



**ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ  
ΣΧΟΛΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ  
ΤΟΜΕΑΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ & ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ**

Πατησίων 42, 10682 ΑΘΗΝΑ Τηλ. 210 772 3818 -3839 fax 3819 e-mail: dept2secr@arch.ntua.gr

**ΔΠΜΣ Αρχιτεκτονική - Σχεδιασμός του Χώρου  
Κατεύθυνση Β' Πολεοδομία – Χωροταξία**

**Όψεις του αστικού τοπίου και δημόσιος χώρος. Πόλη, φύση και νέες τεχνολογίες**  
Διδάσκοντες: Ιωάννης Πολύζος, Αθανάσιος-Μαρίνος Αραβαντινός, Ελένη Χανιώτου,  
Μαρία Μαρλαντή, Σόνια Μαυρομμάτη

**Η προοπτική ολοκλήρωσης  
του χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα  
μετά τη δημοσίευση των νόμων 4447/2016 και 4495/2017**

Ευαγγελία Παπαθανασίου

Αθήνα, Ιούνιος 2018

# Η προοπτική ολοκλήρωσης του χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα μετά τη δημοσίευση των νόμων 4447/2016 και 4495/2017

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

<b>1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ</b> .....	3
<b>2. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΡΥΘΜΙΣΗΣ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ</b> .....	4
<b>2.1 Νόμος 1337/1983</b> - Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο – Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου... 4	
<b>2.2 Ν. 2508/97</b> – Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο .....	5
<b>2.3 Ν. 4269/2014</b> – Τοπικό Χωρικό Σχέδιο – Ειδικό Χωρικό Σχέδιο .....	7
<b>2.4 Ν. 4447/2016</b> – Τοπικό Χωρικό Σχέδιο – Ειδικό Χωρικό Σχέδιο .....	9
<b>3. ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ</b> .....	11
<b>3.1 Ν. 4495/2017</b> – «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος»... 11	
<b>4. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ – ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ</b> .....	14
<b>5. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ</b> .....	16
<b>6. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ</b> .....	17

## 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ο χωρικός σχεδιασμός αναφέρεται στις μεθόδους που χρησιμοποιεί ο δημόσιος τομέας για να επηρεάσει την κατανομή ανθρώπων και δραστηριοτήτων σε χώρους διαφορετικής κλίμακας, καθώς και τη χωροθέτηση διαφόρων υποδομών, φυσικών χώρων και χώρων αναψυχής. Οι χωροταξικές δραστηριότητες υλοποιούνται σε διαφορετικά διοικητικά ή επίπεδα διακυβέρνησης (τοπικό, περιφερειακό, εθνικό), ενώ οι δραστηριότητες συνεργασίας στον τομέα αυτό υλοποιούνται επίσης σε διασυνοριακό, διακρατικό και ευρωπαϊκό επίπεδο<sup>1</sup>.

Το έτος **1923** αποτέλεσε σταθμό στην ιστορία του πολεοδομικού σχεδιασμού στην Ελλάδα, γιατί ψηφίστηκε το **Ν. Δ/γμα «Περί Σχεδίων Πόλεων, Κωμών και Συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών»**. Το Δ/γμα αυτό αποτέλεσε για μισό αιώνα το κύριο νομοθετικό πλαίσιο του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Το Σύνταγμα του 1975 και ειδικότερα το άρθρο 24 θέτει μερικές νέες βάσεις για τις υποχρεώσεις και αρμοδιότητες του κράτους να ελέγχει την πολεοδομική ανάπτυξη, την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και διατυπώνει ορισμένες κατευθυντήριες γραμμές για τη χωροταξική και πολεοδομική πολιτική. Σε εφαρμογή του άρθρου 24 του Συντάγματος του 1975 εκδόθηκε ο **Ν. 947/79**. Ο Νόμος αυτός παρά τις σημαντικές πολεοδομικές ρυθμίσεις του (ύπαρξη δύο επιπέδων σχεδιασμού, καθορισμός νέων τρόπων πολεοδομικής επέμβασης, θεσμοθέτηση χρήσεων γης, εισφορά σε γη και χρήμα κλπ.) αδρανοποιήθηκε κυρίως λόγω των διατάξεών του που ρυθμίζουν την εισφορά σε γη και χρήμα. Έτσι η πολιτεία για να αντιμετωπίσει τα άμεσα πολεοδομικά και στεγαστικά προβλήματα, αναγκάστηκε να δημιουργήσει νέο νομοθετικό πλαίσιο.

Πρόκειται για το **Ν. 1337/83** που έγινε περισσότερο γνωστός σαν μεταβατικός νόμος, ακριβώς γιατί δημιουργήθηκε για να καλύψει επείγουσες απαιτήσεις και να ισχύσει ορισμένη χρονική περίοδο.

Ως συνέχεια και συμπλήρωση του Ν. 1337/83 έρχεται ο **Ν. 2508/97** με τη φιλοδοξία να αποτελέσει ένα νέο ευέλικτο και αποτελεσματικό εργαλείο για την επέκταση, ανάπλαση και γενικότερα αναβάθμιση και προστασία των πόλεων και οικισμών της χώρας.<sup>2</sup>

Το 2014, και με δεδομένο ότι από τα άρθρα 24 παράγραφοι 1 και 2, 79 παράγραφος 8 και 106 παράγραφος 1 του Συντάγματος, συνάγεται ότι ο σχεδιασμός αποτελεί τη χωρική έκφραση των προγραμμάτων οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης και ότι το κράτος, σύμφωνα με τις αρχές και τα πορίσματα της επιστήμης της χωροταξίας και της πολεοδομίας, πρέπει να λαμβάνει τα αναγκαία για τον ορθολογικό χωροταξικό σχεδιασμό μέτρα, προκειμένου να διασφαλίζεται η προστασία του περιβάλλοντος, οι κατά το δυνατόν βέλτιστοι όροι διαβίωσης του πληθυσμού και η οικονομική ανάπτυξη σύμφωνα με την αρχή της αειφορίας, ψηφίστηκε ο **Ν. 4269**. Με τον νόμο αυτό, γνωστό ως **«χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση – βιώσιμη ανάπτυξη»** καθορίστηκε η διάρθρωση ενός νέου πλαισίου Χωροταξικού και Πολεοδομικού Σχεδιασμού σύμφωνα με το οποίο τίθενταν οι βάσεις για την πραγματική προστασία του ανθρωπογενούς, φυσικού,

---

<sup>1</sup> Γλωσσάριο Χωροταξίας Σύνοδος των Υπουργών Χωροταξίας του Συμβουλίου της Ευρώπης (CEMAT)/Λισσαβόνα 2006

<sup>2</sup> Πολεοδομικός Σχεδιασμός - ΓΙΑ ΜΙΑ ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ – ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ Ι. ΑΡΑΒΑΝΤΙΝΟΣ – ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΥΜΜΕΤΡΙΑ – ΑΘΗΝΑ 2007

πολιτιστικού και οικιστικού περιβάλλοντος με γνώμονα μια ανάπτυξη προς όφελος των επόμενων γενεών. Ο νόμος αυτός αποτελούνταν από δύο κεφάλαια. Το κεφάλαιο Α αφορούσε το χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό και το κεφάλαιο Β τις κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης. Στην ουσία ο νόμος αυτός δεν πρόλαβε να εφαρμοσθεί γιατί καταργήθηκε πολύ σύντομα (το κεφάλαιο Β με το άρθρο 238 του Ν. 4389/2016 και το κεφάλαιο Α με το άρθρο 14 του Ν. 4447/2016).

Το 2016 ψηφίστηκε ο **νόμος 4447** με τον οποίο ορίστηκε ο «Ρυθμιστικός χωρικός σχεδιασμός» (πολεοδομικός σχεδιασμός) ως ο σχεδιασμός με τον οποίο καθορίζονται οι κανόνες για τη χρήση, τη δόμηση και την εν γένει εκμετάλλευση του εδάφους στον αστικό χώρο και την ύπαιθρο.

Το ζήτημα είναι ότι ενώ με το σχεδιασμό καθορίζονται κανόνες για τη διαχείριση του χώρου παρατηρείται αδυναμία στην εφαρμογή τους. Ο **νόμος 4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος»**, σύμφωνα και με την αιτιολογική έκθεση που τον συνοδεύει, δημιουργεί ένα πλαίσιο για το δομημένο περιβάλλον, με βασική κατεύθυνση τη σύνθεση καινοτόμου και συνολικού συστήματος κανόνων και αρχών, σε ρήξη με τις παθογένειες και δυσλειτουργίες του παρελθόντος, αποσκοπώντας στην αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος και στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των πολιτών.

Αντικείμενο αυτής της εργασίας είναι να καταγράψει τον τρόπο με τον οποίο μπορούν να «συνεργαστούν» οι δύο πρόσφατοι νόμοι (4447/2016 και 4495/2017) με στόχο την ολοκλήρωση του ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού στη χώρα.

## **2. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΡΥΘΜΙΣΗΣ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ**

### **2.1 ΝΟΜΟΣ 1337/1983 - ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ – ΖΩΝΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ**

Οι αμιγείς Πολεοδομικές Μελέτες που προέβλεπε ο Ν. 1337/83 είναι δύο και μπορούν να παραλληλιστούν αντίστοιχα με το πρώτο και δεύτερο στάδιο των Μελετών Οικιστικών Περιοχών του Ν. 947/79. Έχουμε δηλαδή και εδώ δύο διαδοχικές μελέτες, από τις οποίες η δεύτερη προϋποθέτει την πρώτη κι ευθυγραμμίζεται με αυτήν. Η πρώτη από αυτές τις δύο μελέτες είναι το **Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο**.<sup>3</sup>

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, αποτελεί ένα κατευθυντήριο σχέδιο για την ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξη της πόλης και εισήχθη για πρώτη φορά με το ν. 1337/83. Σκοπός του ήταν να αντιμετωπίσει την πόλη ως ενιαίο σύνολο και να κατευθύνει την πολεοδόμηση σε κάθε τμήμα της, επιδιώκοντας να συμπεριλάβει τις μελλοντικές κοινωνικές και οικονομικές της ανάγκες.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Πολεοδομικός Σχεδιασμός - ΓΙΑ ΜΙΑ ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ – ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ Ι. ΑΡΑΒΑΝΤΙΝΟΣ – ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΥΜΜΕΤΡΙΑ – ΑΘΗΝΑ 2007

<sup>4</sup> Δημήτρης Μέλισσας 2010 – ΟΙ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ, ΤΟ ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ & Η ΖΩΝΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ – Εκδόσεις Σάκκουλα

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του ν. 1337/83 ρύθμιζε όλες τις πολεοδομημένες ή προς πολεοδόμηση περιοχές ενός τουλάχιστον Δήμου ή Κοινότητας. Η έγκρισή του γινόταν με απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

Η δεύτερη μελέτη ήταν η **Πολεοδομική Μελέτη** η οποία εναρμονιζόταν με τις κατευθύνσεις του γενικού πολεοδομικού σχεδίου και εξειδίκευε τις προτάσεις και τα σχετικά προγράμματά του. Η πολεοδομική μελέτη εγκρινόταν με Προεδρικό Διάταγμα που εκδιδόταν με πρόταση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος ύστερα από γνωμοδότηση του Νομαρχιακού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος και του οικείου Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου κατά τη διαδικασία του άρθρου 3 του Ν.Δ. της 17/ 7/1923 "περί σχεδίων πόλεων κλπ." <sup>5</sup>

Με Π. Διατάγματα που εκδίδονταν με πρόταση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, ορίζονταν οι πόλεις και οικισμοί γύρω από τα όρια των οποίων καθοριζόταν **Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.)**. Με τις ΖΟΕ καθορίζονταν κατά τη συγκεκριμένη περίπτωση οι όροι και περιορισμοί χρήσεως γης ή άλλοι όροι και περιορισμοί, που επιβάλλονταν μέσα στα όριά τους και ιδιαίτερα το όριο εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση της γης.

Επιγραμματικά θα μπορούσαμε να πούμε ότι το ΓΠΣ ήταν ένα κατευθυντήριο σχέδιο το οποίο, αφού εξειδικευόταν με την πολεοδομική μελέτη, ρύθμιζε τον αστικό χώρο ενώ η ΖΟΕ τον περιαστικό.

## **2.2 Ν. 2508/97 – ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ**

Ο νόμος 2508/97 έρχεται ως συνέχεια και συμπλήρωση του ν. 1337/83. Ακολουθεί κι αυτός τη λογική του πολεοδομικού σχεδιασμού σε δύο επίπεδα αυτό του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου και της Πολεοδομικής Μελέτης. Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του ν. 2508/97 ρυθμίζει ολόκληρη την εδαφική περιφέρεια ενός Δήμου ή κοινότητας.

Με το Γ.Π.Σ. καθορίζονται :

- α) οι περιοχές ειδικής προστασίας που δεν πρόκειται να πολεοδομηθούν,
- β) οι περιοχές γύρω από πόλεις ή οικισμούς για τις οποίες απαιτείται έλεγχος και περιορισμός της οικιστικής εξάπλωσης, συμπεριλαμβανομένων και των περιοχών που καθορίστηκαν ως ζώνες οικιστικού ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 1337/1983,
- γ) τα εγκεκριμένα κατά τη δημοσίευση του παρόντος Γ.Π.Σ. και
- δ) όλες οι πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση περιοχές.

Η έγκριση και αναθεώρηση Γ.Π.Σ. ειδικά στις περιοχές των ρυθμιστικών σχεδίων της ευρύτερης περιοχής Αθήνας και Θεσσαλονίκης γίνεται με απόφαση του Υπουργού

---

<sup>5</sup> Άρθρα 6 και 7 Ν. 1337/83

Περιβάλλοντος ενώ για την υπόλοιπη Ελλάδα με Απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

Η ουσιαστική διαφορά του ΓΠΣ του ν. 1337/83 με το ΓΠΣ του ν. 2508/97 είναι ότι με το δεύτερο ρυθμίζεται ολόκληρη η εδαφική περιφέρεια ενός Δήμου με μία πράξη, αυτή της έγκρισης του ΓΠΣ, ενώ είναι η πρώτη φορά που οι χρήσεις γης και ο ΜΣΔ που καθορίζονται με το ΓΠΣ είναι δεσμευτικά. Συγκεκριμένα σύμφωνα με την παρ. 8 του άρθρου 4 «απαγορεύεται η χορήγηση οικοδομικών αδειών για την ανέγερση κτιρίων μη συμβιβαζομένων προς τη χρήση που τυχόν προβλέπει το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. για τη συγκεκριμένη θέση. Μετά την έγκριση του Γ.Π.Σ. και μέχρι την αναθεώρηση του σχεδίου πόλεως της περιοχής και την προσαρμογή του προς το Γ.Π.Σ. δεν επιτρέπεται η έκδοση οικοδομικών αδειών με βάση συντελεστή δόμησης ανώτερο από το μέσο συντελεστή που ορίζεται στο Γ.Π.Σ.».

Ένα νέο στοιχείο του πολεοδομικού θεσμικού πλαισίου στην Ελλάδα που εισάγεται με το ν. 2508/97 είναι οι ρυθμίσεις σχετικά με τις **αναπλάσεις**<sup>6</sup>.

Ανάπλαση περιοχής είναι το σύνολο των κατευθύνσεων, μέτρων, παρεμβάσεων και διαδικασιών πολεοδομικού, κοινωνικού, οικονομικού, οικιστικού και ειδικού αρχιτεκτονικού χαρακτήρα, που προκύπτουν από σχετική μελέτη και που αποσκοπούν κυρίως στη βελτίωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων, τη βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος, την προστασία και ανάδειξη των πολιτιστικών, ιστορικών, μορφολογικών και αισθητικών στοιχείων και χαρακτηριστικών της περιοχής.

Περιοχές ανάπλασης είναι εκείνες οι περιοχές των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οριοθετημένων οικισμών, στις οποίες διαπιστώνονται προβλήματα υποβάθμισης ή αλλοίωσης του οικιστικού περιβάλλοντος που δεν μπορούν να αντιμετωπιστούν μόνο με τις συνήθεις πολεοδομικές διαδικασίες της αναθεώρησης του σχεδίου πόλεως και των όρων και περιορισμών δόμησης. Η περιοχή ανάπλασης μπορεί να περιλαμβάνει μία ή περισσότερες πολεοδομικές ενότητες ή τμήματα πολεοδομικών ενοτήτων.

Για να χαρακτηριστεί μία περιοχή ως περιοχή ανάπλασης πρέπει να συντρέχουν τουλάχιστον οι περισσότερες από τις παρακάτω κατηγορίες προβλημάτων :

α) Μεγάλες κτιριακές πυκνότητες ή μεγάλες ελλείψεις κοινόχρηστων χώρων και χώρων για κοινωφελείς εγκαταστάσεις.

β) Συγκρούσεις χρήσεων γης ή ανάγκη ριζικής αναδιάρθρωσης των χρήσεων της, ανάλογα με τις δυνατότητες και προοπτικές της περιοχής.

γ) Έλλειψη προστασίας και ανάδειξης των ιστορικών, αρχαιολογικών και πολιτιστικών στοιχείων και δραστηριοτήτων της περιοχής.

δ) Εντεινόμενη υποβάθμιση της αισθητικής και εν γένει της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος της περιοχής και των φυσικών της στοιχείων.

ε) Σοβαρά προβλήματα στο απόθεμα κατοικιών.

