

463~

## **ΕΚΘΕΣΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΣΥΝΕΠΕΙΩΝ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ**

**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ: ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**  
**ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ: ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ**  
**ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: Αμαλιάδος 17, 115 23 Αθήνα.**  
**ΤΗΛ: 213 1515 451, 213 1515 452**  
**fax: 210 6436560**

**e-mail: gramchora@prv.ypeka.gr**

### **ΤΙΤΛΟΣ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΝΟΜΟΥ:**

ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

### **ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΗ ΑΝΑΦΟΡΑ**

#### **ΣΤΟ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΚΥΡΙΑΣ ΑΞΙΟΛΟΓΟΥΜΕΝΗΣ ΡΥΘΜΙΣΗΣ:**

- Δημιουργία νέας διοικητικής δομής για τον έλεγχο και την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος
- Δημιουργία ενός νέου θεσμικού πλαισίου για τη διαδικασία έκδοσης και ελέγχου οικοδομικών αδειών, με τη δημιουργία τριών κατηγοριών τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών.
- Ενεργοποίηση του θεσμού της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης Μ.Σ.Δ. και η εξασφάλιση Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου με την δημιουργία Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινοχρήστων Χώρων και την αντιστοίχιση μέσω αυτής των τίτλων Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (ΜΣΔ) με τίτλους εισφοράς περιβαλλοντικού ισοζυγίου (ΕΠΙ).
- Διαδικασίες ελέγχου αυθαίρετης δόμησης και υπαγωγή ορισμένων κατηγοριών αυθαιρέτων σε διαδικασία δήλωσης και πληρωμής ενιαίου ειδικού προστίμου προς αναστολή των κυρώσεων.
- Δημιουργία της ηλεκτρονικής πολεοδομικής ταυτότητας Δήμου που θα συντελέσει στην διαφάνεια και παρακολούθηση των διαδικασιών χωρικού σχεδιασμού και θα συμβάλει στην επίσπευση αυτού.
- Θέσπιση ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου για όλα τα κτίρια ανεξαρτήτως χρήσεως

-Θέσπιση ειδικών κατηγοριών ειδικού ενδιαφέροντος και χορήγηση δικαιώματος υπαγωγής

## **A: ΚΥΡΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΟΥΜΕΝΗ ΡΥΘΜΙΣΗ**

### **1. Αναγκαιότητα**

Το πρόβλημα που αντιμετωπίστηκε με την προτεινόμενη ρύθμιση είναι η προστασία του δομημένου περιβάλλοντος, το οποίο χρήζει προστασίας αυτοτελούς και ελέγχου προς όφελος της λειτουργίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος.

Το προς ψήφιση σχέδιου νόμου αποτελεί, μια προσπάθεια θέσπισης νέων, και βελτίωσης υφιστάμενων, διατάξεων, για την συνολική ρύθμιση των ζητημάτων που αφορούν το δομημένο περιβάλλον. Σκοπός αυτού, είναι να καθορίσει ένα νέο πλαίσιο κανόνων που αφορά τη δόμηση με ολιστική θεώρηση, το οποίο αφενός προτάσσει τη μέριμνα, την πρόληψη και την προστασία του περιβάλλοντος και αφετέρου στοχεύει στο να αντιμετωπίσει τις αιτίες που έχουν συμβάλει στο άναρχο και αυθαίρετο δομημένο περιβάλλον στη χώρα μας, δημιουργώντας τις προϋποθέσεις και τους μηχανισμούς εποπτείας και ελέγχου, για την ορθολογική και αποτελεσματική διαχείριση της ανάπτυξης του χώρου με όρους αειφορίας.

Πορίσματα της Διοίκησης και περιβαλλοντικών οργανώσεων, ανέδειξαν ως μείζον περιβαλλοντικό ζήτημα την επιβράδυνση του πολεοδομικού σχεδιασμού, η οποία οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στην ελλιπή ενημέρωση της διοίκησης περί της πραγματικής δόμησης (νόμιμης και αυθαίρετης). Η καταγραφή και δήλωση των αυθαίρετων κατασκευών και κτισμάτων, οδηγεί στην πλήρη και πραγματική πολεοδομική αποτύπωση των περιοχών, και τροφοδοτεί τον πολεοδομικό σχεδιασμό με σαφή και ασφαλή συμπεράσματα περί της περιβαλλοντικής στόχευσης.

