

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

στο σχέδιο νόμου «Έλεγχος και προστασία του δομημένου περιβάλλοντος»

Προς τη Βουλή των Ελλήνων

Το προς ψήφιση σχέδιο νόμου αποτελεί, μια προσπάθεια θέσπισης νέων, και βελτίωσης υφιστάμενων, διατάξεων, για την συνολική ρύθμιση των ζητημάτων που αφορούν το δομημένο περιβάλλον. Σκοπός αυτού, 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 προτεινόμενες διατάξεις 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.

Οι διατάξεις του παρόντος σχεδίου νόμου επιχειρούν να αντιμετωπίσουν συνολικά και ολοκληρωμένα το πλαίσιο που οδήγησε στο υφιστάμενο σήμερα εν πολλοίς άναρχο και παράνομα διαμορφωμένο δομημένο περιβάλλον, στοχεύοντας στην ανάδειξη και θεραπεία των διαχρονικών παθογενειών που το δημιούργησαν και το εξέθρεψαν, και όχι στην απλή διαχείριση του αποτελέσματος αυτών. Ταυτόχρονα 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.

Αντιθέτως, οι μέχρι σήμερα νομοθετικές προσπάθειες αντιμετώπισης του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης, δεν έχουν αποφέρει τα αναμενόμενα αποτελέσματα, αφενός μεν, γιατί δεν επεδίωκαν να θεραπεύσουν τις

παθογένειες και τις δυσλειτουργίες των διαδικασιών μελέτης, έγκρισης και εφαρμογής του πολεοδομικού σχεδιασμού, αφετέρου δε, γιατί δεν επιχειρήσαν να αντιμετωπίσουν ολιστικά το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης και κυρίως των αιτούντων αυτής, αλλά μόνο το τελικό αποτέλεσμα στο δομημένο περιβάλλον. Πλην όμως, ένα τόσο σύνθετο και πολύπλοκο πρόβλημα δεν είναι δυνατόν να αντιμετωπισθεί με αποσπασματική και μονοδιάστατη θεώρηση, πολλώ δε μάλλον με βασικό άξονα την κάλυψη δημοσιονομικών αναγκών και μάλιστα χωρίς την εφαρμογή και τήρηση αυστηρών πολεοδομικών και περιβαλλοντικών κριτηρίων. Σε αυτό το πλαίσιο, η αφετηρία για την αντιμετώπιση του φαινομένου, επιβάλλεται να είναι η συστηματική αναγνώριση, καταγραφή, μελέτη και αντιμετώπιση των αιτιών που το προκάλεσαν.

Ειδικότερα, 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. Η απουσία μηχανισμών ελέγχου, πολλώ δε μάλλον πρόληψης ή καταστολής του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης «εν τη γενέσει» αυτής, με αξιοποίηση της σύγχρονης τεχνολογίας, οδήγησε στη σημερινή κατάσταση.

- Οι αλληπάλληλοι αποσπασματικοί νόμοι τακτοποίησης/ρύθμισης των αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης, που απλά θεσμοποίησαν την ατιμωρησία, μέσω της μαζικής και αθρόας εξαίρεσης από την κατεδάφιση αυτών, χωρίς, αφενός μεν, την αξιοποίηση της «κόκκινης γραμμής» για ουσιαστική διαφοροποίηση στην αντιμετώπιση «παλαιών» και «νέων» αυθαιρέτων, αφετέρου δε, την εξασφάλιση περιβαλλοντικού ισοζυγίου για την αντιμετώπιση των δυσμενών επιπτώσεων από τη διατήρησή τους.

- 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. Είναι δεδομένες πλέον οι καθυστερήσεις ή και οι εμπλοκές στις διαδικασίες σύνταξης, έγκρισης και εφαρμογής των χωροταξικών και πολεοδομικών πλαισίων και σχεδίων, όπως στις Επεκτάσεις Σχεδίων Πόλεων, στην Έγκριση Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων και Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης κ.λπ..

- Η δαιδαλώδης, επίπονη και μακροχρόνια διαδικασία έκδοσης αδειών, βάσει αδιαφανών διαδικασιών, καθώς και η πολυπλοκότητα, αλληλοεπικάλυψη του νομοθετικού πλαισίου, με συχνές αλλαγές των ισχυόντων όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσεων γης και τροποποι-

ήσεις των ειδικών και γενικών πολεοδομικών διατάξεων, που, σε συνδυασμό με την πολυνομία και έλλειψη κωδικοποίησης, δυσχεραίνουν τον έλεγχο ή καθιστούν δυσδιάκριτο το ισχύον πολεοδομικό πλαίσιο και δίδουν περιθώρια ερμηνείας διατάξεων «κατά το δοκούν».

- Η καθυστέρηση στη σύνταξη ολοκληρωμένου Δασολογίου και Κτηματολογίου έτσι ώστε να παρέχεται ασφάλεια των επενδυτών και των ιδιοκτητών για την νομιμότητα των επενδυτικών τους σχεδίων και των κατασκευών τους, καθώς και το ελλιπές πλαίσιο πολιτιστικής και περιβαλλοντικής προστασίας, με την καθυστέρηση καθορισμού των οριογραμμών αιγιαλού, παραλίας, υδατορευμάτων κ.λπ., έγκρισης προεδρικού διατάγματος καθορισμού περιοχών προστασίας της φύσης και αρχαιολογικών χώρων κ.λπ. αλλά συνολικότερα η, εν γένει, έλλειψη πολιτικής βούλησης και ολοκληρωμένου σχεδίου για την προστασία του περιβάλλοντος και την αειφορική ανάπτυξη με διαφύλαξη των φυσικών πόρων.

- Οι νομοθετικές ρυθμίσεις - τροπολογίες για την εξυπηρέτηση ατομικών περιπτώσεων και η κατά περίπτωση εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας, που καλλιεργήσαν 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.

Συνεπώς, 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.

Ως εκ τούτων, με το παρόν σχέδιο νόμου, 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 τελεσιδικα 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 αυθαιρέτης 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 αυθαιρέτης 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 αυθαιρέτης 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 νοοτρο-

πίας της ουσιαστικής εξίσωσης νομοταγών και παρανομούντων 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.

Συνοπτικά, το σχέδιο νόμου αποτελείται από πέντε (5) Τμήματα:

- Τμήμα Α΄: Μηχανισμοί και Μέσα Ελέγχου της Ποιότητας του Δομημένου Περιβάλλοντος

Κεφάλαιο Πρώτο: Υπηρεσίες Ελέγχου του Δομημένου Περιβάλλοντος – Διάρθρωση – Αρμοδιότητες

Κεφάλαιο Δεύτερο: Συλλογικά Όργανα Ελέγχου του Δομημένου Περιβάλλοντος

Κεφάλαιο Τρίτο: Επιτροπή Εξέτασης προσφυγών αυθαιρέτων και επιτροπή προσβασιμότητας

- Τμήμα Β΄: Πλαίσιο δόμησης

Κεφάλαιο Πρώτο: Διαδικασία έκδοσης και ελέγχου αδειών δόμησης

Κεφάλαιο Δεύτερο: Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου

• Τμήμα Γ΄: Έλεγχος Υλοποίησης Χωρικού Σχεδιασμού,

Κοινόχρηστοι Χώροι και Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο

- Τμήμα Δ΄: Αντιμετώπιση αυθαίρετης δόμησης

Κεφάλαιο Πρώτο: Μέτρα πρόληψης αυθαίρετης δόμησης

Κεφάλαιο Δεύτερο: Μηχανισμοί κατά της αυθαίρετης δόμησης

Κεφάλαιο Τρίτο: Αντιμετώπιση αυθαιρέτων που έχουν συντελεστεί μετά την 28.7.2011

Κεφάλαιο Τέταρτο: Αντιμετώπιση αυθαιρέτων που έχουν συντελεστεί πριν την 28.7.2011

Κεφάλαιο Πέμπτο: Ειδικές περιπτώσεις αυθαιρέτων που έχουν συντελεστεί πριν την 28.7.2011

• Τμήμα Ε΄: Λοιπές διατάξεις Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας

ΤΜΗΜΑ Α΄

ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΜΕΣΑ ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

1. Επί της αρχής:

Παρατηρητήρια Δομημένου Περιβάλλοντος

Στο Τμήμα Α΄, ορίζονται τα σχετικά με τη δομή, τη διάρθρωση, τη λειτουργία και τις αρμοδιότητες των Υπηρεσιών Ελέγχου – Παρατηρητήρια.

Βασική καινοτομία του εν λόγω νομοσχεδίου αποτελεί η δημιουργία μιας νέας δομής στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας που έχει στρατηγικό ρόλο στα ζητήματα του δομημένου Περιβάλλοντος και είναι η Διεύθυνση «Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Χωρικού Σχεδιασμού - Παρατηρητήριο». Η Υπηρεσία αυτή, εποπτεύει και ενεργεί σε επιτελικό επίπεδο παρέχοντας οδηγίες στις αντίστοιχες δημιουργούμενες Περιφερειακές Διευθύνσεις Ελέγχου Δόμησης, μεριμνά για την ορθή και συνολική εφαρμογή των κανόνων που αφορούν στη δόμηση και παρακολουθεί, οργανώνει και συντονίζει κάθε ζήτημα που σχετίζεται με το δομημένο περιβάλλον. Η νέα αυτή δομή δημιουργήθηκε από την ανάγκη διαχωρισμού της αρχής που αδειοδοτεί τις κατασκευές, από την αρχή που ελέγχει αυτές και το δομημένο περιβάλλον ευρύτερα. Η προσπάθεια διαχωρισμού που επιχειρήθηκε με τον ν. 4030/2011 μέσω της εισαγωγής του θεσμού των ελεγκτών δόμησης, δεν απέδωσε τα αναμενόμενα αποτελέσματα ακριβώς γιατί από τον σχεδιασμό αυτό, απουσίαζε εκείνη η δομή που θα είχε ως αντικείμενο όχι μόνο τον έλεγχο της δόμησης αλλά και τη περαιτέρω ενιαία δράση επί των αποτελεσμάτων του ελέγχου αυτού θα αντιμετώπιζε δηλαδή στην ολότητά του τα ζητήματα του δομημένου περιβάλλοντος. Επιπλέον οι Ελεγκτές Δόμησης δεν αποτελούν αρχή με την έννοια μιας υπηρεσίας που δρα συνολικά για την προστασία και τον έλεγχο του δομημένου περιβάλλοντος, με τη πρόληψη ή τη διαπίστωση και τη λήψη μέτρων για τη βελτίωση αυτού αλλά το όργανο ελέγχου που περιορίζεται σε καταγραφή και σύνταξη πορίσματος σχετικά με την ύπαρξη ή μη αυθαιρέτων κατασκευών.

Προς το σκοπό αυτό δημιουργούνται στην Περιφέρεια, Περιφερειακές Διευθύνσεις και στην έδρα κάθε περιφερειακής ενότητας Τμήματα (Περιφερειακά και Τοπικά παρατηρητήρια) που συνιστούν όργανα της Περιφέρειας με κατά τόπο αρμοδιότητα αυτή της Περιφέρειας και της Περιφερειακής Ενότητας αντίστοιχα, συγκεντρώνοντας όλες τις αρμοδιότητες στα ζητήματα ελέγχου του δομημένου περιβάλλοντος, που μέχρι σήμερα ασκούντο κατακεραματισμένες από διάφορες υπηρεσίες ή όργανα που

δεν μπορούσαν να συντονιστούν και να συλλειτουργήσουν.

Επειδή τα ζητήματα που αφορούν στον έλεγχο, στην παρατήρηση, στην ποιότητα, στην αισθητική του δομημένου περιβάλλοντος, στη προσβασιμότητα και στην εξάλειψη της αυθαίρετης δόμησης, δεν μπορούν να αντιμετωπίζονται αποσπασματικά αλλά ενιαία, καθώς συνιστούν το θεσμικό πλέγμα δόμησης της χώρας μας, για πρώτη φορά, με τη δημιουργία της νέας δομής, των Παρατηρητήριων σε κεντρικό επίπεδο αλλά και σε περιφερειακό επίπεδο με συγκρότηση διεύθυνσης στην έδρα κάθε περιφέρειας και τμημάτων σε κάθε περιφερειακή ενότητα, επιτυγχάνεται και υλοποιείται η ολιστική αντιμετώπιση των θεμάτων που άπτονται της προστασίας του δομημένου περιβάλλοντος.

Με τη νέα αυτή δομή, επιχειρείται ταυτόχρονα, η σύμπραξη και «συνομιλία» πολλών μαζί υπηρεσιών και η αξιοποίηση της πλούσιας εμπειρίας αυτών για να δημιουργηθεί μια βάση δεδομένων από την οποία ο μεν πολίτης θα μπορεί να αντλεί με απόλυτα διαφανή τρόπο πληροφορίες για ότι αφορά τη δόμηση, ενώ τα τμήματα του Παρατηρητηρίου, περιφερειακά και τοπικά, με τη συντονισμένη δράση και τους ελεγκτικούς μηχανισμούς θα εντοπίζουν όλες τις καθυστερήσεις, τις παθολογίες ή δυσλειτουργίες στην εξέλιξη του πολεοδομικού σχεδιασμού κι έτσι θα επιτυγχάνονται οι αναγκαίες διορθώσεις/παρεμβάσεις.

Έτσι ο έλεγχος της αυθαίρετης δόμησης, οι αρμοδιότητες παρακολούθησης και ελέγχου των ετοιμόρροπων κτιρίων, των εγκαταλελειμμένων κτιρίων, των κοινόχρηστων δημόσιων χώρων, της προσβασιμότητας αυτών, η αισθητική ένταξη και εναρμόνιση του δομημένου περιβάλλοντος στο φυσικό περιβάλλον και κάθε εν γένει ζήτημα δόμησης, καθώς και οι επιτροπές και τα συλλογικά όργανα που σχετίζονται με τις παραπάνω λειτουργίες όπως επιτροπές κρίσεως αυθαιρέτων, συμβούλια αρχιτεκτονικής και επιτροπές προσβασιμότητας θα εποπτεύονται και θα λειτουργούν υπό τη σκέπη του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος.

Οι Υπηρεσίες Δόμησης (ΥΔΟΜ) παραμένουν υπηρεσίες αδειοδότησης της δόμησης, ενώ τα Παρατηρητήρια Δομημένου Περιβάλλοντος δημιουργούνται ως υπηρεσίες ελέγχου της δόμησης, αναλαμβάνουν την μέριμνα, την προστασία και τον έλεγχο της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος και εποπτεύουν την λειτουργία Επιτροπών που σχετίζονται με το περιβάλλον οι οποίες αποκεντρώνονται σε όλη την περιφέρεια. Οι εν λόγω Επιτροπές είναι τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής, οι Επιτροπές Προσβασιμότητας σε κάθε περιφέρεια και οι Επιτροπές Εξέτασης ενστάσεων Αυθαιρέτων.

Επίσης για πρώτη φορά εισάγεται ο θεσμός του κοινωνικού ελέγχου με την θέσπιση διατάξεως που προβλέπει τη σύσταση «Συμβουλίου Παρακολούθησης του Δομημένου Περιβάλλοντος» που το συνθέτουν εκπρόσωποι όλων των βαθμίδων της τοπικής Αυτοδιοίκησης και κοινωνικών και επιστημονικών φορέων, ώστε να επιτυγχάνεται, με κοινωνικό έλεγχο και συμμετοχική λειτουργία η συνεχής βελτίωση των διαδικασιών που αφορούν στην προστασία του δομημένου περιβάλλοντος. Προβλέπεται επίσης η σύνταξη εκθέσεων από τα περιφερειακά και τοπικά παρατηρητήρια για την τελική εξαγωγή από το Παρατηρητήριο συμπερασμάτων και επισημάνσεων που υ-

ποβάλλονται στον Υπουργό ΠΕΝ και στην αρμόδια επιτροπή της Βουλής.

Επίσης προβλέπεται για πρώτη φορά η σύσταση και λειτουργία περιφερειακών συλλογικών οργάνων ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ, ΠΕΣΑ και Περιφερειακής επιτροπής Προσβασιμότητας που θα λειτουργούν σε επίπεδο περιφέρειας με απολύτως διακριτές αρμοδιότητες, για την αποφόρτιση του έργου των ήδη υφισταμένων, αλλά και για την παροχή δυνατότητας εξέτασης προσφυγών επί των αποφάσεών των, σε δεύτερο βαθμό, ώστε να επιτυγχάνεται αφενός μεν η αποτελεσματική παροχή υπηρεσιών προς τον πολίτη και αφετέρου να εξαλειφθεί το φαινόμενο της υπερβολικής συσσώρευσης μεγάλου όγκου υποθέσεων, που συνεπάγεται αναπόδραστα ουσιαστική αδυναμία διαχείρισης αυτού σε εύλογο χρόνο.

II. Επί των άρθρων:

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΛΕΓΧΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ - ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ - ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ

Άρθρο 1

Παρατηρητήριο δομημένου περιβάλλοντος

Με το άρθρο αυτό συστήνεται μια νέα κεντρική δομή στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, η Διεύθυνση Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Σχεδιασμού - Παρατηρητήριο, που σκοπό έχει την παρακολούθηση, την καταγραφή, τον έλεγχο, και τη λήψη μέτρων για τη προστασία και τη διασφάλιση της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος.

Άρθρο 2

Περιφερειακές Διευθύνσεις ελέγχου δόμησης- Περιφερειακά Παρατηρητήρια και τμήματα ελέγχου δόμησης- τοπικά παρατηρητήρια

Σε αυτό το άρθρο ορίζονται τα σχετικά με τη σύσταση και τη διάρθρωση των επιμέρους διευθύνσεων και τμημάτων του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος, τα οποία θα λειτουργούν στην έδρα κάθε Περιφέρειας και κάθε περιφερειακής ενότητας, και τα οποία είναι όργανα της Περιφέρειας και υπάγονται ως υπηρεσίες στην Περιφέρεια.

Ο τρόπος διάρθρωσης των υπηρεσιών αυτών, ενόψει και των διευρυμένων αρμοδιοτήτων τους σκοπό έχει την αποτελεσματικότερη λειτουργία τους και την άμεση σύνδεσή τους με την Διεύθυνση του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος-Παρατηρητήριο.

Ορίζεται επίσης ότι με Προεδρικό Διάταγμα θα καθορίζεται η στελέχωση, το αναγκαίο προσωπικό και κάθε άλλο σχετικό θέμα για την οργάνωση και λειτουργία των περιφερειακών και τοπικών παρατηρητηρίων.

Άρθρο 3

Συμβούλια Παρακολούθησης Δομημένου Περιβάλλοντος - ετήσιες εκθέσεις

Στο εν λόγω άρθρο προβλέπεται με απόφαση του οικείου Περιφερειάρχη η συγκρότηση στην έδρα κάθε Περιφέρειας, επταμελούς «Συμβουλίου Παρακολούθησης

του Δομημένου Περιβάλλοντος», το οποίο έχει σκοπό τη μελέτη και την αξιοποίηση των δεδομένων και των στοιχείων που λαμβάνουν από τα Τοπικά και τα Περιφερειακά Παρατηρητήρια Δομημένου Περιβάλλοντος και την υποβολή συγκεκριμένων προτάσεων, ώστε να επιτυγχάνεται, με κοινωνικό έλεγχο και συμμετοχική λειτουργία η συνεχής βελτίωση των διαδικασιών που αφορούν στην προστασία του δομημένου περιβάλλοντος. Προβλέπεται επίσης η σύνταξη εκθέσεων από τα περιφερειακά και τοπικά παρατηρητήρια για την τελική εξαγωγή από το Παρατηρητήριο συμπερασμάτων και επισημάνσεων που υποβάλλονται στον Υπουργό ΠΕΝ και στην Επιτροπή Περιβάλλοντος της Βουλής των Ελλήνων.

Άρθρο 4

Αρμοδιότητες διεύθυνσης «Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και εφαρμογής σχεδιασμού-Παρατηρητήριο»

Στο άρθρο αυτό ορίζονται αναλυτικά οι αρμοδιότητες της Διεύθυνσης Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Σχεδιασμού - Παρατηρητήριο. Πιο συγκεκριμένα, ορίζονται μεταξύ άλλων ότι η Γενική Διεύθυνση του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος, θα έχει μεταξύ άλλων την αρμοδιότητα της σύνταξης ετήσιων εκθέσεων προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, την ευθύνη της εποπτείας της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων, την Εποπτεία για την τήρηση και ενιαία εφαρμογή της νομοθεσίας περί αυθαιρέτων, την εποπτεία για την τήρηση και εφαρμογή του θεσμικού πλαισίου που αφορά στην προστασιμότητα των δομικών έργων και των κοινόχρηστων χώρων, τον Συντονισμό και ενημέρωση συναρμοδίων υπηρεσιών για την αισθητική και λειτουργική αναβάθμιση των κοινόχρηστων χώρων, την τήρηση του μητρώου των οικοδομικών αδειών όλης της Επικρατείας την Παρακολούθηση Ηλεκτρονικής Πολεοδομικής Ταυτότητας όλων των Δήμων, την ευθύνη για την επίτευξη της εξέλιξης του πολεοδομικού σχεδιασμού, τον έλεγχο της πορείας κατεδάφισης τελεσίδικα κριθέντων αυθαιρέτων, την ευθύνη για την επίτευξη της εξέλιξης του πολεοδομικού σχεδιασμού, τη μέριμνα για τη συγκρότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ΚΕΣΑ, του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ, τη μέριμνα για τη συγκρότηση των Επιτροπών Προστασιμότητας κ.ά.

Άρθρο 5

Αρμοδιότητες περιφερειακών Διευθύνσεων Ελέγχου Δόμησης-Περιφερειακά Παρατηρητήρια-Πόροι

Στο άρθρο αυτό αναπτύσσονται οι αρμοδιότητες των Περιφερειακών Διευθύνσεων του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος, μεταξύ των οποίων είναι ο έλεγχος της ορθής εφαρμογής της νομοθεσίας για την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος και η παροχή οδηγιών προς τα τοπικά παρατηρητήρια στα ζητήματα αρμοδιότητός τους, η σύνταξη ετησίων εκθέσεων προς τη Διεύθυνση Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Σχεδιασμού - Παρατηρητήριο, ο Συντονισμός και ενημέρωση συναρμοδίων υπηρεσιών για την αισθητική και λειτουργική αναβάθμιση των κοινόχρηστων

χώρων την ευθύνη για τη κατεδάφιση τελεσίδικα κριθέντων αυθαιρέτων, η επίτευξη της εξέλιξης του πολεοδομικού σχεδιασμού των δήμων της Περιφέρειας, η τήρηση του μητρώου, στο οποίο εγγράφονται οι ιδιωτικές επιχειρήσεις, που έχουν τη δυνατότητα να εκτελέσουν πρωτόκολλα κατεδάφισης, η μέριμνα για τη σύγκληση και λειτουργία του Περιφερειακού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής του ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ και της περιφερειακής Επιτροπής Προστασιμότητας.

Άρθρο 6

Αρμοδιότητες τμημάτων Ελέγχου Δόμησης-Τοπικών Παρατηρητηρίων

Τα Τμήματα Ελέγχου Δόμησης Τοπικά Παρατηρητήρια Δομημένου Περιβάλλοντος έχουν ως βασική αρμοδιότητα την εφαρμογή της κείμενης νομοθεσίας για την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος και στο πλαίσιο αυτό τις ενέργειες για την αντιμετώπιση και πρόληψη της αυθαιρέτης δόμησης, την παρακολούθηση της Ηλεκτρονικής πολεοδομικής ταυτότητας των Δήμων, τα ζητήματα αισθητικής αναβάθμισης των κατασκευών, την παρακολούθηση της εφαρμογής της νομοθεσίας σε θέματα προστασιμότητας και τον έλεγχο των επικίνδυνων και ετοιμόρροπων επικίνδυνων οικοδομών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΣΥΛΛΟΓΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΕΛΕΓΧΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Άρθρο 7

Συμβούλια Αρχιτεκτονικής Συγκρότησης - Αρμοδιότητες

Με το άρθρο αυτό ορίζεται η συγκρότηση Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής με απόφαση Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος, , καθώς επίσης καθορίζονται και οι αρμοδιότητες αυτών.

Στην πρώτη παράγραφο του εν λόγω άρθρου ορίζονται οι περιπτώσεις όπου η σύμφωνη γνώμη των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής, όσον αφορά στις αρχιτεκτονικές μελέτες, αποτελεί τυπική και ουσιαστική προϋπόθεση για τη χορήγηση των οικοδομικών αδειών.

Στην δεύτερη παράγραφο ορίζεται η επιπρόσθετη αρμοδιότητα των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής όσον αφορά τις νησιωτικές περιοχές, επί των αρχιτεκτονικών μελετών για κάθε οικοδομική εργασία για την οποία απαιτείται έκδοση οικοδομικής άδειας σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 4067/2012 (Α' 79) όπως ισχύει, σε ακίνητα κείμενα εκτός ορίων οικισμού ή σε οικισμούς κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων.

Στην τρίτη παράγραφο ορίζεται προθεσμία για την έκδοση γνώμης των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής όσον αφορά στη σύνταξη έκθεσης επικινδύνως ετοιμόρροπων κατασκευών σε κτίρια ή γήπεδα, που βρίσκονται σε ιστορικά κέντρα πόλεων ή οικισμών, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε ιστορικούς τόπους, αρχαιολογικούς χώρους, σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, καθώς και σε κτίρια ή χώρους, που έχουν κηρυχθεί διατηρητέοι ή εκκρεμεί να χαρακτηριστούν διατηρητέοι.

Στην τέταρτη παράγραφο τίθεται εξουσιοδοτική διάταξη με την οποία δίδεται αρμοδιότητα στον Υπουργό ΠΕ-

ριβάλλοντος και Ενέργειας να ορίσει με απόφασή του, κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για τη διαδικασία έκδοσης γνωμοδότησης των Συμβουλίων, καθώς και στην έκδοση τεύχους οδηγιών προς τα μέλη των Συμβουλίων.

Άρθρο 8
Σύνθεση Σ.Α.

Σε αυτό το άρθρο του σχεδίου νόμου καθορίζεται η σύνθεση των επιμέρους Αρχιτεκτονικών Συμβουλίων, όσον αφορά στις ιδιότητες των προσώπων που τα απαρτίζουν (πρώτη παράγραφος), τον τρόπο επιλογής τους (δεύτερη παράγραφος), καθώς και τον ορισμό του γραμματέα του Συμβουλίου και του αναπληρωτή του (τρίτη παράγραφος).

Άρθρο 9
Μητρώα Σ.Α.

Στο άρθρο αυτό ορίζεται ότι δημιουργούνται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Μητρώα που τηρούνται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας και σε αυτά εγγράφονται όσοι αρχιτέκτονες και πολιτικοί μηχανικοί διαθέτουν τα επιμέρους προσόντα και τις προϋποθέσεις που απαιτούνται για την συμμετοχή τους στα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής. Συναφές γνωστικό αντικείμενο είναι το αντικείμενο που αφορά σε μεταπτυχιακό δίπλωμα ή διδακτορικό σχετικά με την αρχιτεκτονική ένταξη των κτιρίων, την πολεοδομία και δεν αποτελεί τίτλο άσχετο με το βασικό τίτλο σπουδών (όπως οικονομικά ή τουρισμό).

Άρθρο 10
Θητεία μελών Σ.Α.

Στο εν λόγω άρθρο ορίζεται η θητεία των μελών των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής, καθώς επίσης τίθενται και οι ειδικότεροι περιορισμοί που αφορούν στον ορισμό των ιδίων προσώπων.

Άρθρο 11
Λειτουργία Σ.Α.

Στο άρθρο αυτό του νομοθετήματος καθορίζεται ο τρόπος λειτουργίας των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής.

Πιο συγκεκριμένα, στην πρώτη παράγραφο περιγράφεται η διαδικασία της σύγκλησης των συνεδριάσεων, καθώς και οι προθεσμίες για την έκδοση σχετικής απόφασής τους.

Στη δεύτερη παράγραφο του εν λόγω άρθρου θεσπίζεται η παρουσία των ενδιαφερομένων στις συνεδριάσεις των Συμβουλίων, στο πλαίσιο της διαφύλαξης των αρχών της δημοσιότητας και διαφάνειας της διαδικασίας, καθώς επίσης και η υποχρέωση των Συμβουλίων να εκδίδουν, σε περίπτωση απόρριψης, αιτιολογημένες αποφάσεις, η οποία υποχρέωση εκπορεύεται από την αρχή της αιτιολογίας των δυσμενών διοικητικών πράξεων.

Ορίζεται επίσης ότι στις νησιωτικές περιοχές το Σ.Α. δύναται να συνεδριάζει με τηλεδιάσκεψη στην οποία έχουν δικαίωμα να συμμετέχουν οι ενδιαφερόμενοι και προβλέπεται επίσης η άσκηση ενδικοφανούς προσφυγής κατά των αποφάσεων αυτών η οποία εξετάζεται από το ΠΕΣΑ που εκδίδει απόφαση εντός αποκλειστικής προθε-

σμίας τριάντα (30) ημερών από την υποβολή της ένστασης.

Άρθρο 12
Περιφερειακά Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (Π.Ε.Σ.Α.)-συγκρότηση και αρμοδιότητες

Στο εν λόγω άρθρο θεσπίζεται η συγκρότηση Περιφερειακού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (Π.Ε.Σ.Α.) στην έδρα κάθε περιφερειακού Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος, με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος (πρώτη παράγραφος).

Στις λοιπές παραγράφους του άρθρου αυτού προσδιορίζονται οι αρμοδιότητες, η σύνθεση του Συμβουλίου και η θητεία των μελών του.

Άρθρο 13
Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής
ΚΕ.Σ.Α.-ΚΕ.Σ.Α.Α.-ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ

Στο άρθρο αυτό του σχεδίου νόμου ορίζεται η σύσταση και συγκρότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (Κ.Ε.Σ.Α.) με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Αιγαίου (ΚΕ.Σ.Α.Α.) με απόφαση των συναρμόδιων Υπουργών Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής και Περιβάλλοντος και Ενέργειας και η σύσταση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Μακεδονίας - Θράκης (ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ.), με απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών.

Άρθρο 14
Αρμοδιότητες ΚΕ.Σ.Α.

Στο άρθρο αυτό ορίζονται τα σχετικά με τις αρμοδιότητες του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Αιγαίου και του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Μακεδονίας - Θράκης (ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ.).

Άρθρο 15
Σύνθεση ΚΕ.Σ.Α.-ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ.-ΚΕ.Σ.Α.Α.

Στο εν λόγω άρθρο καθορίζεται η Σύνθεση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, με σαφή προσδιορισμό του αριθμού και των απαιτούμενων ιδιοτήτων των μελών του, καθώς και του χρονικού διαστήματος της θητείας τους.

Επιπροσθέτως, ορίζεται ο αναπληρωτής του Γενικού Γραμματέα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ως Πρόεδρος του Κ.Ε.Σ.Α., καθώς και υπάλληλος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ως γραμματέας και ο αναπληρωτής του.

Αντιστοίχως καθορίζεται η Σύνθεση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Αιγαίου (ΚΕ.Σ.Α.Α.) και του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Μακεδονίας - Θράκης (ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ.) με τον προσδιορισμό του αριθμού και των απαιτούμενων ιδιοτήτων των μελών του, καθώς και του χρονικού διαστήματος της θητείας τους.

Άρθρο 16
Λειτουργία ΚΕ.Σ.Α. –ΚΕ.Σ.Α.Α.-ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ.

Στο άρθρο αυτό τίθενται διατάξεις που ρυθμίζουν τη λειτουργία των ΚΕ.Σ.Α.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ
ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΕΞΕΤΑΣΗΣ ΠΡΟΣΦΥΓΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ
ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑΣ

Άρθρο 17
Επιτροπή εξέτασης προσφυγών αυθαιρέτων -
συγκρότηση, σύνθεση και αρμοδιότητες

Στη πρώτη παράγραφο του άρθρου αυτού ορίζεται ότι με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος, συγκροτείται πενταμελής Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων, ανά Περιφερειακή ενότητα και η σύνθεση αυτής, στη δεύτερη παράγραφο ορίζεται η θητεία της και στη τρίτη παράγραφο ορίζεται το αντικείμενο αυτής ότι η επιτροπή εξετάζει:

τις προσφυγές, κατά των εκθέσεων αυτοψίας αυθαιρέτων που συντάσσουν οι Ελεγκτές Δόμησης, τις προσφυγές κατά των πορισμάτων των ελεγκτών δόμησης, που έχουν προκύψει από τη διαδικασία του δειγματοληπτικού ελέγχου των υπαγωγών με βάση το ν. 3843/10, το ν. 4014/11, το ν. 4178/2013 και τον παρόντα νόμο, τις εκκρεμείς ενστάσεις κατά τις διατάξεις του άρθρου 4 του π.δ. 267/1998, μετά από εισήγηση του οικείου τοπικού παρατηρητηρίου, καθώς και την δυνατότητα ή μη αποδοχής της υποβολής τροποποίησης της δηλώσεως υπαγωγής, προκειμένου να υποβληθούν πρόσθετα στοιχεία σύμφωνα με τη διάταξη της παραγράφου 5α του άρθρου 108.

Στις επόμενες παραγράφους ορίζεται η διαδικασία συζήτησης και έκδοσης των σχετικών αποφάσεων .

Άρθρο 18
Περιφερειακές επιτροπές προσβασιμότητας

Στο άρθρο αυτό ορίζεται η συγκρότηση από τον οικείο Περιφερειάρχη στην έδρα κάθε περιφερειακής Διεύθυνσης Ελέγχου Δόμησης-Περιφερειακό Παρατηρητήριο της Περιφερειακής επιτροπής προσβασιμότητας, ο σκοπός της οποίας είναι η γνωμοδότηση μετά από αιτήματα πολιτών επί ειδικών θεμάτων προσβασιμότητας και επί αιτημάτων σχετικών με την εφαρμογή των διατάξεων για την προσβασιμότητα του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού και του Κτιριοδομικού Κανονισμού, η σύνθεση αυτής, η απαρτία και η θητεία της. Ορίζεται επίσης ότι κατά της γνωμοδότησης των Επιτροπών Προσβασιμότητας είναι δυνατή η άσκηση προσφυγής στην Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας, ότι η ένσταση κατατίθεται στην Επιτροπή Προσβασιμότητας της Περιφερειακής Διεύθυνσης Ελέγχου Δόμησης Παρατηρητηρίου, η οποία την διαβιβάζει συνοδευόμενη από το φάκελο της υπόθεσης, στην Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας και ότι η γνωμοδότηση της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας είναι οριστική.

Ορίζεται επίσης ότι η περιφερειακή Επιτροπή Προσβα-

σιμότητας μπορεί να υποβάλει παρατηρήσεις επί των σχετικών με την προσβασιμότητα διατάξεων στην Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας.

Άρθρο 19
Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας

Στο άρθρο αυτό προβλέπεται Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας που συστήνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και εδρεύει στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Με την απόφαση του Υπουργού καθορίζονται οι εκπρόσωποι των φορέων, οι οποίοι σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να έχουν εμπειρία σε ζητήματα προσβασιμότητας, ο τρόπος λειτουργίας της και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια. Με την ίδια ως άνω απόφαση ορίζεται ένας γραμματέας με τον αναπληρωτή του από τους υπαλλήλους του ΥΠΕΝ .

Ειδικότερα ορίζεται η σύνθεση αυτής, ήτοι τέσσερα (4) μέλη που προέρχονται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, έναν εκπρόσωπο της ΚΕΔΕ με τον αναπληρωτή του, έναν εκπρόσωπο του ΤΕΕ με τον αναπληρωτή του,

έναν εκπρόσωπο του ΣΑΔΑΣ με τον αναπληρωτή του, έναν εκπρόσωπο της Εθνικής Συνομοσπονδίας ατόμων με αναπηρία (ΕΣΑμεΑ) με τον αναπληρωτή του, έναν πολιτικό μηχανικό με εξειδίκευση σε θέματα Οικοδομικού και Κτιριοδομικού Κανονισμού και Προσβασιμότητας.

Ορίζεται επίσης ότι η Γραμματειακή υποστήριξη παρέχεται από υπάλληλο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ο οποίος ορίζεται μαζί με τον αναπληρωτή του με την απόφαση συγκρότησης.

Στις αρμοδιότητες της επιτροπής αυτής είναι να εισηγείται στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας ειδικές ρυθμίσεις για τη βελτίωση του θεσμικού πλαισίου που αφορά την προσβασιμότητα των δομικών έργων και των κοινόχρηστων χώρων από εμποδιζόμενα άτομα, να παρέχει συνδρομή προς το Παρατηρητήριο με παροχή οδηγιών – όσον αφορά τις βέλτιστες πρακτικές σχεδιασμού, κτιρίων και κοινοχρήστων χώρων, να εξετάζει προσφυγές κατά γνωμοδοτήσεων των Επιτροπών Προσβασιμότητας, που εκδίδονται σύμφωνα με την παράγραφο 7 του άρθρου 17. Η γνωμοδότηση της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας είναι οριστική.

Άρθρο 20
Συγκρότηση Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α)

Στο άρθρο αυτό ορίζεται ότι με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος συγκροτούνται Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α) στην έδρα κάθε περιφερειακής ενότητας, καθώς και ότι στις Νησιωτικές περιοχές μπορούν να συγκροτούνται Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων με αρμοδιότητα σε περισσότερες περιφερειακές ενότητες. Ορίζεται επίσης η σύνθεση του Συμβουλίου αυτού, καθώς επίσης τα σχετικά με την λειτουργία του και τη θητεία των μελών του.

Άρθρο 21
Αρμοδιότητες ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.

Στο άρθρο αυτό ορίζονται οι αρμοδιότητες του ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α οι οποίες συνίστανται α) στην εξέταση των προσφυγών κατά των πορισμάτων των ελεγκτών δόμησης τα οποία εκδίδονται κατά τη διαδικασία του ελέγχου εφαρμογής οικοδομικών αδειών του άρθρου 45 β), στην άσκηση των αρμοδιοτήτων των Συμβουλίων Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος του άρθρου 3 της υπ' αριθμ. 75724/1151/1983 (Β' 767) κοινής απόφασης των Υπουργών Προεδρίας της Κυβέρνησης και Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος, καθώς και κάθε άλλης γνωμοδοτικής αρμοδιότητας, η οποία προβλέπεται από τις ισχύουσες διατάξεις για την έκδοση αποφάσεων από τον Γενικό Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, σύμφωνα με τα άρθρα 280 και 283 παρ. 3 του ν. 3852/2010 και γ) στη διερεύνηση των υποθέσεων τέλεσης των παραβάσεων του άρθρου 96 και της παρ. 9 του άρθρου 7 του ν. 4030/2011, που διαβιβάζονται από τους Ελεγκτές Δόμησης και τις υπηρεσίες δόμησης, στη σύνταξη πορίσματος και προώθησης του σχετικού φακέλου στο Εποπτικό Συμβούλιο του άρθρου 156 του ν. 4389/2016, προκειμένου αυτό να εισηγηθεί την επιβολή των κυρώσεων. Τέλος προβλέπεται ότι θέματα μείζονος σημασίας μπορεί να παραπέμπονται στο Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων.

Άρθρο 22
Συγκρότηση Περιφερειακών Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.

Στο άρθρο αυτό προβλέπεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος η συγκρότηση Περιφερειακού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., ορίζεται η σύνθεση του συμβουλίου αυτού και η θητεία των μελών του.

Άρθρο 23
Αρμοδιότητες ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α

Στο άρθρο αυτό ορίζονται οι αρμοδιότητες του Περιφερειακού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. και ειδικότερα προβλέπεται να εξετάζουν τις διοικητικές προσφυγές κατά των εκτελεστών πράξεων ή των παραλείψεων των οργάνων των Υ.ΔΟΜ που εκδίδονται κατά τη διαδικασία, έκδοσης οικοδομικών. Η κατά τα ως άνω προσφυγή ασκείται εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την λήψη γνώσης του ενδιαφερομένου και κατατίθεται στο πρωτόκολλο της Υπηρεσίας Δόμησης η οποία εξέδωσε την προσβαλλόμενη πράξη. Η Υπηρεσία την διαβιβάζει στο αρμόδιο Περιφερειακό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Η συζήτησή της προσδιορίζεται εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την διαβίβαση.

Επίσης ορίζεται ότι για το παραδεκτό της άσκησης προσφυγής απαιτείται η πληρωμή παράβολου ύψους πενήντα (50) ευρώ, το οποίο και προσκομίζεται κατά την κατάθεση. Το παράβολο αποτελεί έσοδο Κρατικού Προϋπολογισμού. Κατά τη συνεδρίαση του Συμβουλίου καλείται προς ακρόαση των απόψεών του ο προσφεύγων με

πρόσκληση, η οποία του επιδίδεται τουλάχιστον δέκα (10) ημέρες πριν από τη συνεδρίαση. Η απόφαση εκδίδεται εντός τριάντα (30) ημερών από την εξέταση αυτής, χωρίς την παρουσία του προσφεύγοντος και είναι οριστική.

Άρθρο 24
Συγκρότηση Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) - ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. ΑΙΓΑΙΟΥ-ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ - ΘΡΑΚΗΣ

Στο άρθρο αυτό ορίζεται ότι με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας συγκροτείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.), το οποίο είναι επταμελές.

Επίσης ορίζεται ότι με την απόφαση συγκρότησης του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων ορίζεται και ο αναπληρωτής του Γενικού Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ως Πρόεδρος του Συμβουλίου. Γραμματέας του Συμβουλίου και αναπληρωτής ορίζεται με την παραπάνω απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας υπάλληλος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Η θητεία των μελών είναι τριετής, πλην περιπτώσεων. Εξυπακούεται ότι εάν κάποιο μέλος κατέχει θεσμική θέση για χρονικό διάστημα πέραν της τριετίας, επανδιορίζεται σύμφωνα με την θεσμική του θέση.

Το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ. ΜΑΘ ορίζεται επταμελές και συγκροτείται κατ' αντίστοιχο με τα ανωτέρω τρόπο.

Άρθρο 25
Αρμοδιότητες ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α

Στο άρθρο αυτό ορίζονται οι αρμοδιότητες του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ οι οποίες είναι:

α) Επίλυση ερμηνευτικών ζητημάτων που προκύπτουν από την εφαρμογή των διατάξεων του νέου οικοδομικού κανονισμού, καθώς και κάθε διάταξη της κείμενης πολεοδομικής νομοθεσίας, λόγω διαφορετικών ερμηνειών των αρμόδιων υπηρεσιών ως ειδικότερα ορίζεται στην παρ. 2 του άρθρου 28 του ν. 4067/2012.

β) Ασκή τις αρμοδιότητες του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. 75724/1151/1983 κοινής απόφασης των Υπουργών Προεδρίας της Κυβέρνησης και Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (Β' 767) (άρθρο 36 του ν. 4030/11), δηλαδή γνωμοδοτεί σε θέματα αρμοδιότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας για τα οποία σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις απαιτείται γνώμη τεχνικού Συμβούλου, καθώς επίσης και σε άλλα θέματα τα οποία παραπέμπονται προς γνωμοδότηση από τον Υπουργό.

γ) Εξέταση θεμάτων μείζονος σημασίας τα οποία παραπέμπονται στο Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων από τα ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. (άρθρο 31 του ν. 4030/11).

δ) Γνωμοδότηση για την καθ' ύψος υπέρβαση Ι.Ν. σε εκτός σχεδίου περιοχές (άρθρο 54 παράγραφος 9 του ν. 4280/2014, όπως προστέθηκε στο άρθρο 12 του π.δ. 6-10-1978).

ε) Γνωμοδότηση για την καθ' ύψος υπέρβαση Ι.Ν. εντός οικισμών προ 1923 και μέχρι δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους (άρθρο 10 παρ. 7 του ν. 4315/2014).

στ) Γνωμοδότηση για την εξαιρεση από την κατεδάφιση αυθαιρέτων κτισμάτων που ανήκουν στο Δημόσιο, Ν.Π.Δ. και Ο.Τ.Α. τα οποία έχουν ανεγερθεί μέχρι τη δημοσίευση του ν. 1512/1985, δηλαδή την 11.1.1985, (άρθρο 9 παρ. 10 του ν. 1512/1985).

ζ) Γνωμοδότηση επί παρεκκλίσεων βιομηχανικών εγκαταστάσεων (παρ. 7 του άρθρου 4 του π.δ. 24.5.1985).

η) Γνωμοδότηση επί παρεκκλίσεων κτιρίων σε εκτός σχεδίου περιοχές στο ηπειρωτικό τμήμα της Αττικής (άρθρα 5 και 8 παρ. α' του π.δ. 24.5.1985).

θ) Έγκριση παρέκκλισης για την ανέγερση εγκαταστάσεων, οι οποίες έχουν άμεση σχέση με την κατασκευή, εγκατάσταση, λειτουργία και εκμετάλλευση του αγωγού, κατά παρέκκλιση των διατάξεων των άρθρων 1 και 4 του π.δ. της 24.5.1985 και κατ' εφαρμογή του άρθρου 175 του ν. 4001/2011.

ι) Έγκριση, για την έκδοση έγκρισης δόμησης αθλητικών εγκαταστάσεων από την Δ.Α.Ο.Κ.Α. (άρθρο 19 παρ. 2 του ν. 4258/2014)

ια) Απόφαση επί προσφυγής εγκατάστασης κεραίας, σε περίπτωση άπρακτης παρέλευσης τριών (3) μηνών από την υποβολή της προς τον Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης (άρθρο 30 του ν. 4070/2012, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 60 του ν. 4313/2014).

ιβ) Γνωμοδότηση για χρήση ξενοδοχείου σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια σε περιοχές που οι χρήσεις τους ρυθμίζονται από ειδικά διατάγματα προστασίας και εμπίπτουν στην περιοχή αρμοδιότητας του ρυθμιστικού σχεδίου Αττικής (παρ. 15α του άρθρου 28 του ν. 4280/2014).

ιγ) Γνωμοδότηση για χρήση τράπεζας σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια τουριστικών εγκαταστάσεων σε περιοχές που οι χρήσεις ρυθμίζονται από ειδικά διατάγματα προστασίας και εμπίπτουν στην περιοχή αρμοδιότητας του ρυθμιστικού σχεδίου Αττικής (παρ. 16 άρθρου 28 του ν.4280/2014).

Άρθρο 26

Μεταβατικές Διατάξεις Τμήματος Α'

Στο άρθρο αυτό τίθενται μεταβατικές διατάξεις που προβλέπουν ότι έως την σύσταση των υπηρεσιών των άρθρων 1, 2 και 3, οι αρμοδιότητές τους ασκούνται κανονικά από τις κατά νόμο αρμόδιες υπηρεσίες ως αυτές λειτουργούν κατά τη δημοσίευση του παρόντος.

Στη δεύτερη παράγραφο ορίζεται ότι έως τη συγκρότηση των συλλογικών οργάνων και επιτροπών των άρθρων 7, 13, 17, 18, 19, 20, 22 και 24, συνεχίζουν να λειτουργούν τα υφιστάμενα όργανα και να ασκούν τις αρμοδιότητές τους ως αυτές ορίζονται στον παρόντα νόμο. Η συγκρότηση των ανωτέρω συλλογικών οργάνων γίνεται με την λήξη της θητείας τουλάχιστον τριών εκ των μελών των οργάνων που ήδη έχουν συγκροτηθεί και λειτουργούν.

Άρθρο 27

Καταργούμενες διατάξεις Τμήματος Α'

Στο άρθρο αυτό τίθενται οι καταργούμενες διατάξεις που σχετίζονται με το κεφάλαιο αυτό .

ΤΜΗΜΑ Β' ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ - ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΔΕΙΩΝ

1. Επί της αρχής:

Το ζήτημα της δόμησης στη χώρα μας αποτελούσε πεδίο άσκησης κρατικής πολιτικής που με βάση το θεσμικό κανονιστικό πλαίσιο συνδέεται με τον πολιτισμό της, τις κοινωνικοοικονομικές συνθήκες που εκάστοτε επικρατούν, τις αντιλήψεις περί αισθητικής, τις κλιματολογικές συνθήκες και τον τρόπο ζωής και έκφρασης των κατοίκων της.

Η οικοδομική άδεια είναι η εκτελεστική διοικητική πράξη, που κατοχυρώνει συνθήκες υγιεινής και ασφαλούς διαβίωσης των διαμενόντων στα κτίρια, καθώς επίσης επιπλέον, και τον τρόπο ανάπτυξης των πόλεων και οικισμών, αποτελώντας ένα βασικό μοχλό οικονομικής ανάπτυξης , καθώς γύρω από αυτήν κινείται με τη μορφή της απασχόλησης ένας μεγάλος αριθμός επαγγελματιών.

Αναμφισβήτητα όμως η οικοδομική άδεια είναι και μια πολύ σημαντική επέμβαση-παρέμβαση στο περιβάλλον, η οποία παραμένει για πολλά χρόνια ως πολιτιστική μαρτυρία που απηχεί τις αρχιτεκτονικές αντιλήψεις, τις επιρροές του χρόνου που εκδίδεται. Για τους λόγους αυτούς η οικοδομική άδεια πρέπει να αντιμετωπίζεται με τη προσήκουσα σοβαρότητα, τόσο από τους μελετητές μηχανικούς όσο από τους Ελεγκτές Δόμησης και από τις υπηρεσίες δόμησης (ΥΔΟΜ) που είναι αρμόδιες για την έκδοση αυτής. Σε ότι αφορά τη νομική της φύση, η οικοδομική άδεια είναι ατομική διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση, σε οικόπεδο ή γήπεδο, των οικοδομικών εργασιών που προβλέπονται στις μελέτες που τη συνοδεύουν, εφόσον οι εργασίες αυτές είναι σύμφωνες με τις ισχύουσες διατάξεις. Η έκδοση αυτής απαιτείται για κάθε κατασκευή ιδιωτική ή δημόσια και περιλαμβάνει καταρχάς τη διαπίστωση ότι οι εργασίες που περιγράφονται στις μελέτες του φακέλου που τη συνοδεύουν ανταποκρίνονται στους πολεοδομικούς και κτιριοδομικούς κανόνες.

Το κυρίαρχο όμως αποτέλεσμα της εκδόσεως μιας οικοδομικής αδείας είναι το διαπλαστικό, αφού με αυτήν επιτρέπεται η πραγματοποίηση εργασιών και συνεπώς και η επέμβαση στο οικιστικό και φυσικό περιβάλλον. Η οικοδομική άδεια οριστικοποιεί τη μορφή του έργου, ήτοι τις διαστάσεις, τον όγκο κτιρίου, τη θέση των κτισμάτων στο χώρο, τόσο στο οικόπεδο ή γήπεδο όσο και σε σχέση με τα όμορα , εξασφαλίζει την ορθή του ένταξη στην τοποθεσία, την υγιεινή και άνετη διαβίωση ενοίκων και περιοίκων, τον σωστό αερισμό-φωτισμό, τη στατική επάρκεια, την πυρασφάλεια, την αισθητική, τη λειτουργικότητα, την εξοικονόμηση ενέργειας, καθώς επίσης με τον προληπτικό έλεγχο αυτής, διασφαλίζεται η προστασία των κοινόχρηστων χώρων, της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, των δασικών εκτάσεων, των αρχαιολογικών χώρων, του αιγιαλού-παραλίας, της ασφάλειας αεροδρομίων, λατομείων, των περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους των εθνικών δρυμών, του ανάγλυφου του εδάφους, της θέας προς τα μνημεία κ.λπ..

Η οικοδομική άδεια υπό προϋφιστάμενο καθεστώς εκ-

διδόταν μετά από έλεγχο πλήθους στοιχείων, βάσει ογκώδους και πολυδαίδαλου νομοθετικού πλαισίου που αποτελείται από νόμους, προεδρικά διατάγματα, κανονισμούς, αποφάσεις, εγκυκλίους, έγγραφα κ.α. που έχουν εκδοθεί από το 1923 πολλά δε εξ αυτών ισχύουν έως και σήμερα.

Ο νομοθέτης μέσω του ελέγχου του φακέλου της οικοδομικής αδειας πριν την έκδοση αυτής, επιβάλλει στη δόμηση προληπτικό έλεγχο νομιμότητας, ο οποίος αποσκοπεί στη μη καταστράτηγηση των όρων και περιορισμών δόμησης, στην αποφυγή κινδύνων και καταστροφών του περιβάλλοντος, πρωτίστως προς όφελος του κοινωνικού συνόλου, αλλά και στην προστασία των ενοίκων και χρηστών της οικοδομής. Έτσι, η οικοδομική άδεια αποτελεί μια ατομική διοικητική πράξη με έντονα χαρακτηριστικά κανόνων δημόσιου συμφέροντος και ο προληπτικός έλεγχος της πολιτείας, επί αιτήματος εκδόσεως αυτής είναι υποχρεωτικός και διαχρονικά γίνεται πριν την έκδοση αυτής, προκειμένου να εξακριβωθεί, σύμφωνα με το θεσμικό πλαίσιο που ισχύει στην περιοχή, η δυνατότητα δόμησης του συγκεκριμένου γηπέδου ή οικοπέδου και αν οι οικοδομικές εργασίες που προβλέπονται στις μελέτες που τη συνοδεύουν είναι σύμφωνες με τις ισχύουσες διατάξεις.

Είναι γεγονός ότι παρά τις προσπάθειες των προηγούμενων νομοθετημάτων των τελευταίων δεκαετιών, για απλοποίηση των διαδικασιών και επιτάχυνση του χρόνου έκδοσης των οικοδομικών αδειών, αλλά και αντιμετώπισης των φαινομένων διαφθοράς που καταγράφονται από πορίσματα των Ελεγκτών Δημόσιας Διοίκησης, καθώς και των δυσλειτουργιών που αναφέρονται στις εκθέσεις του Συνηγόρου του Πολίτη, δεν υπήρξαν τα αναμενόμενα αποτελέσματα.

Η θέσπιση διαδικασίας χορήγησης της δυνατότητας δόμησης σε δύο στάδια, δηλαδή την έγκριση δόμησης από τις ΥΔΟΜ και της άδειας δόμησης με ευθύνη των μελετητών μηχανικών είχε σαν αποτέλεσμα να προσθέσει διοικητικό βάρος και χρονική επιβάρυνση χωρίς να επιλύει ουσιαστικά κανένα ζήτημα.

Από τη συγκριτική παρατήρηση των προϋφιστάμενων νομοθετικών καθεστώτων έκδοσης οικοδομικής αδειας διαπιστώνεται ότι ο νομοθέτης προσπαθούσε διαχρονικά, να περιορίσει τον χρόνο που απαιτείται για την έκδοσή αυτής.

Ειδικότερα, το π.δ. 3/8-9-83 (Δ' 394) προέβλεπε τον έλεγχο των υποβαλλόμενων μελετών (αρχιτεκτονικών, στατικών, θερμομόνωσης, εγκαταστάσεων, φορολογικών) και την επιστροφή του φακέλου της μελέτης εντός τεσσάρων (4) μηνών, αν δεν συμπληρωθούν οι ελλείψεις ενώ το π.δ. 8/13-7-93 (Δ' 795) προέβλεπε τον προέλεγχο εντός δέκα (10) ημερών από την υποβολή έκδοσης της οικοδομικής άδειας και για τον έλεγχο της οικοδομικής άδειας την υποβολή αρχιτεκτονικής μελέτης, με υποχρέωση ελέγχου εντός οκτώ (8) εργάσιμων ημερών, την στατική μελέτη εντός τριών (3) εργάσιμων ημερών και των άλλων μελετών εντός τεσσάρων (4) εργάσιμων ημερών.

Στη συνέχεια με τον νόμο 4030/11 προβλέφθηκε η υποχρεωτική υποβολή έγκρισης δόμησης η οποία ελέγχεται από την ΥΔΟΜ και χορηγείται εντός πέντε (5) ημερών και στη συνέχεια και σε διάστημα ενός (1) έτους η υποβολή της αρχιτεκτονικής, στατικής, μηχανολογικής

μελέτης και η χορήγηση της άδειας δόμησης εντός δύο (2) ημερών χωρίς να προηγηθεί έλεγχος της ΥΔΟΜ, αλλά με ευθύνη μηχανικού. Έχει διαπιστωθεί ότι οι χρόνοι αυτοί δεν τηρήθηκαν ποτέ.

Με το παρόν σχέδιο νόμου επιχειρείται, για λόγους ελαχιστοποίησης του χρόνου έκδοσης οικοδομικής αδειας, ουσιαστικής απλοποίησης των διαδικασιών αποφόρτισης και αποτελεσματικότερης λειτουργίας των υπηρεσιών δόμησης, αντιμετώπισης της διαφθοράς, ταχύτερης εξυπηρέτησης των πολιτών και προσέλκυσης επενδυτών, η δημιουργία ενός νέου θεσμικού πλαισίου με καινοτόμες διατάξεις όπως η κατηγοριοποίηση του τρόπου έκδοσης των οικοδομικών αδειών, με βασικό κριτήριο το ολοκληρωμένο ή μη θεσμικό πλαίσιο της περιοχής που αυτή αφορά, το περιβαλλοντικό αποτύπωμα του κτιρίου και άλλα αμιγώς πολεοδομικά κριτήρια.

Στο πλαίσιο αυτό καθιερώνεται η διαδικασία υποβολής, ελέγχου και χορήγησης οικοδομικών αδειών και εγκρίσεων εργασιών δόμησης αποκλειστικά με ηλεκτρονική διαδικασία, καθώς επίσης θεσπίζεται και η αυτεπάγγελτη αναζήτηση από τις ΥΔΟΜ, στοιχείων που αφορούν τη χορήγηση οικοδομικών αδειών μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας διασύνδεσης υπηρεσιών και φορέων του Δημοσίου.

Με το παρόν για λόγους ασφάλειας και προστασίας των ιδιοκτητών ακινήτων, θεσπίζεται προαιρετική διαδικασία προέγκρισης οικοδομικής αδειας κατ' εξαίρεση δε και υποχρεωτική μόνο στις αποκλειστικά αριθμούμενες περιπτώσεις. Στο πλαίσιο αυτό εκτιμήθηκε ως αποτελεσματικότερο μέτρο, η διαδικασία της προέγκρισης να είναι υποχρεωτική μόνο για κτίρια άνω των 3.000τ.μ., ενώ για κτίρια μικρότερα της επιφάνειας αυτής, εναπόκειται στη βούληση του μελετητή μηχανικού, με τη σύμφωνη γνώμη του ιδιοκτήτη και κυρίου του έργου, να υποβάλει την αίτηση χορήγησης προέγκρισης. Με την προέγκριση κατοχυρώνεται η δυνατότητα οικοδόμησης του οικοπέδου ή γηπέδου, καθώς και οι όροι δόμησης αυτού εντός του χρόνου ισχύος της.

Περαιτέρω στο ίδιο ως άνω πλαίσιο της επιτάχυνσης των διαδικασιών έκδοσης οικοδομικής αδειας και απλοποίησης του τρόπου έκδοσης αυτών, δημιουργούνται τρεις κατηγορίες τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών ανάλογα με την περιοχή, τη θέση, τη χρήση, το μέγεθος και το περιβαλλοντικό αποτύπωμα του κτιρίου που πρόκειται να ανεγερθεί.

Αρχικά παρίσταται επιβεβλημένος ο προληπτικός έλεγχος της πολιτείας στις περιοχές που δεν υπάρχει ολοκληρωμένο θεσμικό πλαίσιο δόμησης και χρήσεων γης, όπως εγκεκριμένα σχέδια ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ, δεν υπάρχει κτηματολόγιο, δασικοί χάρτες κ.λπ., καθώς και σε όλες τις περιπτώσεις που από γενικές ή ειδικές διατάξεις προβλέπεται αυτοψία από την υπηρεσία δόμησης, πριν την έκδοση της άδειας όπως π.χ. σε οικισμούς προ του 1923 χωρίς σχέδιο, προκειμένου να διαπιστωθεί ότι το προς οικοδόμηση ακίνητο βρίσκεται εντός του οικισμού ή σε περιπτώσεις νομιμοποίησης κτιρίου με συνέπεια να απαιτείται περισσότερος χρόνος προκειμένου η υπηρεσία δόμησης να προβεί σε αυτοψία επί τόπου και σε έλεγχο του τοπογραφικού και του διαγράμματος κάλυψης.

Ειδικά με τη κατηγορία του τρόπου έκδοσης του υπ' αριθμ. 3, του άρθρου 36 του σχεδίου νόμου, θεσπίζεται

για πρώτη φορά, η δυνατότητα έκδοσης οικοδομικής αδείας αυτόματα, αμέσως μετά με την ηλεκτρονική υποβολή από τον μηχανικό του φακέλου με όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και τις μελέτες σε περιοχή εντός ή εκτός σχεδίου, στις αποκλειστικά απαριθμούμενες περιπτώσεις, δεδομένου ότι τεκμαίρεται η ασφάλεια του πολεοδομικού και χωρικού νομοθετικού πλαισίου. Παράλληλα δε ,προβλέπεται για πρόσθετη ασφάλεια , εκτός των λοιπών στοιχείων, η υποβολή από τον μηχανικό, έγγραφης βεβαίωσης της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ., στην οποία αναγράφονται οι όροι δόμησης που ισχύουν στη θέση του προς ανοικοδόμηση ακινήτου, καθώς και οι κατά περίπτωση απαραίτητες εγκρίσεις φορέων και υπηρεσιών, συνεπώς παρέχονται οι εγγυήσεις για την δυνατότητα της έκδοσής αυτής.

Μετά την έκδοση αυτής ακολουθεί ο προβλεπόμενος έλεγχος εφαρμογής της κατασκευής από τον ελεγκτή δόμησης όπως ορίζεται στο νόμο, καθώς και ο δειγματοληπτικός έλεγχος από την Υ.ΔΟΜ..

Οι περιπτώσεις αυτές δεν έχουν βαθμό επικινδυνότητας της μελέτης, αφού η ανέγερση κτιρίου ή η αλλαγή χρήσεως ή η προσθήκη σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο κ.λπ. γίνονται με την ασφάλεια που παρέχει ο ολοκληρωμένος πολεοδομικός σχεδιασμός, όπως εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως ή εγκεκριμένο ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ, κτηματολόγιο.

Στη κατηγορία τρόπου έκδοσης της υπ' αριθμ. 2 του άρθρου 36 ορίζονται οι περιπτώσεις οικοδομικών αδειών, που πριν την έγκριση τους απαιτείται αυτοψία της Υ.ΔΟΜ. για τη διαπίστωση της συνδρομής συγκεκριμένων προϋποθέσεων που ορίζει ο νόμος και διενεργείται ο προληπτικός έλεγχος επί των μελετών που συνοδεύουν τον φάκελο αυτής.

Η κατηγορία του τρόπου έκδοσης οικοδομικής αδείας της υπ αριθμ 1, του άρθρου 36 αφορά την έκδοση της οικοδομικής αδείας με προληπτικό έλεγχο από την Υ.ΔΟΜ. του φακέλου αυτής ,στις περιπτώσεις που απαριθμούνται αποκλειστικά όπως π.χ το προς ανοικοδόμηση γήπεδο ή οι εκτελούμενες εργασίες διενεργούνται σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές ή σε περιοχές προστασίας όπως πλησίον ρέματος ή αιγιαλού ή σε παραδοσιακούς οικισμούς αρχαιολογικούς χώρους ή πρόκειται περί ειδικού κτιρίου εκτός σχεδίου.

Περαιτέρω ορίζονται με σαφή τρόπο οι προδιαγραφές σύνταξης τοπογραφικού διαγράμματος και διαγράμματος κάλυψης, τα δικαιολογητικά που απαιτούνται να υποβάλλονται στο ηλεκτρονικό σύστημα για τη χορήγηση της οικοδομικής αδείας, τα δικαιολογητικά για την χορήγηση της έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας και παρατίθενται διατάξεις που αφορούν την ισχύ, την αναθεώρηση και ενημέρωση οικοδομικών αδειών και προεγκρίσεων, καθώς και της γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών.

Ορίζεται ως υποχρεωτικός ο έλεγχος εφαρμογής κάθε έργου που εκτελείται με οικοδομική άδεια και οι έλεγχοι διενεργούνται από διαφορετικό κάθε φορά ελεγκτή δόμησης ανά κατηγορία και είδος έργου σε τρία στάδια όπου απαιτείται, αρχικό, ενδιάμεσο και τελικό. Τα όργανα ελέγχου είναι οι Ελεγκτές Δόμησης, σώμα ιδιωτών μηχανικών που εγγράφονται σε ειδικό μητρώο ελέγχου δόμησης που τελεί υπό τον έλεγχο και την εποπτεία του Σώματος Επιθεωρητών Δόμησης του Υπουργείου Περιβάλλοντος.

II. Επί των άρθρων:

Άρθρο 28 Ορισμοί

Στο άρθρο 28 του νόμου προς αποφυγή παρερμηνειών και κατανόηση του ουσιαστικού περιεχομένου των διοικητικών πράξεων που αναφέρονται στο κεφάλαιο αυτό παραδίδονται οι ορισμοί της οικοδομικής αδείας, της έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας, της προέγκρισης οικοδομικής αδείας, της γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών, της έγκρισης εκτέλεσης εργασιών και της έγκρισης εργασιών αποπεράτωσης αυθαίρετης κατασκευής.

Στην έννοια των οικοδομικών εργασιών διευκρινίζεται για την ορθή εφαρμογή της διάταξης, ότι περιέχονται όλες εκείνες οι εργασίες που καθιστούν το κτίριο άρτιο για τη λειτουργία και ακολουθεί ενδεικτική παράθεση αυτών.

Περαιτέρω η έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας , πέραν του είδους των εργασιών για πρώτη φορά συνδέεται με ένα χρηματικό όριο προϋπολογισμού έργου ήτοι μέχρι του ποσού των είκοσι πέντε χιλιάδων (25.000) ευρώ, πέραν του οποίου απαιτείται η έκδοση οικοδομικής αδείας.

Θεσπίζεται η δυνατότητα έκδοσης προέγκρισης οικοδομικής αδείας που συνιστά διοικητική πράξη πιστοποίησης δυνατότητας δόμησης και κατοχύρωσης των πολεοδομικών μεγεθών (δόμησης ,κάλυψης ,ύψους) του γηπέδου ή οικοπέδου, εφόσον η οικοδομική άδεια εκδοθεί εντός του χρόνου ισχύος της προέγκρισης . Περαιτέρω παρατίθενται οι εξαιρέσεις ως προς το χρόνο εφαρμογής της διάταξης στις περιπτώσεις που ειδικά ορίζονται για τη προστασία του περιβάλλοντος και την τροποποίηση των ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών, καθώς και των ρυμοτομικών σχεδίων προς εξασφάλιση κοινόχρηστων χώρων. Στις περιπτώσεις αυτές για λόγους προστασίας η προέγκριση πιστοποιεί το δικαίωμα δόμησης μόνο κατά το χρόνο έκδοσής της.

Περαιτέρω θεσπίζεται για την οικονομία του χρόνου και της ομαλής εξέλιξης των οικοδομικών εργασιών, χωρίς εμπλοκή των Υ.ΔΟΜ. η καινοτόμος διάταξη της γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων των εργασιών, με την οποία ο επιβλέπων μηχανικός αναλαμβάνει υπευθύνως την υποχρέωση να αιτηθεί την έκδοση αδείας αναθεώρησης, χωρίς διακοπή των οικοδομικών εργασιών του έργου, στις περιπτώσεις εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών που προκύπτουν κατά την εκτέλεση του έργου, είναι καθ' υπέρβαση της οικοδομικής αδείας αλλά επιτρέπονται από τις πολεοδομικές διατάξεις κατά το χρόνο που εκτελούνται.

Καθορίζεται το περιεχόμενο της έγκρισης εκτέλεσης εργασιών που αφορά ζητήματα κατεδάφισης επικινδύνως ετοιμόρροπων κατασκευών, λήψης μέτρων ασφαλείας σε κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί επικίνδυνα και κατεδάφισης ή αποκατάστασης κατασκευών που έχουν κριθεί οριστικά αυθαίρετα και τέλος παρατίθεται το περιεχόμενο της έγκρισης εργασιών αποπεράτωσης αυθαίρετης κατασκευής εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις που ορίζονται στο νόμο. Ορίζονται επίσης η άδεια αναθεώρησης, οι κοινόχρηστοι χώροι, καθώς και σε τι συνίσταται η ενημέρωση της αδείας, για τους σκοπούς του παρόντος νόμου.

Άρθρο 29
Διοικητικές πράξεις για την εκτέλεση
οικοδομικών εργασιών

Στην πρώτη παράγραφο του εν λόγω άρθρου απαριθμούνται με αποκλειστικό τρόπο, οι οικοδομικές εργασίες για την νομιμότητα των οποίων χρειάζεται έκδοση οικοδομικής άδειας, εξαιρουμένων των εργασιών που αναγράφονται στη δεύτερη παράγραφο του ίδιου άρθρου που αφορούν την έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας. Περαιτέρω ορίζονται αποκλειστικά οι περιπτώσεις στις οποίες απαιτείται έγκριση εκτέλεσης εργασιών, μετά από υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωση ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό.

Πιο συγκεκριμένα, στη δεύτερη παράγραφο του άρθρου 29, υπό στοιχείο 2 απαριθμούνται αποκλειστικά όλες οι εργασίες δόμησης οι οποίες χαρακτηρίζονται ως “μικρής κλίμακας” για τις οποίες δεν απαιτείται έκδοση οικοδομικής άδειας, αλλά έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας. Στο τέλος της παραγράφου 2, πέραν των αναφερομένων στο άρθρο εργασιών, ορίζεται σύμφωνα με την αρχή της ειδικότητας, ότι εργασίες οι οποίες σε ειδικότερη διάταξη αναφέρεται ότι χρήζουν εγκρίσεως, υπάγονται στο ίδιο κανονιστικό πλαίσιο του άρθρου αυτού και συνεπώς ακολουθούν τη διαδικασία εγκρίσεως μικρής κλίμακας που αναφέρεται στο νόμο.

Στην τρίτη παράγραφο παρέχεται εξουσιοδότηση στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας να συμπληρώνει ή να τροποποιεί τις διατάξεις για τις οποίες απαιτείται η έκδοση έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας.

Στην τέταρτη παράγραφο του άρθρου 29 απαριθμούνται οι περιπτώσεις που χρειάζεται έκδοση έγκρισης εκτέλεσης εργασιών. Οι εργασίες αυτές αφορούν σε κατεδαφίσεις, αποκαταστάσεις και εφαρμογές μέτρων ασφαλείας σε κτίρια ή κατασκευές που έχουν υπαχθεί στις ισχύουσες διατάξεις περί επικινδύνων οικοδομών ή έχουν κριθεί οριστικά αυθαίρετα.

Άρθρο 30
Εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια
ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας

Στο άρθρο αυτό, απαριθμούνται οι περιπτώσεις των εργασιών που για την υλοποίησή τους δεν απαιτείται έκδοση οικοδομικής άδειας ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, με τη προϋπόθεση ότι δεν προβλέπεται διαφορετικά σε ειδικότερη διάταξη που ισχύει στην περιοχή του κτιρίου ή σε άλλους κανονισμούς. Οι εργασίες που απαριθμούνται στο εν λόγω άρθρο κρίθηκαν από το νομοθέτη ότι δεν επεμβαίνουν και δεν επηρεάζουν το οικιστικό ή φυσικό περιβάλλον, σε βαθμό που να είναι απαραίτητη η έγκριση ή η αδειοδότηση από την εκάστοτε πολεοδομική υπηρεσία, έτσι ώστε να είναι ταχύτερη και απρόσκοπτη η διεκπεραίωση τους. Με το τελευταίο εδάφιο του άρθρου παρέχεται στον Υπουργό ΠΕΝ εξουσιοδότηση για τη συμπλήρωση ή τροποποίηση των εργασιών για τις οποίες απαιτείται ή δεν απαιτείται έκδοση οικοδομικής άδειας ή έκδοση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας.

Άρθρο 31
Αρμόδια όργανα χορήγησης πράξεων
εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών

Στο εν λόγω άρθρο καθορίζονται τα αρμόδια όργανα, για τη χορήγηση πράξεων που σχετίζονται με την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών. Πιο συγκεκριμένα, στην πρώτη παράγραφο ορίζεται ότι αρμόδια για τη χορήγηση των πράξεων που σχετίζονται με την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών είναι οι Υπηρεσίες Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) των Δήμων.

Περαιτέρω στη δεύτερη παράγραφο προβλέπεται ότι με διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εσωτερικών, ορίζονται οι προϋποθέσεις για την λειτουργία και οργάνωση των Υ.ΔΟΜ., καθώς και τα κριτήρια για την κατ'ελάχιστον στελέχωση αυτών.

Με την τρίτη παράγραφο του άρθρου αυτού καθορίζεται το αντικείμενο του ελέγχου στη περίπτωση έκδοσης οικοδομικών αδειών, που εκδίδονται από τη Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδότησεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας βάσει ειδικών θεσμικών πλαισίων, και ορίζεται ότι η οικεία Υ.ΔΟΜ. υποχρεούται να ελέγξει το τοπογραφικό διάγραμμα και να το διαβιβάσει θεωρημένο στη ΔΑΟΚΑ, προκειμένου η τελευταία να προβεί στη χορήγηση της άδειας. Ορίζεται επίσης ότι η ίδια υποχρέωση εφαρμόζεται και για τυχόν απαίτηση χορήγησης προέγκρισης από την προαναφερθείσα Διεύθυνση του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Άρθρο 32
Έκδοση οικοδομικών αδειών σε εκκλησιαστικά ιδρύματα

Στο εν λόγω άρθρο γίνεται αναλυτική περιγραφή της διαδικασίας εκδόσεως οικοδομικών αδειών των εκκλησιαστικών ακινήτων, ήτοι των κτιρίων, κατασκευών και λοιπών κτισμάτων κυριότητας των νομικών προσώπων του ν. 590/77 Περί του Καταστατικού Χάρτου της Εκκλησίας της Ελλάδος, καθώς και των νομικών προσώπων του ν. 4149/61 Περί Καταστατικού Νόμου της εν Κρήτη Ορθοδόξου Εκκλησίας και άλλων διατάξεων και ορίζεται ως υποχρεωτική η προέγκριση της οικοδομικής άδειας για κάθε οικοδομική εργασία που αφορά τα ως άνω ακίνητα, τις ιερές μονές, τα υφιστάμενα μετόχια και τον περίβολο αυτών.

Περαιτέρω προβλέπεται κατά παρέκκλιση κάθε άλλης διατάξεως για τα έργα που ορίζονται η γνωμοδότηση επί των αρχιτεκτονικών μελετών του Κεντρικού Συμβουλίου Εκκλησιαστικής Αρχιτεκτονικής Κ.Ε.Σ.Ε.Α πριν την προέγκριση, καθώς αντίστοιχα για τα ως άνω έργα της Εκκλησίας της Κρήτης και της Πατριαρχικής Εξαρχίας Πάτμου η γνωμοδότηση εκδίδεται πριν την προέγκριση, από το Συμβούλιο Εκκλησιαστικής Αρχιτεκτονικής Κρήτης και Δωδεκανήσου (Σ.Ε.Α.Κ.Δ).

Περαιτέρω προβλέπεται η σύσταση, η σύνθεση (με παράθεση των ιδιοτήτων) και η θητεία των μελών του Κ.Ε.Σ.Ε.Α και του Σ.Ε.Α.Δ.Κ, καθώς και η σύσταση της Υ.ΔΟΜ. της Εκκλησίας της Ελλάδος και ορίζονται ότι η οικοδομική άδεια και η άδεια καθιερώσεως ή χρήσης εκδίδονται με τις διατάξεις του παρόντος νομοσχεδίου από τις Υ.ΔΟΜ. της Εκκλησίας της Ελλάδος, ενώ καθορί-

ζεται επίσης ότι η οικοδομική άδεια αποστέλλεται στην οικεία Υ.ΔΟΜ., της ενέργειας αυτής αποτελούσης προϋπόθεσης, πέραν όσων προβλέπονται στις διατάξεις του νομοσχεδίου, για την έναρξη εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών. Περαιτέρω ορίζεται ότι οι ως άνω Υπηρεσίες Δόμησης υπάγονται στην εποπτεία και τον έλεγχο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και είναι ενταγμένες στο ηλεκτρονικό πληροφοριακό σύστημα που είναι και οι λοιπές Υ.ΔΟΜ. της χώρας.

Περαιτέρω ορίζονται εξαντλητικά η διαδικασία, οι προϋποθέσεις και τα αρμόδια όργανα για την προέγκριση οικοδομικής αδειάς, η σύμφωνη γνώμη των οργάνων για την έκδοση αδειάς για τον αγιογραφικό και λοιπό διάκοσμο όλων των Ιερών Ναών και των Μονών και ορίζεται ως αρμόδια υπηρεσία για την προέγκριση οικοδομικής αδειάς και την έκδοση οικοδομικής αδειάς των ιδιωτικών ιερών ναών και των παρεκκλήσιων, η οικεία Υ.ΔΟΜ., καθώς επίσης με τον κανονισμό της ΔΙΣ εξειδικεύονται ζητήματα που αφορούν στη συγκρότηση οργάνωση, στη διοικητική υποστήριξη και λειτουργία των ως άνω υπηρεσιών.

Δίδεται εξουσιοδότηση στον Υπουργό ΠΕΝ να καθορίζει τον τρόπο ενημέρωσης διασύνδεσης και ανταλλαγής δεδομένων, με τις αρχές που είναι υπεύθυνες για την τήρηση της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου.

Ορίζεται ότι τα κτίρια κυριότητας των νομικών προσώπων του ν. 590/1977 Περί του Καταστατικού Χάρτου της Εκκλησίας της Ελλάδος, καθώς και των νομικών προσώπων του ν. 4149/1961 Περί Καταστατικού Νόμου της εν Κρήτη Ορθοδόξου Εκκλησίας και άλλων διατάξεων, ιερές μονές και μετόχια, είναι ειδικά κτίρια δημοσίου ενδιαφέροντος και επιτρέπονται παρεκκλίσεις μετά από γνώμη του ΚΕΣΕΑ και ορίζεται για την κατασκευή ή επισκευή αυτών η διαδικασία και τα αναγκαία δικαιολογητικά έγγραφα.

Άρθρο 33 Ηλεκτρονικές υπηρεσίες

Στο άρθρο αυτό θεσπίζεται η ηλεκτρονική διαδικασία υποβολής, ελέγχου και έκδοσης των οικοδομικών αδειών και εν γένει των διοικητικών πράξεων που επιτρέπουν εκτέλεση οικοδομικών εργασιών. Ορίζεται ότι με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθορίζονται οι τεχνικές λεπτομέρειες του ηλεκτρονικού συστήματος, οι ηλεκτρονικές υπηρεσίες που θα παρέχονται στους πολίτες, οι διαδικασίες και προδιαγραφές ψηφιοποίησης του αρχείου, οι όροι πρόσβασης στα πληροφοριακά συστήματα και κάθε άλλο σχετικό θέμα, για την ταχεία, άμεση και διαφανή διεκπεραίωση της διαδικασίας υποβολής και εγκρίσεως των ως άνω πράξεων, οι οποίες θα διενεργούνται αποκλειστικά σε ηλεκτρονική μορφή, με τεχνικά μέσα που προσφέρουν ιχνηλασιμότητα και διαφάνεια σε κάθε πολίτη.

Το εν λόγω μέτρο θα έχει ως αποτέλεσμα την εξασφάλιση της ταχύτητας της διαφάνειας και αποτελεσματικότητας της διαδικασίας χορήγησης οικοδομικής αδειάς και έγκρισης οικοδομικών εργασιών, καθώς δια της αποκλειστικής χρήσης ηλεκτρονικών μέσων θα μειωθεί σημαντικά ο χρόνος για την έκδοση των διοικητικών πράξεων, ενώ παράλληλα όλοι οι ενδιαφερόμενοι θα έχουν ηλεκτρονικά πρόσβαση στα επιμέρους στοιχεία που οδή-

γησαν στην έκδοση αυτών. Έτσι με τη δημοσίευση της ως άνω υπουργικής απόφασης κάθε είδους επικοινωνία ή υποβολή στοιχείων μεταξύ δημοσίων υπηρεσιών και πολιτών για την έκδοση, ενημέρωση, αναθεώρηση, ανάκληση ακύρωσης οικοδομικής αδειάς ή προέγκρισης εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών εκτελείται αποκλειστικά ηλεκτρονικά. Με τη θέσπιση των διατάξεων αυτών επιδιώκεται εκτός των άλλων και ο εκσυγχρονισμός των δημοσίων υπηρεσιών και η επίτευξη του στόχου της ηλεκτρονικής διακυβέρνησης.

Ορίζεται ότι οι οικοδομικές άδειες και τα συνοδευτικά έγγραφα και μελέτες τηρούνται ηλεκτρονικά και παρέχεται εξουσιοδότηση στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας για τον καθορισμό της μορφής και του περιεχομένου του εντύπου της οικοδομικής αδειάς. Μετά την έκδοση των ως άνω πράξεων εμφανίζονται στο ηλεκτρονικό σύστημα το τοπογραφικό διάγραμμα και το διάγραμμα κάλυψης, τα οποία είναι προσβάσιμα σε κάθε πολίτη.

Άρθρο 34

Αυτεπάγγελτη αναζήτηση στοιχείων από τις Υ.ΔΟΜ. μέσω ηλεκτρονικής Διαδικασίας

Στο εν λόγω άρθρο θεσπίζεται η αυτεπάγγελτη αναζήτηση από την Υ.ΔΟΜ., μέσα από την ενιαία ηλεκτρονική πλατφόρμα διασύνδεσης Υπηρεσιών και Φορέων του Δημοσίου, κάθε διαθέσιμου - προς κοινή χρήση όλων των υπηρεσιών - στοιχείου, όπως τίτλοι ιδιοκτησίας, δασολόγιο, αρχαιολογικό μητρώο, οριοθετήσεις ρεμάτων και καθορισμός αιγιαλού, με σκοπό την κοινή χρήση των πληροφοριών αυτών από όλες τις αρμόδιες υπηρεσίες. Με τη ρύθμιση αυτή εξασφαλίζεται η ευχερέστερη λειτουργία του κρατικού μηχανισμού, μέσα από τη συνεργασία και την ανταλλαγή πληροφοριών των διαφόρων υπηρεσιών με τρόπο ταχύτερο, αμεσότερο και αποτελεσματικότερο, καθώς θα υπάρχει μια ενιαία ηλεκτρονική πλατφόρμα, στην οποία θα έχουν πρόσβαση όλες οι επιμέρους υπηρεσίες.

Περαιτέρω ορίζεται ότι με την έκδοση κ.υ.α. καθορίζεται ο τρόπος ηλεκτρονικής διασύνδεσης των υπηρεσιών μέσω ενιαίας πλατφόρμας επικοινωνίας και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

Άρθρο 35

Προέγκριση οικοδομικής αδειάς

Στο άρθρο αυτό εισάγεται μια νέα ρύθμιση, η οποία παρέχει τη βεβαιότητα των εφαρμοστέων όρων δόμησης σε μια περιοχή, στη περίπτωση που ο μηχανικός κρίνει ότι το υφιστάμενο κανονιστικό πλαίσιο στην περιοχή δεν του παρέχει ασφάλεια ως προς τον εφαρμοστέο κανόνα δικαίου. Συγκεκριμένα με το εν λόγω άρθρο θεσπίζεται η διαδικασία της προέγκρισης οικοδομικής αδειάς, η οποία, όπως αναφέρθηκε και στον ορισμό αυτής, πρόκειται για μια εκτελεστή διοικητική πράξη, που χορηγείται για την πιστοποίηση του δικαιώματος ανοικοδόμησης ενός οικοπέδου ή γηπέδου και της εφαρμογής σε αυτό των πολεοδομικών διατάξεων και πολεοδομικών μεγεθών (δόμηση, κάλυψη, ύψος) που ισχύουν κατά τον χρόνο χορήγησής της και μπορούν να εφαρμοσθούν, εφόσον η οικοδομική άδεια εκδίδεται μέσα στο χρόνο ισχύος της προέγκρισης.

Η παραπάνω ρύθμιση διαμορφώνει ένα νομικό πλαίσιο το οποίο επιτελεί μια εξασφαλιστική λειτουργία για το διοικούμενο. Η διαδικασία της προέγκρισης είναι ταχύτερη, απλούστερη και αμεσότερη από τη διαδικασία χορηγήσεως οικοδομικής άδειας. Έτσι, άπαξ και εκδοθεί η προέγκριση οικοδομικής άδειας και εκδοθεί η οικοδομική άδεια εντός του χρόνου ισχύος αυτής, δεν μπορεί να μεταβληθούν τα δικαιώματα δόμησης του διοικουμένου επί του ακινήτου του.

Αναλυτικότερα, στο πλαίσιο του άρθρου αυτού, ορίζεται η διαδικασία για την έκδοση της προαναφερθείσας προέγκρισης οικοδομικής άδειας και προβλέπεται ότι η διαδικασία προέγκρισης για την έκδοση οικοδομικής άδειας είναι προαιρετική και αφορά κάθε κατηγορία έκδοσης άδειας του άρθρου 36. Κατ' εξαίρεση, προβλέπεται η προέγκριση οικοδομικής άδειας να είναι υποχρεωτική στις περιπτώσεις: α) σε νεοαναγειρόμενα κτίρια με επιφάνεια που προσμετράται στη δόμηση μεγαλύτερη των τριών χιλιάδων (3.000) τ.μ. και προσθηκών σε υφιστάμενα κτίρια, με συνολική προκύπτουσα επιφάνεια προσμετρούμενη στη δόμηση μεγαλύτερη των τριών χιλιάδων (3.000) τ.μ., β) όπου προβλέπεται η έκδοση οικοδομικής άδειας από άλλες υπηρεσίες, πλην της Υ.ΔΟΜ., η προέγκριση δόμησης είναι υποχρεωτική και χορηγείται από την οικεία Υ.ΔΟΜ., γ) για την κατασκευή μόνιμων κτιριακών εγκαταστάσεων, έργων ιδιαίτερης περιβαλλοντικής και οικιστικής σημασίας ή και έργων που άπτονται ειδικού ελέγχου ως προς τους όρους δόμησης, καθώς και στις περιπτώσεις κτιρίων επιφάνειας άνω των τριών χιλιάδων (3.000) τ.μ.. Στην τρίτη παραγραφο ορίζεται ότι η προέγκριση εκδίδεται αποκλειστικά από την οικεία Υ.ΔΟΜ., εκτός αν προβλέπεται διαφορετικά από ειδικότερες διατάξεις. Στην περίπτωση αυτή, το τοπογραφικό διάγραμμα ελέγχεται από την οικεία Υ.ΔΟΜ. και διαβιβάζεται στην αρμόδια για την έκδοση της προέγκρισης υπηρεσία. Στην τέταρτη παράγραφο ορίζεται ότι δεν απαιτείται προέγκριση για τις Στρατηγικές Επενδύσεις που έχουν υπαχθεί στο ν. 3894/2010 (Α' 204), , καθώς και για τις επενδύσεις του ν. 3986/2011 (Α' 152). Στην πέμπτη παράγραφο ορίζεται ότι για την έκδοση της προέγκρισης οικοδομικής άδειας τα δικαιολογητικά και οι μελέτες υποβάλλονται ηλεκτρονικά και συγκεκριμένα απαιτείται :

α) αίτηση του κυρίου του έργου ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα, με τις δηλώσεις αναθέσεων – αναλήψεων και επιβλέψεων μελετών,

β) τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές,

γ) διάγραμμα κάλυψης, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές,

δ) τίτλος ιδιοκτησίας και πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας ή κτηματογραφικό φύλλο ή απόσπασμα κτηματογραφικού διαγράμματος για κάθε ακίνητο,

ε) αποδεικτικά στοιχεία νομιμότητας των υφιστάμενων κτισμάτων,

στ) εγκρίσεις υπηρεσιών ή αρμόδιων φορέων, όπου απαιτούνται και επηρεάζουν το διάγραμμα κάλυψης και το τοπογραφικό διάγραμμα.

Στην έκτη παράγραφο καθορίζεται ο χρόνος εντός του οποίου εκδίδεται η προέγκριση της οικοδομικής άδειας και συγκεκριμένα ορίζεται ότι χορηγείται μέσα σε δεκαπέντε (15) ημέρες από την υποβολή των απαιτούμενων μελετών και δικαιολογητικών, ύστερα από έλεγχο: α) του τίτλου ιδιοκτησίας, για τη διαπίστωση της αρτιό-

τητας οικοδομησιμότητας και του χρόνου κατάτμησης του οικοπέδου ή γηπέδου, καθώς και των αποδεικτικών στοιχείων νομιμότητας υφιστάμενων κτισμάτων στο οικοπέδο ή γηπέδο, β) του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης σε ό,τι αφορά την τήρηση των γενικών και ειδικών πολεοδομικών διατάξεων και προδιαγραφών, καθώς και των στοιχείων και των υπολογισμών που αναγράφονται σε αυτά. Ο έλεγχος των απαιτούμενων στοιχείων για προέγκριση της οικοδομικής άδειας γίνεται από εξουσιοδοτημένους από τον Προϊστάμενο της Υ.ΔΟΜ. υπαλλήλους διπλωματούχους μηχανικούς Α.Ε.Ι. και από πτυχιούχους μηχανικούς τεχνολογικής εκπαίδευσης. Με την παράγραφο 7 ορίζονται τα σχετικά με τις παρατηρήσεις επί ελλείψεων ή λαθών που διαπιστώνονται κατά τον έλεγχο. Ειδικότερα, θεσπίζεται η διαδικασία η οποία ακολουθείται σε περίπτωση που παρατηρηθούν λάθη ή ελλείψεις κατά τον έλεγχο των απαιτούμενων δικαιολογητικών και μελετών. Πιο συγκεκριμένα, εάν κατά τον έλεγχο διαπιστωθούν λάθη ή ελλείψεις, τότε διατυπώνονται άπαξ ορισμένες παρατηρήσεις μέσα σε δεκαπέντε (15) μέρες και καταγράφονται με αιτιολογία στο ηλεκτρονικό φύλλο ελέγχου, προκειμένου να γίνουν οι απαραίτητες συμπληρώσεις- διορθώσεις από τον μελετητή μηχανικό, μέσα σε προθεσμία δύο (2) μηνών από την παραλαβή τους. Σε περίπτωση που η ως άνω προθεσμία παρέλθει άπρακτη, η ηλεκτρονική αίτηση απενεργοποιείται και αρχειοθετείται και αναστέλλεται κάθε δυνατότητα επεξεργασίας της.

Στην παράγραφο 8 του άρθρου αυτού υπό το πρίσμα της αρχής της δημοσιότητας καθορίζεται ότι η προέγκριση οικοδομικής άδειας δημοσιεύεται αμελλητί στον ειδικό διαδικτυακό τόπο, έτσι ώστε ο κάθε ενδιαφερόμενος να έχει πρόσβαση στα στοιχεία έκδοσης της εν λόγω διοικητικής πράξης 9.

Στη τελευταία παράγραφο ορίζεται ότι με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορεί να καθορίζεται κάθε θέμα σχετικό με τον έλεγχο των στοιχείων και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά που υποβάλλονται για τις απαιτούμενες εγκρίσεις για την εφαρμογή του παρόντος.

Άρθρο 36

Κατηγορίες τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών

Στο άρθρο αυτό προσδιορίζονται οι κατηγορίες του τρόπου έκδοσης των οικοδομικών αδειών.

Η θέσπιση αυτού του άρθρου υπαγορεύεται από την ανάγκη της επιτάχυνσης των διαδικασιών έκδοσης οικοδομικής άδειας και απλοποίησης του τρόπου έκδοσης αυτών.

Ειδικότερα, η πρώτη κατηγορία του τρόπου έκδοσης αφορά τις περιπτώσεις όπου λόγω της επιφάνειας, της χρήσης του κτιρίου, της περιοχής που αφορά ή της επέμβασης σε κτίρια που χρήζουν ειδικής προστασίας ή εμπύπτουν σε περιοχές προστασίας, παρίσταται επιβεβλημένος ο προληπτικός έλεγχος της πολιτείας, παραδείγματος χάριν, αν το προς ανοικοδόμηση γηπέδο ή οι εκτελούμενες εργασίες διενεργούνται σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές ή σε περιοχές προστασίας, όπως πλησίον ρέματος ή αιγιαλού ή σε παραδοσιακούς οικισμούς αρχαιολογικούς χώρους ή πρόκειται περί ειδικού κτιρίου άνω των χιλίων (1.000) τ.μ. ή αν οι προς έγκριση οικοδομικές εργασίες αφορούν σε περιοχές που δεν υπάρχει ολοκληρωμένο θεσμικό πλαίσιο όρων δόμησης

και χρήσεων γης, όπως εγκεκριμένα σχέδια ρυμοτομικά σχέδια ,ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ, κτηματολόγιο, δασικοί χάρτες, συνεπώς, δεν παρέχεται ασφάλεια κανονιστικού πλαισίου και είναι αναγκαίος ο προληπτικός έλεγχος επί του φακέλου της οικοδομικής άδειας.

Στη δεύτερη κατηγορία εμπίπτουν οι περιπτώσεις που απαιτείται μεγαλύτερος χρόνος ελέγχου, λόγω του γεγονότος ότι από γενικές ή ειδικές διατάξεις προβλέπεται, πριν την έκδοση της οικοδομικής άδειας, η αυτοψία από την υπηρεσία δόμησης, όπως παραδείγματος χάριν σε οικισμούς προ του 1923 χωρίς σχέδιο, προκειμένου να διαπιστωθεί ότι το προς ανοικοδόμηση ακίνητο, βρίσκεται εντός ή εκτός του οικισμού, καθώς επίσης και σε περιπτώσεις νομιμοποίησης κτιρίου, αφού η υπηρεσία δόμησης καλείται να προβεί σε αυτοψία επί τόπου και σε έλεγχο της δηλωθείσας ως υφισταμένης κατάστασης.

Ο τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών της τρίτης κατηγορίας ,αφορά εκείνες τις περιπτώσεις ανοικοδόμησης, στις οποίες παρέχεται η ασφάλεια του ολοκληρωμένου πολεοδομικού και χωρικού πλαισίου ή οι προβλεπόμενες μελέτες για τις προς έγκριση οικοδομικές εργασίες, λόγω της φύσεως του έργου, δεν απαιτούν εκτεταμένο έλεγχο μελετών, ούτε παρουσιάζουν βαθμό δυσκολίας ως προς τον έλεγχό τους. Επίσης η κατηγορία αυτή εμπεριέχει τις περιπτώσεις ανοικοδόμησης ή εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών, που δεν εμπεριέχουν σοβαρό κίνδυνο βλάβης του περιβάλλοντος ή του κοινωνικού συνόλου, αφού η ανέγερση του κτιρίου ή η αλλαγή χρήσεως ή η προσθήκη σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο κ.λπ. γίνονται με την ασφάλεια που παρέχει είτε ο ολοκληρωμένος πολεοδομικός και χωρικός σχεδιασμός, όπως εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως ή εγκεκριμένο ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ είτε η ύπαρξη του κτηματολογίου κ.λπ..

Στην περίπτωση αυτή παράλληλα προβλέπεται, μεταξύ των λοιπών στοιχείων, η υποβολή από τον μελετητή μηχανικό, έγγραφης βεβαίωσης της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ. στην οποία αναγράφονται οι όροι δόμησης που ισχύουν στην περιοχή, καθώς και οι κατά περίπτωση απαραίτητες εγκρίσεις φορέων και υπηρεσιών, συνεπώς παρέχονται οι απαραίτητες εγγυήσεις για τη δυνατότητα της έκδοσης της οικοδομικής άδειας, χωρίς τον προληπτικό έλεγχο από την Υ.ΔΟΜ..

Μετά βεβαίως την έκδοση αυτής ακολουθεί ο προβλεπόμενος έλεγχος από τον ελεγκτή δόμησης όπως ορίζεται στο νόμο, καθώς και ο δειγματοληπτικός έλεγχος.

Άρθρο 37

Έκδοση έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας

Το εν λόγω άρθρο του νόμου ορίζει ότι οι εγκρίσεις εργασιών μικρής κλίμακας χορηγούνται αυτόματα μετά την ηλεκτρονική υποβολή των απαιτούμενων δικαιολογητικών, μελετών και στοιχείων. Το έντυπο της έγκρισης με το σχετικό αριθμό δημοσιεύεται αμελλητί στον ειδικό διαδικτυακό χώρο, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις και επιτρέπεται η έναρξη των οικοδομικών εργασιών.

Άρθρο 38

Διαδικασία ελέγχου οικοδομικής άδειας

Στο άρθρο αυτό καθορίζεται η διαδικασία η οποία ακολουθείται για τον έλεγχο των απαραίτητων στοιχείων

για τη χορήγηση των οικοδομικών αδειών. Στην πρώτη παράγραφο του άρθρου καθορίζονται τα αρμόδια πρόσωπα για τον έλεγχο των απαιτούμενων δικαιολογητικών, ενώ στη δεύτερη παράγραφο περιγράφονται αναλυτικά οι διαδικασίες ελέγχου που ακολουθούνται ανάλογα με την κατηγορία του τρόπου έκδοσης της οικοδομικής άδειας και ο χρόνος στον οποίο πρέπει να διενεργείται σε κάθε στάδιο και ο χρόνος έκδοσης αυτών αναλόγως της κατηγορίας του τρόπου έκδοσης Παρέχεται εξουσιοδότηση στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας για την έκδοση απόφασης σχετικά με τον τρόπο και τη διαδικασία διενέργειας του δειγματοληπτικού ελέγχου. Ειδικότερα, ορίζεται ότι οι άδειες, που εμπίπτουν στον τρόπο έκδοσης της κατηγορίας 3 του άρθρου 36, εκδίδονται αυτόματα ύστερα από την ηλεκτρονική υποβολή του φακέλου με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και τις αναγκαίες μελέτες, που προβλέπονται στο άρθρο 40. Μέσα σε διάστημα τριών (3) ημερών από την έκδοση της ανωτέρω οικοδομικής άδειας διενεργείται από την Υ.ΔΟΜ. ο έλεγχος των απαιτούμενων εισφορών και κρατήσεων του έργου υπέρ του Δημοσίου, Δήμου, ΕΦΚΑ. Περαιτέρω ορίζεται ότι μεταξύ των υποβαλλόμενων ηλεκτρονικά στοιχείων συμπεριλαμβάνεται υποχρεωτικά έγγραφη βεβαίωση της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ., στην οποία αναγράφονται οι όροι δόμησης που ισχύουν στη θέση του ακινήτου και οι κατά περίπτωση απαραίτητες εγκρίσεις φορέων και υπηρεσιών. Η ανωτέρω έγγραφη βεβαίωση εκδίδεται εντός προθεσμίας δέκα (10) ημερών από την υποβολή της σχετικής αίτησης και δεν απαιτείται αν έχει προηγηθεί η έκδοση προέγκρισης. Ορίζεται ότι ο αριθμός οικοδομικής άδειας, που εκδίδεται ηλεκτρονικά, δημοσιεύεται αμελλητί στο διαδίκτυο και επιτρέπεται η έναρξη των οικοδομικών εργασιών. Επίσης ορίζεται ότι η αρμόδια Υ.ΔΟΜ. διενεργεί υποχρεωτικά δειγματοληπτικό έλεγχο της νομιμότητας των υποβαλλόμενων μελετών και στοιχείων, σε ποσοστό τουλάχιστον τριάντα τοις εκατό (30%) των οικοδομικών αδειών που χορηγούνται με την ανωτέρω διαδικασία και ορίζεται ότι ο υποχρεωτικός δειγματοληπτικός έλεγχος, διενεργείται ανά εξάμηνο για τις άδειες του παρελθόντος εξαμήνου, καθώς επίσης ότι υποχρεωτικός έλεγχος διενεργείται σε περίπτωση καταγγελίας για τη νομιμότητα της εκδοθείσας άδειας, ανεξαρτήτως της κατηγορίας αυτής.

Περαιτέρω ορίζεται ότι με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που εκδίδεται μέσα σε δύο (2) μήνες από την έναρξη ισχύος του παρόντος, καθορίζεται ο τρόπος και η διαδικασία διενέργειας του δειγματοληπτικού ελέγχου και προβλέπεται ότι, αν ο υπάλληλος, που έχει εξουσιοδοτηθεί για τον έλεγχο, δεν εκδώσει την οικοδομική άδεια, σύμφωνα με τα ανωτέρω και ανάλογα με την κατηγορία στην οποία εμπίπτει ο τρόπος έκδοσης της οικοδομικής άδειας του άρθρου 36, ο πειθαρχικός έλεγχος αυτού από το αρμόδιο Εποπτικό Συμβούλιο του άρθρου 156 του ν. 4389/2016, στο οποίο διαβιβάζεται ο φάκελος με ευθύνη του Διευθυντή της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ..

Άρθρο 39

Προδιαγραφές σύνταξης τοπογραφικού διαγράμματος και διαγράμματος κάλυψης

Στο εν λόγω άρθρο του νόμου, στις παραγράφους 1, 2 και 3 ορίζονται με εξαντλητικό τρόπο όλα τα στοιχεία τα

οποία κρίνεται απαραίτητο να περιλαμβάνονται για την πληρότητα του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης, που υποβάλλεται για τη χορήγηση οικοδομικής άδειας, καθώς επίσης ορίζονται και οι αποδεκτές αποκλίσεις επί του εμβαδού οικοπέδου ή γηπέδου. Ιδίως επιδιώκεται να εξασφαλιστεί η ενότητα των προϋποθέσεων που απαιτούνταν κατά το καθεστώς του ν. 4178/2013, χωρίς όμως να καταργούνται ειδικότερες διατάξεις που προβλέπονται και άλλα στοιχεία για συγκεκριμένες περιπτώσεις.

Άρθρο 40 Δικαιολογητικά για τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας

Στο άρθρο αυτό ορίζονται τα απαραίτητα δικαιολογητικά που εισάγονται στο ηλεκτρονικό σύστημα για την έκδοση της οικοδομικής άδειας.

Ειδικότερα, στην πρώτη παράγραφο του άρθρου αναγράφονται όλα τα απαραίτητα δικαιολογητικά για την έκδοση οικοδομικής άδειας και ορίζεται ότι εφόσον έχει εκδοθεί προέγκριση δεν απαιτείται η εκ νέου προσάρτηση των δικαιολογητικών. Στη δεύτερη παράγραφο του άρθρου αναφέρονται τα απαραίτητα δικαιολογητικά για χορήγηση άδειας κατεδάφισης.

Στην τρίτη παράγραφο του εν λόγω άρθρου ορίζεται ότι δεν απαιτείται για την έκδοση προέγκρισης ή οικοδομικής άδειας η εκ νέου έκδοση εγκρίσεων άλλων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων, σε περίπτωση που οι εν λόγω εγκρίσεις έχουν χορηγηθεί και ληφθεί υπόψη στα πλαίσια έγκρισης περιβαλλοντικών όρων για την έκδοση υπουργικών αποφάσεων κατ' εξουσιοδότηση των διατάξεων των νόμων 1650/1986 και 4014/2011, εφόσον οι όροι αυτοί βρίσκονται σε ισχύ. Στην περίπτωση αυτή, υποβάλλονται και λαμβάνονται υπόψη ως δικαιολογητικά οι αρχικές εγκρίσεις.

Στην τέταρτη παράγραφο παρέχεται εξουσιοδότηση, καθώς ο Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας ορίζεται ως αρμόδιο όργανο για τον καθορισμό κάθε αναγκαίας λεπτομέρειας για τον έλεγχο των στοιχείων και των απαιτούμενων εγκρίσεων.

Η πέμπτη παράγραφος του εν λόγω άρθρου ορίζει προθεσμία είκοσι (20) ημερών για τον έλεγχο και τη χορήγηση παρεκκλίσεων από τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης περιοχών, όπου αυτές προβλέπονται από την κείμενη νομοθεσία, και ορίζει τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για την έγκριση των παρεκκλίσεων αυτών.

Η έκτη παράγραφος ορίζει ότι για την έκδοση άδειας νομιμοποίησης αυθαίρετων κατασκευών και εγκαταστάσεων, επιτρέπεται η εκ των υστέρων έγκριση χορήγησης παρέκκλισης, εφόσον πληρούνται, κατά το χρόνο υποβολής του αιτήματος παρέκκλισης, οι προϋποθέσεις χορήγησης της και διευκρινίζεται ότι σε κάθε περίπτωση, η διοίκηση δεν δεσμεύεται για την εκ των υστέρων χορήγησης παρέκκλισης, ιδιαίτερα, εφόσον αυτή δεν αιτιολογείται επαρκώς.

Ορίζεται επίσης ότι η διαδικασία, οι όροι και τα απαραίτητα δικαιολογητικά καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Άρθρο 41

Δικαιολογητικά για τη χορήγηση της έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας

Στο εν λόγω άρθρο απαριθμούνται περιοριστικά τα δικαιολογητικά που κρίνονται απαραίτητα για τη χορήγηση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας. Στο ίδιο άρθρο ορίζεται ότι για την επιτρεπτή έγκριση των οικοδομικών αυτών εργασιών μικρής κλίμακας εισάγονται δυο βασικές προϋποθέσεις, αυτή της μη παραβίασης των πολεοδομικών διατάξεων και της μη εκτέλεσης των εργασιών σε οικόπεδα γήπεδα ή σε κτίσματα που βρίσκονται σε ευαίσθητες περιβαλλοντικά περιοχές ή περιοχές προστασίας όπως δάσος, ρέμα, αιγιαλό, κοινόχρηστο χώρο της πόλης κ.λπ..

Άρθρο 42

Ισχύς, αναθεώρηση και ενημέρωση οικοδομικών αδειών και προεγκρίσεων και εγκρίσεων μικρής κλίμακας και γνωστοποίησης πρόσθετων εργασιών

Το άρθρο αυτό αναφέρεται στη διάρκεια ισχύος, της αναθεώρησης και ενημέρωσης των οικοδομικών αδειών, προεγκρίσεων και εγκρίσεων εργασιών μικρής κλίμακας και γνωστοποίησης πρόσθετων εργασιών. Ειδικότερα, στην πρώτη παράγραφο του άρθρου αναφέρεται η διάρκεια ισχύος της προέγκρισης οικοδομικής άδειας που ορίζεται σε ένα (1) έτος για κτίρια συνολικής επιφανείας έως και πέντε χιλιάδες (5.000) τ.μ και για δύο (2) έτη για κτίρια συνολικής επιφανείας άνω των πέντε χιλιάδων (5.000) τ.μ..

Ορίζεται επίσης ότι η οικοδομική άδεια ισχύει για τέσσερα (4) έτη από τη χορήγησή της. Κατ' εξαίρεση, λόγω του όγκου των εργασιών, άδειες για την ανέγερση κτιρίου ή κτιρίων με συνολική επιφάνεια μεγαλύτερη των πέντε χιλιάδων (5.000) τετραγωνικών μέτρων, ισχύουν για έξι (6) χρόνια, ενώ οι άδειες κατεδαφίσεων, εκσκαφών, επιχώσεων, διαμορφώσεων και κοπής δέντρων, ισχύουν για ένα (1) έτος από τη χορήγησή τους.

Η Τρίτη, τέταρτη και πέμπτη παράγραφος του άρθρου 42 αναφέρεται εξαντλητικά στις περιπτώσεις αναθεωρήσεως εντός του χρόνου ισχύος της προέγκρισης ή οικοδομικής άδειας και καθορίζεται πότε απαιτείται αυτή, όπως παραδείγματος χάριν σε περίπτωση τροποποίησης των δικαιολογητικών στοιχείων ή διαγραμμάτων που έχει εγκρίνει η Υ.ΔΟΜ., καθώς και στην περίπτωση αλλαγής της αρχιτεκτονικής μελέτης ή ριζικής μεταβολής των μελετών ή απαίτησης άλλων εγκρίσεων, καθώς επίσης αναθεωρείται και μετά τη λήξη της ισχύος της για την παράταση της ισχύος αυτής.

Ορίζεται ότι η οικοδομική άδεια ισχύει για τέσσερα (4) έτη από τη χορήγησή της. Κατ' εξαίρεση, ορίζεται ότι οι οικοδομικές άδειες για την ανέγερση κτιρίου ή κτιρίων με συνολική επιφάνεια μεγαλύτερη των πέντε χιλιάδων (5.000) τετραγωνικών μέτρων, ισχύουν για έξι (6) χρόνια, ενώ οι άδειες κατεδαφίσεων, εκσκαφών, επιχώσεων, διαμορφώσεων και κοπής δέντρων, ισχύουν για ένα (1) έτος από τη χορήγησή τους.

Περαιτέρω ορίζεται ότι οι άδειες νομιμοποίησης αυθαίρετων κατασκευών στις οποίες δεν προβλέπεται η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών, στερούνται χρόνου ισχύος μετά τη χορήγησή τους υπό τις οποίες αυτές εκδόθηκαν. Η πέμπτη παράγραφος αναφέρεται στην περίπτωση α-

ναθεώρησης της οικοδομικής άδειας που έχει ως σκοπό, την με αίτηση του δικαιούχου, παράταση της ισχύος της, η διάρκεια της οποίας κυμαίνεται αναλόγως της περιπτώσεως που εντάσσεται. Περαιτέρω ορίζονται εξαντλητικά οι προϋποθέσεις που αφορούν την γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών οικοδομικής άδειας που βρίσκεται σε ισχύ, για οποιαδήποτε πρόσθετη εργασία γίνεται, ήτοι από ποιον υπογράφεται, πώς και πού υποβάλλεται, ποιον χρόνο πρέπει να υποβάλλεται η συμπληρωματική μελέτη. Περαιτέρω ορίζεται ότι η παράταση της ισχύος της γίνεται έπειτα από αυτοψία στις περιπτώσεις παράτασης της ισχύος αυτής. Στο ίδιο άρθρο ορίζεται ότι η ισχύς των αδειών κατεδάφισης, εκσκαφών, επιχώσεων, διαμορφώσεων, διαρκεί ένα (1) έτος.

Στο ίδιο άρθρο προς αποφυγή παρερμηνειών και καθορισμό σαφούς πλαισίου ορίζεται ότι οι άδειες δόμησης και οι εγκρίσεις δόμησης οι οποίες έχουν εκδοθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4030/2011, αναθεωρούνται ως προς το χρόνο ισχύος, χωρίς εργασίες, με τις προϋποθέσεις διατάξεις του ν. 4030/2011. Σε περίπτωση εκτέλεσης πρόσθετων οικοδομικών εργασιών οι προαναφερόμενες άδειες αναθεωρούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

Επίσης ορίζεται κατά περίπτωση ο χρόνος από την υλοποίηση του φέροντος οργανισμού, στον οποίο οι ιδιοκτήτες οφείλουν να αποπερατώνουν τις όψεις του κτιρίου ήτοι τέσσερα (4) έτη, αν οι κατασκευές βρίσκονται σε κέντρα πόλεων, σε παραδοσιακά τμήματα πόλεων, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σε αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους, και έξι (6) ετών σε κατασκευές, οι οποίες βρίσκονται σε όλες τις άλλες περιοχές.

Περαιτέρω προκειμένου να αποφεύγεται η αισθητική υποβάθμιση του δομημένου ή φυσικού περιβάλλοντος από το αντιαισθητικό φαινόμενο των οικοδομών που βρίσκονται για πολλά χρόνια σε κατάσταση ημιτελή, ορίζεται ότι σε περίπτωση αδυναμίας αποπεράτωσης των όψεων οι ιδιοκτήτες οφείλουν να ενημερώσουν εγγράφως την οικεία Υ.ΔΟΜ. και να υποβάλουν το αργότερο εντός έξι (6) μηνών από τη λήξη της προθεσμίας του προαναφερομένου χρόνου των έξι (6) ετών, σχετική μελέτη στο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, καθώς και να προβούν στην εκτέλεση των προβλεπόμενων εργασιών. Η μελέτη περιλαμβάνει τεχνική έκθεση με περιγραφή κατασκευών, συνοδευόμενη από ενδεικτικές όψεις.

Περαιτέρω ορίζεται ότι οι κατασκευές αυτές, επιτρέπεται να είναι από οποιο υλικό συνάδει κατά περίπτωση, όπως ξύλινα πάνελ, επιφάνειες από διάτρητη λαμαρίνα, σύνθετες κατασκευές με ορθοστάτες και πλήρωση των κενών με ξύλο, караβόπανο ή οποιο άλλο υλικό κρίνει το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής ότι: αποκόπτει την ημιτελή κατασκευή, που δεν είναι εναρμονισμένη αισθητικά με το περιβάλλον, από τη δημόσια θέα, αναβαθμίζει αισθητικά τον περιβάλλοντα χώρο και έχει κατασκευαστική δομή η οποία να εξασφαλίζει την ασφάλεια των πολιτών.

Τέλος ορίζεται ότι σε περίπτωση μη υποβολής μελέτης ή μη υλοποίησης αυτής από τον ιδιοκτήτη επιβάλλεται ετήσιο πρόστιμο διατήρησης, το ύψος του οποίου, η διαδικασία επιβολής και κάθε άλλο σχετικό θέμα για την εφαρμογή της παρούσας διάταξης καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Στο ίδιο άρθρο τέλος παρατίθενται διατάξεις που αφορούν αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας κατά το χρόνο ισχύος της, στην περίπτωση που αλλάξει ο επιβλέπων

μηχανικός, με αίτηση που συνοδεύεται από τα ειδικώς οριζόμενα δικαιολογητικά.

Ορίζεται επίσης ότι οι οικοδομικές εργασίες στην περίπτωση αυτή διακόπτονται αμέσως και επαναλαμβάνονται μόνο μετά την αναθεώρηση της άδειας και την ανάληψη επίβλεψης από νέο μηχανικό. Επίσης ορίζεται ότι αν υποβληθεί δήλωση παραίτησης του επιβλέποντος μηχανικού, η οποία συνοδεύεται από τεχνική έκθεση με τις εκτελεσθείσες εργασίες, διακόπτονται αμέσως οι οικοδομικές εργασίες και η συνέχισή τους επιτρέπεται μόνο μετά την αναθεώρηση της άδειας και την ανάληψη επίβλεψης από νέο μηχανικό.

Επιπλέον, προς αποφυγή παρερμηνειών κατά την εφαρμογή των ως άνω διατάξεων ορίζεται ότι ο επιβλέπων, θεωρείται ότι απέχει από την επίβλεψη των εργασιών δόμησης που ανέλαβε και απαλλάσσεται των ευθυνών του, μόνο εάν δηλώσει εγγράφως την αποχή από την επίβλεψη στην αρμόδια Υ.ΔΟΜ.

Οι κρατήσεις και οι εισφορές που καταβλήθηκαν κατά την έκδοση των αδειών συμψηφίζονται κατά την έκδοση της αναθεώρησής τους. Για τις περιπτώσεις που δεν είναι απαραίτητη η αναθεώρηση, αλλά μόνο η ενημέρωση του φακέλου της άδειας, δεν απαιτούνται πρόσθετες οικονομικές επιβαρύνσεις.

Περαιτέρω ορίζεται σε ποιες περιπτώσεις προβλέπεται η ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας και ορίζεται ότι ανεξάρτητα από το χρόνο ισχύος της οικοδομικής άδειας, ενημέρωση του φακέλου πραγματοποιείται στις περιπτώσεις: αλλαγής ονόματος ιδιοκτήτη στις τροποποιήσεις των μελετών, που δεν αλλάζουν το διάγραμμα δόμησης και υπό την προϋπόθεση ότι δεν είναι απαραίτητες εγκρίσεις από άλλους φορείς και στην περίπτωση μεταβολών των διαστάσεων του κτιρίου ή του οικοπέδου, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι. Επίσης ορίζονται και τα ανώτερα μεγέθη των αποδεκτών αποκλίσεων αυτών.

Στην ενδέκατη παράγραφο διευκρινίζεται ότι μετά την έκδοση της αναθεώρησης, η αρχική οικοδομική άδεια και οποιοσδήποτε προγενέστερες αναθεωρήσεις, δεν έχουν ισχύ ως προς τα μεταβαλλόμενα στοιχεία.

Επίσης στη δωδέκατη παράγραφο ορίζεται τι συμβαίνει σε περίπτωση που οι οικοδομικές εργασίες διακοπουν χωρίς υπαιτιότητα του δικαιούχου της άδειας είτε κατά το χρόνο αρχικής ισχύος της άδειας είτε κατά το χρόνο ισχύος της μετά από αναθεώρηση και συγκεκριμένα ορίζεται ότι η ισχύς της άδειας δόμησης παρατείνεται αναλόγως, με απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης μετά από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, στο οποίο έχει εισηγηθεί η αρμόδια Υ.ΔΟΜ..

Τέλος ορίζεται ότι σε περίπτωση αναθεώρησης άδειας δόμησης ή οικοδομικής άδειας που βρίσκεται σε ισχύ, δεν επιβάλλεται πρόστιμο αυθαίρετης κατασκευής, εφόσον τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου, ενώ σε διαφορετική περίπτωση, ακολουθείται η διαδικασία γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών της παραγράφου 6 .

Άρθρο 43
Εκτέλεση οικοδομικών εργασιών

Στο άρθρο αυτό καθορίζεται ο τρόπος εκτελέσεως της

εκδοθείσας οικοδομικής άδειας. Ειδικότερα, στην πρώτη παράγραφο του άρθρου οριοθετείται ο χρόνος έναρξης των οικοδομικών εργασιών, ενώ στη δεύτερη παράγραφο εισάγεται εξαίρεση όσον αφορά στις άδειες κατεδάφισης, για τις οποίες ισχύουν κάποιες επιπρόσθετες προϋποθέσεις για την έναρξη των εργασιών. Στην τρίτη παράγραφο του εν λόγω άρθρου ορίζονται οι προϋποθέσεις για την έναρξη οικοδομικών εργασιών και συγκεκριμένα ότι επιβάλλεται, με ευθύνη του κυρίου ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα για την έκδοση της οικοδομικής άδειας, να ενημερώνεται ηλεκτρονικά η οικεία Επιθεώρηση Εργασίας για το φάκελο ασφάλειας και υγείας του έργου, όπου απαιτείται, και το οικείο Αστυνομικό Τμήμα. Στην τέταρτη παράγραφο προκειμένου να είναι εφικτός και άμεσος ο έλεγχος της νόμιμης δόμησης, γίνεται λόγος για την τήρηση κάποιων προϋποθέσεων (όπως ανάρτηση πινακίδας με τα αναγκαία στοιχεία, διατήρηση αντιγράφου οικοδομικής άδειας και μελετών εγγράφων εντός του εργοταξίου κ.λπ.) που αφορούν στα απαραίτητα στοιχεία νομιμότητας της εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών.

Άρθρο 44

Στάδια ελέγχου οικοδομικής άδειας

Στο εν λόγω άρθρο, στο πλαίσιο πρόληψης εν τη γενέσει της και εντοπισμού κάθε αυθαίρετης δόμησης στις νέες οικοδομές, ορίζεται αναλυτικά η διαδικασία ελέγχου της εφαρμογής των οικοδομικών αδειών, καθώς επίσης και τα στάδια αυτής, ήτοι ορίζεται ο έλεγχος κατά τη διάρκεια των οικοδομικών εργασιών, ο οποίος ορίζεται ως υποχρεωτικός για κάθε έργο που εκτελείται με οικοδομική άδεια ή άδεια δόμησης με έναρξη εργασιών μετά την 1.3.2012.

Συγκεκριμένα ορίζεται ότι οι έλεγχοι διενεργούνται από διαφορετικούς κάθε φορά Ελεγκτές Δόμησης με αυτοψία και ο έλεγχος εφαρμογής των μελετών διενεργείται βάσει των μελετών και στοιχείων που ελήφθησαν υπόψη για την έκδοση της οικοδομικής άδειας ή της άδειας δόμησης. Παρουσιάζονται τα διάφορα στάδια ελέγχου των εργασιών αρχικό ενδιάμεσο και τελικό και ορίζεται ότι ο αριθμός των ελέγχων καθορίζεται ανάλογα με το είδος των εργασιών που προβλέπονται από την άδεια δόμησης ή την οικοδομική άδεια, διευκρινίζεται δε ότι σε κάθε περίπτωση γίνεται τουλάχιστον ένας έλεγχος μετά την ολοκλήρωση των εργασιών. Περαιτέρω γίνεται κατηγοριοποίηση του αριθμού των ελέγχων οι οποίοι διαχωρίζονται ανά κατηγορία, είδος έργου και όγκου οικοδομικών εργασιών και συνολικής επιφάνειας σε τρεις κατηγορίες που προβλέπουν αντίστοιχα έναν έως τρεις ελέγχους. Περαιτέρω για την εφαρμογή της ανωτέρω κατηγοριοποίησης, ως συνολική επιφάνεια ορίζεται το σύνολο των επιφανειών του κτιρίου, προσμετρούμενων ή μη στο συντελεστή δόμησης, περιλαμβανομένων και των χώρων της πιλοτής, των υπογείων και των ημιυπαίθριων. Επίσης διευκρινίζεται ότι σε περίπτωση που με την ίδια άδεια δόμησης προβλέπεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτιρίων σε απόσταση μεταξύ τους, τα οποία δεν ανεγείρονται ταυτόχρονα, καθώς επίσης, και όταν ένα κτίριο αποτελείται από περισσότερα ανεξάρτητα τμήματα, τα οποία δεν ανεγείρονται ταυτόχρονα, απαιτείται κάθε φορά έλεγχος από διαφορετικό Ελεγκτή Δόμησης και αντιμετωπίζονται ως αυτοτελή έργα ως προς την κατηγορία του έργου, προβλέπεται δε

δυνατότητα άπαξ ελέγχου από τον ίδιο Ελεγκτή Δόμησης στην περίπτωση που τα παραπάνω κτίρια ή τμήματα κτιρίου ανεγείρονται ταυτόχρονα. Περαιτέρω στο ίδιο άρθρο ορίζεται ότι ο τελικός έλεγχος, σε κτίρια ιδιωτικά ή δημόσια με χρήσεις εκπαίδευσης, συνάθροισης κοινού (μουσεία, χώροι συναυλιών, αίθουσες δικαστηρίων, κλειστοί χώροι αθλητικών συγκεντρώσεων, κινηματογράφοι, θέατρα, κέντρα διασκέδασης, αίθουσες πολλαπλών χρήσεων), υγείας και κοινωνικής πρόνοιας (νοσοκομεία, κλινικές, κέντρα υγείας, ψυχιατρεία, ιδρύματα ατόμων με αναπηρία, ιδρύματα χρονίως πασχόντων, οίκοι ευγηρίας, βρεφικοί και παιδικοί σταθμοί), καταστήματα σωφρονισμού, κύρια και σύνθετα τουριστικά καταλύματα, εμπορίου (αυτοτελή κτίρια για εμπορικά κέντρα, αγορές και υπεραγορές), γραφεία δημόσιων υπηρεσιών και τοπικής αυτοδιοίκησης, βιβλιοθήκες, βιομηχανίες, βιοτεχνίες και πρατήρια υγρών καυσίμων και εκκλησιαστικά κτίρια πραγματοποιείται από κλιμάκιο μηχανικών, που αποτελείται από δύο Ελεγκτές Δόμησης που εντάσσονται στην Κατηγορία ΙΙΙ του Μητρώου Ελεγκτών Δόμησης του άρθρου 156 του ν. 4389/16 και έναν υπάλληλο της οικείας Περιφερειακής Διεύθυνσης Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και εφαρμογής Σχεδιασμού και διευκρινίζεται ότι η παραπάνω ρύθμιση δεν εφαρμόζεται στην περίπτωση γγ' των εργασιών της Κατηγορίας Α'.

Στις ανωτέρω περιπτώσεις καθορίζεται επίσης εξαντλητικά το πλαίσιο και το είδος των εργασιών που ελέγχονται και ορίζεται ότι επιπλέον από τον μηχανικό ειδικότητας ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων κατά τον τελικό έλεγχο ελέγχονται ο τύπος των δεξαμενών λυμάτων, ο τύπος των συστημάτων θέρμανσης, ψύξης, αερισμού, κλιματισμού, η μη διέλευση δικτύων/εγκαταστάσεων από/σε χώρους που δεν επιτρέπεται, η θέση της απόληξης αντεπιστροφής και των αντλιών και η ύπαρξη βαλβίδας αντεπιστροφής στο κεντρικό φρεάτιο σύνδεσης με το δίκτυο αποχέτευσης πόλης, η ύπαρξη ηλεκτρονόμων διαρροής (ρελέ) στους πίνακες φωτισμού, ο τύπος, τα χαρακτηριστικά και το πλήθος των στοιχείων της εγκατάστασης αντικεραυνικής προστασίας, όπου αυτή απαιτείται.

Άρθρο 45

Διαδικασία ελέγχου εφαρμογής οικοδομικών αδειών

Στο άρθρο αυτό ορίζεται εξαντλητικά η διαδικασία ελέγχου, κατά την οποία ο γενικός επιβλέπων βάσει της οικοδομικής άδειας υποχρεούται να ενημερώνει δέκα ημέρες πριν την ολοκλήρωση κάθε σταδίου την Υ.ΔΟΜ.. Οι έλεγχοι διενεργούνται το αργότερο μέσα σε πέντε (5) ημέρες από την ορισθείσα ημερομηνία ολοκλήρωσης κάθε σταδίου. Η Υ.ΔΟΜ. ελέγχει τα στοιχεία και ενημερώνει ηλεκτρονικά τη Διεύθυνση ελέγχου Δόμησης της οικείας περιφέρειας -περιφερειακό παρατηρητήριο – το οποίο ενημερώνει αυθημερόν με ηλεκτρονική κλήρωση τον ή τους Ελεγκτές Δόμησης και τους ενημερώνει σχετικά και τον κύριο του έργου και τον γενικό επιβλέποντα.

Οι υποχρεωτικοί έλεγχοι διενεργούνται από τον ή τους ορισθέντες Ελεγκτές Δόμησης με την παρουσία των επιβλεπόντων μηχανικών. Περαιτέρω ορίζεται η γενικότερη διαδικασία διενέργειας ελέγχου, όπως η επιλογή των Ελεγκτών Δόμησης, η οποία γίνεται με κριτήριο την απόσταση από το έργο, καθώς αρχικά επιλέγονται Ελεγκτές Δόμησης οι οποίοι έχουν επαγγελματική

έδρα εντός των ορίων της Περιφερειακής Ενότητας που βρίσκεται το έργο και σε περίπτωση που δεν υπάρχει διαθέσιμος Ελεγκτής Δόμησης στο Μητρώο, εντός των ορίων της οικείας Περιφερειακής Ενότητας, τότε επιλέγεται Ελεγκτής Δόμησης με επαγγελματική έδρα εντός της οικείας Περιφέρειας και εάν δεν υπάρχει, εντός των ορίων της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

Επίσης ορίζεται ότι σε περίπτωση όπου ο αριθμός των εγγεγραμμένων Ελεγκτών Δόμησης στο Μητρώο μιας Περιφερειακής Ενότητας είναι μικρότερος ή ίσος του δέκα (10), η επιλογή του Ελεγκτή Δόμησης γίνεται από τους εγγεγραμμένους Ελεγκτές Δόμησης, οι οποίοι έχουν επαγγελματική έδρα εντός των ορίων της Περιφέρειας που βρίσκεται το έργο.

Περαιτέρω για την ίση αντιμετώπιση ορίζεται ότι κατά την ηλεκτρονική κλήρωση οι Ελεγκτές Δόμησης που έχουν ήδη κληρωθεί δεν συμμετέχουν στις επόμενες κληρώσεις μέχρι όλοι οι Ελεγκτές να διεξάγουν τον ίδιο αριθμό ελέγχων.

Περαιτέρω ορίζονται στις επόμενες παραγράφους οι υποχρεώσεις και τα δικαιώματα των Ελεγκτών Δόμησης. Ειδικότερα ορίζεται ότι ο Ελεγκτής Δόμησης έχει δικαίωμα να αρνηθεί τον ορισμό του μέχρι δέκα (10) φορές εντός διαστήματος τριών (3) ετών και πέραν αυτών διαγράφεται από το Μητρώο για χρονικό διάστημα δύο (2) ετών, με την επιφύλαξη της επόμενης παραγράφου και διευκρινίζεται ότι η περίπτωση της άρνησης του Ελεγκτή Δόμησης του ορισμού του, λόγω της απόστασης από το έργο δεν προσμετράται η άρνησή του αυτή για τη διαγραφή από το Μητρώο, εφόσον παραθέτει επαρκή αιτιολόγηση της άρνησης. Επίσης θεσπίζεται τεκμήριο αιτιολογημένης άρνησης σε περιπτώσεις όπου η απόσταση είναι μεγαλύτερη από εκατό (100) χιλιόμετρα, καθώς και σε περιπτώσεις νήσων. Στην επόμενη παράγραφο περιγράφεται η διαδικασία σε περίπτωση που οι Ελεγκτές Δόμησης αποδεχθούν τον ορισμό τους και ορίζεται ότι το Παρατηρητήριο ενημερώνει εντός είκοσι τεσσάρων (24) ωρών και ηλεκτρονικά την οικεία Υ.ΔΟΜ. τον κύριο του έργου και τον γενικό επιβλέποντα μηχανικό για τη διενέργεια του ελέγχου και ο έλεγχος διενεργείται με επιτόπια αυτοψία, παρουσία των επιβλεπόντων μηχανικών ανάλογα με το στάδιο των εργασιών.

Άρθρο 46

Πόρισμα ελέγχου των ελεγκτων δόμησης

Στο παρόν άρθρο ορίζεται η διαδικασία μετά τη διενέργεια του επιτόπιου ελέγχου και συγκεκριμένα ορίζεται υποχρεωτική η σύνταξη από τους Ελεγκτές Δόμησης σχετικού Πορίσματος Ελέγχου Πόρισμα των Ελεγκτών Δόμησης, το οποίο επέχει θέση, έκθεσης αυτοψίας και απαιτείται σαφής διατύπωση του αποτελέσματος του ελέγχου, δηλαδή να αποτυπώνονται τόσο οι τυχόν παραβάσεις ή να σημειώνεται η έλλειψη οποιασδήποτε παράβασης.

Ακολούθως ορίζονται οι ενέργειες στην περίπτωση που δεν διαπιστωθούν παραβάσεις, καθώς επίσης και οι ενέργειες εφόσον διαπιστωθούν παραβάσεις. Συγκεκριμένα ορίζεται ότι εάν δεν διαπιστωθούν παραβάσεις, το Πόρισμα συντάσσεται από τους Ελεγκτές Δόμησης εντός είκοσι τεσσάρων (24) ωρών και αποστέλλεται ηλεκτρονικά στην οικεία Υ.ΔΟΜ., η οποία ενημερώνει εντός είκοσι τεσσάρων (24) ωρών, τον κύριο του έργου και τον επιβλέποντα μηχανικό. Στην περίπτωση τελικού ελέγ-

χου, η Υ.ΔΟΜ. εκδίδει εντός είκοσι τεσσάρων (24) ωρών το Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής (Π.Ε.Κ.), που αποστέλλεται στον κύριο του έργου και στον γενικό επιβλέποντα μηχανικό. Στην περίπτωση που διαπιστωθούν παραβάσεις, το Πόρισμα συντάσσεται από τους Ελεγκτές Δόμησης εντός διαστήματος δύο (2) εργασιών ημερών και αποστέλλεται ηλεκτρονικά στην οικεία Υ.ΔΟΜ. και στο Παρατηρητήριο, το οποίο επιβάλλει τις προβλεπόμενες κυρώσεις σύμφωνα με τις περί αυθαιρέτων διατάξεις και με την επιφύλαξη των όσων ειδικότερα αναφέρονται στις επόμενες δύο παραγράφους που αφορούν τον τρόπο αντιμετώπισης και τυχόν κυρώσεις με βάση το είδος της παράβασης. Περαιτέρω ορίζονται οι αποδέκτες του πορίσματος, σε ποιους δηλαδή αποστέλλεται για τη γνώση τους και τυχόν περαιτέρω ενέργειές τους.

Ακολουθεί διάταξη με τα σχετικά ζητήματα για τη συνέχιση των οικοδομικών εργασιών, μετά τη διακοπή αυτών, και ορίζεται ότι απαιτείται νέος έλεγχος από διαφορετικού Ελεγκτές Δόμησης και εφόσον διαπιστωθεί ότι οι παραβάσεις έχουν αρθεί (μετά από αναθεώρηση, ενημέρωση ή κατεδάφιση) εκδίδεται σχετική πράξη της Υ.ΔΟΜ., εντός δύο (2) εργασιών ημερών από την παραλαβή του νέου Πορίσματος του Ελεγκτή Δόμησης, στο οποίο βεβαιώνεται η άρση των παραβάσεων που οδήγησαν στη διακοπή. Περαιτέρω ορίζεται ότι σε περίπτωση διαφωνίας των Ελεγκτών Δόμησης αιτιολογείται ο λόγος διαφωνίας και αδυναμίας σύνταξης πορίσματος, δεν καταβάλλεται αποζημίωση και το Περιφερειακό Παρατηρητήριο αναθέτει σε νέους Ελεγκτές Δόμησης τη διενέργεια του ελέγχου και ταυτοχρόνως ενημερώνει την αρμόδια Υ.ΔΟΜ. για τυχόν ενέργειές της.

Περαιτέρω ορίζεται τι συμβαίνει σε περίπτωση που κατά τον αρχικό ή ενδιάμεσο έλεγχο διαπιστωθεί ότι η κατασκευή βρίσκεται σε προχωρημένο στάδιο εργασιών: ο Ελεγκτής Δόμησης διενεργεί τον έλεγχο και σημειώνει στις παρατηρήσεις του, το στάδιο των οικοδομικών εργασιών (επισυνάπτεται και φωτογραφία του έργου), καθώς επίσης και τη μη έγκαιρη υποβολή αιτήματος για έλεγχο δόμησης από τον επιβλέποντα μηχανικό, προκειμένου να επιβληθούν κυρώσεις στον επιβλέποντα μηχανικό λαμβάνοντας υπόψη και το γεγονός της διαπίστωσης ή μη παραβάσεων.

Για τις περιπτώσεις έργων ιδιαίτερης περιβαλλοντικής και οικιστικής σημασίας ή/και για έργα που άπτονται ειδικού ελέγχου ως προς τους όρους δόμησης τότε η ως άνω διαδικασία ελέγχου γίνεται από ειδική επιτροπή που αποτελείται από δύο (2) Ελεγκτές Δόμησης όπως ανωτέρω, έναν εκπρόσωπο του Τοπικού Παρατηρητηρίου και έναν μηχανικό της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ.

Στη τελευταία παράγραφο τίθεται εξουσιοδοτική διάταξη για έκδοση κοινής υπουργικής απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Οικονομικών, που θα καθορίσει την αποζημίωση των Ελεγκτών Δόμησης ανά έλεγχο και ανά κατηγορία έργου, καθώς και κάθε άλλη λεπτομέρεια του παρόντος.

Άρθρο 47

Αποπεράτωση έργου και σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας

Στο άρθρο αυτό περιγράφονται τα στάδια για την αποπεράτωση του έργου και ορίζεται ότι μετά την τελευταία αυτοψία από Ελεγκτή Δόμησης και αφού εκδοθεί το Πι-

στοποποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (Π.Ε.Α.) από ενεργειακό επιθεωρητή εφόσον απαιτείται βάσει του ν. 4122/2013, εκδίδεται από την Υ.ΔΟΜ. το Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής (Π.Ε.Κ.) και ενημερώνεται ηλεκτρονικά το αρμόδιο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος και ο κύριος του έργου για να διατυπώσει τυχόν αντιρρήσεις.

Στη συνέχεια ορίζεται η διαδικασία και τα δικαιολογητικά που υποβάλλονται από τον ιδιοκτήτη για τη σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφελείας, καθώς επίσης ορίζεται τότε η οικοδομή ή τμήμα της με αυτοτελή λειτουργία θεωρούνται περατωμένα.

Περαιτέρω καθορίζεται δυνατότητα θεώρησης της οικοδομικής άδειας για περατωμένο τμήμα της οικοδομής, εφόσον αποτελείται από χώρους με αυτοτελή λειτουργία και διευκρινίζεται ότι μετά τη θεώρησή της για σύνδεση με τα δίκτυα, η οικοδομική άδεια παύει να ισχύει για το τμήμα το οποίο αποπερατώθηκε.

Άρθρο 48 Κυρώσεις

Στο εν λόγω άρθρο περιγράφονται οι κυρώσεις που επιβάλλονται ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης στον επιβλέποντα μηχανικό, σε περιπτώσεις που υπήρξαν πλημμέλειες όσον αφορά τόσο στην εκπόνηση των μελετών, στην περίπτωση που οι μελέτες δεν εκπονήθηκαν σύμφωνα με τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις ή σύμφωνα με τα εγκεκριμένα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος δόμησης, όσο και στην περίπτωση που οι οικοδομικές εργασίες δεν εκτελέστηκαν σύμφωνα με τις μελέτες που υποβλήθηκαν ή σύμφωνα με τα εγκεκριμένα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος δόμησης, καθώς και στην περίπτωση που συντρέχει εξαίρεση από την επιβολή αυτών, τα αρμόδια όργανα που επιβάλλουν την κύρωση, οι συνέπειες σε περιπτώσεις υποτροπής και οι περιπτώσεις διπλασιασμού των ορίων των κυρώσεων, όταν οι παραβάσεις αφορούν οικοδομικές εργασίες σε περιοχές Προστασίας, όπως παραδοσιακοί οικισμοί, αρχαιολογικοί χώροι κ.λπ., όπως ειδικότερα παρατίθενται στη διάταξη αυτή.

Άρθρο 49 Μητρώο μελετητών και επιβλεπόντων μηχανικών και καθήκοντα

Στο άρθρο αυτό ρυθμίζεται η τήρηση στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας Μητρώου μελετητών και επιβλεπόντων μηχανικών, καθώς και τα καθήκοντα αυτών.

Ειδικότερα στο πλαίσιο της καλύτερης και αμεσότερης επικοινωνίας των φορέων της δημόσιας εξουσίας και για την εξασφάλιση όλων διαφάνειας, προβλέπεται δημόσια πρόσβαση στο ως άνω Μητρώο με τα στοιχεία των μελετητών. Στη δεύτερη και τρίτη παράγραφο οριοθετείται το πλαίσιο ευθύνης των μηχανικών για την εκπόνηση των μελετών, την επιβλεψη των οικοδομικών εργασιών, τη συμπλήρωση των προβλεπόμενων στοιχείων της ταυτότητας του κτιρίου και την ενημέρωση της Υ.ΔΟΜ. για τον ορισμό της ημερομηνίας ελέγχου.

Άρθρο 50 Μεταβατικές διατάξεις Κεφαλαίου πρώτου Τμήματος Β΄

Στο εν λόγω άρθρο αναφέρονται οι μεταβατικές από το νόμο διατάξεις.

Άρθρο 51 Καταργούμενες διατάξεις Κεφαλαίου πρώτου Τμήματος Β΄

Στο εν λόγω άρθρο αναφέρονται οι καταργούμενες από το νόμο διατάξεις

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΚΤΙΡΙΟΥ

1. Επί της αρχής:

Με τις προτεινόμενες διατάξεις ορίζεται το πλαίσιο ενεργοποίησης και λειτουργίας του θεσμού της «Ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου» που εισήχθη στην ελληνική νομοθεσία με τις διατάξεις των άρθρων 1-4 του ν. 3843/2010 (Α΄ 62) με σκοπό την «...θέσπιση ειδικής διαδικασίας ελέγχου της κατασκευής των κτιρίων για την ορθή εκτέλεση και κατασκευή τους, την ασφάλεια και συντήρηση αυτών, καθώς και την καταπολέμηση των πολεοδομικών αυθαιρεσιών και των υπερβάσεων δόμησης», χωρίς όμως έως και σήμερα να έχουν εκδοθεί τα προεδρικά διατάγματα ενεργοποίησης και ρύθμισης των θεμάτων που απαιτεί η εν λόγω διαδικασία.

Ο εν λόγω θεσμός, αποσκοπεί στην εισαγωγή στην ελληνική πολεοδομική νομοθεσία, μηχανισμού, αφενός μεν, σταθερής, περιοδικής και διαρκούς καταγραφής των βασικών χαρακτηριστικών των νέων κτιρίων, όπως αυτά διαμορφώνονται κατά τη διάρκεια και μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής τους και όπως θα εξελίσσονται μέσα στο χρόνο, αφετέρου δε, απογραφής των παλαιών κτιρίων και των βασικών δομικών χαρακτηριστικών τους που έχουν αλλοιωθεί ή τροποποιηθεί, καθώς και όσων εγκαταστάσεων τους εγκυμονούν κινδύνους για την ασφάλεια και την υγεία των πολιτών.

Άλλωστε, η έως και σήμερα έλλειψη λειτουργίας μηχανισμού καταγραφής αποτελεί μείζον πρόβλημα, καθόσον δυσχεραίνει ή και αποκλείει τον περιορισμό και την αποτροπή του φαινομένου των αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης. Περαιτέρω, όμως, έτσι είναι αδύνατος ο έλεγχος και ο περιορισμός των δυσμενών επιπτώσεων τους, με διακινδύνευση της ασφάλειας και της υγείας των πολιτών, της προστασίας του φυσικού, πολιτιστικού και οικιστικού περιβάλλοντος, της εθνικής οικονομίας και των αρχών της χρηστής διοίκησης και της προστατευόμενης εμπιστοσύνης των διοικούμενων, καθόσον, οι εν λόγω κατασκευές δεν ελέγχονται και δεν παρακολουθούνται διαρκώς, ως προς την πολεοδομική τους νομιμότητα, τη στατική επάρκεια, την πυροπροστασία, τη νομιμότητα λειτουργίας επιχειρήσεων κ.λπ.

Ειδικότερα, η διαχρονική εξέταση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης και του πλαισίου αντιμετώπισής της στη σύγχρονη ελληνική κοινωνία, καταδεικνύει ότι η επιλεγείσα αρχή των αυστηρών ποινών δεν έχει λειτουργήσει

σει αποτρεπτικά ή κατασταλτικά, καθόσον, δεν συνοδεύεται από μηχανισμούς συνεχούς και όχι σημειακής καταγραφής και διαρκούς παρακολούθησης των κατασκευών, με αποτέλεσμα στις περισσότερες των περιπτώσεων οι εν λόγω ποινές να εφαρμόζονται αποσπασματικά και πλημμελώς. Αντιθέτως, σε κοινωνίες με θεμελιωμένη τη συνείδηση των πολιτών για την ανάγκη εφαρμογής κανόνων δικαίου στο δομημένο περιβάλλον, η άσκηση διαρκούς και συνολικού ελέγχου επ' αυτού, αποτελεί αυτόπθεση για την διασφάλιση του δημόσιου αλλά και προσωπικού συμφέροντος των διοικούμενων, στην βάση της αρχής της αειφορίας.

Συνεπώς, κρίνεται επιτακτική η καθιέρωση τρόπου διαρκούς ελέγχου και παρακολούθησης της κατάστασης του κτιρίου, ως του πλέον ενδεδειγμένου τρόπου συνεπικούρησης του πλαισίου αντιμετώπισης της αυθαίρετης δόμησης και ελέγχου και περιορισμού των δυσμενών επιπτώσεων τους και αειφορικής προστασίας του περιβάλλοντος αλλά και του συλλογικού και ατομικού συμφέροντος των διοικούμενων.

Ως εκ τούτων, η «Ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου» θεσπίζει ειδική διαδικασία ελέγχου των κτιρίων, μετά την ολοκλήρωσή τους και κατά τη διάρκεια του χρόνου ζωής τους, η οποία θα επιτρέπει τον έλεγχο της ασφάλειάς τους, τη συντήρησή τους, καθώς και την αποτροπή εκτέλεσης πολεοδομικών αυθαιρεσιών.

Ειδικότερα, βάσει των προτεινόμενων διατάξεων, η «Ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου» συνίσταται στον φάκελο που συντάσσεται από τους εξουσιοδοτημένους μηχανικούς και περιλαμβάνει όλα τα απαραίτητα στοιχεία, που αφορούν στην κατασκευή του κτιρίου, στην ορθή εκτέλεση και κατασκευή του, την ασφάλεια και συντήρησή του, καθώς και την καταπολέμηση των πολεοδομικών αυθαιρεσιών και των υπερβάσεων δόμησης του, όπως την οικοδομική άδεια, τα τεχνικά σχέδια του κτιρίου, τις ρυθμίσεις/τακτοποιήσεις αυτού κ.λπ., με ειδική αναφορά στα κτηματολογικά στοιχεία του οικοπέδου ή γηπέδου.

II. Επί των άρθρων:

Άρθρο 52

Ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου-σκοπός

Με την παράγραφο 1 του άρθρου αυτού εισάγεται η έννοια της ηλεκτρονικής ταυτότητας που έχει ως σκοπό την ηλεκτρονική αποτύπωση και καταγραφή της κατάστασης των κτιρίων της χώρας από την ολοκλήρωσή τους και σε κάθε χρονική στιγμή της ζωής τους.

Ειδικότερα η θεσπιζόμενη διαδικασία επιτρέπει τον έλεγχο της ασφάλειας των κατασκευών, της συντήρησής αυτών και μέσω της διαχρονικής αποτύπωσης της πραγματικής κατάστασης αποτρέπει την εκτέλεση πολεοδομικών παραβάσεων. Κατ' αυτόν τον τρόπο αποκλιμακώνεται η γραφειοκρατία, διασφαλίζεται η διαφάνεια στην αγορά και αναβαθμίζονται τα περιουσιακά δικαιώματα των πολιτών.

Με την παράγραφο 2 του άρθρου αυτού προβλέπεται ότι ο θεσμός της ηλεκτρονικής ταυτότητας είναι υποχρεωτικός για όλα τα κτίρια που έχουν ανεγερθεί ή πρόκειται να ανεγερθούν με οικοδομική άδεια, καθώς και για τα κτίρια για τα οποία επιτρέπεται η διενέργεια εμπραγμα-

των δικαιοπραξιών κατά το άρθρο 82 του παρόντος. Υποχρέωση για εισαγωγή στον θεσμό της ηλεκτρονικής ταυτότητας έχουν τα νέα κτίρια (για όσα δηλαδή εκδίδονται νέες οικοδομικές άδειες), όσα μεταβιβάζονται και για όσα προβλέπεται ειδικώς στα επόμενα άρθρα. Σκοπός είναι να μην επιβαρυνθεί περαιτέρω οικονομικά ο διοικούμενος αλλά επ' αφορμή άλλης διενεργούμενης πράξεως στη σφαίρα του ιδιωτικού δικαίου (όπως η μεταβίβαση ακινήτου όπου υποχρεωτικώς εκδίδεται η βεβαίωση μηχανικού) ή με την έκδοση νέας οικοδομικής άδειας, να εισάγονται τα σχετικά στοιχεία και στο νέο σύστημα της ηλεκτρονικής ταυτότητας.

Άρθρο 53 Ορισμοί

Στην παράγραφο 1 του άρθρου αυτού, ορίζεται ως ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου ο φάκελος που περιλαμβάνει όλα τα στοιχεία του κτιρίου τα οποία αναφέρονται κατ' αρχήν στο άρθρο 54 του παρόντος, ενώ γίνεται ειδική μνεία στη διασύνδεση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου με τον αριθμό ΚΑΕΚ του οικοπέδου ή γηπέδου. Η σύνταξη και φύλαξη του φακέλου γίνεται με μέριμνα του εξουσιοδοτημένου κατά την παράγραφο 4 μηχανικού και του ιδιοκτήτη του ακινήτου αντίστοιχα.

Στην παράγραφο 2 του άρθρου αυτού ορίζεται ως ηλεκτρονικό μητρώο το μητρώο στο οποίο καταγράφονται και τηρούνται ηλεκτρονικά όλα τα στοιχεία της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου, των κυρίων του έργου, των εξουσιοδοτημένων μηχανικών, των πιστοποιητικών ελέγχου και του πιστοποιητικού πληρότητας. Το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος μεριμνά για την τήρηση του Ηλεκτρονικού Μητρώου το οποίο συνδέεται με τη βάση δεδομένων της Ε.Κ.Χ.Α. Α.Ε..

Στην παράγραφο 3 του άρθρου αυτού θεσπίζεται η έκδοση Πιστοποιητικού Πληρότητας από τους εξουσιοδοτημένους, κατά την παράγραφο 4, μηχανικούς, οι οποίοι βεβαιώνουν με δήλωσή τους τη συμπλήρωση των αναγραφόμενων σε αυτό στοιχείων. Κάθε πιστοποιητικό που αφορά σε κτίριο, οριζόντια ή κάθετη διηρημένη ιδιοκτησία φέρει μοναδικό αριθμό που δίνεται από το Ηλεκτρονικό Μητρώο, όπως ορίζεται στην παράγραφο 2. Επίσης προβλέπεται επί του Πιστοποιητικού η συμπλήρωση του ΚΑΕΚ του οικοπέδου ή γηπέδου στο οποίο βρίσκεται το κτίριο, η οριζόντια ή κάθετη διηρημένη ιδιοκτησία, ώστε να επιτυγχάνεται η διασύνδεση της ηλεκτρονικής ταυτότητας με το υπόβαθρο της Ε.Κ.Χ.Α. Α.Ε..

Στην παράγραφο 4 αναφέρεται ότι ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός του έργου είναι ο αρμόδιος για την εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας, κατά τις κείμενες διατάξεις, και ορίζεται από τους κυρίους του έργου.

Άρθρο 54

Συμπλήρωση ηλεκτρονικής ταυτότητας - έκδοση πιστοποιητικών

Στην παράγραφο 1 αυτού του άρθρου αναφέρονται τα στοιχεία τα οποία περιλαμβάνονται στο φάκελο της ηλεκτρονικής ταυτότητας όλων των κτιρίων.

Δεδομένου ότι, όπως προαναφέρθηκε σκοπός της ηλεκτρονικής ταυτότητας είναι η απεικόνιση της πραγμα-

τικής κατάστασης του κτιρίου, στις περιπτώσεις που δεν εξασφαλίζεται η αποτύπωση της πραγματικής κατάστασης από το έντυπο της οικοδομικής άδειας, στα σχέδια που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια ή τις δηλώσεις υπαγωγής σε νόμους αναστολής επιβολής κυρώσεων, προβλέπεται συμπληρωματικά η σύνταξη σχεδίων κατόψεων του κτιρίου.

Επιπλέον, προβλέπεται εφόσον απαιτείται, κατά το άρθρο 99, η υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας.

Η παράγραφος 2 αυτού του άρθρου θεσπίζει τη συμπλήρωση ειδικού εντύπου σε ηλεκτρονική μορφή τόσο των στοιχείων για την ταυτότητα κτιρίου όσο και για τον έλεγχο της δόμησης από τους επιβλέποντες μηχανικούς. Με την παράγραφο 3 επιβάλλεται η συμπλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας μετά από οποιαδήποτε παρέμβαση ή τροποποίηση που γίνεται στο κτίριο, στην οριζόντια ή κάθετη διηρημένη ιδιοκτησία.

Με την παράγραφο 4 παρέχεται η δυνατότητα μεταφοράς των στοιχείων υπαγωγής από το πληροφοριακό σύστημα των αυθαιρέτων στην πλατφόρμα της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου, χωρίς την απαίτηση υποβολής επιπλέον στοιχείων νομιμότητας, μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου.

Άρθρο 55

Διαδικασία έναρξης και ενημέρωσης-προθεσμία υπαγωγής

Στην παράγραφο 1 αυτού του άρθρου, εισάγονται για την απλούστευση των διαδικασιών δύο κατηγορίες κτιρίων για τη σύνταξη ηλεκτρονικής ταυτότητας. Στην κατηγορία I υπάγονται τα κτίρια που ανήκουν ιδιοκτησιακά στο Δημόσιο, Ο.Τ.Α. και Ν.Π.Δ.Δ. αυτών, καθώς και αυτά που στεγάζουν υπηρεσίες του Δημοσίου, των Ο.Τ.Α. και Ν.Π.Δ.Δ.. Επίσης εντάσσονται κτίρια με χρήση γης που αφορά σε χώρους συνάθροισης κοινού (όπως συνεδριακά κέντρα, εκθέσεις), καθώς και ειδικές κατηγορίες όπως τουριστικά καταλύματα άνω των 300 τ.μ., πρατήρια καυσίμων, σωφρονιστικά καταστήματα. Σκοπός είναι η ένταξη να είναι υποχρεωτική για τα κτίρια που αφορούν την εξυπηρέτηση του κοινού και στα οποία υποχρεωτικώς συνωστίζεται κοινό, με σκοπό την εξασφάλιση της λειτουργικότητας και νομιμότητας των κτιρίων αυτών. Στην κατηγορία II υπάγονται οι υπόλοιπες περιπτώσεις των κτιρίων, άνευ περαιτέρω κατηγοριοποίησης των χρήσεων.

Στην παράγραφο 2 τίθεται χρονικός περιορισμός ως προς την υποβολή ταυτότητας ανάλογα με την κατηγορία στην οποία εμπίπτει το κτίριο βάσει της παραγράφου 1 του αυτού άρθρου.

Για τα κτίρια της Κατηγορίας I, η προθεσμία ορίζεται εντός πέντε (5) ετών από την ημερομηνία που θα οριστεί με την υπουργική απόφαση του άρθρου 62. Για τα λοιπά κτίρια η υποχρέωση ηλεκτρονικής ταυτότητας υφίσταται προκειμένου ο ιδιοκτήτης να μεταβιβάσει το ακίνητό του, επομένως αποτελεί απαραίτητο στοιχείο που προσκομίζεται κατά τη μεταβίβαση ακινήτου. Η ημερομηνία εκκίνησης της υποχρέωσης αυτής είναι η οριζόμενη από την υπουργική απόφαση του άρθρου 62.

Άρθρο 56

Διαδικασία υποβολής ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου

Με την παράγραφο 1 του άρθρου αυτού ορίζεται ότι η δήλωση γίνεται ανά κτίριο ή ανά διηρημένη ιδιοκτησία.

Με τη παράγραφο 2 του άρθρου επιτρέπεται η ανάθεση από την πλειοψηφία των συνιδιοκτητών, της σύνταξης ηλεκτρονικής ταυτότητας ολόκληρου του κτιρίου, στον ίδιο μηχανικό, σύμφωνα με τον κανονισμό της πολυκατοικίας. Στην περίπτωση έλλειψης κανονισμού η ανάθεση πραγματοποιείται με απόφαση της απλής πλειοψηφίας. Σε περίπτωση που δεν συμφωνεί η πλειοψηφία μπορεί να γίνεται η ανάθεση από τον ιδιοκτήτη της κάθε αυτοτελούς ιδιοκτησίας.

Με την παράγραφο 3 του αυτού άρθρου επιβάλλεται η ενημέρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας πραγματοποιείται στο κτίριο ή στην αυτοτελή διηρημένη ιδιοκτησία αυτού, για την οποία απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας ή έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας. Επίσης, παρέχεται η δυνατότητα ελέγχου στο Τοπικό Παρατηρητήριο των στοιχείων της ηλεκτρονικής ταυτότητας που αντιπαραβάλλονται με τα στοιχεία που υποβλήθηκαν φ προς έκδοση οικοδομικής άδειας, καθώς και με τα στοιχεία του πορίσματος των ελεγκτών δόμησης.

Στη παράγραφο 4 ορίζεται ότι τα στοιχεία ενημέρωσης και η αίτηση για την έκδοση πιστοποιητικού κτιρίου ή διηρημένης ιδιοκτησίας υποβάλλονται από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό.

Στην παράγραφο 5 του αυτού άρθρου περιγράφεται η διαδικασία έκδοσης του Πιστοποιητικού Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου (Π.Π.Τ.Κ.), και παρέχεται η δυνατότητα έκδοσής του από τα Κέντρα Εξυπηρέτησης Πολιτών (Κ.Ε.Π.) ή τον εξουσιοδοτημένο για την διαχείριση του πληροφοριακού συστήματος, μετά από αίτηση του ιδιοκτήτη. Στη παράγραφο 4 ορίζονται τα στοιχεία ενημέρωσης και ότι η αίτηση για την έκδοση πιστοποιητικού κτιρίου ή διηρημένης ιδιοκτησίας υποβάλλονται από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό. Για την ηλεκτρονική συμπλήρωση των στοιχείων, απαιτείται μοναδικός ειδικός κωδικός, ο οποίος δίνεται από το αρμόδιο τοπικό παρατηρητήριο ή τον εξουσιοδοτούμενο για τη διαχείριση του πληροφοριακού συστήματος.

Στη παράγραφο 5 ορίζεται ότι εφόσον συμπληρωθούν από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό τα στοιχεία του Πιστοποιητικού Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου (Π.Π.Τ.Κ.) και εκδοθούν τα σχετικά πιστοποιητικά, δίνεται κωδικός ιδιοκτησίας ο οποίος αποστέλλεται ηλεκτρονικά στον εξουσιοδοτημένο μηχανικό και στον αναφερόμενο στην αίτηση ιδιοκτήτη του κτιρίου ή και της αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας (οριζόντιας ή κάθετης).

Ορίζεται περαιτέρω ότι η έκδοση των πιστοποιητικών πληρότητας μπορεί να πραγματοποιείται και από τα Κέντρα Εξυπηρέτησης Πολιτών (Κ.Ε.Π.) ή τον εξουσιοδοτημένο για τη διαχείριση του πληροφοριακού συστήματος, ύστερα από αίτηση του ιδιοκτήτη. Υπόχρεοι ενημέρωσης της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου είναι τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα στο όνομα των οποίων εκδόθηκε η σχετική άδεια οικοδομικών εργασιών, καθώς και οι ειδι-

κοί ή καθολικοί διάδοχοι αυτών, όπως καταγράφονται κάθε φορά στα έντυπα της ταυτότητας κτιρίου.

Στη παράγραφο 6 ορίζεται ότι ύστερα από την ολοκλήρωση της κατασκευής του κτιρίου και την έκδοση του Πιστοποιητικού Ελέγχου Κατασκευής (Π.Ε.Κ.) από το αρμόδιο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος, υπόχρεος ενημέρωσης της ταυτότητας κτιρίου είναι ο εκάστοτε κύριος του κτιρίου.

Τέλος στη παράγραφο 7, ορίζεται ότι με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να καθοριστεί κάθε λεπτομέρεια σχετικά με την έκδοση των Πιστοποιητικών Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου και Ελέγχου Κατασκευής, ιδίως ο χρόνος ενημέρωσης των στοιχείων, ο τρόπος και η διαδικασία υποβολής της δήλωσης από τον μηχανικό, την πρόβλεψη ειδικού εντύπου συμπλήρωσης και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

Άρθρο 57

Έλεγχος στοιχείων ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου

Με το παρόν άρθρο επιβάλλεται η πραγματοποίηση ετήσιων δειγματοληπτικών ελέγχων από το αρμόδιο Τοπικό Παρατηρητήριο, σε ποσοστό τουλάχιστον 3% των κτιρίων που λαμβάνουν ηλεκτρονική ταυτότητα.

Το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος πραγματοποιεί δειγματοληπτικούς ελέγχους ετησίως σε ποσοστό τρία τοις εκατό (3%) των κτιρίων που λαμβάνουν ταυτότητα. Ο έλεγχος των υποβαλλόμενων στοιχείων της ταυτότητας κτιρίου διενεργείται από Ελεγκτές Δόμησης, οι οποίοι ορίζονται με ηλεκτρονική κλήρωση από το αρμόδιο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος. Ο έλεγχος αποσκοπεί στην επιβεβαίωση της ορθής συμπλήρωσης όλων των απαιτούμενων στοιχείων που περιγράφονται στα Έντυπα του περιεχόμενου των οποίων καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Άρθρο 58

Προδιαγραφές και υπόχρεοι τήρησης

Με την παράγραφο 1 του άρθρου αυτού επιβάλλεται η αποστολή του εντύπου ηλεκτρονικής ταυτότητας και του πιστοποιητικού πληρότητας της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου στο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος και η τήρησή τους από αυτό σε ηλεκτρονική μορφή.

Με την παράγραφο 2 του αυτού άρθρου καθίσταται το πιστοποιητικό πληρότητας της ταυτότητας του κτιρίου δημόσιο έγγραφο και θεσπίζεται η προσάρτηση του σε δικαιοπραξίες και διοικητικές διαδικασίες.

Άρθρο 59

Έντυπα

Στο άρθρο αυτό ορίζονται τα σχετικά ζητήματα που αφορούν τη συμπλήρωση του ειδικού εντύπου.

Άρθρο 60

Κυρώσεις

Στο άρθρο αυτό προβλέπεται ότι σε περίπτωση όπου κατά την συμπλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου ή κατά τους περιοδικούς ελέγχους, διαπιστώνεται ότι συμπληρώθηκαν ψευδώς στοιχεία ταυτότητας κτιρίου

από τον επιβλέποντα ή τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό, πέραν των ποινικών κυρώσεων επιβάλλεται:

α) πρόστιμο από δύο χιλιάδες (2.000) έως είκοσι χιλιάδες (20.000) ευρώ ανάλογα με την επιφάνεια που δεν έχει αποτυπωθεί στην ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου.

β) αναστολή άδειας άσκησης επαγγέλματος για διάστημα από δύο (2) έως είκοσι τέσσερις (24) μήνες ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης.

Η κύρωση επιβάλλεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας κατόπιν εισήγησης του Εποπτικού Συμβουλίου του άρθρου 18 του ν. 4030/2011.

Για όλες τις παραπάνω περιπτώσεις παραβάσεων, σε περίπτωση υποτροπής, καθώς και όταν οι παραπάνω παραβάσεις αφορούν οικοδομικές εργασίες σε παραδοσιακούς οικισμούς, περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και σε προστατευόμενες περιοχές του άρθρου 19 του ν. 1650/1986 «Για την προστασία του περιβάλλοντος» (Α' 160), όπως εκάστοτε ισχύει, τα όρια των κυρώσεων διπλασιάζονται.

Οι παραπάνω κυρώσεις καταγράφονται σε ειδικό μητρώο που τηρείται στο Παρατηρητήριο Δομημένου και κοινοποιείται στις αρμόδιες υπηρεσίες για την έκδοση αδειών δόμησης.

Από την ημερομηνία κοινοποίησης στις αρμόδιες υπηρεσίες απενεργοποιείται ο σχετικός κωδικός αριθμός μηχανικού για την πρόσβαση στο ηλεκτρονικό σύστημα καταχώρισης στοιχείων ταυτότητας κτιρίου.

Άρθρο 61

Έλεγχος και καταγραφή δόμησης

Στο άρθρο αυτό ορίζεται ότι το Ηλεκτρονικό Μητρώο και τα κεντρικά υπολογιστικά συστήματα της Ε.Κ.Χ.Α. Α.Ε., της ΔΕΗ Α.Ε. και της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων (ΓΓΠΣ) διασυνδέονται μόνιμα για την παροχή αμοιβαίας δυνατότητας άμεσης πρόσβασης στα στοιχεία των ηλεκτρονικών αρχείων που τηρούν και ανταλλαγής δεδομένων με μέσα ηλεκτρονικής αποθήκευσης. Προβλέπεται ότι με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Οικονομικών καθορίζονται ο τρόπος, οι όροι, οι ειδικότερες προϋποθέσεις, η διαδικασία και οι τεχνικές προδιαγραφές για τη σύνδεση των υπολογιστικών συστημάτων.

Περαιτέρω ορίζεται ότι αν από τους σχετικούς ελέγχους διασύνδεσης των ανωτέρω βάσεων δεδομένων προκύπτει ότι δεν τηρήθηκαν οι διατάξεις και οι προθεσμίες συμπλήρωσης της ταυτότητας του κτιρίου, αμελλητί ενημερώνεται η αρμόδια ΥΔΟΜ και το Τοπικό Παρατηρητήριο για τον έλεγχο και την καταγραφή αυθαίρετων κατασκευών. Πέραν της διαπίστωσης αυθαίρετων κατασκευών, για την παράλειψη συμπλήρωσης των στοιχείων της ταυτότητας του κτιρίου επιβάλλεται πρόστιμο από τον Ειδικό Γραμματέα Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας στον ιδιοκτήτη του ακινήτου. Το πρόστιμο μπορεί να ανέρχεται από διακόσια ευρώ (200 ευρώ) μέχρι και το 10% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου τα οποία στοιχεία ανακριβώς δηλώθηκαν.

Περαιτέρω προβλέπεται ότι με απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Οικονομικών καθορίζονται ο τρόπος, οι όροι, οι ειδικότερες προϋποθέσεις, η διαδικασία και οι τεχνικές προδιαγραφές για τη σύνδεση των υπολογιστικών συστημάτων, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

Άρθρο 62
Μεταβατικές διατάξεις - εξουσιοδοτικές διατάξεις
Κεφαλαίου Δεύτερου Τμήματος Β΄

Στο άρθρο αυτό τίθενται μεταβατικές διατάξεις και ορίζεται ότι μέχρι την έκδοση απόφασης του άρθρου 59 του παρόντος αναστέλλεται η ισχύς των ρυθμίσεων των άρθρων 52 -61. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ορίζεται η ημερομηνία έναρξης λειτουργίας του Ηλεκτρονικού Μητρώου.

Άρθρο 63
Καταργούμενες διατάξεις
Κεφαλαίου Δεύτερου Τμήματος Β΄

Από την ημερομηνία που ορίζεται με την απόφαση του άρθρου 62 καταργούνται τα άρθρα 1 έως 4 του ν. 3843/2010, καθώς και το 46 του ν. 4178/2013.

ΤΜΗΜΑ Γ΄
ΕΛΕΓΧΟΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ,
ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ
ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟ ΙΣΟΖΥΓΙΟ

Ι. Επί της αρχής:

A. ΑΝΑΛΥΣΗ

Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, αποτελεί κορυφαία συνταγματική επιταγή, που η τήρηση της καθίσταται ακόμη πιο επιτακτική, ενόψει της δεδομένης, λόγω των υφιστάμενων δημοσιονομικών συνθηκών, αναγκαιότητας πραγματιστικής ιεράρχησης και στάθμισης, θεμελιωδών δικαιωμάτων και αντικρουόμενων συμφερόντων, μεταξύ των διαδικασιών, παραγωγής του δομημένου περιβάλλοντος και επίτευξης των εθνικών αναπτυξιακών στόχων.

Οι διατάξεις του Τμήματος Γ΄ «Έλεγχος υλοποίησης χωρικού σχεδιασμού, Κοινόχρηστοι χώροι και Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο» του προτεινόμενου σχεδίου νόμου, αποσκοπούν στην αειφορική προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, στην λειτουργική και αισθητική αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος, στην βελτίωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων, στην οικονομική εξισορρόπηση, και, στην διάσωση και ανάδειξη της ιστορικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, ώστε να διασφαλίζεται η συνεκτικότητα, λειτουργικότητα και ορθολογική ανάπτυξη των οικισμών της χώρας. Στοχεύουν, επίσης, στην αποτελεσματική άσκηση πολεοδομικής πολιτικής, με στόχο την επίλυση χρονιζόντων προβλημάτων, αλλά και την διευκόλυνση μελλοντικών χωρικών παρεμβάσεων, μέσα από υλοποίηση καινοτόμων πολιτικών για το δομημένο περιβάλλον.

Άλλωστε, η πολιτεία, με πλείστα νομοθετήματα, ήδη από το 2009, επιχειρεί να αντιμετωπίσει το συνεχώς διογκούμενο πρόβλημα της υποβάθμισης του δομημένου περιβάλλοντος που επιφέρει η αυθαίρετη δόμηση, με τους νόμους 3775/2009 (Α΄ 122), 3843/2010 (Α΄ 62), 4014/2011 (Α΄ 209) που οι διατάξεις του κρίθηκαν ανίσχυρες ως αντιτιθέμενες στις συνταγματικές επιταγές του άρθρου 24 με την απόφαση 3341/2013 της ολομέλειας του ΣτΕ και αντικαταστάθηκαν από αυτές του 4178/2013 (Α΄ 174) οι διατάξεις του οποίου κρίθηκαν εντός Συνταγματικού πλαισίου, σύμφωνα με τη 1858/2014 απόφαση του ΣτΕ. Σε αυτό το πλαίσιο, βασική προ-

ϋπόθεση συνταγματικότητας της διαδικασίας τακτοποίησης/ρύθμισης αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης, αποτελεί η εξασφάλιση Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου, όπως άλλωστε κρίθηκε με την ως άνω απόφαση του ΣτΕ.

Οι τομείς της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας και σχεδιασμού, αποτελούν το κατεξοχήν πεδίο εφαρμογής Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου, ως το διακύβευμα της ολιστικής διαχείρισης του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος. Ειδικότερα, με τις προτεινόμενες διατάξεις, επιχειρείται, αφενός μεν, ο έλεγχος και η επίσπευση υλοποίησης του χωροταξικού και πολεοδομικού (εφεξής: χωρικού) σχεδιασμού ως διαδικασία εποπτείας και παρέμβασης της διοίκησης, αφετέρου δε, η ενεργοποίηση του θεσμού της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.) σε συμμόρφωση προς την πάγια νομολογία του ΣτΕ, ως ευέλικτου και αποτελεσματικού πολεοδομικού μηχανισμού άσκησης ρυθμιστικού ελέγχου και προστασίας του φυσικού, πολιτιστικού και οικιστικού περιβάλλοντος, με δράσεις περιβαλλοντικής και πολεοδομικής αναβάθμισης, που αποσκοπούν κυρίως στην εξασφάλιση των απαιτούμενων Κοινόχρηστων Χώρων (Κ.Χ.) μέσω τίτλων εισφορών για το Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο.

Συγκεκριμένα, απαραίτητες προϋποθέσεις για την αποτελεσματική εφαρμογή χωρικού σχεδιασμού και την υποστήριξη αναπτυξιακών σχεδίων, αποτελούν η διαφάνεια και σαφήνεια του συνόλου των χωρικών πλαισίων και σχεδίων, καθώς και οι ταχείες και σύντονες διαδικασίες σύνταξης, έγκρισης και εφαρμογής αυτών. Αντιθέτως, έως και σήμερα, ελλείπουν οι αναγκαίοι μηχανισμοί συνολικής καταγραφής και ενημέρωσης των δεδομένων του χωρικού σχεδιασμού. Έτσι, καθίσταται εξαιρετικά δυσχερής και αμφίβολης αποτελεσματικότητας, η ενημέρωση, αφενός μεν, της Διοίκησης σε σχέση με την παρακολούθηση και επισήμανση των προβλημάτων και των καθυστερήσεων ώστε να διατυπώνονται τεκμηριωμένες προτάσεις για την επίλυση και επίσπευσή τους, αλλά και σε σχέση με σημαντικά πολεοδομικά, πολιτιστικά και περιβαλλοντικά στοιχεία (π.χ. καταγραφή διατηρητέων οικισμών, ιστορικών τόπων, ρεμάτων και δασικών εκτάσεων κ.ά.) ώστε να είναι εφικτή η αποτελεσματική προστασία τους, αφετέρου δε, κάθε ενδιαφερόμενου επί των δεδομένων της χωρικής ταυτότητας των ακινήτων, όπως οι ισχύοντες όροι δόμησης και χρήσεις γης, οι προβλέψεις του χωρικού πλαισίου, οι λοιποί περιβαλλοντικοί και πολιτιστικοί περιορισμοί κ.λπ..

Άλλωστε, βασικοί ανασταλτικοί παράγοντες για την αξιοποίηση των ακινήτων, αλλά και γόνιμο έδαφος για την ανάπτυξη αυθαίρετων οικισμών σε περιστασικές περιοχές, αποτελούν οι σημαντικές καθυστερήσεις ή και εμπλοκές στις διαδικασίες σύνταξης, έγκρισης και εφαρμογής των χωρικών πλαισίων και σχεδίων. Ειδικότερα, οι καθυστερήσεις στις επεκτάσεις Σχεδίων Πόλεων, στην έγκριση Τοπικών Χωρικών Σχεδίων, στην έκδοση π.δ. περιβαλλοντικής προστασίας κ.λπ., σε συνδυασμό με την πολυπλοκότητα του πλαισίου νομοθεσίας και την πολυδιάσπαση ή και επικάλυψη των αρμοδιοτήτων της διοίκησης, καθιστούν τον προγραμματισμό αξιοποίησης ακινήτων, βάσει της κείμενης νομοθεσίας στην ελληνική επικράτεια, εξαιρετικά πολύπλοκο, δυσχερή και τελικά επισφαλή, καθιστώντας συχνά την αυθαίρετη δόμηση ως ελκυστική, οικονομικά και κοινωνικά επιλογή.

Πραιτέρω, τα τελευταία έτη και εντός της ασφυκτικής δημοσιονομικής κατάστασης, οι Δήμοι της χώρας,

στους οποίους ανήκει η ευθύνη για τον χαρακτηρισμό και την αποζημίωση των Κ.Χ., που αποτελούν το βασικό στοιχείο αλλά και διακύβευμα του χωρικού σχεδιασμού και της εξασφάλισης Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου, αδυνατούν να ανταποκριθούν στο κόστος των απαλλοτριώσεων για την απόκτηση και διαμόρφωση τους.

Συγκεκριμένα, βάσει των στοιχείων του από 13.1.2017 Ενημερωτικού Σημειώματος της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού – Τράπεζας Γης του Υ.Π.Ε.Ν., για την «Καταγραφή εγκεκριμένων κοινόχρηστων χώρων προς απαλλοτρίωση», είναι:

1. Συνολικό εμβαδόν των μέχρι στιγμής καταχωρισμένων Κ.Χ.: 1.978.555,17 τ.μ.

2. Χαρακτήρας Κ.Χ.: Το 51% είναι οδοί και το 49% λοιποί Κ.Χ. (πλατείες, πάρκα, χώροι στάθμευσης κ.λπ.)

3. Εκτιμώμενο κόστος απαλλοτρίωσης Κ.Χ.: 131.535.627 ευρώ (στο 9% των δηλωμένων χώρων - 108/1.207 Κ.Χ.).

4. Καθεστώς απαλλοτρίωσης: α) Εκκρεμεί η συντέλεση της απαλλοτρίωσης (σύνολο) - 61,52%. β) Εκκρεμεί η υλοποίηση των προβλεπόμενων έργων υποδομής - 31,50%. γ) Βρίσκεται σε διαδικασία άρσης (έχει συνταχθεί φάκελος τροποποίησης και είναι υπό έγκριση) - 5,41%. δ) Έχει προκύψει μετατροπή σε οικοδομήσιμους χώρους μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης - 1,57%.

5. Σύνταξη Πράξης Εφαρμογής ή Αναλογισμού: α) Με Πράξη Εφαρμογής - 51,32%. β) Με Πράξη Τακτοποίησης Αναλογισμού - 8,17%. γ) Χωρίς Πράξη - 40,51%.

Έτσι, από τα παραπάνω στοιχεία καθίσταται σαφές, ότι υφίσταται άμεσος κίνδυνος απώλειας της πλειοψηφίας (≈67%) των χαρακτηρισμένων Κ.Χ., ενώ με την παραδοχή ότι τα στοιχεία αυτά είναι αντιπροσωπευτικά και εφαρμόζοντας γραμμική παρεμβολή, η συνολική επιφάνεια των Κ.Χ. που κινδυνεύουν να μετατραπούν σε οικοδομήσιμους χώρους λόγω αδυναμίας συντέλεσης των σχετικών απαλλοτριώσεων, με καταβολή σε χρήμα των οφειλόμενων αποζημιώσεων, ανέρχεται σε 7.500 στρέμματα, με εκτιμώμενη δαπάνη για αυτές το ποσό των 5,6 δις ευρώ.

Περαιτέρω, ο κίνδυνος απώλειας των εν λόγω Κ.Χ. λόγω μετατροπής τους σε οικοδομήσιμους χώρους, εντείνεται λόγω της μη απαίτησης έκδοσης δικαστικής απόφασης, για την επέλευση της αυτοδίκαιης άρσης απαλλοτρίωσης, όταν έχει παρέλθει δεκαπενταετία από την κήρυξη της ή πενταετία από την κύρωση της Πράξης Εφαρμογής ή Αναλογισμού, βάσει των διατάξεων της παρ. 1 του άρθρου 32 του ν. 4067/2012 (Α' 79).

Συνεπώς, υπό τις παρούσες συνθήκες αποτελεί προδήλως επιβεβλημένη και επείγουσα ανάγκη, η συντέλεση της απαλλοτρίωσης των παραπάνω Κ.Χ., ενόψει της οικονομικής αδυναμίας των Δήμων για την καταβολή της αποζημίωσης τους. Ειδικότερα, εάν απωλεσθούν τα παραπάνω εκτιμώμενα 7.500 στρέμματα αυτών, θα είναι αδύνατη, αφενός μεν, η υλοποίηση οποιουδήποτε μελλοντικού χωρικού σχεδιασμού, αφετέρου δε, η εξασφάλιση του απαραίτητου Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου ως αντιστάθμισμα της συνταγματικά ανεκτής διαδικασίας εξαιρέσεως από την κατεδάφιση των αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης, με ανυπολόγιστες συνέπειες για την ποιότητα και την αειφορία του αστικού χώρου.

Ο θεσμός της Μ.Σ.Δ., κατά το μέρος που έχει κριθεί ότι βρίσκεται εντός συνταγματικών πλαισίων, διαδραματι-

ζει καθοριστικό ρόλο, στην προστασία του πολιτιστικού και οικιστικού περιβάλλοντος, καθόσον, αποτελεί, ήδη από το 1979 τον αποκλειστικό τρόπο αποζημίωσης των ιδιοκτητών διατηρητέων ακινήτων, μνημείων, και ακινήτων εντός αρχαιολογικών χώρων και ιστορικών τόπων και από το 2001 εναλλακτικό προς τον χρηματικό, τρόπο αποζημίωσης σε είδος, των ιδιοκτητών ακινήτων που καθορίζονται ή δεσμεύονται ως Κ.Χ.

Ειδικότερα, η έννοια της Μ.Σ.Δ. εισήχθη στην ελληνική νομοθεσία με τον ν. 880/1979 (Α' 58), με καθαρά αποζημιωτικό παρά πολεοδομικό χαρακτήρα, ενώ οι διατάξεις του κρίθηκαν αντισυνταγματικές (Αποφ. ολομ. ΣτΕ 1071-3/1994, 1606/1998 κ.ά.) και αντικαταστάθηκαν αρχικά από αυτές του ν. 2300/1995 (Α' 69) που επίσης κρίθηκαν αντισυνταγματικές (Αποφ. ολομ. ΣτΕ 6070/1996 κ.ά.), και τελικά από αυτές του ν. 3044/2002 (Α' 197) που ομοίως κρίθηκαν αντισυνταγματικές (Αποφ. ολομ. ΣτΕ 2366-7/2007, 3274/2008 και 3921/2010 κ.ά.). Ομοίως, αντισυνταγματικές κρίθηκαν και οι εφαρμοστικές του ν. 3044/2002 κ.υ.α. 5636/3-2-2004 (Α' 123) και 8387/19-2-2004 (Δ' 162) (Αποφ. ολομ. ΣτΕ 2366/2007) και απόφαση της Υφ. Π.Ε.ΧΩ.Δ.Ε. 3941/27.1.2004 (Δ' 88) για την μέσω Μ.Σ.Δ. νομιμοποίηση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης (Αποφ. ολομ. ΣτΕ 2367/2007 κ.ά.).

Οι βασικές λειτουργίες και έννοιες του θεσμού αφορούν, στην έκδοση «Τίτλου Μ.Σ.Δ.» για ακίνητα με περιορισμό στην δόμηση (ρυμοτομική απαλλοτρίωση, διατηρητέο, μνημείο κ.λπ.: «Βαρυνόμενο Ακίνητο») ως αποζημίωση του δικαιώματος χρήσης του Σ.Δ. που δεν επιτρέπεται να πραγματοποιηθεί σε αυτό, και, στην εφαρμογή του τίτλου αυτού ως πρόσθετου Σ.Δ. («Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.») σε άλλο ακίνητο («Ωφελούμενο Ακίνητο»), εντός ή και εκτός καθορισμένης Ζώνης [«Ζώνη Αγοράς Συντελεστή» («Ζ.Α.Σ.») του ν. 880/1979, «Περιοχή Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης» («Π.Υ.Σ.Δ.Ο.») και «Ειδική Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή» («Ε.Ζ.Υ.Σ.») του ν. 2300/1995, και, «Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή» («Ζ.Υ.Σ.») του ν. 3044/2002].

Περαιτέρω, με τις διατάξεις των άρθρων 31-37 του ν. 4178/2013 (Κεφάλαιο Β' «Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και Τράπεζα Γης»), θεσμοθετήθηκε η έννοια της «Τράπεζας Γης», ως «ηλεκτρονική διαδικασία καταγραφής και διαχείρισης τίτλων δικαιώματος συντελεστή δόμησης». Ειδικότερα, με τις διατάξεις αυτές καθορίζονται πρόσθετες κατηγορίες βαρυνόμενων ακινήτων ως «Πηγές προσφοράς συντελεστή δόμησης» (άρθρο 34) με ακίνητα στα οποία, δεν υφίσταται περιορισμός, πολλώ δε μάλλον, απαγόρευση δόμησης, όπως, πρώην στρατόπεδα τα οποία αποδίδονται σε κοινή χρήση, κτίρια ιδιοκτησίας του Δημοσίου που πρόκειται να αποσυρθούν, παλαιές ή εγκαταλελειμμένες τουριστικές και βιομηχανικές μονάδες σε εκτός σχεδίου περιοχές κ.ά. Περαιτέρω, καθορίζεται η υποχρεωτική συμμετοχή, εντός επταετίας στην προβλεπόμενη διαδικασία εξασφάλισης Τίτλου Μ.Σ.Δ. των ακινήτων της Κατηγορίας 5 (Ε) του άρθρου 9 του νόμου αυτού, ήτοι των βαριά αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης που παραβιάζουν τα εγκριθέντα με τις Οικοδομικές Άδειες (Ο.Α.) πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης σε ποσοστό μεγαλύτερο του 40%, ή ύψους σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20%, που καθορίζονται πλέον ως «Ακίνητα Υποδοχής» (άρθρο 35).

Άλλωστε, σύμφωνα με την πάγια νομολογία του ΣτΕ, ο θεσμός της Μ.Σ.Δ. είναι συνταγματικά επιτρεπτός,

σύμφωνα με τις επιταγές των άρθρων 17 παράγραφοι 2 και 24 παράγραφοι 1, 2 και 6, μόνον υπό τις αυστηρές προϋποθέσεις, ότι, θα έχει αποζημιωτικό και όχι εμπορικό χαρακτήρα, και θα εντάσσεται σε πλαίσιο ευρύτερου πολεοδομικού σχεδιασμού (βλ. σκέψη 11 απόφασης ο.λομ. ΣτΕ 2367/2007).

Μάλιστα, με την απόφαση 1858/2015 η ολομέλεια του ΣτΕ έκρινε, τις διατάξεις του ν. 4178/2013 για την εξάρτηση από την κατεδάφιση και την τακτοποίηση για 30 έτη των αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης, ως μη αντιτιθέμενων στις συνταγματικές επιταγές των άρθρων 17 και 24, μεταξύ άλλων, και βάσει των διατάξεων των άρθρων 31-47 για την «Τράπεζα Γης» και την εξασφάλιση Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου. Περαιτέρω, με την 3341/2013 απόφαση της ολομέλειας του ΣτΕ με την οποία κρίθηκαν αντισυνταγματικές οι σχετικές διατάξεις του ν. 4014/2011, διατυπώθηκε η γνώμη, ότι, για την συνταγματικά ανεκτή νομοθετική ρύθμιση τακτοποίησης/ρύθμισης αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης, απαραίτητη προϋπόθεση είναι μεταξύ άλλων, το χρηματικό προϊόν της ευεργετικής αυτής ρύθμισης να διατίθεται αποκλειστικά, ή, έστω, κατά το μεγαλύτερο τμήμα του, για τις ανάγκες εφαρμογής της πολεοδομικής νομοθεσίας ως Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο αντιστάθμισης των δυσμενών συνεπειών της διατήρησης των εν λόγω αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης και ειδικότερα, για την δημιουργία κοινοχρήστων

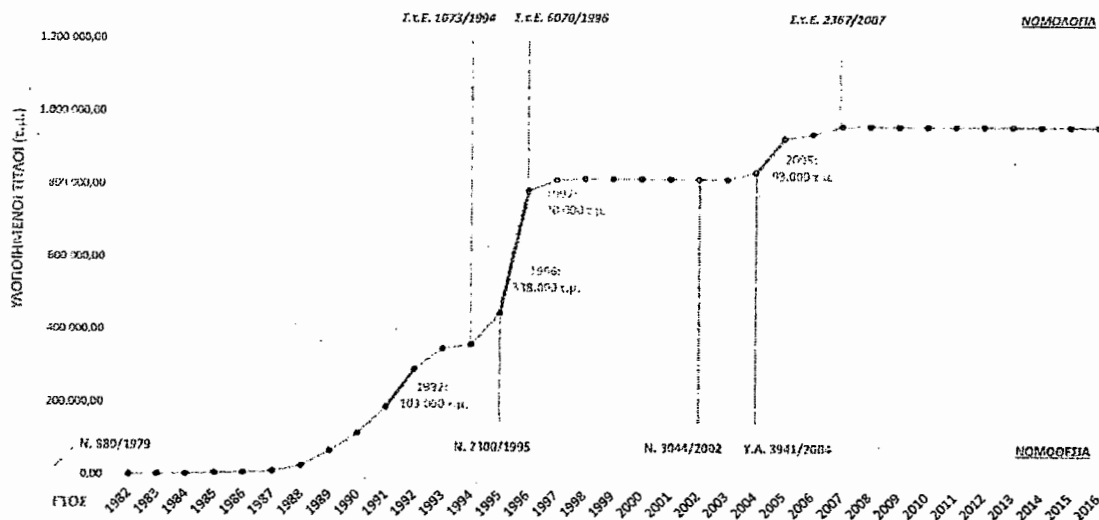
χώρων, τις αποζημιώσεις ρυμοτομούμενων ιδιοκτησιών, τις κατεδαφίσεις κ.λπ. με συνέπεια, άλλωστε, να ελαφρύνεται ο προϋπολογισμός του αντίστοιχου Υπουργείου (βλ. σκέψη 18).

Τέλος, το ΣτΕ έχει διαμορφώσει πάγια νομολογία, για την, βάσει των συνταγματικών επιταγών του άρθρου 17, υποχρέωση αποζημίωσης σε χρήμα, ιδιοκτητών ακινήτων από το ελληνικό Δημόσιο, στα οποία εκδόθηκαν Τίτλοι Μ.Σ.Δ. ως αποζημίωση σε είδος, που όμως δεν κατέστη δυνατό να χρησιμοποιηθούν, λόγω της αναστολής εφαρμογής των διατάξεων του θεσμού, ενόψει των παραπάνω κρίσεων των διατάξεων αυτού (νόμοι και εφαρμοστικές αυτού υπουργικές και κοινές υπουργικές αποφάσεις) ως αντισυνταγματικών (βλ. Αποφάσεις ΣτΕ 2773/2010 και 276/2017, Δ.Εφ. Αθηνών 2603/2013 και Δ.Εφ. Θεσ/νίκης 240/2014 κ.ά.).

Άλλωστε, βάσει των, από 2.11.2011 και 16.1.2017 Ενημερωτικών Σημειωμάτων της Δ.Α.Ο.Κ.Α. του Υ.Π.Ε.Ν. (πρώην Δ.Ο.Κ.Κ. του Υ.Π.Ε.Κ.Α.), για την λειτουργία της Μ.Σ.Δ. υπό το καθεστώς των ν. 990/1979, 2300/1995 και 3044/2002, συντάχθηκε το παρακάτω Γράφημα 1, στο οποίο αποτυπώνεται η διαχρονική εξέλιξη του θεσμού (Υλοποιημένοι Τίτλοι Μ.Σ.Δ. ανά έτος), συσχετιζόμενη μάλιστα με τις σχετικές ακυρωτικές Αποφάσεις του ΣτΕ:

ΓΡΑΦΗΜΑ 1: ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΘΕΣΜΟΥ Μ.Σ.Δ.

(Στοιχεία από το από 16-1-2017 Ενημερωτικό Σημείωμα της Δ.Α.Ο.Κ.Α. του Υ.Π.Ε.Ν.)



Ειδικότερα, η υφιστάμενη σήμερα κατάσταση, βαρυνόμενων ακινήτων και Τίτλων Μ.Σ.Δ., έχει ως εξής:

1. Αριθμός βαρυνόμενων ακινήτων ανά την Επικράτεια (από την αρχή του θεσμού της Μ.Σ.Δ. μέχρι σήμερα): 1.266, με σύνολο επιφανείας: 1.267.092,391 τ.μ.

2. Επιφάνεια βαρυνόμενων ακινήτων που έχει υλοποιηθεί σε ωφελούμενα ακίνητα: 804.304 τ.μ. (63,48%) με μετατροπή της ανωτέρω επιφανείας σε ωφελούμενα ακίνητα: 1.083.986,64 τ.μ.

3. Σύνολο βαρυνόμενων ακινήτων των οποίων δεν έχει υλοποιηθεί ακόμη το σύνολο των προς μεταφορά επιφανειών: 1.071 (84,60%) με σύνολο επιφανειών: 423.999,4444 τ.μ. (33,46%) και αριθμό δικαιούχων: 2.246, και,

4. Αριθμός τίτλων προς αποζημίωση (παρ. 6 του άρθρου 7 του ν. 3044/2002, για την αποζημίωση αυτοδικαία άκυρων τίτλων Μ.Σ.Δ. του άρθρου 14 του ν. 1577/1985 (Α' 210) και της παρ. 7 του άρθρου 2 του ν. 880/1979: 380, με σύνολο επιφανειών: 38.788,16 τ.μ. (3,06%) και αριθμό δικαιούχων: 98.

Συμπεώς, ο θεσμός της Μ.Σ.Δ. υπό την ισχύ του ν. 3044/2002 και κατόπιν της πάγιας πλέον νομολογίας του ΣτΕ, δεν λειτουργεί ήδη από το 2007, δημιουργώντας μείζον πολεοδομικό και κοινωνικό πρόβλημα, κατά παράβαση των αρχών της χρηστής διοίκησης και της προστατευόμενης εμπιστοσύνης των διοικουμένων. Ειδικότερα, εκκρεμούν, σε κάθε περίπτωση πέραν του συνταγματικά ευλόγου χρονικού διαστήματος για την αποζημίωση δεσμευόμενων ιδιοκτησιών που όπως πάγια κρίνεται από το ΣτΕ είναι τα οκτώ (8) έτη (πρβλ. αποφάσεις ΣτΕ 3933/2009, 3986/2008, 2084/2006, 2420/1999 κ.ά.), προς υλοποίηση ≈424.000 τ.μ. εκδοθέντων τίτλων (33,46% των συνολικών επιφανειών), που μάλιστα αφορούν την συντριπτική πλειοψηφία των ακινήτων (84,60%). Περαιτέρω, σύμφωνα με το από 4.5.2017 Ενημερωτικό Σημείωμα του Πανελληνίου Συλλόγου Ιδιοκτητών Διατηρητέων Κτηρίων και Μνημείων, η αξία των εν λόγω τίτλων, των οποίων εκκρεμεί η υλοποίηση και ως εκ τούτων η αποζημίωση, ανέρχεται, βάσει των αντικειμενικών αξιών γης και γραμμικής παρεμβολής, σε ≈185 εκατομμύρια ευρώ.

Σε αυτό το πλαίσιο, η σύσταση της Τράπεζας Γης βάσει των διατάξεων του ν. 4178/2013 αποσκοπεί, αφενός μεν, στην βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των πολιτών, ειδικά για τις περιοχές όπου υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης της κατηγορίας 5, με τον καθορισμό και την μελέτη σε αυτές ειδικών Ζωνών εξισορρόπησης των πολεοδομικών και εν γένει περιβαλλοντικών επιβαρύνσεων και την κατά προτεραιότητα υλοποίηση σε αυτές δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου, αφετέρου δε, στην ενεργοποίηση του θεσμού της Μ.Σ.Δ. με την δημιουργία ισοζυγίου βαρυνόμενων και ωφελούμενων ακινήτων μέσω της διεύρυνσης του αριθμού των πρώτων, καίτοι, όπως εκτίθεται παραπάνω, συμπεριλαμβάνοντας σε αυτά ακίνητα στα οποία δεν υφίσταται περιορισμός, πολλών δε μάλλον, απαγόρευση δόμησης.

Ειδικότερα, τα ακίνητα της κατηγορίας 5, ως αυθαίρετα μεγάλης περιβαλλοντικής επιβάρυνσης, προβλέπονται με τις διατάξεις αυτές, να καταγραφούν και να ενταχθούν εντός πενταετίας σε ειδικό καθεστώς χωρικού σχεδιασμού, χωροθετούμενα εντός Ζωνών Συγκέντρω-

σης Δικαιωμάτων Δόμησης, αποκτώντας «εν τοις πράγμασι» τον χαρακτήρα ωφελούμενου ακινήτου (ακινήτου υποδοχής), με την υποχρεωτική εντός επταετίας εξασφάλιση Σ.Δ. ίσου με την υπέρβαση δόμησης, από την Τράπεζα Γης.

Παρά τις παραπάνω προβλέψεις, έως και σήμερα, έχοντας παρέλθει σχεδόν τέσσερα έτη από την ψήφιση του ν. 4178/2013, δεν έχει εκδοθεί καμία από τις απαιτούμενες για τους παραπάνω σκοπούς χωρικού σχεδιασμού και ενεργοποίησης και λειτουργίας της Τράπεζας Γης, πράξεις της Διοίκησης. Ειδικότερα, δεν έχουν εκδοθεί: τα προεδρικά διατάγματα, του καθορισμού, της μελέτης των ειδικών Ζωνών εξισορρόπησης των πολεοδομικών και εν γένει περιβαλλοντικών επιβαρύνσεων (παρ. 3α, άρθρου 31), του αρμόδιου φορέα ελέγχου, εποπτείας, διαχείρισης και υλοποίησης της Τράπεζας Γης (άρθρο 32), και, των Ζωνών συγκέντρωσης δικαιωμάτων δόμησης και ακινήτων υποδοχής Σ.Δ. οικοδομικών συνεταιρισμών (παρ. 3, άρθρου 37) κ.λπ..

Τέλος, σύμφωνα με τα στοιχεία του από 16.1.2017 Ενημερωτικού Σημειώματος για την «Κατάσταση Δηλώσεων Αυθαίρετων Κατασκευών ν. 4178/2013» του Τ.Ε.Ε., προκύπτει ότι οι αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης της κατηγορίας 5 του ν. 4178/2013, αποτελούν σε σχέση με το σύνολο των δηλωθέντων:

1. Το 31,90% του αριθμού δηλώσεων (303.400 από συνολικά 951.098 δηλώσεις),

2. Το 48,90% της συνολικής επιφανείας (41.870.803 από συνολικά 85.628.985 τ.μ.), και,

3. Το 55,50% των συνολικών προστίμων (2.451.924.215 ευρώ από συνολικά 4.418.132.702 ευρώ).

Ως εκ τούτων, καθίσταται πρόδηλη η βαρύνουσα σημασία της διαχείρισης των ακινήτων της κατηγορίας 5 του ν. 4178/2013, και κατ' επέκταση και της σύστασης και λειτουργίας της Τράπεζας Γης, που είναι προορισμένη να εξασφαλίσει και να διαχειριστεί το Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο, για την συνταγματικά ανεκτή διαδικασία εξαίρεσης από την κατεδάφιση αυτών, αλλά και της εν γένει διαδικασίας τακτοποίησης/ρύθμισης των αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης, όπως αυτή διαμορφώνεται με τις διατάξεις των ν. 3843/2010 και 4178/2013 και του Τμήματος Δ' του παρόντος νόμου.

Β. ΣΚΟΠΟΙ, ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΠΙΛΟΓΕΣ

Το προτεινόμενο σχέδιο νόμου, με τις διατάξεις του Τμήματος Γ', εισάγει νέες δομές και διαδικασίες για τον έλεγχο υλοποίησης και την επίσπευση του χωρικού σχεδιασμού, και την ενεργοποίηση και λειτουργία του θεσμού της Μ.Σ.Δ..

Οι βασικοί σκοποί και κατευθυντήριες αρχές που διέπουν τις εν λόγω διατάξεις, είναι οι εξής:

α) Η διαφάνεια, ο έλεγχος και η επίσπευση του πλαισίου χωρικού σχεδιασμού, με, την δημιουργία ολοκληρωμένης δομής καταγραφής και παρακολούθησης, την επισημάνση των προβλημάτων και την διατύπωση προτάσεων αντιμετώπισής τους.

β) Η οργάνωση και ενεργοποίηση του θεσμού της Μ.Σ.Δ., ως αμιγώς πολεοδομικού μηχανισμού χωρικών παρεμβάσεων, αφενός μεν, εντός ειδικά καθοριζόμενων ζωνών ή περιοχών στις οποίες υλοποιείται ολοκληρωμένος χωρικός σχεδιασμός, αφετέρου δε, σε μεμονωμένα

ακίνητα βάσει ήδη ισχυουσών διατάξεων ειδικών παρεκκλίσεων από τους γενικούς όρους δόμησης, για την βέλτιστη επίτευξη των πολεοδομικών, πολιτιστικών και περιβαλλοντικών στόχων της Διοίκησης και του Συντάγματος.

γ) Η εξασφάλιση Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου, για την συνταγματικά ανεκτή λειτουργία του πλαισίου εξαίρεσης από την κατεδάφιση των αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης, καθώς και για αναπτύξεις που επιβαρύνουν το περιβάλλον. Οι εν λόγω υποχρεώσεις εκπληρώνονται διαμέσου, κυρίως, εισφορών για το Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο (Ε.Π.Ι.), και εν γένει, αφενός μεν, με την ενεργοποίηση και λειτουργία του θεσμού της Μ.Σ.Δ., αφετέρου δε, με την πολεοδομική αποκατάσταση της διαταραχθείσας ισορροπίας του δομημένου περιβάλλοντος, μέσω δράσεων Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου και Πολεοδομικής Εξισορρόπησης, εντός περιοχών στις οποίες υλοποιείται ολοκληρωμένος χωρικός σχεδιασμός, κυρίως με την εξασφάλιση, δημιουργία και διαμόρφωση των απαιτούμενων Κ.Χ..

δ) Η αποζημίωση των ιδιοκτητών ακινήτων για τον περιορισμό των δικαιωμάτων δόμησης, στη βάση των αρχών της χρηστής διοίκησης και της προστατευόμενης εμπιστοσύνης των διοικουμένων, μέσω του θεσμού της Μ.Σ.Δ. και

ε) η εν γένει αποτελεσματική προστασία του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς, μέσω του θεσμού της Μ.Σ.Δ..

Οι ως άνω στόχοι, υλοποιούνται με:

1. Την δημιουργία στο Υ.Π.ΕΝ. νέας ηλεκτρονικής βάσης, με τίτλο «Ηλεκτρονική πολεοδομική ταυτότητα Δήμου».

2. Την παρακολούθηση και τον συντονισμό του χωρικού σχεδιασμού, από την νέα Διεύθυνση «Ελέγχου Δόμησης - Περιφερειακό Παρατηρητήριο».

3. Την δημιουργία στο Υ.Π.ΕΝ. νέου ηλεκτρονικού συστήματος, με τίτλο «Τράπεζα Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων» («Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ.»).

4. Την ένταξη του «Τίτλου Μ.Σ.Δ.» σε συνταγματικά αποδεκτό πλαίσιο αποζημιωτικού παρά εμπορικού χαρακτήρα, με την κατάργηση της δυνατότητας μεταβίβασης του εκτός από τις περιπτώσεις κληρονομικής διαδοχής.

5. Την εισαγωγή της νέας έννοιας του «Τίτλου Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου» («Τίτλος Ε.Π.Ι.»), ως ενσωμάτωση της υποχρέωσης αντιστάθμισης περιβαλλοντικού ισοζυγίου των ωφελούμενων ακινήτων για την υλοποίηση Μ.Σ.Δ..

6. Την προσθήκη στα βαρυνόμενα ακίνητα που καθορίζονται με τις διατάξεις του ν. 3044/2002, των περιπτώσεων Κοινωφελών Χώρων (ΚΦ.Χ.) που περιλαμβάνουν μνημεία, οι ιδιοκτήτες των οποίων παραχωρούν την κυριότητα στο Δημόσιο ή στον οικείο Δήμο, χωρίς άλλο αντάλλαγμα και εφόσον εκδοθεί σχετική απόφαση αποδοχής της παραχώρησης, και την απαλοιφή από αυτά, όσων καθορίζονται με τις διατάξεις του άρθρου 34 του ν. 4178/2013 (Πηγές προσφοράς συντελεστή δόμησης) χωρίς σε αυτά να υφίσταται περιορισμός, πολλών δε μάλλον, απαγόρευση δόμησης.

7. Την προσθήκη στα ωφελούμενα ακίνητα των περιπτώσεων: εντός Περιοχών Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή («Π.Α.Ε.Σ.») στα οποία έχουν συντελεσθεί αυ-

θαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 και της κατηγορίας 5 του άρθρου 96 του προτεινόμενου σχεδίου νόμου στα οποία γίνεται εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 10 του ν. 4067/2012 για την παροχή κινήτρων για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές της παρ. 2 του άρθρου 4 του ν. 4178/2013 και της περίπτωσης ββ' του εδαφίου β της παρ. 1 του άρθρου 39 του προτεινόμενου σχεδίου νόμου για οικοπέδα ή γήπεδα με απόκλιση του εμβαδού όπως αυτό καταμετρήθηκε σε Τ.Δ. του ν. 3986/2011 για ακίνητα τα οποία αξιοποιούνται με Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.).

8. Την θεσμοθέτηση νέας διαδικασίας έγκρισης των Ζ.Υ.Σ., με την έκδοση προεδρικού διατάγματος βάσει πολεοδομικών κριτηρίων επιλογής και καθορισμού αυστηρών εξαιρέσεων για λόγους περιβαλλοντικούς, αρχιτεκτονικούς και ιστορικούς και περιορισμού της συνολικής επιβάρυνσης της περιοχής, ώστε να μην αλλοιώνεται η οικιστική φυσιογνωμία και δυσμενοποιούνται οι όροι διαβίωσης των κατοίκων της.

9. Την θεσμοθέτηση των Π.Α.Ε.Σ., ως εκτάσεων συγκέντρωσης αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 και της κατηγορίας 5 του άρθρου 96 του προτεινόμενου σχεδίου νόμου, εκτός των περιοχών απαγόρευσης υπαγωγής αυτών, όπως: σε Κ.Χ., σε δημόσια κτήματα και δασικές εκτάσεις, αιγιαλό, παλαιό αιγιαλό και παραλία, ρέμα και κρίσιμη παράκτια ζώνη, αρχαιολογικούς χώρους, μνημεία, ιστορικούς τόπους, παραδοσιακούς οικισμούς κ.λπ.. Οι Π.Α.Ε.Σ. καθορίζονται με προεδρικό διάταγμα, και σε αυτές διερευνάται η δυνατότητα οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση των αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης, μέσω της υλοποίησης ολοκληρωμένου χωρικού σχεδιασμού, κυρίως με την εξασφάλιση, δημιουργία και διαμόρφωση των απαιτούμενων Κ.Χ. ως περιβαλλοντικό και πολεοδομικό αντιστάθμισμα της διατήρησής τους.

10. Τον ορισμό της «Πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ.», ως προσθήκης Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο μετά από την έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ. και την αντιστοίχιση του με τίτλο Ε.Π.Ι. μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ..

11. Τον ορισμό ειδικών διαδικασιών απόδοσης προστίμων και λοιπών εισφορών της Μ.Σ.Δ. για την χρηματοδότηση, των σκοπών της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ. και των δράσεων Περιβαλλοντικής και Πολεοδομικής Εξισορρόπησης και των δράσεων Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου.

12. Τον ορισμό ειδικών δράσεων Περιβαλλοντικής και Πολεοδομικής Εξισορρόπησης κατά προτεραιότητα εντός των Π.Α.Ε.Σ..

13. Τον ορισμό γενικών δράσεων Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου και

14. τον ορισμό μεταβατικών διατάξεων για τις εκκρεμείς διαδικασίες έκδοσης Τίτλων Μ.Σ.Δ., καθώς και για τους Τίτλους Μ.Σ.Δ. που έχουν εκδοθεί δυνάμει προγενέστερων διατάξεων και οι ιδιοκτήτες των οποίων δύνανται, είτε να πραγματοποιήσουν Μ.Σ.Δ., είτε να αποζημιωθούν μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ., χωρίς να επιτρέπεται να μεταβιβασθούν εκτός από τις περιπτώσεις κληρονομικής διαδοχής.

II. Επί των άρθρων:

Άρθρο 64 Ορισμοί

Με το άρθρο αυτό, ορίζονται οι βασικές έννοιες του παρόντος Κεφαλαίου και παραδίδονται οι ορισμοί αυτών. Ειδικότερα, επαναλαμβάνονται οι διατηρούμενες και ήδη νομοθετημένες βάσεις των προϋφιστάμενων διατάξεων έννοιες της Μεταφοράς συντελεστού Δόμησης: όπως «Τίτλος Μ.Σ.Δ.», «Βαρυνόμενο Ακίνητο», «Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.», «Ωφελούμενο Ακίνητο» και «Ζ.Υ.Σ.», και ορίζονται οι νομοθετούμενες βάσεις των προτεινόμενων διατάξεων, νέες έννοιες: «Ηλεκτρονική πολεοδομική ταυτότητα Δήμου», «Τράπεζα Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων» («Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ.»), «Τίτλος Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου» («Τίτλος Ε.Π.Ι.»), «Πραγματοποίηση Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου» («Πραγματοποίηση Ε.Π.Ι.») και «Περιοχή Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή» («Π.Α.Ε.Σ.»).

Άρθρο 65

Με το άρθρο αυτό, δημιουργείται στο Υ.Π.ΕΝ. νέα ηλεκτρονική βάση με τίτλο «Ηλεκτρονική πολεοδομική ταυτότητα Δήμου», όπου κάθε Δήμος της Επικράτειας, καταχωρίζει και ενημερώνει το σύνολο των στοιχείων της χωρικής του ταυτότητας, καθώς και τους κοινόχρηστους ή αδόμητους χώρους του, τα οποία είναι προσβάσιμα σε κάθε ενδιαφερόμενο, καθώς και την Διοίκηση για την επίλυση των προβλημάτων και την επίσπευση του χωρικού σχεδιασμού.

Συγκεκριμένα, στην εν λόγω ηλεκτρονική βάση, καταγράφονται: οι εγκεκριμένες και υπό εκπόνηση χωρικές μελέτες με τα στοιχεία χρηματοδότησης, χρονοδιαγραμμάτων, προβλημάτων, καθυστερήσεων κ.λπ. αυτών, τα στοιχεία προστασίας του φυσικού και του πολιτιστικού περιβάλλοντος, τα στοιχεία Μ.Σ.Δ. και οι αδόμητοι ή κοινόχρηστοι χώροι με ειδική διάκριση όσων τελούν σε καθεστώς άρσης απαλλοτρίωσης κ.λπ. Επίσης, προβλέπεται η δυνατότητα διασύνδεσης της εν λόγω ηλεκτρονικής βάσης με τις λοιπές γεωχωρικές βάσεις δεδομένων της Διοίκησης, όπως: τις ηλεκτρονικές βάσεις του Προγράμματος «e-πολεοδομία», το Εθνικό Κτηματολόγιο, το Εθνικό Δασολόγιο, το Αρχαιολογικό Μητρώο κ.λπ.. Τέλος τα παραπάνω δεδομένα, εξαιρουμένων των Τίτλων Μ.Σ.Δ. και Ε.Π.Ι. οι οποίοι είναι ονομαστικοί και προστατεύονται ως ευαίσθητα δεδομένα προσωπικού χαρακτήρα, είναι προσβάσιμα σε κάθε ενδιαφερόμενο.

Την ανάγκη για την δημιουργία της εν λόγω ηλεκτρονικής βάσης, υπαγορεύουν, η κατευθυντήρια αρχή της διαφάνειας και οι σκοποί του ελέγχου και της επίσπευσης της σύνταξης και έγκρισης του πλαισίου χωρικού σχεδιασμού, ώστε να εξυπηρετείται κατά τον βέλτιστο δυνατό τρόπο, η εκπόνηση, έγκριση και εφαρμογή αναπτυξιακών σχεδίων ακινήτων, η εφαρμογή των αναπτυξιακών στόχων της διοίκησης και η εθνική οικονομία, διαμέσου της δημιουργίας ολοκληρωμένης δομής καταγραφής και παρακολούθησης, προσβάσιμης σε κάθε ενδιαφερόμενο. Άλλωστε, η εν λόγω δομή θα συνεπικουρεί και τις διαδικασίες, επίσπευσης, ολοκλήρωσης, επίσημης των προβλημάτων και διαμόρφωσης προτάσε-

ων αντιμετώπισης των παθογενειών του όλου πλαισίου.

Ειδικότερα, η δημιουργία της «Ηλεκτρονικής πολεοδομικής ταυτότητας Δήμου» αποσκοπεί στο να αντιμετωπίσει την έλλειψη αξιόπιστου συνολικού μηχανισμού καταγραφής και ενημέρωσης του χωρικού σχεδιασμού. Συγκεκριμένα, λειτουργεί ως βασική πηγή ενημέρωσης, κάθε ενδιαφερόμενου επί των απαιτούμενων, για την εξέταση και αξιολόγηση των αναπτυξιακών δυνατοτήτων των ακινήτων, στοιχείων και πληροφοριών, όπως: των όρων δόμησης και χρήσεων γης που ισχύουν, των προβλέψεων του χωρικού πλαισίου, των περιβαλλοντικών και πολιτιστικών περιορισμών δόμησης κ.λπ., αλλά και της Διοίκησης, σε σχέση με την παρακολούθηση και επίσημηση των προβλημάτων και των καθυστερήσεων του εν λόγω πλαισίου, ώστε να υποβάλλει τεκμηριωμένες προτάσεις προς τους αρμόδιους φορείς για την επίλυση και επίσπευσή τους.

Άρθρο 66

Με το άρθρο αυτό, ανατίθεται στην νέα Διεύθυνση «Ελέγχου Δόμησης - Περιφερειακό Παρατηρητήριο» του Υ.Π.ΕΝ. η ευθύνη παρακολούθησης, συντονισμού και επίσπευσης των διαδικασιών τήρησης των χρονοδιαγραμμάτων σύνταξης, έγκρισης και εφαρμογής του χωρικού σχεδιασμού, που καταγράφονται στην περίπτωση β' της «Ηλεκτρονικής πολεοδομικής ταυτότητας Δήμου».

Η ανάγκη για την θεσμοθέτηση της διαδικασίας ελέγχου και επίσπευσης που προβλέπεται στις διατάξεις του παρόντος άρθρου, αποσκοπεί στην θεραπεία των σημαντικών καθυστερήσεων ή και εμπλοκών στις διαδικασίες σύνταξης, έγκρισης και εφαρμογής των χωρικών πλαισίων και σχεδίων, όπως: στις Επεκτάσεις Σχεδίων Πόλεων, στην έγκριση Τοπικών Χωρικών Σχεδίων, στην έκδοση προεδρικού διατάγματος περιβαλλοντικής προστασίας κ.λπ., που σε συνδυασμό με την πολυπλοκότητα της νομοθεσίας και την πολυδιάσπαση ή και επικάλυψη των διοικητικών αρμοδιοτήτων, καθιστούν τα σχέδια αξιοποίησης ακινήτων στην ελληνική επικράτεια εξαιρετικά πολύπλοκα, δυσχερή και τελικά επισφαλή στην εφαρμογή τους.

Άρθρο 67

Με το άρθρο αυτό, καθορίζεται νέα ηλεκτρονική διαδικασία αποκλειστικής καταγραφής και διαχείρισης Τίτλων Μ.Σ.Δ. και Ε.Π.Ι., με την δημιουργία στο Υ.Π.ΕΝ. ηλεκτρονικού συστήματος με την ονομασία «Τράπεζα Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων» («Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ.»), υπό την διαχείριση του Πράσινου Ταμείου και την εποπτεία της Διεύθυνσης «Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Χωρικού Σχεδιασμού - Παρατηρητήριο», ως βασικής δομής του θεσμού της Μ.Σ.Δ. και απαραίτητου μηχανισμού περιβαλλοντικής αποκατάστασης και ολοκλήρωσης του χωρικού σχεδιασμού.

Ειδικότερα, μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ. διεκπεριώνεται το σύνολο των διαδικασιών που αφορούν στην παρακολούθηση και διαχείριση του συνόλου των δικαιωμάτων δόμησης και εξασφάλισης Κ.Χ., που προκύπτουν από χωρικές και περιβαλλοντικές ρυθμίσεις για την προστασία του φυσικού, πολιτιστικού και οικιστικού περιβάλλοντος και το δημόσιο συμφέρον, όπως: η δημιου-

για ελεύθερων Κ.Χ., η διατήρηση και αποκατάσταση κτιρίων πολιτιστικής κληρονομιάς, η αναβάθμιση πολεοδομικά και περιβαλλοντικά επιβαρυνμένων περιοχών κ.λπ.

Βασική καινοτομία του ηλεκτρονικού συστήματος της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ., αποτελεί, η δημιουργία ηλεκτρονικής βάσης εγγραφής και καταχώρισης, με γεωχωρική αναφορά ανά Πολεοδομική Ενότητα, Δήμο, Περιφερειακή Ενότητα και Περιφέρεια, των παλαιών και νέων Τίτλων Μ.Σ.Δ. και των Τίτλων Ε.Π.Ι..

Περαιτέρω, μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ. διεκπεραιώνονται ηλεκτρονικά, βάσει αντικειμενικών κριτηρίων ιεράρχησης και ειδικών ηλεκτρονικών αλγόριθμων όπου απαιτούνται, το σύνολο των διαδικασιών που σχετίζονται με την Μ.Σ.Δ. και την εξασφάλιση Κ.Χ. Ειδικότερα: η αντιστοίχιση Τίτλων Μ.Σ.Δ. και Ε.Π.Ι. από βαρυνόμενα σε ωφελούμενα ακίνητα, ο υπολογισμός της μετατροπής των επιφανειών του Τίτλου Μ.Σ.Δ. σε επιφάνειες του ωφελούμενου ακινήτου, η από ίδιους πόρους εξασφάλιση και καταβολή των αποζημιώσεων για εγκεκριμένους ή δεσμευμένους Κ.Χ. και Τίτλους Μ.Σ.Δ., ο υπολογισμός και η καταβολή των Εισφορών, Παραβόλων και Τελών Εγγραφής των Τίτλων Μ.Σ.Δ. και Ε.Π.Ι. κ.λπ..

Την ανάγκη για την δημιουργία του εν λόγω ηλεκτρονικού συστήματος της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ., που αποτελεί άλλωστε και βασική νέα έννοια του θεσμού της Μ.Σ.Δ., υπαγορεύουν, η κατευθυντήρια αρχή της δημιουργίας ενός επιχειρησιακού μηχανισμού χωρικών παρεμβάσεων, σε αμιγώς πολεοδομική βάση, και ο σκοπός της αποτελεσματικότερης, σε σχέση με την κανονιστική οδό, διαχείρισης των αστικών και περιαστικών πυκνοτήτων. Συγκεκριμένα, η Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ. στοχεύει να συνεπικουρήσει στην επίτευξη των πολεοδομικών, πολιτιστικών και περιβαλλοντικών στόχων της Διοίκησης, στο πλαίσιο των συνταγματικών επιταγών όπως αυτές έχουν πάγια ερμηνευθεί από το ΣτΕ διασφαλίζοντας, ότι ο εν λόγω θεσμός, θα έχει αποζημιωτικό και όχι εμπορικό χαρακτήρα και θα εντάσσεται σε πλαίσιο ευρύτερου χωρικού σχεδιασμού.

