

**Αρχική δήλωση Υπουργού Εσωτερικών κ. Κωνσταντίνου Ιωάννου στη
συνέντευξη Τύπου για την παρουσίαση των αλλαγών στη διαδικασία
πολεοδομικής και οικοδομικής αδειοδότησης**

Πέμπτη, 5 Δεκεμβρίου 2024, ώρα 10:30, Γραφείο Τύπου και Πληροφοριών

Σας καλωσορίζω στη σημερινή συνέντευξη Τύπου, κατά τη διάρκεια της οποίας θα παρουσιάσουμε μια ακόμα σημαντική μεταρρύθμιση που εμπίπτει στον στόχο της Κυβέρνησης Χριστοδουλίδη για την βελτίωση της εξυπηρέτησης των πολιτών και τον εκσυγχρονισμό σημαντικών διαδικασιών. Πρόκειται για ένα εγχείρημα που ξεκίνησε από το Υπουργείο Εσωτερικών εδώ και 14 μήνες, με μια σειρά ενεργειών που στόχο έχουν την απλοποίηση της διαδικασίας αδειοδότησης της ανάπτυξης γης.

Στο πλαίσιο της προετοιμασίας μας για την εισαγωγή της μεταρρύθμισης της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, σε συνεργασία με το ΕΤΕΚ, το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως και η Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών και Ανάπτυξης του Υπουργείου Εσωτερικών διήλθαν όλες τις εγκυκλίους και τους κανονισμούς που αφορούν όλα τα στάδια της αδειοδότησης, δηλαδή της υποβολής και εξέτασης μιας αίτησης και της έκδοσης άδειας, και εκπόνησαν έναν ολοκληρωμένο σχεδιασμό για τον εκσυγχρονισμό της διαδικασίας. Πρωταρχικός σκοπός αυτής της παρέμβασης είναι η διαφοροποίηση του τρόπου αδειοδότησης και η προώθηση ενός πιο ευέλικτου συστήματος, που θα διευκολύνει τους Επαρχιακούς Οργανισμούς Αυτοδιοίκησης, ως οι αρμόδιες πλέον αδειοδοτούσες Αρχές, αλλά και τους μελετητές και το κοινό. Τελικός μας στόχος είναι να καταστεί δυνατή η έκδοση των απαιτούμενων αδειών με συνοπτικές διαδικασίες και σε πολύ σύντομο διάστημα.

Αρχή έγινε τον Οκτώβριο του 2023, όταν εγκρίθηκε το νέο πλάνο για την αδειοδότηση, με σταδιακή εφαρμογή 22 μέτρων, τα οποία προέκυψαν μετά από διαβούλευση του είχαμε με το ΕΤΕΚ και τα οποία είχαν σαν κύριο στόχο τον περιορισμό των καθυστερήσεων που προκαλούσε ακριβώς η δυσκίνητη και αναποτελεσματική διαδικασία που εφαρμοζόταν. Εν τάχει, ξεχωρίζω ανάμεσα στα μέτρα, τις τροποποιήσεις διαταγμάτων, εγκυκλίων και οδηγιών, που αφορούν, ανάμεσα σε άλλα, την απαίτηση για εκ των προτέρων

εξασφάλιση των διαβουλεύσεων με τις εμπλεκόμενες υπηρεσίες και την υποβολή τους με την αίτηση, την υποχρέωση για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας οικοπεδοποίησης και την προσκόμιση Πιστοποιητικού Εξωτερικής Οριοθέτησης πριν την υποβολή πολεοδομικής αίτησης, ώστε να αποφεύγεται η καθυστέρηση που προκαλούσε η προσκόμιση ελλιπών στοιχείων και η ανάγκη να επαναλαμβάνεται η διαδικασία και να μένει σε εκκρεμότητα η αίτηση για καιρό. Περαιτέρω, σημαντικό βήμα ήταν και η ετοιμασία εγχειριδίων με σαφείς οδηγίες για όλες τις διαδικασίες του ελέγχου και ενσωμάτωση των σχετικών Εγκυκλίων, ώστε οι κανονισμοί να εφαρμόζονται από τους πέντε ΕΟΑ με ομοιόμορφο τρόπο και να υπάρχουν οι ίδιες απαιτήσεις για αντίστοιχες αναπτύξεις σε όλες τις Επαρχίες.

