



**WWF Ελλάς**

Λεμπέση 21  
117 43 Αθήνα

Τηλ: 210 3314893

Φαξ: 210 3247578

tnantsou@wwf.gr

[www.wwf.gr](http://www.wwf.gr)

Προς:

1. Παναγιώτη Σκουρλέτη, Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας
2. Γιάννη Τσιρώνη, Αναπληρωτή Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας

19 Σεπτεμβρίου 2016

α.π. WWF 103/19.09.2016

### **Θέμα: Σχόλια στο σχέδιο νόμου για τον «Έλεγχο και προστασία του δομημένου περιβάλλοντος»**

Συνολικά, το νομοσχέδιο είναι ατελές, πολύ πρόχειρα γραμμένο,<sup>1</sup> με πολλές ασάφειες σε κρίσιμη σημασίας μέρη του, επιφυλάσσει οικονομική επιβάρυνση την οποία επιχειρεί να αντισταθμίσει με μικρά έσοδα από νέες πηγές, αγνοεί προκλητικά υπηρεσίες που ήδη λειτουργούν με πολύ θετικά αποτελέσματα και ιδρύει νέες που θα αποστραγγίσουν το ανθρώπινο δυναμικό από τις ήδη υπάρχουσες, και εισάγει ρυθμίσεις με αδικαιολόγητα μεγάλη περιβαλλοντική επίπτωση. Ως εκ τούτων, το νομοσχέδιο επιτείνει την ανασφάλεια δικαίου, καθώς δημιουργεί περισσότερες απορίες και ερωτήματα, παρά λύνει προβλήματα.

Πρέπει επίσης να επισημανθεί ότι το νομοσχέδιο δεν συνοδεύεται από εισηγητική έκθεση που να εξηγεί ποια είναι η αναγκαιότητα που καλύπτει, ειδικότερα καθώς τα περισσότερα από τα ζητήματα που καλύπτει ήδη ρυθμίζονται από ισχύουσα νομοθεσία, η οποία όμως ποτέ δεν εφαρμόστηκε και ποτέ δεν αναλύθηκε και δεν αιτιολογήθηκε η μη εφαρμογή της.

Όπως έχουμε και παλαιότερα επισημάνει, η υπερβολική νομοθετική δραστηριότητα, ίδιο χαρακτηριστικό όλων των ελληνικών κυβερνήσεων, δεν προσφέρει τίποτα στη ζωικά απαραίτητη για όλους τους τομείς ασφάλεια δικαίου. Αντίθετα, την επιτείνει ενώ ταυτόχρονα δημιουργεί και κανονιστική αβεβαιότητα, καθώς η νομοθεσία συνεχώς αλλάζει και είναι δύσκολο για πολίτες, ομάδες πολιτών, επιχειρήσεις, ακόμα και για δημόσιους φορείς να γνωρίζουν τι ισχύει. Συνήθως, οι αναξιολόγητες νομοθετικές πρωτοβουλίες εξυπηρετούν είτε την ανάγκη συγκάλυψης της μη εφαρμογής της ισχύουσας νομοθεσίας, είτε την ικανοποίηση συγκεκριμένων αιτημάτων τακτοποίησης συμφερόντων που σε πολλές περιπτώσεις κινούνται στο όριο της νομιμότητας ή είναι και εντελώς παράνομες (όπως πολλές από τις κατηγορίες αυθαιρεσιών που νομιμοποιούνται με το παρόν νομοσχέδιο).

Μόνιμος σύνδεσμος σχολίου στη διαβούλευση: <http://www.opengov.gr/minenv/?c=21768>

### **ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (άρθρα 18-26)**

Η ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου προβλεπόταν από τον άρθρο 4 ν. 3843/2010. Όμως, το π.δ. που προβλεπόταν σε αυτόν δεν εκδόθηκε ποτέ. Η «ταυτότητα κτιρίου» περιλαμβάνει μόνο την «οικοδομική άδεια» [20 παρ. 1 α)], αλλά όχι, από ό,τι φαίνεται, τις εγκρίσεις εργασιών μικρής κλίμακας ή άλλες πολεοδομικές άδειες. Οι προτεινόμενες ρυθμίσεις είναι αποσπασματικές, καθώς δεν συνδέονται με το ισχύον σύστημα.

Η «ταυτότητα κτιρίου» είναι μία ευπρόσδεκτη συμβολή στην καλύτερη παρακολούθηση του δομημένου περιβάλλοντος. Θετική είναι η αυξημένη δημοσιότητα (σε αντίθεση με το καθεστώς που είχε καθιερώσει το ΤΕΕ), αν και αφορά μόνο το πιστοποιητικό πληρότητας (και όχι όλη την ταυτότητα κτιρίου) (24 παρ. 2).

<sup>1</sup> Χαρακτηριστικά, χρησιμοποιείται σε πάρα πολλές περιπτώσεις αυτολεξεί αντιγραφή μεγάλων τμημάτων του ν. 4178/2013, μεταφέροντας αυτούσια στο υπό διαβούλευση νομοσχέδιο ακόμα και τα ορθογραφικά και γραμματικά λάθη. Παράδειγμα, η σε 7 σημεία χρήση της γραμματικά λανθασμένης φράσης «αλλαγές χρήσεις» που μεταφέρεται αυτούσια με την αντιγραφή των αντίστοιχων ρυθμίσεων του 4178.

Επίσης, θετική είναι και η αυστηροποίηση των ποινών για ψευδείς δηλώσεις, όταν το κτίριο βρίσκεται σε περιοχές ειδικής προστασίας (26).

Αντίθετα, μειονέκτημα της ρύθμισης είναι ότι δεν προβλέπονται κυρώσεις για τους υπόχρεους ενημέρωσης. Επίσης, μολονότι η ταυτότητα κτιρίου ενημερώνεται υποχρεωτικά, και το πιστοποιητικό πληρότητας αποτελεί «στοιχείο ελέγχου» (24 παρ. 1), δεν υπάρχουν κυρώσεις για υπόχρεο ενημέρωσης (δηλαδή, στις περισσότερες περιπτώσεις, τον ιδιοκτήτη), από πουθενά δεν προκύπτει ότι το πιστοποιητικό πληρότητας αποτελεί όρο για την έκδοση αδειών ή την εκτέλεση εργασιών σε όλες τις οικοδομές (πρβλ. 25 παρ. 3, μόνο για τις εκεί κατηγορίες – δημόσιες συμβάσεις, κοκ.). Επιπλέον, δεν είναι δυνατόν το έντυπο ταυτότητας και το πιστοποιητικό πληρότητας να αποτελέσουν «στοιχείο ελέγχου.... κατά τις διατάξεις του άρθρου 3 ν. 4178/2013», διότι το κεφάλαιο Α' του ν. 4178/2013 καταργείται (110 παρ. 1).