Η ουσιώδης διαφοροποίηση του παρόντος νομοθετήματος από τους προγενέστερους πρόσφατους νόμους ν. 4014/2011 και ν.4178/2013, είναι η ολιστική αντιμετώπιση των αυθαιρέτων ,με τη λειτουργική και θεσμική

- HGS -

διασύνδεση της δήλωσης των αυθαιρέτων με την περιβαλλοντική πολιτική, με τη τροποποίηση του καθεστώτος έκδοσης οικοδομικών αδειών, την θέσπιση περιοδικών ελέγχων των κατασκευών και καινοτόμων δράσεων του περιβαλλοντικού ισοζυγίου. Για το λόγο αυτό, στο παρόν κεφάλαιο παρατίθενται και αναλύονται εκτενώς τα κριτήρια, οι κατηγορίες και η διαβάθμιση του ενιαίου ειδικού προστίμου που συνεπάγεται η δήλωση υπαγωγής των αυθαιρέτων, προς αποκατάσταση των αδικιών των πολιτών και προς εξυπηρέτηση του θεμελιώδους συνταγματικού κανόνα του άρθρου 4 του Συντάγματος "ισότητας μεταξύ ίσων". Η μη οριζόντια αντιμετώπιση των αυθαιρεσιούχων, και η διαβάθμιση σε κλίμακες, με την εισαγωγή αυστηρότερων κυρώσεων για την υψηλότερη κατηγορία αυθαιρετούντων (κατηγορία 5), καθώς και για την επιβολή προστίμου διατήρησης αυθαιρέτου ίσου με το 100% της αντικειμενικής αξίας του αυθαιρέτου για κάθε έτος διατήρησης αυτού, αναδεικνύει τη θέση του νομοθέτη: μηδενική ανοχή για την αυθαίρετη δόμηση, και θέσπιση αυστηρών ποινικών και διοικητικών κυρώσεων για τις περιπτώσεις τυχόν τέλεσης νέων αυθαιρέτων ή μη δήλωσης των υπαρχόντων.

## **2. Καταλληλότητα**

Οι ρυθμίσεις του παρόντος νόμου στοχεύουν στη:

- Δημιουργία αποκλειστικής δομής διαρκούς παρατήρησης και ελέγχου του δομημένου περιβάλλοντος αλλά και ενιαίας αντιμετώπισης όλων των ζητημάτων που σχετίζονται με αυτό.

Προς τον σκοπό αυτό συστήνεται Διεύθυνση «Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Χωρικού Σχεδιασμού - Παρατηρητήριο» στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που ασχολείται σε επιτελικό επίπεδο αποκλειστικά με τον στρατηγικό σχεδιασμό των απαιτούμενων μέτρων για την βελτίωση της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος και μεριμνά για την ορθή και συνολική εφαρμογή των κανόνων που αφορούν στη δόμηση, παρακολουθεί, οργανώνει και συντονίζει κάθε ζήτημα που σχετίζεται με το δομημένο περιβάλλον, αξιοποιώντας τα δεδομένα και τα στοιχεία που λαμβάνει από τα περιφερειακά παρατηρητήρια.

— ΗΓΕ—

- Σαφή κατανομή και διαχωρισμό των αρμοδιοτήτων των συλλογικών οργάνων και επιτροπών για τη προστασία του δομημένου περιβάλλοντος, τη διαφύλαξη της πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και τη προσβασιμότητα με τη διάσπαση αρμοδιοτήτων επιτροπών και την κατανομή τους σε διακριτές επιτροπές καθώς και τη δημιουργία πρόσθετων συλλογικών οργάνων και επιτροπών που λειτουργούν σε επίπεδο περιφέρειας, προκειμένου να αντιμετωπιστεί το πρόβλημα που έχει παρουσιαστεί με την συσσώρευση υποθέσεων στα λειτουργούντα μέχρι σήμερα συλλογικά όργανα .
- Απλοποίηση της διαδικασίας έκδοσης των οικοδομικών αδειών. Το νομοσχέδιο προχωρά στη δημιουργία ενός νέου θεσμικού πλαισίου για τη διαδικασία έκδοσης και ελέγχου οικοδομικών αδειών, με τη δημιουργία τριών κατηγοριών τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών. Στόχος είναι ο εκμηδενισμός του χρόνου αναμονής, η εξάλειψη φαινομένων διαφθοράς, η αποφόρτιση των υπηρεσιών δόμησης, η ταχύτερη εξυπηρέτηση των πολιτών και η προσέλκυση επενδυτών στις περιπτώσεις που ιδίως υπάρχει ολοκληρωμένο κανονιστικό πλαίσιο δόμησης.
- Τη δημιουργία της ηλεκτρονικής πολεοδομικής ταυτότητας Δήμου που θα συντελέσει στην διαφάνεια και παρακολούθηση των διαδικασιών χωρικού σχεδιασμού και θα συμβάλει στην επίσπευση αυτού.
- Την ενεργοποίηση του θεσμού της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης Μ.Σ.Δ. και η εξασφάλιση Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου με την δημιουργία Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινοχρήστων Χώρων και την αντιστοίχιση μέσω αυτής των τίτλων Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (ΜΣΔ) με τίτλους εισφοράς περιβαλλοντικού ισοζυγίου (ΕΠΙ).
- Τη διαφοροποίηση της αυθαίρετης κατασκευής από την πολεοδομική παράβαση για τις οποίες άλλωστε προβλέπεται διακριτή αντιμετώπιση
- την αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος και την βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των πολιτών.