Οι τροποποιήσεις που εφαρμόστηκαν καθ' όλη τη διάρκεια από τον Οκτώβριο του 2023 μέχρι και σήμερα θα βοηθήσουν σημαντικά στην αύξηση της παραγωγικότητας, τη μείωση των καθυστερήσεων και την επιτάχυνση της διαδικασίας της αδειοδότησης.

Στη δέσμη των 22 μέτρων του σχεδίου για απλοποίηση της διαδικασίας αδειοδότησης περιλαμβάνεται η αλλαγή του τρόπου εξέτασης των πολεοδομικών και οικοδομικών αιτήσεων, ώστε να επιτευχθεί σύντμηση του χρόνου έκδοσης της άδειας. Σε αυτό το πλαίσιο, δρομολογήθηκαν ενέργειες για την εισαγωγή μιας “fast-track” διαδικασίας εξέτασης των αιτήσεων πολεοδομίας και οικοδομής και της έκδοσης πολεοδομικής ή και οικοδομικής βεβαίωσης, με την οποία αναβαθμίζεται ο ρόλος του ιδιώτη μελετητή με την εισαγωγή της έννοιας του αυτοελέγχου. Οι αιτήσεις υποβάλλονται με τη συμπλήρωση ειδικού Εντύπου-checklist, με το οποίο ο μελετητής έχει στο εξής την απόλυτη ευθύνη για την ορθότητα και την πληρότητα μιας αίτησης.

Προτού προχωρήσω, να αναφέρω συνοπτικά ότι οι αναπτύξεις ξεχωρίζουν σε τρεις Κατηγορίες. Η Κατηγορία Α περιλαμβάνει αναπτύξεις χαμηλού ρίσκου μέχρι δύο μονάδες κατοικίας, η Κατηγορία Β τις αναπτύξεις μεσαίου ρίσκου μέχρι 12 μονάδες κατοικίας ή πολυκατοικίες μέχρι 20 διαμερίσματα με μέγιστο τέσσερις ορόφους και μέχρι ένα υπόγειο και η Κατηγορία Γ που αφορά τις υπόλοιπες αναπτύξεις.

Σε πρώτο στάδιο, η νέα διαδικασία «αυτόματης» παραχώρησης βεβαίωσης εφαρμόστηκε από τις 2 Οκτωβρίου 2024 για τις πολεοδομικές αιτήσεις της Κατηγορίας Α, δηλαδή για ανάπτυξη μέχρι δύο μονάδων κατοικίας είτε σε ενιαία οικοδομή είτε σε ανεξάρτητες οικοδομές. Η πολεοδομική βεβαίωση εκδίδεται από τους ΕΟΑ, ως Πολεοδομικές Αρχές, μέσω του Συστήματος «ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ» εντός διαστήματος 20 εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία υποβολής. Οι ΕΟΑ έχουν τη δυνατότητα να απορρίψουν μια αίτηση εφόσον δεν πληροί τα κριτήρια, ενώ σε περίπτωση που εντός του χρονικού περιθωρίου των 20 ημερών δεν υπάρχει έγκριση ή απόρριψη, τότε η πολεοδομική άδεια θεωρείται δοθείσα και εκδίδεται αυτόματα μέσω του Συστήματος την 21^η μέρα.