Μόνιμος σύνδεσμος στη διαβούλευση: <http://www.opengov.gr/minenv/?c=21769>

## **ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ (άρθρα 30-42)**

Κατ' αρχήν οφείλουμε να σχολιάσουμε την έλλειψη οποιασδήποτε αιτιολόγησης της μη εφαρμογής του ήδη ισχύοντος πλαισίου για τη ΜΣΔ. Για ποιους ακριβώς λόγους καταφεύγει η Διοίκηση σε νέα νομοθετική πρωτοβουλία, για ένα θέμα το οποίο είναι ήδη νομικά ρυθμισμένο;

Μόνιμος σύνδεσμος σχολίου στη διαβούλευση: <http://www.opengov.gr/minenv/?c=21770>

**Σχόλιο στο άρθρο 31:** Όπως έχει κριθεί (ΣτΕ 2366/2011, σκέψη 11), ο θεσμός της ΜΣΔ αποτελεί θεμιτό, κατά το Σύνταγμα, τρόπο αποζημίωσης των ιδιοκτητών ακινήτων, στα οποία επιβάλλονται ουσιώδεις περιορισμοί για την προστασία στοιχείων της πολιτιστικής κληρονομιάς (π.χ., διατηρητέα ως έργα τέχνης ή ως ιστορικά μνημεία, αρχαιολογικοί χώροι), καθώς και περιορισμοί πολεοδομικού χαρακτήρα (πρβλ. άρθρα 17 παρ. 2 και 24 παρ. 6 του Συντάγματος).

Ιδιαίτερα αρνητική είναι η ΜΣΔ με ωφελούμενα ακίνητα σε νέα ΕΣΧΑΔΑ, με την οποία επιδοτούνται οι «αξιοποιητές» δημόσιων ακινήτων με αύξηση συντελεστή 15% [παράγραφος 5, περ. ε), σε συνδυασμό με το άρθρο 35 παρ. 1 δ)], όχι μόνο διότι τούτο επιτρέπει την επιβάρυνση του οικιστικού και φυσικού περιβάλλοντος στις περιοχές όπου εγκαθίστανται ΕΣΧΑΔΑ, αλλά και γιατί επιδεινώνει τους γενικούς όρους δόμησης των δημόσιων ακινήτων (άρθρο 11 επ. ν. 3985/2011). Σημειώνεται ότι επειδή η διάταξη εφαρμόζεται σε νέα ΕΣΧΑΔΑ, ανάλογα με την ημερομηνία ψήφισης, είναι δυνατόν να ευνοήσει και ορισμένες ιδιαίτερα αμφισβητούμενες περιπτώσεις, όπως οι περιπτώσεις του Αστέρα Βουλιαγμένης και του πρώην αεροδρομίου Ελληνικού.

**Σχόλιο στο άρθρο 32.** Όπως έχει νομολογιακά κριθεί, η ΜΣΔ μπορεί συνταγματικά να λάβει χώρα μόνο εντός των ορίων ενός δήμου, διότι μόνο στην περίπτωση αυτή υπάρχει η απαραίτητη τοπική σύνδεση μεταξύ ωφελούμενων και βαρυνόμενων ακινήτων: εξαιρούνται οικισμοί, στους οποίους δεν είναι δυνατό να καθοριστούν ΖΥΣ, διότι υπάγονται σε καθεστώς ιδιαίτερης προστασίας, όπως είναι οι παραδοσιακοί και διατηρητέοι οικισμοί (ΣτΕ 2366/2011, σκέψη 13). Αντιθέτως, η παράγραφος 1 προβλέπει τη δυνατότητα μεταφοράς και σε όμορους δήμους, και σε δήμους της ίδιας περιφερειακής ενότητας, εάν αυτό απλώς «τεκμηριώνεται» στην οικεία πολεοδομική μελέτη (βλ. και άρθρο 39 παρ. 9 στ)).

Επιπροσθέτως, η πολεοδομική μελέτη – σήμερα, ρυμοτομικό σχέδιο εφαρμογής, 10 ν. 4269/2014 – αφορά περιοχές, τμήματα πόλης ή οικισμούς, και είναι μάλλον απίθανο να ασχολείται με τις ανάγκες ή τις δυνατότητες όμορων ή περισσότερο απομακρυσμένων δήμων.

Με τις παραγράφους 3 έως 5, τα πιο σοβαρά αυθαίρετα (κατηγορίας 5), μπορούν να εξαιρεθούν οριστικά από την κατεδάφιση, με την αγορά τίτλων ΜΣΔ (εφόσον συντρέχουν ορισμένες ακόμα προϋποθέσεις). Πρόκειται για μια εξαιρετικά προβληματική επιχειρούμενη ρύθμιση, καθώς μόνο επιτρέπει στους ιδιοκτήτες των πλέον επιβαρυντικών για το περιβάλλον παράνομων κατασκευών να θέτουν όρους για τον πολεοδομικό σχεδιασμό, αλλά επίσης εξαρτά την «αντιστοίχιση» από την ύπαρξη κατάλληλων βαρυνόμενων ακινήτων, και την αναβάλλει μέχρι την πραγματοποίηση της ΜΣΔ (με την έννοια του άρθρου 39), ενώ η υποβάθμιση που δημιουργούν τα αυθαίρετα είναι διαρκής. Όπως είναι γνωστό, ακόμα και αν η παραδοχή αυτή δεν είναι ρητή, ότι η συντριπτική πλειονότητα των αυθαιρέτων έχει ήδη σιωπηρά «εξαιρεθεί» από την κατεδάφιση.

**Σχόλιο στο άρθρο 33.** Οι φορολογικές απαλλαγές που συνοδεύουν την έκδοση και τη μεταβίβαση τίτλων ΜΣΔ (παράγραφος 2, υπάρχει και στον ν. 3044/2002) προκαλούν κατάπληξη, αν συνυπολογιστούν τα σημαντικά οφέλη που αποκομίζουν οι ιδιοκτήτες των ωφελούμενων ακινήτων, οι οποίοι θα μπορούν να παραμερίζουν τους όρους και τους περιορισμούς δόμησης που ισχύουν για όλους τους υπόλοιπους. Όσο για το παράβολο, είναι το ίδιο ακριβώς που προβλεπόταν και από τον ν. 3044/2002 (πρβλ. άρθρο 2 παρ. 5), με τη διαφορά ότι τώρα το μισό θα καταβληθεί στο «Παρατηρητήριο» (προηγουμένως, όλο καταβαλλόταν στο ΕΤΕΡΠΣ).

## **ΖΩΝΕΣ ΥΠΟΔΟΧΗΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ**

**Σχόλιο στο άρθρο 36:** Η αναφορά της παραγράφου β' για τον καθορισμό ΖΥΣ «εντός των δύο πρώτων οικοδομικών τετραγώνων (Ο.Τ.) μετά τη γραμμή του αιγιαλού ή της όχθης» είναι τουλάχιστον άστοχη και πρέπει να αναδιατυπωθεί. Η ζώνη παραλίας που καθορίζεται ανάντη της γραμμής αιγιαλού και σε συνέχεια αυτής καθώς και η παρόχθια ζώνη δεν ανήκουν στις προς πολεοδόμηση εκτάσεις και δεν αποτυπώνονται σε οικοδομικά τετράγωνα.

