

Διευκρινίσεις σε ερωτήματα που τέθηκαν κατά τη διάρκεια της διαδικτυακής διαβούλευσης που πραγματοποιήθηκε στις 01.02.2024 αναφορικά με τις προτάσεις του ΕΤΕΚ για απλοποίηση του πλαισίου αδειοδότησης και ενίσχυση του ελέγχου της ανάπτυξης για χαμηλού ρίσκου οικοδομές

Επισημαίνεται ότι οι πιο κάτω διευκρινίσεις αφορούν τις **προτάσεις** του ΕΤΕΚ για το προτεινόμενο πλαίσιο, οι οποίες είναι ακόμη υπό συζήτηση με τα μέλη και τα αρμόδια τμήματα του κράτους.

A ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΕΙΣ		
A.1	Οι απόψεις της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας στις διαβουλεύσεις θα είναι δεσμευτικές, ώστε στον επί τόπου έλεγχο μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής να μην παρουσιάζονται νέες απαιτήσεις;	Σύμφωνα με επιστολή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, ημερομηνίας 25.10.2023 , με στόχο τη διευκόλυνση της διαδικασίας υποβολής αιτήσεων με την Εντολή 1/2022, για όσες πολεοδομικές αιτήσεις υποβάλλονται με την ειδική διαδικασία της Πολεοδομικής Βεβαιότητας (Εντολή 1/2022) αυτές θα γίνονται αποδεκτές χωρίς την υποβολή των διαβουλεύσεων (με ΑΗΚ και Πυροσβεστική Υπηρεσία) δεδομένου ότι οι διαβουλεύσεις αυτές αφορούν κατά κύριο λόγο θέματα που εξετάζονται με την υποβολή αίτησης για άδεια οικοδομής. Οι αναπτύξεις που προτείνεται να εισαχθούν στην προτεινόμενη ρύθμιση εμπίπτουν σήμερα στις Εντολές 2/2020 και 1/2022 και συναφώς θα γίνεται αποδεκτή η υποβολή πολεοδομικών αιτήσεων χωρίς την υποβολή των διαβουλεύσεων (με ΑΗΚ και Πυροσβεστική Υπηρεσία). Σε κάθε περίπτωση, οι απόψεις της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας που δίδονται στο στάδιο της διαβούλευσης είναι δεσμευτικές.
B ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΓΙΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΙΤΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΓΙΑ ΑΙΤΗΣΕΙΣ ΓΙΑ ΑΔΕΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ		
B.1	Ο Συντελεστής Δόμησης και το Ποσοστό Κάλυψης (τουλάχιστον) θα πρέπει να επιβεβαιώνονται για όλες τις αιτήσεις.	Στην πρόταση του ΕΤΕΚ για επανασχεδιασμό του πλαισίου αδειοδότησης και ελέγχου της ανάπτυξης, όλες οι αιτήσεις θα τυγχάνουν «επιτελικού» ελέγχου και ποσοστό (π.χ. 20%) των αιτήσεων θα τυγχάνει δειγματοληπτικού ελέγχου. Ο Συντελεστής Δόμησης και το Ποσοστό Κάλυψης περιλαμβάνονται στις παραμέτρους που θα εξετάζονται κατά τον επιτελικό έλεγχο πολεοδομικών αιτήσεων. Ως εκ τούτου και νοουμένου ότι υιοθετηθεί η πρόταση του ΕΤΕΚ, οι εν λόγω παράμετροι θα εξετάζονται για όλες τις αιτήσεις.

B.2	Αυτές οι αυξημένες ευθύνες σε ότι αφορά τους μελετητές θα επιφέρουν αύξηση των απαιτήσεων της ασφάλειας έναντι επαγγελματικής ευθύνης;	Όχι. Οι απαιτήσεις για να δύνανται να εκδώσει το ΕΤΕΚ Βεβαίωση Επαγγελματικής Ασφάλισης θα παραμείνουν οι ίδιες με αυτές που ισχύουν σήμερα. Ωστόσο ενδεχομένως να τεθούν αυξημένες απαιτήσεις σε ότι αφορά την ασφάλιση έναντι επαγγελματικής ευθύνης που θα πρέπει να κατέχουν πρόσωπα που θα εγγράφονται στο Μητρώο Ελεγκτών Δόμησης.
B.3	Σε περίπτωση τροποποιήσεων ή αλλαγών στο στάδιο των κατασκευαστικών εργασιών, ποια διαδικασία θα ακολουθείται, αντίστοιχα της διαδικασίας για έκδοση τροποποιητικής άδειας που ακολουθείται σήμερα;	Η πρόταση του ΕΤΕΚ είναι όπως ακολουθείται η ίδια διαδικασία με αυτή που ακολουθείται για την υποβολή νέας αίτησης που εμπίπτει στο προτεινόμενο πλαίσιο. Πιο συγκεκριμένα, θα υποβάλλεται ηλεκτρονικά, μέσω του ΙΠΠΟΔΑΜΟΥ, αίτηση για (τροποποιητική) άδεια και θα κατατίθενται μέσω του συστήματος τα αναθεωρημένα σχέδια. Η Πολεοδομική/Οικοδομική Αρχή θα οφείλει να ανταποκριθεί εντός καθορισμένου χρονικού διαστήματος (π.χ. 20 εργάσιμων ημερών). Σε περίπτωση που το χρονικό διάστημα αυτό εκπνεύσει και δεν υπήρξε ανταπόκριση της Πολεοδομικής /Οικοδομικής Αρχής θα εκδίδεται αυτόματα, μέσω του συστήματος Βεβαίωση που θα είναι ισοδύναμη πολεοδομικής/οικοδομικής άδειας και που μέρος της οποίας θα αποτελούν τα αναθεωρημένα σχέδια.
B.5	Πέραν των σεμιναρίων που θα διευθετηθούν για τους μελετητές και τους λειτουργούς αδειοδοτούσων αρχών, θα γίνονται εξετάσεις και για εμάς ως μελετητές ως προς την επάρκεια των γνώσεων μας σε ότι αφορά τις πρόνοιες της κείμενης νομοθεσίας/κανονισμούς, ώστε να δύνανται να υποβληθεί αίτηση που θα εμπίπτει σε αυτό το πλαίσιο;	Στο παρόν στάδιο δεν εξετάζεται από πλευράς ΕΤΕΚ το ενδεχόμενο να τεθεί ως απαίτηση η επιτυχία σε εξέταση για να δύνανται να υποβάλει μελετητής αίτηση που θα εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του προτεινόμενου πλαισίου αδειοδότησης. Σε ότι αφορά τα κριτήρια για εγγραφή στο Μητρώο Ελεγκτών Δόμησης, εξετάζεται το ενδεχόμενο να τεθεί ως προϋπόθεση για την εγγραφή στο εν λόγω Μητρώο, η επιτυχία σε σχετική εξέταση.
B.6	Φαίνεται να υπάρχει πρόθεση η υποστήριξη του συστήματος ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ να γίνεται από Αρχιτέκτονες που θα είναι υπάλληλοι της εταιρείας ανάπτυξης του. Υπάρχει πρόθεση να μην προωθηθεί καμία ενέργεια ως προς το συγκεκριμένο θέμα από την Πολεοδομία ή τους νέους Ε.Ο.Α.;	Θα πρέπει να υπάρχει δυνατότητα επικοινωνίας τόσο σε ότι αφορά τεχνικά ζητήματα που αφορούν τη λειτουργία του συστήματος «ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ» όσο και με λειτουργούς των αδειοδοτούσων αρχών σε ότι αφορά θέματα που άπτονται των αιτήσεων.
Γ	ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΗ ΣΥΝΕΧΗ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΩΝ ΑΔΕΙΟΔΟΤΟΥΣΩΝ ΑΡΧΩΝ	