Ειδικότερα, οι καινοτομίες της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ. συνίστανται:

α) Στην δημιουργία ηλεκτρονικής βάσης εγγραφής και καταχώρισης με γεωχωρική αναφορά, των παλαιών και νέων Τίτλων Μ.Σ.Δ. μετά από έλεγχο από την Διεύθυνση Παρατηρητηρίου των πρώτων ότι δεν είναι αυτοδικαία άκυροι βάσει των διατάξεων του άρθρου 7 του ν. 3044/2002, και των Τίτλων Ε.Π.Ι., που αξιοποιώντας τις δυνατότητες της σύγχρονης τεχνολογίας, αφενός μεν, επιτρέπει την ευχερή παρακολούθηση της εξέλιξης του θεσμού και μάλιστα με γεωχωρική έκφραση, αφετέρου δε, στην συγκριτική εξέταση των εκδοθέντων Τίτλων Μ.Σ.Δ. και Ε.Π.Ι. ως στοιχείων προσφοράς και ζήτησης, ώστε να εξασφαλίζεται ο ισοσκελισμός αυτών και η ομαλή λειτουργία του θεσμού,

β) στην λειτουργία της: πρωτογενώς, ως μηχανισμού μετατροπής των Τίτλων Μ.Σ.Δ. και Ε.Π.Ι., καταρχήν σε επιφάνειες και τελικά σε χρήμα, βάσει του Συστήματος Αντικειμενικού Προσδιορισμού της Αξίας των Ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών, και, στην διαμέσου αυτής «μεταβίβαση» του Τίτλου Μ.Σ.Δ. στον ιδιοκτήτη του ωφελούμενου ακινήτου διασφαλίζοντας τον συνταγματικά επιτρεπτό αποζημιωτικό και μη εμπορικό του χαρα-

κτήρα, σε συμμόρφωση προς την πάγια νομολογία του ΣτΕ δευτερογενώς, ως οικονομικής δομής, η οποία διαχειριζόμενη το ενεργητικό της, εξυπηρετεί τους πολιτιστικούς περιβαλλοντικούς και πολεοδομικούς στόχους της Διοίκησης, όπως είναι: η από ίδιους πόρους, αποζημίωση Κ.Χ., διατηρητέων, μνημείων και ΚΦ.Χ. χωρίς την απαίτηση αντιστοίχισης των σχετικών Τίτλων Μ.Σ.Δ. με Τίτλους Ε.Π.Ι., συντέλεσης των απαλλοτριώσεων Κ.Χ. που βρίσκονται σε καθεστώς άρσης απαλλοτριώσης, και απαλλοτρίωσης ακινήτων τα οποία δεν ανήκουν στο Δημόσιο ή τον ευρύτερο Δημόσιο Τομέα για την δημιουργία ελευθέρων Κ.Χ. κ.λπ., και,

γ) στην δημιουργία ειδικών ηλεκτρονικών αλγόριθμων σε συνδυασμό με αντικειμενικά κριτήρια ιεράρχησης που σχετίζονται κυρίως με την ύπαρξη δικαστικής απόφασης για αποζημίωση, την παλαιότητα έκδοσης τίτλων Μ.Σ.Δ., την πολεοδομική αναγκαιότητα διατήρησης των βαρυνόμενων λόγω απαλλοτρίωσης/δέσμευσης κοινόχρηστου χώρου κ.λπ. βάσει των οποίων διεκπεραιώνονται αυτόματα, όλες οι προαναφερθείσες διαδικασίες, αντιστοίχισης Τίτλων Μ.Σ.Δ. και Ε.Π.Ι., υπολογισμού της μετατροπής των επιφανειών του Τίτλου Μ.Σ.Δ. σε επιφάνειες του ωφελούμενου ακινήτου, από ίδιους πόρους εξασφάλιση και καταβολή των αποζημιώσεων για Κ.Χ. και Τίτλους Μ.Σ.Δ. κ.λπ., διασφαλίζοντας για αυτές, διαφάνεια, αντικειμενικότητα και τήρηση των αρχών της χρηστής διοίκησης και της προστατευόμενης εμπιστοσύνης των διοικούμενων.

Άρθρο 68

Με το άρθρο αυτό, ορίζονται τα βασικά χαρακτηριστικά του «Τίτλου Μ.Σ.Δ.» που δύνανται να εκδώσουν όλα τα βαρυνόμενα ακίνητα με απόφαση του Υπουργού Π.Ε.Ν., καθόσον η εν λόγω κανονιστική πράξη αποτελεί εντετοπισμένη τροποποίηση του Ε.Ρ.Σ..

Ειδικότερα, προβλέπονται: οι διαδικασίες και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά έκδοσης ο καθορισμός της δυνατότητας εφαρμογής, είτε σε ωφελούμενο ακίνητο του αυτού Δήμου με το βαρυνόμενο ή σε όμορο Δήμο στις περιπτώσεις διατηρητέων και μνημείων σε συμμόρφωση προς την πάγια νομολογία του ΣτΕ, είτε η αποζημίωση από την Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ. βάσει των ανωτέρω κριτηρίων ιεράρχησης, και η υποχρεωτική κατεδάφιση των κτισμάτων που υφίστανται εντός των ρυμοτομούμενων ακινήτων για την έκδοση του.

Περαιτέρω, ο Τίτλος Μ.Σ.Δ., καθορίζεται ότι: είναι ονομαστικός, καταβάλλονται για την έκδοση του Παράβολο εκατό (100,00) ευρώ και για την εγγραφή του Τέλος δεκαπέντε (15,00) ευρώ, μεταγράφεται στο οικείο Υποθηκοφυλακείο/Κτηματολογικό Γραφείο και σε αντίθεση με τις προϋφιστάμενες διατάξεις δεν επιτρέπεται πλέον να μεταβιβασθεί εκτός από τις περιπτώσεις κληρονομικής διαδοχής σε συμμόρφωση προς την πάγια νομολογία του ΣτΕ. Επίσης, καθορίζεται ότι ο Τίτλος Μ.Σ.Δ. αφορά τον Σ.Δ. που μπορεί να δομηθεί στο ακίνητο αφαιρούμενων των επιφανειών των διατηρούμενων κτισμάτων, χωρίς να υπολογίζονται ως δομήσιμες, οι επιφάνειες των υπογειών χώρων.

Την ανάγκη για την απαγόρευση μεταβίβασης του Τίτλου Μ.Σ.Δ., εκτός από τις περιπτώσεις κληρονομικής

διαδοχής, που αποτελεί και βασική αρχή του εν λόγω Κεφαλαίου, υπαγορεύει η συμμόρφωση με την πάγια νομολογία του ΣτΕ για τον εντός ορθών συνταγματικού πλαισίου αποζημιωτικό και όχι εμπορικό χαρακτήρα του, ενώ, όπως αναλυτικά εκτίθεται στην αιτιολόγηση του άρθρου 67, η αξιοποίηση του Τίτλου Μ.Σ.Δ. δύναται να πραγματοποιείται είτε μέσω της αντιστοιχίας με Τίτλο Ε.Π.Ι., είτε από την από ίδιους πόρους αποζημίωση μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ..

Άρθρο 69

Με το άρθρο αυτό, εισάγεται η υποχρέωση των ωφελομένων ακινήτων εκτός Ζ.Υ.Σ., για έκδοση «Τίτλου Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου» («Τίτλου Ε.Π.Ι.») με απόφαση της Διεύθυνσης «Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Χωρικού Σχεδιασμού - Παρατηρητήριο» και ορίζονται τα χαρακτηριστικά του, ως βασικού στοιχείου του θεσμού της Μ.Σ.Δ. σε αντιστοιχία προς τον Τίτλο Μ.Σ.Δ., χωρίς όμως να αποτελεί εκτελεστική κανονιστική πράξη αλλά ενσωμάτωση υποχρέωσης αντιστοιχίας με τον τελευταίο.

Ειδικότερα, καθορίζεται ότι ο Τίτλος Ε.Π.Ι., εκδίδεται υποχρεωτικά για όλα τα ωφελοόμενα ακίνητα προς υλοποίηση Μ.Σ.Δ., κατ' αναλογία με τον «Τίτλο Μ.Σ.Δ.» με τον οποίο υποχρεωτικά αντιστοιχίζονται μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ. Περαιτέρω, ο Τίτλος Μ.Σ.Δ., ορίζεται ότι, είναι ονομαστικός και καταβάλλονται για την έκδοσή του, Παράβολο εκατό (100,00) ευρώ, και για την εγγραφή του Τέλος δεκαπέντε (15,00) ευρώ.

Την ανάγκη για την δημιουργία του Τίτλου Ε.Π.Ι., υπαγορεύει, η αντιστοιχία των Τίτλων Μ.Σ.Δ. και Ε.Π.Ι. ως στοιχείων προσφοράς και ζήτησης, εξυπηρετώντας την προσπάθεια ισοσκελισμού αυτών και την ομαλή λειτουργία του θεσμού της Μ.Σ.Δ., για την ικανοποίηση των πολεοδομικών, πολιτιστικών και περιβαλλοντικών στόχων της Διοίκησης, όπως εκτίθεται αναλυτικά και στην αιτιολόγηση του άρθρου 67.

Άρθρο 70

Με το άρθρο αυτό, καθορίζονται αποκλειστικά οι περιπτώσεις των «Βαρυνόμενων ακινήτων» για τις οποίες δύναται να εκδοθεί Τίτλος Μ.Σ.Δ., με την προσθήκη στις προβλεφθείσες βάσει των προϋφιστάμενων διατάξεων του ν. 3044/2002 και των ΚΦ.Χ. που περιέχουν μνημεία, και την απαλοιφή από αυτές που καθορίζονταν με τις διατάξεις του άρθρου 34 του ν. 4178/2013, των περιπτώσεων στις οποίες δεν υφίσταται περιορισμός, πολλών δε μάλλον, απαγόρευση, δόμησης.

Ειδικότερα, προβλέπονται ως βαρυνόμενα ακίνητα αποκλειστικά: οι εγκεκριμένοι με Σχέδιο Πόλης ή δεσμευμένοι βάσει Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. κ.λπ. Κ.Χ. και κατά προτεραιότητα αυτοί για τους οποίους έχει επέλθει αυτοδίκαιη άρση της απαλλοτριώσεως τους ώστε να είναι δυνατή η επανεπιβολή της και η κάλυψη της δαπάνης της προσήκουσας αποζημίωσης εφόσον συντρέχουν σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι και αναγκαιότητα διατήρησής τους ακίνητα με κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί τα ίδια ή η χρήση τους διατηρητέα, καθώς και ακίνητα στα οποία έχουν επιβληθεί όροι και περιορισμοί δόμησης για την

προστασία και ανάδειξη των διατηρητέων κτιρίων· ακίνητα με οικοδομήματα που έχουν χαρακτηριστεί μνημεία, αρχαιολογικοί χώροι και ιστορικοί τόποι· οι ΚΦ.Χ. που περιέχουν μνημεία εφόσον παραχωρηθεί η κυριότητα στο Δημόσιο ή στον οικείο Δήμο χωρίς άλλο αντάλλαγμα και εκδοθεί σχετική απόφαση αποδοχής της παραχώρησης από τον αντίστοιχο φορέα. Άλλωστε, με τις προϋφιστάμενες διατάξεις του ν. 3044/2002, οι ως άνω ΚΦ.Χ. της περίπτωσης δ' δεν καθορίζονταν ως βαρυνόμενα ακίνητα, παρέχονταν όμως η δυνατότητα, οι ιδιοκτήτες τους να μεταφέρουν τον συνολικό επιτρεπόμενο Σ.Δ. αυτών, με την τήρηση της αυτής διαδικασίας.

Περαιτέρω, επαναλαμβάνονται οι σχετικές με τα βαρυνόμενα ακίνητα προϋφιστάμενες διατάξεις σύμφωνα με τις οποίες, τα διατηρητέα, οι αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι κ.λπ. δεν θεωρούνται βαρυνόμενα, εφόσον είναι ΚΦ.Χ. ή χώροι λατρείας οποιουδήποτε δόγματος ή ανήκουν στο Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ., τα διατηρητέα, τα μνημεία και οι αρχαιολογικοί χώροι και ιστορικοί τόποι που τυχόν αυτά περιλαμβάνουν εκδίδουν Τίτλο Μ.Σ.Δ. που περιλαμβάνει και το τυχόν ρυμοτομούμενο τμήμα, δομημένο ή μη, του προστατευόμενου ακινήτου, και, ο Σ.Δ. που περιλαμβάνεται στον Τίτλο Μ.Σ.Δ. αφαιρείται οριστικά από το βαρυνόμενο ακίνητο.

Την ανάγκη για την διατήρηση των ως άνω κατηγοριών βαρυνόμενων ακινήτων Μ.Σ.Δ. και μάλιστα με την προσθήκη των περιπτώσεων ΚΦ.Χ. που περιέχουν μνημεία, εφόσον ο ιδιοκτήτης, παραχωρήσει την κυριότητα στο Δημόσιο ή στον οικείο Δήμο, χωρίς άλλο αντάλλαγμα και εκδοθεί σχετική απόφαση αποδοχής της παραχώρησης, υπαγορεύουν οι συνταγματικές επιταγές για την προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος και των απαιτούμενων για την εύρυθμη λειτουργία της πόλης Κ.Χ. και ΚΦ.Χ., που δύναται να πραγματοποιηθούν ικανοποιητικά μέσω του θεσμού της Μ.Σ.Δ. και ειδικότερα της νέας Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ..

Άρθρο 71

Με το άρθρο αυτό, καθορίζονται αποκλειστικά οι περιπτώσεις των «Ωφελούμενων ακινήτων» στα οποία δύναται να πραγματοποιηθεί Μ.Σ.Δ., καθώς και να εκδοθεί Τίτλος Ε.Π.Ι., οι οποίες διαφοροποιούνται ουσιαστικά σε σχέση με τις προϋφιστάμενες διατάξεις. Ειδικότερα, με τις προτεινόμενες διατάξεις διατηρείται μεν η βασική, και συνταγματικά ανεκτή έννοια του «Ωφελούμενου ακινήτου» εντός Ζ.Υ.Σ. αλλά προστίθενται: οι περιπτώσεις ακινήτων με αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 5 του ν. 4178/2013 και της κατηγορίας 5 του άρθρου 96 του προτεινόμενου σχεδίου νόμου εντός Π.Α.Ε.Σ., ακινήτων στα οποία γίνεται εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 10 του ν. 4067/2012, οικοπέδων ή γηπέδων με απόκλιση του εμβαδού όπως αυτό καταμετρήθηκε σε Τ.Δ., και ακινήτων τα οποία αξιοποιούνται με Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.

Συγκεκριμένα, προβλέπονται ως ωφελοόμενα ακίνητα με υποχρέωση Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου, όσα: βρίσκονται εντός Ζ.Υ.Σ. και ανήκουν ή τρέφονται στην κυριότητα κατόχου Τίτλου Μ.Σ.Δ., στα οποία μπορεί να πραγματοποιηθεί Μ.Σ.Δ. με την αντιστοιχία του τελευταίου με τίτλο Ε.Π.Ι. μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ. βρίσκονται εντός Π.Α.Ε.Σ. και περιλαμβάνουν αυθαίρε-

τες κατασκευές και αλλαγές χρήσης της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 και της κατηγορίας 5 του άρθρου 96 του προτεινόμενου σχεδίου νόμου και για τα οποία έχει τηρηθεί η διαδικασία οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση που προβλέπεται στην παράγραφο 7 του άρθρου 73 του προτεινόμενου σχεδίου νόμου μετά την έκδοση Τίτλου Ε.Π.Ι. και την αντιστοίχιση του με Τίτλο Μ.Σ.Δ. μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ. γίνεται εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 10 του ν. 4067/2012 για την παροχή κινήτρων για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές στα οποία πραγματοποιείται αύξηση του επιτρεπόμενου Σ.Δ. μετά από την μείωση του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου και για τα οποία ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) της αύξησης του ως άνω επιτρεπόμενου Σ.Δ. εξασφαλίζεται με την έκδοση Τίτλου Ε.Π.Ι. και την αντιστοίχιση του με Τίτλο Μ.Σ.Δ. της παρ. 2 του άρθρου 4 του ν. 4178/2013 και της περ. ββ του εδαφίου β της παρ. 1 του άρθρου 39 του προτεινόμενου σχεδίου νόμου για οικόπεδα ή γήπεδα με αποκλίσεις του εμβαδού του Τ.Δ. βάσει του οποίου εκδόθηκε Οικοδομική Άδεια (Ο.Α.) ή καταρτίστηκε συμβολαιογραφική πράξη, μεγαλύτερες από \pm πέντε τοις εκατό ($\pm 5\%$) για τα οικόπεδα και \pm δέκα τοις εκατό ($\pm 10\%$) για τα γήπεδα, και έως ποσοστού \pm δέκα τοις εκατό ($\pm 10\%$) για τα οικόπεδα και \pm είκοσι τοις εκατό ($\pm 20\%$) για τα γήπεδα, οι οποίες θεωρούνται αποδεκτές με αντιστοίχιση Τίτλου Μ.Σ.Δ. με Τίτλο Ε.Π.Ι. και ανήκουν στο Δημόσιο και αξιοποιούνται με Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. βάσει των διατάξεων του ν. 3986/2011 (Α' 152), και για τα οποία ποσοστό δεκαπέντε τοις εκατό (15%) του επιτρεπόμενου βάσει των ισχυουσών διατάξεων Σ.Δ., εξασφαλίζεται με αντιστοίχιση Τίτλου Μ.Σ.Δ. με Τίτλο Ε.Π.Ι.

Την ανάγκη για την διεύρυνση των περιπτώσεων ωφελούμενων ακινήτων, υπαγορεύει, η επιτακτική, για τους προαναφερθέντες πολιτιστικούς, περιβαλλοντικούς και πολεοδομικούς λόγους αλλά και την τήρηση των αρχών της χρηστής διοίκησης και της προστατευόμενης εμπιστοσύνης των διοικουμένων, ανάγκη ενεργοποίησης και λειτουργίας του θεσμού της Μ.Σ.Δ., ειδικά, για το αρχικό κρίσιμο χρονικό διάστημα, έως την έγκριση των Ζωνών και Περιοχών υποδοχής των παραπάνω περιπτώσεων α' και β'. Συγκεκριμένα, σε αυτές προστίθενται οι περιπτώσεις γ', δ' και ε', ως άμεσα ενεργοποιήσιμα ωφελούμενων ακινήτων βάσει των ισχυουσών διατάξεων του άρθρου 10 του ν. 4067/2012, της κατηγορίας 5 του άρθρου 96 του προτεινόμενου σχεδίου νόμου και του ν. 3986/2011, τα οποία καίτοι δεν χωροθετούνται σε ζώνες, εξασφαλίζουν υπεραξία, είτε λόγω χρήσης κατά παρέκκλιση Σ.Δ., είτε λόγω αποδεκτής απόκλισης στις διαστάσεις τους, είτε λόγω πολεοδόμησής τους, αντιστοίχως, και ως εκ τούτων υποχρεούνται και αυτά στην Εισφορά Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου.

Ειδικότερα, με τις ως άνω διατάξεις, σε συμμόρφωση προς την πάγια νομολογία του ΣτΕ σύμφωνα με την οποία η υλοποίηση της Μ.Σ.Δ. πρέπει να εντάσσεται σε πλαίσιο ευρύτερου πολεοδομικού σχεδιασμού, καθορίζονται ως ωφελούμενα ακίνητα για την υλοποίηση Μ.Σ.Δ., είτε αυτά στα οποία εφαρμόζεται ή διατηρείται υπερβάλλον Σ.Δ. και αφενός μεν έχουν υποχρέωση Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου αφετέρου δε βρίσκονται σε ζώνες ή περιοχές που καθορίζονται με αμι-

γώς πολεοδομικά κριτήρια, είτε μεμονωμένα ακίνητα στα οποία δεν αυξάνεται ο Σ.Δ. αλλά τμήμα του επιτρεπόμενου βάσει ήδη ισχυουσών διατάξεων ειδικών παρεκκλίσεων από τους γενικούς όρους δόμησης εξασφαλίζεται με Μ.Σ.Δ. ως Εισφορά Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου λόγω της υπεραξίας που δημιουργείται σε αυτά.

Άρθρο 72

Με το άρθρο αυτό, προσδιορίζονται οι σκοποί, οι διαδικασίες μελέτης και έγκρισης και τα χωροταξικά και πολεοδομικά κριτήρια χωροθέτησης των Ζ.Υ.Σ., που σύμφωνα με τις προτεινόμενες διατάξεις, καθορίζονται, πλέον, βάσει ειδικής πολεοδομικής μελέτης εγκρινόμενης με π.δ. για την οποία έχει εκπονηθεί Σ.Μ.Π.Ε., καθόσον η εν λόγω διαδικασία αποτελεί ολοκληρωμένο χωρικό σχεδιασμό.

Ειδικότερα, καθορίζεται νέα διαδικασία έγκρισης της Ζ.Υ.Σ. με προεδρικό διάταγμα, μετά από κίνηση της διαδικασίας από τον οικείο Δήμο, ή σύνολο όμορων Δήμων ή την Περιφέρεια ή το Υ.Π.Ε.Ν., εκπόνηση των μελετών Σ.Μ.Π.Ε. και Ζ.Υ.Σ. με τήρηση των διαδικασιών δημοσιότητας αυτών, γνωμοδότηση των αρμόδιων φορέων και εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υ.Π.Ε.Ν. Συνεπώς, με τις προτεινόμενες διατάξεις διαφοροποιούνται οι προϋφιστάμενες του άρθρου 4 του ν. 3044/2002 βάσει των οποίων οι Ζ.Υ.Σ. εγκρίνονταν με απόφαση του Γ.Γ. της οικείας Περιφέρειας, πλην των περιοχών αρμοδιότητας των Οργανισμών Ρυθμιστικών Σχεδίων που είχαν συσταθεί κατ' εξουσιοδότηση των διατάξεων του άρθρου 3 του ν. 2508/1997 (Α' 124) ή του ν. 1515/1985 (Α' 18Α) ή του ν. 1561/1985 (Α' 148) και έχουν πλέον περιοριστεί στις μητροπολιτικές περιοχές Αθήνας και Θεσσαλονίκης, στις οποίες εγκρίνονταν με απόφαση του Υπουργού Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε..

Επίσης, καθορίζεται ότι η μελέτη Ζ.Υ.Σ., αφορά, κατ' ελάχιστον, το σύνολο της έκτασης κάθε Δήμου, δυνάμενη να επεκταθεί και σε όμορους Δήμους, ή και την οικεία Περιφερειακή Ενότητα ή Περιφέρεια, αλλά και να συμπεριλαμβάνεται στο πλαίσιο εκπόνησης των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων (Τ.Χ.Σ.). Άλλωστε, οι διαδικασίες μελέτης και έγκρισης της δύναται να πραγματοποιούνται σε συνδυασμό με τις αντίστοιχες διαδικασίες Π.Α.Ε.Σ., εφόσον αφορούν την αυτή χωρική ενότητα, ώστε οι σχετικές μελέτες, π.δ. και λοιπές διοικητικές πράξεις, να είναι κοινές, για λόγους επιστημονικής αρτιότητας, ταχύτητας, συντονισμού και οικονομίας.

Περαιτέρω, καθορίζονται με πολεοδομικά κριτήρια, οι περιοχές που κρίνονται καταρχήν πρόσφορες για την χωροθέτηση Ζ.Υ.Σ., οι οποίες απαιτείται να βρίσκονται, εντός σχεδίου πόλεως, εκτός περιοχών οι οποίες έχουν κριθεί προστατευόμενες ή ευαίσθητες περιβαλλοντικά, αρχιτεκτονικά και πολιτιστικά, εκτός των δύο πρώτων Ο.Τ. από την γραμμή του αιγιαλού ή της όχθης προκειμένου για μεγάλες λίμνες ή πλεύσιμους ποταμούς, εκτός ανοικτών οικοδομικών τετραγώνων, ενώ εξαιρούνται και περιοχές που παρουσιάζουν έντονη κλίση ή γειτνιάζουν με δασικές εκτάσεις.

Ακόμα, προβλέπεται ότι το ανώτατο συνολικό εμβαδόν δομήσιμων επιφανειών που επιτρέπεται να μεταφερθεί στη Ζ.Υ.Σ. προσδιορίζεται από τη μελέτη καθορισμού της, αφού ληφθούν υπόψη τα χωροταξικά και πο-

λεοδομικά δεδομένα, η θέση, φυσιογνωμία και ιδιαιτερότητα της περιοχής, ώστε η πραγματοποίηση των αυξημένων Σ.Δ. να μην συνεπάγεται αλλοίωση της οικιστικής φυσιογνωμίας, και δυσμενοποίηση των όρων διαβίωσης των κατοίκων της, μέσω της μείωσης των αναγκαίων Κ.Χ. και ΚΦ.Χ..

Την ανάγκη για την τροποποίηση της διαδικασίας καθορισμού και έγκρισης των Ζ.Υ.Σ., με την εκπόνηση ειδικής πολεοδομικής μελέτης και Σ.Μ.Π.Ε. και την έκδοση π.δ. αντιστοίχως, αντί της απόφασης του Γ.Γ. της οικείας Περιφέρειας ή του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και ήδη Π.ΕΝ. που καθορίζονταν με τις προϋφιστάμενες διατάξεις, υπαγορεύει, η βασική επιλογή του προτεινόμενου σχεδίου νόμου για ενεργοποίηση και λειτουργία του θεσμού της Μ.Σ.Δ. ως πολεοδομικού επιχειρησιακού μηχανισμού χωρικών παρεμβάσεων, που εξειδικεύεται, στον καθορισμό τους βάσει αμιγώς πολεοδομικών κριτηρίων σε συνδυασμό με την βασική συνταγματική επιταγή για ένταξη τους σε πλαίσιο ευρύτερου πολεοδομικού σχεδιασμού, όπως πάγια ερμηνεύεται από το ΣτΕ. Ειδικότερα, με τις προτεινόμενες διατάξεις οι Ζ.Υ.Σ., καθορίζονται, τηρώντας σωρευτικά τις διαδικασίες και τις προδιαγραφές εκπόνησης και έγκρισης Τ.Χ.Σ. και Πολεοδομικών Σχεδίων που προβλέπονται στις διατάξεις του ν. 4447/2016 (Α' 241), βάσει πολεοδομικών κριτηρίων επιλογής και καθορισμού αυστηρών εξαιρέσεων για λόγους περιβαλλοντικούς, αρχιτεκτονικούς και ιστορικούς, και, περιορισμού της συνολικής επιβάρυνσης της περιοχής ώστε να μην αλλοιώνεται η οικιστική φυσιογνωμία της και δυσμενοποιούνται οι όροι διαβίωσης των κατοίκων της.

Άρθρο 73

Με το άρθρο αυτό, θεσπίζονται οι Π.Α.Ε.Σ. ως περιοχές στις οποίες διερευνάται η δυνατότητα οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση των αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 και της κατηγορίας 5 του άρθρου 96 του προτεινόμενου σχεδίου νόμου. Συγκεκριμένα, σε αυτές υλοποιείται ολοκληρωμένος χωρικός σχεδιασμός που αποσκοπεί στην εξασφάλιση, δημιουργία και διαμόρφωση των απαιτούμενων Κ.Χ. ως περιβαλλοντικό και πολεοδομικό αντιστάθμισμα της διατήρησης των πρώτων, και προσδιορίζονται οι σκοποί, οι διαδικασίες μελέτης και έγκρισης και τα χωροταξικά και πολεοδομικά κριτήρια χωροθέτησης τους, που σύμφωνα με τις προτεινόμενες διατάξεις, καθορίζονται βάσει ειδικής πολεοδομικής μελέτης εγκρινόμενης με π.δ. για την οποία έχει εκπονηθεί Σ.Μ.Π.Ε., σε συνέχεια και εξέλιξη των προβλέψεων για τις Ζώνες Συγκέντρωσης Δικαιωμάτων Δόμησης, που τέθηκαν με τις διατάξεις του άρθρου 33 του ν. 4178/2013.

Ειδικότερα, σκοπός των Π.Α.Ε.Σ. είναι η άρση των δυσμενών επιπτώσεων από την ανέγερση και διατήρηση των εν λόγω αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης, ιδιαίτερα σε περιοχές που παρουσιάζουν προβλήματα αναπτυξιακής υστέρησης και περιβαλλοντικής υποβάθμισης, και τελικά η βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων, στα πλαίσια των συνταγματικών επιταγών του άρθρου 24, με την επίτευξη Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου μέσω των δράσεων Περιβαλλοντικής και Πολεοδομικής Εξισορρόπησης του άρθρου 76, και εξασφαλίζοντας

πρόσθετους Κ.Χ. για την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων. Σε αυτό το πλαίσιο με την ολοκλήρωση του χωρικού σχεδιασμού εντός των περιοχών αυτών και της πολεοδόμησης όπου αυτό απαιτείται, είναι δυνατή η οριστική εξαίρεση τους από την κατεδάφιση εφόσον αφενός μεν, η εν λόγω εξαίρεση είναι εφικτή σύμφωνα με την ειδική πολεοδομική μελέτη Π.Α.Ε.Σ., αφετέρου δε, εκδοθεί τίτλος Ε.Π.Ι. και καταβληθεί το σχετικό παράβολο.

Οι Π.Α.Ε.Σ. δύναται να βρίσκονται είτε εντός, είτε και εκτός Σχεδίων Πόλης ή εγκεκριμένων ορίων οικισμών που υφίσταται πριν από την ισχύ του ν.δ. 17-7-1923 ή έχουν πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων, ενώ η κίνηση της διαδικασίας μελέτης και έγκρισης τους γίνεται μετά το πέρας της καταληκτικής ημερομηνίας υπαγωγής των αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης που προβλέπεται στις διατάξεις του προτεινόμενου σχεδίου νόμου.

Έτσι, οι εντός Σχεδίων Πόλης Π.Α.Ε.Σ. καθορίζονται με π.δ., μετά από κίνηση της διαδικασίας από τον οικείο Δήμο, ή σύνολο όμορων Δήμων ή την Περιφέρεια ή το Υ.Π.Ε.Ν., εκπόνηση των μελετών Σ.Μ.Π.Ε. και Ζ.Υ.Σ. με τήρηση των διαδικασιών δημοσιότητας αυτών, γνωμοδότηση των αρμόδιων φορέων και εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υ.Π.Ε.Ν, κατ'αντιστοιχία προς τις διαδικασίες έγκρισης της μελέτης Ζ.Υ.Σ., ενώ οι εκτός Σχεδίων Πόλης Π.Α.Ε.Σ. καθορίζονται στο πλαίσιο εκπόνησης Τ.Χ.Σ.

Περαιτέρω, ορίζεται ότι οι Π.Α.Ε.Σ. δεν δύνανται να χωροθετούνται στις περιοχές απαγόρευσης υπαγωγής των αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης, όπως: σε Κ.Χ., σε δημόσια κτήματα και δασικές εκτάσεις, αιγιαλό, παλαιό αιγιαλό και παραλία, ρέμα και κρίσιμη παράκτια ζώνη, αρχαιολογικούς χώρους, μνημεία, ιστορικούς τόπους, παραδοσιακούς οικισμούς κ.λπ..

Την ανάγκη για την θεσμοθέτηση των Π.Α.Ε.Σ. ως περιοχών στις οποίες διερευνάται η δυνατότητα οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση των αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης, μέσω ειδικής πολεοδομικής μελέτης που μάλιστα εγκρίνεται και καθορίζεται τηρώντας σωρευτικά τις διαδικασίες και τις προδιαγραφές χωρικού σχεδιασμού που προβλέπονται στις διατάξεις του ν. 4447/2016, εξαιρώντας από αυτές τις ευαίσθητες, για λόγους πολιτιστικούς, περιβαλλοντικούς, αρχιτεκτονικούς και ιστορικούς, περιοχές, υπαγορεύει, η βασική επιλογή του προτεινόμενου σχεδίου νόμου για εξασφάλιση Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου για την συνταγματικά ανεκτή λειτουργία του εν λόγω πλαισίου εξαίρεσης από την κατεδάφιση. Ειδικότερα, η επιλογή αυτή υπηρετείται διαμέσου, αφενός μεν, της ενεργοποίησης και λειτουργίας του θεσμού της Μ.Σ.Δ. στο πλαίσιο της ικανοποίησης των σχετικών προβλέψεων της Τράπεζας Γης του ν. 4178/2013, αφετέρου δε, της πολεοδομικής αποκατάστασης της διαταραχθείσας ισορροπίας του οικιστικού περιβάλλοντος με την εξασφάλιση Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου μέσω δράσεων Περιβαλλοντικής και Πολεοδομικής Εξισορρόπησης κυρίως με την εξασφάλιση των απαιτούμενων Κ.Χ..

Άρθρο 74

Στο άρθρο αυτό επαναλαμβάνεται η έννοια της

«Πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ.» ως προσθήκης Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο μετά από την έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ. και την αντιστοίχιση του με τίτλο Ε.Π.Ι. μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ.,

Ειδικότερα, με τις προτεινόμενες διατάξεις, ορίζεται η οικεία ΥΔΟΜ ως αρμόδια για την έκδοση της σχετικής Ο.Α. και της απόφασης πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. που μεταγράφεται στο οικείο Υποθηκοφυλακείο η Κτηματολογικό Γραφείο, η υποχρέωση καταβολής ποσού ίσου προς το πέντε τοις εκατό (5%) της αντικειμενικής αξίας του χρησιμοποιούμενου Σ.Δ. στην Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ. για την έκδοση της παραπάνω Ο.Α., η διαδικασία ολικής ή μερικής διαγραφής του δικαιώματος που ενσωματώνεται στον Τίτλο Μ.Σ.Δ. λόγω αυτής της πραγματοποίησης, η δυνατότητα αυτή να εκτελείται και εν μέρει ή διαδοχικά από το ίδιο βαρυνόμενο ή από διάφορα βαρυνόμενα προς το ίδιο ή διάφορα ωφελούμενα ακίνητα, και στις περιπτώσεις που αυτή πραγματοποιείται σε διατηρητέα κτίρια ή μνημεία η υποχρέωση σύμφωνης γνώμης της Υπηρεσίας που είναι αρμόδια για την προστασία τους για την έκδοση της εν λόγω Ο.Α..

Την ανάγκη για την ορισμό της «Πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ.» ως υλοποίησης Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο μετά από την έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ. και την αντιστοίχιση του με τίτλο Ε.Π.Ι. μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ., υπαγορεύει, αφενός μεν, η βασική επιλογή του προτεινόμενου σχεδίου νόμου για διαχωρισμό και αναβάθμιση του πολεοδομικού χαρακτήρα του θεσμού Μ.Σ.Δ., αφετέρου δε, η προσπάθεια επίτευξης Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου. Ειδικότερα, η έννοια αυτή, αφορώντας σε ακίνητα, είτε, εντός ειδικά καθοριζόμενων ζωνών ή περιοχών στις οποίες υλοποιείται ολοκληρωμένος χωρικός σχεδιασμός (Ζ.Υ.Σ.-Π.Α.Ε.Σ.), είτε, σε μεμονωμένα ακίνητα βάσει ήδη ισχυουσών διατάξεων ειδικών παρεκκλίσεων από τους γενικούς όρους δόμησης, υπογραμμίζει την σημασία τους ως βασικού επιχειρησιακού μηχανισμού ενεργοποίησης του θεσμού της Μ.Σ.Δ. εντασσόμενου σε πλαίσιο ευρύτερου πολεοδομικού σχεδιασμού. Περαιτέρω, η αντιστοίχιση του τίτλου Μ.Σ.Δ. με τον τίτλο Ε.Π.Ι. μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ., εξυπηρετεί την προσπάθεια ισοσκελισμού αυτών και την ομαλή λειτουργία του θεσμού της Μ.Σ.Δ., για την ικανοποίηση των πολεοδομικών, πολιτιστικών και περιβαλλοντικών στόχων της Διοίκησης, όπως εκτίθεται αναλυτικά και στην αιτιολόγηση των άρθρων 69 και 70.

Άρθρο 75

Στο άρθρο αυτό ορίζονται ειδικές διαδικασίες απόδοσης προστίμων και λοιπών εισφορών της Μ.Σ.Δ. για την χρηματοδότηση, των σκοπών της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ. και των δράσεων Περιβαλλοντικής και Πολεοδομικής Εξισορρόπησης του άρθρου 76, και των δράσεων Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου του άρθρου 77.

Ειδικότερα, δημιουργείται ειδικός λογαριασμός του Υ.Π.Ε.Ν. υπό την διαχείριση του «Πράσινου Ταμείου», στον οποίο κατατίθενται, ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) των προστίμων υπαγωγών των αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 και της κατηγορίας 5 του άρθρου

96 του προτεινόμενου σχεδίου νόμου και τα Τέλη Εγγραφής των Τίτλων Μ.Σ.Δ. και Ε.Π.Ι., για την εξυπηρέτηση των σκοπών της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ. όπως αυτοί περιγράφονται στα άρθρα 67 και 76 του προτεινόμενου σχεδίου νόμου, για την χρηματοδότηση της ίδρυσης και λειτουργία της, καθώς και των δράσεων Περιβαλλοντικής και Πολεοδομικής Εξισορρόπησης, αντιστοίχως, που υλοποιούνται μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ. κατά προτεραιότητα σε Π.Α.Ε.Σ. Κατατίθεται επίσης ποσό ίσο προς το πέντε τοις εκατό (5%) της αντικειμενικής αξίας του χρησιμοποιούμενου Σ.Δ. για την έκδοση της σχετικής Ο.Α.

Ακόμα, σε λογαριασμό του «Πράσινου Ταμείου», κατατίθενται, το υπόλοιπο ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) των προστίμων υπαγωγών των αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης της κατηγορίας 5, το σύνολο των προστίμων των υπαγωγών αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης των κατηγοριών 1 έως και 4, ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης των αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης των αυθαίρετων των οποίων ο φέροντας οργανισμός ολοκληρώθηκε μετά την 28-7-2011, και τα Παράβολα για την έκδοση Τίτλων Μ.Σ.Δ. και Ε.Π.Ι. Πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ., για την χρηματοδότηση των δράσεων Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου του άρθρου 77 που υλοποιούνται μέσω του Πράσινου Ταμείου.

Την ανάγκη για τον καθορισμό των ως άνω πλαισίων απόδοσης προστίμων και λοιπών εισφορών, υπαγορεύει η βασική πολιτική επιλογή, για εν γένει αυτοχρηματοδότηση, της περιβαλλοντικής και πολεοδομικής αποκατάστασης των επιβαρυνόμενων λόγω της διατήρησης αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης περιοχών μέσω κυρίως των προστίμων των τελευταίων, και την εφαρμογή των δράσεων Περιβαλλοντικής και Πολεοδομικής Εξισορρόπησης και Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ. και του Πράσινου Ταμείου.

Άρθρο 76

Στο άρθρο αυτό καθορίζονται αποκλειστικά οι δράσεις Περιβαλλοντικής και Πολεοδομικής Εξισορρόπησης που εφαρμόζονται κατά προτεραιότητα σε εγκεκριμένες Π.Α.Ε.Σ. μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ., από το Πράσινο Ταμείο, με τη σύμφωνη γνώμη της Διεύθυνσης «Προστασίας Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Χωρικού Σχεδιασμού - Παρατηρητήριο».

Ειδικότερα ως δράσεις Περιβαλλοντικής και Πολεοδομικής Εξισορρόπησης, καθορίζονται η χρηματοδότηση, για την δημιουργία Κ.Χ., ΚΦ.Χ. και χώρων στάθμευσης, και, ολοκληρωμένων παρεμβάσεων ανάπλασης σε περιβαλλοντικά και πολεοδομικά υποβαθμισμένες ή κορεσμένες περιοχές, καθώς και σε περιοχές που χρήζουν ειδικής προστασίας.

Περαιτέρω, με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου, προβλέπεται νέα διαδικασία, χρηματοδότησης βάσει κριτηρίων ιεράρχησης για την απαλλοτρίωση ή την ανταλλαγή ακινήτων εντός ιδιωτικών δασικών εκτάσεων ή στα οποία επιβλήθηκε ολική απαγόρευση δόμησης για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος ή της πολιτιστικής κληρονομιάς και στα οποία σωρευτικά, είχε αναγνωρι-

σθει με πράξη της Διοίκησης δικαίωμα δόμησης που μεταγενέστερα ανακλήθηκε διοικητικά ή ακυρώθηκε δικαστικά και, έχει εκδοθεί για αυτά αμετάκλητη δικαστική απόφαση με την οποία εντέλλεται η Διοίκηση να προχωρήσει σε απαλλοτρίωση ή ανταλλαγή αυτών.

Την ανάγκη για τον καθορισμό της ως άνω νέας διαδικασίας αποζημίωσης ακινήτων μέσω της απαλλοτρίωσης ή της ανταλλαγής, εφόσον είχαν τεκμηριώσει εύλογη προσδοκία οικιστικής αξιοποίησης σύμφωνα με την πάγια νομολογία του ΣΤΕ και μάλιστα σε εκτέλεση δικαστικών Αποφάσεων, υπαγορεύουν λόγοι ασφάλειας δικαίου και τήρησης των αρχών της χρηστής διοίκησης και της προστατευόμενης εμπιστοσύνης των διοικουμένων.

Άρθρο 77

Στο άρθρο αυτό καθορίζονται αποκλειστικά οι δράσεις Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου που υλοποιούνται από το Πράσινο Ταμείο, για την περιβαλλοντική και πολεοδομική αποκατάσταση και εξισορρόπηση της επιβάρυνσης που προκαλείται από την διατήρηση αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης.

Ειδικότερα ως δράσεις Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου, καθορίζονται η χρηματοδότηση: ολοκληρωμένων παρεμβάσεων ανάπλασης σε περιβαλλοντικά και πολεοδομικά υποβαθμισμένες ή κορεσμένες περιοχές, καθώς και σε περιοχές που χρήζουν ειδικής προστασίας, διαμόρφωσης Κ.Χ., κατεδάφισης αυθαίρετων ή/και επικίνδυνων κτισμάτων, αποκατάστασης / ανακαίνισης, αισθητικής αναβάθμισης και διαμόρφωσης κτηρίων του ευρύτερου δημόσιου τομέα και των Ο.Τ.Α., καθαρισμού και οριοθέτησης ρεμάτων, καθώς και εκτέλεσης έργων αποκατάστασης και ανάδειξης τους, αποκομιδή και ασφαλή διαχείριση επικίνδυνων απόβλητων και μπαζών, ολοκλήρωσης ή αναθεώρησης του χωρικού σχεδιασμού, καθώς και η χρηματοδότηση μελετών περιβαλλοντικής και πολεοδομικής διαχείρισης.

Τέλος, καθορίζονται τα πεδία χωρικών δράσεων για την εφαρμογή δράσεων Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου, καθώς και τα κριτήρια ιεράρχησης, για την ένταξη των δικαιούχων σε χρηματοδοτικά προγράμματα τα οποία διαμορφώνονται από το Πράσινο Ταμείο, για την υλοποίηση των δράσεων, Περιβαλλοντικής και Πολεοδομικής Εξισορρόπησης του άρθρου 76 μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ., και Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου του άρθρου 77.

Άρθρο 78

Στο άρθρο αυτό καταγράφονται ρητά και αυτοτελώς οι τροποποιήσεις που οι διατάξεις του εν λόγω Κεφαλαίου, επιφέρουν σε διατάξεις άλλων νομοθετημάτων.

Άρθρο 79

Στο άρθρο αυτό καταγράφονται οι αναγκαίες μεταβατικές διατάξεις που ρυθμίζουν τα θέματα των εκκρεμών διαδικασιών έκδοσης, καθώς και των εκδοθέντων Τίτλων Μ.Σ.Δ. βάσει των προϊσχυουσών διατάξεων.

Ειδικότερα, ορίζεται ότι: η έκδοση Τίτλου Μ.Σ.Δ. σε εκτέλεση των προϊσχυουσών διατάξεων των νόμων 998/1979, 2300/1995 και 3044/2002, πραγματοποιείται με τις διατάξεις του προτεινόμενου σχεδίου νόμου και μόνον εφόσον το ακίνητο είναι βαρυνόμενο σύμφωνα με

τις διατάξεις του άρθρου 38, και, ο δικαιούχος Τίτλου Μ.Σ.Δ. που εκδόθηκε σύμφωνα με τις ως άνω προϊσχύουσες διατάξεις δύναται, είτε να πραγματοποιήσει Μ.Σ.Δ. είτε να αποζημιωθεί μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ., από ίδιους πόρους και βάσει κριτηρίων ιεράρχησης, κατόπιν της υποχρεωτικής εγγραφής του σε αυτήν χωρίς την καταβολή Τέλους, και μετά από έλεγχο από την Διεύθυνση Παρατηρητηρίου ότι αυτός δεν είναι αυτοδίκαια άκυρος βάσει των διατάξεων του άρθρου 7 του ν. 3044/2002.

Τέλος, ορίζεται ότι οι Τίτλοι Μ.Σ.Δ. που εκδόθηκαν σύμφωνα με τις ως άνω προϊσχύουσες διατάξεις Μ.Σ.Δ., δεν επιτρέπεται να μεταβιβασθούν, εκτός από τις περιπτώσεις κληρονομικής διαδοχής, κατ' αντιστοιχία με την απαγόρευση μεταβίβασης των εκδοθησόμενων βάσει των διατάξεων του παρόντος Τίτλων Μ.Σ.Δ.

Την ανάγκη για την απαγόρευση μεταβίβασης των εκδοθέντων βάσει των προϊσχυουσών διατάξεων Μ.Σ.Δ. Τίτλων Μ.Σ.Δ., εκτός από τις περιπτώσεις κληρονομικής διαδοχής, που αποτελεί και βασική καινοτομία του εν λόγω Κεφαλαίου, υπαγορεύει η συμμόρφωση με την πάγια νομολογία του Σ.τ.Ε. για τον εντός ορθού συνταγματικού πλαισίου αποζημιωτικό και όχι εμπορικό χαρακτήρα του, ενώ, όπως αναλυτικά εκτίθεται στην αιτιολόγηση των άρθρων 67 και 68, η αξιοποίηση του Τίτλου Μ.Σ.Δ. δύναται να πραγματοποιείται είτε μέσω της αντιστοιχίας με Τίτλο Ε.Π.Ι. είτε από την από ίδιους πόρους αποζημίωση, μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ..

Άρθρο 80

Στο άρθρο αυτό καταγράφονται οι καταργούμενες διατάξεις των νόμων 3044/2002 και 4178/2013, τα θέματα των οποίων ρυθμίζονται πλέον με τις προτεινόμενες διατάξεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ΄ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

1. Επί της αρχής:

Με τις προτεινόμενες διατάξεις επιχειρείται η θέσπιση ενός σαφούς πλαισίου για τον έλεγχο και την ανάπτυξη του δομημένου περιβάλλοντος, η πλήρης καταγραφή και δήλωση όλων των αυθαίρετων κατασκευών και κτισμάτων, προς επίτευξη και επίσηυση του συνολικού πολεοδομικού σχεδιασμού της χώρας. Κεντρικός άξονας των νομοθετικών ρυθμίσεων είναι οι αυστηρότερες κυρώσεις για την αυθαίρετη δόμηση, περισσότεροι έλεγχοι, κίνητρα για την δήλωση των αυθαίρετων με σκοπό την καταγραφή τους και την παρεμπόδιση δημιουργίας νέων αυθαίρετων.

Πορίσματα της Διοίκησης και περιβαλλοντικών οργανώσεων, ανέδειξαν ως μείζον περιβαλλοντικό ζήτημα την επιβράδυνση του πολεοδομικού σχεδιασμού, η οποία οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στην ελλιπή ενημέρωση της διοίκησης περί της πραγματικής δόμησης (νόμια και αυθαίρετης). Η καταγραφή και δήλωση των αυθαίρετων κατασκευών και κτισμάτων, οδηγεί στην πλήρη και πραγματική πολεοδομική αποτύπωση των περιοχών, και τροφοδοτεί τον πολεοδομικό σχεδιασμό με σαφή και ασφαλή συμπεράσματα περί της περιβαλλοντικής στόχευσης.

Με τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου και με καταληκτική ημερομηνία επιτρεπτής δήλωσης της αυθαίρε-

της δόμησης τις κατασκευές οι οποίες εκτελέσθηκαν μέχρι τις 28.7.2011, οριοθετούνται και εξειδικεύονται τα κριτήρια υπαγωγής στις ρυθμίσεις του προτεινόμενου νόμου περί δήλωσης της αυθαίρετης κατασκευής ή αλλαγής χρήσεως, και ορίζονται για λόγους προστασίας του δημοσίου συμφέροντος οι περιπτώσεις απόλυτης απαγόρευσης υπαγωγής αυθαιρέτων: ακίνητα για τα οποία δεν υφίστανται από το Σύνταγμα καμία δυνατότητα νομοθετικής ρύθμισης, π.χ. αυθαίρετα σε δάση και δασικούς κ.λπ., αποτρέπεται η δημιουργία νέων αυθαιρέτων, παράλληλα προστατεύονται οι πολίτες που υφίστανται τις δυσμενείς συνέπειες της αυθαίρετης δόμησης και τίθενται συνδυαστικά ασφαλιστικές δικλείδες που αποτρέπουν κάθε αυθαίρετη δόμηση. Κύριος σκοπός του παρόντος νόμου, όπως προκύπτει από τα ανωτέρω, είναι τόσο η προστασία του περιβάλλοντος όσο και η ανάπτυξη και βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των πολιτών. Μέσω της προβλεπόμενης ηλεκτρονικής καταγραφής και της κατηγοριοποίησης των αυθαιρέτων κατασκευών, που αποτελούν απαραίτητα στοιχεία τεχνικής και επισημονικής ανάλυσης για την ορθή χωροταξική και πολεοδομική οργάνωση της χώρας θα υλοποιηθεί ε ορθότητα και πληρότητα, ετά την καταγραφή, ο καθορισμός τόσο των όρων πολεοδομικού σχεδιασμού όσο και των απαιτούμενων περιβαλλοντικών δράσεων. Παράλληλα δημιουργούνται νέες ηλεκτρονικές βάσεις δεδομένων που συνδυάζονται με τις υφιστάμενες προς την επιτάχυνση του πολεοδομικού σχεδιασμού και σταδιακή υποχρεωτική εφαρμογή της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου. Στόχος δηλαδή του νομοθέτη είναι η καθολική δήλωση των αυθαιρέτων επί σκοπώ της αντιμετώπισης του ζητήματος προς όφελος του περιβάλλοντος κατά προτεραιότητα και όχι η σύνδεση της δήλωσης με ειπρακτικούς κρατικούς μηχανισμούς χωρίς την αντιστοιχισή τους με τις περιβαλλοντικές δράσεις.

Η ουσιαστική διαφοροποίηση του παρόντος νομοθετήματος από τους προγενέστερους πρόσφατους νόμους 4014/2011 και 4178/2013, είναι η ολιστική αντιμετώπιση των αυθαιρέτων, με τη λειτουργική και θεσμική διασύνδεση της δήλωσης των αυθαιρέτων με την περιβαλλοντική πολιτική, με τη τροποποίηση του καθεστώτος έκδοσης οικοδομικών αδειών, την θέσπιση περιοδικών ελέγχων των κατασκευών και καινοτόμων δράσεων του περιβαλλοντικού ισόζυγιου. Για το λόγο αυτό, στο παρόν κεφάλαιο παρατίθενται και αναλύονται εκτενώς τα κριτήρια, οι κατηγορίες και η διαβάθμιση του ενιαίου ειδικού προ-στίμου που συνεπάγεται η δήλωση υπαγωγής των αυθαι-

ρέτων, προς αποκατάσταση των αδικιών των πολιτών και προς εξυπηρέτηση του θεμελιώδους συνταγματικού κανόνα του άρθρου 4 του Συντάγματος «ισότητας μεταξύ ίσων». Η μη οριζόντια αντιμετώπιση των αυθαιρεσιούχων, και η διαβάθμιση σε κλίμακες, με την εισαγωγή αυστηρότερων κυρώσεων για την υψηλότερη κατηγορία αυθαίρετων (κατηγορία 5), καθώς και για την επιβολή προστίμου διατήρησης αυθαιρέτου ίσου με το 100% της αντικειμενικής αξίας του αυθαιρέτου για κάθε έτος διατήρησης αυτού, αναδεικνύει τη θέση του νομοθέτη: μηδενική ανοχή για την αυθαίρετη δόμηση, και θέσπιση αυστηρών ποινικών και διοικητικών κυρώσεων για τις περιπτώσεις τυχόν τέλεσης νέων αυθαιρέτων ή μη δήλωσης των υπαρχόντων.

Η προτεινόμενη νομοθετική λύση για δήλωση των αυθαιρέτων έρχεται σε συνέχεια των προηγούμενων νομοθετημάτων, επιχειρώντας με τις προτεινόμενες διατάξεις να επιλύσει προβλήματα και δυσλειτουργίες που προέκυψαν κατά την εφαρμογή αυτών. Ετσι μεταξύ άλλων διευρύνεται ο αριθμός των νομιμοποιούμενων προς δήλωση του αυθαιρέτου προσώπων δημιουργούνται νέα συλλογικά όργανα με διακριτές αρμοδιότητες προς αποφόρτιση των υπαρχόντων, ορίζεται καθεστώς ενιαίο για την κατεδάφιση και την επιβολή κυρώσεων, προς αποφυγή παράλληλων δράσεων από πληθώρα διοικητικών οργάνων που ως αποτέλεσμα είχαν την επιβράδυνση της διαδικασίας και θεσπίζονται διατάξεις που στόχο έχουν την επιτάχυνση της διοικητικής διαδικασίας. Ενεργοποιείται ο ρόλος των ελεγκτών δόμησης προς σύνταξη των εκθέσεων αυτοψίας, προς επιτάχυνση των ελέγχων, ενώ συνδέεται η διαδικασία του ελέγχου των αυθαιρέτων απευθείας με την δόμηση (δειγματοληπτικοί έλεγχοι). Η κατεδάφιση με συνοπτικές διαδικασίες είναι η άμεση συνέπεια της παράνομης και αυθαίρετης δόμησης, ενώ δίνεται κίνητρο στους ιδιοκτήτες/κατόχους αυθαιρέτων, να κατεδαφίσουν με ίδιες δαπάνες προς αποφυγή δυσβάσταχτων μελλοντικών κυρώσεων. Η έμφαση δηλαδή δίδεται όχι μόνο στην αντιμετώπιση της υφιστάμενης αυθαίρετης δόμησης αλλά και στην πρόληψη τυχόν μελλοντικής, διότι μέχρι και σήμερα τα προγενέστερα νομοθετήματα δεν έθεσαν συνολικά τις ασφαλιστικές δικλείδες προς αποτροπή της αυθαίρετης δόμησης.

Παράλληλα προστατεύονται ευαίσθητες κατηγορίες κτιρίων (δημοσίου ενδιαφέροντος, παραδοσιακοί οικισμοί, διατηρητέα), προς επίτευξη μίας ενιαίας εθνικής πολεοδομικής πολιτικής και τίθεται ως υπέρτερο δημόσιο συμφέρον η χάραξη ενιαίου πλαισίου δράσης.

Συνοπτικό Διάγραμμα διαφορών μεταξύ ν.4178/2013 και παρόντος νόμου:

ΘΕΜΑΤΙΚΗ	ν.4178/2013	Άρθ.	ΝΕΟΣ ΝΟΜΟΣ	Άρθ.
Παρατηρητήρια	Δεν προβλεπόταν ειδική υπηρεσία ελέγχου. Έλεγχος αυθαιρέτων μόνο από Υ.ΔΟΜ		Διάκριση μεταξύ υπηρεσίας αδειοδότησης (Υ.ΔΟΜ) και υπηρεσίας ελέγχου (Παρατηρητήρια). Κεντρικό, Περιφερειακά, Τμήματα. Τα περιφερειακά και τα τμήματα αποτελούν όργανα και υπηρεσίες της αιρετής Περιφέρειας (ΟΤΑ Β' βαθμού), με σκοπό την παρακολούθηση, την καταγραφή, τον έλεγχο, και	1
			τη λήψη μέτρων για την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος και τη διασφάλιση της ποιότητας αυτού.	
Συμβούλια Παρακολούθησης Δομημένου Περιβάλλοντος			Συλλογικά όργανα με συμμετοχή από συναρμόδιους φορείς. Υποβάλλεται στην Βουλή από το Παρατηρητήριο ετήσια έκθεση για την προστασία και τον έλεγχο του δομημένου περιβάλλοντος. Η έκθεση συμπεριλαμβάνει προτάσεις των Συμβουλίων.	3
Διευθύνσεις «Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Σχεδιασμού - Παρατηρητήριο»			Η εποπτεία και ο έλεγχος της ορθής εφαρμογής της νομοθεσίας για την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος, την συλλογή και αξιοποίηση των επιχειρησιακών δεδομένων και στοιχείων και την παροχή οδηγιών και κατευθύνσεων προς τα Περιφερειακά Παρατηρητήρια. Η τήρηση και η διαχείριση των ηλεκτρονικών μητρώων για τη συλλογή και επεξεργασία των στατιστικών στοιχείων και δεικτών για την εξαγωγή συμπερασμάτων και την διαμόρφωση προτάσεων για περαιτέρω βελτίωση του νομοθετικού πλαισίου, Εποπτεία λειτουργίας των Συλλογικών Οργάνων.	4

		Εποπτεία λειτουργίας του θεσμού της Μ.Σ.Δ., της Περιβαλλοντικής και Πολεοδομικής Εξισορρόπησης και της εξασφάλισης και δημιουργίας Κοινόχρηστων Χώρων.	
Περιφερειακές Ελέγχου Δόμησης - Περιφερειακών Παρατηρητηρίων - Πόροι		Παροχή οδηγιών και κατευθύνσεων προς τα Τμήματα «Ελέγχου Δόμησης - Τοπικά Παρατηρητήρια». Κατεδάφιση των τελεσίδικα κριθέντων αυθαιρέτων. Παρακολούθηση της «Ηλεκτρονικής Πολεοδομικής Ταυτότητας Δήμων», Συντονισμός των συναρμόδιων υπηρεσιών και παροχή οδηγιών στα τοπικά παρατηρητήρια για την ενιαία εφαρμογή της νομοθεσίας επί θεμάτων χρήσεως, αισθητικής και λειτουργικής αναβάθμισης των κοινόχρηστων χώρων και εν γένει των κατασκευών.	5
Τμήματα Ελέγχου Δόμησης - Τοπικών Παρατηρητηρίων		Αντιμετώπιση και πρόληψη της αυθαίρετης δόμησης με ηλεκτρονική διαδικασία εντοπισμού, ελέγχου καταγραφής αυθαιρέτων και επιβολής κυρώσεων. Η διενέργεια δειγματοληπτικών ελέγχων δύο φορές ετησίως και σε ποσοστό 10%, επί των πορισμάτων των ελεγκτών δόμησης. Παρακολούθηση της «Ηλεκτρονικής Πολεοδομικής Ταυτότητας» των οικείων Δήμων της περιφερειακής ενότητας	6

<p>Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων - Συγκρότηση, σύνθεση και αρμοδιότητες</p>	<p>Εξετάζονται οι ενστάσεις επί αυθαιρέτων από τα ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ. Έχει παρατηρηθεί αναμονή ετών για την εξέτασή τους, δεδομένου των πολλών αρμοδιοτήτων που του έχουν εκχωρηθεί στα ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ</p>	<p>v.4030 /2011</p>	<p>Συγκροτείται ανά περιφερειακή ενότητα, με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, πενταμελής Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων, η οποία εξετάζει αποκλειστικά τις ενστάσεις αυτές.</p>	<p>17</p>
<p>ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΥ</p>	<p>Αναφέρεται στο ΓΟΚ /85 , Άρθρο 22</p>	<p>1</p>	<p>Νέος ορισμός Αυθαιρέτου και εισαγωγή της έννοιας της Πολεοδομικής Παράβασης</p>	<p>81</p>
<p>Απαγόρευση δικαιοπραξιών σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή πολεοδομικές παραβάσεις</p>	<p>Απαγορεύσεις Δικαιοπραξιών σε αυθαίρετα αλλά δεν περιλαμβανόταν αν οι μισθώσεις</p>		<p>Απαγόρευση κατάρτισης συμβάσεων μίσθωσης σε αυθαίρετες κατασκευές.</p>	<p>82</p>
<p>Απαίτηση έκδοσης Βεβαίωσης Μηχανικού σε Δικαιοπραξίες, εγγραπτές πράξεις και άδειες λειτουργίας</p>	<p>Σε κάθε δικαιοπραξία απαιτείται βεβαίωση μηχανικού.</p>	<p>1</p>	<p>Σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή, περιλαμβανομένων και των αιτία θανάτου δωρεών, απαιτείται Βεβαίωση Μηχανικού περί μη αυθαιρέτου.</p>	<p>83</p>
<p>Απαγόρευση σύνδεσης αυθαιρέτων κτισμάτων με δίκτυα κοινής ωφέλειας</p>			<p>Επιτρέπεται η σύνδεση των κτιρίων αυτών με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας και η λήψη βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης, μετά την καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης</p>	<p>84</p>

Δημιουργία δορυφορικών χαρτών και ενιαίας βάσης αναφοράς			Δημιουργείται με ευθύνη του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας διαδικτυακή ψηφιακή πλατφόρμα ορθοφωτοχαρτών προκειμένου να χρησιμοποιείται από το Παρατηρητήριο για τον εντοπισμό των αυθαιρέτων:	85
Δικαίωμα Υπαγωγής-Χρόνος Αλλαγής Χρήσης/Ανέγερσης	28/7/2011	7	28/7/2011	86
Απόδειξη χρόνου κατασκευής αυθαιρέτων κατασκευών	Απόδειξη με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής	7	Η απόδειξη του χρόνου ανέγερσης της αυθαίρετης κατασκευής, γίνεται με την υποβολή σχετικής αεροφωτογραφίας. Προμήθεια από το Υπουργείο και ανάρτηση ορθοφωτοχαρτών του Αυγούστου 2011στην ηλεκτρονική πλατφόρμα αυθαιρέτων	87
ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ ΠΡΙΝ ΤΗΝ 28/7/2011			Γίνεται αναλυτική αναφορά στα αυθαίρετα όλων των κατηγοριών που έχουν υπαχθεί σε παλαιότερους νόμους (ν. 720/77, 1337/83, 3775/09, 3843/10, 4014/11, 4178/13) και στις προϋποθέσεις με τις οποίες μπορούν να εξαιρεθούν από την κατεδάφιση.	88
Απαγόρευση υπαγωγής		2		89
ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΔΙΑΔΙΑΚΑΣΙΑ ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΥ	Δεν υπήρχε σχετική πρόβλεψη για ηλεκτρονική καταγραφή και παρακολούθηση των		Μέσω της επέκτασης του πληροφοριακού συστήματος καταγράφονται πλέον ηλεκτρονικά όλα τα παλαιά αυθαίρετα πριν την 28-7-11 που δεν έχουν υπαχθεί σε καθεστώς τακτοποίησης καθώς και	90

	αυθαιρέτων.		κάθε νέο αυθαίρετο, από τον εντοπισμό, τον έλεγχο, την έκθεση αυτοψίας, την επιβολή κυρώσεων ,την κατεδάφιση	
ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ	Πραγματοποιείται μόνο μετά από καταγγελία ή εντολή του ΥΠΕΝ.	ν.4030 /2011	Αποτελεί βασική αρμοδιότητα των Παρατηρητηρίων, κατόπιν αξιολόγησης των στοιχείων που διαθέτει από την τηλεσκοπική περιοδική χαρτογράφηση, ή μετά από καταγγελία.	91
ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΗ ΚΑΙ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ Σ ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΥ	Διενεργείται από ελεγκτή δόμησης, μόνο κατόπιν καταγγελίας. Ελλείπει εκδόσεως ΥΑ για αμοιβές ελεγκτών, ο θεσμός δεν λειτουργούσε. δόμησης.	Άρθρο 11 ν.4030 /2011	Κατόπιν εντολής του Παρατηρητηρίου ο έλεγχος και ο εντοπισμός γίνεται από δύο ελεγκτές δόμησης.	92
ΠΡΟΣΦΥΓΗ	Η ένσταση κατά της εκθέσεως αυτοψίας κατατίθεται στην ΥΔΟΜ και εξετάζεται από το ΣΥΠΟΘΑ	ν.4030 /2011	Η προσφυγή κατατίθεται στο Τοπικό Παρατηρητήριο και εξετάζεται από την Επιτροπή κρίσεως αυθαιρέτων.	93
Κυρώσεις αυθαιρέτων κατασκευών μετά την 28.07.2011	Ήταν το 30% της αξίας του αυθαίρετου της Επιφάνειας του αυθ. Χ Τιμή Ζώνης. (Επιφ. Χ ΤΖ. Χ 30%) και πρόστιμο Διατήρησης	26	Θεσπίζονται πολύ αυστηρές κυρώσεις για τα αυθαίρετα μετά την 28/7/2011. Είναι (Επιφ. Χ Τ.Ζ.) Χ συντελεστή περιβαλλοντικής επιβάρυνσης. Ο συντελεστής περιβαλλοντικής επιβάρυνσης ορίζεται σε 1,00 από 0,30 και σε 1,20 για ευαίσθητες περιοχές. Το πρόστιμο διατήρησης	94

	5% του παραπάνω		ορίζεται στο 50% του προστίμου. Για τις πολεοδομικές παραβάσεις τα πρόστιμα κυμαίνονται από 0,10 έως 0,30 και καταργείται η ποινική δίωξη	
Τρόπος καταβολής και απόδοσης προστίμων			Τα πρόστιμα βεβαιώνονται με απόφαση του Προϊσταμένου του Τοπικού Παρατηρητήριου. Καταβάλλονται σε 30 ισόποσες μηνιαίες δόσεις και το πρόστιμο διατήρησης σε 12 μηνιαίες. ΑΠΟΔΟΣΗ ΠΡΟΣΤΙΜΩΝ 25% Περιφέρεια, 25% Δήμοι, 50% Πράσινο Ταμείο	95
Κατηγορίες αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων	Υπήρχαν οι 5 Κατηγορίες και οι παραβάσεις ΑΝΑΛΥΤΙΚΟΥ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ που δεν δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου (τ.μ.). Οι κατασκευές των 4 κατηγοριών μπορούσαν να εξαιρεθούν της κατεδάφισης με Υπαγωγή στο ν. 4178/13 και τη συμπλήρωση της Ταυτότητας των κτιρίων. Η Κατηγορία 5	9	Έχει διευρυνθεί η κατηγορία 5 με την μεταφορά περιπτώσεων από την κατηγορία 4 και συγκεκριμένα για τα κτίρια που υπερβαίνουν τα 250 τ.μ. για χρήση κατοικίας, ανά ιδιοκτησία και τα 1000 τ.μ. κτιρίου κατοικίας συνολικά και τα 1000 τ.μ. για τις λοιπές χρήσεις.	96

	με ειδικές προϋποθέσεις, π.χ. για τα εκτός σχεδίου με την ένταξη στο σχέδιο πόλης και για τα εντός με τη δημιουργία Τράπεζας ΓΗΣ			
Ρύθμιση αναστολής και εξαίρεσης από την κατεδάφιση		8	Από την ισχύ του παρόντος νόμου, αναστέλλεται η είσπραξη και η επιβολή κάθε κύρωσης, για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα νόμο, ή και επέρχεται οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, αναλόγως της κατηγορίας της αυθαίρετης κατασκευής, μετά την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου ή και του σχετικού παραβόλου	97
Ρυθμίσεις του ν.δ. 1024/1971 και ν. 3741/1929		5	Για συνιδιοκτησίες εξ αδιαιρέτου, σε εκτός σχεδίου περιοχές, ή σε εντός με σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, θεσπίζονται ειδικές ρυθμίσεις.	98
ΠΑΡΑΒΟΛΑ ΥΠΑΓΩΓΗΣ	Όλα τα παράβολα ήταν από 500 € και πλέον	11	Όλα τα παράβολα υπαγωγής αρχίζουν από 250 €	99

<p>ΜΕΛΕΤΗ ΣΤΑΤΙΚΗΣ ΕΠΑΡΚΕΙΑΣ</p>	<p>Πρόβλεπε την σύνταξη του ΔΕΔΟΤΑ και Μελέτη Στατικής Επάρκειας σε αυθ. κατασκευές ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια κοινωφελούς χρήσης, όπως ενδεικτικά κτίρια συνάθροισης κοινού, περίθαλψης, κοινωνικής πρόνοιας, εκπαίδευσης, πολιτιστικών λειτουργιών, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις , θρησκευτικούς χώρους, εμπορικά καταστήματα, τράπεζες, κοινωφελείς οργανισμούς, δημόσιων υπηρεσιών και σε κτίρια βιομηχανικής ή βιοτεχνικής χρήσης, καθώς και σε μεμονωμένες αυθαίρετες</p>	<p>11 παρ. 8</p>	<p>Προβλέπεται η Σύνταξη στατικής μελέτης για κάθε κατασκευή η οποία είναι εξ ολοκλήρου αυθαίρετη , εκτός από τα κτίρια σπουδαιότητας Σ1 κατά τον ΕΑΚ και θα υποβάλλεται εντός 3 ετίας για ειδικά και δημόσια κτίρια και εντός 5ετίας για κατοικίες.</p>	<p>99 παρ η</p>
---	--	----------------------	--	---------------------

	κατασκευές με τις παραπάνω χρήσεις. Η ΜΣΕ μπορούσε να υποβληθεί σε 5 έτη με την Ταυτότητα Κτιρίων.			
ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	Έχουν θεσπιστεί 4 χρονικές περιόδοι κατασκευής αυθαιρέτων : προ 9/6/75 μέχρι 31/12/1982 από 1/1/1983 μέχρι 31/12/2003 και από 1/1/2004 μέχρι 28/7/2011	18	Έχουν θεσπιστεί 5 χρονικές περιόδοι κατασκευής αυθαιρέτων για δικαιότερη κατανομή : προ 9/6/75 μέχρι 31/12/1982 από 1/1/1983 μέχρι 31/12/1992 από 1/1/1993 μέχρι 31/12/2003 και από 1/1/2004 μέχρι 28/7/2011	100
ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ ΣΕ ΥΠΟΓΕΙΑ. ΠΑΤΑΡΙΑ, ΣΟΦΙΤΕΣ	Η έκπτωση ήταν 50%		Για αυθαίρετα σε μη αυτοτελή υπόγεια (αλλαγή χρήσης), εσωτερικά πατάρια και σοφίτες παρέχεται έκπτωση 70 % στο ενιαίο ειδικό πρόστιμο	100 παρ. 6
Καταβολή Ενιαίου Ειδικού Προστίμου – Προθεσμίες. Μειώσεις - επιβαρύνσεις	Γινόταν σε 102 δόσεις για υπαγωγή στο 1ο εξάμηνο, 84 το 2ο και 60 το 3ο, με έκπτωση 20% για εφάπαξ καταβολή και 10% για καταβολή του	21	Σε 80 μηνιαίες δόσεις , με έκπτωση 20% αν καταβληθεί εφάπαξ ή 10% αν καταβληθεί το 30% και το υπόλοιπο σε δόσεις αλλά έχει και περαιτέρω έκπτωση 20% αν υποβληθεί δήλωση μέχρι 8/12/17 ή 10% μέχρι 8/6/18 . Αν υποβληθεί δήλωση αργότερα έχει πλέον επιβαρύνσεις.	101, 102

	30% εφάπαξ και του υπολοίπου σε δόσεις.			
Καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου-προθεσμίες	Το πρόστιμο καταβάλλεται σε 60 μηνιαίες δόσεις	21	Το πρόστιμο καταβάλλεται σε 80 μηνιαίες δόσεις	101
Μειώσεις και επιβαρύνσεις ενιαίου ειδικού προστίμου και καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής			Όπως περιγράφεται στο παραπάνω άρθρο.	102
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ	Γενικός επιβαρυντικός συντελεστής για αυθαίρετο εκτός σχεδίου χωρίς οικοδομική άδεια 1,7	ΠΑΡ Α	Προτείνεται μία καλύτερη κλιμάκωση των συντελεστών για τα εκτός σχεδίου αυθαίρετα. Για όσα δεν έχουν οικοδομική άδεια επιβαρυντικός συντελεστής 1,5 ανεξάρτητα αν έχει κατασκευαστεί σε γήπεδο που βρίσκεται εντός ζώνης οικισμού. Αν η αυθαίρετη κατασκευή είναι εκτός σχεδίου σε περιοχή με εκκρεμή πολεοδομική μελέτη ο επιβαρυντικός συντελεστής είναι 1,2	ΠΑΡ Α
Μειώσεις Προστίμων σε Ειδικές Ομάδες Πληθυσμού		17	Μακροχρόνια άνεργοι και δικαιούχοι του Κοινωνικού Εισοδήματος Αλληλεγγύης αναστέλλεται η καταβολή δόσεων για 2 χρόνια. Το πρόστιμο υπολογίζεται σε 0,20 και 0,30 αντίστοιχα.	103

<p>Συμψηφισμός καταβληθέντων προστίμων</p>		<p>Καταβληθέντα ποσά προστίμων ανέγερσης και διατήρησης καθώς και καταβληθέντα ποσά ειδικών προστίμων διατήρησης ή και παραβόλων, συμψηφίζονται με το ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου. Τα καταβληθέντα ποσά αφαιρούνται από την τελευταία δόση και τις αμέσως προηγούμενες χρονικά έως ότου ολοκληρωθεί ο συμψηφισμός.</p>	<p>104</p>
<p>Αναστολή Επιβολής Κυρώσεων και Είσπραξης Προστίμων</p>	<p>24</p>	<p>Για τις κατασκευές ή τις χρήσεις για τις οποίες υποβάλλεται δήλωση υπαγωγής στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου, δεν επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης ούτε άλλες κυρώσεις, εφόσον εξοφληθούν εμπροθέσμως όλες οι δόσεις καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου και για όσο χρονικό διάστημα ορίζεται στον παρόντα νόμο,</p>	<p>105</p>
<p>Υπαγωγή αυθαιρέτων για τα οποία εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης η κατεδάφισης</p>	<p>23</p>	<p>Στην περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων για τις οποίες δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης, με βάση την κείμενη νομοθεσία, εφόσον καταβληθεί το παράβολο και εκδοθεί η σχετική οικοδομική άδεια νομιμοποίησης εντός δύο (2) ετών ή έγκριση εργασιών κατεδάφισης εντός έξι (6) μηνών από την καταβολή του, δεν οφείλεται άλλο πρόστιμο.</p>	<p>106</p>

Ενέργειες αρμοδίων υπηρεσιών		25		107
Έλεγχος δηλώσεων υπαγωγής - Αποζημίωση Ελεγκτών Δόμησης	Θα ελέγχονται το 5% των δηλώσεων δειγματοληπτικά, από την ΕΥΕΚΑ που θα το αναθέτει σε Ελεγκτές Δόμησης.	25	Αυξάνονται τα ποσοστά δειγματοληπτικών ελέγχων υπαγωγών από Ελεγκτές Δόμησης και αν διαπιστωθούν ελλείψεις, ανάλογα γίνεται διόρθωση. Έτσι θα ελέγχονται 20% ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ 5, 10% ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ 4, 5% ΚΑΤΗΓΟΡΙΩΝ 1,2,3	108
ΤΙΜΕΣ ΖΩΝΗΣ	Τα πρόστιμα υπολογίζονται με την παλαιά Τιμή Ζώνης	22	Τα νέα πρόστιμα υπολογίζονται με την νέα Τιμή Ζώνης που είναι μειωμένη κατά 5- 20%	109
Απαγόρευση υπαγωγής λόγω ανάκλησης ή ακύρωσης αδείας		23 παρ 7		110
Αυθαίρετες κατασκευές εντός στάσιμων οικισμών	Δεν προβλεπόταν		Δίνεται κίνητρο στους Στάσιμους οικισμούς να δηλώσουν τυχόν αυθ. Κατασκευές με πρόσθετη έκπτωση 30%	112
Αυθαίρετα κτίσματα σε εξαγορασμένα ακίνητα και σε ακίνητα ιδιοκτησίας της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας ΑΕ		23	Οι διατάξεις του παρόντος νόμου εφαρμόζονται και στους ιδιοκτήτες ακινήτων που εξαγόρασαν αυτά από τις οικείες Επιτροπές Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών των Περιφερειών της χώρας και έχουν αναγείρει σε αυτά αυθαίρετο κτίσμα, καθώς και σε αυτούς που τα νέμονται, νόμιμα	113

Αυθαίρετες κατασκευές ακινήτων Δημοσίου Ενδιαφέροντος		23	<p>Στις διατάξεις του παρόντος νόμου, κατά παρέκκλιση των οριζόμενων στο άρθρο 89 υπάγονται οι αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης σε κτίρια και εγκαταστάσεις: ιδιοκτησίας του Δημοσίου, που στεγάζουν υποδομές δικαιοσύνης και ανήκουν στο Δημόσιο ή στο Ταμείο Χρηματοδότησης Δικαστικών Κτιρίων, που στεγάζουν υπηρεσίες των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου ή ιδιωτικού δικαίου που ανήκουν στο Δημόσιο ή σε νομικά πρόσωπα της εκκλησίας της Ελλάδος, στους ΟΤΑ κ.λ.π.</p>	114
Αυθαίρετες κατασκευές σε οικισμούς που κατασκευάστηκαν από τον πρώην ΟΕΚ		23 παρ 15 ^α	<p>Στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται, μόνο με την καταβολή του σχετικού παραβόλου και χωρίς την καταβολή του ειδικού προστίμου, αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης επί κτιρίων και εγκαταστάσεων που κατασκευάστηκαν και αποδόθηκαν στους δικαιούχους από τον πρώην Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ).</p>	115
Αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακό οικισμό		23		116
Αυθαίρετες κατασκευές σε διατηρητέο κτίριο		23		117
Αυθαίρετες κατασκευές πλησίον γραμμών	Δεν προβλεπόταν		<p>Δίνεται η δυνατότητα να εκδοθεί βεβαίωση τήρησης των ισχυόντων περιορισμών για τη γειτνίαση του</p>	118

υψηλής τάσης			ακινήτου με τις Γραμμές Μεταφοράς.	
Αυθαίρετες κατασκευές τουριστικών εγκαταστάσεων		23	Στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις τουριστικών εγκαταστάσεων, κατά παρέκκλιση των όρων δόμησης και των χρήσεων γης που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής	119
Αυθαίρετες κατασκευές σταυλικών εγκαταστάσεων		23 παρ 13	Στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές σταυλικών εγκαταστάσεων και συνοδών κτιρίων προσωρινής διαμονής σε δημόσιες υπό νόμιμη παραχώρηση ή ιδιωτικές εκτάσεις εκμεταλλεόμενες νομίμως από κτηνοτρόφους, οι οποίες είναι καταχωρημένες στο Ολοκληρωμένο Σύστημα Διαχείρισης και Ελέγχου Αγροτικών Εκμεταλλεύσεων (ΟΣΔΕ)	120
Αυθαίρετες κατασκευές μονάδων υδατοκαλλιέργειας και Προσαρτημάτων Δημόσιων Ιχθυοτροφείων		23 παρ 19		121
Αυθαίρετες κατασκευές σε παραμεθόριες περιοχές των ΠΕ Ξάνθης, Ροδόπης και Έβρου		23 παρ 21		122
Αυθαίρετες κατασκευές κοινωφελών κτιρίων και συνοδών εγκαταστάσεων		23 παρ. 22		123

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ
ΜΕΤΡΑ ΠΡΟΛΗΨΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Άρθρο 81

Με τις διατάξεις του άρθρου αυτού στην παράγραφο 1 ορίζεται η αυθαίρετη κατασκευή και η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, ενώ στην παράγραφο 2 ορίζονται ρητώς και με σαφήνεια περιπτώσεις που δεν συνιστούν αυθαίρετη δόμηση και δεν καταγράφονται ως παραβάσεις. Η διάταξη αυτή αφορά ήσσονος σημασίας αποκλίσεις και συμβαδίζει πλήρως με την πρακτική και το άρθρο 4 του ν. 4178/2013 ο οποίος καταργείται με τον παρόντα νόμο και ο οποίος όριζε αποδεκτές αποκλίσεις με τα ίδια ποσοστά επί εμβαδομετρήσεων οικοπέδων ή γηπέδων. Στην παράγραφο 3, εισάγεται βασική καινοτομία, καθώς ορίζεται η έννοια της «πολεοδομικής παράβασης» η οποία αποτελεί ήσσονος σημασίας παράβαση και η οποία τιμωρείται διοικητικώς με την επιβολή διοικητικών προστίμων, χωρίς η παράβαση αυτών να επισύρει ποινικές κυρώσεις. Σκοπός του νομοθέτη είναι η αποσυμφόρηση των δικαστηρίων με υποθέσεις ήσσονος σημασίας και η κατηγοριοποίηση των παραβάσεων αυτών, οι οποίες ευρίσκονται στο περιθώριο του σφάλματος κατά την μέτρηση και αυτοψία των παραβάσεων αυτών, ή αφορούν εργασίες και κατασκευές που δεν επιβαρύνουν τον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό της χώρας. Οι εκκρεμείς ποινικές υποθέσεις και οι ασκηθείσες ποινικές διώξεις τίθενται στο αρχείο, κατόπιν ενεργειών του ενδιαφερομένου και βεβαίωσης της αρμόδιας αρχής, προς ασφάλεια δικαίου και προς ελάφρυνση του όγκου των δικαστικών υποθέσεων. Στην παράγραφο 5 εισάγεται η διάκριση μεταξύ των αυθαίρετων κατασκευών προ της 28.7.2011 και μετά την ημερομηνία αυτή, με διαφορετική επιβολή διοικητικών κυρώσεων, ως αναλύεται στα επόμενα άρθρα.

Άρθρο 82

Με την παράγραφο 1 του άρθρου αυτού θεσπίζεται η απαγόρευση μεταβίβασης ή σύστασης εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο δυνάμει δικαιοπραξίας, στο οποίο έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης. Σε περίπτωση δε συντάξεως κατά την περίπτωση αυτή, η δικαιοπραξία, ρητώς ορίζεται ως άκυρη. Περαιτέρω και επί σκοπώ απαγορεύσεως της κάρπωσης ή της αποκόμισης ωφέλειας από εκμετάλλευση ακινήτου το οποίο είναι αυθαίρετο ή έχει αυθαιρεσίες, απαγορεύεται η εκμίσθωση αυτού.

Με την παράγραφο 2 του άρθρου αυτού εισάγονται εξαιρέσεις από τον απαγορευτικό αυτό κανόνα που τίθενται με την παράγραφο 1 αυτού για ορισμένες κατηγορίες αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγών χρήσεων, οι οποίες περιγράφονται με σαφήνεια και πληρότητα και είτε αφορούν στο χρόνο εκτελέσεως των κατασκευών, είτε στην υπαγωγή τους σε ειδικές διατάξεις νόμων. Να σημειωθεί ότι οι εξαιρέσεις αυτές τελούν υπό την προϋπόθεση ότι δεν υπάγονται στο άρθρο 89 του παρόντος νόμου, το οποίο ορίζει απόλυτη απαγόρευση υπαγωγής σε διατάξεις που αφορούν την υπαγωγή σε κάποιο ρυθμιστικό καθεστώς περί αναστολής κατεδάφισης ή οριστικής εξαιρέσεως από την κατεδάφιση.

Άρθρο 83

Με το παρόν άρθρο ορίζεται ως υποχρεωτική η υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και η χορήγηση βεβαίωσης από τον αρμόδιο μηχανικό που αφορά την νομιμότητα κτιρίου ή οικοπέδου που μεταβιβάζεται ή επί του οποίου συστήνονται εμπράγματα δικαιοπραξίες. Εξυπακούεται ότι στις ενοχικές δικαιοπραξίες (μισθώσεις επί παραδείγματι), ή στις αποδοχές κληρονομίας τέτοια υποχρέωση δεν υφίσταται, καθώς δεν αφορούν σε σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Το περιεχόμενο της βεβαίωσης περιγράφεται ρητώς στην παράγραφο 2 του οικείου άρθρου, ενώ προβλέπεται και η συνοδεία του από τοπογραφικό διάγραμμα, το οποίο εξαιρείται μόνο στις ρητά οριζόμενες περιπτώσεις. Ακολούθως προβλέπονται κυρώσεις για τους μεσολαβούντες και δικαιοπρακτούντες, στην παράγραφο 12, σε περίπτωση μη υποβολής της βεβαίωσης του μηχανικού στα συμβόλαια μεταβίβασης.

Άρθρο 84

Σκοπός της διατάξεως είναι η απόλυτη απαγόρευση σύνδεσης των αυθαιρέτων κτισμάτων με τα δίκτυα κοινής ωφελείας και η κατάργηση ευεργετικών διατάξεων που επέτρεπαν την κατ' εξαίρεση σύνδεσή τους.

Άρθρο 85

Ρυθμίζεται στο παρόν άρθρο η ψηφιακή πλατφόρμα με τους ορθοφωτοχάρτες, στους οποίους θα αποτυπώνονται κρίσιμα στοιχεία για την πολεοδομική δόμηση και την ταυτότητα των περιοχών, σε συνέχεια του ν. 3882/2010.

Άρθρο 86

Στο άρθρο αυτό ορίζεται ότι το δικαίωμα υπαγωγής συναρτάται με τον χρόνο εκτέλεσης της κατασκευής ή εγκατάστασης της χρήσης και ειδικότερα αναφέρεται ότι υπάγονται στις διατάξεις του νόμου αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες ο φέρων οργανισμός της αυθαίρετης κατασκευής έχει εκτελεστεί ή η αλλαγή χρήσης έχει εγκατασταθεί πριν τις 28.7.2011.

Συνεπώς η 28.7.2011 παραμένει πάντα ως κόκκινη γραμμή και βασική προϋπόθεση για τη χορήγηση του δικαιώματος υπαγωγής. Πέραν αυτής της ημερομηνίας, καμία κατασκευή ή αλλαγή χρήσης δεν μπορεί να υπαχθεί στις διατάξεις του νόμου.

Άρθρο 87

Η απόδειξη του χρόνου κατασκευής, ανέγερσης ή αλλαγής χρήσης γίνεται με την υποβολή σχετικής αεροφωτογραφίας. Σε ορισμένες περιπτώσεις η αεροφωτογραφία δεν μπορεί να έχει αποδεικτική αξία (εάν επί παραδείγματι η αλλαγή χρήσης είναι σε εσωτερικό ή υπόγειο χώρο ή υπόγεια στάθμη, τότε ο χρόνος τεκμαίρεται από τον τρόπο κατασκευής και τη σύνδεση με τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου), για δε τη περίπτωση αλλαγής της χρήσεως αρκεί η απόδειξη με δημόσιο έγγραφο (φορολογικής αρχής ή άλλης δημόσιας αρχής). Έγγραφα που αφορούν την ηλεκτροδότηση του ακινήτου ή παροχές κοινής ωφελείας (παροχή ύδατος), μπορούν να τεκ-

μηριώσουν επίσης ζητήματα που αφορούν στο χρόνο της κατασκευής, εφόσον επί αυτών υπάρχουν στοιχεία (επί παραδείγματι τετραγωνικά μέτρα, ή αφορούν κτίσμα το οποίο ηλεκτροδοτήθηκε αυτοτελώς και φαίνεται η διεύθυνσή του). Για την αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια σε κτίρια με οικοδομική άδεια ο χρόνος εγκατάστασης αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής. Σε κάθε περίπτωση και με δεδομένο ότι η αίτηση γίνεται υπό την ευθύνη του αιτούντος για την αλήθεια του περιεχομένου προβλέπεται τεκμήριο ειδικώς για την ημερομηνία της αλλαγής αυτής, στη περίπτωση έλλειψης των ως άνω αποδεικτικών στοιχείων, η 1.1.2004. Δικαιολογητικός λόγος της ρύθμισης είναι ασφαλώς ότι στην περίπτωση της αλλαγής χρήσης, οι όποιες αλλαγές δεν αποτυπώθηκαν συνήθως σε έγγραφα και επομένως χορηγείται δικαίωμα στο διοικούμενο να τις δηλώσει, με τεκμήριο την ως άνω ημερομηνία. Περαιτέρω ορίζεται ότι όλα τα έγγραφα θα καταχωρηθούν σε ψηφιακή πλατφόρμα (αεροφωτογραφίες, δημόσια έγγραφα), ώστε αφενός να είναι ευχερής η ψηφιακή αποτύπωση αυτών, αφετέρου να διευκολύνεται ο έλεγχος των στοιχείων αυτών και η αξιοποίησή τους.

Άρθρο 88

Στο παρόν άρθρο κατηγοριοποιούνται οι περιπτώσεις των αυθαιρέτων κατασκευών/αλλαγών χρήσεων πριν την 28.7.2011, τα οποία υπάγονται στο αντικειμενικό πεδίο εφαρμογής του και ορίζεται με αναλυτικό τρόπο η αντιμετώπισή τους. Σκοπός είναι η κατά περίπτωση αντιμετώπιση των κατηγοριών αυτών προς αποφυγή άνισων οριζόντιων ρυθμίσεων. Υπάρχουν τρεις κατηγορίες αυθαιρέτων: η πρώτη αφορά όσα υπήχθησαν σε καθεστώς παλαιότερων νόμων, που με τις ίδιες προϋποθέσεις που είχαν ταχθεί από τα προγενέστερα νομοθετήματα προβλέπεται η πολεοδομική αντιμετώπισή τους. Η δεύτερη αφορά σε δηλώσεις αυθαιρέτων για τις οποίες δεν περιωρίστηκε εμπρόθεσμα η δήλωση υπαγωγής, οπότε και μπορούν να υπαχθούν στις νέες ρυθμίσεις με συμψηφισμό των καταβληθέντων προστίμων, μόνο εφόσον αυτά δεν υπερβαίνουν τον σημερινό επανυπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου. Σκοπός είναι η ολοκλήρωση της διαδικασίας για εκκρεμείς αιτήσεις με βάση το υφιστάμενο καθεστώς. Η τρίτη περίπτωση αφορά δηλώσεις οι οποίες μέχρι και την ημερομηνία δημοσίευσης του νόμου δεν είχαν υποβληθεί και πάντως για αυθαιρέτα κτίσματα και αλλαγές χρήσης μέχρι τις 28.7.2011.

Άρθρο 89

Με τις διατάξεις του άρθρου 89 εισάγονται ρητά απαγορεύσεις σχετικά με την υπαγωγή στις διατάξεις του νόμου αυτού περί δήλωσης των αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων που βρίσκονται σε περιοχές που χρήζουν ειδικής προστασίας ή που προστατεύονται από ειδικές διατάξεις, όπως σε κοινόχρηστους χώρους, αιγιαλό, παλιό αιγιαλό, ρέμα. Πρόκειται για τον βασικό πυλώνα του νόμου, καθώς οποιαδήποτε δήλωση υπαγωγής θα πρέπει να είναι σύμφωνη με την διάταξη του άρθρου αυτού. Οποιαδήποτε παρέκκλιση ή παραβίαση, πλην των ρητά οριζόμενων εξαιρέσεων, επισύρει την απόλυτη ακυρότητα της δήλωσης υπαγωγής, και οι δηλούντες την αυθαιρεσία θα πρέπει οπωσδήποτε να έχουν ελέγξει πρωτίστως ότι δεν υπάγονται σε καμία περίπτωση από

αυτές που αναφέρονται στον παρόντα νόμο. Το άρθρο αυτό δηλαδή αποτελεί τον άξονα του παρόντος κεφαλαίου με δεδομένο ότι καμία ρύθμιση δεν ισχύει εάν το αυθαίρετο υπάγεται σε μία εκ των ως άνω περιοριστικά αναφερόμενων περιπτώσεων, με την επιφύλαξη μόνο των ειδικότερων διατάξεων για τα ακίνητα δημοσίου ενδιαφέροντος και όπου ειδικώς ορίζεται.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ ΚΑΤΑ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Άρθρο 90

Στο άρθρο αυτό εισάγονται καινοτόμες και αδιάβλητες διαδικασίες και μηχανισμοί για την καταπολέμηση της αυθαιρέτης δόμησης και δη έσω ηλεκτρονικού συστήματος με την ηλεκτρονική εισαγωγή τήρηση και αποθήκευση των στοιχείων και δεδομένων που αφορούν την πορεία του αυθαιρέτου από τον εντοπισμό του, και εντεύθεν (καταγραφή, άσκηση ενδικοφανούς προσφυγής, επιβολή κυρώσεων, κατεδάφιση.) Ορίζεται ότι η συμπλήρωση του υφισταμένου πληροφοριακού συστήματος υπαγωγής των αυθαιρέτων πληροφοριών να ανατίθεται εν όλω ή εν μέρει σε φορέα που θα καθορισθεί με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, και ενέργειας. Ορίζεται ότι με ηλεκτρονική διαδικασία υπολογίζεται το ενιαίο ειδικό πρόστιμο της δηλούμενης κατασκευής. Παράλληλα, ορίζονται διαδικασίες οι οποίες τελούν υπό τον συνεχή και ενδεδειγμένο έλεγχο της πολιτείας δια των οποίων απονέμεται ο χρόνος υπαγωγής της αυθαιρέτης κατασκευής ή αυθαιρέτης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του παρόντος, διευκολύνοντας εν τις συναλλαγές αλλά ταυτόχρονα διασφαλίζοντας την εγκυρότητα και την απαιτούμενη δημοσιότητα. Επίσης, προβλέπεται ότι, για τις ανάγκες εξαγωγής ασφαλών συμπερασμάτων σχετικά με την χάραξη περιβαλλοντικής πολιτικής προστασίας του οικιστικού περιβάλλοντος και την καταγραφή των απαιτούμενων περιβαλλοντικών δράσεων, εγκαθίσταται στις υποδομές του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας Ενέργειας δυναμικό σύστημα αναφορών και γραφημάτων για την λήψη επιχειρησιακών δεδομένων. Ορίζεται ομοίως ποσοστό ανταπόδοσης προς την αρμόδια αρχή/φορέα υλοποίηση της ψηφιακής πλατφόρμας το οποίο θα υπολογίζεται ανά δήλωση υπαγωγής και ανά έκθεση αυτοψίας (δηλαδή στο συνολικό πρόστιμο που υπολογίζεται θα υπάρχει και ένα εφάπαξ ποσό που θα αφορά στην πληρωμή του ανταποδοτικού τέλους και θα βαρύνει τον αυθαιρεσιούχο).

Άρθρο 91

Το αρμόδιο όργανο για τον εντοπισμό των αυθαιρέτων και τον χειρισμό των καταγγελιών παντός είδους ορίζεται το τοπικό παρατηρητήριο δομημένου περιβάλλοντος, που αποτελεί υπηρεσία και όργανο της Περιφέρειας (ΟΤΑ Β' ΒΑΘΜΟΥ). Πλέον διαχωρίζεται το καθεστώς της έκδοσης των οικοδομικών αδειών από τον έλεγχο αυτών και ορίζεται άλλο όργανο αυτό του τοπικού παρατηρητηρίου που δρα αυτεπαγγέλτως προς έλεγχο όλων των αυθαιρέτων και εντοπισμό αυτών.

Άρθρο 92

Στο παρόν άρθρο ρυθμίζεται η διαδικασία στο πλαίσιο

της οποίας διενεργείται αυτοψία και έλεγχος των κτισμάτων. Με κλήρωση συμμετέχουν δύο Ελεγκτές Δόμησης οι οποίοι συντάσσουν την έκθεση αυτοψίας, την οποία τοιχοκολλούν στο ακίνητο. Κατόπιν ηλεκτρονικά ενημερώνουν την αρμόδια ΥΔΟΜ, Δήμο και το Παρατηρητήριο και αποστέλλουν την έκθεση αυτοψίας. Προβλέπεται κοινοποίηση στον ενδιαφερόμενο φερόμενο ιδιοκτήτη προς λήψη γνώσης για την έναρξη της προθεσμίας άσκησης ενδικοφανούς προσφυγής. Ειδικότερα αντίγραφο της έκθεσης αυτοψίας αποστέλλεται ηλεκτρονικά από το τοπικό παρατηρητήριο στην οικεία ΥΔΟΜ, τον Δήμο, την αρμόδια αστυνομική αρχή και κοινοποιείται στον φερόμενο ιδιοκτήτη. Μόνο σε περίπτωση αγνώστου ιδιοκτήτη, πράγμα αρκετά σύνηθες σε αυθαίρετα κτίσματα, η πάροδος 60 ημερών από τη τοιχοκόλληση στο οικείο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα θεωρείται ως πλήρη γνώση του ενδιαφερομένου. Σκοπός του νομοθέτη είναι η θέσπιση ενός διαφανούς συστήματος με την συμμετοχή των ελεγκτών δόμησης, οι οποίοι θα ενημερώνουν αυτόματα όλες τις συναρμόδιες υπηρεσίες και ταυτόχρονα θα διασφαλίζεται με σαφή τρόπο, η έναρξη των προθεσμιών για την άσκηση των προβλεπομένων ενδίκων βοηθημάτων προς αποφυγή των υπερβολικών καθυστερήσεων που επιβραδύνουν την διοικητική διαδικασία.

Άρθρο 93

Στο άρθρο αυτό περιγράφεται με λεπτομέρεια η διαδικασία που θα ακολουθηθεί ο διοικούμενος για την υποβολή διοικητικής προσφυγής, η οποία εξετάζεται από την Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17. Αίτημα της προσφυγής είναι η ακύρωση της έκθεσης αυτοψίας και του επιβαλλόμενου προστίμου επί τη βάση νομικών λόγων και λόγων ουσίας. Εντούτοις η προσφυγή μπορεί να έχει ως αίτημα, την υπαγωγή των αυθαιρέτων κτισμάτων στις διατάξεις του παρόντος νόμου οπότε και χορηγείται προθεσμία τριακονθήμερης αναστολής των κυρώσεων. Έτερο αίτημα μπορεί να είναι η ακύρωση αυτής επί τη βάση εκδόσεως άδειας νομιμοποίησης, δηλαδή νέας άδειας δόμησης η οποία θα περιλαμβάνει τις αυθαίρετες κατασκευές στο πλαίσιο της διαδικασίας αναθεώρησης της υφιστάμενης άδειας. Σκοπός του νομοθέτη είναι η αποφυγή παράλληλων διαδικασιών και δράσεων της διοίκησης, και υποχρέωση του διοικουμένου με αίτημά του ο ίδιος να ζητήσει την άρση των κυρώσεων αναλόγως της περίπτωσης. Σε κάθε περίπτωση εάν αποδεχθεί την έκθεση αυτοψίας, και ουσιαστικά παραιτηθεί του δικαιώματος άσκησης ενδίκων βοηθημάτων, καθώς η μη άσκηση ενδικοφανούς προσφυγής δεν θα επιτρέψει την προσφυγή στα αρμόδια διοικητικά δικαστήρια, του παρέχεται έκπτωση 30% επί του συνολικού προστίμου, χάριν παροχής κινήτρων προς επιτάχυνση της διαδικασίας και αποφυγής δικαστικής διένεξης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΙ ΜΕΤΑ ΤΗΝ 28η.7.2011

Άρθρο 94

Στο παρόν άρθρο ρυθμίζεται το ζήτημα των κυρώσεων που αφορούν στην ανέγερση αυθαιρέτων κτισμάτων ή αλλαγής χρήσης. Οι κυρώσεις αυτές είναι αυστηρότερες

σε σχέση με τη μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος νόμου αντιμετώπιση αυτών και δικαιολογητικός λόγος της ρύθμισης είναι η αποτρεπτική λειτουργία των κυρώσεων και η επιβολή τους ανάλογα με τη βαρύτητα της περιβαλλοντικής επιβάρυνσης. Για το λόγο αυτό δεν υιοθετείται καθεστώς οριζόντιας ρύθμισης, αλλά προβλέπεται στην παράγραφο 2 συντελεστής περιβαλλοντικής επιβάρυνσης για περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές. Παράλληλα ρυθμίζονται οι κυρώσεις για τις ήσσονος σημασίας πολεοδομικές παραβάσεις, οι οποίες ορίζονται στο άρθρο 81 ως αποκλειστικά ρυθμιζόμενες. Επιπλέον ο νομοθέτης ρυθμίζει ειδικώς το καθεστώς της συμμόρφωσης του διοικουμένου, καθώς σε περίπτωση που ο διοικούμενος προβεί σε αναθεώρηση της άδειας δόμησης σύμφωνα με τη νόμιμη διαδικασία, ή κατεδάφισι με ίδιες δαπάνες το αυθαίρετο κτίσμα, τον εξαιρεί των επιβαλλόμενων προστίμων. Στόχος είναι η εκπλήρωση του δημοσίου συμφέροντος το οποίο όσον αφορά στο πολεοδομικό κεκτημένο ικανοποιείται πλήρως και πρωτίστως με την κατεδάφιση και επαναφορά των πραγμάτων στην προτέρα κατάσταση και δευτερευόντως από την επιβολή χρηματικών κυρώσεων. Τίθεται ως προτεραιότητα η κατεδάφιση του αυθαίρετου και για το λόγο αυτό η άμεση συμμόρφωση του διοικουμένου που απαλλάσσει το Δημόσιο από περαιτέρω έξοδα και διαδικασίας, ρυθμίζεται ειδικώς και εξαιρετικώς σε σχέση με την διαδικασία επιβολής προστίμου.

Όσον αφορά στην διαδικασία της κατεδάφισης, αυτή ρυθμίζεται στην παράγραφο 7 του παρόντος όπου προβλέπεται η άμεση κατεδάφισή του στην επί αυτοφώρω κατάληψη ανέγερσης κατασκευής αυθαιρέτων, και η κατεδάφιση κατόπιν απόφασης του Περιφερειακού Παρατηρητηρίου κατόπιν της οριστικής απόφασης της Επιτροπής Εξέτασης Προσφυγών ή της άπρακτης παράδου άσκησής της ή κατόπιν αποδοχής της έκθεσης αυτοψίας από το διοικούμενο και καταβολής του προστίμου με την έκπτωση που προβλέπεται. Περαιτέρω στο άρθρο αυτό προβλέπονται αυστηρές ποινικές κυρώσεις που αφορούν τους εμπλεκόμενους στην ανέγερση αυθαιρέτης κατασκευής ή εγκατάσταση αυθαιρέτης αλλαγής χρήσης, όπως ιδιοκτήτες, εργολάβους, μηχανικούς εφόσον βεβαιώς οι κατασκευές αυτές δεν εμπίπτουν στην κατηγορία της πολεοδομικής παράβασης κατά τα διαλαμβανόμενα στο άρθρο 81.

Άρθρο 95

Στόχος του νομοθέτη είναι η θέσπιση μίας διαφανούς και ταχείας διαδικασίας βεβαίωσης των προστίμων τα οποία βεβαιώνονται εντός αποκλειστικής προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών από από τη παρελευση της προθεσμίας υποβολής ενδικοφανούς προσφυγής ή από την απόφαση επί της ενδικοφανούς προσφυγής, προβλέπονται πειθαρχικές κυρώσεις για όποιον υπάλληλο παραβιάζει τις υποχρεώσεις του. Οι πόροι των προστίμων αποδίδονται κατά το οικείο ποσοστό στους Ο.Τ.Α. Β΄ βαθμού, στους Ο.Τ.Α. Α΄ βαθμού και στο ποσοστό υπέρ του Παρατηρητηρίου. Σκοπός του νομοθέτη είναι αναλογική κατανομή των πόρων στους φορείς που εμπλέκονται στις διαδικασίες ελέγχου και επιβολής κυρώσεων περί αυθαιρέτων, καθώς και στο Πράσινο Ταμείο που έχει την αρμοδιότητα των περιβαλλοντικών δράσεων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ
ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ
ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΙ ΠΡΙΝ ΑΠΟ ΤΙΣ 28.7.2011

Άρθρο 96

Στο παρόν άρθρο ο νομοθέτης επιδιώκει την κατηγοριοποίηση των αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσης με χρονικά κριτήρια (προ του 1975, προ του 1983), με σοβαρότητα παραβίασης (αυθαιρέτες μικρές παραβάσεις), λοιπές κατηγορίες με βάση το ποσοστό πολεοδομικής υπερβάσης και κατηγορία αυξημένης περιβαλλοντικής επιβάρυνσης (κατηγορία 5). Η κατηγοριοποίηση των αυθαιρέτων σχετίζεται με την υποβολή δήλωσης υπαγωγής, καθώς και με τις συνέπειες της δήλωσης αυτής. Και τούτο διότι με προγενέστερους νόμους είχαν ήδη προβλεφθεί οι κυρώσεις αναλόγως της κατηγορίας του αυθαιρέτου και με το παρόν άρθρο κωδικοποιούνται κατηγορίες και ρυθμίζονται ανάλογα οι κυρώσεις. Προβλέπεται για ορισμένες κατηγορίες εξαίρεση από την κατεδάφιση πλην της περιπτώσεως των αυθαιρέτων κατασκευών που βρίσκονται εντός προκηπίου, ενώ για τη κατηγορία πέντε προβλεπεται κατ' αρχήν μόνο η αναστολή κυρώσεων και δυνατότητα εξαίρεσης από την κατεδάφιση με τις προϋποθέσεις που ειδικότερα ορίζονται στη κατηγορία αυτή. Δυνατότητα σύστασης εμπραγμάτου δικαιώματος και μεταβίβασης προβλέπεται για όλες τις κατηγορίες αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων του άρθρου αυτού, μετά τη δήλωση υπαγωγής αυτών στον νόμο.

Άρθρο 97

Στο παρόν άρθρο ρυθμίζεται ως συνέπεια της υποβολής της δήλωσης και της καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου, η αναστολή ή η εξαίρεση από την κατεδάφιση κατά περίπτωση και η αναστολή εισπραξης και η επιβολής κάθε κύρωσης.

Περαιτέρω εξειδικεύεται προς αποφυγή παρερμηνειών ότι η αναστολή ή η εξαίρεση από τη κατεδάφιση αφορά κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και για χρήσεις που έχουν εγκατασταθεί μέχρι την 28.7.2011 και υπό την συνδρομή των ειδικότερων περιστάσεων που ρητά ορίζονται στο άρθρο αυτό.

Άρθρο 98

Στο άρθρο 98 ρυθμίζεται με ειδικές διατάξεις το καθεστώς των κτισμάτων που έχουν αυθαιρέτες κατασκευές ή οικοδομήματα, και ανήκουν εξ' αδιαίρετου σε περισσότερους του ενός (συγκύριοι).

Στην πρώτη παράγραφο ρυθμίζεται το ζήτημα της επιτρεπτής σύστασης κάθετης ιδιοκτησίας κατά τις διατάξεις του ν.δ. 1024/1971, σε περιπτώσεις όπου υπάρχουν περισσότερα του ενός νομίμως ανεγερθέντα ή αυθαιρέτα οικοδομήματα σε γήπεδα κείμενα εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών. Δηλαδή κατ' εξαίρεση της απαγόρευσης σύστασης κάθετης ιδιοκτησίας σε εκτός σχεδίου περιοχές, επανεισάγεται η δυνατότητα σύστασης κάθετης ιδιοκτησίας, ως προβλεπόταν και στο οικείο άρθρο του ν. 4178/2013. Με τις ίδιες προϋποθέσεις που ορίζονται στο πρώτο και δεύτερο εδάφιο της παραγράφου αυτής συστάσεις διαιρεμένων ιδιοκτησιών (καθέτων) οι οποίες είχαν συσταθεί κατά παρέκκλιση των α-

παγορευτικών κανόνων δικαίου, θεωρούνται εξ' υπαρχής έγκυρες και ισχυρές, υπό την προϋπόθεση μη απαγγελίας της ακυρότητάς τους με αμετάκλητη δικαστική απόφαση. Η ανέγερση των οικοδομών μέχρι την 28.7.2011 αποδεικνύεται από αεροφωτογραφίες και βεβαιώνεται από μηχανικό.

Στη δεύτερη παράγραφο του εν λόγω άρθρου δίνεται η δυνατότητα σε συνιδιοκτήτες που εκπροσωπούν ποσοστό τουλάχιστον 65% του γηπέδου επί του οποίου έχουν ανεγερθεί αυτοτελή οικοδομήματα, να συστήσουν διηρημένη ιδιοκτησία ενώπιον των τακτικών πολιτικών δικαστηρίων με την διαδικασία και τις προϋποθέσεις που ορίζονται στο άρθρο.

Στην τρίτη παράγραφο προβλέπεται η δυνατότητα εφαρμογής των διατάξεων της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν.δ. 1024/1971 και επί γηπέδων κειμένων εκτός σχεδίου πόλεως, με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται ύστερα από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και υπό τις ειδικότερες προϋποθέσεις που ορίζονται στη παράγραφο αυτή.

Στην τέταρτη παράγραφο ρυθμίζεται το ζήτημα της δυνατότητας υποβολής δήλωσης υπαγωγής στον παρόντα νόμο συγκυρίων εξ' αδιαίρετου σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, άνευ συναινέσως των λοιπών (ή λοιπού συνιδιοκτήτη), με την καταβολή του συνολικού προστίμου. Η παρούσα ρύθμιση αφορά τους συγκυρίους επί οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών και επί αυτοτελών κτισμάτων, για τα οποία έχουν τίτλους συγκυριότητας, και επιλύεται το ζήτημα της δήλωσης του αυθαιρέτου χωρίς την σύμπραξη του συγκυρίου. Αναλογικά ορίζεται ως υπόχρεος ο δηλών την αυθαίρετη κατασκευή συγκύριος αλλά προβλέπεται ρητά ότι αυτός διατηρεί τα αναγκαστικά του δικαιώματα έναντι των λοιπών συγκυρίων για καταβολή των αναλογούντων προστίμων.

Ακολούθως με τις παραγράφους πέντε, έξι και επτά, προς επίλυση μεγάλου αριθμού τέτοιων περιπτώσεων προβλέπεται ότι κατ' εξαίρεση, σε περίπτωση οριζόντιας ιδιοκτησίας που έχει από κατασκευής επεκταθεί και καταλάβει κοινόχρηστο χώρο της οικοδομής, είναι δυνατή η υπαγωγή χωρίς συναίνεση των συνιδιοκτητών, στις αποκλειστικά ρυθμιζόμενες στην παράγραφο πέντε περιπτώσεις, ήτοι όταν η αυθαίρετη κατασκευή υφίσταται εκ κατασκευής και είναι ίδια για τις αντίστοιχες οριζόντιες ιδιοκτησίες των λοιπών ορόφων. Στην περίπτωση αυτή όμως εξαιρετικά, προς διευκόλυνση των συναλλαγών και υπό τις αποκλειστικά συντρέχουσες προϋποθέσεις και μόνο, επιτρέπεται, μετά την υπαγωγή του αυθαιρέτου στις ρυθμίσεις του νόμου, η μονομερής τροποποίηση της πράξης συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματωθεί στην οριζόντιο ιδιοκτησία, ο υπαγομένος στις διατάξεις του παρόντος χώρος.

Στην παράγραφο οκτώ ορίζεται ότι οι αυθαιρέτες κατασκευές που έχουν εκτελεσθεί ή εγκατασταθεί σε οριζόντια ή κάθετη συνιδιοκτησία επί τμημάτων που έχουν αποδοθεί και προβλέπονται συμβολαιογραφικά ως χώροι αποκλειστικής χρήσεως αυτών, δηλώνονται από τους δικαιούχους αυτών χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών.

Στις λοιπές περιπτώσεις κατάληψη ή αυθαίρετη κατασκευή επί του κοινοχρήστου απαιτεί για τη δήλωση υπαγωγής, να αποδεικνύεται με κάθε νόμιμο μέσο η συναίνεση του 51% των συνιδιοκτητών με βάση το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους.

Άρθρο 99

Στο παρόν άρθρο ρυθμίζεται η διαδικασία υποβολής των δικαιολογητικών για την υπαγωγή στον παρόντα νόμο, η οποία υποβάλλεται ηλεκτρονικά από εξουσιοδοτημένο μηχανικό. Η αίτηση υποβάλλεται από τον κύριο, τον κατ' εξουσιοδότηση του κυρίου πρόσωπο, ή από τον συγκύριο υπό προϋποθέσεις. Για την δήλωση της ιδιοκτησίας στην εξ αδιαιρέτου δόμηση άνευ συστάσεως ως έχει αναλυθεί απαιτείται η πλειοψηφία των συνιδιοκτητών, προς αποφυγή του αιφνιδιασμού των συγκυρίων. Σε κάθε περίπτωση στόχος είναι μόνο νομιμοποιούμενα πρόσωπα να δηλώνουν τις αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις. Βασικός στόχος του νομοθέτη είναι η αποκάλυψη του αυθαίρετου και η δήλωσή του με σκοπό την αποκάλυψη και την αποτύπωση της αυθαίρετης δόμησης χάριν του πολεοδομικού σχεδιασμού. Προφανώς σε περίπτωση εκκρεμούς δικαστικής διαδικασίας, επί παραδείγματι άσκησης αναγνωριστικής αγωγής κυριότητας, θα πρέπει να γίνει δεκτό ότι η κατάθεση της αγωγής παρέχει δικαίωμα, χάριν διευκόλυνσης του ενδιαφερόμενου, για δήλωση του ακινήτου, καθώς ενόψει των μακροχρόνιων δικαστικών αγώνων είναι πιθανό μέχρι τελειοδικίας της υποθέσεως να μην έχει προλάβει ο ιδιοκτήτης να δηλώσει το αυθαίρετο κτίσμα του.

Τα δικαιολογητικά τα οποία απαιτούνται για την υποβολή δήλωσης είναι η τεχνική έκθεση μηχανικού, αεροφωτογραφίες για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής, ή άλλα δημόσια έγγραφα στις περιπτώσεις που δεν αποδεικνύεται ο χρόνος από την αεροφωτογραφία (πχ υπόγειοι ή υπόσκαφοι χώροι) και ότι άλλο προβλέπεται κατά περίπτωση. Τέτοια δημόσια έγγραφα είναι για παράδειγμα παλαιότερες εκθέσεις αυτοψίας της Διοίκησης, σύνδεση με οργανισμούς κοινής ωφελείας του αυθαίρετου, συμβολαιογραφικά έγγραφα, τίτλοι ιδιοκτησίας στα οποία είχε περιγραφεί το αυθαίρετο, φορολογικά έντυπα Ε9, κλπ

Περαιτέρω ορίζεται ως υποχρεωτική κατά περίπτωση, όπως αυτές εξειδικεύονται στο άρθρο αυτό και η προσκόμιση μελέτης στατικής επάρκειας για τις συγκεκριμένες περιπτώσεις εξ ολοκλήρου αυθαίρετων κατασκευών ή κατασκευές/προσθήκες σε κτίρια ειδικής σπουδαιότητας με βάση τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό. Η εκπόνηση στατικής μελέτης κρίνεται αναγκαία προκειμένου να ελεγχθεί η στατική επάρκεια των κτιρίων καθόσον αυτή αποτελεί βασική προϋπόθεση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση τους από την πολιτεία.

Άλλωστε σε μία άκρως σεισμογενή περιοχή όπως είναι η χώρα μας, η διατήρηση έστω και για 30 χρόνια κτιρίων τα οποία δεν διαθέτουν την απαιτούμενη στατική επάρκεια δεν εγγυάται την ασφάλεια των ενοίκων και συνεπώς δημιουργεί σοβαρές επιπτώσεις στο ζήτημα της ασφάλειας των πολιτών και γενικότερα στον τουρισμό και την οικονομία της χώρας. Εξάλλου η ανέγερση οιοδήποτε νέου κτιρίου απαιτεί και διαχρονικά απαιτούσε τη σύνταξη στατικής μελέτης που διασφαλίζει την στατικότητα του κτιρίου και την αντισεισμική θωράκισή του.

Γι αυτό τον λόγο και η νομιμοποίηση κτιρίων που είχαν ανεγερθεί χωρίς οικοδομική άδεια ,αλλά πληρούν τις πολεοδομικές προϋποθέσεις έκδοσης αδείας απαιτεί την εκ των υστέρων σύνταξη σχετικής στατικής μελέτης ,σύμφωνα με το άρθρο 22 του ΓΟΚ 85 .Προς τον σκοπό αυτό διευκολύνονται οι ιδιοκτήτες με έκπτωση 10% επί του προστίμου προκειμένου να συντάξουν ,την απαιτού-

μενη στατική μελέτη. Με την παρούσα ρύθμιση χάριν του δημοσίου συμφέροντος και της δημόσιας ασφάλειας, τίθεται ως ύψιστη προτεραιότητα η στατικότητα των κτισμάτων και η δημόσια υγεία, με την παράλληλη υποχρέωση των φερόμενων ιδιοκτητών για συμμόρφωση σε υποχρέωση περί στατικής υποστήριξης του κτιρίου.

Περαιτέρω ορίζεται ότι ο μηχανικός υποχρεούται μέσα σε διάστημα έξι (6) μηνών από την πληρωμή του παραβόλου να ολοκληρώσει την ηλεκτρονική υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών. Ειδικά για τις περιπτώσεις υπαγωγής στον ν. 4178/2013, οι οποίες δεν μεταφέρονται στον παρόντα νόμο, ορίζεται ο μηχανικός υποχρεούται να ολοκληρώσει την ηλεκτρονική υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών εντός χρονικού διαστήματος δώδεκα (12) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος. Εφόσον οι δηλώσεις υπαγωγής καταστούν οριστικές, επιτρέπεται η επεξεργασία αυτών για διόρθωση υποβαλλομένων στοιχείων ,μόνο μετά από αίτημα που υποβάλλεται στο ηλεκτρονικό σύστημα υπαγωγής και εφόσον γίνεται αποδεκτό από την επιτροπή εξέτασης προσφυγών αυθαίρετων του άρθρου 17.

Άρθρο 100

Στο παρόν άρθρο ρυθμίζονται οι διατάξεις υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου το οποίο βασίζεται στα εξής στοιχεία: το εμβαδόν του, την τιμή ζώνη και τους συντελεστές που αναφέρονται στο Παράρτημα Α' του σχεδίου νόμου.

Εντός των συντελεστών μείωσης του ενιαίου ειδικού προστίμου υπάρχουν περιπτώσεις για κατασκευές παλαιές (συντελεστής παλαιότητας), καθώς και συντελεστές που αφορούν ειδικές κατηγορίες αυθαίρετων κτισμάτων (λοιποί συντελεστές).

Άρθρο 101

Στο παρόν άρθρο ρυθμίζεται ο τρόπος εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου σε ογδόντα μηνιαίες δόσεις, καθώς επίσης παρέχεται έκπτωση σε περίπτωση εφάπαξ καταβολής αυτού. Ως ημερομηνία υπαγωγής νοείται η ημερομηνία καταβολής του σχετικού παραβόλου. Με κοινή Υπουργική Απόφαση των αρμοδίων Υπουργών Περιβάλλοντος Ενέργειας και Οικονομικών θα καθοριστούν οι λεπτομέρειες κατάθεσης και απόδοσης του ειδικού προστίμου.

Άρθρο 102

Στο παρόν άρθρο, στο πλαίσιο της αρχής της ισότητας και της ισονομίας και της αποφυγής οριζοντίων ρυθμίσεων προβλέπονται αποκλειστικές και εξαιρετικές περιπτώσεις για τις οποίες χορηγείται έκπτωση επί του ενιαίου ειδικού προστίμου, επί σκοπώ ανταποδόσεως προς τον δηλούντα ο οποίος προβαίνει ατομικώς σε ενέργειες περιβαλλοντικά ωφέλιμες όπως συμμόρφωση σε εργασίες προσαρμογής σε αποφάσεις ΣΑ/ΠΕΣΑ, συμμόρφωση σε εργασίες που προβλέπει η υποβληθείσα στατική μελέτη, ή μελέτη ενεργειακής αναβάθμισης.

Προβλέπεται επίσης περίπτωση χορήγησης μειώσεων σε περίπτωση έγκαιρης αποπληρωμής και εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου, η οποία συνεπάγεται και την περαίωση της διαδικασίας υπαγωγής.

Άρθρο 103

Με πληρότητα και σαφήνεια εξειδικεύονται οι ευαίσθητες κατηγορίες πληθυσμού για τις οποίες προβλέπονται μειώσεις στο ενιαίο ειδικό πρόστιμο, όπως Άτομα με Αναπηρία, παλιννοστούντες, πολύτεκνοι, τρίτεκνοι, μακροχρόνια ανέργοι και δικαιούχοι επιδόματος κοινωνικής αλληλεγγύης. Στις επιμέρους παραγράφους εξειδικεύονται τα δικαιολογητικά που απαιτούνται να προσκομιστούν προς απόδειξη της ιδιότητας του δικαιούχου και οι εκπτώσεις κατά περίπτωση.

Άρθρο 104

Με το εν λόγω άρθρο ο νομοθέτης προβλέπει ως υποχρεωτικό τον συμψηφισμό των προστίμων που έχουν καταβληθεί σε εκκρεμείς αιτήσεις υπαγωγής, ή αιτήσεις υπαγωγής οι οποίες δεν έχουν περαιωθεί. ,με το ενιαίο ειδικό πρόστιμο. Στόχος είναι η ισότιμη και ενιαία μεταχείριση και αντιμετώπιση των αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων που είχαν πριν την υπαγωγή τους στον νόμο, υπαχθεί και σε προγενέστερους νόμους και είχαν καταβάλλει σχετικά πρόστιμα. Με κοινή Υπουργική Απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Οικονομικών θα καθοριστούν οι λεπτομέρειες του συμψηφισμού. Σε περίπτωση καταβολής επιπλέον προστίμου, το πλεονάζον ποσό δεν αναζητείται.

Άρθρο 105

Σκοπός του νομοθέτη είναι στο πλαίσιο υπαγωγής αυθαιρέτων κτισμάτων ή χρήσεων η αναστολή επιβολής κυρώσεων (ήτοι η αναστολή έκδοσης διοικητικών πράξεων από τα αρμόδια όργανα προστίμων ανέγερσης και διατήρησης) ή άλλων κυρώσεων, καθώς και η μη έκδοση ταμειακών βεβαιώσεων και η μη είσπραξη τους μέσω των διαδικασιών αναγκαστικής εκτέλεσης του ΚΕΔΕ. Κατ' εξαίρεση δε από τον γενικό κανόνα περί σύνδεσης των αυθαιρέτων κτισμάτων με δίκτυα κοινής ωφελείας, η υπαγωγή στον εν λόγω νόμο, καθώς και η καταβολή της πρώτης δόσης (με εξαίρεση των μακροχρόνια ανέργων και τον δικαιούχων επιδόματος κοινωνικής αλληλεγγύης, οπότε και η σύνδεση επιτυγχάνεται με μόνη την δήλωση υπαγωγής), χορηγούν δικαίωμα σύνδεσης με τα δίκτυα αυτά. Στην τέταρτη παράγραφο του άρθρου ορίζεται ότι η αναστολή κυρώσεων συνεπάγεται και μη οφειλή αναδρομικώς ασφαλιστικών εισφορών (ΙΚΑ κ.λπ.) ή άλλων φόρων που οφείλονται από το μη δηλωθέν κτίσμα ή χρήση. Η συνέπεια αυτή έρχεται σε πλήρη ευθυγράμμιση με την αρχή της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης στο διοικούμενο ο οποίος με την καταβολή προστίμων δηλώνει το κτίσμα και δεν αιφνιδιάζεται μελλοντικά από άλλες κυρώσεις που αφορούν φόρους και τέλη ή άλλου είδους εισφορές. Περαιτέρω χορηγείται δικαίωμα έκδοσης ή αναθεώρησης οικοδομικής άδειας, όπου βεβαίως δύναται να εκδοθεί , με την ολοκλήρωση της διαδικασίας υπαγωγής, προκειμένου να εκδοθεί η προβλεπόμενη οικοδομική άδεια.

Άρθρο 106

Στο παρόν άρθρο ρυθμίζονται οι συνέπειες σε περίπτωση άρσης των συνεπειών της αυθαίρετης δόμησης από τον ίδιο τον παραβάτη είτε υπό την μορφή έκδοσης α-

ναθεωρημένης οικοδομικής άδειας, είτε υπό την μορφή της κατεδάφισης του αυθαίρετου του, με ίδιες δαπάνες. Η διαδικασία έκδοσης αναθεώρησης άδειας με βάση υφιστάμενη οικοδομική άδεια κατατείνει στην νομιμοποίηση των αυθαιρεσιών, οι οποίες κατά τα προβλεπόμενα στις οικείες διατάξεις του παρόντος, γνωστοποιήθηκαν, δηλώθηκαν και εντέλει περιελήφθησαν στην άδεια οικοδομής. Για αυθαίρετα τα οποία κατεδαφίστηκαν από τους ιδιοκτήτες εν τω μεταξύ και αφορούν αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες δύνανται να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος -ήτοι για τις οποίες πληρούνται οι προϋποθέσεις υπαγωγής- υπό την προϋπόθεση ότι δεν έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση για την κατεδάφισή τους, υπάρχει δικαίωμα υπαγωγής με μόνη την καταβολή ποσού πεντακοσίων (500) ευρώ.

Άρθρο 107

Στο παρόν άρθρο περιγράφονται με λεπτομέρεια οι ενέργειες των αρμοδίων υπηρεσιών μετά την υπαγωγή και δήλωση του αυθαίρετου. Στην πρώτη παράγραφο ρυθμίζεται ότι σε περίπτωση που υφίστανται νόμιμα κτίσματα αυτά συνδέονται με τα δίκτυα κοινής ωφελείας. Περαιτέρω στη δεύτερη παράγραφο χάριν της αρχής της ισότητας και της ίσης μεταχείρισης προβλέπεται ότι σε περίπτωση που υφίσταται ενεστώσ νόμιμο δικαίωμα ανοικοδόμησης σε ακίνητο που υφίσταται κάθετη ή οριζόντια ιδιοκτησία και υφίστανται εντός αυτού κτίσματα αυθαίρετα δεν λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών, υπό την προϋπόθεση ασφαλώς ότι επιδιώχθηκε η δήλωσή τους στον παρόντα νόμο. Στην τρίτη παράγραφο, ορίζεται πλήρης διαγραφή προστίμων με την ολοσχερή εξόφληση και περαίωση της διαδικασίας της δήλωσης της υπαγωγής, και στην τέταρτη παράγραφο ρυθμίζεται το καθεστώς των δικογραφιών για τις εκκρεμείς ποινικές δίωξεις ή σχηματισθείσες υποθέσεις για τις οποίες παύει η ποινική δίωξη με την περαίωση της δήλωσης υπαγωγής και εξόφλησης του ειδικού προστίμου. Η διαδικασία της δήλωσης υπαγωγής ενεργοποιεί και άλλα δικαιώματα για το διοικούμενο για οικοδομικές εργασίες, αποπεράτωσης στην περίπτωση της παραγράφου(5 α), επισκευής που αποβλέπουν στην υγιεινή, την αισθητική βελτίωση, την αποκατάσταση, τη συντήρηση συντήρηση τους και εργασιών προσαρμογής κατ άρθρο 116,117(5β) και την δυνατότητα εκτέλεσης εργασιών μικρής κλίμακας που αποβλέπουν στην στατική ενίσχυση και επισκευή του κτιρίου, την επισκευή στέγης, επί των κτισμάτων που έχουν δηλωθεί στο νόμο, κατόπιν απόφασης έγκρισης από την ΥΔΟΜ (παράγραφος 5γ) και προκειμένου το κτίριο να ενταχθεί πλέον νομίμως και σύμφωνα με την κείμενη πολεοδομική νομοθεσία.

Άρθρο 108

Στο άρθρο αυτό προβλέπεται ότι οι δηλώσεις υπαγωγής υπόκεινται σε δειγματοληπτικό έλεγχο και σε τι ποσοστό αναλόγως της κατηγορίας υπόκεινται στον έλεγχο αυτό, μετά από ηλεκτρονική κλήρωση που διενεργείται από το περιφερειακό παρατηρητήριο με αλγόριθμο που αποστέλεται από το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος. Ο ελεγκτικός μηχανισμός που αφορά στις υποβληθείσες δηλώσεις υπαγωγής βασίζει την αποτελεσματικότητά του, στην ενεργοποίηση του Μητρώου Ελεγκτών Δόμησης, οι οποίοι προβαίνουν σε δειγματοληπτι-

κούς ελέγχους ή σε ελέγχους κατόπιν καταγγελιών που υποβάλλονται στο τοπικό παρατηρητήριο. Το τοπικό παρατηρητήριο κληρώνει και καλεί τους Ελεγκτές Δόμησης να προβούν σε ελέγχους, αναλυτικά δε η διαδικασία του διενέργειας ελέγχου των δηλώσεων υπαγωγής θα προβλεφθεί με κοινή υπουργική απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος Ενέργειας και Οικονομικών που θα ορίζει και τη διαδικασία αποζημίωσης των ελεγκτών δόμησης.

Άρθρο 109

Η τιμή ζώνης του ακινήτου αποτελεί την βασική παράμετρο για τον υπολογισμό των προστίμων (ενιαίου ειδικού προστίμου και προστίμων ανέγερσης και διατήρησης) και στο άρθρο αυτό ορίζονται τα σχετικά με τον υπολογισμό αυτής, ανά περιοχή της χώρας. Σε περίπτωση μη καθορισμού τιμή ζώνης από τον Υπουργείο Οικονομικών, αναλυτικά προβλέπεται το σύστημα καθορισμού των ζωνών αυτών χάριν της αντικειμενικής και διαφανούς διαδικασίας υπολογισμού των προστίμων για όλα τα ακίνητα της επικράτειας.

Άρθρο 110

Με τη διάταξη του άρθρου 110 επιχειρείται κατ' αρχήν η διάκριση των συνεπειών των οικοδομικών αδειών που ανακλήθηκαν από τη διοίκηση για λόγους που δεν αφορούν επιλήψιμη συμπεριφορά του διοικουμένου σε σχέση με αυτές που ανακλήθηκαν συνεπεία υποβολής από αυτόν αναληθών στοιχείων ή ανακριβών αποτυπώσεων. Στη πρώτη παράγραφο, όπου η ανάκληση της οικοδομικής άδειας δεν αφορά την υποβολή ψευδών στοιχείων, η κατασκευή αντιμετωπίζεται ευμενέστερα και υπάγεται στις διατάξεις του νόμου με την καταβολή μόνο του παραβόλου χωρίς υποχρέωση καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου.

Στη δεύτερη παράγραφο η κατασκευή αντιμετωπίζεται δυσμενέστερα αφού η οικοδομική άδεια ανακλήθηκε συνεπεία ψευδών αποτυπώσεων ή ανακριβών στοιχείων από τον διοικούμενο και ναι μεν προβλέπεται η υπαγωγή της στις διατάξεις του νόμου, πλην όμως αντιμετωπίζεται ως εξ ολοκλήρου αυθαίρετη και για την υπαγωγή της απαιτείται όχι μόνο η καταβολή του παραβόλου, αλλά η καταβολή όλου του ενιαίου ειδικού προστίμου. Με την παράγραφο 3 του άρθρου 110 επιχειρείται βάση των αρχών της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης του πολίτη, της χρηστής διοίκησης και της ίσης μεταχείρισης των πολιτών να επιλυθεί το σοβαρό ζήτημα της αντιμετώπισης των κατασκευών που ακυρώθηκαν οι οικοδομικές τους άδειες ή οι αναθεωρήσεις τους, για λόγους που δεν αφορούν οποιαδήποτε υπαίτια ή επιλήψιμη συμπεριφορά των ιδιοκτητών αυτών.

Επειδή κλονίζεται το αίσθημα δικαίου όταν εξομοιώνονται οι ανυπαίτιοι πολίτες με τους υπαίτιους, εκείνους δηλαδή που παρανόμησαν συνειδητά πολλώ δε μάλλον όταν η θέση των ανυπαίτιων πολιτών καθίσταται όχι μόνο δυσχερέστερη αλλά εξοντωτική, αφού η τυχόν απαγόρευση υπαγωγής θα είχε ως άμεσο αποτέλεσμα την κατεδάφιση και τον αφανισμό της ιδιοκτησίας τους.

Συνεπεία τούτου ο νομοθέτης θέτει συγκεκριμένες προϋποθέσεις με τις οποίες εισάγει, για λόγους ισονομίας, εξαίρεση από τη γενική απαγόρευση υπαγωγής

στο νόμο, των αυθαίρετων κατασκευών που κατέστησαν αυθαίρετες, συνεπεία ακύρωσης με αμετάκλητη δικαστική απόφαση της οικοδομικής άδειας ή αναθεώρησης αυτής.

Ως προϋποθέσεις /λόγοι, που δεν συναρτώνται με επιλήψιμη συμπεριφορά του πολίτη, έχουν από τη διοίκηση καταγραφεί οι εξής:

α) Η περίπτωση που ακυρώθηκε η οικοδομική άδεια ή η αναθεώρηση αυτής, για τον λόγο ότι κρίθηκαν αντισυνταγματικές οι διατάξεις που αποτέλεσαν το κατά τον χρόνο έκδοσης αυτής, νόμιμο έρεισμά της π.χ. κρίση περί αντισυνταγματικότητας της διατάξεως σύμφωνα με την οποία παραχωρείτο σε κοινή χρήση εδαφική λωρίδα για τη σύνδεση με κοινόχρηστο δίκτυο βάσει της οποίας εξεδόθησαν πλήθος οικοδομικών αδειών ανά την επικράτεια.

β) Η περίπτωση όπου η πολεοδομική υπηρεσία, εφάρμοσε κατά τον χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας διατάξεις που εκ των υστέρων κρίθηκαν ότι δεν ίσχυαν (οικοδομικές άδειες στη νήσο Σύρο)

γ) Η περίπτωση κατά την οποία δεν παραβιάζονταν οι κατά τον χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας, διατάξεις αλλά η οικοδομική άδεια ακυρώθηκε για λόγο άσχετο με την τήρηση των ουσιαστικών πολεοδομικών διατάξεων πχ αναρμοδιότητα οργάνου που εξέδωσε βεβαίωση ή δικαιολογητικό που χρησιμοποιήθηκε για την έκδοση της οικοδομικής άδειας.

δ) Η περίπτωση όπου η διαπιστωθείσα πλημμέλεια που οδήγησε στην ακύρωση της οικοδομικής άδειας αφορά παράλειψη ενέργειας ή σφάλμα της πολεοδομικής υπηρεσίας όπως πχ η υπογραφή της οικοδομικής άδειας από μη εξουσιοδοτημένο υπάλληλο.

Ρητά ορίζεται ότι οι προϋποθέσεις αυτές ισχύουν εφόσον δεν απαγορεύεται η χρήση γης κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 97.

Περαιτέρω, ο έλεγχος της δυνατότητας υπαγωγής και της συνδρομής κάποιας εκ των ως άνω προϋποθέσεων ανατίθεται σε περιφερειακό συλλογικό όργανο, ήτοι στο ΠΕΣΥΠΟΘΑ και μόνο με τη διατύπωση σύμφωνης γνώμης αυτού, υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου. Σημειώνεται επίσης ότι η υπαιτιότητα του πολίτη, προκύπτει ευχερώς από το περιεχόμενο της ακυρωτικής απόφασης και τα στοιχεία του φακέλου της πολεοδομίας έτσι ώστε να μην καταλείπεται αμφιβολία στο συλλογικό όργανο ως προς τον τρόπο δράσης του διοικουμένου.

Σημειώνεται ότι διαφορετική αντιμετώπιση, ουσιαστών όμοιων καταστάσεων, θα ήταν κατάφωρα αντίθετη στην συνταγματική αρχή της ίσης έναντι του νόμου μεταχείρισης των πολιτών, αφού ενώ δύνανται να τακτοποιούνται και να διατηρούνται κατασκευές που ανεγέρθηκαν εξ ολοκλήρου αυθαίρετες ή με οικοδομική άδεια που εκδόθηκε επί τη βάσει αναληθών στοιχείων ή ανακριβών αποτυπώσεων, θα κατεδαφίζονταν κατασκευές που ακυρώθηκε η οικοδομική τους άδεια ή η αναθεώρηση τους, για λόγους που δεν αφορούν σε υπαίτια συμπεριφορά του πολίτη, δηλαδή οι πολίτες που παρανόμησαν θα καθίστανται σε εξαιρετικά ευμενέστερη θέση από αυτούς που δεν παρανόμησαν.

Άρθρο 111

Για ειδικές περιπτώσεις ορίζεται κατ' εξαίρεση έντυπη

διαδικασία με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του αρμόδιου κατά περίπτωση Υπουργού, προς διευκόλυνση της διαδικασίας δήλωσης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ
ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ
ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΣΥΝΤΕΛΕΣΘΕΙ ΠΡΙΝ ΑΠΟ ΤΗΝ 28η.7.2011

Άρθρο 112

Στο παρόν άρθρο προβλέπονται εξαιρέσεις ειδικώς για χαρακτηρισμένους στάσιμους οικισμούς με κατασκευές που χρονολογούνται μετά το 1983, οπότε και υποβάλλονται τα προβλεπόμενα από το νόμο δικαιολογητικά.

Άρθρο 113

Με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου δίνεται η δυνατότητα να υπαχθούν στις ευεργετικές διατάξεις του παρόντος νόμου και τα αυθαίρετα κτίσματα τα οποία βρίσκονται σε εξαγορασμένα ακίνητα, καθώς και σε ακίνητα ιδιοκτησίας της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.. Προβλέπεται υποχρέωση προσκόμισης από τον ιδιοκτήτη του τίτλου κυριότητας και ειδικές προθεσμίες για πληρωμή του προστίμου. Σε κάθε περίπτωση μέχρι την χορήγηση του τίτλου από τον αρμόδιο Περιφερειάρχη αναστέλλεται κάθε διαδικασία επιβολής προστίμων.

Άρθρο 114

Στο άρθρο αυτό προβλέπονται ειδικότερες ρυθμίσεις σχετικά με την υπαγωγή στο νόμο των ακίνητων, κτιρίων και εγκαταστάσεων, τα οποία ορίζονται στις διατάξεις του παρόντος και είτε ανήκουν στο Δημόσιο είτε στεγάζουν υποδομές δικαιοσύνης και ανήκουν στο Δημόσιο ή στο ΤΑΧΔΙΚ είτε στεγάζουν υπηρεσίες Ν.Π.Δ.Δ. ή σε Ν.Π.Ι.Δ. που ανήκουν στο Δημόσιο και τα οποία εποπτεύονται από το κράτος και επιχορηγούνται από τον τακτικό προϋπολογισμό ή σε δημόσιες επιχειρήσεις στις οποίες το Δημόσιο είναι κύριος του συνόλου ή άνω του 51% του καταβεβληθέντος ετοχικού τους κεφαλαίου ή που χρησιμοποιούνται ως λατρευτικοί και θρησκευτικοί χώροι ή στεγάζουν σχολεία ή προνοιακές δομές των Ο.Τ.Α. κ.ά. Ειδικότερα, στην παράγραφο 1 προβλέπεται η δυνατότητα υπαγωγής, στις διατάξεις του παρόντος νόμου, ατελώς, των αναφερόμενων σε αυτήν περιπτώσεων, ήτοι χωρίς να καταβάλλεται παράβολο και ειδικό πρόστιμο, μετά όμως από την υποβολή αίτησης και την συνυποβολή τοπογραφικού διαγράμματος και τεχνικής έκθεσης μηχανικού, πλην όμως των περιπτώσεων που αφορούν σε αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεων που χρησιμοποιούνται ως θρησκευτικοί ή λατρευτικοί χώροι. Στην παράγραφο 2 προβλέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος νόμου ακινήτων δημοσίου χαρακτήρα κατά παρέκκλιση των ειδικότερων διατάξεων του άρθρου 89 του παρόντος. Ασφαλώς τα κτίρια αυτά δεν απαλλάσσονται της υποχρέωσης να αποκτήσουν ηλεκτρονική ταυτότητα.

Άρθρο 115

Προβλέπεται ότι στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπαγονται, μόνο με την καταβολή του σχετικού παραβό-

λου και χωρίς την καταβολή του ειδικού προστίμου, αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης επί κτιρίων που αποδόθηκαν στους δικαιούχους από τον πρώην Ο.Ε.Κ.. Με την προτεινόμενη διάταξη θεραπεύεται ένα μεγάλο ζήτημα ακινήτων που πραγματοποιήθηκαν υπό την επίβλεψη της διοίκησης, χωρίς την ύπαρξη άδειας για κάθε κτίριο αυτοτελώς. Τα χαρακτηριστικά των ακινήτων καταγράφονται στους σχετικούς τίτλους παραχωρητηρίων. Προς τούτο κατά την προτεινόμενη διάταξη προβλέπεται ότι για την υπαγωγή πέραν των απαιτούμενων δικαιολογητικών, συνυποβάλλεται το παραχωρητήριο ή ο νόμιμος τίτλος από τον ΟΕΚ. Πάντως σε περίπτωση που οι παραβάσεις αφορούν κτίρια νυν ιδιοκτησίας ΟΑΕΔ (διάδοχο του ΟΕΚ), η αίτηση υποβάλλεται ατελώς και με την ρητή προϋπόθεση ότι δεν παραβιάζονται υπαίθριοι ή ημιυπαίθριοι χώροι ως προβλέπονται από την οικοδομική άδεια και δεν καταπατώνται κοινόχρηστοι ή κοινόκτητοι χώροι. Ατελώς ομοίως υποβάλλονται δηλώσεις που αφορούν σε κτίρια πρώην ΟΕΚ και για τα οποία οι αυθαιρέσεις είχαν συντελεστεί από τον ΟΕΚ, παρά ταύτα παραχωρήθηκαν στους σημερινούς ιδιοκτήτες.

Άρθρο 116

Στο άρθρο αυτό δίνεται η δυνατότητα υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος νόμου και στις αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που βρίσκονται σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης υπό τους περιορισμούς όμως που ρητά ορίζονται, προκειμένου όπως αυτή δεν γίνει σε βάρος της πολιτιστικής κληρονομιάς και υπό την προϋπόθεση ότι αυτές έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού. Μάλιστα προς ενίσχυση της προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος το καθ' ύλην αρμόδιο Υπουργείο Πολιτισμού ως θεματοφύλακας της διαφύλαξης και προστασίας του πολιτισμού έχει προεξέχοντα ρόλο, σε αντίθεση με τις προϊσχύσασες ρυθμίσεις. Ορίζεται επίσης ο τρόπος η διαδικασία και τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για την υπαγωγή αυτή.

Άρθρο 117

Σε περίπτωση ύπαρξης διατηρητέου κτιρίου, και εφόσον οι παραβάσεις δεν υπερβαίνουν το 10% της συνολικής δόμησης, οπότε και θεμελιώνεται δικαίωμα υπαγωγής η διαδικασία υπαγωγής είναι διακριτή της συνήθους και αποφαινεται περί της δυνατότητας υπαγωγής το αρμόδιο ΠΕΣΑ, το οποίο κατόπιν απόφασης εγκρίνει ή όχι την υπαγωγή. Στόχος είναι σε ευαίσθητες αρχιτεκτονικά και πολιτιστικά προστατευόμενες με ειδικές διατάξεις περιοχές, κριτήριο υπαγωγής να είναι η αισθητική ένταση του κτιρίου και προβλέπεται ο ενδεδειγμένος έλεγχος των προϋποθέσεων υπαγωγής. Σε διατηρητέα χαρακτηρισμένα και από το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού, την διαδικασία αναλαμβάνει διμερής επιτροπή ενόψει μελών με συνεκπροσώπηση και των δύο Υπουργείων.

Άρθρο 118

Στις αυθαίρετες κατασκευές πλησίον γραμμής υψηλής τάσης απαιτείται βεβαίωση τήρησης των ισχύοντων περιορισμών εκδιδόμενη από το ΔΕΔΔΗΕ οπότε και ο ενδιαφερόμενος ιδιοκτήτης μετά την χορήγηση της σχε-

τικής βεβαίωσης μπορεί να προχωρήσει στη διαδικασία δήλωσης.

Σκοπός είναι η διασφάλιση της έγκρισης του φορέα για λόγους δημοσίας ασφάλειας.

Άρθρο 119

Με τις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις τουριστικών εγκαταστάσεων, κατά παρέκκλιση των όρων δόμησης και των χρήσεων γης που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής, υπό την προϋπόθεση ότι για τις κατασκευές έχουν νομίμως αδειοδοτηθεί από την αρμόδια αρχή του ΕΟΤ, καθώς και υπό την προϋπόθεση ότι λειτουργούσαν νομίμως μέχρι τις 28.7.2011.

Άρθρο 120

Αυθαίρετες κατασκευές σταυλικών εγκαταστάσεων και συνοδών κτιρίων προσωρινής διαμονής σε δημόσιες υπό νόμιμη παραχώρηση ή ιδιωτικές εκτάσεις εκμεταλλεζόμενες νομίμως από κτηνοτρόφους, οι οποίες είναι καταχωρημένες στο Ολοκληρωμένο Σύστημα Διαχείρισης και Ελέγχου Αγροτικών Εκμεταλλεύσεων (ΟΣΔΕ) μπορούν να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος νόμου χωρίς την καταβολή προστίμου, αφού υποβάλλουν τα απαραίτητα και αναφερόμενα από το νόμο δικαιολογητικά.

Άρθρο 121

Στο παρόντα νόμο υπάγονται και οι απαραίτητες για τη λειτουργία νόμιμης μονάδας Ιχθυοκαλλιέργειας, και μετά από έγκριση από την Γενική Δ/νση Δασών και Αγροτικών Υποθέσεων, τμήμα Γεωργικών Εκμεταλλεύσεων και Αλιείας της αρμόδιας Αποκεντρωμένης Διοίκησης και κατά παρέκκλιση των περιορισμών του άρθρου 89του παρόντος. Ορίζεται δε ότι σε κάθε περίπτωση, εξαιρετικά, η αναστολή των διατάξεων του παρόντος ισχύει μόνο για δύο (2) έτη από την ημερομηνία υπαγωγής. Επίσης προβλέπεται σχετικά με τις αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας παραγράφου, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις Δ.Ο.Υ. ή εκκρεμείς υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, η υπαγωγή τους στις διατάξεις του παρόντος νόμου. Για την υπαγωγή δε και πέραν των απαιτούμενων δικαιολογητικών υποβάλλονται το μισθωτήριο συμβόλαιο και η άδεια ίδρυσης μονάδας ιχθυοκαλλιέργειας.

Άρθρο 122

Στο άρθρο 122 ορίζεται ότι κατά παρέκκλιση της παραγράφου ιγ' του άρθρου 89 του παρόντος στις ρυθμίσεις του νόμου αυτού υπάγονται και οι αυθαίρετες κατασκευές σε παραμεθόριες περιοχές των περιφερειακών ενότητων Ξάνθης, Ροδόπης και Έβρου. Προβλέπεται δε ότι στις περιπτώσεις αυτές κατ' εξαίρεση η αναστολή των διατάξεων του παρόντος νόμου ισχύει μόνο για δύο (2) έτη από την ημερομηνία υπαγωγής. Αυθαίρετες κατασκευές της παραγράφου αυτής, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις Δ.Ο.Υ. ή εκκρεμείς υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται αντίστοιχα στις διατάξεις του παρόντος νόμου. Προκειμένου όμως όπως υπαχθούν στον παρόντα νόμο

για τις ως άνω αυθαίρετες κατασκευές θα πρέπει να υποβληθούν και τα κάτωθι: α) Έγγραφο βεβαίωση του αρμοδίου Ο.Τ.Α. σχετικά με την συναίνεση για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος και β) θετική γνωμοδότηση του αρμοδίου φορέα διαχείρισης προστατευόμενης περιοχής. Οι σχετικές κατασκευές αντιμετωπίζονται ενιαία ως προς τα μορφολογικά στοιχεία τους, το μέγεθος τους, τα υλικά κατασκευής και την αρμονική ένταξη τους στο χώρο, με ευθύνη του κάθε Δήμου. Με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και κατόπιν αίτησης εγκρίνεται από το Αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής πρότυπη Αρχιτεκτονική μελέτη στην οποία περιγράφονται με σαφήνεια οι μορφολογικοί κανόνες, το είδος, το μέγεθος και τα χρησιμοποιούμενα υλικά. Η εγκριτική απόφαση περιλαμβάνει τμήμα ή σύνολο εκτάσεως που πρόκειται να εγκατασταθούν οι προσωρινές κατασκευές, καθώς και όλες τις απαιτούμενες υποχρεώσεις για την ελεύθερη διέλευση του κοινού και την ελεύθερη χρήση εγκαταστάσεων κοινωφελούς χαρακτήρα. Μετά την παρέλευση της προθεσμίας αναστολής των δύο ετών, οι κατασκευές αυτές οφείλουν να προσαρμοστούν, σύμφωνα με την εγκριτική απόφαση της προηγούμενης παραγράφου ή σε διαφορετική περίπτωση να απομακρυνθούν.

Άρθρο 123

Προβλέπονται ειδικές διατάξεις σχετικά με τις αυθαίρετες κατασκευές κτιρίων και συνοδών εγκαταστάσεων ασικών και υπεραστικών συγκοινωνιών. Ορίζεται δε ότι προϋπόθεση υπαγωγής είναι ότι έχει κινηθεί με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου η διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής.

Άρθρο 124

Στο άρθρο αυτό τίθενται οι εξουσιοδοτικές διατάξεις που σχετίζονται με το Κεφάλαιο αυτό.

Άρθρο 125

Τίθενται οι μεταβατικές και καταργούμενες διατάξεις του Κεφαλαίου.

ΤΜΗΜΑ Ε'

ΛΟΙΠΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑΣ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Άρθρο 126

Τροποποίηση διατάξεων του ν. 3889/2010

Με την παράγραφο 1 και για την άρση κάθε νομικής αμφισβήτησης ως προς τη δυνατότητα του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων να δανειοδοτεί το Πράσινο Ταμείο για την επίτευξη των σκοπών του, τροποποιείται η παρ. 5 του άρθρου 5 του ν. 3889/2010. Με τον τρόπο αυτό αντιμετωπίζεται το πρόβλημα που προκύπτει από το γεγονός ότι συγκεκριμένα έργα Δήμων παρουσιάζουν αργή απορροφητικότητα (π.χ. απαλλοτριώσεις), με συνέπεια να υπάρχουν λιμνάζοντα, μη απορροφούμενα, κεφάλαια στον ετήσιο προϋπολογισμό του Πράσινου Ταμείου. Μέσω της χρηματοδότησης του Πράσινου Ταμείου από το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων και χρησιμοποιώντας κατά περίπτωση κατάλληλες τεχνικές (bridge financing, δάνειο εγγυημένης μεταχρονολογημέ-

να εκταμίευσης υπό όρους) αυξάνονται οι ετησίως διαθέσιμοι προς διανομή πόροι και εξασφαλίζεται η άμεση απορρόφησή τους. Επίσης, με την ίδια παράγραφο δίνεται πλέον η δυνατότητα σύναψης προγραμματικών συμβάσεων του Πράσινου Ταμείου με φορείς του δημόσιου τομέα, ώστε οι φορείς αυτοί (όπως το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων το οποίο είναι βασικός χρηματοδότης των Ο.Τ.Α. οργανισμός που διακινεί όλους τους κρατικούς πόρους προς αυτούς κι έχει μεγάλη τεχνογνωσία σε θέματα έργων υποδομών αλλά και σε απαλλοτριώσεις κλπ και διαθέτει τους κατάλληλους πόρους για την αποτελεσματική διαχείρισή τους) να μπορούν να αναλάβουν δράσεις υλοποίησης και διαχείρισης των προγραμμάτων του Πράσινου Ταμείου (προβολή, προώθηση προγράμματος, αξιολόγηση, εισήγηση προς Πράσινο Ταμείο, υλοποίηση, παρακολούθηση, έλεγχο κ.λπ.), ώστε το τελευταίο να επικεντρωθεί στην υλοποίηση του στρατηγικού του σκοπού.

Με την παράγραφο 2 προστίθεται νέο εδάφιο στο τέλος της παρ. 3 του άρθρου 7 του ν. 3889/2010 και εισάγεται ειδική διαδικασία για την επιστροφή αχρεωσήτως καταβληθέντων ποσών σε πολίτες, για την άρση κάθε νομικής αμφισβήτησης ως προς τη δυνατότητα του διοικητικού του συμβουλίου να αποφασίζει επί των αιτημάτων πολιτών, δυνάμει εκτελεστών δικαστικών αποφάσεων ή κατόπιν εισήγησης των αρμόδιων δημόσιων υπηρεσιών. Αυτονόητο είναι ότι τα ποσά που επεστράφησαν στους δικαιούχους πριν από την έναρξη ισχύος της παρούσας τροποποίησης, νομίμως καταβλήθηκαν, καθώς καλύπτονταν από τη γενική εξουσία του διοικητικού συμβουλίου να διαχειρίζεται τα οικονομικά θέματα του Πράσινου Ταμείου.

Άρθρο 127

Τροποποίηση διατάξεων του π.δ. 420/1987 (Α' 187), π.δ. της 27 Σεπτ./7 Νοεμ. 1985 (Δ' 631) και ν. 4342/2015 (Α' 143)

Με την παρ. 4 του άρθρου 30 του ν. 3175/2003 (Α' 207), προστέθηκε διάταξη στο άρθρο 2 του π.δ. 420/1987 (Α' 187), με την οποία εισήχθη η δυνατότητα αλλαγής των συστημάτων κεντρικής θέρμανσης που καταναλώνουν υγρά καύσιμα και η σύνδεση πολυκατοικιών με το δίκτυο φυσικού αερίου με απόφαση της απόλυτης πλειοψηφίας των συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας, κατά παρέκκλιση τυχόν αντίθετων διατάξεων των κανονισμών των σχέσεων των συνιδιοκτητών της οικοδομής. Με την ίδια πλειοψηφία μπορεί να αποφασιστεί η αποσύνδεση μεμονωμένης ιδιοκτησίας από το δίκτυο κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου με χρήση υγρών καυσίμων και η σύνδεσή της με το δίκτυο φυσικού αερίου. Στην τελευταία αυτή περίπτωση, εφαρμόζεται η παράγραφος 3.3.1 του άρθρου 1 του π.δ. της 27 Σεπτ./7 Νοεμ. 1985 (Δ' 631), όπως προστέθηκε με την παράγραφο 11 του άρθρου 30 του ν. 3175/2003 (Α' 207), δηλαδή οι αυτονομούμενες μεμονωμένες ιδιοκτησίες απαλλάσσονται από τις δαπάνες λειτουργίας και τις έκτακτες δαπάνες του κεντρικού συστήματος θέρμανσης.

Στη συνέχεια, με το άρθρο 39 του ν. 4447/2016 (Α' 241) προστέθηκε παράγραφος 8 στο άρθρο 11 του ν. 4342/2015 (Α' 143), η οποία ορίζει ότι δεν απαιτείται προηγούμενη έγκριση ή απόφαση οργάνου ή ενημέρωση ή άδεια άλλης αρχής ή φορέα, πέραν των πιστοποιημένων φορέων παροχής ή εγκατάστασης όπου αυτό απαι-

τείται, για την τοποθέτηση μετρητικών ή ρυθμιστικών διατάξεων ενέργειας ή ανεξάρτητων μονάδων θέρμανσης σε μεμονωμένες ιδιοκτησίες καταναλωτών σε υφιστάμενα πριν από την έναρξη εφαρμογής του νόμου κτίρια, καθώς και σε όσα κτίρια ανεγερθούν μετά την έναρξη εφαρμογής αυτού. Με τη νομοθετική αυτή προσθήκη επιχειρήθηκε να συμπληρωθεί το καθεστώς για την εγκατάσταση μετρητικών ή ρυθμιστικών διατάξεων ενέργειας και αυτόνομων συστημάτων θέρμανσης σε μεμονωμένες ιδιοκτησίες πολυκατοικιών, προκειμένου να αντιμετωπιστούν σοβαρά κοινωνικά προβλήματα από την αδυναμία επαρκούς θέρμανσης χιλιάδων νοικοκυριών, την απαξίωση των ιδιοκτησιών πολιτών και τις αντεγκλήσεις μεταξύ συνιδιοκτητών. Η διάταξη της παρ. 8 του άρθρου 11 του ν. 4342/2015 όμως, κυρίως λόγω του γεγονότος ότι άφησε αρρύθμιστο το θέμα της κατανομής των δαπανών μετά την εγκατάσταση της ανεξάρτητης μονάδας θέρμανσης, δημιούργησε πολλά ερμηνευτικά ζητήματα και την ανάγκη για θεσμοθέτηση ενός πληρέστερου ρυθμιστικού πλαισίου, το οποίο προωθείται με τις προτεινόμενες διατάξεις. Ειδικότερα, η προτεινόμενη ρύθμιση απαντά στο χρόνιο αίτημα της δυνατότητας αυτόνομησης μεμονωμένων ιδιοκτησιών από το κεντρικό σύστημα θέρμανσης της πολυκατοικίας, ακόμα και σε περιπτώσεις που δεν συγκεντρώνεται το απαραίτητο πλειοψηφικό ποσοστό συναίνεσης από τους λοιπούς συνιδιοκτήτες κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 2 παρ. 5 του π.δ. 420/1987.

Με την παράγραφο 1 τροποποιείται η παράγραφος 5 του άρθρου 2 του π.δ. 420/1987 με σκοπό τη διεύρυνση του πεδίου εφαρμογής της διάταξης στο πλαίσιο της γενικότερης πολιτικής για τη βελτίωση της ενεργειακής αποδοτικότητας των κτιρίων. Συγκεκριμένα, η δυνατότητα αλλαγής των συστημάτων κεντρικής θέρμανσης και η μόνιμη αποσύνδεση από το δίκτυο κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου μεμονωμένων ιδιοκτησιών με απόφαση της απόλυτης πλειοψηφίας των συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας επεκτείνεται σε όλες τις περιπτώσεις κατά τις οποίες το υπό εγκατάσταση νέο σύστημα θέρμανσης στην πολυκατοικία ή τη μεμονωμένη ιδιοκτησία είναι ενεργειακά αποδοτικότερο του υφιστάμενου.

Μετά την παράγραφο 2 προστίθενται νέες παράγραφοι 6, 7 και 8 στο άρθρο 2 του π.δ. 420/1987 Συγκεκριμένα, με τη νέα παράγραφο 6 ρυθμίζεται η διαδικασία σύγκλησης της συνέλευσης συνιδιοκτητών με θέμα τη λήψη απόφασης για την αλλαγή του συστήματος κεντρικής θέρμανσης ή την αποσύνδεση μεμονωμένης ιδιοκτησίας από το σύστημα κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου. Με τη νέα παράγραφο 7 ρυθμίζεται η διαδικασία και οι προϋποθέσεις αποσύνδεσης μεμονωμένης ιδιοκτησίας από το σύστημα κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου σε περίπτωση που η συνέλευση συνιδιοκτητών λάβει αρνητική απόφαση ή δεν λάβει απόφαση εντός τριάντα ημερών από την ημερομηνία της πρώτης σύγκλησής της. Στην περίπτωση αυτή ο ιδιοκτήτης που επιθυμεί την αυτόνομη του διαμερισμάτος του δικαιούται να προβεί με δική του δαπάνη, ευθύνη και επιμέλεια στην αποσύνδεση της ιδιοκτησίας του, μονώνοντας τους σωλήνες της κεντρικής θέρμανσης που διέρχονται από αυτήν, και, κατά τρόπο που να μη θίγει τη θέρμανση των ιδιοκτησιών των λοιπών συνιδιοκτητών, στην αυτόνομη σύνδεσή της με το δίκτυο φυσικού αερίου ή στην εγκατάσταση σε αυτήν αυτόνομου συστήματος θέρμανσης, πάντα υπό την προϋπόθεση ότι το νέο σύστημα θέρμανσης (φυσικού αερίου ή άλλο)

είναι ενεργειακά αποδοτικότερο από αυτό της κεντρικής θέρμανσης. Κατά τ' άλλα, τηρούνται όλες οι προδιαγραφές ασφαλείας και λαμβάνονται όλες οι πολεοδομικές άδειες κατά την εγκατάσταση του νέου συστήματος και ο απαιτούμενος εξοπλισμός τοποθετείται εντός της αυτονομώμενης οριζόντιας ιδιοκτησίας ή σε χώρο που ανήκει στην κυριότητα ή στην αποκλειστική χρήση του ιδιοκτήτη. Τέλος, θεσπίζεται υποχρέωση του ιδιοκτήτη της αυτονομώμενης ιδιοκτησίας να γνωστοποιήσει στους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες της πολυκατοικίας την αποσύνδεσή του από το σύστημα κεντρικής θέρμανσης, τον τρόπο όδευσης των σωληνώσεων της παροχής μέχρι την ιδιοκτησία του και το χρόνο έναρξης και την αναμενόμενη διάρκεια των εργασιών εγκατάστασης. Με τη νέα παράγραφο 8 ορίζεται ότι η οριζόντια ιδιοκτησία που αυτονομείται χωρίς απόφαση της πλειοψηφίας των συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας, απαλλάσσεται μεν από το σύνολο των δαπανών καυσίμου της κεντρικής θέρμανσης, αλλά συνεχίζει να συμμετέχει στις λοιπές δαπάνες του συστήματος, τακτικές και έκτακτες. Αυτό σημαίνει ότι για τις τακτικές δαπάνες συντήρησης του καυστήρα, αλλά και εάν στο μέλλον αποφασιστεί η αλλαγή του κεντρικού καυστήρα ή χρειαστεί να επισκευαστεί ή αντικατασταθεί λόγω βλάβης το κεντρικό σύστημα θέρμανσης, ο ιδιοκτήτης που έχει αυτονομηθεί θα καταβάλει το ποσό που αναλογεί στην ιδιοκτησία του. Τέλος, ορίζεται ότι με απόφαση της πλειοψηφίας των συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας μπορεί να αποφασιστεί η πλήρης απαλλαγή των ιδιοκτησιών που αυτονομούνται.

Η παράγραφος 3 περιλαμβάνει μεταβατική διάταξη για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες που έχουν ήδη αποσυνδεθεί από το σύστημα κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου χωρίς απόφαση της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών με τον προβλεπόμενο από τις νέες διατάξεις τρόπο (με μόνωση των σωλήνων της κεντρικής θέρμανσης, χωρίς να θίγεται η θέρμανση των ιδιοκτησιών των λοιπών συνιδιοκτητών και με εγκατάσταση ανεξάρτητης, μόνιμης μονάδας θέρμανσης ενεργειακά αποδοτικότερης από το σύστημα κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου). Οι ιδιοκτησίες αυτές απαλλάσσονται από τις μελλοντικές δαπάνες κατανάλωσης καυσίμου, δηλαδή από αυτές που πραγματοποιούνται μετά τη θέση σε ισχύ του παρόντος νόμου.

Με την παράγραφο 4 τροποποιείται το δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 3.3.1 του άρθρου 1 του π.δ. της 27 Σεπτ./7 Νοεμ. 1985 (Δ' 631), με τη διαγραφή των λέξεων «με χρήση αερίων καυσίμων», ώστε η συνολική απαλλαγή από τις δαπάνες λειτουργίας και τις έκτακτες δαπάνες κεντρικής θέρμανσης που προβλέπεται στη διάταξη αυτή να καλύπτει όλες τις αποσυνδέσεις μεμονωμένων ιδιοκτησιών με απόφαση της πλειοψηφίας της συνέλευσης συνιδιοκτητών και την εγκατάσταση σε αυτές ενεργειακά αποδοτικότερης αυτόνομης μονάδας θέρμανσης.

Η παράγραφος 5 περιλαμβάνει μεταβατική διάταξη για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες που έχουν αποσυνδεθεί από το σύστημα κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου με απόφαση της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών και έχουν συνδεθεί με το δίκτυο φυσικού αερίου ή έχει εγκατασταθεί σε αυτές αυτόνομο σύστημα θέρμανσης κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 5 του άρθρου 2 του π.δ. 420/1987 (Α' 187), όπως τροποποιείται με τον παρόντα νόμο. Οι ιδιοκτησίες αυτές απαλλάσσονται συνολικά από τις μελλοντικές δαπάνες λειτουργίας και τις έκτακτες δαπάνες

κεντρικής θέρμανσης, δηλαδή από αυτές που πραγματοποιούνται μετά τη θέση σε ισχύ του παρόντος νόμου.

Τέλος με την παράγραφο 6 καταργείται η παράγραφος 8 του άρθρου 11 ν. 4342/2015 (Α' 143) που προστέθηκε με το άρθρο 39 του ν. 4447/2016 (Α' 241).

Άρθρο 128

Με τις διατάξεις του άρθρου 3 του ν. 3335/2005 (Α' 95) συστάθηκε στο πρώην Υπουργείο Ανάπτυξης και νυν Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, υπηρεσία με την επωνυμία Κλιμάκιο Ελέγχου Διακίνησης και Αποθήκευσης Καυσίμων (Κ.Ε.Δ.Α.Κ) και τα οποία ασκούν επιτόπιο έλεγχο σε εγκαταστάσεις και άλλα μέσα διύλισης, αποθήκευσης, μεταφοράς, τελικής πώλησης και, γενικότερα, διακίνησης πετρελαιοειδών προϊόντων, καθώς και οποιασδήποτε μορφής βιομηχανικές ή άλλες εγκαταστάσεις, όπου πιθανολογείται ότι αποθηκεύονται ή διακινούνται πετρελαιοειδή προϊόντα.

Ο διενεργούμενος από τα Κ.Ε.Δ.Α.Κ έλεγχος δεν περιορίζεται στον έλεγχο του τύπου και της ποιότητας των διακινούμενων καυσίμων (νοθείας) αλλά αφορά γενικότερα στο κατά πόσο η δραστηριότητα της εμπορίας πετρελαιοειδών ασκείται, σε όλα της τα στάδια και από όλους τους εμπλεκόμενους, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις (αποθήκευση, μεταφορά, διακίνηση, διάθεση, πώληση καυσίμων κλπ).

Με την προτεινόμενη διάταξη επαναφέρεται η ανά έλεγχο, αμοιβή των μελών των Κ.Ε.Δ.Α.Κ που καθοριζόταν με Κοινή Υπουργική Απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και η οποία, από την 1η Ιανουαρίου 2016 (ν. 4354/2015, Α' 176), καταργήθηκε.

Τα Κ.Ε.Δ.Α.Κ. είναι ένας κρατικός ελεγκτικός μηχανισμός που από τη σύστασή του παράγει έργο συμμετέχοντας ενεργά και συνεισφέροντας αποτελεσματικά στην πάταξη της νοθείας και της λαθρεμπορίας καυσίμων που εντοπίζονται σε όλο τον κύκλο της αγοράς καυσίμων, στην αύξηση των εσόδων του κρατικού προϋπολογισμού, καθώς και στην ενημέρωση, την κινητοποίηση και τη συνδρομή διαφόρων αρχών και υπηρεσιών.

Κατά την πενταετία 2011-2015 ελέγχθηκαν πάνω από 20.000 πρατήρια και εγκαταστάσεις, ενώ επιβλήθηκαν από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας πρόστιμα συνολικού ύψους 9.260.545,00 ευρώ. Λαμβάνοντας υπόψη ότι το συνολικό κόστος λειτουργίας των Κ.Ε.Δ.Α.Κ. την ίδια περίοδο ανήλθε στα 1.500.654,18 ευρώ, τα καθαρά έσοδα του κρατικού προϋπολογισμού από τη λειτουργία των Κ.Ε.Δ.Α.Κ. ανέρχονται στα 7.759.890,82 ευρώ.

Στα παραπάνω έσοδα του Κρατικού Προϋπολογισμού θα πρέπει να προσμετρηθούν και τα πρόστιμα που επιβάλλονται από άλλες δημόσιες αρχές και υπηρεσίες (όπως Περιφέρειες και άλλα υπουργεία), οι οποίες ενημερώνονται από τα Κ.Ε.Δ.Α.Κ. για παραβάσεις που διαπιστώνονται κατά τον έλεγχο που διενεργούν και για τις οποίες είναι εκείνες αρμόδιες να επιβάλλουν κυρώσεις (διοικητικές- πρόστιμα).

Οι έλεγχοι των Κ.Ε.Δ.Α.Κ. πραγματοποιούνται όλες τις ώρες και ημέρες, εργάσιμες και μη, σε δύσκολες και ανθυγιεινές συνθήκες, σε επικίνδυνες ενίοτε εγκαταστάσεις, ενώ οι υπάλληλοι που συμμετέχουν σε αυτούς

εκπληρώνουν, ανεξαρτήτως καιρικών συνθηκών, επιπλέον καθήκοντα από αυτά της οργανικής τους θέσης και συχνά εκτός του ωραρίου εργασίας τους, εισπνέοντας αναθυμιάσεις επιβλαβείς για τον οργανισμό τους.

Επιπλέον τα κλιμάκια Κ.Ε.Δ.Α.Κ. ελέγχουν τις επώνυμες ή μη καταγγελίες που υποβάλλονται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας και αφορούν στα καύσιμα, συνδράμουν τις διωκτικές αρχές (αστυνομία, εισαγγελία) σε ελέγχους αρμοδιότητάς τους, όποτε αυτό τους ζητηθεί, και με βάση τα στοιχεία που συλλέγουν σε καθημερινή βάση από τα πρατήρια που ελέγχουν, αποστέλλονται οι τιμές των καυσίμων στο Παρατηρητήριο Τιμών.

Η εισηγούμενη διάταξη έχει μεταβατικό χαρακτήρα και ισχύει μέχρι 31.12.2017, ώστε να δοθεί ο χρόνος για το σχεδιασμό ενός νέου μηχανισμού ελέγχων με τη δημιουργία ενός μητρώου, το οποίο θα χρηματοδοτείται από τα έσοδά του και δεν θα επιβαρύνει τον κρατικό προϋπολογισμό.

Άρθρο 129

Τροποποίηση διατάξεων του ν. 3175/2003

Στο ν. 3175/2003 προστίθεται παράγραφος με την οποία παρατείνονται ανά πενταετία οι συμβάσεις που βρισκόνταν σε ισχύ κατά την έκδοσή του και είχαν καταρτιστεί σύμφωνα με το ν. 1475/1984 (Α' 131). Η παράταση αυτή γίνεται για 35 χρόνια σε πλήρη συμβατότητα και με τις προβλέψεις της παραγράφου 6 του άρθρου 4 του ν. 3175/2003.

Η παράταση αυτή αφορά συμβάσεις των οποίων η χρονική διάρκεια δεν χορηγήθηκε στα μέγιστα όρια που προέβλεπε ο ν. 1475/1984 ήτοι για 15 έως 30 χρόνια αρχική σύμβαση με επιπλέον παράταση έως 20 χρόνια.

Άρθρο 130

Παράταση προθεσμίας υποβολής δηλώσεων των κατ'επάγγελμα αγροτών παραγωγών ηλεκτρικής ενέργειας

Στην περίπτωση 1.α της υποπαραγράφου ΙΓ.1 της παρ. ΙΓ του άρθρου πρώτου του ν. 4254/2014 (Α' 85) θεσπίστηκε η υποχρέωση υποβολής δηλώσεων από τους κατ'επάγγελμα αγρότες παραγωγούς για τη διατήρηση ή μη της ιδιότητας του κατ'επάγγελμα αγρότη, οι οποίες επέχουν θέση υπεύθυνης δήλωσης του ν. 1599/1986 και οι οποίες υποβάλλονται ηλεκτρονικά, μέσω του πληροφοριακού συστήματος της ΛΑΓΗΕ Α.Ε., εντός του πρώτου τριμήνου κάθε έτους και αφορούν το προηγούμενο της υποβολής έτος. Με το άρθρο 29 του ν. 4342/2015 (Α' 143), δόθηκε η δυνατότητα υποβολής της δήλωσης που αφορά στο έτος 2014, πέραν της 31.3.2015 και ειδικότερα για το χρονικό διάστημα δύο μηνών από την ημερομηνία δημοσίευσης του νόμου, καθώς μεγάλος αριθμός αγροτών δεν είχε υποβάλλει εμπρόθεσμα της ως άνω δήλωση. Παρόμοια, για τις δηλώσεις που αφορούν στο έτος 2015 δόθηκε εκ νέου η δυνατότητα να την υποβάλουν εντός χρονικού διαστήματος δύο μηνών από τη δημοσίευση του ν. 4409/2016 (Α' 136), με το άρθρο 46 αυτού.

Με την προτεινόμενη ρύθμιση δίνεται η δυνατότητα σε κατ'επάγγελμα αγρότες που για διάφορους λόγους (εκ παραδρομής, για λόγους υγείας κλπ) δεν υπέβαλλαν τη

δήλωση που αφορά στο έτος 2016 έως τις 31.3.2017, σύμφωνα με τη σχετική διάταξη του ν. 4254/2014, να την υποβάλουν εντός χρονικού διαστήματος δύο μηνών από την ημερομηνία δημοσίευσης του νόμου.

Άρθρο 131

Τροποποίηση διατάξεων ν. 4414/2016 (Α' 149)

Οι διατάξεις αυτές αφορούν στο νέο καθεστώς στήριξης των σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (Α.Π.Ε.) και Συμπαρογωγή Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Απόδοσης (Σ.Η.Θ.Υ.Α.), που θεσπίστηκε με το ν. 4414/2016, και κρίνονται απαραίτητες προκειμένου να καταστεί απολύτως συμβατό με την απόφαση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής με τίτλο «State Aid SA44666 – Greece, New operating aid scheme for the production of electricity from RES and HECHP». Επίσης, περιλαμβάνονται και λοιπές τροποποιήσεις που κρίθηκαν αναγκαίες για την αντιμετώπιση ζητημάτων που ανέκυψαν κατά τη διαδικασία προετοιμασίας και έκδοσης των προβλεπόμενων κανονιστικών διατάξεων του ν. 4414/2016.

Με την παράγραφο 1 προστίθεται εδάφιο με σκοπό να καθοριστεί η τιμή του Επιτοκίου Αναγωγής που χρησιμοποιείται στη μεθοδολογία απομείωσης της Επενδυτικής Ενίσχυσης για τις φωτοβολταϊκές εγκαταστάσεις, καθώς δεν περιλαμβάνονται στις κατηγορίες του Πίνακα 1 της περίπτωσης β' της παραγράφου 1 του άρθρου 4.

Με την παράγραφο 2 προβλέπεται ότι η Λειτουργική Ενίσχυση που παρέχεται στον κάτοχο του σταθμού Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. που συνάπτει Σύμβαση Λειτουργικής Ενίσχυσης Διαφορικής Προσαύξησης (Σ.Ε.Δ.Π.) καταβάλλεται, εκτός από τον Υπολογαριασμό Ενισχύσεων, και από τον Υπολογαριασμό Αγοράς του Ειδικού Λογαριασμού Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α.. Διασυνδεδεμένου Συστήματος και Δικτύου του Ειδικού Λογαριασμού του άρθρου 143 του ν. 4001/2011 (Α' 179). Με τη διάταξη αυτή διασφαλίζεται ότι, στη βάση της ισότιμης μεταχείρισης, το σύνολο των σταθμών ΑΠΕ θα έχουν έσοδα από τον Υπολογαριασμό Αγοράς κατά τη διαδικασία της μηνιαίας εκκαθάρισης.

Με την παράγραφο 3 το θεσμικό πλαίσιο της χώρας εναρμονίζεται με τις παρ. 124 και 125 των Κατευθυντήριων Γραμμών για τις κρατικές ενισχύσεις στους τομείς του περιβάλλοντος και της ενέργειας για την περίοδο 2014-2020, σύμφωνα με τις οποίες για τους σταθμούς αυτοπαραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. ως κριτήριο για την κατάταξη των σταθμών σε σταθμούς που λαμβάνουν Λειτουργική Ενίσχυση στη βάση Σταθερής Τιμής ή στη βάση Διαφορικής Προσαύξησης λαμβάνεται το σύνολο της εγκατεστημένης ισχύος των σταθμών αυτών.

Με την παράγραφο 4 διευρύνεται το πεδίο ρύθμισης της υπουργικής απόφασης που προβλέπεται στο τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 19 του άρθρου 3, ώστε να ρυθμιστεί πλήρως το πλαίσιο συμμετοχής των σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. (οι κάτοχοι των σταθμών έχουν συνάψει σύμβαση Λειτουργικής Ενίσχυσης ή Σύμβαση πώλησης ηλεκτρικής ενέργειας κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 12 του ν. 3468/2006 (Α' 129) ή αντίστοιχη σύμβαση αγορα-

πωλησίας ηλεκτρικής ενέργειας προ του ν. 3468/2006 (Α' 129)) που συνεχίζουν να λειτουργούν μετά την ημερομηνία λήξης των αντίστοιχων συμβάσεων και όλες οι απαιτούμενες, κατά την κείμενη νομοθεσία, άδειες και εγκρίσεις αυτών είναι σε ισχύ. Ειδικότερα, με την παρούσα τροποποίηση καθορίζεται ότι με την απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας θα ρυθμιστεί το πλαίσιο συμμετοχής των σταθμών της παρούσας στην αγορά ηλεκτρικής ενέργειας, η μεθοδολογία και η διαδικασία εκκαθάρισης, τιμολόγησης και διακανονισμού των συναλλαγών, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα αναφορικά με τη λειτουργία των σταθμών στο Διασυνδεδεμένο Σύστημα και το Διασυνδεδεμένο Δίκτυο.

Με την παράγραφο 5 καθορίζεται ότι σε περιπτώσεις έργων που έχουν συνάψει σύμβαση Λειτουργικής Ενίσχυσης και τροποποιούν τις άδειες παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας ή τις Οριστικές Προσφορές Σύνδεσης των σταθμών τους λόγω αύξησης της ισχύος παραγωγής αυτών, συνάπτουν νέα σύμβαση Λειτουργικής Ενίσχυσης. Η νέα σύμβαση Λειτουργικής Ενίσχυσης, αφορά στη συνολική ισχύ παραγωγής, και έχει ως ημερομηνία λήξης την ημερομηνία λήξης της αρχικής σύμβασης Λειτουργικής Ενίσχυσης. Η νέα σύμβαση Λειτουργικής Ενίσχυσης τίθεται σε ισχύ κατά την ημερομηνία θέσης σε λειτουργία (κανονική ή δοκιμαστική) της πρόσθετης ισχύος παραγωγής, με την ταυτόχρονα λύεται η αρχική σύμβαση. Ο τύπος της νέας σύμβασης Λειτουργικής Ενίσχυσης (Σταθερής Τιμής ή Διαφορικής Προσαύξησης) καθορίζεται με τη συνολική ισχύ παραγωγής σε σχέση με τα όρια εγκατεστημένης ισχύος ή μέγιστης ισχύος παραγωγής των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 5. Η Τιμή Αναφοράς που διέπει τη νέα σύμβαση είναι η μεσοσταθμική τιμή που προκύπτει με βάση την Τιμή Αναφοράς που διέπει την αρχική σύμβαση για την αρχική ισχύ παραγωγής και την Τιμή Αναφοράς που ισχύει για την πρόσθετη ισχύ παραγωγής κατά τη στιγμή που αυτή τίθεται σε λειτουργία (κανονική ή δοκιμαστική).

Με την παράγραφο 6 προστίθεται στον Πίνακα 1 της παραγράφου 1β του άρθρου 4 του ν. 4414/2016 (Α' 149) νέα κατηγορία με α/α 29 - Ηλιακή Ενέργεια που αξιοποιείται μέσω φωτοβολταϊκών συστημάτων Υβριδικών Σταθμών στα Μη Διασυνδεδεμένα Νησιά και Τιμή Αναφοράς τα 98,78€/MWh. Με την παρούσα διάταξη καθορίζεται Τιμή Αναφοράς για φωτοβολταϊκές εγκαταστάσεις Υβριδικών Σταθμών, λαμβάνοντας υπόψη τα αποτελέσματα της πιλοτικής ανταγωνιστικής διαδικασίας υποβολής προσφορών για φ/β εγκαταστάσεις που διενεργήθηκε από τη Ρυθμιστική Αρχή Ενέργειας σύμφωνα με το άρθρο 7 του ν. 4414/2016, όπου στην κατηγορία 1 (φ/β εγκαταστάσεις ισχύος <1MW) προέκυψε μεσοσταθμική τιμή ίση με 98,78€/MWh.

Με την παράγραφο 7 συμπληρώνεται η παρ. 5 του άρθρου 4 του ν. 4414/2016, ώστε για τους σταθμούς παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. της περίπτωσης δ1 της παραγράφου 10 του άρθρου 8 του ν. 3468/2006, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 44 του ν. 4409/2016, οι νέες Τ.Α., που ισχύουν από την έκδοση της υπουργικής απόφασης της ίδιας παραγράφου, να εφαρμόζονται από την πρώτη ημέρα του τρίτου ημερολογιακού έτους μετά το έτος έκδοσης της απόφασης αυτής, ήτοι μετά την πάροδο ενός (1) επιπλέον ημερολογιακού έτους, σε σχέση με τους λοιπούς σταθμούς Α.Π.Ε. καθόσον τα έρ-

γα αυτά είναι πολύπλοκα, παρουσιάζουν ιδιαιτερότητες και έχουν χρόνο υλοποίησης που υπερβαίνει τον προβλεπόμενο για τα «συμβατικά» έργα Α.Π.Ε..

Με την παράγραφο 8 προστίθεται παράγραφος στο τέλος του άρθρου 4 του ν. 4414/2016, με την οποία τίθεται για τους σταθμούς των κατηγοριών 9 και 10 του Πίνακα 1 της περίπτωσης β' της παραγράφου 1 που αξιοποιούν αέρια εκλυόμενα από χώρους υγειονομικής ταφής και οι οποίοι τίθενται σε κανονική ή δοκιμαστική λειτουργία μετά την 1η Ιανουαρίου 2016 (ένταξη σε καθεστώς στήριξης Λειτουργικής Ενίσχυσης) ανώτατο όριο συνολικής εγκατεστημένης ισχύος ή Μέγιστης Ισχύος Παραγωγής, 70 MW. Το όριο αυτό τίθεται ώστε, σε συνδυασμό με τους ήδη λειτουργούντες σταθμούς, να προκύπτει συνολικό όριο 100MW σύμφωνα με την απόφαση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής με τίτλο «State Aid SA44666 – Greece, New operating aid scheme for the production of electricity from RES and HECHP».

Με την παράγραφο 9 καθορίζεται ότι τα έσοδα που προκύπτουν από την εφαρμογή του Μεταβατικού Μηχανισμού Βέλτιστης Ακρίβειας Πρόβλεψης αποτελούν έσοδα του Υπολογαριασμού Αγοράς του Ειδικού Λογαριασμού Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. του Διασυνδεδεμένου Συστήματος και Δικτύου, του Ειδικού Λογαριασμού του άρθρου 143 του ν. 4001/2011, και όχι του Υπολογαριασμού Ενισχύσεων. Η τροποποίηση κρίνεται εύλογη δεδομένου ότι ο Μεταβατικός Μηχανισμός Βέλτιστης Ακρίβειας Πρόβλεψης, σχετίζεται με τη συμμετοχή των σταθμών Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. στον Ημερήσιο Ενεργειακό Προγραμματισμό.

Με την παράγραφο 10 διευκρινίζεται ότι οι κάτοχοι σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. που συνάπτουν Σ.Ε.Δ.Π. και οι οποίοι συμμετείχαν στον Ημερήσιο Ενεργειακό Προγραμματισμό είτε απευθείας, είτε μέσω Φο.Σ.Ε. ή Φο.Σ.Ε.Τε.Κ, στις Περιόδους Κατανομής στις οποίες η Οριακή Τιμή Συστήματος του Ημερήσιου Ενεργειακού Προγραμματισμού έλαβε μηδενικές τιμές για πάνω από δύο (2) διαδοχικές ώρες κατανομής, δεν λαμβάνουν Λειτουργική Ενίσχυση για την ηλεκτρική ενέργεια που παράγουν κατά τις ώρες αυτές.

Με την παράγραφο 11 προστίθεται εδάφιο στο τέλος της παρ. 5 του άρθρου 7 του ν. 4414/2016, με το οποίο καθορίζεται ότι οι σε περίπτωση κατάπτωσης εγγυητικών επιστολών που έχουν υποβληθεί για τη συμμετοχή σε ανταγωνιστική διαδικασία υποβολής προσφορών για σταθμούς Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. και για την κατασκευή και θέση σε κανονική ή δοκιμαστική λειτουργία των επιλεγέντων σταθμών, τα αναφερόμενα σε αυτές ποσά πιστώνονται υποχρεωτικά υπέρ του Ειδικού Λογαριασμού του άρθρου 143 του ν.4001/2011, λόγω της συνάφειας του αντικειμένου που εξυπηρετεί αυτός και της ανάγκης εξισορρόπησης του για την αποφυγή δημιουργίας ελλειμμάτων.

Με την παράγραφο 12 διευρύνεται το πεδίο ρύθμισης της υπουργικής απόφασης που προβλέπεται στο τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 19 του άρθρου 3, ώστε να ρυθμιστεί πλήρως το πλαίσιο συμμετοχής των σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. στα Μη Διασυνδεδεμένα Νησιά (οι κάτοχοι των σταθμών έχουν συνάψει σύμβαση Λειτουργικής Ενίσχυσης ή Σύμβαση πώλησης ηλεκτρικής ενέργειας κατά

τα προβλεπόμενα στο άρθρο 12 του ν. 3468/2006 (Α΄ 129) ή αντίστοιχη σύμβαση αγοραπωλησίας ηλεκτρικής ενέργειας προ του ν. 3468/2006 (Α΄ 129)) που συνεχίζουν να λειτουργούν μετά την ημερομηνία λήξης των αντίστοιχων συμβάσεων, και όλες οι απαιτούμενες, κατά την κείμενη νομοθεσία άδειες και εγκρίσεις αυτών είναι σε ισχύ. Ειδικότερα, με την παρούσα τροποποίηση καθορίζεται ότι με την απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας θα ρυθμιστεί το πλαίσιο συμμετοχής των σταθμών της παρούσας στην αγορά ηλεκτρικής ενέργειας, η μεθοδολογία και η διαδικασία εκκαθάρισης, τιμολόγησης και διακανονισμού των συναλλαγών, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα αναφορικά με τη λειτουργία των σταθμών στο Διασυνδεδεμένο Σύστημα και το Διασυνδεδεμένο Δίκτυο.

Άρθρο 132

Διάρκεια ισχύος Αδειών Εγκατάστασης και Οριστικών Προσφορών Σύνδεσης σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. και αδειών εκτέλεσης έργων αξιοποίησης υδατικών πόρων μικρών υδροηλεκτρικών σταθμών

Με το άρθρο 67 του ν. 4342/2015 ορίζεται ότι: «Κατά τον υπολογισμό της διάρκειας ισχύος της Άδειας Εγκατάστασης των σταθμών ηλεκτροπαραγωγής από ΑΠΕ του άρθρου 3 του ν. 3468/2006 ή αντίστοιχως της Οριστικής Προσφοράς Σύνδεσης των σταθμών ηλεκτροπαραγωγής από ΑΠΕ του άρθρου 4 του ν. 3468/2006, δεν λαμβάνεται υπόψη το χρονικό διάστημα από την 29η Ιουνίου 2015 ή από τον χρόνο έκδοσης της Άδειας Εγκατάστασης ή αντίστοιχως της Οριστικής Προσφοράς Σύνδεσης, εφόσον είναι μεταγενέστερος, έως την 31η Μαρτίου 2016. Η διάταξη αφορά άδειες εγκατάστασης ή αντίστοιχα οριστικές προσφορές σύνδεσης των σταθμών ηλεκτροπαραγωγής από ΑΠΕ που εκδόθηκαν ή θα εκδοθούν έως και την 31η Μαρτίου 2016».

Αντίστοιχα, με το άρθρο 16 του ν. 4414/2016 (παρ. 1) ορίζεται ότι: «Κατά τον υπολογισμό της διάρκειας ισχύος της Άδειας Εγκατάστασης των σταθμών ηλεκτροπαραγωγής από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. του άρθρου 3 του ν. 3468/2006 (Α΄ 129) ή αντίστοιχως της Οριστικής Προσφοράς Σύνδεσης των σταθμών ηλεκτροπαραγωγής από ΑΠΕ των άρθρων 3 και 4 του ν. 3468/2006 (Α΄ 129), δε λαμβάνεται υπόψη το χρονικό διάστημα από την 31η Μαρτίου 2016 ή από τον χρόνο έκδοσης της Άδειας Εγκατάστασης ή αντίστοιχως της Οριστικής Προσφοράς Σύνδεσης, εφόσον είναι μεταγενέστερος, έως και την 31η Δεκεμβρίου 2016. Η διάταξη αφορά άδειες εγκατάστασης ή αντίστοιχα οριστικές προσφορές σύνδεσης των σταθμών ηλεκτροπαραγωγής από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. που εκδόθηκαν ή θα εκδοθούν έως και την 31η Δεκεμβρίου 2016.»

Με τη διάταξη αυτή εισάγεται ώστε να δοθεί παράταση ισχύος των Αδειών Εγκατάστασης και των Οριστικών Προσφορών Σύνδεσης από ΑΠΕ και ΣΗΘΥΑ ειδικά για τους σταθμούς που εμπίπτουν στη διάταξη της παραγράφου 2 του άρθρου 28 του ν. 4447/2016 (Α΄ 241) περί αναστολής υπογραφής Συμβάσεων Λειτουργικής Ενίσχυσης (των άρθρων 9 και 10 του ν. 4414/2016), από

1.1.2017 μέχρι την έκδοση της υπουργικής απόφασης που προβλέπεται στην παράγραφο 2 του άρθρου 7 του ν.4414/2016 (Α΄ 149) αναφορικά με τη διενέργεια ανταγωνιστικών διαδικασιών υποβολής προσφορών για σταθμούς παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από ΑΠΕ.

Με το άρθρο αυτό, ορίζεται ότι, ειδικά για τους σταθμούς ηλεκτροπαραγωγής από ΑΠΕ του άρθρου 3 και του άρθρου 4 του ν. 3468/2006 (Α΄ 129), οι οποίοι εμπίπτουν στη διάταξη της παραγράφου 2 του άρθρου 28 του ν. 4447/2016 (Α΄ 241), δε θα λαμβάνεται υπόψη κατά τον υπολογισμό της διάρκειας ισχύος της Άδειας Εγκατάστασης ή της Οριστικής Προσφοράς Σύνδεσης σταθμών ηλεκτροπαραγωγής από ΑΠΕ, το χρονικό διάστημα από την 1η Ιανουαρίου 2017 (ή από τον χρόνο έκδοσης της Άδειας Εγκατάστασης ή αντίστοιχως της Οριστικής Προσφοράς Σύνδεσης), μέχρι την έκδοση της υπουργικής απόφασης που προβλέπεται στην παρ. 2 του άρθρου 7 του ν. 4414/2016 (Α΄ 149).

Επίσης, με το ν. 4414/2016 άρθρο 15 ορίστηκε ότι: «Κατά τον υπολογισμό της διάρκειας ισχύος της άδειας εκτέλεσης έργων αξιοποίησης υδατικών πόρων μικρών υδροηλεκτρικών σταθμών, δε λαμβάνεται υπόψη το χρονικό διάστημα από την 29η Ιουνίου 2015, ή από τον χρόνο έκδοσης της άδειας εκτέλεσης έργων αξιοποίησης υδατικών πόρων εφόσον είναι μεταγενέστερος, έως και την 31η Δεκεμβρίου 2016. Η διάταξη αφορά άδειες εκτέλεσης έργων αξιοποίησης υδατικών πόρων μικρών υδροηλεκτρικών σταθμών που εκδόθηκαν ή θα εκδοθούν έως και την 31η Δεκεμβρίου 2016.»

Με τη διάταξη αυτή επιδιώκεται να δοθεί παράταση στην διάρκεια ισχύος της άδειας εκτέλεσης έργων αξιοποίησης υδατικών πόρων μικρών υδροηλεκτρικών σταθμών κατά το ίδιο χρονικό διάστημα με την άδεια εγκατάστασης, δεδομένου ότι είναι προαπαιτούμενη για την άδεια εγκατάστασης και συμπαρασύρεται από αυτήν.

Άρθρο 133

Κρίνεται σκόπιμη η κατάργηση της παρ. 4 του άρθρου 8 του ν. 4296/2014 (Α΄ 214), καθώς θεωρείται πλέον περιττή αφού έχει περάσει διάστημα άνω των 2,5 ετών από την ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 4296/2014 και ως εκ τούτου καμία διαδικασία κατανομής περιθωρίου ισχύος σε περιοχές που χαρακτηρίζονται από τη ΡΑΕ ως περιοχές με κορεσμένο δίκτυο δε μπορεί να βρισκεται ακόμη σε εξέλιξη.

Με την προτεινόμενη διάταξη, οι σταθμοί ηλεκτροπαραγωγής από βιομάζα, βιοαέριο ή βιορευστά, που υλοποιούνται, σε περιοχές που χαρακτηρίζονται από τη ΡΑΕ ως περιοχές με κορεσμένο δίκτυο, από φυσικά ή νομικά πρόσωπα εγγεγραμμένα στο Μητρώο Αγροτών και Αγροτικών Εκμεταλλεύσεων του ν. 3874/2010 (Α΄ 151) εντός της Περιφερειακής Ενότητας που βρίσκονται οι αγροτικές εκμεταλλεύσεις τους όπως αυτές ορίζονται στο ν. 3874/2010, κατανέμονται από τον αρμόδιο διαχειριστή κατά προτεραιότητα, έναντι λοιπών εκκρεμών αιτήσεων, για χορήγηση οριστικής προσφοράς σύνδεσης όπως και οι σταθμοί ηλεκτροπαραγωγής από βιομάζα, βιοαέριο ή βιορευστά οι οποίοι πρόκειται να λειτουργήσουν υπό την ευθύνη Φορέων Διαχείρισης Στερεών Αποβλήτων (Φο.Δ.Σ.Α.) ή νομικών προσώπων στα οποία έ-

χουν ανατεθεί αρμοδιότητες Φο.Δ.Σ.Α. Η διευκόλυνση υλοποίησης τέτοιων έργων κρίνεται απαραίτητη δεδομένου ότι εξυπηρετούν τη διαχείριση αποβλήτων αγροτικών εκμεταλλεύσεων με τον καλύτερο δυνατό τρόπο μέσω της αξιοποίησης του ενεργειακού περιεχομένου τους.

Άρθρο 134
Τροποποίηση διατάξεων του ν. 4389/2016

Με την παρούσα ρύθμιση επιδιώκεται η συμπλήρωση των διατάξεων του Υποκεφαλαίου Β΄ του Κεφαλαίου Η΄ του ν. 4389/2016 «Επείγουσες διατάξεις για την εφαρμογή της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και άλλες διατάξεις.» (Α΄ 94), που αφορούν την οργάνωση και τη διοίκηση της ΑΔΜΗΕ Α.Ε. μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας του πλήρους ιδιοκτησιακού διαχωρισμού και τον καθορισμό των διατάξεων του ν. 4001/2011 (Α΄ 179), οι οποίες δεν εφαρμόζονται, καθώς δεν ανταποκρίνονται πλέον στο νέο καθεστώς λειτουργίας της εταιρείας ως Διαχωρισμένου Διαχειριστή Συστήματος.

Με το ν. 4001/2011 επιλέχθηκε το πρότυπο του Ανεξάρτητου Διαχειριστή Μεταφοράς, σύμφωνα με το οποίο η ΑΔΜΗΕ Α.Ε. αποτελεί μέρος της κάθετα ολοκληρωμένης Δημόσιας Επιχείρησης Ηλεκτρισμού (ΔΕΗ Α.Ε.), η οποία δραστηριοποιείται στις ανταγωνιστικές δραστηριότητες παραγωγής και προμήθειας ηλεκτρικής ενέργειας και ταυτόχρονα, μέσω των αρμοδίων διαχειριστών, στις ρυθμιζόμενες δραστηριότητες διανομής και μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας. Προκειμένου, όμως, να διασφαλιστεί η ανεξαρτησία της ΑΔΜΗΕ Α.Ε. και η αποφυγή διακριτικής μεταχείρισης υπέρ της κάθετα ολοκληρωμένης επιχείρησης θεσπίστηκαν με το ν. 4001/2011 ειδικοί πρόσθετοι κανόνες, με τους οποίους μεταφέρθηκαν στο εθνικό δίκαιο οι κανόνες της Οδηγίας 2009/72/ΕΚ και ιδίως τα άρθρα 17 έως 22 του Κεφαλαίου V της Οδηγίας που αφορούν τους Ανεξάρτητους Διαχειριστές Μεταφοράς. Ειδικότερα, με το ν. 4001/2011 θεσπίστηκαν κανόνες για τις εμπορικές σχέσεις της ΑΔΜΗΕ Α.Ε. με τη ΔΕΗ Α.Ε. (άρθρο 100), την ανεξαρτησία της ΑΔΜΗΕ Α.Ε., του προσωπικού και της διοίκησης της (άρθρα 101 και 105), την λειτουργία εποπτικού συμβουλίου (άρθρο 106) και την ύπαρξη Προγράμματος Συμμόρφωσης και Υπευθύνου Συμμόρφωσης (άρθρο 107).

Με τις ανωτέρω ρυθμίσεις τέθηκαν σοβαροί περιορισμοί στην ενάσκηση των ατομικών περιουσιακών δικαιωμάτων της ΔΕΗ Α.Ε. ως μοναδικής μετόχου της ΑΔΜΗΕ Α.Ε., που αποσκοπούσαν στον αποτελεσματικό διαχωρισμό μεταξύ των δραστηριοτήτων προμήθειας – παραγωγής και μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας και για το λόγο αυτό οι ως άνω περιορισμοί ήταν σύμφωνοι προς την αρχή της αναλογικότητας.

Με την υιοθέτηση του Προτύπου του Ιδιοκτησιακού Διαχωρισμού, με τις ρυθμίσεις του ν. 4389/2016, διασφαλίζεται η πλήρης ανεξαρτησία της διαχείρισης του Συστήματος από συμπερόντα προμήθειας και παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις, που τίθενται στο άρθρο 110 του ν. 4001/2011 και την παράγραφο 1 του άρθρου 9 της Οδηγίας 2009/72/ΕΚ, χωρίς να είναι πλέον αναγκαία και εύλογη η διατήρηση των περιορισμών που έχουν θεσπιστεί υπό το ισχύον σήμερα

πρότυπο του Ανεξάρτητου Διαχειριστή Συστήματος.

Για τους ανωτέρω λόγους είναι απαραίτητο να αποσαφηνιστεί ότι, μετά την μετάβαση στο καθεστώς Διαχωρισμένου Διαχειριστή Συστήματος, δεν τυγχάνουν εφαρμογής τα άρθρα 97 παρ.1, 100, 101, 105, 106 και 107 του ν. 4001/2011, τα οποία είχαν θεσπιστεί, λόγω της υιοθέτησης διαφορετικού καθεστώτος λειτουργίας της ΑΔΜΗΕ Α.Ε., σύμφωνα με το πρότυπο του Ανεξάρτητου Διαχειριστή Συστήματος.

Άρθρο 135
Υποστηρικτικές υπηρεσίες ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε.

Βασικό αντικείμενο και πρόνοια του ν. 4001/2011 και δη στο πεδίο της αγοράς ηλεκτρικής ενέργειας, ήταν η ενσωμάτωση στην ελληνική έννομη τάξη της διαδικασίας του διαχωρισμού, διά της πρόβλεψης, μεταξύ άλλων, λειτουργίας νομικά και λειτουργικά ανεξάρτητου Διαχειριστή για το Ελληνικό Δίκτυο Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας (ΕΔΔΗΕ). Ειδικότερα υπό το φώς των άρθρων 123 επ. του ν. 4001/2011, προβλέφθηκαν η λειτουργία και οι αρμοδιότητες της ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε., ως Διαχειριστή του ΕΔΔΗΕ, ο οποίος πληροί το σύνολο των εχγγύων νομικής και λειτουργικής ανεξαρτησίας.

Κατά τη διαδικασία απόσχισης του Κλάδου Διανομής της ΔΕΗ Α.Ε. και της εντεύθεν λειτουργίας της ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε., κρίθηκε απαραίτητη για ορισμένο χρονικό πλαίσιο η λήψη υποστηρικτικών υπηρεσιών της ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε. από τη ΔΕΗ Α.Ε., ζήτημα το οποίο αποτέλεσε αντικείμενο ειδικής και εξαιρετικής νομοθετικής ρύθμισης στην παρ. 4 του άρθρου 125 του ν. 4001/2011.

Η ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε., κατ' εφαρμογή του άρθρου 125 παρ. 4 του ν. 4001/2011, έχει κάνει χρήση αναγκαίων υποστηρικτικών υπηρεσιών της ΔΕΗ Α.Ε.. Η συνεργασία αυτή συγκεκριμενοποιήθηκε ως προς τα επιμέρους αντικείμενά της στην σχετική σύμβαση υποστηρικτικών υπηρεσιών, η οποία έχει τύχει της αποδοχής της ΡΑΕ. Στον μέχρι σήμερα διαδραμόντα χρόνο από την έναρξη λειτουργίας της ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε. (1.5.2012), η ανάγκη για λήψη τέτοιων υποστηρικτικών υπηρεσιών από τη ΔΕΗ Α.Ε., βαίνει σταθερά μειούμενη. Ωστόσο, για αντικειμενικούς λόγους, οι οποίοι ανάγονται ιδίως στην ιδιαίτερα εξειδικευμένη τεχνογνωσία συγκεκριμένων υπηρεσιακών μονάδων της ΔΕΗ Α.Ε., καθώς και στις ρητές κανονιστικές απαιτήσεις οι οποίες βαρύνουν πλέον τη ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε. στη βάση του ισχύοντος κανονιστικού πλαισίου το οποίο διέπει τις δραστηριότητες του ΕΔΔΗΕ παρίσταται αναγκαία η παράταση της δυνατότητας λήψης τέτοιων υποστηρικτικών υπηρεσιών της ΔΕΗ Α.Ε., η οποία είναι και ο μοναδικός εν δυνάμει πάροχος τέτοιων υπηρεσιών σήμερα.

Ειδικότερα, η παράταση της χρονικής διάρκειας λήψης υποστηρικτικών υπηρεσιών από τη ΔΕΗ Α.Ε. εμφανίζεται ακόμη ως αναγκαία σε ορισμένα πεδία, όπως ιδίως και ενδεικτικά εκείνο της χρήσης του ΚΔΕΠ της ΔΕΗ Α.Ε. (Κέντρο Δοκιμών Ερευνών και Προτύπων) από τη ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε., της Υγείας και Ασφάλειας στην Εργασία, καθώς και των υπηρεσιών χρήσης Δικτύου Δεδομένων. Στα εν λόγω πεδία, η προαναφερθείσα παράταση λήψης υποστηρικτικών υπηρεσιών από τη ΔΕΗ Α.Ε., κρίνεται απαραίτητη για τους εξής ιδίως λόγους. Αφενός λόγω της ιδιαίτερα εξειδικευμένης τεχνογνωσίας/παρεχομένων υ-

πηρεσιών από το ΚΔΕΠ και της ιδιαίτερης βαρύτητας αυτών για τη λειτουργία της ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε., αλλά και της έλλειψης πιστοποιημένων εργαστηρίων στον Ελλαδικό χώρο, για τις δοκιμές που απαιτεί το πλήθος υλικών του ΔΕΔΔΗΕ, ενώ η συνεργασία με εργαστήρια του εξωτερικού, πέραν της σημαντικής διαφοράς κόστους, απαιτεί και μεγάλους χρόνους προγραμματισμού που επιβαρύνουν περαιτέρω χρονικά τις διαδικασίες προμηθειών, αφετέρου ένεκα έλλειψης του απαιτούμενου εξειδικευμένου προσωπικού από πλευράς ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε. ως προς τα θέματα υγείας και ασφάλειας σε συνδυασμό με το ιδιαίτερα περιοριστικό – αυστηρό πλαίσιο το οποίο διέπει την έγκριση και διενέργεια προσλήψεων από πλευράς ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε.. Συναφώς, επισημαίνεται ότι οι περιορισμοί προσλήψεων, ακόμη και εξειδικευμένου προσωπικού, αλλά και οι χρονοβόρες διαδικασίες που απαιτούνται για τη σχετική διαδικασία των προσλήψεων, δεν επέτρεψαν ακόμη, την πλήρη στελέχωση των Υπηρεσιών του ΔΕΔΔΗΕ στα πεδία αυτά.

Σημειωτέον ότι σε ότι αφορά τα ΜΔΝ, η εν λόγω ρύθμιση επαναλαμβάνει την προγενέστερη σχετική νομοθετική διάταξη του άρθρου 15 παρ. 10 του ν. 4425/2016.

Άρθρο 136

Παράταση της προθεσμίας του άρθρου 22 του ν. 4258/2014

Με την προτεινόμενη ρύθμιση δίδεται η δυνατότητα αξιοποίησης υφιστάμενων χώρων στάθμευσης σε δημοτικά ακίνητα, μεταβατικά, για ένα ακόμα έτος, καθώς λόγω σοβαρών οικονομικών δυσχερειών δεν έχει καταστεί δυνατή η ανέγερση κοινωφελών κτιρίων.

Άρθρο 137

Ρυθμίσεις για τη λειτουργία νεκροταφείων

1. Δίδεται παράταση ενός έτους για την προσκόμιση τοπογραφικής, γεωλογικής και υδροτεχνικής μελέτης καταλληλότητας και επάρκειας χώρου για τη λειτουργία δημοτικών νεκροταφείων σε χώρους που ήδη χρησιμοποιούνται για το σκοπό αυτόν εντός προστατευόμενων από ειδικές διατάξεις περιοχών.

2. Στο πλαίσιο της επιτάχυνσης και απλούστευσης των διαδικασιών του πολεοδομικού σχεδιασμού στην περίπτωση παλαιών, νόμιμα θεσμοθετημένων υφιστάμενων νεκροταφείων, με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο με χρήση νεκροταφείου, στο οποίο δεν έχουν καθοριστεί όροι δόμησης ή δεν προβλέπονται όλες οι απαραίτητες συνοδές εγκαταστάσεις για την εύρυθμη λειτουργία τους, όπως ναΐσκος, γραφεία, χώροι προετοιμασίας, πλύσης, αποθήκευσης, οστεοφυλακίων, κ.λπ., δίνεται η δυνατότητα να ολοκληρώνεται η κατασκευή των συνοδών εγκαταστάσεων, εφόσον αυτές δεν υπερβαίνουν το 5% της κάλυψης του γηπέδου με μέγιστο ύψος για τα κτίρια τα 5,5μ. και τα 8,5μ. για το Ναό και τα 11 μέτρα για το κωδωνοστάσιο, χωρίς να απαιτείται η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου με τη συνήθη διαδικασία για έγκριση πρόσθετων όρων δόμησης, η οποία είναι ιδιαίτερα πολύπλοκη και χρονοβόρα.

Με την παραπάνω ρύθμιση: α) επιταχύνεται η διαδικασία για τη συμμόρφωση με την ισχύουσα νομοθεσία του Υπουργείου Υγείας τόσο των υφιστάμενων νεκροταφείων όσο και των απαιτούμενων εγκαταστάσεων λειτουργίας τους, που αποτελούν αναγκαίες υποδομές δημόσιας υγείας και των δικτύων υποδομής, β) αποκαθίσταται η εύρυθμη λειτουργία της πόλης με την κατασκευή εκκλησίας εντός του εγκεκριμένου χώρου του Νεκροταφείου, αφού αποφεύγεται πλέον η περιφορά της κηδείας εντός της πόλης προς το Νεκροταφείο, που προκαλεί αφενός μεν κυκλοφοριακή αναστάτωση με τη διακοπή κυκλοφορίας, αφετέρου δε τη συνεχή συναισθηματική και αισθητική φόρτιση των κατοίκων της περιοχής πέριξ της διαδρομής.

Η παρέκκλιση των όρων δόμησης (ή περιγράμματα κτιρίων) θα εγκρίνεται με Απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, μετά από γνωμοδότηση του αρμόδιου ΣΥΠΟΘΑ.

Άρθρο 138

Τροποποίηση του άρθρου 25 του ν. 4276/2014

Διευκρινίζεται ότι για τις οινοποιητικές ή και οινοπαραγωγικές εγκαταστάσεις που βρίσκονται εντός ζωνών οικιστικού ελέγχου επιτρέπονται οι χώροι εστίασης, ως συμπληρωματική λειτουργία του οινοποιείου.

Άρθρο 139

Τροποποίηση του άρθρου 48 του ν. 4277/2014

Ο Δήμος Αθηναίων κατέχει 2.100 στρ. εντός των ορίων της περιοχής του Ελαιώνα που καταλαμβάνει το 23,3% της συνολικής έκτασης του Ελαιώνα. Το μεγαλύτερο μέρος των ακινήτων του Δήμου, εμπίπτουν στις ζώνες κοινόχρηστων χώρων πρασίνου, που καλύπτουν το 46% της συνολικής έκτασης των 2.100 στρ (επισημαίνεται ότι ο Δήμος Αθηναίων, έχει το μεγαλύτερο ποσοστό κοινόχρηστων χώρων πρασίνου του Ελαιώνα συγκριτικά με τους άλλους 4 Δήμους: Αιγάλεω 34%, Μοσχάτο – Ταύρος 22,34%, Περιστέρι 14,26%, Αγ. Ι Ρέντης 12,7%).

Σύμφωνα με το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο για την περιοχή του Ελαιώνα, προβλέπεται ότι «Μέσα στους κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται ο καθορισμός χώρων κοινωνικών και πολιτιστικών λειτουργιών σε ποσοστό μέχρι 5%. Στους χώρους αυτούς επιτρέπονται οι χρήσεις: εστιατόρια, αναψυκτήρια, χώροι συνάθροισης κοινού, πολιτιστικά κτίρια, κτίρια εκπαίδευσης, υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις, κτίρια κοινωνικής πρόνοιας. Για την εγκατάσταση των παραπάνω δραστηριοτήτων θα υποβάλλεται εφ' άπαξ μελέτη στον Οργανισμό Αθήνας σε έκταση τουλάχιστον ενός Ο.Τ. που θα εγκρίνεται με υπουργική απόφαση, ο δε συντελεστής δόμησης για το σύνολο των παραπάνω δραστηριοτήτων δεν θα υπερβαίνει το 0,1».

Με βάση την κωδικοποίηση των χρήσεων γης που καθορίζονται από το π.δ. 6.3.1987 (Δ' 166), προκύπτει ότι οι κοινωνικές εξυπηρετήσεις, όπως αυτές ορίζονται από το άρθρο 10 του εν λόγω προεδρικού διατάγματος, καλύπτονται μερικώς στις επιμέρους ζώνες του Ελαιώνα. Ειδικότερα, από το σύνολο των ειδικών χρήσεων που περιλαμβάνονται στη γενική κατηγορία των κοινωνικών εξυπηρετήσεων (δηλ. εκπαίδευση, κοινωνική πρόνοια, περιθάλψη, πολιτισμό και αθλητικές εγκαταστάσεις), στο προεδρικό διάταγμα του Ελαιώνα προβλέπονται:

- στους κοινόχρηστους χώρους πρασίνου, κτίρια εκπαίδευσης, κοινωνικής πρόνοιας και πολιτιστικά κτίρια,

ενώ για τις αθλητικές εγκαταστάσεις προβλέπονται μόνο υπαίθριοι χώροι άθλησης,

- στη ζώνη Α κτίρια κοινωνικής πρόνοιας μόνο για την εξυπηρέτηση των εργαζομένων στην περιοχή,
- στις ζώνες Β και Γ κτίρια κοινωνικής πρόνοιας,
- στη ζώνη Δ1&2 κτίρια εκπαίδευσης και κοινωνικής πρόνοιας και στις 2 υποζώνες, καθώς και τα πολιτιστικά κτίρια μόνο στην υποζώνη Δ1.

Η διαχρονική αδυναμία κάλυψης των ολοένα αυξανόμενων αναγκών των κατοίκων του Δήμου Αθηναίων για κοινωνικές εξυπηρετήσεις – κοινωφελείς λειτουργίες γίνεται ακόμη δυσχερέστερη στη συγκυρία της οικονομικής κρίσης σε συνδυασμό με τη διαπιστωμένη έλλειψη δημοτικών ακινήτων που μπορούν να αξιοποιηθούν γι' αυτό τον σκοπό, σε άλλες περιοχές του Δήμου. Στο πλαίσιο αυτό και μέχρι την προβλεπόμενη - από το νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής και ειδικότερα το άρθρο 12 «Οικιστική Ανάπτυξη και Πολεοδομική Οργάνωση» - επανεξέταση του πλαισίου χρήσεων γης (σημείο 4.στ.δδ) για την περιοχή του Ελαιώνα, προωθείται η διευκόλυνση του Δήμου Αθηναίων στην αξιοποίηση των ΚΧ χώρων που κατέχει στην περιοχή για την κατασκευή ΚΑΝ. Η δυνατότητα αυτή είναι συμβατή με το νέο υπό έγκριση σχέδιο προεδρικό διάταγμα των χρήσεων γης, σύμφωνα με το οποίο οι κοινόχρηστοι χώροι στον Ελαιώνα, με βάση τις υφιστάμενες χρήσεις γης, μπορούν να είναι εν δυνάμει χώροι υποδοχής ΚΑΝ με την ταυτόχρονη προϋπόθεση ότι καλύπτονται οι ανάγκες του ΚΑΝ σε κτίρια και αδόμητους χώρους με βάση τους ισχύοντες περιορισμούς, δηλαδή καθορισμός κοινωνικών λειτουργιών σε ποσοστό μέχρι 5% και ανώτατο ΣΔ το 0,1».

Άρθρο 140

Τροποποίηση διατάξεων του ν. 2831/2000

Με την προτεινόμενη ρύθμιση διευκρινίζεται ότι δεν προσμετράται εις βάρος του διοικούμενου, ο χρόνος κατά τον οποίο εκκρεμεί η εξέταση του φακέλου από τη Διοίκηση.

Άρθρο 141

Τροποποίηση του άρθρου 16 του ν. 4164/2013

Με το άρθρο 141 τροποποιείται η περίπτωση β' της παρ. 1 του άρθρου 16 ν. 4164/2013 και συγκεκριμένα το τελευταίο εδάφιο αυτής που ορίζει τον ελάχιστο και τον μέγιστο αριθμό επιχειρήσεων που δύνανται να μετεγκατασταθούν σε εκτός σχεδίου ακίνητα ιδιοκτησίας των Δήμων. Ειδικότερα, μειώνεται στις 30 ο ελάχιστος αριθμός επιχειρήσεων για Ο.Τ.Α. με πληθυσμό έως 100.000 κατοίκους, ώστε να μπορεί να εφαρμοστεί η διάταξη και σε μικρότερους δήμους, όπου η σύμπραξη 50 επιχειρήσεων είναι δύσκολο να επιτευχθεί. Τα όρια για δήμους με πληθυσμό άνω των 100.000 κατοίκων και ο μέγιστος αριθμός επιχειρήσεων για το σύνολο της επικράτειας παραμένουν αμετάβλητα.

