



ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

στο σχέδιο νόμου «Έλεγχος και προστασία του δομημένου περιβάλλοντος»

Προς τη Βουλή των Ελλήνων

Το προς ψήφιση σχεδίου 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 την σύνθεση καινοτόμου και συνολικού συστήματος κανόνων και αρχών, σε ρήξη με τις παθογένειες και δυσλειτουργίες του παρελθόντος, αποσκοπώντας στην αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος και στην 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 επίσπευσης 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 αυθαιρέτων 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 κοινοχρήστων 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 επιχείρησαν να αντιμετωπίσουν ολιστικά το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης και κυρίως των αιτών 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 αιτίων 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 σύνολο 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 στην 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 την 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 τροποποιήσεις 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 στην 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 π.δ. 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 καλλιέργησαν 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 επανεξετάσθηκαν, 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 ν.: 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, σ ότι 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 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.

Όσον αφορά στο βασικό διακύβευμα της αυθαίρετης 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 αυθαίρετης δόμησης δημοφιλέστερη από την νόμιμη.

Οι πρόσφατοι νόμοι τακτοποίησης/νομιμοποίησης των αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσης, επιχείρησαν 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 νοοτροπίας 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

I. 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 κατακερματισμένες 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 τμήματά του Παρατηρητηρίου, περιφερειακά και τοπικά, με τη συντονισμένη δράση και τους ελεγκτικούς μηχανισμούς θα εντοπίζουν όλες τις καθυστερήσεις, τις παθογένειες 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 υποβάλλονται 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 αποφάσεων 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**

ΑΡΘΡΟ 1

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

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.

ΑΡΘΡΟ 2

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΕΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΕΛΕΓΧΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ –ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΑ ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΑ ΚΑΙ ΤΜΗΜΑΤΑ ΕΛΕΓΧΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ –ΤΟΠΙΚΑ ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΑ

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.

ΑΡΘΡΟ 3

ΣΥΜΒΟΥΛΙΑ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗΣ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ –ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΚΘΕΣΕΙΣ

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.

ΑΡΘΡΟ 4

ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ «ΕΛΕΓΧΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ –ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ»

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 ετησίων 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 προσβασιμότητα 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 επίσπευση της εξέλιξης του πολεοδομικού σχεδιασμού, τον έλεγχο της πορείας κατεδάφισης τελεσίδικα κριθέντων αυθαιρέτων, την ευθύνη για την επίσπευση 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 Προσβασιμότητας κ.ά.

ΑΡΘΡΟ 5

ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΩΝ ΔΙΕΥΘΥΝΣΕΩΝ ΕΛΕΓΧΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ- ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΑ ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΑ-ΠΟΡΟΙ

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 αρμοδιότητος 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 επίσπευση 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 Προσβασιμότητας.

ΑΡΘΡΟ 6

ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ ΤΜΗΜΑΤΩΝ ΕΛΕΓΧΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ –ΤΟΠΙΚΩΝ ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΩΝ

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 αυθαίρετης δόμησης ,την παρακολούθηση της Ηλεκτρονικής πολεοδομικής ταυτότητας των Δήμων, τα ζητήματα αισθητικής αναβάθμισης των κατασκευών, την παρακολούθηση της εφαρμογής της νομοθεσίας σε θέματα προσβασιμότητας και τον έλεγχο των επικινδύνων και ετοιμόρροπων επικινδύνων οικοδομών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ ΣΥΛΛΟΓΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΕΛΕΓΧΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

ΑΡΘΡΟ 7

ΣΥΜΒΟΥΛΙΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ

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 αρθ. 4 του ν.4067/2012 (Α' 79) όπως ισχύει, σε ακίνητα κείμενα εκτός ορίων οικισμού ή σε οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων.

Στη 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 τη παράγραφο τίθεται εξουσιοδοτική διάταξη με την οποία δίδεται αρμοδιότητα στον Υπουργό Περιβάλλοντος 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.

ΑΡΘΡΟ 8

ΣΥΝΘΕΣΗ 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).

ΑΡΘΡΟ 9

ΜΗΤΡΩΑ 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).

ΑΡΘΡΟ 10

ΘΗΤΕΙΑ ΜΕΛΩΝ 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 ίδιων προσώπων.

ΑΡΘΡΟ 11

ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ 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 ΣΑ 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 προθεσμίας 30 ημερών από την υποβολή της ένστασης.

ΑΡΘΡΟ 12

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΑ ΣΥΜΒΟΥΛΙΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ (ΠΕ.Σ.Α.)-ΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗ ΚΑΙ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ

Στο εν λόγω άρθρο θεσπίζεται η συγκρότηση Περιφερειακού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΠΕΣΑ) 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.

ΑΡΘΡΟ 13

ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ 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 (ΚΕΣΑ) 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.

ΑΡΘΡΟ 14

ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ 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.).

ΑΡΘΡΟ 15

ΣΥΝΘΕΣΗ ΚΕ.Σ.Α.-ΚΕΣΑΜΑΘ-ΚΕΣΑΑ

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 (ΚΕΣΑΑ)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.

ΑΡΘΡΟ 16

ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΚΕΣΑ –ΚΕΣΑΑ-ΚΕΣΑΜΑΘ

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

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΕΞΕΤΑΣΗΣ ΠΡΟΣΦΥΓΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑΣ

ΑΡΘΡΟ 17

ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΕΞΕΤΑΣΗΣ ΠΡΟΣΦΥΓΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ – ΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗ, ΣΥΝΘΕΣΗ ΚΑΙ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ

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 .

ΑΡΘΡΟ 18

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΤΡΟΠΕΣ ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑΣ

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 τον φάκελο της υπόθεσης, στην Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας και ότι η γνωμοδότηση της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας είναι οριστική.

Ορίζεται επίσης ότι η περιφερειακή Επιτροπή Προσβασιμότητας μπορεί να υποβάλει παρατηρήσεις επί των σχετικών με την προσβασιμότητα διατάξεων στην Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας.

ΑΡΘΡΟ 19

ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑΣ

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 κοινοχρήστων 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 παρ. 7 του άρθρου 17. Η γνωμοδότηση της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας είναι οριστική.

ΑΡΘΡΟ 20

ΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗ ΣΥΜΒΟΥΛΙΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΑΜΦΙΣΒΗΤΗΣΕΩΝ (ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ)

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 ενότητα 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.

ΑΡΘΡΟ 21

ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ ΣΥ.ΠΟΘΑ

Στο άρθρο αυτό ορίζονται οι αρμοδιότητες του ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ 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 το 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.

ΑΡΘΡΟ 22

ΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΙΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΑΜΦΙΣΒΗΤΗΣΕΩΝ (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.ΘΑ, ορίζεται η σύνθεση του συμβουλίου αυτού και η θητεία των μελών του.

ΑΡΘΡΟ 23

ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α

Στο άρθρο αυτό ορίζονται οι αρμοδιότητες του Περιφερειακού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ 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 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 ημέρες πριν από τη συνεδρίαση. Η απόφαση εκδίδεται εντός τριάντα ημερών από την εξέταση αυτής, χωρίς την παρουσία του προσφεύγοντος και είναι οριστική.

ΑΡΘΡΟ 24

ΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗ ΚΕΝΤΡΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΑΜΦΙΣΒΗΤΗΣΕΩΝ (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α) - ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ 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, επαναδιορίζεται σύμφωνα με την θεσμική του θέση.

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

ΑΡΘΡΟ 25

ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ 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 παράγραφο 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 2000 κατοίκους (άρθρο 10 παρ. 7 του ν. 4315/2014)
- στ) Γνωμοδότηση για την εξαίρεση 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 4258/2014)

- ια) Απόφαση επί προσφυγής εγκατάστασης κεραιάς, 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 άρθρου 28 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 ν.4280/2014).