Η αρχιτέκτον Σουλτάνα Βεζυριαννίδου, στέλεχος της διοίκησης (η οποία εργάζεται στη διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας- Θράκης) εκπόνησε μελέτη η οποία εξετάζει το κατά πόσον

---

<sup>6</sup> Άρθρο 8 του ν. 2508/97

εφαρμόστηκε ο ν. 2508, που διαδέχθηκε την Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης του Τρίτου (ν. 1337/83) και καθόρισε τον πολεοδομικό σχεδιασμό στη χώρα μας από το 1997 έως το 2014. Η μελέτη η οποία έχει παρουσιαστεί σε συνέδρια για τον χωρικό σχεδιασμό αφορά όλη την Ελλάδα εκτός Αττικής, λόγω των διαφορετικών μητροπολιτικών χαρακτηριστικών της περιφέρειας, σε συνέχεια αναλόγων μελετών του Τεχνικού Επιμελητηρίου (2004, 2009). Η μελέτη, ως γενικό συμπέρασμα, καταλήγει στο ότι μπορεί να υποστηριχθεί ότι το όλο σύστημα κατάρτισης, παρακολούθησης, επίβλεψης και έγκρισης των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ είναι χαοτικό και ανεπαρκές, δυσλειτουργικό και αναποτελεσματικό σε κάθε επίπεδο και χαρακτηρίζεται από αδυναμία συνεργασίας μεταξύ φορέων δημοσίου και ιδιωτικού τομέα και τοπικών κοινωνιών».<sup>7</sup>

## 2.3 Ν. 4269/2014 – Τοπικό Χωρικό Σχέδιο – Ειδικό Χωρικό Σχέδιο

Με το νόμο αυτό ορίζεται ότι Ρυθμιστικός χωρικός σχεδιασμός είναι ο σχεδιασμός με τον οποίο καθορίζονται οι κανόνες για τη χρήση, τη δόμηση και την εν γένει εκμετάλλευση του εδάφους σε εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές.

Στην κατηγορία του ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού υπάγονται τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια του άρθρου 7, τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια του άρθρου 8 και τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής του άρθρου 10.

Τα **Τοπικά Χωρικά Σχέδια** αποτελούν σύνολα κειμένων και διαγραμμάτων με τα οποία καθορίζονται οι γενικές χρήσεις γης, οι γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της περιοχής ενός πρωτοβάθμιου Ο.Τ.Α..

Τα Τ.Χ.Σ. καλύπτουν την έκταση μίας ή και περισσότερων Δημοτικών Ενοτήτων ή και το σύνολο της έκτασης του οικείου δήμου. Δύναται επίσης να εκπονούνται σε διαδημοτικό επίπεδο, έπειτα από σχετικές αποφάσεις των οικείων Δημοτικών Συμβουλίων.

Τα Τ.Χ.Σ. εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου στρατηγικού χωρικού σχεδιασμού και περιέχουν τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη των σκοπών τους.

Με τα Τ.Χ.Σ. καθορίζονται για εκάστη δημοτική ενότητα οι ακόλουθες κατηγορίες περιοχών:

Οικιστικές Περιοχές

Περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων

Περιοχές Προστασίας και

Περιοχές ελέγχου χρήσεων γης

---

<sup>7</sup> <http://www.kathimerini.gr/888402/article/oikonomia/ellhnikh-oikonomia/xwris-poleodomiko-sxediasmo-h-mish-ellada>

Η έγκριση των Τ.Χ.Σ. γίνεται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ύστερα από γνώμη του Δημοτικού Συμβουλίου και γνώμη του οικείου ΣΥΠΟΘΑ.

Με το πιο πάνω προεδρικό διάταγμα μπορεί να οριοθετούνται και οι οριογραμμές των τυχόν υφισταμένων εντός των Τ.Χ.Σ. υδατορεμάτων.

Για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη περιοχών ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων που μπορεί να λειτουργήσουν ως υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας ή για τις οποίες απαιτείται ειδική ρύθμιση των χρήσεων γης και των λοιπών όρων ανάπτυξής τους, καταρτίζονται **Ειδικά Χωρικά Σχέδια (Ε.Χ.Σ)**. Τα Ε.Χ.Σ αποτελούν σύνολα κειμένων και διαγραμμάτων με τα οποία καθορίζονται χρήσεις γης, γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται ώστε να καταστούν οι εν λόγω περιοχές κατάλληλες είτε για τη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων είτε για την πραγματοποίηση προγραμμάτων και παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας.

Τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια εντάσσονται ιεραρχικά στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια.

Η σημαντικότερη διαφορά του ΓΠΣ με το ΤΧΣ είναι ότι τα δεύτερα εγκρίνονται με Π. Δ/γμα δίνοντας τους έτσι τη δυνατότητα να τροποποιούν τόσο τις υφιστάμενες ΖΟΕ όσο και τα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια των προς ρύθμιση περιοχών. Επίσης η δυνατότητα οριοθέτησης των υδατορεμάτων με την ίδια πράξη και η απεμπλοκή του ΣτΕ από την έγκριση των Πολεοδομικών Μελετών διευκολύνει τη διαδικασία υλοποίησης και εφαρμογής του σχεδιασμού.

Για την πολεοδόμηση ορισμένης περιοχής απαιτείται η σύνταξη και έγκριση **Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής**, με το οποίο εξειδικεύονται, σε κλίμακα πόλης ή οικισμού ή τμημάτων αυτών ή σε ζώνες και περιοχές ειδικών χρήσεων, οι ρυθμίσεις των Τοπικών ή Ειδικών Χωρικών Σχεδίων περί χρήσεων γης και όρων δόμησης και καθορίζονται επακριβώς οι κοινόχρηστοι, κοινωφελείς και οικοδομήσιμοι χώροι της προς πολεοδόμηση περιοχής καθώς και τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής.

Η έγκριση των Ρυμοτομικών Σχεδίων Εφαρμογής γίνεται με **απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης**, ύστερα από γνώμη του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ), μετά από εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας της οικείας Περιφέρειας. Η ανωτέρω γνώμη παρέχεται υποχρεωτικώς μέσα σε προθεσμία ενός (1) μηνός από τότε που περιέρχεται στο οικείο συμβούλιο ο σχετικός φάκελος προς γνωμοδότηση. Μετά την άπρακτη πάροδο της πιο πάνω προθεσμίας, η διαδικασία συνεχίζεται χωρίς τη σχετική γνώμη.

Με την απόφαση της προηγούμενης περιπτώσεως **κυρώνεται και η οικεία Πράξη Εφαρμογής**, όπου απαιτείται, η οποία συντάσσεται ταυτόχρονα και σε άμεση συσχέτιση με τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής, κατά τα οριζόμενα ειδικότερα στα άρθρα 8 και 9 του ν. 1337/1983. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής εγκρίνονται προδιαγραφές για την ενιαία εκπόνηση του Ρυμοτομικού Σχεδίου και της Πράξης Εφαρμογής και ρυθμίζεται κάθε σχετική λεπτομέρεια.



Η έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλης κατά τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.<sup>8</sup>

Στα θετικά στοιχεία του νέου νόμου συγκαταλέγονται η εκλογίκευση των ιεραρχήσεων σχεδίων και εγκρίσεων, η ενσωμάτωση της ΣΜΠΕ στα χωρικά σχέδια, ο περιορισμός των επιπέδων σχεδιασμού, η κατεύθυνση χρήσης νέων τεχνολογιών στον σχεδιασμό και η συντόμευση της διάρκειας των διαδικασιών.

Στον αντίποδα έννοιες όπως η αειφορία, ο συμμετοχικός σχεδιασμός, οι Πολεοδομικές Επιτροπές Γειτονιάς που αποτελούσαν σημαντικά στοιχεία των προηγούμενων νόμων 1337/83 και 2508/97, αλλά και οι νέες έννοιες του σχεδιασμού, όπως ο σχεδιασμός για την ανθεκτικότητα (resilience) των πόλεων, για την «έξυπνη» πόλη, για την κλιματική αλλαγή κ.λ.π., δεν αναφέρονται, έχοντας εκτοπιστεί από την εμμονή στην προσέλκυση επενδύσεων.<sup>9</sup>

Ο νόμος αυτός δέχθηκε έντονη κριτική και το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας το 2016 κατέθεσε για ψήφιση νέο σχέδιο νόμου για το χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό. Ο αναπληρωτής Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κος Σωκράτης Φάμελος, τόνισε ότι το νομοσχέδιο εκδημοκρατίζει και αποκεντρώνει τον χωροταξικό σχεδιασμό, δίνει ρόλο στο Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας και στην Αυτοδιοίκηση α' και β' βαθμού ενώ ταυτόχρονα, με τη διαδικασία της προέγκρισης ξεμπλοκάρει τις επενδύσεις και τις επαγγελματικές δραστηριότητες που σταματούν για χρόνια σε γραφειοκρατικές διαδικασίες.<sup>10</sup>

## **2.4 Ν. 4447/2016 – Τοπικό Χωρικό Σχέδιο – Ειδικό Χωρικό Σχέδιο**

Ο νόμος αυτός στο επίπεδο του πολεοδομικού (Ρυθμιστικού) σχεδιασμού δε διαφέρει σημαντικά από τον προηγούμενο. Όπως και στον νόμο 4269/2014 έτσι κι εδώ, προβλέπονται τα ΤΧΣ και τα ΕΧΣ για τη ρύθμιση του χώρου ενώ για την πολεοδόμηση περιοχών το ρυμοτομικό σχέδιο εφαρμογής μετονομάζεται σε πολεοδομικό σχέδιο εφαρμογής. Μια σημαντική διαφορά είναι τα ΤΧΣ του ν. 4269/2014 εκπονούνταν και σε επίπεδο Δημοτικής Ενότητας και εγκρίνονταν με ΠΔ μετά από γνωμοδότηση του ΣΥΠΟΘΑ ενώ τα ΤΧΣ του ν. 4447/2016 εκπονούνται σε επίπεδο Δήμου και εγκρίνονται με ΠΔ μετά από γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ ή του Συμβουλίου Μητροπολιτικού Σχεδιασμού. Πιο αναλυτικά:

Τα **Τοπικά Χωρικά Σχέδια** αποτελούν σύνολα κειμένων, χαρτών και διαγραμμάτων με τα οποία καθορίζονται το πρότυπο χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης, οι χρήσεις γης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της περιοχής ενός πρωτοβάθμιου Ο.Τ.Α..

---

<sup>8</sup> Άρθρο 10 Ν. 4269/2014

<sup>9</sup> <http://www.emxa.web.auth.gr/wordpress/wp-content/uploads/2015/11/Lalenis.pdf>

<sup>10</sup> [http://www.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=389&sni\[524\]=4548&language=el-GR](http://www.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=389&sni[524]=4548&language=el-GR)

Τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια καλύπτουν την έκταση ενός Δήμου. Μπορεί επίσης να εκπονούνται σε διαδημοτικό επίπεδο, έπειτα από σχετικές αποφάσεις των οικείων Δημοτικών Συμβουλίων. Τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων και περιέχουν τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη των σκοπών τους.

Η **έγκριση** των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων γίνεται με **προεδρικό διάταγμα** που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Για τις μητροπολιτικές περιοχές της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, αρμόδιο όργανο για τη γνώμη του προηγούμενου εδαφίου είναι το Συμβούλιο Μητροπολιτικού Σχεδιασμού.

Με το ανωτέρω προεδρικό διάταγμα οριοθετούνται και οι οριογραμμές των τυχόν υφιστάμενων εντός, των προς πολεοδόμηση περιοχών, υδατορεμάτων.

Για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη περιοχών ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων που μπορεί να λειτουργήσουν ως υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας ή για τις οποίες απαιτείται ειδική ρύθμιση των χρήσεων γης και των λοιπών όρων ανάπτυξής τους, καταρτίζονται **Ειδικά Χωρικά Σχέδια**. Επίσης, Ειδικά Χωρικά Σχέδια μπορεί να καταρτιστούν και για προγράμματα **αστικής ανάπτυξης** ή και περιβαλλοντικής προστασίας ή αντιμετώπισης των συνεπειών από φυσικές καταστροφές.

Τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια εντάσσονται στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια.

Για την πολεοδόμηση ορισμένης περιοχής απαιτείται η σύνταξη και έγκριση **Πολεοδομικού Σχεδίου Εφαρμογής** το οποίο περιλαμβάνει το **Πολεοδομικό Σχέδιο** και την **Πράξη Εφαρμογής**. Με τα σχέδια αυτά εξειδικεύονται, σε κλίμακα πόλης ή οικισμού ή τμημάτων αυτών ή σε ζώνες και περιοχές ειδικών χρήσεων, οι ρυθμίσεις των Τοπικών ή Ειδικών Χωρικών Σχεδίων περί χρήσεων γης και όρων δόμησης και καθορίζονται επακριβώς οι κοινόχρηστοι, κοινωφελείς και οικοδομήσιμοι χώροι της προς πολεοδόμηση περιοχής, καθώς και τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής. Η **έγκριση** των Πολεοδομικών Σχεδίων Εφαρμογής γίνεται **με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας**, ύστερα από γνώμη του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, και εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας της οικείας Περιφέρειας.

Σύμφωνα με άρθρο του κ. Δημαρά, με το νέο χωροταξικό νόμο επιτυγχάνεται η εισαγωγή των βασικών αξιών της προστασίας του περιβάλλοντος και της βιωσιμότητας οι οποίες απουσίαζαν στον προηγούμενο νόμο. Από τις σημαντικότερες διαφορές, όσον αφορά το ρυθμιστικό σχεδιασμό, του ν. 4447/2016 έναντι του ν. 4269/2014 είναι η διαμόρφωση μιας διαδικασίας προέγκρισης των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων στις περιπτώσεις όπου απαιτείται η τροποποίηση υφιστάμενων κανονιστικών διατάξεων. Απώτερος στόχος είναι η μετάθεση της εξέτασης των όρων και προϋποθέσεων έγκρισης των προτεινόμενων σχεδίων/ έργων στο αρχικό στάδιο της αδειοδοτικής διαδικασίας, ώστε να ενισχυθεί η ασφάλεια δικαίου των επενδυτών. Μετά από σχετική συνεννόηση με τα συναρμόδια

υπουργεία από τη διαδικασία αυτή εξαιρούνται οι στρατηγικές επενδύσεις και τα δημόσια ακίνητα.<sup>11</sup>

Στο άρθρο 11 του ίδιου νόμου προβλέπεται και η **κωδικοποίηση των διατάξεων χωροταξίας και πολεοδομίας**. Συγκεκριμένα με κοινή απόφαση των Υπουργών Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας, συνιστάται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ειδική νομοπαρασκευαστική επιτροπή της οποίας τα μέλη δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν τα είκοσι (20), για τη σύνταξη κώδικα χωροταξίας και πολεοδομίας.

Στο άρθρο 12 του ν. 4447/2016 προβλέπεται ότι με **προεδρικό διάταγμα**, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, **εξειδικεύονται** το ειδικό περιεχόμενο, η διαδικασία και οι προθεσμίες έγκρισης, αναθεώρησης, τροποποίησης, καθώς και τα αρμόδια όργανα έγκρισης των πλαισίων και σχεδίων του συστήματος χωρικού σχεδιασμού του νόμου. Το σχέδιο του Π. Δ/τος έχει ήδη κατατεθεί στο Συμβούλιο της Επικρατείας.

### **3. ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ**

#### **3.1 Ν. 4495/2017 – «ΈΛΕΓΧΟΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ»**

Ήδη από το 2005 η «ΜΕΛΕΤΗ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΠΕΔΩΝ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΣΕ ΧΩΡΕΣ ΤΗΣ ΕΥΡΩΠΗΣ» που είχε αναθέσει το ΤΕΕ, μετά από την ανάλυση της κατάστασης της κρατικής δομής, της διάρθρωσης των συστημάτων σχεδιασμού και της εφικτότητας του χωρικού σχεδιασμού, , κατέληξε σε μια σειρά διατυπώσεων για αναγκαίες δράσεις όπως δράσεις που θα στοχεύουν στην κατά το δυνατόν βελτίωση της εφικτότητας του σχεδιασμού. Ειδικότερα αυτές θα έπρεπε να κινηθούν προς την κατεύθυνση ενός συστήματος αυστηρού σχεδιασμού, σε συνδυασμό με την εξασφάλιση ευέλικτων μηχανισμών εφαρμογής.<sup>12</sup>

Σύμφωνα με άρθρο του κ. Λιάλιου στην Καθημερινή τον Δεκέμβριο του 2016, χωρίς πολεοδομικό σχεδιασμό εξακολουθεί να βρίσκεται περισσότερη από τη μισή Ελλάδα. Στα 17 χρόνια που ίσχυσε το προηγούμενο νομικό πλαίσιο για την εκπόνηση των γενικών πολεοδομικών σχεδίων ολοκληρώθηκε μόλις το 16% των μελετών που ανατέθηκαν, ενώ ακόμα 31% βρίσκεται σε εξέλιξη. Χαρακτηριστικό είναι ότι το πρώτο γενικό πολεοδομικό σχέδιο εγκρίθηκε... 10 χρόνια μετά την ψήφιση του νόμου! Ο πολεοδομικός σχεδιασμός στη χώρα μας παραμένει δύσκαμπτος, πολύπλοκος, δυσλειτουργικός και με μικρή εφαρμοσιμότητα.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> <https://dimarasg.com/enimerotiko-simeioma-gia-shedio-nomoy-horikos-shediasmos-viosimi-anartyxi>

<sup>12</sup> ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ - Μελέτη Συστημάτων και Επιπέδων Σχεδιασμού σε Χώρες της Ευρώπης - Ανάθεση ΤΕΕ, απόφαση ΔΕ 13/Σ23/2004 – Φεβρουάριος 2005

<sup>13</sup> <http://www.kathimerini.gr/888402/article/oikonomia/ellhnikh-oikonomia/xwris-poleodomiko-sxediasmo-h-mish-ellada>

Τον Σεπτέμβριο του 2016 το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας θέτει σε δημόσια διαβούλευση το σ/ν: «Νόμος για τον έλεγχο και την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος». Ο τότε Αν. Υπουργός Γιάννης Τσιρώνης τονίζει ότι το πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης απασχολεί το ελληνικό κράτος εδώ και πολλές δεκαετίες και είναι στενά συνυφασμένο με τον τρόπο που αυτό το κράτος συγκροτήθηκε και διαμορφώθηκε και ότι το σχέδιο νόμου επιδιώκει να καθορίσει ένα νέο πλαίσιο ολιστικής αντιμετώπισης του φαινομένου.<sup>14</sup>

Τον Νοέμβριο του 2017 ψηφίστηκε ο **νόμος 4495**. Σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση που τον συνοδεύει, αποτελεί, **μια προπάρθεια θέσπισης νέων, και βελτίωσης υφιστάμενων, διατάξεων, για την συνολική ρύθμιση των ζητημάτων που αφορούν το δομημένο περιβάλλον.**

Σκοπός του νόμου, 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.