Προτείνεται η αναδιατύπωση της περίπτωσης (ν) ως εξής: «*Βρίσκονται εκτός των δύο πρώτων οικοδομικών τετραγώνων (Ο.Τ.) ανάντη της ζώνης παραλίας ή της παρόχθιας ζώνης, προκειμένου για μεγάλες λίμνες ή πλεύσιμους ποταμούς .....*».

## **ΖΩΝΕΣ ΑΥΞΗΜΕΝΗΣ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ**

**Σχόλιο στο άρθρο 37:** Χαρακτηριστικό παράδειγμα της προχειρότητας με την οποία συντάχθηκε το νομοσχέδιο είναι ο θεσμός των ΖΑΕΣ, καθώς είναι αδύνατο να αντιληφθεί κανείς ποιος είναι ο στόχος του, αν δηλαδή αφορά υποβαθμισμένες οικιστικά περιοχές που προορίζονται για αναβάθμιση, με τελεσίδικα αυθαίρετα τα οποία θα κατεδαφιστούν κατά προτεραιότητα, ή αν πρόκειται για πολεοδομικούς σκουπιδοτόπους.

Το άρθρο αυτό είναι επί της ουσίας εργαλείο νομιμοποίησης οικισμών που έχουν αυθαίρετα και παράνομα ανεγερθεί καταπατώντας δασική ή παράκτια γη.

Κατ' αρχήν πρέπει να αποσαφηνιστεί πως με τον όρο «οικιστική πύκνωση» (περίπτωση β ης παρ. 3 του υπό διαβούλευση νομοσχεδίου) νοούνται οι οικισμοί που έχουν άτυπα και παράνομα ανεγερθεί ανά την επικράτεια, σε πολλές περιπτώσεις καταλαμβάνοντας δασική γη.

Για την ιστορία, ο όρος «οικιστική πύκνωση εισήχθη ως νομικά καινοφανής και μη ορισμένος στο σχέδιο του ν. 4389/2016, όπως αυτό υποβλήθηκε στη Βουλή στις 18 Μαΐου 2016. Να σημειωθεί επίσης πως στην αρχική διατύπωση δεν ήταν σαφές εάν εξακολουθούσαν να καλύπτονται από τη δασική νομοθεσία οι οικιστικές πυκνώσεις που είχαν ανεγερθεί καταπατώντας δασική γη και θα περιγράφονταν με «ιώδες χρώμα» στους δασικούς χάρτες. Μετά όμως από έντονη πολιτική αντιπαράθεση και κριτική από το WWF Ελλάς, η διατύπωση στο άρθρο συμπληρώθηκε κατά τρόπο που διευκρινίζει πως στις περιοχές αυτές εξακολουθεί να εφαρμόζεται η δασική νομοθεσία.

Με την εφαρμοστική της ανωτέρω διάταξης του ν. 4389/2016 υπουργική απόφαση με αριθμ. 34844 (ΦΕΚ ΑΑΠ/20.7.2016), δεν είναι καθόλου πλέον προφανές ότι οι εκτάσεις που αυθαίρετα και παράνομα μετατράπηκαν σε «οικιστικές πυκνώσεις» εξακολουθούν να υπάγονται στις προστατευτικές διατάξεις της δασικής νομοθεσίας. Το αντίθετο μάλλον ισχύει, καθώς η απόφασή που υπογράφεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας Παναγιώτη Σκουρλέτη και τον Αναπληρωτή Υπουργό Γιάννη Τσιρώνη ορίζει πως μόνο οι δασικές εκτάσεις εντός των οικιστικών πυκνώσεων συνεχίζουν να προστατεύονται. Συγκεκριμένα, η εν λόγω ρύθμιση ορίζει πως: «*Γρήχον δασικές εκτάσεις εντός των περιοχών αυτών οικιστικών πυκνώσεων συνεχίζουν να υπάγονται στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας*», αφήνοντας έτσι ανοιχτό το πεδίο εξαίρεσης από τη δασική νομοθεσία των εκτάσεων που έχουν παράνομα καλυφθεί από «οικιστική πύκνωση». Όπως φαίνεται από τον λιτό ορισμό που δίνεται στην υπουργική απόφαση, τα κριτήρια προσδιορισμού της οικιστικής πύκνωσης δεν βασίζονται σε καμία εγκεκριμένη μελέτη ή εισήγηση αρμόδιας υπηρεσίας. Σύμφωνα με την παρ.5 της ίδιας απόφασης αρμόδιοι για την οριοθέτηση των οικιστικών πυκνώσεων είναι οι οικείοι ΟΤΑ. Ο Δήμος δηλαδή εμφανίζεται ως αποκλειστικός αρμόδιος για την εφαρμογή του παραπάνω ορίου, χωρίς την προηγούμενη συνεννόηση και συνεργασία με άλλες υπηρεσίες. Να θυμίσουμε πως στα πλαίσια σύνταξης των δασικών χαρτών, αρκετοί ΟΤΑ μέσω των αρμόδιων υπηρεσιών τους παρουσίαζαν αδυναμία θεώρησης εγκεκριμένων και μη εγκεκριμένων σχεδίων πόλης, ενώ τώρα μέσα σε σύντομο χρονικό διάστημα καλούνται να οριοθετήσουν δομημένες περιοχές, σύμφωνα με τα αμφίσημα κριτήρια των οικιστικών πυκνώσεων.

Με το υπό διαβούλευση νομοσχέδιο, στις ζώνες αυτές, οι οποίες προορίζονται για πολεοδομική επιβάρυνση με μεταφορά συντελεστή δόμησης συμπεριλαμβάνονται και οι «οικιστικές πυκνώσεις», δηλαδή οι περιοχές της περ. 4 του άρθ. 23 του ν. 3889/2010, όπως αυτή τροποποιήθηκε από το υπουργείο σας με την παρ. 1Α του άρθρου 153 του ν. 4389/2016 (ΦΕΚ Α 94/27.5.2016) και ισχύει.

Τα αυθαίρετα κατηγορίας 5 εντός ΖΑΕΣ, έχουν επιφέρει δυσανάλογα μεγάλη πολεοδομική και περιβαλλοντικά επιβάρυνση, εξαιτίας της σημαντικής υπέρβασης κάλυψης και δόμησης και της χωροθέτησής τους σε δάση και δασικές εκτάσεις.

Η εφαρμογή της ΜΣΔ σε ΖΑΕΣ επιτρέπει την πολεοδόμηση των οικιστικών πυκνώσεων και πρακτικά νομοθετεί τον αποχαρακτηρισμό δασικών περιοχών επιβαρυσμένων από αυθαίρετα και τη νομιμοποίησή

τους ως νέες οικιστικές περιοχές. Μέχρι σήμερα τα αυθαίρετα εντός δασών εξαιρούνταν από τη νομιμοποίηση. Τώρα χρησιμοποιώντας το αμφίσημο καθεστώς των οικιστικών πυκνώσεων, οι αυθαίρετοι οικισμοί εντός δασών και δασικών εκτάσεων εξαιρούνται της κατεδάφισης, αναστέλλεται η επιβολή κυρώσεων και προστίμων και επιτρέπεται η μεταβίβαση και σύσταση εμπράγματων δικαιωμάτων. Τελικά με τη νέα αυτή ευνοϊκή ρύθμιση, οι αυθαίρετοι οικισμοί σε δάση και δασικές εκτάσεις νομιμοποιούνται και πολεοδομούνται.