ΑΡΘΡΟ 26

ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΜΗΜΑΤΟΣ 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.

ΑΡΘΡΟ27

ΚΑΤΑΡΓΟΥΜΕΝΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΜΗΜΑΤΟΣ 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

I. 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 μια εκτελεστή διοικητική πράξη, που κατοχυρώνει συνθήκες υγιεινής και ασφαλούς διαβίωσης των διαμενόντων στα κτίρια, καθώς επίσης επηρεάζει 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 οικοπέδο 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 εκδιδόταν 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 αδείας πριν την έκδοση αυτής, επιβάλλει στη δόμηση προληπτικό έλεγχο νομιμότητας, ο οποίος αποσκοπεί στη μη καταστρατήγηση 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 άδειας διαπιστώνεται ότι ο νομοθέτης προσπαθούσε διαχρονικά, να περιορίσει τον χρόνο που απαιτείται για την έκδοσης 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 4 μηνών, αν δεν συμπληρωθούν οι ελλείψεις ενώ το π.δ. 8/13-7-93 (Δ' 795) προέβλεπε τον προέλεγχο εντός 10 ημερών από την υποβολή έκδοσης της οικοδομικής άδειας και για τον έλεγχο της οικοδομικής άδειας την υποβολή αρχιτεκτονικής μελέτης, με υποχρέωση ελέγχου εντός 8 εργάσιμων ημερών, την στατική μελέτη εντός 3 εργάσιμων ημερών και των άλλων μελετών εντός 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 5 ημερών και στη συνέχεια και σε διάστημα 1 έτους η υποβολή της αρχιτεκτονικής, στατικής, μηχανολογικής μελέτης και η χορήγηση της άδειας δόμησης εντός 2 ημερών χωρίς να προηγηθεί έλεγχος της ΥΔΟΜ, αλλά με ευθύνη μηχανικού. Έχει διαπιστωθεί ότι οι χρόνοι αυτοί δεν τηρηθήκαν ποτέ.

Με το παρόν σχέδιο νόμου επιχειρείται, για λόγους ελαχιστοποίησης του χρόνου έκδοσης οικοδομικής άδειας, 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 αδείας 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 επιφανείας αυτής, εναπόκειται στη βούληση του μελετητή μηχανικού, με τη σύμφωνη γνώμη του ιδιοκτήτη και κυρίου του έργου, να υποβάλλει 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 αδείας 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 23 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 υπ αριθμ 3, του άρθρου 36 του σχεδίου νόμου ,θεσπίζεται για πρώτη φορά, η δυνατότητα έκδοσης οικοδομικής αδειάς 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 ΥΔΟΜ, 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 ΥΔΟΜ.

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 υπ αριθμ2 του άρθρου 36 ορίζονται οι περιπτώσεις οικοδομικών αδειών, που πριν την έγκριση τους απαιτείται αυτοψία της ΥΔΟΜ 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 αδειάς υπ αριθμ 1, του άρθρου 36 αφορά την έκδοση της οικοδομικής αδειάς με προληπτικό έλεγχο από την ΥΔΟΜ του φακέλου αυτής ,στις περιπτώσεις που απαριθμούνται αποκλειστικά όπως πχ 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 άδειας, 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:

ΑΡΘΡΟ 28

ΟΡΙΣΜΟΙ

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 άδειας, της έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας, της προέγκρισης οικοδομικής άδειας, 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 25.000,00 ευρώ, πέραν του οποίου απαιτείται η έκδοση οικοδομικής αδειάς.

Θεσπίζεται η δυνατότητα έκδοσης προέγκρισης οικοδομικής αδειάς 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 κοινοχρήστων χώρων. Στις περιπτώσεις αυτές για λόγους προστασίας η προέγκριση πιστοποιεί το δικαίωμα δόμησης μόνο κατά το χρόνο έκδοσης της.

Περαιτέρω θεσπίζεται για την οικονομία του χρόνου και της ομαλής εξέλιξης των οικοδομικών εργασιών, χωρίς εμπλοκή των ΥΔΟΜ η καινοτόμος διάταξη της γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων των εργασιών, με την οποία ο επιβλέπων μηχανικός αναλαμβάνει υπευθύνως την υποχρέωση να αιτηθεί την έκδοση άδειας 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 αδειάς 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 αδειάς, για τους σκοπούς του παρόντος νόμου.

ΑΡΘΡΟ 29

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΕΛΕΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

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 υποβολής 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 ΠΕΝ 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.

ΑΡΘΡΟ 30

ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙ ΟΠΟΙΕΣ ΔΕΝ ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ Ή ΕΓΚΡΙΣΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΜΙΚΡΗΣ ΚΛΙΜΑΚΑΣ

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 .

ΑΡΘΡΟ 31

ΑΡΜΟΔΙΑ ΟΡΓΑΝΑ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΠΡΑΞΕΩΝ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

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 στην 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 ΥΔΟΜ καθώς και τα κριτήρια για τη 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 Αδειοδοτήσεων του ΥΠΕΝ βάσει ειδικών θεσμικών πλαισίων, και ορίζεται ότι η οικεία ΥΔΟΜ 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 αίτηση χορήγησης προέγκρισης από την προαναφερθείσα Διεύθυνση του ΥΠΕΝ.

ΑΡΘΡΟ 32

ΕΚΔΟΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ ΣΕ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΑ ΙΔΡΥΜΑΤΑ

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 αδείας 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 Εκκλησιαστική 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 (ΣΕΑΚΔ).

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 καθορίζεται επίσης ότι η οικοδομική άδεια αποστέλλεται στην οικεία ΥΔΟΜ, 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 Υ.ΠΕΝ και είναι ενταγμένες στο ηλεκτρονικό πληροφοριακό σύστημα που είναι και οι λοιπές ΥΔΟΜ της χώρας.

Περαιτέρω ορίζονται εξαντλητικά η διαδικασία, οι προϋποθέσεις και τα αρμόδια όργανα για την προέγκριση οικοδομικής αδείας, η σύμφωνη γνώμη των οργάνων για την έκδοση αδείας για τον αγιογραφικό και λοιπό διάκοσμο όλων των Ιερών Ναών και των Μονών και ορίζεται ως αρμόδια υπηρεσία για την προέγκριση οικοδομικής αδείας και την

έκδοση οικοδομικής αδείας των ιδιωτικών ιερών ναών και των παρεκκλήσιων ,η οικεία ΥΔΟΜ 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. 590/77 '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' 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.

ΑΡΘΡΟ 33

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ

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 ΠΕΝ, 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 άδειας 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 οδήγησαν 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 ΠΕΝ 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.