Ειδικότερα, με τις διατάξεις του δημιουργείται ένα πλαίσιο για το δομημένο περιβάλλον, με βασική κατεύθυνση τη σύνθεση καινοτόμου και συνολικού συστήματος κανόνων και αρχών, σε ρήξη με τις παθογένειες και δυσλειτουργίες του παρελθόντος, αποσκοπώντας στην αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος και στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των πολιτών.

Η αξιοποίηση της εμπειρίας της διοίκησης, στο πεδίο της προστασίας του δομημένου περιβάλλοντος, υποδεικνύει ότι οι βασικοί άξονες αποτελεσματικής προστασίας του, πρέπει να είναι:

- η κωδικοποίηση και απλοποίηση της σχετικής νομοθεσίας μέσω της διαφάνειας και της επίστευσης των σχετικών με το χωρικό σχεδιασμό διαδικασιών και των διαδικασιών έκδοσης οικοδομικών αδειών,
- η θέσπιση μηχανισμών διαρκούς και συνολικού ελέγχου αυτού, με την αξιοποίηση των νέων τεχνολογιών για τον εντοπισμό των αυθαίρετων κατασκευών, τον συστηματικό έλεγχο των οικοδομών και την ενεργοποίηση της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου,
- η εξασφάλιση περιβαλλοντικού ισοζυγίου με την ενεργοποίηση του θεσμού της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης,
- η εξασφάλιση και διαμόρφωση των απαιτούμενων κοινόχρηστων χώρων,
- η διαφύλαξη και ανάδειξη της πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς κ.ά.

Με τις διατάξεις του νόμου επιδιώκεται η ευαισθητοποίηση και ενημέρωση των πολιτών ως προς τους κινδύνους και τις δυσμενείς επιπτώσεις της αυθαίρετης δόμησης, τόσο σε ατομικό όσο και σε συλλογικό επίπεδο, ενώ θεμελιώνεται στη συνείδηση των πολιτών ότι όλες οι αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης είναι, πλέον κατά κανόνα, κατεδαφιστέες.

---

<sup>14</sup> [http://www.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=389&sni\[524\]=4411&language=el-GR](http://www.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=389&sni[524]=4411&language=el-GR)

Για την επίτευξη του σκοπού του νόμου συνιστάται στη Γενική Διεύθυνση Χωρικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας **Διεύθυνση «Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Σχεδιασμού Παρατηρητήριο»**, που είναι αρμόδια για την παρακολούθηση, την καταγραφή, τον έλεγχο και τη λήψη μέτρων για την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος και τη διασφάλιση της ποιότητας αυτού.<sup>15</sup>

Επίσης δημιουργείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ηλεκτρονική βάση με τίτλο **«Ηλεκτρονική πολεοδομική ταυτότητα δήμου»**, στην οποία κάθε δήμος καταγράφει και ενημερώνει υποχρεωτικά ανά οικοδομικό τετράγωνο τα στοιχεία της χωρικής του ταυτότητας, καθώς και τους κοινόχρηστους ή αδόμητους χώρους, και ειδικότερα:

- Το ισχύον πλαίσιο χωρικού σχεδιασμού του δήμου, όπως τις προβλέψεις της Εθνικής Χωρικής Πολιτικής και των Ειδικών και Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων, τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ.), τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.), τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια (Τ.Χ.Σ.), τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια (Ε.Χ.Σ.), τις Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.), τις Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.), τα Εγκεκριμένα Ρυμοτομικά Σχέδια (Ε.Ρ.Σ.), τις τροποποιήσεις και τις Πράξεις Εφαρμογής αυτών και τα εγκεκριμένα όρια οικισμών που υφίστανται πριν από την ισχύ του ν.δ. της 17.7.1923 (Α'228) ή έχουν πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων. Επίσης καταγράφεται κάθε άλλη σχετική κανονιστική πράξη.
- Το υπό εκπόνηση πλαίσιο χωρικού σχεδιασμού με λεπτομερή αναφορά των στοιχείων, της χρηματοδότησης, των χρονοδιαγραμμάτων, των σταδίων σύνταξης, της έγκρισης και εφαρμογής αυτών, της επισήμανσης πιθανών προβλημάτων και καθυστερήσεων, καθώς και τους λόγους αυτών.<sup>16</sup>

Στην κοινή συνέντευξη τύπου που είχε δοθεί από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κο Γιώργο Σταθάκη, και τη Γενική Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος, κα Ειρήνη Κλαμπατσέα για το νομοσχέδιο του δομημένου περιβάλλοντος τονίστηκε ότι το νομοσχέδιο στοχεύει στην αντιμετώπιση των πρωταρχικών αιτίων που οδήγησαν στη δημιουργία ενός άναρχου και αυθαίρετου δομημένου περιβάλλοντος και ότι γίνεται μια νέα αρχή για το δομημένο περιβάλλον με ένα ξεκάθαρο μήνυμα ότι δεν θα έχουν πλέον καμία τύχη παραβατικές συμπεριφορές του παρελθόντος.<sup>17</sup> Το πλήρες κείμενο της συνέντευξης παρατίθεται στο παράρτημα.

---

<sup>15</sup> Άρθρο 1 ν. 4495/2017

<sup>16</sup> Άρθρο 65 ν. 4495/2017

<sup>17</sup> <http://www.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=389&snid=5223&language=el-GR>

## 4. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ – ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Αυτό που μπορεί κανείς εύκολα να διαπιστώσει από τα παραπάνω είναι ότι ήδη, με την ψήφιση του ν. 4269/2014, γίνεται μια προσπάθεια συνολικής ρύθμισης του χώρου σε ένα στάδιο αυτό του Τοπικού Χωρικού Σχεδίου. Τα **ΓΠΣ** των δύο προηγούμενων νόμων απαιτούσαν την έγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης για την πλήρη εφαρμογή των ρυθμίσεων τους με αποτέλεσμα πολλές φορές να μένουν **ανενεργά**. Η έγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης με Π. Δ/γμα, μετά από γνωμοδότηση του ΣτΕ, καθυστέρησε πολύ την όλη διαδικασία.

Σύμφωνα με το νέο θεσμικό πλαίσιο του **ν. 4447/2016**, τόσο η έγκριση των ΤΧΣ με Π. Δ/γμα που μεταφέρει τη γνωμοδότηση του ΣτΕ σε αυτό το στάδιο για το σύνολο του Δήμου και διασφαλίζει την άμεση εφαρμογή των ρυθμίσεών τους όσο και η έγκριση των ΠΣΕ, που περιέχουν και την πράξη εφαρμογής, με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας, **θεωρητικά θα συντομεύσει τις διαδικασίες**. Η αναφορά του όρου θεωρητικά έγκειται στο γεγονός ότι κανείς δεν μπορεί να εκτιμήσει σήμερα πόσος χρόνος απαιτείται από την κίνηση της διαδικασίας ενός Δήμου για την ανάθεση εκπόνησης μελέτης ΤΧΣ μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης του αντίστοιχου ΦΕΚ.

Μέχρι σήμερα **δεν έχει εγκριθεί κανένα Τοπικό Χωρικό Σχέδιο** είτε με τις διατάξεις του Ν. 4269/2014 είτε με τις διατάξεις του Ν. 4447/2016. Στην πραγματικότητα δεν έχουν καν προκηρυχθεί μελέτες ΤΧΣ εκτός από τη μελέτη του Δήμου Σκύδρας. Στις Υπηρεσίες του Υπουργείου **έχουν κατατεθεί μελέτες ΕΧΣ** οι οποίες βρίσκονται ακόμα σε διαδικασία έγκρισης. Από τις μελέτες αυτές οι περισσότερες αφορούν τουριστική ανάπτυξη περιοχών ενώ με ΕΧΣ επιχειρείται και η χωρική οργάνωση της περιοχής του Δήμου Αμαρουσίου στην οποία βρίσκεται το εμπορικό κέντρο “The Mall Athens”. Σύμφωνα με δημοσιεύματα<sup>18</sup> μελέτη ΕΧΣ θα εκπονηθεί και για την παραλιακή ζώνη της Θεσσαλονίκης από τον δήμο Δέλτα μέχρι τον δήμο Θερμαϊκού, με πρωτοβουλία που ανέλαβε η Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας και το ΤΕΕ/ΤΚΜ.

Οι **προδιαγραφές** για τη σύνταξη των μελετών ΤΧΣ του ν. 4269/2014 δεν εκδόθηκαν ποτέ ενώ οι αντίστοιχες προδιαγραφές για τα ΤΧΣ και ΕΧΣ του Ν. 4447/2016 δημοσιεύθηκαν με τον Ιούλιο του 2017 ωστόσο **δεν περιλαμβάνουν αμοιβές** με αποτέλεσμα να είναι δύσκολη η εκτίμηση του κόστους των μελετών ώστε να προκηρυχτούν. Σε διαδικασία έγκρισης βρίσκονται και οι προδιαγραφές των Πολεοδομικών Σχεδίων Εφαρμογής ωστόσο αυτό δεν αποτελεί σημαντικό πρόβλημα σήμερα δεδομένου ότι η έγκριση ΠΣΕ προϋποθέτει την έγκριση ΤΧΣ ή ΕΧΣ.

Σε ερευνητική εργασία για την «Αποτίμηση της διαδικασίας δημόσιας πολιτικής για τις αστικές αναπλάσεις στην Ελλάδα και διατύπωση κατευθύνσεων σχεδιασμού και εφαρμογής» που επιμελήθηκε το ΕΚΚΕ αναφέρεται ότι η πρόσφατη αναθεώρηση του πλαισίου για τον χωροταξικό και τον πολεοδομικό σχεδιασμό (Ν. 4269/2014, Ν. 4447/2016), που σημειωτέον δεν έχει τεθεί ακόμα σε εφαρμογή, φαίνεται να αφήνει **ανοικτό το ζήτημα της πολιτικής των αστικών αναπλάσεων**, τη στιγμή που σε Ευρωπαϊκό επίπεδο -και δια μέσου διαφόρων πολιτικών της ΕΕ- δίδεται ιδιαίτερη έμφαση στο αστικό περιβάλλον και την αναβάθμισή του.<sup>19</sup> Στο άρθρο 8 του Ν. 4447/2016 αναφέρεται ότι **ΕΧΣ**

---

<sup>18</sup> <http://www.voria.gr/article/paraliako-metopo-to-neo-brand-name-tis-thessalonikis>

<sup>19</sup> <http://www.ekke.gr/siemens/%CE%91%CE%A3%CE%A4%20%CE%91%CE%9D%CE%91%CE%A0%CE%9B.pdf>

μπορεί να καταρτιστούν και για **προγράμματα αστικής ανάπλασης** οπότε ίσως αυτό να αποτελεί τη λύση του προβλήματος. Η πρώτη περιοχή στην οποία επιχειρείται ανάπλαση με ΕΧΣ είναι η περιοχή του Αγίου Διονυσίου στον Πειραιά.

Γενικά, πάντως, φαίνεται ότι **η δυνατότητα εύρυθμης λειτουργίας του συστήματος χωρικού σχεδιασμού**, εκτός της νομοθεσίας, εξαρτάται σε σημαντικό βαθμό και από την βελτίωση των διοικητικών διαδικασιών, την διαθεσιμότητα πόρων, και την απρόσκοπτη εφαρμογή νόμων και κανόνων. Και ο αναπόφευκτος καταλύτης λειτουργίας αυτών, είναι η **πολιτική βούληση** αυτών που διαμορφώνουν χωρικές πολιτικές.<sup>20</sup>

Συμπερασματικά θα μπορούσαμε να πούμε ότι τόσο **ο ν. 4447/2016 όσο και ο ν. 4495/2017** περιλαμβάνουν διατάξεις που σε θεωρητικό τουλάχιστον επίπεδο **θα μπορούσαν να οδηγήσουν στην αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης και στην ολοκλήρωση του χωρικού σχεδιασμού στη χώρα** και μάλιστα με τη συμμετοχή των πολιτών της. Ωστόσο **καθυστερεί** η έκδοση των προβλεπόμενων Υπουργικών Αποφάσεων και Προεδρικών Διαταγμάτων που θα διασαφηνίσουν τις διαδικασίες για την επίτευξη αυτού του στόχου. Επίσης μία απαραίτητη **προϋπόθεση** για την ολοκλήρωση του ρυθμιστικού σχεδιασμού είναι η **χρηματοδότηση** των μελετών ΤΧΣ για όλους τους Δήμους της Χώρας δεδομένου ότι το κόστος είναι υψηλό και οι περισσότεροι Δήμοι δεν μπορούν να το καλύψουν. Σύμφωνα με άρθρο του κ. Λιάλιου *«το Δημόσιο σχεδιάζει να αναθέσει μέσω διαγωνισμού, στο πρότυπο των διαγωνισμών κτηματογράφησης, την εκπόνηση και των 325 Τοπικών Χωρικών Σχεδίων της χώρας, ένα για κάθε δήμο. Μάλιστα η Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων (ΕΤΕπ) έχει κατ' αρχήν συμφωνήσει να χρηματοδοτήσει το έργο, το κόστος του οποίου εκτιμάται στα 300-350 εκατ. ευρώ και το υπουργείο Περιβάλλοντος έχει ξεκινήσει την προεργασία για τον πρώτο διαγωνισμό. Το ΥΠΕΝ πρόκειται να προσλάβει με τη βοήθεια του Πράσινου Ταμείου και ειδικό σύμβουλο, για να βοηθήσει στην προετοιμασία των σχεδίων προεδρικών διαταγμάτων, με τα οποία εγκρίνονται τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια.»*<sup>21</sup>

Αυτές τις μέρες (Ιούνιος 2018) ψηφίστηκε το νομοσχέδιο του ΥΠΕΝ για το **θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό** στο οποίο περιλαμβάνονται και τροποποιήσεις των διατάξεων του πολεοδομικού νόμου 4495/17. Μεταξύ αυτών πλήθος ρυθμίσεων αφορούν σε νομοτεχνικές βελτιώσεις, φραστικές διορθώσεις και αποσαφηνίσεις ήδη θεσμοθετημένων ρυθμίσεων. Οι προωθούμενες αλλαγές αναφέρονται αναλυτικά στο παράρτημα.

---

<sup>20</sup> <http://www.emxa.web.auth.gr/wordpress/wp-content/uploads/2015/11/Lalenis.pdf>

<sup>21</sup> <http://www.kathimerini.gr/927863/article/epikairothta/ellada/nea-poleodomika-sxedia-stoys-325-dhmoys-ths-xwras>

## 5. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Πολεοδομικός Σχεδιασμός - ΓΙΑ ΜΙΑ ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ – ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ Ι. ΑΡΑΒΑΝΤΙΝΟΣ – ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΥΜΜΕΤΡΙΑ – ΑΘΗΝΑ 2007
- Δημήτρης Μέλισσας 2010 – ΟΙ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ, ΤΟ ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ & Η ΖΩΝΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ – Εκδόσεις Σάκκουλα
- ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ - Μελέτη Συστημάτων και Επιπέδων Σχεδιασμού σε Χώρες της Ευρώπης - Ανάθεση ΤΕΕ, απόφαση ΔΕ 13/Σ23/2004 – Φεβρουάριος 2005

### Ιστότοποι:

- <https://dimarasg.com/enimerotiko-simeioma-gia-shedio-nomoy-horikos-shediasmos-viosimi-anaptyxi>
- <http://www.kathimerini.gr/888402/article/oikonomia/ellhnikh-oikonomia/xwris-poleodomiko-sxediasmo-h-mish-ellada>
- <http://www.kathimerini.gr/927863/article/epikairothta/ellada/nea-poleodomika-sxedia-stoys-325-dhmoys-ths-xwras>
- <http://ecopress.gr/?p=9239>
- <http://www.ypeka.gr>
- [http://www.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=389&sni\[524\]=5223&language=el-GR](http://www.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=389&sni[524]=5223&language=el-GR)
- [http://www.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=389&sni\[524\]=4548&language=el-GR](http://www.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=389&sni[524]=4548&language=el-GR)
- <http://www.ekke.gr/siemens/%CE%91%CE%A3%CE%A4%20%CE%91%CE%9D%CE%91%CE%A0%CE%9B.pdf>
- <http://www.emxa.web.auth.gr/wordpress/wp-content/uploads/2015/11/Lalenis.pdf>
- <http://www.voria.gr/article/paraliako-metopo-to-neo-brand-name-tis-thessalonikis>



## 6. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

### Ν. 4447/2016

Στον πίνακα που ακολουθεί εμφανίζονται τα ΦΕΚ στα οποία δημοσιεύθηκαν οι προδιαγραφές για τη σύνταξη των μελετών ΤΧΣ και ΕΧΣ.

ΦΕΚ Β 1975/7.6.2017	Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Τοπικών Χωρικών Σχεδίων (Τ.Χ.Σ) του ν. 4447/2016
ΦΕΚ Β 1976/ 7.6.2017	Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ειδικών Χωρικών Σχεδίων (Ε.Χ.Σ) του ν. 4447/2016
ΦΕΚ Β' 3759/25.10.2017	Τροποποίηση της κοινής υπουργικής απόφασης υπ' αριθμ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ. 107017/2006 «Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ ΕΚ "σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων" του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001

### Ν. 4495/2017

Στην αιτιολογική έκθεση του Ν. 4495/2017 επισημαίνεται ότι, οι κυριότερες αιτίες που είχαν ως αποτέλεσμα την δημιουργία και διόγκωση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης, αλλά και την κακή ποιότητα του δομημένου περιβάλλοντος στην χώρα μας μεταξύ άλλων ήταν:

- Η έλλειψη δομής της πολιτείας, που να ασχολείται αποκλειστικά και μόνο με την παρακολούθηση, τον έλεγχο και την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος στο σύνολό του, που να μεριμνά , να ελέγχει, να παρεμβαίνει σε θέματα που αφορούν τόσο τις κατασκευές, αναφορικά με την νομιμότητα τους και την αισθητική τους εναρμόνιση με το περιβάλλον στο οποίο βρίσκονται, όσο και την ποιότητα, προσβασιμότητα και λειτουργικότητα των κοινοχρήστων χώρων.

- Οι αλληπάλληλοι αποσπασματικοί νόμοι τακτοποίησης / ρύθμισης των αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσης.