Σημειωτέον ότι θεσμός της ΜΣΔ χρησιμοποιήθηκε ως μηχανισμός για την αντικατάσταση της διαδικασίας της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης και την αποζημίωση ιδιοκτητών που η περιουσία τους υφίσταται ουσιαστικούς περιορισμούς για λόγους προστασίας του πολιτιστικού (και του φυσικού) περιβάλλοντος και ορθής πολεοδόμησης (αποζημίωση ρυμοτομούμενων ακινήτων). Δεν αποτελεί εμπράγματο δικαίωμα αλλά ατομική τροποποίηση του ΣΔ υπέρ του ωφελούμενου ακινήτου, λόγω αδυναμίας εκπλήρωσης του ΣΔ στο βαρυνόμενο ακίνητο. Οι αυθαίρετοι οικισμοί σε δάση δεν μπορούν να υπαχθούν στην κατηγορία των ωφελούμενων ακινήτων, γιατί έχουν ήδη προχωρήσει σε δόμηση της έκτασης ή έχουν υλοποιήσει ΣΔ που δεν προβλεπόταν για την περιοχή. Είναι πολεοδομικά και περιβαλλοντικά παράλογο και σίγουρα αντίθετο με την κοινοτική και εθνική νομοθεσία να δίνονται όροι δόμησης αφού μια περιοχή τους έχει εξαντλήσει.

Επιπλέον το πεδίο εφαρμογής της ΜΣΔ πρέπει να είναι σαφώς οριοθετημένο για να περιορίζονται οι δυσμενείς επιπτώσεις. Στην περίπτωση του υπό διαβούλευση νομοσχεδίου, η ΜΣΔ αφορά όλα τα αυθαίρετα ακόμη και αυτά εντός δασών και δασικών εκτάσεων που μπαίνουν κάτω από την ομπρέλα των «οικιστικών πυκνώσεων», αφού πρακτικά ο ορισμός των ΖΑΕΣ (άρθρο 37 παρ.3) καλύπτει όλες τις περιοχές εντός και εκτός σχεδίου, με την εξαίρεση κάποιων προστατευόμενων και όχι μόνο αυτές για τις οποίες μετά από μελέτη των πολεοδομικών και περιβαλλοντικών χαρακτηριστικών της περιοχής και προηγούμενη κρίση της διοίκησης, διαπιστώθηκε ότι υπάρχει η δυνατότητα υποδοχής ΣΔ. Οι μεγάλης οικολογικής αξίας και ιδιαίτερα ευπαθείς εκτάσεις που σίγουρα και ξεκάθαρα τίθενται σε κίνδυνο από τις νομιμοποιήσεις αυθαιρέτων είναι οι βραχώδεις και οι χορτολιβαδικές και φρυγανικές των περιπτώσεων 5α) και 5β) του άρθ. 3 του ν. 998/1979, οι οποίες δεν περιλαμβάνονται στις απαγορεύσεις υπαγωγής του άρθρου 73 του παρόντος.

Τέλος, η περίπτωση της παραγράφου 6β του άρθρου 37 πρέπει να διαγραφεί. Περιλαμβάνει τις μεγάλες πολεοδομικές παραβάσεις (αυθαίρετα περιόδου 1983-2011, που παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του 40% τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και του 20% το πολεοδομικό μέγεθος του ύψους που προβλέπονται από την οικοδομική άδεια, και υπερβαίνουν τα 200 τετραγωνικά για χρήση κατοικίας ανά ιδιοκτησία, τα 500 τετραγωνικά για βιομηχανική χρήση ή αφορούν άλλες χρήσεις) εντός «οικιστικών πυκνώσεων», δηλαδή καταπατημένων δασικών εκτάσεων. Σημειώνεται ότι η φράση «αυθαίρετα της Κατηγορίας 5 ... εφόσον δεν εντάσσονται σε καθεστώς προστασίας και προκύψει η αναγκαιότητα και η δυνατότητα πολεοδόμησης» της παραγράφου δεν είναι σαφής, γιατί αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις δεν μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενα προστασίας.

Μόνιμος σύνδεσμος σχολίου στη διαβούλευση: <http://www.opengov.gr/minenv/?c=21771>

## ΑΡΜΟΔΙΑ ΟΡΓΑΝΑ

**Σχόλιο στο άρθρο 44:** Η διατήρηση των ειδικών ΥΔΟΜ, όπως η ΥΔΟΜ της παραγράφου 2, είναι ιδιαίτερα δυσεξήγητη, όταν οι κοινές ΥΔΟΜ αντιμετωπίζουν τόσα προβλήματα, και ουσιαστικές δημόσιες υπηρεσίες καταργούνται, ή εκτελούν τα καθήκοντά τους με μειωμένο προσωπικό και ελάχιστους πόρους. Σε τελική ανάλυση, ως εξηγήσει κάποιος ποια ακριβώς είναι η προστιθέμενη αξία της υπηρεσίας αυτής.

Μόνιμος σύνδεσμος σχολίου στη διαβούλευση: <http://www.opengov.gr/minenv/?c=21772>

## ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΔΕΙΕΣ

**Σχόλιο στο άρθρο 51.** Με το άρθρο αυτό, που υπάρχει και στον ν. 4030/2012, οι οικοδομικές άδειες που έχουν λήξει μπορούν να υλοποιούνται σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις έως έξι χρόνια από την προέγκρισή τους (παράγραφος 4). Δεν συνυπολογίζονται εδώ η παράταση λόγω ανυπαίτιας διακοπής της παραγράφου 11, και οι συχνές παρατάσεις συλλήβδην όλων των οικοδομικών αδειών με ειδικές νομοθετικές διατάξεις (2 φορές τον τελευταίο χρόνο).

Έτσι, οι οικοδομικές άδειες «εξοπλίζονται» απέναντι σε «ενοχλητικές» (για τους ιδιοκτήτες) νομοθετικές αλλαγές που αφορούν την προστασία του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος, την κλιματική αλλαγή, την αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος ή τον χωροταξικό σχεδιασμό, οι οποίες παραμένουν μονίμως ανεφάρμοστες.

Ειδικά για τα κτίρια των οποίων ο φέρων οργανισμός δεν έχει περατωθεί, η ρύθμιση είναι ιδιαίτερα αρνητική: στις περιπτώσεις που η νομοθετική ρύθμιση αποσκοπεί στην προστασία του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος, οι άδειες που δεν έχουν εκτελεστεί θα πρέπει αν επανεξεταστούν, προκειμένου να διαπιστωθεί αν είναι συμβατές με το νέο καθεστώς. Θα πρέπει επίσης να υπενθυμιστεί ότι η πολιτεία, με υπαιτιότητά της, καθυστερεί για δεκαετίες τα διατάγματα και τις αποφάσεις οι οποίες επιβάλλουν όρους και περιορισμούς δόμησης για τους λόγους αυτούς.