Γ.1	Ποιος θα αναλάβει το κόστος των μελετητικών γραφείων για την εκπαίδευση του προσωπικού;	Το ΕΤΕΚ θα προχωρήσει στη διοργάνωση δωρεάν σεμιναρίων και στην έκδοση ηλεκτρονικών εγχειριδίων για τις πρόνοιες της κείμενης νομοθεσίας. Σε περίπτωση διοργάνωσης επιπρόσθετα σεμιναρίων που θα έχουν κόστος συμμετοχής, εναπόκειται στο ίδιο το μελετητικό γραφείο κατά πόσο θα αναλάβει την κάλυψη του κόστους συμμετοχής των μελετητών που εργάζονται σε αυτό.
Δ	ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΟΝ ΕΠΙΤΟΠΙΟ ΕΛΕΓΧΟ ΣΤΑ ΕΡΓΟΤΑΞΙΑ ΑΠΟ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟ ΤΡΙΤΟ ΜΕΡΟΣ	
Δ.1	Οι αλλαγές σε επενδύσεις κτηρίων κατά το στάδιο της κατασκευής θα θεωρούνται ως παρανομία;	Δεν διαφοροποιείται το υφιστάμενο καθεστώς σε σχέση με την ευχέρεια αλλαγών κατά το στάδιο της κατασκευής. Κατά την κατασκευή υπάρχει υποχρέωση εφαρμογής των όσων προβλέπονται στα σχέδια που έχουν υποβληθεί για σκοπούς αδειοδότησης, όπως ισχύει σήμερα.
Δ.2	Αν κατά την κατασκευή γίνουν παρανομίες από τους ιδιοκτήτες ή και επιχειρηματίες ανάπτυξης γης, για τις οποίες ο μελετητής δεν έχει ευθύνη, πως διασφαλίζεται ο Αρχιτέκτονας;	Δεν διαφοροποιείται το υφιστάμενο καθεστώς. Ωστόσο, βάσει της προτεινόμενης ρύθμισης επιλύεται το πρόβλημα της απουσίας ελέγχου από ανεξάρτητο τρίτο μέρος που παρατηρείται σήμερα για τα υπό ανέγερση έργα ώστε να διασφαλίζεται πως αυτό που κατασκευάζεται συνάδει με αυτό που αδειοδοτήθηκε. Συναφώς, με την προτεινόμενη ρύθμιση, αναμένεται πως θα αντιμετωπιστούν αποτελεσματικά οι περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών. Νοείται πως σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, ο μελετητής θα πρέπει να δώσει οδηγίες για την άρση της παρανομίας (π.χ. κατεδάφιση αυθαίρετης κατασκευής). Σημειώνεται πως ο επιτόπιος έλεγχος από Ελεγκτή Δόμησης γίνεται αφού ο/η Επιβλέπων Μηχανικός ενημερώσει για την προβλεπόμενη ημερομηνία ολοκλήρωσης του κάθε σταδίου και σε στάδιο που το έργο ακόμη υλοποιείται, μόλις ολοκληρωθεί. Συναφώς, τυχόν ύπαρξη αυθαίρετων κατασκευών θα πρέπει να είναι εις γνώση του/της Επιβλέποντα Μηχανικού.
Δ.3	Σε ότι αφορά αλλαγές που προκύπτουν κατά το στάδιο της κατασκευής, οι οποίες απαιτούν τροποποιητική άδεια οικοδομής. (π.χ. απαίτηση πρόσθετων τοίχων αντιστήριξης λόγω επικλινούς εδάφους), πως θα τυγχάνει διαχείρισης το θέμα αυτό από τους ελεγκτές δόμησης;	Η πρόταση του ΕΤΕΚ προνοεί όπως για αλλαγές που απαιτούν τροποποιητική άδεια οικοδομής, υποβάλλεται αίτηση στο σύστημα «ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ» και εξασφαλίζεται τροποποιητική άδεια (επικαιροποιημένη Βεβαίωση Πληρότητας Οικοδομικής Άδειας η οποία θα είναι ισοδύναμη άδειας οικοδομής). Συναφώς στο στάδιο

		ελέγχου ο Ελεγκτής θα διενεργεί τον επιτόπιο έλεγχο στη βάση των σχεδίων της τροποποιητικής άδειας.
Δ.4	Θα διενεργείται και έλεγχος των ηλεκτρομηχανολογικών μελετών κατά τον επί τόπου έλεγχο; Αν ναι, από ποιον θα γίνεται;	Η πρόταση του ΕΤΕΚ είναι όπως για πιο σύνθετες αναπτύξεις ο επιτόπιος έλεγχος από Ελεγκτές Δόμησης στα υπό ανέγερση έργα διενεργείται από όλους τους μελετητές. Οι επιτόπιοι έλεγχοι θα δύναται να διενεργούνται είτε από λειτουργούς των αδειοδοτούσων αρχών ή από διαπιστευμένους μελετητές (Ελεγκτές Δόμησης (ιδιώτες μελετητές)) που θα είναι εγγεγραμμένοι στο Μητρώο Ελεγκτών Δόμησης. Στο εν λόγω Μητρώο θα δύναται να εγγραφούν μέλη του ΕΤΕΚ που θα πληρούν καθορισμένα κριτήρια σε σχέση με την πείρα και την κατοχή αυξημένης ασφάλισης έναντι επαγγελματικής ευθύνης που θα πληροί τις απαιτήσεις που θέτει το ΕΤΕΚ για έκδοση σχετικής βεβαίωσης. Δεν θα δύναται να ενεργεί ως Ελεγκτής Δόμησης ο ιδιοκτήτης, ο Επιβλέπων Μηχανικός και ο Εργολήπτης του έργου.
Δ.5	Εάν εκδοθεί αυτόματη Βεβαίωση Πολεοδομικής Βεβαιότητας μέσω του συστήματος για αίτηση αλλά αυτή δεν τύχει ελέγχου και διαπιστωθεί κατά το στάδιο του επιτόπιου ελέγχου από Ελεγκτή Δόμησης πως υπάρχουν σοβαρά λάθη στη μελέτη (παραβίαση προνοιών της πολεοδομικής νομοθεσίας), τι γίνεται;	Η πρόταση του ΕΤΕΚ είναι όπως για τις αιτήσεις που δεν διενεργείται δειγματοληπτικός έλεγχος θα διενεργείται επιτελικός έλεγχος. Σε κάθε περίπτωση, σημειώνεται πως ο έλεγχος που διενεργεί ο Ελεγκτής Δόμησης είναι εάν αυτό που κατασκευάζεται είναι σύμφωνα με αυτό που αδειοδοτήθηκε (ήτοι σύμφωνα με τη μελέτη και τα σχέδια του μελετητή) και ο έλεγχος θα γίνεται στη βάση τυποποιημένων εντύπων που θα ετοιμαστούν για το κάθε στάδιο ελέγχου. Ο Ελεγκτής Δόμησης δεν φέρει την ευθύνη ορθότητας της μελέτης του έργου. Σε περίπτωση ωστόσο που κατά τον επιτόπιο έλεγχο διαπιστωθεί παραβίαση βασικών προνοιών της κείμενης πολεοδομικής νομοθεσίας (π.χ. αποστάσεις οικοδομής από τα σύνορα του οικοπέδου) και το λάθος υπάρχει από το στάδιο της μελέτης (και δεν αφορά περίπτωση όπου η Πολεοδομική Αρχή άσκησε τη διακριτική της ευχέρεια), τότε ο Ελεγκτής Δόμησης θα πρέπει να συμπεριλάβει σχετικές παρατηρήσεις στο Πόρισμα Ελέγχου. Στην περίπτωση αυτή, η αρμόδια αρχή, έχει την ευχέρεια, ως σήμερα, να απαιτήσει τη συμμόρφωση της οικοδομής με τις πρόνοιες της νομοθεσίας.