- Η έλλειψη οποιουδήποτε μηχανισμού παρακολούθησης από την πολιτεία είτε αυτή εκφράζεται από το κράτος, είτε από την τοπική αυτοδιοίκηση α΄ και β΄ βαθμού, της εξέλιξης και της παρακολούθησης του πολεοδομικού σχεδιασμού, που να παρέχει την δυνατότητα εντοπισμού των καθυστερήσεων και των αιτιών, που κάθε φορά την προκαλούν, με αποτέλεσμα να απαιτούνται δεκαετίες για την ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού.

- Η δαιδαλώδης, επίπονη και μμακροχρόνια διαδικασία έκδοσης αδειών, βάσει αδιαφανών διαδικασιών, καθώς και η πολυπλοκότητα, αλληλοεπικάλυψη του νομοθετικού πλαισίου.

- Η καθυστέρηση στη σύνταξη ολοκληρωμένου Δασολογίου και Κτηματολογίου.

- Οι νομοθετικές ρυθμίσεις - τροπολογίες για την εξυπηρέτηση ατομικών περιπτώσεων και η κατά περίπτωση εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας, που καλλιέργησαν πνεύμα κοινωνικής αδικίας και οικοδομικής ασυδοσίας.

- Η έλλειψη οργανωμένης κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής και εφαρμογής πολιτικών οργάνωσης και επέκτασης των σχεδίων πόλης και ρυθμιστικού ελέγχου των αξιών γης.

Για την αντιμετώπιση των παραπάνω χρονιζόντων παθογενειών του υφισταμένου πλαισίου για το δομημένο περιβάλλον, μελετήθηκαν και επανεξετάστηκαν, σειρά νομοθετημάτων που ρυθμίζουν βασικά θέματα της πολεοδομικής νομοθεσίας, παραμένοντας όμως ασύνδετα μεταξύ τους και τα οποία μάλιστα είναι κατά περιπτώσεις ασαφή και αλληλεπικαλυπτόμενα, όπως οι νόμοι 3044/2002 (Α΄ 197), 3843/2010 (Α΄ 62), 4030/2011 (Α΄ 249), 4178/2013 (Α΄ 174), 4315/2014 (Α΄ 269) κ.λπ.

Με το παρόντα νόμο, εισάγονται καινοτόμες διαδικασίες, με την αναμόρφωση και τροποποίηση βασικών διατάξεων που ρυθμίζουν το δομημένο περιβάλλον, προβλέποντας μεταξύ άλλων:

- 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. Ο έλεγχος όμως και η εφαρμογή των μέτρων για την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος, εκχωρείται στην Τοπική Αυτοδιοίκηση β΄ βαθμού, αποδίδοντας και τους ανάλογους πόρους που απαιτούνται. Γι αυτό τον λόγο συστήνονται στην έδρα κάθε αιρετής περιφέρειας Διεύθυνση «Ελέγχου Δόμησης - Περιφερειακό, παρατηρητήριο και στην έδρα κάθε περιφερειακής ενότητας Τμήμα «Ελέγχου Δόμησης - Τοπικό Παρατηρητήριο», προκειμένου να διενεργούν τους απαραίτητους ελέγχους και να προβαίνουν στις κατεδαφίσεις τελεσίδικα κριθέντων αυθαιρέτων κτιρίων, έτσι ώστε να εξασφαλίζεται, η εφαρμογή της νομοθεσίας, σε ό,τι αφορά τη χρήση, την αισθητική και λειτουργική αναβάθμιση των κοινοχρήστων χώρων και των κατασκευών εν γένει, που συντελεί στην αναβάθμιση της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος.

- 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 την 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 στη 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 (Μ.Σ.Δ.) 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.

Όσον αφορά στο βασικό διακύβευμα της αυθαίρετης δόμησης, αυτό, έως και σήμερα, διέρχονταν από συμπληγάδες, σχετιζόμενες με λόγους οικονομικούς, κοινωνικούς, πολεοδομικούς κ.λπ., ευνοώντας την ανάπτυξη μηχανισμών διαφθοράς, συνδιαλλαγής και σιωπηρής αποδοχής των αυθαιρέτων, που συχνά, καθιστούσαν την επιλογή της αυθαίρετης δόμησης δημοφιλέστερη από την νόμιμη. Οι πρόσφατοι νόμοι τακτοποίησης/νομιμοποίησης των αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσης, επιχειρήσαν να αντιμετωπίσουν το πρόβλημα, αφενός μεν επιφανειακά, υπό την πίεση της δυσχερούς οικονομικής συγκυρίας και των ασφυκτικών δημοσιονομικών αναγκών της χώρας, αφετέρου δε αποσπασματικά, αγνοώντας το ευρύτερο θεσμικό πλαίσιο της δόμησης και τις ρυθμίσεις και προβλέψεις του πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού. Περαιτέρω, πρακτικά θεσμοποίησαν την ατιμωρησία και επιβράβευσαν τους αυθαιρετούντες, συμβάλλοντας στην δικαίωση και ηχηρή εμπέδωση της νοοτροπίας της ουσιαστικής εξίσωσης νομοταγών και παρανομούμενων πολιτών, με τεράστιο οικονομικό όφελος των δεύτερων έναντι των πρώτων, άμεσα συσχετιζόμενο μάλιστα με υπέρμετρη επιβάρυνση του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος.

Με τις προτεινόμενες διατάξεις ,που αφορούν την αυθαίρετη δόμηση, διατηρείται και εμπεδώνεται στη συνείδηση των πολιτών, η «κόκκινη γραμμή» της 28ης Ιουλίου 2011, ως ημερομηνίας πέραν της οποίας δεν δύναται να εκταθεί η ανοχή, πολιτείας και κοινωνίας, με την εξαίρεση από την κατεδάφιση αυθαιρέτων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης που δεν είχαν έως και τότε ολοκληρώσει τον φέροντα οργανισμό τους, διαχωρίζοντας σαφώς τα «παλαιά» από τα «νέα» αυθαίρετα, και προβλέποντας διακριτή αντιμετώπιση και κυρώσεις αυτών.

Ως στόχος της Πολιτείας ορίζεται η πλήρης καταγραφή του οικιστικού αποθέματος της χώρας και η περαιτέρω περιβαλλοντική και πολεοδομική διαχείρισή του, ώστε αφενός όλα τα κτίσματα να αποκτούν τις προϋποθέσεις και τις απαιτήσεις της νομιμότητας,

αφετέρου να επιτευχθεί περιβαλλοντικό ισοζύγιο και αποκατάσταση της επιβάρυνσης του περιβάλλοντος.

Βασική προϋπόθεση για την άρση του αυθαίρετου χαρακτήρα και την επαναφορά του κτιρίου στη νομιμότητα, αποτελεί η εξασφάλιση των μελετών που θα εγγυώνται ότι το κτίριο:

- είναι ασφαλές (στατική επάρκεια, πυρασφάλεια)
- είναι λειτουργικό • είναι αισθητικά ενταγμένο στο περιβάλλον
- καλύπτει τις απαιτήσεις του πολεοδομικού σχεδιασμού (υποδομές, δίκτυα, κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι).

Περαιτέρω, διατηρούνται οι διατάξεις απαγόρευσης υπαγωγής σε περιοχές προστασίας όπως: αιγιαλός, δάση, ρέματα, αρχαιολογικοί χώροι κ.λπ. και θεσπίζονται διατάξεις που προβλέπουν συστηματικούς ελέγχους της δόμησης και των κατασκευών, διαμέσου μηχανισμών απόλυτης διαφάνειας. Επί πλέον επιχειρείται η διαφοροποίηση της αυθαίρετης κατασκευής από την απλή πολεοδομική παράβαση, για την οποία προβλέπεται διακριτή αντιμετώπιση, χωρίς ποινική διαδικασία με επιβολή διοικητικών κυρώσεων

### **Τροποποιήσεις 4495/2017**

Οι τροποποιήσεις των διατάξεων του πολεοδομικού νόμου 4495/17, που περιλαμβάνονται στο νέο νομοσχέδιο του ΥΠΕΝ για το θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό, όπως κατατέθηκε στη Βουλή, συγκεντρώνονται σε ένα μακροσκελέστατο άρθρο (άρθρο 134) του νέου νομοσχεδίου. Μεταξύ αυτών πλήθος ρυθμίσεις αφορούν σε νομοτεχνικές βελτιώσεις, φραστικές διορθώσεις και αποσαφηνίσεις ήδη θεσμοθετημένων ρυθμίσεων. Παράλληλα σύμφωνα με την εισηγητική έκθεση του νομοσχεδίου, όπως κατατέθηκε στη Βουλή, οι νέες προωθούμενες αλλαγές περιγράφονται ως εξής:

- Συστήνονται νέες περιφερειακές διευθύνσεις ελέγχου δόμησης προς διευκόλυνση του έργου στις Κυκλάδες.
- Ρυθμίζεται αρμοδιότητα των ΠΕΣΥΠΟΘΑ για έλεγχο των προσφυγών κατά των ανακλήσεων των δηλώσεων υπαγωγής, στις οποίες προβαίνουν τα τοπικά παρατηρητήρια αυτεπαγγέλτως ή κατόπιν αποφάσεως δικαιοδοτικού οργάνου (ΣΥΠΟΘΑ ή Επιτροπής Ενστάσεων Αυθαιρέτων, κλπ).
- Ρυθμίζονται ζητήματα μεταβατικών διατάξεων στην λειτουργία των ΣΑ και ΚΕΣΑ.
- Τυποποιούνται κατηγορίες αδειών.
- Δίδεται εξουσιοδότηση ρητή και ορισμένη για έκδοση υπουργικής απόφασης, που θα ορίζει το ζήτημα του τέλους ανταπόδοσης.
- Ρυθμίζεται το ζήτημα που αφορά σε μεταβίβαση συμβολαίων που δεν υπάρχει οικοδομική άδεια.
- Βελτιώνεται νομοτεχνικά το άρθρο 98, ώστε να περιλαμβάνει και τους συγκυρίους σε αυτοτελή κτίσματα (άνευ δηλαδή συστάσεως οριζόντιας ιδιοκτησίας). Επιπλέον στην περίπτωση β της ίδιας παραγράφου τροποποιείται η παράγραφος 5 του άρθρου 98 του ν.4495/2017, ώστε να χορηγείται δικαίωμα υπαγωγής στο νόμο σε συγκύριο σε κοινόχρηστο τμήμα εφόσον το αυθαίρετο υφίσταται εκ του χρόνου

κατασκευής της οικοδομής ή είναι κοινό σε όλους τους ορόφους, χωρίς όμως δικαίωμα μονομερούς τροποποίησης της σύστασης. Το δικαίωμα αυτό χορηγείται μόνο αν πληρούνται σωρευτικά και οι δύο προϋποθέσεις.

- Δίδεται ρητή εξουσιοδότηση στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας για έκδοση ΥΑ που θα ρυθμίζει την εκπόνηση μελετών στατικής επάρκειας, προϋποθέσεις και συνέπειες στη συμμόρφωση.
- Μετατίθενται οι ημερομηνίες υπαγωγής, με δεδομένο την προσαρμογή της διοίκησης στο νέο νόμο.
- Στην παράγραφο 39 προστίθενται περιπτώσεις αα και ββ ως εξής: αα) Όταν για το ίδιο ακίνητο ή ιδιοκτησία υποβάλλεται ταυτόχρονα υπαγωγή για νομιμοποίηση τμήματος αυτού και διατήρηση του υπολοίπου τμήματος κατά τις διατάξεις του άρθρου 97, η άδεια νομιμοποίησης εκδίδεται εφ' όσον δεν υφίσταται στατική και λειτουργική εξάρτηση των δύο τμημάτων. Στην περίπτωση αυτή καταβάλλεται παράβολο για το σύνολο της επιφάνειας του αυθαιρέτου και ενιαίο ειδικό πρόστιμο μόνο για την επιφάνεια αυτού που δεν νομιμοποιείται, ββ) Στην περίπτωση, κατά την οποία για το ίδιο ακίνητο ή ιδιοκτησία υφίσταται λειτουργική ή στατική εξάρτηση που αποκλείει τη δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης: ι) το τμήμα που παραβιάζει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 97 και να διατηρηθεί για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα, μετά την καταβολή του παράβολου και του ενιαίου ειδικού προστίμου που αντιστοιχεί στην επιφάνειά του, ii) το τμήμα που πληροί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο ανέγερσής του και είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί μετά την απομάκρυνση / καθαίρεση του άνω αναφερόμενου τμήματος (i), δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 97 παρόντος με την καταβολή του παράβολου που αντιστοιχεί στην επιφάνεια του και του είκοσι τοις εκατό (20%) του ενιαίου ειδικού προστίμου, Για τη μελλοντική δυνατότητα στατικής επάρκειας και αυτοτέλειας του εν λόγω τμήματος, υποβάλλεται συμπληρωματικά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού. Στην ανωτέρω περίπτωση ββ, ο στατικός έλεγχος της παραγράφου η του άρθρου 99 αφορά στο σύνολο του αυθαιρέτου.
- Ρυθμίζεται η υπαγωγή στις διατάξεις του 4495/17 για ζητήματα αλλαγής χρήσεως, ρύθμιση που υπήρχε σε όλους τους προγενέστερους νόμους (ν.4178/2013 και ν.4014/2011).
- Διευκρινίζεται ότι το ΠΕΣΥΠΟΘΑ είναι αρμόδιο να κρίνει σε περίπτωση ανάκληση διοικητικής άδειας από την διοίκηση εάν αυτή οφείλεται σε υπαιτιότητα ή μη του διοικουμένου (υποβολή αναληθών, ψευδών στοιχείων) κατ'αναλογία της παραγράφου 3 του ιδίου άρθρου 110 ν.4495/2017.
- Συμπληρώνεται το υφιστάμενο νομικό πλαίσιο ως προς τις αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες σε κτίρια και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε οικισμούς κατοικιών που έχουν κατασκευαστεί από τον τέως Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.) και έχουν ήδη παραχωρηθεί οριστικά στους δικαιούχους. Αντιμετωπίζεται, παράλληλα, το πρακτικό πρόβλημα που ανακύπτει ως προς τον

υπολογισμό των προστίμων για τις ειδικότερες αυτές περιπτώσεις αυθαιρεσιών που οφείλονται στη διαχείριση των ακινήτων από τους οριστικούς δικαιούχους.<sup>22</sup>

## **Συνέντευξη Τύπου για το νομοσχέδιο του δομημένου περιβάλλοντος**

### **ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**

#### **ΓΡΑΦΕΙΟ ΤΥΠΟΥ**

#### **ΚΟΙΝΗ ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΗ ΤΥΠΟΥ**

#### **ΓΙΩΡΓΟΥ ΣΤΑΘΑΚΗ**

#### **ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**

#### **ΕΙΡΗΝΗΣ ΚΛΑΜΠΑΤΣΕΑ**

#### **ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

**ΤΡΙΤΗ 17 ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 2017**

**ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΗΣ:** Γεια χαρά, ευχαριστούμε που ήρθατε σήμερα. Θα ακούσουμε πρώτα μια εισαγωγική τοποθέτηση από τον Υπουργό και μετά μπορείτε να κάνετε ερωτήσεις σχετικά με το νομοσχέδιο που θα ξεκινήσει σήμερα η συζήτησή του στην Ολομέλεια.

**ΥΠΟΥΡΓΟΣ:** Να σας ευχαριστήσω για την παρουσία σας, σήμερα το απόγευμα στις 6 ξεκινά στην Ολομέλεια της Βουλής η συζήτηση του νομοσχεδίου για τον έλεγχο και την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος. Η ψήφισή του θα γίνει αύριο.

Είχε προηγηθεί στη διαρκή Επιτροπή παραγωγής και εμπορίου η επεξεργασία και η εξέτασή του σε τέσσερις συνολικά συνεδριάσεις. Στη συζήτηση που έγινε στην Επιτροπή

---

<sup>22</sup> <http://ecopress.gr/?p=9239>

εκτός από τους εκπροσώπους των Κομμάτων υπήρξε ευρεία συμμετοχή μεγάλου αριθμού κοινωνικών εταίρων, ενδεικτικό του ενδιαφέροντος που έχει το αντικείμενο του νομοσχεδίου στην ελληνική κοινωνία.

Όπως διαπιστώθηκε υπήρξε κοινό πνεύμα και σύγκληση απόψεων από τη συντριπτική πλειοψηφία των εισηγητών και των συμμετεχόντων φορέων, γεγονός που προέκυψε από μια μακρά, επίπονη και εξαντλητική διαδικασία δημόσιας διαβούλευσης που κράτησε μεγάλο χρονικό διάστημα.

Χαιρετίζουμε το γεγονός και υπογραμμίζουμε ότι είναι κοινή μας πρόθεση να έχουμε ένα νομοσχέδιο με τη μεγαλύτερη κατά το δυνατό συμφωνία για δυο λόγους:

Πρώτον, επειδή το νομοσχέδιο στοχεύει στην αντιμετώπιση των πρωταρχικών αιτιών που οδήγησαν στη δημιουργία ενός άναρχου και αυθαίρετου δομημένου περιβάλλοντος και

Δεύτερον γίνεται μια νέα αρχή για το δομημένο περιβάλλον με ένα ξεκάθαρο μήνυμα ότι δεν θα έχουν πλέον καμία τύχη παραβατικές συμπεριφορές του παρελθόντος.

Θέλουμε συνεπώς να εκφράσουμε την ιδιαίτερη ικανοποίησή μας γιατί ολοκληρώθηκε και ψηφίζεται το συγκεκριμένο νομοθέτημα, με το οποίο εισάγονται πολλές και σημαντικές τομές για τη συνολική αντιμετώπιση του προβλήματος.

Αυτό το νομοσχέδιο είναι ένα από τα βήματα που είναι μέρος μιας συνολικής στρατηγικής που έχουμε σχεδιάσει και υλοποιούμε ως Κυβέρνηση και η οποία θα δημιουργήσει συνθήκες για να αποκτήσει και η χώρα μας χωροταξική πολιτική, ώστε να μπορούμε να μιλάμε για βιώσιμη ανάπτυξη με διαφάνεια, με ασφάλεια Δικαίου και με κανόνες κοινούς και σεβαστούς απ' όλους.