Όλα αυτά συμβαίνουν, ενώ το νομοσχέδιο θέλει να επιταχύνει (υπό την εποπτεία του «Παρατηρητηρίου») τον χωροταξικό σχεδιασμό, εκκρεμούν προεδρικά διατάγματα για προστατευόμενες περιοχές και ακυρώνονται δικαστικά παλαιότερες υπουργικές αποφάσεις προστασίας τους.

Μόνιμος σύνδεσμος σχολίου στη διαβούλευση: <http://www.opengov.gr/minenv/?c=21773>

**Σχόλιο στο άρθρο 54.** Η πρόβλεψη ότι η έναρξη οικοδομικών εργασιών είναι δυνατή με τη λήψη του αριθμού αδείας (παράγραφος 1) δεν διασφαλίζει την διαφάνεια και το δικαίωμα έννομης προστασίας κάθε θιγόμενου, και δεν είναι συμβατή με το άρθρο 4 παρ. 2 ν. 3861/2010 (σύμφωνα με το οποίο οι αναρτητές πράξεις ισχύουν από την ανάρτησή τους).

Μόνιμος σύνδεσμος σχολίου στη διαβούλευση: <http://www.opengov.gr/minenv/?c=21774>

## ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΗ ΥΠΑΓΩΓΗΣ ΚΑΙ ΚΥΡΩΣΕΙΣ

**Σχόλιο στο άρθρο 57:** Πρόκειται για απλή επανάληψη της ήδη ισχύουσας διάταξης της περ. δ της παρ. 9 του άρθ. 7 του ν. 4030/2011.

Η διάταξη πρέπει να επεκταθεί και για άλλες περιοχές περιβαλλοντικής σημασίας, εκτός από τις προστατευόμενες περιοχές του ν.1650/86. Αυτές περιλαμβάνουν τουλάχιστον τα δάση, τις δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις, τις περιοχές εντός ζώνης αιγιαλού, παραλίας, παρόχθιας ζώνης, κρίσιμης παράκτιας ζώνης, και μικρών νησιωτικών υγροτόπων. Οι αυθαίρετες παρεμβάσεις στις περιοχές αυτές μπορεί να επιβαρύνουν ευάλωτα οικοσυστήματα χωρίς επαρκείς δυνατότητες αποκατάστασης (πχ περιοχές με οικοτόπους προτεραιότητας) και πρέπει να αντιμετωπίζονται με μεγαλύτερη αυστηρότητα.

Προτείνεται η αναδιατύπωση της διάταξης ως εξής: «Σε περίπτωση υποτροπής, καθώς και όταν οι παραπάνω παραβάσεις αφορούν οικοδομικές εργασίες σε παραδοσιακούς οικισμούς, αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους και μνημεία, περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σε προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 19 του ν.1650/1986 (Α` 160), σε δάση, δασικές εκτάσεις, αναδασωτέες εκτάσεις, σε περιοχές εντός ζώνης αιγιαλού, ζώνης παραλίας, παρόχθιας ζώνης, κρίσιμης παράκτιας ζώνης και μικρών νησιωτικών υγροτόπων, τα όρια των κυρώσεων διπλασιάζονται».

Μόνιμος σύνδεσμος σχολίου στη διαβούλευση: <http://www.opengov.gr/minenv/?c=21775>

**Σχόλια στο άρθρο 73:** Το άρθρο 73 περιέχει τις απαγορεύσεις υπαγωγής. Οι αλλαγές από το ισχύον καθεστώς είναι σχεδόν ανύπαρκτες, και έτσι η διάταξη κληρονομεί, και επιβεβαιώνει, όλες τις αδυναμίες του άρθρου 2 ν. 4178/2013. Η διάταξη υιοθετεί την παραδοχή ότι η αυθαίρετη δόμηση - και μάλιστα με υπερβάσεις 40% στα μεγέθη κάλυψης και δόμησης, μεταξύ άλλων (βλ. άρθρο 72)- είναι το υπέρτατο δικαίωμα, μπροστά στο οποίο πρέπει να υποχωρήσουν τα κοινόχρηστα αγαθά, η δημόσια υγεία, και το πολιτιστικό και φυσικό περιβάλλον.

(i) Η επανάληψη της φράσης «εκτός αν δεν απαγορευόταν η εκτέλεση εργασιών» [π.χ., στις περιπτώσεις η), θ), ι), ια) ] είναι ιδιαίτερα υποκριτική, διότι είναι πασίγνωστο ότι η πολιτεία, ακόμα και όταν θεσπίζει ένα καθεστώς ιδιαίτερης προστασίας, στις περισσότερες περιπτώσεις δεν επιβάλλει όρους και περιορισμούς δόμησης (ή τους επιβάλλει μετά από δεκαετίες, όταν οι «πελάτες» έχουν οικοδομήσει, νόμιμα ή αυθαίρετα).

Επίσης, στις περιπτώσεις αυτές, δεν είναι σαφές τι συμβαίνει όταν η δόμηση επιτρέπεται υπό όρους, οι οποίοι δεν έχουν τηρηθεί (π.χ., δέουσα εκτίμηση υπό την Οδηγία 92/43, σύμφωνη γνώμη υπηρεσιών).

(ii) Φυσικά, το άρθρο αυτό, στο σύνολό του, γελοιοποιεί την περιβαλλοντική νομοθεσία, στον βαθμό που η τελευταία επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών και έργων μόνο υπό ορισμένες προϋποθέσεις (π.χ., έγκριση περιβαλλοντικών όρων).

(iii) Πολλές από τις επιφυλάξεις αυτές δεν έχουν και νόημα – η δόμηση μέσα στα ρέματα απαγορεύεται τουλάχιστον από την δεκαετία του 1920.

(iv) Επίσης, υπάρχουν διαφοροποιήσεις ανάμεσα στις περιπτώσεις αυτές που δεν έχουν καμία αιτιολογική βάση: για παράδειγμα, η υπαγωγή αυθαιρέτων μέσα στις δασικές εκτάσεις απαγορεύεται χωρίς επιφυλάξεις, ενώ μέσα στις προστατευόμενες περιοχές του άρθρου 19 ν. 1650/1986 – οι οποίες έχουν κηρυχθεί μετά από μία εξαντλητική και μακροχρόνια διαδικασία, σε εθνικό ή ενωσιακό επίπεδο – πρέπει να υπάρχει και απαγόρευση εργασιών (η οποία υπάρχει σε αυτές τις ελάχιστες περιοχές που έχουν ολοκληρωμένο καθεστώς προστασίας, ή κάποια προσωρινή απαγόρευση). Υπάρχει απαγόρευση υπαγωγής για τις γραμμές υψηλής τάσης, αλλά όχι άλλες επικίνδυνες εγκαταστάσεις για τις οποίες υπάρχουν αντίστοιχοι περιορισμοί – π.χ., λατομεία, εγκαταστάσεις Seveso, εγκαταστάσεις εκρηκτικών, κοκ.

