

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

στο σχέδιο νόμου «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης - Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις»

Προς τη Βουλή των Ελλήνων

Ι. Επί της αρχής:

1. Με το προτεινόμενο σχέδιο νόμου, επιχειρείται να θεραπευθεί η χρόνια παθολογία σε σχέση με την προστασία του περιβάλλοντος και την έγγεια ιδιοκτησία.

Η υπάρχουσα παθολογία έχει δημιουργήσει τεράστια περιβαλλοντική επιβάρυνση αλλά και άλυτα προβλήματα στις συναλλαγές που αφορούν σε ακίνητα. Ταυτόχρονα αποτελεί τροχοπέδη για την όποια ορθολογική χωροταξική και πολεοδομική ανάπτυξη της χώρας.

Πορίσματα της κεντρικής διοίκησης και των ανεξάρτητων αρχών προτάσσουν ότι πρέπει να ληφθούν άμεσα μέτρα για να αντιμετωπισθούν τα προβλήματα της αυθαίρετης δόμησης και να αποτραπεί η με οποιονδήποτε τρόπο συνέχισή της. Είναι ανάγκη να ενεργήσει η πολιτεία κυρίως προληπτικά και η όποια νομοθετική προσπάθεια οφείλει να μην έχει αποσπασματικό χαρακτήρα.

Με τις διατάξεις του παρόντος σχεδίου νόμου ορίζονται με σαφήνεια τα κριτήρια του νομοθέτη, τα οποία στηρίζονται στις ακόλουθες αρχές:

- οριοθέτηση των περιπτώσεων που εξαιρούνται από το πεδίο εφαρμογής του και αφορούν σε 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.,
- ορισμός συγκεκριμένης ημερομηνίας κατασκευής ή αλλαγής χρήσης του αυθαιρέτου, μετά την οποία δεν είναι δυνατή η δημιουργία του,
- απαγόρευση δημιουργίας νέων αυθαιρέτων,
- ενοποίηση των μέσων πολεοδομικού σχεδιασμού και καθιέρωση ευέλικτων εργαλείων σχεδιασμού,
- θέσπιση ειδικών κανόνων ως προς τους τομείς που εκτείνεται ο έλεγχος της πολιτείας,
- θέσπιση πολεοδομικών κριτηρίων για την υπαγωγή κτισμάτων και χρήσεων στο πεδίο εφαρμογής του νόμου,
- άμεσος πολεοδομικός ανασχεδιασμός και αναμόρφωση των οικισμών,
- προστασία των πολιτών που υφίστανται τις δυσμενείς συνέπειες της αυθαίρετης δόμησης, καθώς και προστασία του δημοσίου συμφέροντος.

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, προκειμένου όπως επιτευχθεί.

Για το λόγο αυτόν προβλέπονται ρητά οι περιβαλλοντικές δράσεις που απαιτούνται ως αντιστάθμισμα των υπαρχουσών και καταγεγραμμένων αυθαιρεσιών. Ταυτό-

χρονα ορίζονται οι δικλείδες ασφαλείας προκειμένου να αποφευχθεί η συνέχιση της αυθαίρετης δόμησης και δη μέσω και της χρήσης αδιάβλητων μέσων όπως η χρήση αποσπασμάτων αεροφωτογραφιών όλης της χώρας σε δήλη ημερομηνία, δηλαδή την 28.7./2011.

2. Το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης επεκτάθηκε τα προηγούμενα χρόνια σε τέτοια έκταση και μορφή με συνέπειες που διαταράσσουν τις κοινωνικές σχέσεις των πολιτών και τις βασικές αρχές της καλής πίστης και της ασφάλειας των συναλλαγών.

Η προστασία του περιβάλλοντος και η ορθή ανάπτυξη της χωροταξίας και πολεοδόμησης της χώρας μας αποτελεί πρώτιστη προτεραιότητα του νομοθέτη. Για το λόγο αυτόν, η παρούσα νομοθετική πρωτοβουλία στοχεύει στην βελτίωση του νομοθετικού πλαισίου προκειμένου να επιτευχθεί πολεοδομική αποκατάσταση μέσω δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου και μεταφοράς συντελεστή δόμησης για όλες τις περιοχές στις οποίες υπάρχει αυθαίρετη περιβαλλοντική υπέρβαση και επιβάρυνση. Παράλληλα όμως τίθεται ως προϋπόθεση διατήρησης των αυθαιρέτων κατασκευών, και δη πέραν του βασικού νομίμου περιγράμματος του κτιρίου, η άμεση αναθεώρηση ή ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Άλλωστε οι συνταγματικές διατάξεις, που τέθηκαν για πρώτη φορά με το Σύνταγμα του 1975, απευθύνουν στο νομοθέτη, τυπικό ή κανονιστικό, την επιταγή να ρυθμίσει τη χωροταξική ανάπτυξη και πολεοδομική διαμόρφωση της χώρας με βάση:

Τον ορθολογικό σχεδιασμό υπαγορευόμενο από πολεοδομικά κριτήρια και την ιδιομορφία, την φυσιογνωμία και τις ανάγκες κάθε περιοχής.

Κριτήρια για τη χωροταξική αναδιάρθρωση και την πολεοδομική ανάπτυξη των πόλεων και των οικιστικών εν γένει περιοχών είναι η εξυπηρέτηση τόσο της λειτουργικότητας όσο και της αναπτύξεως των οικισμών αλλά και η εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης των κατοίκων.

Η μέχρι σήμερα νομολογία του ΣτΕ είναι αντίθετη με τις διατάξεις, με τις οποίες επιτρέπεται η υπό όρους εξαίρεση από την κατεδάφιση αυθαιρέτων κατασκευών που ανεγείρονται μεταγενεστέρως, μετά δηλαδή τη θέσπιση των πολεοδομικών κανόνων, και κατά παράβαση των διατάξεων που αφορούν τους όρους και περιορισμούς δόμησης ή τις χρήσεις κατοικιών. Και τούτο διότι η εξαίρεση αυτή από την κατεδάφιση συνεπάγεται τη νόθευση και τη συνεχή ανατροπή του πολεοδομικού σχεδιασμού, η οποία, είτε αφορά τα κτήρια και τον τρόπο δομήσεώς τους είτε τη χρήση τους.