Στο πλαίσιο αυτής της στρατηγικής εντάσσονται:

1. Η ανάρτηση των δασικών χαρτών που οριοθετεί οριστικά το δασικό δυναμικό της χώρας.
2. Το Κτηματολόγιο. Επίκειται άμεσα η θεσμοθέτηση του ενιαίου φορέα του Κτηματολογίου με την ενοποίηση Υποθηκοφυλακείων και Κτηματολογίου στον αμέσως επόμενο μήνα.
3. Η προετοιμασία του νομοθετήματος για τη διαχείριση των περιοχών NATURA.
4. Ο νόμος που ψηφίσαμε πέρσι στα τέλη του χρόνου για την κατάρτιση πολεοδομικών σχεδίων από τους Δήμους για το σύνολο της ελληνικής επικράτειας.
5. Τα ειδικά χωροταξικά σχέδια, τα περιφερειακά σχέδια που εγκρίνονται αυτό το διάστημα.

Δημιουργούμε δηλαδή με άλλα λόγια συντονισμένα, συντεταγμένα τα κατάλληλα εργαλεία προκειμένου να αποκαταστήσουμε δυσλειτουργίες και χρόνιες συγκρούσεις που είχαν να κάνουν με τις χρήσεις γης.

Το συγκεκριμένο νομοσχέδιο έχει ορισμένες καινοτομίες.

1. Καθιερώνεται η διάκριση της αδειοδότησης από τον έλεγχο της εφαρμογής. Μέχρι τώρα η αδειοδότηση και ο έλεγχος γινόταν στις Πολεοδομίες, η αδειοδότηση τώρα θα είναι έργο των Πολεοδομικών και θα ασκείται σε επίπεδο Δήμου. Ο έλεγχος όμως θα ασκείται από το Παρατηρητήριο δομημένου περιβάλλοντος σε επίπεδο αιρετής Περιφέρειας.
2. Απλοποιούνται ιδιαίτερα και επιταχύνονται οι διαδικασίες έκδοσης και ελέγχου των αδειών δόμησης ώστε για μια σημαντική κατηγορία αδειών για τις οποίες υπάρχει ένα ασφαλές νομοθετικό πολεοδομικό πλαίσιο, να εκδίδονται αμέσως οι άδειες μετά την ηλεκτρονική υποβολή τους. Προβλέπεται ο διαχωρισμός των κυρώσεων ενός νέου αυθαιρέτου και μιας απλής πολεοδομικής παράβασης, με στόχευση να επιταχυνθούν οι διαδικασίες ολοκλήρωσης του χαρακτηρισμού αυθαιρέτου. Ταυτόχρονα στο πλαίσιο της απλοποίησης, εισάγεται η έννοια της γνωστοποίησης οικοδομικών εργασιών έτσι ώστε να μην σταματούν οι οικοδομικές εργασίες όταν προκύπτει ανάγκη τροποποίησης της μελέτης.
3. Προβλέπεται ουσιαστική αναθεώρηση τόσο του μηχανισμού όσο και των μέσων εποπτείας και ελέγχου της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος όσο και των μεθόδων αντιμετώπισης αυθαίρετης δόμησης.
4. Εισάγονται νέα θεσμικά εργαλεία, όπως η Τράπεζα δικαιωμάτων δόμησης και κοινοχρήστων χώρων, η ηλεκτρονική ταυτότητα του κτηρίου και η ηλεκτρονική καταγραφή των αυθαιρέτων που έχουν κατασκευαστεί μετά τις 28 Ιουλίου του 2011.

Στις τομές του νομοσχεδίου περιλαμβάνονται το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος ένας νέος μηχανισμός 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, η οποία αναλαμβάνει ουσιαστικά σε αυτό το επίπεδο, και αποτελείται από τρεις διαφορετικές δομές:

1. Το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος που θα υπάγεται στο ΥΠΕΝ το κεντρικό δηλαδή Παρατηρητήριο.
2. Τα Περιφερειακά Παρατηρητήρια που θα παράγονται στην κάθε Περιφέρεια.
3. Τα Τοπικά Παρατηρητήρια που θα υπάγονται στην κάθε περιφερειακή Ενότητα τις πάλαι ποτέ παλαιές Νομαρχίες.

Προκειμένου οι περιφερειακές Αρχές να έχουν τους πόρους που απαιτούνται για την άσκηση των νέων αυτών αρμοδιοτήτων, το νομοσχέδιο προβλέπει την εκχώρηση του 25% των προστίμων για αυθαίρετες κατασκευές μετά το 2011 στην Περιφέρεια που αυτά ανήκουν, και το 25% στο οικείο ΟΤΑ. Το υπόλοιπο 50% θα αποδίδεται στο Πράσινο Ταμείο για δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου.



Για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης, για την εξασφάλιση των κοινοχρήστων χώρων και των διατηρητέων κτηρίων ορίζονται αυστηρές προϋποθέσεις στη βάση της νομολογίας που έχει παραχθεί από σειρά αποφάσεων του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Η Τράπεζα Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινοχρήστων Χώρων που δημιουργείται ως ψηφιακή εφαρμογή από το ΥΠΕΝ έχει ως σκοπό να αξιοποιήσει και να διαχειριστεί τα δικαιώματα δόμησης, με σκοπό την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και το δημόσιο συμφέρον.

Ζητούμενο είναι να επιτευχθεί η δημιουργία ελεύθερων κοινοχρήστων χώρων, η διατήρηση και αποκατάσταση κτηρίων πολιτιστικής κληρονομιάς και η αναβάθμιση πολεοδομικά και περιβαλλοντικά επιβαρυσμένων περιοχών. Η ηλεκτρονική ταυτότητα κτηρίου στοχεύει στην αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης του κτηρίου και των αδειών που το συνοδεύουν, ώστε να μπορεί να διευκολύνεται ο έλεγχος και η παρακολούθηση των μεταβολών κατά τη διάρκεια του χρόνου ζωής ενός κτηρίου.

Με την επέκταση του προγράμματος e-rolodomia δημιουργείται ηλεκτρονική πολεοδομική ταυτότητα Δήμου, μια ηλεκτρονική πλατφόρμα καταγραφής και επικαιροποίησης κάθε πληροφορίας που σχετίζεται με τη χωροταξική και πολεοδομική κατάσταση κάθε Δήμου.

Στο παρόν νομοσχέδιο υπάρχουν ευνοϊκότερες ρυθμίσεις για τις ευπαθείς κοινωνικές ομάδες, που έχουν ως αποτέλεσμα τη μείωση παραβόλων και προστίμων για την τακτοποίηση των αυθαιρέτων.

Ακόμη αυξάνεται ο αριθμός των δόσεων και γίνονται εκπτώσεις σε ευάλωτες κοινωνικές ομάδες, κατά κύριο λόγο μακροχρόνια ανέργους και ομάδες που στηρίζονται στο εισόδημα κοινωνικής αλληλεγγύης.

Εισάγεται, για πρώτη φορά, η προέγκριση, η οποία στις περισσότερες περιπτώσεις είναι προαιρετική, αλλά δημιουργεί ασφάλεια Δικαίου. Η διαδικασία της προέγκρισης είναι υποχρεωτική ειδικά για περιπτώσεις κτηρίων άνω των 3.000 τ.μ., όταν προβλέπεται η έκδοση οικοδομικής αδείας από άλλες Υπηρεσίες πλην της Υπηρεσίας Δόμησης, καθώς και σε έργα ιδιαίτερης περιβαλλοντικής και οικιστικής σημασίας.

Καταγράφονται ηλεκτρονικά τα αυθαίρετα που έχουν κατασκευαστεί μετά την 28<sup>η</sup> Ιουλίου του 2011, από τον εντοπισμό και μέχρι την κατεδάφισή τους.

Με τη δημιουργία των νέων διοικητικών δομών και των Ελεγκτικών μηχανισμών που αναλύθηκαν παραπάνω, επιδιώκεται μια νέα προσέγγιση για την αντιμετώπιση των αιτιών

που προκαλούν την αυθαίρετη δόμηση που λαμβάνει υπόψη το περιβαλλοντικό της αποτύπωμα.

Αντίθετα με τις προσπάθειες στο παρελθόν που εστίαζαν αποκλειστικά στο αποτέλεσμα, δηλαδή στη διαχείριση του αυθαίρετου και προσπαθούσαν να ρυθμίσουν ένα τόσο σύνθετο ζήτημα με κριτήριο την ικανοποίηση στενά και μόνο δημοσιονομικών αναγκών. Αυτό που επιδιώκουμε είναι η πλήρης καταγραφή του οικιστικού αποθέματος της χώρας, η περαιτέρω περιβαλλοντική και πολεοδομική διαχείρισή του, ώστε αφ' ενός όλα τα κτίσματα να αποκτούν τις προϋποθέσεις και τις απαιτήσεις της νομιμότητας, αφ' ετέρου να επιτευχθεί περιβαλλοντικό ισοζύγιο και αποκατάσταση της επιβάρυνσης του περιβάλλοντος. Σας ευχαριστώ.

**ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΗΣ:** Να ξεκινήσουμε τώρα με τις ερωτήσεις. Παρακαλώ, να λέτε όνομα και Μέσο για την απομαγνητοφώνηση.

**ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΟΣ («Τα ΝΕΑ»):** Κύριε Σταθάκη από αυτά που έχουν συζητηθεί μέχρι στιγμής στη Βουλή και διάβασα, δεν ξέρω αν ισχύουν ακόμη ή αν έχει αλλάξει, λέει ότι έχετε προχωρήσει σε αλλαγές για παράδειγμα για τα κτήρια που έχουν χτιστεί μετά την 28<sup>η</sup> Ιουλίου 2011 ότι μειώνεται από 20 σε 10% το ποσοστό του προστίμου που θα πληρώσει ο ιδιοκτήτης βιομηχανικού κτηρίου με πολεοδομική αυθαιρεσία.

Ήθελα παρακαλώ να ρωτήσω η κόκκινη γραμμή γι' αυτή την κατηγορία των ιδιοκτητών δεν ισχύει;

**ΥΠΟΥΡΓΟΣ:** Μένουν όλα τα ίδια στην προηγούμενη εκδοχή ήταν 20% και το μειώσαμε περισσότερο για να δώσουμε στη βιομηχανία ένα επιπρόσθετο κίνητρο.

**ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΟΣ:** Για νομιμοποίηση

**ΥΠΟΥΡΓΟΣ:** Ναι.

**ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΟΣ:** Και μια δεύτερη διευκρίνιση. Δεν πληρώνουν για τακτοποίηση τα αυθαίρετα που ανήκουν στην Εκκλησία και σε ιδιωτικά αθλητικά Σωματεία και στο ΤΑΙΠΕΔ;

**Ε. ΚΛΑΜΠΑΤΣΕΑ:** Ρύθμιση η οποία υπήρχε και από το 4178 δεν μπορούσε να αλλάξει. Είναι το παλιό άρθρο 16 το οποίο σε εμάς είναι το 114 δημόσια κτήρια και Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου, είναι η ίδια διάταξη.

**Λ. ΣΤΑΥΡΟΓΙΑΝΝΗ («Η Αυγή»):** Μια ερώτηση διαδικαστικού χαρακτήρα. Τι αλλαγές έχουν γίνει από την κατάθεση του νομοσχεδίου που τη γνωρίζαμε εμείς τότε, κατά τη διαδικασία της επεξεργασίας στις Επιτροπές.

**ΥΠΟΥΡΓΟΣ:** Ουσιαστικά τίποτε. Επιμέρους άρθρα, δηλαδή επιμέρους κίνητρα είναι οι 100 δόσεις για παράδειγμα, ήταν 80 έγιναν 100. Η υποβοήθηση της τακτοποίησης των βιομηχανικών κτηρίων ήταν 20 έγινε 10% δηλαδή τέτοιου τύπου αλλαγές έχουν γίνει.

**Λ. ΣΤΑΥΡΟΓΙΑΝΝΗ:** Επειδή εμείς δεν καλύπτουμε το πολεοδομικό ρεπορτάζ καλό είναι να γνωρίζουμε.

**Ε. ΚΛΑΜΠΑΤΣΕΑ:** Μια επιπλέον ρύθμιση που μπήκε τώρα τελευταία και θα σας εξηγήσω για ποιο λόγο, είναι ότι προβλέπεται στο νομοσχέδιο ότι όποιος αυτοβούλως αμέσως μετά την καταγραφή του ως αυθαίρετου κατεδαφίζει το αυθαίρετο, σαν κίνητρο για να το κατεδαφίσει, δεν θα πληρώνει το πρόστιμο ανέγερσης θα πληρώνει 500 €. Αρκεί να το κατεδαφίσει αυτοβούλως.

**ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΟΣ:** Σε περίπτωση που υπάρχει τελεσίδικη δικαστική απόφαση.

**Ε. ΚΛΑΜΠΑΤΣΕΑ:** Όχι. Τώρα γίνεται ένα αυθαίρετο και το καταγράφει η Πολεοδομία. Εάν αυτός το κατεδαφίσει μέσα σε ένα μήνα, τότε δεν πληρώνει το πρόστιμο αρκεί να το κατεδαφίσει.

**ΥΠΟΥΡΓΟΣ:** Στην παλιά εκδοχή κατεδαφίζεις και πληρώνεις και το πρόστιμο, τώρα είναι ένα κίνητρο να κατεδαφίσεις, χωρίς να πληρώσεις το πρόστιμο.

**Ε. ΚΛΑΜΠΑΤΣΕΑ:** Είναι ένα ισχυρό κίνητρο για την κατεδάφιση. Το καινούργιο στοιχείο που μπήκε τώρα στις Επιτροπές που προσέθεσε ο Υπουργός ...

**ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΟΣ:** Οποτεδήποτε έχουν ανεγερθεί;

**Ε. ΚΛΑΜΠΑΤΣΕΑ:** Όχι ...

**ΥΠΟΥΡΓΟΣ:** Ξέρετε ότι τα πρόστιμα τώρα είναι δρακόντεια μέσα στο νόμο, οπότε υπάρχει και το κίνητρο όσοι αναγνωριστεί το αυθαίρετο και υφίσταται τα πολύ αυστηρά πρόστιμα, να μπορεί να μπορεί να το κατεδαφίσει.

**ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΟΣ:** (Ερώτηση εκτός μικροφώνου) Με αυτό που λέτε, για τα μετά το 2011 τους δίνετε το δικαίωμα να βγάλουν εκ των υστέρων άδεια ...

**Ε. ΚΛΑΜΠΑΤΣΕΑ:** Αυτό σε καμία περίπτωση.

**ΣΤ. ΑΓΡΙΟΥ:** Έχει γίνει μια παρανόηση δεν είναι εκ των υστέρων άδεια. Προσέξτε να δείτε, υπάρχουν αυθαίρετα τα οποία καταγράφονται ως αυθαίρετα επειδή δεν έχουν οικοδομική άδεια. Γιατί δεν έχουν οικοδομική άδεια; Είτε γιατί δεν είναι σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις και δεν μπορούν να βγάλουν οικοδομική άδεια, είτε γιατί αδιαφόρησαν για τους δικούς τους λόγους, για λόγους ταχύτητας για να προλάβουν, δεν έβγαλαν οικοδομική άδεια ενώ είναι σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις.

Αυτά που είναι σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις και μπορούν να εκδώσουν νόμιμα, κανονικά οικοδομική άδεια το δικαιούνται δηλαδή, αυτοί σε αυτές τις περιπτώσεις έχουμε βάλει το 20% του προστίμου να πληρώνουν, σα τιμωρία για το ξεκίνησαν ενώ μπορούσαν να βγάλουν οικοδομική άδεια και δεν έβγαλαν.

**ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΟΣ:** (Ερώτηση εκτός μικροφώνου) Αυτή η ποινή και σε προηγούμενο νόμο δεν υπήρχε;

**Ε. ΚΛΑΜΠΑΤΣΕΑ:** Προσέξτε να δείτε, στον προηγούμενο νόμο πλήρωνες ολόκληρο το πρόστιμο. Εμείς τώρα το πρόστιμο το βάζουμε στο 20% και για τα βιομηχανικά κτήρια πήγε στο 10%. Σε αυτές τις περιπτώσεις όμως που μπορεί να εκδοθεί οικοδομική άδεια, τώρα για την κατεδάφιση αυτό που προστέθηκε το καινούργιο στις Επιτροπές της Βουλής που προσέθεσε ο Υπουργός είναι για τις πρόσκαιρες κατασκευές, επειδή φοβόμαστε μη γίνει καταστρατήγηση. Γιατί άλλο να πηγαίνεις να γκρεμίζεις ένα κτήριο με μετριά και υποβάλλεσαι στα έξοδα και να το γκρεμίζεις.

Φοβόμαστε μήπως γίνει καταστρατήγηση και έτσι πρόχειρες κατασκευές, όπως ορίζονται στο νόμο, λυόμενες είτε προσωρινές που μπαίνουν το Μάη στους αιγιαλούς, στις παραλίες, στα δάση και στους αρχαιολογικούς χώρους που έχουν εκμετάλλευση εμπορική, και μετά μέχρι να τα καταγράψει η Πολεοδομία φτάνει Σεπτέμβρης και τα απομακρύνουν με 500 €. Σε αυτές τις περιπτώσεις είπαμε ότι δεν ισχύει αυτό το ευνοϊκό το 500ευρω για να μην έχουμε την καταστρατήγηση.

**Γ. ΛΙΑΛΟΣ («Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ»):** Θέλω κατ' αρχήν να σας πω ότι θα ήταν προτιμότερο η συνέντευξη να είχε γίνει πριν την κατάθεση του νομοσχεδίου και όχι εκ των υστέρων.

**ΥΠΟΥΡΓΟΣ:** Ήταν σε απεργία αν θυμάστε.

**Γ. ΛΙΑΛΟΣ:** Θα μπορούσε να είχε γίνει μια άλλη μέρα, είναι λίγο ασυνήθιστο και εμάς μας δυσκολεύει τη δουλειά μας αυτό. Όλο αυτό μας δημιουργεί φοβερές δυσκολίες και είναι και καλύτερο εφόσον ετοιμάζετε κάτι εκ των προτέρων να το γνωρίζουμε και όχι εκ των υστέρων.