Με τον νέο τρόπο έκδοσης πολεοδομικής βεβαίωσης υποβλήθηκαν μέχρι στιγμής 147 αιτήσεις, εκ των οποίων ολοκληρώθηκε η εξέταση για τις 76, ενώ για τις υπόλοιπες 71 αιτήσεις δεν έχει παρέλθει το διάστημα των 20 εργάσιμων ημερών. Από τις 76 ολοκληρωμένες αιτήσεις, εγκρίθηκαν 63 αιτήσεις και απορρίφθηκαν για διάφορους λόγους οι 13.

Σήμερα, ανακοινώνουμε την επέκταση του εν λόγω μέτρου και στις οικοδομικές άδειες για χαμηλού ρίσκου αναπτύξεις της Κατηγορίας Α. Με απλά λόγια, και πάλι με τη χρήση ενός ειδικού Εντύπου checklist, με το οποίο ο ιδιώτης μελετητής θα πιστοποιεί ότι τα στοιχεία της αίτησης είναι πλήρη και ορθά, η αίτηση θα εξετάζεται και θα εκδίδεται από τους ΕΟΑ εντός 20 εργάσιμων ημερών από την υποβολή της. Το μέτρο αναμένεται να τεθεί σε εφαρμογή περί τα τέλη Ιανουαρίου, όταν θα ολοκληρωθούν οι προσαρμογές στο Σύστημα «ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ».

Άρα, εκείνο που ουσιαστικά κάνουμε μέσα από τις ενέργειές μας είναι να περιορίσουμε τον χρόνο που απαιτείται για την εξασφάλιση των αναγκαίων αδειών για την έναρξη των κατασκευαστικών εργασιών μιας κατοικίας, σε μόλις 40 εργάσιμες ημέρες. Θα μπορεί δηλαδή ο μελετητής να εξασφαλίσει πολεοδομική βεβαίωση εντός 20 ημερών και, στη συνέχεια, αυτόματη οικοδομική άδεια σε άλλες 20 μέρες. Με τον τρόπο αυτό, επιτυγχάνεται η γρηγορότερη εξέταση των εκκρεμοτήτων, που προκαλούσαν καθυστερήσεις στους πολίτες και την ανάπτυξη.

Τα πιο πάνω αποτελούν την πρώτη φάση της νέας διαδικασίας αδειοδότησης. Ο σχεδιασμός μας για την περαιτέρω απλοποίηση της όλης διαδικασίας περιλαμβάνει την επέκταση της νέας διαδικασίας πολεοδομικής και οικοδομικής αδειοδότησης και στις αναπτύξεις της Κατηγορίας Β, δηλαδή σε αναπτύξεις μέχρι 12 μονάδες κατοικίας ή πολυκατοικίες μέχρι 20 διαμερίσματα με μέγιστο τέσσερις ορόφους και μέχρι ένα υπόγειο, που αποτελούν ένα μεγάλο ποσοστό των αιτήσεων.

Πιο συγκεκριμένα, προβλέπεται η εισαγωγή ειδικού checklist, το οποίο θα υποβάλλεται από τον ιδιώτη μελετητή του έργου μαζί με την αίτηση και τα υπόλοιπα παραστατικά. Η αίτηση θα εξετάζεται από τους ΕΟΑ εντός 40 εργάσιμων ημερών και ανάλογα θα παραχωρείται ή όχι πολεοδομική βεβαίωση. Ακολούθως, θα υποβάλλεται αίτηση για οικοδομική βεβαίωση, η οποία θα εξετάζεται σε αυτή την περίπτωση εντός 40 εργάσιμων ημερών. Εν ολίγοις, σε περίοδο 80 εργάσιμων ημερών θα μπορεί να ξεκινά η ανέγερση της ανάπτυξης. Ο έλεγχος και πάλι θα γίνεται με επιτόπιες επιθεωρήσεις στα εργοτάξια από τους Ελεγκτές Δόμησης, ώστε να διαπιστώνεται η τήρηση των όρων της άδειας. Το Υφυπουργείο Καινοτομίας με την ανάδοχο εταιρεία εργάζονται ήδη για τις απαραίτητες προσαρμογές στο Σύστημα, ώστε το μέτρο να εφαρμοστεί για τις αναπτύξεις της Κατηγορίας Β τον Μάρτιο του 2025.