(v) Το ζήτημα των εμπράγματων δικαιωμάτων στον παλαιό αιγιαλό, και του επανακαθορισμού της οριογραμμής λόγω νόμιμων έργων ρυθμίζεται από την νομοθεσία περί αιγιαλού [πρβλ. 6 παρ. 2, 7<sup>Α</sup> παρ. 1 κ.α. ν. 2971/2001], και το νομοσχέδιο δεν θα έπρεπε να αποκλίνει από αυτή για να δημιουργεί τετελεσμένες καταστάσεις.

(vi) Ο φωτογραφικός χαρακτήρας ορισμένων διατάξεων είναι εμφανέστατος – όπως της περίπτωσης δ), για τις αυθαίρετες κατασκευές που παραβιάζουν τα μέτρα ασφάλειας της υπεραστικής συγκοινωνίας.

(vii) Στην ισχύουσα ρύθμιση (άρθρο 2 παρ. 2 περ. ι)) υπάρχει απαγόρευση υπαγωγής και για τους αρχαιολογικούς χώρους εκτός ζώνης Α. Σε μία χώρα όπως η Ελλάδα, προκαλεί πραγματικά οδυνηρή εντύπωση ότι η περίπτωση αυτή παραλείπεται.

*Μόνιμος σύνδεσμος σχολίου στη διαβούλευση: <http://www.opengov.gr/minenv/?c=21776>*

**Σχόλιο στο άρθρο 94:** Η τρίτη παράγραφος αφορά κτίσματα που κρίθηκαν αυθαίρετα με αμετάκλητη δικαστική απόφαση. Ωστόσο, στην ΣτΕ Ολ. 1858/2015 (σκέψη 26) κρίθηκαν αυτολεξεί τα εξής: «οι διατάξεις αυτές κατά το μέρος τους, στο οποίο περιλαμβάνονται και οι περιπτώσεις αδειών που ακυρώθηκαν με αμετάκλητη δικαστική απόφαση είναι ανίσχυρες, διότι έρχονται σε αντίθεση με την αρχή της διακρίσεως των λειτουργιών (άρθρο 26 του Συντάγματος), το δικαίωμα παροχής αποτελεσματικής δικαστικής προστασίας (άρθρο 20 παρ. 1 του Συντάγματος) και την υποχρέωση της Διοικήσεως να συμμορφώνεται προς το περιεχόμενο ακυρωτικών δικαστικών αποφάσεων (άρθρο 95 παρ. 5 του Συντάγματος)». Οι ακυρωτικές αποφάσεις δεν εξετάζουν την «υπαιτιότητα του ενδιαφερόμενου» ούτε είναι σαφές τι σημαίνει «τυπική παράλειψη».

Είναι τραγικό ότι οι συντάκτες του νομοσχεδίου εξαναγκάζουν τους ενδιαφερόμενους να καταφύγουν ξανά στα δικαστήρια, για να διασφαλίσουν την τήρηση του Συντάγματος.

*Μόνιμος σύνδεσμος σχολίου στη διαβούλευση: <http://www.opengov.gr/minenv/?c=21777>*

## **ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ**

**Σχόλιο στα άρθρα 72 και 80:** Και τα δυο άρθρα, ρυθμίζουν το ίδιο ζήτημα: τα προ της 28.07.2011 αυθαίρετα. Τι ισχύει τελικά;

**Σχόλιο στο άρθρο 80:** Για πρώτη φορά επιτρέπεται η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επί αυθαιρέτων κατασκευών μεγάλης επιφάνειας (άρα και μεγάλης περιβαλλοντικής επίπτωσης) και δίνεται η δυνατότητα οριστικής εξαίρεσής τους από την κατεδάφιση, με καταβολή παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου.

Σε συνάρθρωση με το άρθρο 72, θα επιτρέπεται πλέον για τις κατασκευές της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 ν. 4178/2013 η αναστολή κατεδάφισης και επιβολής προστίμου για 30 χρόνια, η μεταβίβαση και σύσταση εμπραγμάτων δικαιώματος επ' αυτών, υπό την προϋπόθεση της τακτοποίησης και η δυνατότητα οριστικής εξαίρεσης της κατεδάφισης μέσω της υπαγωγής στη διαδικασία μεταφοράς συντελεστή δόμησης. Δεδομένου ότι πρόκειται για κατασκευές μεγάλης επιφάνειας, καθώς υπερβαίνουν τα 200 τ.μ. που προβλέπονται για χρήση κατοικίας ανά ιδιοκτησία (κοινωνικό κριτήριο) και τα 500 τ.μ. που προβλέπονται για βιομηχανική χρήση, είναι αμφίβολο αν η πρόβλεψη αυτή είναι σύμφωνη με τη συνταγματική επιταγή για ορθολογικό πολεοδομικό σχεδιασμό (άρ. 24, παρ. 2 του Συντάγματος).<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Στην τελευταία απόφασή της Ολομέλειας του ΣτΕ 1858/2015 κρίθηκε το ζήτημα της συνταγματικότητας ή μη των άρθρων 8 και 9 του ν. 4178/2013. Το δικαστήριο έκρινε ότι οι ως άνω διατάξεις είναι αντισυνταγματικές στο μέτρο που περιλαμβάνουν και κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με άδεια που ακυρώθηκε με αμετάκλητη δικαστική απόφαση. Ωστόσο δεν κρίθηκε το ζήτημα του επιτρεπτού ή μη της μεταβίβασης και σύστασης εμπραγμάτων δικαιώματος επί των υπηγμένων κατασκευών.

Η ρύθμιση αυτή του σχεδίου νόμου, η οποία νομιμοποιεί αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις μεγάλων κτιρίων (όπως εμπορικά πολυκαταστήματα) και ενθαρρύνει την περαιτέρω εκμετάλλευσή τους (δυνατότητα μεταβίβασης), δεν προκύπτει από πουθενά πως εξυπηρετεί κοινωνικά κριτήρια, αλλά την κερδοσκοπική εκμετάλλευση της γης. Η επιλογή αυτή δεν εξυπηρετεί όμως ούτε και περιβαλλοντικά κριτήρια, δεδομένου ότι δεν συνδέεται με τα νομολογιακώς κριθέντα αναγκαία κριτήρια, δηλαδή το μέγεθος, το είδος, τη σημασία της αυθαίρετης κατασκευής και τη συνολική επιβάρυνση της περιοχής. Επίσης, η ρύθμιση αυτή δε φαίνεται σύμφωνη με τις συνταγματικές αρχές του κράτους δικαίου (άρ. 25, παρ. 1 Σ) και της ισότητας (άρ. 4 Σ), καθόσον πρόκειται για απαξίωση του «πολεοδομικού κεκτημένου» και επιβράβευση της παρανομίας.

