

Νέα διαδικασία πολεοδομικών ελέγχων

Οι αλλαγές που περιλαμβάνει το σχέδιο νόμου του υπουργείου Περιβάλλοντος

ΓΙΑΝΝΗΣ ΔΙΑΜΑΝΤΗΣ

Χωρίς τις ρυθμίσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση και τα βοηθία του οικοδομικού κανονισμού, αλλά με δέκα άρθρα επιπλέον –ρόθιαντες πλέον τα 132– κατατέθηκε στη Βουλή το πολυνομοσχέδιο του υπουργείου Περιβάλλοντος. Κύρια αντικείμενα του νομοθετήματος είναι η νέα διαδικασία πολεοδομικών ελέγχων και καταβαρίσεων, η ίδρυση του Οργανισμού Διαχείρισης Υδάτων Θεσσαλίας και το νέο μοντέλο διαχείρισης της βιομάζας στα δάση. Περιλαμβάνει ωστόσο και πληθώρα περιρρωσιαολογικών ρυθμίσεων, αλλά και την 23η τροποποίηση της νομοθεσίας για την επένδυση στο ελληνικό.

Το σχέδιο νόμου κατατέθηκε στη Βουλή τη Δευτέρα, την ίδια ημέρα που έληξε η δεκαήμερη περίοδος διαβουλεύσεως του. Το πιο ενδιαφέρον κομμάτι του σχεδίου νόμου αφορά τη νέα διαδικασία πολεοδομικών ελέγχων και καταβαρίσεων, τα βασικά σημεία της οποίας είναι τα εξής:

- Η αρμοδιότητα ελέγχων για την προστασία του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος, καθώς και της δημοσίας περιουσίας, ανατίθεται συνολικά στους επιθεωρητές Περιβάλλοντος του ΥΠΕΝ. Αξίζει να σημειωθεί ότι παρόλο που οι επιθεωρητές αναλαμβάνουν αρμοδιότητα και για τις αυθαιρέσεις επί αγκάλων και παραλίας, το σχέδιο νόμου κάνει έναν ακατάσπαστο διαχωρισμό, εξαιρώντας «ειδικά» με ελαφριές κατασκευές και την επιφανειακή δόμηση (προφανώς δεν νοείται επιφανειακή αυθαιρέτηση, ενώ είναι παράδοξη οι επιθεωρητές να ελέγχουν μεγάλες παρανομίες και οι κτηματικές υπηρεσίες τις «ελαφριές», πολλώ δε μάλλον όταν αυτό δεν ορίζεται σαφώς).

- Οι πολεοδομικοί έλεγχοι, που αφαιρούνται από τις υπηρεσίες δόμησης (οι οποίες μετατρέπονται σταδιακά σε άδειο κέλυφος), δίνονται σε ιδιώτες μηχανικούς. Όπως ορίζεται, εκτός από τους επιθεωρητές και τους υπαλλήλους του ΥΠΕΝ και άλλων υπηρεσιών του Δημοσίου, οι έλεγχοι μπορούν να διεξάγονται και από τους ελεγκτές δόμησης. Η επιλογή αυτή είναι ιδιαίτερα προβληματική, όχι μόνο γιατί το κράτος δεν μπορεί να απεμπολεί τον ελεγκτικό του ρόλο, αλλά και γιατί, όπως έχει αποδειχθεί, το να βάζεις ιδιώτες μηχανικούς να ελέγχουν ιδιώτες μηχανικούς θυμίζει τη λαϊκή ρήση «Πάννης κερνάει, Πάννης πίνει».

- Οι επιθεωρητές καταρτίζουν επίσης στρατηγικό σχέδιο, ενώ (μια αναμφίβολα θετική εξέλιξη) θα αναρτούν στον ιστότοπό τους τις εκθέσεις αυτοψίας (αναγνωσιμποιημένες ως προς τα στοιχεία του ιδιοκτήτη).