Είναι ιδιαίτερα σημαντικό να επισημάνω σε αυτό το σημείο ότι το νέο σύστημα αδειοδότησης είναι ένα πιο ολοκληρωμένο σύστημα, το οποίο θα οδηγήσει σε μείωση των παρανομιών που παρατηρούνταν παλαιότερα. Μέσα από το σύστημα του αυτοελέγχου, πλέον η ευθύνη μεταφέρεται στους μελετητές, οι οποίοι θα αναλαμβάνουν να επιβεβαιώνουν την ορθότητα των στοιχείων και την ικανοποίηση των απαιτήσεων του Νόμου και θα φέρουν την ευθύνη σε περίπτωση που διαπιστωθεί παρέκκλιση ή λανθασμένη υλοποίηση.

Για την αποφυγή κατάχρησης και εκμετάλλευσης, μεταφέρουμε για πρώτη φορά τον έλεγχο που γινόταν μέχρι σήμερα «επί χάρτου», δηλαδή στα σχέδια που υποβάλλονταν, «επί του εδάφους». Με άλλα λόγια, δεν περιοριζόμαστε στον τυπικό τρόπο ελέγχου, που

γινόνταν στα έγγραφα της αρχικής αίτησης, αλλά δίνουμε έμφαση στις επισκέψεις επιτόπου στα εργοτάξια, σε τρία στάδια καθ' όλη τη διάρκεια της ανάπτυξης. Αυτό το νέο σύστημα ελέγχων σε τρία στάδια, λειτουργεί αποτρεπτικά και διασφαλίζει πως θα υπάρχει πλήρης παρακολούθηση μέχρι την ολοκλήρωση της οικοδομής, καθώς επίσης και έγκαιρη παρέμβαση για διακοπή των εργασιών εκεί και όπου ενδεχομένως να διαπιστωθεί παραβίαση των όρων της άδειας.

Η νέα απλοποιημένη διαδικασία αδειοδότησης θα απεγκλωβίσει σημαντικό μέρος του προσωπικού των Επαρχιακών Οργανισμών Αυτοδιοίκησης, ώστε να αφιερώσει πρόσθετους πόρους στον έλεγχο των μεγαλύτερων αναπτύξεων και παράλληλα να στελεχώσει τον νεοσύστατο τομέα επιβολής των Οργανισμών.

Τον έλεγχο θα διενεργούν σε πρώτο στάδιο οι Λειτουργοί των ΕΟΑ ή ιδιώτες μελετητές με αγορά υπηρεσιών, έως ότου εισαχθεί ο θεσμός του Ελεγκτή Δόμησης, για το οποίο είμαστε ήδη σε διαβούλευση με το ΕΤΕΚ.

Στο μεσοδιάστημα, για να αποφορτίσουμε τους ΕΟΑ από τον συσσωρευμένο όγκο των περίπου 5.000 αιτήσεων για σπίτια που είχαν παραληφθεί πριν την 1^η Ιουλίου, υιοθετώντας την εισήγηση του ΕΤΕΚ και των ΕΟΑ για ενεργοποίηση ενός άμεσου δραστικού μέτρου. Από την ερχόμενη Δευτέρα, 9 Δεκεμβρίου, τίθεται σε ισχύ Διάταγμα, το οποίο επιτρέπει στους μελετητές που είχαν καταθέσει οικοδομική αίτηση πριν την 1^η Ιουλίου και έχουν εξασφαλίσει πολεοδομική άδεια, να αποστείλουν στον οικείο ΕΟΑ το Έντυπο Υπεύθυνης Δήλωσης Μελετητή για εκκρεμούσα αίτηση ανάπτυξης Κατηγορίας Α, για να εξασφαλίσουν οικοδομική άδεια εντός δύο ημερών. Με τον τρόπο αυτό, δηλαδή με την «αυτόματη» παραχώρηση οικοδομικής βεβαίωσης για όλες αυτές τις αιτήσεις που εκκρεμούν, διεκπεραιώνεται ένας μεγάλος όγκος αιτήσεων, «απελευθερώνονται» οι Οργανισμοί από τα βαρίδια που παρέλαβαν από τις προηγούμενες Αρχές, για να επικεντρωθούν στην ολοκλήρωση των αιτήσεων που λήφθηκαν μετά την 1^η Ιουλίου.