Δ.6	Θα πρέπει να τίθεται ως υποχρέωση η ανάρτηση πινακίδας που θα περιλαμβάνει τον αριθμό της Άδειας Οικοδομής στα εργοτάξια. Έτσι θα είναι οφθαλμοφανές αν κάποια οικοδομή ανεγείρεται χωρίς άδειες. Θα πρέπει επίσης η άδεια οικοδομής να εκδίδεται εντός των καθορισμένων χρονοδιαγραμμάτων.	Η απαίτηση αυτή προβλέπεται ήδη από την υφιστάμενη νομοθεσία και θα εξεταστεί ο τρόπος εφαρμογής της ενόψει και της προωθούμενης μεταρρύθμισης. Επίσης κρίνεται πως ο επιτόπιος έλεγχος από ανεξάρτητο τρίτο μέρος στα υπό ανέγερση έργα θα συμβάλει και στην αντιμετώπιση του προβλήματος των αυθαίρετων οικοδομών για περιπτώσεις αναπτύξεων για τις οποίες έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής αλλά επιτόπου αναγείρονται κατασκευές που δεν προνοούνται στην εκδοθείσα άδεια. Η πρόταση του ΕΤΕΚ προνοεί όπως σε περίπτωση εκπνοής του χρονοδιαγράμματος για την ανταπόκριση της αδειοδοτούσας αρχής, θα εκδίδεται αυτόματα μέσω του συστήματος βεβαίωση, η οποία θα είναι ισοδύναμη πολεοδομικής άδειας σε ότι αφορά τις πολεοδομικές αιτήσεις και άδειας οικοδομής σε ότι αφορά τις αιτήσεις για άδεια οικοδομής.
Ε	ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΟΥΣ ΠΡΟΩΘΟΥΜΕΝΟΥΣ Ε.Ο.Α.	
Ε.1	Στην περίπτωση που δεν ετοιμαστούν έγκαιρα τα απαραίτητα εγχειρίδια, διαδικασίες και υποδομές στον ΙΠΠΟΔΑΜΟ, εξετάζεται το ενδεχόμενο αναβολής της λειτουργίας των νέων αρχών αδειοδότησης στους ΕΟΑ;	Στόχος είναι όπως όλα τα εγχειρίδια και αλλαγές στη διαδικασία αδειοδότησης προχωρήσουν πριν από την έναρξη της λειτουργίας των Ε.Ο.Α. Τυχόν αναβολή στη λειτουργία των Ε.Ο.Α. απαιτεί νομοθετικές ρυθμίσεις και δεν εναπόκειται στην αρμοδιότητα του ΕΤΕΚ.
Ε.2	Από ότι ακούστηκε, για 1 μήνα περίπου από τις αρχές του Ιούνη μέχρι την 1/7/2024, νοούμενου ότι θα ολοκληρωθεί έγκαιρα η μετακόμιση των Δημόσιων Τμημάτων, δεν θα γίνεται καμία εργασία κατάθεσης αίτησης ή έλεγχος φακέλου από καμία Υπηρεσία. Έχει ληφθεί υπόψη τι θα γίνει πριν και μετά αυτών των ημερομηνιών και το αντίκτυπο που αυτό θα έχει στην αγορά;	Σύμφωνα με την νομοθεσία, από την 01.07.2024 οι αιτήσεις για αδειοδότηση προτεινόμενων αναπτύξεων θα υποβάλλονται στους Ε.Ο.Α. και θα εξετάζονται από τους Ε.Ο.Α. Συναφώς υπάρχει υποχρέωση όπως οι εν λόγω αιτήσεις εξετάζονται από τους Ε.Ο.Α. Σε περίπτωση που παρατηρηθούν προβλήματα σε ότι αφορά την εξέταση αιτήσεων που θα υποβάλλονται στους νεοσύστατους Ε.Ο.Α., το ΕΤΕΚ θα παρακολουθεί το θέμα ώστε όπου κρίνεται απαραίτητο να προχωρήσει σε παρεμβάσεις. Πέραν τούτου, σύμφωνα με την ενημέρωση που έχει το ΕΤΕΚ, καταβάλλονται προσπάθειες από το Υπουργείο Εσωτερικών για να διασφαλιστεί η επαρκής στελέχωση και η αποτελεσματική λειτουργία των προωθούμενων Ε.Ο.Α. Σε ότι αφορά τις αιτήσεις που θα έχουν κατατεθεί