Άρθρο 142

Τροποποίηση διατάξεων του ν. 1337/1983

Με την προτεινόμενη ρύθμιση προβλέπεται ότι για πράξεις επιβολής εισφοράς σε χρήμα που εκδόθηκαν με-

τά την 1η Ιανουαρίου 2009 και εκδίδονται μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2019 εφαρμόζεται ενιαία ποσοστιαία μείωση επί του αρχικού ποσού εισφοράς σε χρήμα ίση με είκοσι τοις εκατό (20%). Η ρύθμιση αποσκοπεί στην ελάφρυνση των υποχρεώσεων των ιδιοκτητών γης στις προς ένταξη και πολεοδόμηση περιοχές.

Άρθρο 143

Τροποποίηση διατάξεων του ν. 4258/2014

Με την προτεινόμενη διάταξη αντιμετωπίζεται το πρόβλημα έκδοσης αδειών δόμησης πλησίον καταργηθέντων υδατορεμάτων που απεικονίζονται σε εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια παλαιότερα του πρώτου θεσμικού πλαισίου οριοθέτησης ρεμάτων (ν. 880/1979) και έχουν αντικατασταθεί από τεχνικά έργα κλειστής διατομής που διέρχονται κάτω από κοινόχρηστους χώρους του σχεδίου πόλεως ή του οικισμού, όπως οδούς, πλατείες. Η ανάγκη εισαγωγής αυτής της διάταξης προέκυψε ύστερα από πληθώρα ερωτημάτων που υποβάλλονται από υπηρεσίες και πολίτες σχετικά με τη διαδικασία που θα πρέπει να ακολουθήσουν οι αρμόδιες ΥΔΟΜ κατά την έκδοση αδειών δόμησης ή εργασιών μικρής κλίμακας πλησίον υδατορεμάτων που εμπίπτουν στις παραπάνω περιπτώσεις.

Ο ν. 4258/2014 ρυθμίζει μόνον τις περιπτώσεις ανοικτών υδατορεμάτων που πρόκειται να οριοθετηθούν με ή χωρίς έργα διευθέτησης (προκειμένου να διατηρηθούν και να προστατευτούν), χωρίς να υπάρχει πρόβλεψη για τα ήδη διευθετημένα.

Ο ν. 4258/2014 ορίζει για τις άδειες δόμησης πλησίον υδατορεμάτων τη διαδικασία προσωρινής οριοθέτησης (παρ. 2 του άρθρου 5), η οποία αντικατέστησε την προγενέστερη διαδικασία προσωρινής οριοθέτησης της παρ. 2 του άρθρου 6 (Δόμησης κοντά σε ρέματα) της με αρ. 3046/304/30.12.89 υπουργικής απόφασης - Δ' 59/1989 (Κτιριοδομικός Κανονισμός) που καταργήθηκε με τον ανωτέρω νόμο (άρθρο 10 - Καταργούμενες διατάξεις), με υποβολή υδραυλικής μελέτης χωρίς έργα διευθέτησης και έλεγχο από την Τεχνική Υπηρεσία της Περιφέρειας, η οποία ωστόσο προϋποθέτει ότι το ρέμα υφίσταται σήμερα και μπορεί να αποτυπωθεί.

Επομένως, στα ήδη διευθετημένα ρέματα που δεν είναι δυνατόν ο καθορισμός των γραμμών πλημμύρας με βάση τη φυσική τους διαμόρφωση πριν την κατασκευή των έργων, δε μπορεί να εφαρμοστεί η προσωρινή οριοθέτηση σύμφωνα με το ν. 4258/2014.

Για τα ρέματα που διαπιστώνεται ότι έχουν καταργηθεί μεν αλλά απεικονίζονται στα εγκεκριμένα σχέδια της περιοχής αναφέρονται οι παράγραφοι 3 και 4 του άρθρου 6 του Κτιριοδομικού Κανονισμού που όμως αμφισβητούν πολλές υπηρεσίες, επειδή δεν αποσαφηνίζεται ποια είναι η αρμόδια για τα ρέματα υπηρεσία η οποία θα παρέχει τη βεβαίωση ή και τις οδηγίες όταν τα ρέματα έχουν αντικατασταθεί με αγωγό, και η οποία βεβαίωση αφορά ρέματα που έχουν καταργηθεί με νόμιμες διαδικασίες. Για το λόγο αυτόν έχουν γίνει πολλά ερωτήματα από υπηρεσίες και πολίτες που ζητούν διευκρινίσεις σχετικά με την εφαρμογή των παραγράφων 3 και 4 του άρθρου 6 του Κτιριοδομικού Κανονισμού προκειμένου να εκδοθούν άδειες δόμησης πλησίον υδατορεμάτων που απει-

κονίζονται σε εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια, αλλά έχουν καταργηθεί με νόμιμες διαδικασίες (ΥΔΟΜ Δήμου Ελληνικού – Αργυρούπολης, Κερατσινίου-Δραπετσώνας, Νίκαιας – Αγίου Ιωάννη Ρέντη Ν. Ιωνίας, Αχαρνών κ.α.).

Άρθρο 144

Έγκριση γεωλογικών μελετών που συνοδεύουν ρυθμίσεις πολεοδομικού χαρακτήρα

Με την προτεινόμενη ρύθμιση δίδεται η δυνατότητα ο έλεγχος των μελετών γεωλογικής καταλληλότητας, που απαιτούνται κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό, να εκπονείται από τις υπηρεσίες της Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Σκοπός είναι η ταχύτερη και αποτελεσματικότερη διεκπεραίωση του διοικητικού ελέγχου, ο οποίος δεν εξυπηρετείται στην περίπτωση της συγκέντρωσης του συνόλου των εκκρεμών υποθέσεων στην κεντρική υπηρεσία του ΥΠΕΝ.

Άρθρο 145

Τροποποίηση διατάξεων του π.δ. 6/17.10.78

Με την προτεινόμενη ρύθμιση διορθώνεται ένα κενό νόμου, καθώς η ήδη προβλεπόμενη ρύθμιση για καθ' ύψος υπέρβαση των ιερών ναών της Εκκλησίας της Ελλάδος, δεν είχε συμπεριλάβει ρητά την Εκκλησία της Κρήτης.

Άρθρο 146

Τροποποίηση του άρθρου 62 του ν. 4042/2012

Με την προτεινόμενη διάταξη επιχειρείται η αποτροπή της διακοπής της αναπτύξεως ξενοδοχειακών καταλυμάτων εκ του λόγου ότι κατά την εξέλιξη αυτής διαφοροποιήθηκαν οι όροι δομήσεως ή οι χρήσεις γης και μάλιστα κατά τρόπον που καθιστούν αφ'ενός μεν αδύνατη την υλοποίησή της με βάση τον αρχικό σχεδιασμό και αφ'ετέρου την απαξιώνουν. Ειδικότερα, από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 51 παρ.2 και 62 παρ.3 του ν.4042/2012 (Α' 24), καθώς και του ν. 4002/2011 (Α' 180) προκύπτει ότι ο νομοθέτης χρησιμοποίησε το κριτήριο της περιβαλλοντικής αδειοδοτήσεως ως κριτήριο εφαρμογής των όρων δομήσεως που ίσχυαν πριν την δημοσίευση του προεδρικού διατάγματος της 4.11.2011. Συγκεκριμένα ο νομοθέτης εξήγησε την εφαρμογή του προϊσχύσαντος πολεοδομικού καθεστώτος από το χρονικό σημείο εκδόσεως είτε θετικής γνωμοδότησης Προκαταρκτικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης και Αξιολόγησης (ΠΠΕΑ, είτε έγκρισης καταλληλότητας γηπέδου ή αρχιτεκτονικής μελέτης από τον ΕΟΤ, είτε απόφασης κατάταξης στην υποκατηγορία 4 του οικείου Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας κατά τις διατάξεις του άρθρου 9 της κοινής υπουργικής απόφασης με αριθμ. Η.Π.11014/703/Φ104/14.3.2003 (Β' 332).

Εντούτοις όπως είναι γνωστό και παρατηρήθηκε και στην πράξη, η ολοκλήρωση μιας διαδικασίας περιβαλλοντικής αδειοδοτήσεως απαιτεί την έκδοση πολλών διοικητικών πράξεων και την παροχή πλήθους γνωμοδοτήσεων, με αποτέλεσμα να πρόκειται για μια αρκετά χρονοβόρα διαδικασία. Ειδικώς μάλιστα σε ευαίσθητες πε-

ριοχές όπου απαιτείται να έχει προηγηθεί και ολοκληρωθεί διοικητικός καθορισμός οριογραμμών αιγιαλού, παραλίας, ρεμάτων κ.ο.κ., η διαδικασία περιβαλλοντικής αδειοδοτήσεως μπορεί να διαρκέσει χρόνια. Κατά τούτο, και προκειμένου αφ'ενός μεν να υπάρξει πλήρης εναρμόνιση με τις διατάξεις και τους στόχους του ν. 4002/2011 αφ'ετέρου δε, να καταληφθούν από τις ρυθμίσεις του οι τουριστικές εγκαταστάσεις των οποίων η διαδικασία περιβαλλοντικής αδειοδοτήσεως χρονίζε λόγω των εγγενών προβλημάτων που προαναφέρθηκαν, με την προτεινόμενη διάταξη κρίνεται άξια προστασίας η δικαιολογημένη εμπιστοσύνη εκείνων των τουριστικών εγκαταστάσεων οι οποίες είχαν λάβει απόφαση έγκρισης περιβαλλοντικών όρων πριν την έναρξη ισχύος του ν. 4002/2011. Τόσο στις περιπτώσεις εγκαταστάσεων που εμπίπτουν στην παρ. 2 του άρθρου 14 ν. 4002/2011, όσο και στις περιπτώσεις τουριστικών εγκαταστάσεων που είχαν λάβει απόφαση έγκρισης περιβαλλοντικών όρων πριν την έναρξη ισχύος του ν. 4002/2011, ο αρχικός σχεδιασμός της ξενοδοχειακής επενδύσεως στηριζόταν στο τότε ισχύον καθεστώς χρήσεων γης και όρων δομήσεως, με αποτέλεσμα η ανατροπή του από μεταγενέστερες διατάξεις χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού να προσβάλει την αρχή της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης τους και την αρχή της προβλεψιμότητας. Για λόγους συνεπώς ίσης μεταχειρίσεως, με την προτεινόμενη διάταξη, μεταφέρονται οι προβλέψεις του ν. 4042/2012 και σε περιπτώσεις τουριστικών εγκαταστάσεων, των οποίων οι περιβαλλοντικοί όροι είχαν χορηγηθεί πριν την έναρξη ισχύος του ν. 4002/2011. Η ρύθμιση, προκειμένου να έχει πρακτική ωφέλεια και να επιτύχει τον επιδιωκόμενο σκοπό της, που συνίσταται στην ενίσχυση της αναπτύξεως ξενοδοχειακών επιχειρήσεων και συνακόλουθα του τουρισμού διευκρινίζεται ότι καταλαμβάνει το σύνολο των οικοπέδων στα οποία έχει σχεδιαστεί και πρόκειται να ανεγερθεί η τουριστική εγκατάσταση, ακόμη και εάν για κάποιο εξ αυτών δεν είχε χορηγηθεί κατά την δημοσίευση του ν. 4002/2011 έγκριση περιβαλλοντικών όρων, λόγω του ότι υφίστατο κατά το χρονικό αυτό σημείο οιασδήποτε μορφής ιδιοκτησιακή ή διοικητική εκκρεμότητα (καθορισμός ρέματος, αιγιαλού, αποχαρακτηρισμός εκτάσεως ως δάσους κ.ο.κ) η οποία πλέον έχει επιλυθεί κατά την ψήφιση της παρούσας.

Άρθρο 147

Με το παρόν άρθρο ρυθμίζεται ένα ιδιαίτερα σημαντικό θέμα που έχει ανακύψει σε περιοχές, όπου δραστηριοποιείται η Δ.Ε.Η. Α.Ε. στο νομό Κοζάνης και Φλώρινας, όπου υφίστανται οικισμοί που αντιμετωπίζουν χρόνια προβλήματα από την εξόρυξη λιγνίτη και τις αποθέσεις τέφρας.

Ειδικότερα, με την εισαγωγή της νέας ρύθμισης κηρύσσεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας η αναγκαστική απαλλοτρίωση του οικισμού Ανταργύρων του Δήμου Αμυνταίου Νομού Φλώρινας για λόγους διακίνησης των ιδιοκτησιών, της ζωής και της υγείας των κατοίκων των οικισμών που προκλήθηκαν από τα κατολισθητικά φαινόμενα της 10 ης Ιουνίου 2017 στο Ορυχείο Αμυνταίου του Λιγνιτικού Κέντρου Δυτικής Μακεδονίας της Δ.Ε.Η..

Η άμεση κήρυξη της παρούσας απαλλοτρίωσης υπέρ και με δαπάνες του Ελληνικού Δημοσίου, με βάση τον Μεταλλευτικό Κώδικα (ν.δ. 210/1973) και δη, κατά παρέκκλιση διατάξεων αυτού, προκειμένου να επισπευστεί η διαδικασία κήρυξής της, κρίθηκε επιβεβλημένη, προκειμένου να αντιμετωπιστεί άμεσα ο κίνδυνος για τη ζωή, την υγεία και την ιδιοκτησία των κατοίκων της περιοχής αυτής, ο οποίος έχει προκληθεί από τα προαναφερθέντα κατολισθητικά φαινόμενα.

Άρθρο 148
Έναρξη ισχύος

Με το άρθρο 148 ορίζεται η έναρξη ισχύος του παρόντος.

Αθήνα, 20 Σεπτεμβρίου 2017

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ	ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
Π. Σκουρλέτης	Δ. Παπαδημητρίου
ΕΡΓΑΣΙΑΣ, ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΑΛΛΗΛΕΓΓΥΗΣ	ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ
Ευτ. Αχτσιόγλου	Στ. Κοντονής
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ	ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗΣ
Ευκλ. Τσακαλώτος	Όλ. Γεροβασίλη
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ	ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
Λ. Κονιόρδου	Γ. Σταθάκης

ΥΠΟΔΟΜΩΝ
ΚΑΙ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ

Χρ. Σπίρτζης

ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΚΑΙ ΤΡΟΦΙΜΩΝ

Ευάγ. Αποστόλου

Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Γ. Χουλιάρáκης

Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Σ. Φάμελλος

Η ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Αικ. Παπανάτσιου

ΝΑΥΤΙΛΙΑΣ
ΚΑΙ ΝΗΣΙΩΤΙΚΗΣ
ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

Π. Κουρουμπλής

ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Ε. Κουντουρά

Η ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΡΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΕΡΓΑΣΙΑΣ,
ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ
ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ
ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ
ΑΛΛΗΛΕΓΓΥΗΣ

Ουρ. Αντωνοπούλου

Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΚΑΙ ΤΡΟΦΙΜΩΝ

Ι. Τσιρώνης

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
ΚΑΙ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ

Γ. Βασιλειάδης

ΤΡΟΠΟΠΟΙΟΥΜΕΝΕΣ-ΚΑΤΑΡΓΟΥΜΕΝΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

- Με το άρθρο 27 καταργούνται τα άρθρα 20 έως και 37 του ν. 4030/2011 και η παρ. 7 του άρθρου 26 του ν. 4067/2012, τα οποία έχουν ως εξής:

- N. 4030/2011

«ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄

ΣΥΜΒΟΥΛΙΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΙΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΑΜΦΙΣΒΗΤΗΣΕΩΝ

Άρθρο 20

Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (ΣΑ) - Συγκρότηση

Με απόφαση του αρμόδιου Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης συγκροτούνται «Συμβούλια Αρχιτεκτονικής» (ΣΑ) σε κάθε περιφερειακή ενότητα.

Στις νησιωτικές περιοχές μπορούν να συγκροτούνται «Συμβούλια Αρχιτεκτονικής» (ΣΑ) με αρμοδιότητα σε περισσότερες περιφερειακές ενότητες.

[Αρχή Τροποποίησης] «Ειδικά στις νησιωτικές περιοχές αρμοδιότητας του Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου δύναται να συγκροτούνται Συμβούλια Αρχιτεκτονικής στην έδρα κάθε δήμου όπου λειτουργεί Υ.ΔΟΜ., τα οποία ονομάζονται «Συμβούλια Αρχιτεκτονικής Αιγαίου».» - ΠΡΟΣΘ. ΕΔΑΦΙΟΥ ΣΤΟ ΑΡΘΡΟ 20 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 2 ΤΟΥ ΑΡΘ. 49 ΤΟΥ Ν. 4178/13, ΦΕΚ-174 Α/8-8-13 [Τέλος Τροποποίησης]

(Με την παρ. 1Α του άρθρου 62 του Ν. 4042/12, ΦΕΚ-24 Α/13-2-12, ορίζεται ότι :
 «Η ισχύς των διατάξεων που ορίζουν τις αρμοδιότητες των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής, των Συμβουλίων Πολεοδομικών θεμάτων και Αμφισβητήσεων, του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών θεμάτων και Αμφισβητήσεων αρχίζει με την έκδοση της απόφασης συγκρότησής τους»).

(Με την παρ. 5 του άρθρου 22 του Ν. 4258/14, ΦΕΚ-94 Α/14-4-14, ορίζεται ότι :
 «5. Παρατείνεται η ισχύς των συμβουλίων που συγκροτήθηκαν κατά τις διατάξεις των άρθρων 20, 26, 30 και 35 του ν. 4030/2011 (Α΄ 249) κατά ένα έτος από τη λήξη της θητείας τους ανεξαρτήτως εάν έχει λήξει η θητεία αυτών κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου»).

[Αρχή Τροποποίησης]**(Με το άρθρο 76 του Ν. 4368/16, ΦΕΚ-21 Α/21-2-16, ορίζεται ότι :**
 «Η ισχύς των οικοδομικών αδειών, που εκδόθηκαν σύμφωνα με το από 8.7.1993 π.δ. (Δ΄ 795), ως και των αδειών δόμησης που εκδόθηκαν σύμφωνα με τις

διατάξεις του ν. 4030/2011 και λήγουν από 1.3.2016 έως και 31.12.2017, παρατείνεται κατά τρία (3) έτη”).[Τέλος Τροποποίησης]

Άρθρο 21

Αρμοδιότητες

[Αρχή Τροποποίησης]«1.Τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής είναι αρμόδια για τη γνωμοδότηση επί των αρχιτεκτονικών μελετών στις παρακάτω περιπτώσεις:

α. Για κάθε οικοδομική εργασία σε κτίρια ή γήπεδα, που βρίσκονται σε παραδοσιακά τμήματα πόλεων, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε ιστορικούς τόπους, σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σε αρχαιολογικούς χώρους και ειδικά κτίρια. Η γνωμοδότηση δεν απαιτείται προκειμένου για οικοδομικές εργασίες ή τεχνικά ή άλλα έργα στο εσωτερικό υφιστάμενου κτιρίου οι οποίες δεν επιφέρουν τροποποιήσεις των όψεων αυτού.

β. Για κάθε οικοδομική εργασία σε κτίρια ή χώρους που έχουν κηρυχθεί διατηρητέοι ή κατά την κρίση της Υπηρεσίας Δόμησης, του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή του Γενικού Γραμματέα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης ή άλλης αρμόδιας υπηρεσίας μπορούν να χαρακτηρισθούν διατηρητέοι, καθώς και σε κτίρια ή γήπεδα που είναι σε επαφή με κτίριο ή χώρο που έχει κηρυχθεί διατηρητέο.

γ. Για κάθε οικοδομική εργασία που παραπέμπεται σε αυτό από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή τις υπηρεσίες της Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

δ. Για κατασκευαστικά έργα διαμορφώσεων κοινόχρηστων ή αδόμητων χώρων, εκτός από τις περιπτώσεις που διενεργήθηκε αρχιτεκτονικός διαγωνισμός.

ε. Για αρχιτεκτονικές μελέτες που διαφοροποιούνται από τα μορφολογικά στοιχεία και την τυπολογία που επιβάλλεται με ειδικές διατάξεις που έχουν θεσπιστεί ανά περιοχή.

στ. Για όλες τις περιπτώσεις αδειών κατεδάφισης κτιρίων που ανεγέρθηκαν προ του έτους 1955.

ζ. Για τη διάσπαση του ενιαίου κτιρίου της περίπτωσης α' της παραγράφου 1 του άρθρου 6 του π.δ. 24/ 31.5.1985 (Δ' 270).

η. Για την οικοδόμηση σε μη άρτια οικόπεδα του άρθρου 25 του ν. 1337/1983 (Α' 33), όπως ισχύει.

θ. Για την οικοδόμηση με βάση τις διατάξεις περί οικογενειακής στέγης του άρθρου 41 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει.» - ΑΝΤΙΚ. ΤΗΣ ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 21 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ ΑΡΘ. 21 ΤΟΥ Ν. 4258/14, ΦΕΚ-94 Α/14-4-14 – ΕΙΧΕ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΘΕΙ ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 3 ΤΟΥ ΑΡΘ. 49 ΤΟΥ Ν. 4178/13, ΦΕΚ-174 Α/8-8-13[Τέλος Τροποποίησης]

2. Σε περίπτωση σύνταξης έκθεσης επικινδύνως ετοιμόρροπων κατασκευών σε κτίρια ή γήπεδα, που βρίσκονται σε ιστορικά κέντρα πόλεων, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε ιστορικούς τόπους, σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, καθώς και σε κτίρια ή χώρους, που έ-χουν κηρυχθεί διατηρητέοι ή μπορεί να χαρακτηριστούν διατηρητέοι το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής γνωμοδοτεί και διατυπώνει προτάσεις μέσα σε 15 ημέρες, από την υποβολή της, για τη δυνατότητα και τους τρόπους διατήρησής τους.

[Αρχή Τροποποίησης]«3. Στις νησιωτικές περιοχές αρμοδιότητας του Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής, πέραν των ανωτέρω διατάξεων, είναι αρμόδια για τη γνωμοδότηση, επί των αρχιτεκτονικών μελετών για κάθε οικοδομική εργασία, για την οποία απαιτείται έκδοση άδειας δόμησης (παρ. 2 του άρθρου 3 του ν. 4030/2011), σε ακίνητα κείμενα εκτός ορίων οικισμού ή σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων ή σε απόσταση μικρότερη των εκατό (100) μέτρων από τη γραμμή αιγιαλού.» - ΠΡΟΣΘ. ΠΑΡ. 3 ΣΤΟ ΑΡΘΡΟ 21 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 4 ΤΟΥ ΑΡΘ. 49 ΤΟΥ Ν. 4178/13, ΦΕΚ-174 Α/8-8-13 ΟΠΩΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΘΗΚΕ ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. Α ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 60 ΤΟΥ Ν. 4315/14, ΦΕΚ-269 Α/24-12-14 [Τέλος Τροποποίησης]

[Αρχή Τροποποίησης]«4. Με την επιφύλαξη των ανωτέρω περιπτώσεων και μετά την κατάργηση των ΕΠΑΕ κατά το άρθρο 45 παράγραφος 2α του παρόντος νόμου, παύει η διαδικασία ελέγχου των αρχιτεκτονικών μελετών που προβλέπεται από ισχύοντες νόμους και άλλες κανονιστικές πράξεις της διοίκησης.

5. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για τη διαδικασία έκδοσης γνωμοδότησης των Συμβουλίων, καθώς και η έκδοση τεύχους οδηγίων προς τα μέλη των Συμβουλίων.» - ΠΡΟΣΘ. ΠΑΡ. 4 ΚΑΙ 5 ΣΤΟ ΑΡΘΡΟ 21 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 2 ΤΟΥ ΑΡΘ. 21 ΤΟΥ Ν. 4258/14, ΦΕΚ-94 Α/14-4-14 [Τέλος Τροποποίησης]

Άρθρο 22

Σύνθεση

1. Τα «Συμβούλια Αρχιτεκτονικής» είναι τετραμελή, και αποτελούνται από:

α. Έναν αρχιτέκτονα, υπάλληλο της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ως Πρόεδρο του ΣΑ, με τον αναπληρωτή του. Στις περιπτώσεις που υπάρχει αδυναμία πλήρωσης της παραπάνω θέσης, μπορεί να ορισθεί Πρόεδρος του ΣΑ αρχιτέκτονας υπάλληλος της Περιφέρειας ή άλλου κρατικού φορέα.

β. Έναν αρχιτέκτονα μέλος ΔΕΠ ή υπάλληλο των Υπουργείων Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή Πολιτισμού και Τουρισμού με αρμοδιότητα νεωτέρων μνημείων ή της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου ή της Περιφέρειας, με τον αναπληρωτή του.

γ. Δύο αρχιτέκτονες ιδιώτες μελετητές που πληρούν τα κριτήρια που περιγράφονται παρακάτω, με τους αναπληρωτές τους.

2. Τα μέλη της περίπτωσης γ' της παραγράφου 1 επιλέγονται με κλήρωση από μητρώα που τηρούνται σε κάθε περιφερειακή ενότητα, με μέριμνα του Γενικού Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος και του Γενικού Γραμματέα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης και συντάσσονται με τη γνώμη του ΤΕΕ και του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών – Πανελλήνια Ένωση Αρχιτεκτόνων (ΣΑΔΑΣ ΠΕΑ).

3. Γραμματέας του Συμβουλίου και αναπληρωτής ορίζεται υπάλληλος της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ή, αν δεν υπάρχει, υπάλληλος της Περιφέρειας.

Άρθρο 23

Προσόντα

Στα μητρώα που δημιουργούνται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, που τηρούνται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, εγγράφονται όσοι αρχιτέκτονες πληρούν δύο από τις παρακάτω προϋποθέσεις:

- α. Εξαετή αρχιτεκτονική εμπειρία.
- β. Διάκριση σε αρχιτεκτονικούς διαγωνισμούς.
- γ. Δημοσιεύσεις επί αρχιτεκτονικών θεμάτων.
- δ. Μεταπτυχιακό ή διδακτορικό σε αρχιτεκτονικές σχολές.

[Αρχή Τροποποίησης]«ε. Κατοχή μελετητικού πτυχίου τάξης Β' και Γ' της παρ. 6 του άρθρου 39 του ν. 3316/2005 (Α' 42) στην κατηγορία μελετών 7 της παρ. 2 του άρθρου 2 του ν. 3316/2005 (Α' 42).» - ΠΡΟΣΘ. ΠΕΡ. Ε ΣΤΟ ΑΡΘΡΟ 23 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 5 ΤΟΥ ΑΡΘ. 49 ΤΟΥ Ν. 4178/13, ΦΕΚ-174 Α/8-8-13 [Τέλος Τροποποίησης]

Άρθρο 24

Θητεία

1. Η θητεία των μελών των ΣΑ είναι διετής. Μετά τη λήξη της θητείας δεν επιτρέπεται ο ορισμός των ίδιων προσώπων ως μελών του ΣΑ, εκτός αν παρεμβληθεί διάστημα μεγαλύτερο των τεσσάρων ετών.

(Με την παρ. 2 του άρθρου 42 του παρόντος νόμου, ορίζεται ότι : “2. Η διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 24 εφαρμόζεται και για τα Συμβούλια Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής. Από τη δημοσίευση του παρόντος λήγει η θητεία των μελών των ανωτέρω συμβουλίων”).

2. Σε περίπτωση που με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης διαπιστώνεται ότι δεν υπάρχει επαρκής αριθμός

υποψήφιων μελών με τα προβλεπόμενα προσόντα, μπορεί να ανανεώνεται η θητεία δύο μελών.

Άρθρο 25

Λειτουργία

1. Ο Πρόεδρος ορίζει τακτές ημερομηνίες συνεδριάσεων των Συμβουλίων. Σε περίπτωση έκτακτης συνεδρίασης ειδοποιούνται τα μέλη του Συμβουλίου από τον Πρόεδρο ή τον γραμματέα, τρεις τουλάχιστον ημέρες πριν από τη συνεδρίαση. Το συμβούλιο συνεδριάζει τουλάχιστον κάθε δεκαπέντε ημέρες. Το Συμβούλιο εκδίδει την απόφασή του μέσα σε τριάντα ημέρες από την ημερομηνία υποβολής του φακέλου της μελέτης.

2. Οι ενδιαφερόμενοι έχουν το δικαίωμα να παρίστανται στη συνεδρίαση των Συμβουλίων για να εκθέσουν τις απόψεις τους, όχι όμως κατά τη λήψη της απόφασης. Η αρνητική γνωμοδότηση πρέπει να αιτιολογείται. Η αιτιολογία καταχωρείται με λεπτομέρειες στο σχετικό πρακτικό συνεδρίασης.

[Αρχή Τροποποίησης]3. Στην περίπτωση ε' της παραγράφου 1 του άρθρου 21 για τη λήψη θετικής γνώμης απαιτείται πλειοψηφία τριών τετάρτων. - ΚΑΤΑΡΓΗΘΗΚΕ Η ΠΑΡ. 3 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 25 ΚΑΙ ΑΝΑΡΙΘΜΗΣΗ ΤΗΣ ΠΑΡ. 4 ΣΕ 3 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 3 ΤΟΥ ΑΡΘ. 21 ΤΟΥ Ν. 4258/14, ΦΕΚ-94/ Α14-4-14 [Τέλος Τροποποίησης]

3(4). Κατά των αποφάσεων του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής που αφορούν στις περιπτώσεις της περίπτωσης ε' της παραγράφου 1 του άρθρου 21, ο ενδιαφερόμενος μπορεί να ασκήσει ένσταση μέσα σε προθεσμία τριάντα ημερών από τη γνώση της. Η ένσταση ασκείται ενώπιον του Συμβουλίου το οποίο διαβιβάζει το σχετικό φάκελο στο Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.

Άρθρο 26

Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) - Συγκρότηση

Συγκροτείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

[Αρχή Τροποποίησης]«2. Συγκροτείται στο Υπουργείο Ναυτιλίας και Αιγαίου Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Αιγαίου (ΚΕΣΑΑ) με απόφαση των συναρμόδιων Υπουργών Ναυτιλίας και Αιγαίου και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

[Αρχή Τροποποίησης]«3. Συστήνεται στο Υπουργείο Εσωτερικών (Τομέας Μακεδονίας - Θράκης) Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Μακεδονίας - Θράκης (ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ.).». - ΑΝΤΙΚ. ΤΗΣ ΠΑΡ. 3 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 26 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ ΑΡΘ. 23 ΤΟΥ Ν. 4456/17, ΦΕΚ-24 Α/1-3-17 [Τέλος Τροποποίησης]» - ΠΡΟΣΘ. ΠΑΡ. 2 ΚΑΙ 3

ΣΤΟ ΑΡΘΡΟ 26 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 6 ΤΟΥ ΑΡΘ. 49 ΤΟΥ Ν. 4178/13, ΦΕΚ-174 Α/8-8-13
[Τέλος Τροποποίησης]

(Με την παρ. 1Α του άρθρου 62 του Ν. 4042/12, ΦΕΚ-24 Α/13-2-12, ορίζεται ότι :
“Η ισχύς των διατάξεων που ορίζουν τις αρμοδιότητες των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής, των Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων αρχίζει με την έκδοση της απόφασης συγκρότησής τους”)

(Με την παρ. 2 του άρθρου 29 του Ν. 4067/12, ΦΕΚ-79 Α/9-4-12, ορίζεται ότι : “2.
Η θητεία των μελών των Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ), του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) και του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ) είναι διετής”).

(Με την παρ. 5 του άρθρου 22 του Ν. 4258/14, ΦΕΚ-94 Α/14-4-14, ορίζεται ότι : “5.
Παρατείνεται η ισχύς των συμβουλίων που συγκροτήθηκαν κατά τις διατάξεις των άρθρων 20, 26, 30 και 35 του ν. 4030/2011 (Α΄ 249) κατά ένα έτος από τη λήξη της θητείας τους ανεξαρτήτως εάν έχει λήξει η θητεία αυτών κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου”).

[Αρχή Τροποποίησης]«**Άρθρο 27**

Αρμοδιότητες

1. Το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής έχει τις εξής αρμοδιότητες:

α. εισηγείται και γνωμοδοτεί στον αρμόδιο Υπουργό για θέματα που έχουν σχέση με τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό αυτεπαγγέλτως ή ύστερα από σχετικό ερώτημα του Υπουργού,

β. γνωμοδοτεί σε ειδικές περιπτώσεις και ύστερα από εμπεριστατωμένη αιτιολογία επί των αρχιτεκτονικών μελετών της περίπτωσης ε΄ του άρθρου 21 του παρόντος, καθώς και των περιπτώσεων του άρθρου 10 του ν. 4067/2012, που διαβιβάζονται σε αυτό από τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής,

γ. αποφασίζει επί των ενστάσεων που υποβάλλονται κατά των αποφάσεων των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής στην περίπτωση ε΄ του άρθρου 21 του παρόντος και των περιπτώσεων του άρθρου 10 του ν. 4067/2012.

2. Το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Αιγαίου έχει τις εξής αρμοδιότητες:

α. εισηγείται και γνωμοδοτεί στον Υπουργό Ναυτιλίας και Αιγαίου για θέματα που έχουν σχέση με τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό αυτεπαγγέλτως ή ύστερα από σχετικό ερώτημα του Υπουργού Ναυτιλίας και Αιγαίου,

β. γνωμοδοτεί σε ειδικές περιπτώσεις και ύστερα από εμπειριστατωμένη αιτιολογία επί των αρχιτεκτονικών μελετών της περίπτωσης ε' του άρθρου 21 του παρόντος, που διαβιβάζονται σε αυτό από τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής,

γ. αποφασίζει επί των ενστάσεων που υποβάλλονται κατά των αποφάσεων των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής.

[Αρχή Τροποποίησης]«3. Το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Μακεδονίας - Θράκης έχει τις εξής αρμοδιότητες:

α. εισηγείται και γνωμοδοτεί στον αρμόδιο για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του πρώην Υπουργείου Μακεδονίας - Θράκης Υπουργό, για θέματα που έχουν σχέση με τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό, αυτεπαγγέλτως ή ύστερα από σχετικό ερώτημα του ίδιου Υπουργού,

β. γνωμοδοτεί, σε ειδικές περιπτώσεις και ύστερα από εμπειριστατωμένη αιτιολογία επί των αρχιτεκτονικών μελετών της περίπτωσης ε' του άρθρου 21 του ν. 4030/2011 (Α' 249), καθώς και στις περιπτώσεις του άρθρου 10 του ν. 4067/2012 (Α' 79), που διαβιβάζονται σε αυτό από τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής,

γ. αποφασίζει επί των ενστάσεων που υποβάλλονται κατά των αποφάσεων των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής, στην περίπτωση ε' του άρθρου 21 του ν. 4030/2011 (Α' 249) και στις περιπτώσεις του άρθρου 10 του ν. 4067/2012 (Α' 79).» - ΑΝΤΙΚ. ΤΗΣ ΠΑΡ. 3 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 27 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 2 ΤΟΥ ΑΡΘ. 23 ΤΟΥ Ν. 4456/17, ΦΕΚ-24 Α/1-3-17 [Τέλος Τροποποίησης].» - ΑΝΤΙΚ. ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 27 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 4 ΤΟΥ ΑΡΘ. 21 ΤΟΥ Ν. 4258/14, ΦΕΚ-94 Α/14-4-14 – ΕΙΧΕ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΘΕΙ ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 7 ΤΟΥ ΑΡΘ. 49 ΤΟΥ Ν. 4178/13, ΦΕΚ-174 Α/8-8-13[Τέλος Τροποποίησης]

[Αρχή Τροποποίησης]Άρθρο 28

Σύνθεση

«1. Το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής είναι εννε-αμελές και αποτελείται από:

α. τον Γενικό Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ως Πρόεδρο,

β. τον Νομικό Σύμβουλο του Κράτους στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ο οποίος αναπληρώνεται από άλλο Νομικό Σύμβουλο ή Πάρεδρο του Γραφείου του Νομικού Συμβούλου στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής,

γ. δύο αρχιτέκτονες Διευθυντές του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, με τους αναπληρωτές τους,

δ. έναν αρχιτέκτονα του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, με τον αναπληρωτή του,

ε. έναν αρχιτέκτονα μέλος ΔΕΠ Αρχιτεκτονικής Σχολής, με τον αναπληρωτή του,

στ. δύο αρχιτέκτονες, εκπρόσωπους του ΤΕΕ και ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ αντίστοιχα, με τους αναπληρωτές τους. Οι εκπρόσωποι του ΤΕΕ και του ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ επιλέγονται από καταλόγους που υποβάλλουν και πρέπει να έχουν τα προσόντα του άρθρου 24 και ειδικευση ή εμπειρία σε θέματα βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής ή αρχιτεκτονικής κληρονομιάς,

ζ. έναν αρχιτέκτονα με ειδικευση ή εμπειρία στο σχεδιασμό τοπίου.

Με την απόφαση συγκρότησης του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ορίζεται και ο αναπληρωτής του Γενικού Γραμματέα του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ως Πρόεδρος του Συμβουλίου. Γραμματέας του Συμβουλίου και αναπληρωτής ορίζεται με την παραπάνω απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής υπάλληλος του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

2. Το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Αιγαίου (ΚΕΣΑ Αιγαίου) είναι εννεαμελές και αποτελείται από:

α. τον Γενικό Γραμματέα Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής του Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου, ως Πρόεδρο,

[Αρχή Τροποποίησης]«β. Τον Νομικό Σύμβουλο του Κράτους ή Πάρεδρο του Νομικού Συμβουλίου στη Γενική Γραμματεία Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής του Υπουργείου Οικονομίας, Υποδομών, Ναυτιλίας και Τουρισμού, οι οποίοι αναπληρώνονται αντίστοιχα από άλλον Νομικό Σύμβουλο ή Πάρεδρο του Γραφείου Νομικού Συμβούλου στο Υπουργείο Οικονομίας, Υποδομών, Ναυτιλίας και Τουρισμού.» - ΑΝΤΙΚ. ΤΗΣ ΠΕΡ. Β ΤΗΣ ΠΑΡ. 2 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 28 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ ΑΡΘ. 53 ΤΟΥ Ν. 4331/15, ΦΕΚ-69 Α/2-7-15 [Τέλος Τροποποίησης]

γ. δύο αρχιτέκτονες Διευθυντές ή Τμηματάρχες της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής του Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου ή άλλης Δημόσιας Υπηρεσίας (Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου ή Περιφερειών Βορείου και Νοτίου Αιγαίου χωρικής αρμοδιότητας του Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου) με τους αναπληρωτές τους,

δ. έναν αρχιτέκτονα του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού με τον αναπληρωτή του,

ε. έναν αρχιτέκτονα μέλος ΔΕΠ με τον αναπληρωτή του,

στ. δύο αρχιτέκτονες, εκπροσώπους του ΤΕΕ και ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ, αντίστοιχα, με τους αναπληρωτές τους. Οι εκπρόσωποι του ΤΕΕ και του ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ επιλέγονται από καταλόγους που υποβάλλουν και πρέπει να έχουν τα προσόντα του άρθρου 24 του ν. 4030/2011 και ειδικευση ή εμπειρία σε θέματα βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής ή αρχιτεκτονικής κληρονομιάς;

ζ. έναν αρχιτέκτονα με ειδικευση ή εμπειρία στο σχεδιασμό τοπίου.

Με την απόφαση συγκρότησης του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Αιγαίου (ΚΕΣΑ Αιγαίου) ορίζεται και ο αναπληρωτής του Γενικού Γραμματέα Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής του Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου ως Πρόεδρος του Συμβουλίου.

Γραμματέας του Συμβουλίου και αναπληρωτής ορίζεται με την παραπάνω απόφαση του Υπουργού Ναυτιλίας και Αιγαίου, υπάλληλος της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής του Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου.

[Αρχή Τροποποίησης]«3.1. Το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Μακεδονίας και Θράκης είναι επταμελές με διετή θητεία και συγκροτείται ως ακολούθως:

α. Έναν (1) Νομικό Σύμβουλο του Κράτους, ο οποίος υπηρετεί στο Γραφείο Νομικού Συμβούλου στο πρώην Υπουργείο Μακεδονίας - Θράκης, ο οποίος αναπληρώνεται από άλλο Νομικό Σύμβουλο ή Πάρεδρο που υπηρετεί στο ίδιο Γραφείο, ως πρόεδρος.

β. Δύο (2) Αρχιτέκτονες, Προϊστάμενους Διευθύνσεων ή Τμημάτων ή υπαλλήλους Α' βαθμού του πρώην Υπουργείου Μακεδονίας - Θράκης ή, αν δεν υπάρχουν, άλλης δημόσιας υπηρεσίας που εδρεύει και έχει χωρική αρμοδιότητα στη Μακεδονία και Θράκη, με τους αναπληρωτές τους αρχιτέκτονες.

γ. Έναν (1) Αρχιτέκτονα του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού με τον αναπληρωτή του.

δ. Έναν (1) Αρχιτέκτονα καθηγητή οποιασδήποτε βαθμίδας ή υπηρετούντα λέκτορα πανεπιστημίου με τον αναπληρωτή του.

ε. Δύο (2) Αρχιτέκτονες εκπροσώπους του ΤΕΕ και ΣΑ-ΔΑΣ-ΠΕΑ, αντίστοιχα με τους αναπληρωτές τους.

Οι εκπρόσωποι του ΤΕΕ και ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ επιλέγονται από καταλόγους που υποβάλλουν και πρέπει να έχουν τα προσόντα του άρθρου 24 του ν. 4030/2011 και ειδικευση ή εμπειρία σε θέματα βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής ή αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Μέλος που έχει συμπληρώσει μία (1) θητεία δεν μπορεί να επιλεγεί εκ νέου από οποιονδήποτε εκ των καταλόγων κατά την αμέσως επόμενη θητεία. Δεν έχει σημασία για την ισχύ της απαγόρευσης εάν ο εκπρόσωπος δεν ολοκλήρωσε για οποιονδήποτε λόγο πλήρη θητεία.

2. Ο ορισμός των μελών του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Μακεδονίας και Θράκης γίνεται με απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του αρμόδιου για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του πρώην Υπουργείου Μακεδονίας - Θράκης Υπουργού.

3. Γραμματέας του Συμβουλίου, καθώς και ο αναπληρωτής του, ορίζεται με την ως άνω απόφαση υπάλληλος του Υπουργείου Εσωτερικών (Τομέας Μακεδονίας - Θράκης).» - ΑΝΤΙΚ.ΤΗΣ ΠΑΡ. 3 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 28 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 3 ΤΟΥ ΑΡΘ. 23 ΤΟΥ Ν.

4456/17, ΦΕΚ-24 Α/1-3-17 – ΕΙΧΕ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΘΕΙ ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 8 ΤΟΥ ΑΡΘ. 49 ΤΟΥ Ν. 4178/13, ΦΕΚ-174 Α/8-8-13 - ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 5 ΤΟΥ ΑΡΘ. 21 ΤΟΥ Ν. 4258/14, ΦΕΚ-94 Α/14-4-14 - ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 56 ΤΟΥ Ν. 4280/14, ΦΕΚ-159 Α/8-8-14 [Τέλος Τροποποίησης]

- ΑΝΤΙΚ. ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 28 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 8 ΤΟΥ ΑΡΘ. 49 ΤΟΥ Ν. 4178/13, ΦΕΚ-174 Α/8-8-13 [Τέλος Τροποποίησης]

(Με την παρ. 2 του άρθρου 29 του Ν. 4067/12, ΦΕΚ-79 Α/9-4-12, ορίζεται ότι : “2. Η θητεία των μελών των Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ), του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) και του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ) είναι διετής”.)

Άρθρο 29

Λειτουργία

1. Ο Πρόεδρος ορίζει τακτές ημερομηνίες συνεδριάσεων του Συμβουλίου. Σε περίπτωση έκτακτης συνεδρίασης ειδοποιούνται τα μέλη του Συμβουλίου από τον Πρόεδρο ή τον γραμματέα, τρεις τουλάχιστον ημέρες πριν από τη συνεδρίαση. Το Συμβούλιο εκδίδει την γνωμοδότησή του μέσα σε δεκαπέντε ημέρες από την ημερομηνία διαβίβασης του φακέλου της μελέτης από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.

2. Οι ενδιαφερόμενοι έχουν το δικαίωμα να παρίστανται στη συνεδρίαση του Συμβουλίου για να εκθέσουν τις απόψεις τους, όχι όμως κατά τη λήψη της απόφασης. Η αρνητική γνωμοδότηση πρέπει να αιτιολογείται με σαφήνεια. Η αιτιολογία καταχωρείται με λεπτομέρειες στο σχετικό πρακτικό συνεδρίασης.

[Αρχή Τροποποίησης]«3. Αιτήσεις που έχουν υποβληθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος άρθρου στο Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής εξετάζονται από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής εκτός αν μετά τη συγκρότηση των Κεντρικών Συμβουλίων των άλλων Υπουργείων υποβληθεί αίτημα του ενδιαφερόμενου για την αποστολή και την εξέταση του θέματος από τα νέα Κεντρικά Συμβούλια που είναι αρμόδια.» - ΠΡΟΣΘ. ΠΑΡ. 3 ΣΤΟ ΑΡΘΡΟ 29 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 9 ΤΟΥ ΑΡΘ. 49 ΤΟΥ Ν. 4178/13, ΦΕΚ-174 Α/8-8-13 [Τέλος Τροποποίησης]

Άρθρο 30

Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ) - Συγκρότηση

Με απόφαση του αρμόδιου Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης συγκροτούνται «Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων» (ΣΥΠΟΘΑ) στην έδρα κάθε περιφερειακής ενότητας.

Στις νησιωτικές περιοχές μπορούν να συγκροτούνται «Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων» με αρμοδιότητα σε περισσότερες περιφερειακές ενότητες.

[Αρχή Τροποποίησης]«Με απόφαση του αρμόδιου Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης συγκροτούνται «Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων» (ΣΥΠΟΘΑ) στην έδρα κάθε περιφερειακής ενότητας. Στις νησιωτικές περιοχές μπορούν να συγκροτούνται «Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων» με αρμοδιότητα σε περισσότερες περιφερειακές ενότητες. Εκτός των νησιωτικών περιοχών σε εξαιρετικές περιπτώσεις δύναται να συγκροτούνται πλείονα ΣΥΠΟΘΑ στην έδρα κάθε περιφερειακής ενότητας μετά από προηγούμενη απόφαση του Γενικού Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος ανεξαρτήτως της περιφέρειας στην οποία συγκροτούνται.» - ΠΡΟΣΘ. ΤΡΙΤΟΥ ΕΔΑΦΙΟΥ ΣΤΟ ΑΡΘΡΟ 30 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 10 ΤΟΥ ΑΡΘ. 49 ΤΟΥ Ν. 4178/13, ΦΕΚ-174 Α/8-8-13 [Τέλος Τροποποίησης]

(Με την παρ. 1Α του άρθρου 62 του Ν. 4042/12, ΦΕΚ-24 Α/13-2-12, ορίζεται ότι : “Η ισχύς των διατάξεων που ορίζουν τις αρμοδιότητες των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής, των Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων αρχίζει με την έκδοση της απόφασης συγκρότησής τους”)

(Με την παρ. 2 του άρθρου 29 του Ν. 4067/12, ΦΕΚ-79 Α/9-4-12, ορίζεται ότι : “2. Η θητεία των μελών των Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ), του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) και του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ) είναι διετής”.)

(Με την παρ. 5 του άρθρου 22 του Ν. 4258/14, ΦΕΚ-94 Α/14-4-14, ορίζεται ότι : “5. Παρατείνεται η ισχύς των συμβουλίων που συγκροτήθηκαν κατά τις διατάξεις των άρθρων 20, 26, 30 και 35 του ν. 4030/2011 (Α’ 249) κατά ένα έτος από τη λήξη της θητείας τους ανεξαρτήτως εάν έχει λήξει η θητεία αυτών κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου”).

Άρθρο 31

Αρμοδιότητες

Τα Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ) έχουν τις εξής αρμοδιότητες:

α. Εξετάζουν τις προσφυγές κατά των πορισμάτων των ελεγκτών δόμησης.

[Αρχή Τροποποίησης]«β. Εξετάζουν τις προσφυγές κατά των πράξεων ή παραλείψεων των οργάνων των Υ.ΔΟΜ., που εκδίδονται κατ’ εφαρμογή του παρόντος και της νομοθεσίας περί αυθαιρέτων, καθώς και τις ενστάσεις κατά τις διατάξεις του άρθρου 4 του π.δ 267/1998 μετά από εισήγηση της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ..» - ΑΝΤΙΚ. ΤΗΣ ΠΕΡ. Β ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 31 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 11 ΤΟΥ ΑΡΘ. 49 ΤΟΥ Ν. 4178/13, ΦΕΚ-174 Α/8-8-13 [Τέλος Τροποποίησης]

[Αρχή Τροποποίησης]«γ. Εξετάζουν τις προσφυγές κατά δηλώσεων υπαγωγής στις διατάξεις περί αυθαιρέτων. Για θέματα αρμοδιότητας των Υ.ΔΟΜ. η προσφυγή

εξετάζεται μετά από εισήγηση της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ..» - ΑΝΤΙΚ. ΤΗΣ ΠΕΡ. Γ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 31 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 12 ΤΟΥ ΑΡΘ. 49 ΤΟΥ Ν. 4178/13, ΦΕΚ-174 Α/8-8-13 [Τέλος Τροποποίησης]

[Αρχή Τροποποίησης]«δ. Ασκούν τις αρμοδιότητες των Συμβουλίων Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του άρθρου 3 της υπ' αριθμ. 75724/1151/1983 (Β' 767) κοινής απόφασης των Υπουργών Προεδρίας της Κυβέρνησης και Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, καθώς και κάθε άλλη γνωμοδοτική αρμοδιότητα, η οποία προβλέπεται από τις ισχύουσες διατάξεις, για την έκδοση αποφάσεων από τον Γενικό Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, σύμφωνα με τα άρθρα 280 και 283 παρ. 3 του ν. 3852/2010.» - ΠΡΟΣΘ. ΠΕΡ. Δ ΣΤΟ ΑΡΘΡΟ 31 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ ΑΡΘ. 62 ΤΟΥ Ν. 4042/12, ΦΕΚ-24 Α/13-2-12 [Τέλος Τροποποίησης]

[Αρχή Τροποποίησης]«ε. διερευνούν τις υποθέσεις τέλεσης των παραβάσεων της παρ. 9 του άρθρου 7 του νόμου 4030/2011, που διαβιβάζονται από τους ελεγκτές δόμησης και τις υπηρεσίες δόμησης και προωθούν το σχετικό φάκελο στο Εποπτικό Συμβούλιο του άρθρου 17 προκειμένου αυτό να εισηγηθεί την επιβολή κυρώσεων.» - ΠΡΟΣΘ. ΕΔΑΦΙΟΥ Ε ΣΤΟ ΑΡΘΡΟ 31 ΜΕ ΤΟ ΑΡΘ. 156 (ΠΑΡ. ΣΤ) ΤΟΥ Ν. 4389/16, ΦΕΚ-94 Α/27-5-16 [Τέλος Τροποποίησης]

Θέματα μείζονος σημασίας μπορεί να παραπέμπονται στο Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων του άρθρου 36.

Άρθρο 32

Σύνθεση

Το Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ) είναι πενταμελές και αποτελείται από:

α. Πρόεδρο, τον πάρεδρο του γραφείου του ΝΣΚ στην έδρα της περιφερειακής ενότητας του Συμβουλίου, με τον αναπληρωτή του και, αν δεν υπάρχει πάρεδρος, από δικαστικό αντιπρόσωπο. Αν δεν υπάρχει γραφείο του ΝΣΚ στην έδρα του Συμβουλίου τα παραπάνω μέλη ορίζονται από το γραφείο του ΝΣΚ της πλησιέστερης περιφερειακής ενότητας ως Πρόεδρο, με τον αναπληρωτή του.

β. Αντιπρόεδρο, μηχανικό προϊστάμενο της αρμόδιας Διεύθυνσης για θέματα πολεοδομίας και χωροταξίας της οικείας αποκεντρωμένης Διοίκησης ή αν δεν υπάρχει, της οικείας Διεύθυνσης της Περιφέρειας ή, αν δεν υπάρχει, προϊστάμενο τμήματος της Περιφέρειας, με τον αναπληρωτή του.

γ. Μηχανικό, υπάλληλο με βαθμό Α', της αρμόδιας Διεύθυνσης για θέματα πολεοδομίας και χωροταξίας της οικείας αποκεντρωμένης Διοίκησης ή, αν δεν υπάρχει, υπάλληλο της οικείας Διεύθυνσης της Περιφέρειας ή, αν δεν υπάρχει, υπάλληλο τμήματος της Περιφέρειας, με τον αναπληρωτή του.

[Αρχή Τροποποίησης]«δ. Μηχανικό, εκπρόσωπο του ΤΕΕ, με εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, με τον αναπληρωτή του. Οι εκπρόσωποι του ΤΕΕ

επιλέγονται από την κατηγορία ΙΙΙ των ελεγκτών του Μητρώου του άρθρου 12 μετά από ηλεκτρονική κλήρωση. Η θητεία των εκπροσώπων του ΤΕΕ είναι εξάμηνη.» - ΑΝΤΙΚ. ΤΗΣ ΠΕΡ. Δ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 32 ΜΕ ΤΟ ΑΡΘ. 156 (ΠΑΡ.Ζ) ΤΟΥ Ν. 4389/16, ΦΕΚ-94Α/27-5-16 [Τέλος Τροποποίησης]

ε. Μηχανικό, εκπρόσωπο της Περιφερειακής Ένωσης Δήμων, με εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, με τον αναπληρωτή του.

Γραμματέας του Συμβουλίου και αναπληρωτής ορίζεται υπάλληλος της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης ή, αν δεν υπάρχει, υπάλληλος της Περιφέρειας.

[Αρχή Τροποποίησης]«Σε περίπτωση που με απόφαση του αρμόδιου Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης διαπιστώνεται η αδυναμία ορισμού ως Προέδρου του Συμβουλίου του υπό α. αναφερόμενου προσώπου, επιτρέπεται η συγκρότηση του Συμβουλίου και χωρίς αυτό.» - ΠΡΟΣΘ. ΤΟΥ ΩΣ ΑΝΩ ΕΔΑΦΙΟΥ ΣΤΟ ΤΕΛΟΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 32 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 4 ΤΟΥ ΑΡΘ. 49 ΤΟΥ Ν. 4042/12, ΦΕΚ-24 Α/13-2-12 [Τέλος Τροποποίησης]

[Αρχή Τροποποίησης]«Στην περίπτωση αυτή ως Πρόεδρος ορίζεται το αναφερόμενο υπό β' πρόσωπο και στο Συμβούλιο συμμετέχει επίσης και ένας δικηγόρος οριζόμενος κατά τα κατωτέρω. Σε περίπτωση που συμμετέχει ως μέλος δικηγόρος, αυτός επιλέγεται με κλήρωση από μητρώα που τηρούνται σε κάθε περιφερειακή ενότητα, με μέριμνα του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης και συντάσσονται με τη γνώμη του Οικείου Δικηγορικού Συλλόγου. Μέχρι την έκδοση των σχετικών αποφάσεων τροποποίησης της συγκρότησης των οργάνων για τη συμμετοχή Δικηγόρου, αυτά λειτουργούν με την προηγούμενη σύνθεση.» - ΑΝΤΙΚ. ΤΩΝ ΤΡΙΩΝ ΤΕΛΕΥΤΑΙΩΝ ΕΔΑΦΙΩΝ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 32 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 6 ΤΟΥ ΑΡΘ. 21 ΤΟΥ Ν. 4258/14, ΦΕΚ-94 Α/14-4-14 – ΤΟ ΤΡΙΤΟ ΑΠΟ ΤΟ ΤΕΛΟΣ ΕΔΑΦΙΟ ΠΡΟΣΤΕΘΗΚΕ ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 4 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 49 ΤΟΥ Ν. 4042/12, ΦΕΚ-24 Α/13-2-12 ΚΑΙ ΣΤΗ ΣΥΝΕΧΕΙ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΘΗΚΕ ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 13 ΤΟΥ ΑΡΘ. 49 ΤΟΥ Ν. 4178/13, ΦΕΚ-174 Α/8-8-13 – ΤΑ ΔΥΟ ΤΕΛΕΥΤΑΙΑ ΕΔΑΦΙΑ ΕΙΧΑΝ ΠΡΟΣΤΕΘΕΙ ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 14 ΤΟΥ ΑΡΘ. 49 ΤΟΥ Ν. 4178/13, ΦΕΚ-174 Α/8-8-13 [Τέλος Τροποποίησης]

(Με την παρ. 2 του άρθρου 29 του Ν. 4067/12, ΦΕΚ-79 Α/9-4-12, ορίζεται ότι : “2. Η θητεία των μελών των Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ), του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) και του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ) είναι διετής”.)

Άρθρο 33

Άσκηση προσφυγών

1. Κατά των πορισμάτων των ελεγκτών δόμησης και των πράξεων ή παραλείψεων των οργάνων των Υ.ΔΟΜ., που εκδίδονται κατ' εφαρμογή του παρόντος και της νομοθεσίας περί αυθαιρέτων, επιτρέπεται η άσκηση προσφυγής για λόγους νομιμότητας στο αρμόδιο Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων της περιφερειακής ενότητας.

2. Η προσφυγή ασκείται μέσα σε τριάντα ημέρες με κατάθεση στο πρωτόκολλο της Υπηρεσίας Δόμησης που κοινοποίησε την πράξη. Για το παραδεκτό της προσφυγής απαιτείται η καταβολή παράβολου ύψους πενήντα (50) ευρώ. Αν η προσφυγή γίνει δεκτή, το παράβολο επιστρέφεται. Τα ποσά των παραβόλων αποτελούν έσοδο του Κρατικού Προϋπολογισμού.

Άρθρο 34

Διαδικασία εξέτασης προσφυγών - Επιβολή προστίμων

1. Η αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης διαβιβάζει στο αρμόδιο για την έκδοση απόφασης Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, το φάκελο της υπόθεσης. Κατά τη συνεδρίαση του Συμβουλίου καλείται να παραστεί ο προσφεύγων με την πρόσκληση, που του επιδίδεται τουλάχιστον δέκα ημέρες πριν από τη συνεδρίαση.

Η απόφασή λαμβάνεται αφού αποχωρήσει ο προσφεύγων. Η απόφαση επί της προσφυγής εκδίδεται μέσα σε προθεσμία [Αρχή Τροποποίησης]«δύο (2) μηνών» - ΑΝΤΙΚ. ΩΣ ΑΝΩ ΤΩΝ ΜΕΣΑ ΣΕ "" ΛΕΞΕΩΝ ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 18 ΤΟΥ ΑΡΘ. 49 ΤΟΥ Ν. 4178/13, ΦΕΚ-174 Α/8-8-13 [Τέλος Τροποποίησης] από την άσκησή της.

2. Τα πρόστιμα, τα οποία επιβάλλονται σε περίπτωση αυθαίρετων κατασκευών και για τα οποία είτε δεν έχει ασκηθεί διοικητική προσφυγή είτε έχει ασκηθεί και έχει απορριφθεί, αποστέλλονται μέσα σε προθεσμία δεκαπέντε ημερών από τους αρμόδιους υπαλλήλους της Υ.ΔΟΜ. στην αρμόδια ΔΟΥ για βεβαίωση και είσπραξη.

Αντίγραφο των παραπάνω πράξεων αποστέλλεται από τους αρμόδιους υπαλλήλους της Υ.ΔΟΜ., που τις εξέδωσε, στον Πρόεδρο του αρμόδιου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων.

Υπάλληλος που παραβιάζει τις υποχρεώσεις των παραπάνω διατάξεων τιμωρείται με παρακράτηση αποδοχών δεκαπέντε ημερών μέχρι τριών μηνών. Η πειθαρχική δίωξη ασκείται μέσα σε προθεσμία δεκαπέντε ημερών. Με την ίδια ποινή τιμωρείται ο πειθαρχικός προϊστάμενος που παραλείπει να ασκήσει την πειθαρχική δίωξη κα-τά του ευθυνόμενου υπαλλήλου κατά τα προηγούμενα εδάφια.

[Αρχή Τροποποίησης]Άρθρο 35

Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ)- Συγκρότηση

«1. Συγκροτείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής «Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ)»,

με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

2. Συγκροτείται στο Υπουργείο Ναυτιλίας και Αιγαίου «Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Αιγαίου (ΚΕΣΥΠΟΘΑΑ) με απόφαση

των συναρμόδιων Υπουργών Ναυτιλίας και Αιγαίου και Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

[Αρχή Τροποποίησης]«3. Συστήνεται στο Υπουργείο Εσωτερικών (Τομέας Μακεδονίας Θράκης) Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, Μακεδονίας - Θράκης (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. ΜΑ.Θ.).». - ΑΝΤΙΚ. ΤΗΣ ΠΑ. 3 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 35 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ ΑΡΘ. 24 ΤΟΥ Ν. 4456/17, ΦΕΚ-24 Α/1-3-17 [Τέλος Τροποποίησης]» - ΤΡΟΠΟΠ. ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 35 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 15 ΤΟΥ ΑΡΘ. 49 ΤΟΥ Ν. 4178/13, ΦΕΚ-174 Α/8-8-13 [Τέλος Τροποποίησης]

(Με την παρ. 1Α του άρθρου 62 του Ν. 4042/12, ΦΕΚ-24 Α/13-2-12, ορίζεται ότι :
 “Η ισχύς των διατάξεων που ορίζουν τις αρμοδιότητες των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής, των Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων αρχίζει με την έκδοση της απόφασης συγκρότησής τους”)

(Με την παρ. 2 του άρθρου 29 του Ν. 4067/12, ΦΕΚ-79 Α/9-4-12, ορίζεται ότι :
 “2. Η θητεία των μελών των Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ), του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) και του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ) είναι διετής”.)

(Με την παρ. 5 του άρθρου 22 του Ν. 4258/14, ΦΕΚ-94 Α/14-4-14, ορίζεται ότι :
 “5. Παρατείνεται η ισχύς των συμβουλίων που συγκροτήθηκαν κατά τις διατάξεις των άρθρων 20, 26, 30 και 35 του ν. 4030/2011 (Α’ 249) κατά ένα έτος από τη λήξη της θητείας τους ανεξαρτήτως εάν έχει λήξει η θητεία αυτών κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου”).

[Αρχή Τροποποίησης]Άρθρο 36

Αρμοδιότητες

«1. Το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων ασκεί τις αρμοδιότητες του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, του άρθρου 2 της υπ’ αριθμ. 75724/1151/1983 κοινής απόφασης των Υπουργών Προεδρίας της Κυβέρνησης και Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (Β’ 767).

2. Το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Αιγαίου ασκεί τις αρμοδιότητες του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, του άρθρου 2 της υπ’ αριθμ. 75724/ 1151/1983 κοινής απόφασης των Υπουργών Προεδρίας της Κυβέρνησης και Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (Β’ 767) για τις νησιωτικές περιοχές αρμοδιότητας του Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου, καθώς και τις αρμοδιότητες της παρ. 9β του άρθρου 25 του ν. 2508/1997 και της παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012.

[Αρχή Τροποποίησης]«3. Το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Μακεδονίας - Θράκης ασκεί τις αρμοδιότητες του Κεντρικού

Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, του άρθρου 2 της με αριθμό 75724/1151/1983 κοινής απόφασης των Υπουργών Προεδρίας της Κυβέρνησης και Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (Β' 767), για τις περιοχές αρμοδιότητας του Υπουργείου Εσωτερικών (Τομέας Μακεδονίας Θράκης), καθώς και τις αρμοδιότητες της παρ. 9β του άρθρου 25 του ν. 2508/1997 και της παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012.» - ΑΝΤΙΚ. ΤΗΣ ΠΑΡ. 3 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 36 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 2 ΤΟΥ ΑΡΘ. 24 ΤΟΥ Ν. 4456/17, ΦΕΚ-24 Α/1-3-17 [Τέλος Τροποποίησης]» - ΑΝΤΙΚ. ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 36 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 16 ΤΟΥ ΑΡΘ. 49 ΤΟΥ Ν. 4178/13, ΦΕΚ-174 Α/8-8-13 [Τέλος Τροποποίησης]

[Αρχή Τροποποίησης]Άρθρο 37

Σύνθεση

«1. Το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων είναι επταμελές και αποτελείται από:

α. τον Γενικό Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ως Πρόεδρο,

β. τον Νομικό Σύμβουλο του Κράτους στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ο οποίος αναπληρώνεται από άλλον Νομικό Σύμβουλο ή Πάρεδρο του Γραφείου του Νομικού Συμβούλου στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής,

γ. τον Γενικό Διευθυντή Πολεοδομίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, με τον αναπληρωτή του,

δ. δύο Διευθυντές του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, με τους αναπληρωτές τους,

ε. έναν μηχανικό, εκπρόσωπο του ΤΕΕ, με εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, με τον αναπληρωτή του,

στ. έναν μηχανικό, εκπρόσωπο της Ένωσης Περιφερειών Ελλάδας, με εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, με τον αναπληρωτή του.

Με την απόφαση συγκρότησης του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων ορίζεται και ο αναπληρωτής του Γενικού Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ως Πρόεδρου του Συμβουλίου. Γραμματέας του Συμβουλίου και αναπληρωτής ορίζεται με την παραπάνω απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής υπάλληλος του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

2. Το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Αιγαίου είναι επταμελές, και αποτελείται από:

α. τον Γενικό Γραμματέα Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής του Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου, ως Πρόεδρο,

[Αρχή Τροποποίησης] «β Τον Νομικό Σύμβουλο του Κράτους ή Πάρεδρο του Νομικού Συμβουλίου στη Γενική Γραμματεία Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής του Υπουργείου Οικονομίας, Υποδομών, Ναυτιλίας και Τουρισμού, οι οποίοι αναπληρώνονται αντίστοιχα από άλλον Νομικό Σύμβουλο ή Πάρεδρο του Γραφείου Νομικού Συμβούλου στο Υπουργείο Οικονομίας, Υποδομών, Ναυτιλίας και Τουρισμού.» - ΑΝΤΙΚ. ΤΗΣ ΠΕΡ. Β ΤΗΣ Π[ΑΡ. 2 ΤΟΥ ΑΡΘΟΥ 37 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 2 ΤΟΥ ΑΡΘ. 53 ΤΟΥ Ν. 4331/15, ΦΕΚ-69 Α/2-7-15 [Τέλος Τροποποίησης]

γ. έναν μηχανικό με βαθμό Α' ή Β' της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής του Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου, με τον αναπληρωτή του,

δ. δύο Διευθυντές ή τμηματάρχες μηχανικούς με βαθμό Α' ή Β' της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής του Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου ή άλλης Δημόσιας Υπηρεσίας (Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αιγαίου ή Περιφερειών Βορείου και Νοτίου Αιγαίου) με τους αναπληρωτές τους,

ε. έναν μηχανικό, εκπρόσωπο του ΤΕΕ, με εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, με τον αναπληρωτή του,

στ. έναν μηχανικό, εκπρόσωπο της Ένωσης Περιφερειών Ελλάδας, με εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, με τον αναπληρωτή του.

Με την απόφαση συγκρότησης του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Αιγαίου ορίζεται και ο αναπληρωτής του Γενικού Γραμματέα Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής του Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου ως Πρόεδρου του Συμβουλίου. Γραμματέας του Συμβουλίου και αναπληρωτής ορίζεται με την παραπάνω απόφαση του Υπουργού Ναυτιλίας και Αιγαίου υπάλληλος της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής του Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου.

[Αρχή Τροποποίησης] «3.1. Το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Μακεδονίας και Θράκης είναι πενταμελές με διετή θητεία και συγκροτείται ως ακολούθως:

α. Έναν (1) Νομικό Σύμβουλο του Κράτους, ο οποίος υπηρετεί στο Γραφείο Νομικού Συμβούλου στο πρώην Υπουργείο Μακεδονίας και Θράκης, ο οποίος αναπληρώνεται από άλλο Νομικό Σύμβουλο ή Πάρεδρο, που υπηρετεί στο ίδιο Γραφείο, ως Πρόεδρο.

β. Δύο (2) Μηχανικούς, Προϊστάμενους Διευθύνσεων ή Τμημάτων ή υπαλλήλους Α' βαθμού του πρώην Υπουργείου Μακεδονίας - Θράκης, ή αν δεν υπάρχουν, άλλης δημόσιας Υπηρεσίας, που εδρεύει και έχει χωρική αρμοδιότητα στη Μακεδονία και Θράκη, με τους αναπληρωτές τους μηχανικούς.

γ. Έναν (1) Μηχανικό, εκπρόσωπο του ΤΕΕ, με εμπειρία σε θέματα χωροταξίας, πολεοδομίας και περιφερειακής ανάπτυξης, με τον αναπληρωτή του. Μέλος που έχει συμπληρώσει μία (1) θητεία δεν μπορεί να επιλεγεί εκ νέου κατά την αμέσως επόμενη θητεία. Δεν έχει σημασία για την ισχύ της απαγόρευσης εάν ο εκπρόσωπος δεν ολοκλήρωσε για οποιονδήποτε λόγο πλήρη θητεία.

δ. Έναν (1) Μηχανικό, εκπρόσωπο της Ένωσης Περιφερειών Ελλάδας, προερχόμενο από τις Περιφέρειες της Μακεδονίας και Θράκης, με τον αναπληρωτή του.

2. Ο ορισμός των μελών του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Μακεδονίας και Θράκης, γίνεται με απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του αρμόδιου για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του πρώην Υπουργείου Μακεδονίας - Θράκης Υπουργού.

3. Ο Γραμματέας του Συμβουλίου και ο αναπληρωτής του, ορίζονται με την ως άνω απόφαση, από υπαλλήλους του Υπουργείου Εσωτερικών (Τομέας Μακεδονίας Θράκης).» - ΑΝΤΙΚ. ΤΗΣ ΠΑΡ. 3 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 37 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 3 ΤΟΥ ΑΡΘ. 24 ΤΟΥ Ν. 4456/17, ΦΕΚ-24 Α/1-3-17 – ΕΙΧΕ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΘΕΙ ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 17 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 49 ΤΟΥ Ν. 4178/13, ΦΕΚ-174 Α/8-8-13 - ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 2 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 56 ΤΟΥ Ν. 4280/14, ΦΕΚ-159 Α/8-8-14 [Τέλος Τροποποίησης] » - ΑΝΤΙΚ. ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 37 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 17 ΤΟΥ ΑΡΘ. 49 ΤΟΥ Ν. 4178/13, ΦΕΚ-174 Α/8-8-13 ΟΠΩΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΘΗΚΕ ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 2 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 56 ΤΟΥ Ν. 4280/14, ΦΕΚ-159 Α/8-8-14 [Τέλος Τροποποίησης]

(Με την παρ. 2 του άρθρου 29 του Ν. 4067/12, ΦΕΚ-79 Α/9-4-12, ορίζεται ότι : “2. Η θητεία των μελών των Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ), του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) και του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ) είναι διετής”.)».

- **Ν. 4067/2012**

Παρ. 7 Άρθρου 26

«7. Στην περίπτωση ανάγκης γνωμοδότησης επί ειδικών θεμάτων προσβασιμότητας που προκύπτουν κατά την εφαρμογή των παραπάνω διατάξεων, τα αρμόδια γνωμοδοτικά / ελεγκτικά όργανα, όπως ΥΔΟΜ, Ελεγκτές Δόμησης, Συμβούλια Αρχιτεκτονικής μπορούν να προσφύγουν στην «Επιτροπή Προσβασιμότητας», που συνιστάται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και εδρεύει στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Η Επιτροπή αυτή θα μπορεί να εισηγηθεί στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και ειδικές ρυθμίσεις που αφορούν στην προσβασιμότητα. Με την παραπάνω απόφαση καθορίζονται οι φορείς που θα εκπροσωπούνται σε αυτήν, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται οπωσδήποτε εκπρόσωποι της Εθνικής Συνομοσπονδίας των Ατόμων με Αναπηρία (ΕΣΑμεΑ), οι

ιδιότητες των μελών, ο τρόπος συγκρότησης και λειτουργίας της και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια».

- Με την επιφύλαξη του άρθρου 50 (Μεταβατικές διατάξεις Κεφαλαίου Πρώτου Τμήματος Β΄) με το άρθρο 51 καταργούνται τα άρθρα 1 έως και 8 του ν. 4030/2011, εκτός από την παρ. 6 του άρθρου 2α του ν.4030/2011, η οποία εξακολουθεί να ισχύει. Καταργείται επίσης η παρ. 5 του άρθρου 20 του ν. 4258/2014 και το άρθρο 4 του ν. 4067/2012, τα οποία έχουν ως εξής:

- **N. 4030/2011**

«ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄

ΕΚΔΟΣΗ ΑΔΕΙΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ

Άρθρο 1

Ορισμοί της έγκρισης δόμησης και της άδειας δόμησης

Για την εφαρμογή του παρόντος νόμου οι ακόλουθοι όροι έχουν το εξής περιεχόμενο:

α) *έγκριση δόμησης*: η πιστοποίηση του δικαιώματος δόμησης σύμφωνα με τους όρους δόμησης, που επιτρέπει την έκδοση της άδειας δόμησης,

β) *άδεια δόμησης*: η άδεια που επιτρέπει την εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών που περιγράφονται σε αυτήν και στις μελέτες που τη συνοδεύουν, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

Άρθρο 2

Αρμόδια όργανα χορήγησης

Αρμόδια όργανα για τη χορήγηση της έγκρισης δόμησης και της άδειας δόμησης είναι οι Υπηρεσίες Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) των Δήμων, εκτός εάν από ειδικές διατάξεις ορίζεται διαφορετικά.

[Αρχή Τροποποίησης]«2.Α. Για την έκδοση της άδειας δόμησης και της έγκρισης δόμησης ακινήτων των νομικών προσώπων του ν. 590/1977 (Α΄ 146) εφαρμόζονται οι διατάξεις του παρόντος νόμου.

Β. Ειδικώς για κάθε οικοδομική εργασία που αφορά σε Ιερούς Ναούς, Μητροπολιτικά Μέγαρα (ένα (1) σε κάθε Μητρόπολη), που ανήκουν αποκλειστικά και μόνο σε εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα του ν. 590/1977 (Α΄ 146) και σε Ιερές Μονές ειδικά όσον αφορά τον περίβολο και ό,τι περικλείεται εντός αυτού και

εξυπηρετεί την κοινοβιακή ζωή, η έγκριση δόμησης εκδίδεται από τη Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτιριακών Κανονισμών (Δ.Ο.Κ.Κ.) του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Γ. Για τα ως άνω έργα η γνωμοδότηση επί των αρχιτεκτονικών μελετών εκδίδεται πριν την έγκριση δόμησης από το Κεντρικό Συμβούλιο Εκκλησιαστικής Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Ε.Α.) της επόμενης παραγράφου κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη.

Δ. Συστήνεται στην Εκκλησία της Ελλάδος Κεντρικό Συμβούλιο Εκκλησιαστικής Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Ε.Α.), που αποτελείται από:

- α) κληρικό ή Καθηγητή Αρχιτεκτονικής σε Πολυτεχνική Σχολή, ως Πρόεδρο,
- β) έναν Αρχιτέκτονα, υπάλληλο του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, που ορίζεται από τον Υπουργό με τον αναπληρωτή του,
- γ) έναν Αρχιτέκτονα εκπρόσωπο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος, που προτείνεται με τον αναπληρωτή του από τον Πρόεδρο του Τ.Ε.Ε.,
- δ) έναν Αρχιτέκτονα Μηχανικό, μέλος Δ.Ε.Π. Α.Ε.Ι.,
- ε) έναν Πολιτικό Μηχανικό ή Μηχανολόγο Μηχανικό ή Ηλεκτρολόγο Μηχανικό, μέλος Δ.Ε.Π. Α.Ε.Ι. αναλόγως προς το θέμα της συνεδρίας,
- στ) έναν αγιογράφο ή ξυλογλύπτη ή μαρμαρογλύπτη αναλόγως προς το θέμα της συνεδρίας.

Ο Πρόεδρος, τα μέλη, με τους αναπληρωτές τους (πλην της περίπτωσης β') και ο γραμματέας του Συμβουλίου διορίζονται από τη Διαρκή Ιερά Σύνοδο της Εκκλησίας της Ελλάδος με διετή θητεία, η οποία δύναται να ανανεώνεται.

Ε. Μετά την έγκριση δόμησης η άδεια δόμησης και η άδεια καθιέρωσης ή χρήσης εκδίδεται κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου από την Υπηρεσία Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) της Εκκλησίας της Ελλάδος της περίπτωσης ΣΤ' της παρούσας παραγράφου. Για την έναρξη εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών, πέραν όσων προβλέπονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου, η άδεια δόμησης αποστέλλεται στη Δ.Ο.Κ.Κ. και αποτελεί αρχείο της Δ.Ο.Κ.Κ. για την εκκίνηση της διαδικασίας ελέγχου των κατασκευών κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

ΣΤ. Συστήνεται στην Εκκλησία της Ελλάδος Υπηρεσία Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.), η οποία ασκεί τις αρμοδιότητες των Υπηρεσιών Δόμησης του ν. 4030/2011, όπως εκάστοτε ισχύουν, και εκδίδει την άδεια δόμησης χωρικής δικαιοδοσίας της Εκκλησίας της Ελλάδος αποκλειστικά και μόνο για τα:

- α) Μητροπολιτικά μέγαρα (ένα (1) σε κάθε Μητρόπολη),

β) Τους Ιερούς Ναούς εφόσον ανήκουν αποκλειστικά και μόνο σε εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα του ν. 590/ 1977 (Α' 146), και τα προσκτίσματά τους. Η ανέγερση προσκτίσματος επιτρέπεται μόνο σε Ιερούς Ναούς, που ανήκουν σε εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα του ν. 590/ 1977 (Α' 146) και εφόσον αποτελούν ενιαίο αρχιτεκτονικό σύνολο με τον Ιερό Ναό και εξυπηρετούν τον Ιερό Ναό.

γ) Τις Ιερές Μονές ειδικά όσον αφορά τον περίβολο και ό,τι περικλείεται εντός αυτού και εξυπηρετεί την κοινοβιακή ζωή.

δ) Η έγκριση δόμησης και η έκδοση άδειας δόμησης για ιδιωτικούς ιερούς ναούς και παρεκκλήσια εκδίδονται από τις αρμόδιες κατά τόπους υπηρεσίες δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) των δήμων.

Ζ. Η ανωτέρω Υ.ΔΟΜ. είναι επίσης αρμόδια για την έκδοση αφενός της άδειας καθιέρωσης για όλους τους χώρους λατρείας των ανωτέρω κτιρίων και αφετέρου της άδειας χρήσης για τους μη λατρευτικούς χώρους των ανωτέρω κτιρίων. Η άδεια καθιέρωσης και η άδεια χρήσης αποτελούν νόμιμη προϋπόθεση για την έναρξη των εργασιών ή χρήσεων, που αδειοδοτούνται με την άδεια δόμησης και είναι δυνατόν να ενσωματώνονται στο ίδιο στέλεχος.

(βλ. Τον ΚΑΝΟΝΙΣΜΟ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 247/2013/13 (ΦΕΚ 258 Α/4-12-2013) : Περί οργανώσεως, αρμοδιοτήτων, συγκροτήσεως, λειτουργίας της Υπηρεσίας Δομήσεως (Υ.ΔΟΜ.) και του Κεντρικού Συμβουλίου Εκκλησιαστικής Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Ε.Α.) της Εκκλησίας της Ελλάδος).

Η. Η ανωτέρω Υπηρεσία Δόμησης υπάγεται στην εποπτεία και έλεγχο του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Το προσωπικό της υπηρεσίας προσλαμβάνεται και μισθοδοτείται από την Εκκλησία της Ελλάδος. Η Υπηρεσία Δόμησης είναι ενταγμένη στο εκάστοτε ηλεκτρονικό πληροφοριακό σύστημα, στο οποίο είναι συνδεδεμένες και οι λοιπές Υ.ΔΟΜ.

Θ. Ο ενδιαφερόμενος, για την υποβολή αίτησης για έκδοση της έγκρισης δόμησης υποβάλλει αίτηση και φάκελο στη Δ.Ο.Κ.Κ. ή Υ.ΔΟΜ. κατά περίπτωση, μέσω της κατά τόπον αρμόδιας Ιεράς Μητροπόλεως, εφόσον διατυπώνεται και σύμφωνη γνώμη του επιχωρίου Μητροπολίτου. Η παραπάνω διαδικασία τηρείται για κάθε Ιερή Μονή ή Ιερό Ναό, που ακολουθεί το δόγμα της Ανατολικής Ορθοδόξου Εκκλησίας του Χριστού είτε ανήκει σε εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο είτε σε φυσικό πρόσωπο ή νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου.

Ι. Για τον αγιογραφικό και λοιπό διάκοσμο όλων των Ιερών Μονών και Ιερών Ναών, που αποτελεί καλλιτεχνική εργασία, απαιτείται επίσης άδεια από την Υ.ΔΟΜ. της Εκκλησίας της Ελλάδος και σύμφωνη γνώμη του ΚΕ.Σ.Ε.Α..

ΙΑ. Κανονισμός της Δ.Ι.Σ. εξειδικεύει τη συγκρότηση, οργάνωση, αρμοδιότητες, τη διοικητική υποστήριξη, τη λειτουργία και το υπηρεσιακό καθεστώς των παραπάνω υπηρεσιών και οργάνων, τη δημιουργία και τήρηση του ηλεκτρονικού αρχείου τους. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται ο τρόπος ενημέρωσης, διασύνδεσης και ανταλλαγής δεδομένων του

αρχείου της Υπηρεσίας Δόμησης με τις αρχές, που είναι υπεύθυνες για την τήρηση των διατάξεων 1-4 του ν. 3843/2010 (Α' 62) και των εκτελεστικών του κανονιστικών πράξεων, όπως εκάστοτε ισχύουν.

ΙΒ. Τα κτίρια της περίπτωσης Β' είναι ειδικά κτίρια δημόσιου ενδιαφέροντος και επιτρέπονται παρεκκλίσεις με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής κατά το άρθρο 27 του ν. 4067/2012, όπως εκάστοτε ισχύει, μετά από γνώμη και του ΚΕ.Σ.Ε.Α..

ΙΓ. Για την κατασκευή ή επισκευή των οικοδομών της περίπτωσης Β', αντί του τίτλου ιδιοκτησίας, οι ενδιαφερόμενοι υποχρεούνται να προσκομίσουν, προκειμένης της έκδοσης έγκρισης και άδειας δόμησης, στην αρμόδια Υπηρεσία τα ακόλουθα δικαιολογητικά έγγραφα:

Πιστοποιητικό από το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο περί μη διεκδικήσεως του ακινήτου από το Δημόσιο ή Ο.Τ.Α..

Συμβολαιογραφική πράξη συναινέσεως, που συντάσσεται κατά τις διατάξεις των άρθρων 7 του ν. 3800/1957 (Α' 256) ή 88 του α.ν. 2200/1940 (Α' 42) ή 62 του ν. 590/1977 (Α' 146), υπογράφεται από τον νόμιμο εκπρόσωπο του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου και συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα. Πράξη συναίνεσης κατά τις ανωτέρω διατάξεις συντάσσεται και για ακίνητα Ιερών Μονών.

Προκειμένου για υφιστάμενα κτίρια υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986, στην οποία δηλώνεται ο χρόνος ανέγερσής τους». - ΠΡΟΣΘ. ΠΑΡ. 2 ΣΤΟ ΑΡΘΡΟ 2 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ ΑΡΘ. 53 ΤΟΥ Ν. 4178/13, ΦΕΚ-174 Α/8-8-13 [Τέλος Τροποποίησης]

[Αρχή Τροποποίησης] «**Άρθρο 2Α**

1. Για την κατασκευή μόνιμων κτιριακών εγκαταστάσεων έργων ιδιαίτερης περιβαλλοντικής και οικιστικής σημασίας ή/και για έργα που άπτονται ειδικού ελέγχου ως προς τους όρους δόμησης, όπως και στις περιπτώσεις κτιρίων επιφάνειας άνω των 3.000 τ.μ., η έγκριση δόμησης και η άδεια δόμησης δύναται να εκδίδεται από την Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτιριακών Κανονισμών (Δ.Ο.Κ.Κ.) του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, κατόπιν διαπιστωτικής πράξης του Γενικού Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή του αρμόδιου Υπουργού αναφορικά με το χαρακτήρα τους.

2. Για τα ως άνω έργα, που εμπίπτουν στις περιπτώσεις του άρθρου 21 του παρόντος, η γνωμοδότηση επί των Αρχιτεκτονικών μελετών δύναται να εκδίδεται και από το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) κατόπιν παραπομπής του Γενικού Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος ή του αρμόδιου Υπουργού.

3. Εγκρίσεις και γνωμοδοτήσεις υπηρεσιών της διοίκησης οι οποίες χορηγήθηκαν και λήφθηκαν υπόψη στα πλαίσια έγκρισης περιβαλλοντικών όρων για την έκδοση υπουργικών αποφάσεων κατ' εξουσιοδότηση των διατάξεων των νόμων 1650/1986 και 4014/2011 υποβάλλονται και λαμβάνονται υπόψη ως δικαιολογητικά κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παρ.1 του άρθρου 3 του παρόντος και δεν απαιτείται η εκ νέου έκδοσή τους για την χορήγηση της έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για τον έλεγχο των στοιχείων και τις απαιτούμενες εγκρίσεις για την εφαρμογή του παρόντος.

5. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να καθορίζονται οι περιπτώσεις έργων ιδιαίτερης περιβαλλοντικής και οικιστικής σημασίας ή/και έργων που άπτονται ειδικού ελέγχου ως προς τους όρους δόμησης οι οποίες υπάγονται στην παράγραφο 1 και την παράγραφο 2 του παρόντος χωρίς να απαιτείται σχετική διαπιστωτική πράξη του Γενικού Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή του αρμόδιου Υπουργού.

(...)

Άρθρο 3

Δικαιολογητικά στοιχεία και μελέτες

1. Έγκριση Δόμησης

Για τη χορήγηση έγκρισης δόμησης, υποβάλλονται τα ακόλουθα δικαιολογητικά και μελέτες:

α) Αίτηση του κυρίου ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα με τις δηλώσεις αναθέσεων – αναλήψεων και φύλλο ελέγχου.

β) Τοπογραφικό διάγραμμα και διάγραμμα δόμησης, σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 9.

γ) Αποδεικτικά καταβολής εισφορών και κρατήσεων για τις υπηρεσίες μηχανικού.

[Αρχή Τροποποίησης]«Επίσης υποβάλλονται τίτλος ιδιοκτησίας και πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας ή κτηματογραφικό απόσπασμα για κάθε ακίνητο, αποδεικτικά στοιχεία νομιμότητας των υφισταμένων κτισμάτων ή δικαιολογητικά υπαγωγής αυθαίρετων κτισμάτων ή χρήσεων σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις ρύθμισης ή τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων σε περίπτωση προσθήκης, και οι εγκρίσεις άλλων αρμόδιων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων, καθώς και η γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, όπου απαιτούνται.» - ΑΝΤΙΚ. ΤΟΥ ΔΕΥΤΕΡΟΥ ΕΔΑΦΙΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 3 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ ΑΡΘ.

49 ΤΟΥ Ν. 4178/13, ΦΕΚ-174 Α/8-8-13 – ΕΙΧΕ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΘΕΙ ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 8 ΤΟΥ ΑΡΘ. 29 ΤΟΥ Ν. 4067/12, ΦΕΚ-79 Α/9-4-12[Τέλος Τροποποίησης]

2. Άδεια Δόμησης

Για την έκδοση άδειας δόμησης υποβάλλονται η έγκριση δόμησης [Αρχή Τροποποίησης]«, η γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ή του Σ.Χ.Ο.Π. Αιγαίου όπου απαιτείται» - - ΠΡΟΣΘ. ΤΗΣ ΩΣ ΑΝΩ ΜΕΣΑ ΣΕ "" ΦΡΑΣΗΣ ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 9 ΤΟΥ ΑΡΘ. 29 ΤΟΥ Ν. 4067/12, ΦΕΚ-79 Α/9-4-12[Τέλος Τροποποίησης]και τα ακόλουθα δικαιολογητικά και μελέτες, όπου απαιτούνται σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία:

α) Αίτηση του κυρίου ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα με τις δηλώσεις αναθέσεων – αναλήψεων σε ενιαίο τεύχος και φύλλο ελέγχου.

β) Αρχιτεκτονική μελέτη, στην οποία εμπεριέχεται η μελέτη παθητικής πυροπροστασίας και η μελέτη προσβασιμότητας για άτομα με αναπηρία όπου απαιτείται.

γ) Στατική μελέτη.

δ) Μελέτες ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων.

ε) Μελέτη ενεργειακής απόδοσης κτιρίου.

στ) Μελέτη χρονικού προγραμματισμού εκτέλεσης έργου.

ζ) Μελέτη υδραυλικών εγκαταστάσεων και αποχετεύσεων.

[Αρχή Τροποποίησης]«η. Μελέτη ενεργητικής πυροπροστασίας, η οποία καταρτίζεται σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις πυροπροστασίας, υπογεγραμμένη από τον αρμόδιο Μηχανικό, και η οποία συνοδεύεται απο αποδεικτικό έγγραφο ότι έχει κοινοποιηθεί στην αρμόδια Πυροσβεστική Υπηρεσία.» - ΑΝΤΙΚ. ΤΗΣ ΠΕΡ. Η ΤΗΣ ΠΑΡ. 2 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 3 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ ΑΡΘ. 3ο ΤΟΥ Ν. 4156/13, ΦΕΚ-122 Α/31-5-13 [Τέλος Τροποποίησης]

θ) Μελέτη καυσίμου αερίου, εγκεκριμένη από την αρμόδια εταιρεία παροχής αερίου.

ι) Υπεύθυνη δήλωση κάθε μελετητή μηχανικού, στην οποία αναφέρεται ότι:

Οι μελέτες συντάχθηκαν σύμφωνα με τις γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις και κανονισμούς, είναι πλήρεις και τα στοιχεία τους συμφωνούν με τις προδιαγραφές και τους κανονισμούς που ισχύουν.

Οι διαστάσεις των σχεδίων και τα στοιχεία των μελετών ταυτίζονται με τις διαστάσεις και τα στοιχεία του διαγράμματος δόμησης και του τοπογραφικού διαγράμματος βάσει των οποίων εκδόθηκε η έγκριση δόμησης.

Οι τεχνικές εκθέσεις που συνοδεύουν τα τεύχη υπολογισμών είναι πλήρεις και σύμφωνες με τις προδιαγραφές που ισχύουν.

ια) Σχέδιο και φάκελος ασφάλειας και υγείας του έργου, με ορισμό του υπευθύνου συντονιστή κατά τα οριζόμενα στο π.δ. 305/1996 (Α' 212).

ιβ) Συμβολαιογραφική δήλωση των προβλεπόμενων χώρων στάθμευσης, σύμφωνα με το άρθρο 1 του ν. 1221/ 1981 (Α' 292), και πιστοποιητικό μεταγραφής της στο υποθηκοφυλακείο ή καταχώρισής της στο κτηματολογικό γραφείο. Σε περίπτωση εξαγοράς, αντί της συμβολαιογραφικής δήλωσης υποβάλλεται αποδεικτικό καταβολής της απαιτούμενης εισφοράς.

ιγ) Αιτιολογική έκθεση της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του ν. 1577/1985 (Α' 210).

ιδ) Αποδεικτικά κατάθεσης κρατήσεων και καταβολής εισφορών των μελετητών.

ιε) Ταυτότητα κτιρίου, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 3 και 4 του ν. 3843/2010 (Α' 62). Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται ο χρόνος έναρξης της υποχρέωσης υποβολής του παραπάνω δικαιολογητικού.

3. Η αίτηση, καθώς και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά στοιχεία υποβάλλονται σε έντυπη και ηλεκτρονική μορφή.

4. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης, Εσωτερικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και των κατά περίπτωση αρμόδιων Υπουργών καθορίζονται:

α) η λειτουργία διαδραστικής διαδικτυακής πύλης ενημέρωσης και πληροφόρησης σχετικά με την Πολεοδομική Νομοθεσία,

β) ο τρόπος διαδικτυακής συνεργασίας μεταξύ των δημοσίων υπηρεσιών και άλλων φορέων που χορηγούν εγκρίσεις και η αυτεπάγγελτη αναζήτηση δικαιολογητικών από τις δημόσιες αρχές,

γ) οι τεχνικές προδιαγραφές των στοιχείων και δικαιολογητικών που υποβάλλονται σε ηλεκτρονική μορφή σύμφωνα με την παράγραφο 3.

(βλ. Και την εγκύκλιο ΥΠΕΕ 226/10-2-17 (ΑΔΑ: 67ΠΑ4653Π8-ΑΝΑ) : Διευκρινίσεις σχετικά με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά των παρ. 1γ και 2ιδ του αρθ. 3 του ν. 4030/2011 (ΦΕΚ 249/Α'/25-11-2011)).

Άρθρο 4

Υποβολή δικαιολογητικών και στοιχείων - Ηλεκτρονικές Υπηρεσίες

1. Με κοινή απόφαση των αρμόδιων Υπουργών και του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, καθορίζεται η διαδικασία έντυπης υποβολής.

2. Με κοινή απόφαση των αρμόδιων Υπουργών και του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής., έπειτα από γνώμη του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.), καθορίζεται:

α) η κατάργηση της υποχρέωσης έντυπης υποβολής και η αποκλειστικά ηλεκτρονική υποβολή των στοιχείων των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 3,

β) η διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής των δικαιολογητικών και στοιχείων των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 3 και οι τεχνικές προδιαγραφές των ηλεκτρονικών αρχείων,

γ) το πληροφοριακό σύστημα και οι ηλεκτρονικές υπηρεσίες που θα προσφέρονται προς τους ενδιαφερόμενους και τους πολίτες,

δ) το πληροφοριακό σύστημα και οι ηλεκτρονικές υπηρεσίες που θα προσφέρονται προς τις δημόσιες αρχές για την έκδοση των αναγκαίων διοικητικών πράξεων για την έκδοση της έγκρισης δόμησης και της άδειας δόμησης,

ε) οι διαδικασίες και τεχνικές προδιαγραφές της ψηφιοποίησης του αρχείου των Υ.ΔΟΜ.,

στ) οι όροι πρόσβασης και διάθεσης στα πληροφοριακά συστήματα, ηλεκτρονικές υπηρεσίες και πληροφορίες που αναφέρονται στο παρόν άρθρο,

ζ) κάθε άλλο θέμα που σχετίζεται με την ηλεκτρονική εξυπηρέτηση των ενδιαφερομένων και των μηχανικών με σκοπό την εξασφάλιση της διαφάνειας και της λογοδοσίας.

3. Με τη δημοσίευση της απόφασης της παραγράφου 2 ισχύουν τα ακόλουθα:

α) κάθε είδους επικοινωνία, συναλλαγή ή υποβολή στοιχείων μεταξύ δημοσίων αρχών και πολιτών για την έκδοση, ενημέρωση, αναθεώρηση, ανάκληση και ακύρωση έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης εκτελείται αποκλειστικά ηλεκτρονικά,

β) η διεκπεραίωση των διαδικασιών έκδοσης, ενημέρωσης, αναθεώρησης, ανάκλησης και ακύρωσης έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης των άρθρων 5, 6 και 7 εκτελείται αποκλειστικά ηλεκτρονικά και με τεχνικά μέσα που προσφέρουν ιχνηλασιμότητα και διαφάνεια σε κάθε πολίτη. Κάθε εγκριτικό στάδιο και ενδιάμεσο βήμα, απόφαση ή στάδιο δημοσιεύονται αμελλητί στο διαδίκτυο.

4. Τα αναγκαία κοινά χαρτογραφικά υπόβαθρα και κάθε άλλο είδος γεωχωρικών δεδομένων που απαιτούνται για την εξασφάλιση της ομοιογένειας και ποιότητας των στοιχείων και δικαιολογητικών των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 3, καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής

Αλλαγής και παρέχονται μέσω του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδος (ΟΚΧΕ), σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3882/2010 (Α' 166).

[Αρχή Τροποποίησης]«5. Μέχρι την εφαρμογή της ηλεκτρονικής διαδικασίας υποβολής στοιχείων και δικαιολογητικών του παρόντος άρθρου τα δικαιολογητικά της παραγράφου 2 δύναται να υποβάλλονται σε ηλεκτρονική μορφή εντός συμπτυκνωμένου ψηφιακού δίσκου (CD) συνοδευόμενα από υπεύθυνη δήλωση Μηχανικού η οποία πρωτοκολλείται για το περιεχόμενο αυτού κατά το παράρτημα 2. Σε αυτή την περίπτωση τα ψηφιακά αρχεία αποθηκεύονται ηλεκτρονικά σε ειδικό ηλεκτρονικό μητρώο το οποίο τηρείται με ευθύνη του Προϊσταμένου στην Υ.ΔΟΜ. και φέρουν ηλεκτρονικά βέβαιη χρονολογία υποβολής. Ο έλεγχος πληρότητας πραγματοποιείται κατά τις διατάξεις του παρόντος επί του φύλλου ελέγχου.» - ΠΡΟΣΘ. ΠΑΡ. 5 ΣΤΟ ΑΡΘΡΟ 4 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 2 ΤΟΥ ΑΡΘ. 3ο ΤΟΥ Ν. 4156/13, ΦΕΚ-122 Α/31-5-13 – Για τα Παραρτήματα βλ. Το Ν. 4156/13 [Τέλος Τροποποίησης].

Άρθρο 5

Έλεγχος δικαιολογητικών στοιχείων

1. α. Η έγκριση δόμησης χορηγείται μέσα σε πέντε ημέρες, από την υποβολή των απαιτούμενων μελετών και δικαιολογητικών ύστερα από έλεγχο:

αα) του τίτλου ιδιοκτησίας για τη διαπίστωση του χρόνου κατάκτησης σε κατά παρέκκλιση άρθρα οικόπεδα και των αποδεικτικών στοιχείων νομιμότητας τυχών υφιστάμενων κτισμάτων στο ακίνητο,

ββ) του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος δόμησης σε ότι αφορά την τήρηση των γενικών και ειδικών πολεοδομικών διατάξεων και προδιαγραφών και των στοιχείων και των υπολογισμών που αναγράφονται σε αυτά,

γγ) των αποδεικτικών καταβολής εισφορών και κρατήσεων για τις υπηρεσίες μηχανικού.

β. Ο έλεγχος των απαιτούμενων στοιχείων για την έγκριση δόμησης γίνεται από εξουσιοδοτημένους από τον Προϊστάμενο της Υπηρεσίας υπαλλήλους διπλωματούχους μηχανικούς Α.Ε.Ι. και μόνο σε περίπτωση έλλειψης των παραπάνω, από πτυχιούχους μηχανικούς τεχνολογικής εκπαίδευσης ή από τεχνικούς κατωτέρων βαθμίδων [Αρχή Τροποποίησης]«μηχανικούς κατηγορίας ΠΕ ή ΤΕ» - ΔΙΑΓΡΑΦΟΝΤΑΙ ΟΙ ΩΣ ΑΝΩ ΜΕΣΑ ΣΕ "" ΛΕΞΕΙΣ ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 6 ΤΟΥ ΑΡΘ. 49 ΤΟΥ Ν. 4042/12, ΦΕΚ-24 Α/13-2-12 [Τέλος Τροποποίησης]

γ. Παρατηρήσεις για ελλείψεις ή λάθη που διαπιστώνονται κατά τον έλεγχο διατυπώνονται με αιτιολογία στο φύλλο ελέγχου και καλούνται ο ιδιοκτήτης και ο μελετητής μηχανικός προκειμένου να γίνουν οι απαραίτητες συμπληρώσεις – διορθώσεις, μέσα σε δύο μήνες από την υποβολή της αίτησης.

Αν η αίτηση για έγκριση δόμησης δεν συνοδεύεται από τα δικαιολογητικά στοιχεία της παραγράφου 1 του άρθρου 3, δεν γίνεται δεκτή και επιστρέφεται ακόμη και αν έχει πρωτοκολληθεί.

2. Για την έκδοσή της άδειας δόμησης η Υ.ΔΟΜ. διαπιστώνει την πληρότητα του υποβαλλόμενου φακέλου και ελέγχει τα αποδεικτικά καταβολής εισφορών και κρατήσεων της περίπτωσης ιδ' της παραγράφου 2 του άρθρου 3. Η άδεια δόμησης εκδίδεται μέσα σε δύο ημέρες από την προσκόμιση των απαραίτητων δικαιολογητικών και μελετών.

3. Ο φάκελος για την έκδοση άδειας δόμησης υποβάλλεται μέσα σε δώδεκα μήνες από την ημερομηνία χορήγησης της έγκρισης δόμησης, σύμφωνα με τις γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις και κανονισμούς που ισχύουν κατά τη χορήγησή της.

4. Αν διακοπούν οι οικοδομικές εργασίες μετά την έκδοση σχετικού πορίσματος από Ελεγκτή Δόμησης, ελέγχονται από την Υ.ΔΟΜ. όλες οι μελέτες και τα στοιχεία που υποβλήθηκαν για την έκδοση της άδειας δόμησης.

5. Η έγκριση και η άδεια δόμησης έργου αποτελούν ενιαίο έντυπο. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται πρότυπο για τη μορφή και το περιεχόμενο του ενιαίου εντύπου της έγκρισης δόμησης και της άδειας δόμησης. Οι εγκρίσεις και οι άδειες δόμησης αναρτώνται στο διαδίκτυο σύμφωνα με όσα ορίζονται στις διατάξεις των άρθρων 2 και 3 του ν. 3861/2010 (Α' 112). Οι άδειες κατεδάφισης των κτιρίων δεν θεωρούνται από το Αστυνομικό Τμήμα και δεν εκτελούνται πριν να συμπληρωθούν είκοσι ημέρες από την ανάρτηση του σώματός τους στο διαδίκτυο που συνοδεύεται από φωτογραφίες του προς κατεδάφιση κτιρίου και συνοπτική περιγραφή αυτού.

6. Το τοπογραφικό διάγραμμα και το διάγραμμα δόμησης που υποβλήθηκαν για την έγκριση δόμησης, η έγκριση δόμησης και η άδεια δόμησης αποστέλλονται ηλεκτρονικά από την Υ.ΔΟΜ. στη Διεύθυνση Οικοδομικού και Κτιριοδομικού Κανονισμού (Δ.Ο.Κ.Κ.), στον Ο.Κ.Χ.Ε. και στην Κτηματολόγιο Α.Ε.. Ο τρόπος ηλεκτρονικής αποστολής και συνεργασίας μεταξύ των Υ.ΔΟΜ., του ΟΚΧΕ και της Κτηματολόγιο Α.Ε., καθώς και οι τεχνικές προδιαγραφές των αρχείων αυτών καθορίζονται στην κοινή υπουργική απόφαση της παραγράφου 4 του άρθρου 3.

Άρθρο 6

Ισχύς, αναθεώρηση και ενημέρωση

1. Η έγκριση δόμησης ισχύει για ένα έτος για κτίρια επιφάνειας έως 2.000 τ.μ. και για δύο έτη για κτίρια επιφάνειας μεγαλύτερης των 2.000 τ.μ..

Η άδεια δόμησης ισχύει για τέσσερα έτη από την έκδοσή της. Για ανέγερση κτιρίου ή κτιρίων με συνολική επιφάνεια μεγαλύτερη των 5.000 τετραγωνικών μέτρων ισχύει για έξι χρόνια.

Για κατεδαφίσεις, εκσκαφές, επιχώσεις, διαμορφώσεις, κοπή δέντρων εκδίδεται ταυτόχρονα έγκριση και άδεια δόμησης και ισχύει για ένα έτος από την έκδοσή της.

[Αρχή Τροποποίησης]«Είναι δυνατή η παράλληλη έκδοση έγκρισης και άδειας κατεδάφισης με την έκδοση έγκρισης και άδειας δόμησης των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 3 του ν. 4030/2011 στο ίδιο ακίνητο. Σε αυτή την περίπτωση η άδεια δόμησης της παρ. 2 του άρθρου 3 του ν. 4030/2011 εκδίδεται τουλάχιστον 20 ημέρες μετά την έκδοση της έγκρισης και άδειας κατεδάφισης. Κατά τα λοιπά, απαιτείται η ανάρτηση των πράξεων στο διαδίκτυο κατά τα προβλεπόμενα στην παρ. 5 του άρθρου 5 του ν. 4030/ 2011.» - ΠΡΟΣΘ. ΕΔΑΦΙΩΝ ΣΤΟ ΤΕΛΟΣ ΤΗΣ ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 6 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 10 ΤΟΥ ΑΡΘ. 10 ΤΟΥ Ν. 4315/14, ΦΕΚ-269 Α/24-12-14 [Τέλος Τροποποίησης]

2. Η έγκριση δόμησης αναθεωρείται ύστερα από αίτηση του δικαιούχου μέσα στο χρόνο ισχύος της, αν τροποποιηθούν δικαιολογητικά στοιχεία ή διαγράμματα που έχει εγκρίνει η Υ.ΔΟΜ..

3. Αν τροποποιηθούν διαγράμματα ή αρχιτεκτονική μελέτη, ή μεταβληθούν ριζικά οι λουπές μελέτες, ή αν απαιτούνται εγκρίσεις από άλλους φορείς, η έγκριση δόμησης και η άδεια δόμησης αναθεωρούνται μέσα στο χρόνο ισχύος της άδειας δόμησης.

(Με την παρ. 6 του άρθρου 5 του Ν. 4280/14, ΦΕΚ-159 Α/8-8-14, ορίζεται ότι : "Η προθεσμία της παρ. 3 του άρθρου 6 του ν. 4030/2011 (Α 249) παρατείνεται κατά πέντε (5) έτη").

4. [Αρχή Τροποποίησης]«Η άδεια δόμησης αναθεωρείται, μετά τη λήξη της, για την παράταση της ισχύος της, ύστερα από αίτηση του δικαιούχου και κατόπιν ελέγχου που διενεργείται από Ελεγκτή Δόμησης:». - ΑΝΤΙΚ.ΤΟΥ ΠΡΩΤΟΥ ΕΔΑΦΙΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡ. 4 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 6 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ ΑΡΘ. 50 ΤΟΥ Ν. 4178/13, ΦΕΚ-174 Α/8-8-13 [Τέλος Τροποποίησης]

α. Για τέσσερα έτη από την ημερομηνία λήξης της και σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν κατά το χρόνο έκδοσης της πράξης αναθεώρησης, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας δεν έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός του κτιρίου.

β. Για τέσσερα έτη από την ημερομηνία λήξης της και σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσής της, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας, έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός του κτιρίου.

γ. Για αόριστο χρόνο και σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσής της, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας ή της πράξης αναθεώρησής της, έχουν περατωθεί ο φέρων οργανισμός, οι όψεις του κτιρίου και η στέγη του κτιρίου, όπου αυτή είναι υποχρεωτική.

δ. Για ένα έτος για κατεδαφίσεις, εκσκαφές, επιχώσεις, διαμορφώσεις, κοπή δέντρων. Η άδεια παύει να ισχύει με το πέρας και του δεύτερου έτους.

ε. Αν κατασκευές, οι οποίες βρίσκονται σε περιοχές με τουριστικές εγκαταστάσεις, σε παραδοσιακά τμήματα πόλεων, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σε αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους, και παραμένουν ημιτελείς μετά τη λήξη ισχύος της άδειας δόμησης, επηρεάζοντας σημαντικά το άμεσο ή το ευρύτερο περιβάλλον, ο Δήμος καλεί τον ιδιοκτήτη να προβεί σε ολοκλήρωση της κατασκευής το αργότερο μέσα σε τέσσερις μήνες. Αν παρέλθει άπρακτη η παραπάνω προθεσμία, ο Δήμος τάσσει νέα προθεσμία όχι μεγαλύτερη του ενός μηνός, μετά την πάροδο της οποίας, προβαίνει στην εκτέλεση εργασιών και κατασκευών, κατά την κρίση της τεχνικής υπηρεσίας και της υπηρεσίας δόμησης του Δήμου, στον περιβάλλοντα χώρο ή στο όριο του οικοπέδου της ημιτελούς κατασκευής, με σκοπό τη μη αισθητική υποβάθμιση του περιβάλλοντος χώρου του. Οι κατασκευές αυτές επιτρέπεται να είναι από όποιο υλικό συνάδει κατά περίπτωση, όπως ξύλινα πάνελ, επιφάνειες από διάτρητη λαμαρίνα, σύνθετες κατασκευές με ορθοστάτες και πλήρωση των κενών με ξύλο, καραβόπανο ή όποιο άλλο υλικό κρίνει η τεχνική και η υπηρεσία δόμησης του Δήμου ότι:

α. αποκόπτει την αισθητικά επαχθή ημιτελή κατασκευή από τη δημόσια θέα,

β. αναβαθμίζει αισθητικά τον περιβάλλοντα χώρο,

γ. είναι γενικότερα καλαίσθητη και

δ. έχει τέτοια κατασκευαστική δομή ώστε να εξασφαλίζεται η ασφάλεια των πολιτών. Η δαπάνη για την εκτέλεση των παραπάνω εργασιών καταλογίζεται στον ιδιοκτήτη και εισπράττεται σύμφωνα με τις διατάξεις του ΚΕΔΕ. Επιπλέον, επιβάλλεται πρόστιμο, το ύψος του οποίου, η διαδικασία επιβολής και κάθε άλλη σχετικό θέμα για την εφαρμογή της παρούσας διάταξης καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού. Αν ο Δήμος παραλείπει να προβεί στις παραπάνω ενέργειες, τις ασκεί η Ειδική Υπηρεσία Επιθεώρησης και Κατεδάφισης Αυθαιρέτων του άρθρου 28 του ν. 4014/2011 (Α' 209) είτε αυτεπαγγέλτως είτε μετά από καταγγελία.

Αν δεν ολοκληρωθούν οι όψεις σε διάστημα έξι ετών από την ημερομηνία έκδοσης της άδειας δόμησης, μπορεί να επιβάλλεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ετήσιο πρόστιμο διατήρησης, το ύψος του οποίου, η διαδικασία επιβολής και κάθε άλλο θέμα σχετικό με την εφαρμογή της παρούσας διάταξης καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Το πρόστιμο διαγράφεται αν οι όψεις αποπερατωθούν μέσα σε έξι μήνες από την επιβολή του.

5. Η άδεια δόμησης αναθεωρείται κατά το χρόνο ισχύος της αν αλλάξει ο επιβλέπων μηχανικός, με αίτηση που συνοδεύεται από:

α) λεπτομερή τεχνική έκθεση του νέου επιβλέποντος μηχανικού, στην οποία περιέχεται η περιγραφή του σταδίου των εργασιών και φωτογραφίες της κατασκευής και του περιβάλλοντος χώρου,

β) δήλωση του μηχανικού, που αντικαθίσταται για τη σύννομη περάτωση των εργασιών που έχει επιβλέψει, που συνοδεύεται από τεχνική έκθεση, φωτογραφίες της κατασκευής και του περιβάλλοντος χώρου.

6. Αν υποβληθεί δήλωση παραίτησης του επιβλέποντος μηχανικού, η οποία συνοδεύεται από τεχνική έκθεση με τις εκτελεσθείσες εργασίες, διακόπτονται αμέσως οι οικοδομικές εργασίες και η συνέχισή τους επιτρέπεται μόνο μετά την αναθεώρηση της αδείας.

7. Ο επιβλέπων θεωρείται ότι απέχει από την επίβλεψη των εργασιών δόμησης που ανέλαβε και απαλλάσσεται των ευθυνών του, μόνο εάν δηλώσει εγγράφως την αποχή από την επίβλεψη στην αρμόδια Υ.ΔΟΜ..

Αν ο επιβλέπων μηχανικός απέχει χωρίς την παραπάνω δήλωση, η Υ.ΔΟΜ. μετά από αίτηση του κυρίου ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα, μπορεί να προχωρήσει στην αντικατάστασή του, ύστερα από έλεγχο που διενεργείται από Ελεγκτή Δόμησης για την πιστοποίηση του σταδίου των εργασιών και καταβολής της αμοιβής. Στο διάστημα μέχρι τη χορήγηση της αναθεώρησης δεν εκτελούνται οικοδομικές εργασίες. Όταν συντρέχει λόγος διακοπής των οικοδομικών εργασιών η αρμόδια υπηρεσία δόμησης εκδίδει σήμα διακοπής εργασιών, το οποίο γνωστοποιείται αμέσως στην αρμόδια αστυνομική αρχή, η οποία το κοινοποιεί.

8. Οι κρατήσεις και οι εισφορές που καταβλήθηκαν κατά την έκδοση των αδειών συμψηφίζονται κατά την έκδοση της αναθεώρησής τους.

9. Ενημέρωση του φακέλου της άδειας δόμησης, [Αρχή Τροποποίησης] «ανεξάρτητα από το χρόνο» - ΑΝΤΙΚ. ΤΩΝ ΩΣ ΑΝΩ ΜΕΣΑ ΣΕ "" ΛΕΞΕΩΝ ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 3 ΤΟΥ ΑΡΘ. 29 ΤΟΥ Ν. 4067/12, ΦΕΚ-79 Α/9-4-12 [Τέλος Τροποποίησης] ισχύος της άδειας δόμησης, πραγματοποιείται στις ακόλουθες περιπτώσεις:

α) Αλλαγή ονόματος ιδιοκτήτη.

β) Τροποποιήσεις των μελετών, που δεν αλλάζουν το διάγραμμα δόμησης και υπό την προϋπόθεση ότι δεν είναι απαραίτητες εγκρίσεις από άλλους φορείς.

γ) Μεταβολές των διαστάσεων του κτιρίου ή του οικοπέδου, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται οι διατάξεις που καθορίζουν την επιτρεπόμενη κάλυψη, το συντελεστή δόμησης και το συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης (σ.ο.) ή τις υποχρεωτικές αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του οικοπέδου. Οι αποκλίσεις αυτές δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερες του 2%

με μέγιστο τα 10 εκατοστά όσον αφορά το κτίσμα ή μεγαλύτερες του 2% με μέγιστο τα 20 εκατοστά όσον αφορά τα μήκη των πλευρών του οικοπέδου.

10. Για όλες τις παραπάνω περιπτώσεις, ενημερώνεται το Ηλεκτρονικό Μητρώο του Έργου (Η.Μ.Ε.), και η Ταυτότητα Κτιρίου. Για την ενημέρωση του Ηλεκτρονικού Μητρώου του Έργου (Η.Μ.Ε.) υποβάλλονται μόνο όσα στοιχεία μεταβάλλονται. Μετά την έκδοση της αναθεώρησης, η αρχική άδεια δόμησης και οποιεσδήποτε προγενέστερες αναθεωρήσεις δεν έχουν ισχύ ως προς τα μεταβαλλόμενα στοιχεία.

11. Αν οι οικοδομικές εργασίες διακοπούν χωρίς υπαιτιότητα του δικαιούχου της άδειας είτε κατά το χρόνο αρχικής ισχύος της άδειας είτε κατά το χρόνο ισχύος της μετά από αναθεώρηση, η ισχύς της άδειας δόμησης παρατείνεται αναλόγως, με απόφαση του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων του Κεφαλαίου Γ'.

(Με τις παρ. 3-5 του άρθρου 11 του Ν. 4258/14, ΦΕΚ-94 Α/14-4-14, ορίζεται ότι :
 “3. Η ισχύς των οικοδομικών αδειών οι οποίες λήγουν εντός του 2014, 2015 και έως την 29η/2/2016 παρατείνεται κατά τρία έτη.

4. Η ισχύς των αδειών επισκευής κτισμάτων σε σεισμόπληκτες και πυρόπληκτες περιοχές που εκδόθηκαν σύμφωνα με ειδικές ρυθμίσεις υπουργικών αποφάσεων κατ' εξουσιοδότηση του ν. 1190/1981 (Α' 203), ως ισχύει, και οι οποίες δεν είχαν λήξει την 1.3.2011 παρατείνεται έως 8.2.2015.

5. Πιστοποιητικά Ενεργειακής Απόδοσης που εκδόθηκαν μετά τις 6.10.2013 και μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος από ενεργειακούς επιθεωρητές με προσωρινή άδεια θεωρούνται έγκυρα για κάθε συνέπεια”).

[Αρχή Τροποποίησης](Με το άρθρο 76 του Ν. 4368/16, ΦΕΚ-21 Α/21-2-16, ορίζεται ότι : “Η ισχύς των οικοδομικών αδειών, που εκδόθηκαν σύμφωνα με το από 8.7.1993 π.δ. (Δ' 795), ως και των αδειών δόμησης που εκδόθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4030/2011 και λήγουν από 1.3.2016 έως και 31.12.2017, παρατείνεται κατά τρία (3) έτη”).**[Τέλος Τροποποίησης]**

Άρθρο 7

Έλεγχος των εργασιών δόμησης

[Αρχή Τροποποίησης]«1. Για την έναρξη των οικοδομικών εργασιών επιβάλλεται με ευθύνη το κυρίου ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα:

α. Θεώρηση του σχεδίου και του φακέλου ασφάλειας και υγείας του έργου από την αρμόδια Επιθεώρηση Εργασίας.

β. Ενημέρωση του αρμοδίου Αστυνομικού Τμήματος. Η ενημέρωση συντελείται με την αποστολή των στοιχείων της πράξης έγκρισης δόμησης και του εκτελούντος του έργου κατά το παράρτημα 1.

γ. Μετά την έναρξη εφαρμογής της Ταυτότητας του Κτιρίου κατά τις διατάξεις του ν. 3843/2010, η ενημέρωση δύναται να διενεργείται ηλεκτρονικά.» - ΑΝΤΙΚ. ΤΗΣ ΠΑΡ.

1 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 7 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 3 ΤΟΥ ΑΡΘ. 3ο ΤΟΥ Ν. 4156/13, ΦΕΚ-122 Α/31-5-13 – Για τα Παραρτήματα βλ. Το Ν. 4156/13 [Τέλος Τροποποίησης]

2. Με την έκδοση της άδειας δόμησης τοποθετείται σε πλαίσιο, πινακίδα του έργου από κατάλληλο σταθερό υλικό, στην οποία αναγράφεται με ευκρίνεια ο αριθμός και η χρονολογία έκδοσης της άδειας, η εκδούσα Αρχή, τα στοιχεία των μελετητών και των επιβλεπόντων μηχανικών, καθώς και στοιχεία επικοινωνίας τους. Η πινακίδα ελάχιστων διαστάσεων 0.50Χ0.70 μ. τοποθετείται σε εμφανές σημείο του ακινήτου, σε ύψος άνω του 1.20 μ. από το έδαφος.

Στο εργοτάξιο επιβάλλεται η διατήρηση αντιγράφων της άδειας δόμησης και των μελετών, σύμφωνα με τις οποίες εκτελούνται οι εργασίες.

Η μη τήρηση των παραπάνω αποτελεί λόγο άμεσης διακοπής οικοδομικών εργασιών από την αρμόδια υπηρεσία του Δήμου, η οποία ενημερώνει άμεσα και την αρμόδια αστυνομική αρχή.

[Αρχή Τροποποίησης]«3. Ο έλεγχος είναι υποχρεωτικός για κάθε έργο που εκτελείται με άδεια δόμησης, όπως καθορίζεται περαιτέρω με την απόφαση της παραγράφου 5 του άρθρου 7. Οι έλεγχοι διενεργούνται από διαφορετικό κάθε φορά Ελεγκτή Δόμησης με αυτοψία και έλεγχο της εφαρμογής των μελετών βάσει των οποίων εκδόθηκε η άδεια δόμησης. Η μη τήρηση του παραπάνω ελέγχου αποτελεί λόγο άμεσης διακοπής οικοδομικών εργασιών, για τη συνέχιση των οποίων απαιτείται έλεγχος από Ελεγκτή Δόμησης, κατά τον οποίο αποτυπώνεται η υφιστάμενη κατάσταση των εργασιών.» - ΑΝΤΙΚ. ΤΗΣ ΠΑΡ. 3 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 7 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 2 ΤΟΥ ΑΡΘ. 50 ΤΟΥ Ν. 4178/13, ΦΕΚ-174 Α/8-8-13 [Τέλος Τροποποίησης]

4. Οι έλεγχοι διενεργούνται στα εξής στάδια:

α) Αμέσως μετά την ολοκλήρωση ξυλοτύπων, οπλισμού θεμελίωσης και τοιχίων υπογείου.

Ο έλεγχος αφορά στην τήρηση του ξυλοτύπου, του βάθους θεμελίωσης, της θέσης, των πλαγιών αποστάσεων και των διαστάσεων του κτιρίου.

β) Αμέσως μετά την ολοκλήρωση του φέροντος οργανισμού και της τοιχοποιίας.

Ο έλεγχος αφορά στις εξωτερικές διαστάσεις, το ύψος, τη θέση του κτιρίου, το είδος της τοιχοποιίας, της θερμόμόνωσης του κτιρίου, την τήρηση του εύρους του αντισεισμικού αρμού, τις διαστάσεις των εξωστών και την υποδομή εγκαταστάσεων.

γ) Μετά την ολοκλήρωση του κτιρίου.

Ο έλεγχος αφορά στις εξωτερικές διαστάσεις, τις όψεις, το συνολικό ύψος, τις διαστάσεις των ημιυπαιθρίων χώρων, τις τελικές στάθμες, την διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου και τις προβλεπόμενες εγκαταστάσεις.

5. Ο αριθμός των ελέγχων καθορίζεται ανάλογα με το είδος των εργασιών που προβλέπονται από την άδεια δόμησης. Σε κάθε περίπτωση γίνεται τουλάχιστον ένας έλεγχος μετά την ολοκλήρωση των εργασιών.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται ο αριθμός των ελέγχων ανά κατηγορία και είδος έργου, η διενέργεια των ελέγχων ανά ειδικότητα μηχανικού και έργο, καθώς και κάθε σχετικό θέμα για την εφαρμογή του παρόντος.

6. Ο γενικός επιβλέπων βάσει της άδειας δόμησης υποχρεούται να ενημερώνει δέκα ημέρες πριν την ολοκλήρωση κάθε σταδίου την Υ.ΔΟΜ.. Οι έλεγχοι διενεργούνται το αργότερο μέσα σε πέντε ημέρες από την ορισθείσα ημερομηνία ολοκλήρωσης κάθε σταδίου.

[Αρχή Τροποποίησης]«7. Η Υ.ΔΟΜ. ενημερώνει ηλεκτρονικά την Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Δόμησης του άρθρου 16, η οποία ορίζει εντός σαράντα οχτώ (48) ωρών με ηλεκτρονική κλήρωση τον Ελεγκτή Δόμησης και τον ενημερώνει σχετικά, καθώς και τον κύριο του έργου και τον γενικό επιβλέποντα.» - ΑΝΤΙΚ. ΤΗΣ ΠΑΡ. 7 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 7 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 3 ΤΟΥ ΑΡΘ. 50 ΤΟΥ Ν. 4178/13, ΦΕΚ-174 Α/8-8-13 [Τέλος Τροποποίησης]

8. Οι υποχρεωτικοί έλεγχοι διενεργούνται από τον ορισθέντα ελεγκτή δόμησης με την παρουσία των επιβλεπόντων μηχανικών και αφού προηγουμένως έχουν συμπληρωθεί από αυτούς τα προβλεπόμενα στοιχεία για τη δημιουργία της Ταυτότητας Κτιρίου.

9. [Αρχή Τροποποίησης]«α. Αν

αα) Οι υποβαλλόμενες μελέτες δεν εκπονήθηκαν σύμφωνα με τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις ή σύμφωνα με τα εγκεκριμένα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος δόμησης, επιβάλλεται σε βάρος του μελετητή μηχανικού η κύρωση της απαγόρευσης εκπόνησης και υπογραφής μελετών για την έκδοση έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης και η κύρωση της απαγόρευσης επίβλεψης οικοδομικών εργασιών από 1 έως 12 μήνες ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης.

ββ) Οι οικοδομικές εργασίες δεν εκτελέστηκαν σύμφωνα με τις μελέτες που υποβλήθηκαν ή σύμφωνα με τα εγκεκριμένα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος δόμησης επιβάλλεται σε βάρος του επιβλέποντος μηχανικού η κύρωση της απαγόρευσης εκπόνησης και υπογραφής μελετών για την έκδοση έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης και η κύρωση της απαγόρευσης επίβλεψης οικοδομικών εργασιών από 1 έως 12 μήνες ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης.» - ΑΝΤΙΚ.ΤΟΥ ΕΔΑΦΙΟΥ Α ΤΗΣ ΠΑΡ. 9 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 7 ΜΕ ΤΟ ΑΡΘ. 156 (ΠΑΡ. Α1) ΤΟΥ Ν. 4389/16, ΦΕΚ-94 Α/27-5-16 [Τέλος Τροποποίησης]

β. Κύρωση σε βάρος του επιβλέποντος μηχανικού δεν επιβάλλεται αν ο ίδιος είχε προηγουμένως ενημερώσει εγγράφως την αρμόδια υπηρεσία δόμησης και την

Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Δόμησης και Ενέργειας του άρθρου 16 για τις σχετικές παραβάσεις των οικοδομικών εργασιών.

[Αρχή Τροποποίησης]«γ. Οι παραπάνω κυρώσεις επιβάλλονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από εισήγηση του εποπτικού συμβουλίου του άρθρου 17 με βάση τη διαδικασία που προβλέπεται στο εδάφιο στ' κατωτέρω, καταγράφονται στο μητρώο του άρθρου 8 και κοινοποιούνται στις Υ.ΔΟΜ., οι οποίες τηρούν μητρώο των μηχανικών, στους οποίους επιβάλλονται οι ποινές της παρούσας παραγράφου και μεριμνούν για την εκτέλεση τους.» - ΑΝΤΙΚ.ΤΟΥ ΕΔΑΦΙΟΥ Γ ΤΗΣ ΠΑΡ. 9 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 7 ΜΕ ΤΟ ΑΡΘ. 156 (ΠΑΡ. Α2) ΤΟΥ Ν. 4389/16, ΦΕΚ-94 Α/27-5-16 [Τέλος Τροποποίησης]

δ. 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 και σε προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 19 του ν. 1650/1986 (Α' 160), όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή του με το άρθρο 5 του ν. 3937/2011 (Α' 60), τα όρια των κυρώσεων διπλασιάζονται.

ε. Σε περίπτωση περαιτέρω υποτροπής οι παραπάνω κυρώσεις είναι οριστικές.

[Αρχή Τροποποίησης]«στ. Οι αρμόδιοι ελεγκτές δόμησης και οι υπάλληλοι των υπηρεσιών δόμησης υποχρεούνται αμελλητί να ενημερώσουν εγγράφως το αρμόδιο Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ) του άρθρου 31, μόλις διαπιστώσουν την τέλεση παραβάσεων της παρούσας παραγράφου. Το ΣΥΠΟΘΑ αφού εξετάσει την υπόθεση, βεβαιώνει τις παραβάσεις και διαβιβάζει τον σχετικό φάκελο προς το εποπτικό συμβούλιο του άρθρου 17 προκειμένου αυτό να εισηγηθεί την επιβολή διοικητικών κυρώσεων.

Το εποπτικό συμβούλιο μετά από ακρόαση του ενδιαφερομένου εισηγείται στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας την επιβολή σε βάρος του μελετητή/επιβλέποντα μηχανικού των προβλεπόμενων κυρώσεων του εδαφίου α' (περ. αα' και περ. ββ') της παρούσας παραγράφου.» - ΑΝΤΙΚ.ΤΟΥ ΕΔΑΦΙΟΥ ΣΤ ΤΗΣ ΠΑΡ. 9 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 7 ΜΕ ΤΟ ΑΡΘ. 156 (ΠΑΡ. Α3) ΤΟΥ Ν. 4389/16, ΦΕΚ-94 Α/27-5-16 [Τέλος Τροποποίησης]

(Με την παρ. Η2 του άρθρου 156 του Ν. 4389/16, ΦΕΚ-94 Α/27-5-16, ορίζεται ότι :
 “Η2. Οι υποθέσεις επιβολής διοικητικών κυρώσεων κατά μηχανικών ή επιβλεπόντων μηχανικών σύμφωνα με την παρ.9 του άρθρου 7 του ν. 4030/2011 των οποίων η διερεύνηση έχει ξεκινήσει μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος εισάγονται στο Εποπτικό Συμβούλιο του άρθρου 17 για επιβολή των προβλεπόμενων κυρώσεων, κατόπιν εξέτασής τους από το Σώμα Επιθεώρησης Περιβάλλοντος, Δόμησης, Ενέργειας και Μεταλλείων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας”).

[Αρχή Τροποποίησης]«10. Για μικρές παραβάσεις στη δόμηση, λαμβανομένων υπόψη των ειδικότερων συνθηκών τέλεσης της πράξης, των συνεπειών αυτής και

του βαθμού του πταίσματος του μηχανικού, δύναται να επιβάλλεται σε βάρος του μηχανικού αντί των κυρώσεων του εδαφίου α' (περ. αα' και περ. ββ' της παραγράφου 9 του παρόντος, έγγραφη σύσταση, εφόσον ο μηχανικός δεν έχει υποπέσει σε άλλη παράβαση στο παρελθόν.» - ΑΝΤΙΚ.ΤΗΣ ΠΑΡ. 10 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 7 ΜΕ ΤΟ ΑΡΘ. 156 (ΠΑΡ. Α4) ΤΟΥ Ν. 4389/16, ΦΕΚ-94 Α/27-5-16 [Τέλος Τροποποίησης]

11. Οι επιβλέποντες μηχανικοί σφραγίζουν το πιστοποιητικό πληρότητας που προβλέπεται στο άρθρο 3 του ν. 3843/2010 (Α' 62) και διενεργείται η τελευταία αυτοψία.

Μετά την τελευταία αυτοψία, εκδίδεται από την Υ.ΔΟΜ. το Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής (Π.Ε.Κ.) και ενημερώνεται ηλεκτρονικά η αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και ο κύριος του έργου για να διατυπώσει τυχόν αντιρρήσεις.

12. Μετά την έκδοση του Πιστοποιητικού Ελέγχου Κατασκευής, για τη σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφελείας υποβάλλεται από τον ιδιοκτήτη αίτηση στην Υ.ΔΟΜ., η οποία ελέγχει τα αποδεικτικά κατάθεσης [Αρχή Τροποποίησης] «εισφορών» - ΑΝΤΙΚ. ΤΗΣ ΩΣ ΑΝΩ ΜΕΣΑ ΣΕ "" ΛΕΞΗΣ ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 4 ΤΟΥ ΑΡΘ. 29 ΤΟΥ Ν. 4067/12, ΦΕΚ-79 Α/9-4-12 [Τέλος Τροποποίησης] και κρατήσεων των επιβλέψεων των μηχανικών και θεωρεί την άδεια δόμησης.

13. Η οικοδομή ή τμήμα της με αυτοτελή λειτουργία θεωρούνται περατωμένα αν υπολείπονται εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται άδεια δόμησης, σύμφωνα με τον ισχύοντα οικοδομικό κανονισμό.

14. Θεώρηση της άδειας δόμησης μπορεί να γίνει και για περατωμένο τμήμα της οικοδομής, εφόσον αποτελείται από χώρους με αυτοτελή λειτουργία.

Μετά τη θεώρησή της, η έγκριση και η άδεια δόμησης παύουν να ισχύουν για το τμήμα το οποίο αποπερατώθηκε.

(Με τις περ. Α και Β της παρ. 5 του άρθρου 29 του Ν. 4067/12, ΦΕΚ-79 Α/9-4-12, ορίζεται ότι : "5. α. Η ισχύς των οικοδομικών αδειών, οι οποίες δεν είχαν λήξει την 1.3.2011 παρατείνεται κατά τρία έτη. Οικοδομικές άδειες, οι οποίες είχαν εκδοθεί και είχε αρχίσει η εκτέλεση των εργασιών τους πριν την 1.3.2012, αναθεωρούνται σύμφωνα με τις προϊσχύουσες του ν. 4030/2011 διατάξεις, εφόσον η αναθεώρηση δεν αφορά προσθήκη.

β. Οι διατάξεις του άρθρου 7 του ν. 4030/2011 εφαρμόζονται για τις οικοδομικές άδειες, οι οποίες έχουν εκδοθεί μέχρι την 1.3.2012, εφόσον αρχίσει η εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών τους, μετά την παραπάνω ημερομηνία")

(βλ. Και άρθρο 21 Ν. 4122/13, ΦΕΚ-42 Α – Θέματα Οικοδομικών Αδειών) .

Άρθρο 8**Μητρώο Μελετητών και Επιβλεπόντων Μηχανικών και καθήκοντα**

1. Στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, τηρείται μητρώο στο οποίο παρέχεται δημόσια πρόσβαση, με τα στοιχεία των μηχανικών. Αυτό περιλαμβάνει τα επαγγελματικά προσόντα μηχανικού, τον τίτλο σπουδών, την ειδικότητα, την άδεια άσκησης και τα ειδικά επαγγελματικά δικαιώματα.

Ο αριθμός του μητρώου είναι μοναδικός για κάθε μηχανικό, ενώ η δήλωσή του και ο έλεγχος του στοιχείου από την Υ.ΔΟΜ. αποτελούν προϋπόθεση για την έκδοση της έγκρισης και της άδειας δόμησης.

[Αρχή Τροποποίησης] **(Με την παρ. 1 του άρθρου 29 του Ν. 4067/12, ΦΕΚ-79 Α/9-4-12, ορίζεται ότι :** “Η ισχύς της διάταξης του τρίτου εδαφίου της παρ. 1 του άρθρου 8 του ν. 4030/2011 αρχίζει μετά την έκδοση απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, με την οποία διαπιστώνεται η οργάνωση του μητρώου του πρώτου εδαφίου της ίδιας παραγράφου. Εγκρίσεις και άδειες δόμησης, οι οποίες έχουν εκδοθεί μέχρι την έναρξη ισχύος της παρούσας, χωρίς τη δήλωση του αριθμού του μηχανικού στο μητρώο της παραπάνω διάταξης θεωρούνται νομίμως εκδοθείσες”). [Τέλος Τροποποίησης]

2. Οι μελετητές μηχανικοί ευθύνονται για την εκπόνηση όλων των επί μέρους μελετών σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις. Για τις άδειες δόμησης που αφορούν κτίρια σε παραδοσιακό οικισμό, παραδοσιακό ή ιστορικό τμήμα πόλης, οικιστικό σύνολο που έχει χαρακτηριστεί ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο, καθώς και κηρυγμένα διατηρητέα κτίρια ή νεότερα μνημεία οι αρχιτεκτονικές μελέτες εκπονούνται και υπογράφονται αποκλειστικά από αρχιτέκτονες μηχανικούς και οι στατικές μελέτες από τους αρμόδιους πολιτικούς μηχανικούς.

3. Οι επιβλέποντες μηχανικοί ευθύνονται ανά τομέα επίβλεψης:

α) Για την επίβλεψη των οικοδομικών εργασιών σύμφωνα με τις μελέτες που συνοδεύουν την έγκριση δόμησης και την άδεια δόμησης. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις των άρθρων 341 και 342 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (π.δ. της 14.7.1999, Δ' 580).

β) Για τη συμπλήρωση των προβλεπόμενων στοιχείων της Ταυτότητας του Κτιρίου σύμφωνα με τις παραγράφους 2 και 3 του άρθρου 4 του ν. 3843/2010.

γ) Για την ενημέρωση της Υ.ΔΟΜ. για τον ορισμό της ημερομηνίας ελέγχου».

- **παρ. 5 του άρθρου 20 του ν. 4258/2014**

«5. Το πρώτο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 4 του ν. 4067/2012 αντικαθίσταται ως εξής:

«Απαιτείται, προ 48 ωρών, έγγραφη ενημέρωση της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης η οποία γνωστοποιείται και στο οικείο αστυνομικό τμήμα, για την εκτέλεση των ακόλουθων εργασιών.»

- **N. 4067/2012**

[Αρχή Τροποποίησης] Άρθρο 4

Άδειες Δόμησης

(βλ. Και σχετικό έγγραφο --> ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΝΕΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ (N.4067/12))

[Αρχή Τροποποίησης] «1. Άδεια Δόμησης, κατά την έννοια του άρθρου 1 του ν. 4030/2011 (Α' 249), απαιτείται για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης, όπως:

α. Κατεδάφιση κατασκευών. Στην περίπτωση που κατεδαφίζεται ολόκληρο κτίριο και όχι τμήμα αυτού, δεν απαιτείται να υποβληθεί διάγραμμα δόμησης.

β. Εκκαφές ή επιχώσεις μεγαλύτερες του συν/πλην 0,80 μέτρα, καθώς και επιστρώσεις, διαμορφώσεις οικοπέδων και γηπέδων με σκοπό τη δόμηση.

γ. Ανέγερση, προσθήκη, επισκευή, κτιρίων και των παραρτημάτων τους.

δ. Κατασκευή πισίνας.

ε. Αλλαγή χρήσης, σε περίπτωση που επέρχεται αλλαγή προς το δυσμενέστερο, στα στοιχεία του διαγράμματος δόμησης ή στα φορτία σχεδιασμού της στατικής μελέτης ή αλλαγή μηχανολογικών εγκαταστάσεων ως προς τις διελεύσεις τους από άλλους ορόφους ή κοινόχρηστους χώρους.

στ. Περιτοιχίσεις και περιφράξεις που δεν ορίζονται με την παράγραφο 3ζ.

ζ. Κατασκευή υπόγειων δεξαμενών.

η. Οποιαδήποτε νέα κατασκευή ή και προσθήκη που δεν ορίζεται με τις παραγράφους 2, 3 και 4.

Δεν απαιτείται άδεια δόμησης νέας κατασκευής ή και προσθήκης ή και εγκατάστασης εφόσον από ειδικότερες διατάξεις ορίζεται διαφορετικά. Δεν απαιτείται άδεια δόμησης, έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας ή ενημέρωση κατά το παρόν για τις περιπτώσεις εργασιών εσωτερικών χρωματισμών, μικρών επισκευών θυρών και παραθύρων ή μεμονωμένων επισκευών για λόγους χρήσης και υγιεινής, ιδίως μεμονωμένης επισκευής μικρού τμήματος υδρορροής, επισκευή επικόλλησης

διακοσμητικών στοιχείων κ.α..» - ΑΝΤΙΚ. ΤΗΣ ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 4 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 4 ΤΟΥ ΑΡΘ. 20 ΤΟΥ Ν. 4258/14, ΦΕΚ-94 Α/14-4-14 [Τέλος Τροποποίησης]

2. Έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, απαιτείται για τις ακόλουθες εργασίες σε κτίρια που υφίστανται νόμιμα:

α. Δοκιμαστικές τομές του εδάφους και εκσκαφή μετά από έγγραφο της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας.

β. Τοποθέτηση προκατασκευασμένων κατοικιών για αυτοστέγαση μειονεκτικών και ειδικών ομάδων πληθυσμού όπως εκάστοτε ορίζονται.

γ. Αντλητικές εγκαταστάσεις και κτίσματα με τις απολύτως απαραίτητες διαστάσεις για τη στέγασή τους σύμφωνα με το άρθρο 3 του π.δ. 24/ 31.5.1985 (Δ' 270), εκτός της περίπτωσης που επιβάλλεται η κατασκευή υποστυλωμάτων και εφόσον έχουν την απαιτούμενη έγκριση της αρμόδιας Διεύθυνσης Γεωργίας.

δ. Γεωτρήσεις νερού σε ιδιόκτητα οικόπεδα εντός σχεδίου ή εντός οικισμού ή σε γήπεδα εκτός σχεδίου, μετά από έγκριση του δήμου της περιοχής και της αρμόδιας Διεύθυνσης της περιφέρειας.

ε. Οι εργασίες που απαιτούνται για γεωτεχνικές έρευνες, σύμφωνα με τον ΕΑΚ 2003, χωρίς εργασίες αντιστήριξης.

στ. Εγκατάσταση προσωρινών κατασκευών που συνοδεύεται με πιστοποιητικό στατικής επάρκειας.

ζ. Η κατασκευή ανελκυστήρα σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 27 που απαιτείται για τη μετακίνηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων σε υφιστάμενα κτίρια ή σε κτίρια που διαθέτουν ανελκυστήρα με εσωτερικές διαστάσεις θαλάμου εκτός προδιαγραφών ΕΛΟΤ – EN 81-70 ή σε κτίρια όπου πρέπει να γίνει επέκταση των στάσεων του ανελκυστήρα προκειμένου να εξυπηρετηθούν άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα.

η. Κοπή δένδρων μέσα σε εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια ή τις Ζ.Ο.Ε. που δεν προστατεύονται από τις διατάξεις για την προστασία των δασών και των δασικών γενικά εκτάσεων ή από διατάξεις της αρχαιολογικής νομοθεσίας ή της νομοθεσίας για τις προστατευόμενες περιοχές ή άλλης συναφούς νομοθεσίας.

θ. Υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου.

ι. Τοποθέτηση ικριωμάτων. Σε αυτήν την περίπτωση απαιτείται κατάθεση Σχεδίου και Φακέλου ασφάλειας και υγείας του έργου με ορισμό του υπεύθυνου συντονιστή σύμφωνα με τα οριζόμενα στο π.δ. 305/1996 (Α'305) και δήλωση ανάληψης της ευθύνης από μηχανικό για την επίβλεψη του έργου.

ια. Τοποθέτηση εργοταξιακών οικίσκων.

ιβ. Εκσκαφές καναλιών οδεύσεως καλωδίων εντός των γηπέδων ή οικοπέδων πρατηρίων υγρών καυσίμων για την εγκατάσταση των συστημάτων εισροών – εκροών.

ιγ. Εργασίες τοποθέτησης υπόγειων, προκατασκευασμένων δεξαμενών αερίου καυσίμου σε πρατήρια καυσίμων.

ιδ. Εξωτερικούς χρωματισμούς ή αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων ή επισκευή επιχρισμάτων ή επισκευή όψεων με χρήση ικριωμάτων ή/και σε περιοχές χαρακτηριζόμενες ως παραδοσιακοί οικισμοί, περιοχές φυσικού κάλλους, αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, παραδοσιακοί οικισμοί, παραδοσιακά τμήματα πόλεων ή/και σε κτίρια χαρακτηριζόμενα ως μνημεία, διατηρητέα κτίρια και στις ζώνες προστασίας τους αυτών.

ιε. Επένδυση όψεων και αντικατάσταση υαλοπετασμάτων.

ιστ. Κατασκευή πέργκολας σε ισόγειους ακάλυπτους χώρους ή στον περιβάλλοντα ακάλυπτο χώρο ή στην πρασιά ή στο δώμα ή στους ανοιχτούς εξώστες ή σε βεράντες ισογείων και ορόφων.

ιζ. Τοποθέτηση ασκεπούς δεξαμενής νερού ή πισίνας, μέγιστης επιφάνειας 50 τ.μ., που εξυπηρετούνται με εξωτερικά συστήματα μηχανοστασίου τύπου compact και δεν απαιτείται για την εγκατάστασή τους τοίχιο από οπλισμένο σκυρόδεμα και με την προϋπόθεση ότι το ύψος όλων των κατασκευών σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει περισσότερο από ένα (1,00) μέτρο από την οριστική στάθμη εδάφους και εφόσον δεν απαιτούνται εκσκαφές ή επιχώσεις του φυσικού εδάφους μεγαλύτερες από ένα (1,00) μέτρο για την τοποθέτησή της και τηρείται η απαιτούμενη φύτευση του υποχρεωτικώς ακάλυπτου χώρου. Για την εγκατάσταση απαιτείται δήλωση αρμόδιου μηχανικού που αναλαμβάνει την ευθύνη της στατικής και ηλεκτρομηχανολογικής ασφάλειας της κατασκευής και των εγκαταστάσεων.

ιη. Τοποθέτηση κεραιών.

ιθ. Εσωτερικές διαρρυθμίσεις, εφόσον δεν θίγονται τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτιρίου.

κ. Η κατασκευή φυτεμένων δωμάτων και φυτεμένων επιφανειών.

κα. Τοποθέτηση εξωτερικής θερμομόνωσης ή παθητικών ηλιακών συστημάτων στις εξωτερικές όψεις υφιστάμενων κτιρίων, εφόσον δεν αλλοιώνονται οι όψεις.

κβ. Συντήρηση, επισκευή στεγών με χρήση ικριωμάτων.

κγ. Απλή περιτοίχιση από λιθοδομή μέχρι ύψους ενός (1,00) μέτρου ή περίφραξη από ελαφρύ υλικό, γηπέδων σε εκτός σχεδίου περιοχές και η περίφραξη με πρόχειρη κατασκευή (όπως συρματοπλεγμα) σε οικόπεδα μη ρυμοτομούμενα σε εντός σχεδίου περιοχές. Επίσης, επιτρέπεται οριοθέτηση με πασσάλους των κορυφών οικοπέδου ή γηπέδου.

κδ. Η κατασκευή λιθόκτιστης αποθήκης στα καλλιεργούμενα αγροκτήματα, σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 4 του π.δ. 24/31.5.1985 (Δ' 270), με επιφάνεια μέχρι δεκαπέντε (15) τετραγωνικά μέτρα και συνολικό ύψος με τη στέγη έως και τρία (3,00) μέτρα εφόσον δεν γίνεται χρήση οπλισμένου σκυροδέματος στην οροφή του και κατασκευάζεται ανεξάρτητα από τυχόν υπάρχουσα κύρια οικοδομή μία φορά για κάθε γήπεδο και μετά από έγκριση της αρμόδιας Διεύθυνσης Γεωργίας.

κε. Κατασκευή εστιών, φούρνων και τζακιών όταν αυτά δεν επηρεάζουν τη στατική επάρκεια του φέροντος οργανισμού ανεξάρτητων ιδιοκτησιών.

κζ. Αντικατάσταση στέγης, στις ίδιες διαστάσεις, χωρίς μεταβολή στον όγκο και χωρίς αύξηση στο τελικό ύψος του κτιρίου και της στέγης.

Η έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας εκδίδεται από την αρμόδια υπηρεσία δόμησης, μετά από αίτηση του ιδιοκτήτη ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα, η οποία συνοδεύεται από τεχνική έκθεση μηχανικού. Με απόφαση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται η διαδικασία έκδοσης της έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας και κάθε σχετικό θέμα.

βλ. την υπ' αριθμ. 55174/13 (ΦΕΚ – 2605 Β/15-10-2013) απόφαση : Διαδικασία έγκρισης και απαιτούμενα δικαιολογητικά για εργασίες για τις οποίες απαιτείται Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας.

3. [Αρχή Τροποποίησης]«Απαιτείται, προ 48 ωρών, έγγραφη ενημέρωση της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης η οποία γνωστοποιείται και στο οικείο αστυνομικό τμήμα, για την εκτέλεση των ακόλουθων εργασιών.» - ΑΝΤΙΚ. ΤΟΥ ΠΡΩΤΟΥ ΕΔΑΦΙΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡ. 3 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 4 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 5 ΤΟΥ ΑΡΘ. 20 ΤΟΥ Ν. 4258/14, ΦΕΚ-94 Α/14-4-14 [Τέλος Τροποποίησης]

α. Μικρής έκτασης εσωτερικές επισκευές ή διασκευές που δεν μεταβάλλουν τη φέρουσα κατασκευή του κτιρίου ή τις όψεις του, συμπεριλαμβανομένων των κατασκευών που απαιτούνται για τη μετακίνηση ή την κάθε μορφής εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων. Δεν συμπεριλαμβάνεται η κατασκευή ανελκυστήρα της παραγράφου 2 του άρθρου 27.

β. Εξωτερικούς χρωματισμούς ή αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων ή επισκευή επιχρισμάτων ή επισκευή όψεων χωρίς χρήση ικριωμάτων.

γ. Αλλαγή ή επισκευή δαπέδων και επενδύσεων τοίχων ή οροφών.

δ. Συντήρηση, επισκευή ή διασκευή ή τμηματική αντικατάσταση εγκαταστάσεων και αγωγών κτιρίων.

ε. Αντικατάσταση εσωτερικών ή εξωτερικών κουφωμάτων και υαλοπινάκων στο ίδιο άνοιγμα.

[Αρχή Τροποποίησης]«στ. Συντήρηση, επισκευή στεγών ή δωματίων χωρίς χρήση ικριωμάτων.» - ΑΝΤΙΚ. ΤΗΣ ΠΕΡ. ΣΤ ΤΗΣ ΠΑΡ. 3 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 4 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 6 ΤΟΥ ΑΡΘ. 20 ΤΟΥ Ν. 4258/14, ΦΕΚ-94 Α/14-4-14 [Τέλος Τροποποίησης]

ζ. Μικρές διαμορφώσεις του εδάφους μέχρι συν/πλην 0,80 μέτρων από το φυσικό έδαφος.

η. Τοποθέτηση κλιματιστικών και επιτοιχιων λέβητων αερίου για θέρμανση και παραγωγή ζεστού νερού χρήσης, σε υφιστάμενα κτίρια σύμφωνα με την παράγραφο 10 του άρθρου 16, εγκατάσταση συστοιχίας επιτοιχιων λεβητών αερίου για θέρμανση ή παραγωγή ζεστού νερού χρήσης σε ισόγειους υπαίθριους χώρους κατοικιών, εγκατάσταση συστημάτων τροφοδοσίας, ρύθμισης και μέτρησης φυσικού αερίου (ρυθμιστές, μετρητές, παροχετευτικοί αγωγοί), εγκατάσταση συστημάτων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής

Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ), υπέργειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου σύμφωνα με το άρθρο 17.

θ. Τοποθέτηση ηλιακών θερμοσιφώνων σύμφωνα με την παράγραφο 26' και γ' του άρθρου 19.

[Αρχή Τροποποίησης]«ι. Στο πλαίσιο του προγράμματος «Εξοικονόμηση κατ' οίκον», εργασίες τοποθέτησης εξωτερικής θερμομόνωσης ή θερμομόνωση στεγών ή τοποθέτηση παθητικών ηλιακών συστημάτων ή αντικατάσταση εξωτερικών κουφωμάτων ή τοποθέτησης/αντικατάστασης καμινάδων στις εξωτερικές όψεις υφισταμένων κτιρίων χωρίς χρήση ικριωμάτων. Για τις ανωτέρω εργασίες της παρούσας περίπτωσης όπου απαιτείται η χρήση ικριωμάτων απαιτείται: α) κατάθεση Σχεδίου και Φακέλου ασφάλειας και υγείας του έργου με ορισμό του υπεύθυνου συντονιστή σύμφωνα με τα οριζόμενα στο π.δ. 305/1996 (Α' 305) και δήλωση ανάληψης της ευθύνης από μηχανικό για την επίβλεψη του έργου και β) έκδοση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας της παραγράφου 3.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μπορούν να καθορίζονται επιπλέον των παραπάνω και άλλες περιπτώσεις, όπου δεν απαιτείται άδεια δόμησης, αλλά έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας ή ενημέρωση της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ..» - ΑΝΤΙΚ. ΤΗΣ ΠΕΡ. Ι ΤΗΣ ΠΑΡ. 3 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 4 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 7 ΤΟΥ ΑΡΘ. 20 ΤΟΥ Ν. 4258/14, ΦΕΚ-94 Α/14-4-14 [Τέλος Τροποποίησης]

(Με την παρ. 13 του άρθρου 10 του Ν. 4315/14, ΦΕΚ-269 Α/24-12-14, ορίζεται ότι : "13. Εντός ορίων οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων, εξαιρούμενων των παραδοσιακών, στους ακάλυπτους χώρους των ακινήτων, επιτρέπεται η κατασκευή θερμοκηπίων κηπευτικών προϊόντων οικιακής χρήσης, με τις εξής προϋποθέσεις:

α) Το ύψος της κατασκευής δεν θα υπερβαίνει το 1,50 μ..

β) Το εμβαδόν δεν θα υπερβαίνει ανά ιδιοκτησία τα 30 τ.μ..

γ) Ο σκελετός του θερμοκηπίου θα είναι ξύλινος, μεταλλικός ή συνθετικός και η επικάλυψή του θα γίνεται αποκλειστικά από γυαλί ή ελαφριά υλικά (νάιλον, διάφανο pvc, κ.λπ.).

Για την κατασκευή των παραπάνω θερμοκηπίων, απαιτείται η 48ωρη έγγραφη ενημέρωση της παρ. 3 του άρθρου 4 του ν. 4067/2012").

4. Για τις ακόλουθες περιπτώσεις οι εργασίες εκτελούνται χωρίς άδεια δόμησης σύμφωνα με τους όρους που ορίζει η αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης και ύστερα από δήλωση ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό, που γνωστοποιείται στο οικείο αστυνομικό τμήμα:

α) κατεδάφιση κατασκευών ή κτιρίων, που χαρακτηρίζονται επικινδύνως ετοιμόρροπα σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις περί επικινδύνων οικοδομών, με την επιφύλαξη της παραγράφου 8 του άρθρου 6 του παρόντος νόμου,

β) εφαρμογή των μέτρων ασφαλείας που καθορίζονται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, σε κτίριο ή κατασκευές που έχουν χαρακτηριστεί επικίνδυνες, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις,

γ) κατεδάφιση ή αποκατάσταση κατασκευών που έχουν κριθεί οριστικά αυθαίρετες κατά τις ισχύουσες περί αυθαιρέτων διατάξεις.

5. Αυθαίρετη και κατεδαφιστέα είναι κάθε κατασκευή που εκτελείται ή έχει εκτελεστεί:

α) χωρίς οικοδομική άδεια ή άδεια δόμησης ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας ή έγγραφη ενημέρωση, όπως ορίζονται στο παρόν άρθρο,

β) καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας ή της άδειας δόμησης,

γ) με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε και

δ) κατά παράβαση γενικών ή ειδικών διατάξεων και των μέγιστων ανοχών όπως αυτές καθορίζονται.

[Αρχή Τροποποίησης]«6. Σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, που τηρεί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της, αυτή είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση ή ενημέρωση της άδειας δόμησης είτε μετά από την έκδοση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας για τις εργασίες των παραγράφων 2 και 3 του παρόντος άρθρου. Στις περιπτώσεις νομιμοποίησης αυθαιρέτων εργασιών της παραγράφου 3 εκδίδεται έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας μόνο με την υποβολή τεχνικής έκθεσης. Μετά την έκδοση ή αναθεώρηση της παραπάνω άδειας δόμησης, η κατασκευή πάύει να είναι αυθαίρετη και κατεδαφιστέα. Πρόστιμο αυθαίρετης κατασκευής δεν επιβάλλεται σε περίπτωση αναθεώρησης άδειας δόμησης, που βρίσκεται σε ισχύ, εφόσον τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής

δόμησης και ο συντελεστής όγκου.» - ΑΝΤΙΚ. ΤΗΣ ΠΑΡ. 6 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 4 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 8 ΤΟΥ ΑΡΘ. 20 ΤΟΥ Ν. 4258/14, ΦΕΚ-94 Α/14-4-14 [Τέλος Τροποποίησης]

7. Με απόφαση των Υπουργών Εθνικής Άμυνας και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης άδειας δόμησης για την εκτέλεση στρατιωτικών έργων ή εγκαταστάσεων.

8. Με απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης άδειας δόμησης, για την εκτέλεση έργων ή εγκαταστάσεων στους χώρους των πολιτικών αεροδρομίων, των εγκαταστάσεων ραδιοβοηθημάτων της Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας και των χώρων των ζωνών λιμένων, ως και κάθε σχετική λεπτομέρεια.» - ΑΝΤΙΚ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 4 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ ΑΡΘ. 48 ΤΟΥ Ν. 4178/13, ΦΕΚ-174 Α/8-8-13 [Τέλος Τροποποίησης].

- Με το άρθρο 63, από την ημερομηνία που ορίζεται με την απόφαση του άρθρου 62, καταργούνται τα άρθρα 1 έως 4 του ν. 3843/2010, καθώς και το άρθρο 46 του ν. 4178/2013.

- Ν. 3843/2010

«ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΚΤΙΡΙΩΝ

Άρθρο 1

Σκοπός

Σκοπός των άρθρων 1-4 είναι η θέσπιση ειδικής διαδικασίας ελέγχου της κατασκευής των κτιρίων για την ορθή εκτέλεση και κατασκευή τους, την ασφάλεια και συντήρηση αυτών, καθώς και την καταπολέμηση των πολεοδομικών αυθαιρεσιών και των υπερβάσεων δόμησης.

Άρθρο 2

Πεδίο εφαρμογής

1. Στις διατάξεις των άρθρων 1-4 υπάγονται όλα τα κτίρια που ανεγείρονται με βάση οικοδομική άδεια που εκδίδεται μετά την 1.1.2011.

2. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται ύστερα από πρόταση των Υπουργών Εσωτερικών, Αποκέντρωσης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μπορεί να επεκτείνεται το πεδίο εφαρμογής του παρόντος και σε υφιστάμενα κτίρια των οποίων η οικοδομική άδεια έχει εκδοθεί πριν την 1.1.2011. Με όμοιο προεδρικό

διάταγμα μπορεί να εξειδικεύεται και να προσαρμόζεται η διαδικασία που ορίζεται στα άρθρα 1-4 και για τα υφιστάμενα κτίρια και να ρυθμίζεται κάθε θέμα για την εφαρμογή της.

Άρθρο 3

Ορισμοί

Για την εφαρμογή των άρθρων 1-4 ισχύουν οι παρακάτω ορισμοί:

1. Ταυτότητα Κτιρίου: ο φάκελος που περιλαμβάνει όλα τα στοιχεία του κτιρίου, που περιγράφονται στον παρόντα νόμο. Ο φάκελος τηρείται από τους αρμόδιους μηχανικούς και φυλάσσεται από τον εκτελούντα το έργο. Αντίγραφο του φακέλου φυλάσσεται σε ειδικό χώρο εντός του κτιρίου. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται ο τρόπος καταγραφής και τήρησης των απαραίτητων στοιχείων και κάθε σχετική λεπτομέρεια.
2. Ηλεκτρονικό Μητρώο: το Μητρώο στο οποίο τηρούνται στοιχεία σχετικά με τους αρμόδιους μηχανικούς για την τήρηση της Ταυτότητας Κτιρίου, τον εκτελούντα το έργο, τους κυρίους του έργου, τα πιστοποιητικά ελέγχου και το πιστοποιητικό πληρότητας. Το Ηλεκτρονικό Μητρώο τηρείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.
3. Πιστοποιητικό Πληρότητας: το πιστοποιητικό που εκδίδεται από τους αρμόδιους για την τήρηση της Ταυτότητας Κτιρίου μηχανικούς, στο οποίο βεβαιώνεται από αυτούς με δήλωσή τους η συμπλήρωση των στοιχείων που περιλαμβάνονται σε αυτό. Το πιστοποιητικό φέρει μοναδικό αριθμό, που δίνεται από το Ηλεκτρονικό Μητρώο που τηρείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.
4. Έντυπο ελέγχου: το έντυπο που συμπληρώνει ο αρμόδιος ανά κατηγορία μηχανικός και περιλαμβάνει στοιχεία ελέγχου ανά κατηγορία εργασιών ή εγκαταστάσεων.
5. Αρμόδιος μηχανικός: ο επιβλέπων μηχανικός ανά κατηγορία εργασιών, όπως αυτός δηλώνεται στο έντυπο της οικοδομικής άδειας και έως την ολοκλήρωση των εκτελούμενων οικοδομικών εργασιών και την έκδοση του σχετικού πιστοποιητικού.
6. Κινούμενη ψηφιακή εικόνα (βίντεο): το ψηφιακό αρχείο, το οποίο απεικονίζει με ακρίβεια, μέσω κινούμενης εικόνας, τους χώρους και τις εγκαταστάσεις του κτιρίου.

Άρθρο 4

Ταυτότητα Κτιρίου

1. Για όλα τα κτίρια τηρείται υποχρεωτικά η «Ταυτότητα Κτιρίου», σύμφωνα με αυτά που ορίζονται στα άρθρα 1-3, η οποία περιλαμβάνει τα εξής στοιχεία:

- α. την οικοδομική άδεια του κτιρίου, θεωρημένη από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία,
- β. τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, θεωρημένα από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία,
- γ. το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου ή τμημάτων αυτού,
- δ. τα σχέδια κατόψεων, τα οποία αποτυπώνουν το κτίριο όπως κατασκευάστηκε τελικώς, καθώς και την τυχόν αναγκαία ενημέρωση ή αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας κατά τις κείμενες διατάξεις,
- ε. το έντυπο ελέγχου για την αρχιτεκτονική μελέτη του κτιρίου και του περιβάλλοντα χώρου αυτού,
- στ. το έντυπο ελέγχου για τη στατική μελέτη του κτιρίου,
- ζ. το έντυπο ελέγχου για τις μελέτες ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων του κτιρίου,
- η. το βίντεο, στο οποίο απεικονίζονται οι χώροι και οι εγκαταστάσεις του κτιρίου, όπου αναγράφεται η ημερομηνία λήψης του,
- θ. τον πίνακα χιλιοστών και τη μελέτη κατανομής δαπανών του κτιρίου,
- ι. πιστοποιητικό πληρότητας της Ταυτότητας Κτιρίου.
2. Η δημιουργία της Ταυτότητας Κτιρίου αρχίζει με την ολοκλήρωση των εργασιών τοιχοποιίας για τα στοιχεία α', β', ε', στ' και η' που ορίζονται στην προηγούμενη παράγραφο και συμπληρώνεται με τα υπόλοιπα στοιχεία σε είκοσι (20) ημέρες από την ημερομηνία θεώρησης της οικοδομικής άδειας για τη σύνδεση του κτιρίου με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας.
3. Το σχετικό βίντεο ανά κατηγορία μελέτης και εγκατάστασης αποστέλλεται από τον αρμόδιο μηχανικό στην οικεία πολεοδομική υπηρεσία και στο Ηλεκτρονικό Μητρώο του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής εντός πέντε (5) εργάσιμων ημερών από τη λήψη του μαζί με το σχετικό έντυπο ελέγχου.
4. Σε περίπτωση που οι αρμόδιες αρχές διαπιστώσουν μη νόμιμη συμπλήρωση της Ταυτότητας Κτιρίου, ο αρμόδιος ανά κατηγορία μηχανικός τιμωρείται με πειθαρχική ποινή της προσωρινής ή οριστικής στέρξης της άδειας άσκησης επαγγέλματος, ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης, η οποία επιβάλλεται από τα αρμόδια όργανα.
5. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται ύστερα από πρόταση των Υπουργών Εσωτερικών, Αποκέντρωσης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται η μορφή και τα στοιχεία των εντύπων ελέγχου και του πιστοποιητικού

πληρότητας, οι όροι και οι προϋποθέσεις ενημέρωσής τους, η περιοδικότητα του ελέγχου ανά κατηγορία χρήσης των κτιρίων, η περιοδικότητα του ελέγχου ανά κατηγορία εγκατάστασης και μελέτης, οι προδιαγραφές των ελέγχων, του ηλεκτρονικού Μητρώου, η διαδικασία ενημέρωσής του, οι υπόχρεοι τήρησης και ενημέρωσης της Ταυτότητας Κτιρίου μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής του και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια.

Με όμοιο προεδρικό διάταγμα καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι δημοσιοποίησης και διάθεσης του πιστοποιητικού πληρότητας, ο όροι και οι προϋποθέσεις ενημέρωσής του, οι αμοιβές των μηχανικών, οι οποίες βαρύνουν τους υπόχρεους, οι κυρώσεις σε βάρος των κατά περίπτωση υπόχρεων σε περίπτωση μη νόμιμης τήρησης του πιστοποιητικού πληρότητας και της ταυτότητας του κτιρίου και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

- **N. 4178/2013**

«Άρθρο 46

Έλεγχος και καταγραφή δόμησης

1. Τα κεντρικά υπολογιστικά συστήματα της ταυτότητας του κτιρίου κατά τις διατάξεις του ν. 3843/2010, της ΕΚΧΑ Α.Ε., της Δ.Ε.Η. Α.Ε. και της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων (Γ.Γ.Π.Σ.) διασυνδέονται μόνιμα για την παροχή αμοιβαίας δυνατότητας άμεσης πρόσβασης στα στοιχεία των ηλεκτρονικών αρχείων που τηρούν και ανταλλαγής δεδομένων με μέσα ηλεκτρονικής αποθήκευσης, κατ' εξαίρεση των οριζομένων στις διατάξεις του ν. 2472/1997 για την προστασία του ατόμου από την επεξεργασία δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα (Α' 50). Με απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Οικονομικών καθορίζονται ο τρόπος, οι όροι, οι ειδικότερες προϋποθέσεις, η διαδικασία και οι τεχνικές προδιαγραφές για τη σύνδεση των υπολογιστικών συστημάτων, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

2. Σε περίπτωση όπου από τους σχετικούς ελέγχους διασύνδεσης των ανωτέρω βάσεων δεδομένων προκύπτει ότι δεν τηρήθηκαν οι διατάξεις και οι προθεσμίες αρχικής συμπλήρωσης ενημέρωσης και περιοδικής συμπλήρωσης της ταυτότητας του κτιρίου, αμελλητί ενημερώνεται η αρμόδια Υ.ΔΟΜ. για τον έλεγχο και την καταγραφή τυχόν αυθαιρέτων κατασκευών. Πέραν της διαπίστωσης αυθαιρέτων κατασκευών για την έλλειψη συμπλήρωσης της ταυτότητας του κτιρίου επιβάλλεται πρόστιμο από τον Ειδικό Γραμματέα Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Ειδικώς για τα κτίρια ευρισκόμενα σε εκτός σχεδίου περιοχή για την έλλειψη συμπλήρωσης ταυτότητας του κτιρίου με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται το ύψος και η ειδική διαδικασία επιβολής κυρώσεων και είσπραξης του προστίμου μέσω του Πράσινου Ταμείου».

- Με το άρθρο 80 καταργούνται τα άρθρα 1 έως και 7 του ν. 3044/2002 και τα άρθρα 31 έως και 37, 40 έως και 45 και 47 του ν. 4178/2013, τα οποία έχουν ως εξής:

- N. 3044/2002

«ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄

ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΤΟΥ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

Άρθρο 1

Έννοια

1. Ο κύριος ακινήτου που είναι βαρυνόμενο κατά τις διατάξεις του άρθρου 3 έχει δικαίωμα να μεταφέρει το συντελεστή δόμησης (Μ.Σ.Δ.), που δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί σε αυτό, σε άλλο ακίνητο ή σε άλλη θέση του ίδιου ακινήτου (ωφελούμενο ακίνητο).

2. Το αναφερόμενο στην προηγούμενη παράγραφο δικαίωμα συνιστάται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων με την οποία εγκρίνεται η έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ.. Η απόφαση εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (Κ.Σ.Χ.Ο.Π.), δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και μεταγράφεται.

3. Ο συντελεστής δόμησης (Σ.Δ.) που μεταφέρεται αφαιρείται οριστικώς από το βαρυνόμενο ακίνητο. Η ρύθμιση αυτή ενεργεί υπέρ και κατά των καθολικών ή ειδικών διαδόχων του κυρίου του ακινήτου και συνοδεύει το ακίνητο ακόμα και στην περίπτωση πρωτότυπου τρόπου κτήσης κυριότητας σε αυτό.

4. Με την αναφερόμενη στην παράγραφο 2 απόφαση προσδιορίζονται οι επιφάνειες που μεταφέρονται από το βαρυνόμενο ακίνητο. Οι επιφάνειες αυτές υπολογίζονται με αφαίρεση των επιφανειών των κτισμάτων που διατηρούνται, από τις επιφάνειες που μπορούν να πραγματοποιηθούν με βάση τον Σ.Δ. ο οποίος ισχύει στην περιοχή όπου βρίσκεται το βαρυνόμενο ακίνητο, χωρίς να υπολογίζονται δομήσιμες επιφάνειες υπογείων.

Άρθρο 2

Τίτλος δικαιώματος

1. Το δικαίωμα για μεταφορά Σ.Δ. ενσωματώνεται σε τίτλο, ο οποίος εκδίδεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων. Ο τίτλος είναι ονομαστικός και μεταβιβάζεται ελεύθερα, το δικαίωμα δε που ενσωματώνεται σε αυτόν είναι διαιρετό.

2. Η έκδοση του τίτλου, καθώς και η πρώτη μεταβίβασή του δεν υπόκεινται σε φόρο μεταβίβασης ακινήτου ή σε οποιονδήποτε άλλο φόρο, τέλος χαρτοσήμου ή άλλο τέλος, δικαίωμα, εισφορά ή κράτηση υπέρ του Δημοσίου, των Ο.Τ.Α. α' ή β' βαθμού ή οποιουδήποτε τρίτου, με την επιφύλαξη των διατάξεων για την επιβολή του φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας.

3. Σε ρυμοτομούμενα ακίνητα όπου υπάρχουν κτίσματα δεν επιτρέπεται η έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ. αν δεν έχουν προηγουμένως κατεδαφιστεί τα κτίσματα. Για την κατεδάφιση προσκομίζεται βεβαίωση της πολεοδομικής υπηρεσίας.

4. Η μεταβίβαση του τίτλου στο νέο δικαιούχο γίνεται με πράξη, που σημειώνεται στον τίτλο, και σχετική εγγραφή στο Μητρώο Μ.Σ.Δ..

5. Για κάθε τίτλο που εκδίδεται καταβάλλεται παράβολο εκατό ευρώ υπέρ του Ειδικού Ταμείου Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.). Υπόχρεος σε καταβολή είναι ο δικαιούχος του τίτλου. Το ύψος του παραβόλου μπορεί να αναπροσαρμόζεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

6. Το τίμημα από τη μεταβίβαση τίτλου Μ.Σ.Δ. των ακινήτων που αναφέρονται στην περίπτωση α' της παρ. 1 του επόμενου άρθρου και ανήκουν στο Δημόσιο, τα Ν.Π.Δ.Δ. και τους Ο.Τ.Α. α' και β' βαθμού διατίθεται αποκλειστικά για έργα διατήρησης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς με προτεραιότητα την αποκατάσταση και συντήρηση των βαρυνόμενων ακινήτων. Αν πρόκειται για βαρυνόμενα ακίνητα του Δημοσίου, το τίμημα από τη μεταβίβαση του τίτλου Μ.Σ.Δ. κατατίθεται στο Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ. και διατίθεται αποκλειστικά για τους παραπάνω σκοπούς.

Άρθρο 3

Βαρυνόμενα ακίνητα

1. Βαρυνόμενα ακίνητα για τα οποία επιτρέπεται να εκδοθεί τίτλος Μ.Σ.Δ. είναι:

α) Ακίνητα με κτίρια, τα οποία έχουν χαρακτηριστεί τα ίδια ή η χρήση τους διατηρητέα, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 1577/1985 (ΦΕΚ 210 Α') ή σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 79 του ν.δ. 8/1973 (ΦΕΚ 124 Α'), καθώς και ακίνητα στα οποία, σύμφωνα με τις διατάξεις της περίπτωσης β' της παρ. 4 του άρθρου 4 του ν. 1577/1985, έχουν επιβληθεί όροι και περιορισμοί δόμησης για την προστασία και ανάδειξη των διατηρητέων κτιρίων.

β) Ακίνητα με οικοδομήματα τα οποία έχουν χαρακτηριστεί μνημεία, σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και γενικώς της πολιτιστικής κληρονομιάς.

γ) Ακίνητα εντός σχεδίου πόλης ή εντός ορίων οικισμού, τα οποία χαρακτηρίζονται, σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και γενικώς της πολιτιστικής κληρονομιάς, αρχαιολογικοί χώροι ή ιστορικοί τόποι και για

τα οποία έχουν τεθεί περιορισμοί στην εξάντληση του Σ.Δ. ή στα οποία απαγορεύεται τελείως η δόμηση.

δ) Ακίνητα τα οποία χαρακτηρίζονται από τα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια κοινόχρηστοι χώροι. Στα ακίνητα αυτά τίτλος Μ.Σ.Δ. εκδίδεται μόνο για το ρυμοτομούμενο τμήμα, για το οποίο δεν είναι υπόχρεος προς καταβολή της αποζημίωσης ο ίδιος ο κύριος του ακινήτου, όπως το ακίνητο υφίστατο κατά την έγκριση του σχεδίου πόλης και με την προϋπόθεση ότι ο κύριος του ακινήτου αποδέχεται αυτό το είδος αποζημίωσης. Για τα ανωτέρω ακίνητα, η απαλλοτρίωση που κηρύχθηκε με την έγκριση του σχεδίου πόλης θεωρείται ότι συντελείται με την έκδοση του τίτλου Μ.Σ.Δ..

2. Ακίνητα που αναφέρονται στις περιπτώσεις α', β' και γ' δεν θεωρούνται βαρυνόμενα, εφόσον έχουν χαρακτηριστεί χώροι κοινής ωφέλειας ή είναι χώροι λατρείας οποιουδήποτε δόγματος. Ακίνητα που αναφέρονται στις περιπτώσεις β' και γ' δεν θεωρούνται βαρυνόμενα, εφόσον ανήκουν στο Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ. με εξαίρεση τους Ο.Τ.Α. α' και β' βαθμού.

3. Επιτρέπεται η μεταφορά ολόκληρου του Σ.Δ. των ακινήτων που αναφέρονται στις περιπτώσεις α', β' και γ' της παρ. 1, εφόσον ο κύριος παραχωρήσει την κυριότητα στο Δημόσιο ή στον οικείο Ο.Τ.Α. α' βαθμού, χωρίς άλλο αντάλλαγμα. Σε περίπτωση συγκυριότητας, η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου μπορεί να εφαρμοστεί και για κάθε συγκύριο για το ποσοστό που του αναλογεί. Οι φορολογικές απαλλαγές της παρ. 2 του άρθρου 2 ισχύουν και στην περίπτωση αυτή.

4. Στις περιπτώσεις α', β' και γ' της παρ. 1, η απόφαση με την οποία εγκρίνεται η έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ. και ο τίτλος αφορούν και το τυχόν ρυμοτομούμενο τμήμα, δομημένο ή μη, του διατηρητέου ακινήτου.

Άρθρο 4

Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης

1. Η μεταφορά του Σ.Δ. πραγματοποιείται αποκλειστικά σε ακίνητο (ωφελούμενο ακίνητο) που βρίσκεται μέσα σε Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ.).

2. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της οικείας Περιφέρειας, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Περιφερειακού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (Π.Σ.Χ.Ο.Π.) και γνώμη του οικείου Ο.Τ.Α. α' βαθμού και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζεται η Ζ.Υ.Σ.. Η Ζ.Υ.Σ. αποτυπώνεται σε σχεδιάγραμμα που συνοδεύει την απόφαση και δημοσιεύεται μαζί με αυτήν.

Στις περιοχές αρμοδιότητας των Οργανισμών που έχουν συσταθεί κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 3 του ν. 2508/1997 (ΦΕΚ 124 Α') ή με το ν. 1515/1985 (ΦΕΚ 18 Α') ή με το ν. 1561/1985 (ΦΕΚ 148 Α'), η Ζ.Υ.Σ. καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του οικείου Οργανισμού και του οικείου Ο.Τ.Α. α' βαθμού και

δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Η Ζ.Υ.Σ. αποτυπώνεται σε σχεδιάγραμμα που συνοδεύει την απόφαση και δημοσιεύεται μαζί με αυτήν.

3. Οι Ζ.Υ.Σ. καθορίζονται ύστερα από εκπόνηση μελέτης, σε περιοχές για τις οποίες συντρέχουν σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) Βρίσκονται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού που υφίσταται πριν από το 1923.

β) Βρίσκονται εκτός των καθορισμένων ορίων, ιστορικών τόπων, παραδοσιακών ή αξιόλογων οικισμών, αρχαιολογικών χώρων, περιοχών που προβλέπονται στην παρ. 3 του άρθρου 18 του ν. 1650/1986 (ΦΕΚ 160 Α') ή περιοχών που προβλέπονται στην παρ. 1β του άρθρου 4 του ν. 1577/1985 και εκτός των ορίων περιοχών, στις οποίες έχουν επιβληθεί ειδικοί όροι δόμησης για την προστασία παραδοσιακών ή αρχιτεκτονικών συνόλων, αρχαιολογικών χώρων ή άλλων πολιτιστικών ή περιβαλλοντικά αξιόλογων στοιχείων.

γ) Βρίσκονται εκτός ιστορικών κέντρων πόλεων, με εξαίρεση τμήματά τους που αναπλάθονται, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Β' του ν. 2508/1997.

δ) Βρίσκονται εκτός καθορισμένων ορίων περιοχών, οι οποίες έχουν χαρακτηριστεί ζώνες προστασίας χώρων ή κτιρίων, που έχουν κηρυχθεί για οποιονδήποτε λόγο προστατευόμενοι σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις.

ε) Βρίσκονται εκτός των δύο πρώτων οικοδομικών τετραγώνων (Ο.Τ.) από τη γραμμή του αιγιαλού ή της όχθης προκειμένου για μεγάλες λίμνες ή πλεύσιμους ποταμούς.

στ) Δεν έχουν χαρακτηριστεί ως Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας ή Ζώνες Αστικού Αναδασμού ή Ζώνες Κοινωνικού Συντελεστή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 του ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 33 Α'), του ν. 947/1979 (ΦΕΚ 169 Α') και του άρθρου 18 του ν. 2508/1997.

ζ) Βρίσκονται εκτός περιοχών που έχουν ενταχθεί σε σχέδιο πόλης με τις ειδικές διατάξεις που ισχύουν για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς και εκτός περιοχών που έχουν ενταχθεί σε σχέδιο πόλης με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 1947/1991 (ΦΕΚ 70 Α') και εκτός Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.) που προβλέπονται στο άρθρο 24 του ν. 2508/1997, εκτός εάν έχουν ενσωματωθεί σε περιοχές αστικών συγκροτημάτων.

η) Δεν βρίσκονται σε περιοχές με έντονη κλίση. Ως τέτοιες καθορίζονται οι περιοχές στις οποίες υπάρχουν δρόμοι με κλίση μεγαλύτερη του είκοσι τοις εκατό (20%).

4. Με τη μελέτη για τον καθορισμό Ζ.Υ.Σ., προσδιορίζεται μέσα στην ευρύτερη περιοχή του δήμου για την οποία συντρέχουν οι προϋποθέσεις της προηγούμενης παραγράφου, η ζώνη υποδοχής μεταφοράς συντελεστή δόμησης. Προσδιορίζεται επίσης, σε ποσοστό επί του συνολικού εμβαδού των δομήσιμων επιφανειών της ζώνης, όπως αυτό προκύπτει από τον υπολογισμό των συντελεστών δόμησης που ισχύουν στην περιοχή, το ανώτατο συνολικό εμβαδόν δομήσιμων επιφανειών που

επιτρέπεται να μεταφερθεί μέσα σε αυτήν, αφού σταθμιστούν τα παρακάτω στοιχεία:

α) το προτεινόμενο ποσοστό αύξησης του ισχύοντος Σ.Δ. της ζώνης προκύπτει από τις χωροταξικές και πολεοδομικές κατευθύνσεις, καθώς και τους αναπτυξιακούς στόχους για την περιοχή, όπως η οικιστική ανάπτυξη, τα περιθώρια επιβάρυνσής της, η θέση, η φυσιογνωμία και η ιδιαιτερότητά της, τα δίκτυα υποδομής και ο κοινωνικός εξοπλισμός,

β) δεν αλλοιώνεται η οικιστική φυσιογνωμία της περιοχής,

γ) οι κοινόχρηστοι χώροι και οι χώροι για την ανέγερση κοινωφελών κτιρίων, όπως προβλέπονται από το ρυμοτομικό σχέδιο, μετά την πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ. επαρκούν για τις ανάγκες της περιοχής.

5. Επιτρέπεται η Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο που βρίσκεται σε περιοχή η οποία έχει καθοριστεί ως Ζώνη Αγοράς Συντελεστή (Ζ.Α.Σ.) με προεδρικό διάταγμα, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 2 του ν. 880/1979 (ΦΕΚ 58 Α'). Η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. σε Ζ.Α.Σ. διενεργείται σύμφωνα με τους ειδικούς όρους, προϋποθέσεις και περιορισμούς που προβλέπονται στην πράξη καθορισμού της, ανεξαρτήτως εάν, εν τω μεταξύ, έχει τροποποιηθεί το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής.

Άρθρο 5

Έννοια και περιορισμοί που ισχύουν για την πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε ωφελούμενο ακίνητο.

1. Πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δόμησης, είναι η προσθήκη συντελεστή δόμησης σε ωφελούμενο ακίνητο λόγω Μ.Σ.Δ.. Ως πραγματοποίηση θεωρείται η έκδοση απόφασης του προϊσταμένου της αναφερόμενης στην παράγραφο 3 υπηρεσίας. Η απόφαση αυτή μεταγράφεται.

2. Με την έκδοση της απόφασης που προβλέπεται στην προηγούμενη παράγραφο αποσβέννεται το δικαίωμα που ενσωματώνεται στον τίτλο και ο τίτλος ακυρώνεται με επισημείωση σε αυτόν της ακύρωσης και της εγκριτικής απόφασης για την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.. Εάν ο τίτλος χρησιμοποιείται μόνον εν μέρει κατά την έγκριση πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ., η επισημείωση για την ακύρωσή του γίνεται μόνο για το ακυρούμενο μέρος το οποίο στρογγυλοποιείται προς τα πάνω σε ακέραιες μονάδες τετραγωνικών μέτρων.

3. Αρμόδια υπηρεσία για την έγκριση πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. είναι η αρμόδια για πολεοδομικά θέματα Διεύθυνση κάθε Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης στα διοικητικά όρια της οποίας βρίσκεται το ωφελούμενο ακίνητο. Η υπηρεσία αυτή καθίσταται αποκλειστικά αρμόδια για την έκδοση οικοδομικής άδειας, για το σύνολο της οικοδομής, καθώς και για τον έλεγχο των σχετικών οικοδομικών εργασιών και την εφαρμογή των διατάξεων για τις αυθαίρετες κατασκευές, όταν γίνεται πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ..

Για την έκδοση της οικοδομικής άδειας καταβάλλεται από τους δικαιούχους του ωφελούμενου ακινήτου υπέρ του Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ. ποσό ίσο προς το πέντε τοις εκατό (5%) της αντικειμενικής αξίας του προστιθέμενου Σ.Δ.. Ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) του ποσού αυτού αποδίδεται από το Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ. στον Ο.Τ.Α. α' βαθμού, όπου βρίσκεται το ωφελούμενο ακίνητο και διατίθεται αποκλειστικά για τη μελέτη και την κατασκευή έργων αναβάθμισης της ποιότητας ζωής των αστικών περιοχών, καθώς και την προστασία και την ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.

4. Η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. από βαρυνόμενο ακίνητο που αναφέρεται στην περίπτωση δ' της παρ. 1 του άρθρου 3, επιτρέπεται μόνο σε ωφελούμενο το οποίο βρίσκεται σε Ζ.Υ.Σ. ή Ζ.Α.Σ. του ίδιου δήμου ή κοινότητας με το βαρυνόμενο. Εάν ο δήμος ή η κοινότητα υπάγεται σε καθεστώς ιδιαίτερης προστασίας στο σύνολό του, η πραγματοποίηση επιτρέπεται σε ωφελούμενο που βρίσκεται σε Ζ.Υ.Σ. ή Ζ.Α.Σ. όμορου δήμου ή κοινότητας.

Η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. από βαρυνόμενο ακίνητο που αναφέρεται στις υπόλοιπες περιπτώσεις της παρ. 1 του άρθρου 3, επιτρέπεται σε ωφελούμενο που βρίσκεται σε Ζ.Υ.Σ. ή Ζ.Α.Σ. δήμου ή κοινότητας της ίδιας περιφέρειας με το βαρυνόμενο.

5. Με την απόφαση που προβλέπεται στην παρ. 1 καθορίζεται ο συντελεστής δόμησης που μεταφέρεται από το βαρυνόμενο ακίνητο ως πρόσθετο εμβαδόν επιφανειών, οι οποίες επιτρέπεται να δομηθούν στο ωφελούμενο ακίνητο. Ο καθορισμός γίνεται αφού ληφθούν υπόψη οι προς μεταφορά επιφάνειες του τίτλου, οι σχέσεις αξίας γης ανά μονάδα επιφάνειας του βαρυνόμενου και του ωφελούμενου, ο συντελεστής δόμησης που αναγράφεται στον τίτλο, καθώς και εκείνος που ισχύει στην περιοχή του ωφελούμενου ακινήτου.

Ο συντελεστής δόμησης που μεταφέρεται προστίθεται οριστικώς στο ωφελούμενο ακίνητο, από την ημερομηνία μεταγραφής της πιο πάνω απόφασης. Η ρύθμιση αυτή ενεργεί υπέρ και κατά των καθολικών ή ειδικών διαδόχων του κυρίου του ωφελούμενου ακινήτου και συνοδεύει το ακίνητο ακόμα και στην περίπτωση πρωτότυπου τρόπου κτήσης της κυριότητας σε αυτό.

6. Η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. επιτρέπεται να γίνεται και εν μέρει ή διαδοχικώς, από το ίδιο βαρυνόμενο ή από διάφορα βαρυνόμενα, προς το ίδιο ή διάφορα ωφελούμενα.

7. Εάν το ωφελούμενο βρίσκεται σε άμεση γειτνίαση με κτίριο που υπάγεται στις περιπτώσεις α', β' και γ' της παρ. 1 του άρθρου 3, για την έγκριση πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της υπηρεσίας που είναι αρμόδια για την προστασία του.

[Αρχή Τροποποίησης]

8. Στις Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή και στις Ζ.Α.Σ. για τον καθορισμό της ποσοστιαίας αύξησης του ισχύοντος Σ.Δ. ισχύουν οι εξής ανά χρήση περιορισμοί και προϋποθέσεις, χωρίς τους περιορισμούς της παρ. 1 του άρθρου 1 του Ν. 880/1979

(ΦΕΚ 58 Α΄) για τις περιοχές στις οποίες ο ισχύων συντελεστής δόμησης είναι ίσος ή μεγαλύτερος του 2,4:

α) Σε περιοχές με χρήση αμιγούς κατοικίας ή μόνο κατοικίας, η ποσοστιαία αύξηση του Σ.Δ. δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 20% του ισχύοντος στην περιοχή, για Σ.Δ. μέχρι 0,8, το 15% για το τμήμα του Σ.Δ. πάνω από 0,8 μέχρι και 1,2 και το 10% για το τμήμα του Σ.Δ. πάνω από 1,2. Σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας η ποσοστιαία αύξηση του Σ.Δ. δεν μπορεί να υπερβαίνει το 10% του ισχύοντος. Η ποσοστιαία αύξηση του ισχύοντος Σ.Δ. στις περιοχές της παρούσας περίπτωσης αφορά μόνο στην επαύξηση χώρων κατοικίας ή βοηθητικών χώρων αυτής.

β) Σε περιοχές με χρήση γενικής κατοικίας ή περιοχές εντός σχεδίου, στις οποίες δεν έχουν καθοριστεί χρήσεις με δεσμευτικό τρόπο, η ποσοστιαία αύξηση του Σ.Δ. δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 25% του ισχύοντος στην περιοχή για Σ.Δ. μέχρι 0,8, το 20% για το τμήμα του Σ.Δ. πάνω από 0,8 μέχρι και 1,2 και το 15% για το τμήμα του Σ.Δ. πάνω από 1,2. Σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας, εφόσον προβλέπεται η χρήση γενικής κατοικίας, η ποσοστιαία αύξηση του Σ.Δ. δεν μπορεί να υπερβαίνει το 15% του ισχύοντος Σ.Δ.

γ) Σε περιοχές με χρήση πολεοδομικού κέντρου η ποσοστιαία αύξηση του Σ.Δ. δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 30% του ισχύοντος στην περιοχή για Σ.Δ. μέχρι 0,8, το 25% για το τμήμα του Σ.Δ. πάνω από 0,8 μέχρι και 1,2 και το 20% για το τμήμα του Σ.Δ. πάνω από 1,2, προκειμένου για κτίρια κατοικίας και 40%, 35% και 30% αντίστοιχα, για ειδικά κτίρια. Σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας, εφόσον προβλέπεται η χρήση πολεοδομικού κέντρου, η ποσοστιαία αύξηση του Σ.Δ. δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% του ισχύοντος στην περιοχή για κτίρια κατοικίας και το 30% για ειδικά κτίρια.

δ) Σε περιοχές με ειδικές χρήσεις η ποσοστιαία αύξηση του Σ.Δ. δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 20% του ισχύοντος Σ.Δ. – ΠΡΟΣΘ. ΠΑΡ. 8 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 14 ΤΟΥ Ν. 3212/03, ΦΕΚ-308 Α΄ [Τέλος Τροποποίησης]

[Αρχή Τροποποίησης]

9. Για το ποσοστό κάλυψης του ωφελούμενου οικοπέδου, το ύψος, την απόσταση από τα όρια του οικοπέδου, τους χώρους στάθμευσης του ωφελούμενου ακινήτου και των επιφανειών που επιτρέπεται να μεταφέρονται από άλλους δήμους ή κοινότητες, ισχύουν οι ακόλουθοι περιορισμοί και προϋποθέσεις:

α) Το ποσοστό κάλυψης του ωφελούμενου οικοπέδου μετά την πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ. δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το ισχύον για την περιοχή, όπως αυτό καθορίζεται από τις γενικές και ειδικές διατάξεις.

β) Δεν επιτρέπεται η υπέρβαση του ανώτατου για την περιοχή ύψους, είτε αυτό καθορίζεται με ειδικό πολεοδομικό κανονισμό είτε προκύπτει από τις διατάξεις του άρθρου 9 του Ν. 1577/1985 για το Σ.Δ. που ισχύει για το ωφελούμενο ακίνητο πριν την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. Ειδικά σε περιοχές με χρήση πολεοδομικού κέντρου (υπερτοπικού ή τοπικού) ή γενικής κατοικίας στις περιπτώσεις ειδικών κτιρίων και

μόνο για τα τετραγωνικά μέτρα που αντιστοιχούν στις μεταφερόμενες επιφάνειες, το ανώτατο ύψος καθορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 του Ν. 1577/1985 και με βάση το Σ.Δ. που διαμορφώνεται για το ωφελούμενο ακίνητο μετά την πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ., με εξαίρεση τις περιπτώσεις που εμπίπτουν στην παρ. 9 του άρθρου 9 του Ν. 1577/1985.

γ) Επιβάλλεται να τηρείται η απόσταση Δ, που καθορίζεται από τις διατάξεις του άρθρου 9 του Ν. 1577/1985 και προκύπτει σύμφωνα με το τελικό ύψος της οικοδομής μετά την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. Σε περιπτώσεις προσθηκών κατά το ύψος σε νομίμως υφιστάμενα κατά την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού κτίρια, επιτρέπεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ., εφαρμοζομένων αναλόγως των ισχυουσών διατάξεων περί προσθηκών.

δ) Εξασφαλίζονται οι θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων, οι οποίες απαιτούνται λόγω της Μ.Σ.Δ., σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 960/1979 (ΦΕΚ 194 Α') όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, και των κατ' εξουσιοδότησή του εκδιδόμενων κανονιστικών πράξεων, στο ωφελούμενο ακίνητο ή σε ακίνητο σε απόσταση από το ωφελούμενο, όπως προβλέπουν οι ανωτέρω διατάξεις. Οι θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων, που απαιτούνται λόγω της Μ.Σ.Δ., δεν επιτρέπεται να τοποθετούνται στο προκήπιο, εκτός εάν η απαιτούμενη θέση είναι μία. Στις περιπτώσεις ακινήτων επί βασικού ή πρωτεύοντος ή δευτερεύοντος οδικού δικτύου, η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. επιτρέπεται μόνον εφόσον οι θέσεις στάθμευσης που απαιτούνται κατά τις ανωτέρω διατάξεις για το συνολικό Σ.Δ., αυξηθούν κατά το ποσοστό αύξησης του ισχύοντος Σ.Δ. και ύστερα από σχετική έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας για την κυκλοφορία της Γενικής Γραμματείας Δημόσιων Έργων.

ε) Το ωφελούμενο οικόπεδο πρέπει να είναι άρτιο και οικοδομήσιμο είτε κατά κανόνα είτε κατά παρέκκλιση.

στ) Οι δομήσιμες επιφάνειες που μεταφέρονται σε Ζ.Υ.Σ. ή Ζ.Α.Σ. από βαρυνόμενα ακίνητα άλλων δήμων ή κοινοτήτων, σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 5 του νόμου αυτού, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 40% των δυνάμενων να πραγματοποιηθούν σε αυτές επιφανειών – ΠΡΟΣΘ. ΠΑΡ. 9 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 14 ΤΟΥ Ν. 3212/03, ΦΕΚ-308 Α' [Τέλος Τροποποίησης]

Άρθρο 6

Εξουσιοδοτήσεις

[Αρχή Τροποποίησης]

1. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και Οικονομίας και Οικονομικών καθορίζονται:

α) Τα στοιχεία και τα δικαιολογητικά που υποβάλλονται και η διαδικασία που ακολουθείται για την έκδοση της απόφασης με την οποία εγκρίνεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ., καθώς και το ειδικότερο περιεχόμενο της απόφασης αυτής.

β) Ο τρόπος σύμφωνα με τον οποίο καθορίζεται η επιφάνεια που μεταφέρεται στο ωφελούμενο ακίνητο και ο τρόπος με τον οποίο εκτιμάται η αγοραία οικοπεδική αξία του βαρυνόμενου και του ωφελούμενου ακινήτου. Ο τρόπος καθορισμού και εκτίμησης μπορούν να αποτυπώνονται σε μαθηματικό τύπο.

γ) Κάθε σχετικό θέμα για την πραγματοποίηση του μεταφερόμενου συντελεστή στο ωφελούμενο ακίνητο - ΑΝΤΙΚ. ΤΩΝ ΠΑΡ. 1 ΚΑΙ 2 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 6 ΣΕ ΠΑΡ. 1 ΚΑΙ ΑΝΑΡΙΘΜΗΣΗ ΤΩΝ ΠΑΡ. 3, 4 ΚΑΙ 5 ΣΕ 2, 3 ΚΑΙ 4 ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 2 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 14 ΤΟΥ Ν. 3212/03, ΦΕΚ-308 Α' [Τέλος Τροποποίησης]

2(3). Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και Δικαιοσύνης καθορίζονται:

α) Οι προϋποθέσεις και οι ειδικότεροι όροι έκδοσης, τα δικαιολογητικά που απαιτούνται και το ειδικότερο περιεχόμενο της απόφασης έγκρισης έκδοσης τίτλου Μ.Σ.Δ. και του τίτλου Μ.Σ.Δ..

β) Τα στοιχεία της τεχνικής μελέτης που υποβάλλεται για την έκδοση απόφασης έγκρισης τίτλου, ο τρόπος δήλωσης της συναίνεσης του κυρίου του βαρυνόμενου ακινήτου για την έκδοση της απόφασης και το περιεχόμενό της και το περιεχόμενο της έκθεσης ελέγχου τίτλων που υποβάλλεται για την εξακρίβωση της νομικής κατάστασης του βαρυνόμενου ακινήτου.

γ) Η μορφή, το περιεχόμενο και τα όργανα που είναι αρμόδια για την τήρηση του Μητρώου μεταφοράς συντελεστή δόμησης.

δ) Ο ειδικότερος τρόπος μεταβίβασης του τίτλου, η διαδικασία αντικατάστασής του σε περίπτωση κλοπής, καταστροφής ή απώλειάς του, οι προϋποθέσεις και οι διαδικασίες διαίρεσης και ακύρωσής του.

ε) Οι σχετικές με τη μεταφορά συντελεστή δόμησης διοικητικές πράξεις, οι οποίες μεταγράφονται στα Υποθηκοφυλακεία ή εγγράφονται στα Κτηματολογικά γραφεία της περιοχής που βρίσκεται το βαρυνόμενο και το ωφελούμενο ακίνητο και

στ) Κάθε σχετική λεπτομέρεια για την έκδοση απόφασης έγκρισης έκδοσης τίτλου Μ.Σ.Δ. και του τίτλου Μ.Σ.Δ..

3(4). Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται οι ειδικότερες προδιαγραφές εκπόνησης των μελετών για τον καθορισμό Ζ.Υ.Σ..

4(5). Οι όροι, οι προϋποθέσεις και οι περιορισμοί που καθορίζονται με [Αρχή Τροποποίησης] τις ρυθμίσεις των παρ. 8 και 9 του προηγούμενου άρθρου - ΑΝΤΙΚ. ΤΩΝ ΛΕΞΕΩΝ ΤΗΣ ΠΑΡ. 4 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 3 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 14 ΤΟΥ Ν. 3212/03, ΦΕΚ-308 Α' [Τέλος Τροποποίησης] ισχύουν, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά στην πράξη έγκρισης της Ζ.Υ.Σ. ή της Ζ.Α.Σ..

Άρθρο 7

Μεταβατικές διατάξεις

1. Έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ., σε εκτέλεση προεδρικού διατάγματος ή υπουργικής απόφασης έγκρισης έκδοσης τίτλου, που έχουν εκδοθεί σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, επιτρέπεται μόνον εφόσον το ακίνητο είναι βαρυνόμενο σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3. Αν δεν συντρέχει η προϋπόθεση αυτή, τα προεδρικά διατάγματα και οι υπουργικές αποφάσεις ανακαλούνται αυτεπαγγέλτως από τη διοίκηση.

2. Τίτλοι που έχουν εκδοθεί σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις και δεν έχουν πραγματοποιηθεί έως την έναρξη ισχύος του παρόντος θεωρούνται αυτοδικαίως άκυροι, εφόσον αφορούν ακίνητο το οποίο δεν είναι βαρυνόμενο, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 3.

Οι τίτλοι που διατηρούνται σε ισχύ πραγματοποιούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού.

3. Προεδρικά διατάγματα ή υπουργικές αποφάσεις ή αποφάσεις του άρθρου 17 του ν. 2300/1995, που έχουν εκδοθεί σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις για πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δόμησης θεωρούνται αυτοδικαίως άκυροι, εφόσον δεν έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια και εφόσον αφορούν ακίνητο το οποίο δεν είναι βαρυνόμενο, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 3, ή εφόσον το ωφελούμενο δεν βρίσκεται στις περιοχές που αναφέρονται στο άρθρο 4.

4. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και Δικαιοσύνης, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ρυθμίζεται η διαδικασία για την ανάκληση των πράξεων που αναφέρονται στην παράγραφο 1, η διαδικασία για τη διαπίστωση της αυτοδίκαιης ακυρότητας των τίτλων και των πράξεων που αναφέρονται, αντιστοίχως, στις παραγράφους 2 και 3, ο τρόπος ενημέρωσης των δικαιούχων, η μεταγραφή των διαπιστωτικών για την ακυρότητα πράξεων και κάθε σχετική λεπτομέρεια για την εφαρμογή των προηγούμενων παραγράφων.

5. Κατ' εξαίρεση των διατάξεων του άρθρου 4 και της παρ. 4 του άρθρου 5 και εφόσον το ωφελούμενο ακίνητο είναι άρτιο, είτε κατά τον κανόνα είτε κατά την παρέκκλιση, επιτρέπεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. σε κτίρια που ανεγέρθηκαν νόμιμα και στα οποία το αργότερο μέχρι [Αρχή Τροποποίησης] 30.11.2003 – ΑΝΤΙΚ. ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΣΤΗΝ ΠΑΡ. 5 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 4 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 14 ΤΟΥ Ν. 3212/03, ΦΕΚ-308 Α' [Τέλος Τροποποίησης] είχε γίνει, κατά παράβαση της οικοδομικής άδειας, αλλαγή χρήσης χώρου και για το λόγο αυτόν υπέρβαση του Σ.Δ. του ακινήτου, εφόσον η έγκριση για την πραγματοποίηση εκδοθεί μέσα σε τρία έτη [Αρχή Τροποποίησης] από τη δημοσίευση της απόφασης που προβλέπεται στο τελευταίο εδάφιο της παραγράφου αυτής – ΑΝΤΙΚ. ΤΩΝ ΛΕΞΕΩΝ ΣΤΗΝ ΠΑΡ. 5 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 4 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 14 ΤΟΥ Ν. 3212/03, ΦΕΚ-308 Α' [Τέλος Τροποποίησης]

Στην περίπτωση αυτή, πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας για τη νομιμοποίηση απαιτείται να καταβληθούν τα πρόστιμα για την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, τα οποία για την εφαρμογή της παρούσας διάταξης ορίζονται σε ποσοστό 25% των καθοριζομένων σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις. Οι διατάξεις των προηγούμενων εδαφίων εφαρμόζονται εφόσον: α) η νέα χρήση επιτρέπεται στην περιοχή και β) δεν έχουν προστεθεί ή δεν προστίθενται νέοι κλειστοί χώροι, οι δε υφιστάμενοι πληρούν τις ισχύουσες κτιριοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά την κατασκευή των χώρων αυτών για τη νέα χρήση.

Για την εξασφάλιση θέσεων στάθμευσης που απαιτούνται λόγω της Μ.Σ.Δ., σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου αυτής, εφαρμόζονται οι διατάξεις του ν. 960/ 1979 (ΦΕΚ 194 Α') και του ν. 1221/1981 (ΦΕΚ 292 Α'), καθώς και των κανονιστικών πράξεων που έχουν εκδοθεί κατ' εξουσιοδότησή τους. Αν η αλλαγή χρήσης αφορά θέσεις στάθμευσης, οι καταργούμενες με τον τρόπο αυτόν αντικαθίστανται και οι τυχόν απαιτούμενες επιπλέον θέσεις εξασφαλίζονται στο ίδιο ακίνητο ή σε άλλο ακίνητο που βρίσκεται στην προβλεπόμενη από τις ανωτέρω διατάξεις απόσταση από το ωφελούμενο.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων καθορίζεται ο τρόπος, η ειδικότερη διαδικασία, τα δικαιολογητικά και οι λεπτομέρειες για την εφαρμογή αυτής της παραγράφου.

6. Ο δικαιούχος τίτλου Μ.Σ.Δ. που προέρχεται από κτίρια που αναφέρονται στο άρθρο 14 του ν. 1577/1985 (ΦΕΚ 210 Α') ή στην παρ. 7 του άρθρου 2 του ν. 880/1979 (ΦΕΚ 58 Α') μπορεί να επιλέξει ή την επαναφορά του συντελεστή δόμησης στο ακίνητο από το οποίο μεταφέρθηκε, εφόσον αυτό είναι εφικτό, ή την εξαγορά του τίτλου Μ.Σ.Δ. από το Δημόσιο.

Ο δικαιούχος τίτλου Μ.Σ.Δ. που εκδόθηκε, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 8 του ν. 2052/ 1992 (ΦΕΚ 94 Α'), για την κατασκευή χώρων στάθμευσης, μπορεί να επιλέξει ή την υπαγωγή του στο καθεστώς χρηματικής επιχορήγησης των νόμων 1892/1990 (ΦΕΚ 101 Α'), 2601/1998 (ΦΕΚ 81 Α') και 2819/2000 (ΦΕΚ 84 Α') ή την εξαγορά του τίτλου Μ.Σ.Δ. από το Δημόσιο.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και Οικονομίας και Οικονομικών καθορίζονται ο τρόπος επαναφοράς του συντελεστή στο ακίνητο, οι όροι και οι προϋποθέσεις υπαγωγής στο καθεστώς χρηματικής επιχορήγησης, καθώς και το ύψος της, η διαδικασία εξαγοράς του τίτλου μέσω του Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ., ο τρόπος υπολογισμού της αξίας του, ο τρόπος καταβολής και κάθε άλλη λεπτομέρεια».

- **N. 4178/2013**

«ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟ ΙΣΟΖΥΓΙΟ ΚΑΙ ΤΡΑΠΕΖΑ ΓΗΣ

Άρθρο 31

Πολεοδομικός σχεδιασμός και πρόστιμα

1. Εντός προθεσμίας επτά (7) ετών από την έναρξη ισχύος του παρόντος ολοκληρώνεται ο πολεοδομικός σχεδιασμός με την έγκριση ή αναθεώρηση ΓΠΣ και ΣΧΟ-ΟΑΠ ή άλλου τύπου σχεδιασμό και την αναθεώρηση των εγκεκριμένων σχεδίων πόλης, όπου απαιτείται, σε όλους τους δήμους στους οποίους δηλώνονται αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις κατά τις διατάξεις του παρόντος σύμφωνα με την ηλεκτρονική καταγραφή μετά το πέρας της καταληκτικής ημερομηνίας υπαγωγής που προβλέπεται στον παρόντα νόμο. Με τα παραπάνω σχέδια καθορίζονται στις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές, οι ζώνες όπου επιτρέπεται η δόμηση. Ειδικά, στις νησιωτικές περιοχές ο πολεοδομικός σχεδιασμός, σύμφωνα με τα ανωτέρω, ολοκληρώνεται εντός προθεσμίας πέντε (5) ετών από την έναρξη ισχύος του παρόντος και ανεξάρτητα από την ηλεκτρονική καταγραφή.

2. Κατά την έγκριση ή αναθεώρηση ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ και την αναθεώρηση του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης, όπου απαιτείται, σε όλους τους δήμους στους οποίους δηλώνονται αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις, κατά τις διατάξεις του παρόντος, καθορίζονται ειδικές ζώνες εξισορρόπησης των πολεοδομικών και εν γένει περιβαλλοντικών επιβαρύνσεων, που προκύπτουν από την εφαρμογή των διατάξεων των προηγούμενων άρθρων, ώστε να αποκαθίσταται το πολεοδομικό ισοζύγιο εντός εκάστου πρωτοβάθμιου Ο.Τ.Α.. Στις ζώνες αυτές, οι οποίες πρέπει να έχουν λειτουργική σύνδεση με τις πολεοδομημένες ή και προς πολεοδόμηση περιοχές του πρωτοβάθμιου Ο.Τ.Α., μπορεί να απαγορεύεται η δόμηση ή να μειώνεται ουσιωδώς ο ισχύων συντελεστής δόμησης και να καθορίζονται χρήσεις πρασίνου και ήπιας αναψυχής, καθώς και χώροι για την εξυπηρέτηση των κοινωφελών αναγκών του πρωτοβάθμιου Ο.Τ.Α.. Οι χώροι κοινωφελών χρήσεων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 30% της συνολικής επιφανείας των καθοριζόμενων κατά τα ανωτέρω ειδικών ζωνών εξισορρόπησης σε κάθε πρωτοβάθμιο Ο.Τ.Α.. Η εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου, για τις κατασκευές ή τις χρήσεις που δηλώνονται, δεν κωλύει καθ' οιονδήποτε τρόπο τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Αν το ακίνητο ενταχθεί στον πολεοδομικό σχεδιασμό, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο δεν επιστρέφεται ούτε συμψηφίζεται με υποχρεώσεις εισφοράς σε χρήμα, που προβλέπονται από τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.

3.α. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορούν να απλοποιούνται οι διαδικασίες έγκρισης και αναθεώρησης των παραπάνω σχεδίων και να συντέμνονται οι σχετικές προθεσμίες. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται ειδικότερες προδιαγραφές για την εκπόνηση των μελετών των παραπάνω ζωνών και ρυθμίζονται οι προϋποθέσεις, οι όροι και κάθε λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής.

β. Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του παρόντος νόμου σε περιοχές εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών, μπορούν να

διατηρηθούν και να εξαιρεθούν της κατεδάφισης εφόσον ο ιδιοκτήτης μέσω της Τράπεζας Γης του επόμενου άρθρου αποκτήσει δικαίωμα συντελεστή δόμησης ακινήτου ίσο με την υπέρβαση δόμησης που έχει πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τη σχετική κατηγορία.

4. Το οικόπεδο ή γήπεδο ή τμήμα από το οποίο μεταφέρεται μέσω της Τράπεζας Γης ο συντελεστής δόμησης θα πρέπει να βρίσκεται στην εδαφική περιφέρεια του δήμου της αυθαίρετης κατασκευής.

5. Με προεδρικό διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή με νόμο καθορίζεται η διαδικασία μεταφοράς συντελεστή δόμησης, ο τρόπος του υπολογισμού του μεταφερόμενου συντελεστή αναλόγως της αντικειμενικής αξίας και της τιμής ζώνης που ισχύει για κάθε ακίνητο, καθώς και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της ανωτέρω διαδικασίας.

Άρθρο 32

Τράπεζα Γης

Για την εκπλήρωση και την ταχεία πρόοδο της διαδικασίας περιβαλλοντικής αποκατάστασης, καθώς και ολοκλήρωσης του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού καθορίζεται αποκλειστικά ηλεκτρονική διαδικασία καταγραφής και διαχείρισης τίτλων δικαιώματος συντελεστή δόμησης, κατά τα επόμενα άρθρα του παρόντος, που ονομάζεται «Τράπεζα Γης». Ο αρμόδιος φορέας ελέγχου, εποπτείας, διαχείρισης και υλοποίησης της διαδικασίας «Τράπεζας Γης» θα οριστεί με προεδρικό διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή με νόμο.

Άρθρο 33

Σκοπός Τράπεζας Γης

α. Σκοπός της «Τράπεζας Γης» είναι η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος η συγκέντρωση, επεξεργασία, διαχείριση και εκμετάλλευση των τίτλων δικαιώματος και μεταφοράς συντελεστή δόμησης και των δικαιωμάτων και αξιών που δημιουργεί το κράτος μέσα από τις χωροταξικές και περιβαλλοντικές ρυθμίσεις, καθώς και η αγορά και ανταλλαγή εκτάσεων με σκοπό τη δημιουργία ελευθέρων κοινοχρήστων χώρων και την προστασία και την αποκατάσταση κτιρίων πολιτιστικής κληρονομιάς.

Με ειδική εξουσιοδότηση από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και από τους συναρμόδιους Υπουργούς, όπου απαιτείται, μέσω της «Τράπεζας Γης» ο αρμόδιος φορέας δύναται:

α. Να προβαίνει σε αγορά τίτλων δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης, ιδίως από περιοχές όπου υφίσταται πολεοδομική επιβάρυνση.

β. Να μεταβιβάζει, αποκτηθέντες τίτλους δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε ακίνητα όπου υφίστανται πολεοδομικές παραβάσεις, υπό την προϋπόθεση ότι αυτά έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του κεφαλαίου Α' του παρόντος νόμου ή σε ωφελούμενα ακίνητα εντός Ζωνών Συγκέντρωσης Δικαιώματος Δόμησης.

γ. Να προβαίνει ταυτόχρονα σε αγορά και πώληση του δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης ακινήτων, τα οποία δεν ανήκουν στο Δημόσιο ή τον ευρύτερο Δημόσιο Τομέα, με σκοπό τη δημιουργία ελευθέρων κοινοχρήστων χώρων, καθώς και τη δημιουργία υπόγειων και υπέργειων χώρων στάθμευσης, σε περιοχές όπου υπάρχει υπέρμετρη πολεοδομική επιβάρυνση.

δ. Να προβαίνει σε αγορά ακινήτων ή τμημάτων αυτών ιδιοκτησίας οικοδομικών συνεταιρισμών ή ενώσεων οικοδομικών συνεταιρισμών, οι οποίες βρίσκονται εν όλω ή εν μέρει εντός ιδιωτικών δασικών εκτάσεων, με σκοπό τη δημιουργία τίτλων δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης, τους οποίους στη συνέχεια θα παραχωρεί έναντι ανταλλάγματος στο συνεταιρισμό ή την ένωση εντός ακινήτων που χαρακτηρίζονται, ως ακίνητα υποδοχής συντελεστή δόμησης οικοδομικών συνεταιρισμών.

ε. Να προβαίνει σε διαχειριστικές πράξεις των δημοσίων ακινήτων, μετά από ειδική εξουσιοδότηση από τον αρμόδιο φορέα.

στ. Να ανταλλάσσει τον τίτλο μεταφοράς συντελεστή δόμησης ή μέρος αυτού από ακίνητα ή κτίρια πολεοδομημένης γης ή ιδιοκτησίες με ιδιαίτερη αρχιτεκτονική ή πολιτιστική αξία.

Άρθρο 34

Πηγές προσφοράς συντελεστή δόμησης

1. Για τις ανάγκες δημιουργίας κοινοχρήστων χώρων σε πολεοδομικές ενότητες, καθώς και τις στεγαστικές ανάγκες των κατοίκων και την οικιστική διαμόρφωση της χώρας, χωρίς να επέρχεται διατάραξη λειτουργίας των οικοσυστημάτων και χωρίς επίπτωση στο περιβάλλον οι πηγές προσφοράς δόμησης δύνανται να είναι οι κάτωθι:

α. Θεσμοθετημένοι / χαρακτηρισμένοι κοινόχρηστοι χώροι σε περιοχές εγκεκριμένων σχεδίων πόλης, οι οποίοι δεν είναι δυνατόν να αποζημιωθούν από τους δήμους ώστε να αποδοθούν στην κοινή χρήση.

β. Υπολειπόμενοι συντελεστές δόμησης διατηρητέων κτηρίων, οικοπέδων αρχαιολογικού και πολιτιστικού ενδιαφέροντος και λοιπών κτηρίων.

γ. Πρώην στρατόπεδα τα οποία αποδίδονται σε κοινή χρήση.

δ. Κτίρια ιδιοκτησίας του Δημοσίου που πρόκειται να αποσυρθούν.

ε. Δημόσιες εκτάσεις ή παλιές υποδομές που συνορεύουν με εγκεκριμένα σχέδια πόλης και παραμένουν εκτός σχεδίου προκειμένου να περιορισθεί η δόμηση.

στ. Παλαιές ή εγκαταλελειμμένες τουριστικές και βιομηχανικές μονάδες σε εκτός σχεδίου περιοχές.

ζ. Περιοχές υλοποιημένης ή θεσμοθετημένης δόμησης όπου υπάρχει περιβαλλοντική υστέρηση στο ισοζύγιο και χρειάζεται ανάσχεση της δόμησης.

η. Ακίνητα για τα οποία ισχύουν απαγορεύσεις δόμησης από δημόσιες παρεμβάσεις στον τομέα γης.

θ. Ακίνητα οικοδομικών συνεταιρισμών τα οποία βρίσκονται εν όλω ή εν μέρει εντός ιδιωτικών δασικών εκτάσεων.

Άρθρο 35

Ακίνητα υποδοχής

1. Υποδοχείς δόμησης είναι:

α) Τα ακίνητα τα οποία βρίσκονται εντός περιοχών σχεδίου πόλεως ή εντός οικισμού ή εντός γενικού πολεοδομικού σχεδιασμού ή ρυθμιστικών σχεδίων οι οποίες εκ του πολεοδομικού σχεδιασμού χαρακτηρίζονται ως ζώνες υποδοχής και συγκέντρωσης συντελεστή δόμησης και ο προβλεπόμενος από τις οικείες διατάξεις συντελεστής δόμησης είναι μικρότερος του μέσου συντελεστή της περιοχής.

β) Τα ακίνητα της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του παρόντος νόμου όπου υφίστανται πολεοδομικές παραβάσεις, υπό την προϋπόθεση ότι έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Κεφαλαίου Α' του παρόντος και έχουν καταγραφεί εντός ειδικών ορίων σχεδίων βάσει της έκδοσης υπουργικής απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

Άρθρο 36

Τίτλος συντελεστή δόμησης

Το δικαίωμα μεταφοράς δικαιώματος συντελεστή δόμησης ενσωματώνεται σε τίτλο, ο οποίος εκδίδεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Ο τίτλος είναι ονομαστικός και μεταβιβάζεται αποκλειστικά μέσω της ηλεκτρονικής διαδικασίας της «Τράπεζας Γης» ελεύθερα, το δικαίωμα δε που ενσωματώνεται σε αυτόν είναι διαιρετό.