Τέλος, η ρύθμιση αυτή ουδόλως συνάδει με την εισηγητική έκθεση του σχεδίου νόμου (ενημερωτικό σημείωμα προς δημοσιογράφους)<sup>3</sup>, στην οποία εξαγγέλλεται η αποστολή του Υπουργείου Περιβάλλοντος για την επίτευξη μίας βιώσιμης και δίκαιης ανάπτυξης προτάσσοντας ταυτόχρονα τη σημασία του περιβάλλοντος και την ευθύνη όλων των πολιτών. Η νομιμοποίηση αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων μεγάλου όγκου προκρίνει σκοπούς κερδοσκοπίας και όχι δικαιοσύνης και ισότητας. Εξάλλου, στο ως άνω σημείωμα προβλέπεται ότι «[τ]ο παρόν νομοσχέδιο αποτελεί την αρχή προσπάθειας του ΥΠΕν καθορισμού ενός νέου πλαισίου κανόνων που αναφέρονται στη 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 δημιουργήσει το άναρχο και αυθαίρετο περιβάλλον στη χώρα μας». Η επίμαχη ρύθμιση δε συμβαδίζει όμως με αυτή την προσέγγιση καθόσον δεν εστιάζει στην εξάλειψη παρόμοιων φαινομένων στο μέλλον, αντιθέτως, προωθεί την επανάληψή τους.

Μόνιμος σύνδεσμος σχολίου στη διαβούλευση: <http://www.opengov.gr/minenv/?c=21779>

**Σχόλιο στο άρθρο 84:** Η παράγραφος 8 του άρθρου 84 σχετικά με το ενιαίο ειδικό πρόστιμο για την υπαγωγή αυθαιρέτων σε προστατευόμενες περιοχές του ν.1650/86 πρέπει να διαγραφεί, καθώς έρχεται σε αντίθεση με το άρθρο 73 παρ.2ιγ το οποίο δεν επιτρέπει την υπαγωγή αυθαιρέτων εντός περιβαλλοντικά ευαίσθητων περιοχών. Να σημειωθεί επίσης ότι η αναφορά της ίδιας παραγράφου «[γ]ια την υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών/χρήσεων οι οποίες βρίσκονται μέσα σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές, ήτοι ...γ)2 οικοδομικά τετραγωνικά από τη θάλασσα» είναι τουλάχιστον άστοχη.

Μόνιμος σύνδεσμος σχολίου στη διαβούλευση: <http://www.opengov.gr/minenv/?c=21780>

**Σχόλιο στο άρθρο 98:** Με το αμφίβολης συνταγματικότητας αυτό άρθρο, που σε μεγάλο βαθμό διατηρείται σε ισχύ (πρβλ. άρθρο 16 ν. 4178/2013), και αφορά διάφορα «δημόσια» αυθαίρετα, κορυφώνεται η περιφρόνηση απέναντι στην ισότητα των πολιτών, την τήρηση της νομιμότητας, και την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος. Το άρθρο αυτό εξαφανίζει ακόμα και τις ελάχιστες εγγυήσεις δημόσιου συμφέροντος που περιλαμβάνει η νομοθεσία για τα αυθαίρετα.

Υπάρχουν δύο περιπτώσεις εδώ. (i) Η πρώτη αφορά τα δημόσια αυθαίρετα είναι που είναι «πιο ίσα» από άλλα αυθαίρετα, αφού για αυτά δεν ισχύουν ούτε καν οι απαγορεύσεις υπαγωγής του άρθρου 73. Έτσι, για να αναφέρουμε δύο τυχαία παραδείγματα, δημόσιες επιχειρήσεις μπορούν να κτίζουν αυθαίρετα ακόμα και μέσα σε δάση ή ρέματα [περ. στ) της παραγράφου 1], ή οι ΟΤΑ μέσα στον αιγιαλό ή αρχαιολογική ζώνη Α [αρκεί να μην είναι κατάσταση υγειονομικού ενδιαφέροντος, πρβλ. περ. θ) παρ. 1 και παρ. 2]. Μάλιστα, σε ορισμένες περιπτώσεις, μπορεί να αλλάξει και η χρήση μετά την υπαγωγή.

(ii) Η δεύτερη περίπτωση αφορά τα δημόσια αυθαίρετα, για τα οποία δεν απαιτεί η βεβαίωση μηχανικού του άρθρου 64 (που επισυνάπτεται σε δικαιοπράξεις, εγγραππές πράξεις, και άδειες ίδρυσης και λειτουργίας κάθε είδους).

Έτσι, στην παράγραφο 4, μαθαίνουμε ότι το τουριστικό προϊόν της χώρας περιλαμβάνει αυθαίρετες τουριστικές εγκαταστάσεις ΟΤΑ για τις οποίες δεν απαιτείται ούτε η βεβαίωση μηχανικού του άρθρου 64 [περ. α)], αρκεί να πρόκειται για «μαζικό» τουρισμό (προφανώς, για τον τουρισμό πολυτελείας, η πολιτεία είναι διατεθειμένη να κάνει περισσότερα).

Παρόμοιες διατάξεις για τα χιονοδρομικά θεσπίζονται για πολλοστή φορά – σχεδόν κάθε 1 ή 2 χρόνια-, και κανείς δεν έχει αναρωτηθεί γιατί οι «επιχειρηματίες» τους δεν συμμορφώνονται τις ελάχιστες προϋποθέσεις που τους τίθενται κάθε φορά: φυσικά, για το ΥΠΕΝ δεν έχει καμία σημασία ότι όλα τα χιονοδρομικά βρίσκονται εντός προστατευόμενων ή δασικών περιοχών. Θα ήταν χρήσιμο η αιτιολογική έκθεση του νομοσχεδίου να μας εξηγήσει ποιες εμπράγματα δικαιοπράξεις προβλέπονται για τα ελάχιστα

<sup>3</sup> Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. (2016, 5 Σεπτεμβρίου). Ενημερωτικό σημείωμα: Σχέδιο νόμου για τον έλεγχο και την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος. Ανακτήθηκε από <http://www.ypeka.gr/LinkClick.aspx?fileticket=ZclmmMURFIM%3d&tabid=37&language=el-GR>

– και, από ό,τι φαίνεται, αυθαίρετα-αστεροσκοπεία της χώρας [περ. γ)], ώστε να απαιτείται και για αυτά η απαλλαγή από την βεβαίωση μηχανικού. Στα επόμενα άρθρα, οι διατάξεις αυτές συμπληρώνονται και με διάφορες άλλες αστείες μεν, αλλά περιβαλλοντικά επικίνδυνες ρυθμίσεις που αντιγράφονται από τον ν. 4178/2013 και διατηρούνται σε ισχύ, όπως η νομιμοποίηση αυθαίρετων κατασκευών σε προστατευόμενες παραμεθόριες περιοχές (άρθρο 107 του παρόντος και 21.α του ν/ 4178/2013) και σε «κοινωφελή» κτίρια σε εγκεκριμένους κοινόχρηστους χώρους (άρθρο 108 του παρόντος και 23, παρ. 22 του 4178/2013).