- Το ΥΠΕΝ συνεικίζει την εκχώρηση των αρμοδιοτήτων του στο Τεχνικό Επιμελητήριο, το οποίο ορίζεται ότι θα αναλάβει (ακόμη) δύο πλατφόρμες: μία για τον εντοπισμό αυθαιρέτων με τη χρήση αεροφωτογραφιών και drones (μια ενδιαφέρουσα ιδέα, η οποία ωστόσο έχει προταθεί πολλές φορές στο πρόσφατο παρελθόν χωρίς να προχωρήσει) και μία για την υποβολή καταγγελιών από πολίτες. Να σημειωθεί ωστόσο ότι η δεύτερη θα δημιουργηθεί κάτω από την ομπρέλα του gov.gr, αλλά από το ΤΕΕ. Η επιλογή αυτή ενέχει (δυστυχώς) κινδύνους, καθώς το ΤΕΕ είναι μεν νόμιμο πρόσωπο δημοσίου δικαίου, είναι όμως ταυτόχρονα και το συνδικαλιστικό όργανο των μηχανικών (η ηγεσία του και τα όργανά του εκλέγονται από τους μηχανικούς) και επομένως ο υπάρχει



Προτεραιότητα στις καταβαρίσεις θα έχουν τα φετινά αυθαιρέτα, στη συνέχεια όλα τα αυθαιρέτα που ανεγέρθηκαν μετά το 2011 και τέλος, όσα υπήρχαν σε νομιμοποίηση με ψευδείς δηλώσεις. (Φωτογραφία αρχείου)

Με 132 άρθρα κατατέθηκε στη Βουλή – Χωρίς διατάξεις για την εκτός σχεδίου δόμηση και τα βοηθία του οικοδομικού κανονισμού.

κει πρόσβαση μόνιμης σε ενισχυμένα δεδομένα σχετικά με τις καταγγελίες (που θα στρέφονται και κατά μηχανικών).

- Οι καταγγελίες θα υποβάλλονται επωνύμως με την καταβολή παραβόλου 150 ευρώ. Αν όμως αποδειχθούν ομοιότητες, το παράβολο επιστρέφεται.

- Αν χρειάζεται έλεγχος σε περιοχές αγκάλων – παραλίας ή δασών – δασικών εκτάσεων, τότε θα ειδοποιούνται να συμμετέχουν και εκπρόσωποι των κτηματικών υπηρεσιών ή της διεύθυνσης Δασών αντίστοιχα.

- Αν εντοπιστεί αυθαιρέτο κατά την κατασκευή του (επ' αυτοφώρω), τότε θα δίνεται μια μικρή προθεσμία στον ιδιοκτήτη του να αντικρούσει ότι είναι νόμιμο και μετά αυτό θα καταβαρίζεται άμεσα. Σε κάθε άλλη περίπτωση ο ενδιαφερόμενος θα μπορεί εντός ενός μηνός να ασκήσει προσφυγή στο ΚΕΣΥΠΟΘΑ κατά της έκθεσης αυτοψίας. Αν πρόκειται για επείγουσα θα αναστέλλεται η άδεια λειτουργίας. Η απόφαση θα πρέπει να εκδοθεί εντός ενός μηνός. Αν η απόφαση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ είναι αρνητική, ο ενδιαφερόμενος μπορεί να υποβάλει αίτηση ακύρωσης στο εφετείο εντός δύο μηνών και να ζητήσει και το «κλίμαμα» της διαδικασίας. Η αίτηση πρέπει να συζητηθεί εντός 2 μηνών (η διαδικασία αυτή μάλλον θα αποδειχθεί δυσλειτουργική στην περίπτωση παρανομιών σε παραλίες, καθώς μέσω αυτής μπορεί άμεσα να εξακολουθήσει η λειτουργία ενός παράνομου καταστήματος έως το τέλος της σεζόν).