Στην περίπτωση που έχει εκδοθεί ονομαστικός τίτλος δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης προγενεστέρως για την εξαγορά αυτού ή ποσοστού αυτού μέσω της «Τράπεζας Γης» απαιτείται όπως υποβληθεί ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή στο υπό αυτό εξουσιοδοτούμενο όργανο νέα αίτηση.

Άρθρο 37**Καθορισμός ζωνών συγκέντρωσης δικαιωμάτων δόμησης και ακινήτων υποδοχής συντελεστή δόμησης οικοδομικών συνεταιρισμών**

1. Για την οικονομική πρόοδο και την επιχειρηματική ανάπτυξη της χώρας, στο πλαίσιο εφαρμογής του εθνικού χωροταξικού σχεδιασμού, την προστασία του περιβάλλοντος, την προώθηση της πράσινης ανάπτυξης και τη βελτίωση της ποιότητας της ζωής των πολιτών αναπτύσσονται και οργανώνονται ζώνες συγκέντρωσης δικαιώματος δόμησης.
2. Η ανάπτυξη αυτών γίνεται για λόγους δημόσιας ωφέλειας και αποσκοπεί τόσο στην περιφερειακή ανάπτυξη και την προστασία του περιβάλλοντος, στα πλαίσια της αειφόρου ανάπτυξης, όσο και στη βελτίωση των υποδομών, ιδιαίτερα σε περιοχές που παρουσιάζουν προβλήματα αναπτυξιακής υστέρησης και περιβαλλοντικής υποβάθμισης, αλλά και στη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων πέριξ ή πλησίον των ανωτέρω περιοχών.
3. Με προεδρικό διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή και με νόμο καθορίζονται:
 - α. Τα χαρακτηριστικά των περιοχών περιφερειακών ενοτήτων της Επικράτειας Ζωνών συγκέντρωσης συντελεστή δόμησης.
 - β. Ο αριθμός, η δυναμικότητα και το όριο χωρητικότητας εκάστης περιοχής.
 - γ. Το όριο συνολικής επιτρεπόμενης εκμετάλλευσης σε συγκεκριμένες χωρικές ενότητες και ορίζονται επίσης, εντός αυτών και τα ακίνητα υποδοχής συντελεστή δόμησης οικοδομικών συνεταιρισμών.
 - δ. Η διαδικασία έγκρισης ανάπτυξης των ζωνών αυτών, ως χώρων υποδοχής, για τις ανάγκες δημιουργίας της Τράπεζας Γης, οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης.
 - ε. Ο τρόπος καθορισμού του δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε ακίνητο εντός ζώνης συγκέντρωσης δικαιώματος δόμησης ή σε ακίνητα υποδοχής συντελεστή δόμησης οικοδομικών συνεταιρισμών.
 - στ. Η ηλεκτρονική διαδικασία μεταφοράς συντελεστή δόμησης, οι απαιτούμενοι έλεγχοι και τα δικαιολογητικά.
 - ζ. Κάθε άλλο σχετικό θέμα».

- Άρθρα: 40-45 και 47 του ν. 4178/2013

«Άρθρο 40

Δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου

A. Ως δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου, για την πολεοδομική και περιβαλλοντική αποκατάσταση, καθορίζονται κατά προτεραιότητα εντός γεωγραφικού προσδιορισμού της περιβαλλοντικής και πολεοδομικής επιβάρυνσης οι εξής:

1. Κατεδαφίσεις αυθαιρέτων κτισμάτων εντός δασικής και αναδασωτέας έκτασης, αρχαιολογικών χώρων, αιγιαλού, καθώς και σε ποτάμια, λίμνες και ρέματα, για τα οποία έχει εκδοθεί οριστική και αμετάκλητη δικαστική απόφαση, καθώς και χρηματοδότηση για δράσεις αναδάσωσης.

2. Κατεδαφίσεις επικινδύνων ετοιμόρροπων κτισμάτων κατά το π.δ. 13/22.4.1928 (Α' 153).

3. Δημιουργία, διαμόρφωση νέων, καθώς και ανάδειξη, διαχείριση και συντήρηση υφισταμένων ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων πρασίνου στον αστικό ιστό με σκοπό τη βελτίωση των περιβαλλοντικών όρων, ιδίως μέσω απαλλοτριώσεων, αναπλάσεων και ανταλλαγών εκτάσεων.

4. Δημιουργία κοινοχρήστων χώρων πρασίνου με υπόγειους χώρους στάθμευσης οχημάτων.

[Αρχή Τροποποίησης]«5. Απόκτηση διατηρητέων κτιρίων και μνημείων, καθώς και αποκατάσταση δημοσίων διατηρητέων κτιρίων και μνημείων.» - ΑΝΤΙΚ. ΤΗΣ ΠΕΡ. Α5 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ ΑΡΘ. 28 ΤΟΥ Ν. 4280/14, ΦΕΚ-159 Α/8-8-14 [Τέλος Τροποποίησης]

6. Διαμόρφωση / ανακαίνιση κτιρίων για επανάχρηση, που ανήκουν στην ιδιοκτησία φορέων του ευρύτερου δημόσιου τομέα, για την κάλυψη αναγκών εγκατάστασης κοινωνικών, πολιτιστικών ή εν γένει αναπτυξιακών δραστηριοτήτων.

7. Δημιουργία, συμπλήρωση, συντήρηση, διαχείριση δικτύων κοινόχρηστων χώρων πρασίνου ή / και δικτύων πράσινων παρεμβάσεων στον αστικό ιστό με σκοπό τη βελτίωση των περιβαλλοντικών όρων.

8. Συντήρηση, βελτίωση και αναβάθμιση της διαμόρφωσης και του αστικού εξοπλισμού ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων, παιδοτόπων και πλατειών.

9. Συντήρηση, βελτίωση και αναβάθμιση του αστικού εξοπλισμού κάθε είδους, στο δημόσιο χώρο των πόλεων.

10. Διεύρυνση, αισθητική, λειτουργική, περιβαλλοντική, βιοκλιματική αναβάθμιση, ανακατασκευή, επισκευή - συντήρηση πεζοδρομίων ή και πεζοδρόμων και επιμέρους υποδομών τους. Δημιουργία δικτύου κίνησης πεζών με πρόνοια για εμποδιζόμενα άτομα.

11. Αισθητική αναβάθμιση όψεων κτιρίων σε αξιόλογα τουριστικά, κοινωνικά ή πολιτιστικά σημεία της πόλης ή του Δήμου (κεντρικές πλατείες, κτίρια κεντρικών αξόνων, παραλιακών μετώπων κ.λπ.).

12. Αναβάθμιση ενεργειακή, αισθητική και κτιριολογική σχολικών κτιρίων και υπαίθριων χώρων αυτών.

13. Καθαρισμός και οριοθέτηση ρεμάτων και έργα διευθέτησης και/ή ανάδειξης αυτών.

14. Ανάδειξη και προστασία περιοχών που χρίζουν ειδικής προστασίας μέσω αναπλάσεων.

[Αρχή Τροποποίησης]«15. Απομάκρυνση επικίνδυνων αποβλήτων σε αστικό και εξωαστικό περιβάλλον.

16. Εργασίες διαμόρφωσης δωματίων σε κτίρια ιδιοκτησίας δημοσίου φορέα.» - ΠΡΟΣΘ. ΠΑΡ. 15 ΚΑΙ 16 ΣΤΗΝ ΠΕΡ. Α ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 40 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 2 ΤΟΥ ΑΡΘ. 28 ΤΟΥ Ν. 4280/14, ΦΕΚ-159 Α/8-8-14 [Τέλος Τροποποίησης]

Β. Πέραν των ανωτέρω δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου ορίζεται ως ειδική περιβαλλοντική δράση η χρηματοδότηση ολοκλήρωσης ή αναθεώρησης του εκ των διατάξεων πολεοδομικού σχεδιασμού.

Γ. Σε παραδοσιακούς οικισμούς, περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλους, ιστορικούς τόπους και οικιστικά σύνολα χαρακτηρισμένα ως μνημεία ορίζονται ως δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου:

1. Αναπλάσεις.

2. Ανάδειξη δημοσίων κτιρίων.

[Αρχή Τροποποίησης]«3. Απόκτηση διατηρητέων κτιρίων και μνημείων, καθώς και αποκατάσταση δημοσίων διατηρητέων κτιρίων και μνημείων.» - ΠΡΟΣΘ. ΠΕΡ. 3 ΣΤΗΝ ΠΑΡ. Γ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 40 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 3 ΤΟΥ ΑΡΘ. 28 ΤΟΥ Ν. 4280/14, ΦΕΚ-159 Α/8-8-14 [Τέλος Τροποποίησης]

Δ. Σε πολυκατοικίες ορίζονται ως δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου:

1. Εργασίες διαμόρφωσης φυτεμένων δωματίων.

2. Ενοποίηση ακαλύπτων χώρων και άλλων οικοπέδων για τη δημιουργία δικτύου ελεύθερων προσβάσιμων κοινόχρηστων χώρων αποκλειστικά για πεζούς, με χρήση των ακαλύπτων χώρων των οικοπέδων, όπως προβλέπεται από το άρθρο 10 παρ. 5 του ν. 4067/2012 (Α' 79).

Ε. Σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού ορίζονται ως δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου οι δράσεις δημοσίου ενδιαφέροντος για την ανάδειξη και προστασία

περιοχών πλησίον αρχαιολογικών χώρων, προστατευόμενων περιοχών και διατηρητέων μνημείων εντός της γεωγραφικής ενότητας του οικείου Ο.Τ.Α..

Άρθρο 41

Χωρικό πεδίο δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου

1. Ο γεωγραφικός προσδιορισμός και το αίτημα χρηματοδότησης για δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου σε εντός σχεδίου περιοχές δεν μπορεί να υπερβαίνει τον αριθμό των είκοσι πέντε (25) οικοδομικών τετραγώνων και σε κάθε περίπτωση την επιφάνεια των διακοσίων (200) στρεμμάτων.

2. Ο γεωγραφικός προσδιορισμός και το αίτημα χρηματοδότησης για δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου σε εκτός σχεδίου περιοχές δεν μπορεί να υπερβαίνει την επιφάνεια των διακοσίων πενήντα (250) στρεμμάτων.

3. Το χωρικό πεδίο δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου και ο γεωγραφικός προσδιορισμός των δράσεων ανά κατηγορία Ο.Τ.Α. και ορίζεται ως εξής:

α. Πολυκατοικίες. Επιλέγεται για πολυκατοικίες άνω των πέντε (5) ορόφων.

Επιλέγονται οι δράσεις της παραγράφου Δ', περιπτώσεις 1 και 2 του άρθρου 40 του παρόντος.

β. Οικοδομικά τετράγωνα. Επιλέγεται για πυκνοδομημένες αστικές περιοχές κατοικίας, εντός του αστικού ιστού, καθώς και σε λοιπές αστικές περιοχές με έντονα προβλήματα κοινωνικής, οικονομικής και περιβαλλοντικής υποβάθμισης, όπως προκύπτει από τις υπαγωγές που έχουν διαπιστωθεί μέσω του πληροφοριακού συστήματος.

Επιλέγονται οι δράσεις 2 έως 14 της παραγράφου Α' του άρθρου 40 του παρόντος.

γ. Δημοτική Ενότητα Σχεδίου Πόλεως: Επιλέγεται για πυκνοδομημένες αστικές περιοχές κατοικίας με μεγάλη πολεοδομική επιβάρυνση.

Επιλέγονται οι δράσεις 2 έως 14 της παραγράφου Α' του άρθρου 40 του παρόντος.

δ. Αστικά κέντρα και οικισμοί που δεν ανήκουν στις χωρικές ενότητες των εδαφίων 1 και 2, της παραγράφου Β', του άρθρου 40 του παρόντος με πληθυσμό άνω των πέντε χιλιάδων (5.000) κατοίκων.

Επιλέγονται οι δράσεις 2, 3, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 13, 14 της παραγράφου Α' και η δράση της παραγράφου Β' του άρθρου 40 του παρόντος.

[Αρχή Τροποποίησης]κε. Παραδοσιακοί Οικισμοί, Περιοχές Ιδιαίτερου Φυσικού κάλους, Ιστορικοί οικισμοί, Ιστορικοί τόποι, οικιστικά σύνολα χαρακτηρισμένα ως μνημεία. Επιλέγονται οι δράσεις 1, 2, 3, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 13, 14 της παραγράφου Α' και τις δράσεις των περιπτώσεων 1, 2 και 3 της παραγράφου Γ' του άρθρου 40

του παρόντος.» - ΑΝΤΙΚ. ΤΗΣ ΠΕΡ. Ε ΤΗΣ ΠΑΡ. 3 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 41 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 4 ΤΟΥ ΑΡΘ. 28 ΤΟΥ Ν. 4280/14, ΦΕΚ-159 Α/8-8-14 [Τέλος Τροποποίησης]

στ. Εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού, περιοχές με αυθαίρετη δόμηση.

Επιλέγονται οι δράσεις 1, 2, 5, 6, 11, 14 της παραγράφου Α' του άρθρου 40 του παρόντος.

[Αρχή Τροποποίησης]«4. Όπου στις ανωτέρω παραγράφους προβλέπονται οι δράσεις 13 και 14 του προηγούμενου άρθρου δύναται να επιλέγονται επιπλέον και οι δράσεις 15 και 16.» - ΠΡΟΣΘ. ΠΑΡ. 4 ΣΤΟ ΑΡΘΡΟ 41 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 5 ΤΟΥ ΑΡΘ. 28 ΤΟΥ Ν. 4280/14, ΦΕΚ-159 Α/8-8-14 [Τέλος Τροποποίησης]

Άρθρο 42

Δικαιούχοι χρηματοδότησης και διαδικασία χρηματοδότησης

1. Δικαιούχοι χρηματοδότησης και υπόχρεοι των δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου του άρθρου 40 του παρόντος ορίζονται ανά περίπτωση:

α) Οι Ο.Τ.Α., καθώς και Ν.Π.Δ.Δ. ή φορείς του Δημοσίου, στις οποίες μοναδικός μέτοχος είναι το Δημόσιο για τις δράσεις 3 έως 14 της παραγράφου Α' και της παραγράφου Β' του άρθρου 40 του παρόντος.

β) Οι Ο.Τ.Α. μετά από αίτημα του νομίμου εκπροσώπου πολυκατοικίας για τις δράσεις των περιπτώσεων 1 και 2 της παραγράφου Δ' του άρθρου 40 του παρόντος.

γ) Αποκεντρωμένη Διοίκηση για τις δράσεις 1 και 2 της παραγράφου Α'.

2. Το ποσοστό της χρηματοδότησης καθορίζεται ανάλογα με τα στατιστικά αύξησης του συντελεστή δόμησης και της αύξησης της πυκνότητας του πληθυσμού στον επιλεγμένο γεωγραφικό χώρο.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος.

Άρθρο 43

Διαδικασία διάθεσης του ενιαίου ειδικού προστίμου

Καθορίζεται ηλεκτρονική διαδικασία ένταξης σε πρόγραμμα δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου και πολεοδομικής αποκατάστασης ως εξής:

1. Για την υποβολή στο πληροφοριακό σύστημα εκδίδεται ειδικός κωδικός ο οποίος αποστέλλεται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή την αρμόδια αρχή για το πληροφοριακό σύστημα, προς τον δικαιούχο ή τον νόμιμο εκπρόσωπο αυτού, μετά από σχετική αίτηση. Ο Δικαιούχος χρηματοδότησης υποβάλλει στο πληροφοριακό σύστημα τα παρακάτω δικαιολογητικά:

- α. Γεωγραφικός προσδιορισμός της περιβαλλοντικής επιβάρυνσης.
- β. Ποσοστό της χρηματοδότησης που δικαιούται αναλόγως του ποσού του ειδικού προστίμου που έχει κατατεθεί λόγω αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων στον επιλεγόμενο γεωγραφικό προσδιορισμό.
- γ. Στατιστικά στοιχεία αύξησης του συντελεστή δόμησης στον επιλεγόμενο γεωγραφικό προσδιορισμό.
- δ. Στατιστικά στοιχεία αύξησης της πυκνότητας του πληθυσμού στον επιλεγόμενο γεωγραφικό προσδιορισμό.
- ε. Κατάλογο δράσεων που δύναται να χρηματοδοτηθεί κατά προτεραιότητα σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.
- στ. Τεχνικό δελτίο για τις επιλεγόμενες δράσεις.
- ζ. Στοιχεία νομιμότητας και εκπροσώπησης.
- η. Υπεύθυνη δήλωση του δικαιούχου ότι τα αναφερόμενα στοιχεία είναι έγκυρα και αληθή.
- θ. Κτηματολογικό απόσπασμα για τις περιοχές όπου λειτουργούν Κτηματολογικά γραφεία.
- ι. Χρονικός προγραμματισμός υλοποίησης της δράσης.
2. Από το πληροφοριακό σύστημα εκδίδεται αναλυτική βεβαίωση υποβολής των στοιχείων και εντολής χρηματοδότησης, καθώς και γνωστοποίηση προς το Πράσινο Ταμείο για την καταβολή των ανωτέρω ποσών που περιλαμβάνει όλα τα στοιχεία.
- Η απόδοση του ποσού χρηματοδότησης αποδεδμεύεται προς τον δικαιούχο σε δόσεις, μετά από έγκριση από το Πράσινο Ταμείο, αναλόγως της προόδου του έργου σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

Άρθρο 44

Απόδοση του ποσού χρηματοδότησης

Το ποσό χρηματοδότησης αποδεδμεύεται σε δόσεις, σύμφωνα με τις ειδικότερες διατάξεις περί ανάθεσης δημόσιων συμβάσεων έργων και προμηθειών και δημόσιων έργων, αναλόγως της προόδου του έργου και πάντα μετά από έλεγχο που διενεργείται από ελεγκτή δόμησης, εφόσον απαιτείται, ως ακολούθως:

Προ της παραλαβής, τμήματος ή όλου του έργου από την Αναθέτουσα Αρχή, προηγείται έλεγχος από ελεγκτή δόμησης ο οποίος συντάσσει σχετικό πόρισμα.

Το πόρισμα υποβάλλεται από τον δικαιούχο ηλεκτρονικά στο πληροφοριακό σύστημα και φέρει μοναδικό αριθμό.

Παράλληλα υποβάλλονται ηλεκτρονικά όλα τα στοιχεία παραλαβής από την Αναθέτουσα Αρχή κατά το Παράρτημα του παρόντος, τα οποία φέρουν μοναδικό αριθμό.

Κατ' εξαίρεση από κάθε άλλη διάταξη τα χρήματα αποδίδονται σε ειδικό προϋπολογισμό του δικαιούχου, μέσω του Πράσινου Ταμείου και γνωστοποιείται η καταβολή τους ηλεκτρονικά:

α. Στο Ελεγκτικό Συνέδριο.

β. Στο Υπουργείο Οικονομικών.

γ. Στο Υπουργείο Εσωτερικών.

Τα απαραίτητα στοιχεία αποστέλλονται, με ευθύνη του φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος, σε έντυπη ή ηλεκτρονική μορφή στο Πράσινο Ταμείο, το οποίο τηρεί ειδικό αρχείο ανά Ο.Τ.Α. και δικαιούχο χρηματοδότησης.

Στο τέλος κάθε έτους συντάσσεται από το Πράσινο Ταμείο αναλυτικός κατάλογος όλων των υποβαλλόμενων αιτήσεων και χρηματοδοτήσεων δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου και αποστέλλεται στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και στον Υπουργό Οικονομικών.

Μετά τη χρηματοδότηση όλων των δράσεων ανά Ο.Τ.Α. και κατόπιν υποβολής σχετικού αιτήματος του αρμόδιου Ο.Τ.Α. με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής εκδίδεται διαπιστωτική πράξη ολοκλήρωσης της περιβαλλοντικής αποκατάστασης η οποία λαμβάνεται υπόψη για την εκπόνηση, έγκριση ή αναθεώρηση των σχετικών πολεοδομικών σχεδίων.

Άρθρο 45

Πιλοτική εφαρμογή

1. Στα πλαίσια των ανωτέρω διατάξεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου καθορίζεται ειδική διαδικασία πιλοτικής εφαρμογής προγράμματος επιλεγμένων δράσεων.

2. Το πεδίο εφαρμογής της πιλοτικής εφαρμογής καθορίζεται δυνάμει υπουργικής απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής για

πέντε (5) κατηγορίες δράσης του άρθρου 40 και για κάθε κατηγορία γεωγραφικού προσδιορισμού κατά το άρθρο 41.

3. Κατά την πιλοτική εφαρμογή όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά δύναται να υποβάλλονται σε έντυπη μορφή στο Πράσινο Ταμείο.

Με υπουργική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια.

Με υπουργική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να καθορίζονται πρότυπα τεύχη για όλα τα προσκομιζόμενα στοιχεία, καθώς και κάθε σχετική λεπτομέρεια για την εφαρμογή του Κεφαλαίου Β'».

(...)

«Άρθρο 47

Μεταβατικές διατάξεις Κεφαλαίου Β'

Μέχρι την έναρξη της πλήρους εφαρμογής του περιβαλλοντικού ισοζυγίου κατά τις διατάξεις του παρόντος ισχύουν οι προγενέστερες διατάξεις και κανονιστικές πράξεις σχετικές με τις αρμοδιότητες του Πράσινου Ταμείου, τη διαδικασία χρηματοδότησης και ολοκλήρωσης των έργων περιβαλλοντικού ισοζυγίου.

Με υπουργική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής διαπιστώνεται η έναρξη της πιλοτικής εφαρμογής των διατάξεων του παρόντος Κεφαλαίου, καθώς και η έναρξη εφαρμογής των δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου κατά τις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου.

(Με την παρ. 9 του άρθρου 11 του Ν. 4258/14, ΦΕΚ-94 Α/14-4-14, ορίζεται ότι :
 “9. Κατά παρέκκλιση των οριζόμενων στα άρθρα 39 και 47 του ν. 4178/2013 (Α' 174) το σύνολο των ποσών του ενιαίου ειδικού προστίμου, που εισπράττεται κατά τις διατάξεις του Κεφαλαίου Α' του ως άνω νόμου για αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις επί ακινήτων, στους Δήμους Κεφαλονιάς και Ιθάκης, αποδίδεται υπέρ του Πράσινου Ταμείου, κατατίθεται σε ειδικό κωδικό αριθμό υπό τον τίτλο «Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο» και διατίθεται για την αντιστάθμιση των δυσμενών συνεπειών κατά τα οριζόμενα στο Κεφάλαιο Β' του ίδιου νόμου. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου”)

- Με την παράγραφο 6 του άρθρου 125 καταργούνται η παρ. 2 του άρθρου 34 του ν. 4315/2014 (Α 269), τα άρθρα 1 έως και 30, καθώς και 38 και 39 του ν. 4178/2013 και η παρ. 2 του άρθρου 34 του ν. 4315/2014 (Α 269), τα οποία έχουν ως εξής:

- **Παρ. 2 άρθρου 34 ν. 4315/2014**

«Άρθρο 34

(...)

2. Σε περιπτώσεις ακινήτων, εκτός σχεδίου, επιφανείας άνω των 4.000 τ.μ. οι συγκύριοι ποσοστού δικαιώματος κυριότητας δύναται να υπαχθούν στις διατάξεις του ν. 4178/2013 χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών υπό την προϋπόθεση ότι ασκούν πέραν της δεκαετίας αδιαλείπτως πράξεις νομής και κατοχής στην αποκλειστική χρήση τμήματος του ακινήτου στο οποίο δεν έχει συσταθεί διηρημένη ιδιοκτησία. Με την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του ν. 4178/2014 δεν αναγνωρίζονται ούτε επηρεάζονται εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα, δεν θίγονται ζητήματα της κοινωνίας δικαιώματος των συνιδιοκτητών, που απορρέουν από τον Αστικό Κώδικα. Πέραν των λοιπών δικαιολογητικών υποβάλλονται υποχρεωτικώς έγγραφα βέβαιης χρονολογίας που αποδεικνύουν την αποκλειστική νομή και κατοχή του τμήματος της αποκλειστικής χρήσης πέραν της δεκαετίας όπως ιδιωτικά συμφωνητικά, αποδείξεις καταβολής τελών σύνδεσης αποχέτευσης κ.λπ., τοπογραφικά διαγράμματα που τυχόν προσαρτώνται στον τίτλο κτήσεως».

- Ν. 4178/2013

«ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄

ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Άρθρο 1

Απαγόρευση εμπράγματων δικαιοπραξιών σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης

1. Από τη δημοσίευση του παρόντος απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, όπως ειδικότερα ορίζεται στα άρθρα 5 παρ. 2 και 22 παρ. 3 του ν. 1577/1985 (Α΄ 210). Στην παραπάνω απαγόρευση εμπίπτει και η εισφορά ακινήτου σε εταιρεία.

2. Από τις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου εξαιρούνται τα ακίνητα, στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις:

α) που υφίστανται προ της 30.11.1955, ημερομηνίας ισχύος του από 9.8.1955 βασιλικού διατάγματος ή

β) που έχουν απαλλαγεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 720/1977 (Α΄ 297) ή

γ) που έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 16 του ν. 1337/1983 (Α' 33) ή των παραγράφων 8 και 10 του άρθρου 9 του ν. 1512/1985 (Α' 4) ή

δ) που έχει ανασταλεί η κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 16, 20 και 21 του ν. 1337/1983 (Α' 33), όπως ισχύουν, χωρίς όμως να έχει απορριφθεί με απόφαση του αρμοδίου κατά περίπτωση οργάνου η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση ή

ε) που έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 3399/2005 (Α' 255) ή

στ) που έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3775/2009 (Α' 122) ή του ν. 3843/2010 (Α' 62) και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται σε αυτές και υπό τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου ή

ζ) που έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου ή έχει καταβληθεί ποσοστό 30% του συνολικού ποσού προστίμου ή του σχετικού παραβόλου εφόσον ορίζεται κατά τις διατάξεις του παρόντος και κατά τις διατάξεις του ν. 4014/2011 και υπό τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου (Α' 209).

Άρθρο 2

Απαγόρευση υπαγωγής

1. Δεν υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου αυθαίρετες κατασκευές που εμπίπτουν στις περιπτώσεις του παρόντος άρθρου με τις επιφυλάξεις που αναφέρονται σε αυτό.

2. Δεν υπάγεται στις εξαιρέσεις της περίπτωσης ζ' της παραγράφου 2 του άρθρου 1 η μεταβίβαση δικαιώματος ακινήτου ή αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης άλλη από τις αναφερόμενες στην παράγραφο 2 του άρθρου 1 και εφόσον:

Η αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης βρίσκεται:

α) Σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης ή του οικισμού. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις όπου δεν έχει συντελεστεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση επί ακινήτων όπου υφίστανται εμπράγματα δικαιώματα πολιτών. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

β) Σε παραχωρημένους σε δημόσια κοινή χρήση χώρους του οικοπέδου της παρ. 58 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α' 79).

γ) Εντός παρόδιας στοάς, η οποία υφίστατο κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής.

δ) Παρά το όριο των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών ή δημοτικών ή κοινοτικών οδών εντός ζώνης διάστασης ποσοστού 50% των οριζομένων από τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας, οι οποίοι ίσχυαν κατά την εκτέλεση ή εγκατάστασή τους. Εξαιρούνται αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις σε κτίρια για τα οποία έχει χορηγηθεί νομίμως οικοδομική άδεια, σε μικρότερη απόσταση από τα οριζόμενα στην παρούσα περίπτωση, καθώς και αυτοτελείς κατασκευές που συμπεριλαμβάνονται στην παρ. 7 του άρθρου 17 του ν. 4067/2012 (Α' 79) πλην της περιπτώσεως δ' αυτής [Αρχή Τροποποίησης] «καθώς και αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης τουριστικών εγκαταστάσεων που ευρίσκονται παρά των ορίων δημοτικών ή κοινοτικών οδών σε απόσταση μικρότερη από τα οριζόμενα στην παρούσα αλλά σε κάθε περίπτωση εκτός των ορίων απαλλοτρίωσης και υπό την προϋπόθεση ότι λειτουργούσαν και είχε χορηγηθεί άδεια λειτουργίας από τον Ε.Ο.Τ πριν τις 28.7.2011.» - ΠΡΟΣΘ. ΤΗΣ ΩΣ ΑΝΩ ΜΕΣΑ ΣΕ "" ΦΡΑΣΗΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡ. Δ ΤΗΣ ΠΑΡ. 2 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 2 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 6 ΤΟΥ ΑΡΘ. 54 ΤΟΥ Ν. 4280/14, ΦΕΚ-159 Α/8-8-14 [Τέλος Τροποποίησης]

ε) Σε δημόσιο κτήμα.

στ) Σε δάσος, σε δασική ή αναδασωτέα έκταση.

ζ) Στον αιγιαλό και στον παλαιό αιγιαλό. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων εντός του παλαιού αιγιαλού, εφόσον υφίστανται νομίμως εμπράγματα δικαιώματα πολιτών που προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης του παλαιού αιγιαλού, καθώς και οι περιπτώσεις όπου εκκρεμεί δικαστική απόφαση για την εξαίρεση των κτισμάτων σύμφωνα με τη σχετική χάραξη. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία τυχόν απαλλοτρίωσης, καθώς και η επιβολή των κυρώσεων μετά την έκδοση της πρωτόδικης δικαστικής απόφασης ανεξαρτήτως της αναστολής των ποινών κυρώσεων που προβλέπονται στον παρόντα νόμο. Σε περίπτωση απαλλοτρίωσης τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

η) Στη ζώνη παραλίας. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις που δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση και οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης της ζώνης. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

θ) Σε αρχαιολογικό χώρο Ζώνης Α, εξαιρουμένων των αυθαιρέτων κατασκευών που πραγματοποιήθηκαν πριν την κήρυξη της αρχαιολογικής ζώνης εφόσον δεν απαγορευόταν η δόμηση.

ι) Σε αρχαιολογικό χώρο εκτός Ζώνης Α, εκτός αν δεν απαγορευόταν η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης. Σε κάθε περίπτωση εξαιρούνται οι αυθαίρετες κατασκευές που πραγματοποιήθηκαν πριν την κήρυξη της αρχαιολογικής ζώνης εφόσον δεν απαγορευόταν η δόμηση.

ια) Σε ιστορικό τόπο, ιστορικό διατηρητέο οικισμό και περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους εκτός αν δεν απαγορευόταν η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης.

ιβ) Σε παραδοσιακό οικισμό ή παραδοσιακό τμήμα πόλης, με την επιφύλαξη των οριζομένων στο άρθρο 13 του παρόντος.

ιγ) Σε ρέμα, κρίσιμη παράκτια ζώνη, κατά την έννοια των άρθρων 2 περιπτώσεις 10 και 12 παρ. 8α του ν. 3937/ 2011 (Α' 60) ή προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 19 του ν. 1650/1986 (Α' 160), όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή του με το άρθρο 5 του ν. 3937/2011 (Α' 60), αν απαγορευόταν η εκτέλεση κάθε οικοδομικής εργασίας κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή η χρήση κατά την εγκατάσταση της αυθαίρετης χρήσης.

ιδ) Σε κηρυγμένο διατηρητέο κτίριο, με την επιφύλαξη των οριζομένων στο άρθρο 14 του παρόντος ή σε κτίριο που είναι αρχαίο μνημείο ή κηρυγμένο νεότερο μνημείο κατά τις διατάξεις του ν. 3028/2000 (Α' 153).

ιε) Σε επικινδύνως ετοιμόρροπο κτίριο το οποίο δεν μπορεί να αποκατασταθεί σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις μετά από την εκτέλεση εργασιών στατικής ενίσχυσης.

ιστ) Εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμού εφόσον το ανώτατο ύψος της αυθαίρετης κατασκευής ή του χώρου, που έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, υπερβαίνουν το ύψος της κορυφογραμμής. Εξαιρούνται αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις σε κτίρια που έχουν κατασκευαστεί προ της 31.12.2003, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 3212/2003 (Α' 308).

ιζ) Εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμού, εντός απόστασης είκοσι (20) μέτρων από τον άξονα διέλευσης αγωγών μεταφοράς υψηλής τάσης ρεύματος άνω των 150 kW.

Άρθρο 3

Δικαιοπραξίες

1. α. Σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή που συντάσσεται μετά τη δημοσίευση του παρόντος και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων χωρίς κτίσμα, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού.

Με την ως άνω υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και τη βεβαίωση μηχανικού δηλώνεται και βεβαιώνεται αντίστοιχα ότι:

i) στο ακίνητο δεν υπάρχει κτίσμα ή

ii) στο ακίνητο ή στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινοκτητών ή κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια, ή

iii) ότι οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 1 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 2 του παρόντος.

β. Η βεβαίωση μηχανικού, για τις αυθαίρετες κατασκευές της περίπτωσης στ' της παραγράφου 2 του άρθρου 1 του παρόντος, για τις οποίες δεν έχει περαιωθεί η διαδικασία εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου του ν. 4014/2011 (Α' 209) ή του παρόντος περιέχει σαφή αναφορά για την εξόφληση ποσοστού 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου για την οποία γίνεται ειδική μνεία σε κάθε δικαιοπραξία.

γ. Η βεβαίωση του μηχανικού συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες προδιαγραφές και τα οριζόμενα στο ν. 651/1977 (Α' 207), εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων, συνοδευόμενο από τη μεθοδολογία εξάρτησης και τις συντεταγμένες των τριγωνομετρικών σημείων του κρατικού συστήματος συντεταγμένων, που χρησιμοποιήθηκαν για την εξάρτηση. Σε περίπτωση που το οικόπεδο προέρχεται από πράξη εφαρμογής και διαθέτει συντεταγμένες σε σύστημα αναφοράς διαφορετικό από το ΕΓΣΑ '87, θα πρέπει να αναφέρονται και οι συντεταγμένες σύμφωνα με αυτό.

Κατ' εξαίρεση δεν απαιτείται το ως ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα στις κάτωθι περιπτώσεις:

i) Για ακίνητα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού για τα οποία μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος έχει καταρτιστεί συμβολαιογραφική πράξη σύστασης οριζοντίων / καθέτων ιδιοκτησιών ή έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια.

ii) Σε κάθε περίπτωση, για ακίνητα εντός σχεδίου όπου έχει κυρωθεί πράξη εφαρμογής.

iii) Για ακίνητα εκτός σχεδίου πόλης μη άρτια και μη οικοδομήσιμα σύμφωνα με το εμβαδόν του τίτλου.

iv) Για ακίνητα που προέρχονται από αναδασμό και διανομή εφόσον η αντικειμενική αξία αυτών δεν υπερβαίνει τα 15.000 ευρώ εξαιρουμένων αυτών που βρίσκονται εντός καθορισμένης ΖΟΕ για τα οποία σε κάθε περίπτωση απαιτείται το τοπογραφικό της παρούσας περίπτωσης γ'.

δ. Οι ως άνω βεβαιώσεις των μηχανικών έχουν ισχύ δύο (2) μηνών. Πριν τη σύνταξη των συμβολαίων υποβάλλονται ηλεκτρονικά στην αρμόδια για το πληροφοριακό σύστημα αρχή και λαμβάνουν μοναδικό αριθμό, που αφορά στο ακίνητο. Στα συμβόλαια προσαρτάται η βεβαίωση και μνημονεύεται ο μοναδικός αριθμός του ακινήτου. Κατά τον χρόνο ισχύος τους, δύναται να χορηγείται επικυρωμένο

αντίγραφο της βεβαίωσης από συμβολαιογράφο. Ο μοναδικός αριθμός καταγράφεται στο πληροφορικό σύστημα της ταυτότητας του κτιρίου κατά τις διατάξεις του ν. 3843/2010, καθώς και σε όλα τα κεντρικά υπολογιστικά συστήματα όπως αυτά ορίζονται στο άρθρο 46 του παρόντος νόμου.

ε. Μετά την ενεργοποίηση της δυνατότητας του πληροφοριακού συστήματος να υποδέχεται τα τοπογραφικά διαγράμματα της προηγούμενης παραγράφου, υποβάλλονται ηλεκτρονικά και αυτά, πριν τη σύνταξη των συμβολαίων, στην αρμόδια αρχή για το πληροφοριακό σύστημα και προσαρτώνται στα συμβόλαια. Για την ενεργοποίηση της παραπάνω δυνατότητας εκδίδεται διαπιστωτική απόφαση του αρμοδίου οργάνου της αρμόδιας αρχής.

στ. Σε περίπτωση αναστολής λειτουργίας των υπηρεσιών του πληροφοριακού συστήματος, οι βεβαιώσεις των μηχανικών που προβλέπονται στην παράγραφο 1 του παρόντος, εκδίδονται και υπογράφονται από τον αρμόδιο Μηχανικό χωρίς μοναδικό αριθμό και κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη σχετική διάταξη και προσαρτώνται στα συμβόλαια. Στη σχετική βεβαίωση σημειώνεται και μονογράφεται η επισήμανση «Εκδίδεται από το Μηχανικό λόγω αναστολής λειτουργίας των υπηρεσιών του πληροφοριακού συστήματος». Τα στοιχεία της βεβαίωσης καταχωρούνται στο πληροφοριακό σύστημα, εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών από την έκδοση. Για τη συγκεκριμένη επισήμανση γίνεται ειδική μνεία στη συμβολαιογραφική πράξη. Η αναστολή λειτουργίας του πληροφοριακού συστήματος αποδεικνύεται σε κάθε περίπτωση από τη σχετική ανακοίνωση του αρμοδίου οργάνου η οποία αναρτάται υποχρεωτικώς ηλεκτρονικά στις ιστοσελίδες του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή και της αρμόδιας αρχής με ευθύνη των αρμοδίων υπηρεσιών.

2. Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα, που καταρτίζονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος και έχουν σαν αντικείμενο τη σύσταση ή την τροποποίηση αυτοτελών ιδιοκτησιών κατά τις διατάξεις του ν. 3741/1929 (Α' 4) και ν.δ. 1024/1971 (Α' 232), προσαρτώνται αντίγραφα των σχεδίων της άδειας δόμησης του κτιρίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4030/2011, θεωρημένα από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ..

3. Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα που αφορούν σε δικαιοπραξίες μεταβίβασης ακινήτων, στα οποία

υπάρχουν κατασκευές ή χρήσεις του παρόντος νόμου, εφόσον αυτές δεν απεικονίζονται στα σχέδια της οικοδομικής άδειας ή της άδειας δόμησης γίνεται ειδική μνεία για τα στοιχεία νομιμότητας των κατασκευών ή των χρήσεων αυτών και επισυνάπτονται επιπλέον, επί ποινή ακυρότητας, αντίγραφα από το πληροφοριακό σύστημα του άρθρου 10 του παρόντος των σχεδίων που τις απεικονίζουν.

4. Κατ' εξαίρεση, μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου ή ποσοστού 30% αυτού, επιτρέπεται, για το ίδιο χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα νόμο, η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος στο ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί

αυθαίρετη χρήση, τη δε υποχρέωση ολοκλήρωσης της διαδικασίας αναλαμβάνει ο νέος κύριος με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.

5. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, μπορεί να καθορίζεται το ειδικότερο περιεχόμενο της δήλωσης και της βεβαίωσης της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου και μπορεί να προβλέπεται ότι η παραπάνω υπεύθυνη δήλωση και βεβαίωση μηχανικού αντικαθίστανται με το Πιστοποιητικό που εκδίδεται από την συμπλήρωση της «Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου», κατά τις διατάξεις του άρθρου 3 του ν. 3843/2010 (Α' 62), μετά την έναρξη τήρησής της, καθώς και να ρυθμίζεται κάθε σχετική λεπτομέρεια.

Άρθρο 4

Τοπογραφικό διάγραμμα

1. Όπου μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος προβλέπεται η σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος και εφεξής νοείται το τοπογραφικό διάγραμμα, όπως ορίζεται στο εδάφιο γ' της παραγράφου 1 του άρθρου 3.

2. Ορίζεται αποδεκτή απόκλιση επί του εμβαδού οικοπέδου/γηπέδου από το αναγραφόμενο στο τοπογραφικό διάγραμμα που έχει συνταχθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος και βάσει του οποίου εκδόθηκε άδεια οικοδομής ή καταρτίστηκε συμβολαιογραφική πράξη σε σχέση με τη νέα καταμέτρηση στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει τη βεβαίωση του άρθρου 3 ως εξής:

α. Για οικόπεδα/γήπεδα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού η αποδεκτή απόκλιση ορίζεται σε ποσοστό $\pm 5\%$.

β. Για τα εκτός σχεδίου οικόπεδα/γήπεδα η αποδεκτή απόκλιση ορίζεται σε ποσοστό $\pm 10\%$.

3. Εμβαδομετρήσεις οικοπέδων/γηπέδων που έχουν συμπεριληφθεί σε διοικητικές πράξεις και δικαιοπραξίες εν γένει, οι οποίες είναι εντός της αποκλίσεως του προηγούμενου εδαφίου, θεωρούνται αποδεκτές και δεν απαιτείται η αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας, καθώς και η διόρθωση – τροποποίηση των τίτλων κτήσης για την έκδοση άδειας δόμησης.

Άρθρο 5

Ρυθμίσεις του ν.δ. 1024/1971 (Α' 232)

1. [Αρχή Τροποποίησης] «Οι διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν.δ. 1024/ 1971 (Α' 232) εφαρμόζονται και επί γηπέδων, κειμένων εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών, ανηκόντων σε έναν ή πλείονες ιδιοκτήτες, επί των οποίων έχουν ανεγερθεί μέχρι τις 28.7.2011 οικοδομήματα, νομίμως ανεγερθέντα ή αυθαίρετα υπαγόμενα στις διατάξεις του παρόντος, υπό την επιφύλαξη των οριζόμενων στις διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 4178/2013. Υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις,

επιτρέπεται η σύνταξη και υπογραφή συμβολαιογραφικών πράξεων συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών επί των ανωτέρω γηπέδων και η μεταγραφή αυτών στα βιβλία μεταγραφών ή η καταχώρηση στα κτηματολογικά γραφεία. Υπό τις ίδιες ανωτέρω προϋποθέσεις θεωρούνται εξ υπαρχής έγκυρες και ισχυρές συστάσεις διαιρεμένων ιδιοκτησιών, οι οποίες έχουν συσταθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος και δεν έχουν κηρυχθεί άκυρες με αμετάκλητη δικαστική απόφαση.» - ΑΝΤΙΚ. ΤΟΥ ΠΡΩΤΟΥ ΕΔΑΦΙΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 5 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ ΑΡΘ. 34 ΤΟΥ Ν. 4315/14, ΦΕΚ-269 Α/24-12-14 – Με την παρ. 2 του άρθρου 34 του ν. 4315/14, ορίζεται ότι : “2. Σε περιπτώσεις ακινήτων, εκτός σχεδίου, επιφανείας άνω των 4.000 τ.μ. οι συγκύριοι ποσοστού δικαιώματος κυριότητας δύναται να υπαχθούν στις διατάξεις του ν. 4178/2013 χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών υπό την προϋπόθεση ότι ασκούν πέραν της δεκαετίας αδιαλείπτως πράξεις νομής και κατοχής στην αποκλειστική χρήση τμήματος του ακινήτου στο οποίο δεν έχει συσταθεί διηρημένη ιδιοκτησία. Με την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του ν. 4178/2014 δεν αναγνωρίζονται ούτε επηρεάζονται εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα, δεν θίγονται ζητήματα της κοινωνίας δικαιώματος των συνιδιοκτητών, που απορρέουν από τον Αστικό Κώδικα. Πέραν των λοιπών δικαιολογητικών υποβάλλονται υποχρεωτικώς έγγραφα βέβαιης χρονολογίας που αποδεικνύουν την αποκλειστική νομή και κατοχή του τμήματος της αποκλειστικής χρήσης πέραν της δεκαετίας όπως ιδιωτικά συμφωνητικά, αποδείξεις καταβολής τελών σύνδεσης αποχέτευσης κ.λπ., τοπογραφικά διαγράμματα που τυχόν προσαρτώνται στον τίτλο κτήσεως”. [Τέλος Τροποποίησης]

Η ανέγερση των οικοδομών μέχρι την 28.7.2011 αποδεικνύεται από αεροφωτογραφίες λήψεως μέχρι την ημερομηνία αυτή και βεβαιώνεται από τον μηχανικό κατά τις διατάξεις του παρόντος.

2. Στην περίπτωση της ανωτέρω παραγράφου επί πλειόνων συνιδιοκτητών του γηπέδου την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος μπορεί να ζητήσει και ένας εκ των συνιδιοκτητών για τα αυθαίρετα κτίσματα που έχει ανεγείρει, εφόσον μαζί με τα λοιπά δικαιολογητικά υποβάλλει και συμβολαιογραφικό προσύμφωνο συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών και διανομής, στο οποίο περιγράφεται ότι θα περιέλθει ή θα περιέλθουν στην κυριότητά του τα αυθαίρετα κτίσματα που έχει ανεγείρει.

Στο προσύμφωνο αυτό προσαρτάται αεροφωτογραφία λήψεως προ της 28.7.2011 και το τοπογραφικό διάγραμμα, στο οποίο αποτυπώνονται οι κατασκευές, καθώς και το περίγραμμα αυτών.

Η οριστική σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών και ο ορισμός των τμημάτων αποκλειστικής χρήσης καταρτίζεται μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου ή την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του ενιαίου ειδικού προστίμου, στην περίπτωση των αυθαιρέτων κατασκευών, κατά τις διατάξεις του παρόντος.

3. Συνιδιοκτήτες τουλάχιστο κατά 65% του γηπέδου, επί του οποίου έχουν ανεγερθεί αυτοτελή οικοδομήματα, με την επιφύλαξη της παραγράφου 1 του

παρόντος άρθρου δύνανται να ζητήσουν με αγωγή την σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών κατά την έννοια του άρθρου 1 της παραγράφου 1 του ν.δ. 1024/1971 (Α' 232). Προς τούτο καταθέτουν για την σύνταξη σχετικής πράξεως:

- α) τοπογραφικό διάγραμμα του γηπέδου επί του οποίου αποτυπώνεται το περίγραμμα των υφισταμένων οικοδομημάτων,
- β) σχέδιο της συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών και κανονισμού σχέσεως συνιδιοκτητών με περιγραφή των ιδιοκτησιών που θα δημιουργηθούν,
- γ) σχέδιο διανομής των διηρημένων ιδιοκτησιών, στο οποίο θα προβλέπεται η εις ένα έκαστον των συνιδιοκτητών, συμπεριλαμβανομένων και των υπολειπομένων περιερχομένη διηρημένη ιδιοκτησία,
- δ) κάτοψη των υφισταμένων οικοδομημάτων,
- ε) πίνακα κατανομής των ποσοστών εξ αδιαίρετου του κοινού γηπέδου στις χωριστές ιδιοκτησίες που θα δημιουργηθούν, με μνεία της αναλογίας των κοινοχρήστων δαπανών που θα βαρύνει κάθε χωριστή ιδιοκτησία,
- στ) έκθεση σχετικά με την αξία κάθε ιδιοκτησίας που θα περιέλθει στους συγκυρίους, συνολικά και για κάθε συγκύριο χωριστά και
- ζ) πιστοποιητικό ιδιοκτησίας και βαρών του ακινήτου.

Η αγωγή εγείρεται ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου της τοποθεσίας του γηπέδου και εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις του ν. 1562/1985 (Α' 150).

4. Με προεδρικό διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να εφαρμόζονται οι διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν.δ. 1024/1971 (Α' 232) επί γηπέδων, κειμένων εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών, ανεξαρτήτως αν έχουν ανεγερθεί οικοδομήματα μέχρι την 28.7.2011 εφόσον επιτρέπεται από τις κείμενες

διατάξεις η διάσπαση όγκου του κτιρίου. Με το προεδρικό διάταγμα δύναται να καθορίζονται:

- α) Οι γενικοί όροι και προϋποθέσεις, καθώς και οι περιπτώσεις ειδικών περιοχών όπου δεν εφαρμόζεται η παρούσα διάταξη.
- β) Η απαγόρευση οποιασδήποτε οικοδομικής εργασίας περίφραξης ή κατασκευής στο όριο των τμημάτων αποκλειστικής χρήσης, καθώς και η καταγραφή των επιτρεπόμενων κατασκευών και οικοδομικών εργασιών.
- γ) Η μείωση του συντελεστή δόμησης αναλόγως της απόστασης των τμημάτων των κτιρίων που δημιουργούνται από τη διάσπαση.

δ) Οι όροι δόμησης των ακινήτων αυτών, που υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος άρθρου σε περίπτωση που υφίσταται υπόλοιπο συντελεστή δόμησης.

ε) Κάθε σχετική λεπτομέρεια.

Άρθρο 6

Ποινές

1. Οι συμβολαιογράφοι που συντάσσουν συμβόλαια, οι δικαιοπρακτούντες, οι μεσίτες που μεσολαβούν, οι δικηγόροι που παρίστανται στη σύνταξη συμβολαίων, οι υποθηκοφύλακες ή οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων που μεταγράφουν αυτά, εφόσον δεν έχει επισυναφθεί η δήλωση και η βεβαίωση της παραγράφου 1 του άρθρου 3, καθώς και οι μηχανικοί που χορήγησαν ανακριβή βεβαίωση, τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης τουλάχιστον έξι μηνών και χρηματική ποινή από 30.000 μέχρι 100.000 ευρώ, ανάλογα με την αξία της αυθαίρετης κατασκευής.

2. Στους μηχανικούς της προηγούμενης παραγράφου, ανεξάρτητα από την ποινική τους δίωξη, επιβάλλεται και προσωρινή ή οριστική απαγόρευση άσκησης του επαγγέλματος από τα αρμόδια πειθαρχικά όργανα του φορέα που είναι μέλη, ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, ρυθμίζεται η διαδικασία επιβολής της διοικητικής ποινής και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

3. Ειδικά στις περιπτώσεις υπαγωγής στον παρόντα νόμο ή μεταβίβασης αυτοτελών νέων αυθαίρετων κτισμάτων χωρίς την έκδοση άδειας, μετά τη δημοσίευση του παρόντος, που κατασκευάστηκαν μετά την 28.7.2011, στον αρμόδιο για την υπαγωγή ή την έκδοση βεβαίωσης Μηχανικό επιβάλλεται με την οριστική παύση άδειας ασκήσεως επαγγέλματος μετά από απόφαση του αρμοδίου οργάνου του Τ.Ε.Ε. και με διαγραφή από οποιοδήποτε Μητρώο επαγγέλματος Μηχανικού μετά από απόφαση του Ειδικού Γραμματέα Επιθεωρητών Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Άρθρο 7

Απόδειξη χρόνου κατασκευής αυθαίρετων κατασκευών

1. Υπάγονται στον παρόντα νόμο αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις για τις οποίες η αυθαίρετη κατασκευή ή η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης έχει περατωθεί, κατά τις ειδικότερες διατάξεις του άρθρου 8 του παρόντος πριν την 28.7.2011.

2. Στο πληροφοριακό σύστημα, με μέριμνα του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, εισάγονται εντός αποκλειστικής προθεσμίας έξι (6) μηνών από την δημοσίευση του παρόντος για όλη την Επικράτεια αεροφωτογραφίες της 28.7.2011. Από τις σχετικές αεροφωτογραφίες αποδεικνύεται ο χρόνος της αυθαίρετης κατασκευής. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος,

Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής διαπιστώνεται η έναρξη της εφαρμογής των παραπάνω αεροφωτογραφιών στο πληροφοριακό σύστημα.

Πέραν της αεροφωτογραφίας για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής, ο χρόνος της αλλαγής χρήσης αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής στο οποίο αναφέρεται το ακίνητο και η χρήση όπως περιγράφονται κατά την υπαγωγή.

Το αποδεικτικό έγγραφο υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα και αναφέρεται στην τεχνική έκθεση Μηχανικού. Σε περίπτωση μη υποβολής εγγράφου της φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004.

3. Από την εφαρμογή του πληροφοριακού συστήματος και την εισαγωγή των σχετικών αεροφωτογραφιών η βεβαίωση της παρ. 1 του άρθρου 3 συνοδεύεται υποχρεωτικά και από απόσπασμα αεροφωτογραφίας που εκδίδεται από το πληροφοριακό σύστημα.

4. Σε κάθε περίπτωση, πέραν των όσων ορίζονται ανωτέρω, για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής προκειμένου να υπολογιστεί ο συντελεστής παλαιότητας, προσκομίζονται με την ευθύνη του ιδιοκτήτη και υποβάλλονται με ευθύνη του Μηχανικού στο πληροφοριακό σύστημα αεροφωτογραφίες ή δημόσια έγγραφα.

5. Με Υπουργική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να εισάγονται στο πληροφοριακό σύστημα εγκεκριμένα ψηφιακά υπόβαθρα υπηρεσιών του Δημοσίου που αφορούν σε προστατευόμενες περιοχές, αρχαιολογικούς χώρους δασικές εκτάσεις και καθορισμό ζωνών αιγιαλού και παραλίας.

Άρθρο 8

Ρύθμιση αναστολής και εξαίρεσης από κατεδάφιση

Από την ισχύ του παρόντος νόμου αναστέλλεται η είσπραξη και η επιβολή κάθε κύρωσης, για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα νόμο ή και επέρχεται οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, αναλόγως της κατηγορίας της αυθαίρετης κατασκευής, μετά την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου ή και του σχετικού παραβόλου εφόσον προβλέπεται στον παρόντα νόμο, το ύψος και ο τρόπος καταβολής του οποίου καθορίζεται στον παρόντα νόμο. Η αναστολή ή και η εξαίρεση από την κατεδάφιση, κατά τις διατάξεις του παρόντος, ισχύει για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και για χρήσεις που έχουν εγκατασταθεί, μέχρι 28.7.2011 καθ' υπέρβαση είτε των διατάξεων του ν.1577/1985 (Α' 210) είτε της οικοδομικής άδειας είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου είτε χωρίς οικοδομική άδεια και εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου κατά την παρ. 1 του άρθρου 51 του ν. 4030/2011 (Α' 249) ή δεν

απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης. Θεωρείται ότι η χρήση δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας εφόσον κατά τις κείμενες διατάξεις

νομίμως χορηγήθηκε άδεια κατά παρέκκλιση της χρήσης γης της περιοχής.

Η με οποιονδήποτε τρόπο μεταβολή των χρήσεων γης σε χρόνο μεταγενέστερο της υπαγωγής κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου δεν επιδρά στο κύρος της υπαγωγής και δεν αποτελεί λόγο ανάκλησης και ακύρωσης αυτής.

Άρθρο 9

Κατηγορίες αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων

A. Κατηγορία 1.

Αυθαίρετες κατασκευές σε κτίρια με αποκλειστική χρήση κατοικία, που υφίστανται προ του έτους 1975 και με την επιφύλαξη των οριζομένων στην παρ. 2 του άρθρου 7 του παρόντος νόμου περί αυθαίρετης αλλαγής χρήσης.

Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες ολοκληρώθηκαν προ της 9.6.1975 με την καταβολή παραβόλου ποσού 500 ευρώ και χωρίς την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου. Για την υπαγωγή υποβάλλονται μόνο τα δικαιολογητικά των περιπτώσεων 1 έως 5 και 7 του άρθρου 11 και αποτύπωση των κατόψεων του κτιρίου ή της ιδιοκτησίας. Στις περιπτώσεις όπου έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία η υπαγωγή κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου υποβάλλεται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία.

B. Κατηγορία 2.

Αυθαίρετες κατασκευές που υφίστανται προ της 1.1.1983.

Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες ολοκληρώθηκαν προ του έτους 1983 με την καταβολή του παραβόλου και του ενιαίου ειδικού προστίμου κατά τις διατάξεις του παρόντος. Για την υπαγωγή υποβάλλονται μόνο τα δικαιολογητικά των περιπτώσεων 1 έως 5, 7, 10 και 11 του άρθρου 11 του παρόντος και αποτύπωση των κατόψεων του κτιρίου ή της ιδιοκτησίας και δεν απαιτούνται λοιπά στοιχεία και σχέδια. Δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις της παρούσας κατηγορίας στην περίπτωση που στο ακίνητο ή στην αυτοτελή ιδιοκτησία υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις οι οποίες πραγματοποιήθηκαν ή εγκαταστάθηκαν μεταγενέστερα του έτους 1983.

Γ. Κατηγορία 3.

Αυθαίρετες μικρές παραβάσεις.

Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης, με την καταβολή παραβόλου ποσού 500 ευρώ και χωρίς την καταβολή ειδικού προστίμου, οι εξής παραβάσεις, ανεξαρτήτως του αριθμού αυτών:

α. Τοποθέτηση δομικών στοιχείων σε ακάλυπτο χώρο όπως φούρνοι, διακοσμητικοί κρουνοί και άλλα διακοσμητικά στοιχεία.

β. Μείωση του ποσοστού της υποχρεωτικής φύτευσης του ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου έως 5%.

γ. Προσθήκη μόνωσης εξωτερικά στις όψεις.

δ. Αλλαγή των διαστάσεων των εξωστών που προκαλεί υπέρβαση της επιφάνειάς τους έως 10%. Συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα περίπτωση και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης και ανοικτοί εξώστες που υπέρκεινται του κοινόχρηστου χώρου της πόλης.

ε. Αλλαγή έως 10% των διαστάσεων των ανοιγμάτων και μετατόπιση αυτών έως 2 μέτρα.

στ. Κατασκευή πέργκολας κατά την παρ. 60 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α' 79).

ζ. Φύτευση υποχρεωτικής υπαίθριας θέσης στάθμευσης.

η. Δεξαμενές αποχέτευσης στεγανές ή απορροφητικές, καθώς και δεξαμενές νερού.

θ. Αντλητικές εγκαταστάσεις και κτίσματα με μέγιστες διαστάσεις 3,00 X 3,00 και ύψους έως 2,50 μέτρα.

ι. Εργασίες διαμόρφωσης εδάφους ύψους έως 1,00 μέτρο.

ια. Υπέρβαση περιτοίχισης ύψους έως 1,00 μέτρο.

ιβ. Υπέρβαση νομίμου ύψους καμινάδας έως 1,50 μέτρο.

ιγ. Αποθήκη μέγιστης επιφάνειας 15 τετραγωνικά μέτρα και ύψους έως 2,50 μέτρα.

ιδ. Υπέρβαση ύψους των επαγγελματικών, βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αγροτικών αποθηκών έως 20% του ύψους που προβλέπεται στη σχετική οικοδομική άδεια.

ιε. Αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις ή αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και υπό την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους. Επιτρέπεται κατ' εξαίρεση των οριζομένων στην παρ. 9 του άρθρου 6 του ν. 4030/2011 (Α' 249) η ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας με τις μελέτες του υφισταμένου κτιρίου

προκειμένου να εκδοθεί η ταυτότητα κτιρίου κατά τις διατάξεις του ν. 3843/2010 (Α' 62).

ιστ. Αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας, έως 5% και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού 2% και κατά παρέκκλιση των περιπτώσεων α', β', γ' της παρ. 2 του άρθρου 2.

ιζ. Παραβάσεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού (Υπουργική Απόφαση 3046/304/30-1/3.2.1989 (Δ' 59). Για τις παρούσες παραβάσεις γίνεται ειδική μνεία στις βεβαιώσεις των Μηχανικών, κατά την τεχνική έκθεση.

ιη. Πρόχειρες, προσωρινές, κινητές, κατασκευές από πανί ή νάυλον που χρησιμοποιούνται για την προσωρινή αποθήκευση υλικών και προϊόντων εμπορίου σε βιομηχανικά, βιοτεχνικά κτίρια με νόμιμη άδεια.

Για την υπαγωγή υποβάλλεται αίτηση και υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη, τεχνική έκθεση Μηχανικού, καθώς και φωτογραφίες, ως προβλέπεται από τις διατάξεις του παρόντος.

Σε περίπτωση παραβάσεων που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία εφαρμόζεται η παρ. 5 του άρθρου 18 του παρόντος, με την επιφύλαξη της περίπτωσης (ιστ) για την οποία εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις υπολογισμού του προστίμου του παρόντος.

Δ. Κατηγορία 4.

α. Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και αναστέλλεται για 30 χρόνια η επιβολή κυρώσεων κατά τις διατάξεις του παρόντος μετά την υπαγωγή, την καταβολή του σχετικού παραβόλου και την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου, με την επιφύλαξη εφαρμογής των οριζόμενων στην παρ. 2 του άρθρου 8, οι εξής αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης:

αα) Αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του 40% τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% το πολεοδομικό μέγεθος του ύψους που προβλέπονται από την οικοδομική άδεια. Στα ποσοστά αυτά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και τυχόν αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης που έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009 (Α' 122), 3843/2010 (Α' 62) και 4014/2011 (Α' 62). Οι ανωτέρω αυθαίρετες κατασκευές εξαιρούνται της κατεδάφισης οριστικά μετά την συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου κατά τις διατάξεις του ν. 3843/2010 (Α' 62).

β. Δεν συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα περίπτωση και δεν εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές εφόσον βρίσκονται εντός προκηπίου.

γ. Αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης κατά τις διατάξεις του ν. 3775/2009 (Α' 122) ή του ν. 3843/2010 (Α' 62) ή του ν. 4014/2011 (Α' 209) με την επιφύλαξη των οριζόμενων στην περίπτωση α', εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης μετά τη συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου κατά τις διατάξεις του ν. 3843/2010 (Α' 62).

Ε. Κατηγορία 5.

α. Αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης με την επιφύλαξη των οριζόμενων στο άρθρο 2 του παρόντος που δεν συμπεριλαμβάνονται στις κατηγορίες 1-4 του παρόντος άρθρου.

β. Για τις αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης της παρούσας κατηγορίας αναστέλλεται για τριάντα (30) χρόνια η επιβολή κυρώσεων, κατά τις διατάξεις του άρθρου 8, μετά την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος νόμου, την καταβολή του σχετικού παραβόλου και την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου και δύναται να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης υπό τις εξής προϋποθέσεις των παρακάτω παραγράφων:

γ. Μετά το πέρας της καταληκτικής ημερομηνίας του παρόντος νόμου και την καταγραφή των αυθαιρέτων κατασκευών με διαπιστωτική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής επιλέγονται οι περιοχές όπου απαιτείται πολεοδομικός σχεδιασμός και καθορίζονται ειδικότερες λεπτομέρειες σχεδιασμού κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου. Σε κάθε περίπτωση ο ως άνω πολεοδομικός σχεδιασμός κατά τις κείμενες διατάξεις θα πρέπει να ολοκληρωθεί εντός προθεσμίας πέντε (5) ετών από τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης.

δ. Για κάθε υπαγωγή της παρούσας παραγράφου πραγματοποιείται εντός προθεσμίας επτά (7) ετών από τη δημοσίευση του παρόντος έλεγχος των υποβαλλόμενων στοιχείων από ελεγκτή δόμησης των άρθρων 10 έως 15 του ν. 4030/2011 (Α' 249) κατόπιν υποβολής αίτησης στην αρμόδια Υ.ΔΟΜ. από τον ενδιαφερόμενο. Από τον ελεγκτή εκδίδεται πόρισμα για την πληρότητα των υποβαλλόμενων στοιχείων και τον έλεγχο αυτών κατά τη δήλωση υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος νόμου. Η αρμόδια Υ.ΔΟΜ. εκδίδει πράξη ολοκλήρωσης του ελέγχου κατά το πόρισμα. Με υπουργική απόφαση καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παρούσας.

ε. Εντός αποκλειστικής προθεσμίας επτά (7) ετών από την δημοσίευση του παρόντος νόμου ανταλλάσσεται, εφόσον απαιτηθεί ή εξαγοράζεται μέσω της ηλεκτρονικής διαδικασίας της Τράπεζας Γης του Κεφαλαίου Β' του παρόντος συντελεστής δόμησης ίσος με την υπέρβαση δόμησης που έχει πραγματοποιηθεί σύμφωνα με την σχετική κατηγορία.

(βλ. Και άρθρο 28 (Καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής) του παρόντος νόμου (ν. 4178/13))

Άρθρο 10

Ηλεκτρονική διαδικασία

1. Η συνολική διαδικασία υπαγωγής αυθαιρεσιών στις διατάξεις του παρόντος νόμου διεκπεραιώνεται ηλεκτρονικά στο πληροφοριακό σύστημα του Τεχνικού Επιμελητηρίου της Ελλάδος ή άλλης αρμόδιας δημόσιας αρχής εποπτευόμενης από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

2. Σε υποδομές του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή άλλης αρμόδιας αρχής εποπτευόμενης από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή την Κεντρική Διοίκηση δημιουργείται πληροφοριακό σύστημα για την αποθήκευση αντιγράφων των στοιχείων των δηλώσεων αυθαιρέτων. Η ενημέρωση των στοιχείων γίνεται περιοδικά από το Τ.Ε.Ε. ή τον κατά περίπτωση αρμόδιο, χωρίς χρονική υστέρηση.

3. Κατά την υλοποίηση του έργου «Σύστημα δημιουργίας και διαχείρισης ψηφιακής ταυτότητας κτηρίων για την εφαρμογή του ν. 3843/2010.» τα δεδομένα του πληροφοριακού συστήματος υπαγωγής αυθαιρεσιών, καθώς και τυχόν επιπλέον στοιχεία, από το νέο σύστημα αντιγράφονται και τηρούνται παραλλήλως στις υποδομές του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

4. Με σκοπό την εξαγωγή συμπερασμάτων για την χάραξη περιβαλλοντικής πολιτικής προστασίας του οικιστικού περιβάλλοντος και την καταγραφή των δράσεων της, εγκαθίσταται στις υποδομές του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δυναμικό σύστημα αναφορών και γραφημάτων για τη λήψη επιχειρησιακών δεδομένων. Ανά τρίμηνο παράγονται, από την αρμόδια για το πληροφοριακό σύστημα αρχή, δείκτες και στατιστικά για την παρακολούθηση της οικιστικής ανάπτυξης σε ειδικές περιοχές και γνωστοποιούνται στα καθ' ύλην αρμόδια Υπουργεία.

Εντός τεσσάρων (4) μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος πραγματοποιείται η μεταφορά δεδομένων προηγούμενων δηλώσεων σε αντίστοιχα συστήματα του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

5. Για την ηλεκτρονική διεκπεραίωση της διαδικασίας εν όλω ή εν μέρει μπορεί να ανατεθεί στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας ή άλλη αρμόδια αρχή εποπτευόμενη από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, με κάλυψη των αναγκαίων λειτουργικών εξόδων από το Πράσινο Ταμείο, η περαιτέρω ανάπτυξη και η διαχείριση του αντίστοιχου πληροφοριακού συστήματος. Το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας ή άλλη αρμόδια αρχή για την διεκπεραίωση της ανωτέρω διαδικασίας εν όλω ή εν μέρει, καθώς και κάθε άλλης σχετικής ηλεκτρονικής διαδικασίας, δύναται να ορίζεται ως δικαιούχος χρηματοδότησης κατά τις διατάξεις του ν. 3614/2007 μετά από Προγραμματική Σύμβαση με το

Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού μπορεί να θεσπίζεται διαφορετική διαδικασία για

την υποβολή αιτήσεων υπαγωγής στη ρύθμιση του παρόντος και την καταβολή του ειδικού προστίμου διατήρησης, με τη χρήση ηλεκτρονικών τεχνολογιών, την απευθείας υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών στις αρμόδιες υπηρεσίες, καθώς και την απευθείας έκδοση των πράξεων υπολογισμού των προστίμων και διατήρησης.

6. Με ηλεκτρονική διαδικασία υπολογίζεται το ενιαίο ειδικό πρόστιμο της δηλούμενης κατασκευής, όπως ορίζεται στις επόμενες διατάξεις.

7. Το πληροφοριακό σύστημα του Τεχνικού Επιμελητηρίου της Ελλάδος ή άλλης αρμόδιας δημόσιας αρχής εποπτευόμενης από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής εναρμονίζεται εντός προθεσμίας έξι (6) μηνών από την δημοσίευση του παρόντος ώστε να διασφαλίζεται η προσβασιμότητα στα άτομα με αναπηρία σύμφωνα με την Απόφαση ΥΑΠ/Φ.40.4/1/989/ 10.4.2012 «Κύρωση πλαισίου παροχής υπηρεσιών ηλεκτρονικής διακυβέρνησης», παράγραφος 7 του Παραρτήματος 1: Προσβασιμότητα, του Υπουργείου Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης.

8. Με Υπουργική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την τεχνική λειτουργία και την δημιουργία των βάσεων δεδομένων για την εφαρμογή του παρόντος.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται, ανά υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος νόμου, ποσοστό ανταπόδοσης για τη λειτουργία και τη διαχείριση του πληροφοριακού συστήματος επί του παραβόλου που καταβάλλεται στην αρμόδια αρχή για τη διαχείριση και τη λειτουργία του πληροφοριακού συστήματος. Το ποσοστό αυτό καταβάλλεται πλέον του υπολογιζόμενου παραβόλου και του ειδικού προστίμου που προβλέπονται στον παρόντα νόμο. Σε κάθε περίπτωση το ποσοστό αυτό δεν μπορεί να υπερβαίνει το τρία (3) επί τοις εκατό (%) του συνολικού ποσού του παραβόλου που προβλέπεται ανά υπαγωγή κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

Άρθρο 11

Δικαιολογητικά υπαγωγής αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του παρόντος

Εξουσιοδοτημένος Μηχανικός εισάγει στο πληροφοριακό σύστημα του παρόντος όλα τα στοιχεία και δικαιολογητικά που αφορούν την αυθαίρετη κατασκευή ή την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, συμπληρώνοντας τα φύλλα καταγραφής κατά το Παράρτημα Α του παρόντος νόμου και σύμφωνα με τις ρυθμίσεις των επομένων άρθρων. Η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος νόμου συνοδεύεται από τα εξής δικαιολογητικά, τα οποία φυλάσσει ο ιδιοκτήτης μετά την εισαγωγή τους στο πληροφοριακό σύστημα:

1. Αίτηση.

Σε κάθε οικοπέδο ή γήπεδο η διαδικασία υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του παρόντος μπορεί, κατ' επιλογή του ιδιοκτήτη, να γίνεται είτε με μία αίτηση υπαγωγής για το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων είτε με περισσότερες αιτήσεις για κάθε μεμονωμένο αυτοτελή χώρο οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, που αποτελεί αντικείμενο μεταβίβασης.

Την αίτηση υποβάλλει:

α) ο φερόμενος ιδιοκτήτης του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση. Στην έννοια του φερόμενου ιδιοκτήτη περιλαμβάνονται ο ψιλός κύριος, ο επικαρπωτής με τη συναίνεση του ψιλού κυρίου, ο εργολάβος για τις σε αυτόν περιερχόμενες συνεπεία εργολαβικού προσυμφώνου ιδιοκτησίες, ο μισθωτής εφόσον έχει το δικαίωμα έκδοσης οικοδομικής άδειας από τη μισθωτική σύμβαση και επί νομικών προσώπων ο νόμιμος εκπρόσωπος αυτών,

β) ο νομίμως εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπος του ιδιοκτήτη.

γ) όσοι έχουν λάβει έγκριση εξαγοράς, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 5 και 6 του ν. 3147/2003,

δ) ο συνιδιοκτήτης:

i) Επί αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης επί κοινοχρήστων χώρων ακινήτου, στο οποίο έχει συσταθεί οριζόντιος ή κάθετος ιδιοκτησία μετά από απόφαση της πλειοψηφίας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον κανονισμό της οροφοκτησίας, άλλως με απλή πλειοψηφία.

ii) Επί αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης που έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε οριζόντια ή κάθετη συνιδιοκτησία και εντός τμημάτων αποκλειστικής χρήσης αυτών, χωρίς να απαιτείται η συναίνεση του ετέρου συνιδιοκτήτη.

iii) Επί αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης σε χώρο ακινήτων για τον οποίο έχει συσταθεί δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης, χωρίς να απαιτείται η συναίνεση των συνιδιοκτητών.

iv) Ένας εκ των συνιδιοκτητών για τα αυθαίρετα κτίσματα που κατέχει, εφόσον συνυποβληθεί μετά των λοιπών δικαιολογητικών και συμβολαιογραφικό προσύμφωνο συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών, εκ του οποίου να προκύπτει ότι το αυτοτελές ή τα αυτοτελή οικοδομήματα με την κατάρτιση της οριστικής συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών θα περιέλθουν εις την κυριότητά του.

ε) Ο νομέας και κάτοχος του αυθαίρετου κτίσματος επί γηπέδου ή οικοπέδου χωρίς τίτλους ιδιοκτησίας, μόνο εφόσον υποβληθεί νόμιμο προσύμφωνο από το οποίο θα προκύπτει ότι ο ιδιοκτήτης του γηπέδου υπόσχεται να του μεταβιβάσει το τμήμα εδάφους που έχει καταλάβει και επί του οποίου έχει ανεγείρει αυθαίρετο κτίσμα,

μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου. Το ως άνω προσύμφωνο συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα, στο οποίο αποτυπώνεται η αυθαίρετη κατασκευή με το τμήμα εδάφους που έχει καταληφθεί, το ποσοστό του τμήματος που αναλογεί στο συγκεκριμένο γήπεδο / οικόπεδο και περιλαμβάνει απόσπασμα χάρτη γης με τον προσδιορισμό του τμήματος που έχει καταληφθεί, καθώς και του συνολικού γηπέδου / οικοπέδου.

2. Υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986 (Α' 75) του αιτούντος, θεωρημένη για τη γνησιότητα της υπογραφής, στην οποία περιλαμβάνονται:

- i) τα ατομικά του στοιχεία,
- ii) ο αριθμός φορολογικού μητρώου (Α.Φ.Μ.),
- iii) η δημόσια οικονομική υπηρεσία (Δ.Ο.Υ.) φορολογίας του,
- iv) ο αριθμός και το έτος της οικοδομικής άδειας όπου υπάρχει,
- v) το εμβαδόν και η χρήση της αυθαίρετης κατασκευής,
- vi) η ημερομηνία ολοκλήρωσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης σε αυτό κατά το άρθρο 8,
- vii) εάν πρόκειται για κύρια και μοναδική κατοικία και
- viii) δήλωση ότι η αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη χρήση δεν εμπίπτει σε καμία από τις περιπτώσεις του άρθρου 2 του παρόντος.

3. Την τελευταία δήλωση του εντύπου Ε9, στην οποία αναφέρεται το ακίνητο, όπου βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση ανεξαρτήτως αν έχουν δηλωθεί επί αυτού οι αυθαίρετες κατασκευές.

4. Τεχνική έκθεση εξουσιοδοτημένου αρμόδιου μηχανικού με την περιγραφή της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης χρήσης μόνον ως προς το εμβαδόν και τη χρήση του αυθαιρέτου, αν πρόκειται για πρόχειρη κατασκευή της παρ. 75 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α' 79). Στην τεχνική έκθεση περιγράφονται οι λόγοι αδυναμίας αποτύπωσης του συνόλου του ακινήτου κατά την παρ. 6βί του παρόντος.

5. Φωτογραφίες της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης.

6. Σχέδια ως εξής:

α. Σε περίπτωση ύπαρξης οικοδομικής άδειας τα εξής αντίγραφα:

- i) Του στελέχους της οικοδομικής άδειας, καθώς και απόσπασμα ρυμοτομικού για τις περιοχές όπου υφίστανται εγκεκριμένα σχέδια.
- ii) Του τοπογραφικού διαγράμματος.

iii) Του διαγράμματος κάλυψης, όπου σημειώνεται η θέση και το περίγραμμα της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης και τα πολεοδομικά μεγέθη υπέρβασης, όπως επηρεάζουν τους σχετικούς υπολογισμούς.

iv) Της κάτοψης του ορόφου, όπου σημειώνεται η αυθαίρετη κατασκευή για την οποία ζητείται η υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος.

Θεωρείται ως κάτοψη για την εφαρμογή της παρούσας διάταξης, το σχέδιο κάτοψης, το οποίο προσαρτήθηκε στην πράξη σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών στις περιπτώσεις αυτοτελών οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών, των οποίων η οικοδομική άδεια εκδόθηκε προ της εφαρμογής του από 8.9.1983 προεδρικού διατάγματος (Δ' 394).

v) Τομή της αυθαίρετης κατασκευής ή του χώρου στον οποίο έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση.

β. Στις περιπτώσεις που δεν έχει εκδοθεί οποιαδήποτε οικοδομική άδεια ή αυτή δεν είναι δυνατόν να ανευρεθεί επισυνάπτονται:

i) Τοπογραφικό διάγραμμα κατά την παρ. 1γ του άρθρου 3 στο οποίο αποτυπώνονται τα μεγέθη της αυθαίρετης κατασκευής.

Ειδικά στις περιπτώσεις αυτοτελών οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών με αποκλειστική χρήση όπου υπάρχει αδυναμία τοπογραφικής αποτύπωσης του συνόλου του ακινήτου, ως εξαρτημένο τοπογραφικό διάγραμμα νοείται το εξαρτημένο τοπογραφικό διάγραμμα το οποίο αποτυπώνει την έκταση που καταλαμβάνει η αυτοτελής ιδιοκτησία και αναγράφει την επιφάνειά της και το ποσοστό συνιδιοκτησίας της. Η αδυναμία τοπογραφικής αποτύπωσης του συνόλου του ακινήτου αιτιολογείται στην τεχνική έκθεση της παραγράφου 4 του παρόντος άρθρου.

ii) Κάτοψη της αυθαίρετης κατασκευής ή του χώρου όπου έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης.

iii) Τομή της αυθαίρετης κατασκευής ή του χώρου όπου έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης.

γ. Στις περιπτώσεις απώλειας του φακέλου της οικοδομικής άδειας, βεβαιωμένης από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης και προκειμένου να διερευνηθεί η νομιμότητα του υφισταμένου κτιρίου είναι δυνατή η υποβολή στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης φακέλου αποτύπωσης κτιρίου, ανεγερθέντος με βάση οικοδομική άδεια πριν τις 28.7.2011 που έχει απολεσθεί. Για να γίνει αποδεκτός ο φάκελος από την οικεία Υπηρεσία Δόμησης πρέπει να περιλαμβάνει τοπογραφικό διάγραμμα, διάγραμμα κάλυψης κατά τις προδιαγραφές του από 8.9.1983 προεδρικού διατάγματος (Δ' 394), κατόψεις αποτύπωσης όλων των ορόφων, τομή, φωτογραφίες όλων των όψεων, υπεύθυνη δήλωση μηχανικού, ότι στο διάγραμμα κάλυψης οι υπολογισμοί και ο έλεγχος του υφισταμένου κτιρίου έχει γίνει σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας,

για την οποία υποβάλλεται ο φάκελος αποτύπωσης, καθώς και κρατήσεις και εισφορές κατά τις κείμενες διατάξεις. Τα σχέδια κατατίθενται εις διπλούν και θεωρούνται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης. Η μία σειρά σχεδίων χορηγείται στον ενδιαφερόμενο και ο φάκελος συμπληρώνει την απωλεσθείσα οικοδομική άδεια στο αρχείο της Υπηρεσίας Δόμησης.

7. Δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες, από τα οποία αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής και ο χρόνος εγκατάστασης της χρήσης.

8. Σχετικά με τον στατικό έλεγχο των παραβάσεων εφαρμόζονται τα εξής:

α. Δελτίο δομικής τρωτότητας του φέροντος οργανισμού του κτιρίου, για κάθε αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικίας, τουριστικά καταλύματα ή κτίρια που δεν περιλαμβάνονται στο επόμενο εδάφιο, καθώς και για μεμονωμένες αυθαίρετες κατασκευές με τις παραπάνω χρήσεις.

β. Μελέτη στατικής επάρκειας για κάθε αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια κοινωφελούς χρήσης, όπως ενδεικτικά κτίρια συνάθροισης κοινού, περίθαλψης, κοινωνικής πρόνοιας, εκπαίδευσης, πολιτιστικών λειτουργιών, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις, θρησκευτικούς χώρους, εμπορικά καταστήματα, τράπεζες, κοινωφελείς οργανισμούς, δημόσιων υπηρεσιών και σε κτίρια βιομηχανικής ή βιοτεχνικής χρήσης, καθώς και σε μεμονωμένες αυθαίρετες κατασκευές με τις παραπάνω χρήσεις, εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά στην υπουργική απόφαση του επόμενου εδαφίου γ' της παρούσας παραγράφου.

Η μελέτη στατικής επάρκειας δύναται να υποβάλλεται εντός προθεσμίας πέντε (5) ετών από την ημερομηνία υπαγωγής και σε κάθε περίπτωση πριν τη συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου.

Σε κάθε βεβαίωση υπαγωγής και βεβαίωση για μεταβίβαση γίνεται ειδική μνεία για την υποβολή ή μη της μελέτης στατικής επάρκειας κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.

γ. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, δύναται να καθορίζονται οι λεπτομέρειες για την εφαρμογή της παρούσας, καθώς το πρότυπο δελτίο συμπλήρωσης δομικής τρωτότητας.

βλ. την υπ'αριθμ. 7581/14 (ΦΕΚ 405 Β/20-2-2014) υ.α. : Οδηγίες για την εφαρμογή της παρ. 8 του άρθρου 11 του ν. 4178/2013 «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης - Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις.» (ΦΕΚ Α' 174).

9. Τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού για τον ηλεκτρομηχανολογικό έλεγχο του πίνακα των γειώσεων και των λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, αν υπάρχουν για κάθε μεμονωμένη αυθαίρετη κατασκευή, εξαιρουμένων των κατοικιών, καθώς και για αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια που δεν έχουν χρήση κατοικίας. Η ως άνω

τεχνική έκθεση δύναται να υποβάλλεται εντός προθεσμίας πέντε (5) ετών από την ημερομηνία υπαγωγής και σε κάθε περίπτωση πριν τη συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου.

10. Παράβολο υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου το οποίο αποτελεί έσοδο του Κρατικού Προϋπολογισμού, με την επιφύλαξη ειδικών διατάξεων του παρόντος στις οποίες θεσπίζεται ειδικό παράβολο, ως εξής:

i) ύψους 500 ευρώ για αυθαίρετη κατασκευή/χρήση μέχρι 50 τ.μ. ή για κτίριο κύριας και μοναδικής κατοικίας μέχρι 100 τ.μ.,

ii) 1.000 ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 50 τ.μ. και μέχρι 100 τ.μ. ή για κτίριο κύριας και μοναδικής κατοικίας άνω των 100 τ.μ. και μέχρι 200 τ.μ.,

iii) 2.000 ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 100 τ.μ. και μέχρι 1.000 τ.μ.,

iv) 4.000 ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 1.000 τ.μ. και μέχρι 2.000 τ.μ.

v) 8.000 ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 2.000 και μέχρι 5000 τ.μ. και

vi) 10.000 ευρώ για κτίριο/χρήση μεγαλύτερο των 5.000 τ.μ.

Το ως άνω παράβολο δεν επιστρέφεται σε καμία περίπτωση.

11. Έντυπο υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου της δηλούμενης κατασκευής, όπως ορίζεται στο άρθρο 18 και στο Παράρτημα Α' του παρόντος.

12. Τα παραπάνω υποβάλλονται με μέριμνα του ιδιοκτήτη και του μηχανικού.

Άρθρο 12

Επιτροπή Ελέγχου αυθαιρέτων κατασκευών για λόγους προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος

1. Για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος των αυθαιρέτων κατασκευών, των άρθρων 13 και 14 του παρόντος νόμου απαιτείται, μετά την καταβολή της αίτησης και του παραβόλου, επιπλέον η μορφολογική και αισθητική ένταξή τους ως προς το σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντός του. Για το λόγο αυτόν τα υποβαλλόμενα δικαιολογητικά εξετάζονται από επιτροπή που συγκροτείται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης στην έδρα κάθε Υπηρεσίας Δόμησης και αποτελείται από:

α. Έναν αρχιτέκτονα μηχανικό της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης ή τεχνικής υπηρεσίας του δήμου ως πρόεδρο με τον αναπληρωτή του. Σε περίπτωση έλλειψης των παραπάνω ορίζεται ως πρόεδρος με τον αναπληρωτή του αρχιτέκτονα μηχανικός υπάλληλος της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης ή περιφέρειας ή του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού ή της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής, για τα νησιά αρμοδιότητάς τους.

β. Έναν αρχιτέκτονα μηχανικό υπάλληλο της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης ή της περιφέρειας ή του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού ή της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής για τα νησιά αρμοδιότητάς της, με τον αναπληρωτή του.

γ. Έναν αρχιτέκτονα, εκπρόσωπο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας, με τον αναπληρωτή του.

2. Η επιτροπή αποφαινεται εντός δέκα (10) ημερών από την υποβολή της αίτησης για την υπαγωγή ή μη στις διατάξεις του παρόντος, υπό την προϋπόθεση υποβολής των παρακάτω δικαιολογητικών, τα οποία πρέπει να κατατεθούν από τον ενδιαφερόμενο ή τον εξουσιοδοτημένο εκπρόσωπό του στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης μαζί με τη σχετική αίτηση:

α) Τεχνική έκθεση μηχανικού στην οποία περιγράφεται ο τρόπος κατασκευής, τα υλικά κατασκευής και αιτιολογείται η μορφολογική και αισθητική ένταξη της πρόχειρης κατασκευής στο σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντός του.

β) Φωτογραφική τεκμηρίωση της πρόχειρης κατασκευής ως προς το σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντός του.

γ) Τοπογραφικό διάγραμμα στο οποίο αποτυπώνεται η θέση της πρόχειρης κατασκευής ως προς το σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντός του.

δ) Υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού ότι τα παραπάνω στοιχεία είναι ίδια με αυτά που θα εισαχθούν στο πληροφοριακό σύστημα.

ε) Αποδεικτικά χρόνου κατασκευής / αποπεράτωσης.

στ) Αποδεικτικά δικαιώματος υπαγωγής του αιτούντος.

3. Η επιτροπή μετά τη θετική κρίση της ενημερώνει τον αρμόδιο φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος εντός δύο (2) ημερών, προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία υπαγωγής.

4. Η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές, για τα οποία απαιτείται έγκριση της επιτροπής της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου, μπορεί να πραγματοποιηθεί μετά την υποβολή των δικαιολογητικών των παραγράφων 1, 10 και 11 του άρθρου 11 και την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου. Στην περίπτωση μεταβίβασης την υποχρέωση ολοκλήρωσης της διαδικασίας αναλαμβάνει ο νέος κύριος με ειδική μεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.

5. Η προθεσμία εξόφλησης του ειδικού προστίμου της παραγράφου 2 του άρθρου 21, πέραν της καταβολής του 30% του ποσού του προστίμου, αρχίζει από την κοινοποίηση της θετικής κρίσης της επιτροπής στον ιδιοκτήτη.

Άρθρο 13**Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις σε παραδοσιακό οικισμό**

1. Στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης, εφόσον αυτές έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού ή τμήματος πόλης ως παραδοσιακού, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακό, τμήμα πόλης και σε παραδοσιακούς οικισμούς άνω των 5.000 κατοίκων, είτε έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της πράξης χαρακτηρισμού είτε μεταγενέστερα, εφόσον προσκομίζεται τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού στην οποία αναλύεται ότι η αυθαίρετη κατασκευή προσαρμόζεται και δεν αντίκειται στους γενικούς μορφολογικούς κανόνες που τίθενται από τις ειδικές διατάξεις.

2. Στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις των κατηγοριών 2 έως 5 του άρθρου 9, που βρίσκονται σε παραδοσιακό οικισμό κάτω των 5.000 κατοίκων εφόσον πληρούν τις προϋποθέσεις της παρ. 1 του άρθρου 7 του παρόντος και έχουν ολοκληρωθεί μετά τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού ως παραδοσιακού, σύμφωνα με τα ακόλουθα:

α. Μετά την υποβολή των δικαιολογητικών των παραγράφων 1, 10 και 11 του άρθρου 11 απαιτείται και η υποβολή αίτησης στην επιτροπή του άρθρου 12 με συνημμένα τα δικαιολογητικά της παρ. 3 του άρθρου 12.

β. Μετά την εξέταση των ως άνω δικαιολογητικών και τη διαπίστωση του δικαιώματος υπαγωγής στον παρόντα νόμο η επιτροπή δέχεται ή απορρίπτει την αίτηση, με βάση την αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής ως προς το σύνολο του τυχόν νομίμως υφιστάμενου κτιρίου, το ευρύτερο δομημένο περιβάλλον, καθώς και την αρχιτεκτονική και μορφολογική τυπολογία του παραδοσιακού οικισμού ή τμήματος πόλης.

γ. Η επιτροπή του άρθρου 12 μπορεί να επιβάλει την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής του αυθαίρετου κτίσματος στους ισχύοντες μορφολογικούς όρους και περιορισμούς του παραδοσιακού οικισμού κατά τα οριζόμενα στην παρ. 5 του άρθρου 25. Επίσης, η επιτροπή μπορεί να προβεί σε αυτοψία, προκειμένου να εκτιμήσει το μέγεθος και την έκταση των απαιτούμενων εργασιών προσαρμογής.

δ. Οι εργασίες προσαρμογής εκτελούνται μετά την κοινοποίηση της απόφασης του συλλογικού οργάνου στον ιδιοκτήτη και την έκδοση σχετικής άδειας, εφόσον απαιτείται. Στην περίπτωση που απαιτείται έκδοση σχετικής άδειας αυτή εκδίδεται χωρίς να προηγηθεί η καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου. Οι εργασίες προσαρμογής πρέπει να ολοκληρωθούν σε διάστημα έξι (6) μηνών και πιστοποιείται η ορθή εκτέλεση των εργασιών από την πολεοδομική υπηρεσία ή από Ελεγκτή Δόμησης του ν. 4030/2011. Με υπουργική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την διαδικασία ελέγχου, αμοιβής και έκδοσης πορίσματος των Ελεγκτών Δόμησης.

3. Μετά την εκτέλεση των εργασιών προσαρμογής η επιτροπή του άρθρου 12 επανεξετάζει το θέμα και αποφαινεται για την οριστική υπαγωγή των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων στη ρύθμιση του παρόντος.

4. Η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές, για τα οποία απαιτείται έγκριση της επιτροπής του άρθρου 12 του παρόντος νόμου, μπορεί να πραγματοποιηθεί μετά την υποβολή των δικαιολογητικών της παρ. 2α του παρόντος άρθρου και την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου, τη δε υποχρέωση ολοκλήρωσης της διαδικασίας αναλαμβάνει ο νέος κύριος με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.

5. Η προθεσμία εξόφλησης του ειδικού προστίμου της παρ. 2 του άρθρου 21, πέραν της καταβολής του 30% του ποσού του προστίμου, αρχίζει από την κοινοποίηση της θετικής κρίσης της επιτροπής στον ιδιοκτήτη.

6. Σε παραδοσιακούς οικισμούς μικρότερους των 2.000 κατοίκων δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος ανεξάρτητων νέων κατασκευών πέραν των τυχόν υφισταμένων κτισμάτων μετά την κήρυξη του οικισμού ως παραδοσιακού οι οποίες έχουν υπέρβαση μεγαλύτερη του 10% οποιουδήποτε όρου δόμησης.

7. Η επιτροπή μετά τη θετική κρίση της για την οριστική υπαγωγή των αυθαιρέτων στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου ενημερώνει τον αρμόδιο φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος εντός δύο (2) ημερών, προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία υπαγωγής.

Άρθρο 14

Αυθαίρετες κατασκευές σε διατηρητέο κτίριο

1. Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που βρίσκονται μέσα στον όγκο του διατηρητέου κτιρίου ή προσθήκες καθ' ύψος σε ποσοστό που δεν υπερβαίνει το 10% της συνολικής δόμησης αυτού σύμφωνα με τα ακόλουθα:

α. Μετά την υποβολή των δικαιολογητικών των παραγράφων 1, 2, 4, 7, 10, 11 του άρθρου 11 του παρόντος νόμου απαιτείται και η υποβολή αίτησης στο αρμόδιο Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) με συνημμένα τα εξής δικαιολογητικά:

i) Φωτογραφική τεκμηρίωση του κτιρίου.

ii) Τοπογραφικό διάγραμμα.

iii) Πλήρη αποτύπωση του κτιρίου.

iv) Τεχνική έκθεση μηχανικού, στην οποία περιλαμβάνονται και όλα τα ιστορικά στοιχεία του κτιρίου.

ν) Υπεύθυνη δήλωση με την οποία να δηλώνεται ότι δεν υπάρχει χαρακτηρισμός του κτιρίου από άλλον φορέα.

vi) Δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες, από τα οποία αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής και ο χρόνος εγκατάστασης της χρήσης. Ειδικά για τις περιπτώσεις αλλαγής χρήσης δύνανται να προσκομίζονται ιδιωτικά έγγραφα βεβαίαιας χρονολογίας κατά την έννοια του άρθρου 446 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

vii) Δελτίο δομικής τρωτότητας του φέροντος οργανισμού ή μελέτη στατικής επάρκειας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 8 του άρθρου 11.

viii) Τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού, για τον έλεγχο των λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, εφόσον υπάρχουν.

β. Μετά τον έλεγχο των ως άνω δικαιολογητικών και τη διαπίστωση του δικαιώματος υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος το συμβούλιο δέχεται ή απορρίπτει την αίτηση με βάση τις μεταβολές στην αρχιτεκτονική και μορφολογική τυπολογία του διατηρητέου κτιρίου, την αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής ως προς το σύνολο του κτιρίου και/ή του περιβάλλοντος του χώρου.

γ. Το ΚΕΣΑ μπορεί να επιβάλει την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής του αυθαίρετου κτίσματος σύμφωνα με την εξέταση των στοιχείων που προσκομίζονται. Το συμβούλιο, σε εξαιρετικές περιπτώσεις μπορεί να προβεί σε αυτοψία, προκειμένου να εκτιμήσει το μέγεθος και την έκταση των απαιτούμενων εργασιών προσαρμογής.

δ. Οι εργασίες προσαρμογής εκτελούνται μετά την κοινοποίηση της απόφασης του συλλογικού οργάνου στον ιδιοκτήτη και την έκδοση σχετικής άδειας εφόσον απαιτείται. Στην περίπτωση που απαιτείται έκδοση σχετικής άδειας αυτή εκδίδεται χωρίς να προηγηθεί η καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου. Οι εργασίες προσαρμογής πρέπει να ολοκληρωθούν σε διάστημα έξι (6) μηνών και πιστοποιείται η ορθή εκτέλεση των εργασιών από την πολεοδομία ή από Ελεγκτή Δόμησης.

Μετά την εκτέλεση των εργασιών προσαρμογής το ΚΕΣΑ επανεξετάζει το θέμα και αποφαινεται για την οριστική υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου.

2. Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις σε κτίρια με νόμιμη οικοδομική άδεια στον περιβάλλοντα χώρο αυτού, εφόσον δεν βρίσκονται σε επαφή με το διατηρητέο κτίριο, σύμφωνα με τα ακόλουθα:

α. Μετά την υποβολή των δικαιολογητικών των παραγράφων 1, 2, 4, 7, 10, 11 του άρθρου 11 απαιτείται η υποβολή αίτησης στο αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΣΑ) με συνημμένα τα εξής δικαιολογητικά:

i) Φωτογραφική αποτύπωση του κτιρίου, σε σχέση και με το υπάρχον χαρακτηρισμένο διατηρητέο.

ii) Τοπογραφικό διάγραμμα.

iii) Το στέλεχος της οικοδομικής άδειας, καθώς και αντίγραφο της απόφασης χαρακτηρισμού.

iv) Διάγραμμα κάλυψης, όπου σημειώνεται η θέση και το περίγραμμα της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης και τα πολεοδομικά μεγέθη υπέρβασης, όπως επηρεάζουν τους σχετικούς υπολογισμούς.

v) Υπεύθυνη δήλωση με την οποία να δηλώνεται ότι δεν υπάρχει χαρακτηρισμός του κτιρίου από άλλον φορέα.

vi) Κάτοψη του ορόφου, όπου σημειώνεται η αυθαίρετη κατασκευή για την οποία ζητείται η υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος.

vii) Τομή όπου σημειώνεται η αυθαίρετη κατασκευή για την οποία ζητείται η υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος.

viii) Δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες, από τα οποία αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής και ο χρόνος εγκατάστασης της χρήσης. Ειδικά, για τις περιπτώσεις αλλαγής χρήσης δύνανται να προσκομίζονται ιδιωτικά έγγραφα βεβαίαιας χρονολογίας κατά την έννοια του άρθρου 446 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

ix) Για κάθε μεμονωμένη αυθαίρετη κατασκευή και για αυθαίρετη αλλαγή χρήσης εκτός κατοικίας τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού, για τον ηλεκτρομηχανολογικό έλεγχο του πίνακα των γειώσεων και των λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, αν υπάρχουν. Στην τεχνική έκθεση θα πρέπει να τεκμηριώνεται ότι δεν επηρεάζονται τα αξιόλογα αρχιτεκτονικά στοιχεία.

β. Μετά τον έλεγχο των ως άνω δικαιολογητικών και τη διαπίστωση του δικαιώματος υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος το συμβούλιο δέχεται ή απορρίπτει την αίτηση με βάση το αν η αυθαίρετη κατασκευή αλλοιώνει ή όχι το χαρακτήρα, τη δομή και/ή την αρχιτεκτονική και μορφολογική τυπολογία του διατηρητέου κτιρίου, την αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής, ως προς το σύνολο του κτιρίου και/ή του περιβάλλοντός του, καθώς και το αν επηρεάζει και σε ποιόν βαθμό τους λόγους και την απόφαση του χαρακτηρισμού του.

γ. Το ΣΑ μπορεί να επιβάλει την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής του αυθαίρετου κτίσματος, σύμφωνα με την απόφαση χαρακτηρισμού και την αισθητική και μορφολογική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής σε σχέση με το πλησίον διατηρητέο κτίριο. Το Συμβούλιο μπορεί να προβεί σε αυτοψία, προκειμένου να εκτιμήσει το μέγεθος και την έκταση των απαιτούμενων εργασιών προσαρμογής.

δ. Οι εργασίες προσαρμογής εκτελούνται μετά την κοινοποίηση της απόφασης του συλλογικού οργάνου στον ιδιοκτήτη και την έκδοση σχετικής άδειας αν απαιτείται. Στην περίπτωση που απαιτείται έκδοση σχετικής άδειας αυτή εκδίδεται χωρίς να προηγηθεί η καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου. Οι εργασίες προσαρμογής

πρέπει να ολοκληρωθούν σε διάστημα έξι (6) μηνών και πιστοποιείται η ορθή εκτέλεση των εργασιών από Ελεγκτή Δόμησης. Μετά την εκτέλεση των εργασιών προσαρμογής το ΣΑ επανεξετάζει το θέμα και αποφαινεται για την οριστική υπαγωγή των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων στη ρύθμιση του παρόντος.

3. Η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές, για τα οποία απαιτείται έγκριση των συμβουλίων του παρόντος άρθρου, μπορεί να πραγματοποιηθεί μετά την υποβολή των δικαιολογητικών της παραγράφου 2α του παρόντος άρθρου και την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου, τη δε υποχρέωση ολοκλήρωσης της διαδικασίας αναλαμβάνει ο νέος κύριος, με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.

4. Σε κάθε περίπτωση η προθεσμία εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου της παρ. 2 του άρθρου 21 πέραν της καταβολής του 30% του συνολικού ποσού αρχίζει από την κοινοποίηση της θετικής κρίσης στον ιδιοκτήτη.

5. Το συμβούλιο μετά τη θετική κρίση της ενημερώνει τον αρμόδιο φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος εντός δύο (2) ημερών, προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία υπαγωγής.

6. Σε διατηρητέα κτίρια, καθώς και στον περιβάλλοντα χώρο αυτών δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος των πρόχειρων κατασκευών.

Άρθρο 15

Ρύθμιση αυθαιρέτων κτισμάτων σε εξαγορασμένα ακίνητα και σε ακίνητα ιδιοκτησίας του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ)

1. α) Οι διατάξεις του παρόντος νόμου εφαρμόζονται και στους ιδιοκτήτες ακινήτων που εξαγόρασαν αυτά από τις οικείες Επιτροπές Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών των Περιφερειών της χώρας και έχουν ανα-γειρεί σε αυτά αυθαίρετο κτίσμα, καθώς και σε αυτούς που τα νέμονται νόμιμα. Ο ιδιοκτήτης, μετά από αίτηση προς το Τ.Ε.Ε., υποβάλλει στο πληροφοριακό σύστημα τα προβλεπόμενα στο άρθρο 11 δικαιολογητικά εντός προθεσμίας πέντε (5) μηνών, που αρχεται είτε από την έκδοση του τίτλου κυριότητας από τον Περιφερειάρχη είτε από τη δημοσίευση της απόφασης της Επιτροπής Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών, για τις περιπτώσεις που δεν προβλέπεται η έκδοση τίτλου κυριότητας είτε της πράξης κύρωσης διανομής, που προβλέπεται σε υπουργική απόφαση, η οποία εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση των διατάξεων της παρ. 1 του άρθρου 26 του ν. 2732/1999 (Α' 154) και της παρ. 5 του άρθρου 11 του ν. 3147/2003. Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ εντός τριών (3) μηνών από την υποβολή της αίτησης. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις του παρόντος νόμου.

β) Έως ότου εκδοθεί ο τίτλος κυριότητας από τον Περιφερειάρχη ή η απόφαση της Επιτροπής Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών, αναστέλλεται η προθεσμία για την κατεδάφιση αυθαίρετου κτίσματος, καθώς και η επιβολή του προστίμου ανέγερσης

και διατηρήσεως μη δηλουμένων κατασκευών και χρήσεων που προβλέπει το άρθρο 26.

2. Οι ρυθμίσεις της παραπάνω παραγράφου ισχύουν και ως προς ακίνητα που βρίσκονται ή θα περιέλθουν στην κυριότητα του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 3986/2011.

Ειδικώς, για ακίνητα κυριότητας της ανώνυμης εταιρίας του ως άνω Ταμείου οι προθεσμίες υποβολής των δικαιολογητικών συμπληρώνονται μετά παρέλευση εννέα (9) μηνών από την καταχώριση της απόφασης του Δ.Σ. του Ταμείου στα βιβλία μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου της περιφέρειας του ακινήτου ή στο οικείο κτηματολογικό γραφείο, όπου αυτό λειτουργεί, σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 2 του ν. 3986/2011, σχετικά με τα ακίνητα που περιέχονται στην κυριότητα του Ταμείου σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 2 του ν. 3986/2011.

Άρθρο 16

Ειδικές περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών ακινήτων δημοσίου ενδιαφέροντος

1. Στις διατάξεις του παρόντος νόμου, κατά παρέκκλιση των οριζομένων στο άρθρο 2 του παρόντος υπάγονται οι αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης σε κτίρια και εγκαταστάσεις:

α) ιδιοκτησίας του Δημοσίου,

β) που στεγάζουν υποδομές δικαιοσύνης και ανήκουν στο Δημόσιο ή στο Ταμείο Χρηματοδότησης Δικαστικών Κτιρίων ή σε νομικά πρόσωπα που εποπτεύονται από το Υπουργείο Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων,

γ) που στεγάζουν υπηρεσίες των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου ή ιδιωτικού δικαίου που ανήκουν στο Δημόσιο, και τα οποία εποπτεύονται από το Κράτος και επιχορηγούνται από τον τακτικό προϋπολογισμό,

[Αρχή Τροποποίησης]«δ) που ανήκουν σε Ν.Π.Δ.Δ. ή νομικά πρόσωπα του άρθρου 4 του ν. 3647/2008 (Α' 37) και χρησιμοποιούνται τόσο αυτές όσο και οι βοηθητικοί, συμπληρωματικοί και υποστηρικτικοί τους χώροι, ως οργανωμένα και ενιαία σύνολα, για την εξυπηρέτηση λατρευτικών και θρησκευτικών σκοπών των γνωστών θρησκειών και δογμάτων.» - ΑΝΤΙΚ.ΤΗΣ ΠΕΡ. Δ ΤΗΣ ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 16 ΜΕ ΤΟ ΑΡΘ. 10 ΤΟΥ Ν. 4237/14, ΦΕΚ-36 Α/12-2-14 [Τέλος Τροποποίησης]

(Με την παρ. 1 του άρθρου 46 του Ν. 4301/14, ΦΕΚ-223 Α/7-10-14, ορίζεται ότι :
 “1. Η διάταξη της περίπτωσης δ' της παρ. 1 του άρθρου 16 του ν. 4178/2013 (Α' 174), όπως αυτή αντικαταστάθηκε με το άρθρο 10 του ν. 4237/2014 (Α' 36), εφαρμόζεται και για τους αντίστοιχους χώρους των Ν.Π.Ι.Δ. του άρθρου 1 παρ. 4 του ν. 590/1977 (Α' 146), του άρθρου 10 παρ. 11 του ν. 4149/1961 (Α' 41), που προστίθεται με το άρθρο 19 παρ. 1 του παρόντος νόμου και του άρθρου 21 του παρόντος νόμου”).

ε) που χρησιμοποιούνται ως σχολεία κάθε βαθμίδος και ως κτίρια προνοιακών δομών των Ο.Τ.Α., καθώς και των σχολικών κτιρίων ιδιοκτησίας της Ο.Σ.Κ. Α.Ε.,

στ) δημοσίων επιχειρήσεων, στις οποίες το Δημόσιο είναι κύριος του συνόλου ή άνω του 51% του καταβεβλημένου μετοχικού τους κεφαλαίου,

ζ) τα οποία ανήκουν στο Δημόσιο και τα διαχειρίζονται δημόσιες επιχειρήσεις, στις οποίες το Δημόσιο είναι κύριος του συνόλου ή άνω του 51%,

[Αρχή Τροποποίησης]«η) i) αθλητικών εγκαταστάσεων και υποστηρικτικών σε αυτές κτιρίων της Γενικής Γραμματείας Αθλητισμού και των Ν.Π.Δ.Δ. που εποπτεύονται από αυτήν και

ii) αθλητικών εγκαταστάσεων και υποστηρικτικών σε αυτές κτιρίων που ανήκουν σε Αθλητικά Σωματεία και έχουν ανεγερθεί σε εκτάσεις που έχουν παραχωρηθεί σε αυτά από το Δημόσιο ή από Ν.Π.Δ.Δ, Ο.Τ.Α., εποπτεύονται από το Κράτος, επιχορηγούνται για τη συντήρηση ή επέκταση των εγκαταστάσεών τους από τον τακτικό προϋπολογισμό και λειτουργούν σε εκτάσεις που τους έχουν παραχωρηθεί από το Κράτος ή από Ν.Π.Δ.Δ..

«Η παραπάνω διάταξη ισχύει και για αθλητικές εγκαταστάσεις και υποστηρικτικών σε αυτές κτιρίων που ανήκουν σε αθλητικά σωματεία, έχουν αγορασθεί από τα ίδια τα αθλητικά σωματεία πριν το 1983 τα δε κτίρια και οι αθλητικές εγκαταστάσεις αυτών έχουν λάβει οποτεδήποτε έγκριση από τη ΓΓΑ. » - ΠΡΟΣΘ. ΤΟΥ ΤΕΛΕΥΤΑΙΟΥ ΜΕΣΑ ΣΕ "" ΕΔΑΦΙΟΥ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 55 Ν. 4280/14, ΦΕΚ-159 Α/8-8-14» - ΑΝΤΙΚ. ΤΗΣ ΠΕΡ. Η ΤΗΣ ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 16 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 21 ΤΟΥ ΑΡΘ. 22 ΤΟΥ Ν. 4258/14, ΦΕΚ-94 Α/14-4-14 ΟΠΩΣ ΑΥΤΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΘΗΚΕ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 55 ΤΟΥ Ν. 4280/14, ΦΕΚ-159 Α/8-8-14 [Τέλος Τροποποίησης]

θ) των Ο.Τ.Α., υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος μετά την υποβολή:

i) αίτησης, ii) τοπογραφικού διαγράμματος και iii) τεχνικής έκθεσης μηχανικού, με αναλυτική περιγραφή των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων.

Για τις ως άνω αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης δεν καταβάλλεται παράβολο και ενιαίο ειδικό πρόστιμο, πλην της περίπτωσης θ', όπου καταβάλλεται παράβολο κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου, εκτός των περιπτώσεων όπου αυτά χρησιμοποιούνται για ιδιόχρηση.

2. Στις διατάξεις του παρόντος νόμου, κατά παρέκκλιση των οριζόμενων στο άρθρο 2 του παρόντος υπάγονται:

α) Κατασκευές και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε περιοχές που έχουν χαρακτηριστεί, από το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (Β' 1138), αναπτυσσόμενοι πυρήνες μαζικού τουρισμού εντός ευρύτερων αναπτυσσόμενων περιοχών με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικού τουρισμού, καθώς και σε υφιστάμενα χιονοδρομικά κέντρα των περιοχών του άρθρου 4 παράγραφοι Β2 και Β3 του παραπάνω Ειδικού Πλαισίου, σε περιοχές που έχουν

αναγνωριστεί από τον Ε.Ο.Τ. ως χιονοδρομικά κέντρα, εφόσον ανεγέρθηκαν ή εγκαταστάθηκαν από φορείς του Δημοσίου, των Ο.Τ.Α., καθώς και από αθλητικούς και ορειβατικούς συλλόγους μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα. Μετά την περαίωση της υπαγωγής είναι δυνατή ή αλλαγή χρήσης της αυθαίρετης κατασκευής, εφόσον πρόκειται για εγκαταστάσεις κοινωφελούς χαρακτήρα μετά από αίτημα του αρμοδίου δημόσιου φορέα ή του αρμοδίου Ο.Τ.Α..

β) Κατασκευές και εγκαταστάσεις Χιονοδρομικών Κέντρων και Ορεινών καταφυγίων δημοσίου ενδιαφέροντος, που έχουν εκτελεστεί μετά από έγκριση χρηματοδότησης από δημόσια αρχή ή έχουν εγκριθεί από τον Ε.Ο.Τ.. Μετά την περαίωση της υπαγωγής είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης της αυθαίρετης κατασκευής εφόσον πρόκειται για εγκαταστάσεις κοινωφελούς χαρακτήρα μετά από αίτημα του αρμοδίου δημόσιου φορέα ή του αρμοδίου Ο.Τ.Α..

γ) Κατασκευές και εγκαταστάσεις Αστεροσκοπειών και συνοδών εγκαταστάσεων αυτών, που ανήκουν στο Δημόσιο ή σε Εκπαιδευτικά Ιδρύματα δημοσίου χαρακτήρα.

δ) Λιμενικές εγκαταστάσεις παντός είδους και κτίρια εντός χερσαίας ζώνης λιμένα, που ανήκουν σε δημόσια αρχή.

ε) Κατασκευές και εγκαταστάσεις καθ' υπέρβαση νομίμου άδειας σε εγκεκριμένους χώρους οργανωμένης υπαίθριας δασικής αναψυχής οι οποίες κατασκευάστηκαν από Ο.Τ.Α ή άλλη δημόσια αρχή χωρίς την έγκριση της αρμόδιας για την έκταση δασικής υπηρεσίας. Για την υπαγωγή, πέραν των προβλεπόμενων δικαιολογητικών απαιτείται και η θετική γνωμοδότηση της δασικής υπηρεσίας στην οποία υπάγεται η έκταση.

3. Η υπαγωγή στον παρόντα νόμο όλων των παραπάνω κατασκευών δεν απαλλάσσει την υποχρέωση των αιτούντων για την έκδοση πιστοποιητικού ταυτότητας κτιρίου κατά τις διατάξεις του ν. 3843/2010. Η μελέτη στατικής επάρκειας, όπου απαιτείται, εκπονείται υποχρεωτικώς πριν την έκδοση πιστοποιητικού ταυτότητας κτιρίου, κατά τις διατάξεις του ν. 3843/2010.

Άρθρο 17

Μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού

1. Άτομα με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω, καθώς και πρόσωπα που επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με τις παραπάνω ιδιότητες, για την υπαγωγή στο άρθρο 8 του παρόντος καταβάλουν ποσοστό 15% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον και τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Το ποσοστό της αναπηρίας πιστοποιείται από βεβαίωση / γνωμάτευση, που έχει εκδοθεί από αρμόδια δημόσια αρχή.

2. Άτομα με αναπηρία (ΑμεΑ), με ποσοστό αναπηρίας 67% και άνω, καθώς και πρόσωπα που επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με τις παραπάνω

ιδιότητες, με ατομικό εισόδημα έως δεκαοκτώ χιλιάδες (18.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως είκοσι τέσσερις χιλιάδες (24.000) ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 8 του παρόντος της κύριας κατοικίας τους καταβάλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α' του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Το ποσοστό της αναπηρίας πιστοποιείται από βεβαίωση / γνωμάτευση, που έχει εκδοθεί από αρμόδια δημόσια αρχή.

3. Παλινοστούντες ομογενείς, οι οποίοι έχουν εγγραφεί στα Μητρώα ή τα δημοτολόγια δήμου ή κοινότητας, για την υπαγωγή στο άρθρο 8 του παρόντος της κύριας κατοικίας τους καταβάλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α' του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.

Οι διατάξεις του ανωτέρω εδαφίου εφαρμόζονται και για τους μόνιμους κατοίκους Θράκης. Σε περίπτωση ελλείψεως τίτλων ιδιοκτησίας τα δικαιολογητικά θα καθοριστούν με Κοινή Απόφαση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και των Υπουργών Εσωτερικών και Οικονομικών.

4. Τέκνα των προσώπων του πρώτου εδαφίου της παραγράφου 3 του παρόντος άρθρου, για την υπαγωγή στο άρθρο 8 του παρόντος της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό 50% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α' του παρόντος, και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Κατά τα λοιπά μπορεί να εφαρμόζεται η διαδικασία του προσυμφώνου της παραγράφου 2 του άρθρου 5 του παρόντος σε περιπτώσεις έλλειψης τίτλων ιδιοκτησίας.

5. Πολύτεκνοι, για την υπαγωγή στο άρθρο 8 του παρόντος της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α' του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Πολύτεκνοι, για την υπαγωγή στο άρθρο 8 του παρόντος της δευτερεύουσας κατοικίας τους, υπό την προϋπόθεση ότι αυτή δεν είναι άνω των 80 τ.μ, καταβάλλουν ποσοστό 50% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α' του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.

6. Τρίτεκνοι, με ατομικό εισόδημα έως είκοσι πέντε χιλιάδες (25.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 8 του παρόντος της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α' του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Οι διατάξεις του ανωτέρω εδαφίου εφαρμόζονται και για τις μονογονεϊκές οικογένειες.

7. Μακροχρόνια άνεργοι για την υπαγωγή στο άρθρο 8 του παρόντος της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό εβδομήντα 70% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α' του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.

Άρθρο 18

Γενικές διατάξεις υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου

1. Για την υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής ή χρήσης στην παρούσα ρύθμιση καταβάλλεται ενιαίο ειδικό πρόστιμο, το οποίο υπολογίζεται με βάση το εμβαδόν της επί την τιμή ζώνης, που ίσχυε στην περιοχή του ακινήτου, ανεξαρτήτως της χρήσης αυτού, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, που ίσχυε στις 28.7.2011 επί το συντελεστή 15% και επί τους συντελεστές τετραγωνιδίων, που ορίζονται στον πίνακα του Παραρτήματος Α' του παρόντος, όπου απαιτούνται, ανάλογα με την κατηγορία και το είδος του αυθαιρέτου, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 9 του παρόντος (τετραγωνικά μέτρα Χ 15% Χ τιμή ζώνης Χ συντελεστές τετραγωνιδίων).

2. Για τον υπολογισμό των ανωτέρω συντελεστών τετραγωνιδίων, τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου και σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας εκάστου συγκυρίου.

3. Για τον υπολογισμό του προστίμου ομαδοποιούνται οι αυθαιρεσίες της ίδιας κατηγορίας και είδους κατασκευής ή χρήσης που ορίζεται στον πίνακα του Παραρτήματος Α' του παρόντος και προστίθενται τα εμβαδά όλων των δηλούμενων εμβαδών της αυτής κατηγορίας και είδους ανά φύλλο καταγραφής.

4. Για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, που αποδεδειγμένα προϋφίστανται της 1.1.1983, καταβάλλεται ποσοστό 15 % του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος. Για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από 1.1.1983 έως 31.12.2003, καταβάλλεται ποσοστό 80 % του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

5.α. Για τις παραβάσεις, οι οποίες δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1 έως και 12 του πίνακα του Παραρτήματος Α' του παρόντος και δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια

χώρου (τ.μ.), καθώς και για εγκαταστάσεις όπως ορίζονται στην παρ. 19 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α' 79) που δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις της κατηγορίας 3 του άρθρου 9 του παρόντος καταβάλλεται παράβολο πεντακοσίων (500) ευρώ και το ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με προϋπολογισμό κατά το Παράρτημα Β'. Προϋπολογισμός έως και δεκαπέντε χιλιάδων (15.000) ευρώ θεωρείται μία (1) παράβαση για την οποία καταβάλλεται πρόστιμο πεντακοσίων (500) ευρώ. Ο

αριθμός των παραβάσεων προκύπτει από το πηλίκον του συνολικού προϋπολογισμού δια του ποσού των δεκαπέντε χιλιάδων (15.000) ευρώ, στρογγυλοποιούμενο προς τα άνω. Ο συνολικός αριθμός των παραβάσεων του ακινήτου σημειώνεται στο τετραγωνίδιο 13 του πίνακα του Παραρτήματος Α. Ειδικά, σε αυτές τις περιπτώσεις που υποβάλλονται παραβάσεις αποκλειστικά αυτής της κατηγορίας δεν υποβάλλονται τα δικαιολογητικά iii, iv και v, της παρ. 6 του άρθρου 11 του παρόντος. Για αυθαίρετες κατασκευές των παραγράφων 26 και 57 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α' 79) καταβάλλεται παράβολο κατά την παρ.10 του άρθρου 11 του παρόντος νόμου και το ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με προϋπολογισμό κατά το Παράρτημα Β' σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρούσα παράγραφο.

β. Στον ανωτέρω τρόπο υπολογισμού της παρ.5α του ενιαίου ειδικού προστίμου υπάγονται επίσης αυθαίρετοι ημιυπαίθριοι χώροι, στέγαστρα, κιόσκια, καθώς και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις από βοηθητική χρήση σε βοηθητική και από κύρια χρήση σε κύρια που έχουν πραγματοποιηθεί χωρίς την έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου και υπό την προϋπόθεση ότι δεν επέρχεται υπέρβαση δόμησης λόγω της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης κατά την παρ.5 του άρθρου 19 του παρόντος.

β. Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου για όλους τους χώρους σε υπόγειες στάθμες, εσωτερικούς εξώστες (πατάρια) και σοφίτες, όπως ορίζονται στο άρθρο 2 του ν. 4067/2012 (Α' 79), εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής 50%.

Άρθρο 19

Ειδικές διατάξεις υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου

1. Σε περιπτώσεις υπέρβασης ύψους νομίμως υφιστάμενων κτιρίων ή τμημάτων τους, στις οποίες δεν συντρέχει υπέρβαση δόμησης, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται χωρίς να πολλαπλασιάζεται ο συντελεστής δόμησης (5α, β, γ, δ) του Παραρτήματος Α' αλλά ο συντελεστής 0,20 για υπερβάσεις αυτών έως 20% του επιτρεπόμενου ύψους και ο συντελεστής 0,40 για υπερβάσεις μεγαλύτερες του 20% του επιτρεπόμενου ύψους.

2. Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου που αφορά στην υπέρβαση ύψους, στην περίπτωση οικοδομής με οικοδομική άδεια, δεν προσμετράται το πρόσθετο ύψος αυτής, που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις που έχουν εκτελεστεί σε αυτόν. Το ειδικό πρόστιμο για το ύψος, που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις, υπολογίζεται σύμφωνα με την παράγραφο 5 του προηγούμενου άρθρου. Ο παραπάνω τρόπος υπολογισμού δεν εφαρμόζεται για τις αυθαίρετες κατασκευές του άρθρου 13.

3. Για κύρια και μοναδική κατοικία, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες

της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών (3.000) χιλιάδων, καταβάλλεται ποσοστό 40% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος. Θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες, εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά τριάντα (30) τ.μ. για μέχρι δύο τέκνα και κατά είκοσι (20) τ.μ. για πάνω από δύο τέκνα, τα οποία βαρύνουν τον υπόχρεο ή τον άλλο σύζυγο. Η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας για την εφαρμογή του άρθρου 17 του παρόντος πληρούται εφόσον για τις στεγαστικές ανάγκες των ανωτέρω προσώπων το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά δεκαπέντε (15) τ.μ. για κάθε τέκνο.

4. Στην περίπτωση συγκυριότητας του ακινήτου, στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση, οι συντελεστές μειώσεως του προστίμου και του παραρτήματος λαμβάνονται υπόψη για όποιον από τους συγκυρίους πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις υποβάλλοντας διαφορετικά φύλλα καταγραφής για την επιφάνεια που αντιστοιχεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας.

5. Για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης από κύρια χρήση σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, στις περιπτώσεις όπου επέρχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης, (αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κατάσταση σε κατοικία σε εκτός σχεδίου περιοχή, αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από βιομηχανία για την οποία εκδόθηκε άδεια κατά παρέκκλιση σε εκτός σχεδίου περιοχή σε κατοικία και άλλα εκτός των τυχόν υπολοίπων συντελεστών (εκτός σχεδίου, παλαιότητας κ.α.) υπολογίζεται ο συντελεστής αλλαγής χρήσης κατά το Παράρτημα Α' για την επιπλέον της επιτρεπόμενης για τη νέα χρήση επιφάνεια. Για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης από βοηθητική χρήση σε κύρια, χωρίς την έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου υπολογίζεται η υπέρβαση συντελεστή δόμησης που προέκυψε λόγω της αυθαίρετης αλλαγής και δεν υπολογίζεται ο ειδικός συντελεστής αλλαγής χρήσης κατά το Παράρτημα Α' του παρόντος.

Άρθρο 20

Συμψηφισμός καταβληθέντων προστίμων

1. Καταβληθέντα ποσά προστίμων ανέγερσης και διατήρησης, καθώς και καταβληθέντα ποσά ειδικών προστίμων διατήρησης, ή και παράβολων, συμψηφίζονται με το ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου.

Τα καταβληθέντα ποσά αφαιρούνται από την τελευταία δόση και τις αμέσως προηγούμενες χρονικά έως ότου ολοκληρωθεί ο συμψηφισμός. Σε περίπτωση που μετά τον ως άνω υπολογισμό, προκύπτει ότι τα ήδη καταβληθέντα ποσά

υπερβαίνουν το ποσό του προστίμου, με βάση τις διατάξεις του παρόντος, δεν αναζητούνται.

2. Για αυθαίρετη κατασκευή ή η αυθαίρετη χρήση που αφορά κτίριο, που χρησιμοποιείται και λειτουργεί ως βιομηχανική, βιοτεχνική εγκατάσταση, ξενοδοχείο, τουριστικό κατάλυμα, αποθήκη ή άλλη παραγωγική μονάδα, εφόσον έχει υπαχθεί σε ειδικές διατάξεις που επιτρέπουν τη λειτουργία του, μετά την καταβολή προστίμου ή άλλου τέλους ή εισφοράς, το παραπάνω ειδικό πρόστιμο διατήρησης καταβάλλεται μειωμένο κατά το ποσό του προστίμου ή τέλους ή εισφοράς, που έχει καταβληθεί σε εφαρμογή των παραπάνω διατάξεων.

3. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να καθορίζεται συμψηφισμός των ποσών που καταβάλλονται από την έναρξη εφαρμογής του παρόντος για αμοιβές υπηρεσιών, εργασίες και υλικά για την ενεργειακή αναβάθμιση των κτιρίων, καθώς και για την στατική επάρκεια αυτών, επί κατασκευών προ του έτους 2003 με τα ποσά του ειδικού προστίμου που προβλέπονται στον παρόντα νόμο και έως το ποσοστό 50% του προβλεπόμενου του ειδικού προστίμου.

4. Με υπουργική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος, καθώς και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, που υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα για την απόδειξη των ποσών που καταβλήθηκαν.

Άρθρο 21

Καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου – προθεσμίες

1. Για την εφαρμογή του παρόντος, ως ημερομηνία υπαγωγής νοείται η ημερομηνία καταβολής του σχετικού παραβόλου, ως αυτή παρουσιάζεται δια της ηλεκτρονικής διαδικασίας στο πληροφοριακό σύστημα.

2. Το πρόστιμο καταβάλλεται ως εξής:

α) Σε περίπτωση υπαγωγής έως την τελευταία εργάσιμη ημέρα του πρώτου εξαμήνου από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου το πρόστιμο καταβάλλεται εντός προθεσμίας εκατόν δύο (102) μηνών ή δεκαεπτά (17) εξαμήνων από την ημερομηνία δημοσίευσης του νόμου.

β) Σε περίπτωση υπαγωγής έως την τελευταία εργάσιμη ημέρα του δεύτερου εξαμήνου από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου το πρόστιμο καταβάλλεται εντός προθεσμίας ογδόντα τεσσάρων (84) μηνών ή δεκατεσσάρων (14) εξαμήνων από την πρώτη εργάσιμη ημέρα του δεύτερου εξαμήνου.

γ) Σε περίπτωση υπαγωγής έως την τελευταία εργάσιμη ημέρα του τρίτου εξαμήνου από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου το πρόστιμο καταβάλλεται εντός προθεσμίας εξήντα (60) μηνών ή δέκα (10) εξαμήνων από την πρώτη εργάσιμη ημέρα του τρίτου εξαμήνου.

3. Σε κάθε περίπτωση ως ελάχιστη μηνιαία δόση ορίζεται το ποσό των πενήντα (50) ευρώ και ως ελάχιστη εξαμηνιαία δόση το ποσό των τριακοσίων (300) ευρώ.

4. Μέχρι τη λήξη της τελευταίας εργάσιμης ημέρας του εξαμήνου εξοφλείται το συνολικό ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου του εξαμήνου. Σε περίπτωση μη εμπρόθεσμης καταβολής του συνολικού ποσού του εξαμήνου τότε το ανεξόφλητο ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου προσαυξάνεται κατά 1% για κάθε μήνα καθυστέρησης.

5. Σε περίπτωση εφάπαξ καταβολής έως την τελευταία εργάσιμη ημέρα του πρώτου εξαμήνου εκάστης των περιπτώσεων της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου, παρέχεται έκπτωση είκοσι τοις εκατό (20%) επί του συνολικού ποσού του προστίμου.

6. Σε περίπτωση καταβολής ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου, έως την τελευταία εργάσιμη ημέρα του πρώτου εξαμήνου εκάστης των περιπτώσεων της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου, παρέχεται έκπτωση 10% επί του συνολικού ποσού του προστίμου.

7. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ρυθμίζεται η διαδικασία κατάθεσης και απόδοσης του ειδικού προστίμου, καθώς και κάθε σχετικό θέμα και λεπτομέρεια.

Άρθρο 22

Τιμή ζώνης

1. Για τα ακίνητα που βρίσκονται στην ηπειρωτική Ελλάδα και στα νησιά Κρήτη και Εύβοια, στην περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης, σύμφωνα με το σύστημα των αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών στην περιοχή του ακινήτου, για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου ή της αξίας των παραβάσεων, λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην τοπική ή δημοτική κοινότητα όπου βρίσκεται το ακίνητο και σε περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί αυτή, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην περιφερειακή ενότητα όπου βρίσκεται το ακίνητο. Ειδικά δε, για τα ακίνητα του προηγούμενου εδαφίου που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμού, που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην περιφερειακή ενότητα, εφόσον στην οικεία δημοτική κοινότητα του ακινήτου η μέγιστη τιμή ζώνης δεν υπερβαίνει τα δύο χιλιάδες διακόσια (2.200) ευρώ σε ποσοστό μεγαλύτερο του 10% της έκτασης της οικείας δημοτικής κοινότητας. Για τη συνδρομή της παραπάνω προϋπόθεσης εκδίδεται διαπιστωτική πράξη του οικείου δήμου. [Αρχή Τροποποίησης]«Σε περίπτωση όπου από τη σχετική διαπιστωτική πράξη προκύπτει ότι η μέγιστη τιμή ζώνης υπερβαίνει τα δύο χιλιάδες διακόσια (2.200) ευρώ σε ποσοστό μεγαλύτερο του 10% της έκτασης της οικείας δημοτικής κοινότητας, λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην έκταση του

οικείου δήμου.» - ΑΝΤΙΚ. ΤΟΥ ΤΕΤΑΡΤΟΥ ΕΔΑΦΙΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 10 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 11 ΤΟΥ ΑΡΘ. 22 ΤΟΥ Ν. 4258/14, ΦΕΚ-94 Α/14-4-14 [Τέλος Τροποποίησης]

2. Για τα υπόλοιπα ακίνητα της επικράτειας, στην περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης, σύμφωνα με το σύστημα των αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών στην περιοχή του ακινήτου, για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου ή της αξίας των παραβάσεων, λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην τοπική ή δημοτική κοινότητα όπου βρίσκεται το ακίνητο και σε περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί αυτή, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στον οικείο δήμο και εάν δεν έχει καθοριστεί σε αυτόν, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην περιφερειακή ενότητα όπου βρίσκεται το ακίνητο.

[Αρχή Τροποποίησης]«Ειδικά δε για τα ακίνητα του προηγούμενου εδαφίου που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμού, που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης, που ισχύει στον οικείο δήμο και εάν δεν έχει καθοριστεί σε αυτόν η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην περιφερειακή ενότητα, εφόσον στην οικεία δημοτική κοινότητα του ακινήτου η μέγιστη τιμή ζώνης δεν υπερβαίνει τα δύο χιλιάδες (2.000) ευρώ σε ποσοστό μεγαλύτερο του 10% της έκτασης της οικείας δημοτικής κοινότητας. Για τη συνδρομή της παραπάνω προϋπόθεσης εκδίδεται διαπιστωτική πράξη του οικείου δήμου.» - ΠΡΟΣΘ. ΕΔΑΦΙΟΥ ΣΤΗΝ ΠΑΡ. 2 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 22 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 12 ΤΟΥ ΑΡΘ. 22 ΤΟΥ Ν. 4258/14, ΦΕΚ-94 Α/14-4-14 [Τέλος Τροποποίησης]

3. Σε περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης στην περιφερειακή ενότητα όπου βρίσκεται το ακίνητο,

για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου ή της αξίας των παραβάσεων, λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στο νομό, στον οποίο βρίσκεται η οικεία περιφερειακή ενότητα.

4. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Οικονομικών μπορεί να εφαρμόζονται, με ειδική καταχώριση στο πληροφοριακό σύστημα, οι τιμές ζώνης για όλη την Επικράτεια για το σύνολο των υπαγωγών.

Άρθρο 23

Ειδικές διατάξεις

1.α. Στην περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων για τις οποίες δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης, με βάση την κείμενη νομοθεσία, εφόσον καταβληθεί το παράβολο της παραγράφου 10 του άρθρου 11 και εκδοθεί η σχετική οικοδομική άδεια νομιμοποίησης εντός [Αρχή Τροποποίησης]τεσσάρων (4) ετών - ΑΝΤΙΚ. ΩΣ ΑΝΩ ΤΗΣ ΜΕΣΑ ΣΕ "" ΠΡΟΘΕΣΜΙΑΣ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘ. 43 ΤΟΥ Ν. 4447/16, ΦΕΚ-241 Α/23-12-16 [Τέλος Τροποποίησης] ή άδεια κατεδάφισης εντός έξι (6) μηνών από την καταβολή του και δεν οφείλεται άλλο πρόστιμο. Σε περίπτωση παρέλευσης απράκτου του χρονικού διαστήματος των [Αρχή

Τροποποίησης]τεσσάρων (4) ετών - ΑΝΤΙΚ. ΩΣ ΑΝΩ ΤΗΣ ΜΕΣΑ ΣΕ "" ΠΡΟΘΕΣΜΙΑΣ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘ. 43 ΤΟΥ Ν. 4447/16, ΦΕΚ-241 Α/23-12-16 [Τέλος Τροποποίησης] για λόγους που οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος εφαρμόζονται οι διατάξεις περί κατεδαφίσεως και επιβολής προστίμου αυθαιρέτων. Δεν συνυπολογίζεται στο χρονικό διάστημα των [Αρχή Τροποποίησης]τεσσάρων (4) ετών - ΑΝΤΙΚ. ΩΣ ΑΝΩ ΤΗΣ ΜΕΣΑ ΣΕ "" ΠΡΟΘΕΣΜΙΑΣ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘ. 43 ΤΟΥ Ν. 4447/16, ΦΕΚ-241 Α/23-12-16 [Τέλος Τροποποίησης], ο χρόνος καθυστέρησης έκδοσης της οικοδομικής άδειας για λόγους που δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος. Σε περίπτωση κτισμάτων τα οποία για οποιονδήποτε λόγο κρίνονται ως αυθαίρετα εφόσον εμπίπτουν στις διατάξεις της παρούσας παραγράφου και δύναται να εκδοθεί νέα άδεια νομιμοποίησης, αν πριν τις 28.7.2011 έχουν εκδοθεί νομίμως άδειες λειτουργίας ή και άλλες διοικητικές πράξεις σύμφωνα με την άδεια οικοδομής, αυτές διατηρούνται εφόσον: i) υποβληθεί αίτημα για την έκδοση άδειας νομιμοποίησης κατά τις διατάξεις της παρούσας παραγράφου και ii) καταβληθεί πέραν του προβλεπόμενου ειδικό παράβολο διατήρησης άδειας λειτουργίας ίσο με το πενταπλάσιο του παραβόλου της παραγράφου 10 του άρθρου 11 του παρόντος. Ειδικά, σε αυτή την περίπτωση εφόσον παρέλθει το διάστημα των [Αρχή Τροποποίησης]τεσσάρων (4) ετών - ΑΝΤΙΚ. ΩΣ ΑΝΩ ΤΗΣ ΜΕΣΑ ΣΕ "" ΠΡΟΘΕΣΜΙΑΣ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘ. 43 ΤΟΥ Ν. 4447/16, ΦΕΚ-241 Α/23-12-16 [Τέλος Τροποποίησης] και δεν εκδοθεί η άδεια για τους λόγους που αναφέρονται στην επόμενη περίπτωση β', για την ισχύ της υπαγωγής, το υπόλοιπο ποσό του προστίμου καταβάλλεται υποχρεωτικά, κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη εντός προθεσμίας έξι (6) μηνών από την παρέλευση του ως άνω χρονικού διαστήματος. Για την τυχόν ανανέωση των διοικητικών πράξεων, πέραν των λοιπών δικαιολογητικών υποβάλλονται στην αρμόδια υπηρεσία αντίγραφο της αιτήσεως για την έκδοση άδειας νομιμοποίησης και αποδεικτικά στοιχεία καταβολής του 10% του ποσού του προστίμου κατά τα ανωτέρω. Σε κάθε διοικητική πράξη γίνεται μνεία για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου, καθώς και για τις ειδικές υποχρεώσεις που απορρέουν από την παρούσα.

β. Σε περίπτωση παρέλευσης του χρονικού διαστήματος των [Αρχή Τροποποίησης]τεσσάρων (4) ετών - ΑΝΤΙΚ. ΩΣ ΑΝΩ ΤΗΣ ΜΕΣΑ ΣΕ "" ΠΡΟΘΕΣΜΙΑΣ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘ. 43 ΤΟΥ Ν. 4447/16, ΦΕΚ-241 Α/23-12-16 [Τέλος Τροποποίησης] και εφόσον δεν είναι δυνατή η έκδοση άδειας νομιμοποίησης αποκλειστικά για λόγους μεταβολής του πολεοδομικού καθεστώτος, επιτρέπεται η τροποποίηση των στοιχείων της δήλωσης κατά τις διατάξεις του παρόντος προκειμένου να υπαχθεί στο άρθρο 8 του παρόντος. Για τις αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας παραγράφου, μετά τη διόρθωση δεν εφαρμόζονται τα οριζόμενα στην παράγραφο 5 του άρθρου 25 του παρόντος περί εκπτώσεως και μειώσεων του ειδικού προστίμου. Η διαδικασία του παρόντος άρθρου εφαρμόζεται και για κατασκευές ή εγκαταστάσεις ακινήτων στρατηγικών επενδύσεων για τα οποία έχει υποβληθεί αίτηση ένταξης στη διαδικασία Στρατηγικών Επενδύσεων κατά τις διατάξεις του ν. 3986/2011 (Α' 152) και του ν. 4146/2013 (Α' 90). Σε περίπτωση όπου δεν εγκριθεί η αίτηση για το Ειδικό Σχέδιο κατά τις ως άνω διατάξεις εντός [Αρχή Τροποποίησης]τεσσάρων (4) ετών - ΑΝΤΙΚ. ΩΣ ΑΝΩ ΤΗΣ ΜΕΣΑ ΣΕ "" ΠΡΟΘΕΣΜΙΑΣ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘ. 43 ΤΟΥ Ν. 4447/16, ΦΕΚ-241 Α/23-12-16 [Τέλος Τροποποίησης] από την υποβολή του αιτήματος επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος νόμου

εντός αποκλειστικής προθεσμίας έξι (6) μηνών. Σε κάθε περίπτωση απαιτείται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος νόμου κατά την παρούσα παράγραφο αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων και μετά την έγκριση των Ειδικών Σχεδίων κατά τις διατάξεις του ν. 3986/2011 (Α' 152) και του ν. 4146/2013 (Α' 90).

2. Στις περιπτώσεις της παραγράφου 1 η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων, μπορεί να πραγματοποιηθεί προ της υποχρέωσης έκδοσης της σχετικής οικοδομικής άδειας με την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου, υπό την προϋπόθεση να αναλάβει ο νέος κύριος την υποχρέωση αυτή, με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.

3. Στην περίπτωση αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων προ τις 28.7.2011, για τις οποίες έχει εκδοθεί με βάση την κείμενη νομοθεσία προ της ισχύος του παρόντος οικοδομική άδεια νομιμοποίησης, αν καταβληθεί το παράβολο της παραγράφου 10 του άρθρου 11 και υποβληθούν στο πληροφοριακό σύστημα τα στοιχεία νομιμότητας, δεν οφείλεται άλλο πρόστιμο και εφαρμόζεται η διαδικασία διαγραφής ανείσπρακτων βεβαιωθέντων προστίμων κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

4. [Αρχή Τροποποίησης] «Αυθαίρετες κατασκευές προ 28.7.2011, που έχουν κατεδαφιστεί υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος κατά παρέκκλιση της παραγράφου 2 του άρθρου 2 του παρόντος με την καταβολή παραβόλου ποσού πεντακοσίων (500) ευρώ.» - ΑΝΤΙΚ. ΤΟΥ ΠΡΩΤΟΥ ΕΔΑΦΙΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡ. 4 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 23 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 13 ΤΟΥ ΑΡΘ. 22 ΤΟΥ Ν. 4258/14, ΦΕΚ-94 Α/14-4-14 [Τέλος Τροποποίησης]. Για την υπαγωγή υποβάλλεται αίτηση, τεχνική έκθεση μηχανικού και αποδεικτικά στοιχεία για την κατεδάφιση, δεν απαιτούνται πρόσθετα στοιχεία και σχέδια και εφαρμόζεται η διαδικασία διαγραφής ανείσπρακτων βεβαιωθέντων προστίμων κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

5. Στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται, αυθαίρετες κατασκευές και εγκαταστάσεις κεραιών πάνω από την απόληξη κλιμακοστασίου και φρέατος ανελκυστήρα, εφόσον διαθέτουν άδεια κατασκευής από την Εθνική Επιτροπή Τηλεπικοινωνιών και Ταχυδρομείων και γνωμοδότηση της Ελληνικής Επιτροπής Ατομικής Ενέργειας επί της μελέτης εκπεμπόμενης ακτινοβολίας ή θεωρούνται ότι λειτουργούν νόμιμα, σύμφωνα με τη νομοθεσία. Στη περίπτωση αυτή επιτρέπονται και οι αναβαθμίσεις ή τροποποιήσεις των κατασκευών εφόσον δεν επέρχεται ουδεμία μεταβολή των δομικών κατασκευών. Οι κατασκευές αυτές μετά την υπαγωγή τους στη ρύθμιση του παρόντος νόμου, μπορούν να αναβαθμίζονται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

6. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται και κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με άδεια που εκδόθηκε από την αρμόδια αρχή και η οποία μεταγενέστερα ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε για οποιονδήποτε λόγο, εκτός

εάν η ανάκληση ή η ακύρωση οφείλεται σε υποβολή αναληθών στοιχείων ή ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας κατάστασης κατά την έκδοσή τους. Για την υπαγωγή των εν λόγω κτισμάτων στις διατάξεις του παρόντος απαιτείται η

καταβολή, για κάθε ιδιοκτησία, του παράβολου της παραγράφου 10 του άρθρου 11. Τα κτίσματα αυτά απαλλάσσονται από την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου.

7. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με άδεια που εκδόθηκε από την αρμόδια αρχή και που μεταγενέστερα ανακλήθηκε λόγω υποβολής αναληθών στοιχείων ή ανακριβούς αποτύπωσης της υπάρχουσας κατάστασης. Για τα κτίσματα αυτά υποβάλλονται όλα τα δικαιολογητικά του άρθρου 11 και καταβάλλεται το σχετικό παράβολο, καθώς και το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος. [Αρχή Τροποποίησης] «Δεν υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και του παρόντος άρθρου κτίσματα που κρίθηκαν αυθαίρετα με αμετάκλητη απόφαση του αρμόδιου δικαστηρίου. Η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου εφαρμόζεται και στις περιπτώσεις εκκρεμών υποθέσεων για τις οποίες δεν έχει εκδοθεί πράξη υπαγωγής και δεν έχει καταβληθεί το σχετικό παράβολο.» - ΑΝΤΙΚ. ΤΟΥ ΤΡΙΤΟΥ ΕΔΑΦΙΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡ. 7 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 23 ΜΕ ΤΟ ΑΡΘ. 84 ΤΟΥ Ν. 4307/14, ΦΕΚ-246 Α/15-11-14 [Τέλος Τροποποίησης]

8. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται και λιθόκτιστα κτίσματα, τα οποία κατά το χρόνο κατασκευής τους βρίσκονταν εκτός αιγιαλού, σύμφωνα με παλαιότερη χάραξή του, με βάση τα στοιχεία της αρμόδιας Κτηματικής Υπηρεσίας, εφόσον έχουν κατασκευαστεί πριν την έναρξη ισχύος του ν. 1337/1983.

9. Η διαφορετική διαρρύθμιση διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας δεν συνιστά αυθαίρετη κατασκευή και απαλλάσσεται της υποχρέωσης υπαγωγής στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου.

10. Η διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου, από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, αν έχει επιφέρει τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων, υπάγεται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης του ορόφου. Ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ το ποσό των πεντακοσίων (500) ευρώ και δεν καταβάλλεται παράβολο.

11. Για τη διαφορετική χωροθέτηση των υποχρεωτικά προβλεπόμενων από την οικοδομική άδεια θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων από αυτήν που προβλέπεται στα σχέδια της συμβολαιογραφικής δήλωσης του ν. 1221/1981, υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης των υφισταμένων θέσεων στάθμευσης. Ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ, εντός της προθεσμίας της πρώτης δόσης, το ποσό των πεντακοσίων (500) ευρώ και δεν καταβάλλεται παράβολο.

12. Στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης των τουριστικών εγκαταστάσεων, κατά παρέκκλιση των όρων δόμησης και των χρήσεων γης που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής, υπό την προϋπόθεση ότι για τις κατασκευές αυτές έχει εκδοθεί, μετά την καταβολή σχετικού προστίμου,

σήμα λειτουργίας από τον Ε.Ο.Τ., καθώς και υπό την προϋπόθεση ότι λειτουργούσαν νομίμως μέχρι τις 28.7.2011.

13. Αυθαίρετες κατασκευές σταυλικών εγκαταστάσεων και συνοδών κτιρίων προσωρινής διαμονής σε δημόσιες υπό νόμιμη παραχώρηση ή ιδιωτικές εκτάσεις εκμεταλλεόμενες νομίμως από κτηνοτρόφους, οι οποίες είναι καταχωρημένες στο Ολοκληρωμένο Σύστημα Διαχείρισης και Ελέγχου Αγροτικών Εκμεταλλεύσεων (ΟΣΔΕ) μπορούν να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος νόμου χωρίς την καταβολή προστίμου, αφού υποβάλλουν:

α) Αίτηση.

β) Αντίγραφο της Ενιαίας Αίτησης Ενίσχυσης, με τα αντίστοιχα αποσπάσματα χάρτη, όπου θα αποτυπώνονται από τον μηχανικό τα σημεία των σταυλικών εγκαταστάσεων.

γ) Τεχνική έκθεση μηχανικού, όπου δηλώνεται ότι οι επιφάνειες του κτίσματος ή των κτισμάτων προσωρινής διαμονής δεν υπερβαίνουν συνολικά τα 35,00 τ.μ., καθώς και ο τρόπος κατασκευής αυτών και των σταυλικών εγκαταστάσεων.

δ) Παραβόλο υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου ύψους τριακοσίων (300) ευρώ.

(Με την παρ. 3 του άρθρου 63 του Ν. 4235/14, ΦΕΚ-32 Α/11-2-14, ορίζεται ότι :

“3.α) Φορείς κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων που έχουν υποβάλλει αίτηση εξαίρεσης από την κατεδάφιση αυθαίρετων κτισμάτων ή κτιριακών εγκαταστάσεων κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων στις κατά τόπους Διευθύνσεις Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού των Αποκεντρωμένων Διοικήσεων, μέχρι και τις 30.6.2012, στα πλαίσια του άρθρου 4 του ν. 3399/2005 (Α' 89) που καταργήθηκε, ανεξαρτήτως αν συμπλήρωσαν τυχόν διαπιστωθείσες ελλείψεις του φακέλου τους μετά την ημερομηνία αυτή, υπάγονται στις διατάξεις της παρ. 13 του άρθρου 23 του ν. 4178/2013 (Α' 174), χωρίς την υποχρέωση προσκόμισης της τεχνικής έκθεσης μηχανικού, εφόσον υπάρχει ήδη στο φάκελο διάγραμμα κάλυψης και βεβαίωση στατικής επάρκειας, όπου αυτή απαιτείται, καθώς και χωρίς την υποχρέωση καταβολής

του παραβόλου υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου ύψους τριακοσίων (300) ευρώ.

3.β) Αποφάσεις εξαίρεσης από την κατεδάφιση κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων που εκδόθηκαν μετά τις 30.6.2012, σύμφωνα με το άρθρο 4 του ν. 3399/2005 και αφορούν αιτήσεις ενδιαφερόμενων φορέων που υπεβλήθησαν στις Διευθύνσεις Αγροτικής Οικονομίας και Κτηνιατρικής των οικείων Περιφερειακών Ενοτήτων μέχρι 30.6.2012, θεωρούνται νόμιμες”).

14.α Στις διατάξεις του παρόντος νόμου, υπάγονται υπερβάσεις δόμησης, κάλυψης και ύψους μέχρι ποσοστού 20% των επιτρεπομένων, κατασκευών, επί κτιρίου για το οποίο εκδόθηκε νόμιμη άδεια και οι εργασίες αποπεράτωσης ολοκληρώθηκαν στο σύνολό τους μετά τις 28.7.2011, υπό την προϋπόθεση ότι εργασίες κατασκευής του φέροντος οργανισμού πραγματοποιήθηκαν προ τις 28.7.2011 και η θεώρηση για την

έναρξη των εργασιών, από την Αστυνομική Αρχή, έλαβε χώρα προ τις 28.7.2011. Κατά τον έλεγχο από την Υπηρεσία Δόμησης για την ολοκλήρωση των εργασιών και τη σύνδεση του κτιρίου ή τμήματος αυτού με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, προσκομίζεται αντίγραφο της βεβαίωσης υπαγωγής και γίνεται έλεγχος και ταυτοποίηση των στοιχείων υπαγωγής.

β. Σε κάθε περίπτωση η έναρξη των οικοδομικών εργασιών του φέροντος οργανισμού πριν τις 28.7.2011 πιστοποιείται και αποδεικνύεται από σχετική αεροφωτογραφία.

(Με την παρ. 25 του άρθρου 10 του Ν. 4315/14, ΦΕΚ-269 Α/24-12-14, ορίζεται ότι : “25. α) Στις αυθαίρετες κατασκευές της παρ. 1γ του άρθρου 26 του ν. 4178/2013, με εξαίρεση τις αυθαίρετες κατασκευές που αναφέρονται στο τελευταίο εδάφιο της ως άνω παραγράφου όπως ισχύει, δεν έχει εφαρμογή η παρ. 4 του άρθρου 26 του ν. 4178/2013 για το πρόστιμο διατήρησης. Προϋπόθεση για την εφαρμογή της παρούσας διάταξης είναι οι παραπάνω αυθαίρετες κατασκευές να βρίσκονται στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου - γηπέδου.

β) Σε περίπτωση αποδοχής του προστίμου της, παρ. 1α και 1β του άρθρου 26 του ν. 4178/2013, κατασκευής, που τηρεί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της, η οποία δύναται να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση ή ενημέρωση της άδειας δόμησης, για την έκδοση άδειας νομιμοποίησης κατασκευών τουριστικών εγκαταστάσεων και μόνο εφόσον έχει εγκριθεί περιβαλλοντική μελέτη κατά τις κείμενες διατάξεις έως τη δημοσίευση του παρόντος, παρέχεται έκπτωση ογδόντα τις εκατό (80%).

γ) Στο ποσοστό της παρ. 14α του άρθρου 23 του ν. 4178/2013 δεν προσμετρούνται υπόγειες επιφάνειες, όπως αποτυπώνεται ο όγκος αυτών στην οικοδομική άδεια που έχει εκδοθεί”).

15.α Στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται, μόνο με την καταβολή του σχετικού παραβόλου και χωρίς την καταβολή του ειδικού προστίμου, αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης επί κτιρίων που αποδόθηκαν στους δικαιούχους από τον πρώην Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.). Η αίτηση υπαγωγής δύναται να υποβληθεί είτε ανά αυτοτελή ιδιοκτησία είτε για το σύνολο των κτιρίων, σύμφωνα με την άδεια οικοδομής.

(Με το άρθρο 25 του Ν. 4302/14, ΦΕΚ-225 Α/8-10-14, ορίζεται ότι : “Από τη δημοσίευση του παρόντος οι δικαιούχοι των κατοικιών του Ηλιακού Χωριού στην Πεύκη καθίστανται αυτοδικαίως και αδαπάνως συγκύριοι κατ’ ιδανικά μερίδια του Ενεργειακού Κέντρου που βρίσκονται στο Ο.Τ. 1 του ως άνω Ηλιακού Χωριού. Οι δικαιούχοι στους οποίους θα αποδοθούν οι οριστικοί τίτλοι παραχώρησης ιδιοκτησίας των κατοικιών, υπάγονται στην παρ. 15 (α) του άρθρου 23 του ν. 4178/2013”).

β. Για την υπαγωγή πέραν των απαιτούμενων δικαιολογητικών, συνυποβάλλεται το παραχωρητήριο ή ο νόμιμος τίτλος από τον Ο.Ε.Κ..

16.α. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές, όπως ορίζονται στην παρ. 74 του άρθρου 2 και στο άρθρο 21 του ν. 4067/2012 (Α' 79), σε χώρους που έχουν παραχωρηθεί νομίμως, για συγκεκριμένη εμπορική εκμετάλλευση ή χρήση τραπεζο-καθισμάτων από φορείς του Δημοσίου και ΟΤΑ, κατά παρέκκλιση των διατάξεων της περίπτωσης α' της παραγράφου 2 του άρθρου 2 του παρόντος. Σε κάθε περίπτωση, εξαιρετικά, η αναστολή των διατάξεων του παρόντος ισχύει μόνο για δύο (2) έτη από την ημερομηνία υπαγωγής. Αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας παραγράφου, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις Δ.Ο.Υ. ή υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται αντίστοιχα στις διατάξεις του παρόντος νόμου. Για την υπαγωγή πέραν των απαιτούμενων δικαιολογητικών υποβάλλονται το μισθωτήριο συμβόλαιο και οι εγκριτικές πράξεις παραχώρησης της χρήσης.

β. Μετά την παρέλευση της προθεσμίας αναστολής των δύο (2) ετών, οι κατασκευές αυτές οφείλουν να προσαρμοστούν, σύμφωνα με τις διατάξεις της υπουργικής απόφασης του τελευταίου εδαφίου του άρθρου 21 του ν. 4067/2012 (Α' 79), καθώς και σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 4 της κ.υ.α. 31722/4.11.2011 ή σε διαφορετική περίπτωση να απομακρυνθούν.

γ. Με ευθύνη του κάθε δήμου, σε περιοχές ή ζώνες οικοδομικών τετραγώνων στις οποίες υπάρχουν πλείονες επιχειρήσεις - μισθωτές κοινοχρήστων χώρων- οι προσωρινές κατασκευές οφείλουν να αντιμετωπίζονται ενιαία ως προς τα μορφολογικά στοιχεία τους, το μέγεθός τους, τα υλικά κατασκευής και την αρμονική ένταξή τους στο χώρο, με ευθύνη του κάθε δήμου.

δ. Με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και κατόπιν αίτησης εγκρίνεται από το Αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής πρότυπη αρχιτεκτονική μελέτη στην οποία περιγράφονται με σαφήνεια οι μορφολογικοί κανόνες, το είδος, το μέγεθος και τα χρησιμοποιούμενα υλικά. Η εγκριτική απόφαση δύναται να περιλαμβάνει τμήμα ή σύνολο εκτάσεως οικοδομικών τετραγώνων που πρόκειται να εγκατασταθούν οι προσωρινές κατασκευές, καθώς και να περιλαμβάνει όλες τις απαιτούμενες υποχρεώσεις για την ελεύθερη διέλευση του κοινού και την ελεύθερη χρήση εγκαταστάσεων κοινωφελούς χαρακτήρα.

ε. Με υπουργική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος.

17.α. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης αποκλειστικά κατοικίας κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 8 του παρόντος, ως προς τη χρήση και μόνο και με την επιφύλαξη του άρθρου 2 του παρόντος. Σε κάθε περίπτωση, εξαιρετικά, η αναστολή των διατάξεων του παρόντος ισχύει μόνο για δέκα (10) έτη από την ημερομηνία υπαγωγής. Αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας παραγράφου, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις Δ.Ο.Υ. ή υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται αντίστοιχα στις διατάξεις του παρόντος νόμου.

β. Μετά την ηλεκτρονική αποτύπωση και καταγραφή του δομημένου περιβάλλοντος κατά τις 28.07.2011 με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί με στόχο την υλοποίηση του σχεδιασμού της περιοχής, σύμφωνα με τα στοιχεία και το πλήθος των αυθαιρέτων κατασκευών κατά παρέκκλιση των χρήσεων γης που έχουν θεσπιστεί. Σε κάθε περίπτωση για την ισχύ της παρούσας παραγράφου εφόσον απαιτηθεί η αναθεώρηση ή ολοκλήρωση του Πολεοδομικού σχεδιασμού θα πρέπει να ολοκληρωθεί εντός προθεσμίας πέντε (5) ετών από την καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής που προβλέπεται στον παρόντα νόμο.

γ. Με προεδρικό διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να καθορίζεται η διαδικασία διατήρησης των συγκεκριμένων αυθαιρέτων κατασκευών και οι επιτρεπόμενες οικοδομικές εργασίες, πέραν του χρόνου αναστολής κατά τις διατάξεις του παρόντος.

18.α. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης οι οποίες έχουν πραγματοποιηθεί σε εκτάσεις για τις οποίες δεν έχουν καθοριστεί ή αναθεωρηθεί καθ' οιονδήποτε τρόπο χρήσεις γης τα τελευταία είκοσι πέντε (25) έτη, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 8 του παρόντος, ως προς τη χρήση και μόνο και με την επιφύλαξη του άρθρου 2 του παρόντος.

β. Σε κάθε περίπτωση, εξαιρετικά, η αναστολή των διατάξεων της παρούσας παραγράφου ισχύει μόνο για δέκα (10) έτη από την ημερομηνία υπαγωγής. Αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας παραγράφου, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις Δ.Ο.Υ. ή εκκρεμείς υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται αντίστοιχα στις διατάξεις του παρόντος νόμου.

γ. Μετά την ηλεκτρονική αποτύπωση, καταγραφή του δομημένου περιβάλλοντος κατά τις 28.7.2011 με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί με στόχο την υλοποίηση του σχεδιασμού της περιοχής, σύμφωνα με τα στοιχεία και το πλήθος των αυθαιρέτων κατασκευών κατά παρέκκλιση των χρήσεων γης που έχουν θεσπιστεί.

δ. Σε κάθε περίπτωση για την ισχύ της παρούσας παραγράφου η αναθεώρηση ή ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού θα πρέπει να ολοκληρωθεί εντός προθεσμίας πέντε (5) ετών από την καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής που προβλέπεται στον παρόντα νόμο.

ε. Με προεδρικό διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να καθορίζεται η διαδικασία διατήρησης των συγκεκριμένων αυθαιρέτων κατασκευών και οι επιτρεπόμενες οικοδομικές εργασίες, πέραν του χρόνου αναστολής κατά τις διατάξεις του παρόντος.

19.α. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου, υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές, απαραίτητες για τη λειτουργία νόμιμης μονάδας ιχθυοκαλλιέργειας, όπως ορίζονται

στην παρ. 74 του άρθρου 2 και στο άρθρο 21 του ν. 4067/2012 (Α' 79), καθώς και εγκαταστάσεις της παρ. 2 του άρθρου 4 της κ.υ.α. 31722/4.11.2011, σε χώρους αρμοδιότητας της Κτηματικής Υπηρεσίας μετά από έγκριση από την Γενική Διεύθυνση Δασών και Αγροτικών Υποθέσεων, τμήμα Γεωργικών Εκμεταλλεύσεων και Αλιείας της αρμόδιας Αποκεντρωμένης Διοίκησης και κατά παρέκκλιση των περιορισμών των περιπτώσεων ζ' και η' της παρ. 2 του άρθρου 2 του παρόντος. Σε κάθε περίπτωση, εξαιρετικά, η αναστολή των διατάξεων του παρόντος ισχύει μόνο για δύο (2) έτη από την ημερομηνία υπαγωγής. Αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας παραγράφου, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις Δ.Ο.Υ. ή υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται αντίστοιχα στις διατάξεις του παρόντος νόμου. Για την υπαγωγή πέραν των απαιτούμενων δικαιολογητικών υποβάλλονται το μισθωτήριο συμβόλαιο και η άδεια ίδρυσης μονάδας ιχθυοκαλλιέργειας.

β. Μετά την παρέλευση της προθεσμίας αναστολής των δύο (2) ετών, οι κατασκευές αυτές οφείλουν να προσαρμοστούν, σύμφωνα με τις διατάξεις της υπουργικής απόφασης του τελευταίου εδαφίου του άρθρου 21 του

ν. 4067/2012 (Α' 79), καθώς και σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 4 της κ.υ.α. 31722/4.11.2011 ή σε διαφορετική περίπτωση να απομακρυνθούν.

γ. Με ευθύνη κάθε δήμου, οι προσωρινές κατασκευές οφείλουν να αντιμετωπίζονται ενιαία ως προς τα μορφολογικά στοιχεία τους, το μέγεθός τους, τα υλικά κατασκευής και την αρμονική ένταξή τους στο χώρο, με ευθύνη του κάθε δήμου. Με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου η οποία κοινοποιείται στην αρμόδια Λιμενική Αρχή και την Κτηματική Υπηρεσία του Δημοσίου και κατόπιν αίτησης εγκρίνεται από το Αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής πρότυπη αρχιτεκτονική μελέτη στην οποία περιγράφονται με σαφήνεια οι μορφολογικοί κανόνες, το είδος, το μέγεθος και τα χρησιμοποιούμενα υλικά. Η εγκριτική απόφαση δύναται να περιλαμβάνει τμήμα ή σύνολο που πρόκειται να εγκατασταθούν οι προσωρινές κατασκευές απαραίτητες για τη λειτουργία των μονάδων ιχθυοκαλλιέργειας, καθώς και να περιλαμβάνει όλες τις απαιτούμενες υποχρεώσεις για την ελεύθερη διέλευση του κοινού και την ελεύθερη χρήση εγκαταστάσεων κοινωφελούς χαρακτήρα.

δ. Με υπουργική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος.

20.α Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές αποκλειστικά πρώτης κατοικίας σε ακίνητα αρμοδιότητας της Κτηματικής Υπηρεσίας του Δημοσίου για τις οποίες έχει υποβληθεί αίτηση εξαγοράς κατά τις διατάξεις του ν. 357/1976 και κατά παρέκκλιση των περιορισμών της περίπτωσης ε' της παρ. 2 του άρθρου 2 του παρόντος νόμου.

β. Σε κάθε περίπτωση, εξαιρετικά, η αναστολή των διατάξεων του παρόντος ισχύει μόνο για δέκα (10) έτη από την ημερομηνία υπαγωγής και σε κάθε περίπτωση παύει εφόσον η αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία αποφανθεί αρνητικά επί της αιτήσεως. Σε

περίπτωση αρνητικής απαντήσεως ή αποφάσεως αυτή κοινοποιείται στην αρμόδια Υ.ΔΟΜ. για τις έννομες συνέπειες. Αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας παραγράφου, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις Δ.Ο.Υ. ή εκκρεμείς υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται αντίστοιχα στις διατάξεις του παρόντος νόμου. Για την υπαγωγή πέραν των απαιτούμενων δικαιολογητικών υποβάλλονται αντίγραφα της αιτήσεως προς την αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία του Δημοσίου. Με προεδρικό διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται η διαδικασία αναστολής και διατήρησης των αυθαιρέτων κατασκευών πέραν της προθεσμίας των δέκα (10) ετών εφόσον εκδοθούν οι σχετικές αποφάσεις της Κτηματικής Υπηρεσίας.

21.α. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές στις παραμεθόριες περιοχές των περιφερειακών ενοτήτων Ξάνθης, Ροδόπης και Έβρου κατά παρέκκλιση της περίπτωσης ιγ' της παρ. 2 του άρθρου 2 του παρόντος. Σε κάθε περίπτωση, εξαιρετικά, η αναστολή των διατάξεων του παρόντος ισχύει μόνο για δύο (2) έτη από την ημερομηνία υπαγωγής. Αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας παραγράφου, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις Δ.Ο.Υ. ή εκκρεμείς υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται αντίστοιχα στις διατάξεις του παρόντος νόμου. Για την υπαγωγή πέραν των απαιτούμενων δικαιολογητικών υποβάλλονται:

αα) Έγγραφο βεβαίωση του αρμοδίου Ο.Τ.Α. σχετικά με την συναίνεση για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος.

ββ) Θετική γνωμοδότηση του αρμοδίου φορέα διαχείρισης προστατευόμενης περιοχής.

β. Οι σχετικές κατασκευές αντιμετωπίζονται ενιαία ως προς τα μορφολογικά στοιχεία τους, το μέγεθός τους, τα υλικά κατασκευής και την αρμονική ένταξή τους στο χώρο, με ευθύνη του κάθε δήμου. Με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και κατόπιν αίτησης εγκρίνεται από το Αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής πρότυπη αρχιτεκτονική μελέτη στην οποία περιγράφονται με σαφήνεια οι μορφολογικοί κανόνες, το είδος, το μέγεθος και τα χρησιμοποιούμενα υλικά. Η εγκριτική απόφαση περιλαμβάνει τμήμα ή σύνολο εκτάσεως που πρόκειται να εγκατασταθούν οι προσωρινές κατασκευές, καθώς και όλες τις απαιτούμενες υποχρεώσεις για την ελεύθερη διέλευση του κοινού και την ελεύθερη χρήση εγκαταστάσεων κοινωφελούς χαρακτήρα.

γ. Μετά την παρέλευση της προθεσμίας αναστολής των δύο (2) ετών, οι κατασκευές αυτές οφείλουν να προσαρμοστούν, σύμφωνα με την εγκριτική απόφαση της προηγούμενης παραγράφου ή σε διαφορετική περίπτωση να απομακρυνθούν.

δ. Με υπουργική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος.

22. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές κοινωφελών κτιρίων και συνοδών εγκαταστάσεων κατά παρέκκλιση της περίπτωσης ια' της παραγράφου 2 του άρθρου 2 του παρόντος υπό την προϋπόθεση ότι έχει κινηθεί με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου η διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής. Αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας παραγράφου, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις Δ.Ο.Υ. ή εκκρεμείς υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται αντίστοιχα στις διατάξεις του παρόντος νόμου. Για την υπαγωγή πέραν των απαιτούμενων δικαιολογητικών υποβάλλονται:

α) Έγγραφο βεβαίωση του αρμοδίου Ο.Τ.Α. σχετικά με τη συναίνεση για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος.

β) Αντίγραφο στοιχείων και σχεδίων από τα οποία αποδεικνύεται η έναρξη της διαδικασίας τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου.

Άρθρο 24

Αναστολή επιβολής κυρώσεων και είσπραξης προστίμων

1. Για αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις, για τις οποίες υποβλήθηκαν τα δικαιολογητικά που προβλέπονται από τις διατάξεις του παρόντος, αναστέλλεται η επιβολή προστίμων και κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων, καθώς και η είσπραξη ήδη βεβαιωθέντων προστίμων από τις Δ.Ο.Υ. και το Ι.Κ.Α., μέχρι την παρέλευση της προθεσμίας εξόφλησης των προστίμων. Επιτρέπεται η σύνδεση των κτιρίων αυτών με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας και η λήψη βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης, μετά την καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης του ενιαίου ειδικού προστίμου, εφόσον πληρούνται οι σχετικές προϋποθέσεις.

2. Από τη δημοσίευση του παρόντος καταργείται κάθε διάταξη που επιτρέπει την κατ' εξαίρεση σύνδεση αυθαίρετων κτισμάτων με δίκτυα κοινής ωφέλειας και παύουν να ισχύουν βεβαιώσεις ή αποφάσεις που τυχόν έχουν εκδοθεί και δεν έχουν υλοποιηθεί.

3. Για τη σύνδεση κτιρίων ή αυτοτελών ιδιοκτησιών αυτών με δίκτυα κοινής ωφέλειας και για τη λήψη βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης υποβάλλεται, στον αρμόδιο οργανισμό και στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης, βεβαίωση του αρμοδίου φορέα για το πληροφοριακό σύστημα, με την οποία πιστοποιείται η καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης του ενιαίου ειδικού προστίμου και περιλαμβάνει τα απαραίτητα στοιχεία ταυτοποίησης της ιδιοκτησίας και του κυρίου αυτής.

4. Για τις κατασκευές ή τις χρήσεις για τις οποίες υποβάλλεται δήλωση υπαγωγής στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου, δεν επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης ούτε άλλες κυρώσεις, εφόσον εξοφληθούν εμπροθέσμως όλες οι δόσεις καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου και για όσο χρονικό διάστημα ορίζεται στον παρόντα νόμο, που υπολογίζεται από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου.

5. Τα παραπάνω ισχύουν για τις ίδιες κατασκευές ή χρήσεις και για εκκρεμείς, σε οποιοδήποτε στάδιο και διαδικασία, σχετικές υποθέσεις.

6. Η υπαγωγή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις των νόμων 3775/2009 (Α' 122), 3843/2010 (Α' 62), 4014/2011 (Α' 209) και του παρόντος, δεν συνεπάγεται απαλλαγή αυτών των κατασκευών από άλλες τυχόν προβλεπόμενες ή απαιτούμενες εγκρίσεις ή όρους που αφορούν στη λειτουργία της συγκεκριμένης χρήσης.

7. Η έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής άδειας κατά τις ισχύουσες διατάξεις, σε δηλούμενο κτίριο ή τμήμα αυτού, κατά το ν. 4014/2011 (Α' 209) και τον παρόντα νόμο, μπορεί να γίνεται μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου ή την εξόφληση ποσοστού 30% του συνολικού ποσού προστίμου, κατά τις διατάξεις του παρόντος χωρίς να επιβάλλεται άλλο πρόστιμο.

8. Για τις αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης προ τις 28.7.2011, που εξαιρούνται της επιβολής κυρώσεων με βάση τις διατάξεις του παρόντος νόμου ή εξαιρέθηκαν της επιβολής κυρώσεων με βάση τις διατάξεις του ν. 4014/2011 (Α' 209), δεν οφείλονται αναδρομικά [Αρχή Τροποποίησης] «βεβαιωμένες» - ΔΙΑΓΡΑΦΕΤΑΙ Η ΩΣ ΑΝΩ ΜΕΣΑ ΣΕ "" ΛΕΞΗ ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 14 ΤΟΥ ΑΡΘ. 22 ΤΟΥ Ν. 4258/14, ΦΕΚ-94 Α/14-4-14 [Τέλος Τροποποίησης] ασφαλιστικές εισφορές (ΙΚΑ κ.λπ.) και οποιοσδήποτε φόρος, καθώς και οποιασδήποτε μορφής πρόστιμα και τέλη, όπως το τέλος ακίνητης περιουσίας, καθαριότητας, φωτισμού και δυνητικά ανταποδοτικά τέλη. Τυχόν ήδη καταβληθέντες φόροι, τέλη και πρόστιμα δεν αναζητούνται. Η αλλαγή χρήσης δεν λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό του τέλους του άρθρου 24 του ν. 2130/1993 (Α' 62), καθώς και των τελών του ν. 25/1975 (Α' 74) και του άρθρου 25 του ν. 1828/1989 (Α' 2), όπως ισχύουν και δεν επιβάλλονται αναδρομικά διαφορές που προκύπτουν ως προς το ύψος των τελών, οι οποίες προέρχονται από την αλλαγή χρήσης.

9. Για τη χρήση κατοικίας κατά τον υπολογισμό της αξίας για την επιβολή οποιουδήποτε φόρου (φόρος μεταβίβασης, κληρονομιών, ακίνητης περιουσίας, ΤΑΠ, προσδιορισμός τεκμηρίου διαβίωσης) για όλους τους χώρους τόσο σε υπόγειες στάθμες όσο και στους εσωτερικούς εξώστες, και τις σοφίτες, εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής 50%.

Άρθρο 25

Ενέργειες αρμοδίων υπηρεσιών

1. Οι αυθαίρετες κατασκευές σε κτίσματα με οικοδομική άδεια κρίνονται αυτοτελώς και δεν επηρεάζουν, για κάθε συνέπεια, όπως η σύνδεση με δίκτυα κοινής ωφέλειας και η δυνατότητα μεταβίβασης, τα νόμιμα τμήματα αυτών που λειτουργικά δεν τελούν σε σχέση με την αυθαίρετη κατασκευή.

2. Στην περίπτωση που το ακίνητο ανήκει σε περισσότερους συνιδιοκτήτες και έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μέχρι τις 28.7.2011, για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών, την έκδοση έγκρισης και άδειας δόμησης, που αναλογούν στα ιδανικά μερίδια κάθε συνιδιοκτήτη δεν λαμβάνονται υπόψη οι

αυθαίρετες κατασκευές που έχουν εκτελεστεί σε άλλη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.

3. Ανείσπρακτα βεβαιωθέντα ποσά προστίμων, ανέγερσης και διατήρησης, διαγράφονται μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου. Για τη διαγραφή των προστίμων ή την ενημέρωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής, για την αναστολή είσπραξής τους, υποβάλλεται στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης αίτηση του ενδιαφερομένου, η οποία συνοδεύεται από:

α) τη βεβαίωση υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος και εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου,

β) υπεύθυνη δήλωση ότι τα πρόστιμα, των οποίων ζητείται η διαγραφή, αφορούν στο ακίνητο, το οποίο έχει υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος.

Η Υπηρεσία Δόμησης εκδίδει πράξη με την οποία ακυρώνει τον οικείο χρηματικό κατάλογο ή την πράξη επιβολής προστίμου και την αποστέλλει με το αντίστοιχο ατομικό Φύλλο Έκπτωσης στην αρμόδια φορολογική αρχή, εντός δεκαπέντε (15) ημερών σε περίπτωση που τα πρόστιμα έχουν βεβαιωθεί και φορολογικά, προκειμένου η φορολογική αρχή να διαγράψει κάθε σχετική πράξη (ταμειακή βεβαίωση), που έχει ως νόμιμο έρεισμα το χρηματικό κατάλογο ή την πράξη επιβολής προστίμου. Αντίστοιχα, μετά την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος η Υπηρεσία Δόμησης εκδίδει πράξη αναστολής είσπραξης των ήδη βεβαιωθέντων στις αρμόδιες Δ.Ο.Υ. προστίμων και την αποστέλλει στην αρμόδια φορολογική αρχή εντός δεκαπέντε (15) ημερών. Στην εν λόγω πράξη ορίζεται υποχρεωτικά η καταληκτική ημερομηνία αναστολής, σύμφωνα με την αντίστοιχη καταληκτική ημερομηνία εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου στην πράξη υπαγωγής.

4. Δικογραφίες που αφορούν αδικήματα, με τις περί αυθαιρέτων διατάξεις, εφόσον επ' αυτών δεν έχει εκδοθεί αμετάκλητη απόφαση, τίθενται στο αρχείο με πράξη του αρμοδίου Οργάνου, μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου και βεβαίωση της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης ότι η αυθαίρετη κατασκευή δηλώθηκε και εξοφλήθηκε το ειδικό πρόστιμο, κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου. Για τη χορήγηση τη βεβαίωσης αυτής υποβάλλονται στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης αίτηση του ενδιαφερομένου και τα δικαιολογητικά που προβλέπονται στην προηγούμενη παράγραφο.

5. Στις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών, οι οποίες έχουν περαιώσει τη διαδικασία με βάση τις διατάξεις των νόμων 3775/2009 (Α' 122), 3843/2010 (Α' 62), καθώς

και όσες έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του ν. 4014/ 2011 (Α' 209) και του παρόντος νόμου και έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία ή έχει εξοφληθεί ποσοστό 30% του συνολικού ποσού προστίμου, κατά τις διατάξεις του παρόντος, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη: α) η εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης, β) η εκτέλεση εργασιών επισκευής, οι οποίες αποβλέπουν στην υγιεινή, την αισθητική βελτίωση-απο-κατάσταση, τη συνήθη συντήρησή τους και προσαρμογής κατά το

εδάφιο δ', της παραγράφου 2 του άρθρου 13, γ) κατεδάφισης, δ) κατασκευής στέγης ή φύτευσης δώματος ε) ενίσχυσης, στ) εργασίες που προβλέπονται στις παραγράφου 2 και 3 του άρθρου 4 του ν. 4067/2012, ως αντικαθίστανται με τις διατάξεις του άρθρου 48 του παρόντος νόμου. Η εκτέλεση των παραπάνω εργασιών γίνεται ύστερα από έγκριση που δίνεται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, εφόσον οι εργασίες για τις οποίες ζητείται η εκτέλεση δεν επαυξάνουν το κτίσμα σε όγκο, εκτός των περιπτώσεων: α) κατασκευής ανελκυστήρα ατόμων με αναπηρία (ΑμεΑ) της παρ. 2 του άρθρου 27 του ν. 4067/2012 (Α' 79), β) κατασκευής υποχρεωτικής στέγης, σύμφωνα με τους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου και γ) κατασκευής στέγης, σύμφωνα με ισχύουσα άδεια οικοδομής και μόνο εφόσον δεν υφίσταται υπέρβαση καθ' ύψος ή υφίσταται υπέρβαση καθ' ύψος που δεν υπερβαίνει σε ποσοστό το 10% του προβλεπομένου στην άδεια. Η έγκριση εργασιών γνωστοποιείται αμελλητί στο Ίδρυμα Κοινωνικών Ασφαλίσεων-Ενιαίο Ταμείο Ασφάλισης Μισθωτών (Ι.Κ.Α.-Ε.Τ.Α.Μ.). Για τις ως άνω εγκρίσεις και διοικητικές πράξεις εφαρμόζεται αντίστοιχα, η διάταξη του άρθρου 2Α του ν. 4030/2011 (Α' 249) υπό τις προϋποθέσεις και τους όρους που τίθενται. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορεί να τροποποιούνται τα δικαιολογητικά που υποβάλλονται στις αρμόδιες Υπηρεσίες Δόμησης για τη χορήγηση της έγκρισης εκτέλεσης των εργασιών, τα οποία προβλέπονται στην παρούσα παράγραφο.

6. Για τη λήψη άδειας εγκατάστασης, λειτουργίας, για κάθε είδους διοικητική άδεια ή έγκριση για τη χρήση και τη λειτουργία συμπεριλαμβανομένης της έκδοσης, τροποποίησης και ανανέωσης περιβαλλοντικών όρων σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία ή για την υποβολή υπεύθυνης δήλωσης για την άσκηση μεταποιητικών ή συναφών δραστηριοτήτων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 17 έως 40 του ν. 3982/2011 (Α' 143), σε κτίρια ή τμήματα κτιρίων, που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 (Α' 209) ή του παρόντος, απαιτείται αντί της οικοδομικής άδειας, η βεβαίωση περαίωσης ή η βεβαίωση εξόφλησης ποσοστού 30% του συνολικού ποσού προστίμου, κατά τις διατάξεις του παρόντος, από το πληροφοριακό σύστημα.

7. Σε κτίρια που έχουν ανεγερθεί με νόμιμη οικοδομική άδεια, κατά την έκδοση της άδειας νομιμοποίησης των τυχόν αυθαίρετων κατασκευών, επιτρέπονται όλες οι κατά κανόνα χρήσεις γης, που επιτρεπόταν σύμφωνα με τις ειδικές πολεοδομικές διατάξεις της περιοχής κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας, υπό την προϋπόθεση ότι από τις μεταβατικές διατάξεις δεν επιβάλλεται η απομάκρυνση της αυθαίρετης χρήσης.

8. Η αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, η Ειδική Υπηρεσία Επιθεώρησης και Κατεδάφισης (ΕΥΕΚΑ), όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 32 του παρόντος ή άλλη αρμόδια αρχή, που ορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να ελέγχει δειγματοληπτικά ποσοστό τουλάχιστον 5% των δηλώσεων που υποβλήθηκαν, προκειμένου να διαπιστωθεί αν τα στοιχεία των δηλώσεων, που αφορούν την περιγραφή της κατασκευής, το εμβαδόν και τη χρήση της, είναι αληθή και ακριβή. Σε περίπτωση διαπίστωσης, από τα στοιχεία που διαθέτει η Υπηρεσία Δόμησης, ότι οι αυθαίρετες κατασκευές εμπίπτουν στις

περιπτώσεις του άρθρου 2 του παρόντος ανακαλείται η δήλωση. Επιτρέπεται η εκ νέου υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος εάν οι αυθαίρετες κατασκευές δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις του άρθρου 2.

9. Ο έλεγχος του υπολογισμού του προστίμου μετά από καταγγελία ή προσφυγή κατά της πράξης υπαγωγής σύμφωνα με τα προσκομιζόμενα δικαιολογητικά στο ηλεκτρονικό σύστημα δύναται να διενεργείται από Ελεγκτές Δόμησης όπως ορίζονται στο ν. 4030/2011 (Α' 249), τυχαία, μετά από ηλεκτρονική κλήρωση. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Οικονομικών καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος, καθώς και η διαδικασία αμοιβής των Ελεγκτών Δόμησης.

10. Για χώρους που έχουν διατηρηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 5 και 6 του ν. 3843/2010 (Α' 62) όπου απαιτείται προσκομίζεται αντίγραφο της αίτησης όπου βεβαιώνεται η περαίωση της διαδικασίας διατήρησης του χώρου, σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 6 του ν. 3843/2010 (Α' 62).

11. Για κατασκευές ή χρήσεις που έχουν υπαχθεί στις ρυθμίσεις του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 (Α' 209) και στις διατάξεις του παρόντος νόμου προσκομίζεται η βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας σύμφωνα με το άρθρο 2 της 41498/26.9.2011 απόφασης των Υπουργών Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων (Β' 2167) ή η βεβαίωση εξόφλησης ποσοστού 30% του συνολικού ποσού προστίμου, κατά τις διατάξεις του παρόντος, από το πληροφοριακό σύστημα.

12. Στις παραπάνω περιπτώσεις των παραγράφων 10 και 11 του παρόντος άρθρου επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης εφόσον η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου. Από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ. βεβαιώνεται ότι η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου.

13. Επιτρέπεται, η εκ των υστέρων έγκριση χορήγησης παρέκκλισης για αυθαίρετες κατασκευές και εγκαταστάσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 1 αν πληρούνται οι γενικές προϋποθέσεις του νόμου, προκειμένου να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου και αφού υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος, κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη.

14. Σε κάθε περίπτωση η απαιτούμενη βεβαίωση κύριας χρήσης χορηγείται από ιδιώτη μηχανικό. Από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ. βεβαιώνεται ότι η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου και προσκομίζεται όπου απαιτείται.

[Αρχή Τροποποίησης]«15. Σε κάθε περίπτωση η απαιτούμενη βεβαίωση κύριας χρήσης χορηγείται από ιδιώτη μηχανικό. Εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, επιτρέπεται κατόπιν έκδοσης άδειας δόμησης η αλλαγή χρήσης κατά τις κείμενες

διατάξεις επί ρυμοτομούμενων ακινήτων εφόσον έχει παρέλθει δεκαετία από την κήρυξη και εφόσον δεν έχει συντελεστεί απαλλοτρίωση. Η αλλαγή χρήσης επιτρέπεται, σύμφωνα με τις ισχύουσες στην περιοχή του ακινήτου χρήσεις γης με εξαίρεση τα ρυμοτομούμενα κτίσματα εντός των κηρυγμένων χώρων για τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων πρασίνου, πάρκων και αλσών επί των οποίων υφίστανται νομίμως κτίσματα, στα οποία επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης μόνο για κατοικία. Με υπουργική απόφαση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου, καθώς και οι περιπτώσεις εξαιρέσεων εφαρμογής του πρώτου εδαφίου για τις οποίες η σχετική βεβαίωση εκδίδεται από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ.. Σε κάθε περίπτωση εξακολουθούν να διατηρούνται οι χρήσεις και να επιτρέπονται οι αναγκαίες επισκευές στα ρυμοτομούμενα κτίσματα για λόγους χρήσης και υγιεινής όπως εργασίες επισκευής, αποκατάστασης, διαρρύθμισης, αντικατάσταση στέγης, ανεξαρτήτως της δεκαετίας, κατά τα λοιπά εφαρμοζόμενων των ρυθμίσεων της ως άνω υπουργικής απόφασης για τη διαδικασία έκδοσης άδειας δόμησης ή έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας.» - ΑΝΤΙΚ. ΤΗΣ ΠΑΡ. 15 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 25 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 4 ΤΟΥ ΑΡΘ. 5 ΤΟΥ Ν. 4315/14, ΦΕΚ-269 Α/24-12-14 [Τέλος Τροποποίησης]

16. Κατά των προβλεπομένων, στις διατάξεις του Κεφαλαίου Α' του παρόντος νόμου υπαγωγών δύναται να ασκηθεί προσφυγή, η οποία κατατίθεται στην αρμόδια Υ.ΔΟΜ. και εξετάζεται από το αρμόδιο ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. κατά τις ειδικότερες διατάξεις του ν. 4030/2011 και του παρόντος νόμου.

Η Υ.ΔΟΜ. διαβιβάζει την ως άνω κατατεθείσα προσφυγή στο αρμόδιο ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. εντός δεκαπέντε (15) ημερών από την κατάθεσή της συνοδευόμενη από εισήγηση. Εντός δύο (2) μηνών από την ως άνω διαβίβαση το αρμόδιο ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. εκδίδει απόφαση επί της ασκηθείσας προσφυγής. Σε περίπτωση που δεν εκδοθεί απόφαση από το ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. στο ως άνω προβλεπόμενο διάστημα των δύο (2) μηνών τότε θεωρείται ότι η προσφυγή έχει απορριφθεί σιωπηρά.

Σε κάθε περίπτωση δύναται να ασκηθεί, ανεξάρτητα της υποβολής ή μη της ως άνω προβλεπόμενης προσφυγής, αίτηση κατά της υπαγωγής στο αρμόδιο Δικαστήριο.

Άρθρο 26

Πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης μη δηλούμενων κατασκευών / χρήσεων

1. Για νέες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις, καθώς και για τις περιπτώσεις που δεν υποβληθεί δήλωση ή αν δεν περατωθεί εμπρόθεσμα η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου, σύμφωνα με το άρθρο 21 ή δεν δύνανται να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος εφαρμόζονται οι ισχύουσες, περί αυθαίρετων, διατάξεις για την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής ή την επαναφορά της χρήσης που προβλέπεται από την οικοδομική άδεια, τα δε πρόστιμα που επιβάλλονται υπολογίζονται ως εξής:

α. Πρόστιμο ανέγερσης σε ποσοστό 30% επί της αξίας του αυθαιρέτου, όπως αυτή υπολογίζεται με βάση την επιφάνεια του αυθαιρέτου επί την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών και τα οριζόμενα στο άρθρο 22 του παρόντος, κατά το χρόνο διαπίστωσης της παράβασης.

β. Πρόστιμο διατήρησης σε ποσοστό 5% επί της αξίας του αυθαιρέτου, όπως αυτή υπολογίζεται με βάση την επιφάνεια του αυθαιρέτου επί την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών και τα οριζόμενα στο άρθρο 22 του παρόντος νόμου κατά το χρόνο διαπίστωσης της παράβασης, το οποίο επιβάλλεται για κάθε έτος διατήρησης του κτιρίου, από την ανέγερσή του ή την εγκατάσταση της χρήσης μέχρι την κατεδάφιση των κατασκευών και την επαναφορά της χρήσης ή την έκδοση άδειας δόμησης ή αναθεώρηση οικοδομικής άδειας.

γ. Για κάθε αυθαίρετη εγκατάσταση ή εργασία που λόγω της φύσεώς της δεν αντιστοιχεί σε επιφάνεια χώρου η αξία του αυθαιρέτου υπολογίζεται αναλυτικά με τιμές προϋπολογισμού κατά το Παράρτημα Β' του παρόντος νόμου. [Αρχή Τροποποίησης] «Με τον ίδιο τρόπο υπολογίζεται επίσης η αξία των εξής αυθαιρέτων κατασκευών: θερμοκήπια, πέργκολες με σταθερή επικάλυψη και οι κατασκευές των παραγράφων 72, 74 και 79 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α' 79).» - ΠΡΟΣΘ. ΕΔΑΦΙΟΥ ΣΤΗΝ ΠΕΡ. Γ ΤΗΣ ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 26 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 10 ΤΟΥ ΑΡΘ. 54 ΤΟΥ Ν. 4280/14, ΦΕΚ-159 Α/8-8-14 [Τέλος Τροποποίησης]

2. Τα πρόστιμα, τα οποία επιβάλλονται σε περίπτωση αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων και για τα οποία είτε δεν έχει ασκηθεί διοικητική προσφυγή είτε έχει ασκηθεί και έχει απορριφθεί, αποστέλλονται, εντός αποκλειστικής προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών από τους υπαλλήλους της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης στην αρμόδια φορολογική αρχή, για θεβαίωση και είσπραξη. Υπάλληλος που παραβιάζει τις υποχρεώσεις των παραπάνω διατάξεων τιμωρείται με παρακράτηση αποδοχών από δεκαπέντε (15) ημέρες έως τρεις (3) μήνες. Η πειθαρχική δίωξη ασκείται εντός αποκλειστικής προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών. Με την ίδια ποινή τιμωρείται ο προϊστάμενος που παραλείπει να ασκήσει την πειθαρχική δίωξη κατά του ευθυνόμενου υπαλλήλου, σύμφωνα με τα προηγούμενα εδάφια.

3. Ποσοστό, που καθορίζεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, των παραπάνω προστίμων, αποδίδεται στο Πράσινο Ταμείο.

4. Σε κάθε περίπτωση για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου τα ελάχιστα πρόστιμα ανέγερσης ή διατήρησης δεν μπορεί να είναι μικρότερα του ποσού των πεντακοσίων (500) ευρώ.

(Με την παρ. 25 του άρθρου 10 του Ν. 4315/14, ΦΕΚ-269 Α/24-12-14, ορίζεται ότι : «25. α) Στις αυθαίρετες κατασκευές της παρ. 1γ του άρθρου 26 του ν. 4178/2013, με εξαίρεση τις αυθαίρετες κατασκευές που αναφέρονται στο τελευταίο εδάφιο της ως άνω παραγράφου όπως ισχύει, δεν έχει εφαρμογή η παρ. 4 του άρθρου 26 του ν.

4178/2013 για το πρόστιμο διατήρησης. Προϋπόθεση για την εφαρμογή της παρούσας διάταξης είναι οι παραπάνω αυθαίρετες κατασκευές να βρίσκονται στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου - γηπέδου.

β) Σε περίπτωση αποδοχής του προστίμου της, παρ. 1α και 1β του άρθρου 26 του ν. 4178/2013, κατασκευής, που τηρεί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της, η οποία δύναται να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση ή ενημέρωση της άδειας δόμησης, για την έκδοση άδειας νομιμοποίησης κατασκευών τουριστικών εγκαταστάσεων και μόνο εφόσον έχει εγκριθεί περιβαλλοντική μελέτη κατά τις κείμενες διατάξεις έως τη δημοσίευση του παρόντος, παρέχεται έκπτωση ογδόντα τις εκατό (80%).

γ) Στο ποσοστό της παρ. 14α του άρθρου 23 του ν. 4178/2013 δεν προσμετρούνται υπόγειες επιφάνειες, όπως αποτυπώνεται ο όγκος αυτών στην οικοδομική άδεια που έχει εκδοθεί").

Άρθρο 27

Έντυπη διαδικασία

1. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις η υποβολή των προβλεπόμενων στο παρόντα νόμο δικαιολογητικών γίνεται είτε απευθείας είτε με συστημένη επιστολή στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης ή στο ΚΕΠ του δήμου. Τα ΚΕΠ αποστέλλουν τα δικαιολογητικά στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης εντός δεκαπέντε (15) ημερών. Η αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης διαπιστώνει μόνο την πληρότητα των παραπάνω δικαιολογητικών. Στην περίπτωση απευθείας υποβολής των δικαιολογητικών ο έλεγχος, αποκλειστικά της πληρότητας του φακέλου, γίνεται κατά την υποβολή της αίτησης και ενημερώνεται ο ενδιαφερόμενος για τυχόν ελλείψεις με επισημείωση στο αντίγραφο της αίτησης. Στην περίπτωση διαβίβασης μέσω ΚΕΠ ή με συστημένη επιστολή ο έλεγχος αποκλειστικά της πληρότητας, γίνεται εντός ενενήντα (90) ημερών από την παραλαβή τους, εντός των οποίων ενημερώνεται εγγράφως ο αιτών για τις τυχόν ελλείψεις. Και στις δύο περιπτώσεις εφόσον υπάρχουν ελλείψεις ο αιτών εντός δεκαπέντε (15) ημερών προσκομίζει στην Υπηρεσία Δόμησης τα στοιχεία που ζητήθηκαν, ελέγχεται η πληρότητα του φακέλου και βεβαιώνεται η πληρότητα στο αντίγραφο της αίτησης του δηλούντος με την ημερομηνία κατάθεσης.

2. Η μη τήρηση των προθεσμιών ενέργειας εκ μέρους της Υπηρεσία Δόμησης δεν στερεί στον αιτούντα το δικαίωμα υπαγωγής του στη ρύθμιση αυτή και παρατείνονται αναλόγως οι σχετικές προθεσμίες.

3. Τα παραστατικά εξόφλησης του ειδικού προστίμου προσκομίζονται στην Υπηρεσία Δόμησης, η οποία τα καταχωρίζει σε ιδιαίτερη στήλη στο ειδικό ηλεκτρονικό αρχείο ή ειδικό βιβλίο που προβλέπεται στην επόμενη παράγραφο. Η καταχώριση επέχει θέση βεβαίωσης για την περαίωση της διαδικασίας καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου της δηλούμενης κατασκευής ή χρήσης για τη χρονική

προθεσμία, που ορίζεται στον παρόντα νόμο, σημειώνεται δε και στο αντίγραφο της αίτησης που έχει χορηγηθεί στον δηλούντα.

4. Οι δηλώσεις καταχωρίζονται σε ειδικό ηλεκτρονικό αρχείο της οικείας Υπηρεσίας Δόμησης ή σε ειδικό βιβλίο. Ο αύξων αριθμός της καταχώρισης με την ημερομηνία κατάθεσης εγγράφεται επισημειωματικά επί του αντιγράφου της αίτησης, το οποίο παραλαμβάνει ο αιτών από την Υπηρεσία Δόμησης. Στο ειδικό ηλεκτρονικό αρχείο ή το ειδικό βιβλίο καταχωρίζονται, κατά την εφαρμογή της διαδικασίας που προβλέπεται στο παρόν, όλα τα στοιχεία που περιέχονται στη δήλωση, το καταβληθέν παράβολο, οι ελλείψεις, η ημερομηνία κατάθεσης των στοιχείων, καθώς και το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, όπως ορίζεται στις διατάξεις του παρόντος νόμου.

Άρθρο 28

Καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής

Η προθεσμία υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος νόμου για τις κατηγορίες 1, 2, 4 και 5 του άρθρου 9 λήγει με την πάροδο δεκαοκτώ (18) μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος.

[Αρχή Τροποποίησης] «Με απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να παραταθεί η παραπάνω προθεσμία υπαγωγής.» - ΠΡΟΣΘ. ΕΔΑΦΙΟΥ ΣΤΟ ΤΕΛΟΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 28 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 17 ΤΟΥ ΑΡΘ. 10 ΤΟΥ Ν. 4315/14, ΦΕΚ-269 Α/24-12-14 [Τέλος Τροποποίησης]

(Με την υπ'αριθμ. 60069/14(ΦΕΚ 3534 Β/30-12-2014) απόφαση Υπουργών Οικονομικών-Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ορίζεται ότι : Η προθεσμία υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης - Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις» (Α'/174), για τις κατηγορίες 1, 2, 4 και 5 του άρθρου 9 του Ν. 4178/2013 **παρατείνεται για δώδεκα (12) μήνες από την λήξη της προβλεπόμενης στο άρθρο 28 του Ν. 4178/2013 προθεσμίας, δηλαδή λήγει την 8η-2-2016** με την πάροδο συνολικά τριάντα (30) μηνών από τη δημοσίευση του Ν. 4178/2013. [Τέλος Τροποποίησης]

[Αρχή Τροποποίησης] **(Με την υπ'αριθμ. 4570/16 (ΦΕΚ 201 Β/05-02-2016) απόφαση των Υπουργών Οικονομικών-Περιβάλλοντος και Ενέργειας ορίζεται ότι :** Η προθεσμία υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης - Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις» (Α'/174), για τις κατηγορίες 1, 2, 4 και 5 του άρθρου 9 του Ν. 4178/2013 παρατείνεται για οκτώ (8) μήνες από την λήξη της προβλεπόμενης στο άρθρο 28 του Ν. 4178/2013 προθεσμίας, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, δηλαδή λήγει την 8—10—2016 με την πάροδο συνολικά τριάντα (38) μηνών από τη δημοσίευση του Ν. 4178/2013.][Τέλος Τροποποίησης]

[Αρχή Τροποποίησης] **(Με την υπ'αριθμ. 47926/16 (ΦΕΚ 3232 Β/07-10-2016) απόφαση των Υπουργών Οικονομικών -Περιβάλλοντος και Ενέργειας ορίζεται ότι :** Η προθεσμία υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4178/ 2013 «Αντιμετώπιση της

Αυθαίρετης Δόμησης - Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις» (Α'/174), για τις κατηγορίες 1, 2, 4 και 5 του άρθρου 9 του Ν. 4178/2013 παρατείνεται για τέσσερις (4) μήνες από την λήξη της προβλεπόμενης στο άρθρο 28 του Ν. 4178/2013 προθεσμίας, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, δηλαδή λήγει την 08-2-2017 με την πάροδο συνολικά σαράντα δύο (42) μηνών από τη δημοσίευση του Ν. 4178/2013.) [Τέλος Τροποποίησης]

[Αρχή Τροποποίησης] (Με την υπ'αριθμ. 6155/17 (ΦΕΚ 364 Β/9-2-2017) απόφαση των Υπουργών Οικονομικών -Περιβάλλοντος και Ενέργειας ορίζεται ότι : Η προθεσμία υπαγωγής στις διατάξεις του ν. 4178/2013 «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης - Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις» (Α'/174), για τις κατηγορίες 1, 2, 4 και 5 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 παρατείνεται για τρεις (3) μήνες από την λήξη της προβλεπόμενης στο άρθρο 28 του ν. 4178/2013 προθεσμίας, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, δηλαδή λήγει την 08-5-2017 με την πάροδο συνολικά σαράντα πέντε (45) μηνών από τη δημοσίευση του ν. 4178/2013). [Τέλος Τροποποίησης]

[Αρχή Τροποποίησης] (Με την υπ'αριθμ. . 21779/17 (ΦΕΚ 1544 Β/4-5-2017)απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας ορίζεται ότι : Η προθεσμία υπαγωγής στις διατάξεις του ν. 4178/2013 «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης - Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις» (Α'/174), για τις κατηγορίες 1, 2, 4 και 5 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 παρατείνεται για ένα (1) μήνα από την λήξη της προβλεπόμενης στο άρθρο 28 του ν. 4178/2013 προθεσμίας, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, δηλαδή λήγει την 08-6-2017 με την πάροδο συνολικά σαράντα έξι (46) μηνών από τη δημοσίευση του ν. 4178/2013.)[Τέλος Τροποποίησης]

[Αρχή Τροποποίησης](Με την υπ'αριθμ. 27002/17 (ΦΕΚ 1977 Β/7-6-2017)απόφαση Υπουργών Οικονομικών-Περιβάλλοντος και Ενέργειας ορίζεται ότι : Η προθεσμία υπαγωγής στις διατάξεις του ν. 4178/2013 «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης - Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις» (Α'/174), για τις κατηγορίες 1, 2, 4 και 5 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 παρατείνεται για σαράντα πέντε (45) ημέρες από την λήξη της προβλεπόμενης στο άρθρο 28 του ν. 4178/2013 προθεσμίας, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, δηλαδή λήγει την 23-7-2017 με την πάροδο συνολικά σαράντα επτά (47) μηνών και δεκαπέντε (15) ημερών από τη δημοσίευση του ν. 4178/2013.)[Τέλος Τροποποίησης]

[Αρχή Τροποποίησης] (Με το άρθρ. 1 της υπ'αριθμ. 32969/17 (ΦΕΚ 2537 Β/21-7-2017)αποφασής των Υπουργών Οικονομικών-Περιβάλλοντος και Ενέργειας ορίζεται ότι : Η προθεσμία υπαγωγής στις διατάξεις του ν. 4178/2013 «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης - Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις» (Α'/174), για τις κατηγορίες 1, 2, 4 και 5 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 παρατείνεται για εξήντα (60) ημέρες από την λήξη της προβλεπόμενης στο άρθρο 28 του ν. 4178/2013 προθεσμίας, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, δηλαδή λήγει την 23-9-2017 με την πάροδο συνολικά σαράντα εννέα (49) μηνών και δεκαπέντε (15) ημερών από τη δημοσίευση του ν. 4178/2013.) [Τέλος Τροποποίησης]

Άρθρο 29**Εξουσιοδοτικές διατάξεις**

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορεί να τροποποιείται η διαδικασία είσπραξης των προστίμων και η δυνατότητα κατάθεσής τους σε συμβεβλημένες τράπεζες.

Άρθρο 30**Μεταβατικές διατάξεις Κεφαλαίου Α'**

1. Από τη δημοσίευση του παρόντος κάθε διάταξη που ρυθμίζει ζητήματα του παρόντος νόμου καταργείται αυτοδικαίως με την επιφύλαξη των οριζόμενων στον παρόντα νόμο.
2. Για τις ολοκληρωμένες πράξεις υπαγωγής για τις οποίες έχει καταβληθεί το σύνολο του προστίμου και έχει περαιωθεί η διαδικασία αυτομάτως ή μετά από αίτηση του ενδιαφερόμενου εκδίδεται πράξη ολοκλήρωσης της υπαγωγής κατά τις διατάξεις του παρόντος.
3. Εκκρεμείς υποθέσεις διεκπεραιώνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.
4. Υπαγωγές για τις οποίες κατά τις προγενέστερες διατάξεις υποβλήθηκε δελτίο δομικής τρωτότητας, σύμφωνα με τις τεχνικές οδηγίες του Τ.Ε.Ε. θεωρούνται αποδεκτές και δεν επανεξετάζονται ως προς τα τυπικά στοιχεία του δελτίου δομικής τρωτότητας.
5. Οι επιτροπές του ν. 4014/2011 που συγκροτήθηκαν με προγενέστερες διατάξεις και κανονιστικές πράξεις συνεχίζουν να λειτουργούν κατά τις ειδικότερες διατάξεις του παρόντος.
6. Για τις πράξεις υπαγωγής κατά τις διατάξεις του ν. 4014/2011 τα δικαιολογητικά στοιχεία και σχέδια της υπ' αριθμ. 41498/2011 κ.υ.α. (Β' 2167) δύνανται να υποβληθούν έως την καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής που προβλέπεται στον παρόντα νόμο.
7. Μέχρι την έκδοση της κοινή απόφασης των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, καθορισμού της διαδικασίας κατάθεσης και απόδοσης του ειδικού προστίμου, καθώς και κάθε σχετική λεπτομέρεια εφαρμόζονται οι προγενέστερες διατάξεις.
8. Τα οριζόμενα στην παράγραφο 1 του άρθρου 24 του παρόντος νόμου περί «Αναστολής Επιβολής Κυρώσεων και Είσπραξης Προστίμων» και στην παράγραφο 3 του άρθρου 25 «Ενέργειες αρμοδίων Υπηρεσιών» εφαρμόζονται και για τα

βεβαιωμένα στις Δ.Ο.Υ. πρόστιμα των αυθαιρέτων που υπήχθησαν στις διατάξεις του ν. 4014/2011.

9. Με υπουργική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για τη διεκπεραίωση των υπαγωγών που έχουν πραγματοποιηθεί με προγενέστερες του παρόντος διατάξεις και καθορίζονται επίσης, οι περιπτώσεις και η διαδικασία διορθώσεων ή επιστροφής προστίμων όπου απαιτείται.

(...)

Άρθρο 38

Ειδική υπηρεσία κατεδάφισων

1. Όλες οι αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις, οι οποίες εκτελέστηκαν μετά τις 28.7.2011, καθώς και αυτές που δεν μπορούν να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος, είναι κατεδαφιστέες.

2. Η Ειδική Υπηρεσία Επιθεώρησης και Κατεδάφισης Αυθαιρέτων (ΕΥΕΚΑ) υπάγεται απευθείας στο Γενικό Επιθεωρητή της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Περιβάλλοντος (ΕΥΕΠ), που έχει συσταθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 παράγραφοι 4, 5, 6 και 7 του ν. 2947/2001 (Α' 228) και του π.δ. 165/2003 (Α' 137).

3. Οι αρμοδιότητες της ΕΥΕΚΑ ασκούνται και σε όλα τα δάση, τις δασικές, αναδασωτές και δημόσιες χορτολιβαδικές εκτάσεις, καθώς επίσης και σε άλλα ευαίσθητα οικοσυστήματα, στον αιγιαλό-παραλία, σε ποτάμια, λίμνες και ρέματα, σε αρχαιολογικούς χώρους και εν γένει σε προστατευόμενες περιοχές της χώρας, σε συνεργασία με το αρμόδιο Τμήμα Γ' της ΕΥΕΠ.

Ειδικότερα, η ΕΥΕΚΑ έχει αρμοδιότητα για:

α) τον εντοπισμό και τον έλεγχο αυθαιρέτων επεμβάσεων και κατασκευών σε συνεργασία με τις αρμόδιες υπηρεσίες οι οποίες μεριμνούν για την έκδοση των πράξεων απομάκρυνσης των αυθαιρέτων, σύμφωνα με την οικεία νομοθεσία,

β) την παρακολούθηση των διαδικασιών καθαίρεσης και κατεδάφισης,

γ) την παρακολούθηση για την απομάκρυνση των αυθαιρέτων κατασκευών από τις αρμόδιες υπηρεσίες και για την ορθή διάθεση των οικοδομικών αποβλήτων και την αποκατάσταση του περιβάλλοντος από τυχόν περιβαλλοντική ζημιά,

δ) την έκδοση πορίσματος για περιπτώσεις κατασκευών για τις οποίες έχουν μεν υποβληθεί δηλώσεις υπαγωγής στο ν. 4014/2011 ή στον παρόντα, αλλά σύμφωνα

με τα αποτελέσματα φωτοερμηνείας δορυφορικών εικόνων / ορθοφωτοχαρτών, καθώς και πάσης φύσεως χαρτογραφικού υλικού που βρίσκεται στην κατοχή

φορέων του Δημοσίου, οι κατασκευές αυτές είτε εκτελέστηκαν μετά τις 28.7.2011 είτε υπάγονται στις περιπτώσεις του άρθρου 2 του παρόντος. Στη συνέχεια για τις περιπτώσεις αυτές εκδίδεται απόφαση κατεδάφισης του Ειδικού Γραμματέα Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας και ενημερώνεται παράλληλα η αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης για την ανάκληση των σχετικών δηλώσεων.

4. Σε κάθε αποκεντρωμένη διοίκηση τηρείται μητρώο, στο οποίο εγγράφονται οι ιδιωτικές επιχειρήσεις, που έχουν τη δυνατότητα να εκτελέσουν πρωτόκολλα κατεδάφισης. Το μητρώο αυτό διαβιβάζεται στις κατά τόπους αστυνομικές αρχές. Σε κάθε περίπτωση αδυναμίας εκτέλεσης των αποφάσεων κατεδάφισης, λόγω της άρνησης των ιδιωτικών επιχειρήσεων να συνάψουν τις σχετικές συμβάσεις η ΕΥΕΚΑ ενημερώνει πάραυτα τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής για την εφαρμογή του άρθρου 41 του ν. 3536/2007 (Α' 42) σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Με απόφαση του Ειδικού Γραμματέα Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας επιβάλλεται και πρόστιμο ύψους από έξι χιλιάδων (6.000) έως δέκα χιλιάδων (10.000) ευρώ στις παραπάνω επιχειρήσεις. Οι Αστυνομικές Αρχές οφείλουν να παράσχουν τη συνδρομή τους για την πραγματοποίηση της κατεδάφισης, εφόσον τους ζητηθεί. Ανάλογη υποχρέωση έχουν και οι λοιπές κρατικές αρχές όπως οι κτηματικές υπηρεσίες με την παροχή όλων των απαραίτητων στοιχείων που αφορούν στα πρωτόκολλα κατεδάφισης και τη συμπλήρωση κατάλληλης βάσης δεδομένων για τη διευκόλυνση της ΕΥΕΚΑ, οι Ο.Τ.Α., κυρίως με τη διάθεση μηχανικών μέσων και προσωπικού. Στην περίπτωση που κατά την αυτοψία των αρμόδιων υπηρεσιών βρεθούν εργαζόμενοι να εκτελούν οποιαδήποτε εργασία κατασκευής αυθαίρετου ή άλλης παράνομης επέμβασης, για αυτούς ακολουθείται αυτόφωρη διαδικασία και γίνεται σχετική αναγγελία στον ασφαλιστικό τους φορέα. Στην περίπτωση που βρεθούν μηχανικά μέσα ή άλλα υλικά (ξυλότυπος, μεταλλότυπος) κατάσχονται και εκποιούνται, μετά την έκδοση της σχετικής απόφασης από το αρμόδιο δικαστήριο. Το προκύπτον από την εκποίηση τίμημα κατατίθεται στο Πράσινο Ταμείο και στην περίπτωση που αφορά σε δασικού χαρακτήρα εκτάσεις ή δημόσιες χορτολιβαδικές, υπέρ του ειδικού φορέα δασών του Πράσινου Ταμείου. Ως μεσεγγυούχος και ευθυνόμενος για τη φύλαξη των κατασχεμένων υλικών, ορίζεται η ΕΥΕΚΑ. Η ΕΥΕΚΑ συνεργάζεται με την ΕΚΧΑ Α.Ε. για την ανάθεση τηλεπισκόπησης ή αεροφωτογράφισης της χώρας, καθώς και για τη χρήση των παραπάνω μεθόδων σε περιοχές προτεραιότητας της χώρας, προκειμένου να παρακολουθούνται οι μεταβολές στη δόμηση και να εντοπίζονται έγκαιρα τυχόν αυθαίρετες κατασκευές.

5. Ο κύριος κτίσματος που κρίνεται ως κατεδαφιστέο, βαρύνεται με τη δαπάνη κατεδάφισης και αποκατάστασης του περιβάλλοντος χώρου. Το ποσό της παραπάνω δαπάνης καταλογίζεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, βεβαιώνεται και εισπράττεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Εισπράξεως Δημοσίων Εσόδων.

6. Αντικαθίστανται η παρ. 3 του άρθρου 7 του ν. 3818/ 2010 ως εξής:

«3. Η ΕΥΕΚΑ συγκροτείται σε δύο τομείς, Νοτίου και Βορείου Ελλάδας, με χωρική αρμοδιότητα κατά αντιστοιχία των υφιστάμενων τομέων της ΕΥΕΠ. Στην ΕΥΕ-ΚΑ

συστήνονται σαράντα μία (41) οργανικές θέσεις προσωπικού, οι οποίες πληρώνονται είτε με υπαλλήλους, μόνιμους ή αορίστου χρόνου, που αποσπώνται για μία τριετία και η οποία μπορεί να παρατείνεται με απόφαση του Ειδικού Γραμματέα Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή μετατάσσονται από το Δημόσιο και από νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου ή και από Ο.Τ.Α., με αντίστοιχη κατάργηση της οργανικής θέσης, την οποία είχε ο μετατασσόμενος.

7. Οι αποφάσεις απομάκρυνσης ή κατεδάφισης που αφορούν σε δάση, δασικές και αναδασωτές εκτάσεις εκτελούνται από την αρμόδια υπηρεσία Αποκεντρωμένης Διοίκησης, με την παρακολούθηση της ΕΥΕΚΑ, όπου αυτή απαιτείται.

8. Με απόφαση του Ειδικού Γραμματέα Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται η ροή των εργασιών μεταξύ των αρμόδιων υπηρεσιών, καθώς και η διαδικασία ιεράρχησης προτεραιοτήτων για την υλοποίηση των κατεδαφίσεων.

Ειδικότερα, η ιεράρχηση και η ροή εργασιών κατεδάφισης υλοποιείται κατά γεωγραφική ενότητα των αποκεντρωμένων διοικήσεων λαμβάνοντας υπόψη κυρίως:

α) Το είδος της προστατευόμενης περιοχής και τις επιπτώσεις των αυθαιρέτων κατασκευών στο φυσικό περιβάλλον.

β) Το πλήθος των αυθαιρέτων κατασκευών στην συγκεκριμένη περιοχή.

γ) Το χρόνο έκδοσης των αποφάσεων κατεδάφισης.

δ) Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του αυθαιρέτου.

Η ιεράρχηση των κατεδαφίσεων και η ροή εργασιών εξάγεται μέσω θέσπισης ειδικών συντελεστών βαρύτητας των ανωτέρω ή και άλλων κριτηρίων κατά απόλυτο και αντικειμενικό τρόπο. Με την απόφαση ορίζεται και ο μαθηματικός τύπος βαθμολογίας και εξαγωγής της σειράς ιεράρχησης για κάθε περιοχή ευθύνης της αποκεντρωμένης διοίκησης.

9. Οι αμετάκλητες αποφάσεις κατεδάφισης που αφορούν αυθαίρετα κτίσματα των περιπτώσεων της παραγράφου 2 του άρθρου 2 του παρόντος νόμου εκτελούνται με ευθύνη της Αποκεντρωμένης Διοίκησης σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 280 του ν. 3852/2010 με τη συνδρομή της ΕΥΕΚΑ ως προς το συντονισμό και την παρακολούθηση κατά τις διατάξεις του παρόντος.

Άρθρο 39

Απόδοση ειδικού προστίμου

1. Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, που εισπράττεται κατά τις διατάξεις του Κεφαλαίου Α', αποδίδεται υπέρ του Πράσινου Ταμείου, κατατίθεται σε ειδικό κωδικό αριθμό υπό τον τίτλο «Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο» και ποσοστού αυτού κατά τις κείμενες διατάξεις διατίθεται για την αντιστάθμιση των δυσμενών συνεπειών, αναλόγως των

ποσών που καταβάλλονται σύμφωνα με τις υπαγωγές κατά τις διατάξεις του Κεφαλαίου Α΄.

2. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται το ποσοστό, κατά οριζόμενη κλίμακα, των χρημάτων που διατίθεται σε δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου αναλόγως του ποσού των εισπραχθέντων προστίμων.

(Με την παρ. 9 του άρθρου 11 του Ν. 4258/14, ΦΕΚ-94 Α/14-4-14, ορίζεται ότι :
 “9. Κατά παρέκκλιση των οριζομένων στα άρθρα 39 και 47 του ν. 4178/2013 (Α΄ 174) το σύνολο των ποσών του ενιαίου ειδικού προστίμου, που εισπράττεται κατά τις διατάξεις του Κεφαλαίου Α΄ του ως άνω νόμου για αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις επί ακινήτων, στους Δήμους Κεφαλονιάς και Ιθάκης, αποδίδεται υπέρ του Πράσινου Ταμείου, κατατίθεται σε ειδικό κωδικό αριθμό υπό τον τίτλο «Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο» και διατίθεται για την αντιστάθμιση των δυσμενών συνεπειών κατά τα οριζόμενα στο Κεφάλαιο Β΄ του ιδίου νόμου. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου”).

ΤΜΗΜΑ Ε΄

ΛΟΙΠΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑΣ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Άρθρο 126

Τροποποίηση διατάξεων ν. 3889/2010

1. Με την παρ. 1 του άρθρου 126 τροποποιείται η παράγραφος 5 του άρθρου 5 του ν. 3889/2010 (Α΄ 182), η οποία έχει ως εξής:

«5. Το Πράσινο Ταμείο, με απόφαση του διοικητικού του συμβουλίου που εγκρίνεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μπορεί να συνάπτει δάνεια, τα οποία θα αποπληρώνονται από μελλοντικές εισροές των Πράσινων Πόρων. Το προϊόν των δανείων αυτών θα προστίθεται στους λοιπούς πόρους τους οποίους διαχειρίζεται το Πράσινο Ταμείο.»