Περαιτέρω, σε σχέση με την ανωτέρω νομολογία όπως αποτυπώθηκε όλα τα προηγούμενα χρόνια με τις αποφάσεις του ΣτΕ, ο νομοθέτης το 2011 προσπάθησε συστηματικά και με έμφαση στις νέες τεχνολογίες να θεραπεύσει το ζήτημα των αυθαιρέτων κατασκευών. Με τις διατάξεις του ν. 4014/2011 πληθώρα αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων καταγράφηκαν για πρώτη φορά από την ελληνική πολιτεία σε μια ενιαία βάση δεδομένων, παρέχουν για πρώτη φορά τη δυνατότητα εξαγωγής επιστημονικών στατιστικών στοιχείων και δεδομένων προκειμένου η πολιτεία με ορθά επιστημονικά κριτήρια να προχωρήσει με ρεαλιστικό τρόπο σε έναν νέο πολεοδομικό σχεδιασμό όπου απαιτηθεί.

Από την μέχρι σήμερα εφαρμογή των διατάξεων του ν. 4014/2011, ανεξαρτήτως των όποιων κενών αναδει-

κνύονται σε σχέση με την συνταγματικότητα των διατάξεων εξάγονται για πρώτη φορά τα κύρια χαρακτηριστικά στοιχεία των αυθαιρέτων κατασκευών για όλη την ελληνική επικράτεια.

Εκ των στατιστικών δε δεδομένων προκύπτει ότι η αιτία για τη δημιουργία των αυθαιρέτων κατασκευών, στην μεγάλη πλειοψηφία τους, δεν ήταν η έλλειψη πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού αλλά κυρίως η παντελής έλλειψη ελέγχου των κατασκευών. Μάλιστα, το μεγαλύτερο μέρος πολεοδομικών παραβάσεων και αυθαιρεσιών καταγράφεται σε εντός σχεδίου περιοχές και σε ακίνητα με άδεια. Επιπλέον δε από τα στατιστικά στοιχεία προκύπτει με σαφήνεια ότι το φαινόμενο των αυθαιρέτων κατασκευών αυξήθηκε στις περιοχές όπου καταρτίστηκε πολεοδομικό σχέδιο ή περιορίστηκαν μέσω του πολεοδομικού σχεδιασμού οι χρήσεις γης (ΓΠΣ, ΖΟΕ κ.λπ.) ή ο συντελεστής δόμησης.

3. Πέραν των ανωτέρω, το φαινόμενο των αυθαιρέτων σε αυτή την έκταση και την μορφή δεν μπορεί να θεωρηθεί σήμερα απολύτως:

α) Με κατεδαφίσεις, καθώς πρώτον τα αυθαίρετα κτίσματα στην πλειοψηφία τους αφορούν προσθήκες κατ' επέκταση ή καθ' ύψος σε κτίσματα με άδεια και συνεπώς από τεχνικής απόψεως η κατεδάφιση ενδέχεται να προκαλέσει μεγάλη βλάβη στους φέροντες οργανισμούς των κτιρίων με σοβαρές συνέπειες στην στατική επάρκεια των κτιρίων και την ασφάλεια των πολιτών και δεύτερον θα διαταρασσόταν σε απόλυτο βαθμό η ασφάλεια δικαίου και το αίσθημα εμπιστοσύνης του πολίτη και του κράτους δικαίου, καθώς μέχρι και τις 28.7.2011 μεταβιβάζονταν τα ακίνητα συμπεριλαμβανομένων εν τοις πράγμασι και των αυθαιρέτων κατασκευών χωρίς να απαιτείται κάποιος ιδιαίτερος έλεγχος (βεβαίωση ότι δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές).

Άλλωστε οι μαζικές κατεδαφίσεις για το σύνολο της χώρας με κριτήρια ισονομίας και ισοπολιτείας στον ίδιο χρόνο εκτέλεσης αποτελεί ένα πάρα πολύ δύσκολο εγχείρημα.

β) Με πολεοδομικό σχεδιασμό, καθώς ως προαναφέρθηκε μεγάλο μέρος αυθαιρέτων κατασκευών αποτελεί αυθαίρετες επεκτάσεις κτιρίων με οικοδομική άδεια σε εντός σχεδίου περιοχές.

γ) Με πολεοδομική οργάνωση και επιστημονική μελέτη χωρίς την προηγούμενη καταγραφή και αξιολόγηση της περιβαλλοντικής επιβάρυνσης προκειμένου αυτή η πολεοδομική οργάνωση να επιτύχει.

4. Εκ των ανωτέρω καθίσταται σαφές ότι συντρέχουν εξαιρετικοί λόγοι δημοσίου ενδιαφέροντος που ανάγονται στην αναγκαιότητα για την άμεση καταγραφή και θεραπεία του φαινομένου, τη διαφύλαξη της ασφάλειας δικαίου για χιλιάδες διοικητικές πράξεις και δικαιопραξίες που έχουν εκδοθεί και καταρτιστεί όλα τα προηγούμενα χρόνια και την προαπαιτήση του νομοθέτη ώστε να οργανώσει ένα νέο πολεοδομικό σχεδιασμό λαμβάνοντας υπόψη τις αυθαίρετες κατασκευές που έχουν εκτελεστεί.

Περαιτέρω, εκ του δικαίου μας ο νομοθέτης επέλεξε στο παρελθόν δύο ειδών ποινές, την επιβολή προστίμου και την κατεδάφιση για τις αυθαίρετες κατασκευές. Στην προκειμένη περίπτωση λόγω της έκτασης του φαινομένου και για εξαιρετικούς λόγους θα πρέπει οι σχετικές ρυθμίσεις να περιοριστούν στην μία εκ των επιλογών του

νομοθέτη και δη στην επιβολή ποινών προστίμου, εξαιρουμένων βεβαίως των περιπτώσεων αυθαιρέτων κατασκευών εντός προστατευόμενων περιοχών, δασών, αιγιαλού για τις οποίες καταστρώνεται μια ειδική και απόλυτη διαδικασία κατεδάφισης με τον επιτελικό ρόλο του Υπουργείου.