Θέλω να ρωτήσω δυο πράγματα. Το νομοσχέδιο εισάγει κάποιους καινούργιους μηχανισμούς όπως είναι το Παρατηρητήριο που είναι ένας πολύ μεγάλος κρατικός μηχανισμός που φτάνει μέχρι την Περιφέρεια, την Τράπεζα γης και τα λοιπά. Περιλαμβάνει ένα πλήθος υπουργικών αποφάσεων και διαταγμάτων που πρέπει να βγουν για να εφαρμοστεί.

Θέλω να μας πείτε τι προεργασία έχει γίνει σε αυτή την κατεύθυνση γιατί πολλά νομοσχέδια έκαναν μετά αρκετά χρόνια για να φτάσουν στο επίπεδο της εφαρμογής.

Το δεύτερο που θέλω να ρωτήσω είναι ότι επειδή είδα ότι και στη Βουλή και εσείς και άλλοι βουλευτές επιμείνατε στο ότι δεν πρόκειται για ένα σχέδιο νόμου για την αυθαίρετη δόμηση, αλλά ένα σχέδιο νόμου συνολικά για τη δόμηση, θέλω να μας πείτε πως συμβιβάζεται αυτό με το πλήθος των τροπολογιών που υπάρχουν στο τέλος του νομοσχεδίου που είναι σημειακές τροποποιήσεις της πολεοδομικής νομοθεσίας για ακόμη μια φορά.

Για παράδειγμα υπάρχει τροπολογία που λέει ότι στις ΖΟΕ αν έχεις οινοποιείο μπορείς να κάνεις χώρο εστίασης, ή αν είναι να μπει στο σχέδιο πόλης αλλά υπό κάποιες προϋποθέσεις δεν θα πληρώνεις αυτά που έπρεπε αν μπει μια Επιτροπή, σημειακές τροποποιήσεις της πολεοδομικής νομοθεσίας τις οποίες ακολουθούν ένα νομοσχέδιο και θέλω να μου πείτε πως συμβιβάζονται αυτά τα δύο, γιατί αυτή τη στιγμή λέτε ότι έχετε μια συνολική προσέγγιση.

**ΥΠΟΥΡΓΟΣ:** Η απάντηση είναι ότι υπάρχει εντός του νόμου η δέσμευση και έχει ενσωματωθεί ότι οτιδήποτε διάταγμα, Υπουργική Απόφαση πρέπει να εκδοθεί εντός εξαμήνου προκειμένου να αποκτήσει νόημα και εφαρμογή του νόμου τουλάχιστον στο κομμάτι των αυθαιρέτων, που θα έχει διετή διάρκεια. Άρα το εξάμηνο είναι καταληκτική ημερομηνία με βάση το νομοθέτημα, όπως είναι αυτή τη στιγμή στη Βουλή.

Το δεύτερο, οι σημειακές παρεμβάσεις είναι οι ελάχιστες δυνατές. Ήταν συσσωρευμένες σημειακές παρεμβάσεις που περίμεναν το νομοσχέδιο, όπως ξέρετε αποφεύγω να βάζουμε τροπολογία σε νομοσχέδια άλλων Υπουργείων, αλλά είναι σχετικά μικρός ο αριθμός.

Και το τρίτο και βασικότερο είναι ότι ο χαρακτήρας του νομοσχεδίου, προφανώς κάνει μεγάλες τομές, το οποίο θα το καταλάβουν οι πολίτες στον τρόπο έκδοσης των οικοδομικών αδειών. Είναι τεράστια η απλοποίηση, την ευθύνη πλέον τη φέρει ουσιαστικά ο μηχανικός. Εισάγεται ένας Ελεγκτικός μηχανισμός, όπου κατ' ουσίαν ιδιώτες μηχανικοί παρακολουθούν και ελέγχουν την εκτέλεση της κατασκευής από το Μητρώο φυσικά ελεγκτών δόμησης.

**ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΟΣ:** Προϋπήρχε αυτό Υπουργέ.

**ΥΠΟΥΡΓΟΣ:** Ναι, θέλω να πω εισάγεται όλο αυτό το σύστημα και η μεταφορά πλέον, η διάκριση η κεντρική ανάμεσα στην αδειοδότηση και στον έλεγχο και τη μεταφορά του ελέγχου σε άλλο επίπεδο, έρχεται να υπηρετήσει τη βασική πεποίθηση ότι είναι καλύτερο αυτοί που αδειοδοτούν να μην είναι και ο ελεγκτικός μηχανισμός.

Ως εκ τούτου, ο ελεγκτικός μηχανισμός είναι αυτός που φτιάχνεται, όπως υπονοήσατε στην ερώτηση, αλλά είναι η ίδια η Καταστατική Αρχή του νομοσχεδίου, η απόφαση να ξεχωρίσουμε το μηχανισμό που αδειοδοτεί τις Πολεοδομίες των Δήμων δηλαδή από το μηχανισμό που ελέγχει, που θα είναι πλέον σε πρώην νομαρχιακό, περιφερειακό και κεντρικό επίπεδο.

**Χ. ΤΖΑΝΑΒΑΡΑ («ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΩΝ ΣΥΝΤΑΚΤΩΝ»):** Νομίζω ότι μία από τις καινοτομίες που έχει αυτό το νομοσχέδιο, εκτός από αυτό που είπατε, το διαχωρισμό, εισάγει για πρώτη φορά την έννοια της χωριστής ιδιοκτησίας στα εκτός σχεδίου ακίνητα, την οριζόντια και κάθετη ιδιοκτησία στα εκτός σχεδίου ακίνητα που δεν προβλέπεται. Έτσι δεν είναι; Εκτιμάτε ότι θα σταθεί στο ΣτΕ αυτή η δυνατότητα; Ή μπορεί να είναι έωλη ας πούμε νομικά;

**Ε. ΚΛΑΜΠΑΤΣΕΑ:** Ακριβώς αυτό ήταν και το μεγάλο εμπόδιο στο να πάμε ένα βήμα παραπέρα με την έννοια ότι δεν έχει νόημα να πούμε απλά ότι θα λύσουμε ένα ζήτημα, αλλά να το λύσουμε. Και να το λύσουμε με νομικά στέρεο τρόπο. Και γι' αυτό έχουμε παραμείνει με τέτοιο τρόπο έτσι ώστε να μη χρειαστεί να είμαστε ασυνεπείς ως προς την ασφάλεια δικαίου του νομοσχεδίου που συζητάμε στη Βουλή.

**ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΟΣ:** Θα μπορεί κάποιος που έχει αμετάκλητη δικαστική απόφαση μπορεί να επαχθεί στο νόμο και να εξαιρέσει από την κατεδάφιση το αυθαίρετό του;

**Ε. ΚΛΑΜΠΑΤΣΕΑ:** Η απάντηση είναι όχι. Είναι βέβαιο ότι κάποιες από τις περιπτώσεις οι οποίες αφορούν ζητήματα τα οποία έχουν να κάνουν είτε με τυπικό λόγο, καταλαβαίνετε, όχι με ουσιαστικό λόγο, αυτά πρέπει κατά τη γνώμη μας να υπάρχει αυτή η μέριμνα χωρίς αυτό να σημαίνει ασέβεια στην απόφαση προφανώς του Δικαστηρίου, έτσι ώστε να μπορούν να επανέλθουν στη νομιμότητα. Καταλαβαίνετε τί εννοώ.

**ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΟΣ:** Δε μας το εξηγείτε λίγο; Ποιος θα κρίνει αν είναι τυπικός ο λόγος ή ουσιαστικός;

**Ε. ΚΛΑΜΠΑΤΣΕΑ:** Γι' αυτό όπως καταλαβαίνετε, υπάρχουν πολύ αναλυτικά τέσσερα σημεία τα οποία είναι ένα προς ένα, χωρίς ν' αφήνουν χώρο σε ερμηνείες ή παρερμηνείες,

σε σχέση με το ποια ζητήματα τεχνικά μπορούν να μπου σε αυτή τη διαδικασία. Και αυτό όπως καταλαβαίνετε, μπορείτε να το βρείτε...

**Σ. ΑΓΡΙΟΥ:** Είναι στο άρθρο 110, παρ.3, στο 110 λέμε ότι δεν υπάρχει δυνατότητα σε αμετάκλητες δικαστικές αποφάσεις να γίνει ταυτοποίηση, πλην των εξαιρέσεων που έχουμε της παρ. 3 που τις καταγράφουμε μία προς μία και αν τις διαβάσετε θα δείτε ότι έχουν πραγματικό λόγο, προσπαθούμε να επιλύσουμε συγκεκριμένα υπαρκτά προβλήματα και πάλι υπό την αίρεση και τον έλεγχο του ΠΕΣΥΠΟΘΑ, στο όργανο που δημιουργούμε, του Περιφερειακού Συμβουλίου, θα ελέγχονται από κει αν εμπίπτουν σ' αυτές τις τέσσερις περιπτώσεις.

**Ε. ΚΛΑΜΠΑΤΣΕΑ:** Άρα όχι συλλήβδην, όχι ακρίτως, αλλά με μια διαδικασία.

**ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΟΣ:** Πάνω σ' αυτό: Δε σας προβληματίζει ότι οι δύο προηγούμενοι νόμοι ακυρώθηκαν στο ΣτΕ ως προς αυτό το σημείο; Κι ο 4178 ακόμα που κρίθηκε συνταγματικός, σ' αυτό το κομμάτι εξαιρέθηκε.

**Ε. ΚΛΑΜΠΑΤΣΕΑ:** Ακριβώς όμως γιατί δεν είχε μπει στη διαδικασία αυτού του τύπου της λεπτομέρειας, η οποία αφήνει το περιθώριο της εξέτασης, όχι της αυτόματης διαδικασίας, για να μπορεί να εισαχθεί στο νόμο. Της εξέτασης. Εμείς δηλαδή αυτό κάνουμε, βάζουμε μια διαδικασία η οποία να εξετάζει με βάση αυτά τα κριτήρια, εάν μπορεί να γίνει. Θα δοκιμάσουμε.

**ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΟΣ:** Τώρα με την ανάρτηση των δασικών χαρτών, έχουν εξαιρεθεί οι οικιστικές πυκνώσεις οι οποίες βρίσκονται μέσα σε δάση. Που σημαίνει δηλαδή ότι σε άλλο χρόνο θα εξετασθεί η δική τους περίπτωση, πώς θ' αντιμετωπισθούν. Οι ιδιοκτήτες αυτών των αυθαιρέτων, έχουν δικαίωμα να μπου να κάνουν αίτηση τώρα για να ενταχθούν στη ρύθμιση;

Ο νόμος προβλέπει ότι ό,τι είναι χτισμένο μέσα σε δάσος δε μπορεί να μπει σε ρύθμιση. Ωστόσο υπάρχει μια εκκρεμότητα. Ενδεχομένως δηλαδή στην όποια ρύθμιση γίνει για κάποιες περιπτώσεις, αυτή να θεωρηθεί ότι δεν είναι σε δασική έκταση, ή να έχουν τη δυνατότητα να εξαιρεθούν από την κατεδάφιση. Επειδή η διάρκεια του νόμου είναι δυο χρόνια, αν δικαιωθούν κι έχει παρέλθει αυτό το χρονικό διάστημα, θα έχουν χάσει την ευκαιρία της νομιμοποίησης;

**ΥΠΟΥΡΓΟΣ:** Είναι ρητές οι διατάξεις του νόμου, δεν προβλέπεται, δάση κτλ., εξαιρούνται.

**ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΟΣ:** Αυτοί εξαιρούνται όμως από την κατεδάφιση, αλλά μπορεί να δικαιωθούν σε κάποια φάση.

**Ε. ΚΛΑΜΠΑΤΣΕΑ:** Είναι παράλληλες διαδικασίες αν μου επιτρέπετε, οι οποίες κάποια στιγμή θ' ανταμωθούν. Αυτός είναι ο στόχος του Υπουργείου συνολικά. Επομένως, ανάλογα με το αποτέλεσμα όπως καταλαβαίνετε και το χρονικό διάστημα στο οποίο αυτά τα βήματα, δηλαδή η κύρωση των δασικών χαρτών και ταυτόχρονα η ισχύς αυτού του νόμου, θα συναντηθούν. Εκεί, τότε ανάλογα με το αν είναι δάσος ή δεν είναι, αν είναι δάσος δεν επιτρέπεται ρητά και κατηγορηματικά.

**Α. ΛΑΜΠΟΣ («STARCHANNEL»)** Κύριε Υπουργέ μιλήσατε για ευνοϊκότερες ρυθμίσεις σ' ευπαθείς ομάδες. Μπορούμε να έχουμε μερικά ενδεικτικά στοιχεία, για παράδειγμα τί εκπτώσεις θα έχουν κάποια συγκεκριμένα νοικοκυριά;

**ΥΠΟΥΡΓΟΣ:** Υπάρχουν αυτά που ίσχυαν και πριν, ΑμΕΑ, παλιννοστούντες, ομογενείς, πολύτεκνους, τρίτεκνους, πολύτεκνους με ατομικό εισόδημα έως 40.000 και διευρύνονται τώρα σε μακροχρόνια ανέργους που καταβάλλουν το 30% του προστίμου, σε δικαιούχους επιδόματος κοινωνικής αλληλεγγύης, καταβάλλουν το 20% του προστίμου. Τα άλλα είναι κίνητρα για να ενταχθούν πιο νωρίς στο νόμο.

Άρα οι μακροχρόνια άνεργοι και οι δικαιούχοι επιδόματος κοινωνικής αλληλεγγύης, είναι οι βασικές κατηγορίες που προστίθενται σε σχέση με τα παλαιότερα.

**Β. ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ («ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ»):** Θα ήθελα να ρωτήσω πόσες αιτήσεις υπαγωγής εκκρεμούν από τον προηγούμενο νόμο, πώς αυτές θα μεταβούν στο νέο νόμο, αν υπάρχουν κίνητρα γι' αυτούς που θα μεταβούν στο νέο νόμο και επίσης πώς προσδοκάτε ότι θα πείσετε να κάνουν χρήση του νέου νόμου. Ευχαριστώ.

**ΥΠΟΥΡΓΟΣ:** Όπως ξέρετε, για να ενταχθούν στο νέο νόμο, δεν πρέπει να έχουν κλείσει την οφειλή που είχαν προηγούμενο νόμο. Απ' όσα στοιχεία έχουμε, περίπου το 55% έχουν πλήρως ολοκληρωθεί με τον προηγούμενο νόμο, άρα περίπου το 45% σε διαφορετικό βαθμό, ανάλογα με το τί χρωστάνε ακόμα, θα μπουν στις ευνοϊκές ρυθμίσεις, μεταβατικές διατάξεις όπως προβλέπονται στον καινούργιο νόμο.

**Β. ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ:** Υπάρχει κάποιο κίνητρο για να μπουν γρήγορα;

**ΥΠΟΥΡΓΟΣ:** Υπάρχει. Προσφέρονται οι ίδιες εκπτώσεις, 20% κτλ., όταν μπαίνουν στον καινούργιο νόμο, ακριβώς ό,τι προβλέπεται ως κίνητρο για τους νεοεισαχθέντες θα υπάρχει και γι' αυτούς που εντάσσονται στις μεταβατικές διατάξεις απ' τον παλιό νόμο, αν πληρώσεις δηλαδή το α' εξάμηνο αν ενταχθούν είναι το 20%, μειώνονται και πάει λέγοντας.

**Β. ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ:** Και την προσδοκία για το νέο νόμο;



**ΥΠΟΥΡΓΟΣ:** Αν τα νούμερα είναι τα ίδια, δηλαδή περίπου 1.000.000 είχε ενταχθεί στον προηγούμενο νόμο και καλύπτεται περίπου το 55%, 45%, αυτοί θα έρθουν στο νέο νόμο και εκτιμήσεις για το πώς θα ενταχθούν απευθείας στο νέο νόμο είναι λίγο πρόωρο να τις κάνουμε.

**Ν. ΛΕΥΚΟΦΡΥΔΗ («ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΩΝ»):** Αυτό που είπατε ότι πλέον περνάει στο χέρι των Μηχανικών να εκδίδουν τις άδειες μέχρι 2.000 τετραγωνικά μέτρα, ο αντίλογος που υπάρχει ότι μπορεί να δημιουργηθεί μια νέα γενιά αυθαιρέτων γιατί δεν ελέγχονται, είναι πλέον στο χέρι του κάθε Πολιτικής Μηχανικού ν' αυθαιρετήσει. Υπάρχει κάποια ασφαλιστική δικλείδα;

**ΥΠΟΥΡΓΟΣ:** Νομίζω ότι οι ασφαλιστικές δικλείδες είναι τρεις. Η πρώτη είναι ότι την ευθύνη τη φέρει ο Μηχανικός. Η δεύτερη ασφαλιστική δικλείδα είναι ότι ελέγχεται περίπου το 30% δειγματοληπτικά από τους Επιθεωρητές Δόμησης. Και η τρίτη ασφαλιστική δικλείδα η οποία μετακινεί το οποιοδήποτε άλλοθι από το Μηχανικό να ισχυριστεί ότι δεν ήξερε ακριβώς τους όρους και τις προδιαγραφές του κτιρίου, είναι η προέγκριση.

Άρα, ένας Μηχανικός που γνωστοποιεί και αδειοδοτεί ένα κτίριο με μια πολύ απλή διαδικασία ηλεκτρονικά, γνωρίζει τους κανόνες επακριβώς, άρα εάν τους παραβιάζει φέρει ευθύνη ο ίδιος, προβλέπεται ότι θα χάσει την άδειά του για 12 μήνες κτλ., άρα έχει κάθε λόγο να είναι 100% εντός των προδιαγραφών του κτιρίου και αν έχει ανασφάλεια για το ποιες είναι ακριβώς αυτές οι προδιαγραφές, μπορεί να προσφύγει στο μηχανισμό της προέγκρισης για να είναι 100% σίγουρος.

Και ταυτόχρονα υπάρχει ο έλεγχος κατά τη διάρκεια της κατασκευής του κτιρίου, το οποίο ελέγχεται αν εφαρμόζονται όντως οι προδιαγραφές. Άρα νομίζω ότι είναι αρκετές οι ασφαλιστικές δικλείδες ώστε να μην υπάρχει άλλοθι ότι φτιάχνω όχι αυθαίρετο 100% που δεν υπάρχει άλλοθι, αλλά ότι κάνω και αυθαιρεσίες κατά την περίοδο κατασκευής. Νομίζω ότι είναι αρκετά ασφαλές και πρέπει να δείχνει και μια ισχυρή αίσθηση εμπιστοσύνης ότι οι Μηχανικοί που αναλαμβάνουν ουσιαστικά και την εφαρμογή και τον έλεγχο κτλ., θα τηρήσουν όλες τις νόμιμες προϋποθέσεις.