		πριν την 01.07.2024, ως σημειώθηκε κατά τη διαδικτυακή διαβούλευση, θέση του ΕΤΕΚ είναι πως θα πρέπει να γίνουν ειδικές ρυθμίσεις για τον τρόπο χειρισμού τους και να καθοριστεί χρονοδιάγραμμα για τη μεταβατική περίοδο κατά την οποία θα ισχύουν οι εν λόγω ρυθμίσεις (π.χ. είτε εξέταση εκκρεμών αιτήσεων τους τις προηγούμενες αδειοδοτούσες αρχές ή συνέχιση της εξέτασής τους από Λειτουργούς του Ε.Ο.Α.).
E.3	Βρισκόμαστε σε ένα κύκλο συνεχόμενων μεταρρυθμίσεων και παρατηρούνται προβλήματα σε ότι αφορά τη δυνατότητα επικοινωνίας με τις αδειοδοτούσες αρχές. Επίσης αναμένεται τον Ιούλιο να προχωρήσει η μεταρρύθμιση της τοπικής αυτοδιοίκησης, η οποία αναμένεται να επιφέρει αλλαγές στη δομή των δημοτικών αρχών. Οι αλλαγές αυτές δεν είναι πάντα πλήρως επιτυχημένες. Αυτό θα έχει ως αποτέλεσμα τη δημιουργία προβλημάτων στη λειτουργία του συστήματος στο οποίο εμπλέκονται ο δημόσιος και ο ιδιωτικός τομέας.	Γίνεται προσπάθεια και συνεχής διαβούλευση με τα αρμόδια τμήματα του κράτους ώστε να διασφαλιστεί στο μέγιστο δυνατό η εύρυθμη λειτουργία της προτεινόμενης ρύθμισης.
E.4	Δεν θα έπρεπε για αυτή την προωθούμενη μεταρρύθμιση, να γίνει δημοψήφισμα από τους μελετητές μόνο;	Η μεταρρύθμιση προωθείται από το Υπουργείο Εσωτερικών. Το ΕΤΕΚ μέσω της προσπάθειας του αυτής στοχεύει στην υποβολή εποικοδομητικών εισηγήσεων/ προτάσεων με γνώμονα τη διασφάλιση της επιτυχίας της προωθούμενης μεταρρύθμισης. Η παρούσα διαδικασία διαβούλευσης με τα μέλη του εντάσσεται σε αυτό το πλαίσιο.
E.5	Μέχρι να εφαρμοστεί η προτεινόμενη διαδικασία, δεν θα γίνει καμία ενέργεια για βελτίωση της υφιστάμενης κατάστασης σε σχέση με την αδειοδότηση αναπτύξεων;	Ανεξάρτητα των προσπαθειών που καταβάλλονται για την προτεινόμενη ρύθμιση, καταβάλλονται προσπάθειες και για τη βελτίωση της υφιστάμενης κατάστασης σε ότι αφορά την αδειοδότηση αναπτύξεων, ιδιαίτερα σε ότι αφορά τους χρόνους εξέτασης των αιτήσεων και τη δυνατότητα επικοινωνίας με τις αδειοδοτούσες αρχές.
E.6	Παρακαλώ όπως συζητηθεί εάν είναι εφικτό να ενταχθούν στο πεδίο εφαρμογής της νέας διαδικασίας και οι χαμηλού ρίσκου γραφειακές αναπτύξεις οι οποίες αυτή την στιγμή ήδη εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της Εντολής 1/2022 (διαδικασία Πολεοδομικής Βεβαιότητας) αλλά δεν αναφέρθηκε στην διαδικτυακή παρουσίαση για την νέα διαδικασία να περιλαμβάνονται στο πεδίο εφαρμογής του προτεινόμενου πλαισίου.	Στο παρόν στάδιο, από τα αρμόδια τμήματα του κράτους εξετάζεται η ένταξη οικιστικών αναπτύξεων στο προτεινόμενο πλαίσιο αδειοδότησης και ελέγχου της ανάπτυξης για χαμηλού ρίσκου οικοδομές. Το ΕΤΕΚ θα εξετάσει το ενδεχόμενο να κατατεθεί εισήγηση να ενταχθούν και γραφειακές αναπτύξεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της Εντολής 1/2022.

E.7	Για χαμηλού ρίσκου οικοδομές, όλα τα σχετικά έγγραφα να υποβάλλονται στον ΙΠΠΟΔΑΜΟ, για έκδοση άδειας οικοδομής. Αφού περάσουν οι 20 εργάσιμες μέρες, χωρίς κανένα σχόλιο, τότε το σύστημα να εκδίδει αυτόματα την άδεια οικοδομής. Δεν χρειάζεται να εκδίδεται πρώτα Πολεοδομική Άδεια και μετά νέα διαδικασία για έκδοση της οικοδομικής άδειας.	Στόχος που η πρόταση του ΕΤΕΚ προβλέπει την υποβολή πολεοδομικής αίτησης και έκδοσης Βεβαίωσης Πολεοδομικής Βεβαιότητας (ισοδύναμη πολεοδομικής άδειας) είναι όπως πριν προχωρήσει ο λεπτομερής σχεδιασμός για το έργο, υπάρξει διαδικασία βάσει της οποίας να αδειοδοτούνται τα πολεοδομικά χαρακτηριστικά της οικοδομής.
E.8	Με την υποβολή όλων των απαραίτητων εγγράφων, ο έλεγχος πληρότητας να γίνεται από το σύστημα και να εκδίδεται άμεσα η Άδεια Οικοδομής. Έλεγχος να γίνεται βάσει τυχαίας επιλογής για π.χ. το 10% των αιτήσεων μετά την έκδοση της Άδειας, για διαπίστωση της ορθότητας.	Πρόταση του ΕΤΕΚ είναι όπως ο έλεγχος πληρότητας γίνεται αυτόματα, μέσω του συστήματος, σε ότι αφορά την υποβολή εγγράφων σε όλα τα απαιτούμενα πεδία και τη συμπλήρωση όλων των υποχρεωτικών πεδίων. Πέραν τούτου, σε περίπτωση που π.χ. σε υποχρεωτικό πεδίο για την επισύναψη του χωροταξικού διαγράμματος δόμησης αναρτηθεί εκ παραδρομής άλλο αρχείο και δεν υποβληθεί το απαιτούμενο έγγραφο, αυτό εκ των πραγμάτων θα εξετάζεται κατά το στάδιο του επιτελικού/δειγματοληπτικού ελέγχου. Κρίνεται πως πέραν του δειγματοληπτικού ελέγχου που θα αφορά ποσοστό των υποβληθεισών αιτήσεων (π.χ. αρχικά σε ποσοστό 20% το οποίο θα δύναται σταδιακά να μειωθεί) πως οι αιτήσεις θα πρέπει να τυγχάνουν ενός επιτελικού ελέγχου, ο οποίος θα είναι σύντομος και θα αφορά βασικά στοιχεία της αίτησης. Σε κάθε περίπτωση, πρόταση του ΕΤΕΚ είναι όπως εάν εκπνεύσει το χρονοδιάγραμμα για εξέταση της αίτησης από την αδειοδοτούσα αρχή (π.χ. 20 εργάσιμες ημέρες) να εκδίδεται αυτόματα Βεβαίωση Πληρότητας Οικοδομικής Αίτησης, η οποία θα είναι ισοδύναμη με άδεια οικοδομής.
E.9	Οι Μελετητές έχουν σήμερα, νομική ευθύνη, για τις μελέτες που εκπονούν και τις επιβλέψεις που αναλαμβάνουν. Δεν χρειάζεται επιπρόσθετος έλεγχος. Εκείνο που χρειάζονται ειδικά οι νέοι συνάδελφοι είναι σωστή καθοδήγηση, που σήμερα είναι πιο εύκολη με την χρήση της τεχνολογίας.	Η υιοθέτηση του θεσμού των Ελεγκτών Δόμησης κρίνεται πως θα συμβάλει στην αντιμετώπιση του προβλήματος των αυθαίρετων κατασκευών. Ο Ελεγκτής Δόμησης δεν αντικαθιστά σε καμία περίπτωση τους Μελετητές και τους Επιβλέποντες Μηχανικούς που φέρουν την πλήρη ευθύνη για τη μελέτη που έχουν εκπονήσει και την επίβλεψη του έργου αντίστοιχα.