ΑΡΘΡΟ 34

ΑΥΤΕΠΑΓΓΕΛΤΗ ΑΝΑΖΗΤΗΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΠΟ ΤΙΣ Υ.ΔΟΜ. ΜΕΣΩ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ

Στο εν λόγω άρθρο θεσπίζεται η αυτεπάγγελτη αναζήτηση από την ΥΔΟΜ, 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 ΚΥΑ καθορίζεται ο τρόπος ηλεκτρονικής διασύνδεσης των υπηρεσιών μέσω ενιαίας πλατφόρμας επικοινωνίας και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

ΑΡΘΡΟ 35

ΠΡΟΕΓΚΡΙΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ

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 άδειας, 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 χορήγησης 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 τον διοικούμενο. Η διαδικασία της προέγκρισης είναι ταχύτερη, απλούστερη και αμεσότερη από την 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. Στη Τρίτη παραγραφο ορίζεται ότι η προέγκριση εκδίδεται αποκλειστικά από την οικεία ΥΔΟΜ, εκτός αν προβλέπεται διαφορετικά από ειδικότερες διατάξεις. Στην περίπτωση αυτή, το τοπογραφικό διάγραμμα ελέγχεται από την οικεία ΥΔΟΜ και διαβιβάζεται στην αρμόδια για την έκδοση της προέγκρισης υπηρεσία. Στη 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). Στη Πέμπτη παράγραφο ορίζεται ότι για την έκδοση της προέγκρισης οικοδομικής άδειας τα δικαιολογητικά και οι μελέτες που 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 αρτιότητας οικοδομησιμότητας και του χρόνου κατάτμησης 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 ΥΔΟΜ υπαλλήλους διπλωματούχους μηχανικούς Α.Ε.Ι. και από πτυχιούχους μηχανικούς τεχνολογικής εκπαίδευσης. Με τη 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 μέρες και καταγράφονται με αιτιολογία στο ηλεκτρονικό φύλλο ελέγχου, προκειμένου να γίνουν οι απαραίτητες συμπληρώσεις- διορθώσεις από τον μελετητή μηχανικό, μέσα σε προθεσμία δύο 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.

ΑΡΘΡΟ 36

ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΤΡΟΠΟΥ ΕΚΔΟΣΗΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ

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 επιφανείας, της χρήσης του κτιρίου, της περιοχής που αφορά ή της επέμβασης σε κτίρια που χρήζουν ειδικής προστασίας ή εμπίπτουν σε περιοχές προστασίας παρίσταται επιβεβλημένος ο προληπτικός έλεγχος της πολιτείας πχ αν 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 άνω των 1000 τμ. 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 π.χ. σε οικισμούς προ του 23 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 έλεγχο 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 κλπ 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 κλπ.

Στη περίπτωση αυτή παράλληλα προβλέπεται, μεταξύ των λοιπών στοιχείων, η υποβολή από τον μελετητή μηχανικό, έγγραφης βεβαίωσης της αρμόδιας ΥΔΟΜ 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 την δυνατότητα της έκδοσής της οικοδομικής αδείας, χωρίς τον προληπτικό έλεγχο από την ΥΔΟΜ.

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

ΑΡΘΡΟ 37

ΕΚΔΟΣΗ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ ΜΙΚΡΗΣ ΚΛΙΜΑΚΑΣ

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 τον σχετικό αριθμό δημοσιεύεται αμελλητί στον ειδικό διαδικτυακό χώρο, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις και επιτρέπεται η έναρξη των οικοδομικών εργασιών.

ΑΡΘΡΟ 38

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΛΕΓΧΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ

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 αδείας και ο χρόνος στον οποίο πρέπει να διενεργείται σε κάθε στάδιο και ο χρόνος έκδοσης αυτών αναλόγως της κατηγορίας του τρόπου έκδοσης. Παρέχεται εξουσιοδότηση στο Υπουργό ΠΕΝ 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 ημερών από την έκδοση της ανωτέρω οικοδομικής αδείας διενεργείται από την ΥΔΟΜ ο έλεγχος των απαιτούμενων εισφορών και κρατήσεων του έργου υπέρ του Δημοσίου, Δήμου, ΕΦΚΑ. Περαιτέρω ορίζεται ότι μεταξύ των υποβαλλομένων ηλεκτρονικά στοιχείων συμπεριλαμβάνεται υποχρεωτικά έγγραφη βεβαίωση της αρμόδιας ΥΔΟΜ, 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 αδείας, που εκδίδεται ηλεκτρονικά, δημοσιεύεται αμελλητί στο διαδίκτυο και επιτρέπεται η έναρξη των οικοδομικών εργασιών. Επίσης ορίζεται ότι η αρμόδια ΥΔΟΜ 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 αδείας, 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

ΑΡΘΡΟ 39

ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΚΑΛΥΨΗΣ

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 προβλέπουν και άλλα στοιχεία για συγκεκριμένες περιπτώσεις.

ΑΡΘΡΟ 40

ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΓΙΑ ΤΗ ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ

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. Στην 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 ημερών (20) 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 αυθαιρέτων κατασκευών και εγκαταστάσεων, επιτρέπεται η εκ των υστέρων έγκριση χορήγησης παρέκκλισης, εφ' όσον πληρούνται, κατά τον χρόνο υποβολής του αιτήματος παρέκκλισης, οι προϋποθέσεις χορήγησής της και διευκρινίζεται ότι σε κάθε περίπτωση, η διοίκηση δε δεσμεύεται για την εκ των υστέρων χορήγηση παρέκκλισης, ιδιαίτερα, εφ' όσον αυτή δεν αιτιολογείται επαρκώς.

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

ΑΡΘΡΟ 41

ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΓΙΑ ΤΗ ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΤΗΣ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ ΜΙΚΡΗΣ ΚΛΙΜΑΚΑΣ

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 οικοπέδα γήπεδα ή σε κτίσματα που βρίσκονται σε ευαίσθητες περιβαλλοντικά περιοχές ή περιοχές προστασίας όπως δάσος ρέμα αιγιαλό ,κοινόχρηστο χώρο της πόλης κλπ.

ΑΡΘΡΟ 42

ΙΣΧΥΣ, ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΚΑΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΕΓΚΡΙΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΓΚΡΙΣΕΩΝ ΜΙΚΡΗΣ ΚΛΙΜΑΚΑΣ ΚΑΙ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΠΡΟΣΘΕΤΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

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 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 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 αδειάς και καθορίζεται πότε απαιτείται αυτή, όπως πχ σε περίπτωση τροποποίησης των δικαιολογητικών στοιχείων ή διαγραμμάτων που έχει εγκρίνει η ΥΔΟΜ, 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 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 αυθαιρέτων 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 αναθεώρησης 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, πως και που 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. 4030/11, αναθεωρούνται ως προς το χρόνο ισχύος, χωρίς εργασίες, με τις προϊσχύουσες διατάξεις του ν. 4030/11. 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 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 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 μηνών από τη λήξη της προθεσμίας του προαναφερομένου χρόνου των έξι 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 όποιο υλικό συνάδει κατά περίπτωση, όπως ξύλινα πάνελ, επιφάνειες από διάτρητη λαμαρίνα, σύνθετες κατασκευές με ορθοστάτες και πλήρωση των κενών με ξύλο, караβόπανο ή όποιο 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, καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Στο ίδιο άρθρο τέλος παρατίθενται διατάξεις που αφορούν αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας κατά το χρόνο ισχύος της στη 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 τον 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 στη 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 διακοπούν 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 ΥΔΟΜ.

Τέλος ορίζεται ότι σε περίπτωση αναθεώρησης άδειας δόμησης ή οικοδομικής αδειας 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 παρ. 6 .

ΑΡΘΡΟ 43

ΕΚΤΕΛΕΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

Στο άρθρο αυτό καθορίζεται ο τρόπος εκτέλεσεως 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 με την έκδοση της οικοδομικής αδειας 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 αδειας και μελετών εγγράφων εντός του εργοταξίου κλπ) που αφορούν στα απαραίτητα στοιχεία νομιμότητας της εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών.

ΑΡΘΡΟ 44

ΣΤΑΔΙΑ ΕΛΕΓΧΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ

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 η 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 ημιυπαιθρίων. 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 η 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 των φρεατίων 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.