Υπό το ανωτέρω πρίσμα και λαμβάνοντας υπόψη παράλληλα νομοθετήματα με τα οποία θεσπίζονται απόλυτοι και σαφείς κανόνες ελέγχου των κατασκευών τόσο κατά την κατασκευή όσο και περιοδικά (ο ν. 4030/2011 θεσπίζει τρεις ανεξάρτητες ελέγχους από διαφορετικά πρόσωπα στο στάδιο της κατασκευής και το προεδρικό διάταγμα ταυτότητας κτιρίου κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 4 του ν. 3843/2010) προβλέπει περιοδικούς ελέγχους καταγραφής κατά τακτά χρονικά διαστήματα και πριν από κάθε δικαιοπραξία) με το παρόν νομοσχέδιο επιχειρείται κυρίως:

α) Η καταγραφή όλων των αυθαιρέτων κατασκευών ώστε η πολιτεία να έχει τη δυνατότητα να προβεί σε χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό στηριζόμενη σε γερά και βέβαια θεμέλια αποτρέποντας την δημιουργία νέων αυθαιρέτων στο μέλλον.

β) Η προστασία του περιβάλλοντος η οποία αποτελεί συνταγματική επιταγή μέσω της δημιουργίας του απαιτούμενου πλαισίου για την απομείωση της βλάβης που έχει επέλθει σε αυτό.

γ) Η βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των πολιτών θεσπίζοντας για πρώτη φορά σαφείς και συγκεκριμένες δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου, οριζόμενες κατά προτεραιότητα εντός ορισμένου γεωγραφικού χώρου, όπως κατεδαφίσεις ετοιμόρροπων κτιρίων, αποκατάσταση δημοσίων διατηρητέων κτιρίων δημιουργία κοινοχρήστων χώρων κ.α.. Ειδικότερα ορίζεται στις διατάξεις του νόμου αυτού τόσο το χωρικό πεδίο των δράσεων όσο και οι δικαιούχοι χρηματοδότησης και η διαδικασία διάθεσης και απόδοσης μέσω ηλεκτρονικής διαδικασίας.

δ) Η βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των πολιτών ειδικά για τις περιοχές όπου υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές που κατά μέσον όρο υπερβαίνουν τον συντελεστή δόμησης που μπορεί να καλυφθεί εντός του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου (άνω του 40% υπέρβαση). Η βελτίωση των συνθηκών επιτυγχάνεται με τις παρούσες διατάξεις του σχεδίου νόμου με μια ειδική διαδικασία μεταφοράς συντελεστή δόμησης μέσω της «Τράπεζας Γης». Δια των ρυθμίσεων στην ίδια περιφερειακή ενότητα θα διασφαλιστεί η μείωση του συντελεστή δόμησης και η προστασία και η ανάδειξη της πολιτιστικής μας κληρονομιάς.

Παράλληλα θεσμοθετείται μια αναπτυξιακή διαδικασία με κύριο περιβαλλοντικό στόχο ανταλλαγής, εξαγοράς και υλοποίησης συντελεστή δόμησης σε ειδικές ζώνες υποδοχής όπως αυτές προβλέπεται ότι θα οριοθετηθούν και θα θεσμοθετηθούν.

Με το σχέδιο νόμου προβλέπεται ότι σε κάθε περίπτωση ειδικά οι αυθαίρετες κατασκευές μεγάλης περιβαλλοντικής επιβάρυνσης θα ενταχθούν κατά την κατηγοριοποίηση απαραίτητως σε ένα ειδικό καθεστώς πολεοδομικού σχεδιασμού, υποχρεωτικά εντός πενταετίας εφόσον βεβαίως πρωτίστως διαπιστωθούν και καταγραφούν αναλυτικά κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

ε) Η θέσπιση κατ' απόλυτο τρόπο της «κόκκινης γραμμής» σχετικά με τις αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις, δηλαδή ο ορισμός της 28 Ιουλίου 2011, ως καταληκτική ημερομηνία δημιουργίας των αυ-

θαιρέτων κατασκευών προκειμένου να αποκλειστεί η όποια δυνατότητα πραγματοποίησής τους στο μέλλον. Συγκεκριμένα, προβλέπονται ρητές ασφαλιστικές και αποτρεπτικές δικλίδες ασφαλείας αφού για την όποια πράξη αφορά σε ακίνητο, απαιτείται η προσκόμιση αεροφωτογραφίας της ως άνω ημερομηνίας, καθώς και η δημιουργία αρχείου με μέριμνα του ΥΠΕΚΑ με αεροφωτογραφίες όλης της επικράτειας της 28ης Ιουλίου 2011. Με τις προτεινόμενες διατάξεις για πρώτη φορά ελέγχεται με στοιχεία της διοίκησης κάθε πράξη που αφορά σε ακίνητο το οποίο έχει αυθαίρετες κατασκευές.

5. Δια του παρόντος σχεδίου νόμου εκτός των ανωτέρω:

Α. Πραγματοποιείται η συγκέντρωση όλων των διατάξεων που αφορούν στις αυθαίρετες κατασκευές προκειμένου αυτές να ομογενοποιηθούν και να κωδικοποιηθούν ώστε να αποφευχθεί η ανασφάλεια που δημιουργείται από την υφιστάμενη πανσπερμία των σχετικών διατάξεων.

Β. Εισάγονται σαφείς απαγορεύσεις στη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων που αφορούν στη σύσταση ή μεταβίβαση εμπραγμάτου δικαιώματος σε ακίνητα στα οποία έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει υλοποιηθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσεως από τη δημοσίευση του παρόντος αλλά και η υποχρέωση προσάρτησης στις συντασσόμενες δικαιοπραξίες εξαρτημένου τοπογραφικού, καθώς και βεβαιώσεως. Με τον τρόπο αυτόν εκτός των άλλων η πολιτεία δημιουργεί ως οφείλει την απαιτούμενη ασφάλεια δικαίου στις συναλλαγές, επιρρώνει την εμπιστοσύνη του πολίτη και εξασφαλίζει κατά τον μέγιστο δυνατό τρόπο την διατήρηση της πολιτιστικής μας κληρονομιάς αλλά και το φυσικό περιβάλλον.

Γ. Καταγράφονται οι αυθαίρετες κατασκευές και οι αυθαίρετες αλλαγές χρήσης με ειδική κατηγοριοποίηση. Μέσω της κατηγοριοποίησης ρυθμίζεται η επιβολή προστίμου με γνώμονα αφ' ενός μεν το μέγεθος της αυθαιρεσίας ή υπέρβασης αφ' ετέρου δε την αναγνώριση κοινωνικών κριτηρίων για τις ευπαθείς ομάδες προκειμένου να αποφευχθούν κοινωνικοί κλυδωνισμοί.