Για την επίβλεψη, εάν αποφασιστεί οι νέοι οργανισμοί (Ε.Ο.Α.) να έχουν τον έλεγχο της επίβλεψης, ή με δικό τους προσωπικό, ή με ανάθεση σε ιδιώτες, τότε θα πρέπει να καταγράφονται όλοι οι έλεγχοι και να μην εκδίδεται τελική έγκριση, εάν δεν υπάρχουν στο αρχείο όλοι οι έλεγχοι. Θα πρέπει να καθοριστούν από την αρχή, για να είναι εις γνώση όλων, τα διάφορα στάδια στα οποία θα πρέπει να γίνεται ο επιτόπιος έλεγχος. Σε τέτοια περίπτωση, οι Επιβλέποντες Μηχανικοί δεν θα φέρουν καμία ευθύνη.	Αντίστοιχα, ο επιτόπιος έλεγχος από το ανεξάρτητο τρίτο μέρος είτε γίνεται από λειτουργούς των αδειοδοτούσων αρχών ή από Ελεγκτές Δόμησης (ιδιώτες μελετητές) δεν αφορά επίβλεψη του έργου. Σε ότι αφορά την κατάρτιση και τη συνεχή εκπαίδευση μελετητών όπως και των λειτουργών των αδειοδοτούσων αρχών, η πρόταση του ΕΤΕΚ περιλαμβάνει την εισαγωγή υποχρεωτικής παρακολούθησης σεμιναρίων από μελετητές που θα υποβάλλουν αιτήσεις και από λειτουργούς αδειοδοτούσων αρχών που θα εξετάζουν αιτήσεις που εμπίπτουν στο προτεινόμενο πλαίσιο. Ταυτόχρονα προωθείται η δημιουργία Μητρώου Μελετητών και Επιβλεπόντων Μηχανικών όπου για εγγραφή και ανανέωση της εγγραφής στο Μητρώο θα απαιτείται δομημένη πρακτική άσκηση και συνεχιζόμενη εκπαίδευση. Προωθείται επίσης η ετοιμασία και έκδοση ηλεκτρονικών εγχειριδίων για την κείμενη νομοθεσία που διέπει την αδειοδότηση και το σχεδιασμό αναπτύξεων. Σε ότι αφορά την καταγραφή του αποτελέσματος του επιτόπιου ελέγχου, πρόταση του ΕΤΕΚ είναι όπως με την ολοκλήρωση του επιτόπιου ελέγχου, να εκδίδεται εντός καθορισμένου χρονοδιαγράμματος Πόρισμα Ελεγκτή Δόμησης, το οποίο θα αναρτάται στον ΙΠΠΟΔΑΜΟ και με την ανάρτησή του θα ενημερώνονται αυτόματα ο ιδιοκτήτης και ο Επιβλέπων Μηχανικός του έργου, καθώς και η αρμόδια αρχή. Θα απαιτείται η ανάρτηση του πορίσματος ελέγχου για την έκδοση Πιστοποιητικού Τελικής Έγκρισης. Στην πρόταση του ΕΤΕΚ θα περιλαμβάνεται ο καθορισμός συγκεκριμένων σταδίων του έργου κατά τον οποίο θα γίνεται επιτόπιος έλεγχος από ανεξάρτητο τρίτο μέρος. Ο επιτόπιος έλεγχος θα διενεργείται κατ' ελάχιστον σε δύο στάδια για όλα τα έργα (π.χ. μετά την ολοκλήρωση της χάραξης και κατά την ολοκλήρωση του έργου) και σε περισσότερα στάδια για πιο σύνθετες αναπτύξεις.
--	---

		Όπως επισημαίνεται πιο πάνω, οι Ελεγκτές Δόμησης δεν αντικαθιστούν τους Επιβλέποντες Μηχανικούς, οι οποίοι φέρουν την πλήρη ευθύνη σε ότι αφορά την επίβλεψη του έργου.
Στ.	ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ ΠΟΥ ΤΕΘΗΚΑΝ ΜΕΤΑ ΤΟ ΠΕΡΑΣ ΤΗΣ ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΗΣ ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗΣ ΠΟΥ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΘΗΚΕ ΣΤΙΣ 01.02.2024	
Στ.1	Οικιστικές αναπτύξεις χαμηλού ρίσκου: Μέχρι 20 διαμερίσματα σε πολυκατοικία μέχρι 4 ορόφων: Με βάση την πρόταση αυτή, σε περίπτωση της δυνατότητας ανέγερσης 20 διαμερισμάτων σε οικοδομή 4 ορόφων, αυτό, θα προϋποθέτει τη δημιουργία 5 διαμερισμάτων σε κάθε όροφο, το οποίο κατά κανόνα θα είναι πολύ δύσκολο και θα δυσχεραίνει τη λειτουργικότητα ενός τέτοιου ορόφου με τόσο μεγάλο αριθμό διαμερισμάτων. Επίσης θα δημιουργούνται μεγάλοι όγκοι και από αρχιτεκτονικής πλευράς θα είναι και ακαλαισθητο. Ίσως θα πρέπει να αυξηθεί ο αριθμός ορόφων οικοδομών που θα εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της προτεινόμενης ρύθμισης από 4 σε 5, που θα δίνει και τη δυνατότητα να παραμένει περισσότερος ελεύθερος χώρος στο τεμάχιο για τη δημιουργία περισσότερου πράσινου.	Το ΕΤΕΚ θα εξετάσει την εν λόγω εισήγηση στο πλαίσιο της διαβούλευσης με το αρμόδιο Υπουργείο για την προτεινόμενη ρύθμιση.
Στ.2	Άσκηση Διακριτικής ευχέρειας: Θα πρέπει να είναι αυστηρά τα κριτήρια για άσκηση διακριτικής ευχέρειας και να εφαρμόζονται ομοιόμορφα σε όλες τις ίδιες περιπτώσεις. Επίσης, σε περίπτωση παραβίασης της σωστής εφαρμογής της διακριτικής ευχέρειας, να υπάρχουν καθορισμένες ποινές. Η δε αίτηση, σε περίπτωση δικαιολογημένου και τεκμηριωμένου παραπόνου του αιτούντος, να επανεξετάζεται άμεσα.	Το ΕΤΕΚ έχει καταθέσει πρόταση για να προχωρήσει η ετοιμασία κατευθυντήριων γραμμών για την άσκηση διακριτικής ευχέρειας από τις Αρμόδιες Αρχές με στόχο την επίτευξη ομοιόμορφης προσέγγισης από τις διάφορες αρμόδιες αρχές επί του θέματος. Στο ίδιο πλαίσιο, έχει θέσει ότι θα πρέπει να προχωρήσει η απλοποίηση των παραμέτρων όπου ζητείται η διακριτική ευχέρεια της αρμόδιας αρχής, ώστε να αφορά περιπτώσεις που έχουν αντίκτυπο στο αστικό περιβάλλον, τις γειτονικές ιδιοκτησίες κοκ και όχι περιπτώσεις που αφορούν επουσιώδεις τροποποιήσεις.