ΑΡΘΡΟ 45

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΛΕΓΧΟΥ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ

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 ημέρες από την ορισθείσα ημερομηνία ολοκλήρωσης κάθε σταδίου. Η Υ.ΔΟΜ. ελέγχει τα στοιχεία και ενημερώνει ηλεκτρονικά την Διεύθυνση Ελέγχου Δόμησης της οικείας περιφέρειας -περιφερειακό παρατηρητήριο – το οποίο ενημερώνει αυθημερόν με

ηλεκτρονική κλήρωση τον ή τους ελεγκτές δόμησης και τους ενημερώνει σχετικά, καθώς 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 προσμετρείται 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 ΥΔΟΜ, 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.

ΑΡΘΡΟ 46

ΠΟΡΙΣΜΑ ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ

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 στη 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 ΥΔΟΜ, η οποία ενημερώνει εντός είκοσι τεσσάρων (24) ωρών, τον κύριο του έργου και τον επιβλέποντα μηχανικό. Στην περίπτωση τελικού ελέγχου, η ΥΔΟΜ εκδίδει εντός είκοσι τεσσάρων (24) ωρών το Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής (Π.Ε.Κ.), που αποστέλλεται στον κύριο του έργου και στον γενικό επιβλέποντα μηχανικό. Στη περίπτωση που διαπιστωθούν παραβάσεις το Πόρισμα συντάσσεται από τους Ελεγκτές Δόμησης εντός διαστήματος δύο (2) εργάσιμων ημερών και αποστέλλεται ηλεκτρονικά στην οικεία ΥΔΟΜ 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 διαφορετικούς Ελεγκτές Δόμησης και εφόσον διαπιστωθεί ότι οι παραβάσεις έχουν αρθεί (μετά από αναθεώρηση, ενημέρωση ή κατεδάφιση) εκδίδεται σχετική πράξη της ΥΔΟΜ, εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών από την παραλαβή του νέου Πορίσματος του Ελεγκτή

Δόμησης, στο οποίο βεβαιώνεται η άρση των παραβάσεων που οδήγησαν στην 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 την διενέργεια του ελέγχου και ταυτοχρόνως ενημερώνει την αρμόδια Υ.Δ.Ο.Μ. για τυχόν ενέργειες 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.Δ.Ο.Μ.

Στη τελευταία παράγραφο τίθεται εξουσιοδοτική διάταξη για έκδοση ΚΥΑ 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.

ΑΡΘΡΟ 47

ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗ ΕΡΓΟΥ ΚΑΙ ΣΥΝΔΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΔΙΚΤΥΑ ΚΟΙΝΗΣ ΩΦΕΛΕΙΑΣ

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 Πιστοποιητικό 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 πότε 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.

ΑΡΘΡΟ 48

ΚΥΡΩΣΕΙΣ

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 κλπ, όπως ειδικότερα παρατίθενται στη διάταξη αυτή.

ΑΡΘΡΟ 49

ΜΗΤΡΩΟ ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΒΛΕΠΟΝΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΚΑΘΗΚΟΝΤΑ

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 όρων 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 επίβλεψη των οικοδομικών εργασιών, τη συμπλήρωση των προβλεπόμενων στοιχείων της Ταυτότητας του κτιρίου και την ενημέρωση της ΥΔΟΜ για τον ορισμό της ημερομηνίας ελέγχου.

ΑΡΘΡΟ 50

ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΠΡΩΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ Β΄

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

ΑΡΘΡΟ 51

ΚΑΤΑΡΓΟΥΜΕΝΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΠΡΩΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ Β΄

Στο εν λόγω άρθρο αναφέρονται οι καταργούμενες από τον νόμο διατάξεις

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΚΤΙΡΙΟΥ

I. 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 π.δ. 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, την στατική επάρκεια, την πυροπροστασία, την νομιμότητα λειτουργίας επιχειρήσεων κ.λπ.

Ειδικότερα, η διαχρονική εξέταση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης και του πλαισίου αντιμετώπισης της στην σύγχρονη ελληνική κοινωνία, καταδεικνύει ότι η επιλεγείσα αρχή των αυστηρών ποινών δεν έχει λειτουργήσει 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 αυτονόητη και δεδομένη διαδικασία, ως απαραίτητη προϋπόθεση 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:

ΑΡΘΡΟ 52

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΚΤΙΡΙΟΥ-ΣΚΟΠΟΣ

Με την παρ. 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 παρ. 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 εμπραγμάτων δικαιπραξιών 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.

ΑΡΘΡΟ 53

ΟΡΙΣΜΟΙ

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 σ' 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.

ΑΡΘΡΟ 54

ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ- ΕΚΔΟΣΗ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΩΝ

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 πραγματικής 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.

ΑΡΘΡΟ 55

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΝΑΡΞΗΣ ΚΑΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ- ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ ΥΠΑΓΩΓΗΣ

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, ΟΤΑ και ΝΠΔΔ αυτών καθώς και αυτά που στεγάζουν υπηρεσίες του Δημοσίου, των ΟΤΑ και ΝΠΔΔ. 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, σφραγιστικά 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.

ΑΡΘΡΟ 56

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΚΤΙΡΙΟΥ

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 παραγράφο 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 ειδικοί 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.

ΑΡΘΡΟ 57

ΕΛΕΓΧΟΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΚΤΙΡΙΟΥ

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 το περιεχόμενο των οποίων καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

ΑΡΘΡΟ 58

ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΟΙ ΤΗΡΗΣΗΣ

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.

ΑΡΘΡΟ 59

ΕΝΤΥΠΑ

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

ΑΡΘΡΟ 60

ΚΥΡΩΣΕΙΣ

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.

ΑΡΘΡΟ 61

ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΙ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

Στο άρθρο αυτό ορίζεται ότι το Ηλεκτρονικό Μητρώο και τα κεντρικά υπολογιστικά συστήματα της Ε.Κ.Χ.Α. Α.Ε., της ΔΕΗ ΑΕ 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. Προβ'έπεται 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.

ΑΡΘΡΟ 62

ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ – ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΔΕΥΤΕΡΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ 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.

ΑΡΘΡΟ 63

ΚΑΤΑΡΓΟΥΜΕΝΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΔΕΥΤΕΡΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ 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

I. 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 αιεφορική 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 Σ.τ.Ε. 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 προϋπόθεση συνταγματικότητας της διαδικασίας τακτοποίησης/ρύθμισης αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης, αποτελεί η εξασφάλιση Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου, όπως άλλωστε κρίθηκε με την ως άνω απόφαση του Σ.τ.Ε..

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 Σ.τ.Ε., 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 περιαστικές 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.

Περαιτέρω, 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 ($\approx 67\%$) 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 παραγράφου 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 εξαίρεσης 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, διαδραματίζει 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. Σ.τ.Ε. 1071-3/1994, 1606/1998 κ.ά.) και αντικαταστάθηκαν αρχικά από αυτές του ν. 2300/1995 (Α' 69) που επίσης κρίθηκαν αντισυνταγματικές (Αποφ. ολομ. Σ.τ.Ε. 6070/1996 κ.ά.), και τελικά από αυτές του ν. 3044/2002 (Α' 197) που ομοίως κρίθηκαν αντισυνταγματικές (Αποφ. ολομ. Σ.τ.Ε. 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 (Δ' 123) και 8387/19-2-2004 (Δ' 162) (Αποφ. ολομ. Σ.τ.Ε. 2366/2007) και απόφαση της Υφ. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. 3941/27-1-2004 (Δ' 88) για

την μέσω Μ.Σ.Δ. νομιμοποίηση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης (Αποφ. ολομ. Σ.τ.Ε. 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.ΔΟ.”) 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 Σ.τ.Ε., ο θεσμός της Μ.Σ.Δ. είναι συνταγματικά επιτρεπτός, σύμφωνα με τις επιταγές των άρθρων 17 παρ. 2 και 24 παρ. 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 ολομ. Σ.τ.Ε. 2367/2007).