Δ. Επεκτείνονται, σε συνέχεια παλαιότερων διατάξεων, καινοτόμες διαδικασίες μέσω ηλεκτρονικού συστήματος τόσο για την διαδικασία υπαγωγής των αυθαίρετων κτισμάτων ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσεων στις διατάξεις του παρόντος όσο και για την τήρηση και αποθήκευση των στοιχείων που θα υποβληθούν. Με τις διατάξεις αυτές αξιοποιούνται οι σύγχρονες τεχνολογίες και εισάγονται διαδικασίες απομείωσης του χρόνου που απαιτείται τόσο από τον πολίτη όσο και από τις αρμόδιες υπηρεσίες για την υπαγωγή μίας αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις σχετικές διατάξεις. Με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις παράλληλα, διευκολύνονται οι συναλλαγές υπό προϋποθέσεις εγκυρότητας και δημοσιότητας αφού τελούν υπό τον έλεγχο της πολιτείας.

6. Τέλος στα πλαίσια μια ολιστικής αντιμετώπισης του ζητήματος της αυθαίρετης δόμησης βελτιώνεται με τις ρυθμίσεις του Κεφαλαίου Γ' το ισχύον πλαίσιο εκδόσεως αδειών δόμησης, λειτουργίας των οργάνων διαφύλαξης της πολιτιστικής μας κληρονομιάς με ιδιαίτερη έμφαση στις νησιωτικές περιοχές του Αιγαίου και τις περιοχές της Μακεδονίας και της Θράκης, καθώς και του

πλαισίου δράσης των ελεγκτών δόμησης με σκοπό τον συνεχή έλεγχο των κατασκευών.

Οι προτεινόμενες ρυθμίσεις περιέχονται σε τρία κεφάλαια τα οποία φέρουν τους τίτλους:

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α: Αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β: Περιβαλλοντικό ισοζύγιο και Τράπεζα Γης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ: Βελτιώσεις του υφισταμένου πλαισίου εκδόσεως αδειών δόμησης, αρμοδίων Συμβουλίων και άλλες πολεοδομικές ρυθμίσεις.

II. Επί των άρθρων

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Άρθρο 1

Με την παράγραφο 1 του άρθρου αυτού θεσπίζεται η απαγόρευση μεταβίβασης ή σύστασης εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, δυνάμει δικαιοπραξίας, στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης. Σε περίπτωση δε συντάξεως, κατά παράβαση της παρούσας, η δικαιοπραξία, όπως ρητά ορίζεται, είναι άκυρη.

Με την παράγραφο 2 του άρθρου αυτού εισάγονται εξαιρέσεις από τον απαγορευτικό κανόνα που τίθεται με την παράγραφο 1 αυτού για ορισμένες κατηγορίες αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσεων, οι οποίες περιγράφονται με σαφήνεια και πληρότητα και είτε αφορούν στο χρόνο συστάσεως των κατασκευών, είτε στην υπαγωγή τους σε ειδικές διατάξεις άλλων νόμων.

Άρθρο 2

Με τις διατάξεις του άρθρου 2 εισάγονται ρητά απαγορεύσεις σχετικά με την μη υπαγωγή στις διατάξεις του νόμου αυτού αυθαίρετων κατασκευών που βρίσκονται σε περιοχές που χρήζουν ειδικής προστασίας ή που προστατεύονται από ειδικές διατάξεις, όπως σε κοινόχρηστους χώρους, αιγιαλό, παλαιό αιγιαλό, ρέμα. Ειδικότερα εισάγονται απαγορεύσεις σχετικά με τη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων αλλά και τη υπαγωγή στην περίπτωση ζ' της παραγράφου 2 του άρθρου 1 ορισμένων περιπτώσεων (δηλαδή των περιπτώσεων όπου έχει περατωθεί η διαδικασία κατά τις διατάξεις του ν. 4014/11 και τις διατάξεις του παρόντος), που αφορούν στη μεταβίβαση ή στη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο ή σε αυτοτελή διηρημένη ιδιοκτησία στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, άλλη από τις αναφερόμενες στην παράγραφο 2 του άρθρου 1, σε σχέση με τον χώρο όπου βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή ή η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης.

Άρθρο 3

Επί σκοπώ όπως σταματήσει η αυθαίρετη δόμηση στη χώρα μας, ορίζονται ρητά τα έγγραφα τα οποία πρέπει να επισυνάπτονται στις εν ζωή δικαιοπραξίες, οι οποίες συντάσσονται μετά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου και έχουν ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση ε-

πραγμάτου δικαιώματος σε ακίνητο. Προβλέπεται ότι απαιτείται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη αλλά και βεβαίωση του υπεύθυνου μηχανικού, η οποία θα συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων. Ειδικότερα:

Στην παράγραφο 1 ορίζεται ότι σε περίπτωση όπου συντάσσεται δικαιοπραξία εν ζωή μετά τη δημοσίευση του παρόντος που έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων χωρίς κτίσμα, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού, η οποία έχει ισχύ δύο μηνών και συνοδεύεται από εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων τοπογραφικό διάγραμμα, καθώς και θα μνημονεύεται ο μοναδικός αριθμός, που αφορά στο ακίνητο. Επίσης ορίζεται ότι το ως άνω τοπογραφικό διάγραμμα θα συνοδεύεται από την μεθοδολογία εξάρτησής του, το αρχείο επίλυσης και τις συντεταγμένες των τριγωνομετρικών σημείων του κρατικού συστήματος συντεταγμένων που χρησιμοποιήθηκε για την εξάρτηση, καθώς και η ηλεκτρονική υποβολή των βεβαιώσεων, πριν τη σύνταξη των συμβολαίων, στην αρμόδια για το πληροφοριακό σύστημα αρχή. Ενισχύεται τέλος η δυνατότητα του πληροφοριακού συστήματος, που προβλέπεται στο άρθρο 10, να υποδέχεται και τα τοπογραφικά διαγράμματα, που υποβάλλονται ηλεκτρονικά και αυτά, πριν τη σύνταξη των συμβολαίων, για την ενεργοποίηση δε της παραπάνω δυνατότητας προβλέπεται η έκδοση διαπιστωτικής απόφασης του αρμοδίου οργάνου της αρμόδιας αρχής.