Κυρίες και κύριοι,

Οι αλλαγές που προωθούμε για την έκδοση πολεοδομικών και οικοδομικών αδειών βάζουν σε νέα βάση τον πολύ σημαντικό τομέα της αδειοδότησης της ανάπτυξης. Ιδιαίτερα στο πλαίσιο της μεγάλης μεταρρύθμισης της Τοπικής Αυτοδιοίκησης κρίθηκε σκόπιμο να υπάρξει μια παράλληλη μεταρρύθμιση του συστήματος αδειοδότησης, ώστε ο εκσυγχρονισμός που επιχειρείται να είναι ολοκληρωμένος και αποδοτικός.

Σκοπός μας είναι να ενισχύσουμε την αποτελεσματικότητα στην ανάπτυξη μέσω της απλοποίησης και της επιτάχυνσης της έκδοσης αδειών. Επιτυγχάνεται, επιπρόσθετα, η ενίσχυση του ελέγχου επί του εδάφους, το οποίο θα λειτουργήσει αποτρεπτικά για τα φαινόμενα αυθαιρεσιών. Την ίδια ώρα, μεσοπρόθεσμα επιτυγχάνεται ο εκ των βασικότερων στόχων μας για αποφόρτιση των Επαρχιακών Οργανισμών Αυτοδιοίκησης από έναν μεγάλο αριθμό αιτήσεων, ώστε να αξιοποιήσουν το καταρτισμένο προσωπικό τους για ενίσχυση του τομέα ελέγχου και επιβολής και, ταυτόχρονα, να επικεντρωθούν στην εξέταση αιτήσεων για μεγαλύτερες και πιο σύνθετες αναπτύξεις, οι οποίες προσφέρουν πολλά οφέλη στην κοινωνία και την οικονομία του τόπου.

Θα ήθελα να συγχαρώ τον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, Κυριάκο Κούνδουρο, και τον Διευθυντή Τεχνικών Υπηρεσιών και Ανάπτυξης του Υπουργείου, Κυριάκο Κούρο, και τις ομάδες τους που με προσήλωση έφεραν εις πέρας ένα μεγάλο όγκο δουλειάς. Θέλω επίσης να ευχαριστήσω ιδιαίτερα τον Πρόεδρο, τον κ. Κωνσταντή, και τα μέλη του ΕΤΕΚ για την ωφέλιμη συνεργασία και την επιστημονική συμβολή τους στην ετοιμασία του νέου πλαισίου αδειοδότησης, με το οποίο αλλάζουμε άρδην τον τομέα για να προσφέρουμε καλύτερη εξυπηρέτηση στους πολίτες. Ευχαριστίες οφείλω να απευθύνω και στους φίλους Προέδρους των Επαρχιακών Οργανισμών Αυτοδιοίκησης για την εποικοδομητική συνεργασία και τα χρήσιμα σχόλιά τους στη διαμόρφωση της νέας διαδικασίας.

Σας ευχαριστώ για την προσοχή σας. Δίνω τον λόγο στον Πρόεδρο του ΕΤΕΚ και ακολούθως θα είμαστε στη διάθεσή σας για τυχόν ερωτήματα.