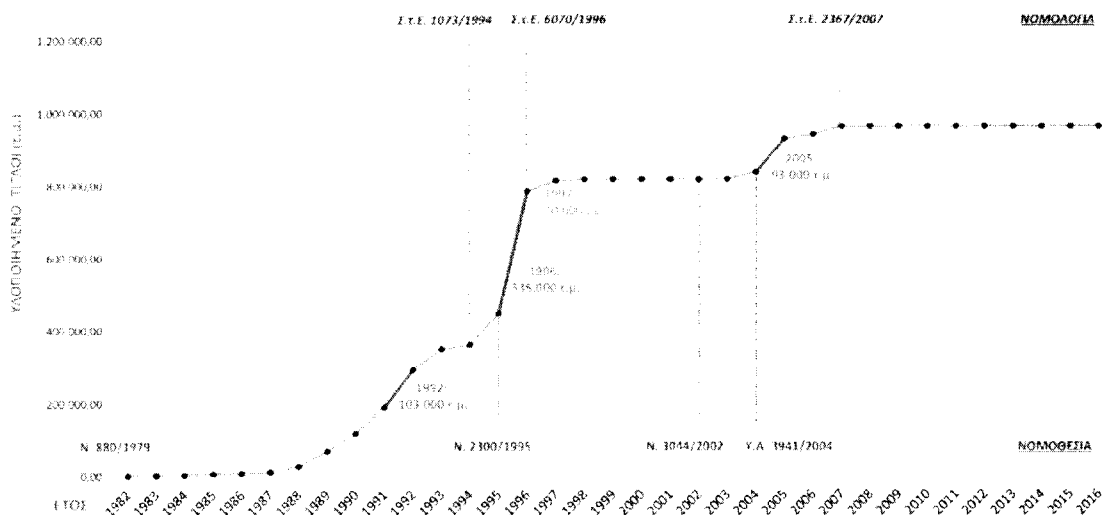
Μάλιστα, με την απόφαση 1858/2015 η ολομέλεια του Σ.τ.Ε. έκρινε, τις διατάξεις του ν. 4178/2013 για την εξαίρεση από την κατεδάφιση και την τακτοποίηση για 30 έτη των αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης, ως μη αντιτιθέμενων στις συνταγματικές επιταγές των άρθρων 17 και 24, μεταξύ άλλων, και βάσει των διατάξεων των άρθρων 31-47 για την «Τράπεζα Γης» και την εξασφάλιση Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου. Περαιτέρω, με την 3341/2013 απόφαση της ολομέλειας του Σ.τ.Ε. 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 Σ.τ.Ε. 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 Σ.τ.Ε. 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.ΕΝ. (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 Σ.τ.Ε.:

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 επιφάνειας: 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 επιφάνειας 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 αυτοδίκαια 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.

Συνεπώς, ο θεσμός της Μ.Σ.Δ. υπό την ισχύ του ν. 3044/2002 και κατόπιν της πάγιας πλέον νομολογίας του Σ.τ.Ε., 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 δεσμευομένων ιδιοκτησιών που όπως πάγια κρίνεται από το Σ.τ.Ε. είναι τα οκτώ (8) έτη (πρβλ. αποφάσεις Σ.τ.Ε. 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, πολλώ 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 Συγκέντρωσης 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 π.δ., 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 επιφάνειας (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.

B. 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 επισήμανση των προβλημάτων και την διατύπωση προτάσεων αντιμετώπισης 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 Κοινοφελών 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, πολλώ 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 αυθαίρετες 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 περ. 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 π.δ. 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 π.δ., 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:

ΑΡΘΡΟ 64

ΟΡΙΣΜΟΙ

Με το άρθρο αυτό, ορίζονται οι βασικές έννοιες του παρόντος Κεφαλαίου και παραδίδονται οι ορισμοί αυτών. Ειδικότερα, επαναλαμβάνονται οι διατηρούμενες και ήδη νομοθετημένες βάσει 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 βάσει 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.”).

ΑΡΘΡΟ 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 επίσπευσή 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-rododotia», 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, επισήμανσης των προβλημάτων και διαμόρφωσης προτάσεων αντιμετώπισης των παθογενειών του όλου πλαισίου.

Ειδικότερα, η δημιουργία της «Ηλεκτρονικής πολεοδομικής ταυτότητάς 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 επισήμανση των προβλημάτων και των καθυστερήσεων του εν λόγω πλαισίου, ώστε να υποβάλλει τεκμηριωμένες προτάσεις προς τους αρμόδιους φορείς για την επίλυση και επίσπευσή τους.

ΑΡΘΡΟ 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 ταυτότητάς 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 π.δ. 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.

ΑΡΘΡΟ 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. διεκπεραιώνεται 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 δημιουργία ελεύθερων Κ.Χ., η διατήρηση και αποκατάσταση κτιρίων πολιτιστικής κληρονομιάς, η αναβάθμιση πολεοδομικά και περιβαλλοντικά επιβαρυσμένων 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 Σ.τ.Ε. 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 αυτοδίκαια 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 χαρακτήρα, σε συμμόρφωση προς την πάγια νομολογία του Σ.τ.Ε.· 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 απαλλοτρίωσης, 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.

ΑΡΘΡΟ 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 Σ.τ.Ε., 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 Σ.τ.Ε. 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 υπογείων 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 Σ.τ.Ε. 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 αντιστοίχισης με Τίτλο Ε.Π.Ι., είτε από την από ίδιους πόρους αποζημίωση μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ.

ΑΡΘΡΟ 69

Με το άρθρο αυτό, εισάγεται η υποχρέωση των ωφελούμενων 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 εκτελεστή κανονιστική πράξη αλλά ενσωμάτωση υποχρέωσης αντιστοίχισης με τον τελευταίο.

Ειδικότερα, καθορίζεται ότι ο Τίτλος Ε.Π.Ι., εκδίδεται υποχρεωτικά για όλα τα ωφελούμενα 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 έκδοση 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 αντιστοίχιση 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.

ΑΡΘΡΟ 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, πολλώ 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 απαλλοτρίωσης τους ώστε να είναι δυνατή η επανεπιβολή της και η κάλυψη της δαπάνης της προσήκουσας αποζημίωσης εφόσον συντρέχουν σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι και αναγκαιότητα διατήρησης 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 δύνανται να

πραγματοθούν ικανοποιητικά μέσω του θεσμού της Μ.Σ.Δ. και ειδικότερα της νέας Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ.

ΑΡΘΡΟ 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 ωφελούμενα ακίνητα με υποχρέωση Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου, όσα: βρίσκονται εντός Ζ.Υ.Σ. και ανήκουν ή περιέρχονται στην κυριότητα κατόχου Τίτλου Μ.Σ.Δ., στα οποία μπορεί να πραγματοποιηθεί Μ.Σ.Δ. με την αντιστοίχιση του τελευταίου με τίτλο Ε.Π.Ι. μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ.· βρίσκονται εντός Π.Α.Ε.Σ. και περιλαμβάνουν αυθαίρετες 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 πολεοδόμησης 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 Σ.τ.Ε. 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 αμιγώς 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.

ΑΡΘΡΟ 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 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. 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 ΠΕ.ΧΩ.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 πολεοδομικά 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.Ε.Ν. 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 Σ.τ.Ε. 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.

ΑΡΘΡΟ 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.ΕΝ., 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.ΕΝ, 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, παλιό 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.