		Η πρόταση του ΕΤΕΚ για το προτεινόμενο πλαίσιο, περιλαμβάνει την εισαγωγή πρόνοιας για αποστολή της απόφασης της Πολεοδομικής Αρχής (σε σχέση με την άσκηση της διακριτικής της ευχέρειας) ηλεκτρονικά, μέσω του ΙΠΠΟΔΑΜΟΥ, εντός καθορισμένου χρόνου (10 ημερών) από την υποβολή του αιτήματος, στη βάση τυποποιημένου εντύπου, ώστε να διασφαλίζεται ότι τα αιτήματα για άσκηση της διακριτικής ευχέρειας της Πολεοδομικής Αρχής εξετάζονται εντός ενός εύλογου χρονικού διαστήματος.
Στ.3	Εκπνοή προθεσμίας για ανταπόκριση της Πολεοδομικής Αρχής (εντός 20 ημερών): Πέραν της προτεινόμενης ρύθμισης για αυτόματη έκδοση βεβαίωσης με την εκπνοή των 20 ημερών για την ανταπόκριση της Πολεοδομικής Αρχής, θα πρέπει να ρυθμιστούν και θέματα όπως οι υπερβολικές απαιτήσεις κατά την εξέταση αιτήσεων στη βάση των οποίων καθυστερεί η εξέταση αιτήσεων, ή και η απόρριψη αιτήσεων από τις αδειοδοτούσες αρχές χωρίς τεκμηρίωση της απόρριψης. Δεν μπορεί να μην υπάρχουν καθορισμένες ασφαλιστικές δικλείδες για τον πολίτη.	Νοείται πως σε περίπτωση αίτησης όπου ζητούνται πρόσθετα στοιχεία όπου δεν θα εφαρμόζεται πλέον η επιταχυσμένη διαδικασία, ή και απόρριψης της αίτησης, θα πρέπει να υπάρχει και η ανάλογη τεκμηρίωση εκ μέρους της αδειοδοτούσας αρχής.
Στ.4	Απόδοση της Ερμηνείας προνοιών της Νομοθεσίας: Άλλο σοβαρό πρόβλημα που αντιμετωπίζουν οι Μελετητές. Ο κάθε λειτουργός αποδίδει με το δικό του τρόπο τις πρόνοιες της νομοθεσίας. Η επιμόρφωση και η συνεχής κατάρτιση των Λειτουργών, δεν σημαίνει ότι θα λύσει και το πρόβλημα. Η λύση του προβλήματος είναι η ύπαρξη και λειτουργία καθορισμένων ασφαλιστικών δικλείδων για τον πολίτη.	Για σκοπούς απάμβλυνσης του εν λόγω προβλήματος, το ΕΤΕΚ προωθεί διάφορες ενέργειες. Πέραν της πρότασης για εισαγωγή ρύθμισης υποχρεωτικής παρακολούθησης σεμιναρίων από μελετητές και λειτουργούς αδειοδοτούσων αρχών, προωθούνται ενέργειες για τη δημιουργία ηλεκτρονικών εγχειριδίων πρόνοιες της κείμενης νομοθεσίας που διέπουν το σχεδιασμό και την αδειοδότηση αναπτύξεων, με στόχο να αξιοποιούνται τόσο από μελετητές όσο και από λειτουργούς αδειοδοτούσων αρχών. Επίσης πρόταση του ΕΤΕΚ είναι να καθοριστεί

		Επιτροπή Επίλυσης Διαφορών, ώστε όπου διαπιστώνεται διαφορετική άποψη μεταξύ μελετητή και αδειοδοτούσας αρχής σε σχέση με την ερμηνεία προνοιών της κείμενης νομοθεσίας, αυτές να εξετάζονται από την Επιτροπή και οι αποφάσεις της Επιτροπής να δημοσιεύονται προς ενημέρωση όλων των μελετητών και λειτουργών αδειοδοτούσων αρχών, ώστε σταδιακά να μειωθούν τα σημεία στα οποία παρατηρείται ανομοιόμορφη προσέγγιση.
Στ.5	Μείωση της γραφειοκρατίας: Σίγουρα η μείωση της γραφειοκρατίας θα πρέπει να είναι η προτεραιότητα του Νέου Πλαισίου της Αδειοδότησης. Η ΠΟΕΕΜ προτείνει τα πιο κάτω: α) Κατάργηση των βεβαιώσεων του ΕΤΕΚ. Η εργασία του κάθε Μηχανικού, τοπογράφου κ.λ.π., να αναγράφεται στην Εξουσιοδότηση Εντολέα. Αυτόματα καταργούνται 5 έγγραφα – βεβαιώσεις β) Κατάργηση των βεβαιώσεων όλων των Μηχανικών, που απαιτούνται στη κατάθεση για Άδεια Οικοδομής. Υπεύθυνη Δήλωση καταθέτουν, Ο Αρχιτέκτονας, Ο Πολιτικός Μηχανικός, ο Μηχανολόγος, ο Ηλεκτρολόγος, Δήλωση Ενεργειακής Απόδοσης κτηρίου κ.λ.π. Όλες οι δηλώσεις γίνονται για πιστοποίηση της εργασίας που εκπόνησε ο κάθε Μηχανικός, τη στιγμή που οι υποχρεώσεις και τα καθήκοντα των Μηχανικών, με σαφήνεια στη σχετική Νομοθεσία και Κανονισμούς.	Η προσκόμιση της Έγγραφης Βεβαίωσης προνοείται από το άρθρο 8Α του περί ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου και η κατάθεσή της συμβάλει στο να διασφαλίζεται πως ο έκαστος μελετητής κατέχει δικαίωμα εκπόνησης μελετών για σκοπούς υποβολής αίτησης για εξασφάλιση άδειας οικοδομής. Σημειώνεται πως το εν λόγω έγγραφο δύναται να προμηθεύεται πλέον ηλεκτρονικά και σε άμεσο χρόνο, μέσω του ηλεκτρονικού καταστήματος ΕΤΕΚ.
Στ.6	Επιτροπή επίλυσης διαφωνιών σε Ε.Ο.Α.: Η νέα νομοθετική ρύθμιση επιφορτίζει πρακτικά όλες τις ευθύνες στους Μελετητές. Ποιες όμως θα είναι οι ευθύνες των Λειτουργών των Επαρχιακών Οργανισμών Ανάπτυξης. Πρώτα από όλα, για να πετύχει η νέα νομοθετική ρύθμιση, και ο	Πρόταση του ΕΤΕΚ είναι όπως όλες οι αιτήσεις τυγχάνουν επιτελικού ελέγχου, ενώ ποσοστό των αιτήσεων τυγχάνει δειγματοληπτικού ελέγχου από τις αδειοδοτούσες αρχές. Συναφώς οι αιτήσεις θα τυγχάνουν εξέτασης από τις αδειοδοτούσες αρχές. Σε κάθε περίπτωση την πλήρη