2. Με την παρ. 2 του άρθρου 126 τροποποιείται η παράγραφος 3 του άρθρου 7 του ν. 3889/2010 (Α' 182), η οποία έχει ως εξής:

«3. Το Διοικητικό Συμβούλιο διοικεί το Ταμείο και ελέγχει τη λειτουργία των υπηρεσιών του, διαχειρίζεται την περιουσία του, τους πόρους του Ταμείου και τις υποθέσεις του, αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά στην εξυπηρέτηση των συμφερόντων και την εκπλήρωση των σκοπών του, αποφασίζει και εντέλλεται την είσπραξη των πόρων και την ενέργεια δαπανών, εγκρίνει τον ετήσιο προϋπολογισμό, ισολογισμό και απολογισμό του, τους οποίους εν συνεχεία υποβάλλει για έγκριση στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί με απόφαση του να αναθέτει ή να μεταβιβάζει ορισμένες αρμοδιότητες του σε μέλος ή μέλη του διοικητικού συμβουλίου, στον Διευθυντή του Ταμείου ή σε προϊσταμένους των υπηρεσιών του Ταμείου.»

Άρθρο 127

Τροποποίηση διατάξεων του π.δ. 420/1987, του π.δ. της 27 Σεπτ./7 Νοεμ. 1985 και του ν. 4342/2015

1. Με την παράγραφο 1 του άρθρου 127 αντικαθίσταται η παράγραφος 5 του άρθρου 2 του π.δ. 420/1987 (Α' 187), όπως προστέθηκε με την παράγραφο 4 του άρθρου 30 ν. 3175/2003 (Α' 207) και τροποποιήθηκε με την παράγραφο 5 του άρθρου 13 ν. 3661/2008 (Α' 89), η οποία έχει ως εξής:

«5. Για την προώθηση της χρήσης του φυσικού αερίου σε κτίρια των περιοχών που αναφέρονται στο άρθρο 1 του παρόντος, υφιστάμενα πριν από την έναρξη εφαρμογής του, καθώς και για όσα κτίρια ανεγέρθηκαν μετά την έναρξη εφαρμογής αυτού, τα οποία περιλαμβάνουν περισσότερες της μίας οριζόντιες ιδιοκτησίες, οι αποφάσεις των γενικών συνελεύσεων των συνιδιοκτητών, σχετικά με την αλλαγή καυσίμου σε υφιστάμενες εγκαταστάσεις κεντρικής θέρμανσης με υγρά καύσιμα και τη σύνδεση με το δίκτυο φυσικού αερίου, λαμβάνονται με πλειοψηφία του μισού αριθμού και μίας πλέον των ψήφων των συνιδιοκτητών, ανεξαρτήτως αντίθετης πρόβλεψης στον κανονισμό σχέσεων των συνιδιοκτητών της οικοδομής. Με την ίδια πλειοψηφία λαμβάνεται κάθε άλλη σχετική απόφαση για την υλοποίηση και

ρύθμιση των παραπάνω αποφάσεων, όπως ενδεικτικά για την τροποποίηση ή αντικατάσταση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων θέρμανσης, για την αλλαγή εξοπλισμού, για επεμβάσεις στις όψεις του κτιρίου, την όδευση σωληνώσεων και αγωγών, την τοποθέτηση καπναγωγών και καπνοδόχων και εν γένει για κάθε απαραίτητη μεταρρύθμιση, μεταβολή ή επέμβαση στους κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου, λαμβανομένων υπόψη και των οριζομένων στην παρ. 2 του άρθρου 7 του Ν. 2364/1995 (ΦΕΚ 252 Α).

Με την ίδια ως άνω πλειοψηφία δύναται να λαμβάνεται απόφαση για τη μόνιμη αποσύνδεση από το δίκτυο κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου με χρήση υγρών καυσίμων και τη σύνδεση με το δίκτυο φυσικού αερίου, όσων κυρίων μεμονωμένων ιδιοκτησιών προβαίνουν σε τοποθέτηση ανεξάρτητης μόνιμης εγκατάστασης θέρμανσης με χρήση φυσικού αερίου, ανεξαρτήτως αντίθετης πρόβλεψης στον κανονισμό σχέσεων των συνιδιοκτητών της οικοδομής.

Η απόφαση της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών δεν είναι αναγκαία, ανεξαρτήτως αντίθετης πρόβλεψης στον κανονισμό σχέσεων των συνιδιοκτητών της οικοδομής, στην περίπτωση που η τοποθέτηση ανεξάρτητης μόνιμης εγκατάστασης θέρμανσης με χρήση φυσικού αερίου διενεργείται από κύριες μεμονωμένες ιδιοκτησίες σε υφιστάμενες οικοδομές, οι οποίες δεν έχουν εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης.»

2. Με την παράγραφο 4 του άρθρου 127 τροποποιείται το δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 3.3.1 του άρθρου 1 του π.δ. της 27 Σεπτ./7 Νοεμ. 1985 (Δ' 631), όπως αυτό προστέθηκε με την παράγραφο 11 του άρθρου 30 ν. 3175/2003 (Α' 207), η οποία έχει ως εξής:

«3.3.1. Ιδιοκτησίες στις οποίες παρέχεται από τον κανονισμό των σχέσεων των συνιδιοκτητών της οικοδομής, η δυνατότητα να αποσυνδεθούν μόνιμα από το δίκτυο κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου και που διαθέτουν ανεξάρτητη μόνιμη εγκατάσταση δεν επιβαρύνονται ούτε με δαπάνες λειτουργίας ούτε με έκτακτες δαπάνες κεντρικής θέρμανσης.

Ανεξαρτήτως σχετικής προβλέψεως στον κανονισμό σχέσεων των συνιδιοκτητών του κτιρίου, οι διατάξεις της ανωτέρω παραγράφου ισχύουν και σε ιδιοκτησίες οι οποίες αποσυνδέονται μόνιμα από το δίκτυο κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 5 του άρθρου 2 του Π.Δ. 420/1987 και διαθέτουν ανεξάρτητη μόνιμη εγκατάσταση θέρμανσης με χρήση αερίων καυσίμων.

Οι συντελεστές ϵ_i των υπόλοιπων ιδιοκτησιών θα αναμορφώνονται σε:

$$\epsilon_i = \epsilon_i \cdot 1/1 - \Sigma \epsilon_{\alpha}$$

i διάφορο του α

όπου α οι ιδιοκτησίες που θα αποσυνδεθούν μόνιμα και θερμαίνονται με ανεξάρτητη εγκατάσταση θέρμανσης. Τα ποσοστά κατανομής π των έκτακτων δαπανών και των δαπανών λειτουργίας στις ιδιοκτησίες i που θα παραμείνουν σε σύνδεση με το δίκτυο της κεντρικής θέρμανσης υπολογίζονται πάντοτε με τις

σχέσεις των παρ. 3.1.1., 3.1.2. και 3.2. αλλά με τους αναμορφωμένους συντελεστές ε΄ι στη θέση των ει. Οι ιδιοκτήτες των ιδιοκτησιών που θα αποσυνδεθούν με τον παραπάνω τρόπο από το δίκτυο της κεντρικής θέρμανσης είναι υποχρεωμένοι να μονώσουν τους σωλήνες της κεντρικής θέρμανσης που διέρχονται από την ιδιοκτησία τους. Οι δαπάνες μόνωσης των παραπάνω σωλήνων, καθώς και οι έκτακτες δαπάνες της ιδιοκτησίας θα βαρύνουν τον ιδιοκτήτη της.

Οι υπόλοιπες έκτακτες δαπάνες που ενδέχεται να προκύψουν επειδή αποσυνδέθηκε μόνιμα μία ή περισσότερες ιδιοκτησίες κατανέμονται σε όλες τις ιδιοκτησίες, ανάλογα με τα ποσοστά π΄ι που ίσχυαν πριν από την αποσύνδεση.»

3. Με την παράγραφο 6 του άρθρου 127 καταργείται η παράγραφος 8 του άρθρου 11 ν. 4342/2015 (Α΄ 143) που προστέθηκε με το άρθρο 39 του ν. 4447/2016 (Α΄ 241), η οποία έχει ως εξής:

«8. Για την τοποθέτηση μετρητικών ή ρυθμιστικών διατάξεων ενέργειας ή ανεξάρτητων μονάδων θέρμανσης σε μεμονωμένες ιδιοκτησίες καταναλωτών σε υφιστάμενα πριν από την έναρξη εφαρμογής του παρόντος νόμου κτίρια, καθώς και σε όσα κτίρια ανεγερθούν μετά την έναρξη εφαρμογής αυτού, δεν απαιτείται προηγούμενη έγκριση ή απόφαση οργάνου ή ενημέρωση ή άδεια άλλης αρχής ή φορέα, πέραν των πιστοποιημένων φορέων παροχής ή εγκατάστασης όπου αυτό απαιτείται.»

Άρθρο 131

Τροποποίηση διατάξεων του ν.4414/2016 (Α΄ 149)

1. Με την παράγραφο 2 τροποποιείται η παράγραφος 15 του άρθρου 3 ν. 4414/2016, η οποία έχει ως εξής:

«15. Το ύψος της Λειτουργικής Ενίσχυσης που προκύπτει κατά τη διαδικασία Εκκαθάρισης:

α. Της Σ.Ε.Δ.Π., στην περίπτωση που είναι πιστωτικό για τον κάτοχο σταθμού παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. καταβάλλεται από τον Υπολογαριασμό Ενισχύσεων του Ειδικού Λογαριασμού Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. Διασυνδεδεμένου Συστήματος και Δικτύου, του Ειδικού Λογαριασμού του άρθρου 143 του ν. 4001/2011 (Α΄ 179), όπως αυτός τροποποιείται από το άρθρο 23, ενώ στην περίπτωση που είναι χρεωστικό για τον κάτοχο σταθμού παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. επιστρέφεται στον προαναφερθέντα Υπολογαριασμό του Ειδικού Λογαριασμού Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. Διασυνδεδεμένου Συστήματος και Δικτύου, του Ειδικού Λογαριασμού του άρθρου 143 του ν. 4001/2011 (Α΄ 179), όπως αυτός τροποποιείται από το άρθρο 23.

β. Της Σ.Ε.Σ.Τ., καταβάλλεται από τον Υπολογαριασμό Ενισχύσεων και τον Υπολογαριασμό Αγοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας του Ειδικού Λογαριασμού Α.Π.Ε. και

Σ.Η.Θ.Υ.Α. Διασυνδεδεμένου Συστήματος και Δικτύου, του Ειδικού Λογαριασμού του άρθρου 143 του ν. 4001/ 2011 (Α` 179), όπως αυτός τροποποιείται από το άρθρο 23.»

2. Με την παράγραφο 3 τροποποιείται η παράγραφος 16 του άρθρου 3 ν. 4414/2016, η οποία έχει ως εξής:

«16. Για τους σταθμούς αυτοπαραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. τα όρια εγκατεστημένης ισχύος ή Μέγιστης Ισχύος Παραγωγής των περιπτώσεων α` και β` της παρ. 5 αφορούν στο 20% της εγκατεστημένης ισχύος τους και η Λειτουργική Ενίσχυση χορηγείται στους κατόχους των σταθμών αυτών, στη βάση της αντίστοιχης Τ.Α. του Πίνακα 1 της περίπτωσης β` της παρ.1 του άρθρου 4, για το πλεόνασμα της ηλεκτρικής ενέργειας που διατίθεται στο Διασυνδεδεμένο Σύστημα ή το Διασυνδεδεμένο Δίκτυο, το οποίο μπορεί να ανέλθει μέχρι ποσοστού 20% της συνολικά παραγόμενης, από τους σταθμούς αυτούς, ηλεκτρικής ενέργειας, σε ετήσια βάση. Για τους κατόχους σταθμών αυτοπαραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α., ισχύουν τα ακόλουθα:

α. Συνάπτουν συμβάσεις των άρθρων 9 και 10, σύμφωνα και με τους ειδικούς όρους που προβλέπονται για αυτούς στο περιεχόμενο των εν λόγω συμβάσεων. Για τους κατόχους αυτούς που συνάπτουν Σ.Ε.Δ.Π., η συμμετοχή τους στην αγορά ηλεκτρικής ενέργειας, σύμφωνα με το άρθρο 5, γίνεται με το σύνολο της εγκατεστημένης ισχύος τους.

β. Αν ανήκουν σε κατηγορία σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. που λαμβάνουν Λειτουργική Ενίσχυση μόνο εφόσον επιλεγούν μέσω ανταγωνιστικών διαδικασιών υποβολής προσφορών, εξαιρούνται από την υποχρέωση συμμετοχής στις εν λόγω διαδικασίες και η Τ.Α. που λαμβάνεται υπόψη για τη χορήγηση σε αυτούς της Λειτουργικής Ενίσχυσης, ταυτίζεται με τη μεσοσταθμική Τ.Α. που προέκυψε κατά την πιο πρόσφατη ανταγωνιστική διαδικασία της κατηγορίας σταθμών που ανήκουν.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται η διαδικασία εκκαθάρισης για το πλεόνασμα της ενέργειας, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα των σταθμών της παρούσας.»

3. Με την παράγραφο 4 τροποποιείται η παράγραφος 19 του άρθρου 3 ν. 4414/2016, η οποία έχει ως εξής:

«19. Οι κάτοχοι σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. που έχουν συνάψει σύμβαση Λειτουργικής Ενίσχυσης ή Σύμβαση πώλησης ηλεκτρικής ενέργειας κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 12 του ν. 3468/2006 (Α` 129) ή αντίστοιχη σύμβαση αγοραπωλησίας ηλεκτρικής ενέργειας προ του ν. 3468/2006 (Α` 129), και οι σταθμοί τους συνεχίζουν να λειτουργούν μετά την ημερομηνία λήξης των αντίστοιχων συμβάσεων, και εφόσον ισχύουν όλες οι απαιτούμενες κατά την κείμενη νομοθεσία άδειες και εγκρίσεις, δεν λαμβάνουν Λειτουργική Ενίσχυση αλλά αποζημιώνονται μόνο στο πλαίσιο της συμμετοχής των

σταθμών τους στην αγορά ηλεκτρικής ενέργειας. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται η διαδικασία εκκαθάρισης, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα αναφορικά με τη λειτουργία των σταθμών της παρούσας».

4. Με την παράγραφο 5 τροποποιείται η παράγραφος 20 του άρθρου 3 ν. 4414/2016, η οποία έχει ως εξής:

«20. Οι κάτοχοι σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. που έχουν συνάψει σύμβαση Λειτουργικής Ενίσχυσης ή Σύμβαση πώλησης ηλεκτρικής ενέργειας κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 12 του ν. 3468/2006 (Α' 129) ή αντίστοιχη σύμβαση αγοραπωλησίας ηλεκτρικής ενέργειας προ του ν. 468/2006 (Α' 129), και τροποποιούν τις άδειες παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας των σταθμών τους λόγω αύξησης της ισχύος τους, συνάπτουν σύμβαση Λειτουργικής Ενίσχυσης για την πρόσθετη ισχύ παραγωγής τους. Ο τύπος Λειτουργικής Ενίσχυσης της παραγόμενης ηλεκτρικής ενέργειας καθορίζεται με βάση την πρόσθετη ισχύ παραγωγής σε σχέση με τα όρια εγκατεστημένης ισχύος ή μέγιστης ισχύος παραγωγής των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 5, με την επιφύλαξη του άρθρου 7 εφόσον οι σταθμοί αυτοί επιλέγονται αποκλειστικά μέσω ανταγωνιστικών διαδικασιών υποβολής προσφορών.»

5. Με την παράγραφο 8 τροποποιείται η παράγραφος 8 του άρθρου 5 ν. 4414/2016, η οποία έχει ως εξής:

«8. Μέχρι τη θέση σε λειτουργία του υποδείγματος-στόχου της Ευρωπαϊκής Ένωσης για την εγχώρια αγορά ηλεκτρικής ενέργειας, και την ανάληψη των σχετικών υποχρεώσεων εξισορρόπησης, όπως περιγράφεται στην προηγούμενη παράγραφο, οι σταθμοί παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. που συνάπτουν Σ.Ε.Δ.Π. και εγγράφονται στο Μητρώο Συμμετεχόντων ή οι Φο.Σ.Ε. που τους εκπροσωπούν, με την εξαίρεση σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. που εκπροσωπούνται από το Φο.Σ.Ε.Τε.Κ., υπόκεινται μεταβατικά στην ανάληψη υποχρεώσεων βέλτιστης ακρίβειας πρόβλεψης της δηλούμενης ποσότητας έγχυσης στον Ημερήσιο Ενεργειακό Προγραμματισμό, διαδικασία η οποία εφεξής ονομάζεται Μεταβατικός Μηχανισμός Βέλτιστης Ακρίβειας Πρόβλεψης. Τα έσοδα που προκύπτουν από την εφαρμογή του μηχανισμού του προηγούμενου εδαφίου, αποτελούν έσοδα του Υπολογαριασμού Ενισχύσεων του Ειδικού Λογαριασμού Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. του Διασυνδεδεμένου Συστήματος και Δικτύου, του Ειδικού Λογαριασμού του άρθρου 143 του ν. 4001/2011.

Το πλαίσιο εφαρμογής, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα για τη λειτουργία του Μεταβατικού Μηχανισμού Βέλτιστης Ακρίβειας Πρόβλεψης, με την επιφύλαξη των αποφάσεων των παραγράφων 12 και 13, καθορίζονται στον Κώδικα Διαχείρισης του Συστήματος και στο σχετικό εγχειρίδιό του.»

6. Με την παράγραφο 9 τροποποιείται η παράγραφος 10 του άρθρου 5 ν. 4414/2016, η οποία έχει ως εξής:

«10. Οι σταθμοί παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. που συνάπτουν Σ.Ε.Δ.Π. και οι οποίοι συμμετείχαν στον Ημερήσιο Ενεργειακό Προγραμματισμό κατά Περιόδους Κατανομής στις οποίες η Οριακή Τιμή Συστήματος του Ημερήσιου Ενεργειακού Προγραμματισμού έλαβε μηδενικές τιμές για πάνω από δύο (2) διαδοχικές ώρες κατανομής, δεν λαμβάνουν Λειτουργική Ενίσχυση για την παραγόμενη ηλεκτρική τους ενέργεια κατά τις ώρες αυτές. Η εφαρμογή της μη απόδοσης Λειτουργικής Ενίσχυσης για τους σταθμούς που εμπίπτουν στις διατάξεις του προηγούμενου εδαφίου, καθώς και κάθε άλλο θέμα σχετικό με αυτή καθορίζονται με την απόφαση της παρ. 2 του άρθρου 6.»

7. Με την παράγραφο 11 τροποποιείται η παράγραφος 10 του άρθρου 8 ν. 4414/2016, η οποία έχει ως εξής:

«10. Οι κάτοχοι σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. στα Μ.Δ.Ν., που έχουν συνάψει σύμβαση Λειτουργικής Ενίσχυσης ή Σύμβαση Πώλησης Ηλεκτρικής Ενέργειας, σύμφωνα με το άρθρο 12 του ν. 3468/2006 (Α` 129), ή αντίστοιχη σύμβασης αγοραπωλησίας ηλεκτρικής ενέργειας προ του ν. 3468/2006 (Α` 129), και οι σταθμοί τους συνεχίζουν να λειτουργούν μετά την ημερομηνία λήξης των συμβάσεων αυτών, και εφόσον ισχύουν όλες οι απαιτούμενες κατά την κείμενη νομοθεσία άδειες και εγκρίσεις, συνάπτουν Σ.Ε.Σ.Τ. με τη Δ.Ε.Δ.Δ.Η.Ε. Α.Ε., ως διαχειριστή των Μ.Δ.Ν..

Η Τ.Α. που διέπει τη Σ.Ε.Σ.Τ. των σταθμών του προηγούμενου εδαφίου, προκύπτει ανά μήνα βάσει της εκάστοτε μέσης μηνιαίας Οριακής Τιμής του Διασυνδεδεμένου Συστήματος (ΟΤΣ) ή και της αντίστοιχης Ε.Τ.Α.. Αν έχουν ολοκληρωθεί οι απαραίτητες υποδομές και έχει τεθεί σε πλήρη λειτουργία η ημερήσια αγορά ηλεκτρικής ενέργειας στο Μ.Δ.Ν. που είναι οι σταθμοί αυτοί εγκατεστημένοι και οι εν λόγω σταθμοί δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παρ. 5 του άρθρου 3, όπως ισχύουν για τα Μ.Δ.Ν., εντάσσονται σε καθεστώς στήριξης με τη μορφή Λειτουργικής Ενίσχυσης στη βάση Διαφορικής Προσαύξησης και οι κάτοχοί τους συνάπτουν Σ.Ε.Δ.Π.-Μ.Δ.Ν. με τη Δ.Ε.Δ.Δ.Η.Ε. Α.Ε., ως διαχειριστή των Μ.Δ.Ν.. Για τους σταθμούς παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. του προηγούμενου εδαφίου, η Τ.Α. που διέπει τη Σ.Ε.Δ.Π.-Μ.Δ.Ν., προκύπτει ανά μήνα βάσει της εκάστοτε μέσης μηνιαίας Οριακής Τιμής του Διασυνδεδεμένου Συστήματος (ΟΤΣ) ή και της αντίστοιχης Ε.Τ.Α.. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται η διαδικασία εκκαθάρισης, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα αναφορικά με τη λειτουργία των σταθμών της παρούσας.»

Άρθρο 133

1. Καταργείται η παρ. 4 του άρθρου 8 του ν. 4296/2014, που έχει ως εξής:

«4. Διαδικασίες κατανομής περιθωρίου ισχύος σε περιοχές που χαρακτηρίζονται από τη ΡΑΕ ως περιοχές με κορεσμένο δίκτυο οι οποίες βρίσκονται σε εξέλιξη κατά την ημερομηνία έναρξης ισχύος του παρόντος ολοκληρώνονται χωρίς την εφαρμογή των διατάξεων των περιπτώσεων δ', ε' και στ' της παρ. 5 του άρθρου 4 του ν. 3468/2006 (Α' 129), όπως αυτές προστέθηκαν με την παράγραφο 2 του παρόντος.»

2. Τροποποιείται η υποπερίπτωση ββ' της περίπτωσης δ' της παραγράφου 5 του άρθρου 4 του ν.3468/2006 (Α' 129) που έχει ως εξής:

«ββ) σε σταθμούς ηλεκτροπαραγωγής από βιομάζα, βιοαέριο ή βιορευστά οι οποίοι πρόκειται να λειτουργήσουν υπό την ευθύνη Φορέων Διαχείρισης Στερεών Αποβλήτων (Φο.Δ.Σ.Α.) ή νομικών προσώπων στα οποία έχουν ανατεθεί αρμοδιότητες Φο.Δ.Σ.Α.,»

Άρθρο 134

Τροποποίηση διατάξεων του ν. 4389/2016

Η περ. δ' του άρθρου 144 του ν. 4389/2016 όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 6 του άρθρου τρίτου του Ν. 4393/2016 (Α' 106) έχει ως εξής:

«δ. Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας πλήρους ιδιοκτησιακού διαχωρισμού, που περιγράφεται στις περιπτώσεις α' έως στ' της παραγράφου 1 του άρθρου 143, η ΑΔΜΗΕ ΑΕ, προβαίνει στις απαραίτητες καταστατικές τροποποιήσεις, ώστε να διασφαλίζεται μεταξύ άλλων ότι:

αα) Το Διοικητικό Συμβούλιο της ΑΔΜΗΕ ΑΕ θα είναι εννεαμελές. Πέντε από τα μέλη θα υποδεικνύονται από το Ελληνικό Δημόσιο και τρία τουλάχιστον μέλη από το στρατηγικό επενδυτή.

ββ) Ο Πρόεδρος της ΑΔΜΗΕ ΑΕ θα υποδεικνύεται από το Ελληνικό Δημόσιο.

γγ) Ο Διευθύνων Σύμβουλος της ΑΔΜΗΕ ΑΕ θα υποδεικνύεται από το Ελληνικό Δημόσιο, κατόπιν έγγραφης συναίνεσης του στρατηγικού επενδυτή.

δδ) Το Ελληνικό Δημόσιο θα δύναται να καθορίζει και να τροποποιεί το επιχειρηματικό σχέδιο κατόπιν έγγραφης συναίνεσης του στρατηγικού επενδυτή.»

Άρθρο 135

Υποστηρικτικές υπηρεσίες ΔΕΔΔΗΕ ΑΕ

Τροποποιείται η παρ. 4 του άρθρου 125 του ν. 4001/2011, η οποία έχει ως εξής:

«4. Για χρονικό διάστημα πέντε (5) ετών από την έναρξη λειτουργίας της ΔΕΔΔΗΕ ΑΕ και για τη διευκόλυνση της πλήρους ανάπτυξης των δικών της Υπηρεσιών, η ΔΕΗ ΑΕ δύναται να υποστηρίζει τη λειτουργία της ΔΕΔΔΗΕ ΑΕ παρέχοντάς της υπηρεσίες, όπως ενδεικτικά τις υπηρεσίες υγείας και ασφάλειας εργαζομένων και νομικής υποστήριξης έναντι εύλογου ανταλλάγματος που θα καλύπτει το κόστος παροχής τους. Η παροχή υπηρεσιών από τη ΔΕΔΔΗΕ ΑΕ προς τη ΔΕΗ ΑΕ επιτρέπεται όσον αφορά τη σχέση που δημιουργεί η ιδιοκτησία των παγίων από τη ΔΕΗ ΑΕ σε συνδυασμό με την ανάληψη των εργασιών ανάπτυξης και εκμετάλλευσης των παγίων από τη ΔΕΔΔΗΕ ΑΕ. Η παροχή υπηρεσιών από την ΑΔ-ΜΗΕ ΑΕ προς τη ΔΕΔΔΗΕ ΑΕ επιτρέπεται στα πλαίσια της ανάπτυξης και εκμετάλλευσης των σχετιζομένων εγκαταστάσεων, έναντι εύλογου ανταλλάγματος που θα ανταποκρίνεται στις συνθήκες της αγοράς. Πέραν των ανωτέρω, η παροχή υπηρεσιών μεταξύ της ΔΕΔΔΗΕ ΑΕ και οποιουδήποτε ανταγωνιστικού μέρους της Κάθετα Ολοκληρωμένης Επιχείρησης της ΔΕΗ ΑΕ επιτρέπεται μόνο στα πλαίσια των ισότιμων σχέσεων που θα έχει η ΔΕΔΔΗΕ ΑΕ με όλους τους Παραγωγούς και Προμηθευτές της αγοράς.

Ειδικά, για τα Μη Διασυνδεδεμένα Νησιά (Μ.Δ.Ν.), και μέχρι το τέλος του έτους 2019, για τη διευκόλυνση της πλήρους ανάπτυξης και την υποστήριξη της λειτουργίας των τοπικών υποδομών διαχείρισης των ηλεκτρικών συστημάτων των Μ.Δ.Ν., η ΔΕΗ Α.Ε. δύναται να παρέχει στη ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε.:

α) υποστηρικτικές υπηρεσίες, που αφορούν τη λειτουργία και διαχείριση των συστημάτων αυτών, χωρίς αυτό να συνεπάγεται την ανάθεση ευθύνης ή αρμοδιότητας για τη διαχείριση αυτή και

β) υπηρεσίες για την αντιμετώπιση εκτάκτων αναγκών.

Οι υπηρεσίες των περιπτώσεων α' και β' παρέχονται έναντι εύλογου ανταλλάγματος που θα καλύπτει το κόστος παροχής τους μέσω Συμβάσεων οι οποίες θα τυγχάνουν έγκρισης από τη ΡΑΕ, τόσο ως προς το είδος των υπηρεσιών που θα ανατίθενται στη ΔΕΗ Α.Ε., όσο και ως προς το κόστος αυτών.»

Άρθρο 139

Τροποποίηση του άρθρου 48 του ν. 4277/2014

Αντικαθίσταται το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 2 του άρθρου 48 του Ν. 4277/2014 που έχει ως εξής :

«2. Η χωροθέτηση των Κέντρων Αποτέφρωσης Νεκρών επιτρέπεται σε περιοχές που έχουν καθοριστεί οι χρήσεις γης των άρθρων 5, 6, 7 και 10 του π.δ. 23.2/6.3.1987(Δ' 166) και των άρθρων 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28,29 και 31 του ν. 4269/2014 (Α' 142).»

Άρθρο 140**Τροποποίηση διατάξεων του ν. 2831/2000**

Τροποποιείται η παρ. 1 του άρθρου 26 του ν. 2831/2000 που έχει ως εξής:

«1. Όταν μετά την ισχύ του παρόντος νόμου τροποποιούνται οι γενικές ή ειδικές πολεοδομικές διατάξεις ή οι κανονισμοί που ισχύουν σε περιοχές εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως ή σε οικισμούς γενικά ή σε εκτός σχεδίου περιοχές με την επιφύλαξη του άρθρου 4 εφαρμόζονται οι προϊσχύουσες διατάξεις, εάν πριν από τη θέσπισή τους:

α) είχε εκδοθεί και εξακολουθεί να ισχύει νόμιμη άδεια οικοδομής,

β) είχε υποβληθεί στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία αίτηση για την έκδοση ή την ανανέωση άδειας οικοδομής με όλα τα στοιχεία και δικαιολογητικά, που απαιτούνται από τις οικείες διατάξεις,

γ) είχε εγκριθεί από τον αρμόδιο φορέα μέσα στην τελευταία τριετία και ισχύει μελέτη ειδικού κτιρίου σχετική με τη λειτουργικότητά του με ή χωρίς παρεκκλίσεις με βάση τις προϊσχύουσες διατάξεις,

δ) είχε υποβληθεί στην αρμόδια κατά περίπτωση υπηρεσία μέσα στο τελευταίο έτος αίτηση με πλήρη αρχιτεκτονική μελέτη η οποία προβλέπεται από σχετικές διατάξεις για τη χορήγηση άδειας οικοδομής,

ε) είχε προκηρυχθεί αρχιτεκτονικός διαγωνισμός σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις ή ύστερα από πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος σύμφωνα με το άρθρο 11 παρ. 5 του ν. 716/1977 (ΦΕΚ 295 Α').

Στις παραπάνω περιπτώσεις β', γ', δ' και ε', οι προϊσχύουσες διατάξεις εφαρμόζονται μόνο εάν η οικοδομική άδεια εκδοθεί ή ανανεωθεί σε διάστημα το πολύ έξι (6) μηνών από την ισχύ των νέων διατάξεων. Η θέσπιση διαφορετικών μεταβατικών διατάξεων από τις ανωτέρω και διαφορετικών ρυθμίσεων από τις προβλεπόμενες στις επόμενες παραγράφους 2 και 3 επιτρέπεται μόνο για τις ανωτέρω περιπτώσεις β', γ', δ' και ε' και μόνο αν η μεταβολή των γενικών ή ειδικών πολεοδομικών διατάξεων ή κανονισμών θεσπίζεται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 4 του Ν. 1557/1985 για την προστασία παραδοσιακών οικισμών και συνόλων ή της παρ. 1 του άρθρου 21 του Ν. 1650/1986 για την προστασία των περιοχών που αναφέρονται περιοριστικά στις παραγράφους 1 έως και 4 του άρθρου 19 του ίδιου νόμου.»

Άρθρο 141**Τροποποίηση του άρθρου 16 του ν. 4164/2013**

Τροποποιείται η παρ. 1 του άρθρου 16 του ν. 4164/2013 που έχει ως εξής:

«1. Για την προστασία και τη βελτίωση των αστικών κέντρων πόλεων, στα διοικητικά όρια των Ο.Τ.Α., εφόσον προβλέπεται από το ισχύον ΓΠΣ ή δεν υφίσταται εγκεκριμένο ΓΠΣ, επιτρέπεται η μετεγκατάσταση επαγγελματικών εγκαταστάσεων χαμηλής και μόνον όχλησης, από την εντός σε εκτός σχεδίου, περιοχή σε ακίνητα ιδιοκτησίας του Ο.Τ.Α. κατόπιν εκποίησης, παραχώρησης ή μίσθωσης κατά τις διατάξεις του άρθρου 3 του ν. 1512/ 1985, κατ' εξαίρεση των απαγορεύσεων της περίπτωσης Α' της παρ. 6 του άρθρου 56 του ν. 2637/1998 (Α' 200), όπως ισχύει, και κατ' εξαίρεση των οριζομένων στις διατάξεις του ν. 3982/2011, υπό τις εξής προϋποθέσεις: α) Οι σχετικές χρήσεις επιτρέπονται από το ισχύον ΓΠΣ ή δεν έχει εγκριθεί ΓΠΣ. β) Εκδίδεται απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου του αρμοδίου Ο.Τ.Α. στην οποία αναφέρεται ο ελάχιστος και ο μέγιστος αριθμός λειτουργούντων επιχειρήσεων χαμηλής όχλησης εντός σχεδίου που δύναται να εγκατασταθούν σε ακίνητα του Δήμου, οι περιβαλλοντικοί λόγοι μετεγκατάστασης, καθώς και τα ακίνητα του Δήμου στα οποία δύναται να εγκατασταθούν οι επιχειρήσεις. Σε κάθε περίπτωση ορίζεται ως ελάχιστος αριθμός επιχειρήσεων οι 50 και ως μέγιστος οι 100 για το σύνολο της επικράτειας. γ) Εκδίδεται απόφαση έγκρισης περιβαλλοντικών όρων για κάθε επιχείρηση ή άλλως η κάθε επιχείρηση υπάγεται στις διαδικασίες Πρότυπων Περιβαλλοντικών Δεσμεύσεων, σύμφωνα με τις διαδικασίες που προβλέπονται στο ν. 4014/2011. Η ολοκλήρωση των ανωτέρω διαδικασιών των περιπτώσεων α', β' και γ' θεωρούνται ως προϋπόθεση για την εφαρμογή των διατάξεων του ν. 1512/1985 κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη.»

Άρθρο 142

Τροποποίηση διατάξεων του ν. 1337/1983

Αντικαθίστανται οι παρ. 7 και 8 του άρθρου 9 του ν. 1337/1983 (Α' 33) που έχουν ως εξής:

«7. Σε πράξεις επιβολής εισφοράς σε χρήμα που εκδόθηκαν μετά την 1η Ιανουαρίου 2009 έως και την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου, εφαρμόζεται ενιαία ποσοστιαία μείωση επί του αρχικού ποσού εισφοράς σε χρήμα ίση με είκοσι τοις εκατό (20%). Εντός αποκλειστικής προθεσμίας έξι (6) μηνών από την έναρξη ισχύος του νόμου, εφαρμόζεται η προαναφερθείσα μείωση υπολογιζόμενων με τα ήδη καταβληθέντα ποσά και εκδίδεται εκ νέου η πράξη επιβολής. Στις περιπτώσεις αυτές η προθεσμία καταβολής των οφειλών δύναται με απόφαση του οικείου δημοτικού συμβουλίου να υπολογίζεται από την ημερομηνία της νέας πράξης επιβολής εισφοράς. Η ως άνω μείωση και ο αντίστοιχος συμψηφισμός εφαρμόζονται μόνο σε περιοχές που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών και δεν εφαρμόζονται σε βεβαιωθείσες και ολοσχερώς καταβληθείσες οφειλές, σε μετατροπές εισφοράς γης σε χρήμα ή σε προσκυρώσεις. Τυχόν διαφορά που

προκύπτει μεταξύ του ήδη καταβληθέντος ποσού και του ποσού που προκύπτει μετά την εφαρμογή της μείωσης του πρώτου εδαφίου δεν επιστρέφεται.

8. Για τις περιοχές που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών, με απόφαση της επιτροπής του π.δ. 5/1986 (Α'2) δύναται να επιβάλλεται μειωτικός συντελεστής (ΜΣ) στην τιμή ζώνης του οικοπέδου που συνυπολογίζεται στην εισφορά σε χρήμα. Ως μειωτικός συντελεστής (ΜΣ) τίθεται το ήμισυ του ποσοστού της ετήσιας μεταβολής του Δείκτη Παραγωγής στις Κατασκευές της ΕΛ.ΣΤΑΤ. από το έτος θέσπισης των αντικειμενικών αξιών στην περιοχή (ΔΠΚ1) έως το προηγούμενο έτος προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων (ΔΠΚ2) και εξάγεται από τον τύπο: $ΜΣ = (ΔΠΚ1 - ΔΠΚ2) / (2 \times ΔΠΚ1)$, ο οποίος σε κάθε περίπτωση δεν λαμβάνει τιμές μεγαλύτερες του 0,3. Τα ανωτέρω ισχύουν αποκλειστικά για την οφειλόμενη εισφορά σε χρήμα και όχι για τυχόν μετατροπές εισφοράς γης σε χρήμα ή προσκυρώσεις.»

Άρθρο 144

Έγκριση γεωλογικών μελετών που συνοδεύουν ρυθμίσεις πολεοδομικού χαρακτήρα

Αντικαθίσταται η παράγραφος 5 του άρθρου 5 του ν. 4315/2014 (269 Α') που έχει ως εξής:

«5. Προκειμένου για τον έλεγχο των μελετών γεωλογικής καταλληλότητας, που απαιτούνται κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό, καταρτίζεται κατάλογος από υπαλλήλους, ειδικότητας κλάδου γεωλόγου μελών του ΓΕΩΤΕΕ ή του ΤΕΕ των υπηρεσιών της Αποκεντρωμένης Διοίκησης και των Περιφερειών, που εγκρίνεται με απόφαση του αρμόδιου Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από τη δημοσίευση του παρόντος. Οι αποφάσεις των Γενικών Γραμματέων Αποκεντρωμένης Διοίκησης για την κατάρτιση των καταλόγων αποστέλλονται στη Γενική Γραμματεία Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και αναρτώνται στην ιστοσελίδα του Υπουργείου. Μετά την κατάρτιση των καταλόγων οι μελέτες γεωλογικής καταλληλότητας, που απαιτούνται στο πλαίσιο εφαρμογής των νόμων 4269/2014 και 4280/2014 δύναται να υποβάλλονται από τους ενδιαφερόμενους για έλεγχο στη Γενική Διεύθυνση Χωροταξικής και Περιβαλλοντικής Πολιτικής της αρμόδιας Αποκεντρωμένης Διοίκησης, η οποία είναι αρμόδια για την έγκρισή τους μετά από τη διενέργεια ελέγχου από ειδικό γεωλόγο αξιολογητή του καταλόγου. Τα παραπάνω ισχύουν και για την έγκριση πολεοδόμησης Περιοχών Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (ΠΠΑΙΠ), πέραν των προβλεπομένων για την έκδοση βεβαίωσης καταλληλότητας του άρθρου 4 του ν. 4280/2014.»

Άρθρο 145**Τροποποίηση διατάξεων Π.Δ. 6/17.10.78**

Τροποποιείται το τέταρτο εδάφιο του άρθρου 12 του Π.Δ.6/17.10.78 (Δ' 538) όπως προστέθηκε με την παρ. 9 του άρθρου 54 του Ν.4280/2014 (ΦΕΚ 159/Α'/2014), το οποίο έχει ως εξής:

«Είναι δυνατή η καθ' ύψος υπέρβαση για την ανέγερση ιερών ναών του ν. 590/1977, η οποία εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, έπειτα από γνώμη του αρμόδιου οργάνου.»

Άρθρο 146**Τροποποίηση του άρθρου 62 του ν. 4042/2014**

Αντικαθίσταται η παρ. 3 του άρθρου 62 του ν. 4042/2012 (Α' 24) που έχει ως εξής:

«3. Οικοδομικές άδειες για τουριστικές εγκαταστάσεις εντός των ορίων των οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους, οι οποίες εμπίπτουν στην παρ. 2 του άρθρου 14 του ν. 4002/2011 εκδίδονται και εκτελούνται σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν πριν τη δημοσίευση του προεδρικού διατάγματος της 4.11.2011 (ΑΑΠ/289/4.11.2011).»

Άρθρο 147**Τροποποίηση του ν. 3937/2011 (Α' 60)**

Τροποποιείται η παρ. 2 του άρθρου 28 του ν. 3937/2011(Α' 60) που έχει ως εξής:

«Άρθρο 28

Μετεγκατάσταση οικισμών Ακρινής Νομού Κοζάνης και Αναργύρων Νομού Φλώρινας

1. Οι οικισμοί Ακρινής του Νομού Κοζάνης και Αναργύρων του Νομού Φλώρινας, που γειτνιάζουν με ορυχεία και με εδάφη που διαθέτουν λιγνιτοφόρα κοιτάσματα, καθώς και με χώρους εκτεταμένων αποθέσεων, λόγω της δραστηριότητας της ΔΕΗ Α.Ε., μετεγκαθίστανται, για λόγους δημόσιας ωφέλειας που συνίσταται στην παραγωγή του δημόσιου αγαθού της ηλεκτρικής ενεργείας και προς προστασία της ποιότητας ζωής, κατ' εφαρμογή των κειμένων διατάξεων περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων, μεταλλείων και Μεταλλευτικού Κώδικα και συναφών διαδικασιών περί μεταφοράς οικισμών, οι οποίες, λόγω του επείγοντος χαρακτήρα της μετεγκατάστασης, θα πρέπει να ολοκληρωθούν σε χρόνο που δεν θα υπερβαίνει

τα δέκα (10) έτη από την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού, εκδιδόμενων των, σε κάθε στάδιο, προβλεπόμενων για την πλήρωση των ανωτέρω σκοπών κανονιστικών πράξεων.

2. Για το σκοπό αυτόν η ΔΕΗ Α.Ε., κατ' ανάλογη εφαρμογή των προβλεπομένων επί μεταφοράς οικισμών εγκατεστημένων πάνω σε εδάφη με λιγνιτοφόρα κοιτάσματα, αναλαμβάνει την υποχρέωση να υποβάλει στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, το συντομότερο δυνατόν από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, σχέδιο για τη μετεγκατάσταση των οικισμών αυτών, το οποίο εγκρίνεται με προεδρικό διάταγμα με πρόταση των Υπουργών Εσωτερικών, Αποκέντρωσης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης, Οικονομικών, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων και στο οποίο διαλαμβάνονται, τα σχετικά μέτρα και όλες οι αναγκαίες διαδικασίες και τεχνικές λύσεις για την αγορά, ανταλλαγή ή και αναγκαστική απαλλοτρίωση των αναγκαίων γηπέδων, η αποκατάσταση των εκτάσεων που θα απελευθερωθούν με τη μεταφορά των υφιστάμενων οικισμών, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια, θα συνοδεύεται δε από τα αναγκαία τοπογραφικά διαγράμματα.

ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ**Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος****ΤΜΗΜΑ Α΄
ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΜΕΣΑ ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ
ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ****ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΛΕΓΧΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ - ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ -
ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ****Άρθρο 1
Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος**

Στη Γενική Διεύθυνση Χωρικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας συνιστάται 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.

**Άρθρο 2
Περιφερειακές Διευθύνσεις Ελέγχου Δόμησης -
Περιφερειακά Παρατηρητήρια και Τμήματα Ελέγχου
Δόμησης - Τοπικά Παρατηρητήρια**

1. Στην έδρα κάθε Περιφέρειας συνιστάται ως όργανο της Περιφέρειας, Περιφερειακή Διεύθυνση «Ελέγχου Δόμησης - Περιφερειακά Παρατηρητήρια», σύμφωνα με το άρθρο 3 του ν. 3852/2010 (Α΄ 87), με κατά τόπον αρμοδιότητα αυτή της οικείας Περιφέρειας.

2. Στην έδρα κάθε Περιφερειακής Ενότητας συνιστάται ως όργανο της Περιφέρειας Τμήμα «Ελέγχου Δόμησης - Τοπικά Παρατηρητήρια», με κατά τόπον αρμοδιότητα αυτή της οικείας Περιφερειακής Ενότητας, τα οποία υπάγονται ως υπηρεσίες στην αντίστοιχη Περιφερειακή Διεύθυνση «Ελέγχου Δόμησης - Περιφερειακά Παρατηρητήρια».

3. Με προεδρικό διάταγμα κατόπιν προτάσεως των αρμοδίων Υπουργών Οικονομικών, Διοικητικής Ανασυγκρότησης, Εσωτερικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται η στελέχωση, το αναγκαίο προσωπικό, η κατάρτισή του, η υλικοτεχνική υποδομή, καθώς και κάθε άλλο θέμα σχετικό με την οργάνωση και λειτουργία των Περιφερειακών Διευθύνσεων «Ελέγχου Δόμησης - Περιφερειακών Παρατηρητηρίων» και των αντίστοιχων Τμημάτων - Τοπικών Παρατηρητηρίων.

**Άρθρο 3
Συμβούλια Παρακολούθησης
Δομημένου Περιβάλλοντος - Ετήσιες εκθέσεις**

1. Στην έδρα κάθε Περιφέρειας συνιστάται επταμελές «Συμβούλιο Παρακολούθησης του Δομημένου Περιβάλλοντος», για τη μελέτη και αξιοποίηση δεδομένων και στοιχείων που αφορούν στο Δομημένο Περιβάλλον και την υποβολή προτάσεων προς το Περιφερειακό Συμβούλιο. Συγκροτείται με απόφαση του οικείου Περιφερειάρχη και αποτελείται από:

α. έναν (1) εκπρόσωπο της Ένωσης Περιφερειών Ελ-

λάδος (ΕΝ.Π.Ε.),

β. έναν (1) εκπρόσωπο της Κεντρικής Ένωσης Δήμων Ελλάδος Κ.Ε.Δ.Ε.,

γ. έναν (1) εκπρόσωπο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.),

δ. έναν (1) εκπρόσωπο καθηγητή οποιασδήποτε βαθμίδας από Πανεπιστήμιο της οικείας Περιφέρειας,

ε. έναν (1) εκπρόσωπο μη κυβερνητικής περιβαλλοντικής οργάνωσης,

στ. έναν (1) εκπρόσωπο του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων (ΣΑΔΑΣ) ή του Συλλόγου Ελλήνων Πολεοδόμων Χωροτακτών ΣΕΠΟΧ ή Συλλόγου Ελλήνων Μηχανικών Πολεοδομίας Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης ΣΕΜΠΧΠΑ και

η. έναν (1) εκπρόσωπο του Συλλόγου πολιτικών μηχανικών Ελλάδος ή του Συλλόγου Τοπογράφων μηχανικών.

2. Τα Τοπικά Παρατηρητήρια Δομημένου Περιβάλλοντος συντάσσουν, ανά τρίμηνο, έκθεση για την πορεία προόδου των θεμάτων αρμοδιότητάς τους, την οποία υποβάλλουν στο Περιφερειακό Παρατηρητήριο και στο οικείο Συμβούλιο Παρακολούθησης Δομημένου Περιβάλλοντος.

3. Τα Περιφερειακά Παρατηρητήρια Δομημένου Περιβάλλοντος συντάσσουν ετησίως έκθεση για τα θέματα αρμοδιότητάς τους, στην οποία περιλαμβάνονται και οι προτάσεις του οικείου Συμβουλίου Παρακολούθησης. Η έκθεση αυτή υποβάλλεται στη Διεύθυνση Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Χωρικού Σχεδιασμού - Παρατηρητήριο.

4. Η Διεύθυνση του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος, επεξεργάζεται τα συμπεράσματα και τις επισημάνσεις των εκθέσεων αυτών και υποβάλλει στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας ετήσια έκθεση, η οποία αναρτάται στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και υποβάλλεται στην Επιτροπή Περιβάλλοντος της Βουλής των Ελλήνων.

**Άρθρο 4
Αρμοδιότητες Διεύθυνσης «Ελέγχου Δομημένου
Περιβάλλοντος και Εφαρμογής
Σχεδιασμού - Παρατηρητήριο»**

Η Διεύθυνση «Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Σχεδιασμού - Παρατηρητήριο» έχει τις εξής αρμοδιότητες:

α) Εποπτεύει και ελέγχει την ορθή εφαρμογή της νομοθεσίας για την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος, συλλέγει και αξιοποιεί τα επιχειρησιακά δεδομένα και στοιχεία και παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις προς τα Περιφερειακά Παρατηρητήρια. Στο πλαίσιο της αρμοδιότητας αυτής, η Διεύθυνση:

αα) μεριμνά για τη δημιουργία της «Ηλεκτρονικής Πολεοδομικής Ταυτότητας Δήμων», την εποπτεία αυτής, τον έλεγχο της εξέλιξης των διαδικασιών υλοποίησης χωρικού σχεδιασμού και τη μέριμνα για την επίτευξη αυτού,

ββ) παρέχει οδηγίες για την αντιμετώπιση και την πρόληψη της αυθαίρετης δόμησης και εποπτεύει την ανάρτηση στο διαδικτυο χάρτη καταγραφής αυθαιρέτων της επικράτειας,

γγ) αξιοποιεί τα επιχειρησιακά δεδομένα για την κατάρτιση σχεδίων για τη βέλτιστη προστασία του οικιστικού περιβάλλοντος,

δδ) εποπτεύει το συντονισμό των συναρμόδιων υπηρεσιών και παρέχει οδηγίες σε θέματα εφαρμογής της νο-

μοθεσίας για την αισθητική και λειτουργική αναβάθμιση των κοινόχρηστων χώρων και των εν γένει κατασκευών,

εε) παρέχει οδηγίες για την εφαρμογή της νομοθεσίας για την προσβασιμότητα και την ελεύθερη κυκλοφορία πεζών, ΑμεΑ και εμποδιζόμενων ατόμων σε κοινόχρηστους χώρους, σε συνεργασία με άλλες υπηρεσίες του Δημοσίου, νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, δημόσιες επιχειρήσεις, οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης και άλλους φορείς του δημοσίου ή ιδιωτικού τομέα και συντάσσει εισηγήσεις για τη βελτίωση του νομοθετικού πλαισίου σχετικά με την προώθηση και εξασφάλιση της αυτόνομης διακίνησης και διαβίωσης των ατόμων με αναπηρίες,

στστ) μεριμνά για την τήρηση και εφαρμογή της νομοθεσίας περί επικίνδυνων οικοδομών.

β) Συντάσσει ετήσιες εκθέσεις προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, σύμφωνα με το άρθρο 3.

γ) Τηρεί και διαχειρίζεται τα ηλεκτρονικά μητρώα, συλλέγει και επεξεργάζεται τα στατιστικά στοιχεία και διαμορφώνει προτάσεις για την περαιτέρω βελτίωση του νομοθετικού πλαισίου. Ειδικότερα, η Διεύθυνση αυτή τηρεί:

αα) το ηλεκτρονικό μητρώο των οικοδομικών αδειών,

ββ) το μητρώο της ηλεκτρονικής ταυτότητας των κτιρίων,

γγ) το μητρώο της ηλεκτρονικής πλατφόρμας αυθαιρέτων.

δ) Εποπτεύει τη λειτουργία των συλλογικών οργάνων και ειδικότερα:

αα) μεριμνά για τη λειτουργία των αρμόδιων συλλογικών οργάνων, συμβουλίων και επιτροπών σε ζητήματα πολεοδομικού ενδιαφέροντος, του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α.), του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) και της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας,

ββ) μεριμνά για τη συγκρότηση των Επιτροπών Εξέτασης Ενστάσεων κατά αναθεωρητικών εκθέσεων επικίνδυνων οικοδομών του άρθρου 426 του π.δ. 14/27.7.1999 (Δ' 580).

ε) Μεριμνά για τη λειτουργία του θεσμού της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.), την Περιβαλλοντική και Πολεοδομική Εξισορρόπηση και την εξασφάλιση και δημιουργία κοινόχρηστων χώρων και ειδικότερα:

αα) εποπτεύει τη λειτουργία της «Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων» και της έκδοσης Τίτλων Μ.Σ.Δ. και Ε.Π.Ι. και Αποφάσεων Πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ.,

ββ) παρέχει γνώμη για την εφαρμογή δράσεων Περιβαλλοντικής και Πολεοδομικής Εξισορρόπησης σε Περιοχές Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή (Π.Α.Ε.Σ.) από το Πράσινο Ταμείο,

γγ) είναι υπεύθυνη για την κατά προτεραιότητα, εξασφάλιση και διαμόρφωση ελεύθερων Κοινόχρηστων Χώρων, με δράσεις Περιβαλλοντικής και Πολεοδομικής Εξισορρόπησης μέσω της «Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων».

στ) Εποπτεύει και ελέγχει την υλοποίηση των τελεσίδων πρωτοκόλλων κατεδάφισης και ειδικότερα:

αα) εποπτεύει τα Περιφερειακά Παρατηρητήρια για την υλοποίηση κατεδάφισης αυθαιρέτων κατασκευών,

ββ) μεριμνά για την ορθή διάθεση των οικοδομικών αποβλήτων σε συνεργασία με τον Ελληνικό Οργανισμό Ανακύκλωσης (Ε.Ο.ΑΝ.).

ζ) Παρέχει οδηγίες για τον έλεγχο δηλώσεων υπαγωγής στις ρυθμίσεις για τα αυθαίρετα και ειδικότερα:

αα) για τον έλεγχο κατασκευών για τις οποίες παράνομως έχουν υποβληθεί δηλώσεις υπαγωγής στο ν. 4014/2011 (Α' 209) ή στο ν. 4178/2013 (Α' 174) ή στις διατάξεις του παρόντος, σύμφωνα με τα αποτελέσματα φωτοερμηνείας δορυφορικών εικόνων και ορθοφωτοχαρτών,

ββ) για τον έλεγχο δυνατότητας υπαγωγής στο νόμο για αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις, που έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια κηρυγμένα ως διατηρητέα, προκειμένου να εντάσσονται μορφολογικά και αισθητικά στο σύνολο του κτιρίου και στο ευρύτερο δομημένο περιβάλλον,

γγ) για τη διενέργεια δειγματοληπτικού ελέγχου των πορισμάτων των Ελεγκτών Δόμησης ως προς τις υπαγωγές αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσης στις διατάξεις για την αναστολή επιβολής κυρώσεων, καθώς και αυτεπάγγελτων ελέγχων.

Οι ανωτέρω αρμοδιότητες ασκούνται και στα ευαίσθητα οικοσυστήματα και εν γένει σε όλες τις προστατευόμενες περιοχές της χώρας, όπως αρχαιολογικούς χώρους, δάση, δασικές, αναδασωτέες και δημόσιες χορτολιβαδικές εκτάσεις, αιγιαλό, παραλία, ποτάμια, λίμνες και ρέματα, σε συνεργασία με τις συναρμόδιες υπηρεσίες.

Άρθρο 5

Αρμοδιότητες Περιφερειακών Διευθύνσεων Ελέγχου Δόμησης - Περιφερειακών Παρατηρητηρίων - Πόροι

Οι Περιφερειακές Διευθύνσεις «Ελέγχου Δόμησης - Περιφερειακά Παρατηρητήρια» έχουν τις εξής αρμοδιότητες:

1. Ελέγχουν την ορθή εφαρμογή της νομοθεσίας για την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος, διενεργούν δειγματοληπτικούς και αυτεπάγγελτους ελέγχους των πορισμάτων των ελεγκτών δόμησης, ως προς τις υπαγωγές αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσης στις διατάξεις για την αναστολή επιβολής κυρώσεων, συντονίζουν τις συναρμόδιες υπηρεσίες κατά την εφαρμογή της νομοθεσίας που αφορά τη χρήση, την αισθητική και λειτουργική αναβάθμιση των κοινόχρηστων χώρων και εν γένει των κατασκευών και παρέχουν οδηγίες προς τα Τμήματα «Ελέγχου Δόμησης - Τοπικά Παρατηρητήρια»:

α) ως προς την αντιμετώπιση της αυθαιρέτης δόμησης και ειδικότερα:

αα) την κατεδάφιση των τελεσίδικα κριθέντων αυθαιρέτων,

ββ) την τήρηση και διαχείριση του μητρώου πρωτοκόλλων κατεδάφισης αυθαιρέτων και επικίνδυνων κατασκευών,

γγ) την τήρηση του μητρώου, στο οποίο εγγράφονται οι ιδιωτικές επιχειρήσεις, που έχουν τη δυνατότητα να εκτελέσουν πρωτόκολλα κατεδάφισης,

δδ) τη λήψη μέτρων για την ορθή διάθεση των οικοδομικών αποβλήτων και την αποκατάσταση του περιβάλλοντος από περιβαλλοντική ζημιά, σε συνεργασία με τον Ελληνικό Οργανισμό Ανακύκλωσης (Ε.Ο.ΑΝ.),

εε) τα μέτρα πρόληψης της αυθαιρέτης δόμησης και την αξιοποίηση των επιχειρησιακών δεδομένων με σκοπό την εξαγωγή συμπερασμάτων για τη βέλτιστη προστασία του οικιστικού περιβάλλοντος,

στος) την ανάρτηση στο διαδίκτυο του χάρτη καταγραφής αυθαιρέτων της χωρικής του αρμοδιότητας,

ζζ) τη διενέργεια ηλεκτρονικής κλήρωσης για τον ορισμό ελεγκτών δόμησης, στους οποίους ανατίθεται ο έλεγχος αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων, σύμφωνα με το άρθρο 92,

β) ως προς την υλοποίηση του πολεοδομικού σχεδιασμού και ειδικότερα:

αα) την παρακολούθηση της «Ηλεκτρονικής Πολεοδομικής Ταυτότητας Δήμων» του άρθρου 65,

ββ) τον έλεγχο και την παροχή οδηγιών για την επίσπευση της εξέλιξης του πολεοδομικού σχεδιασμού προς τους Δήμους και τις Περιφέρειες, σύμφωνα με το άρθρο 66,

γ) ως προς τις επικίνδυνες κατασκευές και ειδικότερα:

αα) τον έλεγχο για την εφαρμογή της σχετικής νομοθεσίας για τις επικίνδυνες κατασκευές,

ββ) τη μέριμνα για τη λειτουργία των τριμελών επιτροπών επικίνδυνων ετοιμόρροπων κατασκευών του άρθρου 428 του π.δ. 14/27.7.1999, της τριμελούς επιτροπής εξέτασης ενστάσεων κατά αναθεωρητικών εκθέσεων επικίνδυνων οικοδομών του άρθρου 426 του ίδιου διατάγματος.

2. Οι Περιφερειακές Διευθύνσεις «Ελέγχου Δόμησης - Περιφερειακά Παρατηρητήρια» συντάσσουν την προβλεπόμενη στο άρθρο 3 έκθεση, προς τη Διεύθυνση Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Σχεδιασμού - Παρατηρητήριο.

3. Μεριμνούν για τη γραμματειακή υποστήριξη και παροχή κτιριακών υποδομών στα Περιφερειακά Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (ΠΕ.Σ.Α.), τα Περιφερειακά Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) και την Περιφερειακή Επιτροπή Προσβασιμότητας.

4. Ενημερώνουν τα ηλεκτρονικά μητρώα και ειδικότερα:

α) το μητρώο ηλεκτρονικής ταυτότητας των κτιρίων,

β) το μητρώο της ηλεκτρονικής πλατφόρμας αυθαιρέτων.

5. Εκδίδουν αποφάσεις επί των γνωμοδοτήσεων της τριμελούς επιτροπής εξέτασης ενστάσεων κατά αναθεωρητικών εκθέσεων επικίνδυνων οικοδομών του άρθρου 426 του π.δ. 14/27.7.1999.

6. Για την άσκηση των ανωτέρω αρμοδιοτήτων, η Περιφέρεια αντλεί πόρους από τα πρόστιμα που προβλέπονται στην παράγραφο 5 του άρθρου 95.

Άρθρο 6

Αρμοδιότητες Τμημάτων Ελέγχου Δόμησης - Τοπικών Παρατηρητηρίων

Τα Τοπικά Παρατηρητήρια έχουν τις εξής αρμοδιότητες:

1. Για την αντιμετώπιση και πρόληψη της αυθαιρέτης δόμησης είναι αρμόδια για:

α) την ηλεκτρονική διαδικασία εντοπισμού, ελέγχου και καταγραφής αυθαιρέτων, σύμφωνα με τα άρθρα 90, 91 και 92,

β) την ενημέρωση του μητρώου της ηλεκτρονικής πλατφόρμας αυθαιρέτων με τα στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 90,

γ) την επιβολή κυρώσεων, σύμφωνα με το άρθρο 94,

δ) την ενημέρωση του Μητρώου «Ταυτότητας Κτιρίου», σύμφωνα με το άρθρο 54,

ε) την αξιοποίηση κάθε τεχνογνωσίας σχετικά με γεωχωρικά δεδομένα, όπως αεροφωτογραφίες, σύνδεση με υπόβαθρα από την «Εθνικό Κτηματολόγιο και Κτηματογράφηση Χαρτών Α.Ε.» (Ε.Κ.ΧΑ. Α.Ε.) συσχέτιση με δασικούς χάρτες, διαγράμματα εγκεκριμένων οριογραμμών καθορισμού αιγιαλού και παραλίας δορυφορικές λήψεις για τον εντοπισμό των αυθαιρέτων,

στ) την καταγραφή ανά δήμο κάθε εντοπισμένης αυθαιρέτης κατασκευής,

ζ) τη διενέργεια δειγματοληπτικών ελέγχων δύο (2) φορές ετησίως και σε ποσοστό 10%, επί των πορισμάτων των ελεγκτών δόμησης,

η) τον έλεγχο εκτέλεσης των καθηκόντων των ελεγκτών δόμησης, μέσω δειγματοληπτικών ελέγχων, αυτεπαγγέλτως ή ύστερα από καταγγελία, και τον έλεγχο του περιεχομένου της έκθεσης αυτοψίας,

θ) την εισήγηση προς την Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17, σε περίπτωση προσφυγής κατά του πορίσματος του ελεγκτή δόμησης, για κατασκευές για τις οποίες παρανόμως έχουν υποβληθεί δηλώσεις υπαγωγής στο ν. 4014/2011 ή στο ν. 4178/2013,

2. Την παρακολούθηση της «Ηλεκτρονικής Πολεοδομικής Ταυτότητας» των οικείων δήμων, σύμφωνα με το άρθρο 65, και την επίσπευση της εξέλιξης του πολεοδομικού σχεδιασμού.

3. Ως προς την αισθητική αναβάθμιση των κατασκευών τα Τοπικά Παρατηρητήρια είναι αρμόδια για:

α) τη διάσωση και αποκατάσταση των διατηρητέων κτιρίων,

β) το συντονισμό των συναρμόδιων υπηρεσιών για την αισθητική αναβάθμιση των κοινόχρηστων χώρων της περιφερειακής ενότητας.

4. Τον έλεγχο των κατασκευών και των κοινόχρηστων χώρων ως προς την τήρηση της νομοθεσίας για θέματα προσβασιμότητας και ελεύθερης κυκλοφορίας πεζών, Α.Μ.Ε.Α. και εμποδιζόμενων ατόμων.

5.α. Ως προς τις επικίνδυνες οικοδομές είναι αρμόδια για:

αα) τη διενέργεια αυτοψίας και τη σύνταξη έκθεσης σχετικά με τον υφιστάμενο κίνδυνο κατασκευών,

ββ) την εξέταση ενστάσεων κατά εκθέσεων επικίνδυνων κατασκευών και την τήρηση της διαδικασίας αναθεώρησης των εκθέσεων,

γγ) την απόφαση περί επιβολής μέτρων αναγκαστικής εκκένωσης, αχρηστίας ή και κατεδάφισης επικίνδυνων κατασκευών, εφόσον δεν πραγματοποιούνται εμπρόθεσμα τα υποδεικνυόμενα από την έκθεση μέτρα,

δδ) τη διαβίβαση της τελικής έκθεσης επικίνδυνης κατασκευής στον αρμόδιο Εισαγγελέα, προκειμένου να ασκηθεί ποινική δίωξη στον ιδιοκτήτη της κατασκευής εφόσον ο τελευταίος δεν συμμορφώνεται με το περιεχόμενο της έκθεσης αυτής.

β. Ως προς τις επικινδύνως ετοιμόρροπες κατασκευές είναι αρμόδια για:

αα) τη διαβίβαση αμελλητί προς την τριμελή επιτροπή του π.δ. 13/22.4.1929 (Α' 153) του αιτήματος για διενέργεια αυτοψίας στη φερόμενη ως επικινδύνως ετοιμόρροπη κατασκευή,

ββ) τη διαβίβαση της έκθεσης επικινδύνως ετοιμόρροπης κατασκευής στο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) εφόσον η κατασκευή είναι προϋφιστάμενη του έτους 1955,

γγ) τη μέριμνα για την άμεση κατεδάφιση της επικιν-

δύνας ετοιμόρροπης κατασκευής, με λήψη των απαιτούμενων μέτρων ασφαλείας.

6. Την ενημέρωση των ηλεκτρονικών Μητρώων και ειδικότερα:

α) την ενημέρωση του Μητρώου Ταυτότητας Κτιρίου σε ζητήματα αρμοδιότητάς του,

β) την ενημέρωση της ηλεκτρονικής πλατφόρμας αυθαιρέτων, με τις εκθέσεις των ελεγκτών δόμησης που αφορούν τον έλεγχο επί αυθαιρέτων κατασκευών.

7. Τη μέριμνα για τη λειτουργία της επιτροπής εξέτασης ενδικοφανών προσφυγών κατά αυθαιρέτων, σύμφωνα με το άρθρο 17.

8. Τη μέριμνα για τη γραμματειακή υποστήριξη και την παροχή κτιριακών υποδομών για τη λειτουργία των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) και των Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.).

9. Τη σύνταξη, ανά τρίμηνο, έκθεσης για την πορεία προόδου των θεμάτων αρμοδιότητάς τους, την οποία υποβάλλουν στα Περιφερειακά Παρατηρητήρια και τη γνωστοποιούν στο Συμβούλιο Παρακολούθησης Δομημένου Περιβάλλοντος της οικείας περιφέρειας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ ΣΥΛΛΟΓΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΕΛΕΓΧΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Άρθρο 7

Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) - Συγκρότηση και αρμοδιότητες

1. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος που εκδίδεται μέσα σε έξι (6) μήνες από την έναρξη ισχύος του παρόντος, συγκροτούνται Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) σε κάθε περιφερειακή ενότητα, τα οποία είναι αρμόδια για την παροχή σύμφωνης γνώμης επί των αρχιτεκτονικών μελετών στις εξής περιπτώσεις:

α) Για κάθε οικοδομική εργασία (ανέγερση, επισκευή, προσθήκη, κατεδάφιση) σε κτίρια ή γήπεδα, που βρίσκονται σε παραδοσιακά τμήματα πόλεων, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε ιστορικούς τόπους, αρχαιολογικούς χώρους, σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σε απόσταση μικρότερη των εκατό (100) μέτρων από τη γραμμή παραλίας με πρόσωπο σε βασικούς κυκλοφοριακούς άξονες (Βασικό – Δευτερεύον – Τριτεύον Εθνικό Οδικό Δίκτυο και Πρωτεύον Επαρχιακό Οδικό Δίκτυο) και για τα έργα και κτίρια για τα οποία απαιτείται η έγκριση Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ).

Η έγκριση δεν απαιτείται για οικοδομικές εργασίες ή τεχνικά ή άλλα έργα στο εσωτερικό υφισταμένου κτιρίου, οι οποίες δεν επιφέρουν τροποποιήσεις των όψεων αυτού, όπως επίσης δεν απαιτείται και στις περιπτώσεις κτιρίων ή έργων που είναι αποτέλεσμα πανελληνίου ή διεθνούς αρχιτεκτονικού διαγωνισμού.

β) Για κάθε οικοδομική εργασία σε κτίρια ή χώρους των οποίων έχει ήδη κινηθεί ή ολοκληρωθεί η διαδικασία κήρυξης τους ως διατηρητέων με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, καθώς και σε όμορα με αυτά ή έναντι αυτών κτίρια ή γήπεδα.

γ) Για κάθε άλλη εργασία εφόσον η υπόθεση παραπεμφθεί σε αυτά από τις υπηρεσίες της Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

δ) Για κάθε μελέτη διαμόρφωσης κοινόχρηστων ή αδόμητων χώρων, εκτός από τις περιπτώσεις για τις οποίες

διενεργήθηκε πανελλήνιος ή διεθνής αρχιτεκτονικός διαγωνισμός.

ε) Για αρχιτεκτονικές μελέτες που διαφοροποιούνται από τα μορφολογικά στοιχεία και την τυπολογία που επιβάλλεται με ειδικές διατάξεις που έχουν θεσπιστεί ανά περιοχή, προστατευόμενη ή μη.

στ) Για τις άδειες κατεδάφισης κτιρίων που ανεγέρθηκαν πριν το έτος 1955.

ζ) Για την έγκριση της διάσπασης του ενιαίου κτιρίου της περίπτωσης α' της παρ. 1 του άρθρου 6 του π.δ. 24/31.5.1985 (Α' 270), καθώς και αν επιβάλλεται από τις κείμενες διατάξεις η διάσπαση του όγκου του κτιρίου.

η) Για την έγκριση της οικοδόμησης σε μη άρτια οικοπέδα του άρθρου 25 του ν. 1337/1983 (Α' 33).

θ) Για την έγκριση της οικοδόμησης, σύμφωνα με τις διατάξεις για την οικογενειακή στέγη του άρθρου 41 του ν. 1337/1983.

ι) Για κάθε περίπτωση που προβλέπεται από τις διατάξεις του ν. 4067/2012 (Α' 79) η γνωμοδότηση του Σ.Α..

ια) Για τη νομιμοποίηση οικοδομικών εργασιών ή αυθαιρέτων κατασκευών, σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 4 του ν. 4067/2012, που εμπίπτουν στις ανωτέρω περιπτώσεις.

2. Στις νησιωτικές περιοχές αρμοδιότητας του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής, τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής, πέραν των ανωτέρω περιπτώσεων, είναι αρμόδια για την έγκριση των αρχιτεκτονικών μελετών για κάθε οικοδομική εργασία, για την οποία απαιτείται έκδοση οικοδομικής άδειας, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 4067/2012, σε ακίνητα, κείμενα εκτός ορίων οικισμού ή σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων.

3. α) Σε περίπτωση έκθεσης επικινδύνως ετοιμόρροπων κατασκευών σε κτίρια ή γήπεδα που βρίσκονται σε ιστορικά κέντρα πόλεων ή οικισμών, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε ιστορικούς τόπους, σε αρχαιολογικούς χώρους, σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, καθώς και σε κτίρια ή χώρους που έχουν κηρυχθεί διατηρητέοι, σύμφωνα με την παράγραφο 1β, το Συμβούλιο γνωμοδοτεί μέσα σε δεκαπέντε (15) ημέρες από την υποβολή της αίτησης έγκρισης κατεδάφισης.

β) Κατ' εξαίρεση σε περίπτωση έκτακτων συνθηκών ή ανωτέρας βίας, η διαδικασία της αίτησης έγκρισης κατεδάφισης δύναται να καθορίζεται ειδικώς με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας συντάσσεται τεύχος οδηγίων προς τα μέλη των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής και καθορίζεται κάθε άλλο θέμα σχετικό με τη διαδικασία έκδοσης γνωμοδότησης των Συμβουλίων αυτών.

Άρθρο 8 Σύνθεση Σ.Α.

1. Τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής είναι τετραμελή και αποτελούνται από:

α) Έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό, υπάλληλο του τμήματος Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος, ως Πρόεδρο, με τον αναπληρωτή του. Αν δεν υπάρχει υπάλληλος με τέτοια ειδικότητα, ως Πρόεδρος του Σ.Α. μπορεί να οριστεί υπάλληλος της περιφερειακής ενότητας ή άλλου φορέα του ευρύτερου δημόσιου τομέα, που έχει ειδικότητα αρχιτέκτονα.

β) Έναν (1) αρχιτέκτονα – μηχανικό της οικείας Υπηρεσίας Δόμησης (ΥΔΟΜ), με τον αναπληρωτή του.

γ) Δύο (2) αρχιτέκτονες – μηχανικούς ελεύθερους επαγγελματίες, εκπροσώπους του Τ.Ε.Ε. μέλη του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών - Πανελλήνια Ένωση Αρχιτεκτόνων (Σ.Α.Δ.Α.Σ.-Π.Ε.Α.) αντίστοιχα, οι οποίοι πληρούν τις προϋποθέσεις του άρθρου 9, με τους αναπληρωτές τους.

2. Τα μέλη της περίπτωσης γ' της παραγράφου 1 και οι αναπληρωτές τους επιλέγονται με κλήρωση από μητρώα που τηρούνται σε κάθε περιφερειακή ενότητα, με μέριμνα του Γενικού Διευθυντή του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος και τα οποία συντάσσονται με τη σύμφωνη γνώμη του Τ.Ε.Ε. και του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών - Πανελλήνια Ένωση Αρχιτεκτόνων (Σ.Α.Δ.Α.Σ.-Π.Ε.Α.). Τα μέλη της περίπτωσης γ' της παραγράφου 1 και οι αναπληρωτές τους επιλέγονται με κλήρωση από μητρώα που τηρούνται σε κάθε περιφερειακή ενότητα, με μέριμνα του Γενικού Διευθυντή του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος και τα οποία συντάσσονται με τη σύμφωνη γνώμη του Τ.Ε.Ε. και του Σ.Α.Δ.Α.Σ. – Π.Ε.Α., αντίστοιχα.

3. Γραμματέας του Συμβουλίου και αναπληρωτής ορίζεται υπάλληλος του τμήματος Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος ή, αν δεν υπάρχει, της οικείας περιφερειακής ενότητας ή άλλου φορέα του ευρύτερου δημόσιου τομέα.

4. Οι αποφάσεις λαμβάνονται κατά πλειοψηφία και σε περίπτωση ισοψηφίας η ψήφος του Προέδρου μετράει διπλά.

Άρθρο 9 Μητρώα Σ.Α.

Τα μητρώα Σ.Α. συνιστώνται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και τηρούνται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Στα μητρώα αυτά εγγράφονται:

α) αρχιτέκτονες που διαθέτουν δωδεκαετή αρχιτεκτονική εμπειρία ή πληρούν δύο τουλάχιστον από τις κατωτέρω προϋποθέσεις:

αα) οκταετή εμπειρία,
ββ) διάκριση σε πανελλήνιο ή διεθνή αρχιτεκτονικό διαγωνισμό,
γγ) μεταπτυχιακό ή διδακτορικό δίπλωμα σε συναφές γνωστικό αντικείμενο,

δδ) κατοχή μελετητικού πτυχίου τάξης Β' και Γ' της παρ. 6 του άρθρου 39 του ν. 3316/2005 (Α' 42) στην κατηγορία μελετών 7 της παρ. 2 του άρθρου 2 του ν. 3316/2005 (Α' 42).

Άρθρο 10 Θητεία μελών Σ.Α.

1. Η θητεία των μελών των Σ.Α. είναι διετής, πλην των μελών των περιπτώσεων γ' της παρ. 1 του άρθρου 8, η θητεία των οποίων είναι ετήσια. Μετά τη λήξη της θητείας δεν επιτρέπεται ο ορισμός των ιδίων προσώπων ως μελών του ίδιου Σ.Α., εκτός αν παρεμβληθεί διάστημα μεγαλύτερο των τεσσάρων (4) ετών.

2. Αν με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας διαπιστώνεται ότι δεν υπάρχει ο απαιτούμενος αριθμός υποψήφιων μελών με τα προβλε-

πόμενα προσόντα, μπορεί να ανανεώνεται η θητεία δύο (2) μελών ή να επιτρέπεται κατ' εξαίρεση ο ορισμός προσώπων που διετέλεσαν μέλη του Σ.Α. στο παρελθόν, εφόσον παρεμβάλλεται χρονικό διάστημα τουλάχιστον δύο (2) ετών από τη λήξη της προηγούμενης θητείας τους.

Άρθρο 11 Λειτουργία Σ.Α.

1. Τα Σ.Α. συνεδριάζουν σε τακτές ημερομηνίες, που ορίζονται από τον Πρόεδρό τους, τουλάχιστον δύο (2) φορές το μήνα, ή εκτάκτως. Σε περίπτωση έκτακτης συνεδρίασης τα μέλη του Συμβουλίου ειδοποιούνται από τον Πρόεδρο ή τον γραμματέα, τρεις (3) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη συνεδρίαση. Το Συμβούλιο εκδίδει την απόφασή του μέσα σε δύο (2) μήνες από την ημερομηνία υποβολής του φακέλου της μελέτης. Μετά την παρέλευση των δύο (2) μηνών, τεκμαίρεται η έγκριση της μελέτης.

2. Οι ενδιαφερόμενοι ενημερώνονται για την ημερομηνία της συνεδρίασης για τη συζήτηση της υπόθεσής τους και παρίστανται κατά τη συνεδρίαση, εφόσον το επιθυμούν, για να εκθέσουν τις απόψεις τους, αποχωρούν δε κατά τη λήψη της απόφασης. Η απορριπτική απόφαση, καθώς και το πρακτικό συνεδρίασης που περιέχει την αιτιολογία της απόρριψης κοινοποιείται στον ενδιαφερόμενο.

3. Στις νησιωτικές περιοχές το Σ.Α. μπορεί να συνεδριάζει με τηλεδιάσκεψη. Στην περίπτωση αυτή οι ενδιαφερόμενοι μπορεί να συμμετέχουν για να εκθέσουν τις απόψεις τους.

4. Κατά της απόφασης του Σ.Α. που προβλέπεται στις περιπτώσεις ε', στ' και ζ' της παραγράφου 1 του άρθρου 7, ο ενδιαφερόμενος μπορεί να ασκήσει ενδικοφανή προσφυγή σε αποκλειστική προθεσμία είκοσι (20) ημερών από την κοινοποίηση ή κατ' άλλον τρόπο πλήρη γνώση της απόφασης σε αυτόν. Η ένσταση κατατίθεται στο Σ.Α., το οποίο διαβιβάζει το σχετικό φάκελο στο αρμόδιο για την εκδίκασή της Περιφερειακό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΠΕ.Σ.Α.). Η απόφαση του ΠΕ.Σ.Α. εκδίδεται εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την περιέλευση της ένστασης σε αυτό, μετά την παρέλευση της οποίας τεκμαίρεται η απόρριψή της.

Άρθρο 12 Περιφερειακά Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (ΠΕ.Σ.Α.) - Συγκρότηση και αρμοδιότητες

1. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας συγκροτείται στην έδρα κάθε Περιφερειακού Παρατηρητηρίου Περιφερειακό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΠΕ.Σ.Α.).

2. Το Περιφερειακό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής έχει τις εξής αρμοδιότητες:

α) αποφασίζει επί των ενστάσεων που υποβάλλονται κατά των γνωμοδοτήσεων των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής στις περιπτώσεις ε', στ' και ζ' της παρ. 1 του άρθρου 7 και του άρθρου 10 του ν. 4067/2012,

β) ελέγχει τις υπαγωγές αυθαίρετων κατασκευών που έχουν ανεγερθεί σε διατηρητέα κτίρια, σύμφωνα με το άρθρο 117.

3. Τα Περιφερειακά Συμβούλια Αρχιτεκτονικής είναι πενταμελή και αποτελούνται από:

α) Έναν (1) αρχιτέκτονα - μηχανικό με Α΄ βαθμό της περιφερειακής Διεύθυνσης του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος, με τον αναπληρωτή του. Αν δεν υπάρχει υπάλληλος με την ανωτέρω ειδικότητα ως Πρόεδρος ή αναπληρωτής Πρόεδρος του Σ.Α. μπορεί να οριστεί αρχιτέκτονας – μηχανικός με Α΄ βαθμό της Περιφέρειας ή άλλου φορέα του ευρύτερου δημόσιου τομέα.

β) Έναν (1) αρχιτέκτονα - μηχανικό, μηχανικό με Α΄ βαθμό σε ΥΔΟΜ της περιφέρειας, με τον αναπληρωτή του.

γ) Δύο (2) αρχιτέκτονες – μηχανικούς, εκπροσώπους του Τ.Ε.Ε. και Σ.Α.Δ.Α.Σ.-Π.Ε.Α., αντιστοίχως, με τους αναπληρωτές τους, οι οποίοι πληρούν τις προϋποθέσεις του άρθρου 9 και επιλέγονται με κλήρωση από μητρώα, τα οποία τηρούνται σε κάθε περιφερειακή ενότητα, με μέριμνα του Γενικού Διευθυντή του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος και τα οποία συντάσσονται με τη σύμφωνη γνώμη του Τ.Ε.Ε. και του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών - Πανελλήνια Ένωση Αρχιτεκτόνων (Σ.Α.Δ.Α.Σ.-Π.Ε.Α.), αντιστοίχως.

δ) Έναν (1) αρχιτέκτονα καθηγητή οποιασδήποτε βαθμίδας αρχιτεκτονικής σχολής, με τον αναπληρωτή του.

4. Γραμματέας του Συμβουλίου και αναπληρωτής του ορίζεται υπάλληλος του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος ή, αν δεν υπάρχει, υπάλληλος της Περιφέρειας.

5. Η θητεία των μελών είναι διετής. Ως προς τη λειτουργία του Π.Ε.Σ.Α. ισχύουν, κατά τα λοιπά, τα οριζόμενα στο άρθρο 11.

Άρθρο 13

Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α. - ΚΕ.Σ.Α.Α.-ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ.)

1. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας συνιστάται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α.). Με όμοια απόφαση γίνεται και η συγκρότηση αυτού.

2. Με απόφαση των Υπουργών Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής και Περιβάλλοντος και Ενέργειας συνιστάται στο Υπουργείο Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Αιγαίου (ΚΕ.Σ.Α.Α.). Με όμοια απόφαση γίνεται και η συγκρότηση αυτού.

3. Με απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών συνιστάται στο Υπουργείο Εσωτερικών (Τομέας Μακεδονίας - Θράκης) Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Μακεδονίας - Θράκης (ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ.).

Άρθρο 14

Αρμοδιότητες ΚΕ.Σ.Α.

1. Το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής έχει τις εξής αρμοδιότητες:

α) εισηγείται και γνωμοδοτεί στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας για θέματα που έχουν σχέση με τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό, αυτεπαγγέλτως ή ύστερα από σχετικό ερώτημα του Υπουργού,

β) γνωμοδοτεί επί των αρχιτεκτονικών μελετών της περίπτωσης ε΄ της παρ. 1 του άρθρου 7, καθώς και των

περιπτώσεων του άρθρου 10 του ν. 4067/2012, που διαβιβάζονται σε αυτό από τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής,

γ) γνωμοδοτεί για την κατασκευή μόνιμων κτιριακών εγκαταστάσεων έργων ιδιαίτερης περιβαλλοντικής και οικιστικής σημασίας, έργων ως προς τα οποία ισχύουν ειδικοί όροι δόμησης, κτιρίων επιφάνειας άνω των 3.000 τ.μ., καθώς και στις περιπτώσεις που η χορήγηση της προέγκρισης οικοδομικής άδειας παραπέμπεται στη Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων (Δ.Α.Ο.Κ.Α.) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

2. Το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Αιγαίου έχει τις εξής αρμοδιότητες:

α) εισηγείται και γνωμοδοτεί στον Υπουργό Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής για θέματα αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, αυτεπαγγέλτως ή ύστερα από σχετικό ερώτημα του Υπουργού Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής,

β) γνωμοδοτεί επί των αρχιτεκτονικών μελετών της περίπτωσης ε΄ της παραγράφου 1 του άρθρου 7, που διαβιβάζονται σε αυτό από τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής.

3. Το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Μακεδονίας - Θράκης έχει τις εξής αρμοδιότητες:

α) εισηγείται και γνωμοδοτεί στον αρμόδιο για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του πρώην Υπουργείου Μακεδονίας - Θράκης Υπουργό Εσωτερικών, για θέματα που έχουν σχέση με τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό, αυτεπαγγέλτως ή ύστερα από σχετικό ερώτημα του ίδιου Υπουργού,

β) γνωμοδοτεί σε ειδικές περιπτώσεις και ύστερα από εμπειριστατωμένη αιτιολογία επί των αρχιτεκτονικών μελετών της περίπτωσης ε΄ της παραγράφου 1 του άρθρου 7, που διαβιβάζονται σε αυτό από τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής.

Άρθρο 15

Σύνθεση ΚΕ.Σ.Α.- ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ.-ΚΕ.Σ.Α.Α.

1. Το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής είναι οκταμελές και αποτελείται από:

α) τον Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ως Πρόεδρο, με τον αναπληρωτή του,

β) τον Νομικό Σύμβουλο του Κράτους στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ο οποίος αναπληρώνεται από άλλον Νομικό Σύμβουλο ή Πάρεδρο του Γραφείου του Νομικού Συμβούλου στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας,

γ) έναν (1) αρχιτέκτονα με βαθμό Διευθυντή του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με τον αναπληρωτή του,

δ) έναν (1) αρχιτέκτονα του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού με τον αναπληρωτή του,

ε) δύο (2) αρχιτέκτονες, εκπροσώπους του Τ.Ε.Ε. και Σ.Α.Δ.Α.Σ.-Π.Ε.Α. αντίστοιχα, με τους αναπληρωτές τους, οι οποίοι επιλέγονται από καταλόγους που υποβάλλουν το Τ.Ε.Ε. και το Σ.Α.Δ.Α.Σ. - Π.Ε.Α., αντιστοίχως, εφόσον πληρούν τις προϋποθέσεις του άρθρου 9,

στ) έναν (1) αρχιτέκτονα με ειδικευση ή εμπειρία στο σχεδιασμό τοπίου που αποδεικνύεται από εκπόνηση σχετικής πανεπιστημιακής εργασίας ή δημοσιεύσεις,

ζ) έναν (1) αρχιτέκτονα καθηγητή οποιασδήποτε βαθμίδας, με τον αναπληρωτή του.

2. Με την απόφαση συγκρότησης του Κεντρικού Συμ-

βουλίου Αρχιτεκτονικής ορίζεται ως γραμματέας του Συμβουλίου με τον αναπληρωτή του ένας υπάλληλος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

3. Η θητεία των μελών είναι διετής.

4. Το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Μακεδονίας και Θράκης είναι επταμελές με διετή θητεία και αποτελείται από:

α. Έναν (1) Νομικό Σύμβουλο του Κράτους, ο οποίος υπηρετεί στο Γραφείο Νομικού Συμβούλου στο πρώην Υπουργείο Μακεδονίας - Θράκης, ο οποίος αναπληρώνεται από άλλον Νομικό Σύμβουλο ή Πάρεδρο που υπηρετεί στο ίδιο Γραφείο, ως πρόεδρος.

β. Δύο (2) Αρχιτέκτονες, Προϊστάμενους Διευθύνσεων ή Τμημάτων ή υπαλλήλους Α΄ βαθμού του πρώην Υπουργείου Μακεδονίας - Θράκης ή άλλης δημόσιας υπηρεσίας που εδρεύει και έχει χωρική αρμοδιότητα στη Μακεδονία και Θράκη, με τους αναπληρωτές τους αρχιτέκτονες.

γ. Έναν (1) Αρχιτέκτονα του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού με τον αναπληρωτή του.

δ. Έναν (1) Αρχιτέκτονα καθηγητή οποιασδήποτε βαθμίδας με τον αναπληρωτή του. Μέλος που έχει συμπληρώσει μία (1) θητεία δεν μπορεί να οριστεί εκ νέου. Δεν έχει σημασία για την ισχύ της απαγόρευσης εάν ο εκπρόσωπος δεν ολοκλήρωσε για οποιονδήποτε λόγο πλήρη θητεία.

ε. Δύο (2) Αρχιτέκτονες εκπροσώπους του ΤΕΕ και ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ, αντίστοιχα με τους αναπληρωτές τους.

Οι εκπρόσωποι του ΤΕΕ και ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ επιλέγονται από καταλόγους που υποβάλλονται από τους φορείς αυτούς και πρέπει να έχουν τα προσόντα του άρθρου 9 και ειδικευση ή εμπειρία σε θέματα αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Μέλος που έχει συμπληρώσει μία (1) θητεία δεν μπορεί να επιλεγεί εκ νέου από οποιονδήποτε εκ των καταλόγων. Δεν έχει σημασία για την ισχύ της απαγόρευσης εάν ο εκπρόσωπος δεν ολοκλήρωσε για οποιονδήποτε λόγο πλήρη θητεία.

5. Η συγκρότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Μακεδονίας - Θράκης γίνεται με απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του αρμόδιου για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του πρώην Υπουργείου Μακεδονίας - Θράκης Υπουργού Εσωτερικών.

6. Με την ίδια ως άνω απόφαση ορίζεται γραμματέας του Συμβουλίου, καθώς και ο αναπληρωτής του, υπάλληλος του αρμόδιου για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του πρώην Υπουργείου Μακεδονίας - Θράκης φορέα.

7. Το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Αιγαίου είναι επταμελές με διετή θητεία και αποτελείται από:

α. Έναν (1) Νομικό Σύμβουλο του Κράτους ή Πάρεδρο του Ν.Σ.Κ., που υπηρετεί στο Γραφείο Νομικού Συμβούλου του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής ή στο Γραφείο Νομικού Συμβούλου της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής, ο οποίος αναπληρώνεται από άλλον Νομικό Σύμβουλο ή Πάρεδρο που υπηρετεί στα παραπάνω Γραφεία, ως πρόεδρος.

β. Δύο (2) Αρχιτέκτονες, Προϊστάμενους Διευθύνσεων ή Τμημάτων ή υπαλλήλους Α΄ βαθμού του Περιφερειακού Παρατηρητηρίου με τους αναπληρωτές τους αρχιτέκτονες.

γ. Έναν (1) Αρχιτέκτονα καθηγητή οποιασδήποτε βαθμίδας με τον αναπληρωτή του. Μέλος που έχει συμπληρώσει μία (1) θητεία δεν μπορεί να οριστεί εκ νέου. Δεν έχει σημασία για την ισχύ της απαγόρευσης εάν ο εκ-

πρόσωπος δεν ολοκλήρωσε για οποιονδήποτε λόγο πλήρη θητεία.

δ. Δύο (2) Αρχιτέκτονες εκπροσώπους του ΤΕΕ και ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ, αντίστοιχα με τους αναπληρωτές τους.

Οι εκπρόσωποι του ΤΕΕ και ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ επιλέγονται από καταλόγους που υποβάλλονται από τους φορείς αυτούς και πρέπει να έχουν τα προσόντα του άρθρου 9 και ειδικευση ή εμπειρία σε θέματα αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Μέλος που έχει συμπληρώσει μία (1) θητεία δεν μπορεί να επιλεγεί εκ νέου από οποιονδήποτε εκ των καταλόγων. Δεν έχει σημασία για την ισχύ της απαγόρευσης εάν ο εκπρόσωπος δεν ολοκλήρωσε για οποιονδήποτε λόγο πλήρη θητεία.

8. Η συγκρότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Αιγαίου γίνεται με απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής.

9. Με την ίδια ως άνω απόφαση ορίζεται ο γραμματέας του Συμβουλίου και ο αναπληρωτής αυτού, υπάλληλοι του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής.

Άρθρο 16

Λειτουργία ΚΕ.Σ.Α.- ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ.-ΚΕ.Σ.Α.Α.

1. Το Κ.Ε.Σ.Α. συνεδριάζει σε τακτές ημερομηνίες που ορίζονται από τον Πρόεδρό του ή εκτάκτως. Σε περίπτωση έκτακτης συνεδρίασης τα μέλη του Συμβουλίου ειδοποιούνται από τον Πρόεδρο ή τον γραμματέα, τρεις (3) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη συνεδρίαση. Το Συμβούλιο εκδίδει τη γνωμοδότησή του μέσα σε δεκαπέντε (15) ημέρες από την ημερομηνία διαβίβασης του φακέλου της μελέτης από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.

Οι ενδιαφερόμενοι ενημερώνονται για την ημερομηνία συνεδρίασης της συζήτησης της υπόθεσής τους και μπορούν να παρίστανται κατά τη συνεδρίαση του Συμβουλίου. Η απόφαση μετά της αιτιολογίας της, αναρτάται στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και κοινοποιείται στον ενδιαφερόμενο. Οι συνεδριάσεις των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής, Περιφερειακών Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής και του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής μπορεί να πραγματοποιούνται και με τηλεδιάσκεψη.

2. Τα οριζόμενα στην παράγραφο 1 ισχύουν και για το ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ. και ΚΕ.Σ.Α.Α..

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ

ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΕΞΕΤΑΣΗΣ ΠΡΟΣΦΥΓΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑΣ

Άρθρο 17

Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων Συγκρότηση, σύνθεση και αρμοδιότητες

1. Σε κάθε περιφερειακή ενότητα συνιστάται Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων, η οποία αποτελείται από:

α) Τον Προϊστάμενο του Τμήματος του οικείου Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος, ως Πρόεδρο, με τον αναπληρωτή του,

β) έναν (1) μηχανικό Π.Ε., ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού ή χωροτάκτη - πολεοδόμου, υπάλληλο της Υπηρεσίας Δόμησης της Περιφερειακής Ενότητας, με τον ανα-

πληρωτή του,

γ) έναν (1) μηχανικό Π.Ε., εκπρόσωπο του Τ.Ε.Ε., ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού ή χωροτάκτη – πολεοδόμου,

δ) έναν (1) μηχανικό Π.Ε. ή Τ.Ε., εκπρόσωπο του δήμου,

ε) έναν (1) δικηγόρο, τουλάχιστον πενταετούς εμπειρίας που ορίζεται από τον οικείο Δικηγορικό Σύλλογο, κατόπι ηλεκτρονικής κληρώσεως.

Η Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων συγκροτείται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Με την ανωτέρω απόφαση ορίζεται και ένας γραμματέας με τον αναπληρωτή του, από τους υπαλλήλους του οικείου Τμήματος Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος.

2. Η θητεία των μελών των περιπτώσεων α' και β' είναι τριετής και των υπολοίπων ετήσια.

3. Η Επιτροπή έχει απαρτία όταν παρευρίσκονται ο Πρόεδρος ή ο αναπληρωτής του και δύο (2) από τα μέλη του.

4. Η Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων εξετάζει:

α) τις προσφυγές κατά των εκθέσεων αυτοψίας αυθαιρέτων που συντάσσουν οι Ελεγκτές Δόμησης,

β) τις προσφυγές κατά των πορισμάτων των ελεγκτών δόμησης, που έχουν προκύψει από τη διαδικασία του δειγματοληπτικού ελέγχου των υπαγωγών, σύμφωνα με τους νόμους 3843/2010, 4014/2011, 4178/2013 και τον παρόντα,

γ) τις εκκρεμείς ενστάσεις, σύμφωνα με το άρθρο 4 του π.δ. 267/1998 (Α' 195), ύστερα από εισήγηση του οικείου τοπικού παρατηρητηρίου,

δ) τη δυνατότητα αποδοχής ή μη της υποβολής τροποποίησης της δήλωσης υπαγωγής, προκειμένου να υποβληθούν πρόσθετα στοιχεία, σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο του άρθρου 99 του παρόντος.

5. Η Επιτροπή συνεδριάζει τουλάχιστον δυο (2) φορές το μήνα και εκδικάζει προσφυγές μέσα σε προθεσμία σαράντα (40) ημερών από την άσκησή τους. Οι ενδιαφερόμενοι ενημερώνονται για την ημερομηνία συζήτησης της προσφυγής τους ενώπιον της Επιτροπής και μπορούν να παρίστανται κατά τη συζήτησή της, εφόσον το επιθυμούν, για να εκθέσουν τις απόψεις τους.

6. Η Επιτροπή μπορεί να αναβάλει μόνο μια φορά τη λήψη της απόφασης, ανακοινώνει δε κατά τη συζήτηση αυτή τη νέα ημερομηνία συζήτησης, η οποία ορίζεται το αργότερο εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών.

7. Η απόφαση της Επιτροπής εκδίδεται εντός είκοσι (20) ημερών από την ημερομηνία της συζήτησής της και κοινοποιείται στον προσφεύγοντα μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου ή συστημένης επιστολής στη διεύθυνση που έχει δηλώσει.

Άρθρο 18

Περιφερειακές Επιτροπές Προσβασιμότητας

1. Συνιστάται στην έδρα κάθε περιφέρειας Επιτροπή Προσβασιμότητας, η οποία είναι αρμόδια να γνωμοδοτεί ύστερα από αίτημα πολίτη επί ειδικών θεμάτων προσβασιμότητας των εμποδιζόμενων ατόμων και επί θεμάτων σχετικών με την εφαρμογή των διατάξεων για την προσβασιμότητα του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού και του Κτιριοδομικού Κανονισμού.

2. Η Επιτροπή Προσβασιμότητας είναι επταμελής και αποτελείται από:

α) τον Διευθυντή της οικείας Διεύθυνσης Ελέγχου Δόμησης –Περιφερειακό Παρατηρητήριο ως Πρόεδρο, με τον αναπληρωτή του,

β) έναν (1) μηχανικό Π.Ε., ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού ή χωροτάκτη – πολεοδόμου μηχανικού, υπάλληλο Υπηρεσίας Δόμησης, με τον αναπληρωτή του,

γ) έναν (1) μηχανικό Π.Ε., ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού ή χωροτάκτη –πολεοδόμου μηχανικού, εκπρόσωπο του Τ.Ε.Ε. με τον αναπληρωτή του,

δ) έναν (1) εκπρόσωπο της Κεντρικής Ένωσης Δήμων Ελλάδας (Κ.Ε.Δ.Ε.), με τον αναπληρωτή του,

ε) έναν (1) εκπρόσωπο του Υπουργείου Παιδείας, Έρευνας και Θρησκευμάτων, με τον αναπληρωτή του,

στ) έναν (1) εκπρόσωπο του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού εξειδικευμένο σε ζητήματα προσβασιμότητας ΑμεΑ σε αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους και μνημεία,

ζ) έναν (1) εκπρόσωπο της ομοσπονδίας ΑμεΑ με τον αναπληρωτή του.

3. Η Επιτροπής Προσβασιμότητας συγκροτείται από τον οικείο Περιφερειάρχη. Με την ανωτέρω απόφαση ορίζεται ένας γραμματέας με τον αναπληρωτή του, από τους υπαλλήλους της Διεύθυνσης Ελέγχου Δόμησης-Περιφερειακού Παρατηρητηρίου.

4. Η Επιτροπή έχει απαρτία όταν παρευρίσκονται ο Πρόεδρος ή ο αναπληρωτής του και τέσσερα (4) από τα μέλη του.

5. Η θητεία των μελών της είναι τριετής. Μετά τη λήξη της θητείας των περιπτώσεων γ', δ' και ζ' δεν επιτρέπεται ο ορισμός των ιδίων προσώπων ως μελών της ίδιας περιφερειακής Επιτροπής Προσβασιμότητας, εκτός αν παρεμβληθεί διάστημα μεγαλύτερο των τεσσάρων (4) ετών.

6. Κατά της γνωμοδότησης των Επιτροπών Προσβασιμότητας είναι δυνατή η άσκηση αίτησης θεραπείας στην Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας του άρθρου 19. Η ένσταση κατατίθεται στην Επιτροπή Προσβασιμότητας της Περιφερειακής Διεύθυνσης Ελέγχου Δόμησης Παρατηρητηρίου, η οποία τη διαβιβάζει συνοδευόμενη από το φάκελο της υπόθεσης, στην Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας. Η γνωμοδότηση της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας είναι οριστική.

Άρθρο 19

Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας

1. Στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας συνιστάται Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας.

2. Η Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας είναι εννεαμελής και αποτελείται από:

α) Τέσσερα (4) μέλη που προέρχονται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας,

β) έναν (1) εκπρόσωπο της ΚΕΔΕ με τον αναπληρωτή του,

γ) έναν (1) εκπρόσωπο του ΤΕΕ με τον αναπληρωτή του,

δ) έναν (1) εκπρόσωπο του ΣΑΔΑΣ με τον αναπληρωτή του,

ε) έναν (1) εκπρόσωπο της Εθνικής Συνομοσπονδίας Ατόμων με Αναπηρία (ΕΣΑμεΑ) με τον αναπληρωτή του,

στ) έναν (1) πολιτικό μηχανικό με εξειδίκευση σε θέματα Οικοδομικού και Κτιριοδομικού Κανονισμού και Προσβασιμότητας.

Η γραμματειακή υποστήριξη παρέχεται από υπάλληλο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ο οποίος ορίζεται μαζί με τον αναπληρωτή του με την απόφαση συγκρότησης.

3. Η ως άνω Επιτροπή συγκροτείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Με όμοια απόφαση καθορίζονται τα κριτήρια επιλογής των εκπροσώπων των φορέων που μπορεί να είναι μέλη της Επιτροπής, ιδίως η εμπειρία αυτών σε ζητήματα προσβασιμότητας, ο τρόπος λειτουργίας της Επιτροπής και κάθε άλλο σχετικό θέμα. Η Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας:

α) εισηγείται στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας ειδικές ρυθμίσεις για τη βελτίωση του θεσμικού πλαισίου που αφορά την προσβασιμότητα των δομικών έργων και των κοινόχρηστων χώρων από εμποδιζόμενα άτομα,

β) παρέχει συνδρομή προς το Παρατηρητήριο με παροχή οδηγιών – όσον αφορά τις βέλτιστες πρακτικές σχεδιασμού, κτιρίων και κοινόχρηστων χώρων,

γ) εξετάζει προσφυγές κατά γνωμοδοτήσεων των Επιτροπών Προσβασιμότητας, που εκδίδονται σύμφωνα με την παράγραφο 7 του άρθρου 17. Η γνωμοδότηση της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας είναι οριστική.

Άρθρο 20

Συγκρότηση Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.)

1. Σε κάθε περιφερειακή ενότητα συνιστώνται Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) τα οποία συγκροτούνται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

2. Το ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. είναι πενταμελές και αποτελείται από:

α) τον πάρεδρο του γραφείου του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους (Ν.Σ.Κ.) στην έδρα της περιφερειακής ενότητας του Συμβουλίου, με τον αναπληρωτή του και, αν δεν υπάρχει πάρεδρος, από δικαστικό αντιπρόσωπο, ως Πρόεδρο. Αν δεν υπάρχει γραφείο του Ν.Σ.Κ. στην έδρα του Συμβουλίου, τα παραπάνω μέλη ορίζονται από το γραφείο του Ν.Σ.Κ. της πλησιέστερης περιφερειακής ενότητας,

β) έναν (1) μηχανικό, προϊστάμενο της αρμόδιας Διεύθυνσης για θέματα πολεοδομίας και χωροταξίας της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης ή της οικείας Διεύθυνσης της περιφέρειας ή προϊστάμενο τμήματος της Περιφέρειας, ως Αντιπρόεδρο, με τον αναπληρωτή του,

γ) έναν (1) μηχανικό, υπάλληλο με βαθμό Α΄, της αρμόδιας Διεύθυνσης για θέματα πολεοδομίας και χωροταξίας της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης ή υπάλληλο της οικείας Διεύθυνσης της περιφέρειας ή υπάλληλο τμήματος της περιφέρειας, με τον αναπληρωτή του, ως μέλος,

δ) έναν (1) μηχανικό, εκπρόσωπο του Τ.Ε.Ε., με δεκαετή εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, με τον αναπληρωτή του, ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού η χωροτάκτη – πολεοδόμου μηχανικού, ως μέλος.

Οι εκπρόσωποι του Τ.Ε.Ε. επιλέγονται από καταλόγους που συντάσσει το Τ.Ε.Ε. κατόπιν αιτήσεων των ενδιαφερομένων με ηλεκτρονική κλήρωση που διενεργείται με ευθύνη του Γενικού Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

ε) Έναν (1) μηχανικό, εκπρόσωπο της Περιφερειακής Ένωσης Δήμων, με εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, με τον αναπληρωτή του, ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού η χωροτάκτη – πολεοδόμου μηχανικού, ως μέλος.

Γραμματέας του Συμβουλίου και αναπληρωτής του ορίζεται υπάλληλος της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης ή, αν δεν υπάρχει, υπάλληλος της περιφέρειας.

Αν διαπιστωθεί αδυναμία συμμετοχής προσώπου της περίπτωσης α΄, Πρόεδρος του Συμβουλίου ορίζεται το πρόσωπο που αναφέρεται στην περίπτωση β΄.

Στην περίπτωση αυτή, συμμετέχει στο Συμβούλιο και ένας δικηγόρος, ο οποίος επιλέγεται με κλήρωση από τα μητρώα που τηρούνται σε κάθε περιφερειακή ενότητα, με μέριμνα του Γενικού Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και συντάσσονται με τη γνώμη του οικείου δικηγορικού συλλόγου.

3. Η θητεία των μελών είναι διετής, πλην των μελών των περιπτώσεων δ΄ και ε΄, των οποίων η θητεία είναι ετήσια. Μετά τη λήξη της θητείας των περιπτώσεων δ΄ και ε΄ δεν επιτρέπεται ο ορισμός των ίδιων προσώπων ως μελών του ίδιου ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., εκτός αν παρεμβληθεί διάστημα μεγαλύτερο των τεσσάρων (4) ετών.

Άρθρο 21

Αρμοδιότητες ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.

Τα Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) έχουν τις εξής αρμοδιότητες:

α) εξετάζουν τις προσφυγές κατά των πορισμάτων των ελεγκτών δόμησης, τα οποία εκδίδονται κατά τη διαδικασία του ελέγχου εφαρμογής οικοδομικών αδειών του άρθρου 45,

β) ασκούν τις αρμοδιότητες των Συμβουλίων Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος του άρθρου 3 της 75724/1151/1983 (Β΄ 767) κοινής απόφασης των Υπουργών Προεδρίας της Κυβέρνησης και Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, καθώς και κάθε άλλη γνωμοδοτική αρμοδιότητα, η οποία προβλέπεται από τις διατάξεις για την έκδοση αποφάσεων από τον Γενικό Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, σύμφωνα με τα άρθρα 280 και 283 παρ. 3 του ν. 3852/2010. Γνωμοδοτήσεις που φέρουν πλημμελή ή ελλιπή αιτιολογία παραπέμπονται από τον Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης στο ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.. Θέματα μείζονος σημασίας μπορεί να παραπέμπονται από το (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. στο Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.),

γ) διερευνούν τις υποθέσεις τέλεσης των παραβάσεων του άρθρου 96 του παρόντος που διαβιβάζονται από τους Ελεγκτές Δόμησης και τις υπηρεσίες δόμησης, συντάσσουν πόρισμα και προωθούν το σχετικό φάκελο στο Εποπτικό Συμβούλιο του άρθρου 156 του ν. 4389/2016 (Α΄ 94), προκειμένου αυτό να εισηγηθεί την επιβολή των κυρώσεων,

δ) γνωμοδοτούν στην περίπτωση της παραγράφου 12 του άρθρου 42 του παρόντος.

Άρθρο 22
Συγκρότηση Περιφερειακών Συμβουλίων
Πολοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων
(ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.)

1. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας συγκροτούνται Περιφερειακά Συμβούλια Πολοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) στην έδρα κάθε περιφέρειας.

2. Το Περιφερειακό Συμβούλιο Πολοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων είναι πενταμελές και αποτελείται από:

α) Ως Πρόεδρο, τον πάρεδρο του γραφείου του Ν.Σ.Κ. στην έδρα της περιφερειακής ενότητας του Συμβουλίου, και, αν δεν υπάρχει πάρεδρος, τον δικαστικό αντιπρόσωπο. Αν δεν υπάρχει γραφείο του Ν.Σ.Κ. στην έδρα του Συμβουλίου, τα παραπάνω μέλη ορίζονται από το γραφείο του Ν.Σ.Κ. της πλησιέστερης περιφερειακής ενότητας.

β) Τον προϊστάμενο της Διεύθυνσης Περιφερειακού και Χωροταξικού Σχεδιασμού (ΠΕ.ΧΩ.ΣΧ.) της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ως αναπληρωτή του Προέδρου.

γ) Τον προϊστάμενο μηχανικό της αρμόδιας Διεύθυνσης για θέματα πολεοδομίας και χωροταξίας της οικείας Διεύθυνσης της περιφέρειας ή προϊστάμενο τμήματος της Περιφέρειας, με τον αναπληρωτή του, ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού ή χωροτάκτη – πολεοδόμου μηχανικού, με τον αναπληρωτή του.

δ) Έναν (1) εκπρόσωπο του Τ.Ε.Ε. με τον αναπληρωτή του, μηχανικό Π.Ε., ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού ή χωροτάκτη – πολεοδόμου μηχανικού, με δεκαετή εμπειρία που επιλέγεται με κλήρωση. Το μέλος που έχει συμπληρώσει μία θητεία, δεν μπορεί να επιλεγεί εκ νέου, κατά την αμέσως επόμενη θητεία.

ε) Έναν (1) εκπρόσωπο της Ένωσης Περιφερειών Ελλάδος (ΕΝ.Π.Ε.) με τον αναπληρωτή του, με τουλάχιστον δεκαετή εμπειρία σε θέματα πολεοδομίας και χωροταξίας, με αναπληρωτή του έναν μηχανικό Π.Ε., ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού ή χωροτάκτη – πολεοδόμου μηχανικού, με τον αναπληρωτή του.

3. Η θητεία των μελών των περιπτώσεων α' και β' είναι τριετής και των περιπτώσεων δ' και ε' ετήσια. Μετά τη λήξη της θητείας των περιπτώσεων δ' και ε' δεν επιτρέπεται ο ορισμός των ίδιων προσώπων ως μελών του ίδιου ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., εκτός αν παρεμβληθεί διάστημα μεγαλύτερο των τεσσάρων (4) ετών.

4. Σε περίπτωση που διαπιστώνεται, με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κατόπιν σχετικού εγγράφου του Προέδρου του Ν.Σ.Κ., αδυναμία ορισμού, ως Προέδρου του Συμβουλίου, του υπό 2α προσώπου, επιτρέπεται η συγκρότηση του Συμβουλίου και χωρίς αυτό. Στην περίπτωση αυτή το αναφερόμενο υπό 2β πρόσωπο και στο Συμβούλιο συμμετέχει επίσης και ένας δικηγόρος, ο οποίος επιλέγεται με κλήρωση από μητρώα, που συντάσσονται ύστερα από γνώμη του οικείου Δικηγορικού Συλλόγου και τηρούνται με μέ-

ριμα του Γενικού Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Άρθρο 23
Αρμοδιότητες ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.

1. Τα Περιφερειακά Συμβούλια Πολοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) εξετάζουν τις διοικητικές προσφυγές (ιεραρχικές προσφυγές) κατά των εκτελεστών πράξεων ή των παραλείψεων των οργάνων των ΥΔΟΜ, που εκδίδονται κατά τη διαδικασία έκδοσης οικοδομικών αδειών ή αδειών δόμησης ή προεγκρίσεων οικοδομικών αδειών. Η ανωτέρω προσφυγή ασκείται εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση ή κατ' άλλον τρόπο πλήρη γνώση της πράξης από τον ενδιαφερόμενο με κατάθεση αυτής στο πρωτόκολλο της Υπηρεσίας Δόμησης, που εξέδωσε την προσβαλλόμενη πράξη. Η Υπηρεσία διαβιβάζει την προσφυγή στο αρμόδιο Περιφερειακό Συμβούλιο Πολοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Η συζήτησή της προσδιορίζεται εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την περιέλευση της προσφυγής στο Περιφερειακό Συμβούλιο.

2. Για το παραδεκτό της άσκησης προσφυγής απαιτείται καταβολή παραβόλου ύψους πενήντα (50) ευρώ, το οποίο και προσκομίζεται κατά την κατάθεση. Το παράβολο αποτελεί έσοδο του Κρατικού Προϋπολογισμού.

Κατά τη συνεδρίαση του Συμβουλίου καλείται προς ακρόαση των απόψεών του ο προσφεύγων με πρόσκληση, η οποία του επιδίδεται τουλάχιστον δέκα (10) ημέρες πριν από τη συνεδρίαση. Η απόφαση εκδίδεται εντός τριάντα (30) ημερών από την εξέταση αυτής.

Άρθρο 24
Συγκρότηση Κεντρικού Συμβουλίου Πολοδομικών
Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.)
ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. ΑΙΓΑΙΟΥ - ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.
ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ - ΘΡΑΚΗΣ

1. Στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας συνιστάται Κεντρικό Συμβούλιο Πολοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.), το οποίο συγκροτείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

2. Το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. είναι επταμελές και αποτελείται από:

α) τον Γενικό Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ως Πρόεδρο,

β. τον Νομικό Σύμβουλο του Κράτους στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ο οποίος αναπληρώνεται από άλλον Νομικό Σύμβουλο ή Πάρεδρο του γραφείου του Νομικού Συμβούλου στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας,

γ) τον Γενικό Διευθυντή Πολεοδομίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με τον αναπληρωτή του,

δ) δύο (2) Διευθυντές του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με τους αναπληρωτές τους,

ε) έναν (1) μηχανικό, εκπρόσωπο του Τ.Ε.Ε., με εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, με τον αναπληρωτή του,

στ) έναν (1) μηχανικό, εκπρόσωπο της Ένωσης Περιφερειών Ελλάδας, με εμπειρία σε θέματα χωροταξίας

και πολεοδομίας, με τον αναπληρωτή του.

3. Με την απόφαση συγκρότησης του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων ορίζεται ως αναπληρωτής του Προέδρου, ο Νομικός Σύμβουλος του Κράτους στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

4. Η θητεία των μελών των περιπτώσεων α', β', γ' και δ' είναι τριετής, ενώ των περιπτώσεων ε' και στ' είναι ετήσια. Μετά τη λήξη της θητείας των περιπτώσεων ε' και στ' δεν επιτρέπεται ο ορισμός των ίδιων προσώπων ως μελών του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., εκτός αν παρεμβληθεί διάστημα μεγαλύτερο των τεσσάρων (4) ετών.

5. Με απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών συγκροτείται στο Υπουργείο Εσωτερικών (Τομέας Μακεδονίας - Θράκης) Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, Μακεδονίας - Θράκης (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. ΜΑ.Θ.).

6. Το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Μακεδονίας - Θράκης είναι πενταμελές με διετή θητεία και αποτελείται από:

α. Έναν (1) Νομικό Σύμβουλο του Κράτους, ο οποίος υπηρετεί στο Γραφείο Νομικού Συμβούλου στο πρώην Υπουργείο Μακεδονίας - Θράκης, ο οποίος αναπληρώνεται από άλλον Νομικό Σύμβουλο ή Πάρεδρο, που υπηρετεί στο ίδιο Γραφείο, ως Πρόεδρος.

β. Δύο (2) Μηχανικούς, Προϊστάμενους Διευθύνσεων ή Τμημάτων ή υπαλλήλους Α' βαθμού του πρώην Υπουργείου Μακεδονίας - Θράκης ή άλλης δημόσιας Υπηρεσίας, που εδρεύει και έχει χωρική αρμοδιότητα στη Μακεδονία και Θράκη, με τους αναπληρωτές τους.

γ. Έναν (1) Μηχανικό, εκπρόσωπο του ΤΕΕ, με εμπειρία σε θέματα χωροταξίας, πολεοδομίας και περιφερειακής ανάπτυξης, με τον αναπληρωτή του. Μέλος που έχει συμπληρώσει μία (1) θητεία δεν μπορεί να επιλεγεί εκ νέου. Δεν έχει σημασία για την ισχύ της απαγόρευσης εάν ο εκπρόσωπος δεν ολοκλήρωσε για οποιονδήποτε λόγο πλήρη θητεία.

δ. Έναν (1) Μηχανικό, εκπρόσωπο της Ένωσης Περιφερειών Ελλάδας, προερχόμενο από τις Περιφέρειες της Μακεδονίας και Θράκης, με τον αναπληρωτή του.

7. Ο ορισμός των μελών του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Μακεδονίας - Θράκης, γίνεται με απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του αρμόδιου για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του πρώην Υπουργείου Μακεδονίας - Θράκης Υπουργού Εσωτερικών.

8. Ο Γραμματέας του Συμβουλίου και ο αναπληρωτής του, ορίζονται με την ως άνω απόφαση, από υπαλλήλους του αρμόδιου για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του πρώην Υπουργείου Μακεδονίας - Θράκης φορέα.

9. Με απόφαση των συναρμόδιων Υπουργών Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής και Περιβάλλοντος και Ενέργειας συγκροτείται στο Υπουργείο Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής «Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Αιγαίου (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.Α.).

10. Το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Αιγαίου ασκεί τις αρμοδιότητες του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. 75724/1151/1983 κοινής απόφασης των Υπουργών Προεδρίας της Κυβέρνησης και Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (Β' 767) για τις νησιωτικές περιοχές αρμοδιότη-

τας του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής, καθώς και τις αρμοδιότητες της παρ. 9β του άρθρου 25 του ν. 2508/1997 και της παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012, ως ισχύουν.

11. Το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Αιγαίου είναι επταμελές και αποτελείται από:

α. τον Γενικό Γραμματέα Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής, ως Πρόεδρο,

β. τον Νομικό Σύμβουλο του Κράτους ή Πάρεδρο του Νομικού Συμβουλίου στη Γενική Γραμματεία Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής του Υπουργείου Οικονομίας, Υποδομών και Μεταφορών, Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής και Τουρισμού, οι οποίοι αναπληρώνονται αντίστοιχα από άλλον Νομικό Σύμβουλο ή Πάρεδρο του Γραφείου Νομικού Συμβούλου στο Υπουργείο Οικονομίας και Ανάπτυξης,

γ. έναν (1) μηχανικό με βαθμό Α' ή Β' της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής, με τον αναπληρωτή του,

δ. δύο (2) Διευθυντές ή τμηματάρχες μηχανικούς με βαθμό Α' ή Β' της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής ή άλλης Δημόσιας Υπηρεσίας (Περιφερειών Βορείου και Νοτίου Αιγαίου) με τους αναπληρωτές τους,

ε. έναν (1) μηχανικό, εκπρόσωπο του ΤΕΕ, με εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, με τον αναπληρωτή του,

στ. έναν (1) μηχανικό, εκπρόσωπο της Ένωσης Περιφερειών Ελλάδας, με εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, με τον αναπληρωτή του.

Άρθρο 25

Αρμοδιότητες ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.

Το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. έχει τις εξής αρμοδιότητες:

α) επιλύει ερμηνευτικά προβλήματα που ανακύπτουν από την εφαρμογή των διατάξεων του νέου οικοδομικού κανονισμού, καθώς και από κάθε διάταξη της πολεοδομικής νομοθεσίας, λόγω διαφορετικών ερμηνειών των αρμόδιων υπηρεσιών σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 28 του ν. 4067/2012,

β) ασκεί τις αρμοδιότητες του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. 75724/1151/1983 κοινής απόφασης των Υπουργών Προεδρίας της Κυβέρνησης και Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (Β' 767) (άρθρο 36 του ν. 4030/2011), δηλαδή γνωμοδοτεί σε θέματα αρμοδιότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας για τα οποία απαιτείται γνώμη τεχνικού Συμβούλου, καθώς επίσης και σε άλλα θέματα τα οποία παραπέμπονται προς γνωμοδότηση από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθώς και κάθε άλλη αρμοδιότητα που ασκούσε το ΚΣΧΟΠ, πριν καταργηθεί,

γ) εξετάζει θέματα μείζονος σημασίας τα οποία παραπέμπονται στο Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων από τα ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., σύμφωνα με το άρθρο 31 του ν. 4030/2011,

δ) γνωμοδοτεί για την καθ' ύψος υπέρβαση Ι.Ν. σε εκτός σχεδίου περιοχές, σύμφωνα με το άρθρο 12 του π.δ. 6.10.1978 (Δ' 538), όπως τροποποιήθηκε με το άρ-

θρο 54 παρ. 9 του ν. 4280/2014 (Α' 159),

ε) γνωμοδοτεί για την καθ' ύψος υπέρβαση Ι.Ν. εντός οικισμών προ του έτους 1923 και μέχρι 2000 κατοίκους, σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 10 του ν. 4315/2014 (Α' 269),

στ) γνωμοδοτεί για την εξαίρεση από την κατεδάφιση αυθαίρετων κτισμάτων που ανήκουν στο Δημόσιο, Ν.Π.Δ.Δ. και Ο.Τ.Α. και έχουν ανεγερθεί μέχρι τις 11.1.1985,

ζ) γνωμοδοτεί επί παρεκκλίσεων βιομηχανικών εγκαταστάσεων, σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 4 του π.δ. 24/3.5.1985 (Δ' 181),

η) γνωμοδοτεί επί παρεκκλίσεων κτιρίων σε εκτός σχεδίου περιοχές στο ηπειρωτικό τμήμα της Αττικής, σύμφωνα με τα άρθρα 5 και 8 παρ. α' του π.δ. 24/3.5.1985,

θ) εγκρίνει την παρέκκλιση για την ανέγερση εγκαταστάσεων, οι οποίες έχουν άμεση σχέση με την κατασκευή, εγκατάσταση, λειτουργία και εκμετάλλευση του αγωγού, κατά παρέκκλιση των άρθρων 1 και 4 του π.δ. της 24.5.1985 και κατ' εφαρμογή του άρθρου 175 του ν. 4001/2011 (Α' 179),

ι) εγκρίνει τη δόμηση αθλητικών εγκαταστάσεων από τη Δ.Α.Ο.Κ.Α., σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 19 του ν. 4258/2014 (Α' 94),

ια) αποφασίζει επί προσφυγής που αφορά εγκατάσταση κεραιάς, σε περίπτωση άπρακτης παρέλευσης τριών (3) μηνών από την υποβολή της αίτησης προς τον Γενικό Γραμματέα – ήδη Συντονιστή - Αποκεντρωμένης Διοίκησης, σύμφωνα με το άρθρο 30 του ν. 4070/2012 (Α' 82), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 60 του ν. 4313/2014 (Α' 261),

ιβ) γνωμοδοτεί για χρήση ξενοδοχείου σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια σε περιοχές που οι χρήσεις τους ρυθμίζονται από ειδικά διατάγματα προστασίας και εμπίπτουν στην περιοχή αρμοδιότητας του ρυθμιστικού σχεδίου Αττικής, σύμφωνα με την παρ. 15α του άρθρου 28 του ν. 4280/2014,

ιγ) γνωμοδοτεί για χρήση τράπεζας σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια τουριστικών εγκαταστάσεων σε περιοχές που οι χρήσεις ρυθμίζονται από ειδικά διατάγματα προστασίας και εμπίπτουν στην περιοχή αρμοδιότητας του ρυθμιστικού σχεδίου Αττικής, σύμφωνα με την παρ. 16 του άρθρου 28 του ν. 4280/2014.

Άρθρο 26

Μεταβατικές διατάξεις Τμήματος Α'

1. Μέχρι τη συγκρότηση των υπηρεσιών των άρθρων 1, 2 και 3, οι αρμοδιότητές τους ασκούνται από τις υπηρεσίες, στις οποίες είχαν ανατεθεί οι αρμοδιότητες αυτές μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος νόμου.

2. Μέχρι τη συγκρότηση των συλλογικών οργάνων και επιτροπών των άρθρων 7, 13, 17, 18, 19, 20, 22 και 24, συνεχίζουν να λειτουργούν τα υφιστάμενα κατά το χρόνο δημοσίευσης του παρόντος νόμου όργανα και να ασκούν τις αρμοδιότητές τους, όπως αυτές ορίζονται στον παρόντα. Η θητεία των υφιστάμενων οργάνων λήγει στις 31.12.2017, εκτός εάν με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή και των κατά περίπτωση συναρμοδίων Υπουργών, παραταθεί η συγκεκριμένη προθεσμία και οριστεί νέα ημερομηνία λήξης της θητείας των οργάνων αυτών.

Άρθρο 27

Καταργούμενες διατάξεις Τμήματος Α'

Με την επιφύλαξη του άρθρου 26 και τη συγκρότηση των νέων οργάνων, καταργούνται τα άρθρα 20 έως και 37 του ν. 4030/2011 και η παρ. 7 του άρθρου 26 του ν. 4067/2012.

ΤΜΗΜΑ Β'

ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ - ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΔΕΙΩΝ

Άρθρο 28

Ορισμοί

α) «Οικοδομική Άδεια»: Η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση σε οικόπεδο ή γήπεδο των οικοδομικών εργασιών που προβλέπονται στις μελέτες που τη συνοδεύουν, εφόσον οι εργασίες αυτές είναι σύμφωνες με τις ισχύουσες διατάξεις. Στην έννοια των οικοδομικών εργασιών για ανέγερση νέας οικοδομής ή προσθήκης σε υφιστάμενη οικοδομή περιλαμβάνονται και οι εργασίες που καθιστούν το κτίριο άρτιο για λειτουργία, όπως οι εργασίες για την κατασκευή περιτοιχίσεων ή περιφράξεων, βόθρων, υπογείων δεξαμενών νερού, εκσκαφών, επιχώσεων και κοπής δένδρων. Στην έννοια της οικοδομικής άδειας περιλαμβάνονται και άδειες οι οποίες δεν δημιουργούν δόμηση, ιδίως η άδεια κατεδάφισης, η άδεια αλλαγής χρήσης, η άδεια διαμορφώσεων, επισκευής, διασκευής, ενισχύσεων, η άδεια για αυτοτελείς εργασίες περιτοιχίσεων, επιχώσεων ή εκσκαφών, καθώς και κοπής δένδρων. Ως οικοδομική άδεια νοείται και η άδεια δόμησης.

β) «Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας»: Η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών που ορίζονται στην παράγραφο 2 του άρθρου 29, με προϋπολογισμό έργου έως είκοσι πέντε χιλιάδες (25.000,00) ευρώ.

γ) «Προέγκριση οικοδομικής άδειας»: Η διοικητική πράξη που χορηγείται για την πιστοποίηση του δικαιώματος έκδοσης οικοδομικής άδειας και την εφαρμογή κατά το χρόνο ισχύος της, των πολεοδομικών διατάξεων και πολεοδομικών μεγεθών της (δόμηση, κάλυψη, ύψος), που ισχύουν κατά το χρόνο έκδοσης της προέγκρισης. Κατ' εξαίρεση, περιπτώσεις που αφορούν τροποποίηση ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών ή τροποποίηση οικοδομήσιμων χώρων σε κοινόχρηστους, καθώς και περιπτώσεις μεταγενέστερης ένταξης της περιοχής σε καθεστώς προστασίας πολιτιστικής κληρονομιάς ή προστασίας της φύσης, η προέγκριση πιστοποιεί το δικαίωμα δόμησης, μόνο κατά το χρόνο έκδοσής της.

δ) «Γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών»: Η κατά το χρόνο ισχύος της οικοδομικής άδειας δήλωση του κυρίου του έργου, που συνοδεύεται από τεχνική έκθεση του εξουσιοδοτημένου επιβλέποντος μηχανικού, με την οποία ενημερώνει την οικεία Υ.ΔΟΜ. ότι προτίθεται να προβεί σε πρόσθετες εργασίες, που επιτρέπονται από τις πολεοδομικές διατάξεις αλλά εκτελούνται με δική του ευθύνη καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας. Για τις πρόσθετες αυτές εργασίες, ο ιδιοκτήτης αναλαμ-

βάνει με δική του ευθύνη την υποχρέωση να υποβάλει αίτηση για έκδοση άδειας αναθεώρησης, εντός δύο (2) μηνών.

ε) «Έγκριση εκτέλεσης εργασιών»: Η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών της παραγράφου 3 του άρθρου 29, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωσης ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό.

στ) «Έγκριση εργασιών αποπεράτωσης αυθαίρετης κατασκευής»: Η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση των εργασιών της παραγράφου 5 του άρθρου 107.

ζ) «Άδεια Αναθεώρησης»: Είναι η διοικητική πράξη που εκδίδεται κατά τη διάρκεια του χρόνου ισχύος της οικοδομικής άδειας, για οποιαδήποτε οικοδομική εργασία, όπως προσθήκη ή τροποποίηση μελετών αυτής, είτε για παράταση ισχύος αυτής κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 42 του παρόντος.

η) «Ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας»: Είναι η διοικητική πράξη με την οποία καταχωρίζονται στο φάκελο των μελετών, ανεξάρτητα από το χρόνο ισχύος της οικοδομικής άδειας, τροποποιήσεις των μελετών, που δεν αλλάζουν το διάγραμμα δόμησης και με την προϋπόθεση ότι δεν είναι απαραίτητες εγκρίσεις από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα, καθώς και η αλλαγή ιδιοκτήτη κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 42 του παρόντος.

θ) «Κοινόχρηστοι χώροι»: Κοινόχρηστοι χώροι στον παρόντα νόμο είναι οι κάθε είδους δρόμοι, πλατείες, άλση και γενικά οι προοριζόμενοι για κοινή χρήση ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιοδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο. Περαιτέρω, είναι οι προορισμένοι χώροι στην κοινή χρήση σε περίπτωση οριζόντιας ή κάθετης συνιδιοκτησίας.

Άρθρο 29 **Διοικητικές πράξεις για την εκτέλεση** **οικοδομικών εργασιών**

1. Οικοδομική άδεια απαιτείται για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης, η οποία δεν εμπίπτει στις εργασίες δόμησης μικρής κλίμακας και αφορά ιδίως:

- α) ανέγερση, προσθήκη και επισκευή κτιρίων,
- β) κατεδάφιση κατασκευών εξαιρουμένων των περιπτώσεων της παραγράφου 3,
- γ) εκσκαφές ή επιχωσεις μεγαλύτερες του συν/πλην 0,80 μέτρα, καθώς και επιστρώσεις, διαμορφώσεις οικοπέδων και γηπέδων με σκοπό τη δόμηση,
- δ) κατασκευή πισίνας,
- ε) αλλαγή χρήσης, αν επέρχεται αλλαγή προς το δυσμενέστερο, στα στοιχεία του διαγράμματος κάλυψης ή στα φορτία σχεδιασμού της στατικής μελέτης ή αλλαγή μηχανολογικών εγκαταστάσεων ως προς τις διελεύσεις τους από άλλους ορόφους ή κοινόχρηστους χώρους,
- στ) κατασκευή τοίχων αντιστήριξης, καθώς και περιτοιχίσεων και περιφράξεων που δεν καλύπτονται από την έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας,
- ζ) κατασκευή υπόγειων δεξαμενών,
- η) εργασίες τοποθέτησης υπόγειων, προκατασκευασμένων δεξαμενών υγρών και αερίων καυσίμων σε πρατήρια καυσίμων,
- θ) εργασίες της παραγράφου 2, προϋπολογισμού άνω των είκοσι πέντε χιλιάδων (25.000,00) ευρώ,
- ι) νομιμοποίηση κάθε εκτελεσθείσας εργασίας για την

οποία απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας.

2. Έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας απαιτείται για τις εξής εργασίες:

α) δοκιμαστικές τομές του εδάφους και εκσκαφή ύστερα από έγγραφο της αρχαιολογικής υπηρεσίας. Η έγκριση δεν απαιτείται όταν οι δοκιμαστικές περιοχές του εδάφους διενεργούνται από τις αρμόδιες Υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού,

β) τοποθέτηση προκατασκευασμένων κατοικιών, όπου από ειδικά προγράμματα προβλέπεται η κάλυψη στεγαστικών αναγκών μειονεκτικών και ειδικών ομάδων πληθυσμού ή προβλέπεται για αυτοστέγαση παλιννοστούτων,

γ) αντλητικές εγκαταστάσεις και κτίσματα με τις απολύτως απαραίτητες διαστάσεις για τη στέγασή τους, σύμφωνα με το άρθρο 3 του από 24.5.1985 π.δ., εφόσον έχουν την απαιτούμενη έγκριση της αρμόδιας Διεύθυνσης Γεωργίας, εκτός της περίπτωσης που επιβάλλεται η κατασκευή υποστυλωμάτων,

δ) γεωτρήσεις νερού σε ιδιόκτητα οικόπεδα εντός σχεδίου ή εντός οικισμού ή σε γήπεδα εκτός σχεδίου, ύστερα από έγκριση του οικείου δήμου της περιοχής και της αρμόδιας Διεύθυνσης της περιφέρειας,

ε) εγκατάσταση προσωρινών κατασκευών της παρ. 74 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, που συνοδεύεται από πιστοποιητικό στατικής επάρκειας,

στ) η κατασκευή ανελκυστήρα, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 27 του ν. 4067/2012, που απαιτείται για τη μετακίνηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων σε υφιστάμενα κτίρια ή σε κτίρια που διαθέτουν ανελκυστήρα με εσωτερικές διαστάσεις θαλάμου εκτός προδιαγραφών ΕΛΟΤ EN 81-70 ή σε κτίρια όπου πρέπει να γίνει επέκταση των στάσεων του ανελκυστήρα προκειμένου να εξυπηρετηθούν άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα,

ζ) κοπή δένδρων μέσα σε εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια ή σε Ζ.Ο.Ε., καθώς και σε οικισμούς προϋφιστάμενους του ν.δ. 17.7.1923 (Α' 223) και οικισμούς οριοθετημένους με το από 24.5.1985 π.δ.. Ειδικά, για την κοπή δένδρων σε κοινόχρηστο χώρο πόλης ή οικισμού, Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας χορηγείται ύστερα από αίτηση της αρμόδιας υπηρεσίας του οικείου δήμου και σχετική απόφαση του αρμόδιου οργάνου του δήμου, με την επιφύλαξη των διατάξεων της δασικής νομοθεσίας,

η) υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου,

θ) τοποθέτηση ικριωμάτων. Σε αυτήν την περίπτωση απαιτείται κατάθεση σχεδίου και φακέλου ασφάλειας και υγείας του έργου με ορισμό του υπεύθυνου συντονιστή, σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 305/1996 (Α' 305) και δήλωση ανάληψης της ευθύνης από μηχανικό για την επίβλεψη του έργου,

ι) τοποθέτηση εργοταξιακών οικίσκων,
ια) εκσκαφές καναλιών οδεύσεως καλωδίων εντός των γηπέδων ή οικοπέδων πρατηρίων υγρών καυσίμων για την εγκατάσταση των συστημάτων εισρών-εκρών,
ιβ) εργασίες εξωτερικών χρωματισμών ή αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων ή επισκευή επιχρισμάτων ή επισκευή όψεων με χρήση ικριωμάτων,

ιγ) επένδυση όψεων και αντικατάσταση υαλοπετασμάτων με χρήση ικριωμάτων,

ιδ) κατασκευή πέργκολας επιφάνειας άνω των πενήντα (50) τ.μ. σε ακάλυπτους χώρους, προκήπια, βεράντες ισογείων. Σε δώματα, υπαίθριους χώρους και ανοι-

χτούς εξώστες επιβάλλεται η έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας ανεξαρτήτως επιφάνειας,

ιε) τοποθέτηση ασκεπούς δεξαμενής νερού ή πισίνας, μέγιστης επιφάνειας πενήντα (50) τ.μ., που εξυπηρετούνται με εξωτερικά συστήματα μηχανοστασίου συμπαγούς τύπου (compact), υπό την προϋπόθεση ότι για την εγκατάστασή τους δεν απαιτείται τοιχίο από οπλισμένο σκυρόδεμα, ότι το ύψος των κατασκευών σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το ένα (1,00) μέτρο από την οριστική στάθμη εδάφους, δεν απαιτούνται εκσκαφές ή επιχώσεις του φυσικού εδάφους μεγαλύτερες από ενάμισι (1,50) μέτρο για την τοποθέτησή τους και πραγματοποιείται η προβλεπόμενη από τις κείμενες διατάξεις φύτευση του υποχρεωτικών ακάλυπτου χώρου,

ιστ) αγωγοί αερισμού και λοιπές εγκαταστάσεις και κατασκευές που αναφέρονται στις παραγράφους 2β, 2δ, 2στ και 3 του άρθρου 19 του ν. 4067/2012,

ιζ) εσωτερικές διαρρυθμίσεις, με την προϋπόθεση ότι δεν θίγονται τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτιρίου,

ιη) κατασκευή φυτεμένων δωματίων και φυτεμένων επιφανειών,

ιθ) τοποθέτηση εξωτερικής θερμομόνωσης ή παθητικών ηλιακών συστημάτων στις εξωτερικές όψεις,

κ) συντήρηση και επισκευή στεγών με χρήση ικριωμάτων,

κα) απλή περιτοίχιση από λιθοδομή μέχρι ύψους ενός (1,00) μέτρου ή περίφραξη από ελαφρύ υλικό γηπέδων σε εκτός σχεδίου περιοχές και σε οικισμούς που στερούνται σχέδιο πόλης. Για γήπεδα όπου προβλέπεται η λειτουργία κέντρων κράτησης παράτυπων μεταναστών δεν απαιτείται η έγκριση εργασιών, έστω και αν η περίφραξη γίνεται με χρήση οποιουδήποτε υλικού και σενάζ,

κβ) περίφραξη με πρόχειρη κατασκευή, όπως συρματοπλέγμα, σε οικόπεδα μη ρυμοτομούμενα σε εντός σχεδίου περιοχές,

κγ) κατασκευή μιας και μόνο λιθόκτιστης αποθήκης ανά καλλιεργούμενο αγρόκτημα, σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 6 του από 24.5.1985 π.δ, με επιφάνεια μέχρι δεκαπέντε (15) τετραγωνικά μέτρα και συνολικό ύψος με τη στέγη έως και τρία (3,00) μέτρα, εφόσον δεν γίνεται χρήση οπλισμένου σκυροδέματος στην οροφή της και κατασκευάζεται ανεξάρτητα από τυχόν υπάρχουσα κύρια οικοδομή, ύστερα από έγκριση της αρμόδιας Διεύθυνσης Γεωργίας, με την επιφύλαξη των όσων ορίζονται στην πιο πάνω διάταξη του από 24.5.1985 π.δ.,

κδ) κατασκευή εστιών και φούρνων με τις καπνοδόχους τους, για την εξυπηρέτηση επαγγελματικής χρήσης, με υποβολή τεχνικής έκθεσης αρμόδιου μηχανικού ότι δεν θίγονται τα φέροντα στοιχεία του,

κε) κατασκευή τζακιών με τις καπνοδόχους τους σε ανεξάρτητες ιδιοκτησίες με χρήση κατοικίας, εφόσον με τεχνική έκθεση μηχανικού τεκμηριώνεται ότι δεν επηρεάζεται η στατική επάρκεια του φέροντος οργανισμού του κτιρίου,

κστ) ανακατασκευή στέγης, με υποβολή δήλωσης στατικής επάρκειας αρμόδιου μηχανικού,

κζ) λειτουργική συνένωση χώρων σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 23 του ν. 4067/2012,

κη) προσθήκη επιφάνειας εμβαδού έως πέντε (5) τ.μ., αποκλειστικά για λόγους υγιεινής και χρήσης, σε κτίρια προϋφιστάμενα της 31ης Ιανουαρίου 1983, σε στάσιμους οικισμούς και σε οικισμούς προ του 1923 και κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, χωρίς να απαιτού-

νται στοιχεία νομιμότητας κτιρίου,

κθ) εργασίες τοποθέτησης εξωτερικής θερμομόνωσης ή θερμομόνωση στεγών στο πλαίσιο του προγράμματος «Εξοικονόμηση κατ' οίκον»,

λ) εγκατάσταση αυτόνομου συστήματος θέρμανσης,

λα) στέγαστρα και προστεγάσματα των παραγράφων 72 και 79 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012,

λβ) επεμβάσεις στις όψεις κτιρίων για την τροποποίηση ή τη διάνοιξη νέων ανοιγμάτων, εφόσον δεν θίγεται ο φέρον οργανισμός και οι επεμβάσεις δεν αντίκεινται σε ειδικότερες διατάξεις,

λγ) κατασκευή, εγκατάσταση και λειτουργία των δομών προσωρινής υποδοχής και προσωρινής φιλοξενίας στα κέντρα ή τις μονάδες πρώτης υποδοχής - υπηρεσίες ασύλου, σύμφωνα με το άρθρο 16 του ν. 4375/2016 (Α' 51),

λδ) κατασκευή υπόγειων εγκαταστάσεων νεκροταφείων, όπως χωνευτήρι, βυθιζόμενων κάδων και δεξαμενή νερού, μέγιστης επιφάνειας είκοσι πέντε (25,00) τ.μ. και βάθους έως τέσσερα (4,00) μ., που εξυπηρετούνται με εξωτερικά συστήματα μηχανοστασίου συμπαγούς τύπου (compact), αν απαιτείται, και με την προϋπόθεση ότι το ύψος των κατασκευών σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το ένα (1,00) μέτρο από την οριστική στάθμη εδάφους. Για την εγκατάσταση απαιτείται δήλωση αρμόδιου μηχανικού που αναλαμβάνει την ευθύνη της στατικής και ηλεκτρομηχανολογικής ασφάλειας της κατασκευής και των εγκαταστάσεων.

Έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας απαιτείται και για την εκτέλεση εργασιών, αν τούτο προβλέπεται σε ειδικότερες διατάξεις, καθώς και για τη νομιμοποίηση οποιασδήποτε εργασίας που προϋποθέτει την έκδοση σχετικής διοικητικής πράξης.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να συμπληρώνονται ή να τροποποιούνται οι εργασίες για τις οποίες απαιτείται η έκδοση πράξης έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας.

4. Έγκριση εκτέλεσης εργασιών απαιτείται για τις ακόλουθες εργασίες, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωσης, αρμόδιου μηχανικού ότι αναλαμβάνει την επίβλεψη, σύμφωνα με τους όρους που ορίζει η αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης:

α) κατεδάφιση κατασκευών ή κτιρίων, που χαρακτηρίζονται επικινδύνως ετοιμόρροπα, σύμφωνα με τις διατάξεις για επικινδύνους οικοδομές,

β) εφαρμογή των μέτρων ασφαλείας, που καθορίζονται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, σε κτίριο ή κατασκευές που έχουν χαρακτηριστεί επικινδύνες,

γ) κατεδάφιση ή αποκατάσταση κατασκευών που έχουν κριθεί οριστικά αυθαίρετες ή έχουν υπαχθεί στο άρθρο 106 του παρόντος ή στην παρ. 1α του άρθρου 23 του ν. 4178/2013, όπως ισχύει.

Άρθρο 30

Εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται Οικοδομική Άδεια ή Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας

1. Δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ούτε έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας για τις εξής εργασίες, με την επιφύλαξη των ειδικών διατάξεων που αφορούν την περιοχή ή το κτίριο:

α) εργασίες εσωτερικών χρωματισμών, μικρών επισκευών θυρών και παραθύρων ή μεμονωμένων επισκευών για λόγους χρήσης και υγιεινής,

β) μικρής έκτασης εσωτερικές επισκευές ή διασκευές που δεν μεταβάλλουν τη φέρουσα κατασκευή του κτιρίου, καθώς και κατασκευές που απαιτούνται για τη μετακίνηση ή την κάθε μορφής εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων. Δεν συμπεριλαμβάνεται η κατασκευή ανελκυστήρα της παρ. 2 του άρθρου 27 του ν. 4067/2012,

γ) εξωτερικοί χρωματισμοί ή αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων ή επισκευή επιχρισμάτων ή επισκευή όψεων χωρίς χρήση ικριωμάτων,

δ) συντήρηση, επισκευή, διασκευή ή και τμηματική αντικατάσταση εγκαταστάσεων και αγωγών κτιρίων,

ε) αντικατάσταση εσωτερικών ή εξωτερικών κουφωμάτων και υαλοπινάκων στο ίδιο άνοιγμα,

στ) συντήρηση και επισκευή στεγών ή δωματίων χωρίς χρήση ικριωμάτων,

ζ) μικρές διαμορφώσεις του εδάφους μέχρι συν/πλην 0,80 μ. από το φυσικό έδαφος,

η) τοποθέτηση κλιματιστικών και επιτοίχιων λεβήτων αερίου για θέρμανση και παραγωγή ζεστού νερού χρήσης σε υφιστάμενα κτίρια, σύμφωνα με την παρ. 10 του άρθρου 16 του ν. 4067/2012, εγκατάσταση συστοιχίας επιτοίχιων λεβήτων αερίου για θέρμανση ή παραγωγή ζεστού νερού χρήσης σε ισόγειους υπαίθριους χώρους κατοικιών, εγκατάσταση συστημάτων τροφοδοσίας, ρύθμισης και μέτρησης φυσικού αερίου, όπως ρυθμιστές, μετρητές και παροχτευτικοί αγωγοί, εγκατάσταση συστημάτων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (Σ.Η.Θ.Υ.Α.), υπέργειων σταθμών διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου, σύμφωνα με το άρθρο 17 του ν.4067/2012,

θ) τοποθέτηση ηλιακών θερμοσιφώνων, σύμφωνα με τις παραγράφους 2β και 2γ του άρθρου 19 του ν. 4067/2012,

ι) εργασίες τοποθέτησης παθητικών ηλιακών συστημάτων ή αντικατάστασης εξωτερικών κουφωμάτων ή τοποθέτησης ή αντικατάστασης καμινάδων στις εξωτερικές όψεις υφιστάμενων κτιρίων, χωρίς χρήση ικριωμάτων, στο πλαίσιο του προγράμματος «Εξοικονόμηση κατ' οίκον», καθώς και εργασίες τοποθέτησης παθητικών ηλιακών συστημάτων ή αντικατάστασης εξωτερικών κουφωμάτων ή τοποθέτησης ή αντικατάστασης καμινάδων στις εξωτερικές όψεις υφιστάμενων κτιρίων χωρίς χρήση ικριωμάτων,

ια) τοποθέτηση ή εγκατάσταση εξοπλισμού σε κτίρια, όπως ντουλάπες και γλάστρες, αλλαγή, τοποθέτηση ή και αφαίρεση διαχωριστικών στοιχείων εξωστών, καθώς και τοποθέτηση μικρής έκτασης μόνιμων διακοσμητικών και χρηστικών στοιχείων, όπως αγάλματα, σιντριβάνια, εικονοστάσια, πάγκοι και τραπέζια, ή πρόχειρων καταλυμάτων ζών επιφάνειας έως τρία (3) τ.μ. σε ακάλυπτους χώρους οικοπέδων και γηπέδων,

ιβ) κατασκευή εστιών, φούρνων και τζακιών με τις καπνοδόχους τους σε ακάλυπτους χώρους οικοπέδων ή γηπέδων, με την προϋπόθεση ότι υπάρχει κτίριο με χρήση κατοικίας, καθώς και σε κτίριο που διαθέτει οικοδομική άδεια ή υφίσταται νόμιμα, εφόσον δε θίγονται τα φέρουσα στοιχεία του κτιρίου με χρήση κατοικίας,

ιγ) κατασκευή πέργκολας με ή χωρίς προσωρινά σκίαστρα επιφάνειας έως πενήντα (50) τ.μ., σε ακάλυπτους χώρους, προκήπια και βεράντες ισόγειων, εφόσον δεν απαγορεύεται από ειδικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή,

ιδ) κατασκευές, όπως σκάλες, κεκλιμένα επίπεδα (ρά-

μπες), αντηρίδες και πεζούλια σε ακάλυπτους χώρους οικοπέδων και γηπέδων,

ιε) τοποθέτηση προσωρινών σκιάστρων, περσίδων, προσεγασμάτων και τεντών,

ιστ) διάστρωση δαπέδου ακάλυπτου χώρου, με την προϋπόθεση ότι αυτή δεν υπερβαίνει το 1/3 του ακάλυπτου χώρου,

ιζ) διαμόρφωση εδάφους έως 0,80 μ. από το φυσικό έδαφος για λόγους βελτίωσης του φυσικού του ανάγλυφου, με χρήση φυσικών ασύνδετων υλικών, όπως χώμα και λιθοδομή χωρίς κονίαμα, χωρίς αλλοίωση της γενικής φυσικής γεωμορφολογίας του, της φυσικής κλίσης απορροής των ομβρίων υδάτων και των σταθμών αφετηρίας μέτρησης των υψομέτρων,

ιη) κατασκευές εντός οικοπέδου-γηπέδου για τη δημιουργία χώρων εισόδου στα οικοπέδα και γήπεδα, ύψους έως δύομισι (2,50) μ., πλάτους έως δύομισι (2,50) μ. βάθους έως ένα (1.00) μ.,

ιθ) κατασκευές για την τοποθέτηση μετρητών ηλεκτρικού ρεύματος στα όρια των οικοπέδων γηπέδων ή εντός ακάλυπτων χώρων αυτών, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές.

2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να συμπληρώνονται ή να τροποποιούνται οι εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση άδειας ή η έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας.

Άρθρο 31

Αρμόδια όργανα χορήγησης πράξεων εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών

1. Αρμόδια όργανα για τη χορήγηση των διοικητικών πράξεων, που σχετίζονται με την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών, είναι οι Υπηρεσίες Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) των δήμων, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά από ειδικές διατάξεις.

2. Με προεδρικό διάταγμα κατόπιν κοινής πρότασης από τους Υπουργούς Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εσωτερικών ορίζονται οι προϋποθέσεις για τη λειτουργία και οργάνωση των Υ.ΔΟΜ., καθώς και τα κριτήρια για την κατ' ελάχιστον στελέχωση αυτών. Για την έκδοση της οικοδομικής άδειας εκκλησιαστικών ακινήτων των νομικών προσώπων του ν. 590/1977 (Α' 146) εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 32.

3. Προϋπόθεση για την έκδοση οικοδομικής άδειας από τη Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, όπου αυτό προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις, αποτελεί η διαβίβαση σε αυτήν ελεγμένου και θεωρημένου σχετικού τοπογραφικού από την οικεία Υ.ΔΟΜ.. Η ίδια διαδικασία ισχύει και στην περίπτωση χορήγησης προέγκρισης από την προαναφερθείσα Διεύθυνση.

Άρθρο 32

Έκδοση οικοδομικών αδειών σε εκκλησιαστικά ιδρύματα

1. Για την έκδοση της οικοδομικής άδειας ακινήτων των νομικών προσώπων του ν. 590/1977, καθώς και των νομικών προσώπων του ν. 4149/1961 (Α' 41) εφαρμόζονται οι διατάξεις του παρόντος.

2. Για κάθε οικοδομική εργασία, που αφορά Ιερούς Ναούς, Μητροπολιτικά Μέγαρα, ένα (1) σε κάθε Μητρόπο-

λη, που ανήκουν αποκλειστικά και μόνο σε εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα είτε του ν. 590/1977 είτε του ν. 4149/1961 και σε Ιερές Μονές και τα υφιστάμενα Μετόχια αυτών, καθώς και στον περίβολο και ό,τι περικλείεται εντός αυτών και εξυπηρετεί την κοινοβιακή ζωή, καθώς και τα προσκτίσματα αυτών, η προέγκριση της οικοδομικής άδειας είναι υποχρεωτική και εκδίδεται από την οικεία Υ.ΔΟΜ..

3. Για τα έργα των παραγράφων 1 και 2 της Εκκλησίας της Ελλάδας η γνωμοδότηση επί των αρχιτεκτονικών μελετών εκδίδεται πριν από την προέγκριση από το Κεντρικό Συμβούλιο Εκκλησιαστικής Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Ε.Α.) της παραγράφου 5.

4. Για τα έργα των παραγράφων 1 και 2 της Εκκλησίας της Κρήτης και της Πατριαρχικής Εξαρχίας Πάτμου η γνωμοδότηση επί των αρχιτεκτονικών μελετών εκδίδεται, πριν από την προέγκριση, από το Συμβούλιο Εκκλησιαστικής Αρχιτεκτονικής Κρήτης και Δωδεκανήσου (ΣΕ-ΑΚΔ) της παραγράφου 6.

5. Συνιστάται στην Εκκλησία της Ελλάδος Κεντρικό Συμβούλιο Εκκλησιαστικής Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Ε.Α.), το οποίο συνεδριάζει με επταμελή σύνθεση κάθε φορά και αποτελείται από:

α) έναν (1) κληρικό, απόφοιτο ΑΕΙ ή Καθηγητή Αρχιτεκτονικής σε Πολυτεχνική Σχολή, ως Πρόεδρο,

β) έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό, υπάλληλο της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικής Οικοδομικού Κανονισμού και Αδειοδοτήσεων της Γενικής Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που υποδεικνύεται από τον Υπουργό με τον αναπληρωτή του,

γ) έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό εκπρόσωπο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος, που υποδεικνύεται από αυτό, με τον αναπληρωτή του,

δ) έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό, μέλος Σ.Α.Δ.ΑΣ.,

ε) έναν (1) πολιτικό μηχανικό ή μηχανολόγο μηχανικό ή ηλεκτρολόγο μηχανικό, ανάλογα με το θέμα της συνεδρίασης,

στ) έναν (1) αγιογράφο ή ξυλογλύπτη ή μαρμαρογλύπτη ανάλογα με το θέμα της συνεδρίασης,

ζ) έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό, υπάλληλο του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, που υποδεικνύεται από τον Υπουργό με τον αναπληρωτή του.

Το Συμβούλιο συγκροτείται με απόφαση της Διαρκούς Ιεράς Συνόδου της Εκκλησίας της Ελλάδος. Με την ίδια απόφαση ορίζεται και ο Γραμματέας του Συμβουλίου. Η θητεία των μελών είναι διετής και μπορεί να ανανεώνεται.

6. Συνιστάται στην Εκκλησία της Κρήτης Συμβούλιο Εκκλησιαστικής Αρχιτεκτονικής Κρήτης και Δωδεκανήσου (ΣΕΑΚΔ) που συνεδριάζει με επταμελή σύνθεση κάθε φορά και αποτελείται από :

α) έναν (1) κληρικό, απόφοιτο ΑΕΙ ή Καθηγητή Αρχιτεκτονικής σε Πολυτεχνική Σχολή, ως Πρόεδρο,

β) έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό, υπάλληλο της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικής Οικοδομικού Κανονισμού και Αδειοδοτήσεων της Γενικής Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που υποδεικνύεται από τον Υπουργό με τον αναπληρωτή του,

γ) έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό εκπρόσωπο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος, που υποδεικνύεται από αυτό, με τον αναπληρωτή του,

δ) έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό, μέλος Σ.Α.Δ.ΑΣ.,

ε) έναν (1) Πολιτικό Μηχανικό ή Μηχανολόγο Μηχανικό ή Ηλεκτρολόγο Μηχανικό, ανάλογα με το θέμα της

συνεδρίασης,

στ) έναν (1) αγιογράφο ή ξυλογλύπτη ή μαρμαρογλύπτη ανάλογα με το θέμα της συνεδρίασης,

ζ) έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό, υπάλληλο του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, που υποδεικνύεται από τον Υπουργό με τον αναπληρωτή του.

Το Συμβούλιο συγκροτείται με απόφαση της Ιεράς Επαρχιακής Συνόδου της Εκκλησίας της Κρήτης. Με την ίδια απόφαση ορίζεται και ο Γραμματέας του Συμβουλίου. Η θητεία των μελών είναι διετής και μπορεί να ανανεώνεται.

Η θητεία των Συμβουλίων που έχουν συσταθεί σύμφωνα με το άρθρο 2 του ν. 4030/2011 λήγει αυτοδικαίως στις 31.12.2017.

7. Μετά την προέγκριση οικοδομικής άδειας, η οικοδομική άδεια και η άδεια καθιέρωσης ή χρήσης εκδίδεται, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, από την Υπηρεσία Δόμησης (ΥΔΟΜ) της Εκκλησίας της Ελλάδος, που έχει συσταθεί με την παρ. του άρθρου 2 του ν. 4030/2011. Για την έναρξη εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών, πέραν όσων προβλέπονται στις διατάξεις του παρόντος, η οικοδομική άδεια αποστέλλεται στην οικεία ΥΔΟΜ και αποτελεί αρχείο της οικείας ΥΔΟΜ για την εκκίνηση της διαδικασίας ελέγχου των κατασκευών, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος. Η αρμόδια Υ.ΔΟΜ. διενεργεί έλεγχο των αυθαίρετων κατασκευών.

8. Συνιστάται στην Εκκλησία της Ελλάδος Υπηρεσία Δόμησης (ΥΔΟΜ), η οποία ασκεί τις αρμοδιότητες των Υπηρεσιών Δόμησης και εκδίδει τις οικοδομικές άδειες χωρικής δικαιοδοσίας της Εκκλησίας της Ελλάδος, καθώς και αντίστοιχη Υπηρεσία Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) στην Εκκλησία της Κρήτης και των Ιερών Μητροπόλεων Δωδεκανήσου, η οποία προβαίνει στην έκδοση των οικοδομικών αδειών χωρικής δικαιοδοσίας της Εκκλησίας της Κρήτης αποκλειστικά και μόνο για:

α) τα μητροπολιτικά μέγαρα,

β) τους ιερούς ναούς, εφόσον ανήκουν αποκλειστικά και μόνο σε εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα του ν. 590/1977, και τα προσκτίσματά τους. Η ανέγερση προσκτίσματος επιτρέπεται μόνο σε ιερούς ναούς, που ανήκουν σε εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα του ν. 590/1977 και εφόσον αποτελούν ενιαίο αρχιτεκτονικό σύνολο με τον ιερό ναό και εξυπηρετούν τον ιερό ναό,

γ) τις ιερές μονές, ειδικά όσον αφορά τον περίβολο και ό,τι περικλείεται εντός αυτού και εξυπηρετεί την κοινοβιακή ζωή.

9. Οι ανωτέρω ΥΔΟΜ είναι επίσης αρμόδιες για την έκδοση αφενός της άδειας καθιέρωσης για όλους τους χώρους λατρείας των ανωτέρω κτιρίων και αφετέρου της άδειας χρήσης για τους μη λατρευτικούς χώρους των ανωτέρω κτιρίων. Η άδεια καθιέρωσης και η άδεια χρήσης αποτελούν νόμιμη προϋπόθεση για την έναρξη των εργασιών ή χρήσεων, που αδειοδοτούνται με την άδεια δόμησης και είναι δυνατόν να ενσωματώνονται στο ίδιο στέλεχος.

10. Οι ανωτέρω Υπηρεσίες Δόμησης υπάγονται στην εποπτεία και έλεγχο του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Το προσωπικό της υπηρεσίας προσλαμβάνεται και μισθοδοτείται από την Εκκλησία της Ελλάδος και την Εκκλησία της Κρήτης, αντιστοίχως.

Οι Υπηρεσίες Δόμησης είναι ενταγμένες στο ηλεκτρονικό πληροφοριακό σύστημα, στο οποίο είναι συνδεδεμένες και οι λοιπές Υ.ΔΟΜ..

11. Για την υποβολή αίτησης για έκδοση της προέγκρισης υποβάλλεται αίτηση και φάκελος στην οικεία Υ.ΔΟΜ., μέσω της κατά τόπον αρμόδιας ιεράς μητροπόλεως. Η ανωτέρω διαδικασία τηρείται για κάθε ιερή μονή ή ιερό ναό, που ακολουθεί το δόγμα της Ανατολικής Ορθοδόξου Εκκλησίας του Χριστού είτε ανήκει σε εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο είτε σε φυσικό πρόσωπο ή νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου.

12. Για τον αγιογραφικό και λοιπό διάκοσμο των ιερών μονών και ιερών ναών, που αποτελεί καλλιτεχνική εργασία, απαιτείται επίσης άδεια από την ΥΔΟΜ της Εκκλησίας της Ελλάδος ή την Εκκλησία της Κρήτης και σύμφωνη γνώμη του ΚΕ.Σ.Ε.Α. ή του ΣΕΑΚΔ, αντίστοιχα.

13. Κανονισμός της Δ.Ι.Σ. εξειδικεύει τους κανόνες συγκρότησης, την οργάνωση, τις αρμοδιότητες, τη διοικητική υποστήριξη, τη λειτουργία και το υπηρεσιακό καθεστώς των ανωτέρω υπηρεσιών και οργάνων, καθώς και τη δημιουργία και την τήρηση του ηλεκτρονικού αρχείου τους.

14. Τα κτίρια της παραγράφου β' είναι ειδικά κτίρια δημόσια ενδιαφέροντος και επιτρέπονται παρεκκλίσεις με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, σύμφωνα με το άρθρο 27 του ν. 4067/2012, ύστερα από γνώμη του ΚΕ.Σ.Ε.Α..

15. Για την κατασκευή ή επισκευή των κτιρίων της παραγράφου β', αντί του τίτλου ιδιοκτησίας, οι ενδιαφερόμενοι υποχρεούνται να προσκομίσουν για την έκδοση της προέγκρισης οικοδομικής άδειας και της έκδοσης αυτής στην αρμόδια Υπηρεσία τα εξής δικαιολογητικά έγγραφα:

α) πιστοποιητικό από το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο περί μη διεκδίκησης του ακινήτου από το Δημόσιο ή Ο.Τ.Α.,

β) συμβολαιογραφική πράξη συναίνεσης, που συντάσσεται σύμφωνα με το άρθρο 7 του ν. 3800/1957 (Α' 256) ή το άρθρο 88 του α.ν. 2200/1940 (Α' 42) ή το άρθρο 62 του ν. 590/1977 (Α' 146), υπογράφεται από τον νόμιμο εκπρόσωπο του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου και συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα. Πράξη συναίνεσης κατά τις ανωτέρω διατάξεις συντάσσεται και για ακίνητα ιερών μονών.

Για υφιστάμενα κτίρια υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986, στην οποία δηλώνεται ο χρόνος ανέγερσής τους.

Η προέγκριση και η οικοδομική άδεια για ιδιωτικούς ιερούς ναούς και παρεκκλήσια εκδίδονται από τις αρμόδιες κατά τόπους Υπηρεσίες Δόμησης (ΥΔΟΜ) των δήμων.

16. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται ο τρόπος ενημέρωσης, διασύνδεσης και ανταλλαγής δεδομένων του αρχείου της Υπηρεσίας Δόμησης με τις αρχές, που είναι υπεύθυνες για την τήρηση των διατάξεων των άρθρων 1 έως και 4 του ν. 3843/2010 (Α' 62).

Άρθρο 33 **Ηλεκτρονικές υπηρεσίες**

1. Η διαδικασία υποβολής, ελέγχου και έκδοσης των πράξεων εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών του άρθρου 31, καθώς και της γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών διενεργείται αποκλειστικά ηλεκτρονικά.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται:

α) η διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής των κατά περίπτωση δικαιολογητικών και στοιχείων της παραγράφου 1

του άρθρου 40 και της παραγράφου 1 του άρθρου 41, καθώς και οι τεχνικές προδιαγραφές των ηλεκτρονικών αρχείων,

β) το πληροφοριακό σύστημα και οι ηλεκτρονικές υπηρεσίες που παρέχονται στους ενδιαφερόμενους και τους πολίτες,

γ) το πληροφοριακό σύστημα και οι ηλεκτρονικές υπηρεσίες που παρέχονται προς τις δημόσιες αρχές για την κατά τις διατάξεις του παρόντος έκδοση των αναγκαίων διοικητικών πράξεων,

δ) οι διαδικασίες και τεχνικές προδιαγραφές της ψηφιοποίησης του αρχείου των ΥΔΟΜ,

ε) οι όροι πρόσβασης και διάθεσης στα πληροφοριακά συστήματα, στις ηλεκτρονικές υπηρεσίες και πληροφορίες που αναφέρονται στο παρόν άρθρο,

στ) κάθε άλλο θέμα σχετικό με την ηλεκτρονική εξυπηρέτηση των ενδιαφερομένων και των μηχανικών, με σκοπό την εξασφάλιση της διαφάνειας,

ζ) κάθε άλλο είδος γεωχωρικών δεδομένων που απαιτούνται για τον εντοπισμό της θέσης του ακινήτου.

2. Μετά τη δημοσίευση της απόφασης της παραγράφου 1, κάθε είδους επικοινωνία ή υποβολή στοιχείων μεταξύ δημοσίων αρχών και πολιτών για την έκδοση, ενημέρωση, αναθεώρηση, ανάκληση και ακύρωση πράξεων προέγκρισης και εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών του άρθρου 29 εκτελείται αποκλειστικά ηλεκτρονικά και με τεχνικά μέσα που προσφέρουν ιχνηλασιμότητα και διαφάνεια σε κάθε πολίτη.

3. Οι οικοδομικές άδειες, τα συνοδευτικά έγγραφα και οι μελέτες τηρούνται ηλεκτρονικά στο αρχείο κάθε Υπηρεσίας Δόμησης και στο κεντρικό αρχείο της Διεύθυνσης Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Σχεδιασμού.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται πρότυπο για τη μορφή και το περιεχόμενο του εντύπου της οικοδομικής άδειας.

5. Μετά τη χορήγηση οικοδομικών αδειών και προεγκρίσεων, εγκρίσεων εργασιών μικρής κλίμακας και εγκρίσεων αποπεράτωσης αυθαίρετων κατασκευών το τοπογραφικό διάγραμμα και το διάγραμμα κάλυψης εμφανίζονται αμέσως στο ηλεκτρονικό σύστημα το οποίο είναι προσβάσιμο στον πολίτη.

6. Σε περίπτωση μη λειτουργίας του πληροφοριακού συστήματος ηλεκτρονικής υποβολής, η αίτηση για χορήγηση διοικητικής πράξης υποβάλλεται με συνημμένο φάκελο με τα απαραίτητα δικαιολογητικά, σε έντυπη μορφή στα Κέντρα Εξυπηρέτησης Πολιτών (Κ.Ε.Π.) και διαβιβάζεται αρμοδίως στην ΥΔΟΜ..

Άρθρο 34

Αυτεπάγγελτη αναζήτηση στοιχείων από τις ΥΔΟΜ μέσω ηλεκτρονικής διαδικασίας

1. Κατά τον έλεγχο για τη έκδοση πράξεων εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών, η Υ.ΔΟΜ. αναζητά αυτεπαγγέλτως στοιχεία μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας διασύνδεσης υπηρεσιών και φορέων του Δημοσίου. Κάθε διαθέσιμο στοιχείο σε ηλεκτρονική μορφή, όπως τίτλοι ιδιοκτησίας, δασολόγιο, καθώς και οριοθετήσεις ρεμάτων και γραμμών αιγιαλού, διατίθεται στην ενιαία ηλεκτρονική πλατφόρμα προς κοινή χρήση των υπηρεσιών.

2. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του κατά περίπτωση συναρμόδιου Υπουργού καθορίζεται ο τρόπος ηλεκτρο-

νικής διασύνδεσης των υπηρεσιών, μέσω ενιαίας πλατφόρμας επικοινωνίας και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

Άρθρο 35

Προέγκριση οικοδομικής άδειας

1. Η διαδικασία προέγκρισης για την έκδοση οικοδομικής άδειας είναι προαιρετική και αφορά κάθε κατηγορία έκδοσης άδειας του άρθρου 36.

2. Κατ' εξαίρεση, η προέγκριση οικοδομικής άδειας είναι υποχρεωτική στις εξής περιπτώσεις:

α) σε νεοαναγειρόμενα κτίρια με επιφάνεια που προσμετράται στη δόμηση μεγαλύτερη των τριών χιλιάδων (3.000) τ.μ. και προσθηκών σε υφιστάμενα κτίρια με συνολική προκύπτουσα επιφάνεια προσμετρούμενη στη δόμηση μεγαλύτερη των τριών χιλιάδων (3.000) τ.μ.,

β) όπου προβλέπεται η έκδοση οικοδομικής άδειας από άλλες υπηρεσίες, πλην της ΥΔΟΜ, η προέγκριση δόμησης είναι υποχρεωτική και χορηγείται από την οικεία ΥΔΟΜ,

γ) για την κατασκευή μόνιμων κτιριακών εγκαταστάσεων, έργων ιδιαίτερης περιβαλλοντικής και οικιστικής σημασίας ή και έργων που άπτονται ειδικού ελέγχου ως προς τους όρους δόμησης, καθώς και στις περιπτώσεις κτιρίων επιφάνειας άνω των τριών χιλιάδων (3.000) τ.μ..

3. Η προέγκριση εκδίδεται αποκλειστικά από την οικεία Υ.ΔΟΜ., εκτός αν προβλέπεται διαφορετικά από ειδικότερες διατάξεις. Στην περίπτωση αυτή, το τοπογραφικό διάγραμμα ελέγχεται από την οικεία Υ.ΔΟΜ. και διαβιβάζεται στην αρμόδια για την έκδοση της προέγκρισης υπηρεσία.

4. Δεν απαιτείται προέγκριση για τις Στρατηγικές Επενδύσεις που έχουν υπαχθεί στο ν. 3894/2010 (Α' 204), καθώς και για τις επενδύσεις του ν. 3986/2011 (Α' 152).

5. Για την έκδοση της προέγκρισης οικοδομικής άδειας υποβάλλονται ηλεκτρονικά τα εξής δικαιολογητικά και μελέτες:

α) αίτηση του κυρίου του έργου ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα, με τις δηλώσεις αναθέσεων – αναλήψεων και επιβλέψεων μελετών,

β) τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές,

γ) διάγραμμα κάλυψης, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές,

δ) τίτλος ιδιοκτησίας και πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας ή κτηματογραφικό φύλλο ή απόσπασμα κτηματογραφικού διαγράμματος για κάθε ακίνητο,

ε) αποδεικτικά στοιχεία νομιμότητας των υφιστάμενων κτισμάτων.

6. Η προέγκριση της οικοδομικής άδειας χορηγείται μέσα σε δεκαπέντε (15) ημέρες από την υποβολή των απαιτούμενων μελετών και δικαιολογητικών, ύστερα από έλεγχο:

α) του τίτλου ιδιοκτησίας, για τη διαπίστωση της αρτιότητας οικοδομησιμότητας και του χρόνου κατάμησης του οικοπέδου ή γηπέδου, καθώς και των αποδεικτικών στοιχείων νομιμότητας υφιστάμενων κτισμάτων στο οικόπεδο ή γήπεδο,

β) του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης σε ό,τι αφορά την τήρηση των γενικών και ειδικών πολεοδομικών διατάξεων και προδιαγραφών, καθώς και των στοιχείων και των υπολογισμών που αναγράφονται σε αυτά.

Ο έλεγχος των απαιτούμενων στοιχείων για προέγκριση της οικοδομικής άδειας γίνεται από εξουσιοδοτημένους από τον Προϊστάμενο της Υ.ΔΟΜ. υπαλλήλους διπλωματούχους μηχανικούς Α.Ε.Ι. και από πτυχιούχους μηχανικούς τεχνολογικής εκπαίδευσης.

7. Παρατηρήσεις για ελλείψεις ή λάθη, που διαπιστώνονται κατά τον έλεγχο, διατυπώνονται αιτιολογημένα άπαξ μέσα σε διάστημα δεκαπέντε (15) ημερών και καταγράφονται στο ηλεκτρονικό φύλλο ελέγχου, προκειμένου να γίνουν οι απαραίτητες συμπληρώσεις ή διορθώσεις από τον μελετητή μηχανικό, μέσα σε δύο (2) μήνες από την παραλαβή των παρατηρήσεων. Αν παρέλθει άπρακτη η ανωτέρω δίμηνη προθεσμία, η ηλεκτρονική αίτηση αρχειοθετείται και αναστέλλεται κάθε δυνατότητα επεξεργασίας της.

8. Η προέγκριση χορηγείται αν δεν διαπιστωθούν ελλείψεις ή λάθη ή αν η συμμόρφωση με τις παρατηρήσεις που έχουν διατυπωθεί στο ηλεκτρονικό φύλλο ελέγχου, γίνει εντός της οριζόμενης προθεσμίας. Η πράξη προέγκρισης αναρτάται αμελλητί στο διαδίκτυο.

9. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορεί να καθορίζεται κάθε θέμα σχετικό με τον έλεγχο των στοιχείων και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά που υποβάλλονται για τις απαιτούμενες εγκρίσεις για την εφαρμογή του παρόντος.

Άρθρο 36

Κατηγορίες τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών

Ο τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών κατηγοριοποιείται, ανάλογα με την περιοχή, τη θέση, τη χρήση, το μέγεθος και το περιβαλλοντικό αποτύπωμα του κτιρίου που πρόκειται να ανεγερθεί, ως εξής:

1) Κατηγορία 1:

α) ανέγερση ειδικού κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχή, επιφάνειας άνω των χιλίων (1.000) τ.μ. δόμησης και ανέγερση κτιρίου με επικρατούσα χρήση κατοικίας άνω των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ.,

β) ανέγερση ειδικού κτιρίου, σε εκτός σχεδίου περιοχή ή εντός οριοθετημένου, σύμφωνα με το από 24.4.1985 π.δ. (Α' 181), οικισμού η εντός οικισμού προϋφισταμένου του έτους 1923, με εγκεκριμένα, σύμφωνα με το από 2.3.1981 π.δ. (Α' 138) όρια,

γ) ανέγερση κτιρίου με χρήση κατοικίας σε εκτός σχεδίου περιοχή στην οποία δεν υφίσταται κτηματογράφηση ή σε μη άρτιο κατά τον κανόνα γήπεδο,

δ) προσθήκη δόμησης σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο με χρήση ειδικού κτιρίου, εφόσον υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) της υπάρχουσας δόμησης,

ε) κατασκευές και εργασίες σε μνημεία χαρακτηρισμένα από το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού,

στ) κατασκευές και εργασίες σε διατηρητέα κτίρια χαρακτηρισμένα από τα Υπουργεία Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Πολιτισμού και Αθλητισμού,

ζ) ανέγερση ή προσθήκη σε οικόπεδα ή γήπεδα εντός προστατευόμενων περιοχών και ζώνης προστασίας, όπως αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, παραδοσιακοί οικισμοί, εθνικά πάρκα και περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές,

η) ανέγερση ή προσθήκη ή κατασκευές και εργασίες σε οικόπεδα ή γήπεδα, σε επαφή με οριοθετημένα ρέματα,

θ) ανέγερση ή προσθήκη σε οικόπεδα ή γήπεδα και κατασκευές και εργασίες σε οικόπεδα ή γήπεδα σε επαφή

με καθορισμένη οριογραμμή αιγιαλού,

ι) περιφράξεις γηπέδων με πρόσωπο σε διεθνή, εθνική ή επαρχιακή οδό ή σε ρυμοτομούμενα οικοπέδα,

ια) εργασίες τοποθέτησης υπόγειων, δεξαμενών υγρών και αερίων καυσίμων σε πρατήρια καυσίμων.

2) Κατηγορία 2:

α) ανέγερση κτιρίου σε οικοπέδο εντός οικισμού προϋφισταμένου του έτους 1923, χωρίς εγκεκριμένα όρια,

β) νομιμοποιήσεις κτιρίων και κατασκευών, αν απαιτείται αυτοψία, πριν από την έκδοση της άδειας από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία,

γ) ανέγερση ή προσθήκη ή κατασκευές και εργασίες σε οικοπέδα ή γήπεδα, όπου από γενικές ή ειδικές διατάξεις προβλέπεται αυτοψία από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ..

3) Κατηγορία 3:

α) ανέγερση κτιρίου σε εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή, επιφάνειας έως χίλια (1.000) τ.μ. δόμησης για ειδικά κτίρια και έως δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ. δόμησης για κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικίας,

β) ανέγερση κτιρίου με χρήση κατοικίας σε εκτός σχεδίου περιοχή, στην οποία υφίσταται κτηματογράφηση και εγκεκριμένο ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ σε άρτιο κατά τον κανόνα,

γ) ανέγερση κτιρίου σε οικοπέδο εντός οριοθετημένου οικισμού με το από 24.4.1985 π.δ. (Δ' 181) οικισμού για κτίριο με επικρατούσα χρήση κατοικίας,

δ) προσθήκη δόμησης σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο, με χρήση κατοικίας,

ε) προσθήκη δόμησης σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο, με χρήση ειδικού κτιρίου, εφόσον η προσθήκη δεν υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) της υπάρχουσας δόμησης,

στ) αλλαγές χρήσης κτιρίων ή αυτοτελών οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών που βρίσκονται σε εντός σχεδίου περιοχές,

ζ) κατασκευή πισίνας, εφόσον δεν καλύπτεται από τις περιπτώσεις της έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας,

η) τοίχοι αντιστήριξης, περιτοιχίσεις και περιφράξεις που δεν εμπίπτουν στην κατηγορία εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας και με την επιφύλαξη των περιπτώσεων της Κατηγορίας 1,

θ) εργασίες τοποθέτησης υπόγειων και προκατασκευασμένων δεξαμενών ύδατος, καθώς και δεξαμενών λυμάτων,

ι) εργασίες επισκευής και εργασίες αλλαγής διαρρύθμισης νομίμως υφιστάμενων κτιρίων που δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις του άρθρου 30.

Άρθρο 37

Έκδοση Έγκρισης Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας

1. Οι αιτήσεις για την έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας υποβάλλονται ηλεκτρονικά με ευθύνη του υποβάλλοντος μηχανικού και η έγκριση εκδίδεται αυτόματα, αμέσως μετά την ηλεκτρονική υποβολή των απαιτούμενων δικαιολογητικών, μελετών και στοιχείων.

2. Το έντυπο της έγκρισης με το σχετικό αριθμό δημοσιεύεται αμελλητί στο διαδίκτυο και επιτρέπεται η έναρξη των οικοδομικών εργασιών.

Άρθρο 38

Διαδικασία ελέγχου Οικοδομικής Άδειας

1. Ο έλεγχος των στοιχείων της οικοδομικής άδειας, όπου απαιτείται, διενεργείται από εξουσιοδοτημένους από τον Προϊστάμενο της Υ.ΔΟΜ. υπαλλήλους μηχανικούς Π.Ε. ή Τ.Ε..

2. Οι οικοδομικές άδειες, ανάλογα με την κατηγορία στην οποία ανήκουν, χορηγούνται ως εξής:

α) Οι άδειες, που εμπίπτουν στον τρόπο έκδοσης της Κατηγορίας 1 του άρθρου 36, εκδίδονται ύστερα από έλεγχο της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ., εντός αποκλειστικής προθεσμίας ενός (1) μηνός από την ηλεκτρονική υποβολή της αίτησης, συνοδευόμενης με τις απαιτούμενες μελέτες και τα αναγκαία στοιχεία.

Η ανωτέρω προθεσμία μπορεί να παραταθεί έως έναν (1) επιπλέον μήνα, με απόφαση του Διευθυντή της Υ.ΔΟΜ., ύστερα από επαρκή και τεκμηριωμένη αιτιολόγηση, που αποστέλλεται στον αιτούντα και στον εξουσιοδοτημένο μηχανικό του και κοινοποιείται στη Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Μετά την παρέλευση του χρονικού διαστήματος της παράτασης του ενός (1) μηνός για την έκδοση της οικοδομικής άδειας, ο έλεγχος διενεργείται εντός δέκα (10) ημερών, από άλλη Υ.ΔΟΜ. που ορίζεται από τον Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

Ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός υποβάλει ηλεκτρονικά το φάκελο με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, μελέτες και στοιχεία.

Ο έλεγχος της Υπηρεσίας διενεργείται επί της πληρότητας των υποβληθέντων δικαιολογητικών του άρθρου 40, επί του τοπογραφικού και του διαγράμματος κάλυψης. Οι μελέτες και τα δικαιολογητικά ελέγχονται ως εξής:

αα) Ο έλεγχος ως προς την πληρότητα των δικαιολογητικών, μελετών και στοιχείων διενεργείται εντός τριών (3) εργάσιμων ημερών.

ββ) Ο έλεγχος του τοπογραφικού διαγράμματος διενεργείται εντός πέντε (5) ημερών και αφορά πλήρη και λεπτομερή έλεγχο ως προς την τήρηση των γενικών και ειδικών πολεοδομικών διατάξεων και προδιαγραφών, καθώς και έλεγχο των στοιχείων που περιλαμβάνονται σε αυτό.

Οι κύριοι ή οι έχοντες νόμιμο δικαίωμα έκδοσης οικοδομικής άδειας δηλώνουν ενυπογράφως στο τοπογραφικό διάγραμμα και ευθύνονται για την ακρίβεια των δηλουμένων ορίων των οικοπέδων τους.

Στην περίπτωση διαπίστωσης από την Υ.ΔΟΜ. ελλείψεων ή λαθών στο τοπογραφικό διάγραμμα, ενημερώνεται ο ιδιοκτήτης και ο μελετητής μηχανικός μέσω του πληροφοριακού συστήματος, προκειμένου να προβούν στις απαραίτητες συμπληρώσεις ή διορθώσεις εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών, άλλως η αίτηση με το συνημμένο φάκελο με τις μελέτες και τα στοιχεία τίθεται στο αρχείο της υπηρεσίας. Το χρονικό διάστημα από την ημερομηνία ανάρτησης των παρατηρήσεων της Υ.ΔΟΜ. έως την ηλεκτρονική υποβολή των στοιχείων συμπλήρωσης των ελλείψεων από τον μηχανικό δεν προσμετράται στις προθεσμίες της παραγράφου 2.

γγ) Μετά την ολοκλήρωση της ανωτέρω διαδικασίας και εντός διαστήματος δεκαπέντε (15) ημερών διενε-

γείται ο έλεγχος του διαγράμματος κάλυψης, καθώς και των αποδεικτικών καταβολής των οφειλόμενων εισφορών του έργου υπέρ του Δημοσίου και του ΕΦΚΑ για την έκδοση της οικοδομικής άδειας.

Το διάγραμμα κάλυψης ελέγχεται ως προς την τήρηση των γενικών και ειδικών πολεοδομικών διατάξεων και προδιαγραφών, καθώς και ως προς τους υπολογισμούς που αναγράφονται σε αυτό.

Αν η Υ.ΔΟΜ. διαπιστώσει ελλείψεις ή λάθη στο διάγραμμα μηχανικός μέσω του πληροφοριακού συστήματος, προκειμένου να προβούν στις απαραίτητες συμπληρώσεις – διορθώσεις εντός προθεσμίας τριών (3) μηνών, άλλως η υποβαλλόμενη αίτηση με το συνημμένο φάκελο τίθεται στο αρχείο της υπηρεσίας. Το χρονικό διάστημα από την ημερομηνία ανάρτησης των παρατηρήσεων της Υ.ΔΟΜ. έως την ηλεκτρονική υποβολή των στοιχείων συμπλήρωσης των ελλείψεων από τον μηχανικό δεν προσμετράται στις προθεσμίες της παραγράφου 2.

Μετά την ολοκλήρωση του ελέγχου από την αρμόδια Υπηρεσία χορηγείται ηλεκτρονικά αριθμός οικοδομικής άδειας, η πράξη δημοσιεύεται αμελλητί στο διαδίκτυο και επιτρέπεται η έναρξη των οικοδομικών εργασιών.

β) Οι άδειες, που εμπίπτουν στον τρόπο έκδοσης της Κατηγορίας 2 του άρθρου 36, χορηγούνται ύστερα από έλεγχο της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ. εντός αποκλειστικής προθεσμίας δύο (2) μηνών από την ηλεκτρονική υποβολή της αίτησης με τις απαιτούμενες μελέτες και τα δικαιολογητικά ως εξής:

Η ανωτέρω προθεσμία μπορεί να παραταθεί έως έναν (1) επιπλέον μήνα, με απόφαση του Διευθυντή της Υ.ΔΟΜ., ύστερα από επαρκή και τεκμηριωμένη αιτιολόγηση, που αποστέλλεται στον αιτούντα και στον μηχανικό του και κοινοποιείται στη Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Μετά την παρέλευση του χρονικού διαστήματος της παράτασης του ενός (1) μηνός για την έκδοση της οικοδομικής άδειας, ο έλεγχος διενεργείται εντός δέκα (10) ημερών, από άλλη Υ.ΔΟΜ. που ορίζεται από τον Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

Ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός υποβάλλει ηλεκτρονικά το φάκελο με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, μελέτες και στοιχεία.

Ο έλεγχος της Υπηρεσίας περιλαμβάνει έλεγχο της πληρότητας των δικαιολογητικών που υποβάλλονται, σύμφωνα με το άρθρο 40, του τοπογραφικού και του διαγράμματος κάλυψης. Αν απαιτείται, μπορεί να διενεργηθεί και αυτοψία.

Μετά την ολοκλήρωση του ελέγχου από την αρμόδια Υπηρεσία χορηγείται ηλεκτρονικά αριθμός οικοδομικής άδειας, η πράξη δημοσιεύεται αμελλητί στο διαδίκτυο και επιτρέπεται η έναρξη των οικοδομικών εργασιών.

γ) Οι άδειες, που εμπίπτουν στον τρόπο έκδοσης της Κατηγορίας 3 του άρθρου 36, εκδίδονται αυτόματα ύστερα από την ηλεκτρονική υποβολή του φακέλου με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και τις αναγκαίες μελέτες, που προβλέπονται στο άρθρο 40.

Μέσα σε διάστημα τριών (3) ημερών από την έκδοση της ανωτέρω οικοδομικής άδειας διενεργείται από την Υ.ΔΟΜ. ο έλεγχος των απαιτούμενων εισφορών και κρατήσεων του έργου υπέρ του Δημοσίου, Δήμου, ΕΦΚΑ.

Μεταξύ των υποβαλλόμενων ηλεκτρονικά στοιχείων συμπεριλαμβάνεται υποχρεωτικά έγγραφη βεβαίωση της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ., στην οποία αναγράφονται οι όροι δό-

μησης που ισχύουν στη θέση του ακινήτου και οι κατά περίπτωση απαραίτητες εγκρίσεις φορέων και υπηρεσιών. Η ανωτέρω έγγραφη βεβαίωση εκδίδεται εντός προθεσμίας δέκα (10) ημερών από την υποβολή της σχετικής αίτησης και δεν απαιτείται αν έχει προηγηθεί η έκδοση προέγκρισης.

Ο αριθμός οικοδομικής άδειας, που εκδίδεται ηλεκτρονικά, δημοσιεύεται αμελλητί στο διαδίκτυο και επιτρέπεται η έναρξη των οικοδομικών εργασιών.

Η αρμόδια Υ.ΔΟΜ. διενεργεί υποχρεωτικά δειγματοληπτικό έλεγχο της νομιμότητας των υποβαλλόμενων μελετών και στοιχείων, σε ποσοστό τουλάχιστον τριάντα τοις εκατό (30%) των οικοδομικών αδειών που χορηγούνται με την ανωτέρω διαδικασία. Ο υποχρεωτικός δειγματοληπτικός έλεγχος, διενεργείται ανά εξαμήνου για τις άδειες του παρελθόντος εξαμήνου.

3. Υποχρεωτικός έλεγχος διενεργείται σε περίπτωση καταγγελίας για τη νομιμότητα της εκδοθείσας άδειας, ανεξαρτήτως της κατηγορίας αυτής.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που εκδίδεται μέσα σε δύο (2) μήνες από την έναρξη ισχύος του παρόντος, καθορίζεται ο τρόπος και η διαδικασία διενέργειας του δειγματοληπτικού ελέγχου.

5. Αν ο υπάλληλος, που έχει εξουσιοδοτηθεί για τον έλεγχο, δεν εκδώσει την οικοδομική άδεια, σύμφωνα με τα ανωτέρω και ανάλογα με την κατηγορία στην οποία εμπίπτει ο τρόπος έκδοσης της οικοδομικής άδειας του άρθρου 36, ελέγχεται πειθαρχικά από το αρμόδιο Εποπτικό Συμβούλιο του άρθρου 156 του ν. 4389/2016, στο οποίο διαβιβάζεται ο φάκελος με ευθύνη του Διευθυντή της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ..

Άρθρο 39

Προδιαγραφές σύνταξης τοπογραφικού διαγράμματος και διαγράμματος κάλυψης

1. Το τοπογραφικό διάγραμμα περιλαμβάνει πάντοτε υποχρεωτικώς:

- α) εξάρτηση των κορυφών της ιδιοκτησίας από το ισχύον κρατικό τριγωνομετρικό δίκτυο,
- β) περίγραμμα των υφιστάμενων κτιρίων μονοσήμαντα ορισμένο με ορθογώνιες συντεταγμένες στο κρατικό σύστημα συντεταγμένων,
- γ) πλήρη φωτογραφική αποτύπωση,
- δ) υψομετρική αποτύπωση,
- ε) βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας του δήμου για την οριστική στάθμη του κρασπέδου (βεβαίωση υψομέτρου), όπου απαιτείται.

2.α) Όπου μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος και εφεξής προβλέπεται η σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος, νοείται το τοπογραφικό διάγραμμα του άρθρου 83 παράγραφος 4 του παρόντος νόμου.

β) Απόκλιση επί του εμβαδού οικοπέδου ή γηπέδου από το αναγραφόμενο στο τοπογραφικό διάγραμμα που έχει συνταχθεί μέχρι τις 8.8.2013, και σύμφωνα με τον οποίο εκδόθηκε άδεια οικοδομής ή καταρτίστηκε συμβολαιογραφική πράξη, σε σχέση με τη νέα καταμέτρηση στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει τη βεβαίωση του άρθρου 83, είναι ανεκτή υπό τις εξής προϋποθέσεις:

αα) για οικόπεδα ή γήπεδα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε $\pm 5\%$,

ββ) για τα εκτός σχεδίου οικόπεδα ή γήπεδα το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε $\pm 10\%$.

Εμβαδομετρήσεις οικοπέδων ή γηπέδων, που έχουν περιληφθεί σε διοικητικές πράξεις και δικαιопραξίες και είναι εντός της απόκλισης του προηγούμενου εδαφίου, θεωρούνται αποδεκτές και δεν απαιτείται η αναθεώρηση της οικοδομικής αδείας, καθώς και η διόρθωση ή τροποποίηση των τίτλων κτήσης για την έκδοση άδειας.

3. Το διάγραμμα κάλυψης υποβάλλεται σε κλίμακα 1:100 ή 1:200 ή 1:500 και περιλαμβάνει:

α) Το οικόπεδο ή γήπεδο με τις διαστάσεις και το εμβαδόν του, περίγραμμα του προς οικοδόμηση κτιρίου γεωμετρικά ορισμένο, μονοσήμαντα ορισμένο με ορθογώνιες συντεταγμένες στο κρατικό σύστημα συντεταγμένων.

β) Τους υπολογισμούς της επιτρεπόμενης και πραγματοποιούμενης κάλυψης και δόμησης, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, τον πραγματοποιούμενο όγκο του κτιρίου, το συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης, τις πλάγιες και οπίσθιες αποστάσεις και τον υπολογισμό των αναγκών σε χώρους στάθμευσης.

γ) Τα περιγράμματα των επιπέδων του κτιρίου, υπόγειων και υπέργειων, οι διαστάσεις τους, η θέση τους σε σχέση με τις οικοδομικές γραμμές και τα πλάγια όρια του οικοπέδου και όποιο άλλο βασικό στοιχείο είναι απαραίτητο για τον υπολογισμό της κάλυψης, της δόμησης και του ύψους του κτιρίου.

Σε περιπτώσεις προσθήκης, περιέχονται και τα παλαιά κτίσματα με τα ανωτέρω στοιχεία, οι αριθμοί των αδειών τους ή των τίτλων ή των αποφάσεων εξαίρεσης ή αναστολής κατεδάφισης, αν έχουν υπαχθεί σε καθεστώς τακτοποίησης ή νομιμοποίησης.

δ) Τα περιγράμματα επιφανειών και ο υπολογισμός εμβαδών για χώρους ειδικών χρήσεων του κτιρίου που απαιτούν βεβαιώσεις κύριας χρήσης.

ε) Τη σχηματική τομή για την ένδειξη του μέγιστου ύψους του κτιρίου, του ιδεατού στερεού και τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου, σε σχέση με το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος στην οποία περιέχονται το πραγματοποιούμενο ύψος του κτίσματος και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος.

στ) Ενδεικτικές όψεις.

ζ) Τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου με τις απαραίτητες ενδείξεις για τον υπολογισμό της φύτευσης και της στάθμης εδάφους σε κάθε διαμορφούμενο επίπεδο.

η) Ενδεικτική τρισδιάστατη απεικόνιση της κατασκευής, με γραμμικό ή με ελεύθερο σχεδιασμό η φυτογραφίες σε υφιστάμενα κτίρια.

Αν απαιτείται γνωμοδότηση ή έγκριση άλλων οργάνων ή φορέων, το διάγραμμα κάλυψης πρέπει να τηρεί και τις προδιαγραφές που τίθενται από αυτούς.

Άρθρο 40 **Δικαιολογητικά για τη χορήγηση** **της οικοδομικής άδειας**

1. Για την έκδοση οικοδομικής άδειας υποβάλλονται στο ηλεκτρονικό σύστημα τα εξής δικαιολογητικά και μελέτες, όπου απαιτούνται, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία:

α) αίτηση του κυρίου ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα με τις δηλώσεις αναθέσεων – αναλήψεων,

β) εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων, όπου απαιτούνται. Όπου απαιτείται έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, προσκομίζεται και βεβαιώ-

ση περί μη υποβολής ένστασης ή η απόφαση του Π.Ε.Σ.Α.,

γ) τίτλοι ιδιοκτησίας, πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας ή κτηματογραφικό φύλλο και απόσπασμα κτηματογραφικού διαγράμματος για κάθε ακίνητο,

δ) αποδεικτικά στοιχεία νομιμότητας των τυχόν υφιστάμενων κτισμάτων,

ε) αρχιτεκτονική μελέτη, στην οποία εμπεριέχεται η μελέτη παθητικής πυροπροστασίας και η μελέτη προσβασιμότητας για άτομα με αναπηρία, όπου απαιτείται,

στ) στατική μελέτη,

ζ) μελέτες ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων,

η) μελέτη ενεργειακής απόδοσης κτιρίου,

θ) μελέτη χρονικού προγραμματισμού εκτέλεσης έργου,

ι) μελέτη υδραυλικών εγκαταστάσεων και αποχετεύσεων,

ια) μελέτη ενεργητικής πυροπροστασίας, σύμφωνα με τις διατάξεις για την πυροπροστασία, όπου απαιτείται,

ιβ) μελέτη καύσιμου αερίου εγκεκριμένη από την αρμόδια εταιρεία παροχής αερίου,

ιγ) σχέδιο και φάκελος ασφάλειας και υγείας του έργου, όπου απαιτείται σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 305/1996 (Α' 212),

ιδ) σχέδιο διαχείρισης αποβλήτων (ΣΔΑ), σύμφωνα με την κ.υ.α. 36259/2010 (Β' 1312),

ιε) συμβολαιογραφική δήλωση των προβλεπόμενων χώρων στάθμευσης, σύμφωνα με το άρθρο 1 του ν. 1221/1981 (Α' 292), και πιστοποιητικό μεταγραφής της στο υποθηκοφυλακείο ή καταχώρισής της στο κτηματολογικό γραφείο. Σε περίπτωση εξαγοράς, αντί της συμβολαιογραφικής δήλωσης υποβάλλεται αποδεικτικό καταβολής της απαιτούμενης εισφοράς,

ιστ) αιτιολογική έκθεση της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 1577/1985 (Α' 210),

ιζ) αποδεικτικά κατάθεσης των απαιτούμενων εισφορών του ιδιοκτήτη του έργου υπέρ του Δημοσίου, ΕΦΚΑ και δήμου,

ιη) αντίγραφο απόδειξης παροχής υπηρεσιών ή τιμολόγιο που αφορά την καταβολή της συμφωνηθείσας αμοιβής των μελετητών μηχανικών, καθώς και το ΦΕΜ αυτής.

Αν έχει εκδοθεί προέγκριση οικοδομικής άδειας, δεν απαιτείται εκ νέου η προσκόμιση των δικαιολογητικών που υποβλήθηκαν για την έκδοση αυτής.

2. Δικαιολογητικά άδειας κατεδάφισης:

α) τοπογραφικό διάγραμμα με ένδειξη της θέσης του κατεδαφιστέου κτιρίου ή της κατασκευής και φωτογραφίες όλων των όψεων του προς κατεδάφιση κτίσματος,

β) περίγραμμα κάλυψης σε κλίμακα τουλάχιστον 1:100 του κατεδαφιστέου κτιρίου και των περί αυτό κτισμάτων,

γ) σχηματικές τομές του κτιρίου,

δ) διάγραμμα κάλυψης, μόνο αν τα κτίσματα του οικοπέδου ή γηπέδου δεν κατεδαφίζονται ολοσχερώς,

ε) τεχνική έκθεση της παρ. 6 του άρθρου 11 της υπ' αριθμ. 31245/22.5.1993 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Β' 451) με τις μελέτες που τη συνοδεύουν,

στ) άδεια που χορηγεί η Αστυνομική αρχή αν η κατεδάφιση γίνει με εκρηκτικά,

ζ) σχέδιο και φάκελος ασφάλειας και υγείας του έργου, όπου απαιτείται, σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 305/1996,

η) αποδεικτικά κατάθεσης των οφειλόμενων εισφορών

του έργου υπέρ του Δημοσίου και ΕΦΚΑ για την έκδοση της άδειας,

θ) σχέδιο διαχείρισης αποβλήτων ή αδρανών υλικών, ι) εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων, όπου απαιτούνται. Επίσης, υποβάλλεται, όπου απαιτείται, γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) ή απόφαση του ΠΕ.Σ.Α..

Όπου απαιτείται έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, προσκομίζεται και βεβαίωση περί μη υποβολής ένστασης.

3. Για την έκδοση προέγκρισης ή οικοδομικής άδειας δεν απαιτείται η εκ νέου έκδοση εγκρίσεων άλλων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων, αν οι εν λόγω εγκρίσεις έχουν χορηγηθεί και ληφθεί υπόψη στο πλαίσιο έγκρισης περιβαλλοντικών όρων για την έκδοση υπουργικών αποφάσεων, κατ' εξουσιοδότηση των διατάξεων του ν. 1650/1986 και του ν. 4014/2011, εφόσον οι όροι αυτοί βρίσκονται σε ισχύ. Στην περίπτωση αυτή, υποβάλλονται και λαμβάνονται υπόψη ως δικαιολογητικά οι αρχικές εγκρίσεις.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να καθορίζονται δικαιολογητικά και ειδικότερα θέματα αναφορικά με τη διαδικασία των εγκρίσεων του παρόντος άρθρου.

5. Για την έγκριση παρεκκλίσεων από τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης περιοχών, όπου αυτές προβλέπονται, υποβάλλονται στην αρμόδια Υ.ΔΟΜ. τα προβλεπόμενα, κατά περίπτωση, στοιχεία και δικαιολογητικά. Η Υ.ΔΟΜ. μετά τον έλεγχο αυτών εισηγείται στην αρμόδια υπηρεσία για τη χορήγηση της παρέκκλισης εντός είκοσι (20) ημερών.

6. Για την έκδοση άδειας νομιμοποίησης αυθαίρετων κατασκευών και εγκαταστάσεων, επιτρέπεται η εκ των υστέρων έγκριση χορήγησης παρέκκλισης, εφόσον πληρούνται, κατά το χρόνο υποβολής του αιτήματος παρέκκλισης, οι προϋποθέσεις χορήγησής της. Σε κάθε περίπτωση, η διοίκηση δε δεσμεύεται για την εκ των υστέρων χορήγηση παρέκκλισης, ιδιαίτερα εφόσον αυτή δεν αιτιολογείται επαρκώς.

7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να καθορίζονται ειδικότερα θέματα που αφορούν τη διαδικασία, τα δικαιολογητικά και το έντυπο εισήγησης.

Άρθρο 41

Δικαιολογητικά για τη χορήγηση της Έγκρισης Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας

1. Τα δικαιολογητικά που υποβάλλονται για τη χορήγηση της Έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας είναι τα ακόλουθα:

α) αίτηση του ιδιοκτήτη ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα,

β) εγκρίσεις των αρμόδιων υπηρεσιών και συλλογικών οργάνων, όπως δασαρχείου, Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού και Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, όπου αυτές απαιτούνται από τις κείμενες διατάξεις, κατά περίπτωση,

γ) τεχνική έκθεση μηχανικού και προϋπολογισμός έργου,

δ) βεβαίωση για την υποβολή δήλωσης στο κτηματολόγιο ή πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου ή απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος ή, ελλείψει αυτού, το προσαρτώμενο σε δικαιοπραξία τοπογραφικό, διάγραμμα της οικοδομικής άδειας ή της άδειας δόμησης,

ε) φωτογραφίες του ακινήτου,

στ) αντίγραφο της οικοδομικής άδειας ή της άδειας δόμησης του κτιρίου, εφόσον υφίσταται κτίριο ή κτίσματα.

Σε περίπτωση κτισμάτων ή διηρημένων ιδιοκτησιών, που έχουν υπαχθεί σε οποιονδήποτε νόμο εξαίρεσης από την κατεδάφιση ή τακτοποίησης ή ρύθμισης αυθαίρετων κατασκευών, κατατίθεται βεβαίωση εξαίρεσης ή περαιώσης από την αρμόδια αρχή που εξέδωσε την πράξη ή την αρμόδια Υ.ΔΟΜ. ή βεβαίωση περαιώσης της διαδικασίας υπαγωγής από το ηλεκτρονικό σύστημα του Τ.Ε.Ε. ή βεβαίωση εξόφλησης του τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου από το ηλεκτρονικό σύστημα του Τ.Ε.Ε., ανάλογα με τις διατάξεις του νόμου στον οποίο έχουν υπαχθεί,

ζ) δήλωση συναίνεσης των συνιδιοκτητών του ακινήτου, εφόσον οι εργασίες πραγματοποιούνται σε κοινόχρηστους χώρους, όπως ακάλυπτους χώρους οικοπέδου ή γηπέδου ή κοινόκτητα τμήματα του κτιρίου, όπως όψεις, φέροντα οργανισμό, δώμα και στέγη.

2. Επιτρέπεται η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα, καθώς και σε κτίρια ή τμήματα κτιρίων τα οποία έχουν εξαιρεθεί της κατεδάφισης ή έχουν υπαχθεί σε οποιονδήποτε νόμο εξαίρεσης από την κατεδάφιση ή τακτοποίησης ή ρύθμισης αυθαίρετων κατασκευών εφόσον:

α) δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις,

β) τα οικοπέδα, τα γήπεδα ή τα κτίσματα, στα οποία εκτελούνται, δεν βρίσκονται σε δάσος, ρέμα, αιγιαλό ή παραλία, σε καθορισμένο αρχαιολογικό χώρο όπου απαγορεύεται η δόμηση, σε περιοχή απολύτου προστασίας, σε συγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης ή του οικισμού, σε κτίρια που είναι στατικά επικίνδυνα, πριν αρθεί η επικινδυνότητα, σε τμήμα κτιρίου που έχει κατασκευαστεί μετά τη θεσμοθέτηση παρόδιας στοάς και εμπίπτει σε αυτήν, καθώς και σε ρυμοτομούμενα κτίρια, παρά το όριο διεθνών, εθνικών, επαρχιακών, δημοτικών ή κοινοτικών οδών εντός ζώνης πλάτους πενήντα τοις εκατό (50%) των οριζόμενων από τη νομοθεσία για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας.

3. Σε ρυμοτομούμενα κτίρια επιτρέπεται μόνο η εκτέλεση των εργασιών που προβλέπονται στις περιπτώσεις η', ιγ', ιθ' και κα' της παραγράφου 2 του άρθρου 29.

Άρθρο 42

Ισχύς, αναθεώρηση και ενημέρωση οικοδομικών αδειών και προεγκρίσεων και εγκρίσεων μικρής κλίμακας και γνωστοποίησης πρόσθετων εργασιών

1. Η προέγκριση οικοδομικής άδειας ισχύει για ένα (1) έτος για κτίρια συνολικής επιφανείας έως και πέντε χιλιάδες (5.000) τ.μ. και για δύο (2) έτη για κτίρια συνολικής επιφανείας άνω των πέντε χιλιάδων (5.000) τ.μ..

2. Η οικοδομική άδεια ισχύει για τέσσερα (4) έτη από τη χορήγησή της. Κατ' εξαίρεση, άδειες για την ανέγερση κτιρίου ή κτιρίων με συνολική επιφάνεια μεγαλύτερη των πέντε χιλιάδων (5.000) τετραγωνικών μέτρων ισχύουν για έξι (6) έτη, ενώ οι άδειες κατεδαφίσεων, εκσκαφών, επιχώσεων, διαμορφώσεων και κοπής δέντρων ισχύουν για ένα (1) έτος από τη χορήγησή τους.

Οι άδειες νομιμοποίησης αυθαίρετων κατασκευών, στις οποίες δεν προβλέπεται η εκτέλεση οικοδομικών

εργασιών τους, ισχύουν χωρίς χρονικό περιορισμό.

3. Η προέγκριση της οικοδομικής άδειας αναθεωρείται, ύστερα από αίτηση του δικαιούχου μέσα στο χρόνο ισχύος της, αν τροποποιηθούν δικαιολογητικά στοιχεία ή διαγράμματα που έχει εγκρίνει η ΥΔΟΜ.

4. Αν τροποποιηθούν διαγράμματα ή αρχιτεκτονική μελέτη ή μεταβληθούν οι λοιπές μελέτες για τις οποίες δεν επιτρέπεται η ενημέρωση της άδειας, ή αν απαιτούνται εγκρίσεις από άλλους φορείς, η προέγκριση και η οικοδομική άδεια αναθεωρούνται μέσα στο χρόνο ισχύος τους.

5. Η οικοδομική άδεια αναθεωρείται, μετά τη λήξη της, για την παράταση της ισχύος της, ύστερα από αίτηση του δικαιούχου και αυτοψία από την αρμόδια ΥΔΟΜ:

α) για τέσσερα (4) έτη από την ημερομηνία λήξης της και σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν κατά το χρόνο έκδοσης της πράξης αναθεώρησης, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας δεν έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός του κτιρίου,

β) για τέσσερα (4) έτη από την ημερομηνία λήξης της και σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσής της, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός του κτιρίου,

γ) για αόριστο χρόνο και σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσής της, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας ή της πράξης αναθεώρησής της έχουν περατωθεί ο φέρων οργανισμός, οι όψεις του κτιρίου και η στέγη του κτιρίου, όπου αυτή είναι υποχρεωτική και εφόσον ο ιδιοκτήτης και ο επιβλέπων μηχανικός του έργου υποβάλλουν υπογεγραμμένο χρονοδιάγραμμα προόδου της εκτέλεσης του έργου στην αρμόδια ΥΔΟΜ. Στην περίπτωση μεταβολής του χρονοδιαγράμματος, ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να ενημερώσει εγγράφως την ΥΔΟΜ και τον αρμόδιο επιβλέποντα μηχανικό πριν από οποιαδήποτε έναρξη – συνέχιση των εργασιών,

δ) οι εγκρίσεις εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας ισχύουν ένα (1) έτος από την έκδοσή τους, με δυνατότητα αναθεώρησης του χρόνου ισχύος τους κατά ένα (1) έτος.

6. Γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών, της περίπτωσης δ' του άρθρου 28 απαιτείται κατά την εκτέλεση εργασιών οικοδομικής άδειας που βρίσκεται σε ισχύ, για την εκτέλεση πρόσθετης εργασίας ή προσθήκης, κατ' επέκταση ή καθ' ύψος της εκδοθείσας άδειας, η οποία δεν περιλαμβάνεται στα εγκεκριμένα σχέδια που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια και υπάρχει η δυνατότητα να εκδοθεί άδεια αναθεώρησης για την εκτέλεση αυτής, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν κατά το χρόνο υποβολής της άδειας αναθεώρησης.

Η δήλωση γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών υπογράφεται από τον κύριο του έργου και συνοδεύεται από τεχνική έκθεση του εξουσιοδοτημένου επιβλέποντος μηχανικού.

Η γνωστοποίηση αυτή υποβάλλεται ηλεκτρονικά και καταχωρίζεται στον ηλεκτρονικό φάκελο της άδειας πριν από την έναρξη των εργασιών αυτών.

Στη γνωστοποίηση αναφέρονται όλες οι πρόσθετες εργασίες που εκτελούνται και, εντός διαστήματος δυο (2) μηνών, υποβάλλεται πλήρης συμπληρωματική μελέτη.

Σε κάθε περίπτωση, η μελέτη αυτή πρέπει να κατατίθεται πριν από την ημερομηνία αυτοψίας από τον ελεγκτή μηχανικό, που προβλέπεται από τη διαδικασία ελέγχου εφαρμογής οικοδομικών αδειών του άρθρου 45.

Αν δεν υποβληθεί εγκαίρως η γνωστοποίηση εκτέλε-

σης πρόσθετων εργασιών, οι πρόσθετες αυτές εργασίες καταγράφονται ως αυθαίρετες ή ως πολεοδομικές παραβάσεις, ανάλογα με την κατηγορία στην οποία υπάγονται, και επιβάλλεται διακοπή οικοδομικών εργασιών.

7. Άδειες δόμησης και εγκρίσεις δόμησης, οι οποίες έχουν εκδοθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4030/2011, αναθεωρούνται ως προς το χρόνο ισχύος σύμφωνα με τα όσα ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσής τους και τις διατάξεις του ν. 4030/2011. Σε περίπτωση εκτέλεσης πρόσθετων οικοδομικών εργασιών, οι ανωτέρω άδειες αναθεωρούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

8. Οι ιδιοκτήτες οφείλουν να αποπερατώνουν τις όψεις του κτιρίου:

α) εντός (4) τεσσάρων ετών από την υλοποίηση του φέροντος οργανισμού, που αποδεικνύεται από το πόρισμα του ελεγκτή δόμησης σε κατασκευές οι οποίες βρίσκονται σε κέντρα πόλεων, σε παραδοσιακά τμήματα πόλεων, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σε αρχαιολογικούς χώρους, καθώς και σε ιστορικούς τόπους,

β) εντός έξι (6) ετών από την υλοποίηση του φέροντος οργανισμού που αποδεικνύεται από το πόρισμα του ελεγκτή δόμησης σε κατασκευές, οι οποίες βρίσκονται σε όλες τις άλλες περιοχές.

Σε περίπτωση αδυναμίας αποπεράτωσης των όψεων, οι ιδιοκτήτες οφείλουν να ενημερώσουν εγγράφως την οικεία ΥΔΟΜ και να υποβάλουν, το αργότερο εντός έξι (6) μηνών από τη λήξη της προθεσμίας των έξι (6) ετών, σχετική μελέτη στο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, καθώς και να προβούν στην εκτέλεση των προβλεπόμενων εργασιών. Η μελέτη περιλαμβάνει τεχνική έκθεση με περιγραφή κατασκευών, συνοδευόμενη από ενδεικτικές όψεις.

Οι κατασκευές αυτές επιτρέπεται να είναι από όποιο υλικό συνάδει κατά περίπτωση, όπως ξύλινα πάνελ, επιφάνειες από διάτρητη λαμαρίνα, σύνθετες κατασκευές με ορθοστάτες και πλήρωση των κενών με ξύλο, καρβόπανο ή όποιο άλλο υλικό κρίνει το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής ότι:

αα) αποκόπτει την ημιτελή κατασκευή, που δεν είναι εναρμονισμένη αισθητικά με το περιβάλλον, από τη δημόσια θέα,

ββ) αναβαθμίζει αισθητικά τον περιβάλλοντα χώρο,

γγ) έχει κατασκευαστική δομή η οποία εξασφαλίζει την ασφάλεια των πολιτών.

Σε περίπτωση μη υποβολής μελέτης ή μη υλοποίησης αυτής από τον ιδιοκτήτη επιβάλλεται ετήσιο πρόστιμο διατήρησης, το ύψος του οποίου, η διαδικασία επιβολής και κάθε άλλο θέμα σχετικό με την εφαρμογή του παρόντος καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

9. Η οικοδομική άδεια αναθεωρείται κατά το χρόνο ισχύος της, αν παραιτηθεί ή αντικατασταθεί - αλλάξει ο επιβλέπων μηχανικός, με αίτηση που συνοδεύεται από:

α) λεπτομερή τεχνική έκθεση του νέου επιβλέποντος μηχανικού, η οποία περιλαμβάνει αναλυτική περιγραφή του σταδίου των εργασιών και φωτογραφίες της κατασκευής και του περιβάλλοντος χώρου,

β) δήλωση του μηχανικού που αντικαθίσταται για τη σύννομη περάτωση των εργασιών που έχει επιβλέψει, η οποία συνοδεύεται από τεχνική έκθεση, καθώς και φωτογραφίες της κατασκευής και του περιβάλλοντος χώρου.

Οι οικοδομικές εργασίες στην περίπτωση αυτή διακό-

πονται αμέσως και επαναλαμβάνονται μόνο μετά την αναθεώρηση της άδειας και την ανάληψη επίβλεψης από νέο μηχανικό.

Αν υποβληθεί δήλωση παραίτησης του επιβλέποντος μηχανικού, η οποία συνοδεύεται από τεχνική έκθεση με τις εκτελεσθείσες εργασίες, διακόπτονται αμέσως οι οικοδομικές εργασίες και η συνέχισή τους επιτρέπεται μόνο μετά την αναθεώρηση της άδειας και την ανάληψη επίβλεψης από νέο μηχανικό.

Ο επιβλέπων θεωρείται ότι απέχει από την επίβλεψη των εργασιών δόμησης που ανέλαβε και απαλλάσσεται των ευθυνών του μόνο αν δηλώσει εγγράφως την αποχή από την επίβλεψη στην αρμόδια ΥΔΟΜ.

Οι κρατήσεις και οι εισφορές που καταβλήθηκαν κατά την έκδοση των αδειών συμψηφίζονται κατά την έκδοση της αναθεώρησής τους. Αν δεν είναι απαραίτητη η αναθεώρηση αλλά μόνο η ενημέρωση του φακέλου της άδειας, δεν απαιτούνται πρόσθετες οικονομικές επιβαρύνσεις.

10. Ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας, ανεξάρτητα από το χρόνο ισχύος της οικοδομικής άδειας, πραγματοποιείται στις εξής περιπτώσεις:

α) αλλαγή ιδιοκτήτη,

β) τροποποιήσεις των μελετών, που δεν αλλάζουν το διάγραμμα δόμησης και με την προϋπόθεση ότι δεν είναι απαραίτητες εγκρίσεις από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα,

γ) μεταβολές των διαστάσεων του κτιρίου ή του οικοπέδου, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι. Οι αποκλίσεις αυτές δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερες του δύο τοις εκατό (2%), με μέγιστο τα δέκα (10) εκατοστά όσον αφορά το κτίσμα, ή μεγαλύτερες του δύο τοις εκατό (2%), με μέγιστο τα είκοσι (20) εκατοστά όσον αφορά τα μήκη των πλευρών του οικοπέδου.

11. Μετά την έκδοση της αναθεώρησης, η αρχική οικοδομική άδεια και οποιοσδήποτε προγενέστερες αναθεωρήσεις δεν έχουν ισχύ ως προς τα μεταβαλλόμενα στοιχεία.

12. Αν οι οικοδομικές εργασίες διακοπούν χωρίς υπαιτιότητα του δικαιούχου της άδειας, είτε κατά το χρόνο αρχικής ισχύος της άδειας είτε κατά το χρόνο ισχύος της ύστερα από αναθεώρηση, η ισχύς της άδειας δόμησης παρατείνεται αναλόγως με απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, στο οποίο έχει εισηγηθεί η αρμόδια Υ.ΔΟΜ..

13. Αν αναθεωρηθεί άδεια δόμησης ή οικοδομική άδεια, που βρίσκεται σε ισχύ δεν επιβάλλεται πρόστιμο αυθαίρετης κατασκευής, εφόσον τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου.

Σε διαφορετική περίπτωση, ακολουθείται η διαδικασία γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών της παραγράφου 6.

Άρθρο 43

Εκτέλεση οικοδομικών εργασιών

1. Η έναρξη οικοδομικών εργασιών για τις οποίες απαιτείται οικοδομική άδεια είναι δυνατή με τη λήψη του αριθμού άδειας.

2. Κατ' εξαίρεση, οι άδειες κατεδάφισης των κτιρίων δεν εκτελούνται πριν συμπληρωθούν είκοσι (20) ημέρες από την ανάρτησή τους στο διαδίκτυο, που συνοδεύεται

από φωτογραφίες του προς κατεδάφιση κτιρίου και συνοπτική περιγραφή αυτού.