Μόνιμος σύνδεσμος σχολίου στη διαβούλευση: <http://www.opengov.gr/minenv/?c=21781>

## ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΚΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΣ

Ένα παντελώς αδικαιολόγητο στοιχείο που χαρακτηρίζει συνολικά το υπό διαβούλευση νομοσχέδιο είναι η επιπρόσθετη επιβάρυνση στον ήδη αποδυναμωμένο κρατικό μηχανισμό πολεοδομικής αδειοδότησης και ελέγχου, παράλληλα με την επιδεικτική αγνόηση αποτελεσματικών υπηρεσιών και την προσθήκη νέων. Συγκεκριμένα, το υπουργείο δεν λαμβάνει καθόλου υπόψη την υποστελέχωση και κακή κατάσταση των ΥΔΟΜ και των κεντρικών υπηρεσιών, ενώ δημιουργεί και νέες, αγνοώντας εκείνες που υπάρχουν και πρέπει να ενισχυθούν, όπως οι επιθεωρητές

Ειδικά όσον αφορά το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος, επισημαίνουμε τα εξής:

- ο Επιφορτίζεται με την ευθύνη παρακολούθησης της κατάστασης του δομημένου περιβάλλοντος και των εξελίξεων στον πολεοδομικό σχεδιασμό, λειτουργίες απαραίτητες και μέχρι σήμερα ανύπαρκτες.
- ο Το μεγαλύτερο μέρος των αρμοδιοτήτων του ήδη καλύπτεται από υφιστάμενες αρχές και υπηρεσίες, όπως οι κατά τόπους ΥΔΟΜ και η Γενική Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η διάκριση των αρμοδιοτήτων τους και η ανάγκη για δημιουργία νέας υπηρεσίας, αντί για απόδοση των νέων αρμοδιοτήτων στις ήδη υφιστάμενες, δεν είναι διόλου προφανής. Το αντίθετο μάλλον: δίνεται η εικόνα ενίσχυσης της πολυαρχίας, διασποράς των ευθυνών και συσκότισης των ορίων αρμοδιότητας της κάθε υπηρεσίας.

Ειδικότερα η παντελής αγνόηση του Σώματος Επιθεωρητών Περιβάλλοντος, Δόμησης, Ενέργειας και Μεταλλείων (ΣΕΠΔΕΜ). Υπενθυμίζεται πως ενταγμένη στο ΣΕΠΔΕΜ Ειδική Υπηρεσία Κατεδαφίσεων, που με το 100/2014 (ΦΕΚ Α' 167/28.08.2014) μετονομάστηκε σε Τμήμα Επιθεώρησης Δόμησης και Κατεδαφίσεων, είχε ιδρυθεί το 2010 με αρχική περιοχή αρμοδιότητας την Ανατολική Αττική. Το 2011 μετονομάστηκε σε Ειδική Υπηρεσία Επιθεώρησης και Κατεδάφισης Αυθαιρέτων (ΕΥΕΚΑ) με το άρθ. 28 του ν. 4014/2011 και επιφορτίστηκε με την αρμοδιότητα εντοπισμού αυθαιρέτων και εκτέλεσης τελεσίδικων πρωτοκόλλων κατεδάφισης στο σύνολο της επικράτειας, ώστε να αποφεύγεται η άσκηση πιέσεων προς τις συναρμόδιες τοπικές και περιφερειακές υπηρεσίες. Αυξημένες αρμοδιότητες δόθηκαν στο ΣΕΠΔΕΜ και με τον ισχύοντα νόμο για τα αυθαίρετα του 2013, ν. 4178/2013.

Δεν είναι καθόλου σαφές από πού προκύπτει η ανάγκη για δημιουργία νέας υπηρεσίας, η οποία θεωρούμε δεδομένο πως θα στελεχωθεί με μετακινήσεις υπαλλήλων από τον υφιστάμενο και ήδη αποδυναμωμένο κρατικό μηχανισμό πολεοδομικού ελέγχου και αδειοδότησης. Ενώ ως προφανής και εύλογη προκύπτει η ανάγκη ενδυνάμωσης των κεντρικών και αποκεντρωμένων υπηρεσιών, και ιδίως του Σώματος Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Δόμησης, εντούτοις το αρμόδιο υπουργείο επιλέγει να κατακερματίσει και να τις αποδυναμώσει ακόμα περισσότερο. Στο σημείο αυτό πρέπει να αναφερθεί ότι πρόσφατα ο Συνήγορος του Πολίτη με έγγραφό του έθεσε υπόψη των συναρμόδιων υπουργών τα σοβαρά ζητήματα υποστελέχωσης και ελλείψεων των πολεοδομικών γραφείων και ζητάει «ως προτεραιότητα τη μη περαιτέρω παράταση του χρονικού σημείου έναρξης άσκησης από τους Δήμους των θεσμοθετημένων, με τον Καλλικράτη, πολεοδομικών τους αρμοδιοτήτων, καθώς και τη θέσπιση καταληκτικής προθεσμίας για την υποχρεωτική περαίωση υλοποίησης των νέων δημοτικών υπηρεσιών. Επίσης, η Αρχή κρίνει ότι σημαντική βοήθεια θα προσφέρει η δημιουργία βάσης δεδομένων στο Υπουργείο Εσωτερικών για τη συγκέντρωση πληροφοριών, με στόχο την εκτίμηση της ορθής λειτουργίας και των αναγκών των Δήμων (πχ. στελέχωση – υλικοτεχνική υποδομή), σε σχέση με τις υπό σύσταση πολεοδομικές υπηρεσίες.» Στη επιστολή του επισημαίνεται επίσης εμφατικά πως «εξόχως ανησυχητική κρίνεται η πραγματική κατάσταση αδυναμίας ελέγχου των αυθαιρέτων κατασκευών, η οποία φανερά συντείνει στην επέκταση των παραβατικών φαινομένων μέσω της ατιμωρησίας».

Μόνιμος σύνδεσμος σχολίου στη διαβούλευση: <http://www.opengov.gr/minenv/?c=21782>



## **ΓΕΝΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ**

**Σχόλιο στο άρθρο 68.** Πρόκειται για καθαρά πολιτική δήλωση, αναμφισβήτητα θετική, εάν εφαρμοστεί, η οποία όμως έχει θέση σε νομοσχέδιο μόνο όταν ορίζει κανονιστικό πλαίσιο.

*Μόνιμος σύνδεσμος σχολίου στη διαβούλευση:* <http://www.opengov.gr/minenv/?c=21783>

Συμπερασματικά, αδυνατούμε να δούμε τη χρησιμότητα του υπό διαβούλευση νομοσχεδίου. Επισημαίνουμε δε πως σειρά από προτεινόμενες σε αυτό διατάξεις επιφυλάσσουν ιδιαίτερα σημαντική επιβάρυνση για το περιβάλλον και τον ήδη απισχνασμένο διοικητικό και ελεγκτικό μηχανισμό, υποβάθμιση της ασφάλειας δικαίου και καταρράκωση του αισθήματος σεβασμού προς τη νομιμότητα που πρέπει κάθε πολιτική ηγεσία της χώρας να ενισχύει και να προβάλλει προς το κοινωνικό σύνολο.

### **Περισσότερες πληροφορίες:**

Θεοδότη Νάντσου, Επικεφαλής πολιτικής, [tnantsou@wwf.gr](mailto:tnantsou@wwf.gr)  
Γιώργος Χασιώτης, Νομικός συντονιστής, [g.chasiotis@wwf.gr](mailto:g.chasiotis@wwf.gr)