Στην παράγραφο 2 προβλέπεται η υποχρέωση, επί ποινης ακυρότητας, προσάρτησης στα συμβολαιογραφικά έγγραφα που καταρτίζονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος και έχουν σαν αντικείμενο τη σύσταση ή την τροποποίηση αυτοτελών ιδιοκτησιών κατά τις διατάξεις του ν. 3741/1929 (Α' 4) και του ν.δ. 1024/1971 (Α' 232), θεωρημένων αντιγράφων των σχεδίων της οικοδομικής άδειας ή της άδειας δόμησης του κτιρίου.

Στην παράγραφο 3 προβλέπεται επίσης ότι στα συμβολαιογραφικά έγγραφα κάθε δικαιοπραξίας μεταβίβασης ακινήτων, στα οποία υπάρχουν κατασκευές ή χρήσεις του άρθρου 8 του παρόντος, αν αυτές δεν απεικονίζονται στα σχέδια της οικοδομικής άδειας ή της άδειας δόμησης τότε θα πρέπει για αυτές να γίνεται ειδική μνεία σχετικά με τα στοιχεία νομιμότητας των κατασκευών ή των χρήσεων αυτών, καθώς και να επισυνάπτονται επιπλέον επί ποινη ακυρότητας θεωρημένα αντίγραφα των σχεδίων που τις απεικονίζουν.

Στην παράγραφο 4 εισάγεται εξαίρεση στις περιπτώσεις για τις οποίες έχει γίνει ολοσχερής εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου ή ποσοστού 30% αυτού, για τις οποίες επιτρέπεται για το ίδιο χρονικό διάστημα της παράγραφο 2 του άρθρου 21 η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος στο ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση και προβλέπεται επίσης ότι την υποχρέωση ολοκλήρωσης της διαδικασίας αναλαμβάνει ο νέος κύριος με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Τέλος στην παράγραφο 5 προβλέπεται η δυνατότητα καθορισμού του ειδικότερου περιεχόμενου της δήλωσης και της βεβαίωσης της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων. Επίσης προβλέ-

πεται ότι η ως άνω υπεύθυνη δήλωση και η βεβαίωση μηχανικού δύναται να αντικαθίστανται, με την ως άνω κοινή υπουργική απόφαση, με το Πιστοποιητικό που εκδίδεται από την συμπλήρωση της «Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου» κατά τις διατάξεις του άρθρου 3 του ν. 3843/2010 (Α' 62) μετά την έναρξη τήρησής της.

Άρθρο 4

Με το άρθρο αυτό εισάγεται βασική καινοτομία αφού ορίζεται η αποδεκτή απόκλιση του τοπογραφικού διαγράμματος ενός οικοπέδου/γηπέδου από το αναγραφόμενο στο τοπογραφικό διάγραμμα που έχει συνταχθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος, βάσει του οποίου εκδόθηκε άδεια οικοδομής ή καταρτίστηκε συμβολαιογραφική πράξη, σε σχέση με τη νέα καταμέτρηση στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει τη βεβαίωση της παραγράφου 1 του άρθρου 3.

Ειδικότερα προβλέπεται:

Στην παράγραφο 1 όπου μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος και εφεξής εφόσον προβλέπεται η σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος, νοείται το τοπογραφικό διάγραμμα, όπως ορίζεται στο εδάφιο γ' της παραγράφου 1 του άρθρου 3.

Στην παράγραφο 2 ορίζεται η αποδεκτή απόκλιση του εμβαδού οικοπέδου/γηπέδου για οικόπεδα/γήπεδα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού σε ποσοστό $\pm 5\%$ και για τα εκτός σχεδίου οικόπεδα/γήπεδα ορίζεται σε ποσοστό $\pm 10\%$.

Στην παράγραφο 3 εισάγονται ρυθμίσεις σχετικά με την αποδεκτή απόκλιση σε προηγούμενες του νόμου εμβαδομετρήσεις που έχουν συμπεριληφθεί σε διοικητικές πράξεις και δικαιοπραξίες εν γένει, για τις οποίες ορίζεται ότι αν είναι εντός της αποκλίσεως του προηγούμενου εδαφίου, θεωρούνται αποδεκτές. Προβλέπεται δε για τις περιπτώσεις αυτές δεν απαιτείται η αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας ή η διόρθωση – τροποποίηση των τίτλων κτήσης, καθώς και ότι δικαιοπραξίες εν ζωή που έχουν συνταχθεί πριν την ισχύ του παρόντος είναι αποδεκτές.

Τέλος στην παράγραφο 4 παρέχεται η δυνατότητα τροποποίησης της ως άνω απόκλισης με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων.

Άρθρο 5

Στο άρθρο αυτό ορίζεται, με την επιφύλαξη των οριζόμενων στις διατάξεις του άρθρου 1 του παρόντος νόμου, ότι οι διατάξεις του άρθρου 1 και της παραγράφου 1 του ν.δ. 1024/1971 (Α' 232) εφαρμόζονται και επί γηπέδων, κειμένων εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών προϋφισταμένων του έτους 1923 ή οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, επί των οποίων έχουν αναγραφεί οικοδομήματα μέχρι τις 28.7.2011.

Επίσης προβλέπεται ότι ο χρόνος ανέγερσης των οικοδομών αυτών μέχρι τις 28.7.2011 θα αποδεικνύεται από αεροφωτογραφίες και θα βεβαιώνεται από τον μηχανικό στην βεβαίωσή του, στην οποία και θα επισυνάπτεται υποχρεωτικά και η σχετική αεροφωτογραφία.