ΑΡΘΡΟ 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 Υ.ΔΟΜ. ως αρμόδια για την έκδοση της σχετικής Ο.Α. και της απόφασης πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. που μεταγράφεται στο οικείο Υποθηκοφυλακείο ή 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.

ΑΡΘΡΟ 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.ΕΝ. 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 επιβαρυσμένων 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.

ΑΡΘΡΟ 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 αναγνωρισθεί 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 Σ.τ.Ε. και μάλιστα σε εκτέλεση δικαστικών Αποφάσεων, υπαγορεύουν λόγοι ασφάλειας δικαίου και τήρησης των αρχών της χρηστής διοίκησης και της προστατευόμενης εμπιστοσύνης των διοικουμένων.

ΑΡΘΡΟ 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 ανάδειξής 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.

ΑΡΘΡΟ 78

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

ΑΡΘΡΟ 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 ν. 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 αντιστοίχισης με Τίτλο Ε.Π.Ι. είτε από την από ίδιους πόρους αποζημίωση, μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ.

ΑΡΘΡΟ 80

Στο άρθρο αυτό καταγράφονται οι καταργούμενες διατάξεις των ν. 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 επίσπευση 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

αυθαιρέτων με σκοπό την καταγραφή τους και την παρεμπόδιση δημιουργίας νέων αυθαιρέτων.

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.

Με τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου και με καταληκτική ημερομηνία επιτρεπτής δήλωσης της αυθαίρετης δόμησης τις κατασκευές οι οποίες εκτελέστηκαν 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 δασικές εκτάσεις, στον αιγιαλό, τους αρχαιολογικούς χώρους 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 επιστημονικής ανάλυσης για την ορθή χωροταξική και πολεοδομική οργάνωση της χώρας θα υλοποιηθεί με ορθότητα και πληρότητα, μετά 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 εισπρακτικούς κρατικούς μηχανισμούς χωρίς την αντιστοίχησή τους με τις περιβαλλοντικές δράσεις.

Η ουσιαστική 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.

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 κοινοχρήστων 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 περιλαμβάνονται 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 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 ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ που δεν αντιστοιχίζουν 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 εξαιρέσης 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 εξαιρέση 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>Συμφηφισμός 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 συμφηφισμός.</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

<p>Αυθαίρετες κατασκευές ακινήτων Δημοσίου Ενδιαφέροντος</p>		<p>23</p>	<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>	<p>114</p>
<p>Αυθαίρετες κατασκευές σε οικισμούς που κατασκευάστηκαν από τον πρώην ΟΕΚ</p>		<p>23 παρ 15^α</p>	<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>	<p>115</p>
<p>Αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακό οικισμό</p>		<p>23</p>		<p>116</p>
<p>Αυθαίρετες κατασκευές σε διατηρητέο κτίριο</p>		<p>23</p>		<p>117</p>
<p>Αυθαίρετες κατασκευές πλησίον γραμμών</p>	<p>Δεν προβλεπόταν</p>		<p>Δίνεται η δυνατότητα να εκδοθεί βεβαίωση τήρησης των ισχυόντων περιορισμών για τη γειτνίαση του</p>	<p>118</p>

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

ΑΡΘΡΟ 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 δίωξεις 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.

ΑΡΘΡΟ 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 κατεδαφίσεως ή οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση.

ΑΡΘΡΟ 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.

ΑΡΘΡΟ 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.

ΑΡΘΡΟ 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 νόμου 3882/2010.

ΑΡΘΡΟ 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 την 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.

ΑΡΘΡΟ 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 τεκμηριώσουν επίσης ζητήματα που αφορούν στο χρόνο της κατασκευής, εφόσον επ' 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 01.01.2004. 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.

ΑΡΘΡΟ 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 καθεστώτα 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 περαιώθηκε 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 αυθαίρετα κτίσματα και αλλαγές χρήσης μέχρι τις 28.7.2011.

ΑΡΘΡΟ 89

Με τις διατάξεις του άρθρου 89 εισάγονται ρητά απαγορεύσεις σχετικά με την μη 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, παλαιό 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

ΑΡΘΡΟ 90

Στο άρθρο αυτό εισάγονται καινοτόμες και αδιάβλητες διαδικασίες και μηχανισμοί για την καταπολέμηση της αυθαίρετης δόμησης και δη μέσω 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 μπορεί 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 απομειώνεται ο χρόνος υπαγωγής μίας αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του παρόντος, διευκολύνοντας μεν 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).

ΑΡΘΡΟ 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.

ΑΡΘΡΟ 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.

ΑΡΘΡΟ 93

Στο άρθρο αυτό περιγράφεται με λεπτομέρεια η διαδικασία που θα ακολουθήσει 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 επιτρέπει 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

28^η.7.2011

ΑΡΘΡΟ 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. Παραλλήλως 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 κατεδαφίσει 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 αυθαιρέτου 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

επ' αυτοφώρω κατάληψη ανέγερσης κατασκευής αυθαιρέτων, και η κατεδάφιση κατόπιν απόφασης του Περιφερειακού Παρατηρητηρίου κατόπιν της οριστικής απόφασης της Επιτροπής Εξέτασης Προσφυγών ή της άπρακτης παρόδου 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 αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάσταση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, όπως ιδιοκτήτες, εργολάβους, μηχανικούς εφόσον βεβαίως οι κατασκευές αυτές δεν εμπίπτουν στην κατηγορία της πολεοδομικής παράβασης κατά τα διαλαμβανόμενα στο άρθρο 81.

ΑΡΘΡΟ 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 ΟΤΑ Β' βαθμού, στους ΟΤΑ 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 ΑΠΟΤΗΝ

28^η.7.2011

ΑΡΘΡΟ 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 (αυθαίρετες μικρές παραβάσεις), λοιπές κατηγορίες με βάση το ποσοστό πολεοδομικής υπερβασής 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 οι 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 προβλέπεται 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.

ΑΡΘΡΟ 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 είσπραξης και η επιβολή 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.

ΑΡΘΡΟ 98

Στο άρθρο 98 ρυθμίζεται με ειδικές διατάξεις το καθεστώς των κτισμάτων που έχουν αυθαίρετες κατασκευές ή οικοδομήματα, και ανήκουν εξ адιαιρέτου 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 αυθαίρετα οικοδομήματα σε γήπεδα κείμενα εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών. Δηλαδή κατ'εξαιρέση 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 απαγορευτικών κανόνων δικαίου, θεωρούνται εξ υπαρχής έγκυρες και ισχυρές ,υπό την προϋπόθεση μη απαγγελίας της ακυρότητάς τους με αμετάκλητη δικαστική απόφαση.Ηανέγερση των οικοδομών μέχρι την 28.7.2011 αποδεικνύεται από αεροφωτογραφίες και βεβαιώνεται απο μηχανικό.

Στην 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.

Στη Τρίτη παράγραφο προβλέπεται η δυνατότητα εφαρμογής των διαταξεων της παρ 1 του άρθρου 1 του νδ1024/1971 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 адιαιρέτου 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 αναγωγικά του δικαιώματα έναντι των λοιπών συγκυρίων για καταβολή των αναλογούντων προστίμων.

Ακολουθώντας με τις παραγράφους πέντε, έξη 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. Στη περίπτωση αυτή όλως 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 οριζόντια ιδιοκτησία, ο υπαγομένος στις διατάξεις του παρόντος χώρος.

Στη παράγραφο οκτώ ορίζεται ότι οι αυθαίρετες 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.

ΑΡΘΡΟ 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 αυθαιρέτου 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 τελεσιδικίας 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 αυθαιρέτου, 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 απαιτούμενη 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 αυθαιρέτων του άρθρου 17.

ΑΡΘΡΟ 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 αυθαιρέτων κτισμάτων (λοιποί συντελεστές).