### **3. Συνέπειες στην Οικονομία**

Οι ρυθμίσεις του παρόντος νομοσχεδίου ουσιαστικώς αφορούν όλους τους πολίτες και ειδικώς τους μηχανικούς, συμβολαιογράφους και υποθηκοφύλακες οι οποίοι συμπράττουν κατά τη μεταβίβαση ακινήτων.

Η χρηματοδότηση όλων των περιβαλλοντικών δράσεων που προβλέπονται θα γίνεται από τους πόρους των προστίμων που προβλέπουν οι διατάξεις οπότε και δεν αναμένεται επιβάρυνση του κρατικού προϋπολογισμού.

#### **4. Συνέπειες στην κοινωνία και στους πολίτες**

Η Απλοποίηση της διαδικασίας έκδοσης των οικοδομικών αδειών, και η πραγμάτωση της ηλεκτρονικής διακυβέρνησης θα επιφέρει εκμηδενισμός του χρόνου αναμονής έκδοσης οικοδομικών αδειών, η εξάλειψη φαινομένων διαφθοράς, η αποφόρτιση των υπηρεσιών δόμησης, ταχύτερη εξυπηρέτηση των πολιτών και η προσέλκυση επενδυτών στις περιπτώσεις που ιδίως υπάρχει ολοκληρωμένο κανονιστικό πλαίσιο δόμησης.

Η ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου θα επιφέρει μεγαλύτερη ασφάλεια στις εμπράγματες μεταβιβάσεις και θα διευκολύνει την μεταβίβαση των ακινήτων απαλλάσσοντας τους κτήτορες και δικαιοπαρόχους από συνεχείς ελέγχους.

Αποσυμφόρηση των δικαστηρίων και αποποινικοποίηση των ήσσονος σημασίας παραβάσεων, τα οποία ανήκουν πλέον στην κατηγορία των πολεοδομικών παραβάσεων.

#### **5. Συνέπειες στο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον**

Αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος, με σωρεία περιβαλλοντικών δράσεων που περιγράφονται στο Τμήμα Τρίτο του Νομοσχεδίου, όπου ορίζεται το πλαίσιο λειτουργίας της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης, προκειμένου να προωθηθεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός και η αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος.

#### **6. Συνέπειες στη Δημόσια Διοίκηση και την απονομή της Δικαιοσύνης**

Το νομοσχέδιο ορίζει, επίσης, τη συγκρότηση, σύνθεση και τις αρμοδιότητες, σε περιφερειακό και κεντρικό επίπεδο:

1. Επιτροπών Προσβασιμότητας
2. Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων
3. Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής

4. Επιτροπών Κρίσης Αυθαιρέτων

5. Επιτροπών Επικινδύνων

Προβλέπεται, επίσης, η σύσταση Επιτροπών Εξέτασης Ενστάσεων επί αυθαιρέτων για αποφόρτιση των ΣΥΠΟΘΑ.

Στοχεύοντας στον πλήρη διαχωρισμό των διαδικασιών αδειοδότησης και ελέγχου, το νομοσχέδιο προχωρά στη δημιουργία ενός μηχανισμού παρακολούθησης, καταγραφής, ελέγχου και λήψης μέτρων για την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος. Ο νέος μηχανισμός προβλέπει σημαντική αποκέντρωση αρμοδιοτήτων και πόρων προς την αιρετή περιφερειακή αυτοδιοίκηση, καθώς αποτελείται από δύο διαφορετικά επίπεδα:

1. το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος (Διεύθυνση Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Σχεδιασμού), που θα υπάγεται στη Γενική Γραμματεία Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του ΥΠΕΝ
2. τα Περιφερειακά Παρατηρητήρια (Περιφερειακές Διευθύνσεις Ελέγχου Δόμησης), που θα υπάγονται στην κάθε Περιφέρεια

## 7. Νομιμότητα

Οι βασικές συνταγματικές επιταγές που διαπνέουν το σύνολο του παρόντος νόμου είναι το άρθρο 24 Σ περί προστασίας του περιβάλλοντος, το οποίο αποτέλεσε τον βασικό άξονα για τον σχεδιασμό των ρυθμίσεων.