Ειδικότερα στη παράγραφο 2 εισάγεται τομή δια της οποίας επιλύονται ζητήματα που δημιουργούνται στις περιπτώσεις συνιδιοκτησίας. Προβλέπεται ότι στην περι-

πτώση των αναφερομένων στην προηγούμενη παράγραφο γηπέδων στα οποία έχουν δικαιώματα κυριότητας πλείονες κύριοι (συνιδιοκτήτες), την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος μπορεί να ζητήσει και ένας εκ των συνιδιοκτητών για τα αυθαίρετα κτίσματα που έχει ανεγείρει, υπό τις προϋποθέσεις όμως ότι μαζί με τα λοιπά δικαιολογητικά θα υποβάλλει και συμβολαιογραφικό προσύμφωνο συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών και διανομής στο οποίο περιγράφεται ότι θα περιέλθει ή θα περιέλθουν στην κυριότητά του και επίσης ότι στο προσύμφωνο αυτό θα προσαρτάται αεροφωτογραφία λήψης προ της 28.7.2011 και το τοπογραφικό διάγραμμα, στο οποίο θα αποτυπώνονται οι κατασκευές και το περίγραμμα αυτών.

Επίσης προβλέπεται ότι η οριστική σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών και διανομή είναι δυνατόν να καταρτίζεται μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου ή την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του ενιαίου ειδικού προστίμου κατά τις διατάξεις του παρόντος.

Με την παράγραφο 3 προβλέπεται η δυνατότητα στους συνιδιοκτήτες τουλάχιστον κατά 65% του γηπέδου, επί του οποίου έχουν ανεγερθεί αυτοτελή οικοδομήματα, με την επιφύλαξη της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου να ζητήσουν με αγωγή την σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών κατά την έννοια του άρθρου 1 παράγραφος 1 του ν.δ. 1024/1971 (Α' 232).

Προς τούτο προβλέπεται ότι καταθέτουν, τοπογραφικό διάγραμμα του γηπέδου επί του οποίου αποτυπώνονται το περίγραμμα των υφισταμένων οικοδομημάτων, βεβαίωση του μηχανικού κατά τις διατάξεις του παρόντος, σχέδιο της συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών και κανονισμού σχέσεως συνιδιοκτητών με περιγραφή των ιδιοκτησιών που θα δημιουργηθούν, σχέδιο διανομής των διηρημένων ιδιοκτησιών, στο οποίο θα προβλέπεται η εις ένα έκαστον των συνιδιοκτητών, συμπεριλαμβανομένων και των υπολειπομένων περιερχομένη διηρημένη ιδιοκτησία, κάτοψη των υφισταμένων οικοδομημάτων, πίνακα κατανομής των ποσοστών εξ αδιαίρετου του κοινού γηπέδου στις χωριστές ιδιοκτησίες που θα δημιουργηθούν, με μνεία της αναλογίας των κοινοχρήστων δαπανών που θα βαρύνει κάθε χωριστή ιδιοκτησία, έκθεση σχετικά με την αξία κάθε ιδιοκτησίας που θα περιέλθει στους συγκυρίους, συνολικά και για κάθε συγκύριο χωριστά και πιστοποιητικό ιδιοκτησίας και βαρών του ακινήτου.

Η αγωγή εγείρεται ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου της τοποθεσίας του γηπέδου και εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις του ν. 1562/1985 (Α' 150).

Στην παράγραφο 4 δίδεται εξουσιοδότηση όπως με προεδρικό διάταγμα να είναι δυνατή η σύσταση των προβλεπομένων στην παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 1024/1971 διηρημένων ιδιοκτησιών επί γηπέδων κειμένων εκτός σχεδίου υπό την προϋπόθεση όμως ότι επιτρέπεται η διάσπαση όγκου από τις κείμενες διατάξεις. Επίσης ορίζεται ότι δια του προεδρικού διατάγματος αυτού θα καθορίζονται οι όροι και οι προϋποθέσεις και οι εξαιρέσεις εφαρμογής της διάταξης αυτής.

Άρθρο 6

Προκειμένου όπως αποφευχθεί η σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων σχετικών με ακίνητα στα οποία δεν έχει επισυναφθεί η δήλωση του ιδιοκτήτη και η βεβαίωση του μηχανικού ή η επισυναφθείσα είναι ανακριβής προ-

βλέπονται αυστηρές κυρώσεις- ποινές σε όλα τα εμπλεκόμενα πρόσωπα καθώς επίσης και η επιβολή ως ποινή της οριστικής παύσης άδειας ασκήσεως επαγγέλματος και με διαγραφή από οποιοδήποτε Μητρώο στον αρμόδιο για την υπαγωγή στον παρόντα νόμο ή μεταβίβαση νέων αυθαιρέτων, δηλαδή που κατασκευάστηκαν μετά την 28.7.2011.

Ειδικότερα:

Στο άρθρο αυτό προβλέπονται αυστηρές κυρώσεις-ποινές, και δη διοικητικές και χρηματικές, στην περίπτωση που στις συντασσόμενες συμβολαιογραφικές πράξεις δεν έχει επισυναφθεί η δήλωση και η βεβαίωση της παραγράφου 1 του άρθρου 3 ή στην περίπτωση που το περιεχόμενο αυτής είναι ανακριβές και δη:

Στην παράγραφο 1 αναφέρονται τα πρόσωπα και οι ποινές που επιβάλλονται σε περίπτωση όπου δεν έχει επισυναφθεί στο συντασσόμενο συμβόλαιο η δήλωση και η βεβαίωση της παραγράφου 1 του άρθρου 3 ή σε περίπτωση που το περιεχόμενο αυτής είναι ανακριβές. Ειδικότερα ορίζεται ότι τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης τουλάχιστον έξι μηνών και χρηματική ποινή από 30.000 μέχρι 100.000 ευρώ, ανάλογα με την αξία της αυθαιρέτης κατασκευής.

Στην παράγραφο 2 προβλέπεται η επιβολή στους μηχανικούς της προηγούμενης παραγράφου, και επιπλέον προβλεπομένων ποινών, από τα αρμόδια πειθαρχικά όργανα του φορέα που είναι μέλη και ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης και ανεξάρτητα από την ποινική τους δίωξη, ως ποινή και η προσωρινή ή οριστική απαγόρευση άσκησης του επαγγέλματος. Η διαδικασία επιβολής της διοικητικής ποινής, καθώς και κάθε σχετική λεπτομέρεια ορίζεται ότι ρυθμίζεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων.