ΑΡΘΡΟ 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.

ΑΡΘΡΟ 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.

ΑΡΘΡΟ 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.

ΑΡΘΡΟ 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.

ΑΡΘΡΟ 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 είσπραξή 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 των 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 κλπ) 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 αδειας, όπου βεβαίως δύναται να εκδοθεί, με την ολοκλήρωση της διαδικασίας υπαγωγής, προκειμένου να εκδοθεί η προβλεπόμενη οικοδομική άδεια.

ΑΡΘΡΟ 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 αναθεωρημένης οικοδομικής άδειας, είτε υπό την μορφή της κατεδάφισης του αυθαιρέτου του, με ίδιες δαπάνες. Η διαδικασία έκδοσης αναθεώρησης αδειας 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 δύναται 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 500 ευρώ.

ΑΡΘΡΟ 107

Στο παρόν άρθρο περιγράφονται με λεπτομέρεια οι ενέργειες των αρμοδίων υπηρεσιών μετά την υπαγωγή και δήλωση του αυθαιρέτου. 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 διώξεις 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 συνήθη 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.

ΑΡΘΡΟ 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 δειγματοληπτικούς 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.

ΑΡΘΡΟ 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.

ΑΡΘΡΟ 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 αδείας 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 παρ. 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 αυθαιρέτων κατασκευών που κατέστησαν αυθαίρετες, συνεπεία ακύρωσης με αμετάκλητη δικαστική απόφαση της οικοδομικής αδειας 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 αδειας 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 αδειας ,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 αδειας.

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

Ρητα 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, ουσιωδώς 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.

ΑΡΘΡΟ 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 28^η.7.2011

ΑΡΘΡΟ 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.

ΑΡΘΡΟ 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.

ΑΡΘΡΟ 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 καταβεβλημένου μετοχικού τους κεφαλαίου ή που χρησιμοποιούνται ως λατρευτικοί και θρησκευτικοί χώροι ή στεγάζουν σχολεία ή προνοιακές δομές των Ο.Τ.Α. κ.α. Ειδικότερα, στην παράγραφο 1 προβλέπεται η δυνατότητα υπαγωγής, στις διατάξεις του παρόντος νόμου, ατελώς, των αναφερόμενων σ' 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.

ΑΡΘΡΟ 115

Προβλέπεται ότι 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 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 Ο.Ε.Κ. 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 αυθαιρεσίες είχαν συντελεστεί από τον ΟΕΚ, παρά ταύτα παραχωρήθηκαν στους σημερινούς ιδιοκτήτες.

ΑΡΘΡΟ 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.

ΑΡΘΡΟ 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 ένταξη του κτιρίου και προβλέπεται ο ενδεδειγμένος έλεγχος των προϋποθέσεων υπαγωγής. Σε διατηρητέα χαρακτηρισμένα και από το Υπουργείο Πολιτισμού, την διαδικασία αναλαμβάνει διμερής επιτροπή εννέα μελών με συνεκπροσώπηση και των δύο Υπουργείων.

ΑΡΘΡΟ 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 σχετικής βεβαίωσης μπορεί να προχωρήσει στη διαδικασία δήλωσης.

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

ΑΡΘΡΟ 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.

ΑΡΘΡΟ 120

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 τα απαραίτητα και αναφερόμενα από το νόμο δικαιολογητικά.

ΑΡΘΡΟ 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

ΑΡΘΡΟ 122

Στο άρθρο 122 ορίζεται ότι κατά παρέκκλιση της παρ. ιγ' του άρθρου 89 του παρόντος στις ρυθμίσεις του νόμου αυτού υπάγονται και οι αυθαίρετες κατασκευές σε παραμεθόριες περιοχές των περιφερειακών ενοτήτων 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 παρ ντα 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.

ΑΡΘΡΟ 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.

ΑΡΘΡΟ 124

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

ΑΡΘΡΟ 125

Τίθενται οι μεταβατικές και καταργούμενες διατάξεις του κεφαλαίου.

ΤΜΗΜΑ Ε΄

**ΛΟΙΠΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑΣ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**

ΑΡΘΡΟ 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 παράγραφος 5 του άρθρου 5 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 μεταχρονολογημένα 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 ΟΤΑ, 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, έλεγχος κλπ), ώστε το τελευταίο να επικεντρωθεί στην υλοποίηση του στρατηγικού του σκοπού.

Με την παράγραφο 2 προστίθεται νέο εδάφιο στο τέλος της παραγράφου 3 του άρθρου 7 ν. 3889/2010 και εισάγεται ειδική διαδικασία για την επιστροφή αχρεωστήτως 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.

ΑΡΘΡΟ 127

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

Με την παράγραφο 4 του άρθρου 30 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 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 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 απαιτείται, 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 παραγράφου 8 του άρθρου 11 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 αυτονόμησης 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 αυτονόμηση του διαμερίσματός 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 αυτονομούμενης οριζόντιας ιδιοκτησίας ή σε χώρο που ανήκει στην κυριότητα ή στην αποκλειστική χρήση του ιδιοκτήτη. Τέλος, θεσπίζεται υποχρέωση του ιδιοκτήτη της αυτονομούμενης 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).

ΑΡΘΡΟ 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, ΦΕΚ 176 Α'), 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 €. Λαμβάνοντας υπόψη ότι το συνολικό κόστος λειτουργίας των Κ.Ε.Δ.Α.Κ. την ίδια περίοδο ανήλθε στα 1.500.654,18€, τα καθαρά έσοδα του κρατικού προϋπολογισμού από τη λειτουργία των Κ.Ε.Δ.Α.Κ. ανέρχονται στα 7.759.890,82 €.

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 επιβαρυντικές 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.

ΑΡΘΡΟ 129

Τροποποίηση διατάξεων του ν. 3175/2003

Στο ν. 3175/2003 προστίθεται παράγραφος με την οποία παρατείνονται ανά πενταετία οι συμβάσεις που βρίσκονταν 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.

ΑΡΘΡΟ 130

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

Στην περίπτωση 1.α της υποπαραγράφου ΙΓ.1 της παραγράφου 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 (ΦΕΚ 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 (ΦΕΚ 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 την 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.

ΑΡΘΡΟ 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 Συμπαγωγή 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, καθόσον δεν περιλαμβάνονται στις κατηγορίες του Πίνακα 1 της περίπτωσης β' της παρ.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 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.

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 έργα 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 παρ. 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 εξισορρόπησής 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.

ΑΡΘΡΟ 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 αρ. 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 αντιστοίχως 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 αντιστοίχως 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 το 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 αντιστοίχως 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 το χρόνο έκδοσης της Άδειας Εγκατάστασης ή αντιστοίχως 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 (ΦΕΚ 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 (ΦΕΚ 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 (ΦΕΚ 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 αντιστοίχως της Οριστικής Προσφοράς Σύνδεσης), μέχρι την έκδοση της υπουργικής απόφασης που προβλέπεται στην παράγραφο 2 του άρθρου 7 του ν.4414/2016 (ΦΕΚ 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 το 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.

ΑΡΘΡΟ 133

Κρίνεται σκόπιμη η κατάργηση της παραγράφου 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 βρίσκεται 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 έχουν 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.

ΑΡΘΡΟ 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 συμφέροντα 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.

ΑΡΘΡΟ 135

Υποστηρικτικές υπηρεσίες ΔΕΔΔΗΕ ΑΕ

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 εχεγγύων 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 παράγραφο 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. (01.05.2012), 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 υπηρεσιών 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.

ΑΡΘΡΟ 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.

ΑΡΘΡΟ 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, κλπ, 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.