**Σ. ΑΓΡΙΟΥ:** Σε κάθε περίπτωση είναι υποχρεωτικό να έχουν και εγκεκριμένους όρους δόμησης από την Πολεοδομία. Οι όροι δόμησης δηλαδή σε κάθε περίπτωση θα υπάρχουν εγκεκριμένοι από την Πολεοδομία. Άρα δε μπορεί κανείς να ισχυριστεί, εκτός από την προέγκριση έχουμε επιπλέον δικλείδες ασφαλείας.

**Μ. ΤΖΑΝΝΕ («ΠΡΩΤΟ ΘΕΜΑ»):** Θέλω να ρωτήσω για την Τράπεζα Γης. Υπάρχει η αίσθηση ότι είναι μια διάταξη, μια ρύθμιση η οποία κινείται προς τη σωστή κατεύθυνση και δίνει και μια διέξοδο. Ωστόσο αμφισβητείται ο χρόνος που μπορεί να λειτουργήσει. Πολλοί μιλούν

για μια πολύ αργή διαδικασία, για να λειτουργήσει πρακτικά ο θεσμός της Τράπεζας Γης, 3 έως 4 ετών.

Θέλω να ρωτήσω αν συμμερίζετε αυτές τις αμφιβολίες και πώς θα βρεθούν οι πόροι αν οι διατάξεις που προβλέπει το νομοσχέδιο διασφαλίζουν τα έσοδα που θα πρέπει να υπάρχουν στην Τράπεζα Γης, σ' αυτό τον κουμπαρά για ν' αποζημιώνονται αυτοί που θα μπουν στη ρύθμιση αυτή.

**ΥΠΟΥΡΓΟΣ:** Για το πρώτο θέμα, νομίζω ότι την Τράπεζα Γης, γι' αυτό το υπογράμμιση, πρέπει να τη δούμε στο πλαίσιο του νέου τρόπου πολεοδομικού σχεδιασμού. Δηλαδή ότι τώρα πια, επειδή η Τράπεζα Γης αντιμετώπιζε πάρα πολλούς περιορισμούς στο παρελθόν, τώρα πια που ο χωροταξικός σχεδιασμός γίνεται σ' επίπεδο Δήμου, που οι Δήμοι, οι 350 τόσοι καλύπτουν όλη την επικράτεια, ξαφνικά ανοίγει μια δυνατότητα για έναν Δήμο που κάνει το χωροταξικό του σχεδιασμό, ν' ανοίξει πολλαπλάσιες δυνατότητες στη διαμόρφωση αυτού του εξαιρετικού θεσμού που είναι η Τράπεζα Γης, που μέχρι τώρα πιθανότατα δεν την είχαμε με τον τρόπο που ήταν πιο στενά τα πολεοδομικά σχέδια και ούτω καθ' εξής. Άρα η μία συνάφεια έχει να κάνει με τον τρόπο που οι Δήμοι θα σχεδιάσουν.

Το δεύτερο θέμα που έχει να κάνει με τους όρους κτλ., θ' απευθυνθώ στην κα Κλαμπατσέα για έναν επιπρόσθετο λόγο: Αν ήταν πρόβλημα πόρων μέχρι τώρα.

**Ε. ΚΛΑΜΠΑΤΣΕΑ:** Η απάντηση είναι όχι, δεν ήταν πρόβλημα πόρων τελικά. Εμείς έχουμε την πεποίθηση ότι ένας ολοκληρωμένος σχεδιασμός για την παραγωγή του χώρου, την προστασία και τον έλεγχο τελικά του δομημένου περιβάλλοντος, είναι το κλειδί για ν' απαντήσει σε διαχρονικά προβλήματα τα οποία έχουν ταλαιπωρήσει τους πάντες, από τον κάθε πολίτη έως την πολιτεία.

Μέσα σε αυτό λοιπόν το πλαίσιο, εμείς εκτιμούμε ότι ο θεσμός της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινοχρήστων Χώρων, που είναι μια διευρυμένη προσέγγιση της Τράπεζας Γης της παλιότερης ή ταυτόχρονα έρχεται ν' απαντήσει στο πολύ δύσκολο ζήτημα της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης, προφανώς δε γίνεται από τη μια μέρα στην άλλη και δε θα σας πούμε εμείς ότι ναι, αύριο αυτό μπορεί να λειτουργήσει.

Σε καμία περίπτωση όμως δε θεωρούμε ότι αυτός όλος ο μηχανισμός θα είναι έτοιμος σε 3 με 4 χρόνια. Αντιθέτως νομίζουμε ότι μία από τις κατευθύνσεις που φάνηκε ότι υπάρχει πάρα πολύ σημαντική σύγκληση των φορέων, κοινωνικών εταίρων, επιστημονικών φορέων, που συζητήσαν γι' αυτό το νομοσχέδιο σε όλο αυτό το διάστημα, είχε να κάνει με το ότι συζητάμε για ένα καλά επεξεργασμένο νομοσχέδιο, στο θέμα αυτό το οποίο συζητάτε, και αφορά την Τράπεζα Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινοχρήστων Χώρων.

Αυτό σημαίνει ότι προφανώς μια σειρά από Υπουργικές Αποφάσεις ή Προεδρικά Διατάγματα προβλέπονται...

**Σ. ΑΓΡΙΟΥ:** Μα δεν έχουν γίνει ακόμα ούτε οι ζώνες υποδοχής.

**Ε. ΚΛΑΜΠΑΤΣΕΑ:** Όμως το πολύ σημαντικό ζήτημα το οποίο είναι ακριβώς οι ζώνες υποδοχής, ο Υπουργός ήδη απάντησε στο ερώτημα αυτό, λέγοντας ότι «εμείς βλέπουμε τις ζώνες υποδοχής ως τμήμα του σχεδιασμού». Κι εδώ έρχεται αν θέλετε να ολοκληρωθεί κι ένα έργο που συνολικά το Υπουργείο προωθεί, το οποίο έχει να κάνει ότι συζητάμε από το κτήριο και τον κοινόχρηστο χώρο μέχρι τη χώρα. Είτε με το νόμο της χωροταξίας που ψηφίστηκε πριν 9-10 μήνες, είτε με το συγκεκριμένο νομοσχέδιο, προσπαθούμε να μην είναι παράλληλοι βίοι που ποτέ δε συναντιούνται, που πάντα το ένα θα πρέπει να έρχεται σε αντίφαση με το άλλο.

Αυτό το οποίο θέλω να επισημάνω πριν φύγω γιατί έχω ταυτόχρονα Κεντρικό Συμβούλιο, είναι ότι η ασφάλεια δικαίου που προκύπτει απ' αυτό το νομοσχέδιο και για τα ζητήματα της Τράπεζας Γης, έχει να κάνει με το ότι όλο αυτό το δημιούργημα βασίζεται στο σχεδιασμό. Δε βασίζεται αποκλειστικά και μόνο σε μια διαδικασία η οποία λέει ότι είμαστε καλύτεροι άνθρωποι ως αριστεροί και γι' αυτό δίνουμε φθηνότερα τα πρόστιμα. Θέλω να το τονίσω αυτό.

**κ. ΛΙΑΛΙΟΣ:** Γιατί να εντάξουν στο σχεδιασμό τους τις ζώνες υποδοχής, εφ' όσον αυτές συνεπάγονται μια πολεοδομική επιβάρυνση; Το τι θα εντάξει ο καθένας στο σχεδιασμό του είναι θέμα απόφασης του Δήμου. Άρα αν δεν εντάξουν ζώνες του σχεδιασμού τους, εσείς ως Υπουργείο τί θα κάνετε; Δεν είναι υποχρεωμένοι να το κάνουν.

**Ε. ΚΛΑΜΠΑΤΣΕΑ:** Προφανώς δεν είναι υποχρεωμένοι να το κάνουν, αλλά είναι υποχρεωμένοι ν' αναγνωρίσουν μια κατάσταση η οποία υπάρχει. Αυτό σημαίνει ότι όταν έχω επιβάρυνση στο συντελεστή δόμησης, δε μπορεί να κάνω ότι δεν το έχω, γιατί διαφορετικά δε θα μπορέσω να διαχειριστώ αυτό το οικιστικό απόθεμα όπως οφείλω να το διαχειριστώ και όπως λέει το συγκεκριμένο νομοσχέδιο.

**κ. ΛΙΑΛΙΟΣ:** Ναι, αλλά δεν υποχρεούνται να τις βάλουν...

**Σ. ΑΓΡΙΟΥ:** Υποχρεούνται, συγγνώμη, εκ των πραγμάτων γιατί χάνουν κοινόχρηστους χώρους.

**κ. ΛΙΑΛΙΟΣ:** Δεν είναι συνδεδεμένα νομικά.

**Σ. ΑΓΡΙΟΥ:** Όχι, είναι συνδεδεμένα απολύτως.

**Ε. ΚΛΑΜΠΑΤΣΕΑ:** Είναι απολύτως συνδεδεμένα και αυτό είναι το κλειδί για να μπορέσουμε να κερδίσουμε ταυτόχρονα κοινόχρηστους χώρους που τους χάνουμε

καθημερινά με ταχύτητα φωτός και δεύτερο, το να μπορέσουν αυτοί οι οποίοι έχουν κάνει υπέρμετρες αυθαιρεσίες, να ενταχθούν σε αυτό το οικιστικό σύνολο. Αυτό είναι το πνεύμα του νομοσχεδίου.

**Σ. ΑΓΡΙΟΥ:** Εξάλλου δεν υπάρχει άλλη διαδικασία αποζημίωσης παρά μόνο η μεταφορά συντελεστή δόμησης.

**κ. ΛΙΑΛΙΟΣ:** Αν ένας Δήμος πει «εγώ δε θέλω ν' αυξήσω το συντελεστή μου μ' αυτό τον έμμεσο τρόπο»..

**Σ. ΑΓΡΙΟΥ:** Δε θα μπορέσει να εφαρμόσει τα εγκεκριμένα σχέδια που ήδη έχει, θα χάνει πλατείες με ό,τι αντίκτυπο θα έχει απ' αυτή του την επιλογή.

**κ. ΛΙΑΛΙΟΣ:** Αυτό είναι θεωρητικό, δε μπορείτε να τον αποκλείσετε από το να διεκδικήσει..

**Ε. ΚΛΑΜΠΑΤΣΕΑ:** Σας θυμίζω ότι τα τοπικά χωρικά είναι Προεδρικά Διατάγματα και έρχονται.

**Κ. ΧΡΙΣΤΟΦΙΛΙΔΟΥ («ΣΚΑΪ»):** Να σας πάω σ' ένα πιο πρακτικό ζήτημα γιατί έχει συζητηθεί αρκετά κ. Σταθάκη: Ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου. Μάλιστα κάποιες φορές διαβάσαμε να επικοινωνείται και ως «νέο χαράτσι». Πότε θα ξεκινήσει η ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου, αν όσοι μπουν στο νέο νόμο αυτομάτως είναι υποχρεωμένοι να βάλουν το ακίνητό τους εκεί, τί θα πληρώσουν και αν όσοι υπαχθούν στο πρόγραμμα «Εξοικονομώ κατ' οίκον» θα πληρωθεί, θα λέγαμε αυτό το ποσό μέσω της επιδότησης.

**ΥΠΟΥΡΓΟΣ:** Τα δημόσια κτίρια προηγούνται, η ηλεκτρονική ταυτότητα δε θα γίνει υποχρεωτική για όλα τα κτίρια, αυτό είναι σαφές. Άρα δεν υπάρχει καμία έννοια του χαρακτηρισιού, θα μπαίνουν στην ηλεκτρονική ταυτότητα σιγά-σιγά όταν μεταβιβάζονται και ούτω καθ' εξής.

Όπως δηλαδή θα ρέει ο μηχανισμός μεταβίβασης κτιρίων, αναφέρομαι στα ιδιωτικά, γιατί τα δημόσια θα μπουν όλα, οι δημόσιοι χώροι κτλ. Άρα σιγά σιγά θα μπαίνουν στην ηλεκτρονική πλατφόρμα τα κτήρια όπως εξελίσσονται. Άρα δεν είχε καμία πρόθεση να ενταχθεί ή να υπάρξει κάποια βίαιη ένταξη όλων των κτιρίων σ' αυτό το σύστημα.

**Κ. ΧΡΙΣΤΟΦΙΛΙΔΟΥ:** Ναι αλλά όσοι υπαχθούν τώρα στο νόμο των αυθαιρέτων ή όσοι μπουν στο πρόγραμμα «Εξοικονομώ κατ' οίκον» όπου καταγράφονται αλλαγές..

**ΥΠΟΥΡΓΟΣ:** Θα μπαίνουν σιγά-σιγά, θα καταγράφονται και θα μπαίνουν στα ηλεκτρονικά..

**Κ. ΧΡΙΣΤΟΦΙΛΙΔΟΥ:** Θα πρέπει να πάρουν και την ηλεκτρονική ταυτότητα; Και πόσο θα είναι το ποσό και από πού θα μπορούσε να πληρωθεί;

**ΥΠΟΥΡΓΟΣ:** Το ποσό δε θυμάμαι πόσο είναι...

**Σ. ΑΓΡΙΟΥ:** Όσοι θα μπουν τώρα στο νόμο, δεν είναι υποχρεωμένοι να συμπληρώσουν την ταυτότητα. Αυτό είπε ο Υπουργός.

**ΥΠΟΥΡΓΟΣ:** Όταν γίνονται οι πράξεις οι νομικές, αυτό είναι σαφές. Πουλάω, μεταφέρω, μεταβιβάζω κτλ.

**ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΟΣ:** (Ερώτηση εκτός μικροφώνου). Μπαίνω στο νόμο και μετά το νοικιάζω. Πρέπει να κάνω ηλεκτρονική ταυτότητα;

**ΥΠΟΥΡΓΟΣ:** Όχι, μόνο στις μεταβιβάσεις. Όλα τα νέα κτίρια που θα χτίζονται, από τούδε και στο εξής και όσα βρίσκονται σ' ένα καθεστώς νομικής αλλαγής.

**ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΟΣ:** (Ερώτηση εκτός μικροφώνου). Άμα μεταβιβάζεται ένα διαμέρισμα και η ηλεκτρονική ταυτότητα είναι της πολυκατοικίας τί γίνεται;

**Σ. ΑΓΡΙΟΥ:** Μπορεί να κάνει με τη διαιρεμένη ιδιοκτησία. Προβλέπεται.

**ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΟΣ:** Να επανέλθω λίγο στην αρχή της τοποθέτησής σας για τα Παρατηρητήρια. Περιγράψατε τη νέα δομή με τα τρία επίπεδα. Στη Βουλή εκφράστηκαν έντονες παρατηρήσεις, αμφιβολίες και από τους φορείς κτλ .για τον τρόπο στελέχωσης κτλ. Η ΑΔΕΔΥ μάλιστα έκανε μια εκτίμηση ότι θα χρειαστούν 500 άνθρωποι για να στελεχωθεί όλο αυτό.

Θα ήθελα, αν συμφωνείτε με την εκτίμηση, και το δεύτερο αν εν πάση περιπτώσει, έχετε υπολογίσει πώς θα στελεχωθεί και τότε θα τελειώσει. Κι ένα δεύτερο κομμάτι, στο κομμάτι τις αντισυνταγματικότητας: Επίσης οι φορείς έθεσαν θέμα της συνταγματικότητας για τη μεταβίβαση αρμοδιοτήτων του στενού κράτους στην Τοπική Αυτοδιοίκηση, ο Πρόεδρος της ΕΝ.Π.Ε. αν δεν κάνω λάθος. Όπως επίσης και για το διαφορετικό πρόστιμο επί ίδιας πολεοδομικής παράβασης ανάλογα με το νόμο στον οποίο εντάσσεται κάποιος. Θα ήθελα μια παρατήρηση πάνω σ' αυτό.

**ΥΠΟΥΡΓΟΣ:** Για τη στελέχωση νομίζω ότι απαντήσαμε στη Βουλή, θα υπάρξουν αλλαγές, θα υπάρξει ένα δυναμικό από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση πιθανότατα, υπάρχουν δυνατότητες μεταφοράς υπαλλήλων κτλ. και τα μεγέθη φυσικά είναι πολύ μικρότερα από αυτά που υπονοήσατε, δεν έχουμε πρόβλεψη ακόμα, δεν έχουμε φτιάξει το οργανόγραμμα, αλλά θεωρώ ότι είναι υπερβολικός ο αριθμός που υπονοήσατε.

Το δεύτερο για τους πόρους αυτών των θεσμών, απαντήσαμε ότι θα έχουν τους πόρους από τα πρόστιμα. Για τα άλλα θέματα αντισυνταγματικότητας που πιθανό να εγείρονται, νομίζω ότι στη Βουλή μας δόθηκε η δυνατότητα να τ' απαντήσουμε πολύ συγκεκριμένα. Για το θέμα μιας πιο ευνοϊκής ρύθμισης των κοινωνικών ομάδων που ανέφερα, δηλαδή μόνιμα άνεργοι κτλ., δεν εγείρεται θέμα.

Ανάμεσα τώρα στους δυο νόμους ότι υπάρχουν ηπιότερα πρόστιμα για κάποιες κατηγορίες, η ρύθμιση αυτή έχει περάσει πάρα πολλές φορές από νομικές Επιτροπές και στη Βουλή τις συζητήσαμε διεξοδικά. Είναι συμβατή διότι αναγνωρίζει μια πραγματικότητα κοινωνική και οικονομική και ταυτόχρονα προσπαθεί να διευκολύνει το στόχο του νομοσχεδίου.

Άρα δεν υπάρχει θέμα. και έχουμε βάλει πάρα πολλές μεταβατικές διατάξεις που διευκολύνουν την εξομάλυνση αυτή. Νομίζω ότι νομοθετικά ήταν πάρα πολύ προσεκτικά για να μην εγερθούν θέματα.

**ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΟΣ:** (Ερώτηση εκτός μικροφώνου). Για τη μεταφορά των αρμοδιοτήτων στην Αυτοδιοίκηση;

**ΥΠΟΥΡΓΟΣ:** Η πρόθεσή μας ήταν να φτάσουμε στο σημείο που να διατηρείται το κεντρικό Παρατηρητήριο. Γι' αυτό και υπάρχει κεντρικό Παρατηρητήριο το οποίο έχει την αρμοδιότητα, όπως εκπορεύεται από τη συνταγματική ερμηνεία και αποκεντρώνουμε όσο το δυνατόν πιο πολύ στα περιφερειακά χωρίς ν' ακυρώνεται ο ρόλος του κεντρικού κράτους και ο συγκεκριμένος θεσμός. Γι' αυτό διατηρούμε και τις αρμοδιότητες στο κεντρικό.

**κκ ΓΟΥΜΕΝΙΔΗ:** Να ρωτήσω το εξής: Βλέπουμε ότι διατηρήσατε μέσα στο νόμο το θέμα της μη ύπαρξης αυθαιρεσίας, όταν ένα ακίνητο νοικιάζεται. Αυτό που δεν αντιλαμβάνομαι είναι, ωραία, το βάζετε αλλά απ' ό,τι καταλαβαίνω δε λέτε σ' αυτόν που πάει να κάνει μία μίσθωση ότι θα πάρει ένα χαρτί από το Μηχανικό που θα λέει περί μη ύπαρξης αυθαιρέτου. Αυτό δεν το βάζετε. Άρα τι νόημα έχει αν δεν ελέγχεται; Δηλαδή έχω ένα αυθαίρετο και πάω και το νοικιάζω. Ωραία. Ο νόμος λέει να μην το κάνω. Δεν αντιλαμβάνομαι πώς θα λειτουργήσει. Θα έρθει ο ενοικιαστής μου ενδεχομένως και θα με καταγγείλει; Εκεί δημιουργούμε άλλα θέματα.

**ΥΠΟΥΡΓΟΣ:** Δε δημιουργούμε κανένα θέμα. Εμείς λέμε, τ' αυθαίρετα δε μισθώνονται. Τελεία. Αυτό λέει ο νόμος. Μισθώνονται τα νόμιμα και αυτά που έχουν ταυτοποιηθεί.

**κκ ΓΟΥΜΕΝΙΔΗ:** Σωστό είναι, δεν το κρίνω σαν ορθότητα. Απλώς τη διαδικασία δεν καταλαβαίνω.

**ΥΠΟΥΡΓΟΣ:** Ο κάτοχος αυθαιρέτου που το νοικιάζει, διατρέχει όλους τους κινδύνους που παράγονται από άλλη νομοθεσία, από τον Αστικό Κώδικα, ή δεν ξέρω από οποιοδήποτε άλλο. Άρα, από κει και πέρα σε ό,τι μας αφορά, εμείς λέμε με σαφήνεια ότι τ' αυθαίρετα δε μπορούν να αποτελούν αντικείμενο μίσθωσης, εφ' όσον αυτή η πράξη είναι παράνομη, οι συνέπειες αυτής έχουν να κάνουν με τον Αστικό Κώδικα. Το τί θα κάνει αυτός που το μίσθωσε, ή οτιδήποτε άλλο. Δε φτιάχνουμε κάποιο ειδικό μηχανισμό ελέγχου πέρα από αυτό το οποίο είναι σαφές στο νόμο.

**κκ ΓΟΥΜΕΝΙΔΗ:** Δε φοβάστε ότι θα δημιουργηθεί μια κατηγορία καταστάσεων όπου κάποιος που θα έχει μια διαφωνία με τον εκμισθωτή του θα πάει να τον καταγγέλλει;

**ΥΠΟΥΡΓΟΣ:** Αφορά και τον ιδιοκτήτη του αυθαιρέτου και την προσπάθειά του ν' αξιοποιήσει το αυθαίρετό του. Οικονομικά κίνητρα.

**ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΟΣ:** Στον προηγούμενο νόμο προβλεπόταν ότι το 97,5% των προστίμων πηγαίνει στα Δημόσια Ταμεία και μόνο το 2,5% έχει περισσέψει για το Πράσινο Ταμείο. Είναι πολύ φιλόδοξος ο στόχος που βάλατε, 25-25-50 στο Πράσινο Ταμείο. Θα διατηρηθεί ή θα έρθει ο κ. Τσακαλώτος και θα τα πάρει τα λεφτά τα έτοιμα και τα ωραία;

**ΥΠΟΥΡΓΟΣ:** Ο Τσακαλώτος είναι πολύ καλός φίλος, του παίρνω συστηματικά αρκετά χρήματα, νομίζω ότι θα συνεχίσουμε να έχουμε άριστη συνεργασία.

**Α. ΛΑΜΠΟΣ («STARCHANNEL»):** (Ερώτηση εκτός μικροφώνου). Κύριε Υπουργέ, υπήρχε ένα θέμα με τη μελέτη στατικής επάρκειας, απ' το ΤΕΕ είχαν πει ότι μπαίνει παντού, άρα σε πολλές περιπτώσεις η μελέτη στατικής επάρκειας θα είναι ουσιαστικά ακριβότερη από την έκπτωση που θα έχει το πρόστιμο.

Να μας πείτε λίγο, πρώτον ποιες είναι οι περιπτώσεις στις οποίες θα χρειάζεται η μελέτη αυτή για τ' αυθαίρετα και μια άλλη ερώτηση, σχετικά με τα κτίρια, να μας πείτε αν μπορείτε να μας δώσετε μερικά στοιχεία πόσα κτίρια έχουν βρεθεί ότι είναι προς κατεδάφιση. Δηλαδή πόσα αυθαίρετα εκτός σχεδίου ενδεχομένως είναι προς κατεδάφιση, αν υπάρχει κάποιο σχέδιο του Υπουργείου, κάποιο πρόβλημα να κατεδαφιστούν κάποια κτίρια, αν είναι περισσότερα ή λιγότερα από τον προηγούμενο

νόμο, να έχουμε και μια τέτοια εικόνα, αν αναμένεται να δούμε και κατεδαφίσεις αυθαιρέτων κτιρίων.

**ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΟΣ:** Σχετικά με το Πράσινο Ταμείο που ακούστηκε, το 97,5% δεσμευμένο στον προϋπολογισμό αφορά τα αυθαίρετα μέχρι το 2011, δηλαδή των προηγούμενων νόμων και του σημερινού. Η διαστρωμάτωση αφορά τ' αυθαίρετα μετά το '11. Η υφιστάμενη διάταξη λέει ότι το 97,5% παραμένει δεσμευμένο στον προϋπολογισμό γιατί δε μπορεί να χρησιμοποιηθεί από το Πράσινο Ταμείο, για τη διάρκεια ισχύος του μεσοπρόθεσμου πλαισίου δημοσιονομικής στρατηγικής. Αυτό αφορά μέχρι το 2018 για το υφιστάμενο μεσοπρόθεσμο ή μέχρι το 2021 το μεσοπρόθεσμο που φέρατε στη Βουλή πέρυσι; Και τί θέλετε να γράψουμε εμείς, επειδή δίνουμε τα ονόματα των Υπουργών στα νομοσχέδια των αυθαιρέτων συνήθως, πώς θέλετε να μείνει ο νόμος Σταθάκη;

**ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΟΣ:** Μια συμπληρωματική ερώτηση κι από μένα: τι ποσοστό όσων έχουν ενταχθεί μέχρι στις προηγούμενες ρυθμίσεις, έχει σταματήσει να πληρώνει, δηλαδή έχει ενταχθεί αλλά σταμάτησε να πληρώνει τις δόσεις και επειδή από τα στοιχεία που έχουμε δει μέχρι σήμερα για το 4014 ιδίως και για τον 4178 υπάρχει ένας πολύ μεγάλος αριθμός δηλώσεων που εντάχθηκαν στο σύστημα, αλλά ποτέ δεν προχώρησαν. Πάρα πολύ μεγάλος αριθμός δεν πλήρωσε καν το παράβολο. Τί θ' απογίνουν αυτές οι περιπτώσεις;

**ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΟΣ:** Έχω και μια ερώτηση εκτός θέματος, αν μου επιτρέπετε μετά.

**ΥΠΟΥΡΓΟΣ:** Λοιπόν, αυτοί που για διάφορους λόγους σταμάτησαν, μπορούν να ενταχθούν στο νέο. Αυτή είναι η συνοπτική απάντηση. Δεν υποχρεώνονται. Αλλιώς θα παραμείνουν με το αυθαίρετό τους, με όλους τους κινδύνους που αυτό παράγει.

Για το μεσοπρόθεσμο, θα το ξανασυζητήσουμε. Είμαστε στη διαπραγμάτευση. Πάντως η ιδέα του Πράσινου Ταμείου παραμένει ισχυρή. Αυτός είναι ο θεσμός, βιώνουμε τη δημοσιονομική στενότητα και έχουμε αυτές τις δεσμεύσεις, αλλά μελλοντικά είναι το εργαλείο που θα στηρίξει και το χωροταξικό σχεδιασμό της χώρας και όλο το περιβαλλοντικό ισοζύγιο που τόσο διεξοδικά συζητάμε.

Για τα νούμερα τα στατιστικά δεν τα έχουμε, τα ποσοστά δηλαδή αυτή τη στιγμή δεν έχω να δώσω πόσοι σταμάτησαν να πληρώνουν και να εξυπηρετούνται δεν το έχω αυτό το δεδομένο.

**ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΟΣ:** Μπορούμε να το βρούμε μέσα στην ημέρα γιατί τον μηχανισμό εσείς τον έχετε.

**ΥΠΟΥΡΓΟΣ:** Το ΤΕΕ είναι το αρμόδιο.



**ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΟΣ:** Εσείς πληρώνετε.

**ΥΠΟΥΡΓΟΣ:** Για τη στατική μελέτη. Κατ' αρχάς ο νόμος είναι σαφής για μας, ο προηγούμενος ήταν ασαφής και εδώ είπαμε ότι θέλουμε στατική μελέτη. Το ΤΕΕ επιβεβαίωσε ότι αυτό γίνεται εκ των υστέρων, γιατί υπήρξε μια διαμάχη αν γίνεται ή δεν γίνεται, έχει ένα κόστος εμείς δίνουμε και κίνητρα 20%.

Προβάλλουμε μείωση 10% όπου χρειάζεται να κάνουν στατική μελέτη που κλιμακώνεται και σε κάποια μεγαλύτερα για ορισμένες ομάδες, άρα διευκολύνουμε να γίνει στατική μελέτη.

Γιατί επιμείναμε σε αυτό; Διότι θεωρούσαμε και θεωρούμε ότι δεν είναι ευθύνη του ιδιώτη, είναι ευθύνη του Δημοσίου. Αν πέσει αύριο ένα κτήριο το δημόσιο που το έχει τακτοποιήσει ως αυθαίρετο φέρει ευθύνη. Πρέπει να είναι σαφές ότι ούτε με τρόπο οπτικό μπορείς να αποφαινέσαι όπως έλεγε ο προηγούμενος νόμος.

Τώρα σε αυτή την ανάγκη στατικής μελέτης υποχρεούνται να την κάνουν και οι του παλιού νόμου αυτοί που έχουν χαρακτηριστεί υψηλού κινδύνου.

**ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΟΣ:** Πόσα κτήρια είναι να κατεδαφιστούν;

**ΥΠΟΥΡΓΟΣ:** Δεν θα προκατάλαβουμε τη δουλειά του Παρατηρητηρίου. Όταν έχουμε τα αποτελέσματα ειδικά μετά το 1<sup>ο</sup> εξάμηνο θα έχουμε μια καλύτερη αποτύπωση του πόσα έχουν ενταχθεί και στους δυο νόμους. Εννοείται ότι παραμένουν όλες οι απαγορεύσεις για δάση, παραλίες και τα λοιπά και τα οποία αποτελούν και το κατ' εξοχήν πεδίο που εν δυνάμει το Παρατηρητήριο ή οποιοσδήποτε άλλος θεσμός θα προχωρήσει.

**ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΟΣ:** Άρα δηλαδή αυτά που είναι χρόνια αυθαίρετα σε παραλίες για παράδειγμα και το γνωρίζουμε από προηγούμενους νόμους, υπάρχει κάποιο σχέδιο για τώρα ή θα περιμένουμε το Παρατηρητήριο ακόμη και γι' αυτά να αποφανθεί;

**ΥΠΟΥΡΓΟΣ:** Νομίζω ότι ο νόμος είναι σαφής. Το Παρατηρητήριο καταγράφει, το Παρατηρητήριο βάζει τα πρόστιμα τα οποία είναι δρακόντεια όπως ξέρετε και τώρα πια μεταφέρονται και στην Εφορία οπότε δεν χρειάζεται πιθανό να κατεδαφίσεις και τίποτε.

**ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΟΣ:** Υπουργέ, θα προλάβει ο νόμος να ψηφιστεί πριν τη λήξη της τελευταίας παράτασης;

**ΥΠΟΥΡΓΟΣ:** Σήμερα αύριο θα ψηφιστεί.

**ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΟΣ:** Ναι, αλλά πρέπει να βγει και στο ΦΕΚ.

**ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΟΣ:** Και μια ερώτηση εκτός θέματος. Η ερώτησή μου είναι για το Academy Garden. Το ζήτημα είναι το εξής, συγχωρήστε με θα κάνω λίγο το συνήγορο του διαβόλου, οι προθέσεις μου είναι να καταλάβω, να δω, να προσεγγίσω την αλήθεια.

Υπάρχει η πληροφορία ότι τα τυπικά πράγματα ό,τι αφορούν την τυπική κατάσταση όλου του θέματος αυτού έχουν λυθεί και ότι η διαφωνία σας είναι σε κάποια αντισταθμιστικά πράγματα που ζητάτε. Εδώ εγείρεται ένα ζήτημα. Ο κάθε επενδυτής είναι σωστό και μακάρι να του πάρετε ό,τι περισσότερο μπορείτε για τις τοπικές κοινωνίες, για τον κόσμο ολόκληρο και τα λοιπά. Είναι σαφές ότι δεν θα μπορούσε κανένας πολίτης να πει «μη του παίρνετε αντισταθμιστικά».

Όμως υπάρχει ένα θέμα αν κάτι κολλάει εφόσον είναι νόμιμο σε αυτή τη συζήτηση. Δηλαδή θα μπορούσε να υπάρχει μια διαπραγμάτευση και να λήξει αυτό το πράγμα. Να μη δίνεται δηλαδή η εντύπωση ότι γίνεται ένας καυγάς για το τι θα πάρω περισσότερο ενώ αυτοί διαφωνούν και λένε «δεν μπορώ να υπογράψω εγώ, δεν μπορώ να δώσω τώρα 5,5 εκατομμύρια», αυτό λένε.

Θα έπρεπε κάποια στιγμή να λήξει, εφόσον ξαναλέω κι αυτό επιβεβαιώστε μου, γιατί η ουσία της ερώτησής μου είναι αυτή: νόμιμα μπορεί να χτίσει αυτός; Μπορεί να πάει να φτιάξει αυτό που θέλει; Έχουν τελειώσει όπως λέει όλα τα νόμιμα ζητήματα, όλα τα θέματα νομιμότητας;

**ΥΠΟΥΡΓΟΣ:** Ποια είναι τα νέα θέματα νομιμότητας;

**ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΟΣ:** Αυτά που εσείς χειρίζεστε, όλες αυτές οι καταστάσεις. Γιατί λέει ότι το Προεδρικό Διάταγμα έχει εγκριθεί από το Συμβούλιο της Επικρατείας και θέλει μόνο μια δική σας υπογραφή.

**ΥΠΟΥΡΓΟΣ:** Έχει εγκριθεί το Προεδρικό Διάταγμα από το Συμβούλιο της Επικρατείας και δεν το ξέρω;

**ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΟΣ:** Πέστε μας.

**ΥΠΟΥΡΓΟΣ:** Το Προεδρικό Διάταγμα το καταρτίζω εγώ από ό,τι ξέρω και θα το στείλω στο Συμβούλιο της Επικρατείας.

**ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΟΣ:** Άρα υπάρχουν ακόμη θέματα νομιμότητας, μας λέτε.

**ΥΠΟΥΡΓΟΣ:** Δεν έχει σταλεί το Προεδρικό Διάταγμα στο Συμβούλιο της Επικρατείας.

**ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΟΣ:** Αυτό το Προεδρικό Διάταγμα όμως έχει τη δυνατότητα να δώσει σε αυτούς να κάνουν αυτή τη δουλειά; Το έχει ανακοινώσει και το κυβερνητικό όργανο, νομίζω.

**ΥΠΟΥΡΓΟΣ:** Τι θέλετε; Το ιστορικό; Το ιστορικό το ξέρετε, η συγκεκριμένη επένδυση έχει απορριφθεί δυο φορές, η άδεια που έβγαλαν οι προηγούμενες Κυβερνήσεις απορρίφθηκαν και οι δυο από το Συμβούλιο της Επικρατείας.

Εμείς φτιάξαμε ένα Προεδρικό Διάταγμα και το έχω περάσει και από το ΚΥΣΥΠ μαζί με τα αντισταθμιστικά οφέλη μια συμφωνία κυρίως για το ποια θα είναι αυτά τα αντισταθμιστικά οφέλη.

**ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΟΣ:** Περιέγραφαν μέσα τα ΦΕΚ;

**ΥΠΟΥΡΓΟΣ:** Βέβαια και τα περιέγραφαν.

**ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΟΣ:** Άρα λένε ψέματα που δεν τα περιγράφουν.

**ΥΠΟΥΡΓΟΣ:** Δεν λέω ότι λέει κανείς ψέματα, ούτε αλήθειες ούτε τίποτε από αυτά. Τα αντισταθμιστικά οφέλη είναι συμφωνίες κυρίως με τα Υπουργεία, με το Δήμο Αθηναίων, με οτιδήποτε θεωρήθηκε ότι είναι μέρος μιας συμφωνίας. Πολύ φασαρία για το τίποτε, υπάρχει μια συζήτηση θα καταλήξουμε νομίζω σύντομα.

**ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΟΣ:** Πότε;

**ΥΠΟΥΡΓΟΣ:** Πολύ σύντομα. Ευχαριστώ πολύ.