Στην παράγραφο 3 προβλέπεται ειδικά για τις περιπτώσεις υπαγωγής στον παρόντα νόμο ή μεταβίβασης, μετά τη δημοσίευση του παρόντος, αυθαιρέτων κτισμάτων που κατασκευάστηκαν μετά τις 28.7.2011, στον αρμόδιο για την υπαγωγή ή την έκδοση βεβαίωσης η επιβολή ως ποινή της οριστικής παύσης άδειας ασκήσεως επαγγέλματος, μετά από απόφαση του Προέδρου του Τ.Ε.Ε. και με διαγραφή από οποιοδήποτε Μητρώο επαγγέλματος μηχανικού μετά από απόφαση του Ειδικού Γραμματέα Επιθεωρητών Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Άρθρο 7

Με τις διατάξεις του άρθρου αυτού επιδιώκεται η αποφυγή χρήσης μη αντικειμενικών μέσων απόδειξης του χρόνου κατασκευής των αυθαιρέτων και δη ορίζονται με πληρότητα και σαφήνεια οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που υπάγονται στις διατάξεις του νόμου αυτού με βάση τον χρόνο που αυτές έχουν περαιωθεί κι δη αυτές που έχουν περατωθεί πριν την 28η Ιουλίου 2011. Επίσης προβλέπονται και οι τρόποι απόδειξης του χρόνου κατασκευής με διαφάνεια και ασφάλεια και δη μέσω αεροφωτογραφιών. Ειδικότερα:

Στην παράγραφο 1 προβλέπεται ότι υπάγονται στον παρόντα νόμο μόνο οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις για τις οποίες η αυθαίρετη κατασκευή ή η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης έχει περατωθεί πριν τις 28 Ιουλίου 2011.

Στην παράγραφο 2 ορίζεται ότι ο χρόνος κατασκευής του κτιρίου θα αποδεικνύεται μέσω σχετικών αεροφωτογραφιών της 28ης Ιουλίου 2011, οι οποίες αεροφωτο-

γραφίες θα εισαχθούν στο πληροφοριακό σύστημα για όλη την επικράτεια με μέριμνα του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής εντός αποκλειστικής προθεσμίας έξι (6) μηνών από την δημοσίευσή του παρόντος. Επίσης ορίζεται ότι η έναρξη της εφαρμογής των παραπάνω αεροφωτογραφιών στο πληροφοριακό σύστημα θα διαπιστώνεται με απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Πέραν της αεροφωτογραφίας για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής, ο χρόνος της αλλαγής χρήσης αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή και άλλης δημόσιας αρχής στο οποίο αναφέρεται το ακίνητο και η χρήση όπως περιγράφονται κατά την υπαγωγή. Το αποδεικτικό έγγραφο υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα και αναφέρεται στην τεχνική έκθεση μηχανικού. Σε περίπτωση μη υποβολής εγγράφου της φορολογικής ή δημόσιας αρχής λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004

Στην παράγραφο 3 τέλος προβλέπεται ότι μετά τη διαπίστωση έναρξης της εφαρμογής του πληροφοριακού συστήματος και την εισαγωγή των σχετικών αεροφωτογραφιών η βεβαίωση που προβλέπεται στο άρθρο 3 θα συνοδεύεται πλέον και από απόσπασμα αεροφωτογραφίας το οποίο εκδίδεται από το πληροφοριακό σύστημα.

Στην παράγραφο 4 ορίζεται ότι για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής και προκειμένου να υπολογιστεί ο συντελεστής παλαιότητας, προσκομίζονται με την ευθύνη του ιδιοκτήτη και υποβάλλονται με ευθύνη του μηχανικού στο πληροφοριακό σύστημα αεροφωτογραφίες ή δημόσια έγγραφα.

Προκειμένου όπως δημιουργηθεί ένα ενιαίο και ασφαλές πληροφοριακό σύστημα ως εργαλείο ανάπτυξης στο δεύτερο εδάφιο της παραγράφου αυτής παρέχεται εξουσιοδότηση προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής όπως με απόφασή του εισάγονται, πέραν των λοιπών αναφερόμενων στοιχείων και εγκεκριμένα υπόβαθρα υπηρεσιών του Δημοσίου που αφορούν σε προστατευόμενες περιοχές.

Άρθρο 8

Στο άρθρο αυτό προβλέπεται η εξαίρεση από την κατεδάφιση, η αναστολή είσπραξης προστίμου, καθώς και της επιβολής οποιασδήποτε κυρώσεως στην περίπτωση όπου καταβληθεί το ενιαίο ειδικό πρόστιμο ή μόνον σχετικό παράβολο ως ειδικώς προβλέπεται από επιμέρους διατάξεις.

Ειδικότερα προβλέπεται ότι η αναστολή ή η εξαίρεση από την κατεδάφιση ισχύει για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός, καθώς και για χρήσεις που έχουν εγκατασταθεί, μέχρι 28.7.2011 καθ' υπέρβαση είτε των διατάξεων του ν. 1577/1985 (Α' 210), είτε της οικοδομικής άδειας, είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου είτε έχουν ανεγερθεί χωρίς οικοδομική άδεια και εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου κατά την παρ. 1 του άρθρου 51 του ν. 4030/2011 (Α' 249) ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης.

Επίσης, προβλέπεται η εξαίρεση υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος των αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης οι οποίες εμπίπτουν στις περι-

πτώσεις του άρθρου 2 με την επιφύλαξη των εξαιρέσεων που ορίζονται σε αυτό ή σε ειδικές διατάξεις του παρόντος για αυθαίρετα κτίσματα δημοσίου ενδιαφέροντος ή σε ειδικές διατάξεις του παρόντος για αυθαίρετα κτίσματα δημοσίου ενδιαφέροντος. Τέλος ορίζεται ότι η με οποιονδήποτε τρόπο μεταγενέστερη της υπαγωγής μεταβολή των χρήσεων γης δεν επιδρά στο κύρος της υπαγωγής, σύμφωνα με τα προηγούμενα εδάφια.

Άρθρο 9

Με βάση την αρχή του κράτους δικαίου και με γνώμονα αφενός μεν το μέγεθος της αυθαιρεσίας ή υπέρβασης (ήτοι το μέγεθος της βλάβης που επέφερε στο περιβάλλον) αφετέρου δε με βάση το χρόνο υλοποίησης της αυθαιρεσίας ή υπέρβασης, στις διατάξεις του άρθρου αυτού γίνεται κατηγοριοποίηση των αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων προβλέποντας τις περιπτώσεις εξαιρέσεων από την κατεδάφιση και διαφοροποίηση του ύψους των προστίμων.