- Οι καταβαρίσεις αυθαιρέτων μεταφέρονται από τις Αποκεντρωμένες Διοικήσεις στα υπουργεία Περιβάλλοντος και Υποδομών (χωρίς όμως να ορίζεται με ποιο τρόπο «μοιράζονται» η αρμοδιότητα), τα οποία θα μπορούν να κάνουν μακροχρονιες συμβάσεις με εργολάβους καταβαρίσεων. Η εκτέλεση της καταβαρίσεως θα πιστοποιείται ξανά από ιδιώτη ελεγκτή δόμησης (κάτι που πέρισι στην περίπτωση beach bar στη Μύκονο αποδείχθηκε ότι δεν ήταν καλή ιδέα).

- Στις προστατευόμενες περιοχές με ολοκληρωμένο πλαίσιο προστασίας (προεδρικό διάταγμα) τις καταβαρίσεις θα αναλάβει ο ΟΦΥΠΠΕΚΑ.
- Προτεραιότητα στις καταβαρίσεις θα έχουν τα φετινά αυθαιρέτα, μετά όλα τα αυθαιρέτα που ανεγέρθηκαν μετά το 2011 και τέλος, όσα υπήρχαν σε νομιμοποίηση με ψευδείς δηλώσεις (μάλλον χαμηλά στην ιεράρχηση).

Πληθώρα επιμέρους ρυθμίσεων

Το σχέδιο νόμου περιλαμβάνει και πλήθος άλλων θεμάτων, ανάμεσα στα οποία:

- Δημιουργείται ο Οργανισμός Διαχείρισης Υδάτων Θεσσαλίας, ο οποίος παίρνει όλες τις τοπικές αρμοδιότητες για την άρδευση. Θα έχει τη μορφή ανωνύμης ε.π.ε. (όπως η ΕΥΔΑΠ και η ΕΥΑΘ), κάτι που έχει ήδη δεχθεί κριτική ως έμμεση «κλιματικοποίηση» της διαχείρισης ύδατος στην περιοχή.
- Μεταφέρεται στην ΕΥΔΑΠ και στην ΕΥΑΘ η αρμοδιότητα για τα δίκτυα και φρεστιά ομβρίων υδάτων στο Ακονοπέδιο και η μηχανολογική θερμοκρασιακή αντίστοιχα.

- Δημιουργείται ένα πλαίσιο για τα βιβλιό-σκήματα μεταξύ ιδιωτών και δασικών συνεταιρισμών, με σκοπό την εκμετάλλευση της βιομάζας από δάση.
- Εγκρίνεται η ποσοτή τροποποίηση της νομοθεσίας για την επένδυση στο ελληνικό (23η συγκεκριμένη). Ο αρχικός νόμος (4062/12) έχει τροποποιηθεί δύο φορές το 2012, δύο το 2013, δύο το 2018, πέντε το 2019, τέσσερις το 2020, τέσσερις το 2021, μία το 2022 και δύο το 2023. Το γεγονός αυτό αποτελεί ένα πολεοδομικό παράδοξο, καθώς το πλαίσιο που δημιουργήσε η πολιτεία για την αξιοποίηση του ελληνικού έχει γίνει «πλάσμα», ανάλογα με τις ανάγκες του επενδυτή.

- Ιδρύεται ένα δεύτερο Κεντρικό Πολεοδομικό Συμβούλιο (ΚΕΣΥΠΟΘΑ), ειδικό για τη διαχείριση των προασμίων για αυθαιρέτα. Αυτό που εξακολουθεί να λείπει από τη νομοθεσία είναι η διεύθυνση στη λειτουργία του ΚΕΣΥΠΟΘΑ, το οποίο δεν δημιουργείται ούτε την ουσία των θεμάτων (όπως λ.χ. το ΚΑΕ και το ΚΣΜΜ) ούτε τις εισηγήσεις του υπουργείου ούτε τις προτάσεις του. Ως αποτέλεσμα, σημαντικό ζήτημα κινούνται πίσω από «κλιματικές» πόρτες.