3. Με την έκδοση της οικοδομικής άδειας από το ηλεκτρονικό σύστημα και τη λήψη αριθμού άδειας ενημερώνεται ηλεκτρονικά:

α) η οικεία Επιθεώρηση Εργασίας για το σχέδιο και το φάκελο ασφάλειας και υγείας του έργου, όπου απαιτείται,

β) το οικείο Αστυνομικό Τμήμα.

4. Με την έκδοση της οικοδομικής άδειας τοποθετείται σε πλαίσιο πινακίδα του έργου από κατάλληλο σταθερό υλικό, στην οποία αναγράφεται με ευκρίνεια ο αριθμός και η χρονολογία έκδοσης της άδειας, η εκδούσα αρχή, τα στοιχεία των μελετητών και των επιβλεπόντων μηχανικών, καθώς και τα στοιχεία επικοινωνίας τους. Η πινακίδα ελάχιστων διαστάσεων 0.50Χ0.70 μ. τοποθετείται σε εμφανές σημείο του ακινήτου, σε ύψος άνω του 1.20 μ. από το έδαφος.

Άρθρο 44

Στάδια ελέγχου οικοδομικής άδειας

1. Ο έλεγχος ορθής εφαρμογής είναι υποχρεωτικός για κάθε έργο που εκτελείται με οικοδομική άδεια ή άδεια δόμησης, με έναρξη εργασιών μετά την 1.3.2012. Οι έλεγχοι διενεργούνται από διαφορετικούς κάθε φορά Έλεγκτές Δόμησης με αυτοψία και έλεγχο της εφαρμογής των μελετών, σύμφωνα με τις οποίες εκδόθηκε η άδεια δόμησης ή η οικοδομική άδεια.

2. Οι έλεγχοι διενεργούνται στα εξής στάδια:

α) αρχικός: αμέσως μετά την ολοκλήρωση ξυλοτύπων, οπλισμού θεμελίωσης και τοιχίων υπογείου, εφόσον υπάρχουν. Ο έλεγχος αφορά την τήρηση του ξυλοτύπου, του βάθους θεμελίωσης, της θέσης του κτιρίου στο οικοπέδο ή στο γήπεδο, των πλαγιών αποστάσεων και των διαστάσεων του κτιρίου,

β) ενδιάμεσος: αμέσως μετά την ολοκλήρωση του φέροντος οργανισμού και της εξωτερικής τοιχοποιίας. Ο έλεγχος αφορά τις εξωτερικές διαστάσεις σε όλες τις στάθμες, το διαμορφωμένο ύψος, τη θέση του κτιρίου, το είδος της τοιχοποιίας, της θερμομόνωσης του κτιρίου, την τήρηση του εύρους του αντισεισμικού αρμού και τις διαστάσεις των εξωστών,

γ) τελικός: μετά την ολοκλήρωση του κτιρίου. Ο έλεγχος αφορά τις εξωτερικές διαστάσεις, τις όψεις, το ύψος της στέγης και το συνολικό ύψος της, τις διαστάσεις των ημιυπαίθριων χώρων και των εξωστών, τις τελικές στάθμες ορόφων, τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου, όπως υποχρεωτική φύτευση, προκήπιο και ακάλυπτος χώρος, τήρηση των θέσεων στάθμευσης, θέση και διαστάσεις κολυμβητικών δεξαμενών και υδάτινων επιφανειών, θέση και διαστάσεις δεξαμενών λυμάτων, θέση και διαστάσεις λεβητοστασίου και διαστάσεις των ανοιγμάτων του, καθώς και τις προβλεπόμενες εγκαταστάσεις.

Για τις περιπτώσεις προσθηκών κατ' επέκταση επιβεβαιώνεται επιπλέον και η αποτύπωση του υφιστάμενου κτιρίου.

Ο αριθμός των ελέγχων καθορίζεται ανάλογα με το είδος των εργασιών που προβλέπονται από την άδεια δόμησης ή την οικοδομική άδεια. Σε κάθε περίπτωση γίνεται τουλάχιστον ένας (1) έλεγχος μετά την ολοκλήρωση των εργασιών.

3. Αριθμός των ελέγχων ανά κατηγορία και είδος έργου:

α) Κατηγορία Α: ένας (1) έλεγχος (τελικός) που πραγματοποιείται από έναν ελεγκτή δόμησης από το μητρώο των ελεγκτών δόμησης της Κατηγορίας Ι και της Κατηγορίας ΙΙ του άρθρου 156 του ν. 4389/2016, σε:

αα) εργασίες επισκευής σε υφιστάμενα κτίρια, ανεξαρτήτως της επιφάνειας και της χρήσης τους,

ββ) εργασίες δόμησης που απαιτούνται σε περίπτωση αλλαγής χρήσης κτιρίου, ανεξαρτήτως της επιφάνειας και της χρήσης του,

γγ) προσθήκες καθ' ύψος σε υφιστάμενα κτίρια, ανεξάρτητα από την επιφάνεια και τη χρήση τους,

δδ) εργασίες κατεδαφίσεων, ανεξαρτήτως του είδους και της κατηγορίας του έργου,

εε) εργασίες περιτοιχίσεων, ανεξαρτήτως του είδους και του μεγέθους τους,

στστ) εργασίες κατασκευής έργων αντιστήριξης, διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου, καθώς και κατασκευής κολυμβητικών δεξαμενών και υδάτινων επιφανειών, ανεξαρτήτως του είδους και του μεγέθους τους,

ζζ) εργασίες κατασκευής δεξαμενών αποθήκευσης νερού, καθώς και υγρών και αερίων καυσίμων, ανεξαρτήτως του είδους και του μεγέθους τους,

ηη) εργασίες κατασκευής στεγάστρων, ανεξαρτήτως του είδους και του μεγέθους τους.

β) Κατηγορία Β': δύο (2) έλεγχοι, ένας αρχικός που διενεργείται από έναν ελεγκτή και ένας τελικός που διενεργείται από έναν ελεγκτή από το μητρώο των ελεγκτών δόμησης, είτε της Κατηγορίας ΙΙ είτε της Κατηγορίας ΙΙΙ, του άρθρου 156 του ν. 4389/2016, σε:

αα) νέα κτίρια, συνολικής επιφάνειας έως και δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ., ανεξάρτητα από τη χρήση τους,

ββ) προσθήκες καθ' επέκταση σε υφιστάμενα κτίρια, όταν η συνολική επιφάνεια της προσθήκης είναι έως και δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ., ανεξάρτητα από τη χρήση τους,

γγ) προκατασκευασμένα κτίρια, ανεξάρτητα από τη χρήση και την επιφάνειά τους.

γ) Κατηγορία Γ': τρεις (3) έλεγχοι, ένας αρχικός που διενεργείται από έναν ελεγκτή, ένας ενδιάμεσος που διενεργείται από έναν ελεγκτή και ένας τελικός που διενεργείται από δύο ελεγκτές από το μητρώο ελεγκτών της Κατηγορίας ΙΙΙ, του άρθρου 156 του ν. 4389/2016, σε:

αα) νέα κτίρια, συνολικής επιφάνειας μεγαλύτερης των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ., ανεξάρτητα από τη χρήση τους,

ββ) προσθήκες καθ' επέκταση σε υφιστάμενα κτίρια, όταν η συνολική επιφάνεια της προσθήκης είναι μεγαλύτερη των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ., ανεξάρτητα από τη χρήση τους.

Για την εφαρμογή της ανωτέρω κατηγοριοποίησης, ως συνολική επιφάνεια νοείται το σύνολο των επιφανειών του κτιρίου, προσμετρούμενων ή μη στο συντελεστή δόμησης, καθώς και των χώρων της πιλοτής, των υπογείων και των ημιυπαίθριων.

Αν με την ίδια άδεια δόμησης προβλέπεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτιρίων σε απόσταση μεταξύ τους, τα οποία δεν ανεγείρονται ταυτόχρονα, καθώς και όταν ένα κτίριο αποτελείται από περισσότερα ανεξάρτητα τμήματα τα οποία δεν ανεγείρονται ταυτόχρονα, απαιτείται κάθε φορά έλεγχος από διαφορετικό Ελεγκτή Δόμησης. Τα κτίρια αυτά αντιμετωπίζονται ως αυτοτελή έργα ως προς την κατηγορία του έργου. Εφόσον τα παραπάνω κτίρια ή τμήματα κτιρίου ανεγείρονται ταυτόχρονα, είναι δυνατόν ο έλεγχος κάθε σταδίου να διενεργηθεί άπαξ από τον ίδιο Ελεγκτή Δόμησης.

Ο τελικός έλεγχος σε κτίρια, ιδιωτικά ή δημόσια, με χρήσεις εκπαίδευσης, συνάθροισης κοινού (όπως ενδεικτικώς μουσεία, χώροι συναυλιών, αίθουσες δικαστηρίων, κλειστοί χώροι αθλητικών συγκεντρώσεων, κινηματογράφοι, θέατρα, κέντρα διασκέδασης, αίθουσες πολλαπλών χρήσεων), υγείας και κοινωνικής πρόνοιας (όπως νοσοκομεία, κλινικές, κέντρα υγείας, ψυχιατρεία, ιδρύματα ατόμων με αναπηρία, ιδρύματα χρονίως πασχόντων, οίκοι ευγηρίας, βρεφικοί και παιδικοί σταθμοί), καταστήματα σωφρονισμού, κύρια τουριστικά καταλύματα, εμπορίου (όπως αυτοτελή κτίρια για εμπορικά κέντρα, αγορές και υπεραγορές), γραφεία δημόσιων υπηρεσιών και τοπικής αυτοδιοίκησης, βιβλιοθήκες, βιομηχανίες, βιοτεχνίες και πρατήρια υγρών καυσίμων, καθώς και εκκλησιαστικά κτίρια, πραγματοποιείται από κλιμάκιο μηχανικών, που αποτελείται από δύο Ελεγκτές Δόμησης που εντάσσονται στην Κατηγορία ΙΙΙ του Μητρώου Ελεγκτών Δόμησης του άρθρου 156 του ν. 4389/2016 και έναν υπάλληλο της οικείας Περιφερειακής Διεύθυνσης Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και εφαρμογής Σχεδιασμού.

Η ανωτέρω ρύθμιση δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις των εργασιών της Κατηγορίας Α', πλην της περίπτωσης γγ' αυτής.

Στις ανωτέρω περιπτώσεις ελέγχονται επιπλέον από τον μηχανικό ειδικότητας ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων κατά τον τελικό έλεγχο τα εξής:

αα) ο τύπος των δεξαμενών λυμάτων,

ββ) ο τύπος των συστημάτων θέρμανσης, ψύξης, αερισμού και κλιματισμού,

γγ) η μη διέλευση δικτύων/εγκαταστάσεων από ή σε χώρους που δεν επιτρέπεται,

δδ) η θέση της απόληξης των φρεατίων και των αντλιών και η ύπαρξη βαλβίδας αντεπιστροφής στο κεντρικό φρεάτιο σύνδεσης με το δίκτυο αποχέτευσης πόλης,

εε) η ύπαρξη ηλεκτρονόμων διαρροής στους πίνακες φωτισμού,

στστ) ο τύπος, τα χαρακτηριστικά και το πλήθος των στοιχείων της εγκατάστασης αντικεραυνικής προστασίας, όπου απαιτείται.

Άρθρο 45

Διαδικασία ελέγχου εφαρμογής οικοδομικών αδειών

1. Ο σύμφωνα με την οικοδομική άδεια γενικός επιβλέπων μηχανικός, υποχρεούται να ενημερώνει εγγράφως δέκα (10) ημέρες πριν από την ολοκλήρωση κάθε σταδίου την ΥΔΟΜ. Οι έλεγχοι διενεργούνται το αργότερο μέσα σε πέντε (5) ημέρες από την δηλωθείσα ημερομηνία ολοκλήρωσης κάθε σταδίου.

2. Η ΥΔΟΜ ελέγχει τα στοιχεία του αιτήματος και ενημερώνει ηλεκτρονικά την Διεύθυνση Ελέγχου Δόμησης - Περιφερειακό Παρατηρητήριο της οικείας Περιφέρειας, το οποίο ορίζει αυθημερόν με ηλεκτρονική κλήρωση από το Μητρώο Ελεγκτών Δόμησης τους Ελεγκτές Δόμησης για κάθε κατηγορία έργων και σύμφωνα με τα νόμιμα επαγγελματικά δικαιώματα εκπόνησης μελετών και διενέργειας επιβλέψεων και τους ενημερώνει σχετικά, καθώς και τον κύριο του έργου και τον γενικό επιβλέποντα.

3. Οι έλεγχοι κάθε σταδίου, σε όλες τις περιπτώσεις, διενεργούνται από διαφορετικούς κάθε φορά Ελεγκτές Δόμησης, με την παρουσία των επιβλέποντων μηχανικών.

4. Η επιλογή των Ελεγκτών Δόμησης γίνεται με κριτή-

ριο την απόσταση από το έργο. Αρχικά επιλέγονται Ελεγκτές Δόμησης, οι οποίοι έχουν επαγγελματική έδρα εντός των ορίων της Περιφερειακής Ενότητας όπου βρίσκεται το έργο. Αν δεν υπάρχει διαθέσιμος Ελεγκτής Δόμησης στο Μητρώο, εντός των ορίων της οικείας Περιφερειακής Ενότητας, επιλέγεται Ελεγκτής Δόμησης με επαγγελματική έδρα εντός της οικείας Περιφέρειας και, αν δεν υπάρχει, εντός των ορίων της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης.

5. Αν ο αριθμός των εγγεγραμμένων Ελεγκτών Δόμησης στο μητρώο μιας Περιφερειακής Ενότητας είναι μικρότερος ή ίσος του δέκα (10), η επιλογή του Ελεγκτή Δόμησης γίνεται από τους εγγεγραμμένους Ελεγκτές Δόμησης, οι οποίοι έχουν επαγγελματική έδρα εντός των ορίων της Περιφέρειας όπου βρίσκεται το έργο.

6. Κατά την ηλεκτρονική κλήρωση οι Ελεγκτές Δόμησης, που έχουν ήδη κληρωθεί, δεν συμμετέχουν στις επόμενες κληρώσεις εωσότου όλοι οι Ελεγκτές διεξαγάγουν τον ίδιο αριθμό ελέγχων.

7. α) Η ανωτέρω αρμόδια υπηρεσία εντός σαράντα οκτώ (48) ωρών ορίζει και ενημερώνει ηλεκτρονικά τους Ελεγκτές Δόμησης σχετικά με το είδος και την ημερομηνία διενέργειας του ελέγχου. Οι Ελεγκτές Δόμησης υποχρεούνται μέσα σε δύο (2) εργάσιμες ημέρες να ενημερώσουν ηλεκτρονικά για την αποδοχή ή μη του ορισμού τους και, σε περίπτωση μη αποδοχής ή παρέλευσης της ανωτέρω προθεσμίας, η κλήρωση επαναλαμβάνεται.

β) Ο Ελεγκτής Δόμησης έχει δικαίωμα να αρνηθεί τον ορισμό του μέχρι δέκα (10) φορές εντός διαστήματος τριών (3) ετών. Πέραν αυτών διαγράφεται από το Μητρώο για χρονικό διάστημα δύο (2) ετών, με την επιφύλαξη της περίπτωσης γ'.

γ) Η άρνηση του ορισμού από τον Ελεγκτή Δόμησης λόγω της απόστασης από το έργο δεν προσμετράται για τη διαγραφή του Ελεγκτή Δόμησης από το Μητρώο, ύστερα όμως από επαρκή αιτιολόγηση της άρνησης. Αν η απόσταση είναι μεγαλύτερη από εκατό (100) χιλιόμετρα, καθώς και σε περιπτώσεις νήσων η άρνηση ορισμού θεωρείται επαρκώς αιτιολογημένη.

8. Αν οι Ελεγκτές Δόμησης αποδεχθούν τον ορισμό τους, η ανωτέρω αρμόδια υπηρεσία ενημερώνει εντός είκοσι τεσσάρων (24) ωρών και ηλεκτρονικά την οικεία Υ.ΔΟΜ., τον κύριο του έργου και τον γενικό επιβλέποντα μηχανικό για τη διενέργεια του ελέγχου. Ο έλεγχος διενεργείται με επιτόπια αυτοψία παρουσία των επιβλεπόμενων μηχανικών ανάλογα με το στάδιο των εργασιών.

Άρθρο 46

Πόρισμα Ελέγχου των Ελεγκτών Δόμησης

1. Μετά τη διενέργεια του επιτόπιου ελέγχου οι Ελεγκτές Δόμησης συντάσσουν το σχετικό πόρισμα ελέγχου. Το πόρισμα ελέγχου επέχει θέση έκθεσης αυτοψίας και απαιτείται σαφής διατύπωση του αποτελέσματος του ελέγχου, δηλαδή να αποτυπώνονται τόσο οι παραβάσεις όσο και η έλλειψη οποιασδήποτε παράβασης.

α) Αν δεν διαπιστωθούν παραβάσεις, το πόρισμα συντάσσεται από τους Ελεγκτές Δόμησης εντός είκοσι τεσσάρων (24) ωρών και αποστέλλεται ηλεκτρονικά στην οικεία υπηρεσία δόμησης, η οποία ενημερώνει εντός είκοσι τεσσάρων (24) ωρών τον κύριο του έργου και τον επιβλέποντα μηχανικό. Στην περίπτωση τελικού ελέγχου, η υπηρεσία δόμησης εκδίδει εντός είκοσι τεσσάρων (24) ωρών το Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής (Π.Ε.Κ.), σύμφωνα με την παράγραφο 7 του άρθρου

55, που αποστέλλεται στον κύριο του έργου και στον γενικό επιβλέποντα μηχανικό.

β) Αν διαπιστωθούν παραβάσεις, το Πόρισμα Ελέγχου συντάσσεται από τους Ελεγκτές Δόμησης μέσα σε δύο (2) εργάσιμες ημέρες και αποστέλλεται ηλεκτρονικά στην οικεία Υ.ΔΟΜ. και στο τοπικό Παρατηρητήριο, το οποίο επιβάλλει τις προβλεπόμενες κυρώσεις σύμφωνα με τις περί αυθαιρέτων διατάξεις και με την επιφύλαξη των κατωτέρω περιπτώσεων α, ββ' και γγ' :

αα) αν διαπιστωθούν οι αναφερόμενες στην παρ. 10 του άρθρου 42 αλλαγές, τροποποιήσεις και αποκλίσεις δεν επιβάλλονται κυρώσεις, εφόσον ενημερωθεί εντός τριάντα (30) ημερών ο σχετικός φάκελος της άδειας δόμησης. Αν παρέλθει άπρακτη η ανωτέρω προθεσμία, η οικεία Υ.ΔΟΜ. επιβάλλει μόνο τη διακοπή εργασιών,

ββ) αν διαπιστωθούν παραβάσεις για τις οποίες τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου, τίθεται προθεσμία τεσσάρων (4) μηνών να πραγματοποιηθεί αναθεώρηση της άδειας δόμησης (παρ. 9 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012 και εδάφιο 3 της παρ. 3 του άρθρου 22 του ν. 1577/1985). Αν παρέλθει άπρακτη η ανωτέρω προθεσμία, η οικεία Υ.ΔΟΜ. επιβάλλει κυρώσεις σύμφωνα με τις περί αυθαιρέτων διατάξεις,

γγ) αν διαπιστωθούν εργασίες που δεν συμπεριλαμβάνονται στα εγκεκριμένα σχέδια οικοδομικής άδειας που βρίσκεται σε ισχύ, αλλά υπάρχει η δυνατότητα να εκδοθεί άδεια αναθεώρησης και δεν έχει υποβληθεί εγκαίρως από τον εξουσιοδοτημένο επιβλέποντα μηχανικό η γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών, οι πρόσθετες αυτές εργασίες καταγράφονται ως αυθαίρετες ή ως πολεοδομικές παραβάσεις, ανάλογα με την κατηγορία στην οποία υπάγονται, και οι εργασίες διακόπτονται μέχρι την έκδοση της άδειας αναθεώρησης,

δδ) προκειμένου να επιβληθούν από το οικείο Παρατηρητήριο τα σχετικά πρόστιμα, απαιτείται σαφής σκαριφηματική αποτύπωση των παραβάσεων επί του πορίσματος. Σε διαφορετική περίπτωση το πόρισμα θεωρείται ελλιπές, η άσκηση των καθηκόντων του Ελεγκτή Δόμησης πλημμελής και μπορεί να επισύρει κυρώσεις σύμφωνα με το άρθρο 18 του ν. 4030/2012.

γ) Τα ανωτέρω πορίσματα κοινοποιούνται ηλεκτρονικά στο Τμήμα Επιθεώρησης Δόμησης και κατεδαφίσεων της Ειδικής Γραμματείας Επιθεώρησης και Ελέγχου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 16 του ν. 4030/2011.

2. Αν διαπιστωθούν παραβάσεις, αντίγραφο της πράξης διακοπής εργασιών, στο οποίο επισυνάπτεται το πόρισμα ελέγχου του Ελεγκτή Δόμησης, αποστέλλεται:

α) στο αρμόδιο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος, με την υποχρέωση διαβίβασης στο Εποπτικό Συμβούλιο, για να εισηγηθεί προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας κυρώσεις σε βάρος των μελετητών ή και του επιβλέποντος μηχανικού του έργου, σύμφωνα με το άρθρο 60.

β) στον κύριο του έργου και τον επιβλέποντα μηχανικό,

γ) στην αρμόδια αστυνομική αρχή, η οποία διακόπτει χωρίς άλλη ειδοποίηση τις οικοδομικές εργασίες και παρακολουθεί την τήρηση της διακοπής,

δ) στον οικείο δήμο, ο οποίος υποχρεούται να αναρτήσει την ίδια ημέρα την πράξη διακοπής εργασιών της Υ.ΔΟΜ. και το πόρισμα των Ελεγκτών Δόμησης στον πίνακα ανακοινώσεων του δημοτικού καταστήματος για

διάστημα είκοσι (20) ημερών.

3. Κατά των πορισμάτων των Ελεγκτών Δόμησης που εκδίδονται κατά τις διατάξεις των άρθρων 45 και 46 του παρόντος, προβλέπεται η άσκηση ενδικοφανούς προσφυγής που κατατίθεται στην Υ.ΔΟΜ. εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από της γνωστοποίησης του πορίσματος. Η Υ.ΔΟΜ. εντός προθεσμίας δέκα πέντε (15) ημερών υποχρεούται να διαβιβάσει την προσφυγή με τα στοιχεία του φακέλου και σχετική εισήγηση στο ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.. Η προσφυγή εξετάζεται από το ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. κατ' ανάλογη εφαρμογή των οριζόμενων στις παραγράφους 5, 6 και 7 του άρθρου 17. Η απόφαση του συμβουλίου είναι οριστική.

4. Για τη συνέχιση των οικοδομικών εργασιών, μετά τη διακοπή τους απαιτείται νέος έλεγχος από διαφορετικούς Ελεγκτές Δόμησης και εφόσον διαπιστωθεί ότι οι παραβάσεις έχουν αρθεί (ύστερα από αναθεώρηση, ενημέρωση ή κατεδάφιση) εκδίδεται σχετική πράξη της Υ.ΔΟΜ., μέσα σε δύο (2) εργάσιμες ημέρες από την παραλαβή του νέου πορίσματος ελέγχου του Ελεγκτή Δόμησης, στο οποίο βεβαιώνεται η άρση των παραβάσεων που οδήγησαν στην διακοπή.

5. Σε περίπτωση διαφωνίας των Ελεγκτών Δόμησης επί των πορισμάτων αποτελεσμάτων του ελέγχου αιτιολογείται ο λόγος διαφωνίας και αδυναμίας σύνταξης πορίσματος και το Περιφερειακό Παρατηρητήριο αναθέτει σε νέους Ελεγκτές Δόμησης τη διενέργεια του ελέγχου και ταυτοχρόνως ενημερώνει την αρμόδια Υ.ΔΟΜ. για τυχόν ενέργειές της.

6. Αν κατά τον αρχικό ή ενδιάμεσο έλεγχο διαπιστωθεί ότι η κατασκευή βρίσκεται σε προχωρημένο στάδιο εργασιών, ο Ελεγκτής Δόμησης διενεργεί τον έλεγχο και σημειώνει στις παρατηρήσεις του το στάδιο των οικοδομικών εργασιών (επισυνάπτεται και φωτογραφία του έργου), καθώς επίσης και τη μη έγκαιρη υποβολή αιτήματος για έλεγχο δόμησης από τον επιβλέποντα μηχανικό, προκειμένου να επιβληθούν κυρώσεις στον επιβλέποντα μηχανικό σύμφωνα με το άρθρο 57, λαμβάνοντας υπόψη και το γεγονός της διαπίστωσης ή μη παραβάσεων.

Σε περιπτώσεις έργων ιδιαίτερης περιβαλλοντικής και οικιστικής σημασίας ή και έργων που χρειάζονται ειδικό έλεγχο ως προς τους όρους δόμησης, η ανωτέρω διαδικασία ελέγχου γίνεται από ειδική επιτροπή που αποτελείται από δύο (2) Ελεγκτές Δόμησης, έναν (1) εκπρόσωπο του Τοπικού Παρατηρητηρίου και έναν (1) μηχανικό της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ..

7. Με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του Υπουργού Οικονομικών καθορίζεται η αποζημίωση των Ελεγκτών Δόμησης ανά έλεγχο και ανά κατηγορία έργου, καθώς και κάθε άλλο σχετικό με την αποζημίωση θέμα.

Άρθρο 47

Αποπεράτωση έργου και σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας

Μετά την τελευταία αυτοψία από τον Ελεγκτή Δόμησης και αφού εκδοθεί το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (Π.Ε.Α.) από τον ενεργειακό επιθεωρητή, εφόσον απαιτείται σύμφωνα με το ν. 4122/2013, εκδίδεται από την Υ.ΔΟΜ. το Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής (Π.Ε.Κ.) και ενημερώνεται ηλεκτρονικά το τοπικό Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος και ο κύριος του έργου για να διατυπώσει τυχόν αντιρρήσεις.

Μετά την έκδοση του Πιστοποιητικού Ελέγχου Κατασκευής, για τη σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας υποβάλλεται από τον ιδιοκτήτη αίτηση στην Υ.ΔΟΜ., η οποία ελέγχει τα αποδεικτικά καταβολής των οφειλόμενων εισφορών υπέρ του Δημοσίου και ΕΦΚΑ και το αποδεικτικό καταβολής της συμφωνηθείσας αμοιβής επίβλεψης και θεωρεί την οικοδομική άδεια.

Η οικοδομή ή τμήμα της με αυτοτελή λειτουργία, θεωρούνται περατωμένα, αν υπολείπονται εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια.

Θεώρηση της οικοδομικής άδειας μπορεί να γίνει και για περατωμένο τμήμα της οικοδομής, εφόσον αποτελείται από χώρους με αυτοτελή λειτουργία.

Μετά τη θεώρησή της για σύνδεση με τα δίκτυα, η οικοδομική άδεια παύει να ισχύει για το τμήμα το οποίο αποπερατώθηκε.

Άρθρο 48 **Κυρώσεις**

1.α) Αν οι υποβαλλόμενες μελέτες δεν εκπονήθηκαν σύμφωνα με τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις ή σύμφωνα με τα εγκεκριμένα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος δόμησης, επιβάλλεται σε βάρος του μελετητή μηχανικού, η κύρωση της απαγόρευσης εκπόνησης και υπογραφής μελετών για την έκδοση οικοδομικής άδειας ή και η κύρωση της απαγόρευσης επίβλεψης οικοδομικών εργασιών από 1 έως 12 μήνες ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης.

β) Αν οι οικοδομικές εργασίες δεν εκτελέστηκαν σύμφωνα με τις μελέτες που υποβλήθηκαν ή σύμφωνα με τα εγκεκριμένα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος δόμησης, επιβάλλεται σε βάρος του επιβλέποντος μηχανικού η κύρωση της απαγόρευσης εκπόνησης και υπογραφής μελετών για την έκδοση οικοδομικής άδειας και η κύρωση της απαγόρευσης επίβλεψης οικοδομικών εργασιών από 1 έως 12 μήνες, ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης.

2. Κύρωση σε βάρος του επιβλέποντος μηχανικού δεν επιβάλλεται αν αυτές τελέστηκαν χωρίς την υπόδειξη ή εντολή του και ο ίδιος είχε ενημερώσει εγγράφως την αρμόδια υπηρεσία δόμησης για την τέλεση αυτών σε χρόνο προγενέστερο της διαπίστωσής τους.

3. Οι παραπάνω κυρώσεις επιβάλλονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από εισήγηση του εποπτικού συμβουλίου του άρθρου 156 του ν. 4389/2016, με βάση τη διαδικασία που προβλέπεται στην παράγραφο 5 του παρόντος άρθρου, καταγράφονται στο μητρώο του άρθρου 49 και κοινοποιούνται στις ΥΔΟΜ, οι οποίες τηρούν μητρώο των μηχανικών, στους οποίους επιβάλλονται οι κυρώσεις της παρούσας παραγράφου και μεριμνούν για την εκτέλεσή τους.

4. 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 και σε προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 19 του ν.1650/1986 (Α' 160), όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 5 του ν. 3937/2011 (Α' 60), τα όρια των κυρώσεων είναι από 12 έως 24 μήνες αντίστοιχα.

5. Οι αρμόδιοι Ελεγκτές Δόμησης και οι υπάλληλοι των υπηρεσιών δόμησης όταν διαπιστώσουν την τέλεση παραβάσεων της παρούσας παραγράφου υποχρεούνται αμελλητί να ενημερώσουν εγγράφως το αρμόδιο Συμ-

βούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) του άρθρου 20. Το ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. αφού εξετάσει την υπόθεση, βεβαιώνει τις παραβάσεις και διαβιβάζει το σχετικό φάκελο στο εποπτικό συμβούλιο του άρθρου 156 του ν. 4389/2016, προκειμένου αυτό να εισηγηθεί την επιβολή διοικητικών κυρώσεων.

Το εποπτικό συμβούλιο, ύστερα από ακρόαση του ενδιαφερομένου, εισηγείται στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας την επιβολή σε βάρος του μελετητή/επιβλέποντος μηχανικού των προβλεπόμενων κυρώσεων της παραγράφου 1.

6. Για μικρές παραβάσεις στη δόμηση, λαμβανομένων υπόψη των ειδικότερων συνθηκών τέλεσης της πράξης, των συνεπειών αυτής και του βαθμού του πταίσματος του μηχανικού, μπορεί να επιβληθεί σε βάρος του αντί των κυρώσεων της παραγράφου 1, έγγραφη σύσταση, εφόσον ο μηχανικός δεν έχει υποπέσει σε άλλη παράβαση στο παρελθόν.

Άρθρο 49

Μητρώο μελετητών και επιβλεπόντων μηχανικών και καθηκόντα

1. Στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας τηρείται Μητρώο, στο οποίο περιλαμβάνονται αυτοδίκαια όλοι οι μηχανικοί που είναι μέλη του ΤΕΕ και έχουν το επαγγελματικό δικαίωμα να μελετούν, να επιβλέπουν, να ελέγχουν και να εκτελούν εργασίες στα κτηριακά έργα που αδειοδοτούνται σύμφωνα με τον παρόντα νόμο.

2. Τα στοιχεία των μηχανικών που περιλαμβάνονται στο Μητρώο παρέχονται από το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας μέσω του Μητρώου Μελών και του Βιβλίου Τεχνικών Επωνυμιών που αυτό τηρεί και παρέχεται σε αυτά δωρεάν πρόσβαση. Οι προϋποθέσεις άσκησης του επαγγέλματος που ισχύουν στα ανωτέρω Μητρώα εφαρμόζονται αυτόματα στη δυνατότητα υποβολής μελετών και διενέργειας επιβλέψεων στο πλαίσιο του παρόντος νόμου. Αυτό περιλαμβάνει τον τίτλο σπουδών, την ειδικότητα, την άδεια άσκησης και τα ειδικά επαγγελματικά δικαιώματα. Επιπλέον παρέχεται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας εξατομικευμένη πρόσβαση στον προσωπικό φάκελο των μητρώων ύστερα από αίτημα.

3. Οι μελετητές μηχανικοί ευθύνονται για την εκπόνηση όλων των επιμέρους μελετών σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

4. Οι επιβλέποντες μηχανικοί ευθύνονται ανά τομέα επίβλεψης για:

α) Την επίβλεψη των οικοδομικών εργασιών σύμφωνα με τις μελέτες που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις των άρθρων 341 και 342 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (π.δ. της 14.7.1999, Δ580).

β) Την ενημέρωση της Υ.ΔΟΜ. για τον ορισμό της ημερομηνίας ελέγχου.

γ) Τη συμπλήρωση των προβλεπόμενων στοιχείων της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου σύμφωνα με τα άρθρα 52 έως 61.

Άρθρο 50

Μεταβατικές διατάξεις Κεφαλαίου Πρώτου Τμήματος Β΄

1. Έως τη λειτουργία των ηλεκτρονικών υπηρεσιών

του άρθρου 33 και την έκδοση της προβλεπόμενης στην παράγραφο 1 του άρθρου αυτού απόφασης, η έκδοση των οικοδομικών αδειών, όπως αυτή ρυθμίζεται στα άρθρα 36, 37 και 40 γίνεται σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπεται στα άρθρα 1 έως και 8 του ν. 4030/2011.

2. Οι διατάξεις των άρθρων 59 του ν. 4483/2017 (Α΄ 107) και του άρθρου 96 του ν. 4485/2017 (Α΄ 114), παραμένουν σε ισχύ.

Άρθρο 51

Καταργούμενες διατάξεις Κεφαλαίου Πρώτου Τμήματος Β΄

Μετά την έκδοση της υπουργικής απόφασης που ορίζεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 33 του παρόντος καταργούνται τα άρθρα 1 έως και 8 του ν. 4030/2011, εκτός από την παρ. 6 του άρθρου 2α του ν.4030/2011, η παρ. 5 του άρθρου 20 του ν. 4258/2014 και το άρθρο 4 του ν. 4067/2012.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΚΤΙΡΙΟΥ

Άρθρο 52

Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου - Σκοπός

1. Σκοπός της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου είναι η αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης του κτιρίου και των αδειών του, καθώς και η παρακολούθηση και ο έλεγχος των μεταβολών του, κατά τη διάρκεια του χρόνου ζωής του.

2. Στις διατάξεις των άρθρων 53 έως 61, υπάγονται τα κτίρια που έχουν ανεγερθεί ή ανεγείρονται με βάση οικοδομική άδεια, καθώς και τα κτίρια για τα οποία επιτρέπεται η διενέργεια εμπραγμάτων δικαιοπραξιών, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 82.

Άρθρο 53

Ορισμοί

1. Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου: ο φάκελος που περιλαμβάνει τα στοιχεία του κτιρίου που ορίζονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 54 και ειδική αναφορά στον αριθμό ΚΑΕΚ του οικοπέδου ή γηπέδου. Αντίγραφο του φακέλου φυλάσσεται σε ειδικό χώρο εντός του κτιρίου με ευθύνη του ιδιοκτήτη.

2. Ηλεκτρονικό Μητρώο: το Μητρώο στο οποίο τηρούνται στοιχεία σχετικά με την Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου, τους κυρίους του έργου, τους εξουσιοδοτημένους μηχανικούς, τα πιστοποιητικά ελέγχου και το πιστοποιητικό πληρότητας. Το Ηλεκτρονικό Μητρώο τηρείται στο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος και συνδέεται με τη βάση δεδομένων της Ε.Κ.Χ.Α..

3. Πιστοποιητικό Πληρότητας: το πιστοποιητικό που εκδίδεται από τους εξουσιοδοτημένους για την τήρηση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου μηχανικούς, στο οποίο βεβαιώνεται από αυτούς, με δήλωσή τους, η συμπλήρωση των στοιχείων που περιλαμβάνονται στην ταυτότητα. Το πιστοποιητικό εκδίδεται για κτίριο, οριζόντια ή κάθετη διηρημένη ιδιοκτησία, φέρει μοναδικό αριθμό, που δίνεται από το Ηλεκτρονικό Μητρώο, και αναγράφει τον ΚΑΕΚ του οικοπέδου ή γηπέδου.

4. Εξουσιοδοτημένος μηχανικός: ο μηχανικός που ορίζεται από τους κυρίους του έργου και είναι υπεύθυνος

για την εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

Άρθρο 54

Συμπλήρωση ηλεκτρονικής ταυτότητας Έκδοση πιστοποιητικών

1. Η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου περιλαμβάνει τα εξής στοιχεία:

α) το στέλεχος της οικοδομικής άδειας του κτιρίου, με τις αναθεωρήσεις της,

β) τα σχέδια που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια,

γ) το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου ή τμημάτων αυτού,

δ) το πιστοποιητικό ελέγχου κατασκευής, εφόσον έχει εκδοθεί,

ε) δηλώσεις υπαγωγής σε νόμους αναστολής επιβολής κυρώσεων επί αυθαιρέτων,

στ) τα σχέδια κατόψεων, τα οποία αποτυπώνουν το κτίριο στην πραγματική του κατάσταση όταν αυτή δεν προκύπτει από τα στοιχεία των περιπτώσεων α', β' και ε',

ζ) το δελτίο δομικής τρωτότητας και τη μελέτη στατικής επάρκειας, εφόσον απαιτείται σύμφωνα με το άρθρο 99,

η) τον πίνακα χιλιοστών και τη μελέτη κατανομής δαπανών του κτιρίου, εφόσον απαιτούνται,

θ) το Πιστοποιητικό Πληρότητας της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου.

2. Τα στοιχεία της παραγράφου 1 συμπληρώνονται από τους επιβλέποντες μηχανικούς του άρθρου 49 και από τους εξουσιοδοτημένους μηχανικούς, σε ειδικό έντυπο το οποίο τηρείται σε ηλεκτρονική μορφή.

3. Ενημέρωση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου γίνεται ύστερα από οποιαδήποτε εργασία παρέμβασης ή τροποποίησης στο κτίριο, οριζόντια ή κάθετη διηρημένη ιδιοκτησία για την οποία απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας από δημόσια αρχή. Ο έλεγχος και η καταγραφή των στοιχείων της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου μπορεί να πραγματοποιείται και ανά αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία με γεωχωρική αναφορά. Ύστερα από τη συμπλήρωση των στοιχείων, εκδίδεται από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό:

α) το Πιστοποιητικό Πληρότητας της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου, ή

β) το Πιστοποιητικό Πληρότητας της ηλεκτρονικής ταυτότητας της αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας.

4. Τα απαιτούμενα στοιχεία υπαγωγής στο πληροφοριακό σύστημα των αυθαιρέτων καταχωρίζονται, ύστερα από αίτηση του εξουσιοδοτημένου μηχανικού, στο ηλεκτρονικό σύστημα της ταυτότητας του κτιρίου και δεν απαιτείται υποβολή επιπλέον στοιχείων νομιμότητας και σχεδίων των κτιρίων.

Άρθρο 55

Διαδικασία έναρξης και ενημέρωσης Προθεσμία υπαγωγής

1. Για την υποβολή της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας, τα κτίρια διακρίνονται σε κατηγορίες, ως εξής:

α) Κατηγορία I:

αα. Στην κατηγορία αυτή υπάγονται τα κτίρια που ανήκουν στο Δημόσιο, στους Ο.Τ.Α. και στα Ν.Π.Δ.Δ., καθώς και αυτά που στεγάζουν υπηρεσίες του Δημοσίου, των

ΟΤΑ και των Ν.Π.Δ.Δ. και στεγάζουν υπηρεσίες αυτού.

ββ. Κτίρια συνάθροισης κοινού: θέατρα, κινηματογράφοι, αίθουσες συγκέντρωσης για κοινωνικές, οικονομικές, πολιτιστικές και θρησκευτικές εκδηλώσεις, συνεδριακά κέντρα και κτίρια εκθέσεων. Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται επίσης: πολιτιστικές εγκαταστάσεις (βιβλιοθήκες, μουσεία, αίθουσες εκθέσεων), αθλητικές εγκαταστάσεις (κλειστά γυμναστήρια, γήπεδα με κερκίδες και κλειστούς βοηθητικούς χώρους, γήπεδα ΠΑΕ, Ολυμπιακές αθλητικές εγκαταστάσεις), σταθμοί μετεπιβίβασης μέσων μαζικής μεταφοράς.

γγ. Πρατήρια υγρών καυσίμων και συνεργεία αυτοκινήτων: κτίρια ή τμήματα κτιρίων που χρησιμοποιούνται για πρατήρια υγρών καυσίμων ή για πλυντήρια αυτοκινήτων, καθώς και κάθε είδους συνεργεία αυτοκινήτων.

δδ. Τουριστικά καταλύματα άνω των τριακοσίων (300) τ.μ..

εε. Εκπαίδευση: δημόσια και ιδιωτικά κτίρια προσχολικής, πρωτοβάθμιας, δευτεροβάθμιας και τριτοβάθμιας εκπαίδευσης.

στστ. Υγεία και κοινωνική πρόνοια: κτίρια περιθαλψής (νοσοκομεία, ιατρικά κέντρα, κλινικές, αγροτικά και περιφερειακά ιατρεία, κέντρα ψυχικής υγείας, κέντρα παροχής υπηρεσιών υγείας). Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται επίσης: βρεφοκομεία, παιδικοί – βρεφονηπιακοί σταθμοί, οικοτροφεία, οίκοι ευγηρίας, ιδρύματα χρονίως πασχόντων, ιδρύματα ατόμων με ειδικές ανάγκες, άσυλα.

ζζ. Σωφρονισμός: καταστήματα κράτησης, ειδικά καταστήματα κράτησης νέων.

β) Κατηγορία II:

Στην κατηγορία αυτή υπάγονται όλα τα υπόλοιπα κτίρια ανεξαρτήτως χρήσης.

2. Για τα κτίρια της Κατηγορίας I η υποβολή της ταυτότητας κτιρίου γίνεται μέσα σε πέντε (5) έτη από την ημερομηνία ισχύος των παρόντων διατάξεων, ως ορίζεται στο άρθρο 62.

Για τα λοιπά κτίρια της Κατηγορίας II, η υποβολή της ταυτότητας γίνεται κατά τη μεταβίβαση του κτιρίου, οπότε και η σχετική δήλωση για την ταυτότητα προσαρτάται υποχρεωτικώς στο συμβόλαιο της μεταβίβασης της κυριότητας, μετά την ημερομηνία ισχύος ως ορίζεται στο άρθρο 62.

Άρθρο 56

Διαδικασία Υποβολής Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου

1. Η δήλωση γίνεται ανά κτίριο ή ανά διηρημένη ιδιοκτησία.

2. Ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός, ο οποίος συμπληρώνει τα στοιχεία της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου ή της διηρημένης ιδιοκτησίας, ορίζεται από τον ιδιοκτήτη για κάθε κτίριο ή διηρημένη ιδιοκτησία. Αν έχουν συσταθεί οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες, ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός για το σύνολο του κτιρίου μπορεί να ορίζεται ύστερα από απόφαση της πλειοψηφίας των κοινών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον κανονισμό της οροφοκτησίας, άλλως με απλή πλειοψηφία.

3. Το αρμόδιο τοπικό παρατηρητήριο μπορεί να προβαίνει σε έλεγχο των στοιχείων της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας που έχουν υποβληθεί, αντιπαραβάλλοντάς αυτά με τα στοιχεία που υποβλήθηκαν κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας, καθώς και με τα στοιχεία του πορίσματος των Ελεγκτών Δόμησης. Ύστερα από την υποβο-

λή της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου, η ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου πραγματοποιείται υποχρεωτικά ύστερα από την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας στο κτίριο ή στη διηρημένη ιδιοκτησία του, για την οποία απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας από δημόσια αρχή.

4. Τα στοιχεία ενημέρωσης και η αίτηση για την έκδοση πιστοποιητικού κτιρίου ή διηρημένης ιδιοκτησίας υποβάλλονται από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό. Για την ηλεκτρονική συμπλήρωση των στοιχείων, απαιτείται μοναδικός ειδικός κωδικός, ο οποίος δίνεται από το αρμόδιο τοπικό παρατηρητήριο ή τον εξουσιοδοτούμενο για τη διαχείριση του πληροφοριακού συστήματος.

5. Εφόσον συμπληρωθούν από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό τα στοιχεία του Πιστοποιητικού Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου (Π.Π.Τ.Κ.) και εκδοθούν τα σχετικά πιστοποιητικά, δίνεται κωδικός ιδιοκτησίας ο οποίος αποστέλλεται ηλεκτρονικά στον εξουσιοδοτημένο μηχανικό και στον αναφερόμενο στην αίτηση ιδιοκτήτη του κτιρίου ή και της αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας (οριζόντιας ή κάθετης).

Η έκδοση των πιστοποιητικών πληρότητας μπορεί να πραγματοποιείται και από τα Κέντρα Εξυπηρέτησης Πολιτών (Κ.Ε.Π.) ή τον εξουσιοδοτημένο για τη διαχείριση του πληροφοριακού συστήματος, ύστερα από αίτηση του ιδιοκτήτη. Υπόχρεοι ενημέρωσης της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου είναι τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα στο όνομα των οποίων εκδόθηκε η σχετική άδεια οικοδομικών εργασιών, καθώς και οι ειδικοί ή καθολικοί διάδοχοι αυτών, όπως καταγράφονται κάθε φορά στα έντυπα της ταυτότητας κτιρίου.

6. Ύστερα από την ολοκλήρωση της κατασκευής του κτιρίου και την έκδοση του Πιστοποιητικού Ελέγχου Κατασκευής (Π.Ε.Κ.) από το αρμόδιο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος, υπόχρεος ενημέρωσης της ταυτότητας κτιρίου είναι ο εκάστοτε κύριος του κτιρίου.

7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να καθοριστεί κάθε λεπτομέρεια σχετικά με την έκδοση των Πιστοποιητικών Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου και Ελέγχου Κατασκευής, ιδίως ο χρόνος ενημέρωσης των στοιχείων, ο τρόπος και η διαδικασία υποβολής της δήλωσης από τον μηχανικό, την πρόβλεψη ειδικού εντύπου συμπλήρωσης και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

8. Με όμοια απόφαση καθορίζονται επίσης η μορφή και τα τεχνικά χαρακτηριστικά των εντύπων της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας, τα οποία συμπληρώνει ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός, στο άρθρο 54 και επόμενα.

Άρθρο 57

Έλεγχος στοιχείων Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου

Το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος πραγματοποιεί δειγματοληπτικούς ελέγχους ετησίως σε ποσοστό τρία τοις εκατό (3%) των κτιρίων που λαμβάνουν ταυτότητα. Ο έλεγχος των υποβαλλόμενων στοιχείων της ταυτότητας κτιρίου διενεργείται από Ελεγκτές Δόμησης, οι οποίοι ορίζονται με ηλεκτρονική κλήρωση από το αρμόδιο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος. Ο έλεγχος συνίσταται στην επιβεβαίωση της ορθής συμπλήρωσης όλων των απαιτούμενων στοιχείων που πε-

ριγράφονται στα Έντυπα το περιεχόμενο των οποίων καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Άρθρο 58

Προδιαγραφές και υπόχρεοι τήρησης

1. Το έντυπο Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου και το Πιστοποιητικό Πληρότητας της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου, , το άρθρο 23 του ν. 4014/2011, οι δηλώσεις υπαγωγής του άρθρου 3 του ν.4178/2013 και του παρόντος, αποστέλλονται στο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος, τηρούνται από αυτό σε ηλεκτρονική μορφή και αποτελούν στοιχεία ελέγχου.

2. Οι διατάξεις που ισχύουν για τη δημοσιοποίηση, τη διάθεση και την προσάρτηση σε δικαιопραξίες και διοικητικές διαδικασίες των οικοδομικών αδειών και των εγκρίσεων εργασιών μικρής κλίμακας εφαρμόζονται αναλόγως και για το Πιστοποιητικό Πληρότητας της Ταυτότητας του Κτιρίου.

Άρθρο 59

Έντυπα

1. Αν απαιτείται άδεια από δημόσια αρχή για εκτέλεση οικοδομικών εργασιών με τις οποίες μεταβάλλονται πολεοδομικά και κτιριολογικά μεγέθη, όπως προσθήκη και επέκταση, των υπάρχοντων κτιρίων, για τον έλεγχο και την καταγραφή των στοιχείων συμπληρώνονται τα στοιχεία ειδικού εντύπου.

2. Αν απαιτείται η συμπλήρωση βεβαίωσης της παραγράφου 1 του άρθρου 83 για τον έλεγχο των στοιχείων, συμπληρώνονται τα στοιχεία στο ανωτέρω έντυπο. Η συμπλήρωση και ο έλεγχος των στοιχείων μπορεί να πραγματοποιείται και ανά αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία. Το σχετικό απόσπασμα της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου και το Πιστοποιητικό Πληρότητας της αντικαθιστά και περιλαμβάνει τη βεβαίωση που προβλέπεται στην παράγραφο 5 του άρθρου 83, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις της διάταξης αυτής.

3. Για κάθε κατάρτιση δημόσιας σύμβασης έργων, μελετών και υπηρεσιών του ν. 4412/2016 (Α΄ 200) όπως ισχύει, και έχει ως αντικείμενο ακίνητο με κτίσματα, απαιτείται προηγουμένως και η συμπλήρωση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

Άρθρο 60

Κυρώσεις

Αν κατά τη συμπλήρωση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας κτιρίου ή κατά τους περιοδικούς ελέγχους διαπιστωθεί ότι έχουν συμπληρωθεί ψευδώς στοιχεία ταυτότητας κτιρίου από τον επιβλέποντα ή τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό, πέραν των ποινικών κυρώσεων, επιβάλλεται:

α) πρόστιμο από δύο χιλιάδες (2.000) έως είκοσι χιλιάδες (20.000) ευρώ, ανάλογα με την επιφάνεια που δεν έχει αποτυπωθεί στην Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου,

β) αναστολή άδειας άσκησης επαγγέλματος για διάστημα από δύο (2) έως είκοσι τέσσερις (24) μήνες, ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης.

Η κύρωση επιβάλλεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από εισήγηση του Εποπτικού Συμβουλίου του άρθρου 18 του ν. 4030/2011.

Για τις ανωτέρω περιπτώσεις παραβάσεων, σε περίπτωση υποτροπής, καθώς και όταν οι ανωτέρω παραβάσεις αφορούν οικοδομικές εργασίες σε παραδοσιακούς οικισμούς, περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και σε προστατευόμενες περιοχές του άρθρου 19 του ν.1650/1986, το πρόστιμο είναι από τέσσερις χιλιάδες (4.000) ευρώ έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ. Η αναστολή αδείας ασκήσεως επαγγέλματος ορίζεται από τέσσερις (4) έως σαράντα οκτώ (48) μήνες ανάλογα με τη σοβαρότητα της παράβασης.

Οι ανωτέρω κυρώσεις καταγράφονται σε ειδικό μητρώο που τηρείται στο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος και κοινοποιούνται στις αρμόδιες υπηρεσίες που τηρούν τις ηλεκτρονικές βάσεις δεδομένων.

Από την ημερομηνία κοινοποίησης στις αρμόδιες υπηρεσίες απενεργοποιείται ο σχετικός κωδικός αριθμός μηχανικού για την πρόσβαση στο ηλεκτρονικό σύστημα καταχώρισης στοιχείων ταυτότητας κτιρίου.

Σε περίπτωση όπου κατά την συμπλήρωση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου ή κατά τους περιοδικούς ελέγχους, διαπιστώνεται ότι συμπληρώθηκαν ψευδώς στοιχεία ταυτότητας κτιρίου από τον επιβλέποντα ή τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό, πέραν των ποινικών κυρώσεων επιβάλλεται:

α) Πρόστιμο από δύο χιλιάδες (2.000) έως είκοσι χιλιάδες (20.000) ευρώ ανάλογα με την επιφάνεια που δεν έχει αποτυπωθεί στην Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου.

β) Παραπομπή στο Πειθαρχικό Συμβούλιο του ΤΕΕ, το οποίο δύναται να επιβάλει αναστολή της άσκησης επαγγέλματος για διάστημα από δύο (2) έως είκοσι τέσσερις (24) μήνες ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης. Οι τελεσίδικες αποφάσεις κοινοποιούνται αμελητί στο Εποπτικό Συμβούλιο.

Η κύρωση επιβάλλεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας κατόπιν εισήγησης του Εποπτικού Συμβουλίου του άρθρου 18 του ν. 4030/2011.

Για όλες τις παραπάνω περιπτώσεις παραβάσεων, σε περίπτωση υποτροπής, καθώς και όταν οι παραπάνω παραβάσεις αφορούν οικοδομικές εργασίες σε παραδοσιακούς οικισμούς, περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και σε προστατευόμενες περιοχές του άρθρου 19 του ν.1650/1986 «Για την προστασία του περιβάλλοντος» (Α΄ 160), όπως εκάστοτε ισχύει, το πρόστιμο είναι από τέσσερις χιλιάδες (4.000) ευρώ έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ. Η αναστολή αδείας ασκήσεως επαγγέλματος ορίζεται από τέσσερις (4) έως σαράντα οκτώ (48) μήνες ανάλογα με τη σοβαρότητα της παράβασης.

Οι παραπάνω κυρώσεις καταγράφονται σε ειδικό μητρώο που τηρείται στο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος και κοινοποιούνται στις αρμόδιες υπηρεσίες που τηρούν τις ηλεκτρονικές βάσεις δεδομένων.

Από την ημερομηνία κοινοποίησης στις αρμόδιες υπηρεσίες απενεργοποιείται ο σχετικός κωδικός αριθμός μηχανικού για την πρόσβαση στο ηλεκτρονικό σύστημα καταχώρισης στοιχείων ταυτότητας κτιρίου.

Άρθρο 61

Έλεγχος και καταγραφή δόμησης

1. Το Ηλεκτρονικό Μητρώο και τα κεντρικά υπολογιστικά συστήματα της Ε.Κ.Χ.Α. Α.Ε., της ΔΕΗ ΑΕ και του Κέντρου Διαλειτουργικότητας του Υπουργείου Οικονο-

μικών που λειτουργεί στη Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων (Γ.Γ.Π.Σ.) διασυνδέονται μόνιμα για την παροχή αμοιβαίας δυνατότητας άμεσης πρόσβασης και ανταλλαγής δεδομένων σε όσα από τα στοιχεία των τηρούμενων ηλεκτρονικών αρχείων είναι απαραίτητα για την εξακρίβωση της κατά το άρθρο 54 πληρότητας των στοιχείων της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου και τη διαπίστωση της τήρησης ή μη των διατάξεων και των προθεσμιών συμπλήρωσης αυτής. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Οικονομικών καθορίζονται ο τρόπος, οι όροι, οι ειδικότερες προϋποθέσεις, η διαδικασία και οι τεχνικές προδιαγραφές για τη σύνδεση των υπολογιστικών συστημάτων.

2. Αν από τους σχετικούς ελέγχους διασύνδεσης των ανωτέρω βάσεων δεδομένων προκύπτει ότι δεν τηρήθηκαν οι διατάξεις και οι προθεσμίες συμπλήρωσης της ταυτότητας του κτιρίου, αμελητί ενημερώνεται η αρμόδια Υ.ΔΟΜ. και το Τοπικό Παρατηρητήριο για τον έλεγχο και την καταγραφή αυθαίρετων κατασκευών. Πέραν της διαπίστωσης αυθαίρετων κατασκευών, για την παράλειψη συμπλήρωσης των στοιχείων της ταυτότητας του κτιρίου επιβάλλεται πρόστιμο από τον Ειδικό Γραμματέα Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας στον ιδιοκτήτη του ακινήτου. Το πρόστιμο μπορεί να ανέρχεται από διακόσια (200) ευρώ μέχρι και το 10% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου τα οποία στοιχεία ανακριβώς δηλώθηκαν. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται το ύψος και η ειδική διαδικασία επιβολής κυρώσεων και είσπραξης του προστίμου μέσω του Πράσινου Ταμείου.

Άρθρο 62

Μεταβατικές διατάξεις- Εξουσιοδοτικές διατάξεις Κεφαλαίου Δεύτερου Τμήματος Β΄

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ορίζεται η ημερομηνία έναρξης λειτουργίας του Ηλεκτρονικού Μητρώου.

Μέχρι την ημερομηνία που ορίζεται με την ανωτέρω απόφαση αναστέλλεται η ισχύς των διατάξεων των άρθρων 52 έως 61.

Άρθρο 63

Καταργούμενες διατάξεις Κεφαλαίου Δεύτερου Τμήματος Β΄

Από την ημερομηνία που ορίζεται με την απόφαση του άρθρου 62 καταργούνται τα άρθρα 1 έως 4 του ν. 3843/2010, καθώς και το άρθρο 46 του ν. 4178/2013.

ΤΜΗΜΑ Γ΄

ΕΛΕΓΧΟΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ, ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟ ΙΣΟΖΥΓΙΟ

Άρθρο 64

Ορισμοί

Για την εφαρμογή του παρόντος νόμου ισχύουν οι ακόλουθοι ορισμοί:

α) «Ηλεκτρονική πολεοδομική ταυτότητα δήμου»: η ηλεκτρονική βάση στην οποία κάθε δήμος καταγράφει και ενημερώνει τα στοιχεία του ισχύοντος και υπό εκπόνηση χωρικού σχεδιασμού, καθώς και τους κοινόχρηστους ή

αδόμητους χώρους αυτού, με σκοπό την άμεση και πλήρη πρόσβαση κάθε ενδιαφερόμενου στα ανωτέρω στοιχεία και πληροφορίες και τη δυνατότητα εποπτείας και επίσπευσης του σχεδιασμού.

β) «Τράπεζα Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων» («Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ.»): το ηλεκτρονικό σύστημα στο οποίο καταγράφονται και διαχειρίζονται, αφενός μεν, οι Τίτλοι Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης από βαρυνόμενα ακίνητα που έχουν εκδοθεί ή πρόκειται να εκδοθούν, καθώς και κάθε εκτελεστός τίτλος οφειλόμενης αποζημίωσης, αφετέρου δε, οι Τίτλοι Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου από ωφελούμενα ακίνητα που πρόκειται να εκδοθούν.

γ) «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης» («Μ.Σ.Δ.»): η αφαίρεση Συντελεστή Δόμησης (Σ.Δ.) από βαρυνόμενο ακίνητο και η προσθήκη αυτού σε ωφελούμενο ακίνητο.

δ) «Τίτλος Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης» («Τίτλος Μ.Σ.Δ.»): ο τίτλος που χορηγείται στον κύριο βαρυνόμενου ακινήτου και ενσωματώνει το δικαίωμα για πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ..

ε) «Τίτλος Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου» («Τίτλος Ε.Π.Ι.»): ο τίτλος που χορηγείται στον κύριο ωφελούμενου ακινήτου και ενσωματώνει την υποχρέωσή του για την αντιστάθμιση περιβαλλοντικού ισοζυγίου, μέσω της αντιστοίχισής του με τίτλο Μ.Σ.Δ., καθώς και του υπολογισμού και της καταβολής προς την Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ. της χρηματικής υποχρέωσης που προκύπτει από αυτήν. Η αντιστάθμιση αυτή απαιτείται στα ωφελούμενα ακίνητα λόγω της διατήρησης υπερβάλλοντος Σ.Δ. ή της προσθήκης Σ.Δ. ή της υλοποίησης επιτρεπόμενου κατά παρέκκλιση βάσει ειδικών διατάξεων Σ.Δ..

στ) «Βαρυνόμενο ακίνητο»: το ακίνητο για το οποίο μπορεί να εκδοθεί Τίτλος Μ.Σ.Δ..

ζ) «Ωφελούμενο ακίνητο»: το ακίνητο στο οποίο μπορεί να πραγματοποιηθεί Μ.Σ.Δ..

η) «Πραγματοποίηση Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης» («Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.»): η προσθήκη Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο μετά από την έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ. και την αντιστοίχισή του με τίτλο Ε.Π.Ι. μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ..

θ) «Πραγματοποίηση Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου» («Πραγματοποίηση Ε.Π.Ι.»): η διατήρηση εντός Π.Α.Ε.Σ. ή η εξασφάλιση υπερβάλλοντος Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο, λόγω εισφοράς στο Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο, με την έκδοση Τίτλου Ε.Π.Ι. και την αντιστοίχισή του με τίτλο Μ.Σ.Δ. μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ..

ι) «Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή» («Ζ.Υ.Σ.»): η ζώνη όπου επιτρέπεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενα ακίνητα.

ια) «Περιοχή Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή» («Π.Α.Ε.Σ.»): η περιοχή που, μετά τη λήξη της δυνατότητας υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος, καταγράφεται η συγκέντρωση αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 και της κατηγορίας 5 του άρθρου 96 του παρόντος. Σε αυτήν εξετάζεται η δυνατότητα οριστικής εξαίρεσης των ανωτέρω αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης από την κατεδάφιση, ύστερα από έκδοση Τίτλου Ε.Π.Ι. και αντιστοίχισή του με τίτλο Μ.Σ.Δ., μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ. και εφαρμόζονται δράσεις προς αποκατάσταση του Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου.

Άρθρο 65

Ηλεκτρονική πολεοδομική ταυτότητα δήμου

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

α) 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.Π.Ο.), 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.

β) 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.

γ) Τις πράξεις οριοθέτησης αιγιαλού και παραλίας.

δ) Τις πράξεις οριοθέτησης υδατορευμάτων.

ε) Τις προστατευόμενες περιβαλλοντικά περιοχές, όπως τους Τόπους Κοινοτικής Σημασίας (Τ.Κ.Σ.) του δικτύου «Natura 2000» του ν. 3937/2011 (Α' 60), καθώς και τις περιοχές προστασίας του ν. 1650/1986 (Α' 160).

στ) Τα διατηρητέα κτίρια του άρθρου 4 του ν. 1577/1985 (Α' 210).

ζ) Τους παραδοσιακούς οικισμούς ή παραδοσιακά τμήματα πόλης, τους ιστορικούς τόπους, τους ιστορικούς διατηρητέους οικισμούς, τις περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, καθώς και τους προστατευόμενους φυσικούς σχηματισμούς και τοπία.

η) Τα στοιχεία Μ.Σ.Δ. και, ειδικότερα, τα βαρυνόμενα και ωφελούμενα ακίνητα, τους Τίτλους Μ.Σ.Δ. και Ε.Π.Ι., τις Ζ.Υ.Σ., τις Π.Α.Ε.Σ. και κάθε άλλη σχετική πράξη.

θ) Τους αδόμητους ή κοινόχρηστους χώρους, όπως τους εγκεκριμένους σύμφωνα με τα ισχύοντα Ρυμοτομικά Σχέδια ή δεσμευμένους σύμφωνα με τα Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. Κοινόχρηστους Χώρους (Κ.Χ.), που τελούν υπό απαλλοτρίωση, καθώς και όσους τελούν σε καθεστώς άρσης απαλλοτρίωσης, και τα ακίνητα (οικόπεδα) από εισφορές γης που διαμορφώθηκαν με την πράξη εφαρμογής και δεν διατέθηκαν σύμφωνα με αυτήν, κατά την περίπτωση β' της παρ. 7 του άρθρου 12 του ν. 1337/1983.

2. Τα δεδομένα της παραγράφου 1, εξαιρουμένων των Τίτλων Μ.Σ.Δ. και Ε.Π.Ι., είναι προσβάσιμα σε κάθε ενδιαφερόμενο.

3. Το οικείο Τμήμα «Ελέγχου Δόμησης – Τοπικό Παρατηρητήριο» παρακολουθεί και επισημαίνει τα προβλήματα και τις καθυστερήσεις σύνταξης, έγκρισης και εφαρ-

μογής του χωρικού σχεδιασμού και υποβάλλει προτάσεις για την επίλυση και επίσηυσή του.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που εκδίδεται μέσα σε έξι (6) μήνες από την έναρξη ισχύος του παρόντος, καθορίζεται κάθε θέμα σχετικό με τη δημιουργία και λειτουργία της ανωτέρω ηλεκτρονικής βάσης, καθώς και ο τρόπος διασύνδεσής της με άλλες βάσεις γεωχωρικών πληροφοριών.

Άρθρο 66

Επίσηυση του χωρικού σχεδιασμού

1. Η Διεύθυνση «Ελέγχου Δόμησης - Περιφερειακό Παρατηρητήριο» εποπτεύει, παρακολουθεί, συντονίζει και επισπεύδει τις διαδικασίες τήρησης των χρονοδιαγραμμάτων σύνταξης, έγκρισης και εφαρμογής του χωρικού σχεδιασμού.

2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθορίζονται:

α) τα χρονοδιαγράμματα σύνταξης, έγκρισης και εφαρμογής των χωροταξικών και πολεοδομικών πλαισίων και σχεδίων του δήμου, με σκοπό την επίσηυση του σχεδιασμού, όπως ιδίως διαδικασίες για την επίσηυση αυτών και

β) τα κίνητρα που παρέχονται στους δήμους για την τήρηση των ανωτέρω χρονοδιαγραμμάτων.

Άρθρο 67

Τράπεζα Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων (Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ.)

1. Για την εκπλήρωση και την ταχεία πρόοδο της διαδικασίας περιβαλλοντικής αποκατάστασης, καθώς και για την ολοκλήρωση του χωρικού σχεδιασμού καθορίζεται αποκλειστικά ηλεκτρονική διαδικασία καταγραφής και διαχείρισης Τίτλων Μ.Σ.Δ. και Ε.Π.Ι., μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ..

2. Η Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ. δημιουργείται, ως ψηφιακή εφαρμογή, στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας και η διαχείρισή της ασκείται από το «Πράσινο Ταμείο», υπό την εποπτεία της Διεύθυνσης «Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Χωρικού Σχεδιασμού - Παρατηρητήριο».

3. Στην Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ.:

α) εγγράφονται υποχρεωτικά σε ηλεκτρονική βάση οι Τίτλοι Μ.Σ.Δ. που έχουν ήδη εκδοθεί, μετά από έλεγχο του Τμήματος «Ελέγχου Δόμησης – Τοπικό Παρατηρητήριο» ότι δεν είναι αυτοδίκαια άκυροι βάσει των διατάξεων του άρθρου 7 του ν. 3044/2002, ή πρόκειται να εκδοθούν, και οι Τίτλοι Ε.Π.Ι. που πρόκειται να εκδοθούν, με γεωχωρική αναφορά, ανά πολεοδομική ενότητα, δήμο, περιφερειακή ενότητα και περιφέρεια,

β) διεκπεραιώνονται ηλεκτρονικά, με χρήση ειδικών αλγόριθμων, οι διαδικασίες αντιστοίχισης των Τίτλων Ε.Π.Ι. με Τίτλους Μ.Σ.Δ., βάσει κριτηρίων ιεράρχησης, που σχετίζονται με την πολεοδομική ανάγκη διατήρησης Κ.Χ. και το χρόνο έκδοσης των Τίτλων Μ.Σ.Δ.,

γ) διεκπεραιώνονται ηλεκτρονικά οι διαδικασίες και καταβάλλονται από ίδιους πόρους, με βάση κριτήρια ιεράρχησης, ήτοι ενδεικτικώς την έκδοση δικαστικής απόφασης για αποζημίωση, την παλαιότητα έκδοσης τίτλων Μ.Σ.Δ., την πολεοδομική αναγκαιότητα διατήρησης των βαρυνόμενων λόγω απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης κοινόχρηστου χώρου οι αποζημιώσεις για εγκεκριμένους ή

δεσμευμένους Κ.Χ.,

δ) καταβάλλονται από ίδιους πόρους, με βάση τα ανωτέρω κριτήρια ιεράρχησης οι αποζημιώσεις Τίτλων Μ.Σ.Δ. και

ε) υπολογίζονται και καταβάλλονται προς την Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ. οι χρηματικές υποχρεώσεις που προκύπτουν από:

αα) Εισφορά Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου, όπως αυτή προβλέπεται από τους Τίτλους Ε.Π.Ι..

ββ) Παράβολα και Τέλη Εγγραφής των Τίτλων Μ.Σ.Δ. και Ε.Π.Ι..

4. Στην Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ. δημιουργούνται ειδικοί ηλεκτρονικοί αλγόριθμοι, με τους οποίους διεκπεραιώνονται αυτόματα:

α) η αντιστοίχιση των Τίτλων Μ.Σ.Δ. και Ε.Π.Ι. μεταξύ βαρυνόμενων και ωφελούμενων ακινήτων, αντιστοίχως, εντός του αυτού δήμου ή όμορων δήμων ή της οικείας περιφερειακής ενότητας ή περιφέρειας, ύστερα από εφαρμογή κριτηρίων ιεράρχησης,

β) ο υπολογισμός και η καταβολή από ίδιους πόρους της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ. της χρηματικής αποζημίωσης προς τους ιδιοκτήτες Τίτλων Μ.Σ.Δ., που δεν επιθυμούν την Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. εντός Ζ.Υ.Σ.,

γ) ο υπολογισμός και η καταβολή προς την Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ. της χρηματικής υποχρέωσης που προκύπτει από τους Τίτλους Ε.Π.Ι.,

δ) ο υπολογισμός των αξιών γης ανά μονάδα επιφάνειας του βαρυνόμενου και του ωφελούμενου ακινήτου και ο υπολογισμός της μετατροπής των επιφανειών του Τίτλου Μ.Σ.Δ. σε επιφάνειες του ωφελούμενου ακινήτου.

5. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Οικονομικών, καθορίζεται κάθε θέμα σχετικό με τη διαδικασία δημιουργίας της ηλεκτρονικής βάσης της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ., τον τρόπο και τις διαδικασίες λειτουργίας της, τη θέσπιση ειδικότερων κριτηρίων ιεράρχησης, και τους ειδικούς αλγόριθμους της παραγράφου 4.

Άρθρο 68

Τίτλος Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (Τίτλος Μ.Σ.Δ.)

1. Το δικαίωμα για μεταφορά Σ.Δ. από βαρυνόμενο ακίνητο ενσωματώνεται σε Τίτλο Μ.Σ.Δ., ο οποίος εκδίδεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από εισήγηση της Διεύθυνσης «Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Χωρικού Σχεδιασμού – Παρατηρητήριο». Την αίτηση για έκδοση Τίτλου Μ.Σ.Δ. υποβάλλει ο κύριος του ακινήτου στην ανωτέρω Διεύθυνση, μαζί με τους τίτλους που αποδεικνύουν την κυριότητα του ακινήτου, καθώς και τεχνική μελέτη για τον υπολειπόμενο Σ.Δ. του ακινήτου. Με την υποβολή της αίτησης από τον κύριο, τεκμαίρεται η συναίνεσή του για την έκδοση του Τίτλου.

2. Ο Τίτλος Μ.Σ.Δ. που αποκτά ο κύριος του βαρυνόμενου ακινήτου αντιστοιχεί στο Σ.Δ., που δεν επιτρέπεται να ανεγερθεί σε αυτό. Ο ανωτέρω τίτλος μπορεί να πραγματοποιηθεί είτε σε ωφελούμενο ακίνητο εντός Ζ.Υ.Σ. του αυτού δήμου με το βαρυνόμενο, ή σε όμορο δήμο στις περιπτώσεις βαρυνόμενων ακινήτων των περιπτώσεων β', γ', δ' και ε' της παραγράφου 1 του άρθρου 70, είτε με αποζημίωση από την Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ., ύστερα από αντιστοίχισή του με Τίτλο Ε.Π.Ι., εφόσον αυτό είναι εφικτό, εφαρμοζόμενων των κριτηρίων ιεράρχησης

και επιλεξιμότητας του άρθρου 67.

3. Ο Τίτλος Μ.Σ.Δ.:

α) είναι ονομαστικός,

β) για την έκδοσή του καταβάλλεται από τον ιδιοκτήτη του βαρυνόμενου ακινήτου παράβολο εκατό (100) ευρώ,

γ) εγγράφεται υποχρεωτικά στην Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ. με την καταβολή Τέλους Εγγραφής δεκαπέντε (15) ευρώ και μεταγράφεται στο οικείο Υποθηκοφυλακείο/Κτηματολογικό Γραφείο,

δ) η έκδοση και εγγραφή του δεν υπόκειται σε οποιονδήποτε άλλο φόρο, τέλος χαρτοσήμου ή τέλος, δικαίωμα και εισφορά ή κράτηση υπέρ του Δημοσίου, των δήμων, των περιφερειών ή οποιουδήποτε τρίτου,

ε) δεν επιτρέπεται να μεταβιβαστεί, εκτός από τις περιπτώσεις κληρονομικής διαδοχής.

4. Σε ρυμοτομούμενα ακίνητα, όπου υπάρχουν κτίσματα, δεν επιτρέπεται η έκδοση Τίτλου Μ.Σ.Δ., αν δεν έχουν προηγουμένως κατεδαφιστεί τα κτίσματα. Για την κατεδάφιση προσκομίζεται βεβαίωση της αρμόδιας ΥΔΟΜ, ενώ η έκταση που ρυμοτομείται θεωρείται ότι τίθεται σε κοινή χρήση με την έκδοση του Τίτλου Μ.Σ.Δ..

5. Με τον Τίτλο Μ.Σ.Δ. προσδιορίζονται οι επιφάνειες που μεταφέρονται από το βαρυνόμενο ακίνητο. Οι επιφάνειες αυτές υπολογίζονται με αφαίρεση των επιφανειών των κτισμάτων που διατηρούνται από τις επιφάνειες που μπορούν να δομηθούν με βάση το Σ.Δ., ο οποίος ισχύει στην περιοχή όπου βρίσκεται το βαρυνόμενο ακίνητο, χωρίς να υπολογίζονται ως δομήσιμες επιφάνειες υπόγειων χώρων.

6. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται:

α) οι προϋποθέσεις και οι ειδικότεροι όροι έκδοσης, τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, το περιεχόμενο και η διαδικασία έκδοσης του Τίτλου Μ.Σ.Δ.,

β) κάθε άλλο σχετικό με τον Τίτλο Μ.Σ.Δ. θέμα.

Άρθρο 69

Τίτλος Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου (Τίτλος Ε.Π.Ι.)

1. Ο τίτλος που χορηγείται στον κύριο ωφελούμενου ακινήτου για την εξασφάλιση Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου εκδίδεται από τη Διεύθυνση «Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Χωρικού Σχεδιασμού-Παρατηρητήριο».

2. Ο Τίτλος Ε.Π.Ι.:

α) είναι ονομαστικός,

β) για την έκδοσή του καταβάλλεται από τον ιδιοκτήτη του ωφελούμενου ακινήτου παράβολο εκατό (100) ευρώ,

γ) εγγράφεται υποχρεωτικά στην Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ. με την καταβολή τέλους εγγραφής δεκαπέντε (15) ευρώ,

δ) η έκδοση και εγγραφή του δεν υπόκειται σε οποιονδήποτε άλλο φόρο, τέλος χαρτοσήμου ή τέλος, δικαίωμα και εισφορά ή κράτηση υπέρ του Δημοσίου, των δήμων, των περιφερειών, ή οποιουδήποτε τρίτου.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται οι προϋποθέσεις και οι ειδικότεροι όροι έκδοσης, τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, το περιεχόμενο και η διαδικασία έκδοσης του Τίτλου Ε.Π.Ι. και κάθε άλλο σχετικό με αυτόν θέμα.

Άρθρο 70 Βαρυνόμενα ακίνητα

1. Βαρυνόμενα ακίνητα για τα οποία μπορεί να εκδοθεί Τίτλος Μ.Σ.Δ. είναι:

α) οι εγκεκριμένοι / δεσμευμένοι Κοινόχρηστοι Χώροι (Κ.Χ.) του άρθρου 32 του ν. 4067/2012 σε περιοχές Εγκεκριμένων Ρυμοτομικών Σχεδίων και, κατά προτεραιότητα, για την επανεπιβολή και κάλυψη της δαπάνης της προσήκουσας αποζημίωσης αυτών για τους οποίους πληρούνται οι προϋποθέσεις περί αυτοδίκαιης άρσης της απαλλοτρίωσής τους, είτε ύστερα από έκδοση σχετικής δικαστικής απόφασης είτε σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 32 του ν. 4067/2012 εφόσον συντρέχουν σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι και αναγκαιότητα διατήρησης των χώρων αυτών. Στα ακίνητα αυτά Τίτλος Μ.Σ.Δ. εκδίδεται μόνο για το ρυμοτομούμενο τμήμα, για το οποίο δεν είναι υπόχρεος προς καταβολή της αποζημίωσης ο ίδιος ο κύριος του ακινήτου, όπως το ακίνητο υφίστατο κατά την έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου και με την προϋπόθεση ότι ο κύριος του ακινήτου αποδέχεται αυτό το είδος της αποζημίωσης. Για τα ανωτέρω ακίνητα η απαλλοτρίωση, που κηρύχθηκε με την έγκριση του Σχεδίου Πόλης, θεωρείται ότι συντελείται με την έκδοση του Τίτλου Μ.Σ.Δ. μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ.,

β) τα ακίνητα με κτίρια, τα οποία έχουν χαρακτηριστεί τα ίδια ή η χρήση τους διατηρητέα, σύμφωνα με το άρθρο 6 του ν. 4067/2012 ή το άρθρο 4 του ν. 1577/1985 ή την παρ. 6 του άρθρου 79 του ν.δ. 8/1973 (Α' 124), καθώς και ακίνητα στα οποία, σύμφωνα με την περίπτωση β' της παρ. 5 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012 ή την περίπτωση β' της παρ. 4 του άρθρου 4 του ν. 1577/1985, έχουν επιβληθεί όροι και περιορισμοί δόμησης για την προστασία και ανάδειξη των διατηρητέων κτιρίων,

γ) τα ακίνητα με οικοδομήματα τα οποία έχουν χαρακτηριστεί μνημεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3028/2002 (Α' 153),

δ) οι εγκεκριμένοι / δεσμευμένοι Χώροι Κοινοφελών Χρήσεων (ΚΦ.Χ.), οι οποίοι περιέχουν οικοδομήματα που έχουν χαρακτηριστεί ως μνημεία,

ε) τα ακίνητα εντός σχεδίου πόλης ή εντός ορίων οικισμού, τα οποία χαρακτηρίζονται, σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και γενικώς της πολιτιστικής κληρονομιάς, αρχαιολογικοί χώροι ή ιστορικοί τόποι και για τα οποία έχουν τεθεί περιορισμοί στην εξάντληση του Σ.Δ. ή στα οποία απαγορεύεται τελείως η δόμηση.

2. Τα ακίνητα, που αναφέρονται στις περιπτώσεις β', γ' και ε' της παραγράφου 1, δεν θεωρούνται βαρυνόμενα, εφόσον είναι χώροι λατρείας οποιουδήποτε δόγματος ή ανήκουν στο Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ..

3. Επιτρέπεται η μεταφορά ολόκληρου του Σ.Δ. των ακινήτων που αναφέρονται στις περιπτώσεις β', γ', δ' και ε' της παραγράφου 1, εφόσον ο κύριος παραχωρήσει την κυριότητα στο Δημόσιο ή στον οικείο δήμο, χωρίς άλλο αντάλλαγμα και εκδοθεί σχετική απόφαση αποδόχης της παραχώρησης από τον αντίστοιχο φορέα και σύμφωνη γνώμη του Κ.Ε.Σ.Α.. Η παραχώρηση αυτή δεν υπόκειται σε φόρο μεταβίβασης ή σε οποιονδήποτε άλλο φόρο, τέλος χαρτοσήμου ή άλλο τέλος, δικαίωμα και εισφορά ή κράτηση υπέρ του Δημοσίου, των δήμων, των

περιφερειών ή οποιουδήποτε τρίτου, με εξαίρεση την παραχώρηση σε δήμο, η οποία υπόκειται σε φόρο δωρεάς.

4. Στις περιπτώσεις γ' και ε' της παραγράφου 1, ο Τίτλος Μ.Σ.Δ. περιλαμβάνει και το ρυμοτομούμενο τμήμα, δομημένο ή μη, του διατηρητέου ακινήτου.

5. Ο Σ.Δ., που μεταφέρεται, αφαιρείται οριστικά από το βαρυνόμενο ακίνητο. Η αφαίρεση αυτή ενεργεί υπέρ και κατά των καθολικών ή ειδικών διαδόχων του κυρίου του ακινήτου και το συνοδεύει ακόμα και στην περίπτωση πρωτότυπου τρόπου κτήσης κυριότητας σε αυτό.

Άρθρο 71 **Ωφελούμενα ακίνητα**

Ωφελούμενα ακίνητα είναι αυτά που:

α) βρίσκονται εντός Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή (Ζ.Υ.Σ.) και ανήκουν ή περιέρχονται στην κυριότητα κατόχου Τίτλου Μ.Σ.Δ., στα οποία μπορεί να πραγματοποιηθεί Μ.Σ.Δ. με την αντιστοιχία του τελευταίου με τίτλο Ε.Π.Ι. μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ..

β) βρίσκονται εντός Π.Α.Ε.Σ. και ανήκουν στην κατηγορία 5 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 ή στην κατηγορία 5 του άρθρου 96 του παρόντος και για τα οποία έχει τηρηθεί η διαδικασία οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση που προβλέπεται στην παράγραφο 7 του άρθρου 73. Στα ακίνητα αυτά μπορεί να διατηρηθεί ο υπερβάλλων Σ.Δ. με την έκδοση Τίτλου Ε.Π.Ι. και την αντιστοιχισή του με Τίτλο Μ.Σ.Δ. μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ.,

γ) εντάσσονται στις διατάξεις του άρθρου 10 του ν. 4067/2012 μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος και για τα οποία ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) της αύξησης του επιτρεπόμενου Σ.Δ. εξασφαλίζεται με την έκδοση Τίτλου Ε.Π.Ι. και την αντιστοιχισή του με Τίτλο Μ.Σ.Δ. μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ..

δ) οικόπεδα ή γήπεδα με αποκλίσεις του εμβαδού, όπως αυτό καταμετρήθηκε σε τοπογραφικό διάγραμμα με εξάρτηση από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων (Ε.Γ.Σ.Α. 1987) σε σχέση με το αναγραφόμενο στο τοπογραφικό διάγραμμα που έχει συνταχθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος και βάσει του οποίου εκδόθηκε οικοδομική άδεια ή καταρτίστηκε συμβολαιογραφική πράξη, μεγαλύτερες των προβλεπόμενων στην παρ. 2 του άρθρου 4 του ν. 4178/2013 ή στην υποπερίπτωση ββ' της περίπτωσης β' της παραγράφου 2 του άρθρου 39 του παρόντος, κατά ποσοστό ± πέντε τοις εκατό (±5%) για τα οικόπεδα και ± δέκα τοις εκατό (±10%) για τα γήπεδα και έως ποσοστού ± δέκα τοις εκατό (±10%) για τα οικόπεδα και ± είκοσι τοις εκατό (±20%) για τα γήπεδα. Σε αυτές τις περιπτώσεις, οι εμβαδομετρήσεις οικοπέδων/γήπεδων, που έχουν συμπεριληφθεί σε διοικητικές πράξεις και εμπράγματα δικαιопραξίες, θεωρούνται αποδεκτές με την καταβολή εισφοράς για την έκδοση Τίτλου Ε.Π.Ι. και της αντιστοιχισής του με Τίτλο Μ.Σ.Δ., μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ.,

ε) ανήκουν στο Δημόσιο και για τα οποία, μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος, υποβάλλεται αίτηση για έγκριση Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.) σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3986/2011 (Α' 152) και για τα οποία ποσοστό δεκαπέντε τοις εκατό (15%) του επιτρεπόμενου, σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις, Σ.Δ. εξασφαλίζεται με την έκδοση Τίτλου Ε.Π.Ι. και την αντιστοιχισή του με Τίτλο Μ.Σ.Δ., μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ..

Άρθρο 72 **Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (Ζ.Υ.Σ.)**

1. Η μεταφορά του Σ.Δ. πραγματοποιείται αποκλειστικά από βαρυνόμενο ακίνητο σε ωφελούμενο ακίνητο που βρίσκεται μέσα σε Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ.), ύστερα από τον υπολογισμό των αξιών γης, ανά μονάδα επιφάνειας του βαρυνόμενου και του ωφελούμενου ακινήτου και τον υπολογισμό της μετατροπής των επιφανειών του Τίτλου Μ.Σ.Δ. σε επιφάνειες του ωφελούμενου ακινήτου μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ..

2. Οι Ζ.Υ.Σ. εγκρίνονται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας με τήρηση της ακόλουθης διαδικασίας:

α) Κίνηση της διαδικασίας επίσημης για την έγκρισή τους με έκδοση απόφασης από τον οικείο δήμο, ή σύνολο όμορων δήμων ή την περιφέρεια ή το Υ.Π.ΕΝ. που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

β) Εκπόνηση Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) με τήρηση των διαδικασιών δημοσιότητας αυτής.

γ) Εκπόνηση της μελέτης Ζ.Υ.Σ. με τήρηση των διαδικασιών δημοσιότητας αυτής.

δ) Γνωμοδότηση των οικείων δημοτικών ή περιφερειακών συμβουλίων. Ειδικά, στις μητροπολιτικές περιοχές Αθήνας και Θεσσαλονίκης αρμόδιο όργανο για τη γνωμοδότηση του προηγούμενου εδαφίου είναι η Διεύθυνση Μητροπολιτικού Σχεδιασμού.

ε) Εισήγηση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού (Δ.Π.Σ.) του Υ.Π.ΕΝ..

στ) Γνωμοδότηση του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α..

3. Οι Ζ.Υ.Σ. καθορίζονται, επίσης, στο πλαίσιο εκπόνησης Τοπικών Χωρικών Σχεδίων (Τ.Χ.Σ.).

4. Το χωρικό πεδίο της ειδικής πολεοδομικής μελέτης Ζ.Υ.Σ. καθορίζεται ως το σύνολο της έκτασης κάθε δήμου ή και των όμορων δήμων ή και της οικείας περιφερειακής ενότητας ή περιφέρειας, βάσει πολεοδομικών κριτηρίων.

5. Η έγκριση Ζ.Υ.Σ. μπορεί να γίνεται σε συνδυασμό με τη διαδικασία έγκρισης Π.Α.Ε.Σ., εφόσον αφορούν τον ίδιο δήμο ή σύνολο όμορων δήμων, ή και την ίδια περιφερειακή ενότητα ή περιφέρεια. Οι Ζ.Υ.Σ. μπορεί να χωροθετούνται σε περιοχές για τις οποίες συντρέχουν σωρευτικά οι εξής προϋποθέσεις:

α) βρίσκονται εντός Εγκεκριμένων Ρυμοτομικών Σχεδίων ή εντός περιοχών που έχει εκκινήσει η διαδικασία πολεοδόμησης με κανονιστική πράξη ή εντός εγκεκριμένων ορίων οικισμών, που υφίστανται πριν από την έναρξη ισχύος του ν.δ. της 17.7.1923 ή έχουν πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων,

β) βρίσκονται εκτός των ορίων ιστορικών τόπων, παραδοσιακών οικισμών, αρχαιολογικών χώρων, περιοχών που προβλέπονται στην παρ. 3 του άρθρου 18 του ν. 1650/1986, στην περίπτωση β' της παρ. 5 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012 ή στην περίπτωση β' της παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 1577/1985 και περιοχών στις οποίες έχουν επιβληθεί ειδικοί όροι δόμησης για την προστασία παραδοσιακών ή αρχιτεκτονικών συνόλων, αρχαιολογικών χώρων ή άλλων πολιτιστικών ή περιβαλλοντικά αξιόλογων στοιχείων,

γ) βρίσκονται εκτός ιστορικών κέντρων πόλεων, με εξαίρεση τα τμήματα που αναπλάθονται, σύμφωνα με τα άρθρα 8 έως 17 του ν. 2508/1997 (Α' 124),

δ) βρίσκονται εκτός καθορισμένων ορίων περιοχών, οι οποίες έχουν χαρακτηριστεί ζώνες προστασίας χώρων ή κτιρίων που έχουν κηρυχθεί για οποιοδήποτε λόγο προστατευόμενοι, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις,

ε) βρίσκονται εκτός των δύο πρώτων Οικοδομικών Τετραγώνων μετά τη γραμμή του αιγιαλού ή της όχθης μεγάλων λιμνών ή πλεύσιμων ποταμών και εκτός ανοικτών οικοδομικών τετραγώνων,

στ) βρίσκονται εκτός περιοχών με κλίση του φυσικού εδάφους μεγαλύτερη από είκοσι πέντε τοις εκατό (25%),

ζ) βρίσκονται εκτός περιοχών που γειτνιάζουν με δασικές εκτάσεις.

6. Με τις ειδικές πολεοδομικές μελέτες Ζ.Υ.Σ. προσδιορίζονται μέσα στην περιοχή του δήμου ή των όμορων δήμων ή της οικείας Περιφερειακής Ενότητας ή περιφέρειας, για την οποία συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παραγράφου 5, η ζώνη υποδοχής Μ.Σ.Δ. και, σε ποσοστό επί του συνολικού εμβαδού των δομήσιμων επιφανειών της ζώνης, όπως το ποσοστό αυτό προκύπτει από τον υπολογισμό των Σ.Δ. που ισχύουν στην περιοχή, το ανώτατο συνολικό εμβαδόν δομήσιμων επιφανειών που επιτρέπεται να μεταφερθεί μέσα σε αυτήν, αφού αξιολογηθούν:

α) το προτεινόμενο ποσοστό αύξησης του ισχύοντος Σ.Δ. που προκύπτει λαμβάνοντας υπόψη το βαθμό οικιστικής ανάπτυξης, τη θέση, φυσιογνωμία και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής, την οικιστική πυκνότητα και το όριο κορεσμού, σύμφωνα με τον ισχύοντα Σ.Δ., την έκταση που προκύπτει από την αδυναμία εκμετάλλευσης ακινήτων, όπως διατηρητέων κτιρίων, το σύνολο των Τίτλων Μ.Σ.Δ. που έχουν εκδοθεί για την Μ.Σ.Δ. στην περιοχή, την επιβάρυνση από αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 και του άρθρου 96 του παρόντος,

β) η επακόλουθη μεταβολή της οικιστικής φυσιογνωμίας της περιοχής με προσδιορισμό της μεταβολής πυκνοτήτων και του κυκλοφοριακού φόρτου και άλλων παραμέτρων του αστικού περιβάλλοντος,

γ) η επάρκεια, μετά και την πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ., των Κ.Χ. και ΚΦ.Χ., που προβλέπονται από το Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο, για την κάλυψη των αναγκών των κατοίκων της περιοχής.

7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθορίζονται οι ειδικότερες προδιαγραφές, το περιεχόμενο και οι διαδικασίες εκπόνησης των μελετών για την έγκριση Ζ.Υ.Σ. και κάθε άλλο σχετικό με τις μελέτες αυτές θέμα.

Άρθρο 73

Περιοχές Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή (Π.Α.Ε.Σ.)

1. Σκοπός των Π.Α.Ε.Σ. είναι η διερεύνηση της δυνατότητας οριστικής εξαιρέσης από την κατεδάφιση των αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 και της κατηγορίας 5 του άρθρου 96 του παρόντος.

2. Η κίνηση της διαδικασίας για την έγκριση Π.Α.Ε.Σ. γίνεται μετά το πέρας της καταληκτικής ημερομηνίας υπαγωγής των αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 102 του παρόντος.

3. Οι Π.Α.Ε.Σ. μπορεί να βρίσκονται:

α) εντός Εγκεκριμένων Ρυμοτομικών Σχεδίων ή εγκεκριμένων ορίων οικισμών που υφίσταται πριν από την έ-

ναρξη ισχύος του ν.δ. της 17.7.1923 ή έχουν πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων,

β) εκτός Εγκεκριμένων Ρυμοτομικών Σχεδίων ή εγκεκριμένων ορίων οικισμών που υφίσταται πριν από την έναρξη ισχύος του ν.δ. 17.7.1923 ή έχουν πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων.

4. Οι Π.Α.Ε.Σ. εγκρίνονται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας με τήρηση της ακόλουθης διαδικασίας:

α) Κίνηση της διαδικασίας επίστευσης για την έγκρισή τους με έκδοση απόφασης από τον οικείο δήμο, ή σύνολο όμορων δήμων ή την περιφέρεια ή το Υ.Π.ΕΝ. που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

β) Εκπόνηση Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) με τήρηση των διαδικασιών δημοσιότητας αυτής.

γ) Εκπόνηση της μελέτης Π.Α.Ε.Σ. με τήρηση των διαδικασιών δημοσιότητας αυτής.

δ) Γνωμοδότηση των οικείων δημοτικών ή περιφερειακών συμβουλίων. Ειδικά, στις μητροπολιτικές περιοχές Αθήνας και Θεσσαλονίκης αρμόδιο όργανο για τη γνωμοδότηση του προηγούμενου εδαφίου είναι η Διεύθυνση Μητροπολιτικού Σχεδιασμού.

ε) Εισηγήση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού (Δ.Π.Σ.) του Υ.Π.ΕΝ.

στ) Γνωμοδότηση του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.

Οι εκτός σχεδίου Π.Α.Ε.Σ. ρυθμίζονται στο πλαίσιο εκπόνησης Τ.Χ.Σ.

5. Οι Π.Α.Ε.Σ. δεν μπορεί να χωροθετούνται σε περιοχές της παραγράφου 2 του άρθρου 89.

6. Με την ολοκλήρωση του χωρικού σχεδιασμού εντός των Π.Α.Ε.Σ. και την έκδοση του προεδρικού διατάγματος για την έγκριση Π.Α.Ε.Σ. και της πολεοδόμησης όπου αυτό απαιτείται, είναι δυνατή η κατά περίπτωση οριστική εξαιρέση από την κατεδάφιση των αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 και της κατηγορίας 5 του άρθρου 96 του παρόντος, μετά την έκδοση τίτλου Ε.Π.Ι. και την καταβολή του σχετικού παραβόλου.

7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθορίζονται οι ειδικότερες προδιαγραφές, το περιεχόμενο και οι διαδικασίες εκπόνησης των μελετών για την έγκριση των Π.Α.Ε.Σ., καθώς και κάθε άλλο σχετικό με τις μελέτες αυτές θέμα.

Άρθρο 74

Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.

1. Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. είναι η έκδοση απόφασης για την προσθήκη Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο με την υλοποίηση Τίτλου Μ.Σ.Δ. με τη μετατροπή των επιφανειών του Τίτλου Μ.Σ.Δ. σε επιφάνειες του ωφελούμενου ακινήτου και την αντιστοίχισή του με τίτλο Ε.Π.Ι. μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ. η οποία μεταγράφεται στο οικείο Υποθηκοφυλακείο η Κτηματολογικό Γραφείο.

2. Αρμόδια για την έκδοση απόφασης της παραγράφου 1 είναι η Υ.ΔΟΜ. στην οποία υπάγεται το ωφελούμενο ακίνητο.

3. Με την έκδοση της απόφασης της παραγράφου 1 αποσβήνεται το δικαίωμα που ενσωματώνεται στον Τίτλο Μ.Σ.Δ. και αυτός ακυρώνεται με αντίστοιχη διαγραφή του στην Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ.. Αν ο Τίτλος Μ.Σ.Δ. χρησιμοποιείται μόνον εν μέρει κατά την ανωτέρω πραγματοποιή-

ηση Μ.Σ.Δ., καταχωρίζεται στην Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ. ενημέρωση του Τίτλου, που αφορά το πραγματοποιούμενο μέρος το οποίο στρογγυλοποιείται προς τα πάνω σε ακέραιες μονάδες τετραγωνικών μέτρων.

4. Για την έκδοση της σχετικής οικοδομικής άδειας καταβάλλεται από τους κύριους του ωφελούμενου ακινήτου στην Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ. ποσό ίσο προς το πέντε τοις εκατό (5%) της αντικειμενικής αξίας του πραγματοποιούμενου Σ.Δ.. Το ποσό αυτό διατίθεται για τη χρηματοδότηση δράσεων περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης του άρθρου 76, μέσω της υλοποίησης αντίστοιχων προγραμμάτων, με αποκλειστικό δικαιούχο το δήμο όπου βρίσκεται το ωφελούμενο ακίνητο.

5. Η προσθήκη αυτή ενεργεί υπέρ και κατά των καθολικών ή ειδικών διαδόχων του κυρίου του ωφελούμενου ακινήτου και συνοδεύει το ακίνητο και στην περίπτωση πρωτότυπου τρόπου κτήσης της κυριότητας.

6. Η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. σε Ζ.Υ.Σ. επιτρέπεται να γίνεται και εν μέρει ή διαδοχικά από το ίδιο βαρυνόμενο ή από διάφορα βαρυνόμενα προς το ίδιο ή διάφορα ωφελούμενα ακίνητα.

7. Αν το ωφελούμενο ακίνητο βρίσκεται σε άμεση γειτνίαση με κτίριο που υπάγεται στις διατάξεις των περιπτώσεων β', γ', δ' και ε' της παραγράφου 1 του άρθρου 70, απαιτείται για την έκδοση της σχετικής οικοδομικής άδειας η σύμφωνη γνώμη της υπηρεσίας που είναι αρμόδια για την προστασία του.

Άρθρο 75

Απόδοση προστίμων και λοιπών εισφορών

1. Για την εξυπηρέτηση των σκοπών της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ., για τις δράσεις περιβαλλοντικής και πολεοδομικής αποκατάστασης του άρθρου 76, συνιστάται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ειδικός λογαριασμός, υπό τη διαχείριση του «Πράσινου Ταμείου». Πόροι του λογαριασμού αυτού είναι:

α) ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) επί του ποσού των προστίμων για τις αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 και της κατηγορίας 5 του άρθρου 96 του παρόντος,

β) τα τέλη εγγραφής των Τίτλων Μ.Σ.Δ. και Ε.Π.Ι., σύμφωνα με την περίπτωση γ' της παρ. 3 του άρθρου 68 και την περίπτωση γ' της παρ. 2 του άρθρου 69,

γ) τα ποσά της παραγράφου 4 του άρθρου 74.

Οι ανωτέρω πόροι διατίθενται αποκλειστικά για τους σκοπούς της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ., καθώς και για τις Δράσεις Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου του άρθρου 77.

2. Για την χρηματοδότηση των δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου του άρθρου 77 συνιστάται ειδικός λογαριασμός, υπό τη διαχείριση του «Πράσινου Ταμείου». Πόροι του λογαριασμού αυτού είναι:

α) το υπόλοιπο, μετά την εφαρμογή της περίπτωσης α' της παραγράφου 1, ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) επί του ποσού των προστίμων για τις αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 και της κατηγορίας 5 του άρθρου 96 του παρόντος,

β) τα πρόστιμα για τις αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης των κατηγοριών 1 έως και 4 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 και των κατηγοριών 1 έως και 4 του άρθρου 96 του παρόντος,

γ) ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) επί των προστί-

μων του άρθρου 94,

δ) τα παράβολα για την έκδοση Τίτλων Μ.Σ.Δ. και Ε.Π.Ι. σύμφωνα με την περίπτωση β' της παραγράφου 3 του άρθρου 68 και την περίπτωση β' της παραγράφου 2 του άρθρου 69.

3. Το ύψος των παραβόλων έκδοσης και τελών εγγραφής των Τίτλων Μ.Σ.Δ. και Ε.Π.Ι. μπορεί να αναπροσαρμόζεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Οικονομικών.

Άρθρο 76

Δράσεις περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ.

1. Μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ., χρηματοδοτούνται από το Πράσινο Ταμείο, μετά από σύμφωνη γνώμη της Διεύθυνσης «Προστασίας Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Χωρικού Σχεδιασμού - Παρατηρητήριο» δράσεις περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης, κατά προτεραιότητα σε εγκεκριμένες Π.Α.Ε.Σ. της περίπτωσης α' της παραγράφου 3 του άρθρου 73, με αντικείμενο:

α) την απόκτηση και παραχώρηση ακινήτων, τα οποία δεν ανήκουν στο Δημόσιο ή τον ευρύτερο δημόσιο τομέα, με σκοπό τη δημιουργία ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων,

β) την απόκτηση και παραχώρηση διατηρητέων κτιρίων και του περιβάλλοντος χώρου αυτών, που δεν ανήκουν σε Ν.Π.Δ.Δ. ή σε ΔΕΚΟ, για τη δημιουργία χώρων κοινωφελών χρήσεων,

γ) την βάσει κριτηρίων ιεράρχησης, όπως τον πολεοδομικό σχεδιασμό, την αυξημένη ανάγκη για δημιουργία θέσεων στάθμευσης, τα υφιστάμενα Τ.Χ.Σ., δημιουργία υπόγειων και υπέργειων χώρων στάθμευσης με βιοκλιματικά χαρακτηριστικά σε περιοχές με υπέρμετρη πολεοδομική επιβάρυνση,

δ) την βάσει κριτηρίων ιεράρχησης, όπως παλαιότητα δέσμευσης, κοινωνικά κριτήρια, πολεοδομική και περιβαλλοντική σημασία απαλλοτρίωση ή ανταλλαγή ακινήτων ή τμημάτων αυτών:

αα) ιδιοκτησίας οικοδομικών συνεταιρισμών ή ενώσεων οικοδομικών συνεταιρισμών, τα οποία βρίσκονται εν όλω ή εν μέρει εντός ιδιωτικών δασικών εκτάσεων ή

ββ) στα οποία έχει επιβληθεί ολική απαγόρευση δόμησης από κανονιστικές πράξεις της διοίκησης για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος ή της πολιτιστικής κληρονομιάς και στα οποία σωρευτικά, αφενός μεν, είχε αναγνωριστεί με ατομική ή κανονιστική πράξη της Διοίκησης δικαίωμα δόμησης, το οποίο μεταγενέστερα ανακλήθηκε διοικητικά ή ακυρώθηκε δικαστικά, αφετέρου δε, έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση με την οποία υποχρεούται η Διοίκηση να προχωρήσει σε απαλλοτρίωση ή ανταλλαγή αυτών,

ε) ολοκληρωμένες παρεμβάσεις ανάπλασης σε περιβαλλοντικά και πολεοδομικά υποβαθμισμένες ή κορεσμένες περιοχές, καθώς και σε περιοχές που χρήζουν ειδικής προστασίας, με σκοπό κυρίως την ανάδειξη και προστασία των περιοχών, τη διεύρυνση του αδόμητου – ελεύθερου χώρου, την ανανέωση του κτιριακού αποθέματος και την αύξηση της αστικής βιωσιμότητας των περιοχών. Στις αναπλάσεις αυτές περιλαμβάνεται και η ενοποίηση ακάλυπτων χώρων και άλλων οικοπέδων για τη δημιουργία δικτύου ελεύθερων προσβάσιμων χώρων αποκλειστικά για πεζούς, όπως προβλέπεται στην παρ. 5

του άρθρου 10 του ν. 4067/2012.

Άρθρο 77 **Δράσεις Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου**

1. Για την περιβαλλοντική και πολεοδομική αποκατάσταση και εξισορρόπηση της επιβάρυνσης που προκαλείται από τη διατήρηση αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης, χρηματοδοτούνται από το Πράσινο Ταμείο οι δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου με αντικείμενο:

α) Ολοκληρωμένες παρεμβάσεις ανάπλασης σε περιβαλλοντικά και πολεοδομικά υποβαθμισμένες ή κορεσμένες περιοχές, καθώς και σε περιοχές που χρήζουν ειδικής προστασίας.

β) Τη διαμόρφωση κοινόχρηστων χώρων για την εξασφάλιση μέγιστης περιβαλλοντικής και αισθητικής ποιότητας και χρησιμότητας από τους πολίτες. Στη δράση αυτή περιλαμβάνονται ιδίως:

αα) η διαμόρφωση νέων και η αναδιαμόρφωση, βελτίωση και αναβάθμιση υφιστάμενων κοινόχρηστων χώρων στον αστικό ιστό, περιλαμβανόμενης και της δυνατότητας εξοπλισμού τους με υπόγειους χώρους στάθμευσης οχημάτων,

ββ) η δημιουργία, συμπλήρωση, διαμόρφωση και βελτίωση δικτύων κοινόχρηστων χώρων και δικτύων πράσινων παρεμβάσεων στον αστικό ιστό,

γγ) η δημιουργία και αναβάθμιση δικτύων ασφαλών διαδρομών πεζών, με την αισθητική, λειτουργική, περιβαλλοντική και βιοκλιματική αναβάθμιση πεζοδρομίων, πεζοδρόμων και νησίδων γειτονιάς, περιλαμβανομένων των διατάξεων πρασίνου και επιμέρους υποδομών και εξοπλισμού,

δδ) η αναβάθμιση του αστικού εξοπλισμού κάθε είδους στο δημόσιο χώρο των πόλεων, περιλαμβανομένων παιδότοπων και πλατειών,

εε) η βελτίωση και αναβάθμιση της προσβασιμότητας των κοινόχρηστων χώρων, των παιδότοπων, των πλατειών, των χώρων πρασίνου και του αστικού εξοπλισμού από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα,

στστ) η εκπόνηση πρότυπων αρχιτεκτονικών μελετών διαμόρφωσης των κοινόχρηστων χώρων στους οποίους εγκαθίστανται προσωρινές κατασκευές, της παρ. 74 του άρθρου 2 και του άρθρου 21 του ν. 4067/2012, ύστερα από νόμιμη παραχώρησή τους για συγκεκριμένη εμπορική εκμετάλλευση ή την τοποθέτηση τραπεζοκαθισμάτων από φορείς του Δημοσίου και δήμους, με τις οποίες αντιμετωπίζονται ενιαία τα μορφολογικά στοιχεία, το μέγεθος, τα υλικά κατασκευής και η αρμονική ένταξη των προσωρινών κατασκευών στο χώρο με ευθύνη του οικείου δήμου,

γ) Την κατεδάφιση αυθαίρετων ή και επικίνδυνων κτισμάτων. Στη δράση αυτή περιλαμβάνονται ιδίως:

αα) η κατεδάφιση αυθαίρετων κτισμάτων εντός δασικών και αναδασωτέων εκτάσεων, αρχαιολογικών χώρων, αιγιαλών, καθώς και σε ποτάμια, λίμνες και ρέματα, για τα οποία έχει δημοσιευτεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση,

ββ) η κατεδάφιση επικινδύνως ετοιμόρροπων κτισμάτων σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. της 13.4.1929 (Α' 153).

δ) Την αποκατάσταση, ανακαίνιση, αισθητική αναβάθμιση και διαμόρφωση κτιρίων που ανήκουν στην ιδιοκτησία των Ο.Τ.Α. και φορέων Ν.Π.Δ.Δ. και ΔΕΚΟ.

Στη δράση αυτή περιλαμβάνονται ιδίως:

αα) η αποκατάσταση δημόσιων διατηρητέων κτιρίων και μνημείων,

ββ) Η ανακαίνιση και διαμόρφωση κτιρίων με στόχο την επανάχρησή τους για την κάλυψη αναγκών εγκατάστασης κοινωνικών, πολιτιστικών ή εν γένει αναπτυξιακών δραστηριοτήτων,

γγ) η αισθητική αναβάθμιση όψεων κτιρίων σε αξιόλογα τουριστικά, κοινωνικά ή πολιτιστικά σημεία της πόλης ή του δήμου, όπως σε κεντρικές πλατείες, καθώς και κτιρίων κεντρικών αξόνων και παραλιακών μετώπων,

δδ) η ενεργειακή, αισθητική και λειτουργική αναβάθμιση σχολικών κτιρίων και των υπαίθριων χώρων τους,

ε) Τον καθαρισμό και οριοθέτηση ρεμάτων, καθώς και την εκτέλεση έργων αποκατάστασης και ανάδειξής τους.

στ) Την αποκομιδή και ασφαλή διαχείριση επικίνδυνων αποβλήτων και μπαζών με έμφαση σε περιβαλλοντικά και πολεοδομικά ευαίσθητες περιοχές.

ζ) Την ολοκλήρωση ή αναθεώρηση του χωρικού σχεδιασμού, καθώς και την εκπόνηση μελετών περιβαλλοντικής και πολεοδομικής διαχείρισης. Στην δράση αυτή περιλαμβάνεται και η εκπόνηση μελετών δημοσίου ενδιαφέροντος για την ανάδειξη και προστασία περιοχών εντός και σε οπτική επαφή με τις ζώνες Α αρχαιολογικών χώρων, προστατευόμενων περιοχών (εντός ζώνης 500 μ. από ακτή / όχθη λιμνών και ποταμών, εντός ζώνης 20 μ από οριογραμμές ρεμάτων, τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, Natura κ.λπ.), διατηρητέων μνημείων, καθώς και αναδάσωσης αναδασωτέων εκτάσεων στις υπόψη περιοχές.

η) Τη χρηματοδότηση για την απόκτηση μέσω απαλλοτριώσεων ακινήτων, τα οποία δεν ανήκουν στο Δημόσιο ή τον ευρύτερο Δημόσιο Τομέα και τα οποία είναι χαρακτηρισμένα ως Κοινόχρηστοι Χώροι και

θ) τη χρηματοδότηση για την προστασία, αποκατάσταση και ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος, περιλαμβανομένων των οικοτόπων και των ειδών άγριας πανίδας και χλωρίδας, ιδιαίτερα σε περιοχές όπου υφίστανται πιέσεις αστικοποίησης ή/και πλήττονται από φυσικές ή ανθρωπογενείς καταστροφές.

2. Ως χωρικό πεδίο δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου καθορίζονται:

α) αστικά κέντρα και οικισμοί και ιδιαίτερα πυκνοδομημένες αστικές περιοχές κατοικίας με πολεοδομική, περιβαλλοντική ή και κοινωνική επιβάρυνση, με προτεραιότητα σε συγκεκριμένες Π.Α.Ε.Σ. της περίπτωσης α' της παραγράφου 3 του άρθρου 73,

β) περιοχές εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού, με προτεραιότητα σε συγκεκριμένες Π.Α.Ε.Σ. της περίπτωσης β' της παραγράφου 3 του άρθρου 73, καθώς και περιοχές με αυθαίρετη δόμηση.

3. Η εφαρμογή των δράσεων περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης του άρθρου 76 μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ. και Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου του παρόντος άρθρου μέσω του «Πράσινου Ταμείου» υλοποιείται με την ένταξη των δικαιούχων, βάσει κριτηρίων ιεράρχησης, σε χρηματοδοτικά προγράμματα τα οποία διαμορφώνονται από το «Πράσινο Ταμείο».

Άρθρο 78 **Τροποποιούμενες διατάξεις**

1. Στο τέλος της παρ. 1 του άρθρου 10 του ν. 4067/2012 προστίθεται εδάφιο, ως εξής:

«Για τις ανωτέρω περιπτώσεις α', β', γ' και δ', ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) της αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης εξασφαλίζεται υποχρεωτικά με την έκδοση Τίτλου Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου και την αντιστοίχισή του με Τίτλο Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης μέσω της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων».

2. Στο άρθρο 12 του ν. 3986/2011 προστίθεται παράγραφος 10, ως εξής:

«10. Για την έκδοση του προεδρικού διατάγματος Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α., ποσοστό δεκαπέντε τοις εκατό (15%) του εγκρινόμενου με αυτό συντελεστή δόμησης εξασφαλίζεται υποχρεωτικά με την έκδοση Τίτλου Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου και την αντιστοίχισή του με Τίτλο Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης μέσω της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων.»

Άρθρο 79

Μετατατικές διατάξεις Τμήματος Γ'

1. Η έκδοση Τίτλου Μ.Σ.Δ. σε εκτέλεση προεδρικού διατάγματος ή υπουργικής απόφασης έγκρισης έκδοσης αυτού, με τις προϊσχύουσες διατάξεις των νόμων 880/1979 (Α' 58), 2300/1995 (Α' 69) και 3044/2002 (Α' 197), πραγματοποιείται με τις διατάξεις του παρόντος και επιτρέπεται μόνον εφόσον το ακίνητο είναι βαρυνόμενο σύμφωνα με το άρθρο 70.

2. Ο δικαιούχος Τίτλου Μ.Σ.Δ., που εκδόθηκε σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 3044/2002, με αίτησή του κατά την διαδικασία των άρθρων 68 επ., δικαιούται να λάβει νέο τίτλο Μ.Σ.Δ. και να επιλέξει είτε την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ. είτε τη χρηματική αποζημίωσή του από την Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ., με αντιστοίχισή του με Τίτλο Ε.Π.Ι. χωρίς την καταβολή τέλους, μετά από έλεγχο από την Διεύθυνση Παρατηρητηρίου ότι αυτός δεν είναι αυτοδίκαια άκυρος βάσει των διατάξεων του άρθρου 7 του ν. 3044/2002.

3. Οι Τίτλοι Μ.Σ.Δ., που έχουν εκδοθεί σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων 880/1979, 2300/1995 και 3044/2002, δεν επιτρέπεται να μεταβιβαστούν, εκτός από τις περιπτώσεις κληρονομικής διαδοχής.

Άρθρο 80

Καταργούμενες διατάξεις Τμήματος Γ'

Καταργούνται:

- α) τα άρθρα 1 έως και 7 του ν. 3044/2002 και
- β) τα άρθρα 31 έως και 37, 40 έως και 45 και 47 του ν. 4178/2013.

ΤΜΗΜΑ Δ'

ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

ΜΕΤΡΑ ΠΡΟΛΗΨΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Άρθρο 81

Ορισμοί

1.α) Αυθαίρετη κατασκευή ορίζεται κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση, η οποία εκτελείται ή έχει εκτελεστεί χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής ή κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων ή με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε.

β) Αυθαίρετη αλλαγή χρήσης ορίζεται κάθε μεταβολή της χρήσης για την οποία δεν έχει εκδοθεί η απαιτούμενη οικοδομική άδεια (άδεια δόμησης). Στην έννοια της αυθαίρετης κατασκευής/αλλαγής χρήσης περιλαμβάνονται και οι πολεοδομικές παραβάσεις της παραγράφου 3 του παρόντος νόμου.

2. Δεν συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφονται ως παραβάσεις κατά τον έλεγχο οι αποκλίσεις των περιμετρικών διαστάσεων του κτιρίου έως δύο τοις εκατό (2%) από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/δόμησης της οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, μετρούμενες σε διαστάσεις κτίστη (φέρων οργανισμός και στοιχεία πλήρωσής του, χωρίς επιχρίσματα - επενδύσεις), εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως.

3. Ως πολεοδομικές παραβάσεις ορίζονται οι εξής:

α) κάθε κατασκευή που έχει εκτελεστεί κατά παράβαση εκδοθείσας οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, με την οποία δημιουργούνται χώροι κύριας ή βοηθητικής χρήσης χωρίς να μεταβάλλονται τα στοιχεία της κάλυψης, της δόμησης, του ύψους και του όγκου του διαγράμματος κάλυψης/δόμησης, και δεν θίγονται στοιχεία του φέροντα οργανισμού,

β) η αλλαγή χρήσης χώρων του κτιρίου από κύρια σε άλλη επιτρεπόμενη στην περιοχή χρήση, χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια σε εντός σχεδίου και ορίων οικισμών,

γ) η αλλαγή χρήσης χώρων του υπογείου από βοηθητική σε κύρια, καθ' υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, εφόσον τηρούνται οι προϋποθέσεις υπογείου χώρου,

δ) η μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών του διαγράμματος δόμησης/κάλυψης (κάλυψη, δόμηση, ύψος), σε ποσοστό έως δέκα τοις εκατό (10%) και έως τα πενήντα τετραγωνικά μέτρα (50 τ.μ.),

ε) η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας της παραγράφου 2 του άρθρου 29, που διενεργούνται χωρίς την προηγούμενη έκδοση της εν λόγω έγκρισης,

στ) η εκτέλεση εργασιών και εγκαταστάσεων κατά παράβαση διατάξεων του κτιριοδομικού κανονισμού,

ζ) οι εργασίες και κατασκευές της Κατηγορίας 3 της περίπτωσης γ' του άρθρου 96 που δεν εντάσσονται στις περιπτώσεις του άρθρου 30 και της παραγράφου 2 του άρθρου 29.

4. Για τις πολεοδομικές παραβάσεις επιβάλλονται μόνο οι διοικητικές κυρώσεις που προβλέπονται στο άρθρο 94. Εκκρεμείς ποινικές διώξεις για πολεοδομικές παραβάσεις της παραγράφου 3, οι οποίες κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, δεν έχουν εισαχθεί στο ακροατήριο του αρμόδιου δικαστηρίου, παύουν οριστικά και τίθενται στο αρχείο με πράξη του αρμόδιου εισαγγελέα αφού προσκομισθεί βεβαίωση του οικείου Τοπικού Παρατηρητηρίου ότι η αυθαίρετη κατασκευή αποτελεί πολεοδομική παράβαση, η οποία χορηγείται ύστερα από αίτηση του ενδιαφερομένου ή και αυτεπαγγέλτως μετά από παραγγελία του αρμόδιου εισαγγελέα.

5. Υπαγωγή είναι η υποβολή δήλωσης στο ηλεκτρονικό σύστημα του άρθρου 90 και βάσει της οποίας εκδίδεται το ποσό υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου κατά το άρθρο 100. Στο στάδιο αυτό επιτρέπονται οι μεταβολές και βάσει αυτών αναπροσαρμόζεται το σχήμα πληρωμών και επέρχονται οι συνέπειες του άρθρου 105 περί αναστολής κυρώσεων.

6. Αρχική δήλωση υπαγωγής είναι η υπαγωγή που βρίσκεται στο στάδιο κατά το οποίο εισάγεται στο ηλεκτρονικό σύστημα το καταβληθέν παράβολο υπέρ του Ελληνικού

νικού Δημοσίου, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 99.

7. Οριστική δήλωση υπαγωγής, είναι η δήλωση κατά την οποία έχει εξοφληθεί τουλάχιστον το τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 100 και μπορεί να εκδοθεί η σχετική βεβαίωση κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 83.

8. Περαιωμένη υπαγωγή είναι δήλωση κατά την οποία έχει εξοφληθεί το σύνολο του ενιαίου ειδικού προστίμου κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 100 και έχουν υποβληθεί στο ηλεκτρονικό σύστημα όλα τα δικαιολογητικά του άρθρου 99.

Άρθρο 82

Απαγόρευση δικαιοπραξιών σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή πολεοδομικές παραβάσεις

1. α) Απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 81 παράγραφος 1. Στην ανωτέρω απαγόρευση εμπίπτουν και τα ακίνητα τα οποία εισφέρονται σε εταιρεία.

β) Δεν επιτρέπεται η μίσθωση και παραχώρηση ακινήτων στα οποία έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 81 παράγραφος 1.

2. Από τις διατάξεις της παραγράφου 1 εξαιρούνται τα ακίνητα στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις που:

α) υφίστανται πριν από τις 30.11.1955, ημερομηνία έναρξης ισχύος του από 9.8.1955 β.δ.,

β) έχουν απαλλαγεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 720/1977 (Α' 297),

γ) έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 16 του ν. 1337/1983 ή των παρ. 8 και 10 του άρθρου 9 του ν. 1512/1985 (Α' 4),

δ) έχει ανασταλεί η κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 16, 20 και 21 του ν. 1337/1983 (Α' 33), χωρίς όμως να έχει απορριφθεί με απόφαση του αρμόδιου, κατά περίπτωση, οργάνου η αίτηση για την εξαιρέση από την κατεδάφιση,

ε) έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 3399/2005 (Α' 255),

στ) έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3775/2009 (Α' 122) ή του ν. 3843/2010 (Α' 62), και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται σε αυτές, ή έχει περατωθεί η διαδικασία της διατήρησης με τις προϋποθέσεις του παρόντος,

ζ) έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου ή έχει καταβληθεί ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου, κατά τις διατάξεις του παρόντος,

η) που έχουν νομιμοποιηθεί ή εξαιρεθεί από την κατεδάφιση ή έχει εκδοθεί γι' αυτά οικοδομική άδεια από τη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού, σύμφωνα με την περίπτωση β' της παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 2730/1999 (Α' 130), όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 2947/2001 (Α' 228) και τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με την παρ. 18, εδάφιο δ' του άρθρου 8 του ν. 3207/2003 (Α' 302).

Άρθρο 83

Απαίτηση έκδοσης βεβαίωσης μηχανικού σε δικαιοπραξίες, εγγραπτές πράξεις

1. Σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή περιλαμβανομένης και της δωρεάς αιτία θανάτου, που συντάσσεται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο ή και σε ακίνητο χωρίς κτίσμα, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού.

2. Με την ανωτέρω υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και τη βεβαίωση μηχανικού δηλώνεται και βεβαιώνεται αντίστοιχα ότι:

α) στο ακίνητο δεν υπάρχει κτίσμα ή

β) στο ακίνητο ή στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινόκτητων ή κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας, καθώς και ότι δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρικής άδεια ή,

γ) οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89.

3. Η βεβαίωση μηχανικού για τις αυθαίρετες κατασκευές της περίπτωσης στ' της παραγράφου 2 του άρθρου 82, για τις οποίες δεν έχει περαιωθεί η διαδικασία εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου του ν. 4014/2011 ή του ν. 4178/2013 ή του παρόντος, περιέχει ρητή αναφορά για την εξόφληση ποσοστού τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου για την οποία γίνεται ειδική μνεία σε κάθε δικαιοπραξία.

4. Η βεβαίωση του μηχανικού συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές και τα οριζόμενα στο ν. 651/1977 (Α' 207), εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων και συνοδευόμενο από τη μεθοδολογία εξάρτησης και τις συντεταγμένες των τριγωνομετρικών σημείων του κρατικού συστήματος συντεταγμένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εξάρτηση. Αν το οικοπέδο προέρχεται από πράξη εφαρμογής και διαθέτει συντεταγμένες σε σύστημα αναφοράς, διαφορετικό από το ΕΓΣΑ '87, πρέπει να αναφέρονται και οι συντεταγμένες σύμφωνα με αυτό.

5. Δεν απαιτείται το ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα στις εξής περιπτώσεις:

α) για ακίνητα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού για τα οποία μέχρι την έναρξη ισχύος του ν. 4178/2013 έχει καταρτιστεί συμβολαιογραφική πράξη σύστασης οριζοντίων / καθέτων ιδιοκτησιών ή έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια,

β) σε κάθε περίπτωση για ακίνητα εντός σχεδίου για τα οποία έχει κυρωθεί πράξη εφαρμογής,

γ) για ακίνητα εκτός σχεδίου πόλης, μη άρτια και μη οικοδομήσιμα, σύμφωνα με το εμβαδόν του τίτλου,

δ) για ακίνητα που προέρχονται από αναδασμό και διανομή, εφόσον η αντικειμενική αξία τους δεν υπερβαίνει τις δεκαπέντε χιλιάδες (15.000) ευρώ, εξαιρουμένων αυτών που βρίσκονται εντός καθορισμένης Ζ.Ο.Ε.,

6. Οι ανωτέρω βεβαιώσεις των μηχανικών έχουν ισχύ δύο (2) μηνών από την υπογραφή τους και προσαρτώνται στις δικαιοπραξίες της παραγράφου 1.

7. Σε περίπτωση αναστολής λειτουργίας των υπηρεσιών του πληροφοριακού συστήματος, οι βεβαιώσεις των μηχανικών, που προβλέπονται στην παράγραφο 1, εκδίδονται και υπογράφονται από τον βεβαιούντα μηχανικό, χωρίς μοναδικό αριθμό, κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη σχετική διάταξη, και προσαρτώνται στα συμβόλαια. Στη σχετική βεβαίωση σημειώνεται και μονογράφεται η επισήμανση «Εκδίδεται από το Μηχανικό λόγω αναστολής λειτουργίας των υπηρεσιών του πληροφοριακού συστήματος». Τα στοιχεία της βεβαίωσης καταχωρίζονται στο πληροφοριακό σύστημα, εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών από την επαναλειτουργία του συστήματος. Για τη συγκεκριμένη επισήμανση γίνεται ειδική μνεία στη συμβολαιογραφική πράξη. Η αναστολή λειτουργίας του πληροφοριακού συστήματος αποδεικνύεται σε κάθε περίπτωση από τη σχετική ανακοίνωση του αρμόδιου οργάνου η οποία αναρτάται υποχρεωτικώς ηλεκτρονικά στις ιστοσελίδες του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή και της αρμόδιας αρχής με ευθύνη των αρμόδιων υπηρεσιών.

8. Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα που καταρτίζονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος και έχουν ως αντικείμενο τη σύσταση ή την τροποποίηση αυτοτελών ιδιοκτησιών, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3741/1929 (Α' 4) και του ν.δ. 1024/1971 (Α' 232), προσαρτώνται αντίγραφα των σχεδίων της οικοδομικής άδειας του κτιρίου.

9. Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα που αφορούν δικαιοπραξίες μεταβίβασης ακινήτων και στα οποία υπάρχουν κατασκευές ή χρήσεις του παρόντος, εφόσον αυτές δεν απεικονίζονται στα σχέδια της οικοδομικής άδειας ή της άδειας δόμησης, γίνεται ειδική μνεία για τα στοιχεία νομιμότητας των κατασκευών ή των χρήσεων αυτών και επισυνάπτονται, επί ποινή ακυρότητας, αντίγραφα από το πληροφοριακό σύστημα του άρθρου 90 των σχεδίων που τις απεικονίζουν.

10. Μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου ή ποσοστού τριάντα τοις εκατό (30%) αυτού ή κατ' εξαίρεση μετά την καταβολή του παραβόλου στις περιπτώσεις ακινήτων που ανήκουν σε πρόσωπα των παραγράφων 6 και 7 του άρθρου 103, επιτρέπεται, για το ίδιο χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα, κατά το ποσοστό ιδιοκτησίας που του αντιστοιχεί η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος στο ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση, τη δε υποχρέωση ολοκλήρωσης της διαδικασίας, αναλαμβάνει ο νέος κύριος με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.

11. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων μπορεί να καθορίζεται το ειδικότερο περιεχόμενο της δήλωσης και της βεβαίωσης της παραγράφου 1 και να ρυθμίζεται κάθε άλλο θέμα σχετικά με τη δήλωση και τη βεβαίωση.

12. α) Οι συμβολαιογράφοι που συντάσσουν συμβόλαια, οι δικαιοπρακτούντες, οι υποθηκοφύλακες ή οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων που μεταγράφουν αυτά, εφόσον δεν έχει επισυναφθεί η δήλωση και η βεβαίωση του παρόντος, καθώς και οι μηχανικοί που χορήγησαν ανακριβή βεβαίωση, τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης τουλάχιστον έξι (6) μηνών και χρηματική ποινή από τριάντα χιλιάδες (30.000) μέχρι εκατό χιλιάδες (100.000) ευρώ. Κατά την επιμέτρηση των ποινών του προηγούμενου εδαφίου λαμβάνεται υποχρεωτικά

και αναλογικά υπόψη η αξία της αυθαίρετης κατασκευής.

β) Στους μηχανικούς της περίπτωσης α', ανεξάρτητα από την ποινική τους δίωξη, επιβάλλεται και προσωρινή ή οριστική απαγόρευση άσκησης του επαγγέλματος από τα αρμόδια πειθαρχικά όργανα του φορέα του οποίου είναι μέλη, ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ρυθμίζεται η διαδικασία επιβολής της διοικητικής ποινής και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

γ) Ειδικά, στις περιπτώσεις υπαγωγής στον παρόντα ή μεταβίβασης αυτοτελών νέων αυθαίρετων κτισμάτων χωρίς την έκδοση άδειας για κτίσματα που κατασκευάστηκαν ή άλλαξαν οι χρήσεις αυτών μετά τις 28.7.2011, στον αρμόδιο για την υπαγωγή ή την έκδοση βεβαίωσης μηχανικό, επιβάλλεται οριστική παύση άδειας άσκησης επαγγέλματος, ύστερα από απόφαση του αρμόδιου πειθαρχικού οργάνου του Τ.Ε.Ε. και διαγραφή από οποιοδήποτε μητρώο επαγγέλματος μηχανικού, ύστερα από απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Άρθρο 84

Απαγόρευση σύνδεσης αυθαίρετων κτισμάτων με δίκτυα κοινής ωφέλειας

Καταργείται κάθε διάταξη που επιτρέπει την κατ' εξαίρεση σύνδεση αυθαίρετων κτισμάτων με δίκτυα κοινής ωφέλειας και παύουν να ισχύουν βεβαιώσεις ή αποφάσεις που έχουν εκδοθεί και δεν έχουν υλοποιηθεί.

Άρθρο 85

Δημιουργία δορυφορικών χαρτών και ενιαίας θάσης αναφοράς

1. Στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας δημιουργείται και τηρείται διαδικτυακή ψηφιακή πλατφόρμα ορθοφωτοχαρτών, κατά τις διατάξεις του ν. 3882/2010. Στην ανωτέρω ψηφιακή χαρτογραφική πλατφόρμα τίθεται σε λειτουργία σύστημα τηλεπισκοπικής περιοδικής χαρτογράφησης, μέσω του οποίου εντοπίζεται κάθε νέο κτίσμα εντός γηπέδου, εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οριοθετημένων οικισμών και ενημερώνεται σχετικά το Τοπικό Παρατηρητήριο.

2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται η διαδικασία, το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης και ο τρόπος λειτουργίας του ανωτέρω συστήματος, καθώς και οι επιπλέον λειτουργίες και υπηρεσίες που διατίθενται μέσω της ανωτέρω ψηφιακής πλατφόρμας.

Άρθρο 86

Δικαίωμα υπαγωγής - Χρόνος αλλαγής χρήσης/ανέγερσης

Στις διατάξεις των άρθρων 99 επ. υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες ο φέρων οργανισμός της αυθαίρετης κατασκευής έχει εκτελεστεί ή η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης έχει εγκατασταθεί πριν από τις 28.7.2011.

Άρθρο 87

Απόδειξη χρόνου κατασκευής αυθαίρετων κατασκευών

1. Η απόδειξη του χρόνου ανέγερσης της αυθαίρετης κατασκευής γίνεται με την υποβολή σχετικής αεροφωτογραφίας.

Αν δεν προκύπτει με βεβαιότητα ο χρόνος εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή της εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης από την αεροφωτογραφία, για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής:

α) ο χρόνος της αλλαγής χρήσης από κύρια χρήση σε άλλη κύρια αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, στο οποίο εμφανίζεται το ακίνητο και η χρήση όπως περιγράφονται κατά την υπαγωγή,

β) ο χρόνος εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής σε υπόγεια στάθμη ή εντός του όγκου νόμιμου κτιρίου αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής ή τεκμαίρεται από τον τρόπο κατασκευής και σύνδεσης με τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου,

γ) ο χρόνος εγκατάστασης της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια σε κτίρια με οικοδομική άδεια αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, άλλως λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της αδείας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου.

Σε περίπτωση μη υποβολής εγγράφου της φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004. Τα κατά περίπτωση αποδεικτικά έγγραφα υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα και μνημονεύονται στην τεχνική έκθεση μηχανικού.

2. Στην ψηφιακή πλατφόρμα ορθοφωτοχαρτών του άρθρου 85, με μέριμνα της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, εισάγονται για όλη την επικράτεια οι αεροφωτογραφίες που θα χρησιμοποιηθούν ως βάση αναφοράς και ελέγχου για τη διαπίστωση της ολοκλήρωσης του φέροντος οργανισμού της αυθαίρετης κατασκευής μέχρι τις 28.7.2011.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας διαπιστώνεται η ανάρτηση των ανωτέρω αεροφωτογραφιών στην ψηφιακή πλατφόρμα ορθοφωτοχαρτών του άρθρου 85. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ρυθμίζεται κάθε θέμα σχετικό με τη διαδικασία ελέγχου των δηλώσεων υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών, ως προς το χρόνο ανέγερσής τους.

4. Σε κάθε περίπτωση, πέραν των όσων ορίζονται ανωτέρω, για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής, προκειμένου να υπολογιστεί ο συντελεστής παλαιότητας, προσκομίζονται με ευθύνη του ιδιοκτήτη και υποβάλλονται με ευθύνη του μηχανικού στο πληροφοριακό σύστημα αεροφωτογραφίες ή δημόσια έγγραφα.

5. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να εισάγονται στο πληροφοριακό σύστημα εγκεκριμένα ψηφιακά υπόβαθρα υπηρεσιών του Δημοσίου, που αφορούν προστατευόμενες περιοχές, αρχαιολογικούς χώρους, δασικές εκτάσεις και καθορισμό ζωνών αιγιαλού και παραλίας.

Άρθρο 88 **Αυθαίρετα πριν την 28η.7.2011**

Οι αυθαίρετες κατασκευές και οι αλλαγές χρήσης που έχουν εγκατασταθεί πριν από τις 28.7.2011 κατατάσσονται στις εξής περιπτώσεις:

1. Περίπτωση 1: Αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης που έχουν υπαχθεί σε προγενέστερους νόμους:

α) Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις οι οποίες:

αα) υφίστανται πριν από τις 30.11.1955, ημερομηνίας έναρξης ισχύος του από 9.8.1955 β.δ.,

ββ) έχουν απαλλαγεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 720/1977 (Α' 297),

γγ) έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 16 του ν. 1337/1983 ή των παρ. 8 και 10 του άρθρου 9 του ν. 1512/1985,

δδ) έχει ανασταλεί η κατεδάφισή τους, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 16, 20 και 21 του ν. 1337/1983, εφόσον δεν έχει απορριφθεί, με απόφαση του αρμόδιου κατά περίπτωση οργάνου, η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση,

εε) έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 3399/2005 (Α' 255).

Οι κατασκευές σε όλες τις παραπάνω υποπεριπτώσεις της περίπτωσης α' δεν είναι κατεδαφιστέες, δεν επιβάλλονται πρόστιμα σε αυτές και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτών.

β) Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3775/2009 (Α' 122) ή του ν. 3843/2010 (Α' 62) και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται σε αυτές και με τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου.

Οι ανωτέρω κατασκευές που περαιώσαν όλες τις προβλεπόμενες από τον κατά περίπτωση νόμο διαδικασίες και:

αα) δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) το ύψος της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων άλλων αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου,

ββ) δεν βρίσκονται εντός προκηπίου, εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτών.

Σε περίπτωση υπέρβασης των ανωτέρω ποσοστών ή αν οι κατασκευές βρίσκονται εντός προκηπίου, η εξαίρεση από την κατεδάφιση ισχύει για το χρόνο που προβλέπεται στους νόμους 3775/2009 και 3843/2010 και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτών. Για την οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση είναι απαραίτητη η δήλωση υπαγωγής στη κατηγορία 5 του άρθρου 96 με την καταβολή παραβόλου ύψους εκατό (100) ευρώ.

γ) Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου, ή του σχετικού παραβόλου και έχει αναρτηθεί το σύνολο των απαιτούμενων δικαιολογητικών στο πληροφοριακό σύστημα, σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων 4014/2011 και 4178/2013.

Από αυτές:

αα) οι αυθαίρετες κατασκευές των κατηγοριών 1, 2 και 3 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 που έχουν περαιώσει τις διαδικασίες που προβλέπονται σε αυτόν,

ββ) οι αυθαίρετες κατασκευές που είχαν υπαχθεί στο ν. 4014/2011 και έχουν περαιώσει τις διαδικασίες που προβλέπονται σε αυτόν, εφόσον δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) του ύψους της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων τυχόν άλλων αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών

χρήσης επί του ακινήτου, και δεν βρίσκονται εντός προκηπίου. Στη περίπτωση αυτή οι δηλώσεις υπαγωγής μεταφέρονται αυτόματα στο πληροφοριακό σύστημα,

γγ) οι αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 4 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013, που έχουν περαιώσει τις διαδικασίες που προβλέπονται σε αυτόν, εφόσον δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) του ύψους της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων άλλων αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου, και δεν βρίσκονται εντός προκηπίου, εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτών,

δδ) οι αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013, που έχουν περαιώσει τις διαδικασίες που προβλέπονται σε αυτόν και οι αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 4 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013, που δεν εμπίπτουν στην κατηγορία της υποπερίπτωσης γγ' της περίπτωσης γ' της παρούσας παραγράφου, που έχουν περαιώσει τις προβλεπόμενες στο ν. 4178/2013 διαδικασίες καταβολής ενιαίου ειδικού προστίμου, τελούν σε καθεστώς αναστολής επιβολής κυρώσεων για χρόνο διατήρησής τους που προβλέπεται στο ν. 4178/2013 και δεν επιβάλλονται σε αυτές πρόστιμα ανένεργης και διατήρησης.

2. Περίπτωση 2: Αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης για τις οποίες δεν έχει ολοκληρωθεί η υπαγωγή στις διατάξεις των νόμων 3843/2010 (Α' 62), 4014/2011 και 4178/2013. Στις αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης, για τις οποίες δεν έχει ολοκληρωθεί η υπαγωγή στις διατάξεις διατήρησης, ρύθμισης ή αναστολής επιβολής κυρώσεων των νόμων 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013, δηλαδή δεν έχει καταβληθεί το σύνολο του ενιαίου ειδικού προστίμου και δεν έχουν αναρτηθεί τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και στοιχεία στο πληροφοριακό σύστημα, είναι δυνατή η υπαγωγή τους στις διατάξεις του παρόντος. Στην περίπτωση αυτή, καταβληθέντα ποσά στο πλαίσιο των προηγούμενων νόμων υπαγωγής συμψηφίζονται με το οφειλόμενο ενιαίο πρόστιμο, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος. Αν από τον επανυπολογισμό προκύπτει ότι τα ήδη καταβληθέντα υπερβαίνουν το ποσό του προστίμου σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, δεν αναζητούνται. Για τις περιπτώσεις υπαγωγής στις διατάξεις του ν. 3843/2010, για τις οποίες δεν έχει ολοκληρωθεί η πληρωμή του συνολικού ποσού προστίμου, το υπολειπόμενο ποσό καταβάλλεται ως παράβολο υπέρ του «Πράσινου Ταμείου» εντός έξι (6) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος και υποβάλλεται από τον ενδιαφερόμενο αίτηση στην Υ.ΔΟΜ. για την ολοκλήρωση της διαδικασίας περαιώσεως.

3. Περίπτωση 3: Αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης πριν από τις 28.7.2011 που δεν έχει, μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος, υπαχθεί σε καμία ρύθμιση αυθαίρετων.

Αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, που δεν έχουν υπαχθεί σε προγενέστερες του παρόντος διατάξεις νόμων αναστολής επιβολής κυρώσεων, ενώ πληρούσαν τις προϋποθέσεις υπαγωγής, τυγχάνουν αναστολής επιβολής κυρώσεων, εφόσον υπαχθούν στον παρόντα νόμο.

Αν δεν ολοκληρωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου

ειδικού προστίμου του παρόντος, εφαρμόζονται για τις ανωτέρω κατασκευές ή αλλαγές χρήσης οι διατάξεις του άρθρου 94, υπό την διάκριση των παραβάσεων ως αυτές ορίζονται στο άρθρο 81, του παρόντος νόμου.

Άρθρο 89 **Απαγόρευση υπαγωγής**

1. Δεν υπάγονται στις διατάξεις των άρθρων 96 επ. αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης που εμπίπτουν στις περιπτώσεις του παρόντος άρθρου.

2. Απαγορεύεται η μεταβίβαση δικαιώματος ακινήτου ή αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης βρίσκεται:

α) σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης ή του οικισμού. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις στις οποίες δεν έχει συντελεστεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση επί ακινήτων στα οποία υφίστανται εμπράγματα δικαιώματα πολιτών. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα, δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται,

β) σε παραχωρημένους σε δημόσια κοινή χρήση, χώρους του οικοπέδου της παρ. 58 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α' 79),

γ) εντός παρόδιας στοάς, η οποία υφίστατο κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής,

δ) παρά το όριο των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών ή δημοτικών ή κοινοτικών οδών, εντός ζώνης διάστασης ποσοστού πενήντα τοις εκατό (50%) των οριζόμενων από τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας, οι οποίοι ίσχυαν κατά την εκτέλεση ή εγκατάστασή τους. Εξαιρούνται αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις σε κτίρια για τα οποία έχει χορηγηθεί νομίμως οικοδομική άδεια, σε μικρότερη απόσταση από τα οριζόμενα στην παρούσα περίπτωση, καθώς και αυτοτελείς κατασκευές που περιλαμβάνονται στην παρ. 7 του άρθρου 17 του ν. 4067/2012, εκτός της περίπτωσης δ' αυτής, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης τουριστικών εγκαταστάσεων που βρίσκονται σε επαφή με τα όρια δημοτικών ή κοινοτικών οδών, σε απόσταση μικρότερη από τα οριζόμενα στην παρούσα αλλά σε κάθε περίπτωση εκτός των ορίων απαλλοτρίωσης και με την προϋπόθεση ότι λειτουργούσαν και είχε χορηγηθεί άδεια λειτουργίας από τον Ε.Ο.Τ. πριν από τις 28.7.2011,

ε) σε δημόσιο κτήμα,

στ) σε δάσος, σε δασική ή αναδασωτέα έκταση,

ζ) στον αιγιαλό και στον παλαιό αιγιαλό. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων εντός του παλαιού αιγιαλού, εφόσον υφίστανται νομίμως εμπράγματα δικαιώματα πολιτών που προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης του παλαιού αιγιαλού, καθώς και οι περιπτώσεις στον παλαιό αιγιαλό για τις οποίες εκκρεμεί δικαστική απόφαση, μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος, για την εξαίρεση των κτισμάτων σύμφωνα με τη σχετική χάραξη. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα, δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία τυχόν απαλλοτρίωσης, καθώς και η επιβολή των κυρώσεων μετά την έκδοση της πρωτόδικης δικαστικής απόφασης, ανεξαρτήτως της αναστολής των ποινικών κυρώσεων που προβλέπονται στον παρόντα. Σε περίπτωση απαλλοτρίωσης

τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

Στην έννοια των απαγορευτικών περιοχών της παρούσας παραγράφου περιλαμβάνονται και η όχθη και η παλαιά όχθη, όπως ορίζονται στο άρθρο 1 του ν. 2971/2001,

η) στη ζώνη παραλίας. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις που δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση και οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης της ζώνης. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται. Στην έννοια της απαγορευτικής περιοχής της παρούσας περιλαμβάνεται και η παρόχθια ζώνη, όπως ορίζεται στο άρθρο 1 του ν. 2971/2001,

θ) σε αρχαιολογικό χώρο Ζώνης Α, εξαιρουμένων των αυθαιρέτων κατασκευών που πραγματοποιήθηκαν πριν την κήρυξη της αρχαιολογικής ζώνης εφόσον δεν απαγορευόταν η δόμηση,

ι) σε αρχαιολογικό χώρο εκτός Ζώνης Α, εκτός αν δεν απαγορευόταν η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης. Σε κάθε περίπτωση εξαιρούνται οι αυθαίρετες κατασκευές που πραγματοποιήθηκαν πριν την κήρυξη της αρχαιολογικής ζώνης εφόσον δεν απαγορευόταν η δόμηση,

ια) σε ιστορικό τόπο, ιστορικό διατηρητέο οικισμό και περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους εκτός αν δεν απαγορευόταν η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης,

ιβ) σε παραδοσιακό οικισμό ή παραδοσιακό τμήμα πόλης, με την επιφύλαξη των οριζόμενων στο άρθρο 116 του παρόντος,

ιγ) σε ρέμα, κρίσιμη παράκτια ζώνη, κατά την έννοια των άρθρων 2 περιπτώσεις 10 και 12 παρ. 8α του ν. 3937/2011 (Α' 60) ή προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 19 του ν. 1650/1986 (Α' 160), όπως ισχύει μετά την αντικατάσταση του με το άρθρο 5 του ν. 3937/2011 (Α' 60), αν απαγορευόταν η εκτέλεση κάθε οικοδομικής εργασίας κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή η χρήση κατά την εγκατάσταση της αυθαίρετης χρήσης,

ιδ) σε κηρυγμένο διατηρητέο κτίριο, με την επιφύλαξη των οριζόμενων στο άρθρο 14 του παρόντος ή σε κτίριο που είναι αρχαίο μνημείο ή κηρυγμένο νεότερο μνημείο κατά τις διατάξεις του ν. 3028/2000 (Α' 153),

ιε) σε επικινδύνως ετοιμόρροπο κτίριο το οποίο δεν μπορεί να αποκατασταθεί σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις μετά από την εκτέλεση εργασιών στατικής ενίσχυσης,

ιστ) εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμού εφόσον το ανώτατο ύψος της αυθαίρετης κατασκευής ή του χώρου, που έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, υπερβαίνουν το ύψος της κορυφογραμμής. Εξαιρούνται αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις σε κτίρια που έχουν κατασκευαστεί προ της 31.12.2003,

ιζ) εντός απόστασης μικρότερης ή ίσης των είκοσι πέντε (25) μέτρων εφόσον πρόκειται για γραμμή μεταφοράς υψηλής τάσης 400 KV ή απόστασης μικρότερης ή ίσης των είκοσι (20) μέτρων για γραμμή μεταφοράς υψηλής τάσης 66 ή 150 KV εκατέρωθεν του άξονα διέλευσης και καθ' όλο το μήκος της, εκτός αν συνοδεύεται από έγκριση Διαχειριστή Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέρ-

γιας κατά το άρθρο 118 του παρόντος,

ιη) σε περιοχές που υπόκεινται σε περιορισμούς για την προστασία εναέριας κυκλοφορίας, εκτός αν συνοδεύεται από σχετική έγκριση της υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ ΚΑΤΑ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Άρθρο 90

Ηλεκτρονική διαδικασία εντοπισμού, ελέγχου και καταγραφής αυθαιρέτων

1. Το κατά τόπο αρμόδιο Τμήμα του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος εισάγει ηλεκτρονικά στο υφιστάμενο πληροφοριακό σύστημα υπαγωγής αυθαιρέτων το σύνολο των δεδομένων σε σχέση με τη διαδικασία καταγραφής, καταγγελίας, εντοπισμού, ελέγχου, ενδικοφανούς προσφυγής, επιβολής κυρώσεων και κατεδάφισης των αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσης.

2. Σε υποδομές του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή άλλης αρμόδιας αρχής, που εποπτεύεται από το ανωτέρω Υπουργείο, τηρείται πληροφοριακό σύστημα για την αποθήκευση αντιγράφων των στοιχείων του πληροφοριακού συστήματος της παραγράφου 1.

3. Η υλοποίηση της περαιτέρω συμπλήρωσης του υφιστάμενου πληροφοριακού συστήματος υπαγωγής αυθαιρέτων μπορεί να ανατεθεί εν όλω ή εν μέρει σε φορέα που θα καθοριστεί με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

4. Με ηλεκτρονική διαδικασία υπολογίζεται το ενιαίο ειδικό πρόστιμο της δηλούμενης κατασκευής, όπως ορίζεται στις επόμενες διατάξεις.

5. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται:

α) για κάθε υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος νόμου που αφορούν σε αυθαίρετα πριν τις 28.7.2011, ποσοστό ανταπόδοσης επί του παραβόλου που καταβάλλεται στην αρμόδια αρχή για τη διαχείριση και τη λειτουργία του πληροφοριακού συστήματος, που αφορά την τεχνική λειτουργία και ανάπτυξη του πληροφοριακού συστήματος, καθώς και την εισαγωγή και επεξεργασία των δεδομένων στο πληροφοριακό σύστημα,

β) για κάθε βεβαίωση προστίμου αυθαίρετης κατασκευής ή αλλαγής χρήσης ποσοστό επί του βεβαιωθέντος στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία προστίμου, που αφορά στην τεχνική λειτουργία, ανάπτυξη του πληροφοριακού συστήματος και την διενέργεια ελέγχων από τους Ελεγκτές Δόμησης.

Το ποσοστό αυτό καταβάλλεται πλέον του υπολογιζόμενου παραβόλου και του ειδικού προστίμου που προβλέπονται στον παρόντα νόμο. Σε κάθε περίπτωση το ποσοστό αυτό δεν μπορεί να υπερβαίνει το τρία (3) επί τοις εκατό (%) του συνολικού ποσού του παραβόλου που προβλέπεται ανά υπαγωγή κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

6. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να καθορίζεται κάθε θέμα σχετικό με την τεχνική λειτουργία και τη δημιουργία των βάσεων δεδομένων για την εφαρμογή του παρόντος, καθώς και η ένταξή τους στο υπάρχον πληροφοριακό σύστημα υπαγωγής αυθαιρέτων.

Άρθρο 91 **Εντοπισμός αυθαιρέτων**

Το Τοπικό Παρατηρητήριο εντοπίζει τις αυθαίρετες κατασκευές, αυτεπαγγέλτως, ύστερα από αξιολόγηση των στοιχείων που διαθέτει ή κατόπιν καταγγελίας κατά τη διενέργεια ελέγχων σε συγκεκριμένες περιοχές, ή σύμφωνα με το άρθρο 57, ή κατ' εντολή του Περιφερειακού Παρατηρητηρίου ή του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος.

Άρθρο 92 **Διαπίστωση και χαρακτηρισμός αυθαίρετου**

1. Η διαπίστωση και ο χαρακτηρισμός αυθαίρετου γίνεται ύστερα από αυτοψία δύο (2) ελεγκτών δόμησης, οι οποίοι ειδοποιούνται ύστερα από κλήρωση από το αρμόδιο Περιφερειακό Παρατηρητήριο για να διενεργήσουν την αυτοψία. Οι υπάλληλοι του Τοπικού Παρατηρητηρίου μεριμνούν για την παροχή στους Ελεγκτές Δόμησης των απαιτούμενων πληροφοριών και στοιχείων, όπως την ύπαρξη οικοδομικής άδειας ή άδειας δόμησης και την Τιμή Ζώνης που ισχύει στην περιοχή.

2. Οι δύο Ελεγκτές Δόμησης διενεργούν επιτόπια αυτοψία και συντάσσουν έκθεση αυτοψίας, την οποία υποβάλλουν στην οικεία ηλεκτρονική πλατφόρμα σε διάστημα δύο ημερών. Την ημέρα της αυτοψίας τοιχοκολλούν στο αυθαίρετο πρόσκληση προς το φερόμενο κύριο, νομέα, κάτοχο ή κατασκευαστή να προσέλθει το νωρίτερο τρεις (3) ημέρες και το αργότερο επτά (7) ημέρες μετά τη διενέργεια της αυτοψίας στο Τοπικό Παρατηρητήριο, προκειμένου να λάβει γνώση αντιγράφου της έκθεσης αυτοψίας. Η έκθεση αυτή αφορά το αυθαίρετο και μόνο και όχι τον ιδιοκτήτη, νομέα, κάτοχο ή κατασκευαστή του. Η μη αναφορά τους ή η εσφαλμένη αναφορά τους δεν ασκεί επιρροή στην πρόοδο της διαδικασίας.

3. Στην έκθεση αυτοψίας αναφέρεται η θέση του αυθαίρετου με συντεταγμένες σε σύστημα αναφοράς ΕΓ-ΣΑ '87, συνοπτική περιγραφή με σκαρίφημα, οι διαστάσεις του και οι πολεοδομικές διατάξεις που έχουν παραβιαστεί. Η ίδια έκθεση περιλαμβάνει υπολογισμό προστίμων διατήρησης και ανέγερσης, καθώς και σημείωση ότι κάθε ενδιαφερόμενος έχει δικαίωμα, μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία τριάντα (30) ημερών από τη λήψη γνώσης της έκθεσης αυτοψίας, να υποβάλει ενδικοφανή προσφυγή στο κατά τόπο αρμόδιο Τοπικό Παρατηρητήριο.

4. Το Τοπικό Παρατηρητήριο, με βάση την συνταχθείσα έκθεση αυτοψίας, προβαίνει σε διακοπή των οικοδομικών εργασιών, ενημερώνοντας την αρμόδια Υ.ΔΟΜ..

5. Αντίγραφο της έκθεσης αυτοψίας αποστέλλεται ηλεκτρονικά από το Τοπικό Παρατηρητήριο στην οικεία Υπηρεσία Δόμησης, τον δήμο ή την κοινότητα και την αρμόδια αστυνομική αρχή και κοινοποιείται στο φερόμενο ιδιοκτήτη. Ο δήμος ή η κοινότητα υποχρεώνεται να τοιχοκολλήσει την ίδια ημέρα την έκθεση στο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα και να τη διατηρήσει για τριάντα (30) ημέρες και, σε περίπτωση αγνώστων ιδιοκτητών, για εξήντα (60) ημέρες. Αν ο ιδιοκτήτης του αυθαίρετου κτίσματος είναι άγνωστος, η πλήρης γνώση αυτού για την έκθεση αυτοψίας, τεκμαίρεται μετά την πάροδο των εξήντα (60) ημερών από την τοιχοκόλληση της έκθεσης στο οικείο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα.

Άρθρο 93 **Προσφυγή**

1. Κατά της έκθεσης αυτοψίας, ο ενδιαφερόμενος μπορεί να ασκήσει ενδικοφανή προσφυγή εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση της απόφασης σε αυτόν. Η άσκηση της προσφυγής και η εκδίκασή της έχουν ανασταλτικό χαρακτήρα. Ο προσφεύγων, επί ποινής απαραδέκτου της προσφυγής του, αναγράφει επ αυτής τα πλήρη στοιχεία της ταυτότητάς του, τη διεύθυνση κατοικίας του, τον Α.Φ.Μ., καθώς και τη διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, προκειμένου να του κοινοποιηθεί η πρόσκληση για ακρόαση ενώπιον της αρμόδιας Επιτροπής, καθώς και η απόφαση επί της προσφυγής του.

2. Η ενδικοφανής προσφυγή κατατίθεται στο Τοπικό Παρατηρητήριο, το οποίο τη διαβιβάζει εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών στην Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17 της οικείας περιφερειακής ενότητας.

3. Η ενδικοφανής προσφυγή εξετάζεται από την Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17.

4. Αν απορριφθεί η προσφυγή, η αυθαίρετη κατασκευή είναι κατεδαφιστέα και εφαρμόζονται οι κυρώσεις του παρόντος.

5. Αν η προσφυγή περιέχει αίτημα:

α) υπαγωγής των αυθαιρέτων κατασκευών στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του παρόντος κεφαλαίου, η επιτροπή εξετάζει τα στοιχεία που αποδεικνύουν την τήρηση των προϋποθέσεων υπαγωγής και χορηγεί προθεσμία τριάντα (30) ημερών αναστολής επιβολής κυρώσεων για την προσκόμιση της σχετικής δήλωσης υπαγωγής, προκειμένου να αποφανθεί οριστικά,

β) έκδοσης αδειάς νομιμοποίησης των αυθαιρέτων κατασκευών, η επιτροπή οριστικοποιεί τα πρόστιμα και χορηγεί προθεσμία αναστολής κατεδάφισης εξήντα (60) ημερών για την προσκόμιση αδειάς νομιμοποίησης, η οποία σε εξαιρετικές περιπτώσεις μπορεί να παραταθεί για επιπλέον τριάντα (30) ημέρες. Αν παρέλθει άπρακτη η ανωτέρω προθεσμία, η κατασκευή κρίνεται κατεδαφιστέα και οριστικοποιούνται τα πρόστιμα,

γ) νομιμοποίησης των αυθαιρέτων κατασκευών που έχουν αναγερθεί πριν από τις 28.7.2011, μέσω υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος, η επιτροπή εξετάζει τα στοιχεία που αποδεικνύουν την τήρηση των προϋποθέσεων υπαγωγής του παρόντος και χορηγεί αποκλειστική προθεσμία αναστολής κατεδάφισης εξήντα (60) ημερών για την προσκόμιση αδειάς νομιμοποίησης, η οποία σε εξαιρετικές περιπτώσεις μπορεί να παραταθεί για επιπλέον τριάντα (30) ημέρες. Αν παρέλθει άπρακτη η ανωτέρω προθεσμία, η κατασκευή κρίνεται κατεδαφιστέα και οριστικοποιούνται τα πρόστιμα.

6. Αν ο ενδιαφερόμενος, αντί προσφυγής, αποδεχθεί, με υπεύθυνη δήλωση, την έκθεση αυτοψίας, εντός των τριάντα (30) ημερών από τη λήψη γνώσης του, παρέχεται έκπτωση τριάντα τοις εκατό (30%) επί του προστίμου ανέγερσης.

7. Μετά την πάροδο της προθεσμίας των τριάντα (30) ημερών και εφόσον δεν έχει υποβληθεί προσφυγή κατά της έκθεσης αυτοψίας ή αποδοχή αυτής, η πράξη διαπίστωσης αυθαίρετου καθίσταται οριστική.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ
ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ
ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΙ ΜΕΤΑ ΤΗΝ 28η.7.2011

Άρθρο 94
Κυρώσεις αυθαίρετων κατασκευών
μετά την 28η.7.2011

1. Οι αυθαίρετες κατασκευές που πραγματοποιούνται μετά την 28η.7.2011 κατεδαφίζονται υποχρεωτικά και επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων, καθώς και ποινικές κυρώσεις σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου, υπό την επιφύλαξη της διάκρισης του άρθρου 81 (πολεοδομικές παραβάσεις). Κατεδαφίζονται, επίσης, και επιβάλλονται κατά τις διατάξεις του παρόντος πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων, καθώς και ποινικές κυρώσεις οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν πραγματοποιηθεί πριν από την ανωτέρω ημερομηνία, αλλά δεν έχουν υπαχθεί, για οποιονδήποτε λόγο, σε διατάξεις νόμων περί αναστολής επιβολής κυρώσεων.

2. Τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων υπολογίζονται ως εξής:

α) το πρόστιμο ανέγερσης είναι ίσο με την αξία του αυθαιρέτου (Αα) επί το συντελεστή περιβαλλοντικής επιβάρυνσης (Σπ). Η αξία του αυθαιρέτου υπολογίζεται ως το γινόμενο της επιφάνειάς του, πολλαπλασιαζόμενης επί την τιμή ζώνης (Τ.Ζ.) της περιοχής του ακινήτου, όπως αυτή ισχύει κατά την ημερομηνία διαπίστωσης της παράβασης, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών ή όπου δεν υπάρχει σύστημα αντικειμενικών αξιών στη συγκεκριμένη περιοχή, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 109 του παρόντος.

Ο συντελεστής περιβαλλοντικής επιβάρυνσης ορίζεται σε:

αα) 1,20: για αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται εντός προστατευόμενων περιοχών, δηλαδή εντός περιοχών Natura, δασών, ρεμάτων, αιγιαλού-παραλίας και αρχαιολογικού χώρου ζώνης Α,

ββ) 1,00: για τις υπόλοιπες περιπτώσεις αυθαιρέτων.

Για κάθε αυθαίρετη κατασκευή, εγκατάσταση ή εργασία που λόγω της φύσης της δεν αντιστοιχεί σε επιφάνεια χώρου, η αξία του αυθαιρέτου υπολογίζεται αναλυτικά με τιμές προϋπολογισμού κατά το Παράρτημα Β' του παρόντος και, αν δεν υπάρχει καθορισμένη τιμή στο Παράρτημα, με τιμές αγοράς. Ομοίως, με αναλυτικό προϋπολογισμό αντιμετωπίζονται ειδικές πρόχειρες κατασκευές, όπως θερμοκήπια, στέγαστρα βιομηχανικών κτιρίων, καθώς και στέγαστρα σε ακάλυπτους χώρους οικοπέδων και γηπέδων.

Το ελάχιστο ύψος του προστίμου ανέγερσης είναι διακόσια πενήντα (250) ευρώ.

β) Το πρόστιμο διατήρησης είναι ίσο με το πενήντα τοις εκατό (50%) του προστίμου ανέγερσης και καταβάλλεται από το χρόνο σύνταξης της έκθεσης αυτοψίας του αυθαιρέτου και για κάθε συνεχόμενο χρόνο, μέχρι την κατεδάφιση ή την νομιμοποίησή του.

Το ελάχιστο ύψος του προστίμου διατήρησης είναι εκατό (100) ευρώ.

3. Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω:

α) αν ο ιδιοκτήτης, με υπεύθυνη δήλωση στο Τοπικό Παρατηρητήριο, ενημερώσει ότι θα προβεί αυτοβούλως στην κατεδάφιση – αποκατάσταση της αυθαιρεσίας εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από τη σύνταξη

της έκθεσης αυτοψίας, το Τοπικό Παρατηρητήριο ορίζει ελεγκτή δόμησης για τη διαπίστωση της κατεδάφισης – αποκατάστασης της αυθαιρεσίας και επιβάλλεται πρόστιμο πεντακοσίων (500) ευρώ,

β) αν ο ιδιοκτήτης προβεί σε νομιμοποίηση των αυθαιρέτων κατασκευών, επιβάλλεται πρόστιμο ίσο με το είκοσι τοις εκατό (20%) του προστίμου ανέγερσης της έκθεσης αυτοψίας και πρόστιμο διατήρησης από τη διαπίστωση του αυθαιρέτου έως την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

4. Για τις πολεοδομικές παραβάσεις της παραγράφου 3 του άρθρου 81 οι κυρώσεις είναι μόνο διοικητικές και ειδικότερα:

α) το πρόστιμο ανέγερσης των περιπτώσεων α', β' και δ' της παραγράφου 3 του άρθρου 81 ανέρχεται σε ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) της αξίας τους,

β) για την περίπτωση γ', εφόσον πρόκειται για χώρο με χρήση κατοικία, το ανωτέρω ποσοστό υπολογίζεται στο πέντε τοις εκατό (5%) της αξίας του.

Σε κάθε περίπτωση το πρόστιμο ανέγερσης δεν μπορεί να είναι μικρότερο των διακοσίων πενήντα (250) ευρώ.

γ) το πρόστιμο διατήρησης των περιπτώσεων α', β', γ' και δ' της παραγράφου 3 του άρθρου 81 ανέρχεται σε ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) του προστίμου ανέγερσης για κάθε έτος διατήρησης. Σε κάθε περίπτωση, το πρόστιμο διατήρησης δεν μπορεί να είναι μικρότερο του είκοσι τοις εκατό (20%) του ελαχίστου προστίμου ανέγερσης ετησίως,

δ) το πρόστιμο ανέγερσης για τις πολεοδομικές παραβάσεις των περιπτώσεων ε', στ', ζ' και η' της παραγράφου 3 του άρθρου 81, ανέρχεται σε διακόσια πενήντα (250) ευρώ ανά περίπτωση πολεοδομικής παράβασης. Το πρόστιμο διατήρησης των ανωτέρω περιπτώσεων ανέρχεται στο είκοσι τοις εκατό (20%) του προστίμου ανέγερσης ετησίως, με δυνατότητα εφ' άπαξ καταβολής ποσού διπλάσιου του προστίμου ανέγερσης για την οριστική διατήρησή τους.

Αν ο υπόχρεος συμμορφωθεί με τις πολεοδομικές διατάξεις και αποκαταστήσει την πολεοδομική παράβαση με την απομάκρυνση της χρήσης ή την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής ή εκδώσει την προβλεπόμενη οικοδομική άδεια όπου επιτρέπεται, μέσα σε προθεσμία τεσσάρων (4) μηνών από τη διαπίστωσή της δεν επιβάλλεται πρόστιμο διατήρησης και το πρόστιμο ανέγερσης περιορίζεται στο ελάχιστο ποσό των διακοσίων (200) ευρώ.

5. Δεν επιβάλλεται πρόστιμο σε περίπτωση αναθεώρησης άδειας δόμησης που βρίσκεται σε ισχύ, εφόσον τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου.

6. Δεν επιβάλλεται πρόστιμο σε περίπτωση αναθεώρησης άδειας δόμησης που βρίσκεται σε ισχύ, με μεταβολή του περιγράμματος της οικοδομής ή του συντελεστή δόμησης ή του συντελεστή όγκου, εφόσον έχει προηγηθεί η γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών της περίπτωσης δ' του άρθρου 28.

7. Οι αυθαίρετες κατασκευές και οι αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις σε ακίνητα της παραγράφου 1 κατεδαφίζονται και απομακρύνονται ως εξής:

α) Άμεση κατεδάφιση αυθαιρέτου:

Για τα κτίσματα που εντοπίζονται είτε από το τοπικό παρατηρητήριο είτε από αστυνομικό όργανο, κατά την ώρα που κατασκευάζονται αυθαίρετα (επ' αυτοφώρω) και δεν υπάρχει έγκυρη πινακίδα του έργου, συντάσσεται εντός τριών (3) ημερών πρωτόκολλο κατεδάφισης από το Τοπικό Παρατηρητήριο, το οποίο καταχωρίζεται

στην ηλεκτρονική πλατφόρμα των αυθαίρετων, αποστέλλεται στο Περιφερειακό Παρατηρητήριο και κοινοποιείται στο φερόμενο ιδιοκτήτη.

Αν εντός δέκα (10) ημερών ο φερόμενος ιδιοκτήτης δεν προσκομίσει στοιχεία νομιμότητας της κατασκευής ή δεν προσκομίσει εντός διμήνου άδεια νομιμοποίησης της αυθαίρετης κατασκευής, ο διευθυντής του αρμόδιου Περιφερειακού Παρατηρητηρίου συντάσσει πρακτικό κατεδάφισης και το αυθαίρετο κατεδαφίζεται.

Αν κατά την αυτοψία βρεθούν εργαζόμενοι εκτελούν οποιαδήποτε εργασία κατασκευής αυθαίρετου ή άλλης παράνομης επέμβασης, ασκείται ποινική δίωξη για αυθαίρετες κατασκευές, στα πλαίσια της αυτόφωρης διαδικασίας και γίνεται σχετική αναγγελία στον ασφαλιστικό τους φορέα. Αν βρεθούν μηχανικά μέσα, όπως οχήματα και δομικά μηχανήματα, ή άλλα υλικά, όπως ξυλότυπος και μεταλλότυπος, κατάσχονται και εκποιούνται μετά την έκδοση της σχετικής απόφασης από το αρμόδιο δικαστήριο. Το τίμημα, που προκύπτει από την εκποίηση κατατίθεται στην Περιφέρεια, η οποία λειτουργεί ως μεσεγγυούχος και ευθύνεται για τη φύλαξη των κατασχεμένων υλικών.

β) Κατεδάφιση αυθαιρέτων με διαδικασία:

Η κατεδάφιση αυθαιρέτων ενεργείται ύστερα από απόφαση του διευθυντή του Περιφερειακού Παρατηρητηρίου, που εκδίδεται μετά την οριστική απόφαση της Επιτροπής Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17 επί της ενδικοφανούς προσφυγής ή της άπρακτης παρόδου άσκησης της, αντίστοιχα.

Σε κάθε Περιφερειακό Παρατηρητήριο τηρείται μητρώο, στο οποίο εγγράφονται οι ιδιωτικές επιχειρήσεις που έχουν τη δυνατότητα να εκτελέσουν αποφάσεις κατεδάφισης. Το μητρώο αυτό διαβιβάζεται στις κατά τόπους αστυνομικές αρχές. Σε περίπτωση αδυναμίας εκτέλεσης των αποφάσεων κατεδάφισης λόγω της άρνησης των ιδιωτικών επιχειρήσεων να συνάψουν τις σχετικές συμβάσεις, το Περιφερειακό Παρατηρητήριο ενημερώνει πάραυτα τον αρμόδιο Περιφερειάρχη για την εφαρμογή του άρθρου 41 του ν. 3536/2007 (Α' 42). Με απόφαση του διευθυντή του αρμόδιου Περιφερειακού Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος επιβάλλεται και πρόστιμο ύψους από έξι χιλιάδες (6.000) έως δέκα χιλιάδες (10.000) ευρώ στις ανωτέρω επιχειρήσεις. Οι Αστυνομικές Αρχές οφείλουν να παράσχουν τη συνδρομή τους για την πραγματοποίηση της κατεδάφισης, εφόσον τους ζητηθεί. Ανάλογη υποχρέωση έχουν και οι λοιπές κρατικές αρχές, όπως οι κτηματικές υπηρεσίες και οι Ο.Τ.Α., κυρίως με τη διάθεση στοιχείων, μηχανικών μέσων και προσωπικού.

Κατά την κατεδάφιση του αυθαιρέτου μπορεί να παράστανται αστυνομικά όργανα για την πρόληψη και καταστολή άδικων πράξεων. Αν η προσπάθεια στο αυθαίρετο εμποδίζεται για οποιοδήποτε λόγο, ζητείται η συνδρομή της Εισαγγελικής Αρχής. Αν απαιτείται απομάκρυνση των ενοίκων, αυτή γίνεται από αστυνομικά όργανα, η δε εκκένωση του αυθαιρέτου γίνεται από το συνεργείο κατεδάφισης. Οι ενδιαφερόμενοι έχουν δικαίωμα να εκκενώσουν μόνοι τους το αυθαίρετο κτίσμα πριν από την κατεδάφιση, εφόσον όμως η εκκένωση με πρωτοβουλία του ενδιαφερομένου δεν παρεμβάλλει εμπόδια στην κατεδάφιση.

Για τον τρόπο κατεδάφισης και τα μέσα που χρησιμοποιούνται, για τα υλικά κατεδάφισης, καθώς και για τη φύλαξη ή φθορά των παραρτημάτων και κινητών πραγ-

μάτων του αυθαιρέτου δεν δημιουργείται καμιά ευθύνη του Δημοσίου, των οργάνων του ή των προστηθέντων προσώπων. Για τις κατεδαφίσεις συντάσσεται από τον επικεφαλής του συνεργείου σχετικό πρακτικό στο οποίο αναφέρονται και οι διαστάσεις του κτίσματος που κατεδαφίστηκε.

Ο κύριος του κτίσματος, το οποίο κρίνεται κατεδαφιστέο, βαρύνεται με τη δαπάνη κατεδάφισης και αποκατάστασης του περιβάλλοντος χώρου. Το ποσό της ανωτέρω δαπάνης καταλογίζεται με απόφαση του Διευθυντή του αρμόδιου Περιφερειακού Παρατηρητηρίου, βεβαιώνεται και εισπράττεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Εισπράξεως Δημοσίων Εσόδων.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται κριτήρια για τον προγραμματισμό και την ιεράρχηση των κατεδαφίσεων.

8. Ποινικές κυρώσεις:

α) Οι ιδιοκτήτες ή εντολείς κατασκευής ή εγκατάστασης αυθαιρέτων κατασκευών ή αλλαγών χρήσεως αντίστοιχα και οι εργολάβοι κατασκευής του τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης τουλάχιστον έξι (6) μηνών και με χρηματική ποινή από πέντε χιλιάδες (5.000) ευρώ μέχρι πενήντα χιλιάδες (50.000) ευρώ. Κατά την επιμέτρηση της ποινής του προηγούμενου εδαφίου λαμβάνεται υποχρεωτικά και αναλογικά υπόψη η αξία της αυθαίρετης κατασκευής και ο βαθμός υποβάθμισης του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος. Με την ίδια ποινή τιμωρούνται και οι μηχανικοί που εκπόνησαν τις μελέτες ή έχουν την επίβλεψη του έργου, αν διαπιστωθεί ότι οι μελέτες δεν εκπονήθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις που διέπουν την εκπόνησή τους ή σύμφωνα με τα εγκεκριμένα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης ή αν διαπιστωθεί ότι οι εργασίες δόμησης δεν εκτελέστηκαν σύμφωνα με τις μελέτες που υποβλήθηκαν ή σύμφωνα με τα εγκεκριμένα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης. Για απλές υπερβάσεις άδειας κατασκευής μπορεί να επιβληθεί ποινή ελαττωμένη σύμφωνα με το άρθρο 83 του Ποινικού Κώδικα.

β) Για την εκτέλεση εργασιών δόμησης, χωρίς οικοδομική άδεια ή κατά παράβαση αυτής, στα ρέματα, στους βιότοπους, σε παραλιακά δημόσια κτήματα, στους αρχαιολογικούς χώρους και σε δάση και αναδασωτέες εκτάσεις οι εντολείς ή ιδιοκτήτες των αυθαιρέτων κατασκευών, καθώς και οι μηχανικοί αυτών τιμωρούνται με φυλάκιση τουλάχιστον δύο (2) ετών και με χρηματική ποινή από δέκα χιλιάδες (10.000) ευρώ μέχρι εκατόν πενήντα χιλιάδες (150.000) ευρώ.

Άρθρο 95

Τρόπος καταβολής και απόδοσης προστίμων

1. Τα πρόστιμα βεβαιώνονται με απόφαση του Προϊσταμένου του Τοπικού Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος εντός αποκλειστικής προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών, από την παρέλευση της προθεσμίας υποβολής ενδικοφανούς προσφυγής ή από την απόφαση επί της ενδικοφανούς προσφυγής, και αποστέλλονται στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία.

2. Υπάλληλος που παραβιάζει τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τις ανωτέρω διατάξεις, τιμωρείται με παρακράτηση αποδοχών από τρεις (3) έως έξι (6) μήνες. Η πειθαρχική δίωξη ασκείται εντός αποκλειστικής προθε-

σμίας δεκαπέντε (15) ημερών. Με την ίδια ποινή τιμωρείται ο προϊστάμενος που παραλείπει να ασκήσει την πειθαρχική δίωξη κατά του ευθυνόμενου υπαλλήλου.

3. Τα πρόστιμα ανέγερσης των αυθαιρέτων καταβάλλονται από τον υπόχρεο σε τριάντα (30) ισόποσες μηνιαίες δόσεις και τα πρόστιμα διατήρησης σε δώδεκα (12) μηνιαίες δόσεις, από τις οποίες η πρώτη μέσα στον επόμενο μήνα από τη βεβαίωση του προστίμου στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία.

4. Αν το οφειλόμενο πρόστιμο εξοφληθεί ολόκληρο εντός του πρώτου μηνός από τη βεβαίωση του προστίμου στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία, παρέχεται έκπτωση σε ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του ποσού αυτού.

5. Από τα ανωτέρω επιβαλλόμενα πρόστιμα, ποσοστό είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) αποδίδεται στην Περιφέρεια όπου ανήκουν τα αυθαίρετα για δράσεις που σχετίζονται με τις αρμοδιότητες του παρατηρητηρίου, ποσοστό είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) αποδίδεται στον οικείο δήμο και ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) αποδίδεται στο «Πράσινο Ταμείο» για δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου του άρθρου 76.

6. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ρυθμίζεται κάθε θέμα που αφορά τη διαδικασία και τον τρόπο απόδοσης των προστίμων στις περιφέρειες, τους δήμους και το «Πράσινο Ταμείο».

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ
ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ
ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΙ ΠΡΙΝ ΑΠΟ ΤΗΝ 28η.7.2011

Άρθρο 96
Κατηγορίες αυθαιρέτων κατασκευών
και αλλαγών χρήσεων

Οι αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης που έχουν συντελεστεί πριν από την 28η.7.2011, μπορούν να δηλωθούν και να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος εφόσον δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις του άρθρου 89.

Οι παραπάνω κατασκευές και χρήσεις υπάγονται σε πέντε (5) κατηγορίες ως εξής:

α) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 1:

Αυθαίρετες κατασκευές σε κτίριο με επικρατούσα χρήση κατοικία, που υφίστανται πριν από το έτος 1975: Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες είχαν ολοκληρωθεί πριν από τις 9.6.1975 με την καταβολή παραβόλου ποσού διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και χωρίς την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου. Για την υπαγωγή υποβάλλονται τα δικαιολογητικά των περιπτώσεων α', β', γ', δ', ε', και ζ' του άρθρου 99 και αποτύπωση των κατόψεων του κτιρίου ή της ιδιοκτησίας. Αν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος υποβάλλεται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία.

β) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2:

Αυθαίρετες κατασκευές που υφίστανται πριν από την 1η.1.1983: Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες είχαν ολοκληρωθεί πριν από το έτος 1983 με την καταβολή του παραβόλου και του ενιαίου ειδικού προστίμου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος. Για την υπαγωγή υποβάλλονται τα δικαιολογητικά των περιπτώσεων α', β', γ', δ', ε', ζ', ι', και ια' του άρθρου 99 και αποτύπωση των κατόψεων του κτιρίου ή της

ιδιοκτησίας και δεν απαιτούνται λοιπά στοιχεία και σχέδια. Δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις για την υπαγωγή στην παρούσα κατηγορία, αν στο ακίνητο ή στην αυτοτελή ιδιοκτησία υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις οι οποίες πραγματοποιήθηκαν ή εγκαταστάθηκαν μετά την 1η.1.1983. Αν στο ακίνητο ή στην αυτοτελή ιδιοκτησία υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις οι οποίες πραγματοποιήθηκαν ή εγκαταστάθηκαν μετά την 1η.1.1983 τότε για τις επιφάνειες αυτές δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις για την υπαγωγή στην παρούσα κατηγορία και εντάσσονται στην Κατηγορία 4 ή 5 ανάλογα την υπέρβαση, ενώ στην Κατηγορία 2 εντάσσονται μόνο τα τμήματα των κατασκευών που προϋπήρχαν της 1.1.1983.

γ) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 3:

Αυθαίρετες μικρές παραβάσεις: Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση, με την καταβολή παραβόλου ποσού διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και χωρίς την καταβολή ειδικού προστίμου, οι εξής παραβάσεις, ανεξαρτήτως του αριθμού αυτών:

αα) τοποθέτηση δομικών στοιχείων σε ακάλυπτο χώρο, όπως φούρνοι, διακοσμητικοί κρουνοί και άλλα διακοσμητικά στοιχεία,

ββ) μείωση του ποσοστού της υποχρεωτικής φύτευσης του ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου έως είκοσι τις εκατό (20%),

γγ) προσθήκη μόνωσης εξωτερικά στις όψεις,

δδ) αλλαγή των διαστάσεων των εξωστών που προκαλεί υπέρβαση της επιφάνειας τους έως είκοσι τις εκατό (20%). Συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα περίπτωση και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης και ανοικτοί εξώστες που υπέρκεινται του κοινόχρηστου χώρου της πόλης, εφόσον εξασφαλίζεται κάτω από την επιφάνειά τους καθαρό ελεύθερο ύψος τουλάχιστον τριών (3) μέτρων,

εε) αλλαγή των διαστάσεων των ανοιγμάτων και μετατόπιση αυτών,

στστ) κατασκευή πέργολας σύμφωνα με την παρ. 60 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α' 79),

ζζ) φύτευση υποχρεωτικής υπαίθριας θέσης στάθμευσης,

ηη) δεξαμενές αποχέτευσης στεγανές ή απορροφητικές, καθώς και δεξαμενές νερού,

θθ) οικίσκοι που καλύπτουν αντλητικές εγκαταστάσεις, εφόσον έχουν τις συγκεκριμένες διαστάσεις που ορίζει το π.δ. της 24-5-1985 (Δ' 270). Για την εν λόγω περίπτωση δεν απαιτείται καταβολή παραβόλου,

ιι) εργασίες διαμόρφωσης εδάφους ύψους έως 1,00 μέτρο,

ιαια) υπέρβαση περιτοίχισης ύψους έως 1,00 μέτρο για κατοικίες και 2,00 μέτρα για βιομηχανίες και ειδικά κτίρια,

ιβιβ) υπέρβαση νομίμου ύψους καμινάδας έως 1,50 μέτρο,

ιγιγ) αποθήκη μέγιστης επιφάνειας 15 τ.μ. και ύψους έως 2,50 μέτρα,

ιδιδ) υπέρβαση ύψους των επαγγελματικών, βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αγροτικών αποθηκών έως είκοσι τις εκατό (20%) του ύψους που προβλέπεται στην οικοδομική άδεια,

ιειε) αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, ή αλλαγή θέσης του προβλε-

πομένους με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και με την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους. Επιτρέπεται κατ' εξαίρεση των οριζομένων στην παράγραφο 10 του άρθρου 42 η ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας με τις μελέτες του υφισταμένου κτιρίου, προκειμένου να εκδοθεί η ταυτότητα κτιρίου,

ισιστ) αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας έως πέντε τοις εκατό (5%) και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού πέντε τοις εκατό (5%) και κατά παρέκκλιση των περιπτώσεων α', β' και γ' της παραγράφου 2 του άρθρου 89,

ιζιζ) παραβάσεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού, ο οποίος εγκρίθηκε με την (3046/304/30-1/3-2-1989 απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (Δ' 59) . Για τις παραβάσεις αυτές γίνεται ειδική μνεία στις βεβαιώσεις των μηχανικών, κατά την τεχνική έκθεση,

ιηη) πρόχειρες και προσωρινές κατασκευές από πανί, νάυλον ή άλλα ευτελή υλικά που χρησιμοποιούνται για αυτοστέγαση ή για προσωρινή αποθήκευση υλικών και προϊόντων εμπορίου σε βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτίρια με νόμιμη άδεια,

ιθθ) πρόχειρες ξύλινες κατασκευές βοηθητικής χρήσης έως 8 τ.μ. και μεγίστου ύψους 2,50 μ., που τοποθετούνται στον ακάλυπτο χώρο.

Για την υπαγωγή υποβάλλεται αίτηση και υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη, τεχνική έκθεση μηχανικού, καθώς και φωτογραφίες, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του παρόντος.

Σε περίπτωση παραβάσεων που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία, εφαρμόζεται η παράγραφος 5 του άρθρου 100, με την επιφύλαξη της περίπτωσης ιστ', για την οποία εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις υπολογισμού του προστίμου του ίδιου άρθρου.

δ) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4:

Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος και αναστέλλεται για τριάντα (30) έτη η επιβολή κυρώσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, μετά την υπαγωγή, την καταβολή του σχετικού παραβόλου και την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου, με την επιφύλαξη εφαρμογής των οριζομένων στο άρθρο 97, οι εξής αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης:

αα) αυθαίρετες κατασκευές εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και ύψους που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας,

ββ) αυθαίρετες κατασκευές εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% το πολεοδομικό μέγεθος του ύψους που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας και δεν υπερβαίνουν:

τα 250 τ.μ. για χρήση κατοικίας ανά ιδιοκτησία και μέχρι τα 1000 τ.μ. κτιρίου συνολικά, τα 1000 τ.μ. για τις λοιπές χρήσεις.

Στα ανωτέρω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013. Δεν

συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια. Ημιυπαίθριοι χώροι δε συνυπολογίζονται μέχρι του ποσοστού υπέρβασης 80% του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης, με την προϋπόθεση ότι έχουν ενταχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013,

γγ) αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, εφόσον έχουν συντελεστεί σε περιοχές εντός σχεδίου και με την προϋπόθεση ότι η εν λόγω χρήση είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής,

δδ) αυθαίρετες κατασκευές ημιυπαίθριων χώρων σε κτίσματα που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου και με την προϋπόθεση ότι η χρήση τους είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής, εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του 60% τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης.

Οι ανωτέρω αυθαίρετες κατασκευές εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης μετά τη συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου. Δεν συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα περίπτωση και δεν εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές εφόσον βρίσκονται εντός προκηπίου.

ε) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 5:

αα) αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης με την επιφύλαξη των οριζομένων στο άρθρο 89 που δεν συμπεριλαμβάνονται στις κατηγορίες 1 έως 4 του παρόντος άρθρου,

ββ) για τις αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης της παρούσας κατηγορίας αναστέλλεται για τριάντα (30) έτη η επιβολή κυρώσεων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 97, και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών μετά την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος, την καταβολή του σχετικού παραβόλου και την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου. Οι κατασκευές αυτές μπορεί να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης με την αντιστοίχιση ίσου με την υπέρβαση τους Τίτλου Σ.Δ., μέσω της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων, εφόσον βρίσκονται εντός Π.Α.Ε.Σ. κατά τις διατάξεις του άρθρου 73,

γγ) για κάθε υπαγωγή της παρούσας περίπτωσης ε' και πριν από την έκδοση του προαναφερόμενου τίτλου Σ.Δ. πραγματοποιείται έλεγχος των υποβαλλόμενων στοιχείων από ελεγκτή δόμησης, ύστερα από αίτηση που υποβάλλει ο ενδιαφερόμενος στο αρμόδιο Τοπικό Παρατηρητήριο. Ο ελεγκτής εκδίδει πόρισμα για την πληρότητα των υποβαλλόμενων στοιχείων και τον έλεγχο αυτών κατά τη δήλωση υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος. Το Τοπικό Παρατηρητήριο εκδίδει πράξη ολοκλήρωσης του ελέγχου κατά το πόρισμα. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται κάθε θέμα που αφορά την διαδικασία εφαρμογής της παρούσας περίπτωσης ε'.

Άρθρο 97

Ρύθμιση αναστολής και εξαίρεσης από την κατεδάφιση

Μετά την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου ή του προβλεπόμενου σχετικού παραβόλου, αναστέλλεται η κατεδάφιση, η επιβολή κάθε κύρωσης και η είσπραξη προστίμου για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα νόμο ή η κατασκευή εξαιρείται οριστικά α-

πό την κατεδάφιση, ανάλογα με την κατηγορία της αυθαίρετης κατασκευής, όπως ορίζεται στο άρθρο 96 του παρόντος.

Η αναστολή ή και η εξαίρεση από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, ισχύει για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και για χρήσεις που έχουν εγκατασταθεί μέχρι τις 28.7.2011, καθ' υπέρβαση είτε των διατάξεων του ν. 1577/1985 (Α' 210) είτε της οικοδομικής άδειας, είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου, είτε χωρίς οικοδομική άδεια και εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 51 του ν. 4030/2011 (Α' 249) ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης.

Άρθρο 98

Ρυθμίσεις του ν.δ. 1024/1971 και του ν. 3741/1929

1. Οι διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν.δ. 1024/1971 (Α' 232) εφαρμόζονται και επί γηπέδων, που κείνται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών και ανήκουν σε έναν ή πλείονες ιδιοκτήτες, επί των οποίων έχουν ανεγερθεί μέχρι τις 28.7.2011 οικοδομήματα νομίμως ανεγερθέντα ή αυθαίρετα, υπαγόμενα στις διατάξεις του παρόντος, με την επιφύλαξη των οριζόμενων στις διατάξεις του άρθρου 89 του παρόντος. Υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις επιτρέπεται η σύνταξη και υπογραφή συμβολαιογραφικών πράξεων σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών επί των ανωτέρω γηπέδων και η μεταγραφή αυτών στα βιβλία μεταγραφών ή η καταχώριση στα κτηματολογικά γραφεία. Υπό τις ίδιες ανωτέρω προϋποθέσεις θεωρούνται εξ υπαρχής έγκυρες και ισχυρές συστάσεις διαιρεμένων ιδιοκτησιών, οι οποίες έχουν συσταθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος και δεν έχουν κηρυχθεί άκυρες με αμετάκλητη δικαστική απόφαση. Η ανέγερση των οικοδομών μέχρι τις 28.7.2011 αποδεικνύεται από αεροφωτογραφίες που έχουν ληφθεί μέχρι την ημερομηνία αυτή και βεβαιώνεται από το μηχανικό, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

2. Συνιδιοκτήτες τουλάχιστο κατά 65% του γηπέδου επί του οποίου έχουν ανεγερθεί αυτοτελή οικοδομήματα, με την επιφύλαξη της παραγράφου 1, μπορούν να ζητήσουν με αγωγή τη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών, σύμφωνα την έννοια του άρθρου 1 της παρ. 1 του ν.δ. 1024/1971 (Α' 232). Προς τούτο, καταθέτουν για τη σύνταξη σχετικής πράξης:

α) τοπογραφικό διάγραμμα του γηπέδου επί του οποίου αποτυπώνεται το περίγραμμα των υφιστάμενων οικοδομημάτων,

β) σχέδιο της σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών και κανονισμού σχέσης συνιδιοκτητών με περιγραφή των ιδιοκτησιών που θα δημιουργηθούν,

γ) σχέδιο διανομής των διηρημένων ιδιοκτησιών, στο οποίο προβλέπεται η περιερχόμενη σε όλους τους συνιδιοκτήτες διηρημένη ιδιοκτησία,

δ) κάτοψη των υφιστάμενων οικοδομημάτων,

ε) πίνακα κατανομής των ποσοστών εξ αδιαιρέτου του κοινού γηπέδου στις χωριστές ιδιοκτησίες που θα δημιουργηθούν, με μνεία της αναλογίας των κοινοχρήστων δαπανών που θα βαρύνει κάθε χωριστή ιδιοκτησία,

στ) έκθεση σχετικά με την αξία κάθε ιδιοκτησίας που

θα περιέλθει στους συγκυρίους, συνολικά και για κάθε συγκύριο χωριστά,

ζ) πιστοποιητικό ιδιοκτησίας και βαρών του ακινήτου.

Η αγωγή εγείρεται ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου της τοποθεσίας του γηπέδου και εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις του ν. 1562/1985 (Α' 150).

3. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται ύστερα από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορεί να εφαρμόζονται οι διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν.δ. 1024/1971 (Α' 232) επί γηπέδων κειμένων εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών, ανεξαρτήτως αν έχουν ανεγερθεί οικοδομήματα μέχρι τις 28.7.2011, εφόσον επιτρέπεται η διάσπαση όγκου του κτιρίου. Με το προεδρικό διάταγμα μπορεί να καθορίζονται:

α) οι γενικοί όροι και προϋποθέσεις, καθώς και οι περιπτώσεις ειδικών περιοχών στις οποίες δεν εφαρμόζεται η παρούσα διάταξη

β) η απαγόρευση οποιασδήποτε οικοδομικής εργασίας περιφραξης ή κατασκευής στο όριο των τμημάτων αποκλειστικής χρήσης, καθώς και η καταγραφή των επιτρεπόμενων κατασκευών και οικοδομικών εργασιών,

γ) η μείωση του συντελεστή δόμησης αναλόγως της απόστασης των τμημάτων των κτιρίων που δημιουργούνται από τη διάσπαση,

δ) οι όροι δόμησης των ακινήτων που υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος, αν υφίσταται υπόλοιπο συντελεστή δόμησης.

4. Συγκύριοι εξ αδιαιρέτου σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, ανεξαρτήτως ποσοστού συγκυριότητας, αυθαίρετων κτισμάτων ή νόμιμων κτισμάτων με αυθαίρετες μικρές παραβάσεις ή αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης μπορούν να ζητούν την υπαγωγή τους στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 99 κ.επ, ανεξαρτήτως της σύμφωνης γνώμης των λοιπών εξ αδιαιρέτου συγκυρίων. Υπόχρεος προς καταβολή του παραβόλου υπαγωγής και των αναλογούντων προστίμων είναι ο δηλών την αυθαιρεσία συγκύριος, ο οποίος διατηρεί τα εκ του νόμου αναγωγικά του δικαιώματα έναντι των λοιπών συγκυρίων. Σε κάθε περίπτωση, οι λοιποί συνιδιοκτήτες μπορούν να αποπληρώσουν τις ορισθείσες δόσεις των αναλογούντων προστίμων αυτοβούλως, σύμφωνα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους, ύστερα από σχετική έγγραφη ή ηλεκτρονική δήλωση της.

5. Ειδικώς στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μόνο στις εξής περιπτώσεις:

α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση-κατασκευή της οικοδομής και

β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

6. Για την υπαγωγή των ανωτέρω περιπτώσεων στις ρυθμίσεις του παρόντος, απαιτείται, κατά περίπτωση, επιπλέον των υπόλοιπων δικαιολογητικών που ορίζονται στο άρθρο 99:

α) υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας ότι η οριζόντια ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί - καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από τον χρόνο ανέγερσης κατασκευής της όλης οικοδομής,

β) βεβαίωση μηχανικού ότι η ίδια αυθαίρετη επέκταση

υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

7. Μετά την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος και με τις ανωτέρω και μόνο προϋποθέσεις, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρου στην οριζόντιο ιδιοκτησία του. Στην περίπτωση αυτή η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.

8. Επί αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης που έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε οριζόντια ή κάθετη συνιδιοκτησία και εντός τμημάτων αποκλειστικής χρήσης αυτών, εφόσον κατά τη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών έχουν αποδοθεί στους δικαιούχους ως αποκλειστική χρήση, για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος δεν απαιτείται συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών.

9. Για την υπαγωγή στον παρόντα στις υπόλοιπες περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας πλην των περιπτώσεων της παραγράφου 8 του παρόντος άρθρου, που αφορούν σε κατάληψη κοινόχρηστου χώρου ή αυθαιρεσίες επί κοινοχρήστων, απαιτείται η συναίνεση του πενήντα ένα τοις εκατό (51%) των συνιδιοκτητών.

Άρθρο 99

Δικαιολογητικά υπαγωγής αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του παρόντος

Εξουσιοδοτημένος μηχανικός εισάγει στο πληροφοριακό σύστημα του παρόντος τα στοιχεία και δικαιολογητικά που αφορούν την αυθαίρετη κατασκευή ή την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, συμπληρώνοντας τα φύλλα καταγραφής σύμφωνα με το Παράρτημα Α' και τις ρυθμίσεις των επομένων άρθρων. Η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος συνοδεύεται από τα εξής δικαιολογητικά, τα οποία υποβάλλονται με μέριμνα του ιδιοκτήτη και του μηχανικού και τα οποία φυλάσσει ο ιδιοκτήτης μετά την εισαγωγή τους στο πληροφοριακό σύστημα:

α) αίτηση:

Σε κάθε οικοπέδο ή γήπεδο η διαδικασία υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του παρόντος μπορεί, κατ' επιλογή των ιδιοκτητών, να γίνεται είτε με μία αίτηση υπαγωγής για το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων είτε με περισσότερες αιτήσεις για κάθε μεμονωμένο αυτοτελή χώρο οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, που αποτελεί αντικείμενο μεταβίβασης.

Την αίτηση υποβάλλει:

αα) ο ιδιοκτήτης του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση. Δικαίωμα υπαγωγής έχουν, επίσης, ο ψιλός κύριος, ο επικαρπωτής, ο εργολάβος για τις περιερχόμενες σε αυτόν συνεπεία εργολαβικού προσυμφώνου ιδιοκτησίες, ο μισθωτής εφόσον έχει το δικαίωμα έκδοσης οικοδομικής άδειας από τη μισθωτική σύμβαση και επί νομικών προσώπων ο νόμιμος εκπρόσωπος αυτών, καθώς και ο φερόμενος ως ιδιοκτήτης επί του οποίου έχουν καταλογιστεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης,

ββ) ο νομίμως εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπος του ιδιοκτήτη,

γγ) όσοι έχουν λάβει έγκριση εξαγοράς, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 5 και 6 του ν. 3147/2003,

δδ) ο συνιδιοκτήτης, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο ανωτέρω άρθρο.

β) Υπεύθυνη Δήλωση του ν. 1599/1986 του αιτούντος, θεωρημένη για τη γνησιότητα της υπογραφής, στην οποία περιλαμβάνονται:

αα) τα ατομικά του στοιχεία,

ββ) ο Αριθμός Φορολογικού Μητρώου του (Α.Φ.Μ.),

γγ) η Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία (Δ.Ο.Υ.) φορολογίας του,

δδ) ο αριθμός και το έτος της οικοδομικής άδειας, αν υπάρχει,

εε) το εμβαδόν και η χρήση της αυθαίρετης κατασκευής,

στστ) η ημερομηνία ολοκλήρωσης του φέροντος οργανισμού ή της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης σε αυτό σύμφωνα με το άρθρο 97,

ζζ) αν πρόκειται για κύρια και μοναδική κατοικία,

ηη) δήλωση ότι η αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη χρήση δεν εμπίπτει στις περιπτώσεις του άρθρου 89.

γ) Τελευταία δήλωση του εντύπου Ε9 στην οποία αναφέρεται το ακίνητο, όπου βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση, ανεξαρτήτως αν έχουν δηλωθεί επί του εντύπου οι αυθαίρετες κατασκευές.

Κληρονόμοι ακινήτων στα οποία υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις καταθέτουν συμπληρωματικά το Ε9 του αποβιώσαντος δικαιοπάροχου.

Αν έχει μεταβιβαστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης που έχει ρυθμιστεί με το ν. 4014/2011 ή το ν. 4178/2013, τη διαδικασία μετάβασης της δήλωσης στον παρόντα μπορεί να κάνει ο νέος ιδιοκτήτης.

δ) Τεχνική έκθεση εξουσιοδοτημένου αρμόδιου μηχανικού με την περιγραφή της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης χρήσης μόνον ως προς το εμβαδόν και τη χρήση του αυθαιρέτου, αν πρόκειται για πρόχειρη κατασκευή της παρ. 75 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α' 79). Στην τεχνική έκθεση περιγράφονται οι λόγοι αδυναμίας αποτύπωσης του συνόλου του ακινήτου σύμφωνα με την υποπερίπτωση ααα' της περίπτωσης ββ' της παρ. στ του παρόντος άρθρου.

ε) Φωτογραφίες της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης.

στ) Σχέδια ως εξής:

αα) σε περίπτωση ύπαρξης οικοδομικής άδειας τα εξής αντίγραφα:

ααα) του στελέχους της οικοδομικής άδειας, καθώς και απόσπασμα ρυμοτομικού για τις περιοχές για τις οποίες υφίστανται εγκεκριμένα σχέδια,

βββ) του τοπογραφικού διαγράμματος,

γγγ) του διαγράμματος κάλυψης, στο οποίο σημειώνεται η θέση και το περίγραμμα της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης και τα πολεοδομικά μεγέθη υπέρβασης, όπως επηρεάζουν τους σχετικούς υπολογισμούς,

δδδ) της κάτοψης του ορόφου, στην οποία σημειώνεται η αυθαίρετη κατασκευή για την οποία ζητείται η υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος.

Θεωρείται ως κάτοψη για την εφαρμογή της παρούσας το σχέδιο κάτοψης, το οποίο προσαρτήθηκε στην πράξη σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών στις περιπτώσεις αυτοτελών οριζόντιων ή καθέτων ιδιοκτησιών, των οποίων η οικοδομική άδεια εκδόθηκε πριν από την έναρξη ισχύος του από 8.9.1983 προεδρικού διατάγματος (Δ' 394).

Αν η πραγματική κατάσταση συμφωνεί με τα σχέδια της σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών, είναι δυνατή η υποβολή της κάτοψης που επισυνάπτεται στη σύσταση και δεν απαιτείται να προβεί ο μηχανικός στη σύνταξη νέου σχεδίου κάτοψης, χωρίς όμως αυτό να πιστοποιεί τη νομιμότητα της ιδιοκτησίας σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις. Ο έλεγχος των αυθαιρεσιών γίνεται σε κάθε περίπτωση σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας,

εεε) τομή της αυθαίρετης κατασκευής ή του χώρου στον οποίο έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση,

ββ) αν δεν έχει εκδοθεί οποιαδήποτε οικοδομική άδεια ή αυτή δεν είναι δυνατόν να ανευρεθεί, επισυνάπτονται:

ααα) τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένου από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων, στο οποίο αποτυπώνονται τα μεγέθη της αυθαίρετης κατασκευής.

Ειδικά στις περιπτώσεις αυτοτελών οριζόντιων ή καθέτων ιδιοκτησιών με αποκλειστική χρήση, στις οποίες υπάρχει αδυναμία τοπογραφικής αποτύπωσης του συνόλου του ακινήτου ως εξαρτημένο τοπογραφικό διάγραμμα, νοείται το εξαρτημένο τοπογραφικό διάγραμμα το οποίο αποτυπώνει την έκταση που καταλαμβάνει η αυτοτελής ιδιοκτησία και αναγράφει την επιφάνειά της, καθώς και το ποσοστό συνιδιοκτησίας της. Η αδυναμία τοπογραφικής αποτύπωσης του συνόλου του ακινήτου αιτιολογείται στην τεχνική έκθεση της παραγράφου δ',

βββ) κάτοψη της αυθαίρετης κατασκευής ή του χώρου που έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης,

γγγ) τομή της αυθαίρετης κατασκευής ή του χώρου που έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης,

γγ) αν έχει απολεσθεί ο φάκελος της οικοδομικής άδειας, εφόσον η απώλεια βεβαιώνεται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης και, προκειμένου να διερευνηθεί η νομιμότητα του υφισταμένου κτιρίου, είναι δυνατή η υποβολή στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης φακέλου αποτύπωσης κτιρίου, που έχει ανεγερθεί με βάση οικοδομική άδεια πριν από τις 28. 7.2011 η οποία έχει απολεσθεί. Για να γίνει αποδεκτός ο φάκελος από την οικεία Υπηρεσία Δόμησης, πρέπει να περιλαμβάνει τοπογραφικό διάγραμμα, διάγραμμα κάλυψης, σύμφωνα με τις προδιαγραφές του από 8.9.1983 προεδρικού διατάγματος, κατόψεις αποτύπωσης όλων των ορόφων, τομή, φωτογραφίες όλων των όψεων, υπεύθυνη δήλωση μηχανικού ότι στο διάγραμμα κάλυψης οι υπολογισμοί και ο έλεγχος του υφισταμένου κτιρίου έχει γίνει σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας για την οποία υποβάλλεται ο φάκελος αποτύπωσης, καθώς και κρατήσεις και εισφορές σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις. Θεωρείται ως κάτοψη, για την εφαρμογή της παρούσας, το σχέδιο κάτοψης το οποίο προσαρτήθηκε στην πράξη σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών στις περιπτώσεις αυτοτελών οριζόντιων ή καθέτων ιδιοκτησιών, των οποίων η οικοδομική άδεια εκδόθηκε πριν από την έναρξη ισχύος του από 8.9.1983 προεδρικού διατάγματος. Αν η πραγματική κατάσταση συμφωνεί με τα σχέδια της σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών, είναι δυνατή η υποβολή της κάτοψης που επισυνάπτεται στη σύσταση και δεν απαιτείται να προβεί ο μηχανικός στη σύνταξη νέου σχεδίου κάτοψης. Τα σχέδια κατατίθενται εις διπλούν και θεωρούνται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης. Η μία σειρά σχεδίων χορηγείται στον ενδιαφερόμενο και ο φάκελος συμπληρώνει την απολεσθείσα οικοδομική άδεια στο αρχείο της Υπηρεσίας Δόμησης,

ζ) δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες, από τα οποία αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής και ο χρόνος εγκατάστασης της χρήσης,

η) στατικός έλεγχος των παραβάσεων:

αα) μελέτη στατικής επάρκειας πραγματοποιείται για κάθε κατασκευή που ανήκει σε μία από τις κατωτέρω περιπτώσεις, εκτός των περιπτώσεων των κατηγοριών 1, 2 και 3 του άρθρου 96 και κτιρίων σπουδαιότητας Σ1 σύμφωνα με τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό (ΕΑΚ):

ααα) κάθε ανεξάρτητη κατασκευή που είναι εξ' ολοκλήρου αυθαίρετη,

βββ) οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στο ν. 4178/2013 και, με βάση ένα τουλάχιστον από τα υποβληθέντα Δελτία Ελέγχου Δομικής Τρωτότητας Αυθαιρέτου (ΔΕΔΟΤΑ) που την αφορούν, κατατάσσεται σε μέσης (Μ) ή υψηλής (Υ) προτεραιότητας περαιτέρω έλεγχου,

γγγ) για κάθε αυθαίρετη προσθήκη ή τροποποίηση ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια κατηγορίας σπουδαιότητας Σ2, Σ3 και Σ4, σύμφωνα με τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό,

ββ) δεν απαιτείται υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας αλλά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού στις εξής περιπτώσεις:

ααα) μετατροπή ημιυπαίθριου χώρου σε κλειστό,

βββ) διαμερισμάτωση ή αλλαγή διαρρύθμισης χώρου, που δεν επιφέρει αύξηση μόνιμου φορτίου πάνω από 10% στην επιφάνεια στην οποία έχει συντελεστεί η παρέμβαση,

γγ) πατάρια ισογείου που είναι στατικά ανεξάρτητα από το φέροντα οργανισμό του κτιρίου και πατάρια υπερκείμενων ορόφων όταν το συνολικό ίδιο βάρος δεν επιφέρει αύξηση του μόνιμου φορτίου της υποκείμενης πλάκας πάνω από 15%. Στην περίπτωση αυτή εξετάζεται η σύνδεση με στοιχεία του φέροντος οργανισμού, τα οποία και θα ενισχύονται για ενδεχόμενες τοπικές αστοχίες,

δδδ) πρόβολοι με προσαύξηση μέχρι τριάντα τοις εκατό (30%) του εμβαδού τους και μέχρι είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) του πλάτους τους,

εεε) κατασκευή στο δώμα κτιρίων μέχρι το είκοσι τοις εκατό (20%) της επιφάνειας αυτού,

στστ) υπόγειοι χώροι μέγιστης επιφανείας έως αυτής του ισογείου, κατασκευασμένοι με περιμετρικούς τοίχους από μπατική τοιχοποιία ή οπλισμένο σκυρόδεμα, τα οποία καλύπτονται τουλάχιστον το εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) της περιμέτρου,

ζζζ) αλλαγή χρήσης με την προϋπόθεση ότι δεν διαφοροποιείται η κατηγορία σπουδαιότητας και η οποία δεν επιφέρει αθροιστική αύξηση των κινητών και μόνιμων φορτίων πάνω από τριάντα τοις εκατό (30%) του μόνιμου φορτίου πριν από την παρέμβαση,

ηηη) μετατροπή πιλοτής σε κλειστό χώρο με προσθήκη περιμετρικών τοίχων από μπατική τοιχοποιία ή οπλισμένο σκυρόδεμα, το οποίο καλύπτει τουλάχιστον το εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) της περιμέτρου,

θθθ) υπόγειοι που ξεμπαζώθηκαν και είναι κατασκευασμένα με περιμετρικούς τοίχους από μπατική τοιχοποιία ή οπλισμένο σκυρόδεμα, το οποίο καλύπτει τουλάχιστον το εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) της περιμέτρου,

ιιι) σοφίτες με την προϋπόθεση ότι, από τον έλεγχο του συνολικού σεισμικού φορτίου (τέμνουσα βάσης) μετά την προσθήκη των αυθαίρετων κατασκευών στο σύνολο του κτιρίου, προκύπτει ότι αυτό δεν υπερβαίνει το

1,20 του αντίστοιχου σεισμικού φορτίου του υφιστάμενου κτιρίου, χωρίς τις αυθαίρετες κατασκευές. Στην περίπτωση αυτή εξετάζεται και η επάρκεια των φερόντων στοιχείων της σοφίτας, καθώς και η σύνδεσή τους με το φέροντα οργανισμό του υφιστάμενου κτιρίου.

Η μελέτη στατικής επάρκειας μπορεί να υποβάλλεται μέσα σε προθεσμία τριών (3) ετών από την ημερομηνία υπαγωγής για τα κτίρια σπουδαιότητας Σ4, Σ3 και πέντε (5) ετών για τα κτίρια σπουδαιότητας Σ2.

Για τα κτίρια που έχουν ήδη υπαχθεί στο ν. 4178/2013, η υποχρέωση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας ή τεχνικής έκθεσης, εφόσον αυτή απαιτείται με τις προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου ως αυτή ορίζεται στα άρθρα 53επ.,

θ) τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού για τον ηλεκτρομηχανολογικό έλεγχο του πίνακα των γειώσεων και των λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, αν υπάρχουν για κάθε μεμονωμένη αυθαίρετη κατασκευή, εξαιρουμένων των κατοικιών, καθώς και για αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια που δεν έχουν χρήση κατοικίας. Η ανωτέρω τεχνική έκθεση μπορεί να υποβάλλεται μέσα σε προθεσμία πέντε (5) ετών από την ημερομηνία υπαγωγής και σε κάθε περίπτωση πριν από τη συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου,

ι) παράβολο υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, το οποίο αποτελεί έσοδο του Κρατικού Προϋπολογισμού, με την επιφύλαξη ειδικών διατάξεων του παρόντος στις οποίες θεσπίζεται ειδικό παράβολο, ως εξής:

αα) ύψους διακοσίων πενήντα (250) ευρώ για αυθαίρετη κατασκευή/χρήση μέχρι 100 τ.μ.,

ββ) ύψους πεντακοσίων (500) ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 100 τ.μ. και μέχρι 500 τ.μ.,

γγ) ύψους χιλίων (1.000) ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 500 τ.μ. και μέχρι 2.000 τ.μ.,

δδ) ύψους τεσσάρων χιλιάδων (4.000) ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 2.000 τ.μ. και μέχρι 5.000 τ.μ.,

εε) ύψους δέκα χιλιάδων (10.000) ευρώ για κτίριο/χρήση μεγαλύτερα των 5000 τ.μ..

Το ανωτέρω παράβολο δεν επιστρέφεται σε καμία περίπτωση.

ια) έντυπο υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου της δηλούμενης κατασκευής, όπως ορίζεται στο άρθρο 100. Το πρόστιμο υπολογίζεται σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που ισχύουν κατά την ημερομηνία υπαγωγής, που είναι η ημερομηνία εξόφλησης του παραβόλου.

Ο μηχανικός υποχρεούται, μέσα σε διάστημα έξι (6) μηνών από την πληρωμή του παραβόλου, να ολοκληρώσει την ηλεκτρονική υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών.

Για τις περιπτώσεις υπαγωγής στο ν. 4178/2013, οι οποίες δεν μεταφέρονται στον παρόντα, ο μηχανικός υποχρεούται, μέσα σε διάστημα δώδεκα (12) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος, να ολοκληρώσει την ηλεκτρονική υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών.

Επεξεργασία δηλώσεων υπαγωγής, οι οποίες έχουν καταστεί οριστικές, για διόρθωση υποβαλλόμενων στοιχείων επιτρέπεται μόνο ύστερα από αίτημα που υποβάλλεται στο ηλεκτρονικό σύστημα υπαγωγής διαβιβάζεται στην οικεία Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαίρετων του άρθρου 17, η οποία αποφασίζει για την αποδοχή του αιτήματος.

Άρθρο 100

Διατάξεις υπολογισμού ενιαίου ειδικού προστίμου

1. Για την υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής ή χρήσης στην παρούσα ρύθμιση καταβάλλεται ενιαίο ειδικό πρόστιμο. Ο υπολογισμός του ενιαίου ειδικού προστίμου γίνεται με βάση το εμβαδόν της επί την τιμή ζώνης στην περιοχή του ακινήτου, ανεξαρτήτως της χρήσης αυτού, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών της 20.1.2016, επί το συντελεστή δεκαπέντε τοις εκατό (15%) και επί τους συντελεστές των σχετικών ενδείξεων -τετραγωνιδίων, που ορίζονται στον πίνακα του Παραρτήματος Α', όπου απαιτούνται, ανάλογα με την κατηγορία και το είδος του αυθαίρετου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 96 (τετραγωνικά μέτρα Χ 15% Χ τιμή ζώνης Χ συντελεστές τετραγωνιδίων).

2. Για τον υπολογισμό των ανωτέρω συντελεστών τετραγωνιδίων, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου και, σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου, με το μέρος των επιτρεπόμενων μεγεθών, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ή ιδιοκτησίας κάθε συγκύριου.

3. Για τον υπολογισμό του προστίμου ομαδοποιούνται οι αυθαίρετες της ίδιας κατηγορίας και είδους κατασκευής ή χρήσης που ορίζεται στον πίνακα του παραρτήματος Α', οι οποίες έχουν τα ίδια χαρακτηριστικά και προστίθενται τα εμβαδά των δηλούμενων εμβαδών της αυτής κατηγορίας και είδους ανά φύλλο καταγραφής.

4. Για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, που αποδεδειγμένα προϋφίστανται της 1.1.1983, καταβάλλεται ποσοστό δεκαπέντε τοις εκατό (15%) του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος. Για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από 1.1.1983 έως 1.1.1993 καταβάλλεται ποσοστό εξήντα τοις εκατό (60%) του ενιαίου ειδικού προστίμου, ενώ για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από 1.1.1993 έως 31.12.2003 καταβάλλεται ποσοστό 80 % του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος.

5. Για τις παραβάσεις οι οποίες δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1 έως και 12 του πίνακα του Παραρτήματος Α' και δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου (τ.μ.), καθώς και για εγκαταστάσεις όπως ορίζονται στις παρ. 19, 26 και 57 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α' 79) που δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις της κατηγορίας 3 του άρθρου 96 καταβάλλεται παράβολο διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και το ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με προϋπολογισμό σύμφωνα με το Παράρτημα Β'. Αν στο Παράρτημα Β' δεν περιλαμβάνεται τιμή μονάδος της αυθαίρετης κατασκευής, λαμβάνεται η τιμή μονάδος τιμολογίων αγοράς. Προϋπολογισμός έως και δεκαπέντε χιλιάδων (15.000) ευρώ θεωρείται μία (1) παράβαση για την οποία καταβάλλεται πρόστιμο διακοσίων πενήντα (250) ευρώ.

Ο αριθμός των παραβάσεων προκύπτει από το πηλίκο του συνολικού προϋπολογισμού δια του ποσού των δεκαπέντε χιλιάδων (15.000) ευρώ, στρογγυλοποιούμενο προς τα άνω. Ο συνολικός αριθμός των παραβάσεων του ακινήτου σημειώνεται στο τετραγωνίδιο 13 του πίνακα του Παραρτήματος Α'.

Στον ανωτέρω τρόπο υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου υπάγονται επίσης αυθαίρετοι ημιυπαίθριοι χώροι, στέγαστρα, κίοσκια, καθώς και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις από βοηθητική χρήση σε βοηθητική και από κύρια χρήση σε κύρια που έχουν πραγματοποιηθεί χωρίς την έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου και με την προϋπόθεση ότι δεν επέρχεται υπέρβαση δόμησης λόγω της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης σύμφωνα με την παράγραφο 7.

Ειδικά σε αυτές τις περιπτώσεις, που δηλώνονται παραβάσεις αποκλειστικά αυτής της κατηγορίας, δεν υποβάλλονται τα δικαιολογητικά βββ, γγγ, δδδ, της παραγράφου στ' του άρθρου 99.

6. Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται συντελεστής 0,30 για τους χώρους σε:

α) υπόγειες στάθμες που δεν αποτελούν αυτοτελή χώρο, αλλά συνδέονται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο,

β) εσωτερικούς εξώστες (πατάρια) και σοφίτες που δεν αποτελούν ανεξάρτητο χώρο.

Στις υπόγειες στάθμες, που αποτελούν αυτοτελή χώρο, εφαρμόζεται συντελεστής 0,50.

7. Σε περίπτωση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης από βοηθητική χρήση σε βοηθητική και από κύρια σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, εφόσον ο προϋπολογισμός των εργασιών που έχουν εκτελεστεί δεν ξεπερνά τις δεκαπέντε χιλιάδες (15.000) ευρώ, καταβάλλεται παράβολο διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και δεν καταβάλλεται ειδικό πρόστιμο. Σε αντίθετη περίπτωση εφαρμόζεται η παράγραφος 5. Για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης από κύρια χρήση σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, στις περιπτώσεις όπου επέρχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης, όπως αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κατάσταση σε κατοικία σε εκτός σχεδίου περιοχή και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από βιομηχανία για την οποία εκδόθηκε άδεια, κατά παρέκκλιση, σε εκτός σχεδίου περιοχή σε κατοικία, εκτός των τυχόν υπολοίπων συντελεστών (εκτός σχεδίου, παλαιότητας) υπολογίζεται ο συντελεστής αλλαγής χρήσης σύμφωνα με το Παράρτημα Α' για την επιπλέον της επιτρεπόμενης για τη νέα χρήση επιφάνεια.