	εκσυγχρονισμός των υφιστάμενων διαδικασιών με την εισαγωγή ενός πιο ευέλικτου πλαισίου αδειοδότησης, βασική προϋπόθεση είναι να τεθούν ασφαλιστικές δικλίδες, οι οποίες στόχο θα έχουν τον εντοπισμό και άμεση και αποτελεσματική διερεύνηση και εξιχνίαση υποθέσεων παράτυπης συμπεριφοράς, παραβίασης της ακεραιότητας και διαφθοράς, των νομοθετικών, των κανονισμών και άλλων διατάξεων, όπως Εγκυκλίους και Διατάγματα του Υπουργού Εσωτερικών, το Χάρτη του Πολίτη για το Πολεοδομικό Σύστημα κ.λ.π. Σήμερα αυτό που παρατηρείται είναι ότι, δεν υπάρχουν, έστω και κάποιες ασφαλιστικές δικλίδες που να δικαιώνουν το Πολίτη στις περιπτώσεις που παραβιάζονται τα δικαιώματα του ή αν υπάρχουν, απλώς το ταλαιπωρούν ακόμη περισσότερο.	ευθύνη για την ορθότητα της μελέτης για την προτεινόμενη ανάπτυξη, τη φέρει ούτως η αλλιώς ο μελετητής που εκπόνησε τη συγκεκριμένη μελέτη. Σε ότι αφορά την εισήγηση για τη σύσταση επιτροπής επίλυσης διαφωνιών στους προωθούμενους Ε.Ο.Α., σημειώνεται πως η πρόταση του ΕΤΕΚ περιλαμβάνει τη σύσταση τέτοιας επιτροπής ώστε να εξετάζονται θέματα που άπτονται διαφορετικής ερμηνείας προνοιών της κείμενης πολεοδομικής νομοθεσίας. Επιπρόσθετα, σημειώνεται πως υπάρχει η δυνατότητα ένστασης σε απόφαση της αδειοδοτούσας αρχής σε περίπτωση που διαπιστωθεί πως παραβιάζονται δικαιώματα του αιτητή.
Στ.7	Ένεκα της πολυπλοκότητας της υφιστάμενης νομοθεσίας και κανονισμών, την έλλειψη μιας ενοποιημένης, σαφούς και εκσυγχρονισμένης νομοθεσίας, καθώς και των διαφορετικών ερμηνειών που μπορούν να επιδέχονται πολλές των προνοιών της, προκύπτουν δυσκολίες και καθυστέρηση στον χρόνο εξέτασης των μελετών από τους καθ' όλα έμπειρους λειτουργούς των Πολεοδομικών Αρχών, υπάρχει αυξημένος αριθμός διαβουλεύσεων με τους Μελετητές για διορθώσεις των μελετών που υποβάλλονται και μεγάλος αριθμός απορρίψεων έκδοσης Πολεοδομικής Άδειας, πάντοτε αναφερόμενος ως προς την κατηγορία των αναπτύξεων για χαμηλού ρίσκου οικοδομές, παρά την προσπάθεια των μελετητών να ερμηνεύσουν ορθά την νομοθεσία και κανονισμούς. Ιδιαίτερα πιστεύουμε σοβαρό πρόβλημα παρουσιάζεται στις περιοχές και επαρχίες με έδαφος με μεγάλες υψομετρικές διαφορές. Τι είναι αυτό,	Η πρόταση του ΕΤΕΚ προνοεί πως θα τυγχάνουν εξέτασης οι αιτήσεις, είτε μέσω της διαδικασίας επιτελικού ελέγχου (βασικών πολεοδομικών χαρακτηριστικών της προτεινόμενης ανάπτυξης) ή μέσω της διαδικασίας του δειγματοληπτικού ελέγχου. Σε κάθε περίπτωση, οι μελετητές φέρουν την πλήρη ευθύνη για την ορθότητα των μελετών και των σχεδίων που εκπονούν. Σε ότι αφορά το μεγάλο αριθμό διαβουλεύσεων που απαιτείται για την αδειοδότηση προτεινόμενων αναπτύξεων, σημειώνεται πως το ΕΤΕΚ έχει καταθέσει εισήγηση για μείωση των απαιτούμενων διαβουλεύσεων σε αυτές που είναι απαραίτητες για τον κάθε τύπο ανάπτυξης. Σε ότι αφορά την ύπαρξη ανομοιομορφής προσέγγισης στην απόδοση της ερμηνείας προνοιών της κείμενης

	που τώρα θα διασφαλίσει πέραν πάσης αμφιβολίας την ορθότητα των Μελετών τους αναλαμβάνοντας το κόστος της ευθύνης οποιουδήποτε πιθανώς μη αναστρέψιμου λάθους που θα μπορούσε να διαπιστωθεί σε οποιονδήποτε μετέπειτα χρόνο και αφού το Έργο θα είχε πλέον περατωθεί;	νομοθεσίας, σημειώνεται πως προωθούνται ενέργειες για απάμβλυνση του προβλήματος, όπως η απλοποίηση της Εντολής 1/2017, η ευθυγράμμιση των προνοιών της Δήλωσης Πολιτικής με αυτών της Εντολή 1/2017, η δημιουργία ηλεκτρονικών εγχειριδίων για την πολεοδομική νομοθεσία, τον Κανονισμό Πυροπροστασίας και τον Κανονισμό Προσβασιμότητας. Επίσης πρόταση του ΕΤΕΚ είναι όπως το προτεινόμενο πλαίσιο εισαχθεί πρόνοια για υποχρεωτική παρακολούθηση σεμιναρίων από μελετητές και λειτουργούς αδειοδοτούσων αρχών που θα ετοιμάζουν και θα εξετάζουν αντίστοιχα, αιτήσεις που θα εμπίπτουν στο προτεινόμενο πλαίσιο. Επίσης πρόταση του ΕΤΕΚ είναι όπως ο επιτόπιος έλεγχος από ανεξάρτητο τρίτο μέρος διενεργείται τουλάχιστον σε δύο στάδια στα υπό ανέγερση έργα και συνεπώς δεν θα διενεργείται μόνον στο τελικό στάδιο, όταν το έργο θα έχει αποπερατωθεί.
Στ.8	Ποιες οι νομικές και ποινικές ευθύνες των Μελετητών Αρχιτεκτόνων που θα κληθούν να επιφορτιστούν, με την ανάληψη και αυτής της νέας απόλυτης πλέον ευθύνης.	Σημειώνεται ότι οι μελετητές και με βάση τις υφιστάμενες διαδικασίες, φέρουν την πλήρη ευθύνη για την ορθότητα των μελετών και των σχεδίων που εκπονούν. Σύμφωνα με την πρόταση του ΕΤΕΚ οι αδειοδοτούσες αρχές θα εξετάζουν τις αιτήσεις, ωστόσο οι αιτήσεις θα τυγχάνουν επιτελικού ελέγχου, ήτοι θα εξετάζονται βασικά πολεοδομικά χαρακτηριστικά της προτεινόμενης ανάπτυξης και ποσοστό των αιτήσεων θα τυγχάνει δειγματοληπτικού ελέγχου.
Στ.9	Ποιες θα είναι οι περιβαλλοντικές και πολεοδομικές συνέπειες μιας ανεξέλεγκτης ουσιαστικά και άναρχης πλέον οικοδομικής ανάπτυξης νοουμένου ότι οι χαμηλού ρίσκου	Η προτεινόμενη ρύθμιση προνοεί την εισαγωγή επιτόπιου ελέγχου στα εργοτάξια από ανεξάρτητο τρίτο μέρος και συναφώς, αναμένεται με την εφαρμογή της να υπάρχει πιο ουσιαστικός και αποτελεσματικός έλεγχος της οικοδομικής