Συγκεκριμένα επιδιώχθηκε η πραγμάτωση του περιβαλλοντικού ισοζυγίου και η χρηματοδότηση περιβαλλοντικών δράσεων παράλληλα με την επιτάχυνση του πολεοδομικού σχεδιασμού και την δημιουργία νέων δομών για τον έλεγχο του δομημένου περιβάλλοντος.

Για την υλοποίηση του νόμου και την εφαρμογή του, απαιτείται η παραγωγή κανόνων δευτερογενούς δικαίου (υπουργικών αποφάσεων) καθώς και προεδρικών διαταγμάτων για τα οποία έχουν τεθεί εξουσιοδοτικές διατάξεις στο κείμενο του νόμου.

## 8. Αρμοδιότητα

Αρμοδιότητα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, της Γενικής Γραμματείας Πολεοδομικού Σχεδιασμού και της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικού-Οικοδομικού Κανονισμού και Αδειοδότησης-Τμήμα Αδειοδότησης.

Συναρμοδιότητα Υπουργών Οικονομικών σε ζητήματα προστίμων και αποζημιώσεων, Δικαιοσύνης και Διαφάνειας και ;Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, Πολιτισμού και Αθλητισμού σε επιμέρους ζητήματα υπουργικών αποφάσεων. Παράλληλα αρμοδιότητα Υπουργείου Εσωτερικών σε ζητήματα διάρθρωσης των νέων υπηρεσιών.

### **9. Τήρηση Νομοτεχνικών Κανόνων και Κωδικοποίηση**

Μέρος του σχεδίου νόμου εξετάστηκε από την Κ.Ε.Ν.Ε. σε τρεις συνεδριάσεις εντός του Ιουλίου 2017 και ενσωματώθηκαν οι παρατηρήσεις που έγιναν στο προς ψήφιση σχέδιο νόμου.

Κατά τη σύνταξη των λοιπών προτεινόμενων ρυθμίσεων έχουν εφαρμοστεί οι νομοτεχνικοί κανόνες και οι οδηγίες της ΚΕΝΕ.

### **10. Διαφάνεια - Κοινωνική συμμετοχή**

Η δημόσια ηλεκτρονική διαβούλευση του σχεδίου νόμου «ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΛΕΓΧΟ ΚΑΙ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ» σχετικά με την προστασία του περιβάλλοντος τόσο του ήδη δομημένου όσο και αυτού που πρόκειται να δομηθεί μελλοντικά, πραγματοποιήθηκε με πρωτοβουλία του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μέσω του δικτυακού τόπου διαβουλεύσεων του [www.opengov.gr/minenv/](http://www.opengov.gr/minenv/), κατά το χρονικό διάστημα 1 Σεπτεμβρίου 2016 -10 Οκτωβρίου 2016.

Κατά τη διάρκεια της δημόσιας διαβούλευσης καταγράφηκαν 2288 σχόλια επί των άρθρων του νομοσχεδίου.

Ο αριθμός των σχολίων από μόνος του καταδεικνύει το μεγάλο ενδιαφέρον του κόσμου για το συγκεκριμένο νομοσχέδιο.

Τα σχόλια έκαναν απλοί πολίτες, μηχανικοί όλων των ειδικοτήτων, δικηγόροι, συμβολαιογράφοι, δημόσιοι υπάλληλοι, Δημόσιες Υπηρεσίες, Δήμαρχοι, επαγγελματικοί σύλλογοι, επιμελητήρια, διάφοροι επαγγελματικοί φορείς κ.α.

## **B: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΑΛΛΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ**

### **11. Γενική Αξιολόγηση**

Οι λοιπές διατάξεις αφορούν επιμέρους ζητήματα για ρυθμίσεις αρμοδιότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

### **12. Διαφάνεια και Διαβούλευση**

Η πλειονότητα των διατάξεων αποτέλεσε αντικείμενο εισήγησης φορέων και αιτημάτων προς το Υπουργείο τα οποία εξετάστηκαν από τις Υπηρεσίες και την ΚΕΝΕ.