Για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης από βοηθητική χρήση σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, υπολογίζεται η υπέρβαση συντελεστή δόμησης που προέκυψε λόγω της αυθαίρετης αλλαγής και δεν υπολογίζεται ο ειδικός συντελεστής αλλαγής χρήσης κατά το Παράρτημα Α'.

8. Η διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, αν έχει επιφέρει τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων υπάγεται στις διατάξεις του παρόντος και υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης του ορόφου. Ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ το παράβολο των διακοσίων πενήντα (250) ευρώ ανά όροφο, ύστερα από αίτηση οποιουδήποτε ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη διαμερισματος.

9. Για τη διαφορετική χωροθέτηση των υποχρεωτικά προβλεπόμενων από την οικοδομική άδεια θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων από αυτήν που προβλέπεται στα σχέδια της συμβολαιογραφικής δήλωσης του ν. 1221/1981, υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης των υφιστάμενων θέσεων στάθμευσης. Ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ, εντός της προθεσμίας της πρώτης δόσης, το παράβολο των διακοσίων πενήντα (250) ευρώ.

10. Σε περιπτώσεις υπέρβασης ύψους ή κάλυψης νομίμως υφιστάμενων κτιρίων ή τμημάτων τους, στις οποίες δεν συντρέχει υπέρβαση δόμησης, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται χωρίς να πολλαπλασιάζεται ο συντελεστής δόμησης του Παραρτήματος Α' αλλά ο συντελεστής 0,20 για υπερβάσεις αυτών έως είκοσι τοις εκατό (20%) του επιτρεπόμενου ύψους και συντελεστής 0,40 για υπερβάσεις μεγαλύτερες του είκοσι τοις εκατό (20%) του επιτρεπόμενου ύψους. Ως επιτρεπόμενο ύψος θεωρείται το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής όπου βρίσκεται το ακίνητο και όχι το ύψος που αναφέρεται στην οικοδομική άδεια. Στην περίπτωση υπέρβασης ύψους οικοδομικής άδειας χωρίς την υπέρβαση του ύψους της περιοχής, το ειδικό πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους υπολογίζεται σύμφωνα με την παράγραφο 5.

11. Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου που αφορά την υπέρβαση ύψους, στην περίπτωση οικοδομής με οικοδομική άδεια, δεν προσμετράται το πρόσθετο ύψος αυτής, που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις που έχουν εκτελεστεί σε αυτόν. Το ειδικό πρόστιμο για το ύψος, που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις, υπολογίζεται αναλυτικά σύμφωνα με την παράγραφο 5.

12. Για κύρια και μοναδική κατοικία, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000), καταβάλλεται ποσοστό 40% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος. Θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά τριάντα (30) τ.μ. για μέχρι δύο τέκνα και κατά είκοσι (20) τ.μ. για πάνω από δύο τέκνα, τα οποία βαρύνουν τον υπόχρεο ή τον άλλο σύζυγο. Η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου πληρούται εφόσον για τις στεγαστικές ανάγκες των ανωτέρω προσώπων το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά δεκαπέντε (15) τ.μ. για κάθε τέκνο.

13. Στην περίπτωση συγκυριότητας του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εφαρμογή του παρόντος άρθρου πληρούται εφόσον για τις στεγαστικές ανάγκες των ανωτέρω προσώπων το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά δεκαπέντε (15) τ.μ. για κάθε τέκνο.

14. Σε περίπτωση διαφορετικής διαρρύθμισης διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, υφίσταται απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου, αλλά ο ενδιαφερόμενος υποχρεούται να ενημερώσει το σχετικό φακέλου της άδειας για τη συντελε-

σθεΐσα αλλαγή διαρρϑμΐσης κατά τη σύνταξη της ταυ-
τότητας κτιρίου.

Άρθρο 101

Καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου – Προθεσμίες

1. Για την εφαρμογή του παρόντος ως ημερομηνία υπαγωγής νοείται η ημερομηνία καταβολής του σχετικού παραβόλου, όπως αυτή παρουσιάζεται δια της ηλεκτρονικής διαδικασίας στο πληροφοριακό σύστημα.

2. Το πρόστιμο καταβάλλεται σε ογδόντα (80) μηνιαίες δόσεις.

3. Αν δεν καταβληθεί εμπροθέσμως το ποσό της μηνιαίας δόσης, το ανεξόφλητο ποσό της δόσης προσαυξάνεται κατά ένα τοις εκατό (1%) για κάθε μήνα καθυστέρησης.

4. Σε περίπτωση εφάπαξ καταβολής έως την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επόμενου μήνα της ημερομηνίας υπαγωγής, όπως αυτή αναφέρεται στην παράγραφο 1, παρέχεται έκπτωση είκοσι τοις εκατό (20%) επί του συνολικού ποσού του προστίμου.

5. Σε περίπτωση καταβολής ποσοστού τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού ποσού του προστίμου, έως την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επόμενου μήνα της ημερομηνίας υπαγωγής, όπως αυτή αναφέρεται στην παράγραφο 1, παρέχεται έκπτωση δέκα τοις εκατό (10%) επί του συνολικού ποσού του προστίμου.

6. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας ρυθμίζεται η διαδικασία κατάθεσης και απόδοσης του ειδικού προστίμου, καθώς και κάθε σχετικό θέμα.

Άρθρο 102

Μειώσεις και επιβαρύνσεις ενιαίου ειδικού προστίμου και καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής

1. Για τις αυθαίρετες κατασκευές που υπάγονται στις διατάξεις για την αναστολή επιβολής κυρώσεων του άρθρου 97 του παρόντος, η αίτηση υπαγωγής μαζί με τα συνοδευτικά της στοιχεία και δικαιολογητικά μπορεί να υποβληθεί στο πληροφοριακό σύστημα μέχρι τις 8.6.2019. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να παραταθεί η ανωτέρω προθεσμία υπαγωγής.

2. Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α΄, και μειώνεται όπου ειδικώς ορίζεται στις διατάξεις του παρόντος. Το πρόστιμο μειώνεται στις ακόλουθες περιπτώσεις:

α) κατά είκοσι τοις εκατό (20%), αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος έως τις 8.12.2017,

β) κατά δέκα τοις εκατό (10%), αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος από τις 9.12.2017 έως τις 8.6.2018,

γ) κατά δέκα τοις εκατό (10%) αν ο αιτών υποβάλει τη μελέτη στατικής επάρκειας ταυτόχρονα με τη δήλωση υπαγωγής.

3. Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο αυξάνεται:

α) κατά δέκα τοις εκατό (10%), αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος από τις 9.6.2018 έως τις 8.12.2018,

β) κατά είκοσι τοις εκατό (20%), αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος μετά τις 9.12.2018,

γ) κατά δέκα τοις εκατό (10%), αν η αυθαίρετη κατα-

σκευή ή χρήση ευρίσκεται σε περιοχές προστασίας για τις οποίες έχουν εκδοθεί και ισχύουν προεδρικά διατάγματα καθορισμού όρων δόμησης.

4. Η προβλεπόμενη στην παράγραφο 2 μείωση του προστίμου δεν ισχύει αν πριν από την ημερομηνία υπαγωγής εντοπιστούν οι αυθαίρετες κατασκευές ή οι αλλαγές χρήσης από το αρμόδιο Παρατηρητήριο. Στην περίπτωση αυτή, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο αυξάνεται σε κάθε περίπτωση κατά είκοσι (20%).

5. Αν για την υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων ολοκληρωθούν οι προβλεπόμενες εργασίες προσαρμογής:

α) με βάση την απόφαση της Επιτροπής Ελέγχου Αυθαίρετων Κατασκευών, σύμφωνα με το άρθρο 116, ή

β) με βάση την απόφαση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ή του Περιφερειακού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ή του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής για τις αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις σε διατηρητέα κτίρια, σύμφωνα με το άρθρο 117,

το ενιαίο ειδικό πρόστιμο μειώνεται κατά το κόστος, όπως αυτό υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Β΄, των εργασιών προσαρμογής και μέχρι πενήντα τοις εκατό (50%) αυτού, εξαιρουμένου του παραβόλου εφόσον προσκομιστεί βεβαίωση της Επιτροπής ή των Συμβουλίων ότι οι εργασίες προσαρμογής υλοποιήθηκαν προσεκτικώς.

6. Αν για την υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων ολοκληρωθούν οι προβλεπόμενες εργασίες στατικής ενίσχυσης σύμφωνα με την εκπονηθείσα στατική μελέτη μηχανικού, που προβλέπεται στην περίπτωση 8 του άρθρου 99, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο μειώνεται κατά το κόστος αυτών και έως:

α) εξήντα τοις εκατό (60%) σε περιοχές σεισμικής επικινδυνότητας 3,

β) πενήντα τοις εκατό (50%) σε περιοχές σεισμικής επικινδυνότητας 2,

γ) τριάντα τοις εκατό (30%) σε περιοχές σεισμικής επικινδυνότητας 1.

7. Αν για την υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων ολοκληρωθούν εργασίες ενεργειακής αναβάθμισης με βάση μελέτη αρμόδιου μηχανικού, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο μειώνεται κατά το κόστος αυτών και έως:

α) πενήντα τοις εκατό (50%) για υπερβάσεις έως 250 τ.μ. σε οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες με χρήση κατοικίας και έως 500 τ.μ. σε οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες με άλλες χρήσεις πλην κατοικίας,

β) τριάντα τοις εκατό (30%) για υπερβάσεις άνω των ανωτέρω αναφερομένων.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας προσδιορίζεται κάθε θέμα σχετικό με την εφαρμογή του παρόντος, η μείωση των συντελεστών του ενιαίου ειδικού προστίμου, καθώς και η πρόβλεψη περιπτώσεων μείωσης του προστίμου για ειδικές κατηγορίες.

Άρθρο 103

Μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού

1. Άτομα με Αναπηρία (ΑμεΑ) με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω, καθώς και πρόσωπα που επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με τις ανωτέρω ιδιότητες, με ατομικό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως εξήντα χιλιάδες (60.000) ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 καταβάλλουν ποσοστό 15% του ενιαίου ειδικού προστίμου, ανεξαρτήτως περιορισμού κύριας κατοικίας και υποβάλλουν τα δικαιού-

λογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Το ποσοστό της αναπηρίας πιστοποιείται με βεβαίωση ή γνωμάτευση, που έχει εκδοθεί από το Κέντρο Πιστοποίησης Αναπηρίας.

2. Άτομα με Αναπηρία (ΑμεΑ) με ποσοστό αναπηρίας 67% και άνω, καθώς και πρόσωπα που επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με τις ανωτέρω ιδιότητες, με ατομικό εισόδημα έως δεκαοκτώ χιλιάδες (18.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως είκοσι τέσσερις χιλιάδες (24.000) ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.

3. Παλιννοστούντες ομογενείς, οι οποίοι έχουν εγγραφεί στα μητρώα ή τα δημοτολόγια δήμου ή κοινότητας, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους, καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Οι διατάξεις του ανωτέρω εδαφίου εφαρμόζονται και για τους μόνιμους κατοίκους της Θράκης, καθώς και για τα ακίνητα αυτών στη Θράκη. Για την περίπτωση έλλειψης τίτλων ιδιοκτησίας τα δικαιολογητικά καθορίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Διοικητικής Ανασυγκρότησης και Οικονομικών.

4. Για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας πολυτέκνων με ατομικό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως ογδόντα χιλιάδες (80.000) ευρώ, αυτοί καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Πολύτεκνοι του προηγούμενου εδαφίου, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της δευτερεύουσας κατοικίας τους με επιφάνεια μικρότερη των 80 τ.μ, καταβάλλουν ποσοστό 50% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.

5. Τρίτεκνοι με ατομικό εισόδημα έως εικοσιπέντε χιλιάδες (25.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής εφαρμόζονται και για τις μονογονεϊκές οικογένειες.

6. Μακροχρόνια άνεργοι για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Κατά τα δύο πρώτα έτη από την υποβολή της δήλωσης υπαγωγής αναστέλλεται η καταβολή των δόσεων.

7. Άτομα τα οποία είναι δικαιούχοι του Κοινωνικού Εισοδήματος Αλληλεγγύης, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή της ανωτέρω προϋπόθεσης. Κατά τα δύο πρώτα έτη από την υποβολή της δήλωσης υπαγωγής αναστέλλεται η καταβολή των δόσεων.

Άρθρο 104

Συμψηφισμός καταβληθέντων προστίμων

1. Καταβληθέντα ποσά προστίμων ανέγερσης και διατήρησης, καθώς και καταβληθέντα ποσά ειδικών προστίμων διατήρησης ή και παραβόλων συμψηφίζονται με το ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου. Τα καταβληθέντα ποσά αφαιρούνται από την τελευταία δόση και τις αμέσως προηγούμενες χρονικά έως ότου ολοκληρωθεί ο συμψηφισμός. Αν, μετά τον ανωτέρω υπολογισμό, προκύπτει ότι τα ήδη καταβληθέντα ποσά υπερβαίνουν το ποσό του προστίμου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, δεν αναζητούνται.

2. Αν η αυθαίρετη κατασκευή ή η αυθαίρετη χρήση αφορά κτίριο το οποίο χρησιμοποιείται και λειτουργεί ως βιομηχανική, βιοτεχνική εγκατάσταση, ξενοδοχείο, τουριστικό κατάλυμα, αποθήκη ή άλλη παραγωγική μονάδα και έχει υπαχθεί σε ειδικές διατάξεις που επιτρέπουν τη λειτουργία του, μετά την καταβολή προστίμου ή άλλου τέλους ή εισφοράς, το ανωτέρω ειδικό πρόστιμο διατήρησης καταβάλλεται μειωμένο κατά το ποσό του προστίμου ή τέλους ή εισφοράς, που έχει καταβληθεί σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις.

Άρθρο 105

Αναστολή επιβολής κυρώσεων και είσπραξης προστίμων

1. Για τις κατασκευές ή τις χρήσεις για τις οποίες υποβάλλεται δήλωση υπαγωγής στις ρυθμίσεις του παρόντος δεν επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης ούτε άλλες κυρώσεις, εφόσον εξοφληθούν όλες οι δόσεις καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου και για όσο χρονικό διάστημα ορίζεται στον παρόντα. Τα ανωτέρω ισχύουν για τις ίδιες κατασκευές ή χρήσεις και για εκκρεμείς σε οποιοδήποτε στάδιο και διαδικασία σχετικές υποθέσεις.

2. Για αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις για τις οποίες υποβάλλονται τα δικαιολογητικά που προβλέπονται από τις διατάξεις του παρόντος αναστέλλεται η επιβολή προστίμων και κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων, καθώς και η είσπραξη προστίμων που έχουν ήδη βεβαιωθεί από τις Δ.Ο.Υ και το ΕΦΚΑ, μέχρι την παρέλευση της προθεσμίας εξόφλησης των προστίμων.

3. Επιτρέπεται η σύνδεση των κτιρίων των παραγράφων 1 και 2 με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας και η λήψη βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης, μετά την καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης του ενιαίου ειδικού προστίμου, εφόσον πληρούνται οι σχετικές προϋποθέσεις. Για τη σύνδεση κτιρίων ή αυτοτελών ιδιοκτησιών αυτών με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας και για τη λήψη βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης υποβάλλεται στον αρμόδιο οργανισμό και στην οικεία υπηρεσία δόμησης βεβαίωση από το πληροφοριακό σύστημα ότι έχει καταβληθεί τουλάχιστον η πρώτη δόση του ενιαίου ειδικού προστίμου, η οποία περιλαμβάνει τα απαραίτητα στοιχεία ταυτοποίησης της ιδιοκτησίας και του κτιρίου αυτής.

4. Για τις αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης πριν από τις 28.7.2011, που εξαιρούνται από την επιβολή κυρώσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος ή εξαιρέθηκαν από την επιβολή κυρώσεων σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων 4014/2011 (Α' 209) και 4178/2013

(Α' 174), δεν οφείλονται αναδρομικά ασφαλιστικές εισφορές (ΙΚΑ κ.λπ.) και οποιοσδήποτε φόρος, καθώς και οποιασδήποτε μορφής πρόστιμα και τέλη, όπως το τέλος ακίνητης περιουσίας, καθαριότητας, φωτισμού και άλλα ανταποδοτικά τέλη. Φόροι, τέλη και πρόστιμα που καταβλήθηκαν δεν αναζητούνται. Η αλλαγή χρήσης δεν λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό του τέλους του άρθρου 24 του ν. 2130/1993 (Α' 62), καθώς και των τελών του ν. 25/1975 (Α' 74) και του άρθρου 25 του ν. 1828/1989 (Α' 2) και δεν επιβάλλονται αναδρομικά διαφορές που προκύπτουν ως προς το ύψος των τελών ούτε και σχετικές προσαυξήσεις οι οποίες προέρχονται από την αλλαγή χρήσης.

Ως χρόνος λήξης της αναδρομικής απαλλαγής των αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης είναι η 8.8.2013.

Το Τ.Ε.Ε. αποστέλλει ανά εξάμηνο στους κατά τόπον αρμόδιους Ο.Τ.Α. στοιχεία των υπαγωγών προκειμένου να βεβαιωθούν τα αναλογούντα τέλη. Η έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής άδειας σε δηλούμενο κτίριο ή τμήμα αυτού, σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων 4014/2011, 4178/2013 και του παρόντος, μπορεί να γίνεται μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου ή την εξόφληση ποσοστού 30% του συνολικού ποσού προστίμου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, χωρίς να επιβάλλεται άλλο πρόστιμο.

Άρθρο 106

Υπαγωγή αυθαίρετων για τα οποία εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης

1. α) Στην περίπτωση αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων για τις οποίες μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης, εφόσον καταβληθεί το παράβολο της περίπτωσης ι' του άρθρου 99 και εκδοθεί η σχετική οικοδομική άδεια νομιμοποίησης εντός δύο (2) ετών ή έγκριση εργασιών κατεδάφισης, εντός έξι (6) μηνών από την καταβολή του, δεν οφείλεται άλλο πρόστιμο. Αν παρέλθει άπρακτο το χρονικό διάστημα των δύο (2) ετών για λόγους που οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος, εφαρμόζονται οι διατάξεις για την κατεδάφιση και επιβολή προστίμου αυθαίρετων. Δεν συνυπολογίζεται στο χρονικό διάστημα των δύο (2) ετών, ο χρόνος καθυστέρησης έκδοσης της οικοδομικής άδειας για λόγους που δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος.

Άδεια νομιμοποίησης μπορεί να εκδοθεί και για κατασκευές των οποίων η οικοδομική άδεια ακυρώθηκε για τυπικό λόγο, με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, με την προϋπόθεση ότι δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις που ισχυαν κατά το χρόνο κατασκευής τους και εξακολουθούν να ισχύουν και μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος.

β) Αν παρέλθει άπρακτο το χρονικό διάστημα των δύο (2) ετών και εφόσον δεν είναι δυνατή η έκδοση άδειας νομιμοποίησης αποκλειστικά για λόγους μεταβολής του πολεοδομικού καθεστώτος, επιτρέπεται η τροποποίηση των στοιχείων της δήλωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, προκειμένου να υπαχθεί η κατασκευή στο άρθρο 97. Για τις αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας, μετά τη διόρθωση, δεν εφαρμόζονται τα οριζόμενα στην παράγραφο 5 του άρθρου 101.

2. Η διαδικασία του παρόντος άρθρου εφαρμόζεται και για κατασκευές ή εγκαταστάσεις ακινήτων στρατηγικών

επενδύσεων, για τα οποία έχει υποβληθεί αίτηση ένταξης στη διαδικασία Στρατηγικών Επενδύσεων, σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων 3986/2011 (Α' 152) και 4146/2013 (Α' 90). Αν δεν εγκριθεί η αίτηση για το Ειδικό Σχέδιο κατά τις ανωτέρω διατάξεις εντός δύο (2) ετών από την υποβολή του αιτήματος, επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος εντός αποκλειστικής προθεσμίας έξι (6) μηνών. Σε κάθε περίπτωση, απαιτείται η υπαγωγή στις διατάξεις της παραγράφου αυτής, αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων και μετά την έγκριση των Ειδικών Σχεδίων, σύμφωνα τις διατάξεις των νόμων 3986/2011 και 4146/2013.

3. Στις περιπτώσεις της παραγράφου 1, η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων μπορεί να πραγματοποιηθεί πριν από την έκδοση της σχετικής οικοδομικής άδειας με την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου, με την προϋπόθεση να αναλάβει ο νέος κύριος την υποχρέωση να εκδώσει την άδεια τ, με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.

4. Αυθαίρετες κατασκευές πριν από τις 28.7.2011, που έχουν καταδικαστεί από τους ιδιοκτήτες και για τις οποίες έχουν βεβαιωθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης στην αρμόδια φορολογική αρχή και δεν έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση για την κατεδάφισή τους, υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος με την καταβολή παραβόλου ποσού πεντακοσίων (500) ευρώ. Για την υπαγωγή υποβάλλεται αίτηση, τεχνική έκθεση μηχανικού και αποδεικτικά στοιχεία για την κατεδάφιση, δεν απαιτούνται πρόσθετα στοιχεία και σχέδια και εφαρμόζεται η διαδικασία διαγραφής ανείσπρακτων βεβαιωθέντων προστίμων, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

Άρθρο 107

Ενέργειες αρμόδιων υπηρεσιών

1. Οι αυθαίρετες κατασκευές σε κτίσματα με οικοδομική άδεια δεν επηρεάζουν, για κάθε συνέπεια, όπως η σύνδεση με Δίκτυα Κοινής Ωφέλειας και η δυνατότητα μεταβίβασης, τα νόμιμα τμήματα αυτών που λειτουργικά δεν τελούν σε σχέση με την αυθαίρετη κατασκευή.

2. Αν το ακίνητο ανήκει σε περισσότερους συνιδιοκτήτες και έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών και την έκδοση οικοδομικής άδειας που αναλογούν στα ιδανικά μερίδια κάθε συνιδιοκτήτη δεν λαμβάνονται υπόψη οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν εκτελεστεί σε άλλη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία μέχρι τις 28.7.2011.

3. Ανείσπρακτα βεβαιωθέντα ποσά προστίμων, ανέγερσης και διατήρησης διαγράφονται μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου. Για τη διαγραφή των προστίμων ή την ενημέρωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής και για την αναστολή είσπραξής τους υποβάλλεται στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης αίτηση του ενδιαφερομένου, η οποία συνοδεύεται από:

α) τη βεβαίωση υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος και εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου,

β) υπεύθυνη δήλωση ότι τα πρόστιμα των οποίων ζητείται η διαγραφή αφορούν το ακίνητο, το οποίο έχει υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος.

Η Υπηρεσία Δόμησης εκδίδει πράξη με την οποία ακυρώνει τον οικείο χρηματικό κατάλογο ή την πράξη επιβολής προστίμου και την αποστέλλει με το αντίστοιχο ατομικό Φύλλο Έκπτωσης στην αρμόδια φορολογική αρχή ε-

ντός δεκαπέντε (15) ημερών, αν τα πρόστιμα έχουν βεβαιωθεί και φορολογικά, προκειμένου η φορολογική αρχή να διαγράψει κάθε σχετική πράξη (ταμειακή βεβαίωση), που έχει ως νόμιμο έρεισμα το χρηματικό κατάλογο ή την πράξη επιβολής προστίμου. Αντίστοιχα, μετά την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος, η Υπηρεσία Δόμησης εκδίδει πράξη αναστολής είσπραξης των ήδη βεβαιωθέντων στις αρμόδιες Δ.Ο.Υ. προστίμων και την αποστέλλει στην αρμόδια φορολογική αρχή. Στην εν λόγω πράξη ορίζεται υποχρεωτικά η καταληκτική ημερομηνία αναστολής, σύμφωνα με την αντίστοιχη καταληκτική ημερομηνία εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου στην πράξη υπαγωγής.

4. Εκκρεμείς ποινικές διώξεις για αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις παύουν οριστικά κατόπιν υποβολής από τον δικαιούχο της δήλωσης περαιώσης της υπαγωγής και εξόφλησης του ειδικού προστίμου, ως αυτή εκδίδεται από το πληροφοριακό σύστημα. Εφόσον η υπόθεση δεν έχει εισαχθεί στο ακροατήριο του αρμοδίου δικαστηρίου κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, η ποινική δίωξη παύει οριστικά και η υπόθεση τίθεται στο αρχείο με πράξη του αρμοδίου εισαγγελέα που δικαιούται να αναζητήσει και αυτεπαγγέλτως την δήλωση περαιώσης της υπαγωγής και εξόφλησης του ειδικού προστίμου.

5. α) Στις περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών, για τις οποίες έχει περαιωθεί η διαδικασία, σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων 3775/2009 (Α' 122) και 3843/2010 (Α' 62), καθώς και των κατασκευών που έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις των νόμων 4014/2011, 4178/2013 και του παρόντος νόμου και για τις οποίες έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία ή έχει εξοφληθεί ποσοστό 30% του συνολικού ποσού ενιαίου ειδικού προστίμου, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη, η εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης.

β) Στις περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών, για τις οποίες έχει περαιωθεί η διαδικασία, σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων 3775/2009 και 3843/2010, καθώς και όσες έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του ν. 4014/2011, του ν. 4178/2013 και του παρόντος, και έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία ή έχει εξοφληθεί ποσοστό 30% του συνολικού ποσού προστίμου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, ή εμπίπτουν στην παράγραφο 2 του άρθρου 89, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη η εκτέλεση:

αα) εργασιών επισκευής, οι οποίες αποβλέπουν στην υγεινή, την αισθητική βελτίωση-αποκατάσταση, τη συνήθη συντήρησή τους, καθώς και εργασιών προσαρμογής, σύμφωνα με τα άρθρα 116 και 117,

ββ) κατεδάφισης,

γγ) κατασκευής στέγης, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις του επόμενου εδαφίου ή φύτευσης δώματος,

δδ) ενίσχυσης, όπως αυτή προκύπτει από τη μελέτη στατικής επάρκειας, χωρίς να επέρχεται αντικατάσταση του φέροντος οργανισμού.

Η εκτέλεση των ανωτέρω εργασιών αφορά τα αυθαίρετα τμήματα κτιρίων, ενώ για τα τμήματα που καλύπτονται από οικοδομική άδεια επιτρέπονται οι κατά νόμο προβλεπόμενες εργασίες.

γ) Η εκτέλεση των εργασιών των περιπτώσεων α' και β' γίνεται ύστερα από έγκριση εργασιών, που χορηγείται από την Αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, εφόσον οι εργασίες, για τις οποίες ζητείται η εκτέλεση, δεν επαυξάνουν το κτίσμα σε όγκο, εκτός των περιπτώσεων: α) κατασκευ-

ής ανελκυστήρα ατόμων με αναπηρία (ΑΜεΑ) της παρ. 2 του άρθρου 27 του ν. 4067/2012 (Α' 79), β) κατασκευής υποχρεωτικής στέγης, σύμφωνα με τους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου, γ) κατασκευής στέγης, σύμφωνα με την ισχύουσα άδεια οικοδομής και μόνο εφόσον δεν υφίσταται υπέρβαση καθ' ύψος που δεν υπερβαίνει σε ποσοστό 10% το προβλεπόμενο στην άδεια. Η έγκριση εργασιών γνωστοποιείται αμελλητί στον Ενιαίο Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (Ε.Φ.Κ.Α.).

Για τη χορήγηση έγκρισης εργασιών αποπεράτωσης αυθαίρετης κατασκευής υποβάλλονται επιπροσθέτως των λοιπών δικαιολογητικών:

αα) βεβαίωση του πληροφοριακού συστήματος για την περαίωση της διαδικασίας υπαγωγής της κατασκευής,

ββ) φωτογραφίες για την υφιστάμενη κατάσταση του αυθαίρετου κτίσματος, εξωτερικά και εσωτερικά.

δ) Ο έλεγχος των ανωτέρω εργασιών και η σύνδεση των αυθαίρετων κατασκευών με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας γίνεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 45 και 47.

ε) Το έντυπο για τη χορήγηση έγκρισης εργασιών των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 5 καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

στ) Για τη χορήγηση της έγκρισης εργασιών υποβάλλονται στις αρμόδιες υπηρεσίες δόμησης δικαιολογητικά που μπορεί να καθορίζονται και να τροποποιούνται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

6. Για κάθε είδους διοικητική άδεια, για την οποία απαιτείται η προσκόμιση αντιγράφου της οικοδομικής άδειας, αντί του αντιγράφου της άδειας μπορεί να προσκομιστεί από το πληροφοριακό σύστημα βεβαίωση περαιώσης ή βεβαίωση εξόφλησης ποσοστού 30% του συνολικού ποσού προστίμου αυθαίρετου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, συνοδευόμενη από τεχνική έκθεση για τη νομιμότητα των κατασκευών. Η υπαγωγή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις των νόμων 3775/2009 (Α' 122), 3843/2010 (Α' 62), 4014/2011, 4178/2013 και του παρόντος δεν συνεπάγεται απαλλαγή αυτών των κατασκευών από άλλες προβλεπόμενες ή απαιτούμενες εγκρίσεις, όρους και προδιαγραφές που αφορούν τη λειτουργία της συγκεκριμένης χρήσης.

7. α) Για χώρους που έχουν διατηρηθεί σύμφωνα με τα άρθρα 5 και 6 του ν. 3843/2010, όπου απαιτείται, προσκομίζεται αντίγραφο της αίτησης, στην οποία βεβαιώνεται η περαίωση της διαδικασίας διατήρησης του χώρου, σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 6 του ν. 3843/2010.

β) Για κατασκευές ή χρήσεις που έχουν υπαχθεί στις ρυθμίσεις των άρθρων 24 του ν. 4014/2011, 8 του ν. 4178/2013 και στις διατάξεις του παρόντος προσκομίζεται από το πληροφοριακό σύστημα η βεβαίωση περαιώσης της διαδικασίας, σύμφωνα με το άρθρο 2 της 41498/26.9.2011 κοινής απόφασης των Υπουργών Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων (Β' 2167) ή η βεβαίωση για την εξόφληση ποσοστού 30% του συνολικού ποσού προστίμου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

8. Η απαιτούμενη βεβαίωση χώρου κύριας χρήσης χορηγείται από ιδιώτη μηχανικό. Απαιτείται βεβαίωση της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης ότι η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου.

Άρθρο 108
Έλεγχος δηλώσεων υπαγωγής - αποζημίωση
ελεγκτών δόμησης

1. Οι δηλώσεις υπαγωγής αυθαιρέτων υπόκεινται σε δειγματοληπτικό έλεγχο, μετά από ηλεκτρονική κλήρωση που διενεργείται από το Περιφερειακό Παρατηρητήριο με αλγόριθμο που αποστέλλεται από το Κεντρικό Παρατηρητήριο.

2. Οι υπαγωγές της κατηγορίας 5, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 96, ελέγχονται σε ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%).

3. Οι υπαγωγές της κατηγορίας 4, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 96, ελέγχονται σε ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%).

4. Οι υπαγωγές της κατηγορίας 1, 2 και 3, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 96, ελέγχονται σε ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%).

5. Ο έλεγχος των δηλώσεων υπαγωγής στον παρόντα διενεργείται από ελεγκτή δόμησης της κατηγορίας II και III, του μητρώου ελεγκτών του ν. 4389/2016, ο οποίος ορίζεται ύστερα από ηλεκτρονική κλήρωση. Ο έλεγχος αφορά το σύνολο των στοιχείων που υποβλήθηκαν για την υπαγωγή και έχουν αναρτηθεί στο πληροφοριακό σύστημα.

α) Αν διαπιστωθούν ελλείψεις ή λάθη στον τρόπο υπολογισμού του προστίμου, ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός, υποχρεούται μέσα σε ένα (1) μήνα από την έκδοση του πορίσματος να συμμορφωθεί με τις παρατηρήσεις που έγιναν.

β) Αν κατά τον έλεγχο της δήλωσης υπαγωγής διαπιστωθεί ότι οι αυθαίρετες κατασκευές εμπίπτουν στις απαγορεύσεις του άρθρου 89, η δήλωση ανακαλείται και επιβάλλονται οι κυρώσεις του άρθρου 94.

γ) Αν ύστερα από καταγγελία και σχετική εντολή από το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος έχει διενεργηθεί έλεγχος δήλωσης υπαγωγής από ελεγκτή δόμησης δεν απαιτείται νέος έλεγχος.

6. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του Υπουργού Οικονομικών καθορίζεται κάθε θέμα σχετικό με την εφαρμογή του παρόντος, καθώς και η διαδικασία αποζημίωσης των ελεγκτών δόμησης.

7. Το Τοπικό Παρατηρητήριο ελέγχει δειγματοληπτικά ποσοστό τουλάχιστον 10% των πορισμάτων των ελεγκτών δόμησης.

8. Το Τοπικό Παρατηρητήριο ελέγχει δειγματοληπτικά ποσοστό τουλάχιστον 10% των δηλώσεων υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών στους νόμους 4014/2011 και 4178/2013, ύστερα από ηλεκτρονική κλήρωση που διενεργείται από το Περιφερειακό Παρατηρητήριο, με αλγόριθμο που αποστέλλεται από το Κεντρικό Παρατηρητήριο.

9. Καταγγελίες που αφορούν δηλώσεις υπαγωγής αυθαιρέτων στους νόμους 4014/2011, 4178/2013 και στον παρόντα υποβάλλονται στο αρμόδιο Τοπικό Παρατηρητήριο και ελέγχονται από ελεγκτή δόμησης, ύστερα από σχετική ηλεκτρονική κλήρωση ως ανωτέρω.

10. Σε περίπτωση προσφυγής κατά του πορίσματος του ελεγκτή δόμησης, εξουσιοδοτημένος υπάλληλος του Τοπικού Παρατηρητηρίου εισηγείται σχετικά στην Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17, η οποία και αποφαινεται οριστικά.

Άρθρο 109
Τιμή ζώνης

1. Για τα ακίνητα που βρίσκονται στην ηπειρωτική Ελλάδα και στα νησιά Κρήτη και Εύβοια, αν δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης, σύμφωνα με το σύστημα των αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών στην περιοχή του ακινήτου, για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου ή της αξίας των παραβάσεων λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην τοπική ή δημοτική κοινότητα όπου βρίσκεται το ακίνητο και, αν δεν έχει καθοριστεί αυτή, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην περιφερειακή ενότητα όπου βρίσκεται το ακίνητο. Ειδικά δε για τα ακίνητα του προηγούμενου εδαφίου που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμού, που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην περιφερειακή ενότητα, εφόσον στην οικεία δημοτική κοινότητα του ακινήτου η μέγιστη τιμή ζώνης δεν υπερβαίνει τα δύο χιλιάδες διακόσια (2.200) ευρώ σε ποσοστό μεγαλύτερο του 10% της έκτασης της οικείας δημοτικής κοινότητας. Για τη συνδρομή της ανωτέρω προϋπόθεσης εκδίδεται διαπιστωτική πράξη του οικείου δήμου.

Αν από τη διαπιστωτική πράξη προκύπτει ότι η μέγιστη τιμή ζώνης υπερβαίνει τα δύο χιλιάδες διακόσια (2.200) ευρώ σε ποσοστό μεγαλύτερο του 10% της έκτασης της οικείας δημοτικής κοινότητας, λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην έκταση του οικείου δήμου.

2. Για τα υπόλοιπα ακίνητα της επικράτειας, αν δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης, σύμφωνα με το σύστημα των αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών στην περιοχή του ακινήτου, για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου ή της αξίας των παραβάσεων λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην τοπική ή δημοτική κοινότητα όπου βρίσκεται το ακίνητο και, αν δεν έχει καθοριστεί αυτή, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στον οικείο δήμο και αν δεν έχει καθοριστεί σε αυτόν, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην περιφερειακή ενότητα όπου βρίσκεται το ακίνητο.

Ειδικά δε για τα ακίνητα του προηγούμενου εδαφίου, που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμού, στις οποίες δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στον οικείο δήμο και, αν δεν έχει καθοριστεί σε αυτόν η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην περιφερειακή ενότητα, εφόσον στην οικεία δημοτική κοινότητα του ακινήτου η μέγιστη τιμή ζώνης δεν υπερβαίνει τα δύο χιλιάδες (2.000) ευρώ σε ποσοστό μεγαλύτερο του δέκα τοις εκατό (10%) της έκτασης της οικείας δημοτικής κοινότητας. Για τη συνδρομή της ανωτέρω προϋπόθεσης εκδίδεται διαπιστωτική πράξη του οικείου δήμου.

3. Αν δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης στην περιφερειακή ενότητα όπου βρίσκεται το ακίνητο, για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου ή της αξίας των παραβάσεων λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στο νομό, στον οποίο βρίσκεται η οικεία περιφερειακή ενότητα.

4. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος

και Ενέργειας και Οικονομικών μπορεί να εφαρμόζονται, με ειδική καταχώριση στο πληροφοριακό σύστημα, οι τιμές ζώνης για όλη την επικράτεια (για το σύνολο των υπαγωγών).

Άρθρο 110

Απαγόρευση υπαγωγής λόγω ακύρωσης άδειας

1. Στις ρυθμίσεις του παρόντος υπάγονται και κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με άδεια που εκδόθηκε από την αρμόδια αρχή και μεταγενέστερα ακυρώθηκε για οποιοδήποτε λόγο, εκτός αν η ανάκληση οφείλεται σε υποβολή αναληθών στοιχείων ή ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας κατάστασης κατά την έκδοσή της. Στην περίπτωση αυτή καταβάλλεται για κάθε ιδιοκτησία το παράβολο της περίπτωσης ι' του άρθρου 99 και δεν επιβάλλεται οποιοδήποτε πρόστιμο.

2. Στις ρυθμίσεις του παρόντος υπάγονται κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με άδεια η οποία εκδόθηκε από την αρμόδια αρχή και μεταγενέστερα ανακλήθηκε λόγω υποβολής αναληθών στοιχείων ή ανακριβούς αποτύπωσης της υπάρχουσας κατάστασης. Για τα κτίσματα αυτά υποβάλλονται τα δικαιολογητικά του άρθρου 99 και καταβάλλεται το παράβολο της περίπτωσης ι' του άρθρου 99, καθώς και το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

3. Δεν υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος κτίσματα που έχουν κριθεί αυθαίρετα με αμετάκλητη απόφαση του αρμόδιου δικαστηρίου.

Κατ' εξαίρεση και με την επιφύλαξη της παραγράφου 2 του άρθρου 97, υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος, ύστερα από σύμφωνη γνώμη του ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ., κτίσματα των οποίων οι οικοδομικές άδειες ή και αναθεωρήσεις αυτών ακυρώθηκαν με αμετάκλητη απόφαση του αρμόδιου διοικητικού δικαστηρίου, χωρίς να έχουν υποβληθεί για την έκδοση τους ψευδή ή αναληθή στοιχεία, αν:

α) η οικοδομική άδεια ή η αναθεώρηση αυτής είχε νόμιμο έρεισμα σε κανονιστικές διατάξεις οι οποίες κρίθηκαν αντίθετες σε υπέρτερης ισχύος κανόνα δικαίου,

β) η οικοδομική άδεια ή η αναθεώρησή της εκδόθηκε κατ' εφαρμογή κανόνων δικαίου που δεν ίσχυαν,

γ) η οικοδομική άδεια ή η αναθεώρησή της δεν παραβιάζει τις κείμενες κατά το χρόνο έκδοσής της ουσιαστικές διατάξεις ή τις ισχύουσες,

δ) η διαπιστωθείσα πλημμέλεια της οικοδομικής άδειας ή της αναθεώρησής της συνίσταται σε παράλειψη της πολεοδομικής υπηρεσίας.

Στις περιπτώσεις αυτές, καταβάλλεται για κάθε ιδιοκτησία το παράβολο της παραγράφου 10 του άρθρου 99 και δεν επιβάλλεται οποιοδήποτε πρόστιμο.

Άρθρο 111

Έντυπη διαδικασία

Κατ' εξαίρεση σε περιπτώσεις απομακρυσμένων γεωγραφικά περιοχών ή περιπτώσεις ατόμων των οποίων η πρόσβαση σε ηλεκτρονικά πληροφοριακά συστήματα είναι δυσχερής, μπορεί να καθοριστεί παράλληλα η δυνατότητα έντυπης διαδικασίας και αποστολής των δικαιολογητικών.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του αρμόδιου κατά περίπτωση Υπουργού καθορίζονται οι περιπτώσεις για τις οποίες η υποβολή των προβλεπόμενων στο παρόντα δικαιολογητικών μπορεί

να γίνει είτε απευθείας είτε με συστημένη επιστολή στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης ή στο Κ.Ε.Π. του δήμου και κάθε σχετική διαδικασία.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ

ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΣΥΝΤΕΛΕΣΘΕΙ ΠΡΙΝ ΑΠΟ ΤΗΝ 28η.7.2011

Άρθρο 112

Αυθαίρετες κατασκευές εντός στάσιμων οικισμών

Αυθαίρετες κατασκευές σε κτίρια με αποκλειστική χρήση κατοικία, που ευρίσκονται εντός στάσιμων οικισμών, όπως αυτοί ορίζονται στο άρθρο 21 του ν. 1337/1983, με την προϋπόθεση ότι οι στάσιμοι οικισμοί ευρίσκονται σε απόσταση μεγαλύτερη των 2000 μ. από τη θάλασσα ή από χιονοδρομικά κέντρα και εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν συντελεσθεί μετά το έτος 1983 και μπορεί να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος, εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση με την καταβολή του αναλογούντος παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με το Παράρτημα Α', μειωμένου κατά 30 %. Για την υπαγωγή υποβάλλονται μόνο τα δικαιολογητικά των περιπτώσεων α', ε', και ζ' του άρθρου 99 και αποτύπωση των κατόψεων του κτιρίου ή της ιδιοκτησίας. Αν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, για την υπαγωγή τα πιο πάνω στοιχεία υποβάλλονται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία.

Άρθρο 113

Αυθαίρετα κτίσματα σε εξαγορασμένα ακίνητα και σε ακίνητα ιδιοκτησίας της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.

1. α) Οι διατάξεις του παρόντος εφαρμόζονται και στους ιδιοκτήτες ακινήτων που τα εξαγόρασαν από τις οικείες Επιτροπές Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών των Περιφερειών της χώρας και έχουν αναγείρει σε αυτά αυθαίρετο κτίσμα, καθώς και σε αυτούς που τα νέμονται νόμιμα. Ο ιδιοκτήτης ή ο νομέας υποβάλλει στο πληροφοριακό σύστημα τα προβλεπόμενα στο άρθρο 99 δικαιολογητικά εντός προθεσμίας πέντε (5) μηνών, που αρχίζει είτε από την έκδοση του τίτλου κυριότητας από τον Περιφερειάρχη, είτε από τη δημοσίευση της απόφασης της Επιτροπής Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών, για τις περιπτώσεις που δεν προβλέπεται η έκδοση τίτλου κυριότητας, είτε της πράξης κύρωσης διανομής, που προβλέπεται σε υπουργική απόφαση, η οποία εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση της παρ. 1 του άρθρου 26 του ν. 2732/1999 (Α' 154) και της παρ. 5 του άρθρου 11 του ν. 3147/2003. Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ εντός τριών (3) μηνών από την υποβολή της αίτησης. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις του παρόντος.

β) Εωστού εκδοθεί ο τίτλος κυριότητας από τον Περιφερειάρχη ή η απόφαση της Επιτροπής Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών, αναστέλλεται η προθεσμία για την κατεδάφιση αυθαίρετου κτίσματος, καθώς και η επιβολή του προστίμου ανέγερσης και διατήρησης μη δηλωμένων κατασκευών και χρήσεων.

2. Οι ρυθμίσεις της παραγράφου 1 ισχύουν και ως προς ακίνητα που βρίσκονται ή θα περιέλθουν στην κυριότητα της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε..

Ειδικώς για ακίνητα κυριότητας της ανώνυμης εταιρίας οι προθεσμίες υποβολής των δικαιολογητικών συμπληρώνονται μετά παρέλευση εννέα (9) μηνών από την καταχώριση της απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας στα βιβλία μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου της περιφέρειας του ακινήτου ή στο οικείο κτηματολογικό γραφείο, όπου αυτό λειτουργεί, σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 2 του ν. 3986/2011, σχετικά με τα ακίνητα που περιέχονται στην κυριότητα της εταιρίας.

Άρθρο 114 **Αυθαίρετες κατασκευές ακινήτων** **δημόσιου ενδιαφέροντος**

1. Στις διατάξεις του παρόντος άρθρου, κατά παρέκκλιση των οριζομένων στο άρθρο 89, υπάγονται οι αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης σε κτίρια και εγκαταστάσεις:

α) ιδιοκτησίας του Δημοσίου, εφόσον αποδεδειγμένα εκτελέστηκαν ή εγκαταστάθηκαν από αυτό και εξυπηρετούν κοινωφελή σκοπό,

β) που στεγάζουν υποδομές δικαιοσύνης και ανήκουν στο Δημόσιο ή στο Ταμείο Χρηματοδότησης Δικαστικών Κτιρίων ή σε νομικά πρόσωπα που εποπτεύονται από το Υπουργείο Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων,

γ) που στεγάζουν υπηρεσίες των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου ή ιδιωτικού δικαίου που ανήκουν στο Δημόσιο και εποπτεύονται από το Κράτος και επιχορηγούνται από τον τακτικό προϋπολογισμό,

δ) που ανήκουν σε Ν.Π.Δ.Δ. ή νομικά πρόσωπα του άρθρου 13 του ν. 4301/2014 ή σε θρησκευτικά νομικά πρόσωπα της εκκλησίας των Γνησίων Ορθοδόξων Χριστιανών ή σε ομόδοξους θρησκευτικούς οργανισμούς της αλλοδαπής, στους οποίους υπάγονται ανωτέρω εκκλησιαστικά και θρησκευτικά νομικά πρόσωπα ή νομικά πρόσωπα του άρθρου 4 του ν. 3647/2008 (Α' 37), και χρησιμοποιούνται, τόσο τα κτίρια όσο και οι βοηθητικοί, συμπληρωματικοί και υποστηρικτικοί τους χώροι, ως οργανωμένα και ενιαία σύνολα, για την εξυπηρέτηση των λατρευτικών και θρησκευτικών τους σκοπών των γνωστών θρησκειών και δογμάτων. Η διάταξη της περίπτωσης δ' εφαρμόζεται και για τους αντίστοιχους χώρους των Ν.Π.Ι.Δ. της Εκκλησίας της Ελλάδος, της Εκκλησίας της Κρήτης, των Ιερών Μητροπόλεων Δωδεκανήσου και της Πατριαρχικής Εξαρχίας της Πάτμου,

ε) που χρησιμοποιούνται ως σχολεία κάθε βαθμίδας και ως κοινωφελή κτίρια και κτίρια προνοιακών δομών των Ο.Τ.Α.,

στ) δημόσιων επιχειρήσεων, στις οποίες το Δημόσιο είναι κύριος του συνόλου ή άνω του 51% του καταβεβλημένου μετοχικού τους κεφαλαίου,

ζ) τα οποία ανήκουν στο Δημόσιο και τα διαχειρίζονται δημόσιες επιχειρήσεις, στις οποίες το Δημόσιο είναι κύριος του συνόλου ή άνω του 51%,

η) Ν.Π.Ι.Δ. μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, που περιλαμβάνονται στο μητρώο πιστοποιημένων φορέων ιδιωτικού δικαίου μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα παροχής υπηρεσιών κοινωνικής φροντίδας και εποπτεύονται με οποιοδήποτε τρόπο ή επιχορηγούνται από το Δημόσιο και τον τακτικό προϋπολογισμό, εφόσον χρησιμοποιούνται, τόσο τα κτίρια όσο και οι βοηθητικοί, συμπληρωματικοί και υποστηρικτικοί τους χώροι, για κοινωφελείς σκοπούς,

θ) αθλητικών εγκαταστάσεων και υποστηρικτικών σε

αυτές κτιρίων της Γενικής Γραμματείας Αθλητισμού και των Ν.Π.Δ.Δ. που εποπτεύονται από αυτήν, καθώς και αθλητικών εγκαταστάσεων και υποστηρικτικών σε αυτές κτιρίων που ανήκουν σε αθλητικά σωματεία και έχουν ανεγερθεί σε εκτάσεις οι οποίες έχουν παραχωρηθεί σε αυτά από το Δημόσιο ή από Ν.Π.Δ.Δ. και Ο.Τ.Α., εποπτεύονται από το Κράτος, επιχορηγούνται για τη συντήρηση ή επέκταση των εγκαταστάσεών τους από τον τακτικό προϋπολογισμό και λειτουργούν σε εκτάσεις που τους έχουν παραχωρηθεί από το Κράτος ή από Ν.Π.Δ.Δ..

Η ανωτέρω διάταξη ισχύει και για αθλητικές εγκαταστάσεις και υποστηρικτικά σε αυτές κτίρια που ανήκουν σε αθλητικά σωματεία, έχουν αγοραστεί από τα ίδια τα αθλητικά σωματεία πριν από το έτος 1983, τα δε κτίρια και οι αθλητικές εγκαταστάσεις αυτών έχουν λάβει οποτεδήποτε έγκριση από τη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού,

ι) το σύνολο των υφιστάμενων εγκαταστάσεων και κτιριακών υποδομών που αποτελούν προσαρτήματα των δημοσίων ιχθυοτροφείων και είναι απαραίτητα για την ιχθυοτροφική τους λειτουργία,

ια) των Ο.Τ.Α. που υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος μετά την υποβολή αίτησης, τοπογραφικού διαγράμματος και τεχνικής έκθεσης μηχανικού, με αναλυτική περιγραφή των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων,

ιβ) που στεγάζουν υποδομές ιδιοκτησίας του Πανελληνίου Συλλόγου Παραπληγικών (ΠΑΣΠΑ), για την κάλυψη αναγκών των μελών του,

ιγ) που ανήκουν σε δημοτικά ευαγή ιδρύματα ή σε αγαθοεργά ιδρύματα του ν. 3687/1929, όπως τροποποιήθηκε με το ν. 5190/1933, στα οποία έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της δημοτικής νομοθεσίας για τη διοίκηση και διαχείριση της περιουσίας τους.

Για τις ανωτέρω αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης δεν καταβάλλεται παράβολο και ενιαίο ειδικό πρόστιμο, πλην της περίπτωσης ια' όπου καταβάλλεται παράβολο με εξαίρεση τις περιπτώσεις που αυτά χρησιμοποιούνται για ιδιόχρηση, καθώς και της περίπτωσης ιβ' που καταβάλλεται το παράβολο και το 15 % του ενιαίου ειδικού προστίμου.

2. Εξαιρούνται από τις διατάξεις του παρόντος άρθρου αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που εκτελέστηκαν ή εγκαταστάθηκαν σε ακίνητα ιδιοκτησίας του Ελληνικού Δημοσίου ή των Ο.Τ.Α. ή των νομικών προσώπων της παραγράφου 1, εφόσον εκμισθώνονται σε τρίτους για τη λειτουργία καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος. Στην περίπτωση αυτή, για την υπαγωγή των κατασκευών ή χρήσεων αυτών εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις του παρόντος.

3. Στις διατάξεις του παρόντος, κατά παρέκκλιση των οριζομένων στο άρθρο 89, υπάγονται:

α) κατασκευές και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε περιοχές, οι οποίες έχουν αναγνωρισθεί από τον Ε.Ο.Τ. ως χιονοδρομικά κέντρα, εφόσον ανεγέρθηκαν ή εγκαταστάθηκαν από φορείς του Δημοσίου, των Ο.Τ.Α, καθώς και από αθλητικούς και ορειβατικούς συλλόγους μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα. Μετά την περαίωση της υπαγωγής, είναι δυνατή ή αλλαγή χρήσης της αυθαίρετης κατασκευής, εφόσον πρόκειται για εγκαταστάσεις κοινωφελούς χαρακτήρα, ύστερα από αίτημα του αρμόδιου δημοσίου φορέα ή του αρμόδιου Ο.Τ.Α.,

β) κατασκευές και εγκαταστάσεις χιονοδρομικών κέντρων και ορεινών καταφυγίων δημοσίου ενδιαφέροντος, που έχουν εκτελεστεί ύστερα από έγκριση χρηματοδότησης από δημόσια αρχή ή έχουν εγκριθεί από τον

Ε.Ο.Τ.. Μετά την περαίωση της υπαγωγής, είναι δυνατή ή αλλαγή χρήσης της αυθαίρετης κατασκευής, εφόσον πρόκειται για εγκαταστάσεις κοινωφελούς χαρακτήρα, ύστερα από αίτημα του αρμόδιου δημόσιου φορέα ή του αρμόδιου Ο.Τ.Α.,

γ) κατασκευές και εγκαταστάσεις αστεροσκοπειών και συνοδών εγκαταστάσεων αυτών, που ανήκουν στο Δημόσιο ή σε εκπαιδευτικά ιδρύματα δημόσιου χαρακτήρα,

δ) λιμενικές εγκαταστάσεις παντός είδους και κτίρια εντός χερσαίας ζώνης λιμένα, που ανήκουν στο Δημόσιο ή σε δημόσια αρχή ή έχουν παραχωρηθεί στους δήμους,

ε) κατασκευές και εγκαταστάσεις καθ' υπέρβαση νόμιμης άδειας σε εγκεκριμένους χώρους οργανωμένης υπαίθριας δασικής αναψυχής, οι οποίες έχουν κατασκευαστεί από Ο.Τ.Α ή άλλη δημόσια αρχή χωρίς την έγκριση της αρμόδιας για την έκταση δασικής υπηρεσίας. Για την υπαγωγή, πέραν των προβλεπόμενων δικαιολογητικών, απαιτείται και η θετική γνωμοδότηση της δασικής υπηρεσίας στην οποία υπάγεται η έκταση.

Η υπαγωγή στον παρόντα των ανωτέρω κατασκευών δεν απαλλάσσει την υποχρέωση των αιτούντων για την έκδοση πιστοποιητικού ταυτότητας κτιρίου, σύμφωνα τις διατάξεις του παρόντος. Η μελέτη στατικής επάρκειας, όπου απαιτείται, εκπονείται υποχρεωτικώς πριν από την έκδοση πιστοποιητικού ταυτότητας κτιρίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

Άρθρο 115

Αυθαίρετες κατασκευές σε οικισμούς που κατασκευάστηκαν από τον πρώην Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.)

1. Κατά παρέκκλιση άλλων διατάξεων, στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται:

α) αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες σε κτίρια και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε οικισμούς κατοικιών που έχουν κατασκευαστεί από τον τότε Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.) και έχουν περιέλθει, κατά το άρθρο 35 του ν. 4144/2013 (Α' 88), στον Οργανισμό Απασχόλησης Εργατικού Δυναμικού (Ο.Α.Ε.Δ.), εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες είχαν συντελεσθεί έως την ολοκλήρωση της κατασκευής του οικισμού.

Για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος, απαιτείται η υποβολή από τον Ο.Α.Ε.Δ. σχετικής αίτησης, τοπογραφικού διαγράμματος και τεχνικής έκθεσης μηχανικού με αναλυτική περιγραφή των αυθαίρετων κατασκευών, αλλαγών χρήσης ή προσθηκών.

β) Αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες σε κτίρια και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε οικισμούς κατοικιών που έχουν κατασκευαστεί από τον τότε Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.) και έχουν παραχωρηθεί οριστικά στους δικαιούχους, εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες είχαν συντελεσθεί έως την ολοκλήρωση της κατασκευής του οικισμού.

Για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος, απαιτείται η υποβολή από τους δικαιούχους, στους οποίους έχει γίνει η οριστική παραχώρηση, σχετικής αίτησης, τοπογραφικού διαγράμματος, τεχνικής έκθεσης μηχανικού με αναλυτική περιγραφή των αυθαίρετων κατασκευών, αλλαγών χρήσης ή προσθηκών και του οριστικού παραχωρητηρίου.

2. Στις προηγούμενες περιπτώσεις, η αίτηση υπαγωγής μπορεί να υποβληθεί είτε ανά αυτοτελή ιδιοκτησία

είτε για το σύνολο των κτιρίων και εγκαταστάσεων του στοιχείου, του οικοδομικού τετραγώνου ή και του συνολικού οικισμού.

3. Για τις αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 1 δεν καταβάλλεται παράβολο και ειδικό πρόστιμο.

Άρθρο 116

Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις σε παραδοσιακό οικισμό

1. Στις διατάξεις του παρόντος άρθρου, υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης, εφόσον αυτές έχουν ολοκληρωθεί πριν από τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού ή τμήματος πόλης ως παραδοσιακού, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακό τμήμα πόλης και σε παραδοσιακούς οικισμούς άνω των πέντε χιλιάδων (5.000) κατοίκων, είτε έχουν ολοκληρωθεί πριν από τη δημοσίευση της πράξης χαρακτηρισμού είτε μεταγενέστερα, εφόσον προσκομίζεται τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού, στην οποία τεκμηριώνεται ότι η αυθαίρετη κατασκευή προσαρμόζεται και δεν αντίκειται στους γενικούς μορφολογικούς κανόνες που τίθενται από τις ειδικές διατάξεις.

Κατ' εξαίρεση, για αυθαίρετες κατασκευές εντός παραδοσιακού οικισμού ή παραδοσιακού τμήματος πόλεως άνω των 5.000 κατοίκων, που διέπονται και από ειδικότερες διατάξεις προστασίας (όπως ιστορικό κέντρο) ακολουθείται η διαδικασία των παραγράφων 2 και 3.

2. Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις των κατηγοριών 2 έως 5 του άρθρου 96 που βρίσκονται σε παραδοσιακό οικισμό κάτω των πέντε χιλιάδων (5.000) σύμφωνα με τα εξής:

α) μετά την υποβολή των δικαιολογητικών των παραγράφων 1, 10 και 11 του άρθρου 83, απαιτείται και υποβολή αίτησης στην επιτροπή αυθαίρετων κατασκευών της παραγράφου 3,

β) μετά την εξέταση των ανωτέρω δικαιολογητικών και τη διαπίστωση του δικαιώματος υπαγωγής στον παρόντα, η επιτροπή δέχεται ή απορρίπτει την αίτηση, με βάση την αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής ως προς το σύνολο του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου, το ευρύτερο δομημένο περιβάλλον, καθώς και την αρχιτεκτονική και μορφολογική τυπολογία του παραδοσιακού οικισμού ή τμήματος πόλης,

γ) η επιτροπή μπορεί να επιβάλει την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής του αυθαίρετου κτίσματος στους ισχύοντες μορφολογικούς όρους και περιορισμούς του παραδοσιακού οικισμού ή του παραδοσιακού τμήματος πόλης, σύμφωνα με την παράγραφο 7 του άρθρου 107. Επίσης η επιτροπή μπορεί να προβεί σε αυτοψία προκειμένου να εκτιμήσει το μέγεθος και την έκταση των απαιτούμενων εργασιών προσαρμογής,

δ) όπου απαιτούνται εργασίες προσαρμογής, αυτές εκτελούνται μετά την κοινοποίηση της απόφασης της επιτροπής στον ιδιοκτήτη και μετά την έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας, εφόσον απαιτείται. Στην περίπτωση αυτή, η άδεια εκδίδεται χωρίς να προηγηθεί η καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου. Οι εργασίες προσαρμογής πρέπει να ολοκληρωθούν σε διάστημα έξι (6) μηνών και να πιστοποιείται η ορθή εκτέλεση των εργασιών από τον ελεγκτή δόμησης.

Μετά το πέρας των εργασιών προσαρμογής, η επιτροπή, αφού διαπιστώσει την εκτέλεση αυτών, επιτρέπει την

υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών στις διατάξεις του παρόντος.

3. Για τον έλεγχο της δυνατότητας μορφολογικής και αισθητικής ένταξης των αυθαίρετων κατασκευών ως προς το σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντος και των σχετικών δικαιολογητικών, συνιστάται από το Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης τετραμελής επιτροπή ανά περιφερειακή ενότητα που συνεδριάζει στην έδρα αυτής και αποτελείται από:

α) έναν αρχιτέκτονα του Τοπικού Παρατηρητηρίου ως Πρόεδρο, με τον αναπληρωτή του,

β) έναν αρχιτέκτονα της Υπηρεσίας Δόμησης της περιφερειακής ενότητας, με τον αναπληρωτή του,

γ) έναν αρχιτέκτονα του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, με τον αναπληρωτή του,

δ) έναν αρχιτέκτονα εκπρόσωπο του ΣΑΔΑΣ, με τον αναπληρωτή του,

ε) έναν πολιτικό μηχανικό, εκπρόσωπο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας, με τον αναπληρωτή του.

4. Η επιτροπή αποφαινεται εντός δέκα πέντε (15) ημερών από την υποβολή της αίτησης για την υπαγωγή ή μη στις διατάξεις του παρόντος, με την προϋπόθεση υποβολής των κατωτέρω δικαιολογητικών, τα οποία πρέπει να κατατεθούν από τον ενδιαφερόμενο ή τον εξουσιοδοτημένο εκπρόσωπό του, στο τοπικό παρατηρητήριο μαζί με τη σχετική αίτηση:

α) τεχνική έκθεση μηχανικού, στην οποία αναφέρονται η περιγραφή του κτιρίου, ιστορικό αδειοδοτήσεων, καθώς ο τρόπος και τα υλικά κατασκευής και αιτιολογείται η μορφολογική και αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής στο σύνολο του κτιρίου και του άμεσου δομημένου περιβάλλοντός του,

β) φωτογραφική τεκμηρίωση της αυθαίρετης κατασκευής ως προς το σύνολο του κτιρίου και του άμεσα δομημένου περιβάλλοντός του,

γ) τοπογραφικό διάγραμμα, στο οποίο αποτυπώνεται η θέση της αυθαίρετης κατασκευής ως προς το σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντός του,

δ) υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού ότι τα παραπάνω στοιχεία είναι ίδια με αυτά που θα εισαχθούν στο πληροφοριακό σύστημα,

ε) αποδεικτικά χρόνου κατασκευής / αποπεράτωσης,

στ) αποδεικτικά δικαιώματος υπαγωγής του αιτούντος.

5. Μετά τη κήρυξη ως παραδοσιακού οικισμού κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος εξ ολοκλήρου αυθαίρετων κατασκευών που έχουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του 30% υπέρβαση οποιουδήποτε όρου δόμησης, πέραν των υφιστάμενων, κατά την κήρυξη, αυθαίρετων κτισμάτων.

6. Η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις, για τα οποία απαιτείται έγκριση της επιτροπής του παρόντος, μπορεί να πραγματοποιηθεί μετά την υποβολή των δικαιολογητικών της περίπτωσης α' της παραγράφου 2 και την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου, την υποχρέωση δε ολοκλήρωσης της διαδικασίας αναλαμβάνει ο νέος κύριος, με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.

7. Η προθεσμία εξόφλησης του ειδικού προστίμου, πέραν της καταβολής του 30% του ποσού του προστίμου, αρχίζει από την κοινοποίηση της θετικής κρίσης της επιτροπής στον ιδιοκτήτη.

8. Η επιτροπή, μετά τη θετική κρίση της, ενημερώνει τον αρμόδιο φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συ-

στήματος εντός δύο (2) ημερών, προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία υπαγωγής.

9. Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις σε αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους και στο άμεσο περιβάλλον μνημείων που προστατεύονται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3028/2002, δύνανται να τακτοποιούνται με σύμφωνη γνώμη του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού, η οποία προηγείται της υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος.

10. Η σύμφωνη γνώμη του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού δίνεται μετά από αιτιολογημένη γνωμοδότηση των αρμοδίων συλλογικών οργάνων του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, εφόσον η προς τακτοποίηση κατασκευή δεν βλάπτει τα μνημεία και τους προστατευόμενους τόπους και δύναται να επιβάλλει όρους και περιορισμούς στον όγκο, τη μορφή και τη χρήση για την προσαρμογή του αυθαίρετου στο προστατευόμενο περιβάλλον. Κατ' εξαίρεση, για την τακτοποίηση αυθαίρετων πολεοδομικών παραβάσεων του άρθρου 81, παράγραφος 3 του παρόντος νόμου και αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων κατηγορίας 1, 2, 3 και 4 του άρθρου 96 του παρόντος νόμου ο έλεγχος διενεργείται από εξαμελή επιτροπή που συγκροτείται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Πολιτισμού και Αθλητισμού. Η σύνθεση αυτής είναι όμοια με αυτή της επιτροπής της παραγράφου 3 του παρόντος με την προσθήκη δύο μελών ήτοι, ενός αρχιτέκτονα και ενός αρχαιολόγου, υπαλλήλων του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού με τους αναπληρωτές τους, εφόσον: α) η αυθαίρετη κατασκευή/χρήση και οι ως άνω πολεοδομικές παραβάσεις δεν έχουν συντελεστεί εντός περιοχής UNESCO και εντός αρχαιολογικής ζώνης Α' και β) τα αρμόδια όργανα 3 του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού δεν έχουν πιστοποιήσει με προηγούμενη διοικητική πράξη τους ότι προκαλείται άμεση ή έμμεση βλάβη στο προστατευόμενο από το ν. 3028/2002 πολιτιστικό αγαθό.

Άρθρο 117

Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις σε διατηρητέο κτίριο

1. Για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων που βρίσκονται μέσα στον όγκο του διατηρητέου κτιρίου ή προσθήκες καθ' ύψος ή κατ' επέκταση σε ποσοστό που δεν υπερβαίνει το 10% της συνολικής δόμησης αυτού, καθώς και αυθαίρετων μεμονωμένων κτισμάτων εντός του ακινήτου στο οποίο υφίσταται διατηρητέο κτίριο σε απόσταση από αυτό μεγαλύτερη του Δ. Για την υπαγωγή, εκτός από τα δικαιολογητικά του άρθρου 99, απαιτείται και υποβολή αίτησης στο Περιφερειακό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΠΕΣΑ), με συνημμένα τα εξής δικαιολογητικά:

αα) φωτογραφία για το κτίριο, τοπογραφικό διάγραμμα, εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων,

ββ) πλήρη σχέδια αποτύπωσης του κτιρίου,

γγ) τεχνική έκθεση μηχανικού, στην οποία περιλαμβάνονται και όλα τα ιστορικά στοιχεία του κτιρίου,

δδ) υπεύθυνη δήλωση ότι δεν υπάρχει χαρακτηρισμός του κτιρίου από άλλο φορέα,

εε) δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες, από τα οποία αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής και ο χρόνος εγκατάστασης της χρήσης. Ειδικά για τις περιπτώσεις αλλαγής χρήσης μπορεί να προσκο-

μίζονται ιδιωτικά έγγραφα βεβαίας χρονολογίας, κατά την έννοια του άρθρου 446 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας,

στστ) δελτίο δομικής τρωτότητας του φέροντος οργανισμού ή μελέτη στατικής επάρκειας, σύμφωνα με το άρθρο 99,

ζζ) τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού για τον έλεγχο των λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, εφόσον υπάρχουν.

2. Μετά τον έλεγχο των ανωτέρω δικαιολογητικών και τη διαπίστωση του δικαιώματος υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος, το συμβούλιο δέχεται ή απορρίπτει την αίτηση με βάση τις μεταβολές στην αρχιτεκτονική και μορφολογική τυπολογία του διατηρητέου κτιρίου, καθώς και την αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής ως προς το σύνολο του κτιρίου ή και του περιβάλλοντος του χώρου.

Το συμβούλιο μπορεί να επιβάλει την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής του αυθαίρετου κτίσματος, σύμφωνα με την εξέταση των στοιχείων που προσκομίζονται, και, σε εξαιρετικές περιπτώσεις, μπορεί να προβεί σε αυτοψία, προκειμένου να εκτιμήσει το μέγεθος και την έκταση των απαιτούμενων εργασιών προσαρμογής.

Οι εργασίες προσαρμογής εκτελούνται μετά την κοινοποίηση της απόφασης του συλλογικού οργάνου στον ιδιοκτήτη και την έκδοση σχετικής άδειας, εφόσον απαιτείται. Αν απαιτείται έκδοση σχετικής άδειας, αυτή εκδίδεται χωρίς να προηγηθεί η καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου. Οι εργασίες προσαρμογής πρέπει να ολοκληρωθούν σε διάστημα έξι (6) μηνών και η ορθή εκτέλεση των εργασιών πιστοποιείται από το Τοπικό Παρατηρητήριο.

Μετά τη διαπίστωση της εκτέλεσης των εργασιών προσαρμογής, το ΠΕΣΑ επιτρέπει την οριστική υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων στις ρυθμίσεις του παρόντος.

3. Για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων χρήσεων σε κτίρια με νόμιμη οικοδομική άδεια, στον περιβάλλοντα χώρο διατηρητέου κτιρίου ή διατηρητέου τμήματος κτιρίου, σε επαφή ή και σε απόσταση προς αυτό, και βρίσκονται είτε στο ακίνητο που περιλαμβάνει το διατηρητέο κτίριο ή τμήμα κτιρίου είτε και σε όμορο προς αυτό ακίνητο στο αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.), απαιτείται και υποβολή αίτησης με τα εξής δικαιολογητικά:

αα) φωτογραφική αποτύπωση, όπου εμφανίζεται και η σχέση του με το υπάρχον χαρακτηρισμένο διατηρητέο,

ββ) τοπογραφικό διάγραμμα,

γγ) το στέλεχος της οικοδομικής άδειας, καθώς και αντίγραφο της απόφασης χαρακτηρισμού του διατηρητέου κτιρίου,

δδ) διάγραμμα κάλυψης, όπου σημειώνεται η θέση και το περίγραμμα της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης και τα πολεοδομικά μεγέθη υπέρβασης, όπως επηρεάζουν τους σχετικούς υπολογισμούς,

εε) υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη με την οποία να δηλώνεται ότι δεν υπάρχει χαρακτηρισμός του κτιρίου από άλλο φορέα,

στστ) κάτοψη του ορόφου, όπου σημειώνεται η αυθαίρετη κατασκευή για την οποία ζητείται η υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος,

ζζ) τομή, όπου σημειώνεται η αυθαίρετη κατασκευή για την οποία ζητείται η υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος,

ηη) δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες, από τα οποία αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής και ο χρόνος εγκατάστασης της χρήσης. Ειδικά για τις περιπτώσεις αλλαγής χρήσης μπορεί να προσκομίζονται ιδιωτικά έγγραφα βεβαίας χρονολογίας, κατά την έννοια του άρθρου 446 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας,

θθ) για κάθε μεμονωμένη αυθαίρετη κατασκευή και για αυθαίρετη αλλαγή χρήσης εκτός κατοικίας, τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού για τον ηλεκτρομηχανολογικό έλεγχο του πίνακα των γειώσεων και των λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, αν υπάρχουν. Στην τεχνική έκθεση πρέπει να τεκμηριώνεται ότι δεν επηρεάζονται τα αξιολογικά αρχιτεκτονικά στοιχεία του διατηρητέου.

4. Μετά τον έλεγχο των ανωτέρω δικαιολογητικών και τη διαπίστωση του δικαιώματος υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος, το συμβούλιο δέχεται ή απορρίπτει την αίτηση με βάση το αν η αυθαίρετη κατασκευή αλλοιώνει ή όχι το χαρακτήρα, τη δομή ή και την αρχιτεκτονική και μορφολογική τυπολογία του διατηρητέου κτιρίου, καθώς και την αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής ως προς το σύνολο του κτιρίου ή και του περιβάλλοντος του, καθώς και το αν επηρεάζει και σε ποιόν βαθμό τους λόγους του χαρακτηρισμού του,

Το Σ.Α. μπορεί να επιβάλει την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής του αυθαίρετου κτίσματος, σύμφωνα με την απόφαση χαρακτηρισμού και την αισθητική και μορφολογική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής σε σχέση με το πλησίον διατηρητέο κτίριο. Το Συμβούλιο μπορεί να προβεί σε αυτοψία, προκειμένου να εκτιμήσει το μέγεθος και την έκταση των απαιτούμενων εργασιών προσαρμογής.

Οι εργασίες προσαρμογής εκτελούνται μετά την κοινοποίηση της απόφασης του συλλογικού οργάνου στον ιδιοκτήτη και την έκδοση σχετικής άδειας, αν απαιτείται. Αν απαιτείται έκδοση σχετικής άδειας, αυτή εκδίδεται χωρίς να προηγηθεί η καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου. Οι εργασίες προσαρμογής πρέπει να ολοκληρωθούν σε διάστημα έξι (6) μηνών και πιστοποιείται η ορθή εκτέλεση των εργασιών από ελεγκτή δόμησης. Μετά την εκτέλεση των εργασιών προσαρμογής, το Σ.Α. επιτρέπει την υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων στη ρύθμιση του παρόντος.

5. Η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές για τα οποία απαιτείται έγκριση των συμβουλίων του παρόντος, μπορεί να πραγματοποιηθεί μετά την υποβολή των δικαιολογητικών της περίπτωσης α' της παραγράφου 2 και την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου, την υποχρέωση δε ολοκλήρωσης της διαδικασίας αναλαμβάνει ο νέος κύριος, με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.

6. Σε κάθε περίπτωση, η προθεσμία εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου, πέραν της καταβολής του 30% του συνολικού ποσού, αρχίζει από την κοινοποίηση της θετικής κρίσης του αρμόδιου οργάνου στον ιδιοκτήτη.

7. Το Συμβούλιο, μετά τη θετική κρίση του, ενημερώνει τον αρμόδιο φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος εντός πέντε (5) ημερών, προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία υπαγωγής.

8. Σε διατηρητέα κτίρια ή διατηρητέα τμήματα κτιρίου και στον περιβάλλοντα χώρο αυτών, σε επαφή ή και σε απόσταση από αυτά, και είτε σε ακίνητα που περιλαμβάνουν τα διατηρητέα κτίρια ή τμήματα τους είτε και σε όμορα προς αυτά, δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατά-

Ξεις του παρόντος των πρόχειρων κατασκευών.

9. Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις σε νεώτερα μνημεία, σε κτήρια που βρίσκονται εντός τμημάτων πόλεων ή οικισμών που έχουν χαρακτηριστεί ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία, καθώς και σε Μνημεία Παγκόσμιας Πολιτιστικής Κληρονομιάς δύνανται να τακτοποιηθούν με σύμφωνη γνώμη του Υπουργού Πολιτισμού μόνο ύστερα από γνωμοδότηση των κεντρικών συμβουλίων του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού.

10. Στην περίπτωση αυθαίρετων κατασκευών επί διατηρητέων κτιρίων που είναι χαρακτηρισμένα τόσο από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας όσο και από το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού, για την υπαγωγή αυτών στις διατάξεις του παρόντος τηρείται η διαδικασία που ορίζεται στο άρθρο 116 και επιλαμβάνεται εννεαμελής επιτροπή η οποία συνιστάται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, συνεδριάζει στην έδρα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Αποτελείται από ένα μέλος του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους που ορίζεται από τον Πρόεδρο αυτού ως πρόεδρος με τον αναπληρωτή του, τέσσερα (4) μέλη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) με την ιδιότητα του αρχιτέκτονα, που ορίζονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, και τέσσερα (4) μέλη του ΚΣΝΜ, που ορίζονται από τον Υπουργό Πολιτισμού και Αθλητισμού.

Άρθρο 118

Αυθαίρετες κατασκευές πλησίον γραμμών υψηλής τάσης

Για τις αυθαίρετες κατασκευές της περίπτωσης ιζ' της παραγράφου 2 του άρθρου 89, ο Διαχειριστής Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας, ύστερα από αίτηση του ιδιοκτήτη του ακινήτου ή του εξουσιοδοτημένου μηχανικού, εκδίδει βεβαίωση ότι τηρούνται οι ισχύοντες περιορισμοί για τη γειτνίαση του ακινήτου με τις γραμμές μεταφοράς.

Άρθρο 119

Αυθαίρετες κατασκευές τουριστικών εγκαταστάσεων

Στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις τουριστικών εγκαταστάσεων, κατά παρέκκλιση των όρων δόμησης και των χρήσεων γης που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής, υπό την προϋπόθεση ότι για τις κατασκευές αυτές έχει εκδοθεί, μετά την καταβολή σχετικού προστίμου, σήμα λειτουργίας από τον Ε.Ο.Τ., καθώς και υπό την προϋπόθεση ότι λειτουργούσαν νομίμως μέχρι τις 28.7.2011.

Άρθρο 120

Αυθαίρετες κατασκευές σταυλικών εγκαταστάσεων

Αυθαίρετες κατασκευές σταυλικών εγκαταστάσεων και συνοδών κτιρίων προσωρινής διαμονής σε δημόσιες, υπό νόμιμη παραχώρηση ή ιδιωτικές εκτάσεις, τις οποίες εκμεταλλεύονται νομίμως κτηνοτρόφοι και οι εκτάσεις αυτές έχουν καταχωρηστεί στο Ολοκληρωμένο Σύστημα Διαχείρισης και Ελέγχου Αγροτικών Εκμεταλλεύσεων (ΟΣΔΕ), μπορεί να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος, χωρίς καταβολή προστίμου, αφού υποβάλουν:

α) αίτηση,

β) αντίγραφο της Ενιαίας Αίτησης Ενίσχυσης, με τα αντίστοιχα αποσπάσματα χάρτη, όπου αποτυπώνονται από το μηχανικό τα σημεία των σταυλικών εγκαταστάσεων,

γ) τεχνική έκθεση μηχανικού, όπου δηλώνεται ότι οι ε-

πιφάνειες του κτίσματος ή των κτισμάτων προσωρινής διαμονής ατόμων δεν υπερβαίνουν συνολικά τα 50 τ.μ., καθώς και ο τρόπος κατασκευής αυτών και των σταυλικών εγκαταστάσεων,

δ) παράβολο υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου ύψους τριακοσίων (300) ευρώ.

Άρθρο 121

Αυθαίρετες κατασκευές μονάδων υδατοκαλλιέργειας και προσαρτημάτων δημόσιων ιχθυοτροφείων

1. Στις ρυθμίσεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές απαραίτητες για τη λειτουργία νόμιμης μονάδας υδατοκαλλιέργειας, όπως ορίζονται στην παρ. 74 του άρθρου 2 και στο άρθρο 21 του ν. 4067/2012 (Α' 79), καθώς και εγκαταστάσεις οι οποίες αναφέρονται στην παρ. 2 του άρθρου 4 του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Υδατοκαλλιέργειες, το οποίο εγκρίθηκε με το άρθρο πρώτο της 31722/4.11.2011 απόφασης της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του χωροταξικού σχεδιασμού και της αειφόρου ανάπτυξης (Β' 2505), σε χώρους αρμοδιότητας της Κτηματικής Υπηρεσίας, ύστερα από έγκριση του Τμήματος Γεωργικών Εκμεταλλεύσεων και Αλιείας της Γενικής Διεύθυνσης Δασών και Αγροτικών Υποθέσεων της αρμόδιας Αποκεντρωμένης Διοίκησης και κατά παρέκκλιση των περιορισμών των περιπτώσεων ζ' και η' της παραγράφου 2 του άρθρου 89 του παρόντος. Σε κάθε περίπτωση, εξαιρετικά, η αναστολή των διατάξεων του παρόντος ισχύει μόνο για δύο (2) έτη από την ημερομηνία υπαγωγής. Αυθαίρετες κατασκευές της παραγράφου αυτής, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις Δ.Ο.Υ. ή υποθέσεις οι οποίες έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται αντίστοιχα στις διατάξεις του παρόντος. Για την υπαγωγή, πέραν των απαιτούμενων δικαιολογητικών, υποβάλλονται το μισθωτήριο συμβόλαιο και η άδεια ίδρυσης μονάδας υδατοκαλλιέργειας.

2. Μετά την παρέλευση της προθεσμίας αναστολής των δύο (2) ετών, οι κατασκευές αυτές πρέπει να προσαρμοστούν με τις διατάξεις της απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής που προβλέπεται στο τελευταίο εδάφιο του άρθρου 21 του ν. 4067/2012 και της παραγράφου 2 του άρθρου 4 του πιο πάνω Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Υδατοκαλλιέργειες ή σε διαφορετική περίπτωση να απομακρυνθούν.

3. Με ευθύνη κάθε δήμου, οι προσωρινές κατασκευές πρέπει να αντιμετωπίζονται ενιαία ως προς τα μορφολογικά στοιχεία τους, το μέγεθος τους, τα υλικά κατασκευής και την αρμονική ένταξή τους στο χώρο, με ευθύνη του κάθε δήμου. Με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, η οποία κοινοποιείται στην αρμόδια λιμενική αρχή και την Κτηματική Υπηρεσία του Δημοσίου και, ύστερα από αίτηση, εγκρίνεται από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής πρότυπη αρχιτεκτονική μελέτη, στην οποία περιγράφονται με σαφήνεια οι μορφολογικοί κανόνες, το είδος, το μέγεθος και τα χρησιμοποιούμενα υλικά. Η εγκριτική απόφαση μπορεί να περιλαμβάνει τμήμα ή σύνολο στο οποίο πρόκειται να εγκατασταθούν οι προσωρινές κατασκευές απαραίτητες για τη λειτουργία των μονάδων υδατοκαλλιέργειας, καθώς και να περιλαμβάνει όλες τις απαιτούμενες υποχρεώσεις για την ελεύθερη διέλευση του κοινού και την ελεύθερη χρήση εγκαταστάσεων κοινωφελούς χαρακτήρα.

Άρθρο 122
Αυθαίρετες κατασκευές σε παραμεθόριες περιοχές
των περιφερειακών ενότητων Ξάνθης,
Ροδόπης και Έβρου

1. Στις ρυθμίσεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές στις παραμεθόριες περιοχές των περιφερειακών ενότητων Ξάνθης, Ροδόπης και Έβρου, κατά παρέκκλιση της περίπτωσης ιγ' της παρ. 2 του άρθρου 89. Σε κάθε περίπτωση, εξαιρετικά, η αναστολή των διατάξεων του παρόντος ισχύει μόνο για δύο (2) έτη από την ημερομηνία υπαγωγής. Αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις Δ.Ο.Υ. ή υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται, αντίστοιχα, στις διατάξεις του παρόντος. Για την υπαγωγή, πέραν των απαιτούμενων δικαιολογητικών, υποβάλλονται:

α) έγγραφη βεβαίωση του αρμόδιου Ο.Τ.Α. σχετικά με τη συναίνεση για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος,

β) σύμφωνη γνώμη του αρμόδιου φορέα διαχείρισης προστατευόμενης περιοχής.

2. Οι σχετικές κατασκευές αντιμετωπίζονται ενιαία ως προς τα μορφολογικά στοιχεία τους, το μέγεθος τους, τα υλικά κατασκευής και την αρμονική ένταξή τους στο χώρο, με ευθύνη του κάθε δήμου. Με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου και, ύστερα από αίτηση, εγκρίνεται από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής πρότυπη αρχιτεκτονική μελέτη, στην οποία περιγράφονται με σαφήνεια οι μορφολογικοί κανόνες, το είδος, το μέγεθος και τα χρησιμοποιούμενα υλικά. Η εγκριτική απόφαση περιλαμβάνει τμήμα ή σύνολο εκτάσεως που πρόκειται να εγκατασταθούν οι προσωρινές κατασκευές, καθώς και όλες τις απαιτούμενες υποχρεώσεις για την ελεύθερη διέλευση του κοινού και την ελεύθερη χρήση εγκαταστάσεων κοινωφελούς χαρακτήρα.

3. Μετά την παρέλευση της προθεσμίας αναστολής των δύο (2) ετών, οι κατασκευές αυτές οφείλουν να προσαρμοστούν σύμφωνα με την εγκριτική απόφαση της παραγράφου 2 ή σε διαφορετική περίπτωση, να απομακρυνθούν.

4. Οι κείμενες στο Δέλτα του Έβρου αυθαίρετες κατασκευές υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου, κατά παρέκκλιση των περιπτώσεων ιγ' και στ' της παραγράφου 2 του άρθρου 89, μετά την αποτύπωση τους σε προβολικό σύστημα ΕΣΓΑ 87 και την καταγραφή της χρήσης τους από το οικείο Δασαρχείο και εφόσον είναι σύμφωνες με το ειδικότερο περιεχόμενο και τους όρους του προεδρικού διατάγματος για την προστασία της περιοχής, το οποίο εκδίδεται κατά τη διαδικασία του ν. 1650/ 1986, όπως ισχύει, εντός προθεσμίας δύο (2) ετών από την έναρξη ισχύος του παρόντος. Κατά τη διάρκεια της ανωτέρω προθεσμίας αναστέλλεται η είσπραξη και η επιβολή κάθε κύρωσης ως και η ισχύς διοικητικών πράξεων κατεδάφισης που τυχόν έχουν εκδοθεί κατ' εφαρμογή της κείμενης νομοθεσίας. Οι ως άνω κυρώσεις και μέτρα επιβάλλονται μετά την πάροδο της ως άνω προθεσμίας αναστολής ως προς τις μη δυνάμενες να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος κατασκευές, λόγω ασυμβατότητάς τους με το ειδικό καθεστώς προστασίας της περιοχής, πιστοποιούμενου του τελευταίου από το Φορέα Διαχείρισης της περιοχής.

5. Εντός προθεσμίας δύο (2) ετών από την έκδοση του προεδρικού διατάγματος προστασίας της περιοχής οι πληρούσες τους ειδικότερους όρους αυτού κατασκευές

υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου κατόπιν υποβολής εκ μέρους του κατόχου αυτών των απαιτούμενων δικαιολογητικών ως και των δικαιολογητικών των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 1 του παρόντος. Εντός της ανωτέρω προθεσμίας οι ως άνω κατασκευές οφείλουν να προσαρμοστούν στην εγκριτική απόφαση της παραγράφου 2 του παρόντος, καθώς και στους τυχόν προβλεπόμενους ειδικώς ως προς αυτές όρους από το ως άνω προεδρικό διάταγμα ή σε διαφορετική περίπτωση να απομακρυνθούν.

6. Ειδικώς για τις υπαγόμενες στην παράγραφο 6 του παρόντος κατασκευές η είσπραξη και η επιβολή κάθε κύρωσης ως και η ισχύς διοικητικών πράξεων κατεδάφισης που τυχόν έχουν εκδοθεί κατ' εφαρμογή της κείμενης νομοθεσίας, αναστέλλεται από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου και έως την πάροδο της προθεσμίας της προηγούμενης παραγράφου για την υπαγωγή τους στις διατάξεις του παρόντος νόμου και την προσαρμογή τους. Οι ως άνω διοικητικές πράξεις ανακαλούνται εφόσον βεβαιωθεί από την Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης κατόπιν σχετικής εισήγησης του Φορέα Διαχείρισης της περιοχής ή προσαρμογή των κατασκευών, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην προηγούμενη παράγραφο του παρόντος.

Άρθρο 123
Αυθαίρετες κατασκευές κοινωφελών κτιρίων
και συνοδών εγκαταστάσεων

Στις ρυθμίσεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές κοινωφελών κτιρίων και συνοδών εγκαταστάσεων, κατά παρέκκλιση της περίπτωσης α' της παρ. 2 του άρθρου 89, με την προϋπόθεση ότι έχει κινηθεί, με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, η διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής. Αυθαίρετες κατασκευές της παραγράφου αυτής, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις Δ.Ο.Υ. ή υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται αντίστοιχα στις διατάξεις του παρόντος. Για την υπαγωγή, πέραν των απαιτούμενων δικαιολογητικών, υποβάλλονται:

α) έγγραφη βεβαίωση του αρμόδιου Ο.Τ.Α. σχετικά με τη συναίνεση για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος,

β) αντίγραφα στοιχείων και σχεδίων από τα οποία αποδεικνύεται η έναρξη της διαδικασίας τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου.

Άρθρο 124
Εξουσιοδοτικές διατάξεις

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να τροποποιείται η διαδικασία είσπραξης των προστίμων και η δυνατότητα κατάθεσής τους σε συμβεβλημένες τράπεζες.

Άρθρο 125
Μεταβατικές και καταργούμενες διατάξεις
Τμήματος Δ'

1. Αν έχει πραγματοποιηθεί υπαγωγή στο ν. 4178/ 2013, τότε είναι δυνατό με αίτηση του ενδιαφερομένου να επανυπολογιστεί το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, εφόσον συντρέχουν οι

προϋποθέσεις υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος. Στην περίπτωση αυτή, καταβληθέντα ποσά στο πλαίσιο του ν. 4178/2013 συμψηφίζονται με το οφειλόμενο ενιαίο πρόστιμο ως αυτό υπολογίζεται με βάση το Παράρτημα Α΄. Αν από τον επανυπολογισμό προκύπτει ότι τα ήδη καταβληθέντα υπερβαίνουν το ποσό του προστίμου με βάση τις διατάξεις του παρόντος δεν αναζητούνται.

2. Μέχρι την έναρξη λειτουργίας του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος εξακολουθούν να υφίστανται οι υπάρχουσες διοικητικές δομές με τις αρμοδιότητές τους σε σχέση με την εφαρμογή των προβλέψεων του παρόντος.

3. Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που έχουν υπαχθεί στην κατηγορία 5 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013, εφόσον πληρούν τις προϋποθέσεις της κατηγορίας 4 του άρθρου 96, μπορούν, ύστερα από σχετική συμπληρωματική δήλωση υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος, να ενταχθούν στην ανωτέρω κατηγορία χωρίς την καταβολή πρόσθετου παραβόλου.

4. Οι ιδιοκτήτες ή συνιδιοκτήτες ακινήτων, των οποίων οι αυθαίρετες κατασκευές είχαν υπαχθεί στις ρυθμίσεις του ν. 4014/2011 σύμφωνα με την περίπτωση ε΄ της παρ. 3 του άρθρου 30 του ν. 4067/2012, πλην όμως δεν έχει ολοκληρωθεί η υπαγωγή τους, μπορούν, εντός δύο (2) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος, να περαιώσουν τη σχετική υπαγωγή με την καταβολή του σχετικού ενιαίου ειδικού προστίμου όπως αυτό επανυπολογίζεται, ύστερα από αίτησή τους, με τους ίδιους όρους και προϋποθέσεις, καθώς και με τις μειώσεις και αυξήσεις προστίμων που ισχύουν για τις νέες δηλώσεις υπαγωγής που υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος.

5. Μέχρι την συγκρότηση και έναρξη λειτουργίας της επιτροπής της παραγράφου 10 του άρθρου 117, το ΚΕΣΑ, μετά από σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας Διεύθυνσης του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, επιλαμβάνεται της υπαγωγής στη διαδικασία του άρθρου 117 του παρόντος νόμου των εκκρεμών ενώπιόν του διαδικασιών τακτοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων διατηρητέων κτιρίων της παραγράφου 10 του άρθρου 117 του παρόντος νόμου

6. Καταργούνται η παρ. 2 του άρθρου 34 του ν. 4315/2014 (Α΄ 269) και τα άρθρα 1 έως και 30, καθώς και 38 και 39 του ν. 4178/2013.

ΤΜΗΜΑ Ε΄
ΛΟΙΠΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Άρθρο 126
Τροποποίηση διατάξεων του ν. 3889/2010

1. Η παρ. 5 του άρθρου 5 του ν. 3889/2010 αντικαθίσταται ως εξής:

«5. Το Πράσινο Ταμείο στο πλαίσιο επίτευξης των σκοπών και υλοποίησης των δράσεών του, με απόφαση του διοικητικού του συμβουλίου μπορεί να:

α) συνάπτει δάνεια με πιστωτικά ιδρύματα της ημεδαπής ή της αλλοδαπής ή με το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, τα οποία αποπληρώνονται από μελλοντικές εισφορές των Πράσινων Πόρων. Το προϊόν των δανείων αυτών προστίθεται στους λοιπούς πόρους που διαχειρίζεται το Πράσινο Ταμείο. Η σχετική απόφαση του διοικητικού συμβουλίου εγκρίνεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας,

β) συνάπτει προγραμματικές συμβάσεις με το Δημόσιο

ή με φορείς του δημόσιου τομέα της παρ. 6 του άρθρου 1 του ν. 1256/1982 (Α΄ 65), με αντίστοιχη απεικόνιση στους προϋπολογισμούς τους.»

2. Στο τέλος της παρ. 3 του άρθρου 7 του ν. 3889/2010 (Α΄ 182) προστίθεται εδάφιο ως εξής:

«Με την επιφύλαξη κάθε άλλης διαδικασίας που προβλέπεται από ειδικές διατάξεις, το Διοικητικό Συμβούλιο αποφασίζει την επιστροφή αχρεωστήτως καταβληθέντων ποσών στους δικαιούχους δυνάμει εκτελεστών δικαστικών αποφάσεων ή κατόπιν σχετικής εισήγησης της αρμόδιας, για την επιβολή του ποσού που πρέπει να επιστραφεί, δημόσιας υπηρεσίας.

Άρθρο 127
Τροποποίηση διατάξεων του π.δ. 420/1987,
του π.δ. της 27ης Σεπτεμβρίου/ 7ης Νοεμβρίου 1985
και του ν. 4342/2015

1. Η παρ. 5 του άρθρου 2 του π.δ. 420/1987 (Α΄ 187), η οποία προστέθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 30 του ν. 3175/2003 (Α΄ 207) και τροποποιήθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 13 του ν. 3661/2008 (Α΄ 89), αντικαθίσταται ως εξής:

«5. Για τη βελτίωση της ενεργειακής αποδοτικότητας των κτιρίων τα οποία περιλαμβάνουν περισσότερες από μία οριζόντιες ιδιοκτησίες, οι αποφάσεις των γενικών συνελεύσεων των συνιδιοκτητών για την αλλαγή του συστήματος κεντρικής θέρμανσης και τη σύνδεση με το δίκτυο φυσικού αερίου ή την εγκατάσταση συστήματος τηλεθέρμανσης ή γεωθερμίας ή αντλιών θερμότητας ή άλλου συστήματος θέρμανσης λαμβάνονται, εφόσον προκύπτει ότι η πιο πάνω αλλαγή βελτιώνει την ενεργειακή αποδοτικότητα του κτιρίου σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (Κ.Ε.Ν.Α.Κ.), με την απόλυτη πλειοψηφία των ψήφων του συνόλου των συνιδιοκτητών, ανεξαρτήτως αν υπάρχει αντίθετη πρόβλεψη στον κανονισμό σχέσεων των συνιδιοκτητών της οικοδομής. Με την ίδια πλειοψηφία λαμβάνεται κάθε άλλη σχετική απόφαση για την υλοποίηση και ρύθμιση των παραπάνω αποφάσεων, ιδίως για την τροποποίηση ή αντικατάσταση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων θέρμανσης, την αλλαγή εξοπλισμού, τις επεμβάσεις στις όψεις του κτιρίου, την όδευση σωληνώσεων και αγωγών, την τοποθέτηση καπναγωγών και καπνοδόχων και εν γένει για κάθε απαραίτητη μεταρρύθμιση, μεταβολή ή επέμβαση στους κοινόχρηστους και κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου, αφού ληφθούν υπόψη και τα οριζόμενα στην παρ. 2 του άρθρου 7 του ν. 2364/1995 (Α΄ 252).

Με την ίδια πλειοψηφία και ανεξαρτήτως αν υπάρχει αντίθετη πρόβλεψη στον κανονισμό σχέσεων των συνιδιοκτητών της οικοδομής λαμβάνονται και οι αποφάσεις για τη μόνιμη αποσύνδεση από το δίκτυο κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου κύριων μεμονωμένων ιδιοκτησιών στις οποίες οι ιδιοκτήτες τους προτίθενται να τοποθετήσουν ανεξάρτητη μόνιμη εγκατάσταση θέρμανσης με χρήση φυσικού αερίου ή να εγκαταστήσουν αυτόνομο σύστημα τηλεθέρμανσης ή γεωθερμίας ή αντλιών θερμότητας ή άλλο αυτόνομο σύστημα θέρμανσης. Και στην περίπτωση αυτή πρέπει να προκύπτει ότι η ανεξάρτητη μόνιμη εγκατάσταση θέρμανσης βελτιώνει την ενεργειακή αποδοτικότητα της ιδιοκτησίας σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (Κ.Ε.Ν.Α.Κ.).

Η απόφαση της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών δεν είναι

αναγκαία, ανεξαρτήτως αν υπάρχει αντίθετη πρόβλεψη στον κανονισμό σχέσεων των συνιδιοκτητών της οικοδομής, όταν η τοποθέτηση ανεξάρτητης μόνιμης εγκατάστασης θέρμανσης διενεργείται από κύριες μεμονωμένες ιδιοκτησίες σε υφιστάμενες οικοδομές οι οποίες δεν έχουν εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης.»

2. Μετά την παρ. 5 του άρθρου 2 του π.δ. 420/1987 προστίθενται παράγραφοι 6, 7 και 8 ως εξής:

«6. Κάθε ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας, ανεξαρτήτως ποσοστού συνιδιοκτησίας και αντίθετης πρόβλεψης στον κανονισμό σχέσεων συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας, μπορεί να ζητήσει εγγράφως από το διαχειριστή της πολυκατοικίας τη σύγκληση συνέλευσης συνιδιοκτητών με θέμα τη λήψη απόφασης για την αλλαγή του συστήματος κεντρικής θέρμανσης ή την αποσύνδεση της ιδιοκτησίας του από το σύστημα κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 5. Σε πολυκατοικίες όπου δεν υπάρχει διαχειριστής ή αν ο διαχειριστής της πολυκατοικίας δεν συγκαλέσει εντός τριάντα (30) ημερών τη συνέλευση, ο ιδιοκτήτης συγκαλεί τη συνέλευση αναρτώντας πρόσκληση στην είσοδο του κτιρίου και καθορίζοντας τόπο συνεδρίασης εντός της πολυκατοικίας και ημερομηνία συνεδρίασης που πρέπει να απέχει τουλάχιστον δέκα (10) ημέρες από την ημερομηνία ανάρτησης της πρόσκλησης.

7. Αν η συνέλευση συνιδιοκτητών λάβει αρνητική απόφαση ή δεν λάβει απόφαση εντός τριάντα (30) ημερών από την ημερομηνία της πρώτης σύγκλησής της, ο ιδιοκτήτης που ζήτησε τη σύγκλησή της δικαιούται, με δική του δαπάνη, ευθύνη και επιμέλεια και κατά τρόπο που να μη θίγει τη θέρμανση των ιδιοκτησιών των λοιπών συνιδιοκτητών, να αποσυνδέσει την ιδιοκτησία του από το σύστημα κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου με μόνωση των σωλήνων της κεντρικής θέρμανσης που διέρχονται από την ιδιοκτησία του και να τη συνδέσει αυτόνομα με το δίκτυο φυσικού αερίου ή να εγκαταστήσει σε αυτήν αυτόνομο σύστημα θέρμανσης κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 5. Ο απαιτούμενος εξοπλισμός εγκαθίσταται σύμφωνα με τις προδιαγραφές ασφαλούς λειτουργίας των εγκαταστάσεων, όπως ορίζονται από τις κείμενες διατάξεις κατά περίπτωση, και τοποθετείται εντός της αυτονομώμενης οριζόντιας ιδιοκτησίας ή σε χώρο που ανήκει στην κυριότητα ή στην αποκλειστική χρήση του ιδιοκτήτη. Οι σωληνώσεις της παροχής μπορεί να διέρχονται από την πρόσοψη του κτιρίου ή άλλους κοινόχρηστους χώρους σύμφωνα με τους όρους των κείμενων πολεοδομικών διατάξεων. Πριν από την έναρξη της εγκατάστασης αυτόνομου συστήματος θέρμανσης ο ιδιοκτήτης της αυτονομώμενης ιδιοκτησίας γνωστοποιεί στους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες της πολυκατοικίας την αποσύνδεσή του από το σύστημα κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου, τον τρόπο όδευσης των σωληνώσεων της παροχής μέχρι την ιδιοκτησία του και το χρόνο έναρξης και την αναμενόμενη διάρκεια των εργασιών εγκατάστασης.

8. Οριζόντια ιδιοκτησία που αυτονομείται με βάση τις διατάξεις της παραγράφου 7, απαλλάσσεται από τις δαπάνες κατανάλωσης καυσίμου του συστήματος κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου, υποχρεούται όμως να συμμετέχει στις κοινές δαπάνες προληπτικής συντήρησής του και στις έκτακτες δαπάνες. Με απόφαση της πλειοψηφίας των συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας μπορεί να αποφασιστεί η πλήρης απαλλαγή των ιδιοκτησιών που αυτονομούνται.»

3. Η απαλλαγή του πρώτου εδαφίου της παρ. 8 του άρθρου 2 του π.δ. 420/1987 εφαρμόζεται και για τις οριζό-

ντιες ιδιοκτησίες που έχουν αποσυνδεθεί από το σύστημα κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου χωρίς απόφαση της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών και έχουν συνδεθεί με το δίκτυο φυσικού αερίου ή έχει εγκατασταθεί σε αυτές αυτόνομο σύστημα θέρμανσης σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 2 του ίδιου προεδρικού διατάγματος. Στην περίπτωση αυτή, με την αποσύνδεση δεν πρέπει να θίγεται η θέρμανση των ιδιοκτησιών των λοιπών συνιδιοκτητών και, περαιτέρω, πρέπει να έχει γίνει μόνωση των σωλήνων της κεντρικής θέρμανσης στις ιδιοκτησίες που έχουν αποσυνδεθεί. Η απαλλαγή του πρώτου εδαφίου αφορά σε δαπάνες που πραγματοποιούνται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου.

4. Στο δεύτερο εδάφιο της παρ. 3.3.1 του άρθρου 1 του από 27.9.1985 προεδρικού διατάγματος (Α' 631), όπως το εδάφιο αυτό προστέθηκε με την παρ. 11 του άρθρου 30 του ν. 3175/2003 (Α' 207), διαγράφονται οι λέξεις «με χρήση αερίων καυσίμων».

5. Η μη επιβάρυνση με δαπάνες λειτουργίας και έκτακτες δαπάνες κεντρικής θέρμανσης, που προβλέπεται στην παρ. 3.3.1 του άρθρου 1 του από 27.9.1985 προεδρικού διατάγματος εφαρμόζεται και για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες που έχουν αποσυνδεθεί από το σύστημα κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου με απόφαση της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών και έχουν συνδεθεί με το δίκτυο φυσικού αερίου ή έχει εγκατασταθεί σε αυτές αυτόνομο σύστημα θέρμανσης σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 2 του π.δ. 420/1987. Η μη επιβάρυνση που προβλέπεται στο προηγούμενο εδάφιο αφορά σε δαπάνες που πραγματοποιούνται μετά τη θέση σε ισχύ του παρόντος νόμου.

6. Καταργείται η παρ. 8 του άρθρου 11 του ν. 4342/2015 (Α' 143) η οποία προστέθηκε με το άρθρο 39 του ν. 4447/2016 (Α' 241).

Άρθρο 128

Στην παρ.6 του άρθρου 21 του ν. 4354/2015 (Α' 176) προστίθεται περίπτωση 6α ως εξής:

«6α) για τους ελέγχους του άρθρου 3 του ν. 3335/2005 (Α' 95) η ημερήσια ελεγκτική αποζημίωση καθορίζεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας κατά παρέκκλιση των διατάξεων του παρόντος. Η ως άνω αποζημίωση καταβάλλεται μέχρι τις 31.12.2017.»

Άρθρο 129

Τροποποίηση διατάξεων του ν. 3175/2003

1. Μετά την παρ. 1 του άρθρου 13 του ν. 3175/2003 (Α' 207) προστίθεται παράγραφος 1Α ως εξής:

«1Α. Δικαιώματα εκμετάλλευσης γεωθερμικού δυναμικού χαμηλής θερμοκρασίας, τα οποία έχουν εκμισθωθεί έως 29.8.2003, με απόφαση του αρμόδιου Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης, που εκδίδεται ύστερα από αίτηση του μισθωτή, μπορεί να παρατείνονται ανά πενταετία με τους ίδιους συμβατικούς όρους έως ότου συμπληρωθεί 35ετία, εφόσον τηρούνται οι όροι των σχετικών συμβάσεων μίσθωσης, οι όροι προστασίας του περιβάλλοντος και οι πρόσθετοι όροι που τίθενται από τις αποφάσεις ανανέωσης.»

2. Η αίτηση της παραγράφου 1 μπορεί να υποβληθεί και για μισθώσεις οι οποίες έληξαν εντός του έτους 2017.

Άρθρο 130
Παράταση προθεσμίας υποβολής δηλώσεων
των κατ' επάγγελμα αγροτών παραγωγών
ηλεκτρικής ενέργειας.

1. Οι δηλώσεις των κατ' επάγγελμα αγροτών παραγωγών ηλεκτρικής ενέργειας για τη διατήρηση ή μη της ιδιότητας του κατ' επάγγελμα αγρότη, οι οποίες προβλέπονται στην περίπτωση 1.α της υποπαραγράφου ΙΓ.1 της παρ. ΙΓ' του άρθρου πρώτου του ν. 4254/2014 (Α' 85), ειδικά για το έτος 2016 μπορεί να υποβληθούν μέσα σε προθεσμία δύο (2) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου. Αν δεν υποβληθεί η δήλωση του προηγούμενου εδαφίου ή διαπιστωθεί ότι η δήλωση είναι ανακριβής, επανακαθορίζεται αναδρομικά η τιμή αποζημίωσης για το έτος 2016, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στον πίνακα Α' που προβλέπεται στην περίπτωση αυτή.

2. Η τιμή αποζημίωσης αγροτών παραγωγών ηλεκτρικής ενέργειας, η οποία έχει καθοριστεί πριν από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου χωρίς να έχει υποβληθεί δήλωση, επανυπολογίζεται αναδρομικά μετά την υποβολή εμπροθέσμως της δήλωσης που αναφέρεται στην προηγούμενη παράγραφο.

Άρθρο 131
Τροποποίηση διατάξεων ν. 4414/2016 (Α' 149)

1. Μετά το πρώτο εδάφιο της παρ. 10 του άρθρου 3 του ν. 4414/2016 (Α' 149) προστίθεται εδάφιο ως εξής:

«Το Επιτόκιο Αναγωγής για φωτοβολταϊκές εγκαταστάσεις καθορίζεται σε 9%.»

2. Το πρώτο εδάφιο και η περίπτωση α' της παρ. 15 του άρθρου 3 του ν. 4414/2016 (Α' 149), αντικαθίστανται ως εξής:

«15. Το ποσό της Λειτουργικής Ενίσχυσης που προκύπτει κατά τη διαδικασία Εκκαθάρισης:

α. Της Σ.Ε.Δ.Π., στην περίπτωση που είναι πιστωτικό για τον κάτοχο σταθμού παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. καταβάλλεται από τον Υπολογαριασμό Ενισχύσεων ή τον Υπολογαριασμό Αγοράς του Ειδικού Λογαριασμού Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. Διασυνδεδεμένου Συστήματος και Δικτύου του Ειδικού Λογαριασμού του άρθρου 143 του ν. 4001/2011 (Α' 179), όπως ειδικότερα καθορίζεται στον Κώδικα Συναλλαγών Ηλεκτρικής Ενέργειας, ενώ στην περίπτωση που είναι χρεωστικό για τον κάτοχο σταθμού παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. επιστρέφεται στον Υπολογαριασμό Ενισχύσεων ή τον Υπολογαριασμό Αγοράς του Ειδικού Λογαριασμού Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. Διασυνδεδεμένου Συστήματος και Δικτύου του Ειδικού Λογαριασμού του άρθρου 143 του ν. 4001/2011, όπως ειδικότερα καθορίζεται στον Κώδικα Συναλλαγών Ηλεκτρικής Ενέργειας.»

3. Το πρώτο εδάφιο της παρ. 16 του άρθρου 3 του ν. 4414/2016 (Α' 149) αντικαθίσταται ως ακολούθως:

«16. Για τους σταθμούς αυτοπαραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. τα όρια εγκατεστημένης ισχύος ή Μέγιστης Ισχύος Παραγωγής των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 5 αφορούν στο σύ-

νολο της εγκατεστημένης ισχύος ή Μέγιστης Ισχύος Παραγωγής τους και η Λειτουργική Ενίσχυση χορηγείται στους κατόχους των σταθμών αυτών, στη βάση της αντίστοιχης Τ.Α. του πίνακα 1 της περίπτωσης β' της παραγράφου 1 του άρθρου 4, για το πλεόνασμα της ηλεκτρικής ενέργειας που διατίθεται στο Διασυνδεδεμένο Σύστημα ή το Διασυνδεδεμένο Δίκτυο, το οποίο μπορεί να ανέλθει μέχρι ποσοστού 20% της συνολικά παραγόμενης, από τους σταθμούς αυτούς, ηλεκτρικής ενέργειας, σε ετήσια βάση.»

4. Το τελευταίο εδάφιο της παρ. 19 του άρθρου 3 του ν. 4414/2016 (Α' 149) αντικαθίσταται ως εξής:

«Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται το πλαίσιο συμμετοχής στην αγορά ηλεκτρικής ενέργειας, η μεθοδολογία και η διαδικασία εκκαθάρισης, τιμολόγησης και διακανονισμού των συναλλαγών, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα αναφορικά με τη λειτουργία των σταθμών της παρούσας.»

5. Η παρ. 20 του άρθρου 3 του ν. 4414/2016 (Α' 149) αντικαθίσταται ως ακολούθως:

«20. Οι κάτοχοι σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. που έχουν συνάψει Σύμβαση πώλησης ηλεκτρικής ενέργειας κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 12 του ν. 3468/2006 (Α' 129) ή αντίστοιχη σύμβαση αγοραπωλησίας ηλεκτρικής ενέργειας προ του ν. 3468/2006 (Α' 129) και τροποποιούν τις άδειες παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας των σταθμών τους λόγω αύξησης της ισχύος τους, συνάπτουν σύμβαση Λειτουργικής Ενίσχυσης για την πρόσθετη ισχύ παραγωγής τους. Ο τύπος Λειτουργικής Ενίσχυσης της παραγόμενης ηλεκτρικής ενέργειας καθορίζεται με βάση την πρόσθετη ισχύ παραγωγής σε σχέση με τα όρια εγκατεστημένης ισχύος ή μέγιστης ισχύος παραγωγής των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 5, με την επιφύλαξη του άρθρου 7 εφόσον οι σταθμοί αυτοί επιλέγονται αποκλειστικά μέσω ανταγωνιστικών διαδικασιών υποβολής προσφορών.

Οι κάτοχοι σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. που έχουν συνάψει σύμβαση Λειτουργικής Ενίσχυσης, και τροποποιούν τις άδειες παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας ή τις Οριστικές Προσφορές Σύνδεσης των σταθμών τους λόγω αύξησης της ισχύος παραγωγής αυτών, με την επιφύλαξη της παραγράφου 21, συνάπτουν νέα σύμβαση Λειτουργικής Ενίσχυσης για τη συνολική ισχύ παραγωγής τους με την ίδια ημερομηνία λήξης με αυτή της αρχικής σύμβασης. Ο τύπος Λειτουργικής Ενίσχυσης της παραγόμενης ηλεκτρικής ενέργειας καθορίζεται με βάση την συνολική ισχύ παραγωγής σε σχέση με τα όρια εγκατεστημένης ισχύος ή μέγιστης ισχύος παραγωγής των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 5, με την επιφύλαξη του άρθρου 7 εφόσον οι σταθμοί αυτοί επιλέγονται αποκλειστικά μέσω ανταγωνιστικών διαδικασιών υποβολής προσφορών. Η Τιμή Αναφοράς που διέπει τη νέα σύμβαση είναι η μεσοσταθμική τιμή που προκύπτει με βάση την Τιμή Αναφοράς που διέπει την αρχική σύμβαση για την αρχική ισχύ παραγωγής και την Τιμή Αναφοράς που ισχύει για την πρόσθετη ισχύ παραγωγής κατά τη στιγμή που αυτή τίθεται σε λειτουργία (κανονική ή δοκιμαστική), και υπολογίζεται από τη σχέση:

$$\begin{array}{l}
 \text{Τ.Α. νέας} \\
 \text{σύμβασης}
 \end{array}
 =
 \frac{\text{Τ.Α. αρχικής σύμβασης} * P_{\text{αρχική}} + \text{Τ.Α. πρόσθετης} * P_{\text{πρόσθετη}}}{(P_{\text{νέα συνολική}})}$$

όπου:

Τ.Α. νέας σύμβασης: Η Τιμή Αναφοράς που θα διέπει την νέα σύμβαση.

Τ.Α. αρχικής σύμβασης: Η Τιμή Αναφοράς που διέπει την αρχική σύμβαση.

P αρχική: Η ισχύς παραγωγής της αρχικής σύμβασης.

Τ.Α. πρόσθετης ισχύος: Η Τιμή Αναφοράς που ισχύει για την πρόσθετη ισχύ παραγωγής κατά τη στιγμή που τίθεται σε λειτουργία (κανονική ή δοκιμαστική).

P πρόσθετη: Η πρόσθετη ισχύς παραγωγής.

P νέα συνολική: Η νέα συνολική ισχύς παραγωγής που προκύπτει από το άθροισμα της αρχικής ισχύος παραγωγής (Ραρχική) και της πρόσθετης ισχύος παραγωγής (Ρ πρόσθετη).

Κατά την ημερομηνία θέσης σε λειτουργία (κανονική ή δοκιμαστική) της πρόσθετης ισχύος παραγωγής, η νέα σύμβαση τίθεται σε ισχύ και η αρχική λύεται αυτοδικαία.»

6. Στο τέλος της παρ. 5 του άρθρου 4 του ν.4414/2016 (Α΄ 149) προστίθεται εδάφιο ως ακολούθως:

«Ειδικά για τους σταθμούς της περίπτωσης δ1 της παρ. 10 του άρθρου 8 του ν. 3468/2006 (Α΄ 129) όπως ισχύει, οι Τ.Α. της παραπάνω απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ισχύουν για αυτούς που τίθενται σε λειτουργία (κανονική ή δοκιμαστική) από την πρώτη ημέρα του τρίτου ημερολογιακού έτους από το έτος έκδοσης της απόφασης αυτής.»

7. Στο άρθρο 4 του ν. 4414/2016 (Α΄ 149) προστίθεται παράγραφος ως ακολούθως:

«11. Ειδικά για τους σταθμούς των κατηγοριών 9 και 10 του Πίνακα 1 της περίπτωσης β΄ της παραγράφου 1 που αξιοποιούν αέρια εκλυόμενα από χώρους υγειονομικής ταφής και ενεργοποιείται η σύνδεσή τους (τίθενται σε κανονική ή δοκιμαστική λειτουργία) μετά την 1η Ιανουαρίου 2016, καθορίζεται ανώτατο όριο συνολικής εγκατεστημένης ισχύος ή Μέγιστης Ισχύος Παραγωγής των σταθμών 70 MW για την ένταξή τους σε καθεστώς στήριξης Λειτουργικής Ενίσχυσης. Το ανώτερο όριο καθορίζεται συνολικά για σταθμούς που αξιοποιούν αέρια εκλυόμενα από χώρους υγειονομικής ταφής και των δύο (2) κατηγοριών σταθμών.»

8. Το προτελευταίο εδάφιο της παρ. 8 του άρθρου 5 του ν. 4414/2016 (Α΄ 149) αντικαθίσταται ως εξής:

«Τα έσοδα που προκύπτουν από την εφαρμογή του μηχανισμού του προηγούμενου εδαφίου, αποτελούν έσοδα του Υπολογαριασμού Αγοράς του Ειδικού Λογαριασμού Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. του Διασυνδεδεμένου Συστήματος και Δικτύου, του Ειδικού Λογαριασμού του άρθρου 143 του ν. 4001/2011.

9. Το πρώτο εδάφιο της παρ. 10 του άρθρου 5 του ν. 4414/2016 (Α΄ 149) αντικαθίσταται ως εξής:

«Οι κάτοχοι σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. που συνάπτουν Σ.Ε.Δ.Π. και οι σταθμοί τους συμμετείχαν απευθείας ή μέσω Φο.Σ.Ε ή Φο.Σ.Ε.Τε.Κ στον Ημερήσιο Ενεργειακό Προγραμματισμό, στις Περιόδους Κατανομής στις οποίες η Οριακή Τιμή Συστήματος του Ημερήσιου Ενεργειακού Προγραμματισμού έλαβε μηδενικές τιμές για πάνω από δύο (2) διαδοχικές ώρες κατανομής, δεν λαμβάνουν Λειτουργική Ενίσχυση για την παραγόμενη ηλεκτρική ενέργεια

των σταθμών τους κατά τις ώρες αυτές.»

10. Στην παρ. 5 του άρθρου 7 του ν. 4414/2016 (Α΄ 149) προστίθεται τελευταίο εδάφιο ως εξής:

«Οι απαιτούμενες εγγυητικές επιστολές: α) για τη συμμετοχή σε ανταγωνιστική διαδικασία υποβολής προσφορών για σταθμούς παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. και β) για την κατασκευή και ενεργοποίηση της σύνδεσης (θέση σε κανονική ή δοκιμαστική λειτουργία) των σταθμών που επελέγησαν από την ανταγωνιστική διαδικασία, καταπίπτουν υπέρ του Υπολογαριασμού Ενισχύσεων του Ειδικού Λογαριασμού Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. του Διασυνδεδεμένου Συστήματος και Δικτύου του Ειδικού Λογαριασμού του άρθρου 143 του ν. 4001/2011 (Α΄ 179).»

11. Το τελευταίο εδάφιο της παρ. 10 του άρθρου 8 του ν. 4414/2016 (Α΄ 149) αντικαθίσταται ως εξής:

«Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται το πλαίσιο συμμετοχής στην αγορά ηλεκτρικής ενέργειας, η μεθοδολογία και η διαδικασία εκκαθάρισης, τιμολόγησης και διακανονισμού των συναλλαγών, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα αναφορικά με τη λειτουργία των σταθμών της παρούσας.»

Άρθρο 132

Διάρκεια ισχύος Αδειών Εγκατάστασης και Οριστικών Προσφορών Σύνδεσης σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. και αδειών εκτέλεσης έργων αξιοποίησης υδατικών πόρων μικρών υδροηλεκτρικών σταθμών

Κατά τον υπολογισμό της διάρκειας ισχύος της Άδειας Εγκατάστασης των σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. του άρθρου 3 του ν. 3468/2006 (Α΄ 129) ή αντιστοίχως της Οριστικής Προσφοράς Σύνδεσης των σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. των άρθρων 3 και 4 του ν. 3468/2006 (Α΄ 129), δεν λαμβάνεται υπόψη το χρονικό διάστημα από την 1η Ιανουαρίου 2017 ή από το χρόνο έκδοσης της Άδειας Εγκατάστασης ή αντιστοίχως της Οριστικής Προσφοράς Σύνδεσης, εφόσον είναι μεταγενέστερος, μέχρι τη δημοσίευση της υπουργικής απόφασης που προβλέπεται στην παρ. 2 του άρθρου 7 του ν. 4414/2016 (Α΄ 149). Η διάταξη αφορά Άδειες Εγκατάστασης ή αντίστοιχα Οριστικές Προσφορές Σύνδεσης των σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. που εκδόθηκαν ή θα εκδοθούν μέχρι τη δημοσίευση της υπουργικής απόφασης που προβλέπεται στην παρ. 2 του άρθρου 7 του ν. 4414/2016 (Α΄ 149).

Κατά τον υπολογισμό της διάρκειας ισχύος της άδειας εκτέλεσης έργων αξιοποίησης υδατικών πόρων μικρών υδροηλεκτρικών σταθμών, δε λαμβάνεται υπόψη το χρονικό διάστημα από την 1η Ιανουαρίου 2017, έως και τη δημοσίευση της υπουργικής απόφασης που προβλέπεται στην παρ. 2 του άρθρου 7 του ν. 4414/2016 (Α΄ 149). Η διάταξη αφορά άδειες εκτέλεσης έργων αξιοποίησης υδατικών πόρων μικρών υδροηλεκτρικών σταθμών που εκδόθηκαν ή θα εκδοθούν μέχρι τη δημοσίευση της υπουργικής απόφασης που προβλέπεται στην παρ. 2 του άρθρου 7 του ν. 4414/2016 (Α΄ 149).

Άρθρο 133

1. Η παρ. 4 του άρθρου 8 του ν. 4296/2014 (Α΄ 214) καταργείται.

2. Η υποπερίπτωση ββ΄ της περίπτωσης δ΄ της παρ. 5 του άρθρου 4 του ν. 3468/2006 (Α΄ 129) αντικαθίσταται ως εξής:

«ββ) σε σταθμούς ηλεκτροπαραγωγής από βιομάζα, βιοαέριο ή βιορευστά οι οποίοι πρόκειται να λειτουργήσουν υπό την ευθύνη Φορέων Διαχείρισης Στερεών Αποβλήτων (Φο.Δ.Σ.Α.) ή νομικών προσώπων στα οποία έχουν ανατεθεί αρμοδιότητες Φο.Δ.Σ.Α., καθώς και σε σταθμούς ηλεκτροπαραγωγής από βιομάζα, βιοαέριο ή βιορευστά φυσικών ή νομικών προσώπων εγγεγραμμένων στο Μητρώο Αγροτών και Αγροτικών Εκμεταλλεύσεων του ν. 3874/2010 (Α΄ 151) οι οποίοι εγκαθίστανται και πρόκειται να λειτουργήσουν εντός της Περιφερειακής Ενότητας που βρίσκονται οι αγροτικές εκμεταλλεύσεις τους όπως αυτές ορίζονται στο ν. 3874/2010.»

Άρθρο 134

Τροποποίηση διατάξεων του ν. 4389/2016

Η περίπτωση δ΄ της παρ. 1 του άρθρου 144 του ν. 4389/2016 (Α΄ 94), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, αντικαθίσταται ως εξής:

«δ. Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας πλήρους ιδιοκτησιακού διαχωρισμού, που περιγράφεται στις περιπτώσεις α΄ έως στ΄ της παραγράφου 1 του άρθρου 143, η ΑΔΜΗΕ Α.Ε. οργανώνεται και λειτουργεί ως διαχωρισμένος διαχειριστής του Ελληνικού Συστήματος Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας (ΕΣΜΗΕ), σύμφωνα με το άρθρο 110 του ν. 4001/2011 (Α΄ 179) και δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 97 και των άρθρων 100, 101, 105, 106 και 107 του ν. 4001/2011. Η ΑΔΜΗΕ Α.Ε., προβαίνει στις απαραίτητες τροποποιήσεις, ώστε να διασφαλίζεται μεταξύ άλλων ότι:

αα) Το Διοικητικό Συμβούλιο της ΑΔΜΗΕ Α.Ε. θα είναι εννεαμελές. Πέντε (5) από τα μέλη θα υποδεικνύονται από το Ελληνικό Δημόσιο και τρία (3) τουλάχιστον μέλη από το στρατηγικό επενδυτή.

ββ) Ο Πρόεδρος της ΑΔΜΗΕ Α.Ε. θα υποδεικνύεται από το Ελληνικό Δημόσιο.

γγ) Ο Διευθύνων Σύμβουλος της ΑΔΜΗΕ Α.Ε. θα υποδεικνύεται από το Ελληνικό Δημόσιο, κατόπιν έγγραφης συναίνεσης του στρατηγικού επενδυτή.

δδ) Το Ελληνικό Δημόσιο θα δύναται να καθορίζει και να τροποποιεί το επιχειρηματικό σχέδιο κατόπιν έγγραφης συναίνεσης του στρατηγικού επενδυτή.»

Άρθρο 135

Υποστηρικτικές υπηρεσίες ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε.

Η παρ. 4 του άρθρου 125 του ν. 4001/2011, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 10 του άρθρου 15 του ν. 4425/2016 (Α΄ 185), αντικαθίσταται ως εξής:

«4. Μέχρι και το τέλος του έτους 2019 για τη διευκόλυνση της πλήρους ανάπτυξης των Υπηρεσιών της ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε., η ΔΕΗ Α.Ε. δύναται να υποστηρίζει τη λειτουργία της ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε. παρέχοντας της υπηρεσίες, όπως ενδεικτικά τις υπηρεσίες υγείας και ασφάλειας εργαζομένων και νομικής υποστήριξης έναντι εύλογου ανταλλάγματος που θα καλύπτει το κόστος παροχής τους. Η παροχή υπηρεσιών από τη ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε. προς τη ΔΕΗ Α.Ε. επιτρέπεται όσον αφορά τη σχέση που δημιουργεί η ιδιοκτησία των παγίων από τη ΔΕΗ Α.Ε. σε συνδυασμό με την ανάληψη των εργασιών ανάπτυξης και εκμετάλλευσης των παγίων από τη ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε.. Η παροχή υπηρεσιών από την ΑΔΜΗΕ Α.Ε. προς τη ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε. επιτρέπεται στα πλαίσια της α-

νάπτυξης και εκμετάλλευσης των σχετιζομένων εγκαταστάσεων, έναντι εύλογου ανταλλάγματος που θα ανταποκρίνεται στις συνθήκες της αγοράς. Πέραν των ανωτέρω, η παροχή υπηρεσιών μεταξύ της ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε. και οποιουδήποτε ανταγωνιστικού μέρους της Κάθετα Ολοκληρωμένης Επιχείρησης της ΔΕΗ Α.Ε. επιτρέπεται μόνο στα πλαίσια των ισότιμων σχέσεων που θα έχει η ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε. με όλους τους Παραγωγούς και Προμηθευτές της αγοράς.

Ειδικά, για τα Μη Διασυνδεδεμένα Νησιά (Μ.Δ.Ν.), και μέχρι το τέλος του έτους 2019, για τη διευκόλυνση της πλήρους ανάπτυξης και την υποστήριξη της λειτουργίας των τοπικών υποδομών διαχείρισης των ηλεκτρικών συστημάτων των Μ.Δ.Ν., η ΔΕΗ Α.Ε. δύναται να παρέχει στη ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε.:

α) υποστηρικτικές υπηρεσίες, που αφορούν τη λειτουργία και διαχείριση των συστημάτων αυτών, χωρίς αυτό να συνεπάγεται την ανάθεση ευθύνης ή αρμοδιότητας για τη διαχείριση αυτή και

β) υπηρεσίες για την αντιμετώπιση εκτάκτων αναγκών.

Οι υπηρεσίες των περιπτώσεων α΄ και β΄ παρέχονται έναντι εύλογου ανταλλάγματος που θα καλύπτει το κόστος παροχής τους μέσω Συμβάσεων οι οποίες θα τυγχάνουν έγκρισης από τη Ρ.Α.Ε., τόσο ως προς το είδος των υπηρεσιών που θα ανατίθενται στη ΔΕΗ Α.Ε., όσο και ως προς το κόστος αυτών.»

Άρθρο 136

Παράταση της προθεσμίας του άρθρου 22 του ν. 4258/2014

1. Η προθεσμία που αναφέρεται στην παρ. 17 του άρθρου 22 του ν. 4258/2014 (Α΄ 94) λήγει στις 15.4.2018.

2. Η διάταξη της προηγούμενης παραγράφου ισχύει από 14.4.2017.

Άρθρο 137

Ρυθμίσεις για τη λειτουργία νεκροταφείων

1. Η προθεσμία που προβλέπεται στο δεύτερο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 11 του ν. 4237/2014 (Α΄ 36) λήγει στις 3.2.2019.

2. Η προηγούμενη παράγραφος ισχύει από 2.2.2015.

3. Στο άρθρο 42 του ν. 4030/2011 προστίθεται παράγραφος 26 ως εξής:

«26. Επιτρέπεται η ανέγερση των συνοδών εγκαταστάσεων υφιστάμενων νόμιμων θεσμοθετημένων και προβλεπόμενων από τα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια νεκροταφείων, όπως ναϊσκος, γραφεία, χώροι προετοιμασίας, πλύσης, αποθήκευσης, οστεοφυλακίων, εφόσον το ποσοστό κάλυψης δεν υπερβαίνει το πέντε τοις εκατό (5%) και το μέγιστο ύψος δεν ξεπερνά τα πεντέμισο (5,5) μέτρα για τα κτίρια, τα 8,5 μέτρα για το ναό και τα έντεκα (11) μέτρα για το κωδωνοστάσιο, χωρίς να απαιτείται τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου για τον καθορισμό πρόσθετων όρων δόμησης. Η ανωτέρω παρέκκλιση εγκρίνεται με απόφαση του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, που εκδίδεται ύστερα από γνωμοδότηση του αρμόδιου ΣΥΠΟΘΑ.»

Άρθρο 138

Τροποποίηση του άρθρου 25 του ν. 4276/2014

Στο τέλος της παρ. 2 του άρθρου 25 του ν. 4276/2014 (Α΄ 155) προστίθεται εδάφιο ως εξής:

«Το προηγούμενο εδάφιο ισχύει και για χώρους εστία-

σης εντός οινοποιητικών ή οινοπαραγωγικών εγκαταστάσεων, οι οποίοι βρίσκονται μέσα σε Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου.»

Άρθρο 139

Τροποποίηση του άρθρου 48 του ν. 4277/2014

Το πρώτο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 48 του ν. 4277/2014 (Α΄ 156) αντικαθίσταται ως εξής:

«2. Η χωροθέτηση των Κέντρων Αποτέφρωσης Νεκρών επιτρέπεται σε περιοχές στις οποίες έχουν καθοριστεί οι χρήσεις γης των άρθρων 5, 6, 7 και 10 του από 23.2.1987 προεδρικού διατάγματος (Δ΄ 166), καθώς και σε χώρους κοινωνικών και πολιτιστικών λειτουργιών οι οποίοι βρίσκονται μέσα στους κοινόχρηστους χώρους της παρ. 8 του άρθρου 3 του από 20.9.1995 προεδρικού διατάγματος (Δ΄ 1049) της περιοχής του Ελαιώνα.»

Άρθρο 140

Τροποποίηση διατάξεων του ν. 2831/2000

Το προτελευταίο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 26 του ν. 2831/2000 (Α΄ 140) αντικαθίσταται ως εξής:

«Στις περιπτώσεις β΄, γ΄, δ΄ και ε΄ οι προϊσχύουσες διατάξεις εφαρμόζονται μόνο εάν η οικοδομική άδεια εκδοθεί ή αναθεωρηθεί το αργότερο μέσα σε έξι (6) μήνες από την έναρξη ισχύος των νέων διατάξεων, η προθεσμία δε αυτή αναστέλλεται για όσο χρόνο εκκρεμεί η εξέταση από τις αρμόδιες υπηρεσίες του πλήρους φακέλου που έχει κατατεθεί για την έκδοση της οικοδομικής άδειας ή την αναθεώρησή της.»

Άρθρο 141

Τροποποίηση του άρθρου 16 του ν. 4164/2013

Το δεύτερο εδάφιο της περίπτωσης β΄ της παρ. 1 του άρθρου 16 του ν. 4164/2013 (Α΄ 156) αντικαθίσταται ως εξής:

«Σε κάθε περίπτωση ο ελάχιστος αριθμός επιχειρήσεων ορίζεται: α) σε τριάντα (30) για Δήμους με πληθυσμό έως εκατό χιλιάδες (100.000) κατοίκους και β) σε πενήντα (50) για Δήμους με πληθυσμό άνω των εκατό χιλιάδων (100.000) κατοίκων και ο μέγιστος αριθμός επιχειρήσεων ορίζεται σε εκατό (100) για το σύνολο της επικράτειας.»

Άρθρο 142

Τροποποίηση διατάξεων του ν. 1337/1983

1. Οι παράγραφοι 7 και 8 του άρθρου 9 του ν. 1337/1983 (Α΄ 33) αντικαθίστανται ως εξής:

«7. Σε πράξεις επιβολής εισφοράς σε χρήμα που εκδόθηκαν μετά την 1η Ιανουαρίου 2009 και μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2019 εφαρμόζεται ενιαία ποσοστιαία μείωση επί του αρχικού ποσού εισφοράς σε χρήμα ίση με είκοσι τοις εκατό (20%). Η ως άνω μείωση και ο αντίστοιχος συμψηφισμός δεν εφαρμόζονται σε βεβαιωμένες και ολοσχερώς καταβληθείσες οφειλές, σε μετατροπές εισφοράς γης σε χρήμα ή σε προσκυρώσεις. Τυχόν διαφορά που προκύπτει μεταξύ του ήδη καταβληθέντος ποσού και του ποσού που προκύπτει μετά την εφαρμογή της μείωσης του πρώτου εδαφίου δεν επιστρέφεται.

8. Για τις περιοχές που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινή-

των του Υπουργείου Οικονομικών, με απόφαση της επιτροπής του π.δ. 5/1986 (Α΄ 2) δύναται να επιβάλλεται μειωτικός συντελεστής (ΜΣ) στην τιμή ζώνης του οικοπέδου που συνυπολογίζεται στην εισφορά σε χρήμα ο οποίος δεν δύναται να είναι μεγαλύτερος του 20% της ισχύουσας τιμής ζώνης. Τα ανωτέρω ισχύουν αποκλειστικά για την οφειλόμενη εισφορά σε χρήμα και όχι για τυχόν μετατροπές εισφοράς γης σε χρήμα ή προσκυρώσεις.»

2. Για πράξεις επιβολής εισφοράς σε χρήμα που έχουν εκδοθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος, η μείωση εφαρμόζεται υπολογιζομένων με τα ήδη καταβληθέντα ποσά και εκδίδεται εκ νέου η πράξη επιβολής, το αργότερο εντός έξι (6) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος. Στις περιπτώσεις αυτές η προθεσμία καταβολής των οφειλών δύναται με απόφαση του οικείου δημοτικού συμβουλίου να υπολογίζεται από την ημερομηνία της νέας πράξης επιβολής εισφοράς.

Άρθρο 143

Τροποποίηση διατάξεων του ν. 4258/2014

Στο άρθρο 5 του ν. 4258/2014 (Α΄ 94) προστίθεται παράγραφος 3α ως εξής:

«3α. Στις περιπτώσεις υδατορεμάτων που απεικονίζονται σε εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια παλαιότερα του ν. 880/1979 (Α΄ 58) και τα οποία έχουν διευθετηθεί με τεχνικά έργα κλειστής διατομής, η δόμηση επιτρέπεται στο οικοδομήσιμο τμήμα των όμορων οικοδομικών τετραγώνων με τους όρους δόμησης της περιοχής, εφόσον τα τεχνικά έργα βρίσκονται κάτω από εγκεκριμένους και διαμορφωμένους κοινόχρηστους χώρους του ρυμοτομικού σχεδίου και έχουν κατασκευαστεί βάσει μελέτης αρμόδιας υπηρεσίας ή φορέα, όπως πιστοποιείται από την υπηρεσία ή το φορέα αυτόν ή από την διάδοχη υπηρεσία ή από τον διάδοχο φορέα που διατηρεί το σχετικό αρχείο.»

Άρθρο 144

Έγκριση γεωλογικών μελετών που συνοδεύουν ρυθμίσεις πολεοδομικού χαρακτήρα

1. Η παρ. 5 άρθρου 5 του ν. 4315/2014 (Α΄ 269) αντικαθίσταται ως εξής:

«5. α) Ο έλεγχος των μελετών γεωλογικής καταλληλότητας που απαιτούνται κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό όλων των επιπέδων, όπως των νόμων 1337/1983, 2508/1997, 2545/1997, 4269/2014, 4280/2014, 4447/2016, 4237/2014 (άρθρο 11) διενεργείται από υπαλλήλους, ειδικότητας κλάδου γεωλόγου μελών του ΓΕΩΤΕΕ ή του ΤΕΕ των υπηρεσιών της Αποκεντρωμένης Διοίκησης και εγκρίνονται από τη Γενική Διεύθυνση Χωροταξικής και Περιβαλλοντικής Πολιτικής.

β) Για τις περιπτώσεις πολεοδομικών μελετών οι οποίες αφορούν τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 (Α΄ 152), τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 (Α΄ 204) και τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια του άρθρου 8 του ν. 4447/2016 (Α΄ 241), ο έλεγχος και η έγκριση των μελετών γεωλογικής καταλληλότητας διενεργείται από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.»

2. Μελέτες γεωλογικής καταλληλότητας που έχουν θεωρηθεί ή εγκριθεί κατά την παρ. 5 του άρθρου 5 του

ν. 4315/2014 όπως ίσχυε μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος, θεωρούνται νομίμως θεωρημένες και εγκεκριμένες. Μελέτες γεωλογικής καταλληλότητας για τις οποίες εκκρεμεί η έγκρισή τους, διαβιβάζονται προς έγκριση στις κατά τα ανωτέρω αρμόδιες Υπηρεσίες.

Άρθρο 145

Τροποποίηση διατάξεων του π.δ. 6/1978 (Δ' 538)

Στο τέταρτο εδάφιο του άρθρου 12 του π.δ. 6/1978 (Δ' 538) όπως προστέθηκε με την παρ. 9 του άρθρου 54 του ν. 4280/2014 (Α' 159), μετά τις λέξεις «ιερών ναών του ν. 590/1977» προστίθενται οι λέξεις «και του ν. 4149/1961».

Άρθρο 146

Τροποποίηση του άρθρου 62 του ν. 4042/2012 (Α' 24)

Η παρ. 3 του άρθρου 62 του ν. 4042/2012 (Α' 24) αντικαθίσταται ως εξής:

«3. Οικοδομικές άδειες για οικόπεδα στα οποία ανεγείρονται τουριστικές εγκαταστάσεις, εντός των ορίων των οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους, οι οποίες είτε εμπιπτουν στην παρ. 2 του άρθρου 14 του ν. 4002/2011 είτε έχει εκδοθεί Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων από την αρμόδια αρχή πριν τη δημοσίευση του προεδρικού διατάγματος της 4.11.2011 (ΑΑΠ/289/4.11.2011), εκδίδονται και εκτελούνται σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν πριν τη δημοσίευση του ανωτέρω προεδρικού διατάγματος.»

Άρθρο 147

Τροποποίηση του ν. 3937/2011 (Α' 60)

1. Η παρ. 2 του άρθρου 28 του ν. 3937/2011 αντικαθίσταται ως εξής:

«2. Για το σκοπό αυτόν η ΔΕΗ Α.Ε., κατ' ανάλογη εφαρμογή των προβλεπομένων επί μεταφοράς οικισμών εγκατεστημένων πάνω σε εδάφη με λιγνιτοφόρα κοιτάσματα, αναλαμβάνει την υποχρέωση να υποβάλει στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, το συντομότερο δυνατόν από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, σχέδιο για την απαλλοτρίωση του οικισμού της Ακρινής και μετεγκατάστασης των δυο οικισμών, το οποίο εγκρίνεται με προεδρικό διάταγμα με πρόταση των Υπουργών Εσωτερικών, Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Υποδομών και Μεταφορών και στο οποίο διαλαμβάνονται, τα σχετικά μέτρα και όλες οι αναγκαίες διαδικασίες και τεχνικές λύσεις για την αγορά, ανταλλαγή ή και αναγκαστική απαλλοτρίωση των αναγκαίων γηπέδων, η αποκατάσταση των εκτάσεων που θα απελευθερωθούν με τη μεταφορά των υφιστάμενων οικισμών, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια, θα συνοδεύεται δε από τα αναγκαία τοπογραφικά διαγράμματα.»

2. Στο άρθρο 28 του ν. 3937/2011 προστίθενται παράγραφοι 3 και 4 ως εξής:

«3. Ειδικότερα, κηρύσσεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας η αναγκαστική απαλλοτρίωση του οικισμού Αναργύρων του Δήμου Αμυνταίου Νομού Φλώρινας, όπως αυτός έχει οριοθετηθεί με την υπ' αρ. 4012/1986 απόφαση του Νομάρχη Φλώρινας (Δ' 1109), για λόγους διακινδύνευσης των ιδιοκτησιών, της ζωής και της υγείας των κατοίκων του οικισμού που προκλήθηκαν από τα κατολισθητικά φαινόμενα της 10ης

Ιουνίου 2017 στο Ορυχείο Αμυνταίου του Λιγνιτικού Κέντρου Δυτικής Μακεδονίας της ΔΕΗ, σύμφωνα με το άρθρο 128 παράγραφος 2 του Μεταλλευτικού Κώδικα (ν.δ. 210/1973, Α' 277). Η αναγκαστική απαλλοτρίωση συντελείται υπέρ και δαπάνη του Ελληνικού Δημοσίου και διεξάγεται λόγω του επείγοντος χαρακτήρα της κατά παρέκκλιση των διατάξεων των άρθρων 128 έως 138 του Μεταλλευτικού Κώδικα (ν.δ. 210/1973, Α' 277) για τα παρακάτω ειδικώς οριζόμενα, ως ακολούθως:

(α) Εντός προθεσμίας τεσσάρων (4) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος, η Περιφέρεια Δυτικής Μακεδονίας συντάσσει: (i) κτηματολογικούς πίνακες, όπου εμφανίζονται οι φερόμενοι ιδιοκτήτες των απαλλοτριούμενων ακινήτων, το εμβαδό εκάστου εξ αυτών και όλα τα προσδιοριστικά στοιχεία των επ' αυτών υφιστάμενων κατασκευών ή καλλιεργειών: (ii) κτηματολογικά σχεδιαγράμματα όπου απεικονίζονται οι προς απαλλοτρίωση εκτάσεις και ιδιοκτησίες και διαβιβάζει αμφότερα στην αρμόδια Επιθεώρηση Μεταλλείων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

(β) Ο Προϊστάμενος της αρμόδιας Επιθεώρησης Μεταλλείων διαβιβάζει αμελλητί αντίγραφα των υπό στοιχείων (i) και (ii) της προηγούμενης παραγράφου προς το Δήμο Αμυνταίου για υποβολή τυχόν ενστάσεων και παρατηρήσεων σχετικά με τα ονόματα των ιδιοκτητών, την τοποθεσία, το είδος και την έκταση των προς απαλλοτρίωση ιδιοκτησιών. Ο Δήμος Αμυνταίου οφείλει εντός αποκλειστικής προθεσμίας δέκα (10) ημερών από την παραλαβή των εγγράφων ή μετά παρέλευσιν μηνός από της αποστολής των κατά την παράγραφο 1 εγγράφων να απαντήσει στον Προϊστάμενο της αρμόδιας Επιθεώρησης Μεταλλείων.

(γ) Ο Προϊστάμενος της αρμόδιας Επιθεώρησης Μεταλλείων κατόπιν ελέγχου που διενεργεί, επιφέρει, βάσει των παρασχεθεισών πληροφοριών και υποβληθεισών ενστάσεων τις απαραίτητες διορθώσεις και συντάσσει σχετική έκθεση, την οποία, συνοδευόμενη από τον πλήρη φάκελο, υποβάλλει στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, εισηγούμενος την κήρυξη της απαλλοτρίωσης.

(δ) Ο Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας εκδίδει απόφαση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Κατά τα λοιπά, εφαρμόζονται αναλόγως τα άρθρα 128 έως 138 του Μεταλλευτικού Κώδικα.

4. Με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του καθ' ύλην αρμόδιου Υπουργού δύναται να ρυθμίζονται ειδικότερα θέματα που αφορούν στη κοινωνική αποκατάσταση και οικονομική στήριξη των κατοίκων του οικισμού των Αναργύρων μέχρι τη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.»

3. Οι παράγραφοι 3 και 4 του άρθρου 28 του ν. 3937/2011 αναριθμούνται σε 5 και 6 αντίστοιχα.

Άρθρο 148

Έναρξη ισχύος

Η ισχύς του παρόντος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά στις επιμέρους διατάξεις του.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α
ΦΥΛΛΟ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ

1. Οικοδομική άδεια
- | | | | |
|--------------------------|---------|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Ναι (α) | <input type="checkbox"/> | Όχι (β) Υπέρβαση δόμησης έως 100 τ.μ. |
| | | <input type="checkbox"/> | Όχι (γ) Υπέρβαση δόμησης από 100-200 τ.μ |
| | | <input type="checkbox"/> | Όχι (δ) Υπέρβαση δόμησης από 200-500 τ.μ |
| | | <input type="checkbox"/> | Όχι (ε) Υπέρβαση δόμησης άνω των 500 τ.μ |

2. Εντός σχεδίου ή οικισμού
- | | | | |
|--------------------------|---------|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | Ναι (α) | <input type="checkbox"/> | Όχι (β1) Περιοχές εκτός σχεδίου |
| | | <input type="checkbox"/> | Όχι (β2) Περιοχές εκτός σχεδίου, αλλά με εκκρεμή πολεοδομική μελέτη |

Τύπος κτιρίου (γ)

- | | |
|--------------------------|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Ιδιωτικό |
| <input type="checkbox"/> | Δημόσιο |
| <input type="checkbox"/> | Ο.Τ.Α. χωρίς ιδιόχρηση |
| <input type="checkbox"/> | Κτίρια δικαιούχων Ο.Ε.Κ. |
| <input type="checkbox"/> | Εξαγορασμένα Ακίνητα (άρθρο 113) |
| <input type="checkbox"/> | Ακίνητα ΠΑΣΠΑ (άρθρο 114, παρ. ιβ) |

Τυχόν ειδικά χαρακτηριστικά (δ)

- | | |
|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Εκτός παραδοσιακού οικισμού/τμήματος πόλης |
| <input type="checkbox"/> | Σε παραδοσιακό οικισμό/τμήμα πόλης (άρθρο 116.1-χωρίς διαδικασία Επιτροπής) |
| <input type="checkbox"/> | Σε παραδοσιακό οικισμό < 5.000 κατ. /τμήμα πόλης (άρθρο 116.2-με διαδικασία Επιτροπής) |
| <input type="checkbox"/> | Σε διατηρητέο κτίριο (άρθρο 117) |

3. Είδος χρήσης
- | | |
|--------------------------|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Κύρια και μοναδική κατοικία (α) |
| <input type="checkbox"/> | Άλλη κατοικία (β) |
| <input type="checkbox"/> | Τουρισμός, βιομηχανία (γ) |
| <input type="checkbox"/> | Υπηρεσίες (δ) |
| <input type="checkbox"/> | Μεταποίηση πρωτογενούς τομέα (ε) |
4. Συντελεστής αλλαγή χρήσης
- | | |
|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Αλλαγή χρήσης από κύρια σε κύρια (παρ. 7 του άρθρου 100) |
|--------------------------|--|

5. Συντελεστής δόμησης
- | | |
|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Τετραγωνικά μέτρα κύριων χώρων (1) |
| <input type="checkbox"/> | Τετραγωνικά μέτρα χώρων με μειωτικό συντελεστή 70% (2) |
| <input type="checkbox"/> | Τετραγωνικά μέτρα με μειωτικό συντελεστή 50% (3) |
| <input type="checkbox"/> | < 50% της επιτρεπόμενης δόμησης (α) |
| <input type="checkbox"/> | 50 έως 100% της επιτρεπόμενης δόμησης (β) |
| <input type="checkbox"/> | 100 έως 200% της επιτρεπόμενης δόμησης (γ) |
| <input type="checkbox"/> | >200% της επιτρεπόμενης δόμησης (δ) |
| <input type="checkbox"/> | Μόνο υπέρβαση ύψους (ε) |

6. Συντελεστής ύψους Εκατοστά (1)
 < 20% του επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής (α)
 > 20% του επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής (β)
7. Συντελεστής κάλυψης τετραγωνικά μέτρα
 < 20% της επιτρεπόμενης κάλυψης (α)
 από 20% έως 60% της επιτρεπόμενης κάλυψης (β)
 > 60% της επιτρεπόμενης κάλυψης (γ)
8. Συντελεστής πλάγιας απόστασης < 20% της υποχρεωτικής απόστασης Δ (α)
 > 20% της υποχρεωτικής απόστασης Δ (β)
9. Συντελεστής πρασιάς < 20% της υποχρεωτικής πρασιάς(α)
 > 20% της υποχρεωτικής πρασιάς (β)
10. Κολυμβητική δεξαμενή (πισίνα) Κυβικά μέτρα
 Εμβαδού <50 τ.μ ή για ΑΜΕΑ ή με πυροσβεστικό κρουνό (α)
11. Κοινωνικοί συντελεστές Άτομα με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω (α)
 Παλιννοστούντες (β)
 Πολύτεκνοι (γ) Τρίτεκνοι & Μονογονεϊκές Οικογένειες (δ)
 ΑΜΕΑ με ποσοστό αναπηρίας 67% και άνω (ε)
 Μακροχρόνια άνεργοι (στ)
 Δικαιούχοι Ε.Κ.Α. (ζ)
12. Παλαιότητα: Προ της 9/6/1975 (α)
 Μέχρι 31/12/1982 (β)
 Από 01/1/1983 μέχρι 31/12/1992 (γ)
 Από 01/1/1993 μέχρι 31/12/2003 (δ)
 Από 01/1/2004 μέχρι 28/07/2011 (ε)
13. Λοιπές πολεοδομικές παραβάσεις Αριθμός παραβάσεων (περιλαμβανομένων και των περιπτώσεων, που αναφέρονται στις παρ. 8 και 9 του άρθρου 100)
14. Τύπος αυθαιρεσίας Προς ρύθμιση
 Προς έκδοση οικ. άδειας
 Ανακληθείσα οικ. άδεια (παρ. 1 άρθρου 110)
 Νομιμοποιηθέντα (παρ. 2 άρθρου 106)
 Κατεδαφισθέντα (παρ. 3 άρθρου 106)
 Σταυλικές εγκαταστάσεις (άρθρο120)
 Στάσιμοι οικισμοί (άρθρο 112)
 Περαιωμ. Ν.3843/10 για ένταξη στην κατ. 5 (αρθ. 88, παρ. 1 ββ)

15. Περιβαλλοντικά ευαίσθητη περιοχή Ναι (α) Όχι (β)

Το πρόστιμο θα υπολογίζεται με τον τύπο:

Επιφάνεια Χ Τιμή ζώνης Χ 15% Χ Επιλεγμένοι Συντελεστές Τετραγωνιδίων

- Όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, δεν επιλέγεται κάποιο από τα 5 α-β-γ-δ, 7, 8 και 9
- Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια το γινόμενο των παραπάνω συντελεστών 5 α-β-γ-δ, 7, 8 και 9, δεν μπορεί ν υπερβαίνει το συντελεστή **2 (δύο)**.

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΔΙΩΝ - ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΙΣ

1 Οικοδομική άδεια : Αφορά στην ύπαρξη ή μη οικοδομικής άδειας στο γήπεδο/οικόπεδο, όπου υπάρχει Αυθαίρετη κατασκευή		
Ναι	1α = 1,0	Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο/οικόπεδο, όταν υφίσταται κτίριο προ του 1955 ή όταν υπάρχει απόφαση εξαίρεσης από την κατεδάφιση (γ* φάση ν. 1337/83).
Όχι	1β=1,3 1γ=1,5 1δ=1,7 1ε=2,0	α) Όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο/οικόπεδο β) Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο/οικόπεδο, αλλά αντί για λυόμενο κτίσμα με, βάση την οικοδομική άδεια διαπιστώθηκε η ύπαρξη κτίσματος με συμβατική κατασκευή ή για κτίσματα της παρ. 2 του άρθρου 110 γ) Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο/οικόπεδο το οποίο από την αιτιολόγηση της τεχνικής έκθεσης του μηχανικού προκύπτει ότι: <ul style="list-style-type: none"> • δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στη σχετική οικοδομική άδεια • είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης), με συνέπεια να μην ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια • το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας, προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια. Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπόμενων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια.
2 Εντός σχεδίου ή οικισμού : Αφορά στη θέση της αυθαίρετης κατασκευής σε εντός σχεδίου/οικισμού περιοχή ή εκτός σχεδίου.		
Ναι	2α = 1,0	Η αυθαίρετη κατασκευή είναι εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ανεξάρτητα αν έχει κυρωθεί ή όχι η σχετική πράξη εφαρμογής.
Όχι	2β1 = 1,5 2β2 = 1,2	Η αυθαίρετη κατασκευή είναι εκτός σχεδίου ανεξάρτητα αν έχει κατασκευαστεί σε γήπεδο που βρίσκεται εντός ζώνης οικισμού. Η αυθαίρετη κατασκευή είναι εκτός σχεδίου σε περιοχή με εκκρεμή πολεοδομική μελέτη.
	(γ)	Επιλέγεται ο τύπος του κτιρίου. Ιδιωτικό ή Δημόσιο (χωρίς παράβολο και πρόστιμο) ή ιδιοκτησίας Ο.Τ.Α. χωρίς ιδιόχρηση (μόνο παράβολο) ή κτίρια δικαιούχων Ο.Ε.Κ. ή Εξαγορασμένα ακίνητα ή Ακίνητα ΠΑΣΠΑ
	(δ)	Επιλέγονται τυχόν ειδικά χαρακτηριστικά κτιρίου
3 Είδος χρήσης: Αφορά στο είδος της υφιστάμενης χρήσης στις αυθαίρετες κατασκευές ή στη χρήση με βάση την οικοδομική άδεια.		
	3α=0,4	Κύρια και μοναδική κατοικία βάση των προϋποθέσεων της παρ. 12 του άρθρου 100.
	3β =	0,5 για Τ.Ζ. μικρότερη ή ίση των 1000 € και 0,6 για Τ.Ζ. μεγαλύτερη των 1000 €. Επιλέγεται για κατοικία η οποία δεν υπάγεται στο παραπάνω στοιχείο (3α), καθώς και για κτίρια κατοικίας με βάση την οικοδομική άδεια, τα οποία λειτουργούν ως τουριστικές εγκαταστάσεις
	3γ = 0,6	Τουριστικές εγκαταστάσεις βάση οικοδομικής άδειας και βιομηχανικές εγκαταστάσεις εξαιρουμένων των σχετικών με τη μεταποίηση πρωτογενούς τομέα (3α)
	3δ = 0,6	Όλες οι χρήσεις που δεν περιλαμβάνονται στις προηγούμενες κατηγορίες

	3ε = 0,4	Γεωργικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές- ιχθυοκαλλιεργητικές παραγωγικές μονάδες (βιοτεχνίες-βιομηχανίες) συσκευασίας και μεταποίησης προϊόντων.
<p>4. Συντελεστής αλλαγής χρήσης: Αφορά στην αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κύρια σε κύρια που πραγματοποιήθη εντός νομίμου όγκου κτιρίου, στις περιπτώσεις που το μέγεθος της επιφάνειας με τη νέα χρήση αντιβαίνει σε ειδικές διατάξεις ως προς τη χρήση που ισχύουν στη θέση του ακινήτου. 4α = 1,4</p>		
<p>*5 Συντελεστής δόμησης: Αφορά σε επιφάνειες με κύρια χρήση, που δεν καλύπτονται από οικοδομική άδεια. Δεν επιλέγονται τα 5 α-β-γ-δ όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο οικόπεδο / γήπεδο (περίπτωση 1β, 1γ, 1δ, 1ε).</p>		
5 (1)		Επιφάνεια αυθαίρετου με κύρια χρήση, καθώς και η επιφάνεια χώρου με αυθαίρετη αλλαγή σε κύρια χρήση, ο οποίος δεν προσμετρούσε στο σ.δ. της οικ. άδειας (π.χ. όροφος μηχανολογικών εγκαταστάσεων, αίθουσα κοινωνικών εκδηλώσεων, χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων κ.α.)
5 (2)		Επιφάνεια χώρων σε υπόγειες στάθμες, σε εσωτερικούς εξώστες (πατάρια) και σοφίτες που δεν αποτελούν ανεξάρτητο χώρο (συντελεστής 0,30)
5 (3)		Επιφάνεια χώρων σε υπόγειες στάθμες που αποτελούν αυτοτελή χώρο (συντελεστής 0,50)
	5(1)α=1,0 5(1)β=1,3 5(1)γ=1,6 5(1)δ=1,9 5(1)ε=0,20ή 0,40*	
5(1)ε = 0,20 ή 0,40 ανάλογα με το ποσοστό υπέρβασης ύψους (παρ. 10 άρθρου 100): Χρησιμοποιείται αποκλειστικά και μόνο σε περίπτωση υπέρβασης ύψους της περιοχής χωρίς υπέρβαση της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης του ακινήτου δόμησης οποιασδήποτε στάθμης.		
<p>*6 Συντελεστής ύψους: Αφορά σε αυθαίρετο ύψος, που συγκρίνεται με το επιτρεπόμενο από τους όρους δόμησης ύψος που ισχύει στη θέση του ακινήτου. Σε περίπτωση αυθαίρετου ύψους τμήματος κτιρίου, ως βάση αναφοράς για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου λαμβάνεται η αντίστοιχη επιφάνεια του τμήματος του κτιρίου. Στις περιπτώσεις υπέρβασης ύψους κτιρίου το οποίο εκ κατασκευής έχει κατανεμηθεί σε ορόφους, οι ιδιοκτήτες κάθε ορόφου είναι υπόχρεοι και αναφέρουν το τμήμα που τους αναλογεί.</p>		
6 (1)		Αναγράφεται σε εκατοστά του μέτρου το αυθαίρετο ύψος υπέργειων κατασκευών, που δεν καλύπτεται είτε από οικοδομική άδεια, είτε από το ύψος του νομίμως υφισταμένου τμήματος η κτιρίου, που βρίσκεται στην ίδια στάθμη με την αυθαίρετη κατασκευή, είτε από το επιτρεπόμενο ύψος που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου.
	6α =1,2 6β = 1,4	
<p>*7 Συντελεστής κάλυψης: Αφορά σε επιφάνεια αυθαίρετου, που συγκρίνεται με την επιτρεπόμενη από τους όρους δόμησης κάλυψη που ισχύει στη θέση του ακινήτου. Δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών εντός του περιγράμματος νομίμως υφισταμένου κτιρίου. Δεν επιλέγεται όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο οικόπεδο / γήπεδο (περίπτωση 1β, 1γ, 1δ, 1ε).</p>		
	7α =1,2 7β= 1,4 7γ=1,6	
<p>8 Συντελεστής πλάγιας απόστασης: Επιλέγεται ο συντελεστής που αντιστοιχεί στο ποσοστό της πλάγιας απόστασης από τα όρια του οικοπέδου, που καλύπτεται από την αυθαίρετη κατασκευή. Δεν επιλέγεται όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο οικόπεδο / γήπεδο. (περίπτωση 1β, 1γ, 1δ, 1ε)</p>		
	8α=1,2 8β=1,4	
<p>9 Συντελεστής πρασιάς: Επιλέγεται ο συντελεστής που αντιστοιχεί στο ποσοστό της διάστασης της πρασιάς που καλύπτεται από την αυθαίρετη κατασκευή. Δεν επιλέγεται όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο οικόπεδο / γήπεδο (περίπτωση 1β, 1γ, 1δ, 1ε).</p>		
	9α =1,4 9β=1,8	
<p>10 Κολυμβητική δεξαμενή (πισίνα): Αφορά σε κολυμβητικές δεξαμενές (πισίνες) για Άτομα με Ειδικές Ανάγκες (ΑΜΕΑ) ή αν το νερό τους μπορεί να χρησιμοποιηθεί για πυροσβεστικούς σκοπούς, μέσω εγκατεστημένου πυροσβεστικού συστήματος ή εάν έχει επιφάνεια μικρότερη των 50 τ.μ.</p>		
10 (1)		Κυβικά κολυμβητικής δεξαμενής (πισίνας) - 50ευρώ/κυβικό μέτρο
	10α =0,5	

<p>11 Κοινωνικοί συντελεστές: Πρέπει να εξασφαλίζονται οι προϋποθέσεις που αναφέρονται στις σχετικές διατάξεις</p>		
11α	=0,15	Αφορά σε άτομα με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω, καθώς και σε πρόσωπα που επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με τις παραπάνω ιδιότητες (άρθρο 103 παρ. 1)
11β	= 0,20	Αφορά στην κύρια κατοικία παλιννοστούντων ομογενών και Ελλήνων πολιτών για την κύρια κατοικία στη Θράκη (άρθρο 103 παρ. 3).
11γ	= 0,20	Αφορά στην κύρια κατοικία πολυτέκνων (άρθρο 103 παρ. 4).

<p>= 0,50 Αφορά στη δευτερεύουσα κατοικία πολυτέκνων έως 80 τ.μ. (άρθρο 103 παρ. 4). 11δ = 0,30 Αφορά στην κύρια κατοικία τρίτεκνων με ατομικό εισόδημα έως 25.000 € ή οικογενειακό εισόδημα έως 40.000 € (άρθρο 103 παρ. 5) και μονογονεϊκών οικογενειών με εισόδημα έως 25.000 € 11ε = 0,20 Αφορά στην κύρια κατοικία ΑΜΕΑ με ποσοστό αναπηρίας 67% και άνω (άρθρο 103 παρ.2). 11στ= 0,30 Αφορά στην κύρια κατοικία μακροχρόνια άνεργων (άρθρο 103 παρ. 6) 11ζ= 0,50 Αφορά δικαιούχους Επιδόματος Κοινωνικής Αλληλεγγύης (άρθρο 103 παρ. 7)</p>
<p>12 Παλαιότητα: Ο ακριβής χρόνος των αυθαιρεσιών βεβαιώνεται με υπεύθυνη δήλωση από τον ιδιοκτήτη, η οποία συνοδεύεται από δημόσια έγγραφο ή αεροφωτογραφίες που την τεκμηριώνει. Ειδικά για τις περιπτώσεις αυθαίρετης αλλαγής χρήσης σε διατηρητέα κτίρια δύναται να προσκομίζονται ιδιωτικά έγγραφα βεβαίαιας χρονολογίας κατά την έννοια του άρθρου 446 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας. 12α = Μόνο παράβολο 12β = 0,15 12γ = 0,6 12δ=0,8 12ε = 1,0 250 ευρώ για κατοικία</p>
<p>13 Λοιπές παραβάσεις: Σημειώνεται ο αριθμός των παραβάσεων που προκύπτει από το πηλίκον του συνολικού προϋπολογισμού της αξίας των αυθαιρεσιών κατά το ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β δια του ποσού των 15.000 ευρώ, στρογγυλοποιούμενο προς τα άνω. Συμπληρώνονται και αυτές σε φύλλο καταγραφής, χωρίς τη χρήση των συντελεστών 1-10 και 12.</p>
<p>14 Τύπος αυθαιρεσίας: Επιλέγεται κατά περίπτωση</p>
<p>15 Πολεοδομικά ευαίσθητη περιοχή : 15(α) = 1,1 15(β) = 1,0</p>
<p>* Ειδικά για τον υπολογισμό των συντελεστών τετραγωνιδίων τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης σε ακίνητα εντός των ορίων οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους συγκρίνονται με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ίσχυαν στις 28-7-2011, δηλαδή προ της ισχύος του από 4-11-2011 Δ/τος «Όροι και περιορισμοί δόμησης εντός των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους.» (ΦΕΚ 289 ΑΑΓ)</p>

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β

κωδ	Είδος Προϊόντος	Μονάδα Μέτρησης	Τιμή Μονάδας €	Ποσότητα	Σύνολο €
1	ΧΩΜΑΤΟΥΡΓΙΚΑ				
1.01	Γενική εκσκαφή γαλάζιας	κ.μ.	3,22		
1.02	Γενική εκσκαφή ημιβραχίονας	κ.μ.	3,22		
1.03	Γενική εκσκαφή βραχίονας	κ.μ.	11,74		
1.04	Επισκαφή βραχίονων γαλάζιας	κ.μ.	5,20		
1.05	Επισκαφή βραχίονων ημιβραχίονας	κ.μ.	5,20		
1.06	Επισκαφή βραχίονων βραχίονας	κ.μ.	5,20		
1.07	Επιτόπιος με προέξοντα εκσκαφής	κ.μ.	1,16		
1.08	Εξόχια επιτόπιος (σκάρα κ.λπ.)	κ.μ.	6,98		
2	ΚΑΘΑΙΡΕΣΕΙΣ	κ.μ.			
2.01	Καθαίρεση πλήθος/μήτ με σκαμνη καθαίρεση	κ.μ.	11,74		
2.02	Καθαίρεση πλήθος/μήτ με σκαμνη κοπής	κ.μ.	14,66		
2.03	Καθαίρεση όγκου εκσκαφής	κ.μ.	41,09		
2.04	Καθαίρεση σπασμένων εκσκαφών	κ.μ.	84,69		
2.05	Καθαίρεση επιφανειών	τ.μ.	4,1		
2.06	Καθαίρεση τμήτων και ημιβραχίονων	τ.μ.	14,66		
2.07	Καθαίρεση ξύλων ή ασημένιων θυρών και παραθύρων	τ.μ.	8,6		
2.08	Αποβλήτων σκελετού στήλης στήλης φύσης	τ.μ.	1,5		
2.09	Αποβλήτων υλικών εκσκαφής στήλης (καρμπίνα, πόνος κ.λπ.)	τ.μ.	0,8		
2.1	Αποβλήτων κακώσεων	τ.μ.	0,8		
3	ΕΚΥΡΟΔΕΜΑΤΑ				
3.01	Οπλισμένο σκυρόδεμα	κ.μ.	146,74		
3.02	Ελαφρά οπλισμένο σκυρόδεμα (με ξύλινα)	κ.μ.	105,84		
3.03	Ελαφρά λίθινα	κ.μ.	70,44		
3.04	Βασικό σκυρόδεμα βραχίονων	τ.μ.	5,66		
3.05	Εξοπλισμός στήλης	τ.μ.	4,1		
3.06	Εξοπλισμός εκσκαφής εκσκαφών	τ.μ.	5,66		
3.07	Σταύρα σκυροκάλυψης	μ.	7,04		
3.08	Σταύρα μεταλλική	μ.	11,74		
3.09	Μονάδες κλειστού σκυροδέματος	κ.μ.	234,78		
3.1	Μονάδες κλειστού βραχίονα εκσκαφής	τ.μ.	46,98		
3.11	Εξοπλισμοί (PFE, IPN, HEB, Κάλυψι κ.λπ.) ως εξοπλισμός	μολ.	1,8		
4	ΤΟΙΧΟΠΟΝΕΣ				
4.01	Λιθοδομής με σκαμνη ΛΙΘΟΥΣ	τ.μ.	28,34		
4.02	Λιθοδομής με λαξευτούς ΛΙΘΟΥΣ	τ.μ.	46,98		
4.03	Πληθυσμής βραχίονας	τ.μ.	6,22		
4.04	Πληθυσμής μεταλλική	τ.μ.	15,26		
4.05	Τσιμεντολιθοδομής	τ.μ.	7,54		
4.06	Καλαμολιθοδομής	τ.μ.	6,9		
4.09	Τάβλα γυψοσανίδων απλή	τ.μ.	29,46		
4.09	Τάβλα γυψοσανίδων με 2 γύψους	τ.μ.	29,34		
4.09	Τσιμεντοσανίδων	τ.μ.	36		
4.1	Από ελαφρά δομικά στοιχεία τύπου ΥΤΟΚΕ, ALFA BLOCK κ.λπ.	τ.μ.	12		
4.11	Διαχωριστική αερίστερη	τ.μ.	40		
4.12	Διαχωριστική ταβλά με υλικό βιομηχανικής προέλευσης (MDF, μεταλλική κ.λπ.) σε μεταλλικό σκελετό	τ.μ.	36		

6	ΕΠΙΧΡΙΣΜΑΤΑ			
5,01	Ασβεστοσιμεντοκονιάματα τριτά	τ.μ.	5,39	
5,02	Τοιχοκονιάματα τριτά με δυνειωμένο πέριξη στη 2η στρώση	τ.μ.	8,48	
5,03	Ασβεστοσιμεντοκονιάματα με επικάλυψη οαγρέ	τ.μ.	7,04	
5,04	Ασπασία τριτά	τ.μ.	8,8	
5,05	Επιχρίσματα γυαρίσκου τύπου	τ.μ.	7,84	
5,06	Επιχρίσματα γραφικά	μ.	29,34	
6	ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΤΟΙΧΩΝ			
6,01	Με πλάκες πορσελάνης	τ.μ.	29,34	
6,02	Με ξύλο	τ.μ.	29,34	
6,03	Με διακοσμητικά ταΐθια	τ.μ.	35,22	
6,04	Με λίθινες πλάκες (Καρίστου)	τ.μ.	41,08	
6,05	Με πλάκες μαρμάρου	τ.μ.	41,08	
6,06	Με αλουμίνιο	τ.μ.	117,38	
7	ΣΤΡΩΣΕΙΣ ΛΑΠΕΔΩΝ			
7,01	Με πορτοκονία	τ.μ.	8,8	
7,02	Με πορτοκονία	τ.μ.	11,74	
7,03	Με γραμματοκονία	τ.μ.	11,74	
7,04	Με μαρμάρινο λαμπερό πορτοκονία	τ.μ.	17,8	
7,05	Με λίθινες πλάκες (Καρίστου κ.λ.π.)	τ.μ.	29,34	
7,06	Με πλάκες μαρμάρου	τ.μ.	35,22	
7,07	Με πλάκες κεραμικά ή πορσελάνης	τ.μ.	35,22	
7,08	Με πλαστικά πλακάκια ή τάπητα	τ.μ.	11,74	
7,09	Με λιωμένες σιμηθείσες ξυλείες	τ.μ.	35,22	
7,1	Με λιωμένες σιμηθείσες ξυλείες	τ.μ.	48,98	
7,11	Με λιωμένες ξυλείες	τ.μ.	58,7	
7,12	Με μαρμάρινα	τ.μ.	17,8	
7,13	Ασφαλτικές στρώσεις	τ.μ.	14	
8	ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ			
8,01	Πόρτες ατσάλινες κόνες	τ.μ.	58,7	
8,02	Πόρτες ατσάλινες οαυμ	τ.μ.	70,44	
8,03	Πόρτες ατσάλινες με κοπή, 8 κόνες από σιμηθείσες ξυλείες ή κεραμικά	τ.μ.	148,74	
8,04	Πόρτες ραμπαέ ή τριπλασιωτές από σιμηθείσες ξυλείες	τ.μ.	102,72	
8,05	Πόρτες ραμπαέ ή τριπλασιωτές από ξυλ. κεραμικά κ.λ.π.	τ.μ.	234,78	
8,06	Υαλοστάσια από σιμηθείσες ξυλείες	τ.μ.	69,04	
8,07	Υαλοστάσια από όρεγκον πόν	τ.μ.	117,38	
8,08	Εκείνα από σιμηθείσες ξυλείες	τ.μ.	89,04	
8,09	Εκείνα από όρεγκον πόν	τ.μ.	117,38	
8,1	Ρολιά από όρεγκον πόν	τ.μ.	88,04	
8,11	Ρολιά πλαστικά	τ.μ.	35,22	
8,12	Ειδροφύλακες πόρτες	τ.μ.	58,7	
8,13	Ειδροφύλακες παράθυρα	τ.μ.	48,98	
8,14	Ειδροφύλακες βιτρίνες	τ.μ.	48,98	
8,15	Ευρέματα ή σταθερά υαλοστάσια αλουμινίου	τ.μ.	78,9	
8,16	Ευρέματα ή σταθερά υαλοστάσια με πλαστικά φύλλα	τ.μ.	41,08	
8,17	Ανοιγόμενα (παρασπινόμενα) κουφώματα αλουμινίου	τ.μ.	105,64	
8,18	Βιτρίνες αλουμινίου	τ.μ.	70,44	
8,19	Μονοκύβηλη πυράντοχη πόρτα T30 ως T90 πλήρως εξοπλισμένη	τ.μ.	704,32	
8,2	Εκείνη πυράντοχη πόρτα T30 ως T90 πλήρως εξοπλισμένη	τ.μ.	1173,88	
8,21	Γκαρζόπορτες ανακλινόμενες ή ανοιγόμενες	τ.μ.	120	
9	ΝΤΟΥΛΑΠΙΑ			
9,01	Ντουλάπες κόνες (σηνοθεματικών)	τ.μ. όψης	117,38	

9,02	Νηυλόπια κουζίνας κοινό	μ.	86,04		
9,03	Νηυλόπια κουζίνας με φοιράκια ή καπλάκια	μ.	117,38		
9,04	Νηυλόπια κουζίνας από συμπαγή ξυλεία	μ.	233,48		
10	ΜΟΝΩΣΕΙΣ - ΣΤΕΓΑΝΩΣΕΙΣ				
10,01	Θερμομόλωση - υγρακόνωση δώματος	τ.μ.	28,34		
10,02	Θερμομόλωση - υγρακόνωση βεράνδιών	τ.μ.	14,68		
10,03	Θερμομόλωση - κατακόρυφων επιφανειών	τ.μ.	5,88		
10,04	Υγρακόνωση τοιχίων υπογώνων	τ.μ.	4,1		
10,05	Υγρακόνωση βασιτών επί εδάφους	τ.μ.	5,88		
11	ΜΑΡΜΑΡΙΚΑ				
11,01	Καπέφλα, ενίσχυση επιπέδων, τοιχίες παραθύρων μπαλκονιών	μ.	8,8		
11,02	Μαρμαροεπένδυση βεράνδης	μ.	23,34		
12	ΚΛΙΜΑΚΕΣ				
12,01	Σιδερένια βαθιάδα	μ.	23,48		
12,02	Ξύλινη βαθιάδα	μ.	58,7		
13	ΥΑΛΟΠΙΝΑΚΕΣ				
13,01	Απλά	τ.μ.	6,48		
13,02	Διπλά θερμομονωτικά	τ.μ.	38,16		
14	ΨΕΥΔΟΡΟΦΕΣ				
14,01	Επίχρωμα σε μεταλλικό πλέγμα	τ.μ.	15,26		
14,02	Από γυροσανίδες	τ.μ.	17,6		
14,03	Από πλάκες ορυκτών ωλών σε μεταλλικό σκελετό	τ.μ.	17,6		
14,04	Από ξύλο	τ.μ.	33,48		
15	ΕΠΙΧΑΛΥΨΕΙΣ				
15,01	Επιχάλωση τράχας σκυροδέματος	τ.μ.	23,48		
15,02	Ξύλινη στέγη με κεραμίδια εδαφοδέσνη σε πλάκα σκυροδέματος	τ.μ.	41,08		
15,03	Ξύλινη στέγη αυτοφερόμενη με ακροάδα	τ.μ.	70,44		
15,04	Σιδερένια στέγη με σκελετωτή κλαμάρνα	τ.μ.	23,48		
15,05	Σιδερένια στέγη με φύλλα αμενιτοεπαλτίου	τ.μ.	23,48		
15,06	Επιχάλωση με σπισιδόπλακες	τ.μ.	32		
15,07	Επιχάλωση με πολυεσθερικό φύλλο	τ.μ.	16		
16	ΣΤΗΘΑΙΑ				
16,01	Από σκυρομένο σκυροδέμα	μ.	23,48		
16,02	Από βρεζιλιά πλινθοδομή	μ.	8,8		
16,03	Από καλλιζαίμα πηβέρνη	μ.	23,48		
16,04	Από καλλιζαίμα αλουμίνιου	μ.	35,22		
16,05	Από καλλιζαίμα ξύλινο	μ.	48,86		
16,06	Από υαλοπίνακες ασφαλείας (SECURIT)	μ.	51,9		
17	ΧΡΩΜΑΤΙΣΜΟΙ				
17,01	Υδροχρωματισμοί επίτοιχοι	τ.μ.	1,18		
17,02	Υδροχρωματισμοί με τοιχία και κόλλα	τ.μ.	1,46		
17,03	Πλαστικά επί τοίχου	τ.μ.	3,52		
17,04	Πλαστικά σπαστουλαριστά	τ.μ.	5,66		
17,05	Το μεσογυρόγραμμα	τ.μ.	5,56		
17,06	Ακουστικά και ρελιέφ	τ.μ.	7,04		
17,07	Ριπαλίνες κοινές	τ.μ.	7,04		
17,08	Ριπαλίνες σπινέ	τ.μ.	8,8		
17,09	Νηυτοκαλύματα	τ.μ.	8,8		
17,1	Λεύκωμα	τ.μ.	23,48		
18	ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ				

18,01	Μεταλλικά πλέγματα για επιχρώματα πυρασπίστασης	τ.μ.	8,8	
18,02	Κιρκίματα	τ.μ.	2,08	
18,03	Τζάκι με καπνοδόχο	αποκοπή	880,42	
18,04	Κλιμακίτες και πόμολα	κάτοψης	0,88	
19	ΠΕΡΓΟΛΕΣ			
19,01	Από μεταλλικό σκελετό	τ.μ.	20	
19,02	Από σκελετό αλουμινίου	τ.μ.	25	
19,03	Από ξυλεία προλουστοσφραγίδα	κ.μ.	900	
19,04	Από ξυλεία (γυαλις λυόστρα)	κ.μ.	550	
20	ΠΕΡΙΦΡΑΣΕΙΣ			
20,01	Πάσσαλοι σιδερένιοι	μ.	1,6	
20,02	Πάσσαλοι ξύλινοι	μ.	2,2	
20,03	Συρματόπλεγμα (κοκκισόσυρμα)	τ.μ.	6	
20,04	Συρματόπλεγμα τετρακ. σπής	τ.μ.	7,5	
21	ΕΙΔΗ ΥΓΙΕΙΝΗΣ			
21,01	Πλήρες σέι λουτρού	αποκοπή	480,58	
21,02	Σει WC	αποκοπή	178,08	
21,03	Υδροχίτης - μπαταρία κουζίνας	αποκοπή	178,08	
22	ΥΔΡΑΥΛΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ			
22,01	Υδροση - αποχέτευση πλήρους λουτρού ή εργαστηρίου	αποκοπή	645,64	
22,02	Υδροση - αποχέτευση WC υδροχίτη κουζίνας ή εργαστηρίου	αποκοπή	352,18	
22,03	Υδροση - αποχέτευση κουζίνας ή εργαστηρίου	αποκοπή	352,18	
23	ΘΕΡΜΑΝΣΗ - ΨΥΞΗ			
23,01	Κεντρική θέρμανση	KCAL	0,14	
23,02	Κλιματισμός	BTU	0,14	
24	ΦΥΣΙΚΟ ΑΕΡΙΟ			
24,01	Εγκατάσταση μιας καπνίας	αποκοπή	283,48	
25	ΗΛΕΚΤΡΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ			
25,01	Κατοκίας	κάτοψης	11,74	
25,02	Καποστήματα	κάτοψης	5,88	
25,03	Γραφείου	κάτοψης	5,88	
26	ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΕΣ			
26,01	Ανελεκστήρας μέχρι 4ων στάσεων	τεμ.	5889,4	
26,02	Προσαύξηση από στάση πέρα των 4ρων	στάση	588,94	
27	ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ			
27,01	Ηλιακός συλλέκτης	τεμ.	880,42	
28	ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΧΩΡΟΣ			
28,01	Περβόλων χώρος	αποκοπή		
Π.1	Υδροση Πισίνας	αποκοπή		
Π.2	Αποχέτευση Πισίνας	αποκοπή		
Π.3	Ηλεκτρολογικό Πισίνας	αποκοπή		
		ΣΥΝΟΛΟ €		

Αθήνα, 20 Σεπτεμβρίου 2017

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ	ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
Π. Σκουρλέτης	Δ. Παπαδημητρίου
ΕΡΓΑΣΙΑΣ, ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΑΛΛΗΛΕΓΓΥΗΣ	ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ
Ευτ. Αχτσιόγλου	Στ. Κοντονής
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ	ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗΣ
Ευκλ. Τσακαλώτος	Όλ. Γεροβασίλη
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ	ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
Λ. Κονιόρδου	Γ. Σταθάκης
ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ	ΝΑΥΤΙΛΙΑΣ ΚΑΙ ΝΗΣΙΩΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ
Χρ. Σπίρτζης	Π. Κουρουμπλής
ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΤΡΟΦΙΜΩΝ	ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ
Ευάγ. Αποστόλου	Έ. Κουντουρά
Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ	Η ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΡΙΑ ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ, ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΑΛΛΗΛΕΓΓΥΗΣ
Γ. Χουλιαράκης	Ουρ. Αντωνοπούλου
Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΤΡΟΦΙΜΩΝ
Σ. Φάμελλος	Ι. Τσιρώνης
Η ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ	Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ
Αικ. Παπανάσιου	Γ. Βασιλειάδης

Αριθμ. 252/14/2017

ΕΚΘΕΣΗ

Γενικού Λογιστηρίου του Κράτους
(άρθρο 75 παρ. 1 του Συντάγματος)

στο σχέδιο νόμου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος»

Α. Με το υπόψη σχέδιο νόμου προβλέπονται τα εξής:

ΤΜΗΜΑ Α΄

Ρυθμίζονται θέματα οργάνωσης και λειτουργίας των Υπηρεσιών και των οργάνων Ελέγχου Δόμησης και ειδικότερα:

1.α. Συνιστώνται:

- στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Διεύθυνση Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Σχεδιασμού – Παρατηρητήριο, με αρμοδιότητα την παρακολούθηση, την καταγραφή, τον έλεγχο και τη λήψη μέτρων για την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος,

- στην έδρα κάθε Περιφέρειας, Περιφερειακή Διεύθυνση Ελέγχου Δόμησης – Περιφερειακά Παρατηρητήρια,

- στην έδρα κάθε Περιφερειακής Ενότητας, Τμήμα Ελέγχου Δόμησης – Τοπικά Παρατηρητήρια,

- στην έδρα κάθε Περιφέρειας, επταμελές Συμβούλιο Παρακολούθησης του Δομημένου Περιβάλλοντος, με αρμοδιότητα τη μελέτη και την αξιοποίηση των δεδομένων και στοιχείων σχετικά με το Δομημένο Περιβάλλον.

β. Με προεδρικό διάταγμα ρυθμίζονται τα θέματα στελέχωσης των Περιφερειακών και των Τοπικών Παρατηρητηρίων με το αναγκαίο προσωπικό, θεμάτων προμήθειας της αναγκαίας υλικοτεχνικής υποδομής και λοιπά θέματα οργάνωσης και λειτουργίας των εν λόγω οργανικών μονάδων.

γ. Τα Περιφερειακά και τα Τοπικά Παρατηρητήρια συντάσσουν εκθέσεις για θέματα αρμοδιότητάς τους και τα συμπεράσματα αυτών τυγχάνουν επεξεργασίας από την αρμόδια Υπηρεσία που υποβάλλει ετήσια έκθεση στον οικείο Υπουργό. (άρθρα 1 – 3)

2. Εξειδικεύονται οι αρμοδιότητες των κατά τα ανωτέρω συνιστώμενων οργανικών μονάδων και συγκεκριμένα:

α. Στις αρμοδιότητες της Διεύθυνσης Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Σχεδιασμού – Παρατηρητήριο, περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων: i) η συλλογή και επεξεργασία στατιστικών στοιχείων, ii) η τήρηση ηλεκτρονικών μητρώων (οικοδομικών αδειών, ταυτότητας κτηρίων, πλατφόρμας αυθαιρέτων), iii) η συγκρότηση και εποπτεία των συλλογικών οργάνων (Συμβούλια Αρχιτεκτονικής, Επιτροπές Προσβασιμότητας, Επιτροπές Εξέτασης Ενστάσεων), v) η εποπτεία για τη λειτουργία του θεσμού της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης και της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινοχρήστων Χώρων, iv) η διαμόρφωση των ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων, vi) η εποπτεία της κατεδάφισης αυθαιρέτων κ.λπ..

β. Στις αρμοδιότητες των Περιφερειακών Παρατηρητηρίων περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων: i) η παροχή οδηγιών προς τα Τοπικά Παρατηρητήρια όσον αφορά στην αντιμετώπιση της αυθαιρέτης δόμησης και την υλοποίηση του πολεοδομικού σχεδιασμού, ii) η γραμματειακή υ-

ποστήριξη των Περιφερειακών Συλλογικών Οργάνων, iii) η ενημέρωση των ηλεκτρονικών μητρώων κ.λπ..

γ. Τα Τοπικά Παρατηρητήρια είναι αρμόδια, μεταξύ άλλων, για: i) την αντιμετώπιση και πρόληψη της αυθαιρέτης δόμησης, ii) την παρακολούθηση της Ηλεκτρονικής Πολεοδομικής Ταυτότητας των οικείων Δήμων και την εξέλιξη του πολεοδομικού σχεδιασμού, iii) τον έλεγχο των επικίνδυνων οικοδομών κ.λπ.. (άρθρα 4 – 6)

3.α. Επανακαθορίζονται η συγκρότηση και επιμέρους θέματα αρμοδιοτήτων και τρόπου λειτουργίας των ακόλουθων συλλογικών οργάνων:

- των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) που λειτουργούν σε κάθε περιφερειακή ενότητα,

- των Κεντρικών Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής που λειτουργούν στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, στο Υπουργείο Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής και στο Υπουργείο Εσωτερικών.

β. Συνιστάται στην έδρα κάθε Περιφερειακού Παρατηρητηρίου, πενταμελές Περιφερειακό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής και καθορίζονται οι αρμοδιότητες και ο τρόπος λειτουργίας τους. (άρθρα 7 – 16)

4.α. Συνιστάται σε κάθε περιφερειακή ενότητα πενταμελής Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων και καθορίζονται οι αρμοδιότητες και ο τρόπος λειτουργίας της.

β. Συνιστάται στην έδρα κάθε Περιφέρειας, επταμελής Επιτροπή Προσβασιμότητας, η οποία είναι αρμόδια να γνωμοδοτεί για ειδικά θέματα προσβασιμότητας των εμποδιζόμενων ατόμων, καθώς και για θέματα εφαρμογής των διατάξεων για την προσβασιμότητα του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού και του Κτιριοδομικού Κανονισμού.

Κατά των γνωμοδοτήσεων της ανωτέρω Επιτροπής είναι δυνατή η άσκηση προσφυγής ενώπιον της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας, κατά την οριζόμενη διαδικασία, η γνωμοδότηση της οποίας είναι οριστική.

γ. Επανακαθορίζονται θέματα αναφορικά με τη συγκρότηση και λειτουργία της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. (άρθρα 17 – 19)

5.α. Ρυθμίζονται εκ νέου θέματα αναφορικά με τα πενταμελή Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.), που λειτουργούν σε κάθε περιφερειακή ενότητα, καθώς και με τα Κεντρικά Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.), που λειτουργούν στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, στο Υπουργείο Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής και στο Υπουργείο Εσωτερικών.

β. Συνιστώνται στην έδρα κάθε Περιφέρειας, πενταμελή Περιφερειακά Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) και καθορίζονται οι αρμοδιότητες και ο τρόπος λειτουργίας τους. (άρθρα 20 – 25)

6.α. Εισάγονται μεταβατικής ισχύος διατάξεις για την άσκηση αρμοδιοτήτων από τις υφιστάμενες οργανικές μονάδες και συλλογικά όργανα μέχρι τη συγκρότηση των νέων, σύμφωνα με τις διατάξεις του υπό ψήφιση νόμου.

β. Παρατίθενται οι καταργούμενες διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας. (άρθρα 26 – 27)

ΤΜΗΜΑ Β΄

Ρυθμίζονται εκ νέου θέματα σχετικά με τη διαδικασία έκδοσης και ελέγχου οικοδομικών αδειών, καθώς και ει-

δικότερα θέματα εφαρμογής του θεσμού της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου. Συγκεκριμένα:

1. Προσδιορίζονται οι οικοδομικές εργασίες για την εκτέλεση των οποίων απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας, καθώς και εκείνες για τις οποίες απαιτείται η έκδοση πράξης έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας. Ομοίως, παρατίθενται οι εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας και προβλέπεται ότι, με υπουργική απόφαση, μπορεί να συμπληρώνεται ή να τροποποιείται ο σχετικός κατάλογος εργασιών, για τις οποίες απαιτείται η έκδοση ή μη των αντίστοιχων διοικητικών πράξεων.

(άρθρα 28 – 30)

2.α. Ορίζεται ότι, οι Υπηρεσίες Δόμησης (ΥΔΟΜ) των δήμων εξακολουθούν να είναι τα αρμόδια όργανα για τη χορήγηση των διοικητικών πράξεων που σχετίζονται με την εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών.

β. Παρέχεται η εξουσιοδότηση για τον ορισμό, με προεδρικό διάταγμα, των προϋποθέσεων λειτουργίας και οργάνωσης των ΥΔΟΜ, καθώς και των κριτηρίων για την κατ' ελάχιστον στελέχωση αυτών. (άρθρο 31)

3. Ρυθμίζονται ειδικά θέματα αναφορικά με τη διαδικασία έκδοσης οικοδομικών αδειών σε εκκλησιαστικά ιδρύματα. Μεταξύ άλλων, επανακαθορίζεται η συγκρότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Εκκλησιαστικής Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Ε.Α.) που λειτουργεί στην Εκκλησία της Ελλάδος, ο αριθμός των μελών του οποίου ανέρχεται σε επτά (7), [σήμερα είναι έξι (6)]. (άρθρο 32)

4.α. Ορίζεται ότι, η διαδικασία υποβολής, ελέγχου και έκδοσης των πράξεων εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών, διενεργείται αποκλειστικά με ηλεκτρονικό τρόπο. Όλα τα συναφή θέματα για την εφαρμογή της ηλεκτρονικής διαδικασίας (πληροφοριακό σύστημα, ψηφιοποίηση αρχείων, πρότυπα κ.λπ.) καθορίζονται με υπουργική απόφαση.

β. Προβλέπεται η αυτεπάγγελτη αναζήτηση στοιχείων από τις ΥΔΟΜ, μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας διασύνδεσης υπηρεσιών και φορέων του Δημοσίου. Με κοινή υπουργική απόφαση, καθορίζεται ο τρόπος ηλεκτρονικής διασύνδεσης των υπηρεσιών και κάθε άλλο σχετικό ζήτημα. (άρθρα 33 – 34)

5.α. Προβλέπεται, ως προαιρετική, η διαδικασία προέγκρισης για την έκδοση οικοδομικής άδειας, υπό τους ειδικότερα αναφερόμενους όρους και προϋποθέσεις.

β. Ρυθμίζονται ειδικά θέματα σχετικά με τη διαδικασία έκδοσης οικοδομικών αδειών, έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας και ελέγχου οικοδομικής άδειας (τοπογραφικά διαγράμματα, διαγράμματα κάλυψης, λοιπά δικαιολογητικά κ.λπ.).

γ. Ορίζεται η διάρκεια ισχύος των οικοδομικών αδειών, των προεγκρίσεων αυτών, καθώς και των εγκρίσεων εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας και προβλέπεται η αναθεώρηση και η ενημέρωση αυτών, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα.

δ. Επιβάλλεται ετήσιο πρόστιμο διατήρησης, σε περίπτωση μη υποβολής μελέτης ή μη υλοποίησης αυτής από τον ιδιοκτήτη για συγκεκριμένες οικοδομικές εργασίες, το ύψος του οποίου, η διαδικασία επιβολής του και κάθε άλλο σχετικό θέμα καθορίζονται με υπουργική απόφαση.

ε. Προβλέπεται ο συμψηφισμός κρατήσεων και εισφορών που καταβλήθηκαν κατά την έκδοση αδειών κατά την έκδοση της αναθεώρησης τους και ορίζεται ότι, δεν απαιτούνται πρόσθετες οικονομικές επιβαρύνσεις, εφό-

σον δεν είναι απαραίτητη η αναθεώρηση, αλλά μόνο η ενημέρωση του φακέλου της άδειας.

στ. Ορίζεται ότι, δεν επιβάλλεται πρόστιμο αυθαίρετης κατασκευής, σε περίπτωση που αναθεωρηθεί άδεια δόμησης ή οικοδομική άδεια, που βρίσκεται σε ισχύ, υπό την προϋπόθεση ότι τηρούνται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου. (άρθρα 35 – 43)

δ.α. Παρατίθενται τα στάδια ελέγχου της οικοδομικής άδειας (αρχικός, ενδιάμεσος και τελικός) και αναφέρεται ο αριθμός των ελέγχων που διενεργούνται ανά κατηγορία και είδος έργου.

β. Καθορίζονται η διαδικασία ελέγχου εφαρμογής των οικοδομικών αδειών, καθώς και τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των αρμόδιων Ελεγκτών Δόμησης (σύνταξη πορίσματος ελέγχου, επιβολή κυρώσεων σύμφωνα με τη νομοθεσία περί αυθαιρέτων κ.λπ.).

γ. Με υπουργική απόφαση, καθορίζεται η αποζημίωση των ελεγκτών δόμησης ανά έλεγχο και ανά κατηγορία έργου, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

δ. Προσδιορίζονται τα στάδια αποπεράτωσης του έργου και ρυθμίζεται η διαδικασία που ακολουθείται για τη σύνδεση αυτού με τα δίκτυα κοινής ωφελείας.

ε. Προβλέπεται η επιβολή κυρώσεων σε βάρος του μελετητή μηχανικού (απαγόρευση εκπόνησης και υπογραφής μελετών ή και απαγόρευση επίβλεψης οικοδομικών εργασιών), σε περίπτωση που οι υποβαλλόμενες μελέτες δεν εκπονήθηκαν, σύμφωνα με τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις και οι οικοδομικές εργασίες δεν εκτελέστηκαν, σύμφωνα με τις μελέτες που υποβλήθηκαν. Οι εν λόγω κυρώσεις επιβάλλονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, σύμφωνα με την προβλεπόμενη διαδικασία.

στ. Ρυθμίζονται θέματα σχετικά με την τήρηση Μητρώου μελετητών και επιβλεπόντων μηχανικών, σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους και προϋποθέσεις και προσδιορίζεται το πεδίο ευθύνης αυτών.

ζ. Περιλαμβάνονται μεταβατικής ισχύος διατάξεις για την εφαρμογή των νέων ρυθμίσεων και παρατίθενται οι καταργούμενες διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας. (άρθρα 44 – 51)

8.α. Θεσπίζονται νέες ρυθμίσεις για την εφαρμογή του θεσμού της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου και ειδικότερα καθορίζονται:

- το περιεχόμενο της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου και των εκδιδόμενων πιστοποιητικών, καθώς και οι προδιαγραφές των σχετικών εντύπων,

- η διαδικασία έναρξης και ενημέρωσης της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου, ανάλογα με την προτεινόμενη κατηγοριοποίηση των κτιρίων.

β. Ορίζεται ότι, το έντυπο ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου και το πιστοποιητικό πληρότητας της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου, τηρούνται σε ηλεκτρονική μορφή στο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος και αποτελούν στοιχεία ελέγχου. Παράλληλα, προβλέπεται η πραγματοποίηση, από το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος, δειγματοληπτικών ελέγχων, ετησίως, σε ποσοστό 3% των κτιρίων που λαμβάνουν ταυτότητα, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα.

γ. Προβλέπεται ότι, σε περίπτωση που, κατά τη συμπλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου ή κατά τους περιοδικούς ελέγχους, έχουν συμπληρωθεί ψευδώς στοιχεία ταυτότητας κτιρίου από τον επιβλέποντα ή τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό, επιβάλλονται, πέραν

των ποινικών κυρώσεων και των ήδη προβλεπομένων πειθαρχικών κυρώσεων, και πρόστιμο, το ύψος του οποίου κυμαίνεται από 2 χιλ. έως 20 χιλ. ευρώ, ανάλογα με την επιφάνεια που δεν έχει αποτυπωθεί στην ηλεκτρονική ταυτότητα του κτιρίου.

Σε περίπτωση υποτροπής των εν λόγω παραβάσεων και εάν αυτές αφορούν σε οικοδομικές εργασίες σε παραδοσιακούς οικισμούς, περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και σε προστατευόμενες περιοχές της κείμενης νομοθεσίας (άρθρο 19 του ν.1650/1986), τα όρια των ως άνω κυρώσεων διπλασιάζονται.

Οι ανωτέρω κυρώσεις επιβάλλονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας και καταγράφονται σε ειδικό μητρώο που τηρείται στο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος.

δ. Σε περίπτωση που διαπιστωθεί, από τους σχετικούς ελέγχους των διασυνδεδεμένων βάσεων δεδομένων (ηλεκτρονικό μητρώο, ΕΚΧΑ, ΔΕΗ και Κέντρο Διαλειτουργικότητας που λειτουργεί στη Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων), παράλειψη συμπλήρωσης των στοιχείων της ταυτότητας του κτιρίου, επιβάλλεται, από τον Ειδικό Γραμματέα Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας, πρόστιμο στον ιδιοκτήτη του ακινήτου, το ύψος του οποίου κυμαίνεται από διακόσια (200) ευρώ μέχρι και το 10% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου. Με υπουργική απόφαση, καθορίζεται το ύψος και η ειδική διαδικασία επιβολής κυρώσεων και είσπραξης του προστίμου μέσω του Πράσινου Ταμείου.

ε. Ομοίως, με υπουργική απόφαση, καθορίζεται ο χρόνος έναρξης λειτουργίας του Ηλεκτρονικού Μητρώου.

(άρθρα 52 – 63)

ΤΜΗΜΑ Γ´

Εισάγονται νέες ρυθμίσεις για την εξασφάλιση του Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου, μέσω της θέσπισης νέων μηχανισμών και διαδικασιών για τον έλεγχο υλοποίησης του χωρικού σχεδιασμού. Ειδικότερα, σε σχέση με τα ισχύοντα, προβλέπονται τα εξής:

1.α. Δημιουργείται, στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ηλεκτρονική βάση με τίτλο «Ηλεκτρονική πολεοδομική ταυτότητα Δήμου» και αναφέρονται τα στοιχεία, τα οποία κάθε δήμος καταγράφει σε αυτή (ισχύουν και υπό εκπόνηση πλαίσιο χωρικού σχεδιασμού, πράξεις οριοθέτησης υδατορευμάτων, αιγιαλού και παραλίας, προστατευόμενες περιβαλλοντικά περιοχές, διατηρητέα κτίρια, αδόμητοι ή κοινόχρηστοι χώροι κ.λπ.).

β. Η Διεύθυνση Ελέγχου Δόμησης – Περιφερειακό Παρατηρητήριο είναι αρμόδια για την εποπτεία, το συντονισμό και την επίσπευση των διαδικασιών χωρικού σχεδιασμού.

γ. Με υπουργική απόφαση, καθορίζονται ζητήματα σχετικά με τα οικεία χρονοδιαγράμματα για την επίσπευση του χωρικού σχεδιασμού, καθώς και με την παροχή κινήτρων για την τήρησή τους.

2. Επανακαθορίζονται το πλαίσιο εφαρμογής του θεσμού της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.) και το πλέγμα ενεργειών και δράσεων για τη διασφάλιση του Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου. Ειδικότερα:

α. Δημιουργείται νέα ψηφιακή εφαρμογή στο οικείο Υπουργείο, με τίτλο «Τράπεζα Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων» (Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ.), η διαχείρισή της οποίας ασκείται από το Πράσινο Ταμείο, υπό την εποπτεία του Παρατηρητηρίου.

β. Προβλέπεται η υποχρεωτική εγγραφή στην Τράπεζα

Δ.Δ.Κ.Χ. και η διαχείριση μέσω αυτής Τίτλων Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.) και Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου (Ε.Π.Ι.).

γ. Προσδιορίζονται οι ενέργειες που συντελούνται στο πλαίσιο της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ., όπως, η καταβολή στους δικαιούχους από ίδιους πόρους, των αποζημιώσεων για εγκεκριμένους ή δεσμευμένους Κοινόχρηστους Χώρους και των αποζημιώσεων Τίτλων Μ.Σ.Δ., ο υπολογισμός και η καταβολή προς την Τράπεζα των χρηματικών υποχρεώσεων που προκύπτουν από Τίτλους Ε.Π.Ι., τα παράβολα και τα τέλη εγγραφής των Τίτλων Μ.Σ.Δ. και Ε.Π.Ι..

δ. Με κοινή υπουργική απόφαση ρυθμίζονται όλα τα ειδικότερα ζητήματα σχετικά με την ανάπτυξη και λειτουργία της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ..

ε. Επανακαθορίζεται η διαδικασία έκδοσης Τίτλων Μ.Σ.Δ., και μεταξύ άλλων προβλέπεται η καταβολή τέλους εγγραφής, ποσού 15 ευρώ, για την εγγραφή του εν λόγω Τίτλου στην Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ. (η καταβολή παράβολου ύψους 100 ευρώ, προβλέπεται ήδη στην ισχύουσα νομοθεσία).

Ο Τίτλος Μ.Σ.Δ., μπορεί να πραγματοποιηθεί, εκτός των άλλων, με αποζημίωση από την Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ., ύστερα από αντιστοίχισή του με Τίτλο Ε.Π.Ι., εφόσον αυτό είναι εφικτό, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα κριτήρια ιεράρχησης και επιλεξιμότητας. Ο Τίτλος Μ.Σ.Δ. δεν επιτρέπεται να μεταβιβασθεί πλην των περιπτώσεων κληρονομικής διαδοχής.

στ. Προβλέπεται, επίσης, η έκδοση Τίτλου Ε.Π.Ι., ο οποίος χορηγείται στον κύριο του ωφελούμενου ακινήτου για την εξασφάλιση Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου. Για την έκδοση του Τίτλου Ε.Π.Ι., καταβάλλεται, από τον ιδιοκτήτη του ωφελούμενου ακινήτου, παράβολο ύψους 100 ευρώ, για την εγγραφή του δε στην Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ., καταβάλλεται τέλος εγγραφής, ποσού 15 ευρώ.

Η έκδοση και εγγραφή του εν λόγω Τίτλου δεν υπόκειται σε οποιονδήποτε άλλο φόρο, τέλος χαρτοσήμου ή άλλο τέλος, δικαίωμα και εισφορά ή κράτηση υπέρ του Δημοσίου, των δήμων, των περιφερειών ή οποιουδήποτε τρίτου.

ζ. Με υπουργική απόφαση, καθορίζονται οι όροι και οι προϋποθέσεις έκδοσης Τίτλων Μ.Σ.Δ. και Ε.Π.Ι., τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, το περιεχόμενο αυτών κ.λπ..

(άρθρα 64 – 69)

3.α. Επαναπροσδιορίζονται:

- οι κατηγορίες ακινήτων που εμπίπτουν στην έννοια των βαρυνόμενων ακινήτων, δηλαδή ακίνητα για τα οποία μπορεί να εκδοθεί Τίτλος Μ.Σ.Δ.,

- οι κατηγορίες ακινήτων που εμπίπτουν στην έννοια των ωφελούμενων ακινήτων, δηλαδή ακίνητα στα οποία μπορεί να πραγματοποιηθεί Μ.Σ.Δ. και να εκδοθεί Τίτλος Ε.Π.Ι., [συμπεριλαμβάνονται και ακίνητα εντός Περιοχών Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή (Π.Α.Ε.Σ.)],

- η διαδικασία μελέτης και έγκρισης των Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή (Ζ.Υ.Σ.), εντός των οποίων πραγματοποιείται η μεταφορά Σ.Δ. αποκλειστικά από βαρυνόμενο ακίνητο σε ωφελούμενο ακίνητο, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα. Η έγκριση των Ζ.Υ.Σ. διενεργείται με π.δ/γμα, ενώ με υπουργική απόφαση, καθορίζεται κάθε θέμα σχετικό με την εκπόνηση των μελετών για την έγκριση των Ζ.Υ.Σ.

β. Θεσπίζεται η έννια των Περιοχών Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή (Π.Α.Ε.Σ.), οι οποίες έχουν ως σκοπό τη διερεύνηση της δυνατότητας οριστικής εξαίρε-

σης από την κατεδάφιση των μνημονευόμενων αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσης. Οι Π.Α.Ε.Σ. εγκρίνονται με π.δ/γμα, η δε εξαίρεση από τις διαδικασίες κατεδάφισης οριστικοποιείται, μετά την ολοκλήρωση του χωρικού σχεδιασμού εντός αυτών και την έκδοση τίτλου Ε.Π.Ι. με την αντίστοιχη καταβολή παραβόλου.

γ. Ορίζεται ως πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ., η έκδοση απόφασης για την προσθήκη Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο με την υλοποίηση Τίτλου Μ.Σ.Δ. με τη μετατροπή των επιφανειών του Τίτλου Μ.Σ.Δ. σε επιφάνειες του ωφελούμενου ακινήτου και την αντιστοίχηση του με Τίτλο Ε.Π.Ι., μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ. (άρθρα 70 – 74)

4.α. Συνιστάται, στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ειδικός λογαριασμός, υπό τη διαχείριση του Πράσινου Ταμείου, για την εξυπηρέτηση των σκοπών της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ. και ιδίως των δράσεων περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης, όπως αυτές ειδικότερα εξειδικεύονται με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις. Πόροι του εν λόγω ειδικού λογαριασμού είναι:

- ποσοστό 50% επί του ποσού των προστίμων για την υπαγωγή στο νόμο των μνημονευόμενων κατηγοριών αυθαιρέτων,

- τα τέλη εγγραφής των Τίτλων Μ.Σ.Δ. και Ε.Π.Ι.,

- το ποσό που καταβάλλεται για την έκδοση της σχετικής οικοδομικής άδειας (ίσο με ποσοστό 5% επί της αντικειμενικής αξίας του πραγματοποιούμενου Σ.Δ.).

β. Επίσης, συνιστάται ειδικός λογαριασμός, υπό τη διαχείριση του Πράσινου Ταμείου, για τη χρηματοδότηση των δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου, όπως αυτές εξειδικεύονται με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις. Πόροι του εν λόγω ειδικού λογαριασμού είναι:

- το υπόλοιπο 50% επί του ποσού των προστίμων για την υπαγωγή στο νόμο λοιπών κατηγοριών αυθαιρέτων,

- το ποσοστό 50% επί των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων που πραγματοποιούνται μετά τις 28.7.2011,

- τα παράβολα για την έκδοση Τίτλων Μ.Σ.Δ. και Ε.Π.Ι.

γ. Με κοινή υπουργική απόφαση, μπορεί να αναπροσαρμόζεται το ύψος των παραβόλων έκδοσης και τελών εγγραφής των Τίτλων Μ.Σ.Δ. και Ε.Π.Ι..

δ. Οι ισχύουσες ρυθμίσεις που διέπουν την εξασφάλιση του Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου, το θεσμό της Μ.Σ.Δ. και την ανάπτυξη και λειτουργία Τράπεζας Γης καταργούνται, ενώ τίθενται και οι μεταβατικής ισχύος διατάξεις για τη ρύθμιση των σχετικών εκκρεμών ζητημάτων. (άρθρα 75 – 80)

ΤΜΗΜΑ Δ'

Θεσπίζεται νέο νομοθετικό πλαίσιο για την αντιμετώπιση της αυθαιρέτης δόμησης και σε σχέση με τα ισχύοντα, εισάγονται οι ακόλουθες νέες ρυθμίσεις:

1.α. Προσδιορίζονται οι περιπτώσεις που δεν συνιστούν αυθαιρέτη κατασκευή και δεν καταγράφονται ως παραβάσεις, καθώς και οι περιπτώσεις πολεοδομικών παραβάσεων, για τις οποίες εφεξής δεν επιβάλλονται ποινικές κυρώσεις.

β. Προβλέπεται η υποχρεωτική επισύναψη υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης μηχανικού στις δικαιοπράξεις με αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητα ή και σε ακίνητο χωρίς κτίσμα.

Με κοινή υπουργική απόφαση, εξειδικεύεται το περιεχόμενο των προαναφερόμενων εγγράφων, ενώ προβλέπεται η επιβολή κυρώσεων για όσους παραβαίνουν την

κατά τα ανωτέρω υποχρέωση.

γ. Καταργούνται ισχύουσες διατάξεις που επιτρέπουν την κατ' εξαίρεση σύνδεση αυθαιρέτων κτισμάτων με δίκτυα κοινής ωφελείας και παύουν να ισχύουν βεβαιώσεις ή αποφάσεις που έχουν εκδοθεί και δεν έχουν υλοποιηθεί. (άρθρα 81 – 84)

2. Δημιουργείται και τηρείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας πλατφόρμα ορθοφωτοχαρτών, στην οποία τίθεται σε λειτουργία σύστημα τηλεσκοπικής περιοδικής χαρτογράφησης, μέσω του οποίου εντοπίζεται κάθε νέο κτίσμα εντός γηπέδου, εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οριοθετημένων οικισμών και ενημερώνεται σχετικά το Τοπικό Παρατηρητήριο. Τα επιμέρους θέματα εφαρμογής της ρύθμισης καθορίζονται με υπουργική απόφαση. (άρθρο 85)

3.α. Για την υπαγωγή στις διατάξεις του υπό ψήφιση νόμου αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγής χρήσεων, απαιτείται ο φέρων οργανισμός της αυθαιρέτης κατασκευής να έχει εκτελεσθεί ή η αυθαιρέτη αλλαγή χρήσης να έχει εγκατασταθεί πριν από τις 28.7.2011.

β. Καθορίζεται ο τρόπος απόδειξης του χρόνου κατασκευής αυθαιρέτων κατασκευών ή αλλαγής χρήσεων.

γ. Προβλέπεται η κατάταξη των αυθαιρέτων κατασκευών και των αλλαγών χρήσης που έχουν εγκατασταθεί πριν από τις 28.7.2011 στις ακόλουθες τρεις (3) κατηγορίες:

- αυθαιρέτα που έχουν υπαχθεί σε προγενέστερους νόμους,

- αυθαιρέτα για τα οποία δεν έχει ολοκληρωθεί η υπαγωγή στις διατάξεις των νόμων 3840/2010, 4014/2011 και 4178/2013. (Στις εν λόγω περιπτώσεις και εφόσον δεν έχει καταβληθεί το σύνολο ενιαίου ειδικού προστίμου, προβλέπεται ο συμψηφισμός αυτού με το οφειλόμενο πρόστιμο όπως υπολογίζεται με τις νέες διατάξεις. Καταβληθέντα ποσά που υπερβαίνουν το πρόστιμο με το νέο υπολογισμό δεν αναζητούνται, ενώ τυχόν υπολειπόμενο καταβάλλεται ως παράβολο υπέρ του Πράσινου Ταμείου),

- αυθαιρέτα που δεν έχουν, μέχρι την έναρξη ισχύος του υπό ψήφιση νόμου, υπαχθεί σε καμία ρύθμιση αυθαιρέτων.

δ. Προσδιορίζονται οι περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσης που απαγορεύεται να υπαχθούν στις ρυθμίσεις που υπό ψήφιση νόμου. (άρθρα 86 – 89)

4.α. Επανακαθορίζονται θέματα σχετικά με την ηλεκτρονική διαδικασία εντοπισμού, ελέγχου και καταγραφής αυθαιρέτων. Μεταξύ άλλων, ορίζεται ότι η υλοποίηση της περαιτέρω συμπλήρωσης του υφιστάμενου συστήματος υπαγωγής αυθαιρέτων μπορεί να ανατεθεί εν όλω ή εν μέρει σε φορέα που καθορίζεται με υπουργική απόφαση.

β. Με κοινή υπουργική απόφαση, καθορίζεται ποσοστό επί του βεβαιωθέντος στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία προστίμου, για κάθε βεβαίωση προστίμου αυθαιρέτης κατασκευής ή αλλαγής χρήσης, που αφορά στην τεχνική λειτουργία και ανάπτυξη του πληροφοριακού συστήματος και τη διενέργεια ελέγχων από τους Ελεγκτές Δόμησης. Το ποσό αυτό καταβάλλεται πλέον του υπολογιζόμενου παραβόλου και ειδικού προστίμου και δεν μπορεί να υπερβαίνει το τρία τοις εκατό (3%) του συνολικού ποσού του παραβόλου που προβλέπεται ανά υπαγωγή στις διατάξεις του υπό ψήφιση νόμου. (άρθρο 90)

5.α. Ο εντοπισμός των αυθαιρέτων διενεργείται από

το Τοπικό Παρατηρητήριο αυτεπαγγέλτως, ύστερα από αξιολόγηση των στοιχείων που διαθέτει ή κατόπιν καταγγελίας, η δε διαπίστωση και ο χαρακτηρισμός αυθαιρέτου γίνεται ύστερα από αυτοψία δύο Ελεγκτών Δόμησης, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα.

β. Παρέχεται έκπτωση τριάντα τοις εκατό (30%) επί του προστίμου ανέγερσης, στην περίπτωση που ο ενδιαφερόμενος αντί προσφυγής, αποδεχθεί την έκθεση αυτοψίας εντός της οριζόμενης προθεσμίας.

(άρθρα 91 – 93)

6. Καθορίζεται εκ νέου ο τρόπος υπολογισμού των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων, καθώς και των ποινικών κυρώσεων που επιβάλλονται για αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης που εγκαθίστανται μετά την 28.7.2011, καθώς και για αυτές που έχουν πραγματοποιηθεί πριν την εν λόγω ημερομηνία αλλά δεν έχουν υπαχθεί σε διατάξεις περί αναστολής επιβολής κυρώσεων. Ειδικότερα:

α. Το πρόστιμο ανέγερσης είναι ίσο με την αξία του αυθαιρέτου (εκατό τοις εκατό 100%), πολλαπλασιαζόμενη με συντελεστή 1,00 για όλες τις περιπτώσεις αυθαιρέτων, πλην εκείνων που βρίσκονται στις ρητά οριζόμενες προστατευόμενες περιοχές, όπου ο συγκεκριμένος συντελεστής ορίζεται σε 1,20. (Σήμερα, σύμφωνα με το ν. 4178/2013 το εν λόγω πρόστιμο ισούται με το τριάντα τοις εκατό (30%) της αξίας του ακινήτου).

β. Το πρόστιμο διατήρησης είναι ίσο με το 50% του προστίμου ανέγερσης, όπως αυτό επανακαθορίζεται με τις νέες διατάξεις, και καταβάλλεται από το χρόνο σύστασης της έκθεσης αυτοψίας και για κάθε συνεχόμενο χρόνο μέχρι την κατεδάφιση ή τη νομιμοποίησή του. (Σήμερα, το εν λόγω πρόστιμο ισούται με το 5% του προστίμου ανέγερσης όπως καθοριζόταν στο ν. 4178/2013).

γ. Ορίζεται στο ποσό των διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και εκατό (100) ευρώ αντίστοιχα, το ελάχιστο ύψος των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων.

δ. Για τις ήσσονος σημασίας πολεοδομικές παραβάσεις οι κυρώσεις είναι μόνο διοικητικές και επιβάλλονται μειωμένα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα.

ε. Επανακαθορίζεται η διαδικασία κατεδάφισης και απομάκρυνσης αυθαιρέτων (άμεση κατεδάφιση ή κατεδάφιση με διαδικασία). Σε κάθε Περιφερειακό Παρατηρητήριο, τηρείται μητρώο ιδιωτικών επιχειρήσεων που δύναται να εκτελούν αποφάσεις κατεδάφισης. Στις επιχειρήσεις που αρνούνται να συνδράμουν στη διαδικασία κατεδάφισης (σύναψη συμβάσεων) επιβάλλεται πρόστιμο που κυμαίνεται από έξι χιλιάδες (6.000) έως δέκα χιλιάδες (10.000) ευρώ.

Προβλέπονται ποινικές κυρώσεις (ποινές φυλάκισης και χρηματικές ποινές) σε όσους συμμετέχουν στην ανέγερση αυθαίρετης κατασκευής ή την εγκατάσταση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης.

στ. Τα πρόστιμα βεβαιώνονται με απόφαση του Προϊσταμένου του Τοπικού Παρατηρητηρίου, εντός της οριζόμενης προθεσμίας.

Παρέχεται η δυνατότητα καταβολής του προστίμου σε δόσεις από τον υπόχρεο, καθώς και έκπτωση τριάντα τοις εκατό (30%) εάν το πρόστιμο εξοφληθεί εντός της οριζόμενης προθεσμίας.