ΑΡΘΡΟ 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.

ΑΡΘΡΟ 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 ΠΔ 6.3.1987 (Δ' 166), προκύπτει ότι οι κοινωνικές εξυπηρετήσεις, όπως αυτές ορίζονται από το άρθρο 10 του εν λόγω ΠΔ/τος, 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, περίθαλψη, πολιτισμό και αθλητικές εγκαταστάσεις), στο ΠΔ 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 ΠΔ 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 παραγράφου 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 μετά την 1^η 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 - ΦΕΚ 59Δ'/89 (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 δυνατός 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 παρ. 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 αυτό έχουν γίνει πολλά ερωτήματα από υπηρεσίες και πολίτες που ζητούν διευκρινίσεις σχετικά με την εφαρμογή των παρ. 3 και 4 του άρθρου 6 του Κτιριοδομικού Κανονισμού προκειμένου να εκδοθούν άδειες δόμησης πλησίον υδατορεμάτων που απεικονίζονται 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.).

ΑΡΘΡΟ 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.

ΑΡΘΡΟ 145

Τροποποίηση διατάξεων 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.

ΑΡΘΡΟ 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 ν.4042/2012 (ΦΕΚ Α' 24) καθώς και του ν.4002/2011 (ΦΕΚ Α' 180) προκύπτει ότι ο νομοθέτης χρησιμοποίησε το κριτήριο της περιβαλλοντικής αδειοδοτήσεως ως κριτήριο εφαρμογής των όρων δομήσεως που ίσχυαν πριν την δημοσίευση του π.δ. της 4.11.2011. Συγκεκριμένα ο νομοθέτης εξήρτησε 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 κ.υ.α με αριθμ. Η.Π.11014/703/Φ104/ 14.3.2003 (Β` 332).

Εντούτοις όπως είναι γνωστό και παρατηρήθηκε και στην πράξη, η ολοκλήρωση μίας 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 περιοχές 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'ένός 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 χρονίζει 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.

ΑΡΘΡΟ 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 Αναργύρων του Δήμου Αμυνταίου Νομού Φλώρινας για λόγους διακινδύνευσης των ιδιοκτησιών, της ζωής και της υγείας των κατοίκων του οικισμού που προκλήθηκαν από τα κατολισθητικά φαινόμενα της 10 ης Ιουνίου 2017 στο Ορυχείου Αμυνταίου του Λιγνιτικού Κέντρου Δυτικής Μακεδονίας της ΔΕΗ.

Η άμεση κήρυξη της παρούσας απαλλοτρίωσης υπέρ και με δαπάνες του Ελληνικού Δημοσίου, με βάση τον Μεταλλευτικό Κώδικα (Ν.Δ. 210/73) 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.

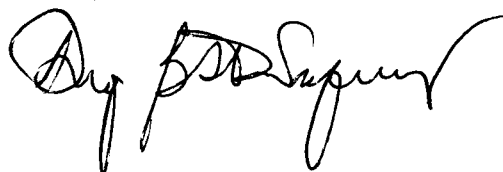
ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ



ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΣΚΟΥΡΛΕΤΗΣ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ



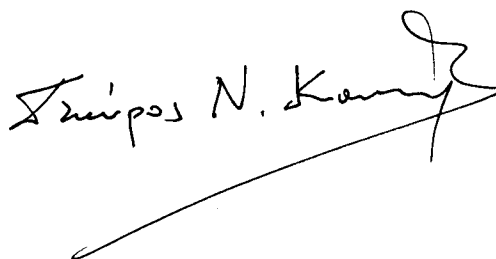
ΔΗΜΟΣ ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ

**ΕΡΓΑΣΙΑΣ, ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ
ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ
ΑΛΛΗΛΕΓΓΥΗΣ**



ΕΥΤΥΧΙΑ ΑΧΤΣΙΟΓΛΟΥ

**ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ
ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ**



ΣΤΑΥΡΟΣ ΚΟΝΤΟΝΗΣ

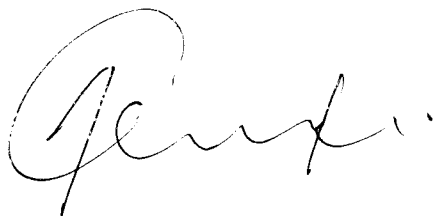
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗΣ



ΕΥΚΛΕΙΔΗΣ ΤΣΑΚΑΛΩΤΟΣ

ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ



ΛΥΔΙΑ ΚΟΝΙΟΡΔΟΥ

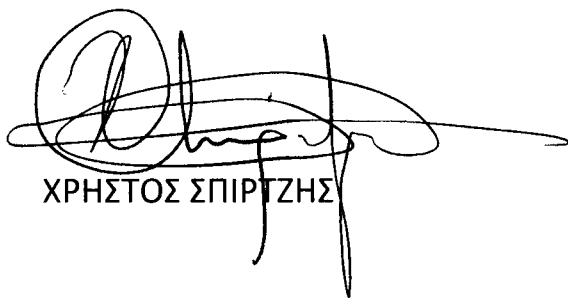
ΟΛΓΑ ΓΕΡΟΒΑΣΙΔΗ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ



ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΣΤΑΘΑΚΗΣ

ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ



ΧΡΗΣΤΟΣ ΣΠΙΡΤΖΗΣ

**ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ
ΤΡΟΦΙΜΩΝ**

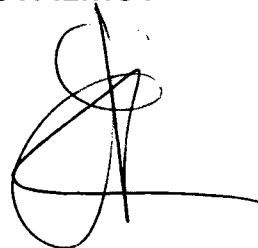


ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΑΠΟΣΤΟΛΟΥ

ΝΑΥΤΙΛΙΑΣ ΚΑΙ ΝΗΣΙΩΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΚΟΥΡΟΥΜΠΛΗΣ

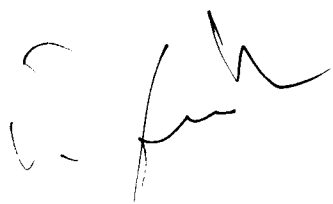
ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ



ΕΛΕΝΑ ΚΟΥΝΤΟΥΡΑ

ΟΙ ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΕΣ ΥΠΟΥΡΓΟΙ


ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ



ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΧΟΥΛΙΑΡΑΚΗΣ

ΕΡΓΑΣΙΑΣ, ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ

ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΑΛΛΗΛΕΓΓΥΗΣ



ΟΥΡΑΝΙΑ ΑΝΤΩΝΟΠΟΥΛΟΥ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ



ΣΟΚΡΑΤΗΣ ΦΑΜΕΛΛΟΣ

ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΤΡΟΦΙΜΩΝ



ΙΩΑΝΝΗΣ ΤΣΙΡΩΝΗΣ

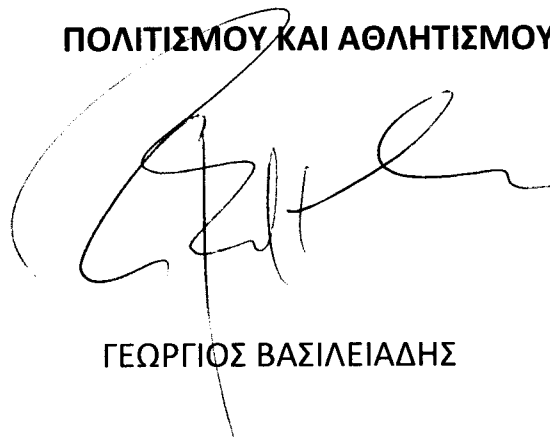
ΟΙ ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ



ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΠΑΠΑΝΑΤΣΙΟΥ

ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ



ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΒΑΣΙΛΕΙΑΔΗΣ