	οικοδομές αυτές, πιθανόν να αποτελούν και το 70% του οικοδομικού περιβάλλοντος και συνεπώς κάδρου ζωής μας.	ανάπτυξης. Επιπρόσθετα, όλες οι αιτήσεις θα τυγχάνουν επιτελικού ελέγχου ενώ ποσοστό των αιτήσεων θα τυγχάνει δειγματοληπτικού ελέγχου κατά το στάδιο της αδειοδότησης. Επίσης, όπου απαιτείται η άσκηση της διακριτικής ευχέρειας της Πολεοδομικής Αρχής, αυτή θα εξασφαλίζεται εκ των προτέρων και θα πρέπει να προσκομίζονται οι απόψεις της Πολεοδομικής Αρχής κατά την υποβολή της αίτησης.
Στ.10	Έχει μελετηθεί κατά πόσον έχει εφαρμοστεί η εφαρμόζεται ανάλογο πλαίσιο οικοδομικής αδειοδότησης από τους ίδιους τους Μελετητές σε οποιαδήποτε άλλη Ευρωπαϊκή χώρα? Που και πώς;	Με βάση το προτεινόμενο πλαίσιο, οι βεβαιώσεις οι οποίες είναι ισοδύναμες πολεοδομικής άδειας και άδειας οικοδομής δεν θα εκδίδονται από τους Μελετητές. Σε αρκετές ευρωπαϊκές χώρες, η διαδικασία αδειοδότησης για χαμηλού ρίσκου οικοδομές αφορά επιταχυσμένη διαδικασία ή και αυτόματη έκδοση άδειας για συγκεκριμένους τύπους αναπτύξεων. Για παράδειγμα, στη Γερμανία, προνοείται η αυτόματη έκδοση άδειας για συγκεκριμένους τύπους αναπτύξεων. Επίσης στο Ηνωμένο Βασίλειο υπάρχουν περιπτώσεις όπου απαιτείται η υποβολή «outline submission» (διευκρινίζεται πως η πρόταση του ΕΤΕΚ αφορά την υποβολή πλήρους αίτησης για πολεοδομική άδεια και πλήρους αίτησης για άδεια οικοδομής).
Στ.11	Έχουν μελετηθεί οι κοινωνικές, οικονομικές και πολιτικές συνέπειες της εν μια νυκτί και χωρίς δοκιμασία, αλλαγής από τον ενδεδειγμένο κρατικό έλεγχο της οικοδομικής ανάπτυξης στον απόλυτα ιδιωτικό αυτοέλεγχο.	Η πρόταση του ΕΤΕΚ περιλαμβάνει πρόνοια να τυγχάνουν επιτελικού ελέγχου όλες οι αιτήσεις και ποσοστό των αιτήσεων να τυγχάνει δειγματοληπτικού ελέγχου από τις αδειοδοτούσες αρχές. Συναφώς δεν αφορά μετάβαση σε πλήρως ιδιωτικό αυτοέλεγχο.
Στ.12	Έχει μελετηθεί η καταλληλότητα και το πρόσφορο του υφιστάμενου τεχνικονομοθετικού πλαισίου (ενοποίηση Νομοθεσίας και Κανονισμών), και προϋποθέσεων που πρέπει να προηγηθούν της υιοθέτησης της προτεινόμενης ρύθμισης;	Πρωθούνται σχετικές ενέργειες όπως η δημιουργία ηλεκτρονικού οδηγού της πολεοδομικής νομοθεσίας με στόχο τη συγκέντρωση όλων των προνοιών της κείμενης νομοθεσίας που διέπουν το σχεδιασμό και την ανάπτυξη αναπτύξεων σε ένα ηλεκτρονικό εργαλείο, η απλοποίηση

		της Εντολής 1/2017 και η καθολική εφαρμογή της Εντολής 1/2017 (ευθυγράμμιση των προνοιών της Δήλωσης Πολιτικής με αυτών της Εντολής 1/2017).
Στ.13	Ποια θα είναι η διαδικασία άσκησης διακριτικής ευχέρειας στην νέα αυτή μορφή αδειοδότησης και πως θα εφαρμόζεται;	Η πρόταση του ΕΤΕΚ είναι όπως υιοθετηθεί μια δομημένη διαδικασία για την υποβολή αιτήματος για άσκηση της διακριτικής ευχέρειας της πολεοδομικής αρχής, η οποία να προνοεί τα ακόλουθα: (α) Ηλεκτρονική υποβολή αιτήματος για άσκηση της διακριτικής ευχέρειας της αρμόδιας αρχής, μέσω του ΙΠΠΟΔΑΜΟΥ και μέσω της υποβολής τυπικού εγγράφου που θα ετοιμαστεί ειδικά για τον σκοπό αυτό. (β) Αποστολή απόφασης της Πολεοδομικής Αρχής ηλεκτρονικά, μέσω του ΙΠΠΟΔΑΜΟΥ, εντός 10 ημερών από την υποβολή του αιτήματος στη βάση τυποποιημένου εντύπου. (γ) Κατάθεση τυποποιημένου εντύπου με την απόφαση της αρμόδιας αρχής κατά την υποβολή πολεοδομικής αίτησης στον ΙΠΠΟΔΑΜΟ.
Στ.14	Δεν θα μπορούσε η προτεινόμενη αυτή νέα διαδικασία, να εφαρμόζεται οικειοθελώς από όσους Μελετητές το επιλέγουν οι ίδιοι και αναλαμβάνουν αυτοβούλως την ευθύνη, διατηρώντας παράλληλα και την δυνατότητα στους υπόλοιπους, υποβολής με την υφιστάμενη διαδικασία;	Γενικά η όποια διαδικασία υιοθετηθεί για την αδειοδότηση αναπτύξεων πρέπει να είναι κοινή για όλους τους αιτητές και μελετητές για τις προτεινόμενες αναπτύξεις που θα εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της νέας πολιτικής αδειοδότησης.