Από τα επιβαλλόμενα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων, ποσοστό είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) αποδίδεται στην οικεία Περιφέρεια, ποσοστό είκο-

σι πέντε τοις εκατό (25%) στον οικείο δήμο και ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) αποδίδεται στο Πράσινο Ταμείο. (Κατά τα ισχύοντα, τα ποσά αυτά εισπράττονται υπέρ του Δημοσίου, με δυνατότητα απόδοσης ποσοστού αυτών στο Πράσινο Ταμείο, με κ.υ.α. η οποία δεν έχει εκδοθεί).

Τα θέματα σχετικά με τη διαδικασία απόδοσης των προστίμων στους δικαιούχους φορείς καθορίζονται με υπουργική απόφαση. (άρθρα 94 – 95)

7. Εισάγονται νέες ρυθμίσεις για την αντιμετώπιση των αυθαιρέτων που έχουν συντελεστεί πριν από τις 28/7/2011 και ειδικότερα:

α. Οι εν λόγω αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσεις ταξινομούνται σε πέντε (5) κατηγορίες ανάλογα με τον ειδικότερο τρόπο τακτοποίησης (οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση ή μη, αναστολή επιβολής κυρώσεων ή μη, καταβολή παραβόλου ή/και ειδικού προστίμου).

β. Επανακαθορίζονται τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για την υπαγωγή αυθαιρέτων στις προτεινόμενες διατάξεις. Μεταξύ άλλων, μειώνεται σημαντικά το ύψος του παραβόλου που εισπράττεται υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, για τις περισσότερες κατηγορίες υπαγωγής αυθαιρέτων στο νόμο.

γ. Επανακαθορίζεται, επίσης, ο τρόπος υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου αυθαίρετης κατασκευής ή χρήσης, το οποίο υπολογίζεται εφεξής με βάση το εμβαδόν της επί την τιμή ζώνης σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών της 20.1.2016, πολλαπλασιαζόμενο με τους οριζόμενους συντελεστές.

δ. Παρέχεται πρόσθετη έκπτωση είκοσι τοις εκατό (20%) επί του ενιαίου ειδικού προστίμου για συγκεκριμένες κατηγορίες αυθαιρέτων (αυθαίρετα περιόδου από 1.1.1983 – 1.1.1993).

ε. Επανακαθορίζεται ο τρόπος εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου (δυνατότητα καταβολής σε ογδόντα (80) μηνιαίες δόσεις).

στ. Προβλέπονται εκπτώσεις του ειδικού προστίμου ή προσαιτήσεις αυτού, κυμαινόμενες από δέκα τοις εκατό (10%) έως είκοσι τοις εκατό (20%), ανάλογα με την έγκαιρη ή μη υπαγωγή των ενδιαφερόμενων στο νόμο. Επίσης, παρέχονται εκπτώσεις που κυμαίνονται σε ποσοστό από τριάντα τοις εκατό (30%) έως εξήντα τοις εκατό (60%), ανάλογα με την ολοκλήρωση συγκεκριμένων εργασιών (στατική ενίσχυση, ενεργειακή αναβάθμιση).

ζ. Προσδιορίζονται εκ νέου οι απαιτούμενες προϋποθέσεις (π.χ. κριτήριο εισοδήματος) για την παροχή εκπτώσεων επί του ενιαίου ειδικού προστίμου ή την αναστολή καταβολής δόσεων, όσον αφορά σε υπόχρεους που ανήκουν σε ειδικές ομάδες πληθυσμού (Α.μεΑ., δικαιούχοι Κοινωνικού Εισοδήματος Αλληλεγγύης κ.λπ.).

η. Ρυθμίζονται εκ νέου θέματα σχετικά με τη δυνατότητα και τον τρόπο συμψηφισμού καταβληθέντων ποσών από πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων με το ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου.

θ. Επανακαθορίζονται θέματα αναφορικά με:

- την αναστολή επιβολής κυρώσεων και είσπραξης προστίμων. Μεταξύ άλλων, επαναλαμβάνονται ισχύουσες ρυθμίσεις σχετικά με την αναδρομική απαλλαγή (8.8.2013) από την καταβολή ασφαλιστικών εισφορών και οποιαδήποτε άλλου φόρου, τέλους, προστίμου κ.λπ. αυθαιρέτων που εξαιρούνται από την επιβολή κυρώσεων.

- το καθεστώς υπαγωγής αυθαιρέτων για τα οποία εκδίδεται άδεια νομοποίησης ή κατεδάφισης,

- τον καθορισμό τιμής ζώνης ακινήτων, στις περιπτώσεις που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης με βάση το σύστημα αντικειμενικών αξιών.

ι. Θεσπίζονται εκ νέου ρυθμίσεις για την αντιμετώπιση ειδικών περιπτώσεων αυθαιρέτων που έχουν συντελεστεί πριν από τις 28.7.2011 και αφορούν στην εξαίρεση από κατεδάφιση αυθαιρέτων εντός στάσιμων οικισμών, στην αντιμετώπιση ακινήτων δημοσίου ενδιαφέροντος, διατηρητέων ή εντός παραδοσιακών οικισμών κ.λπ.

ια. Με κοινή υπουργική απόφαση, επανακαθορίζεται ο τρόπος είσπραξης των προστίμων και η δυνατότητα κατάθεσής τους σε συμβεβλημένες τράπεζες.

ιβ. Εισάγονται μεταβατικής ισχύος διατάξεις για την εφαρμογή των νέων ρυθμίσεων αντιμετώπισης αυθαιρέτων και παρατίθενται οι καταργούμενες διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας. (άρθρα 96 – 125)

ΤΜΗΜΑ Ε΄

Ρυθμίζονται λοιπά θέματα αρμοδιότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Ειδικότερα:

1.α. Διευκρινίζεται ότι, τα δάνεια που συνάπτει το Πράσινο Ταμείο στο πλαίσιο επίτευξης των σκοπών και υλοποίησης των δράσεών του, συνάπτονται με πιστωτικά ιδρύματα της ημεδαπής ή της αλλοδαπής ή με το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων. Περαιτέρω, το εν λόγω Ταμείο μπορεί να συνάπτει προγραμματικές συμβάσεις με το Δημόσιο ή με φορείς αυτού, με αντίστοιχη απεικόνιση στους οικείους προϋπολογισμούς.

β. Στις αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου του Πράσινου Ταμείου προστίθεται και η απόφαση περί επιστροφής αχρεωστήτως καταβληθέντων ποσών στους δικαιούχους δυνάμει εκτελεστών δικαστικών αποφάσεων ή κατόπιν σχετικής εισήγησης της αρμόδιας δημόσιας υπηρεσίας. (άρθρο 126)

2. Τροποποιείται η υφιστάμενη νομοθεσία σχετικά με την εγκατάσταση δικτύων αερίων καυσίμων σε οικοδομές και ιδιοκτησίες. Συγκεκριμένα, επανακαθορίζονται τα θέματα που αφορούν στη δυνατότητα αλλαγής των συστημάτων κεντρικής θέρμανσης και στη μόνιμη αποσύνδεση από το δίκτυο κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου μεμονωμένων ιδιοκτησιών με σκοπό τη βελτίωση της ενεργειακής αποδοτικότητας των κτιρίων. (άρθρο 127)

3. Προβλέπεται ο καθορισμός, με κοινή υπουργική απόφαση, ημερήσιας ελεγκτικής αποζημίωσης, κατά παρέκκλιση των διατάξεων περί αμοιβών συλλογικών οργάνων (άρθρο 21 του ν. 4354/2015), για τους ελέγχους που διενεργούνται από τα Κλιμάκια Ελέγχου Διακίνησης και Αποθήκευσης Καυσίμων (Κ.Ε.Δ.Α.Κ). Η ως άνω αποζημίωση καταβάλλεται μέχρι τις 31.12.2017. (άρθρο 128)

4. Παρέχεται η δυνατότητα παράτασης, κατόπιν αίτησης, ανά πενταετία έως τη συμπλήρωση 35ετίας, των δικαιωμάτων εκμετάλλευσης γεωθερμικού δυναμικού χαμηλής θερμοκρασίας, τα οποία έχουν εκμισθωθεί έως 29.8.2003, σύμφωνα με τις οριζόμενες προϋποθέσεις. Η ανωτέρω αίτηση μπορεί να υποβληθεί και για μισθώσεις οι οποίες έληξαν εντός του έτους 2017. (άρθρο 129)

5. Παρατείνεται η δυνατότητα υποβολής, εντός της οριζόμενης προθεσμίας, των δηλώσεων, ειδικά για το έτος 2016, από τους κατ' επάγγελμα αγρότες παραγω-

γούς ηλεκτρικής ενέργειας, για τη διατήρηση ή μη της ιδιότητας του κατ' επάγγελμα αγρότη. Σε περίπτωση μη υποβολής της δήλωσης ή διαπίστωσης ανακριβούς δήλωσης, επανακαθορίζονται αναδρομικά η τιμή αποζημίωσης για το 2016, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα.

(άρθρο 130)

6. Τροποποιείται το υφιστάμενο καθεστώς στήριξης των σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (Α.Π.Ε.) και Συμπαράγωγή Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Απόδοσης (Σ.Η.Θ.Υ.Α.) (ν. 4414/2016) και ειδικότερα:

α. Καθορίζεται σε εννέα τοις εκατό (9%) το επιτόκιο αναγωγής για φωτοβολταϊκές εγκαταστάσεις.

β. Προβλέπεται ότι, η Λειτουργική Ενίσχυση που παρέχεται στον κάτοχο του σταθμού Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. που συνάπτει Σύμβαση Λειτουργικής Ενίσχυσης Διαφορικής Προσαύξησης (Σ.Ε.Δ.Π.) καταβάλλεται, εκτός από τον Υπολογαριασμό Ενισχύσεων, και από τον Υπολογαριασμό Αγοράς του Ειδικού Λογαριασμού Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α.. Διασυνδεδεμένου Συστήματος και Δικτύου του Ειδικού Λογαριασμού του άρθρου 143 του ν. 4001/2011.

γ. Κριτήριο για την κατάταξη των σταθμών αυτοπαραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. σε σταθμούς που λαμβάνουν Λειτουργική Ενίσχυση στη βάση Σταθερής Τιμής ή στη βάση Διαφορικής Προσαύξησης αποτελεί, εφεξής, το σύνολο της εγκατεστημένης ισχύος των σταθμών αυτών (σήμερα, λαμβάνεται υπόψη το 20% της ανωτέρω ισχύος).

δ. Ρυθμίζονται θέματα σχετικά με κατόχους σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α., οι οποίοι έχουν συνάψει σύμβαση Λειτουργικής Ενίσχυσης και τροποποιούν τις άδειες παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας ή τις Οριστικές Προσφορές Σύνδεσης των σταθμών τους λόγω αύξησης της ισχύος παραγωγής αυτών. Οι ανωτέρω συνάπτουν νέα σύμβαση Λειτουργικής Ενίσχυσης που αφορά στη συνολική ισχύ παραγωγής και για την οποία ισχύουν τα ειδικότερα προβλεπόμενα από τις προτεινόμενες διατάξεις.

ε. Ρυθμίζονται, επίσης, θέματα σχετικά με: i) την ημερομηνία ισχύος των νέων Τιμών Αναφοράς (Τ.Α.) για συγκροτήματα αιολικών πάρκων και υβριδικά έργα Α.Π.Ε. και ηλιοθερμικούς σταθμούς της οριζόμενης κατά περίπτωση ισχύος, καθώς και για μεγάλα υδροηλεκτρικά έργα και έργα Α.Π.Ε. που συνδέονται με το Εθνικό Διασυνδεδεμένο Σύστημα μέσω ειδικού υποθαλάσσιου καλωδίου ή άλλου έργου σύνδεσης,

ii) τον καθορισμό ανώτατου ορίου συνολικής εγκατεστημένης ισχύος ή Μέγιστης Ισχύος Παραγωγής για τους σταθμούς που αξιοποιούν αέρια εκλυόμενα από χώρους υγειονομικής ταφής, προκειμένου αυτοί να ενταχθούν στο καθεστώς στήριξης Λειτουργικής Ενίσχυσης, κατά τα οριζόμενα.

στ. Ορίζεται ότι, τα έσοδα που προκύπτουν από την εφαρμογή του Μεταβατικού Μηχανισμού Βέλτιστης Ακρίβειας Πρόβλεψης αποτελούν, εφεξής, έσοδα του Υπολογαριασμού Αγοράς του Ειδικού Λογαριασμού Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. του Διασυνδεδεμένου Συστήματος και Δικτύου, του Ειδικού Λογαριασμού του άρθρου 143 του ν. 4001/2011 (κατά τα ισχύοντα, αποτελούν έσοδα του Υπολογαριασμού Ενισχύσεων).

ζ. Ορίζεται επίσης ότι, σε περίπτωση κατάρρευσης εγ-

γυητικών επιστολών που έχουν υποβληθεί για τη συμμετοχή σε ανταγωνιστική διαδικασία υποβολής προσφορών για σταθμούς Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. και για την κατασκευή και θέση σε κανονική ή δοκιμαστική λειτουργία των επιλεγέντων σταθμών, τα ποσά των επιστολών αυτών πιστώνονται υποχρεωτικά υπέρ του Ειδικού Λογαριασμού του άρθρου 143 του ν. 4001/2011. (άρθρο 131)

7α. Παρατείνεται η διάρκεια ισχύος Αδειών Εγκατάστασης και Οριστικών Προσφορών Σύνδεσης σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. και αδειών εκτέλεσης έργων αξιοποίησης υδατικών πόρων μικρών υδροηλεκτρικών σταθμών, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα.

β. Ρυθμίζονται θέματα αναφορικά με την κατανομή περιθωρίου ισχύος σε περιοχές που από τη Ρυθμιστική Αρχή Ενέργειας (Ρ.Α.Ε.) χαρακτηρίζονται ως περιοχές κορεσμένου δικτύου.

γ. Ρυθμίζονται, επίσης, θέματα σχετικά με την οργάνωση και τη διοίκηση της «Ανεξάρτητος Διαχειριστής Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας» (Α.Δ.Μ.Η.Ε.) Α.Ε. μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας του πλήρους ιδιοκτησιακού διαχωρισμού και αποσαφηνίζεται το καθεστώς που διέπει τη λειτουργία αυτής.

(άρθρα 132 – 134)

8α. Παρατείνεται:

i) μέχρι και το τέλος του 2019, το χρονικό διάστημα κατά το οποίο η ΔΕΗ Α.Ε. δύναται να υποστηρίζει τη λειτουργία της Δ.Ε.Δ.Δ.Η.Ε. Α.Ε. για τη διευκόλυνση της πλήρους ανάπτυξης των Υπηρεσιών αυτής,

ii) μέχρι 15.4.2018, το χρονικό διάστημα κατά το οποίο επιτρέπεται η χρήση ανοιχτών χώρων στάθμευσης σε δημοτικά ακίνητα και ακίνητα Ν.Π.Δ.Δ. εντός εγκεκριμένου σχεδίου που έχουν χαρακτηριστεί ως κοινωφελείς χώροι για την ανέγερση κοινωφελών κτιρίων. Η ισχύς της εν λόγω ρύθμισης αρχίζει από 14.4.2017,

iii) μέχρι 3.2.2019, η προθεσμία προσκόμισης σχετικών μελετών για τη λειτουργία δημοτικών νεκροταφείων.

β. Επιτρέπεται η ανέγερση των απαραίτητων συνολικών εγκαταστάσεων σε υφιστάμενα νεκροταφεία, χωρίς τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, υπό τις οριζόμενες προϋποθέσεις. (άρθρα 135 – 137)

9α. Διευκρινίζεται ότι, η άδεια ίδρυσης χώρων εστίασης μέσα στα όρια των οινοποιητικών ή και οινοπαραγωγικών εγκαταστάσεων ισχύει και για τους αντίστοιχους χώρους εντός των ανωτέρω εγκαταστάσεων, οι οποίοι βρίσκονται μέσα σε Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου.

β. Επιτρέπεται, εφεξής, η χωροθέτηση Κέντρων Αποτέφρωσης Νεκρών (ΚΑΝ) και σε χώρους κοινωνικών και πολιτιστικών λειτουργιών, οι οποίοι βρίσκονται μέσα στους οριζόμενους κοινόχρηστους χώρους της περιοχής του Ελαιώνα, με τους προβλεπόμενους όρους και προϋποθέσεις.

γ. Ρυθμίζονται επιμέρους ζητήματα πολεοδομικής φύσεως (αναστολή προθεσμιών για την εφαρμογή προΐσχυουσών πολεοδομικών διατάξεων, εγκατάσταση επιχειρήσεων σε Δήμους). (άρθρα 138 – 141)

10α. Εφαρμόζεται η προβλεπόμενη ενιαία ποσοστιαία μείωση 20% επί του αρχικού ποσού εισφοράς σε χρήμα για τις πράξεις επιβολής εισφοράς σε χρήμα που εκδίδονται έως και 31.12.2019 (ίσχυε έως 24.12.2014).

β. Τίθεται ανώτατο όριο (20% της ισχύουσας τιμής ζώ-

νης) στον μειωτικό συντελεστή (ΜΣ), ο οποίος δύναται να επιβάλλεται στην τιμή ζώνης του οικοπέδου που συνυπολογίζεται στην εισφορά σε χρήμα για τις περιοχές που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών.

γ. Εισάγεται διάταξη μεταβατικού χαρακτήρα για την εφαρμογή της ανωτέρω μείωσης σε πράξεις επιβολής εισφοράς σε χρήμα που έχουν εκδοθεί μέχρι την έναρξη ισχύος της προτεινόμενης ρύθμισης. (άρθρο 142)

11. Ρυθμίζονται θέματα αναφορικά με τη δυνατότητα οικοδόμησης σε υδατορέματα, την έγκριση γεωολογικών μελετών, την καθ' ύψος υπέρβαση κατά την ανέγερση ιερών ναών και της Εκκλησίας της Κρήτης, την έκδοση οικοδομικών αδειών για τουριστικές εγκαταστάσεις κ.λπ.. (άρθρα 143 – 146)

12. Προβλέπεται η κήρυξη, με υπουργική απόφαση, αναγκαστικής απαλλοτρίωσης του οικισμού Αναργύρων του Δήμου Αμυνταίου Νομού Φλώρινας, λόγω των κατολισθητικών φαινομένων της 10.6.2017. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση συντελείται υπέρ και με δαπάνη του Ελληνικού Δημοσίου και διεξάγεται λόγω του επείγοντος χαρακτήρα της, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του Μεταλλευτικού Κώδικα (ν.δ. 210/1973) και σύμφωνα με την οριζόμενη διαδικασία. Με κοινή υπουργική απόφαση, μπορεί να ρυθμίζονται ειδικότερα θέματα που αφορούν στη κοινωνική αποκατάσταση και οικονομική στήριξη των κατοίκων του οικισμού των Αναργύρων μέχρι τη συντέλεση της ανωτέρω αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.

(άρθρο 147)

Β. Από τις προτεινόμενες διατάξεις, προκαλούνται τα ακόλουθα οικονομικά αποτελέσματα:

Ι. Επί του Κρατικού Προϋπολογισμού και των προϋπολογισμών των Ο.Τ.Α.. α' και β' βαθμού (φορείς της Γενικής Κυβέρνησης), κατά περίπτωση.

1. Εφάπαξ δαπάνη του Κρατικού Προϋπολογισμού, από την καταβολή έως 31.12.2017, ημερήσιας ελεγκτικής αποζημίωσης, κατά παρέκκλιση των διατάξεων περί αμοιβών συλλογικών οργάνων, για τους ελέγχους που διενεργούνται από τα Κλιμάκια Ελέγχου Διακίνησης και Αποθήκευσης Καυσίμων (Κ.Ε.Δ.Α.Κ). Η εν λόγω δαπάνη εκτιμάται από το επισπεύδον Υπουργείο στο ποσό των 73 χιλ. ευρώ περίπου. (άρθρο 128)

2. Δαπάνη του Κρατικού Προϋπολογισμού, από την κάλυψη των εξόδων της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης του οικισμού Αναργύρων του Δήμου Αμυνταίου Νομού Φλώρινας υπέρ και με δαπάνες του Δημοσίου, καθώς και των εξόδων κοινωνικής αποκατάστασης και οικονομικής στήριξης των κατοίκων του ανωτέρω οικισμού. (άρθρο 147 παρ. 2) Η δαπάνη αυτή εξαρτάται από πραγματικά περιστατικά και από την έκδοση σχετικής κοινής υπουργικής απόφασης.

3. Ετήσια δαπάνη του Κρατικού Προϋπολογισμού και των προϋπολογισμών των Περιφερειών, από την καταβολή επιδομάτων θέσης ευθύνης στους προϊσταμένους των οργανικών μονάδων που συνιστώνται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, στις Περιφέρειες και στις Περιφερειακές Ενότητες, καθώς και από την κάλυψη των λειτουργικών εξόδων των εν λόγω οργανικών

μονάδων. (άρθρα 1, 2) Η δαπάνη αυτή, η οποία κατά ένα μέρος της θα προσδιορίζεται ειδικότερα με την έκδοση του προεδρικού διατάγματος του άρθρου 1 παρ. 3, δεν έχει εκτιμηθεί από το επισπεύδον Υπουργείο.

4. Ετήσια δαπάνη του κρατικού προϋπολογισμού, των προϋπολογισμών των Περιφερειών και των προϋπολογισμών των Δήμων, από την ανάπτυξη νέων ή την αναβάθμιση, όπου απαιτείται, υφιστάμενων ηλεκτρονικών βάσεων δεδομένων, καθώς και από τη διασύνδεση αυτών, όπου προβλέπεται, με σκοπό την υλοποίηση των δεσμεύσεων του υπό ψήφιση νόμου. (άρθρα 9, 33, 34, 49, 65, 85, 90) Το ύψος της δαπάνης αυτής δεν έχει προσδιορισθεί από το επισπεύδον Υπουργείο.

5. Ενδεχόμενη δαπάνη του Κρατικού Προϋπολογισμού και των προϋπολογισμών των Περιφερειών, από την καταβολή αποζημίωσης στα μέλη των νέων συλλογικών οργάνων, που συνιστώνται σύμφωνα με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις. (άρθρα 3, 12, 17, 18, 22) Το αποτέλεσμα αυτό εξαρτάται από πραγματικά περιστατικά.

6. Εφάπαξ δαπάνη του Κρατικού Προϋπολογισμού και των προϋπολογισμών των Περιφερειών για την προμήθεια του αναγκαίου υλικοτεχνικού εξοπλισμού για τη λειτουργία των συνιστώμενων μονάδων στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, στις Περιφέρειες και στις Περιφερειακές Ενότητες, η οποία δεν έχει εκτιμηθεί από το επισπεύδον Υπουργείο. (άρθρα 1, 2)

7. Απώλεια δημοσίων εσόδων, από τη μείωση του ύψους του παραβόλου που καταβάλλεται από τους ενδιαφερόμενους για την υπαγωγή στις νέες ρυθμίσεις για την αντιμετώπιση αυθαιρέτων, η οποία εκτιμάται στο ποσό των 40 εκ. ευρώ περίπου ετησίως. (άρθρο 96)

8. Μείωση εσόδων των οικείων Δήμων, από τον επανακαθορισμό του τρόπου υπολογισμού του ποσού εισφοράς σε χρήμα που εισπράττεται σύμφωνα με τον ΚΕΔΕ και αποδίδεται ως έσοδο σε αυτούς, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 του ν. 1337/1983 όπως ισχύουν. (άρθρο 142) Το αποτέλεσμα αυτό εξαρτάται από πραγματικά περιστατικά.

II. Επί του προϋπολογισμού του Πράσινου Ταμείου (Ν.Π.Δ.Δ./ φορέας της Γενικής Κυβέρνησης) και επί των ειδικών λογαριασμών που διαχειρίζεται το Ταμείο, κατά περίπτωση

1. Ετήσια δαπάνη από: α) την ανάπτυξη βάσης δεδομένων με τίτλο Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ. (άρθρο 67), β) την πληρωμή αποζημιώσεων από τίτλους Μ.Σ.Δ., αποζημιώσεων για εγκεκριμένους ή δεσμευμένους Κοινόχρηστους Χώρους, καθώς και από την υλοποίηση όλων των δράσεων για τη διασφάλιση του περιβαλλοντικού ισοζυγίου (άρθρα 68, 69, 76, 77). Η υπό στοιχείο α) δαπάνη δεν έχει εκτιμηθεί από τους επισπεύδοντες ενώ οι υπό στοιχείο β' δαπάνες εξαρτώνται από πραγματικά περιστατικά.

2. Αύξηση εσόδων, από την εισπραξη: α) των προβλεπόμενων προστίμων βάσει των προτεινόμενων διατάξεων (άρθρα 42 παρ.8 γγ), 94 παρ. 7β), β) του τέλους εγγραφής για την έκδοση Τίτλων Μ.Σ.Δ., καθώς και του τέλους εγγραφής και του παραβόλου για την έκδοση Τίτλων Ε.Π.Ι.. (άρθρα 67, 68, 69)

III. Από την ανακατανομή των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων (άρθρο 95), επέρχεται μεν απώλεια δημοσίων εσόδων, λόγω της απόδοσης αυτών

στις Περιφέρειες, τους Δήμους και το Πράσινο Ταμείο, η οποία όμως είναι δημοσιονομικά ουδέτερη σε επίπεδο φορέων της Γενικής Κυβέρνησης. Από την αύξηση του ύψους αυτών (άρθρο 94), αναμένεται αύξηση εσόδων των προαναφερόμενων φορέων στους οποίους αποδίδονται.

Το πραγματικό δημοσιονομικό αποτέλεσμα, σε επίπεδο φορέων Γενικής Κυβέρνησης, από την εν γένει εφαρμογή των διατάξεων του Τμήματος Δ', για την αντιμετώπιση της αυθαιρέτης δόμησης, εξαρτάται από πραγματικά γεγονότα (όγκος αυθαιρέτων που θα υπαχθούν ή όχι στο νόμο, συνέπεια στη ρύθμιση, εφαρμογή ειδικών διατάξεων για εκπτώσεις/προσαυξήσεις /συμψηφισμό των προστίμων, αναστολή επιβολής κυρώσεων και εισπραξης προστίμων κ.λπ.).

IV. Επί του Ειδικού Λογαριασμού ΕΛΑΠΕ που διαχειρίζεται ο ΛΑΓΗΕ (φορέας της Γενικής Κυβέρνησης)

1. Δαπάνη από την παράταση που δίδεται σε κατ' επαγγελματία αγρότες παραγωγούς ηλεκτρικής ενέργειας για την υποβολή δήλωσης διατήρησης ή μη της ιδιότητάς του κατ' επάγγελμα αγρότη και τον ως εκ τούτου επανακαθορισμό αναδρομικά της τιμής αποζημίωσης ειδικά για το έτος 2016. (άρθρο 130) Η δαπάνη αυτή εκτιμάται από το επισπεύδον Υπουργείο στο ποσό των 700 χιλ. ευρώ περίπου.

2. Ενδεχόμενη δαπάνη από: α) τη συνέχιση καταβολής αυξημένης λειτουργικής ενίσχυσης από τον ΕΛΑΠΕ προς τις οριζόμενες κατηγορίες έργων Α.Π.Ε, για τις οποίες η νέα χαμηλότερη Τιμή Αναφοράς (Τ.Α.), που ορίζεται με υπουργική απόφαση, εφαρμόζεται μετά την παρέλευση τριετίας, (άρθρο 131 παρ.7)

β) την παράταση της διάρκειας ισχύος Αδειών Εγκατάστασης και Οριστικών Προσφορών Σύνδεσης σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. και αδειών εκτέλεσης έργων αξιοποίησης υδατικών πόρων μικρών υδροηλεκτρικών σταθμών και την ως εκ τούτου χρηματοδότηση της υλοποίησης περισσότερων έργων Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α.. (άρθρο 132) Η ανωτέρω δαπάνη εξαρτάται από πραγματικά περιστατικά.

3. Ενδεχόμενη εξοικονόμηση δαπάνης από την τροποποίηση του νέου καθεστώτος στήριξης παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές (καθορισμός επιτοκίου αναγωγής για φωτοβολταϊκές εγκαταστάσεις, κριτήρια κατάταξης σταθμών αυτοπαραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. ανάλογα με το είδος Λειτουργικής Ενίσχυσης που αυτοί λαμβάνουν, τη σύναψη νέων Συμβάσεων Λειτουργικής Ενίσχυσης από συγκεκριμένες περιπτώσεις κατόχων σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α., καθορισμός ανώτατου ορίου συνολικής εγκατεστημένης ισχύος ή Μέγιστης Ισχύος Παραγωγής για τις οριζόμενες κατηγορίες σταθμών προκειμένου αυτοί να ενταχθούν στο καθεστώς στήριξης Λειτουργικής Ενίσχυσης). (άρθρο 131 παρ.1, 3, 5 και 8)

4. Ενδεχόμενη αύξηση εσόδων στην περίπτωση κατάπτωσης εγγυητικών επιστολών που έχουν υποβληθεί για τη συμμετοχή σε ανταγωνιστική διαδικασία υποβολής προσφορών για σταθμούς Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. και για την κατασκευή και θέση σε κανονική ή δοκιμαστική λειτουργία των επιλεγέντων σταθμών. (άρθρο 131 παρ.11) Αντίστοιχα, επέρχεται απώλεια εσόδων της Ρυθμιστικής

Αρχής Ενέργειας [(P.A.E.), φορέας της Γενικής Κυβέρνησης].

Αθήνα, 19 Σεπτεμβρίου 2017

Η Γενική Διευθύντρια κ.α.α.

Αθηναίς Τουρκολιά

ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

(άρθρο 75 παρ. 3 του Συντάγματος)

στο σχέδιο νόμου «Έλεγχος και προστασία του δομημένου περιβάλλοντος»

Από τις προτεινόμενες διατάξεις προκαλούνται τα ακόλουθα οικονομικά αποτελέσματα:

I. Επί του Κρατικού Προϋπολογισμού και των προϋπολογισμών των Ο.Τ.Α. α' και β' βαθμού (φορείς της Γενικής Κυβέρνησης), κατά περίπτωση

1. Εφάπαξ δαπάνη του κρατικού προϋπολογισμού, από την καταβολή έως 31.12.2017, ημερήσιας ελεγκτικής αποζημίωσης, κατά παρέκκλιση των διατάξεων περί αμοιβών συλλογικών οργάνων, για τους ελέγχους που διενεργούνται από τα Κλιμάκια Ελέγχου Διακίνησης και Αποθήκευσης Καυσίμων (Κ.Ε.Δ.Α.Κ). Η εν λόγω δαπάνη εκτιμάται στο ποσό των 73 χιλ. ευρώ περίπου.

(άρθρο 128)

2. Δαπάνη του Κρατικού Προϋπολογισμού, από την κάλυψη των εξόδων της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης του οικισμού Αναργύρων του Δήμου Αμυνταίου Νομού Φλώρινας υπέρ και με δαπάνες του Δημοσίου, καθώς και των εξόδων κοινωνικής αποκατάστασης και οικονομικής στήριξης των κατοίκων του ανωτέρω οικισμού. (άρθρο 147 παρ.2) Η δαπάνη αυτή εξαρτάται από πραγματικά περιστατικά και από την έκδοση σχετικής κοινής υπουργικής απόφασης.

Οι ανωτέρω δαπάνες θα αντιμετωπίζονται από τις πιστώσεις του Κρατικού Προϋπολογισμού.

3. Ετήσια δαπάνη του Κρατικού Προϋπολογισμού και των προϋπολογισμών των Περιφερειών, από την καταβολή επιδομάτων θέσης ευθύνης στους προϊσταμένους των οργανικών μονάδων που συνιστώνται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, στις Περιφέρειες και στις Περιφερειακές Ενότητες, καθώς και από την κάλυψη των λειτουργικών εξόδων των εν λόγω οργανικών μονάδων. (άρθρα 1, 2) Η δαπάνη αυτή, κατά ένα μέρος της θα προσδιορίζεται ειδικότερα με την έκδοση του προεδρικού διατάγματος του άρθρου 1 παράγραφος 3.

4. Ετήσια δαπάνη του κρατικού προϋπολογισμού, των προϋπολογισμών των Περιφερειών και των προϋπολογισμών των Δήμων, από την ανάπτυξη νέων ή την αναβάθμιση, όπου απαιτείται, υφιστάμενων ηλεκτρονικών βάσεων δεδομένων, καθώς και από τη διασύνδεση αυτών, όπου προβλέπεται, με σκοπό την υλοποίηση των δεσμεύσεων του υπό ψήφιση νόμου. (άρθρα 9, 33, 34, 49, 65, 85, 90).

5. Ενδεχόμενη δαπάνη του κρατικού προϋπολογισμού και των προϋπολογισμών των Περιφερειών, από την καταβολή αποζημίωσης στα μέλη των νέων συλλογικών οργάνων, που συνιστώνται σύμφωνα με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις. (άρθρα 3, 12, 17, 18, 22) Το αποτέλεσμα αυτό εξαρτάται από πραγματικά περιστατικά.

6. Εφάπαξ δαπάνη του κρατικού προϋπολογισμού και των προϋπολογισμών των Περιφερειών για την προμήθεια του αναγκαίου υλικοτεχνικού εξοπλισμού για τη λειτουργία των συνιστώμενων μονάδων στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, στις Περιφέρειες και στις Περιφερειακές Ενότητες. (άρθρα 1, 2)

Οι ανωτέρω δαπάνες θα αντιμετωπίζονται από τις πιστώσεις του κρατικού προϋπολογισμού και των προϋπολογισμών των οικείων Ο.Τ.Α. α' και β' βαθμού, κατά περίπτωση.

8. Απώλεια δημοσίων εσόδων, από τη μείωση του ύψους του παραβόλου που καταβάλλεται από τους ενδιαφερόμενους για την υπαγωγή στις νέες ρυθμίσεις για την αντιμετώπιση αυθαιρέτων, η οποία εκτιμάται στο ποσό των 40 εκ ευρώ περίπου ετησίως. (άρθρο 96)

Η εν λόγω απώλεια εσόδων θα αναπληρώνεται από άλλες πηγές εσόδων του κρατικού προϋπολογισμού.

8. Μείωση εσόδων των οικείων Δήμων, από τον επανακαθορισμό του τρόπου υπολογισμού του ποσού εισφοράς σε χρήμα που εισπράττεται σύμφωνα με τον ΚΕΔΕ και αποδίδεται ως έσοδο σε αυτούς, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 του ν. 1337/1983 όπως ισχύουν. (άρθρο 142) Το αποτέλεσμα αυτό εξαρτάται από πραγματικά περιστατικά.

Η εν λόγω απώλεια εσόδων θα αναπληρώνεται από άλλες πηγές εσόδων των οικείων Ο.Τ.Α. α' βαθμού.

II. Επί του προϋπολογισμού του Πράσινου Ταμείου (Ν.Π.Δ.Δ./ φορέας της Γενικής Κυβέρνησης) και επί των ειδικών λογαριασμών που διαχειρίζεται το Ταμείο, κατά περίπτωση

Ετήσια δαπάνη από: α) την ανάπτυξη βάσης δεδομένων με Τίτλο Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ. (άρθρο 67), β) την πληρωμή αποζημιώσεων από τίτλους Μ.Σ.Δ. και αποζημιώσεων για εγκεκριμένους ή δεσμευμένους Κοινόχρηστους Χώρους, καθώς και από την υλοποίηση όλων των δράσεων για τη διασφάλιση του περιβαλλοντικού ισοζυγίου (άρθρα 68, 69, 76, 77). Η δαπάνη εκ της αιτίας αυτής εξαρτάται από πραγματικά περιστατικά.

Οι ανωτέρω δαπάνες θα αντιμετωπίζονται από τους πόρους του Ταμείου και των ειδικών λογαριασμών που αυτό διαχειρίζεται, κατά περίπτωση.

IV. Επί του Ειδικού Λογαριασμού ΕΛΑΠΕ που διαχειρίζεται ο ΛΑΓΗΕ (φορέας της Γενικής Κυβέρνησης)

1. Δαπάνη από την παράταση που δίδεται σε κατ'επάγγελμα αγρότες παραγωγούς ηλεκτρικής ενέργειας για την υποβολή δήλωσης διατήρησης ή μη της ιδιότητάς του κατ'επάγγελμα αγρότη και τον ως εκ τούτου επανακαθορισμό αναδρομικά της τιμής αποζημίωσης ειδικά για το έτος 2016. (άρθρο 130) Η δαπάνη αυτή εκτιμάται στο ποσό των 700 χιλ. ευρώ περίπου.

2. Ενδεχόμενη δαπάνη από:

α) τη συνέχιση καταβολής αυξημένης λειτουργικής ενίσχυσης από τον ΕΛΑΠΕ προς τις οριζόμενες κατηγορίες έργων Α.Π.Ε, για τις οποίες η νέα χαμηλότερη Τιμή Αναφοράς (Τ.Α.), που ορίζεται με υπουργική απόφαση, εφαρμόζεται μετά την παρέλευση τριετίας, (άρθρο 131 παρ.7)

β) την παράταση της διάρκειας ισχύος Αδειών Εγκατάστασης και Οριστικών Προσφορών Σύνδεσης σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. και αδειών εκτέλεσης έργων αξιοποίησης υδατικών πόρων μικρών υδροηλεκτρικών σταθμών και την ως εκ τούτου χρηματοδότηση της υλοποίησης περισσότερων έργων Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α.. (άρθρο 132) Η εν λόγω δαπάνη εξαρτάται από πραγματικά περιστατικά.

Οι ανωτέρω δαπάνες θα αντιμετωπίζονται από τους πόρους του εν λόγω Ειδικού Λογαριασμού.

Αθήνα, 19 Σεπτεμβρίου 2017

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Ευκλ.Τσακαλώτος

Γ. Σταθάκης

ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Π. Σκουρλέτης

ΕΚΘΕΣΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΣΥΝΕΠΕΙΩΝ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ: ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ: ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: Αμαλιάδος 17, 115 23 Αθήνα.

ΤΗΛ: 213 1515 451, 213 1515 452

fax: 210 6436560

e-mail: gramchora@pny.ypeka.gr

ΤΙΤΛΟΣ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΝΟΜΟΥ:

ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΗ ΑΝΑΦΟΡΑ

ΣΤΟ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΚΥΡΙΑΣ ΑΞΙΟΛΟΓΟΥΜΕΝΗΣ ΡΥΘΜΙΣΗΣ:

- Δημιουργία νέας διοικητικής δομής για τον έλεγχο και την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος
- Δημιουργία ενός νέου θεσμικού πλαισίου για τη διαδικασία έκδοσης και ελέγχου οικοδομικών αδειών, με τη δημιουργία τριών κατηγοριών τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών.
- 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 (ΜΣΔ) με τίτλους εισφοράς περιβαλλοντικού ισοζυγίου (ΕΠΙ).
- Διαδικασίες ελέγχου αυθαίρετης δόμησης και υπαγωγή ορισμένων κατηγοριών αυθαιρέτων σε διαδικασία δήλωσης και πληρωμής ενιαίου ειδικού προστίμου προς αναστολή των κυρώσεων.
- Δημιουργία της ηλεκτρονικής πολεοδομικής ταυτότητας Δήμου που θα συντελέσει στην διαφάνεια και παρακολούθηση των διαδικασιών χωρικού σχεδιασμού και θα συμβάλει στην επίσπευση αυτού.
- Θέσπιση ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου για όλα τα κτίρια ανεξαρτήτως χρήσεως

-Θέσπιση ειδικών κατηγοριών ειδικού ενδιαφέροντος και χορήγηση δικαιώματος υπαγωγής

A: ΚΥΡΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΟΥΜΕΝΗ ΡΥΘΜΙΣΗ

1. Αναγκαιότητα

Το πρόβλημα που αντιμετωπίστηκε με την προτεινόμενη ρύθμιση είναι η προστασία του δομημένου περιβάλλοντος, το οποίο χρήζει προστασίας αυτοτελούς και ελέγχου προς όφελος της λειτουργίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος.

Το προς ψήφιση σχέδιου νόμου αποτελεί, μια προσπάθεια θέσπισης νέων, και βελτίωσης υφιστάμενων, διατάξεων, για την συνολική ρύθμιση των ζητημάτων που αφορούν το δομημένο περιβάλλον. Σκοπός αυτού, 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.

Πορίσματα της Διοίκησης και περιβαλλοντικών οργανώσεων, ανέδειξαν ως μείζον περιβαλλοντικό ζήτημα την επιβράδυνση του πολεοδομικού σχεδιασμού, η οποία οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στην ελλιπή ενημέρωση της διοίκησης περί της πραγματικής δόμησης (νόμιμης και αυθαίρετης). Η καταγραφή και δήλωση των αυθαίρετων κατασκευών και κτισμάτων, οδηγεί στην πλήρη και πραγματική πολεοδομική αποτύπωση των περιοχών, και τροφοδοτεί τον πολεοδομικό σχεδιασμό με σαφή και ασφαλή συμπεράσματα περί της περιβαλλοντικής στόχευσης.

Η ουσιαώδης διαφοροποίηση του παρόντος νομοθετήματος από τους προγενέστερους πρόσφατους νόμους ν. 4014/2011 και ν.4178/2013, είναι η ολιστική αντιμετώπιση των αυθαιρέτων ,με τη λειτουργική και θεσμική

διασύνδεση της δήλωσης των αυθαιρέτων με την περιβαλλοντική πολιτική, με τη τροποποίηση του καθεστώτος έκδοσης οικοδομικών αδειών ,την θέσπιση περιοδικών ελέγχων των κατασκευών και καινοτόμων δράσεων του περιβαλλοντικού ισοζυγίου. Για το λόγο αυτό, στο παρόν κεφάλαιο παρατίθενται και αναλύονται εκτενώς τα κριτήρια, οι κατηγορίες και η διαβάθμιση του ενιαίου ειδικού προστίμου που συνεπάγεται η δήλωση υπαγωγής των αυθαιρέτων, προς αποκατάσταση των αδικιών των πολιτών και προς εξυπηρέτηση του θεμελιώδους συνταγματικού κανόνα του άρθρου 4 του Συντάγματος "ισότητας μεταξύ ίσων". Η μη οριζόντια αντιμετώπιση των αυθαιρεσιούχων, και η διαβάθμιση σε κλίμακες, με την εισαγωγή αυστηρότερων κυρώσεων για την υψηλότερη κατηγορία αυθαιρετούντων (κατηγορία 5), καθώς και για την επιβολή προστίμου διατήρησης αυθαιρέτου ίσου με το 100% της αντικειμενικής αξίας του αυθαιρέτου για κάθε έτος διατήρησης αυτού, αναδεικνύει τη θέση του νομοθέτη: μηδενική ανοχή για την αυθαίρετη δόμηση, και θέσπιση αυστηρών ποινικών και διοικητικών κυρώσεων για τις περιπτώσεις τυχόν τέλεσης νέων αυθαιρέτων ή μη δήλωσης των υπαρχόντων.

2. Καταλληλότητα

Οι ρυθμίσεις του παρόντος νόμου στοχεύουν στη:

- 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.

- 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 τη 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 στην 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 (ΜΣΔ) 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.

3. Συνέπειες στην Οικονομία

Οι ρυθμίσεις του παρόντος νομοσχεδίου ουσιαστικώς αφορούν όλους τους πολίτες και ειδικώς τους μηχανικούς, συμβολαιογράφους και υποθηκοφύλακες οι οποίοι συμπράττουν κατά τη μεταβίβαση ακινήτων.

Η χρηματοδότηση όλων των περιβαλλοντικών δράσεων που προβλέπονται θα γίνεται από τους πόρους των προστίμων που προβλέπουν οι διατάξεις οπότε και δεν αναμένεται επιβάρυνση του κρατικού προϋπολογισμού.

4. Συνέπειες στην κοινωνία και στους πολίτες

Η Απλοποίηση της διαδικασίας έκδοσης των οικοδομικών αδειών, και η πραγμάτωση της ηλεκτρονικής διακυβέρνησης θα επιφέρει εκμηδενισμό του χρόνου αναμονής έκδοσης οικοδομικών αδειών, η εξάλειψη φαινομένων διαφθοράς, η αποφόρτιση των υπηρεσιών δόμησης, ταχύτερη εξυπηρέτηση των πολιτών και η προσέλκυση επενδυτών στις περιπτώσεις που ιδίως υπάρχει ολοκληρωμένο κανονιστικό πλαίσιο δόμησης.

Η ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου θα επιφέρει μεγαλύτερη ασφάλεια στις εμπράγματες μεταβιβάσεις και θα διευκολύνει την μεταβίβαση των ακινήτων απαλλάσσοντας τους κτήτορες και δικαιοπαρόχους από συνεχείς ελέγχους.

Αποσυμφόρηση των δικαστηρίων και αποποινικοποίηση των ήσσονος σημασίας παραβάσεων, τα οποία ανήκουν πλέον στην κατηγορία των πολεοδομικών παραβάσεων.

5. Συνέπειες στο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον

Αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος, με σωρεία περιβαλλοντικών δράσεων που περιγράφονται στο Τμήμα Τρίτο του Νομοσχεδίου, όπου ορίζεται το πλαίσιο λειτουργίας της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης, προκειμένου να προωθηθεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός και η αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος.

6. Συνέπειες στη Δημόσια Διοίκηση και την απονομή της Δικαιοσύνης

Το νομοσχέδιο ορίζει, επίσης, τη συγκρότηση, σύνθεση και τις αρμοδιότητες, σε περιφερειακό και κεντρικό επίπεδο:

1. Επιτροπών Προσβασιμότητας
2. Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων
3. Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής

4. Επιτροπών Κρίσης Αυθαιρέτων

5. Επιτροπών Επικινδύνων

Προβλέπεται, επίσης, η σύσταση Επιτροπών Εξέτασης Ενστάσεων επί αυθαιρέτων για αποφόρτιση των ΣΥΠΟΘΑ.

Στοχεύοντας στον πλήρη διαχωρισμό των διαδικασιών αδειοδότησης και ελέγχου, το νομοσχέδιο προχωρά στη δημιουργία ενός μηχανισμού 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, καθώς αποτελείται από δύο διαφορετικά επίπεδα:

1. το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος (Διεύθυνση Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Σχεδιασμού), που θα υπάγεται στη Γενική Γραμματεία Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του ΥΠΕΝ
2. τα Περιφερειακά Παρατηρητήρια (Περιφερειακές Διευθύνσεις Ελέγχου Δόμησης), που θα υπάγονται στην κάθε Περιφέρεια

7. Νομιμότητα

Οι βασικές συνταγματικές επιταγές που διαπνέουν το σύνολο του παρόντος νόμου είναι το άρθρο 24 Σ περί προστασίας του περιβάλλοντος, το οποίο αποτέλεσε τον βασικό άξονα για τον σχεδιασμό των ρυθμίσεων.

Συγκεκριμένα επιδιώχθηκε η πραγμάτωση του περιβαλλοντικού ισοζυγίου και η χρηματοδότηση περιβαλλοντικών δράσεων παράλληλα με την επιτάχυνση του πολεοδομικού σχεδιασμού και την δημιουργία νέων δομών για τον έλεγχο του δομημένου περιβάλλοντος.

Για την υλοποίηση του νόμου και την εφαρμογή του, απαιτείται η παραγωγή κανόνων δευτερογενούς δικαίου (υπουργικών αποφάσεων) καθώς και προεδρικών διαταγμάτων για τα οποία έχουν τεθεί εξουσιοδοτικές διατάξεις στο κείμενο του νόμου.

8. Αρμοδιότητα

Αρμοδιότητα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, της Γενικής Γραμματείας Πολεοδομικού Σχεδιασμού και της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικού-Οικοδομικού Κανονισμού και Αδειοδότησης-Τμήμα Αδειοδότησης.

Συναρμοδιότητα Υπουργών Οικονομικών σε ζητήματα προστίμων και αποζημιώσεων, Δικαιοσύνης και Διαφάνειας και ;Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, Πολιτισμού και Αθλητισμού σε επιμέρους ζητήματα υπουργικών αποφάσεων. Παράλληλα αρμοδιότητα Υπουργείου Εσωτερικών σε ζητήματα διάρθρωσης των νέων υπηρεσιών.

9. Τήρηση Νομοτεχνικών Κανόνων και Κωδικοποίηση

Μέρος του σχεδίου νόμου εξετάστηκε από την Κ.Ε.Ν.Ε. σε τρεις συνεδριάσεις εντός του Ιουλίου 2017 και ενσωματώθηκαν οι παρατηρήσεις που έγιναν στο προς ψήφιση σχέδιο νόμου.

Κατά τη σύνταξη των λοιπών προτεινόμενων ρυθμίσεων έχουν εφαρμοστεί οι νομοτεχνικοί κανόνες και οι οδηγίες της ΚΕΝΕ.

10. Διαφάνεια - Κοινωνική συμμετοχή

Η δημόσια ηλεκτρονική διαβούλευση του σχεδίου νόμου «ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΛΕΓΧΟ ΚΑΙ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ» σχετικά με την προστασία του περιβάλλοντος τόσο του ήδη δομημένου όσο και αυτού που πρόκειται να δομηθεί μελλοντικά, πραγματοποιήθηκε με πρωτοβουλία του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μέσω του δικτυακού τόπου διαβουλεύσεων του www.opengov.gr/minenv/, κατά το χρονικό διάστημα 1 Σεπτεμβρίου 2016 -10 Οκτωβρίου 2016.

Κατά τη διάρκεια της δημόσιας διαβούλευσης καταγράφηκαν 2288 σχόλια επί των άρθρων του νομοσχεδίου.

Ο αριθμός των σχολίων από μόνος του καταδεικνύει το μεγάλο ενδιαφέρον του κόσμου για το συγκεκριμένο νομοσχέδιο.

Τα σχόλια έκαναν απλοί πολίτες, μηχανικοί όλων των ειδικοτήτων, δικηγόροι, συμβολαιογράφοι, δημόσιοι υπάλληλοι, Δημόσιες Υπηρεσίες, Δήμαρχοι, επαγγελματικοί σύλλογοι, επιμελητήρια, διάφοροι επαγγελματικοί φορείς κ.α.

B: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΑΛΛΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ**11. Γενική Αξιολόγηση**

Οι λοιπές διατάξεις αφορούν επιμέρους ζητήματα για ρυθμίσεις αρμοδιότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

12. Διαφάνεια και Διαβούλευση

Η πλειονότητα των διατάξεων αποτέλεσε αντικείμενο εισήγησης φορέων και αιτημάτων προς το Υπουργείο τα οποία εξετάστηκαν από τις Υπηρεσίες και την ΚΕΝΕ.

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΝΟΜΟΥ
που αφορά στον «ΕΛΕΓΧΟ ΚΑΙ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ
ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ»**

ΙΟΥΛΙΟΣ 2017

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: Εισαγωγή - Μεθοδολογία

Η δημόσια ηλεκτρονική διαβούλευση του σχεδίου νόμου «ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΛΕΓΧΟ ΚΑΙ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ» σχετικά με την προστασία του περιβάλλοντος τόσο του ήδη δομημένου όσο και αυτού που πρόκειται να δομηθεί μελλοντικά, πραγματοποιήθηκε με πρωτοβουλία του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μέσω του δικτυακού τόπου διαβουλεύσεων του www.opengov.gr/minenv/, κατά το χρονικό διάστημα 1 Σεπτεμβρίου 2016 –10 Οκτωβρίου 2016.

Τα υποβληθέντα σχόλια καταγράφηκαν και έγιναν αντικείμενο επεξεργασίας ως εξής:

- **Ποσοτικά**, βάσει αριθμού σχολίων ανά άρθρο (βλ. και συνημμένα ηλεκτρονικά υπολογιστικά φύλλα, αναρτημένα στον ως άνω ιστότοπο της διαβούλευσης)
- **Ποιοτικά**, επί τη βάσει των τάσεων που αναδείχθηκαν στη δημόσια διαβούλευση, δηλαδή των κυριότερων ζητημάτων που θεματοποιήθηκαν στα υποβληθέντα σχόλια.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: Ποσοτική ανάλυση των σχολίων στην ηλεκτρονική διαβούλευση

2.1 Κατανομή αριθμού σχολίων ανά άρθρο

Κατά τη διάρκεια της δημόσιας διαβούλευσης καταγράφηκαν **2288 σχόλια** επί των άρθρων του νομοσχεδίου.

Ο αριθμός των σχολίων από μόνος του καταδεικνύει το μεγάλο ενδιαφέρον του κόσμου για το συγκεκριμένο νομοσχέδιο.

Τα σχόλια έκαναν απλοί πολίτες, μηχανικοί όλων των ειδικοτήτων, δικηγόροι, συμβολαιογράφοι, δημόσιοι υπάλληλοι, Δημόσιες Υπηρεσίες, Δήμαρχοι, επαγγελματικοί σύλλογοι, επιμελητήρια, διάφοροι επαγγελματικοί φορείς κ.α.

Σημειώνεται ότι στον κάτωθι πίνακα εμφανίζονται και τα άρθρα τα οποία δεν έλαβαν σχόλια.

Αναλυτικά κατά φθίνοντα αριθμό σχολίων ανά άρθρο έχουμε :

ΣΧΟΛΙΑ ΣΤΑ ΑΡΘΡΑ ΚΑΤΑ ΠΛΗΘΟΣ

ΣΧΟΛΙΑ ΚΑΤΑ ΠΛΗΘΟΣ	ΑΡΘΡΑ
208	<u>Άρθρο 84 Διατάξεις υπολογισμού ενιαίου ειδικού προστίμου</u>
201	<u>Άρθρο 64 Απαιτήση έκδοσης Βεβαίωσης Μηχανικού σε Δικαιοπραξίες, εγγραπτέες πράξεις και άδειες λειτουργίας</u>
165	<u>Άρθρο 83 Δικαιολογητικά υπαγωγής αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του παρόντος</u>

120	<u>Άρθρο 80 Κατηγορίες αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων</u>
83	<u>Άρθρο 92 Έλεγχος δηλώσεων υπαγωγής</u>
65	<u>Άρθρο 72 Περιπτώσεις αυθαιρέτων πριν την 28.07.2011</u>
63	<u>Άρθρο 1 Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος</u>
59	<u>Άρθρο 86 Μειώσεις και επιβαρύνσεις ενιαίου ειδικού προστίμου και καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής</u>
57	<u>Άρθρο 78 Κυρώσεις αυθαιρέτων κατασκευών μετά την 28.07.2011</u>
56	<u>Άρθρο 82 Ρυθμίσεις του ν.δ. 1024/1971 (Α` 232)</u>
51	<u>Άρθρο 70 Απόδειξη χρόνου κατασκευής αυθαιρέτων κατασκευών</u>
49	<u>Άρθρο 110 Μεταβατικές και καταργούμενες διατάξεις</u>
45	<u>Άρθρο 49 Διαδικασία ελέγχου οικοδομικής άδειας</u>
41	<u>Άρθρο 73 Απαγόρευση υπαγωγής</u>
40	<u>Άρθρο 60 Ορισμοί</u>
40	<u>Άρθρο 90 Υπαγωγή αυθαιρέτων για το οποία εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης</u>
38	<u>Άρθρο 87 Μειώσεις Προστίμων σε Ειδικές Ομάδες Πληθυσμού</u>
36	<u>Άρθρο 99 Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις σε παραδοσιακό οικισμό</u>
34	<u>Άρθρο 18 Ταυτότητα Κτιρίου – Σκοπός</u>
33	<u>Άρθρο 7 Σύμβαση</u>
33	<u>Άρθρο 94 Απαγόρευση υπαγωγής λόγω ανάκλησης ή ακύρωσης αδειάς</u>
32	<u>Άρθρο 6 Αρμοδιότητες</u>
30	<u>Άρθρο 20 Συμπλήρωση ταυτότητας – Έκδοση Πιστοποιητικών</u>

29	<u>Άρθρο 63 Απαγόρευση εμπράγματων δικαιωμάτων σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης</u>
26	<u>Άρθρο 91 Ενέργειες αρμόδιων υπηρεσιών</u>
25	<u>Άρθρο 96 Αυθαίρετες κατασκευές εντός στάσιμων οικισμών</u>
23	<u>Άρθρο 50 Δικαιολογητικά για τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας</u>
23	<u>Άρθρο 51 Ισχύς, Αναθεώρηση και Ενημέρωση οικοδομικών αδειών και προεγκρίσεων</u>
22	<u>Άρθρο 22 Περιοδικότητα επανελέγχου ταυτότητας κτιρίου</u>
22	<u>Άρθρο 55 Διαδικασία ελέγχου εφαρμογής οικοδομικών αδειών 22 Σχολ.</u>
22	<u>Άρθρο 81 Ρύθμιση αναστολής και εξαίρεσης από την κατεδάφιση</u>
20	<u>Άρθρο 76 Διαπίστωση και χαρακτηρισμός αυθαιρέτων</u>
18	<u>Άρθρο 43 Οικοδομικές άδειες – Ορισμοί</u>
18	<u>Άρθρο 47 Προέγκριση οικοδομικής άδειας</u>
18	<u>Άρθρο 85 Καταβολή Ενιαίου Ειδικού Προστίμου – Προθεσμίες</u>
17	<u>Άρθρο 2 Περιφερειακές Διευθύνσεις και Τμήματα Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος</u>
17	<u>Άρθρο 44 Αρμόδια όργανα χορήγησης</u>
17	<u>Άρθρο 58 Μητρώο Μελετητών και Επιβλεπόντων Μηχανικών και καθήκοντα</u>
16	<u>Άρθρο 24 Προδιαγραφές και Υπόχρεοι Τήρησης</u>
15	<u>Άρθρο 88 Συμψηφισμός καταβληθέντων προστίμων</u>
13	<u>Άρθρο 89 Αναστολή Επιβολής Κυρώσεων και Είσπραξης Προστίμων</u>
12	<u>Άρθρο 11 Περιφερειακά Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (ΠΕΣΑ)</u>
12	<u>Άρθρο 16 Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων</u>
12	<u>Άρθρο 71 Κατηγορίες αυθαιρέτων μετά την 28.07.2011</u>

12	<u>Άρθρο 111 Έναρξη ισχύος</u>
11	<u>Άρθρο 3 Αρμοδιότητες και πόροι</u>
11	<u>Άρθρο 21 Διαδικασία Έναρξης και Ενημέρωσης</u>
11	<u>Άρθρο 100 Αυθαίρετες κατασκευές σε διατηρητέο κτίριο</u>
11	<u>Άρθρο 104 Αυθαίρετες κατασκευές σταυλικών εγκαταστάσεων</u>
10	<u>Άρθρο 8 Μητρώα</u>
10	<u>Άρθρο 10 Λειτουργία</u>
10	<u>Άρθρο 28 Επίσπευση πολεοδομικού σχεδιασμού</u>
10	<u>Άρθρο 45 Ηλεκτρονικές Υπηρεσίες</u>
10	<u>Άρθρο 69 Διακρίσεις αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης</u>
9	<u>Άρθρο 77 Προσφυγή</u>
9	<u>Άρθρο 93 Τιμή Ζώνης</u>
9	<u>Άρθρο 98 Αυθαίρετες κατασκευές ακινήτων Δημοσίου Ενδιαφέροντος</u>
8	<u>Άρθρο 48 Χορήγηση οικοδομικής άδειας</u>
8	<u>Άρθρο 54 Εκτέλεση οικοδομικών αδειών</u>
8	<u>Άρθρο 65 Απαγόρευση σύνδεσης αυθαίρετων κτισμάτων με δίκτυα κοινής ωφέλειας</u>
7	<u>Άρθρο 5 Συγκρότηση ΣΑ</u>
7	<u>Άρθρο 17 Επιτροπή προσβασιμότητας</u>
6	<u>Άρθρο 14 Σύνθεση</u>
6	<u>Άρθρο 19 Ορισμοί 6 Σχολ.</u>

6	<u>Άρθρο 23 Έλεγχος στοιχείων ταυτότητας κτιρίου</u>
6	<u>Άρθρο 66 Δημιουργία δορυφορικών χαρτών και ενιαίας βάσης αναφοράς</u>
5	<u>Άρθρο 9 Θητεία</u>
5	<u>Άρθρο 34 Βαρυνόμενα ακίνητα</u>
5	<u>Άρθρο 39 Έννοιες και περιορισμοί που ισχύουν για την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο</u>
5	<u>Άρθρο 59 Καταργούμενες διατάξεις</u>
5	<u>Άρθρο 68 Δημιουργία μονάδων κοινωνικής κατοικίας</u>
5	<u>Άρθρο 75 Εντοπισμός αυθαιρέτων</u>
5	<u>Άρθρο 105 Αυθαίρετες κατασκευές σε κτίρια που αποδόθηκαν στους δικαιούχους από τον πρώην Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ).</u>
4	<u>Άρθρο 13 Αρμοδιότητες</u>
4	<u>Άρθρο 36 Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (Ζ.Υ.Σ.)</u>
4	<u>Άρθρο 37 Ζώνες Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή (Ζ.Α.Ε.Σ)</u>
4	<u>Άρθρο 57 Κυρώσεις</u>
4	<u>Άρθρο 67 Σύνδεση του αριθμού οικοδομικής άδειας με τα δελτία αποστολής οικοδομικών υλικών</u>
4	<u>Άρθρο 97 Αυθαίρετα κτίσματα σε εξαγορασμένα ακίνητα και σε ακίνητα ιδιοκτησίας της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε</u>
3	<u>Άρθρο 12 Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ)</u>
3	<u>Άρθρο 26 Κυρώσεις</u>
3	<u>Άρθρο 31 Τράπεζα Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων</u>
3	<u>Άρθρο 33 Τίτλος Δικαιώματος Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.)</u>
3	<u>Άρθρο 42 Καταργούμενες διατάξεις</u>

3	<u>Άρθρο 79 Τρόπος καταβολής και απόδοσης προστίμων</u>
3	<u>Άρθρο 95 Έντυπη διαδικασία</u>
3	<u>Άρθρο 102 Αυθαίρετες κατασκευές κεραιών</u>
3	<u>Άρθρο 103 Αυθαίρετες κατασκευές τουριστικών εγκαταστάσεων</u>
3	<u>Άρθρο 106 Αυθαίρετες κατασκευές μονάδων ιχθυοκαλλιέργειας</u>
2	<u>Άρθρο 27 Ηλεκτρονική Πολεοδομική Ταυτότητα Δήμου</u>
2	<u>Άρθρο 29 Ηλεκτρονική ταυτότητα θεσμοθετημένων κοινόχρηστων χώρων</u>
2	<u>Άρθρο 38 Δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου σε ΖΑΕΣ</u>
2	<u>Άρθρο 46 Αυτεπάγγελτη αναζήτηση στοιχείων από τις ΥΔΟΜ μέσω ηλεκτρονικής διαδικασίας</u>
2	<u>Άρθρο 52 Τήρηση Μητρώου οικοδομικών αδειών</u>
2	<u>Άρθρο 56 Αποπεράτωση έργου και σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας</u>
2	<u>Άρθρο 61 Ειδικές αρμοδιότητες Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος σε θέματα πρόληψης αυθαίρετης δόμησης</u>
2	<u>Άρθρο 62 Καταγραφή αυθαίρετης δόμησης</u>
2	<u>Άρθρο 74 Ηλεκτρονική διαδικασία εντοπισμού, ελέγχου και καταγραφής αυθαιρέτων</u>
1	<u>Άρθρο 4 Ετήσιες εκθέσεις</u>
1	<u>Άρθρο 15 Λειτουργία</u>
1	<u>Άρθρο 25 Έντυπα</u>
1	<u>Άρθρο 30 Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και Τράπεζα δικαιωμάτων δόμησης και κοινοχρήστων χώρων – Ορισμοί</u>
1	<u>Άρθρο 35 Ωφελούμενα ακίνητα</u>
1	<u>Άρθρο 40 Εξουσιοδοτήσεις</u>

1	<u>Άρθρο 41 Μεταβατικές διατάξεις</u>
1	<u>Άρθρο 53 Έντυπο οικοδομικής άδειας</u>
1	<u>Άρθρο 101 Αυθαίρετες κατασκευές πλησίον γραμμών υψηλής τάσης</u>
1	<u>Άρθρο 108 Αυθαίρετες κατασκευές κοινωφελών κτιρίων και συνοδών εγκαταστάσεων</u>
0	<u>Άρθρο 32 Γενικές διατάξεις</u>
0	<u>Άρθρο 107 Αυθαίρετες κατασκευές σε παραμεθόριες περιοχές των περιφερειακών ενοτήτων Ξάνθης, Ροδόπης και Έβρου</u>
0	<u>Άρθρο 109 Εξουσιοδοτικές διατάξεις</u>
2288	

Όπως διαπιστώνεται από τον ανωτέρω πίνακα, τον μεγαλύτερο αριθμό σχολίων, ήτοι 208, συγκέντρωσε το Άρθρο 84 «Διατάξεις υπολογισμού ενιαίου ειδικού προστίμου», με δεύτερο, με 201 σχόλια, το Άρθρο 64 «Απαιτήση έκδοσης Βεβαίωσης Μηχανικού σε Δικαιοπραξίες, εγγραπτές πράξεις και άδειες λειτουργίας» . Αναλυτικότερα, με φθίνουσα κατάταξη βάσει του αριθμού σχολίων στα άρθρα που έλαβαν > 40 σχόλια έχουμε τον παρακάτω πίνακα :

ΣΧΟΛΙΑ ΚΑΤΑ ΠΛΗΘΟΣ	ΑΡΘΡΑ
208	<u>Άρθρο 84 Διατάξεις υπολογισμού ενιαίου ειδικού προστίμου</u>
201	<u>Άρθρο 64 Απαιτήση έκδοσης Βεβαίωσης Μηχανικού σε Δικαιοπραξίες, εγγραπτές πράξεις και άδειες λειτουργίας</u>
165	<u>Άρθρο 83 Δικαιολογητικά υπαγωγής αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του παρόντος</u>
120	<u>Άρθρο 80 Κατηγορίες αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων</u>
83	<u>Άρθρο 92 Έλεγχος δηλώσεων υπαγωγής</u>
65	<u>Άρθρο 72 Περιπτώσεις αυθαιρέτων πριν την 28.07.2011</u>

63	<u>Άρθρο 1 Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος</u>
59	<u>Άρθρο 86 Μειώσεις και επιβαρύνσεις ενιαίου ειδικού προστίμου και καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής</u>
57	<u>Άρθρο 78 Κυρώσεις αυθαιρέτων κατασκευών μετά την 28.07.2011</u>
56	<u>Άρθρο 82 Ρυθμίσεις του ν.δ. 1024/1971 (Α' 232)</u>
51	<u>Άρθρο 70 Απόδειξη χρόνου κατασκευής αυθαιρέτων κατασκευών</u>
49	<u>Άρθρο 110 Μεταβατικές και καταργούμενες διατάξεις</u>
45	<u>Άρθρο 49 Διαδικασία ελέγχου οικοδομικής άδειας</u>
41	<u>Άρθρο 73 Απαγόρευση υπαγωγής</u>
40	<u>Άρθρο 60 Ορισμοί</u>
40	<u>Άρθρο 90 Υπαγωγή αυθαιρέτων για το οποία εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης</u>

2.2. Στάση των συμμετεχόντων στη δημόσια διαβούλευση συνολικά

Κατόπιν εξέτασης των 2.288 σχολίων που υποβλήθηκαν στη δημόσια διαβούλευση, σημειώνονται τα εξής ως προς τη στάση των συμμετεχόντων σε αυτήν:

Αρκετά σχόλια αναφέρονται στη διαδικασία της διαβούλευσης ή/και στη μορφή του υπό διαβούλευση κειμένου.

Επίσης κάποια σχόλια είναι προτάσεις / παρατηρήσεις επί του περιεχομένου του υπό διαβούλευση κειμένου.

Σχετικά με τα συμπεράσματα που συνάγονται από την εκδήλωση της στάσης των συμμετεχόντων στην ηλεκτρονική δημόσια διαβούλευση, βλ. και Κεφάλαιο 4 (Συμπεράσματα).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: Ανάλυση σχολίων κατ' άρθρο

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΜΕΣΑ ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Α - ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Α: ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ - ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ - ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ

Άρθρο 1. Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος

Έγιναν 63 σχόλια, σχετικά :

- Με τις νέες υπηρεσίες των Παρατηρητηρίων, που θα ελέγχουν το δομημένο περιβάλλον,
- Σε κάποια σχόλια θεωρούνται περιττές οι νέες υπηρεσίες, όταν υπάρχουν ήδη αρκετές με τις ίδιες αρμοδιότητες. Το μεγαλύτερο μέρος των αρμοδιοτήτων του Παρατηρητηρίου ήδη καλύπτεται από υφιστάμενες αρχές και υπηρεσίες, όπως οι κατά τόπους ΥΔΟΜ και η Γενική Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας
- Με το ότι ο νέος νόμος είναι ένα πολυνομοσχέδιο το οποίο και προσπαθεί να ενώσει πολλούς νόμους μαζί ώστε να ελεγχθεί όσο το δυνατόν όχι μόνο να καταγραφεί, ελεγχθεί και ρυθμιστεί η αυθαίρετη δόμηση αλλά να δημιουργηθεί ένας μηχανισμός ελέγχου της δόμησης και των κατασκευών σε μια ενιαία πλατφόρμα και να δημιουργηθεί ένας μηχανισμός ελέγχου εφ' όρου ζωής μιας κατασκευής.
- Με το ότι ο νέος νόμος δεν είναι νέος αλλά επανάληψη του υπάρχοντος ν. 4178/13 με μικροαλλαγές και μικρότερα πρόστιμα.
- Με την εισπρακτική μανία του κράτους ! που θα πρέπει να σταματήσει.
- Με την απόσυρση του νέου νόμου και να δοθεί παράταση στον παλαιό,
- Διατυπώθηκαν γενικά σχόλια - παρατηρήσεις για το θεσμικό πλαίσιο

Άρθρο 2 Περιφερειακές Διευθύνσεις και Τμήματα Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος.

Έγιναν 17 σχόλια, σχετικά :

- Με την ονομασία του Παρατηρητηρίου και κατά πόσο αυτή εκφράζει τις αρμοδιότητες ελέγχου που ασκεί αυτό.
- Με τον τρόπο στελέχωσης των υπηρεσιών αυτών
- Με την δυνατότητα της τοπικής αυτοδιοίκησης να προβεί σε ουσιαστικό έλεγχο των αυθαιρέτων.

Άρθρο 3 Αρμοδιότητες και πόροι

Έγιναν 11 σχόλια, σχετικά :

- Με αρμοδιότητες του Παρατηρητηρίου επί θεμάτων προσβασιμότητας των ατόμων με αναπηρία,
- Με τη σαφή διάκριση των αρμοδιοτήτων των παρατηρητηρίων με τις ΥΔΟΜ,
- Με την αντιμετώπιση εκκρεμών υποθέσεων των τμημάτων αυθαιρέτων από τα παρατηρητήρια,
- Με τους Πόρους του Παρατηρητηρίου για εξασφάλιση της δυνατότητας λειτουργίας τους.

Άρθρο 4. Ετήσιες εκθέσεις .

Έγινε 1 σχόλιο, σχετικά :

- Με την παροχή κατευθυντηρίων οδηγιών από την Διεύθυνση Παρατηρητηρίου προς τα περιφερειακά τμήματα για τις προτεραιότητες του επόμενου έτους.

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Β – ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Α: ΣΥΜΒΟΥΛΙΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ

Άρθρο 5. Συγκρότηση ΣΑ

Έγιναν 7 σχόλια, σχετικά :

- Με συμμετοχή εκπροσώπων της περιφέρειας στα ΣΑ
- Τη Συγκρότηση συμβουλίων Αρχιτεκτονικής Αιγαίου και Ιονίου
- Τη μη συμμετοχή πολιτικού μηχανικού στα ΣΑ...
- Την απαραίτητη συμμετοχή πολιτικού μηχανικού στα ΣΑ και αρχιτέκτονα στις επιτροπές επικινδύνων.

Άρθρο 6. Αρμοδιότητες ΣΑ

Έγιναν 32 σχόλια, σχετικά με :

- Την αμοιβή ελεύθερων επαγγελματιών για την συμμετοχή τους στα ΣΑ
- Τη σύσταση κοινών επιτροπών ελέγχου με Υπουργείο Πολιτισμού στα θέματα αρμοδιότητας τους για να αντιμετωπιστεί το πρόβλημα αντιφατικών γνωμοδοτήσεων και καθυστερήσεων,
- Τη σύγκρουση αρμοδιοτήτων με υπηρεσίες Νεωτέρων μνημείων του ΥΠΠΟΑ και τον αρχαιολογικό νόμο,
- το ρόλο του ΣΑ στα κτίρια προ 55 και να περιοριστεί σε αυτά που παρουσιάζουν αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον,
- τη συμπλήρωση και επικαιροποίηση των αρμοδιοτήτων των ΣΑ με διάσπαρτες διατάξεις.

Άρθρο 7. Σύμβαση ΣΑ

Έγιναν 33 σχόλια, σχετικά :

- Με την δυνατότητα οι εκπρόσωποι του ΤΕΕ ή του ΣΑΔΑΣ να είναι και δημόσιοι υπάλληλοι,
- Διαδικασία απομάκρυνσης μέλους που δεν ανταποκρίνεται στα καθήκοντα του,
- Μη συμμετοχή πολιτικού μηχανικού στα ΣΑ,
- Επαναφορά εκπροσώπων του ΥΠΠΟΑ στα ΣΑ,
- Όλα τα μέλη να έχουν τα ίδια προσόντα.

Άρθρο 8. Μητρώα ΣΑ

- Έγιναν 10 σχόλια, σχετικά
- Με την δημιουργία μητρώου πολιτικών μηχανικών κατ' αντιστοιχία με το μητρώο αρχιτεκτόνων,
- Περιορισμός του μητρώου πολιτικών μηχανικών με ελάχιστο όριο έγγραφης 15 έτη.

Άρθρο 9. Θητεία ΣΑ

Έγιναν 5 σχόλια, σχετικά

- Με την μονοετή θητεία των μελών εκπροσώπων του ΤΕΕ και του ΣΑΔΑΣ.

Άρθρο 10. Λειτουργία ΣΑ

Έγιναν 10 σχόλια, σχετικά :

- με το να γίνονται πιο συχνά – εβδομαδιαία – οι συνεδριάσεις των Σ.Α.
- να οριστεί η απαρτία με 5 μέλη,

- να θεσπιστούν ειδικοί κανόνες λειτουργίας των Σ.Α.
- να μην ελέγχονται όλα τα ειδικά κτίρια, αλλά να τεθούν συγκεκριμένες προδιαγραφές,
- Να γίνεται αιτιολόγηση της απόρριψης των μελετών.

Άρθρο 11. Περιφερειακά Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (ΠΕΣΑ)

Έγιναν 12 σχόλια, σχετικά :

- Να επιλέγονται μέλη με συγκροτημένες γνώσεις, ικανότητες, δεξιότητες κλπ προσόντα,
- Να μην συμμετέχουν Πολιτικοί μηχανικοί στα Σ.Α. & ΠΕ.Σ.Α.,
- Να συμμετέχουν μέλη ΔΕΠ της σχολής Αρχιτεκτόνων,
- Να συμμετέχουν μέλη της Ε.Ε.Τ.Ε.Μ. (ΤΕΙ),
- Με τη θετική ύπαρξη των ΠΕ.Σ.Α. σαν δευτεροβάθμιο όργανο των Σ.Α.,
- Να συμμετέχουν και Τοπογράφοι.

Άρθρο 12. Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ)

Έγιναν 3 σχόλια, σχετικά :

- με τη συμπλήρωση σε ότι αφορά τη συγκρότηση του ΚΕ.ΣΑ.ΜΑ.Θ. και του ΚΕ.ΣΑ.Α.

Άρθρο 13. Αρμοδιότητες ΚΕΣΑ

Έγιναν 4 σχόλια, παρόμοια με τα σχόλια του άρθρου 12 και σχετικά :

- με τη συμπλήρωση σε ότι αφορά τη συγκρότηση του ΚΕ.ΣΑ.ΜΑ.Θ. και του ΚΕ.ΣΑ.Α.

Άρθρο 14. Σύνθεση

Έγιναν 6 σχόλια, σχετικά :

- Να μην συμμετέχουν Πολιτικοί μηχανικοί στα Σ.Α. & ΠΕ.Σ.Α.
- Να συμμετέχουν μέλη ΔΕΠ της σχολής Αρχιτεκτόνων, με ειδίκευση στην προστασία, συντήρηση και αποκατάσταση αρχιτεκτονικών μνημείων και με ειδίκευση στο βιοκλιματικό σχεδιασμό ή στο σχεδιασμό τοπίου,
- Να συμμετέχουν μέλη της Ε.Ε.Τ.Ε.Μ. (ΤΕΙ)
- Να συμμετέχει αρχιτέκτονας τοπίου.

Άρθρο 15. Λειτουργία

Έγινε 1 σχόλιο :

- Οι συνεδριάσεις να δύνανται να πραγματοποιούνται και με τηλεδιάσκεψη.

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ – ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Α: ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΕΞΕΤΑΣΗΣ ΠΡΟΣΦΥΓΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑΣ

Άρθρο 16. Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων

Έγιναν 12 σχόλια, σχετικά :

- Να γίνει η θητεία 3-ετής,
- Οι συμμετέχοντες να έχουν πολύ καλές γνώσεις της Πολεοδομικής νομοθεσίας,
- Να μη συμμετέχουν μηχανικοί από το Δήμο,
- Να υπάρχει ένας εκπρόσωπος από το Δήμο,
- να συμμετέχουν μηχανικοί ΤΕΙ,
- οι επιτροπές να λειτουργούν δημοκρατικά γύρω από ένα τραπέζι και όχι σαν

- δικαστήρια,
- με τη ορθότητα μεταφοράς των προσφυγών των αυθαιρέτων στην επιτροπή εξέτασης προσφυγών και όχι στα ΣΥΠΟΘΑ.

Άρθρο 17. Επιτροπή προσβασιμότητας

Έγιναν 7 σχόλια, σχετικά :

- με τη θετική ύπαρξη των επιτροπών προσβασιμότητας,
- να συμπεριληφθεί εκπρόσωπος του Υπουργείου Υγείας,
- να μην αποκλείονται οι μηχανικοί της Ε.Ε.Τ.Ε.Μ.
- να υπάρχει εκπρόσωπος της Ε.Σ.Α.μεΑ (Εθνικής Συνομοσπονδίας Ατόμων με Αναπηρία).

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ – ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Α: ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΚΤΙΡΙΟΥ

Άρθρο 18. Ταυτότητα Κτιρίου - Σκοπός

Έγιναν 34 σχόλια, σχετικά :

- Δαπανηρή διαδικασία όσον αφορά τις αμοιβές του μηχανικού για την σύνταξη της ταυτότητας κτιρίου
- Ο έλεγχος να γίνεται από μηχανικούς του Δημόσιου,
- Υποχρέωση σύνταξης της ταυτότητας κτιρίου μετά από δεκαετία,
- Να προβλέπονται κυρώσεις για τους υπόχρεους ενημέρωσης που δεν συμμορφώνονται
- Αρνητική συγκύρια λόγω οικονομικής κρίσης,
- Θετικό και απαραίτητο μέτρο για την ασφάλεια των κτιρίων και για αποτροπή νέων παραβάσεων,
- Σύνταξη δελτίου Δομικού ελέγχου κατά τις διεθνείς πρακτικές,
- Σκοπός της ταυτότητας είναι η απασχόληση των μηχανικών .

Άρθρο 19. Ορισμοί

Έγιναν 6 σχόλια, σχετικά :

- Με την τήρηση αρχείου ταυτότητας και να περιοριστεί στην τήρηση αντιγράφου της ταυτότητας κτιρίου,
- Με την ταυτότητα κτιρίου να ισχύει για όλα τα κτίρια.

Άρθρο 20. Συμπλήρωση ταυτότητας –έκδοση πιστοποιητικών

Έγιναν 30 σχόλια, σχετικά :

- Να απαλειφθεί η πρόβλεψη για σύνταξη κατόψεων της υπάρχουσας κατάστασης,
- Τι προβλέπεται για στατικά ανεπαρκή κτίρια,
- Συνέπειες σε περίπτωση μη συμπλήρωσης ταυτότητας,
- Η αναφορά της ταυτότητας να είναι για οριζόντια ιδιοκτησία και όχι για κτίριο
- Η ταυτότητα των κτιρίων να γίνει από τους δήμους.

Άρθρο 21 Διαδικασία Έναρξης και Ενημέρωσης

Έγιναν 11 σχόλια, σχετικά :

- Σε περίπτωση που διαπιστώνονται αυθαιρεσίες να προβλέπεται διαδικασία συμπλήρωσης,
- Ταυτότητα είναι αναγκαίο μέτρο αλλά να μη γίνει με βιαστικές κινήσεις,
- Παροχή ουσιαδών οικονομικών κινήτρων για σύνταξη της ταυτότητας.

Άρθρο 22 Περιοδικότητα επανέλεγχου ταυτότητας κτιρίου

Έγιναν 22 σχόλια, σχετικά :

- Να γίνεται επανέλεγχος κατά τις μεταβιβάσεις,
- Δεν χρειάζεται επανέλεγχος παρά μόνο συμπλήρωση της ταυτότητας για κάθε αλλαγή,
- Ο περιοδικός έλεγχος αποσκοπεί στην αμοιβή μηχανικού.

Άρθρο 23 Έλεγχος στοιχείων ταυτότητας κτιρίου

Έγιναν 6 σχόλια, σχετικά :

- Δειγματοληπτικός έλεγχος σε μεγαλύτερο ποσοστό από το 3%,
- Απαράδεκτη η χρέωση κάθε 5 χρόνια,
- Ο ελεγκτής δόμησης να ελέγχει μόνο τη συμπλήρωση των στοιχείων και όχι την νομιμότητα.

Άρθρο 24 Προδιαγραφές και Υπόχρεοι Τήρησης

Έγιναν 16 σχόλια, σχετικά :

Άρθρο 25 Έντυπα

Έγινε 1 σχόλιο.

Άρθρο 26 Κυρώσεις

Έγιναν 3 σχόλια, σχετικά :

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β' ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Α – ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Β: ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟ ΙΣΟΖΥΓΙΟ

Το εν λόγω υποκεφάλαιο Α του κεφαλαίου Β του προτεινόμενου σχεδίου νόμου, προβλέπει, την καταγραφή, τον έλεγχο και την επίσπευση υλοποίησης του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού (εφεξής: χωρικού σχεδιασμού), καθώς και, την ενεργοποίηση του θεσμού της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.).

Για τα 15 άρθρα (27-42: εφεξής «αρχικά άρθρα») του εν λόγω υποκεφαλαίου, το οποίο με τις διατάξεις του προτεινόμενου σχεδίου νόμου αποτελεί, πλέον, το τμήμα Γ «Έλεγχος υλοποίησης χωρικού σχεδιασμού και περιβαλλοντικό ισοζύγιο» απαρτιζόμενο από 16 άρθρα (64-80: εφεξής «τελικά άρθρα»), υποβλήθηκαν στην δημόσια ηλεκτρονική διαβούλευση 47 σχόλια. Τα σχόλια αυτά, αντιπροσωπεύουν ένα ιδιαίτερα μικρό ποσοστό (2,05%) των 2.288 σχολίων που υποβλήθηκαν συνολικά για τα 111 αρχικά άρθρα του σχεδίου νόμου, με κατά μέσο όρο μόλις 3,13 σχόλια ανά άρθρο, ενώ ο γενικός μέσος όρος ανέρχεται στα 20,61 σχόλια ανά άρθρο.

Ο ιδιαίτερα μικρός αριθμός σχολίων, εκτιμάται ότι οφείλεται, αφενός μεν, στην απαξίωση του θεσμού της Μ.Σ.Δ. στην δημόσια κοινή γνώμη και την επιστημονική κοινότητα λόγω της

κρίσεως των διατάξεων του ως αντισυνταγματικών από το Σ.τ.Ε. που τον έχουν καταστήσει ανενεργό ήδη από το 2007, αφετέρου δε, στην πολυπλοκότητα και δυσκολία εφαρμογής, τόσο των διατάξεων της Μ.Σ.Δ. όσο και αυτών που αφορούν στην καταγραφή, τον έλεγχο και την επίσπευση του πλαισίου χωρικού σχεδιασμού (βλ. και Αιτιολογική Έκθεση τμήματος Γ του προτεινόμενου σχεδίου νόμου).

Άλλωστε, η παραπάνω διαπίστωση εντείνεται από το γεγονός, ότι επί των 47 σχολίων του εν λόγω υποκεφαλαίου, 15 σχόλια, ήτοι σημαντικό ποσοστό 31,91% αυτών, δεν αφορούν προτάσεις ή παρατηρήσεις επί ζητημάτων ουσίας, αλλά αντιθέτως, 10 σχόλια διορθώνουν ή επισημαίνουν γραμματικά και νομικά παροράματα ή ασάφειες, και, 5 σχόλια υποβλήθηκαν εκ παραδρομής, είτε με μεταγενέστερη αναγνώριση της εσφαλμένης βάσης τους, είτε ως διπλές καταχωρίσεις, είτε μη αφορώντας το εν λόγω υποκεφάλαιο.

Περαιτέρω, τα περισσότερα σχόλια του εν λόγω υποκεφαλαίου υποβλήθηκαν επί των αρχικών άρθρων:

Άρθρο 28 «Επίσπευση πολεοδομικού σχεδιασμού» με 10 σχόλια (21,28% των σχολίων του υποκεφαλαίου),

Άρθρο 34 « Βαρυνόμενα ακίνητα», και, 39 «Έννοιες και περιορισμοί που ισχύουν για την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο» με 5 σχόλια για αμφότερα (10,64% των σχολίων του υποκεφαλαίου για αμφότερα), και,

Άρθρο 36 «Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (Ζ.Υ.Σ.)», και, 37 «Ζώνες Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή» με 4 σχόλια για αμφότερα (8,51% των σχολίων του υποκεφαλαίου για αμφότερα).

Η ανάλυση κατ' άρθρο των σχολίων του εν λόγω υποκεφαλαίου έχει ως εξής:

Άρθρο 27.

Ηλεκτρονική Πολεοδομική Ταυτότητα Δήμου

Έγιναν 2 σχόλια, σχετικά με :

- Την ανάγκη ταυτοποίησης των περιοχών εκτός σχεδίου με εκκρεμή πολεοδομική μελέτη.
- Την συμπλήρωση αρίθμησης της πρώτης παραγράφου.

Άρθρο 28.

Επίσπευση πολεοδομικού σχεδιασμού

Έγιναν 10 σχόλια, σχετικά με:

- Την ανάγκη ταυτοποίησης των εν τοις πράγμασι δασικών εκτάσεων, ρεμάτων, των εκτός και εντός σχεδίου περιοχών, και τον εξορθολογισμό της διαδικασίας του πολεοδομικού σχεδιασμού.
- Την έλλειψη έκδοσης των προδιαγραφών εκπόνησης μελετών του ν. 4269/2014
- Την απουσία σαφών χρονοδιαγραμμάτων σύνταξης και έγκρισης Γ.Π.Σ. και πολεοδομικών μελετών
- Την συχνή ασυμβατότητα χρήσεων γης, μεταξύ χωροταξικού (Γ.Π.Σ.) και πολεοδομικού σχεδιασμού (Σχέδιο Πόλης).
- Την εκτενή, καταγραφή των προβλημάτων των πολεοδομικών μελετών και την διατύπωση προτάσεων για την επιτάχυνση της έγκρισής τους (σχόλιο Τ.Ε.Ε.-Τ.Α.Κ.).
- Την ανάθεση σε ιδιώτες μηχανικούς της εκπόνησης με, ίδια μέσα και έξοδα, των χωροταξικών, πολεοδομικών, γεωλογικών, περιβαλλοντικών κ.α. μελετών, και την αποπληρωμή αυτών, διαμέσου εισφοράς επί των οικοδομικών αδειών, συμβολαίων κ.ά.
- Την σύνταξη των εγκεκριμένων Σχεδίων Πόλης χωρίς συντεταγμένες Ε.Γ.Σ.Α. 87, και

την συχνή εφαρμογή αυτών στο έδαφος, με σφάλματα και ανακρίβειες.

Άρθρο 29.

Ηλεκτρονική ταυτότητα θεσμοθετημένων κοινόχρηστων χώρων

Έγιναν 2 σχόλια, σχετικά με :

- Την ανάγκη ειδικής καταγραφής των Κ.Χ. που το χρονικό διάστημα απαλλοτρίωσης έχει ξεπεράσει το εύλογο χρονικό διάστημα και αυτή έχει αυτοδίκαια ακυρωθεί.
- Την ανάγκη διευκρίνισης της αρμοδιότητας καταγραφής των Κ.Χ. των ιδιωτικών συνεταιρισμών, μεταξύ των τελευταίων και των οικείων Δήμων.

Άρθρο 30.

Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και Τράπεζα δικαιωμάτων δόμησης και κοινοχρήστων χώρων – Ορισμοί

Έγινε 1 σχόλιο, σχετικά με :

- Την έλλειψη αιτιολόγησης της νέας νομοθετικής ρύθμισης για την Μ.Σ.Δ., ενόψει της μη εφαρμογής του ήδη ισχύοντος νομικού πλαισίου.

Άρθρο 31.

Τράπεζα Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων

Έγιναν 3 σχόλια, σχετικά με :

- Την διόρθωση γραμματικού παροράματος και την νοηματική συμπλήρωση/διευκρίνιση των διατάξεων των παρ. 4β και 4γ.
- Την πρόβλεψη δυνατότητας απευθείας αποζημίωσης, των κατόχων εκκρεμών τίτλων Μ.Σ.Δ. που δεν έχουν έως και σήμερα υλοποιηθεί, λόγω κρίσεως των σχετικών διατάξεων ως αντισυνταγματικών από το Σ.τ.Ε., χωρίς την απαιτούμενη έως και σήμερα δικαστική διαδικασία αποζημίωσης.

Άρθρο 32.

Γενικές διατάξεις

Δεν επιτράπη ο σχολιασμός του εν λόγω άρθρου.

Άρθρο 33.

Τίτλος Δικαιώματος Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.)

Έγιναν 3 σχόλια, σχετικά με :

- Την πρόβλεψη ευεργετικών ρυθμίσεων για τους κατόχους εκκρεμών τίτλων Μ.Σ.Δ. που δεν έχουν έως και σήμερα υλοποιηθεί, και συγκεκριμένα: την κατά προτεραιότητα υλοποίηση τους όταν είναι και ιδιοκτήτες ωφελούμενων, την δυνατότητα μεταβίβασης τους κατόπιν δικαστικών αποφάσεων, την ελάφρυνση τους από φόρους ιδιοκτησίας, και την επιτάχυνση και χρονική οριοθέτηση της διαδικασίας υλοποίησής τους.
- Την αύξηση χαμηλών συντελεστών δόμησης (Σ.Δ.), και ειδικότερα 0,60, σε πρωτεύουσες νομών, μέσω Μ.Σ.Δ.
- Την συμπλήρωση των αρμοδιοτήτων της οικείας περιφερειακής Διεύθυνσης του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος που προβλέπονται στο άρθρο 3 του παρόντος σχεδίου νόμου με την έκδοση Τίτλου Μ.Σ.Δ.

Άρθρο 34.

Βαρυνόμενα ακίνητα

Έγιναν 5 σχόλια, σχετικά με :

Την συμπερίληψη στα βαρυνόμενα ακίνητα, όσων:

- έχουν υπολειπόμενο σ.δ και, είτε δεν μπορούν να τον αξιοποιήσουν, λόγω

εξάντλησης των υπολοίπων πολεοδομικών μεγεθών, του ύψους ή του όγκου, είτε δεν θέλουν να τον χρησιμοποιήσουν.

- προσφερθούν από τους ιδιοκτήτες τους οικειοθελώς, ως κοινόχρηστοι χώροι, ενώ όσοι κατέχουν ιδιοκτησίες που ρυμοτομούνται να μην είναι υποχρεωμένοι να δεχτούν την αποζημίωση τους μέσω Τίτλου Μ.Σ.Δ.
- βρίσκονται εντός παραδοσιακών οικισμών.

Άρθρο 35.

Ωφελούμενα ακίνητα

Έγινε 1 σχόλιο, το οποίο, καίτοι εκτενές και αναλυτικό, δεν αφορά το συγκεκριμένο άρθρο ή και υποκεφάλαιο, και προφανώς υποβλήθηκε εκ παραδρομής.

Άρθρο 36.

Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (Ζ.Υ.Σ.)

Έγιναν 4 σχόλια, σχετικά με :

- Την παροχή δυνατότητας παραχώρησης του Σ.Δ. αδόμητου οικοπέδου για την τακτοποίηση υπερβάσεων ακινήτου του αυτού νομού.
- Την επισήμανση της έλλειψης ορθότητας παραπομπής στην από 28-7-2016 Απόφαση Υπ. Π.Ε.Ν. (Φ.Ε.Κ. 2435Β') για τις προδιαγραφές εκπόνησης μελετών Ζ.Υ.Σ., καθόσον αυτή εκδόθηκε βάσει των εξουσιοδοτικών διατάξεων του άρθρου 6 του ν. 3044/2002.
- Τον περιορισμό της υλοποίησης Μ.Σ.Δ. από βαρυνόμενο σε ωφελούμενο ακίνητο, εντός του αυτού Δήμου, ενόψει και των συνταγματικών επιταγών του άρθρου 24 όπως έχουν ερμηνευθεί από το Σ.τ.Ε. και την επισήμανση του μη καθορισμού μέγιστου ποσοστού προσαύξησης του Σ.Δ. εντός των Ζ.Υ.Σ.
- Την αναβίωση των ήδη θεσμοθετημένων 18 Ζ.Α.Σ. (βάσει των διατάξεων του ν. 880/1979) ανά την Επικράτεια.

Άρθρο 37.

Ζώνες Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή (Ζ.Α.Ε.Σ)

Έγιναν 4 σχόλια, σχετικά με :

- Την εκτενή ανάλυση της αντίθεσης προς την εθνική και κοινοτική νομοθεσία, της συμπερίληψης στις υποπεριπτώσεις σύστασης Ζ.Α.Ε.Σ., και ήδη Περιοχών Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή (Π.Α.Ε.Σ.), των περιοχών οικιστικών πυκνώσεων της παρ. 4 άρθρου 23 του ν. 3889/2010 (σχόλιο WWF Ελλάς)
- Την ασάφεια και ανάγκη αναδιατύπωσης της παρ. 6.
- Την εκ παραδρομής υποβολή σχολίου βάσει ανακριβών στοιχείων, και την συνακόλουθη απόσυρση του.

Άρθρο 38.

Δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου σε Ζ.Α.Ε.Σ.

Έγιναν 2 σχόλια, σχετικά με :

- Την προσθήκη στο εν λόγω άρθρο, δράσεων που αφορούν στην προσβασιμότητα κοινόχρηστων χώρων, παιδότοπων, πλατειών κ.λπ. σε Α.Μ.Ε.Α. ή εμποδιζόμενα άτομα (σχόλιο Εθνικής Συνομοσπονδίας Ατόμων με Αναπηρία).
- Την διόρθωση γραμματικών παροραμάτων και την νοηματική συμπλήρωση/διευκρίνιση διατάξεων των παρ. Ι.Β. και Ι.Β.β.

Άρθρο 39.**Έννοιες και περιορισμοί που ισχύουν για την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο**

Έγιναν 5 σχόλια, σχετικά με :

- Την παροχή δυνατότητας Μ.Σ.Δ. σε υπάρχοντα μεμονωμένα κτίρια για νέες προσθήκες.
- Την διατύπωση ερωτημάτων και παρατηρήσεων και την ανάγκη διευκρινίσεων, σε σχέση με τους περιορισμούς και τις προϋποθέσεις της πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. των παρ. 8 και 9 του εν λόγω άρθρου.
- Την επισήμανση για την έλλειψη καθορισμού της απόφασης της παρ. 1 του εν λόγω άρθρου, στην οποία παραπέμπει η παρ. 5.

Άρθρο 40.**Εξουσιοδοτήσεις**

Έγινε 1 σχόλιο, σχετικά με :

- Την επισήμανση για την απουσία εξουσιοδοτικής διάταξης για την διοικητική πράξη που θα καθορίζει τη διαδικασία έγκρισης έκδοσης Τίτλου Μ.Σ.Δ. από τα βαρυνόμενα ακίνητα.

Άρθρο 41.**Μεταβατικές διατάξεις**

Έγινε 1 σχόλιο, σχετικά με :

- Την επισήμανση για την έλλειψη αντικειμένου εφαρμογής των διατάξεων των παρ. 2 και 3 του παρόντος άρθρου για την αυτοδίκαιη ακυρότητα Τίτλων Μ.Σ.Δ. που εκδόθηκαν βάσει προϋφιστάμενων διατάξεων και δεν είχαν πραγματοποιηθεί έως την έναρξη ισχύος του ν. 3044/02, εφόσον αφορούσαν ακίνητο το οποίο δεν ήταν βαρυνόμενο, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 3044/02, καθόσον το εν λόγω θέμα έχει ήδη ρυθμιστεί με τις διατάξεις των παρ. 2 και 4 του άρθρου 7 του τελευταίου.

Άρθρο 42.**Καταργούμενες διατάξεις**

Έγιναν 3 σχόλια, σχετικά με :

- Την προσθήκη στις καταργούμενες διατάξεις της 16/Ε.Σ.Χ.Π./1981 (Φ.Ε.Κ. 654 Β/1981) όπως τροποποιήθηκε με την Κ.Υ.Α. 22292/1999 (Φ.Ε.Κ. 1768 Β/1999) που όμως δεν αφορά τις διατάξεις του εν λόγω υποκεφαλαίου.
- Γραμματικές διορθώσεις.

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Β – ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Β: ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΔΕΙΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ**Άρθρο 43. Οικοδομικές άδειες - Ορισμοί**

Έγιναν 18 σχόλια, σχετικά με :

- την απλοποίηση της νομοθεσίας και όχι ψήφιση νέων νόμων για την δόμηση,
- την έγκριση δόμησης σαν προέλεγχο και άδεια δόμησης στο τέλος των εργασιών,
- τη μη αναγκαιότητα διατύπωσης ορισμών αφού αναφέρονται στο 4067/2014.

Άρθρο 44 . Αρμόδια όργανα χορήγησης

Έγιναν 17 σχόλια, σχετικά :

- Με την έκδοση οικοδομικών αδειών σε χώρους πολιτικών αεροδρομίων από την Υπηρεσία πολιτικής αεροπορίας .

Άρθρο 45. Ηλεκτρονικές υπηρεσίες

Έγιναν 10 σχόλια, σχετικά :

- Με τη Διαχείριση του πληροφοριακού συστήματος από το Υπουργείο,
- Με Πληροφοριακά συστήματα προσβάσιμα στα άτομα με αναπηρία,
- Η απόφαση καθορισμού για την πλατφόρμα να μην είναι του Υπουργού.

Άρθρο 46. Αυτεπάγγελτη αναζήτηση στοιχείων από τις ΥΔΟΜ μέσω ηλεκτρονικής διαδικασίας.

Έγιναν 2 σχόλια.

Άρθρο 47 Προέγκριση οικοδομικής άδειας

Έγιναν 18 σχόλια, σχετικά

- Επαναφορά του Σταδίου Προελέγχου όπως προέβλεπε το ΠΔ 3/8.9.1983
- Αδικολόγητος αποκλεισμός των μηχανικών των ΤΕΙ από τον έλεγχο των απαιτούμενων στοιχείων για την προέγκριση της οικοδομικής άδειας
- Κατάθεση φακέλου δικαιολογητικών χωρίς την προέγκριση υπηρεσίας που δεν ανταποκρίνεται σε 15 ημέρες.

Άρθρο 48 Χορήγηση οικοδομικής άδειας

Έγιναν 8 σχόλια, σχετικά

- Έλεγχος των ηλεκτρονικά υποβαλλόμενων μελετών από ιδιώτες ελεγκτές κατά τα πρότυπα των ελεγκτών δόμησης
- Για την εφαρμογή του τρόπου έκδοσης όπως προβλέπεται στο παρόν άρθρο πρέπει να προηγηθεί η απλοποίηση της νομοθεσίας
- Χορήγηση έγκρισης από ΥΔΟΜ με έλεγχο μόνο του τοπογραφικού και χορήγηση άδειας δόμησης στο τέλος του έργου με τα as built σχέδια.

Άρθρο 49 Διαδικασία ελέγχου οικοδομικής άδειας

Έγιναν 45 σχόλια. Ενδεικτικά αναφέρονται :

- Στον αποκλεισμό των μηχανικών ΤΕΙ από τον έλεγχο των οικοδομικών αδειών
- Στην ανάγκη στελέχωσης των πολεοδομικών υπηρεσιών, ιδίως των μικρών Δήμων
- Στις Διαφωνίες-συγκρούσεις μεταξύ υπάλληλων ΥΔΟΜ και νέων ελεγκτών δόμησης, εάν δεν προηγηθεί κωδικοποίηση της νομοθεσίας
- Στη Διενέργεια ελέγχου και των στατικών και μηχανολογικών μελετών από τις ΥΔΟΜ
- Στους ελεγκτές δόμησης που δεν πρέπει να αποφαίνονται για την ορθότητα των όρων δόμησης
- Μεταβατικές διατάξεις για τις άδειες υπό έκδοση

Άρθρο 50. Δικαιολογητικά για την χορήγηση οικοδομικής άδειας

Έγιναν 23 σχόλια, σχετικά με :

- Απλοποίηση αδειοδότησης κατασκευής κολυμβητικής δεξαμενής,

- Υποβολή σχεδίου διαχείρισης αποβλήτων από εκσκαφές και ΣΔΑ,
- Τη Δήλωση ν. 651/77 στο τοπογραφικό,
- Την ενσωμάτωση όλων των εισφορών σε ένα παράβολο.

Άρθρο 51. Ισχύς, αναθεώρηση και ενημέρωση οικοδομικών αδειών και προεγκρίσεων

Έγιναν 23 σχόλια, σχετικά με :

- Το χρόνο ισχύος της 48ωρης ενημέρωσης,
- Το χρονικό διάστημα ισχύος της έγγραφης ενημέρωσης.
- Την επανεξέταση των ορίων απόκλισης των μεταβολών διαστάσεων των κτιρίων.

Άρθρο 52. Τήρηση Μητρώου οικοδομικών αδειών

Έγιναν 2 σχόλια.

Άρθρο 53 Έντυπο οικοδομικής άδειας

Έγινε 1 σχόλιο.

Άρθρο 54 Εκτέλεση οικοδομικών αδειών .

Έγιναν 8 σχόλια, σχετικά με :

- Το να μην απαιτείται θεώρηση σχεδίου και του φακέλου ασφάλειας και υγείας του έργου,
- Την πρόβλεψη ότι « η έναρξη οικοδομικών εργασιών να είναι δυνατή με την λήψη του αριθμού αδείας», δεν διασφαλίζει τη διαφάνεια και το δικαίωμα έννομης προστασίας .

Άρθρο 55. Διαδικασία ελέγχου εφαρμογής οικοδομικών αδειών

Έγιναν 22 σχόλια, σχετικά με :

- Το πως θα επιλύεται η διαφορά απόψεων μεταξύ ελεγκτών δόμησης και ΥΔΟΜ
- Το να γίνεται από το κράτος ο έλεγχος των υπαλλήλων των ΥΔΟΜ
- Να προβλέπεται έλεγχος από 1 ελεγκτή δόμησης για μείωση κόστους
- Την απαίτηση ελεγκτών δόμησης για νομιμοποίηση κτιρίων.

Άρθρο 56 Αποπεράτωση έργου και σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας

Έγιναν 2 σχόλια, σχετικά :

Άρθρο 57 Κυρώσεις

Έγιναν 4 σχόλια, σχετικά :

Άρθρο 58 Μητρώο μελετητών και επιβλεπόντων μηχανικών και καθήκοντα

Έγιναν 17 σχόλια, σχετικά :

- Με την κατάργηση του άρθρου 8 του ν 4030/11 διότι επεμβαίνει σε επαγγελματικά δικαιώματα
- Με το ποιος είναι υπεύθυνος για την ενημέρωση του μητρώου.

Άρθρο 59 Καταργούμενες διατάξεις

Έγιναν 5 σχόλια, σχετικά :

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ**ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ****ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Α – ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Γ: ΜΕΤΡΑ ΠΡΟΛΗΨΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ****Άρθρο 60 . Ορισμοί**

Έγιναν 40 σχόλια, σχετικά :

- Με το άρθρο 60 που αφορά τους ορισμούς του κεφαλαίου Γ περί αυθαίρετης δόμησης.
 - Με τους ορισμούς της αυθαίρετης κατασκευής,
 - με τη διάκριση μεταξύ των αυθαιρέτων κτιρίων,
 - με τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου σε συνδυασμό με τις αποκλίσεις επί των εμβαδομετρήσεων οικοπέδων/γηπέδων.
- Επίσης :
- Ζητούνται διευκρινήσεις στο ζήτημα των μεταβολών των διαστάσεων του κτιρίου.
 - Ζητείται ρύθμισή τους για τα δασικά ακίνητα.
 - Ζητείται η δυνατότητα υπαγωγής στο νόμο οποτεδήποτε και όχι εντός περιορισμένου χρονικού διαστήματος
 - Γίνεται σχόλιο η αυθαίρετη κατασκευή να αφορά κτίρια και όχι κατασκευές

Άρθρο 61 Ειδικές αρμοδιότητες Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος σε θέματα πρόληψης αυθαίρετης δόμησης

Έγιναν 2 σχόλια.

Ειδικά :

- Γίνεται σχόλιο για την διάκριση της χωρίς αδειοδότηση εκτός σχεδίου δόμησης από τις εντός σχεδίου παραβάσεις,
- Ανάρτηση ως ενημέρωση σε ετήσια βάση στο διαδικτυο χάρτη καταγραφής αυθαιρέτων.

Άρθρο 62 Καταγραφή αυθαίρετης δόμησης

Έγιναν 2 σχόλια όπου ζητείται :

- Να γίνει σαφής διάκριση στον νόμο μεταξύ αυθαίρετης δόμησης και παραβατικότητας δόμησης.
- Η παραβατική δόμηση να αφορά ασυμφωνία μελέτης της κατασκευής σε δευτερεύοντος στοιχεία δόμησης των κτιρίων.

Άρθρο 63 Απαγόρευση εμπράγματων δικαιοπραξιών σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης

Έγιναν 29 σχόλια.

Ήτοι γίνονται σχόλια :

- για την αδυναμία μεταβίβασης ακινήτου στη περίπτωση που έχει λήξει η προθεσμία του νόμου.
- για τις αντλητικές εγκαταστάσεις άρδευσης ως προτείνεται να προστεθεί στο τέλος της παρ. 2 του άρθρου 63 «εφόσον οι αντλητικές εγκαταστάσεις έχουν τις διαστάσεις που ορίζει το ΠΔ της εντός σχεδίου δόμησης,
- προκειμένου να κατατίθενται στο Δήμο υποχρεωτικά τίτλοι ιδιοκτησίας,
- να δοθεί παράταση προθεσμίας μέχρι το 2018.
- για τα προβλήματα που δημιουργεί η διάταξη σχετικά με τις αποδοχές κληρονομιάς.
- Να γίνει σαφής διευκρίνιση στη μη υποχρέωση υπαγωγής κτισμάτων δηλωθέντων με ά και β φάση του ν. 1337/1983.
- Να μη γίνεται αναφορά στις διατάξεις των άρθρων 22 και του ν.1577/85.

Άρθρο 64 Απαίτηση έκδοσης Βεβαίωσης Μηχανικού σε Δικαιοπραξίες, εγγραππτές πράξεις και άδειες λειτουργίας.

Έγιναν πολλά σχόλια, 201, σχετικά :

- με την απαίτηση Βεβαίωσης μηχανικού στις κληρονομίες που θα οδηγήσει σε πολλές αποποιήσεις κληρονομιών ή θα υποβάλλουν δηλώσεις φόρου κληρονομιάς και δεν θα κάνουν αποδοχή.
- Τονίζεται ότι η ιδιοκτησία έχει επιβαρυνθεί πολύ τελευταία με τον ΕΝΦΙΑ, πιστοποιητικά ενεργειακής απόδοσης κ.α.
- Στη συντριπτική πλειοψηφία σχολιάζεται αρνητικά η απαίτηση βεβαίωσης μηχανικού στις αποδοχές κληρονομιάς και στα μισθωτήρια.
- Σχολιάζεται θετικά η απαίτηση από το νόμο να συνοδεύονται όλες οι συμβ/κές πράξεις από εξαρτημένο τοπογραφικό ΕΣΓΑ.
- Γίνεται λόγος για τις αδιανέμητες αγροτικές εκτάσεις (βοσκότοποι) που ανήκουν σε οικογένειες κτηνοτρόφων και την κληρονομική διαδοχή.
- Γίνεται σχόλιο για την προσάρτηση του τοπογραφικού διάγραμμα ΕΓΣΑ στα αγροτικά ακίνητα.
- Γίνεται σχόλιο να είναι υποχρεωτική η παράσταση μηχανικών στα συμβόλαια μεταβίβασης ακινήτων

Άρθρο 65 Απαγόρευση σύνδεσης αυθαίρετων κτισμάτων με δίκτυα κοινής ωφέλειας

Έγιναν 8 σχόλια.

- Σχολιάζεται το ζήτημα ότι η σύνδεση αυθαίρετων κατασκευών με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας αποτελούν στοιχειώδεις ανάγκες ως και δικαιώματα των πολιτών
- Γίνεται σχόλιο να οριστεί διαδικασία προκειμένου τα κτίρια από 10-20 ετών που δεν έχουν αποπερατωθεί να συνδέονται με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας.

Άρθρο 66 Δημιουργία δορυφορικών χαρτών και ενιαίας βάσης αναφοράς

Έγιναν 6 σχόλια.

Γίνεται σχόλιο

- Σχετικά με τις αεροφωτογραφίες της 28-7-2011 ότι πολλές αυθαιρεσίες είναι αδύνατο να αποκαλυφθούν σε αυτές όπως π.χ. υπόγεια, υπόγειες στάθμες και πρέπει στις περιπτώσεις αυτές να γίνονται δεκτά άλλα αποδεικτικά μέσα, όπως τυχόν εγκρίσεις, άλλων δημόσιων υπηρεσιών.
- Ότι φθάνουν υποθέσεις στα δικαστήρια διώκοντας υπαλλήλους για παράβαση καθήκοντος γιατί δεν δέχτηκαν δηλώσεις υπαγωγής.

- Να ευρεθεί τρόπος ανάρτησης σύντομα στο ηλεκτρονικό σύστημα των αεροφωτογραφιών.

Άρθρο 67 Σύνδεση του αριθμού οικοδομικής άδειας με τα δελτία αποστολής οικοδομικών υλικών

Έγιναν 4 σχόλια.

- Σχετικά με τα προβλήματα τα σχετικά με το δελτίο αποστολής κάποιων δομικών υλικών

Άρθρο 68 Δημιουργία μονάδων κοινωνικής κατοικίας

Έγιναν 5 σχόλια.

- Σχολιάζεται θετικά η σχετική πρόβλεψη για δημιουργία μονάδων κοινωνικής κατοικίας

Άρθρο 69 Διακρίσεις αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσης

Έγιναν 10 σχόλια,

- Σχολιάζοντας ζητήματα που αφορούν τις αλλαγές χρήσης από βοηθητικό χώρο σε κατοικία προτείνουμε να μην αντιμετωπιστούν το ίδιο με τις αυθαίρετες κατοικίες και να νομιμοποιούνται με χαμηλότερα πρόστιμα, να διαχωρίζονται οι μικροπροσθήκες σε χωριά μεγάλης κλίμακας από της μεγάλης κλίμακας αυθαιρέσεις σε νησιά μεγάλης τουριστικής προβολής.

Άρθρο 70 Απόδειξη χρόνου κατασκευής αυθαιρέτων κατασκευών

Έγιναν πολλά σχόλια, 51, σχετικά :

- Με την δυνατότητα απόδειξης του χρόνου κατασκευής στις περιπτώσεις που δεν υπάρχουν αεροφωτογραφίες ή δημόσια έγγραφα.
- με τη λήψη αεροφωτογραφιών από τη Google πλησίον ή ως λίγο μεταγενέστερα της 28/07/2011 όταν δεν μπορεί να ανευρεθεί αεροφωτογραφία της ΓΥΣ ή του κτηματολογίου
- να τεθεί ως ημερομηνία ολοκλήρωσης του οργανισμού πλήρωσης η ημερομηνία που δημοσιεύεται ο νόμος ή ως ημερομηνία ολοκλήρωσης του φέροντα οργανισμού η 28/07/2011
- να γίνουν δεκτά ως αποδεικτικά χρόνου κατασκευής όπως φορολογικά στοιχεία μέσω Ε9, ένορκες βεβαιώσεις σε συμβολαιογράφους, βεβαιώσεις Δημάρχων
- να ενσωματωθούν σε μια πλατφόρμα όλοι οι ορθοφωτοχάρτες
- ότι δεν υφίστανται αεροφωτογραφίες καθέτως για όλη την επικράτεια
- να αναρτηθούν σε ηλεκτρονικό σύστημα όλες οι αεροφωτογραφίες
- ότι υπάρχουν περιοχές λόγω νέφωσης που δεν έχουν καθαρή αεροφωτογράφιση ώστε να προσδιοριστεί με ακρίβεια ο χώρος αυτών
- να γίνει ειδική αναφορά για τον τρόπο απόδειξης αυθαιρέτων εντός του κτιρίου

Άρθρο 71 Κατηγορίες αυθαιρέτων μετά την 28.07.2011

Έγιναν 12 σχόλια, σχετικά :

- κατασκευές μετά την 28/07/2011 που δεν παραβιάζουν γενικώς τις ειδικές διατάξεις να μπορούν πληρώνοντας το παράβολο του νόμου να λαμβάνουν άδεια δόμησης χωρίς άλλο πρόστιμο,
- Να μετατεθεί η ημερομηνία 28/07/2011 στην ημερομηνία ψήφισης του νόμου,
- Να προβλέπεται η δυνατότητα τακτοποίησης αλλαγής χρήσης κατασκευών εάν δεν

επηρεάζουν τον όγκο ή έχουν μοναδική πρόσβαση από την κύρια οικία.

Άρθρο 72 Περιπτώσεις αυθαιρέτων πριν την 28.07.2011

Έγιναν 65 σχόλια, σχετικά :

- με τις δηλώσεις του ν.4178/2013 όσων βρίσκονται σε υπαγωγή, σε οριστική υπαγωγή
- τι σημαίνει περαιώση,
- με τις διαφορές προστίμου σε σχέση με υπαγωγές με τον προγενέστερο νόμο που δεν ανάρτησαν τα δικαιολογητικά
- να προβλέπεται η τακτοποίηση με ενδιάμεσο επιβαρυντικό συντελεστή στην περίπτωση που διαπιστώνεται αναληθές ως προς το εμβαδόν τοπογραφικό
- να παραμείνει ανοιχτή η προθεσμία για την ανάρτηση των δικαιολογητικών
- αν οι εκκρεμείς κατά τον χρόνο δημοσίευσης του νόμου δηλώσεις πρέπει να μεταφερθούν υποχρεωτικά στον νέο νόμο
- η υποχρεωτική μεταφορά των υπαγωγών στον ν. 4178/2013 να ισχύει μόνο για τις περιπτώσεις που δεν θα ολοκληρωθεί η ανάρτηση των δικαιολογητικών
- η εμπρόθεσμη ανάρτηση δικαιολογητικών

Άρθρο 73 Απαγόρευση υπαγωγής

Έγιναν 41 σχόλια, σχετικά με :

- να προστεθεί μια γενική εξαίρεση στην παρ.2 η οποία να προβλέπει ότι οποιαδήποτε αυθαίρετη κατασκευή που δεν παραβιάζει πολεοδομικές διατάξεις (σημερινές ή του χρόνου κατασκευής της), δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις του νόμου, πχ έρκερ άνωθεν κοινόχρηστου χώρου, εξώστες κ.α.
- Υπάρχει σοβαρό πρόβλημα σε άπειρα διαμερίσματα με έρκερ και εξώστες πάνω από κοινόχρηστους χώρους.
- τι γίνεται για τις κατασκευές που είχαν επαχθή στο 4014 , όπου δεν υπήρχε αναφορά για τις Στοές?
- Στις στοές θα πρέπει να διευκρινιστεί εάν η Στοά υφίστατο στην πραγματικότητα στο ρυμοτομικό σχέδιο, σε νόμιμος υφιστάμενα κτίρια όπου δεν έχει διανοίγει η ΣΤΟΑ,
- Τη περίπτωση ιγ σε ρέμα. Θα πρέπει να υπέχουν στις εξαιρέσεις και τα ακίνητα όντος οικισμού που είναι κτισμένα δίπλα σε υπογειοποιημένα ρέματα.
- Ο χωροταξικός – πολεοδομικός σχεδιασμός πρέπει να λύσει όλα τα προβλήματα άμεσα. Όμως μέχρι τότε επιβάλλεται, όλα μα όλα τα αυθαίρετα να καταγραφούν και ο καλύτερος τρόπος είναι η υπαγωγή στις διατάξεις του νέου νόμου,
- Θα πρέπει να δοθούν σαφείς οδηγίες για τις περιπτώσεις ακινήτων με κτίρια που είναι κατασκευασμένα εν μέρει εντός εγκεκριμένου κοινόχρηστου χώρου,
- με την Υπηρεσία πολιτικής αεροπορίας θα μπορούσαν να υπαχθούν όσα αυθαίρετα είναι μέσα στο νόμιμο ύψος το οποίο επέτρεπε η βεβαίωση της Υ.Π.Α.,
- το ότι πρέπει να υπάγονται στο πληροφοριακό σύστημα (του ν 4178/13 π.χ.) όλα τα κτίσματα νόμιμα και αυθαίρετα,
- το ποιος θα έχει όλα συγκεντρωμένα σε άμεση ζήτηση η ΥΔΟΜ, ο Ελεγκτής Δόμησης ή το Παρατηρητήριο ? ,
- το ότι ακόμη και αυτά που βρίσκονται σε προστατευόμενες περιοχές, σε αρχαιολογικούς χώρους, στον αιγιαλό, σε δάσος, Κοιν. Χώρο κ.α. και απαγορεύεται η υπαγωγή τους στο ν. 4178/13, πρέπει να μπορούν να υπαχθούν στο νέο νόμο, μέχρι την κατεδάφισή τους ή την λύση δικαστικών, πολεοδομικών, ιδιοκτησιακών ή άλλων θεμάτων,
- Θα πρέπει το κράτος και το αρμόδιο Υπουργείο να βρει μια φόρμουλα ώστε να μπορούν να τακτοποιήσουν τα κτίσματα που βρίσκονται σε περιοχές όπου το συγκεκριμένο άρθρο απαγορεύει την υπαγωγή.

- Στην ισχύουσα ρύθμιση (άρθρο 2 παρ. 2 περ. ι)) υπάρχει απαγόρευσης υπαγωγής και για τους αρχαιολογικούς χώρους εκτός ζώνης Α. Σε μία χώρα όπως η Ελλάδα, προκαλεί πραγματικά οδυνηρή εντύπωση ότι η περίπτωση αυτή παραλείπεται.
- Το ότι θα έπρεπε να αναφέρεται μαζί με την ζώνη Α και η ζώνη Β (υπάρχουν δικαστικές αποφάσεις που προστατεύουν και την ζώνη Β.

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Β - ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Γ: ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ ΚΑΤΑ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Άρθρο 74.

Ηλεκτρονική διαδικασία εντοπισμού, ελέγχου και καταγραφής Αυθαιρέτων.

Έγιναν 2 σχόλια, σχετικά με το :

- σύστημα αυθαιρέτων του ΤΕΕ πρέπει να προστατεύει μηχανικούς, ιδιοκτήτες και Δημόσιο από αυθαίρετες ερμηνείες διατάξεων του νόμου που αφορούν τον υπολογισμό του προστίμου. Δηλαδή, το σύστημα θα πρέπει να μη δέχεται συνδυασμούς συντελεστών και μεγεθών που δε συνάδουν με τις διατάξεις του νόμο,
- η τιμή ζώνης θα πρέπει να προσδιορίζεται αυτόματα από το σύστημα μέσω του συστήματος γεωγραφικού εντοπισμού.
- Να προβλεφθεί η έκδοση ΥΑ για τον μορφότυπο των αρχείων, τον υπεύθυνο παραλαβής, ελέγχου πληρότητας, επαλήθευσης και τήρησης του αρχείου καθώς και την συχνότητα έκδοσης των αντιγράφων

Άρθρο 75 Εντοπισμός αυθαιρέτων

Έγιναν 5 σχόλια, σχετικά :

- όσον αφορά ότι πολλές καταγγελίες γίνονται για εκβιασμό και να υπάρχει ΣΑΦΗΣ πρόβλεψη υποχρεωτικού ΑΥΤΕΠΑΓΓΕΛΤΟΥ ελέγχου και του καταγγέλλοντος,
- Να μη λαμβάνονται υπόψη ΑΝΩΝΥΜΕΣ καταγγελίες,
- Οι καταγγελίες συνήθως γίνονται με αλλά κίνητρα, και λειτουργούν πολλές φορές ως εκβιαστικά στοιχεία για την συγκάλυψη άλλων ίσως σοβαρότερων παρανομιών

Άρθρο 76 Διαπίστωση και χαρακτηρισμός αυθαιρέτων

Έγιναν 20 σχόλια, όπως τα παρακάτω :

- Θεωρούμε αδιανόητη την εκχώρηση αρμοδιοτήτων των ΥΔΟΜ, όπως είναι η διαπίστωση και ο χαρακτηρισμός αυθαιρέτων, στους ελεγκτές δόμησης.
- Αναφέρεται στην παρ. 2 ότι δύο ελεγκτές δόμησης διενεργούν επί τόπου αυτοψία. Θα ήθελα να διευκρινιστεί ποιος θα πληρώνει του ελεγκτές?,
- Τους ελεγκτές δόμησης για την διαπίστωση και τον χαρακτηρισμό αυθαιρέτου θα πρέπει να τους πληρώνει το Παρατηρητήριο,
- Οι ΥΔΟΜ έχουν αποδυναμωθεί από προσωπικό και αδυνατούν να ανταπεξέλθουν στο φόρτο. Όσοι γνωρίζουν την κατάσταση των περισσότερων ΥΔΟΜ καταλαβαίνουν ότι η μεταφορά του ελέγχου της αυθαίρετης δόμησης είναι μονόδρομος,
- Να θεσπιστεί επιτέλους «παράβολο καταγγελίας» οι περισσότερες καταγγελίες είναι κακόβουλες. ταλαιπωρούνται χιλιάδες πολίτες από κακόβουλους καταγγέλλοντες,
- Είναι πιο απλό να ελέγχονται στις μεταβιβάσεις τα ακίνητα, ή ακόμα επιπρόσθετα να δηλώνονται στο taxis η τελευταία οικοδομική άδεια με την οποία είναι κτισμένο ένα ακίνητο.

- Το σχόλιο του υπαλλήλου σε ΥΔΟΜ Δήμου Αττικής είναι διαφωτιστικό ... με ποιο δικαίωμα δίνετε αρμοδιότητα σε θέματα δόμησης και αυθαιρεσιών σε ιδιώτες ? Οι ιδιώτες μηχανικοί δυστυχώς δεν έχουν γνώση των προϋφιστάμενων Γ.Ο.Κ. 1955, 1973, 1985 για να ελέγξουν και να καταλογίσουν αυθαιρεσίες,
- ο έλεγχος και η καταγραφή των αυθαιρέτων πρέπει να γίνεται από υπαλλήλους του Παρατηρητηρίου και όχι από ελεγκτές δόμησης,
- η έκθεση αυτοψίας θα πρέπει να διαβιβάζεται στην αρμόδια Εισαγγελία, αφού τελεσιδικήσει διοικητικά το αυθαίρετο, όπως προκύπτει από αποφάσεις του Αρείου Πάγου,
- ο έλεγχος από ελεγκτές που βγαίνουν με κλήρωση από πολυάριθμη βάση (σε επίπεδο νομού ή και περιφέρειας) και δεν είναι υπάλληλοι του κάθε δήμαρχου (άρα όχι εξαρτώμενοι) μειώνει τις πιθανότητες διαπλοκής.
- γιατί δεν ορίζετε τεχνικά δικαστήρια ώστε να εξυπηρετούνται αυτές οι καταστάσεις η να υποχρεώσετε το δικαστικό σώμα να έχει και τεχνικούς συμβούλους απαραίτητα!!!,
- Συμφωνώ με τον συνάδελφο Γ.Κ ότι όλα τα Τμήματα Αυθαιρέτων των ΥΔΟΜ να μεταφερθούν στον έλεγχο του κράτους (στο νέο Τμήμα ΠΑ.ΔΟ.Π των Π.Ε) για την προστασία του περιβάλλοντος,
- Διατυπώνονται αμφιβολίες από υπαλλήλους των ΥΔΟΜ αν οι ιδιώτες μηχανικοί θα ανταπεξέλθουν, σύμφωνα με το νόμο σε τέτοιου είδους καταγγελίες. Θεωρείται πολύ σωστή η πρόβλεψη ότι τα Τμήματα Αυθαιρέτων πρέπει να υπαχθούν στο ΥΠΕΚΑ, επίσης πρέπει να τονίσουμε ότι οι ΟΤΑ και συγκεκριμένα οι Δήμοι έχουν συμφέροντα από τον μη σωστό πολεοδομικό έλεγχο,
- Ποιος αποζημιώνει τον ελεγκτή και ποτέ;

Άρθρο 77 Προσφυγή

Έγιναν 9 σχόλια, όπως τα παρακάτω :

- Είναι αδύνατη η έκδοση άδειας νομιμοποίησης εντός προθεσμίας 60 ημερών, ή ακόμα και 90 ημερών σύμφωνα με το υπάρχον θεσμικό πλαίσιο,
- Πρέπει να αντιμετωπιστούν διαφορετικά ως προς το ύψος των προστίμων τα αυθαίρετα που κατασκευάστηκαν πριν την 28/7/2011, από αυτά που κατασκευάστηκαν μετά την ημερομηνία αυτή,
- Οι προθεσμίες που δίδονται για τις άδειες νομιμοποίησης και την αναστολή κατεδάφισης είναι εξαιρετικά στενές,
- Σε περίπτωση κατεδάφισης θεωρώ πως θα πρέπει να μειωθούν περαιτέρω τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης.
- Επειδή ο σκοπός είναι η κατεδάφιση του αυθαίρετου, θα μπορούσε να υπάρξει ολική διαγραφή του προστίμου ανέγερσης (παράγραφος 5δ).

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ – ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Γ: ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΙ ΜΕΤΑ ΤΗΝ 28.7.2011.

Άρθρο 78.

Κυρώσεις αυθαιρέτων κατασκευών μετά την 28.07.2011

Έγιναν 57 σχόλια.

- Θα πρέπει ως καταληκτική ημερομηνία να είναι η ημερομηνία του Φ.Ε.Κ. του νόμου ώστε να μπει μια τελεία και παύλα για τα αυθαίρετα αφού θα υπάρχει η ηλεκτρονική ταυτότητα του κτιρίου,

- Να γίνει διάκριση στα μετά το 2011 αυθαίρετα ανάμεσα σε εκείνα που μπορεί να εκδοθεί άδεια και σε εκείνα που δεν μπορεί.
- Αυστηρός κ αποτρεπτικός είναι ο νόμος που απλά εφαρμόζεται (κ ας προβλέπει μικρότερες «ποινές»).
- Νόμοι με πρόστιμα σε αυθαίρετα υπήρξαν κ στο παρελθόν αλλά δεν τηρήθηκαν όπως θα έπρεπε, αν είχε γίνει σωστή εφαρμογή, θα υπήρχε κ ο φόβος κ η αποτροπή στην οποία καλώς αποσκοπείτε,
- Οι δηλώσεις αυθαίρετων αλλαγών χρήσης να επιτρέπονται μέχρι και την ημερομηνία δημοσίευσης του νέου νόμου, γιατί δεν προκύπτει από αυτές καμία επιβάρυνση του περιβάλλοντος.
- Ένας νόμος όσο τέλειος και τεχνικά άρτιος να είναι θα πρέπει να δοθεί κάποιο χρονικό διάστημα να αφομοιωθεί από την κοινωνία,
- ο νέος νόμος βρίσκεται σε σωστή κατεύθυνση ως προς το τεχνικό μέρος θα πρέπει όμως να δοθεί με θετικές πρωτοβουλίες και όχι με τιμωρητική διάθεση και να δοθεί χρόνος να αλλάξει αυτή η λάθος νοοτροπία και αντίληψη περί αυθαιρεσιών των ιδιοκτητών και μηχανικών,,
- Να επανελεγχθούν οι κυρώσεις υπαλλήλων
- Να συμπληρωθεί ότι η ποινή στέρησης μισθών 3-6 μηνών επιβάλλεται κατά αυθαίρετο,
- Πρέπει να δοθεί σοβαρό κίνητρο για την οικειοθελή κατεδάφιση αυθαιρέτων,
- Η αξία αυθαιρέτου, όπως προβλέπεται στο σχέδιο, είναι διαφορετική από την αντικειμενική αξία και ισοπεδωτική (εξομοιώνει αποθήκες και εμπορικά κέντρα)
- Να δοθεί η ευκαιρία σε όσους η αρχική άδεια εκδόθηκε μετά τις 28/07/2011 και προ την 1/03/2012 και δεν έγινε έλεγχος από τους ελεγκτές δόμησης, να έχουν την ευκαιρία να δηλώσουν τις τυχόν παραβάσεις όπως οι προ τις 28/07/2011,
- Τα πρόστιμα που προτείνει το συγκεκριμένο σχέδιο νόμου είναι εξοντωτικά.
- θα πρέπει να δοθεί η δυνατότητα ρύθμισης και νομιμοποίησης και στις άδειες μετά τον 07/2011 τουλάχιστον για άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι και την ψήφιση του νέου νόμου.
- Οι βελτιώσεις είναι προσχηματικές ως προς την προστασία του περιβάλλοντος, ο νόμος είναι εισπρακτικός και ρυθμιστικός.

Άρθρο 79 Τρόπος καταβολής και απόδοσης προστίμων

Έγιναν 3 σχόλια, σχετικά :

- Η στελέχωση των παρατηρητηρίων. θα πρέπει να γίνει οπωσδήποτε από τους ήδη υπηρετούντες στα αντίστοιχα Τμήματα Ελέγχου Κατασκευών των ΥΔΟΜ διότι επιπλέον είναι άρτια καταρτισμένοι και στον τρόπο επιβολής προστίμων,
- θα πρέπει να διευκρινιστεί σαφώς στο νομό πώς θα επιβάλλονται τα πρόστιμα για όλους τους φακέλους που εκκρεμούν,

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ – ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Γ: ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΙ ΠΡΙΝ ΤΗΝ 28.7.2011

Άρθρο 80

Κατηγορίες αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων

Έγιναν 120 Σχόλια, σχετικά με :

- τις κατασκευές της κατηγορίας 5, να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης,
- τις κατασκευές της κατηγορίας 3, που έγιναν μέχρι την ψήφιση του παρόντος νόμου, να υπάγονται σε αυτό,

- Να μπορεί να συνδυαστεί η κατηγορία 2 και με άλλες κατηγορίες αυθαιρεσιών,
- Για την κατάταξη μιας αυθαίρετης κατασκευής η αλλαγής χρήσης στην κατηγορία 4 η 5 να συγκρίνεται το μέγεθος της παράβασης με τα επιτρεπόμενα μεγέθη δόμησης κάλυψης και ύψους που ισχύουν για το οικόπεδο και όχι με τα της οικοδομικής άδειας.
- την κατηγορία 3 και αν περιλαμβάνονται και τα αγάλματα στις αυλές,
- Το πόσο «στο πόδι» είναι γραμμένοι οι νόμοι, και κατά συνέπεια πόσα «παραθυράκια» επιτρέπουν,
- Οι περισσότερες κατασκευές της κατηγορίας 3 θα πρέπει να πάψουν να θεωρούνται ως «αυθαίρετες»,
- δώστε με το νομοσχέδιο λύση σε ένα πρόβλημα που δημιούργησαν πολλές ΥΔΟΜ. ότι αν σε ένα κτίριο προ του 1955 ή προ του 1975 ή προ του 1983 έγιναν μεταγενέστερες εργασίες επισκευής και συντήρησης (π.χ. επισκευή επιχρισμάτων, επισκευή στέγης, αντικατάσταση κουφωμάτων, χρωματισμός κλπ), τότε το κτίριο δεν θεωρείται ότι υφίσταται προ του 1955 ή του 1975 ή του 1983,
- να διευκρινιστεί : στις περιπτώσεις που έχουμε παραβάσεις μόνο σε κοινόχρηστους χώρους που δεν έχουν ποσοστό επί του οικοπέδου ποια θα θεωρείται η επιτρεπόμενη δόμηση και κάλυψη?
- τη μετακίνηση του κτιρίου σε άλλη νόμιμη θέση να υπολογίζεται μόνη της σαν μία ξεχωριστή λοιπή πολεοδομική παράβαση,
- με το να επιτρέπεται για τις κατασκευές της κατηγορίας 5, η αναστολή κατεδάφισης και επιβολής προστίμου για 30 χρόνια, η μεταβίβαση και σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος επ' αυτών, υπό την προϋπόθεση της τακτοποίησης και η δυνατότητα οριστικής εξαίρεσης της κατεδάφισης μέσω της υπαγωγής στη διαδικασία μεταφοράς συντελεστή δόμησης ,
- με την κατηγορία 1, δεν έγινε η σχετική διόρθωση και παρέμεινε η φράση «με αποκλειστική χρήση κατοικία»,
- με την Γ. Κατηγορία 3. Τα 500 Ευρώ (συν την αμοιβή μηχανικού) είναι πολύ μεγάλο κόστος για τέτοιες παραβάσεις,
- με περίπτωση που σε δήλωση βάσει του ν.4178/2013, χώροι όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες, υπόγεια, ημιυπαίθριοι υπολογίστηκαν και ενδεχομένως οδήγησαν σε κατηγορία 5 αν θα πρέπει να ξαναγίνει δήλωση με το νέο νόμο και αλλαγή κατηγορίας;
- Το αν στην κατηγορία 3, όπου αναφέρεται «αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος», να διευκρινιστεί ότι συμπεριλαμβάνεται και το ύψος στο περίγραμμα,
- Με το να μην προβληματίζετε χωρίς ουσιαστικό λόγο και εμάς τους μηχανικούς με ανόητους αναλυτικούς υπολογισμούς και τους ιδιώτες,
- να ενσωματωθούν οι τροποποιήσεις των εγκυκλίων 3 και 4 που αφορούσαν τον Ν4178/13,
- Με την άμεση διόρθωση του αιώνιου λάθους διατύπωσης «με αποκλειστική χρήση κατοικία» σε «επικρατούσα χρήση κατοικίας»,
- Κατηγορία 5 β: Αν τα ακίνητα δεν βρεθούν τελικά εντός Ζ.Α.Ε.Σ. πως δύναται να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης?
- Με περίπτωση απώλειας σχεδίων οικοδομικής άδειας σε πολυκατοικία με οριζόντιες ιδιοκτησίες αν η ανασύσταση φακέλου θα πρέπει να γίνεται ανά οριζόντια ιδιοκτησία.
- με την ημερομηνία 28 7 2011. Είναι κάτι που έχει ξεπεραστεί και θα πρέπει σε αυθαίρετα όπου υπάρχει ήδη άδεια και συντελεστής δόμησης να δοθεί το δικαίωμα να νομιμοποιηθούν τυχόν αυθαιρεσίες,
- με το ότι μειώνεται τα παράβολα και πρόστιμα αλλά το κόστος από την πίσω πόρτα για τους Μηχανικούς (κυρίως μελέτες στατικών και ηλεκτρομηχανολογικών) είναι τεράστιο και ουδείς μπορεί ν' ανταποκριθεί, με περιπτώσεις, όπου αυθαίρετη

κατασκευή ή και με οικοδομική άδεια ακόμη, συνήθως κατοικία προ 20ετίας ή 30ετίας, έχει κατασκευασθεί σε δυο οικόπεδα, θα πρέπει να δοθεί οπωσδήποτε λύση με την δυνατότητα νομιμοποίησης,

- με την κάθε μία αυθαιρεσία στο ίδιο κτήριο που θα πρέπει να εξετάζεται χωριστά και διακριτά ανάλογα με την χρονική περίοδο που έχει συντελεστεί.
- Στην Κατηγορία 1 το «αποκλειστικής» χρήσης κατοικίας είναι εξαιρετικά δυσμενές και θα πρέπει να αλλάξει σε «επικρατούσα» όπως προέκυψε και με την εγκύκλιο του Ν4178,
- Για να είναι πιο δίκαιος ο νόμος για τα αυθαίρετα θα πρέπει να μπορούν να νομιμοποιηθούν και αυθαιρεσίες που έγιναν και μετά την καταληκτική ημερομηνία που βάζετε.
- Το σημαντικό και καίριο είναι να μην παραβιάζονται πολεοδομικές διατάξεις που έχουν σχέση με την αλλαγή θέσης. Δηλαδή η νέα θέση να είναι σύννομη.
- ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 1: Να καταβάλλεται παράβολο 250 € και τα υπόλοιπα 250 € να καταβάλλονται σαν πρόστιμο

Άρθρο 81 Ρύθμιση αναστολής και εξαίρεσης από την κατεδάφιση

Έγιναν 22 σχόλια, σχετικά με το :

- Δεν υπάρχει πρόβλεψη για αυθαίρετα των οποίων έχει ολοκληρωθεί μόνον ο φέρων οργανισμός προ 28/07/2011.
- Να αντικατασταθεί ο οργανισμός πλήρωσης με φέρων οργανισμός όπως ίσχυε και στους προηγούμενους νόμους,
- Τι θα γίνει με τα αυθαίρετα στα «μπετόν» που έχουν υπαχθεί στους προηγούμενους νόμους και δεν έχουν εξόφληση τις δόσεις,
- Παντός είδους κατακόρυφα δομικά στοιχεία θα πρέπει να εξαιρούνται από την απαίτηση απόδειξης χρονολογίας κατασκευής.
- Βρείτε άλλο τρόπο να αναζητήσετε χρόνο κλεισίματος ημιυπαιθρίων,
- Ειδικά οι κλειστοί ημιυπαιθριοί από μόνοι τους, δεν είναι ιδιαίτερο πρόβλημα υποβάθμισης του δομημένου περιβάλλοντος.
- Στο παρόν σχέδιο νόμου παραλείπεται (εκ παραδρομής?) το «κατά το χρόνο κατασκευής» γεγονός που θα οδηγήσει σε αποκλεισμό από την υπαγωγή στο νόμο πολλές περιπτώσεις κτιρίων,
- Τι προβλέπεται για τις (πολλές) περιπτώσεις που έχει γίνει ό φέρων οργανισμός και όχι ο οργανισμός πληρώσεως; Με τους προηγούμενους νόμους μπορούσαν να τακτοποιηθούν. Τι άλλαξε;
- Η επαναφορά στους όρους των προηγούμενων νομών (κατασκευή φέροντα οργανισμού μέχρι 28/7/11) είναι επιβεβλημένη.

Άρθρο 82 Ρυθμίσεις του ν.δ. 1024/1971 (Α' 232)

Έγιναν 56 Σχόλια, σχετικά με :

- με τη δυσκολία των δηλώσεων στις περιπτώσεις των συνιδιοκτησιών, στα εκτός σχεδίου γήπεδα
- τις πολυκατοικίες, στα κοινόχρηστα, που δεν υπάρχει περίπτωση να δοθεί η σχετική συναίνεση του 51% των συνιδιοκτητών,
- το ότι υπάρχει μεγάλο πρόβλημα με τη νομιμοποίηση των αυθαιρέτων στις συνιδιοκτησίες κατά 50%,
- Στις περιπτώσεις εξ αδιαιρέτου κατά 50% συνιδιοκτησίας ο νόμος θα πρέπει να προστατεύει το συνιδιοκτήτη που επιθυμεί να είναι νόμιμος και να μην επιβαρυνθεί με πρόστιμα που θα προκύψουν από τη μη νομιμοποίηση του αυθαιρέτου λόγω μη σύμφωνη γνώμης του συνιδιοκτήτη,

- Η παράγραφος 1 του άρθρου 82 αποτελεί σχεδόν ακριβή αντιγραφή της αντίστοιχης του Ν.4178/2013 (παρ. 1, άρθ.5) η οποία έχει αρκετές ασάφειες και σχεδόν έχει καταστεί ανεφάρμοστη,

Άρθρο 83 Δικαιολογητικά υπαγωγής αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του παρόντος.

Εγιναν 165 σχόλια, όπως παρακάτω :

- με τις δηλώσεις στις συνιδιοκτησίες, όπου προτείνονται διάφοροι τρόποι δήλωσης των αυθαίρετων κατασκευών σε κοινόχρηστους χώρους.
- με τη μελέτη στατικής επάρκειας, όπου καταγράφεται διαφωνία με την πραγματοποίησή της στην παρούσα φάση.
- Την ανασύσταση του φακέλου της οικ. Άδειας, όπου επισημαίνεται η μεγάλη δυσκολία και το κόστος της .
- Τι γίνεται όταν ο κανονισμός θέλει ομόφωνα συναίνεση και υπερτερεί για όλες αυτές τις αλλαγές χρήσεων και όψεων που τις έχει δημιουργήσει ο κατασκευαστής και έχει επισυνάψει σχεδιαγράμματα που δεν συμφωνούν με την πραγματικότητα,
- Θα μπορούσε ως «φερόμενος ιδιοκτήτης», όπου υπάρχουν δυο συνιδιοκτήτες 50-50%, να είναι μόνον ο ένας από τους δυο, ο οποίος – ως επιμελέστερος – και δυνάμενος να ανταπεξέλθει οικονομικά, να έχει το δικαίωμα της κατάθεσης της σχετικής αίτησης.
- Δεν είναι δυνατόν (σε όλα σχεδόν) τα αυθαίρετα του Ν.4178 τα οποία με βάση το ΔΕΔΟΤΑ κατατάχθηκαν στην Μ κ Υ κατηγορία να επιβάλλεται σήμερα υποχρεωτικά μελέτη στατικής επάρκειας,
- δεν είναι δυνατή η εκπόνηση μελέτης στατικής επάρκειας των αυθαίρετων γιατί απαιτεί μεγάλο κόστος για τους ιδιοκτήτες,
- Το κόστος της απώλειας του πολεοδομικού φακέλου ουσιαστικά φορτώνεται ολόκληρο στον ιδιοκτήτη οριζόντιας ιδιοκτησίας που θέλει να κάνει χρήση του νόμου,

Άρθρο 84 Διατάξεις υπολογισμού ενιαίου ειδικού προστίμου.

Εγιναν πολλά σχόλια, 208, σχετικά

- με τον μειωτικό συντελεστή των υπογείων χώρων, των παταριών και των σοφитών,
- για μείωση των παραβόλων,
- για τις προσαυξήσεις στους παραδοσιακούς οικισμούς και στις περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές,
- για την κύρια και μοναδική κατοικία,
- για τους συντελεστές παλαιότητας,
- για την έννοια της διαμερισμάτωσης, επισημάνθηκε η απουσία του ορισμού της.
- για το πρόστιμο στις παραβάσεις αναλυτικού προϋπολογισμού.
- Ο νέος νόμος αντιγράφει τους προηγούμενους δύο (4014 & 4178) στον τρόπο υπολογισμού προστίμου, όμως είναι τόσοι οι παράγοντες και οι αντιφάσεις που εισάγονται που ο κάθε μηχανικός κάνει τις δικές του υποθέσεις και υπολογισμούς.
- μήπως κατά τον υπολογισμό του προστίμου θα πρέπει να ληφθεί υποψιών και ο τρόπος κατασκευής του αυθαίρετου δηλαδή αλλιώς να υπολογισθεί ένα που ανεγέρθηκε με όλες τις σύγχρονες μεθόδους (σκυρόδεμα τούβλα κολώνες κλπ) και αλλιώς μετσιμεντόλιθους ή αφαμπλόκ ή με ξύλα,
- Στο νέο νόμο προβλέφθηκε για τους μη αυτοτελείς χώρους υπογείων και σοφитών, μειωτικός συντελεστής $0,3 < 0,5$ που ίσχυε στο ν.4178/13, μειώθηκε το παράβολο, το πρόστιμο της διαμερισμάτωσης, της παράβασης αναλ. Προϋπολογισμού στα 250 €. Έγινε ακόμη μία κατηγορία παλαιότητας αυθαίρετης κατασκευής, από 1.1.1983 μέχρι 31.12.1993.

Άρθρο 85 Καταβολή Ενιαίου Ειδικού Προστίμου – Προθεσμίες

Έγιναν 18 σχόλια, όπως παρακάτω :

- Προτείνεται να διατηρηθεί η εφάπαξ καταβολή και η εξόφληση του 30% με τα χρονικά περιθώρια του Ν. 4178/13,
- Το πρόστιμο να καταβάλλεται σε 100 μηνιαίες δόσεις χωρίς ελάχιστο ποσό και να υπάρχει η δυνατότητα εκπρόθεσμης καταβολής ανά εξάμηνο όπως ίσχυε στους προηγούμενους νόμους.
- Τα καταβληθέντα βάσει προηγούμενων νόμων πρόστιμα, να συνυπολογίζονται και για την εφάπαξ καταβολή που έχει έκπτωση 20%.,
- Το πρόστιμο να καταβάλλεται σε 150 δόσεις με ελάχιστη δόση τα 20€
- πρέπει να παραταθεί αόριστον η δυνατότητα υπαγωγής στον εν λόγω νόμο για υπερβάσεις δόμησης που έχουν πραγματοποιηθεί μέχρι την 28.07.2011. Δεν είναι δυνατόν να καταδικάζουμε πολίτες, οι οποίοι αγνοούν ότι τα ακίνητά τους χρήζουν τακτοποιήσεως.
- Από την στιγμή που θεσπίστηκε η απαίτηση βεβαίωσης περί μη ύπαρξης αυθαιρέτων κατά τις μεταβιβάσεις, αργά η γρήγορα όλα τα αυθαίρετα θα δηλωθούν,
- Οι ιδιοκτήτες από δεύτερο χέρι (αγοραστές, κληρονόμοι, δωρεοδόχοι, κλπ) δεν μπορούν να ξέρουν ότι ο προκάτοχός τους έκανε κάποιας μορφής αυθαιρεσία,
- Να δοθεί δυνατότητα αναίρεσης του 1%, εφόσον η επόμενη ή επόμενες δόσεις πληρώνονται εμπρόθεσμα, μαζί με την καθυστερημένη,
- Να επιμηκυνθούν οι δόσεις με τον όρο να μην γίνουν επιπλέον αυθαιρεσίες,
- Να παραταθεί επ' αόριστον η δυνατότητα υπαγωγής στον εν λόγω νόμο για υπερβάσεις δόμησης που έχουν πραγματοποιηθεί μέχρι την 28.07.2011,
- πολλοί πολίτες δεν έχουν και την οικονομική δυνατότητα στην παρούσα φάση , που είναι ο βασικότερος λόγος μη τακτοποίησης των ακινήτων τους,
- Θα πρέπει η έκπτωση για εφάπαξ εξόφληση να είναι 30-35% και όχι 20%

Άρθρο 86 Μειώσεις και επιβαρύνσεις ενιαίου ειδικού προστίμου και καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής

Έγιναν 59 σχόλια, όπως παρακάτω :

- θα πρέπει να υπάρχουν καταληκτικές προθεσμίες και ότι πρέπει να παραταθεί αόριστον η δυνατότητα υπαγωγής στον εν λόγω νόμο για υπερβάσεις δόμησης που έχουν πραγματοποιηθεί μέχρι την 28.07.2011,
- Γενική πρόταση είναι να μην έχει καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής ο νόμος καθ' ότι έχει θέσει ως όριο κατασκευής πριν την 28/7/2011,
- Να διευκρινιστεί αν πολλαπλές βελτιώσεις (μορφολογική, στατική, ενεργειακή) έχουν αθροιστική μείωση προστίμου, γίνεται γινόμενο μειώσεων ή θα προβλέπεται κάτι διαφορετικό.
- Να δοθεί εύλογο χρονικό περιθώριο μετά την καταληκτική ημερομηνία του νόμου για την υποβολή σχεδίων κλπ,
- Νομίζω ότι θα πρέπει να προβλεφθεί και ένα χρονικό διάστημα για το οποίο δεν θα υπάρχει ούτε αύξηση ούτε μείωση του προστίμου,
- Ο νομός 4178 προέβλεπε ότι η κατηγορία 3 θα ήταν χωρίς ημερομηνία λήξης. Νομίζω ότι θα πρέπει να ισχύει το ίδιο και για τον καινούριο νομό,
- θεωρώ άδικη τη λογική ότι «οποίος δεν προσέλθει στον νομό τους πρώτους μήνες θα φάει αύξηση 10% και 20%»,

- η σημερινή μορφή του νόμου είναι άδικη για τις περιπτώσεις που υπάρχει περίσσειμα συντελεστή δόμησης και αντιμετωπίζεται με το ίδιο πρόστιμο με αυτούς που έχουν εξαντλήσει τη δόμηση του ακινήτου.
- Το σωστό είναι εντός του χρόνου ισχύος του Νόμου να μην υπάρχει επιβάρυνση για τα δυο τελευταία εξάμηνα και να ισχύσει ως έχει για τα δυο πρώτα εξάμηνα ώστε να δοθεί κίνητρο στους πολίτες,
- Για να τελειώνουμε ως χώρα με το θέμα των αυθαιρέτων θα πρέπει η αίτηση για την υπαγωγή στον παρόντα νόμο να μπορεί να υποβάλλεται οποτεδήποτε. ΟΧΙ ημερομηνία λήξης αρκεί το αυθαίρετο να υπάρχει την 28-7-2011,
- Είναι αδιανόητο μέσα στην προθεσμία ισχύος ενός νόμου να υπάρχουν μειώσεις και αυξήσεις προστίμων ανά εξάμηνο ή «ποινές» (παρ.2,3 ,4).
- δεδομένου ότι μετά το πέρας του νόμου σε πάρα πολλά ακίνητα δεν θα είναι δυνατή οποιαδήποτε συμβολαιογραφική πράξη , θα πρέπει πολύ σοβαρά να εξεταστεί το «άνοιγμα» της προθεσμίας ακόμα και με διαφορετικά πρόστιμα επίχριστο,
- Θα πρέπει να διευκρινιστεί αν κάποιος υποβάλει το πρώτο εξάμηνο και πληρώσει εφάπαξ και είναι πρώτη κατοικία θα πάρει και τις τρεις εκπτώσεις? και τυχόν παλαιότητα τέσσερις εκπτώσεις,
- Στην παράγραφο 6 αναφέρεται μείωση προστίμου για την ολοκλήρωση εργασιών στατικής ενίσχυσης. Δεν αναφέρεται όμως κάτι αντίστοιχο για εργασίες ενεργειακής αναβάθμισης,
- Η ισχύς της δυνατότητας υπαγωγής στον εν λόγω νόμο για υπερβάσεις δόμησης που έχουν πραγματοποιηθεί μέχρι την 28.07.2011 πρέπει να συμβαδίζει με την τελική προθεσμία της ταυτότητας κτηρίου και χωρίς προσαύξηση του προστίμου,
- Δεν αντιλαμβάνομαι το χρονικό περιορισμό στην καταληκτική ημερομηνία... δηλαδή από εκεί και μετά δεν θα μπορούν να γίνονται τακτοποιήσεις, άρα μεταβιβάσεις, κληρονομίες, δημοπρατήσεις;...
- δεν υπάρχει ο χρόνος για την υποβολή -ανάρτηση όλων των απαιτούμενων αρχείων από τον μηχανικό. Ίσως απαιτείται συμπλήρωση με προθεσμία μέσα στην οποία θα πρέπει να υποβάλλει ο μηχανικός όλα τα απαραίτητα αρχεία.

Άρθρο 87 Μειώσεις Προστίμων σε Ειδικές Ομάδες Πληθυσμού

Έγιναν 38 σχόλια, σχετικά :

- Από καμία Ειδική Ομάδα Πληθυσμού δεν θα πρέπει να εξαιρεθούν τα εισοδηματικά κριτήρια για τις μειώσεις προστίμων,
- Στις μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού να συμπεριληφθούν και άτομα ηλικίας άνω των 80 ετών.
- Αν μακροχρόνια άνεργος με κυρία κατοικία , που έτυχε να έχει και δευτερεύουσα στο χωριό προϊόν κληρονομιάς , δεν παύει να είναι άνεργος.
- δεν πρέπει να υπάρξει διαχωρισμός μεταξύ των ανέργων. Δύο μακροχρόνια άνεργοι να έχουν διαφορετική αντιμετώπιση.
- Στην έννοια του πολύτεκνου να προστεθούν και τα τέκνα αυτών,
- Πρέπει να διευκρινιστεί εάν οι λοιπές παραβάσεις και οι βοηθητικοί χώροι που αποτελούν παρακολουθήματα των κύριων κατοικιών τυγχάνουν της ίδιας μείωσης με τους κύριους χώρους, δεδομένου ότι δεν πληρούν από μόνοι τους τις στεγαστικές ανάγκες,
- Είναι σημαντικό στις περιπτώσεις πολύτεκνων οικογενειών στις οποίες τα τέκνα έχουν ξεπεράσει το ηλικιακό όριο των προστατευόμενων μελών και παρόλα αυτά ζουν στο σπίτι των γονιών τους ως φιλοξενούμενοι να ισχύει η μείωση προστίμου,

- Οι Συνταξιούχοι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων κατασκευών να έχουν μείωση στον υπολογισμό του Προστίμου για την κύρια κατοικία τους από 20%-50% ανάλογα τα εισοδηματικά τους κριτήρια,
- Θα πρέπει να υπάρξει διάταξη για την επιστροφή στους δικαιούχους πολίτες των επιπλέον ποσών (προστίμων), που εκ παραδρομής καταβλήθηκαν κατά την τακτοποίηση αυθαιρέτων σε εκτέλεση των διατάξεων προγενέστερων νόμων,

Άρθρο 88 Συμφηφισμός καταβληθέντων προστίμων

Έγιναν 15 σχόλια, όπως παρακάτω :

- Πρέπει να ληφθεί πρόνοια για κτίρια που έχουν δηλωθεί στον ν.4178/2013 και είναι στην διαδικασία ενεργειακής αναβάθμισης, επειδή αυτή δεν προβλέπεται στο παρόν Σ.Ν,
- Τα καταβληθέντα βάσει προηγούμενων νόμων πρόστιμα, να συνυπολογίζονται και για την εφάπαξ καταβολή που έχει έκπτωση 20%.
- Όσοι κατέβαλαν ολόκληρο το πρόστιμο βάσει του προηγούμενου νόμου, χωρίς να έχουν κάνει οριστική υπαγωγή, θα πρέπει με την υπαγωγή τους στο νέο νόμο, στον συμφηφισμό του προστίμου να προβλέπεται η δυνατότητα ΕΠΙΣΤΡΟΦΗΣ του υπερβάλλοντος ποσού.
- Συμφηφισμός των αποδεδειγμένα πληρωμένων δαπανών για την κατασκευή δικτύων ύδρευσης/ αποχέτευσης/όμβριων που καταβλήθηκαν στην τοπική αυτοδιοίκηση (ΔΕΥΑΗ Ηρακλείου) από πολίτες με αυθαίρετες κατασκευές
- Κτίρια που έχουν ξεκινήσει ενεργειακή αναβάθμιση τι κάνουν ??
- οι ασυνεπείς και αναβάλλοντες δικαιώνονται όταν εσείς οι ίδιοι λοιδορείτε τα «κορόιδα» τους συνεπείς πολίτες γράφοντας ότι τυχόν ήδη καταβληθέντα ποσά που υπερβαίνουν το ποσό του προστίμου με τον παρόντα νόμο δεν αναζητούνται,
- Να υπάρχει πρόβλεψη πόσα που έχουν πληρωθεί στους νόμους 4014-4178-3843 να τα αφαιρούμε με την υπαγωγή στο νέο νομό,
- Αν υπάρχει κράτος δικαίου με υπευθυνότητα και σοβαρότητα που υπηρετεί τις αρχές της ΙΣΟΝΟΜΙΑΣ και ΙΣΟΠΟΛΙΤΕΙΑΣ επιβάλλεται η επιστροφή του υπερβάλλοντος προστίμου στους πολίτες που ΕΓΚΑΙΡΑ ενέταξαν τα αυθαίρετά τους βάσει των Ν.4178/13..Ν.4014/11,
- Ο συμφηφισμός προστίμων που προέβλεπε ο 4178/13 και με την ενεργειακή αναβάθμιση του ακινήτου ήταν από τα λίγα μέτρα που βοήθουσε την ανάπτυξη και όχι μόνο την είσπραξη.

Άρθρο 89 Αναστολή Επιβολής Κυρώσεων και Είσπραξης Προστίμων

Έγιναν 13 σχόλια, σχετικά :

- Πρέπει να μπει διάταξη στο νόμο ως εξής : «στην συγκεκριμένη περίπτωση ειδικά παρατείνεται το χρονικό όριο της παραγραφής των ποινικών διώξεων, μέχρι του χρονικού ορίου εξοφλήσεως των δόσεων».
- Στην παράγραφο που αφορά την αναστολή είσπραξης των βεβαιωθέντων προστίμων, θα έπρεπε να γίνει μια πρόβλεψη για τις δηλώσεις που αφορούν αυθαίρετα σε παραδοσιακό οικισμό.

- Επί του άρθρου 89: στην έννοια «Αναδρομικοί Φόροι» να διευκρινιστεί εάν εννοείται και ο φόρος κληρονομιάς.
Το ΙΚΑ και οι Εφορίες να είναι αποδέκτες του νόμου και να μην περιμένουν σχετικές εγκυκλίους από το δικό τους υπουργείο, όπως έγινε με τον 4014 και να καταστεί σαφές ότι ο νόμος θα κατисχύει τυχόν διαφορετικών οδηγιών των υπηρεσιών.
- Με μεταγενέστερο νόμο (το παρόν νομοσχέδιο άρθρο 84 παράγραφος 4) καθορίζεται εκ των υστέρων ο χρόνος λήξης της αναδρομικότητας της απαλλαγής από φόρους, τέλη, εισφορές κλπ
- Στην παρ. 5 αναφέρει ότι μπορεί να εκδοθεί άδεια αν εξοφληθεί το 30% του προστίμου, ενώ στο αρθ.90 παρ.1 αν εξοφληθεί το παράβολο και το 20%. Πιο από τα δύο ισχύει?

Άρθρο 90 Υπαγωγή αυθαιρέτων για το οποία εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης

Έγιναν 40 σχόλια, όπως παρακάτω :

- Απαλοιφή της υποχρέωσης καταβολής ποσοστού επί του ειδικού προστίμου πέραν του παραβόλου για τις περιπτώσεις που υπάγονται στο νόμο προς έκδοση αδειας νομιμοποίησης ή κατεδάφισης.
- Η μεταβίβαση να γίνεται μετά την έκδοση αδειας νομιμοποίησης. Εντός της ισχύος του νόμου ο ενδιαφερόμενος να δύναται να εκδώσει την απαιτούμενη άδεια καταβάλλοντας μόνο το παράβολο και εν συνεχεία να προβαίνει σε μεταβίβαση ή κατεδάφιση.
- Δεν υπάρχει μεταβατική διάταξη για τις περιπτώσεις αυθαιρέτων που έχουν υπαχθεί στο Ν.4178/2013 με σκοπό την έκδοση αδειας νομιμοποίησης.
- Πρέπει να καταργηθεί το 20%, διότι στην συντριπτική πλειοψηφία των υπαγομένων σ' αυτήν την κατηγορία, το συνολικό κόστος 20% του ειδικού προστίμου συν το κόστος έκδοσης αδειας νομιμοποίησης, είναι μεγαλύτερο από την καταβολή του συνόλου του ειδικού προστίμου.
- προτείνεται η πιο κάτω τροποποίηση :
1.α) Στην περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων για τις οποίες δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης «με βάση τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της», αυτές υπάγονται στον παρόντα νόμο.
- Είναι σκόπιμο και δίκαιο να διευκρινισθεί και να προβλεφθεί ρητά στη παράγραφο 1 του άρθρου 90 η δυνατότητα έκδοσης αδειας νομιμοποίησης κτιρίων των οποίων η οικοδομική άδεια ακυρώθηκε με αμετάκλητη δικαστική απόφαση χωρίς υπαιτιότητα του ενδιαφερομένου ή λόγω τυπικών παραλείψεων της αρμόδιας για την έκδοση της αδειας αρχής.
- Θα πρέπει να υπάρξει σαφής αναφορά στο άρθρο 90 για τη δυνατότητα νομιμοποίησης τμήματος κτιρίου για το οποίο μπορεί να εκδοθεί οικοδομική άδεια, το οποίο συνδέεται στατικά και λειτουργικά με αυθαίρετο τμήμα που δεν έχει αυτοτελή λειτουργία

- Στην παράγραφο 1α του άρθρου 90 θα πρέπει να συμπεριληφθούν και αυθαίρετες κατασκευές που έχουν ανεγερθεί μετά τις 28-07-2011 και έως την εφαρμογή του νέου νόμου, για τις οποίες είναι δυνατή η έκδοση οικοδομικής άδειας.
- Τι θα γίνει για αυθαίρετα κτίρια που κατεδαφίστηκαν μετά τις 28/07/2011. Θα πληρώσουν πρόστιμο βάσει μετρήσεων Google earth; Θα πρέπει για αυτά να υπάρχει πρόστιμο/παράβολο κατ' αποκοπή. π.χ. 1000 ευρώ.
- Υπάρχουν περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών εντός σχεδίου (έχει εγκριθεί Πολεοδομική Μελέτη), όπου όμως εκκρεμεί η Πράξη Εφαρμογής, οπότε δεν είναι δυνατό να εκδοθεί οικοδομική άδεια.
- Τι γίνεται σε περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών εντός σχεδίου (έχει εγκριθεί Πολεοδομική Μελέτη), όπου όμως εκκρεμεί η Πράξη Εφαρμογής, οπότε δεν είναι δυνατό να εκδοθεί οικοδομική άδεια.
- Η παρ. 1α του άρθρου 90, δηλαδή οποίος πάει προς έκδοση οικοδομικής άδειας να πληρώνει και 20% του ειδικού πρόστιμου, θα δημιουργήσει πολλές στρεβλώσεις.
- Θα μπορούσε να συμπεριληφθεί στο παρόν άρθρο η παρ. 13 του αντίστοιχου άρθρου 25 του ν. 4178/13 που όριζε:
«Επιτρέπεται, η εκ των υστέρων έγκριση χορήγησης παρέκκλισης για αυθαίρετες κατασκευές και εγκαταστάσεις της παρ. 2 του άρθρου 1 αν πληρούνται οι γενικές προϋποθέσεις του νόμου, προκειμένου να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ.1 του παρόντος άρθρου και αφού υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος, κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη.»
- Θα πρέπει να γίνεται στο νόμο σαφή αναφορά στην ύπαρξη δυνατότητας τμηματικής νομιμοποίησης ενός κτιρίου και σε ποιες περιπτώσεις.

Άρθρο 91 Ενέργειες αρμόδιων υπηρεσιών

Έγιναν 26 σχόλια, σχετικά :

- Σε συνδυασμό με τις παρατηρήσεις επί του Άρθρου 81 δεν επιτρέπονται εργασίες αποπεράτωσης σε κτίρια με ολοκληρωμένο φέροντα οργανισμό προ 28/07/2011 αν δεν έχει ολοκληρωθεί ο οργανισμό πλήρωσης?
- Στην παρ.5α να αντικατασταθεί ο οργανισμός πλήρωσης με φέρων οργανισμός.
- η δυνατότητα κατασκευής στέγης καλό είναι να επεκταθεί σε όλα τα αυθαίρετα ως στοιχείο βιοκλιματικού σχεδιασμού που αναβαθμίζει την ενεργειακή απόδοση του κτιρίου, υπό την προϋπόθεση ότι μετά την κατασκευή της στέγης δε σημειώνεται υπέρβαση ύψους
- Αναφορικά με τη παρ. 1:
Σε περίπτωση ύπαρξης μιας καθ' όλα νόμιμης οικοδομής σε οικόπεδο όπου υπάρχει και ένα δεύτερο κτίσμα, αυθαίρετο μεν αλλά λειτουργικά ανεξάρτητο, υπάρχει μία αντικειμενική δυσκολία, να κατανοήσει κανείς πλήρως το νόημα της παραγράφου αυτής.
- Σε χώρο στέγης που έχει τακτοποιηθεί με τους προγενέστερους νόμους (Ν.3843 & Ν.4178/13) ως κύριος χώρος, θα πρέπει να επιτρέπεται άνοιγμα φεγγιτών με κατακόρυφα παράθυρα για τον απαραίτητο ηλιασμό και αερισμό

- Αναφορικά με την Έγκριση εργασιών Αποπεράτωσης αυθαιρέτου θεωρώ ότι είναι μια άνευ ουσίας διαδικασία, που οδηγεί σε γραφειοκρατία,
- Στο Άρθρο 91 παρ. 5 θα πρέπει να εισαχθεί και το ακόλουθο κείμενο:
«Να επεκταθεί η ισχύς του ΠΔ 71/88 (Κανονισμός Πυροπροστασίας) και σε αυθαίρετες κατασκευές ειδικών κτηρίων που ανεγέρθηκαν νόμιμα, με την προϋπόθεση ότι οι ανωτέρω αυθαίρετες κατασκευές έχουν περαιώσει τη διαδικασία»

Άρθρο 92 Έλεγχος δηλώσεων υπαγωγής

Έγιναν 83 σχόλια, όπως παρακάτω :

- Πρέπει να δοθεί δυνατότητα σε άλλους μηχανικούς να βλέπουν τα αρχεία ,αλλιώς ο κάθε ιδιοκτήτης είναι έρμαιο του κάθε απατεώνα μηχανικού,
- Θα πρέπει να υπάρχει έλεγχος για κατοχύρωση και του ιδιοκτήτη και του μηχανικού (είναι βέβαιο ότι έχουν γίνει λάθος ρυθμίσεις είτε από δόλο είτε από αβλεψία και αν αυτό ανακαλυφθεί μετά την λήξη του νόμου δεν υπάρχει μέχρι στιγμής διαδικασία αποκατάστασης του λάθους). Αυτό όμως προϋποθέτει ότι θα δημιουργηθεί μια υπηρεσία στο παρατηρητήριο στην οποία θα μπορούν να απευθύνονται εγγράφως ο μηχανικός και ο ελεγκτής δόμησης σε περίπτωση διαφωνίας και η οποία θα τους απαντά επίσης εγγράφως και δημοσίως επιλύοντας την διαφορά με δεσμευτικό και για τους δύο λόγους.
- Εάν πρέπει να γίνεται έλεγχος από ελεγκτή ας μεριμνήσει ο νομοθέτης να εκδώσει συγκεκριμένες οδηγίες για τη δήλωση ενός αυθαιρέτου και να μην αφήνει στην κρίση του εκάστοτε μηχανικού την ερμηνεία του νόμου,
- Συμφωνώ απόλυτα με τις ανησυχίες των συναδέλφων για τα προβλήματα που θα προκύψουν από τον έλεγχο όλων των δηλώσεων από ελεγκτές δόμησης.
- Είναι σωστό να υπάρχει έλεγχος των δηλώσεων, για να σταματήσει η νοσηρή κατάσταση που δημιουργήθηκε από τα λάθη, τις ασάφειες, τα κενά και τις αντιφάσεις του 4178,
- ΠΡΟΤΑΣΗ: Ο έλεγχος των δηλώσεων να γίνεται από το ίδιο το πληροφοριακό σύστημα.
- Υπάρχουν περιπτώσεις όπου έχουν γίνει συμβόλαια μεταβιβάσεων με λάθος δηλώσεις αυθαιρέτων λόγω παρερμηνειών ! (ο νόμος δημοσιεύτηκε το 2013 και για πολλούς μήνες εκδίδονταν και εκδίδονται εγκύκλιοι και ερμηνείες από το υπουργείο περιβάλλοντος και ενέργειας. Πρέπει να υπάρξει μια νομοθετική ρύθμιση ώστε σε περίπτωση νέας μεταβίβασης και ελέγχου από νέο μηχανικό να μην ακυρωθεί η αρχική μεταβίβαση,
- Οι ελεγκτές δόμησης δεν αποτελούν πλέον ένα επίλεκτο σώμα μηχανικών (με τις πρόσφατες αλλαγές μπορούν να είναι οι πάντες) τι νόημα έχει λοιπόν ο έλεγχος από αυτούς ;
- Νομίζει κανένας από τους συντάκτες του νομοσχεδίου ότι με τέτοιους όρους μπορεί να αποδώσει και να είναι εφαρμόσιμος αυτός ο νόμος !!!!
Ποιος μηχανικός θα κάνει τη δουλειά του με το « χωροφύλακα» πάνω από το κεφάλι του!!!
- Οι ασάφειες του νόμου είναι εκείνες που δημιουργούν παρερμηνείες και διαφορετικές προσεγγίσεις !

- Ο έλεγχος του συνόλου των δηλώσεων με τον τρόπο που προτείνετε είναι ανεφάρμοστος πρακτικά και σε λάθος πνεύμα όσον αφορά την αξιοπιστία του κλάδου.
- Η διενέργεια ελέγχων από ελεγκτές δόμησης, που αρκετοί από αυτούς δεν έχουν κάποια ιδιαίτερη γνώση (το βλέπουν σαν 200 €+ΦΠΑ) νομίζω ότι είναι εντελώς παράλογη
- Απαράδεκτος έλεγχος μεταξύ συναδέλφων, οδηγεί σε ανυποληψία και απαξίωση του κλάδου σε διαδικασίες χρονοβόρες και όλα αυτά με νόμους προχειρογραμμένους,
- Που αποσκοπεί ο έλεγχος συναδέλφου από συνάδελφο? Σε πιο άλλο επάγγελμα ελεύθερος επαγγελματίας ελέγχεται από ελεύθερο επαγγελματία?
- Ένας πολυπαραμετρικός νόμος με 100 γκρίζες ζώνες θα πρέπει να ελέγχει από έναν επιπλέον ελεγκτή (με επιπλέον κόστος για τον άμοιρο τον πολίτη)
- Εφόσον ο έλεγχος των δηλώσεων υπαγωγής θα πρέπει να έχει γίνει μέχρι την εξόφληση του 30% του προστίμου, πως θα γίνεται ο έλεγχος στην εφάπαξ εξόφληση;
- είναι δυνατόν με τόσες ασάφειες στους νόμους των αυθαίρετων, να μπουν ελεγκτές δόμησης να ελέγχουν τις δηλώσεις. θα γίνει χαμός.
- Ποιος θα επιβαρυνθεί το κόστος ελεγκτή; Ο νόμος δεν αναφέρει τίποτα. Αν δεν διευκρινιστεί στο τέλος θα το πληρώσει ο μηχανικός.

Άρθρο 93 Τιμή Ζώνης

Έγιναν 9 σχόλια, σχετικά :

- Δεν είναι εφικτό με τον εντοπισμό του ακινήτου στον χάρτη του κτηματολογίου να συμπληρώνεται αυτόματα η τιμή ζώνης από το πρόγραμμα, χωρίς να πρέπει να αναζητούμε πληροφορίες που πολλές φορές μπορεί να είναι εσφαλμένες, και να κινδυνεύει έτσι η ορθότητα της τακτοποίησης.
- θα ήταν ασφαλέστερο για όλους μας να δημοσιευτεί από το Υπουργείο ο επίσημος κατάλογος με τις ισχύουσες τιμές ζώνης, στην οποία να υπάρχει πρόσβαση από όλους τους μηχανικούς,
- Τα νησιά αδικούνται όταν οι εκτός σχεδίου περιοχές παίρνουν τιμή ζώνης από τον δήμο και όχι από την περιφερειακή ενότητα.
- Για τις εκτός σχεδίου περιοχές που έχουν την "ατυχία" να εντάσσονται διοικητικά σε Δήμους με υψηλές αντικειμενικές αξίες, ισχύει πάλι η ελάχιστη τιμή ζώνης των εντός σχεδίου ακινήτων στον ίδιο Δήμο.

Άρθρο 94 Απαγόρευση υπαγωγής λόγω ανάκλησης ή ακύρωσης αδειας

Έγιναν 33 σχόλια, σχετικά :

- Επειδή είναι από τα πιο σοβαρά θέματα και με κίνδυνο ανά πάσα στιγμή η παράγραφος αυτή να χαρακτηριστεί αντισυνταγματική θα πρέπει να αντιμετωπιστεί με μεγάλη προσοχή από το νομοπαρασκευαστικό τμήμα του ΥΠΕΝ και να γραφεί με αναλυτική και σωστή διατύπωση,
- Η παρ. 3 του υπό διαβούλευση άρθρου είναι προβληματική, καθώς εξαιρεί της υπαγωγής τόσο κτίσματα που κρίθηκαν αυθαίρετα με αμετάκλητη απόφαση δικαστηρίου, όσο και κτίσματα που ακυρώθηκε η άδεια τους με απόφαση δικαστηρίου,
- , θα πρέπει να προβλεφθεί στον υπόψη νόμο ότι οι πολίτες που δεν ευθύνονται αλλά καταστρέφονται από λάθη άλλων, να αποζημιώνονται σε τακτό χρονικό διάστημα

- (π.χ. ενός έτους) μετά την έκδοση της αμετάκλητης ακυρωτικής απόφασης και της κατάθεσης του σχετικού αιτήματος,
- Πρέπει να προβλεφθεί η δυνατότητα διαγραφής προστίμων σε περίπτωση κατεδάφισης κτισμάτων που κρίθηκαν αυθαίρετα με αμετάκλητη απόφαση του αρμόδιου δικαστηρίου,
 - α) αυθαίρετο του οποίου η άδεια ανακλήθηκε (πχ. από την Πολεοδομία) να μπαίνει στο νόμο,
 - β) το ίδιο αυθαίρετο χωρίς καμία άδεια να μπαίνει στο νόμο και
 - γ) το ίδιο αυθαίρετο που ακυρώθηκε η άδεια του με αμετάκλητη απόφαση δικαστηρίου να μην μπορεί να ενταχθεί.
 - Θεωρώ υποχρέωση μου να παρέμβω στην διαβούλευση και να θέσω υπ' όψιν σας τις παράνομες και αντισυνταγματικές θέσεις οι οποίες αναπτύσσονται στο αρθρ. 94 του σχεδίου Νόμου για τον Έλεγχο και την Προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος.
 - η γνώμη μου είναι ότι όταν δεν υπάρχει υπαιτιότητα ιδιοκτήτη να μπορεί να υπαχθεί το κτήριο σύμφωνα με τα περιγράμματα της άδειας που είχε καταβάλλοντας το παράβολο.
 - Πρέπει να προβλεφθεί εξαίρεση της απαγόρευσης υπαγωγής για τις περιπτώσεις κτιρίων του παρόντος άρθρου, που δεν αντιβαίνουν στις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή που μπορούν να προσαρμοστούν (με κατεδάφιση τμημάτων, διαμορφώσεις κ.λ.π) για να μην αντιβαίνουν στις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, ώστε να προβούν στην έκδοση άδειας νομιμοποίησης.
 - Οι περιπτώσεις που κάποια άδεια ανακλήθηκε ή ανακλήθηκε από τη Διοίκηση χωρίς υπαιτιότητα των ενδιαφερομένων ή στις περιπτώσεις που το κτίριο μπορεί να νομιμοποιηθεί, μπορούν να καλυφθούν με καλύτερη και πληρέστερη διατύπωση των παρ.1 & 2 του άρθ.94.
 - Πως αντιμετωπίζει ο Νόμος τις άδειες οικοδομής που εκδόθηκαν & υλοποιήθηκαν σε οικισμούς που οριοθετήθηκαν με το από 2.4.85 Π.Δ. (ΦΕΚ 181 τ.Δ/3.5.1985) και εκ των υστέρων (2008) διαπιστώθηκε ότι τόσο η απόφαση του Νομάρχη όσο και το σχεδιάγραμμα που τη συνοδεύει δεν δημοσιεύτηκαν ποτέ σε ΦΕΚ;

Άρθρο 95 Έντυπη διαδικασία

Έγιναν 3 σχόλια, σχετικά :

- Η ομαλότητα διεξαγωγής της ηλεκτρονικής διαδικασίας υπαγωγής των αυθαιρεσιών στις διατάξεις τόσο του ν. 4014/11, όσο και στο ν. 4178/13 αποδεικνύει ότι δεν υπάρχει πια λόγος να επιστρέψουμε στην έντυπη υποβολή των δικαιολογητικών, με όλες τις σχετικές συνέπειες.
- προφανώς αυτή η διάταξη είναι άκυρη η χωρίς νόημα διότι η υποβολή των αυθαίρετων γίνεται στο ηλεκτρ. σύστημα του Τ.Ε.Ε.!!!!

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε - ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Γ: ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΣΥΝΤΕΛΕΣΘΕΙ ΠΡΙΝ ΤΗΝ 28.7.2011

Άρθρο 96.

Αυθαίρετες κατασκευές εντός στάσιμων οικισμών

Έγιναν 25 σχόλια, σχετικά :

- Να παραλειφθεί η καταβολή παραβόλου 500€ συνολικά.

- Να παραλειφθεί η καταβολή παραβόλου 500€ για όσους οικισμούς έχουν χαρακτηριστεί στάσιμοι με οποιαδήποτε απόφαση, υπουργική ή μη.
- Να μην υπάρχει ο περιορισμός των 5 χλμ. από τη θάλασσα, ή να μειωθεί στα 500μ.
- Να αναθεωρηθεί η κατηγοριοποίηση των «στάσιμων οικισμών» με βάση τα σημερινά δεδομένα.
- Ο ν. 1337/1983 έχει ήδη αποδεχθεί τα κτίρια αυτά ως νομίμως υφιστάμενα.
- Το χρονικό όριο να μην είναι το 1983 αλλά το 2011.
- Να επεκταθεί η ρύθμιση και για εμπορικά καταστήματα, μικρές αγροτικές αποθήκες, σταυλικές εγκαταστάσεις και για αυθαίρετες κατασκευές σε δημόσιους χώρους, καθώς και για τα συνοδά βοηθητικά κτίρια των κατοικιών.
- Να ενταχθούν και αυθαίρετα σε οικισμούς προ του 1923 και κάτω των 2.000 κατοίκων.
- Να ληφθεί υπόψη η περίπτωση νόμιμης κατάτμησης οικοπέδων.
- Το άρθρο έρχεται σε σύγκρουση με το άρθρο 72 του ΝΟΚ για τα νομίμως υφιστάμενα κτίρια.
- Δεν υπάρχει μέριμνα για τη νομιμοποίηση μελλοντικών κληρονομιών.

Άρθρο 97 Αυθαίρετα κτίσματα σε εξαγορασμένα ακίνητα και σε ακίνητα ιδιοκτησίας της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε

Εγιναν 4 σχόλια, σχετικά :

- Να συνδεθεί η έναρξη αναστολής της κατεδάφισης αυθαιρέτων με ενέργεια ιδιοκτήτη.
- Να γίνει αναφορά στο άρθρο 37 παρ. 1.δ ν. 4061/2012 προκειμένου να προστεθεί η εξαγορά που γίνεται με τα άρθρα 5 και 6 του ν. 3147/2003.

Άρθρο 98 Αυθαίρετες κατασκευές ακινήτων Δημοσίου Ενδιαφέροντος

Εγιναν 9 σχόλια, σχετικά :

- Να υπάρξει μηχανισμός ελέγχου κατά πόσο οι υπαγωγές αυτές και οι εξαιρέσεις κατεδάφισης οδηγούν σε γενικό δημόσιο όφελος.
- Νομιμοποιήσεις λιμενικών εγκαταστάσεων και κτιρίων: να υπαχθούν λιμένες, μαρίνες, καταφύγια, αγκυροβόλια, λιμένες ξενοδοχειακών μονάδων, βιομηχανικές εγκαταστάσεις, ναυταθλητικοί σύλλογοι.
- Αμφίβολης συνταγματικότητας το άρθρο, που κορυφώνει την περιφρόνηση απέναντι στην ισότητα των πολιτών.

Άρθρο 99 Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις σε παραδοσιακό οικισμό.

Εγιναν 36 σχόλια, σχετικά :

- Να υπάρχει μία επιτροπή, αντί δύο.
- Να εφαρμόζεται η ίδια διαδικασία για οικισμούς κάτω των 2.000 και 5.000 κατοίκων.
- Αν ο ιδιοκτήτης κάνει εργασίες για να μειωθούν οι υπερβάσεις, να μπορεί να φτάσει το 30% και να ρυθμίσει μετά.
- Να καθορίζονται με ακρίβεια τα απαραίτητα δικαιολογητικά δικαιώματος υπαγωγής.
- Να προσδιοριστεί ποιος είναι ο «αρμόδιος μηχανικός» της παρ.3, καθώς και η «υπέρβαση μεγαλύτερη του 30%».
- Να υπαχθούν στην παρ.2 οι κατασκευές πτυσσόμενων σκιάστρων από πανί, ηλιακοί θερμοσίφωνες.
- Να αφαιρεθεί η παρ. 10 επειδή επαναφέρει το νομικό αδιέξοδο αρμοδιοτήτων ΥΠΠΟΑ και ΥΠΕΝ.
- Οι παρ. 9 και 10 να αναφέρονται σε αυθαίρετες κατασκευές μετά τον χαρακτηρισμό ως ιστορικού τόπου ή αρχαιολογικού χώρου.

Άρθρο 100 Αυθαίρετες κατασκευές σε διατηρητέο κτίριο

Έγιναν 11 σχόλια, σχετικά :

- Να υπάρξει μέριμνα / ανοχή για αυθαιρεσίες ως 10% επί του συνολικού όγκου, χωρίς τον περιορισμό της προσθήκης καθ' ύψος και επέκταση της διάταξης και σε προσθήκη κατ' επέκταση.
- Να διευκρινιστεί τι ισχύει για τα διπλοχαρακτηρισμένα κτίρια και τις συναρμοδιότητες ΥΠΠΟ και ΥΠΕΝ.
- Να αντικατασταθεί ο όρος «διατηρητέο κτίριο» από το «μνημείο».
- Να προβλέπεται μία επιτροπή και ότι ανά κατηγορία κτίσματος.
- Να διευκρινιστεί ότι αφορά κτίρια που προστατεύονται εκτός του ν. 3082/2002.
- Να διευκρινιστεί ότι αφορά μνημεία χαρακτηρισμένα από ν. 3082/ 2002 όπου αντί του ΚΕΣΑ αποφασίζει το ΚΣΝΜ και αντί του ΣΑ το Τοπικό Συμβούλιο Μνημείων.

Άρθρο 101 Αυθαίρετες κατασκευές πλησίον γραμμών υψηλής τάσης

Έγινε 1 σχόλιο, σχετικά :

- Να αρκεί η βεβαίωση συμμόρφωσης της αρμόδιας υπηρεσίας ΑΔΜΗΕ/ ΔΕΗ σε περιπτώσεις που υπάρχει γνώση της υφιστάμενης αυθαιρεσίας.

Άρθρο 102 Αυθαίρετες κατασκευές κεραιών

Έγιναν 3 σχόλια, σχετικά :

- Αντί για «άδεια κατασκευής» θα έπρεπε να αναφέρεται «άδεια εγκατάστασης»
- Να ισχύει η προϋπόθεση να έχει συνταχθεί ΜΠΕ και να μην γειτνιάζουν με εγκαταστάσεις πρόνοιας και εκπαίδευσης.

Άρθρο 103 Αυθαίρετες κατασκευές τουριστικών εγκαταστάσεων

Έγιναν 3 σχόλια, σχετικά :

- Να διευκρινιστεί ο όρος «τουριστικές εγκαταστάσεις». Να αφορά τόσο τα κύρια όσο και τα μη κύρια καταλύματα καθώς και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις.
- Να νομιμοποιηθεί το ιδιωτικό χιονοδρομικό κέντρο στο Σέλι Βέροιας (δασική έκταση).

Άρθρο 103 Αυθαίρετες κατασκευές τουριστικών εγκαταστάσεων

Έγιναν 2 σχόλια, σχετικά :

- Να διευκρινιστεί ο όρος «τουριστικές εγκαταστάσεις». Να αφορά τόσο τα κύρια όσο και τα μη κύρια καταλύματα καθώς και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις.
- Να νομιμοποιηθεί το ιδιωτικό χιονοδρομικό κέντρο στο Σέλι Βέροιας (δασική έκταση).

Άρθρο 104 Αυθαίρετες κατασκευές σταυλικών εγκαταστάσεων

Έγιναν 10 σχόλια, σχετικά :

- Να αυξηθεί ο περιορισμός των 35 τ.μ. σε 50 ή και 60 τ.μ.
- Να παραλειφθεί από τα απαιτούμενα δικαιολογητικά το αντίγραφο Ενιαίας Αίτησης Ενίσχυσης, καθώς πολλοί κτηνοτρόφοι δεν έχουν δηλώσει τις μονάδες τους στο ΟΣΔΕ.
- Να εναρμονιστούν οι προθεσμίες από το ΟΣΔΕ με τον νόμο.
- Να συμπεριληφθούν όλες οι αυθαίρετες σταυλικές εγκαταστάσεις που λειτούργησαν στο παρελθόν αλλά δεν λειτουργούν σήμερα, προκειμένου να καταστεί ευκολότερη η επανάχρησή τους.

- Αντί της Ενιαίας Αίτησης Ενίσχυσης, να γίνεται δεκτή βεβαίωση σχετικής δημόσιας αρχής για τη λειτουργία σταυλικών εγκαταστάσεων κατά το παρελθόν.
- Να υπάρξει διάταξη για τα υπό παραχώρηση τεμάχια ώστε (α) να εφαρμόζονται οι διατάξεις του νόμου και στους ιδιοκτήτες ακινήτων που εξαγόρασαν αυτά από τις Επιτροπές Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών των περιφερειών. (β) να επιτρέπεται η παραχώρηση ακινήτου σε αγρότη χωρίς δημοπρασία για κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις, καθώς και ακινήτων όπου προϋπάρχουν τέτοιου είδους εγκαταστάσεις. (γ) να δοθεί δυνατότητα κατασκευής περίφραξης και σε τμήματα γηπέδων που παραχωρούνται κατά χρήση.

Άρθρο 105 Αυθαίρετες κατασκευές σε κτίρια που αποδόθηκαν στους δικαιούχους από τον πρώην Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ).

Έγιναν 2 σχόλια, σχετικά :

- Να μην υποχρεούται να πληρώνει ο δικαιούχος της εργατικής κατοικίας, εκτός από περιπτώσεις επεκτάσεων.
- Να διευκρινιστεί αν οι αυθαιρεσίες είναι αυτές που προηγούνται ή έπονται της παραχώρησης στους ιδιοκτήτες.

Άρθρο 106 Αυθαίρετες κατασκευές μονάδων ιχθυοκαλλιέργειας

Έγιναν 3 σχόλια, σχετικά :

- Να οριστούν οι απαραίτητες λεπτομέρειες από τον νόμο και όχι από μελλοντικές υπουργικές αποφάσεις.
- Να μην νομιμοποιούνται κατασκευές επί του αιγιαλού.
- Να συμπεριληφθεί το σύνολο των κατασκευών (προσωρινές και μόνιμες) στις ευνοϊκές ρυθμίσεις.
- Να αναφέρεται το άρθρο στις υδατοκαλλιέργειες γενικότερα.
- Να συμπεριληφθούν οι χερσαίες μονάδες υδατοκαλλιέργειας κοντά σε ρέματα.
- Να προβλεφθεί ειδικό καθεστώς ρύθμισης για χερσαίες μονάδες υδατοκαλλιέργειας της δεκαετίας του 1970 και παλιότερα.

Άρθρο 107 Αυθαίρετες κατασκευές σε παραμεθόριες περιοχές των περιφερειακών ενοτήτων Ξάνθης, Ροδόπης και Έβρου

Δεν έγιναν σχόλια.

Άρθρο 108 Αυθαίρετες κατασκευές κοινωφελών κτιρίων και συνοδών εγκαταστάσεων

Δεν έγιναν σχόλια.

Άρθρο 109 Εξουσιοδοτικές διατάξεις

Δεν έγιναν σχόλια.

Άρθρο 110 Μεταβατικές και καταργούμενες διατάξεις

Έγιναν 39 σχόλια, σχετικά :

- Οι δηλώσεις του ν. 4178/2013 που είναι σε οριστική υπαγωγή και εκκρεμεί η κατάθεση των δικαιολογητικών να ολοκληρωθούν μέσω του 4178. Να διευκρινιστεί τι θα συμβεί με τις δηλώσεις του ν. 4178 για τις οποίες εκκρεμεί η υποβολή στοιχείων και σχεδίων ή η πλήρης εξόφληση του προστίμου.
- Σε περίπτωση που από τον επανυπολογισμό προκύπτει ότι τα ήδη καταβληθέντα

ποσά υπερβαίνουν το ποσό του προστίμου δεν αναζητούνται, ή συμψηφίζονται με νέο πρόστιμο που προκύπτει από την ένταξη στον παρόντα νόμο άλλου ακινήτου του ίδιου δικαιούχου.

- Να συμπεριληφθούν και τα ακίνητα που περαίωσαν τη διαδικασία με προγενέστερους νόμους και στη συνέχεια εντάχθηκαν στον ν. 4178/2013.
- Να υπάρξει χρονική δέσμευση για τις Υπουργικές Αποφάσεις.
- Να διορθωθούν προβλέψεις του ν. 1337/1983 για εισφορά σε γη και για τον υπολογισμό να λαμβάνεται υπόψη το εμβαδόν που είχε το κάθε οικόπεδο κατά την κύρωση της πράξης εφαρμογής.
- Να αποκτήσουν δικαίωμα δήλωσης και οι συνιδιοκτήτες όλων των άρτιων και οικοδομήσιμων αγροτεμαχίων ανεξάρτητα από το εμβαδόν τους.
- Η ΕΕΤΕΜ να συμμετέχει με εκπρόσωπο στα ΣΥΠΟΘΑ των περιφερειακών ενότητων, καθώς εκπρόσωπος της οικείας περιφερειακής ενότητας.
- Να συμπληρωθούν τα άρθρα 12 ως 15 σε ότι αφορά τη συγκρότηση, αρμοδιότητες, σύνθεση και λειτουργία των ΚΕΔΑΜΑΘ και ΚΕΣΑΑ.
- Να επιστραφεί το υπερβάλλον πρόστιμο σε όσους έγκαιρα ενέταξαν τα αυθαίρετά τους με βάση τους νόμους ν. 4178/2013 και ν. 4014/2011. Να διευκρινιστούν οι σχετικοί συμψηφισμοί.
- Σε νομίμως υφιστάμενες χρήσεις κτιρίων ή εγκαταστάσεων, να επιτρέπεται εντός τριών ετών ο εκσυγχρονισμός και η επέκτασή τους, με όρους δόμησης που ίσχυαν κατά τον χρόνο έγκρισης της παρέκκλισης.
- Η επέκταση σε όμορο ακίνητο του ίδιου ιδιοκτήτη να επιτρέπεται μόνο υπό την προϋπόθεση ότι το όμορο ακίνητο αποκτήθηκε μέχρι τη δημοσίευση του νέου νόμου.
- Να διευκρινιστεί η κατάργηση της εισφοράς 1% υπέρ ΕΜΠ.
- Για την προσάρτηση βεβαιώσεων σε συμβολαιογραφικές πράξεις, ως την έναρξη λειτουργίας τους συστήματος ΤΕΕ να χρησιμοποιούνται στα συμβόλαια οι βεβαιώσεις νομιμότητας και βεβαιώσεις περαίωσης υπαγωγής που θα φέρουν την ένδειξη του καταργημένου 4178.
- Να υπάρξουν προβλέψεις για εγκρίσεις δόμησης και άδειες δόμησης που έχουν ήδη πρωτοκολληθεί με τον ν. 4030/2011.
- Τι προβλέψεις υπάρχουν για τις μεταβιβάσεις ακινήτων με χρήση βεβαίωσης περί μη αυθαιρεσιών, μετά την υπαγωγή στον ν. 4178/2013.
- Η στατική μελέτη στα δικαιολογητικά επιβαρύνει περαιτέρω τους ήδη ενταχθέντες ιδιοκτήτες.

Άρθρο 111 Έναρξη ισχύος

Έγιναν 11 σχόλια, σχετικά :

- Να υπάρξει μεταβατική περίοδος για την εφαρμογή της νέας διαδικασίας έκδοσης αδειών.
- Να υπάρξουν ρυθμίσεις για τα συνιδιόκτητα. Να μην απαιτείται συναίνεση συνιδιοκτητών για αυθαίρετες κατασκευές που έχουν ανεγερθεί προ του 1990, δεν έχει εγερθεί αγωγή ή έχει απορριφθεί και έχει τελεσιδικήσει η απόφαση.
- Να ενσωματωθεί νέα ενότητα στο Παράρτημα Α Φύλλο Καταγραφής για τις περιπτώσεις μη συμμόρφωσης με τις προβλέψεις του άρθρου 26, ν. 4067/2011.
- Να συμψηφίζεται το κόστος για τους ιδιοκτήτες με τον ΕΝΦΙΑ.
- Το νομοσχέδιο επιτείνει γενικά την ανασφάλεια δικαίου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: Αξιολόγηση και Ενσωμάτωση Σχολίων της Διαβούλευσης

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Α - ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Α: ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ - ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ – ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ

Ειδικότερα, τα παραπάνω σχόλια επί του εν λόγω υποκεφαλαίου, μελετήθηκαν, αξιολογήθηκαν και:

Ενσωματώθηκαν τα σχόλια των άρθρων 1, 2 και 3 που αφορούσαν τον σαφή καταμερισμό αρμοδιοτήτων σχετικά με τον έλεγχο του δομημένου περιβάλλοντος από την Δ/νση του Παρατηρητηρίου στο Υπουργείο, από τις περιφερειακές Δ/νσεις ελέγχου-περιφερειακά παρατηρητήρια και από τα τμήματα ελέγχου στις περιφερειακές ενότητες-τοπικά παρατηρητήρια. Έγινε προσπάθεια πλήρους καταγραφής των αρμοδιοτήτων κάθε επιπέδου διοίκησης στα άρθρα 4, 5 και 6 του κατατεθέντος νομοσχεδίου .

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Β – ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Α: ΣΥΜΒΟΥΛΙΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ

Ειδικότερα, τα παραπάνω σχόλια επί του εν λόγω υποκεφαλαίου, μελετήθηκαν, αξιολογήθηκαν και:

Ενσωματώθηκαν, αυτά που αφορούσαν την δημιουργία μητρώου πολιτικών μηχανικών κατ' αντιστοιχία με το μητρώο αρχιτεκτόνων, με τη συμπλήρωση σε ότι αφορά τη συγκρότηση του ΚΕ.ΣΑ.ΜΑ.Θ. και του ΚΕ.ΣΑ.Α. και γενικότερα τα σχόλια που συμβάλλουν σε μια αποτελεσματικότερη λειτουργία των συμβουλίων αρχιτεκτονικής.

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ – ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Α: ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΕΞΕΤΑΣΗΣ ΠΡΟΣΦΥΓΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑΣ

Αξιολογήθηκαν τα σχόλια που θεωρούν θετικό το γεγονός ότι τα αυθαίρετα θα εκδικάζονται από διαφορετική επιτροπή από τα ΣΥΠΟΘΑ, δεδομένου ότι η εκδίκαση υποθέσεων από αυτά εκκρεμεί επί χρόνια. Προς τον σκοπό αυτό κρίθηκε πιο αποτελεσματική η σύσταση ενός συμβουλίου σε επίπεδο περιφέρειας (ΠΕΣΥΠΟΘΑ) ώστε να επιλαμβάνεται των υποθέσεων που σχετίζονται με πράξεις και παραλείψεις των ΥΔΟΜ.

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ – ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Α: ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΚΤΙΡΙΟΥ

Ενσωματώθηκαν τα σχόλια επί των αρχικών άρθρων 18 έως 26 που αφορούσαν την διαβάθμιση των κτηρίων ως προς την απαίτηση δημιουργίας της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτηρίων

Στις διατάξεις των τελικών άρθρων η σύνταξη της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτηρίων είναι πλέον υποχρεωτική μόνο για τα δημόσια κτίρια και για τους χώρους συνάθροισης κοινού, ενώ για τα υπόλοιπα κτίρια η υποχρέωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας θα υπάρχει μόνο κατά την μεταβίβαση του κτιρίου.

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Α – ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Β: ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟ ΙΣΟΖΥΓΙΟ

Ειδικότερα, τα παραπάνω σχόλια επί του εν λόγω υποκεφαλαίου, μελετήθηκαν, αξιολογήθηκαν και:

Ενσωματώθηκαν, αυτά επί των αρχικών άρθρων 27 «Ηλεκτρονική Πολεοδομική Ταυτότητα Δήμου» και 28 «Επίσπευση πολεοδομικού σχεδιασμού», που αφορούν, είτε μέσω γενικής και συνολικής είτε και λεπτομερειακής και περιπτωσιολογικής, ανάλυσης, στις δυσλειτουργίες και καθυστερήσεις της διαδικασίας καταγραφής και επίσπευσης του πλαισίου χωρικού σχεδιασμού (π.χ. καθυστέρηση εκπόνησης Γ.Π.Σ. και εντάξεων στο σχέδιο πόλης, ασυμβατότητα μεταξύ καθοριζόμενων χρήσεων βάσει Γ.Π.Σ. και Σχεδίου Πόλης, απουσία συντεταγμένων Ε.Γ.Σ.Α. 87 και ορθής εφαρμογής επί του εδάφους των Σχεδίων Πόλης, ασάφεια δασικών εκτάσεων και ρεμάτων κ.ά.), καταδεικνύοντας την αναγκαιότητα αλλά και την δυσκολία αναμόρφωσης αυτού. Ειδικότερα, κρίθηκε ότι είναι απαραίτητος ο εμπλουτισμός και η συγκεκριμενοποίηση των στοιχείων που καταγράφονται στην «Ηλεκτρονική πολεοδομική ταυτότητα δήμου» του τελικού ομώνυμου άρθρου 65, με την αναβάθμιση της σημασίας της εν λόγω ηλεκτρονικής βάσης, ενσωματώνοντας και τα στοιχεία κοινοχρήστων χώρων και μάλιστα, μετά και την αποδοχή σχετικού σχολίου, με ενσωμάτωση σε αυτήν και ειδική καταγραφή όσων έχουν περιέλθει σε καθεστώς αυτοδίκαιης άρσης απαλλοτρίωσης, που προβλέπονταν να καταγράφονται στην «Ηλεκτρονική ταυτότητα θεσμοθετημένων κοινόχρηστων χώρων» του αρχικού άρθρου 29 το οποίο καταργείται. Περαιτέρω, κρίθηκε ότι είναι απαραίτητη η θέσπιση συγκεκριμένης διαδικασίας επίσπευσης της υλοποίησης του πλαισίου χωρικού σχεδιασμού, με την παροχή εξουσιοδότησης στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας για την θεσμοθέτηση κινήτρων προς τους δήμους για την τήρηση συγκεκριμένων χρονοδιαγραμμάτων σύνταξης, έγκρισης και εφαρμογής του χωρικού σχεδιασμού με τις διατάξεις του τελικού άρθρου 66 «Επίσπευση του χωρικού σχεδιασμού».

Απορρίφθηκαν, αυτά επί των αρχικών άρθρων 34 «Βαρυνόμενα ακίνητα», 36 «Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (Ζ.Υ.Σ.)» και 39 «Έννοιες και περιορισμοί που ισχύουν για την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο», που αφορούν, είτε στην αύξηση χαμηλών συντελεστών δόμησης (Σ.Δ.) (π.χ. 0,60) είτε, στον ορισμό ως βαρυνόμενων ακινήτων αυτών που οι ιδιοκτήτες τους δεν επιθυμούν ή δεν μπορούν (λόγω εξάντλησης λοιπών πολεοδομικών μεγεθών – κάλυψης, ύψους, όγκου κ.λπ.) να υλοποιήσουν επιτρεπόμενο σ.δ. ή κτίρια σε παραδοσιακούς οικισμούς (όπου δεν περιορίζεται ο σ.δ. αλλά επιβάλλονται πρόσθετοι μορφολογικοί κανόνες), είτε, και για υλοποίηση πρόσθετου Σ.Δ. μέσω Μ.Σ.Δ. σε μεμονωμένα ακίνητα χωρίς την εφαρμογή πολεοδομικών κριτηρίων, καθώς και επί του αρχικού άρθρου 36 για την αναβίωση των εγκεκριμένων Ζωνών Αγοράς Συντελεστή (Ζ.Α.Σ.) του ν. 880/1979, καθόσον κρίθηκε ότι οι ρυθμίσεις αυτές θα ήταν αντίθετες στις συνταγματικές επιταγές του άρθρου 24 όπως αυτές πάγια ερμηνεύονται από το Σ.τ.Ε.

Ενσωματώθηκαν, αυτά επί του αρχικού άρθρου 36 «Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (Ζ.Υ.Σ.)», που αφορούν στον περιορισμό της υλοποίησης Μ.Σ.Δ. από βαρυνόμενο σε ωφελούμενο ακίνητο, εντός του αυτού Δήμου, εκτός από τις περιπτώσεις βαρυνόμενων ακινήτων των περιπτ. β', γ', δ' και ε' (διατηρητέα, μνημεία κ.λπ.) της παρ. 1 του άρθρου 70 όπου μπορεί να υλοποιηθεί και σε όμορο δήμο,

καθόσον κρίθηκε ότι ο περιορισμός αυτός είναι σύμφωνος προς τις συνταγματικές επιταγές του άρθρου 24 όπως έχουν ερμηνευθεί από το Σ.τ.Ε.

Ενσωματώθηκαν, αυτά επί του αρχικού άρθρου 37 «Ζώνες Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή (Ζ.Α.Ε.Σ.)», που αφορούν στην συμπερίληψη στις υποπεριπτώσεις σύστασης Ζ.Α.Ε.Σ., και ήδη Περιοχών Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή (Π.Α.Ε.Σ.), των περιοχών οικιστικών πυκνώσεων της παρ. 4 άρθρου 23 του ν. 3889/2010, με την απαλοιφή της εν λόγω υποπερίπτωσης στις διατάξεις του τελικού άρθρου 73 «Περιοχές Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή (Π.Α.Ε.Σ.)», καθόσον κρίθηκε ότι σε κάθε περίπτωση η διάκριση αυτή δεν εξυπηρετεί την διαδικασία του πολεοδομικού σχεδιασμού εντός των εν λόγω περιοχών.

Οδήγησαν, αυτά επί του αρχικού άρθρου 39, που αφορούν σε τεχνικά ζητήματα επί των διατάξεων για τους περιορισμούς και τις προϋποθέσεις της πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. των παρ. 8 και 9 αυτού, και ειδικότερα για τα επιτρεπόμενα κατά περίπτωση μεγέθη, ποσοστιαίας αύξησης του Σ.Δ., ποσοστού κάλυψης, ύψους, αποστάσεων από τα όρια κ.λπ., αφενός μεν, στην απαλοιφή των διατάξεων αυτών στο τελικό άρθρο 74 «Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.», αφετέρου δε, στην παροχή εξουσιοδότησης στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας για την ρύθμιση των εν λόγω ζητημάτων στα τελικά άρθρα, 72 «Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (Ζ.Υ.Σ.)» και 73 «Περιοχές Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή (Π.Α.Ε.Σ.)», καθόσον κρίθηκε ότι τα εν λόγω ζητήματα τεχνικού και λεπτομερειακού χαρακτήρα θα πρέπει να επιλυθούν στο πλαίσιο εκπόνησης των πολεοδομικών μελετών Ζ.Υ.Σ. και Π.Α.Ε.Σ.

Ενσωματώθηκαν, αυτά επί του αρχικού άρθρου 38 «Δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου σε Ζ.Α.Ε.Σ.», που αφορούν στην προσβασιμότητα κοινόχρηστων χώρων, παιδοτόπων, πλατειών κ.λπ. σε Α.Μ.Ε.Α. ή εμποδιζόμενα άτομα, στις διατάξεις του εδαφίου εε, της περίπτ. β, της παρ. 1 του τελικού άρθρου 77 «Δράσεις Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου», καθόσον κρίθηκε ότι αποτελούν υψηλής πολεοδομικής και κοινωνικής προτεραιότητας δράσεις.

Ενσωματώθηκαν, αυτά που αφορούν στα αρχικά άρθρα 31 «Τράπεζα δικαιωμάτων δόμησης και κοινόχρηστων χώρων (Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ.)», και 33 «Τίτλος Δικαιώματος Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης» για την παροχή δυνατότητας απευθείας αποζημίωσης, των κατόχων εκκρεμών τίτλων Μ.Σ.Δ. που δεν έχουν υλοποιηθεί, και μάλιστα κατά προτεραιότητα σε κατόχους ωφελούμενων ακινήτων εντός Ζ.Υ.Σ., χωρίς την απαιτούμενη έως και σήμερα δικαστική διαδικασία διοικητικής ακύρωσης του τίτλου ή αγωγής αποζημίωσης, στις διατάξεις των περίπτ., γ της παρ. 4 του τελικού άρθρου 67 και α του τελικού άρθρου 71, αντιστοίχως, καθόσον κρίθηκε ότι οι εν λόγω ρυθμίσεις είναι απαραίτητες για την ικανοποίηση των αρχών της χρηστής διοίκησης και της προστατευόμενης εμπιστοσύνης των διοικουμένων.

Τέλος ενσωματώθηκαν, αυτά που αφορούν σε διορθώσεις ή επισημάνσεις γραμματικών και νομικών παροραμάτων και ασαφειών.

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Β – ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Β: ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΔΕΙΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ

Αξιολογήθηκαν τα σχόλια στο άρθρο 44 που αφορούσαν τα προβλήματα που θα προκύψουν από τον έλεγχο της νομιμότητας της οικοδομικής άδειας από τους ιδιώτες ελεγκτές δόμησης.

Γι' αυτό τον λόγο κρίθηκε πιο αποτελεσματικό να παραμείνει ο προληπτικός έλεγχος της πολιτείας με υποχρεωτικό έλεγχο από τις πολεοδομίες στις περιπτώσεις όμως που δεν υπάρχει επαρκής ασφάλεια πολεοδομικού δικαίου κατά την έκδοση οικοδομικής άδειας, καθώς και στις περιοχές που χρήζουν ειδικής προστασίας, όπως παραδοσιακοί οικισμοί ή ιστορικά κέντρα πόλεων.

Αντιθέτως εκεί όπου υπάρχουν εγκεκριμένα σχέδια πόλης, υπάρχει κτηματολόγιο και δεν απαιτούνται παρεκκλίσεις όρων δόμησης, η οικοδομική άδεια μπορεί να εκδίδεται αμέσως μετά την ηλεκτρονική υποβολή της στην ΥΔΟΜ με ευθύνη του μηχανικού.

Ενσωματώθηκε στο τελικό άρθρο 50 το σχόλιο περί υποβολής ως δικαιολογητικού για την έκδοση αδειάς του σχεδίου διαχείρισης αποβλήτων (ΣΔΑ).

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Α – ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Γ: ΜΕΤΡΑ ΠΡΟΛΗΨΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Ενσωματώθηκαν τα σχόλια περί διαχωρισμού αυθαίρετης δόμησης και παραβατικής δόμησης με την ένταξη στο τελικό άρθρο 60 της έννοιας της πολεοδομικής παράβασης η οποία συνιστά μεν αυθαιρεσία, αλλά επισύρει μόνο διοικητικές κυρώσεις με μειωμένα πρόστιμα και απαλλάσσεται των ποινικών διώξεων.

Έγιναν αποδεκτά τα σχόλια περί υποχρέωσης βεβαίωσης μηχανικού για την νομιμότητα του κτίσματος σε περίπτωση κληρονομιάς και έτσι στο τελικό άρθρο 64 δεν υπάρχει η απαίτηση έκδοσης βεβαίωσης μηχανικού για κληρονομίες και άδειες λειτουργίας.

Απορρίφθηκαν τα σχόλια που ζητούσαν να μετατεθεί η ημερομηνία δυνατότητας ένταξης στον νόμο, που είναι η 28/07/2011, στην ημερομηνία ψήφισης του νόμου, διατηρώντας την κόκκινη γραμμή της ανωτέρω ημερομηνίας, δεδομένου ότι η μετάθεση της ημερομηνίας αυτής θα συνέβαλλε στην δημιουργία νέων αυθαιρέτων και συγχρόνως θα έστελνε λάθος μήνυμα στην κοινωνία περί μόνιμης τακτοποίησης της αυθαίρετης δόμησης.

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Β - ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Γ: ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ ΚΑΤΑ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Δεν έγιναν αποδεκτά τα σχόλια περί εκχώρησης αρμοδιοτήτων των ΥΔΟΜ, όσον αφορά τη διαπίστωση και τον χαρακτηρισμό αυθαιρέτων, στους ελεγκτές δόμησης. Οι ελεγκτές δόμησης συντάσσουν μόνο την έκθεση αυτοψίας, ενώ η διαπιστωτική πράξη χαρακτηρισμού του αυθαιρέτου και η επιβολή του προστίμου, επιβάλλεται από τον προϊστάμενο του παρατηρητηρίου.

Υιοθετήθηκαν τα σχόλια που αναφέρονταν ότι σε περίπτωση κατεδάφισης, θα πρέπει να μειωθούν περαιτέρω τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης και ότι επειδή ο σκοπός είναι η κατεδάφιση του αυθαίρετου, θα μπορούσε να υπάρξει ολική διαγραφή του προστίμου ανέγερσης σε περίπτωση αυτόβουλης κατεδάφισης του κτιρίου.

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ – ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Γ: ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΙ ΜΕΤΑ ΤΗΝ 28.7.2011

Υιοθετήθηκαν τα σχόλια για διαχωρισμό κυρώσεων και επιβολής πρόστιμων μεταξύ των αυθαιρέτων που δημιουργούν αύξηση όγκου, κάλυψης, δόμησης και αυτών των αυθαιρεσιών που δεν επιφέρουν αύξηση ή αποτελούν μικροπαραβάσεις.

Έτσι για τις πολεοδομικές παραβάσεις επιβάλλονται μικρότερα πρόστιμα και δεν ακολουθείται η ποινική διαδικασία, ενώ για τα αυθαίρετα με περιβαλλοντικό αποτύπωμα, τα πρόστιμα διατηρούνται στα επίπεδα των αρχικών άρθρων της διαβούλευσης

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ – ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Γ: ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΙ ΠΡΙΝ ΤΗΝ 28.7.2011

Υιοθετήθηκαν τα σχόλια που ζητούσαν να, αντικατασταθεί η ολοκλήρωση του οργανισμού πλήρωσης με την ολοκλήρωση του φέροντα οργανισμού μέχρι τις 28.7.2011 όπως ίσχυε και στους προηγούμενους νόμους, προκειμένου ένα κτίριο να ενταχθεί σε καθεστώς τακτοποίησης

Δεν υιοθετήθηκαν τα σχόλια που αφορούν τις κατασκευές της κατηγορίας 5, και ζητούσαν να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης, δεδομένου ότι μια τέτοια ρύθμιση θα ήταν αντισυνταγματική καθώς και αυτά που ζητούσαν να παραταθεί επ' αόριστον η δυνατότητα υπαγωγής στον εν λόγω νόμο, για υπερβάσεις δόμησης που έχουν πραγματοποιηθεί μέχρι την 28.07.2011, δεδομένου ότι μια τέτοια ρύθμιση θα συνέβαλε στην δημιουργία νέων αυθαιρεσιών

Αξιολογήθηκαν τα σχόλια που αναφέρονται ότι δεν είναι δυνατή η εκπόνηση μελέτης στατικής επάρκειας των αυθαιρέτων γιατί απαιτεί μεγάλο κόστος για τους ιδιοκτήτες, και προς τον σκοπό αυτό μειώνεται το πρόστιμο τακτοποίησης κατά 10% προκειμένου να συνταχθεί η στατική μελέτη.

Υιοθετήθηκαν τα σχόλια που ζητούσαν να δοθεί εύλογο χρονικό περιθώριο μετά την καταληκτική ημερομηνία του νόμου για την υποβολή σχεδίων κλπ και δίνεται πλέον διάστημα 1 έτους μετά την ψήφιση του νόμου για την υποβολή των δικαιολογητικών αυτών που έχουν κάνει υπαγωγή με τον ν. 4178/13.

Επίσης έγιναν αποδεκτά τα σχόλια για να ληφθεί πρόνοια για κτίρια που έχουν δηλωθεί στον ν. 4178/2013 και είναι στην διαδικασία ενεργειακής αναβάθμισης.

Επίσης έγιναν αποδεκτά τα σχόλια που χαρακτήριζαν ανεφάρμοστο τον έλεγχο όλων των δηλώσεων υπαγωγής και στα νέα άρθρα υιοθετήθηκαν ποσοστά ελέγχου των υπαγωγών ανάλογα με την κατηγορία του αυθαίρετου, με το μεγαλύτερο

ποσοστό σε αυτά της κατηγορίας 5 που έχουν το μεγαλύτερο περιβαλλοντικό αποτύπωμα.

Υιοθετήθηκαν τα σχόλια που αναφέρουν ότι είναι σκόπιμο και δίκαιο να διευκρινισθεί και να προβλεφθεί ρητά η δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης κτιρίων των οποίων η οικοδομική άδεια ακυρώθηκε με αμετάκλητη δικαστική απόφαση χωρίς υπαιτιότητα του ενδιαφερομένου ή λόγω τυπικών παραλείψεων της αρμόδιας για την έκδοση της άδειας αρχής.

Υιοθετήθηκαν τα σχόλια που αναφέρουν ότι πρέπει να καταργηθεί η καταβολή του 20% επί του προστίμου στην περίπτωση έκδοσης άδειας νομιμοποίησης, διότι στην συντριπτική πλειοψηφία των υπαγομένων σ' αυτήν την κατηγορία, το συνολικό κόστος 20% του ειδικού προστίμου συν το κόστος έκδοσης άδειας νομιμοποίησης, είναι μεγαλύτερο από την καταβολή του συνόλου του ειδικού προστίμου.

Αξιολογήθηκαν τα σχόλια που αφορούσαν την απαγόρευση υπαγωγής λόγω ανάκλησης ή ακύρωσης αδείας και στο άρθρο 94 έγινε προσπάθεια αναλυτικής διατύπωσης και περιγραφής των περιπτώσεων που μπορούν να εξαιρεθούν από την απαγόρευση υπαγωγής μετά από αμετάκλητη δικαστική απόφαση, για λόγους αυστηρά και μόνο μη υπαιτιότητας των ιδιοκτητών η για τυπικούς λόγους.

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε – ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Γ: ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΣΥΝΤΕΛΕΣΘΕΙ ΠΡΙΝ ΤΗΝ 28.7.2011

Υιοθετήθηκαν τα σχόλια που ζητούσαν να διευκρινιστεί τι ισχύει για τα διπλοχαρακτηρισμένα κτίρια και τις συναρμοδιότητες ΥΠΠΟ και ΥΠΕΝ και να προβλέπεται σε αυτές τις περιπτώσεις μία κοινή επιτροπή αντί για δυο των οποίων η έγκριση απαιτείται μέχρι σήμερα με συνέπειες ως προς τον συνολικό χρόνο που απαιτείται αλλά και τα προβλήματα στις περιπτώσεις αντιφατικών εγκρίσεων από ΥΠΠΟ και ΥΠΕΝ.