Ειδικότερα στην παράγραφο Α' ορίζεται η κατηγορία 1 αυτών στην οποία περιλαμβάνονται οι αυθαίρετες κατασκευές σε κτίρια με αποκλειστική χρήση κατοικία που υφίστανται προ του έτους 1975, με τις προβλεπόμενες εξαιρέσεις του παρόντος νόμου. Για τις κατασκευές αυτές προβλέπεται ότι εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης με την καταβολή μόνο του παραβόλου των 500 ευρώ και χωρίς την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου. Επίσης προβλέπεται ότι για την υπαγωγή υποβάλλονται μόνο τα δικαιολογητικά των περιπτώσεων 1-5 και 7 του άρθρου 11, καθώς και αποτύπωση των κατόψεων του κτιρίου ή της διηρημένης ιδιοκτησίας. Επίσης, προβλέπεται ότι στις περιπτώσεις που έχουν συσταθεί διηρημένες ιδιοκτησίες για την υπαγωγή τους στις διατάξεις του παρόντος άρθρου απαιτείται υπαγωγή χωριστά κάθε μίας διηρημένης ιδιοκτησίας.

Στην παράγραφο Β' ορίζεται η κατηγορία 2 αυτών, στην οποία περιλαμβάνονται αυθαίρετες κατασκευές που υφίστανται προ της 1.1.1983. Για τις κατασκευές αυτές προβλέπεται ότι υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές με την καταβολή του παραβόλου αλλά και του ενιαίου ειδικού προστίμου. Επίσης, προβλέπεται ότι για την υπαγωγή υποβάλλονται μόνο τα δικαιολογητικά των περιπτώσεων 1-5, 7, 10 και 11 του άρθρου 11 του παρόντος και δεν απαιτείται η υποβολή λοιπών στοιχείων και σχεδίων.

Στην παράγραφο Γ' ορίζεται η κατηγορία 3 στην οποία περιλαμβάνονται οι περιπτώσεις μικρών αυθαιρέτων παραβάσεων, οι οποίες εξαιρούνται της κατεδάφισης με την καταβολή μόνο του παραβόλου ποσού των 500 ευρώ και χωρίς την καταβολή ειδικού προστίμου και μάλιστα ανεξαρτήτως του αριθμού αυτών και προσδιορίζονται με σαφήνεια οι περιπτώσεις που για τις ανάγκες του παρόντος νόμου ορίζονται ως μικρές παραβάσεις. Επίσης προβλέπεται ότι και για την υπαγωγή και αυτών των περιπτώσεων υποβάλλεται τόσο αίτηση όσο και υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη, καθώς και τεχνική έκθεση μηχανικού.

Στην παράγραφο Δ' ορίζεται η κατηγορία 4 στην οποία περιλαμβάνονται οι περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών ή αυθαιρέτων αλλαγών χρήσης εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του 40% τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% το πολεοδομικό μέγεθος του ύψους

που προβλέπονται από την οικοδομική άδεια. Δεν συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα περίπτωση και δεν εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές που πληρούν τις προϋποθέσεις της παρούσας παραγράφου εφόσον βρίσκονται εντός προκηπίου ή ακαλύπτου χώρου. Οι ανωτέρω αυθαίρετες κατασκευές εξαιρούνται της κατεδάφισης οριστικά μετά την συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου κατά τις διατάξεις του ν. 3843/2010 (Α' 62).

Στην παράγραφο Ε' ορίζεται η κατηγορία 5 στην οποία περιλαμβάνονται οι περιπτώσεις των αυθαιρέτων κατασκευών και εγκαταστάσεων εκτός των κατηγοριών 1-4, για τις οποίες αναστέλλεται για 30 χρόνια η επιβολή κυρώσεων μετά την υπαγωγή τους στις διατάξεις του παρόντος νόμου, την καταβολή του σχετικού παραβόλου και την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου.

Επίσης ορίζεται ότι μετά το πέρας της καταληκτικής ημερομηνίας του νόμου αυτού και την καταγραφή των αυθαιρέτων κατασκευών με διαπιστωτική απόφαση, που εκδίδεται από τον αρμόδιο Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, επιλέγονται οι περιοχές όπου δεν έχει ολοκληρωθεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός και καθορίζονται λεπτομέρειες σχεδιασμού κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου. Τίθεται δε προθεσμία 5 ετών από την δημοσίευση της απόφασης αυτής ολοκλήρωσης, σε κάθε περίπτωση, του ανωτέρω πολεοδομικού σχεδιασμού.

Τέλος ορίζεται ότι πραγματοποιείται, για κάθε υπαγωγή παραγράφου αυτής, και δη εντός προθεσμίας 7 ετών από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, έλεγχος των υποβαλλόμενων στοιχείων, ο οποίος διενεργείται από ελεγκτή δόμησης των άρθρων 10 έως 15 του ν. 4030/2011 κατόπιν υποβολής αίτησης στην αρμόδια Υ.ΔΟΜ. από τον ενδιαφερόμενο. Για την πληρότητα των υποβαλλόμενων στοιχείων και τον έλεγχο αυτών κατά τη δήλωση υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος νόμου εκδίδεται πόρισμα από τον ελεγκτή και στη συνέχεια η αρμόδια Υ.ΔΟΜ., εκδίδει πράξη ολοκλήρωσης του ελέγχου. Επίσης προβλέπεται ότι με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου. Τέλος προβλέπεται ότι εντός προθεσμίας 10 ετών, από την δημοσίευση του παρόντος νόμου, είναι δυνατή η ανταλλαγή ή εξαγορά, μέσω της ηλεκτρονικής διαδικασίας της Τράπεζας Γης, συντελεστή δόμησης ίσου με την υπέρβαση δόμησης που έχει πραγματοποιηθεί, σύμφωνα με την σχετική κατηγορία.

Άρθρο 10

Στο άρθρο αυτό εισάγονται καινοτόμες και αδιάβλητες διαδικασίες και δη μέσω ηλεκτρονικού συστήματος, αναφορικά με την διαδικασία υπαγωγής των αυθαιρέτων κτισμάτων ή αυθαιρέτων αλλαγών χρήσεων, καθώς και την τήρηση και αποθήκευση των στοιχείων. Παράλληλα, εισάγονται διαδικασίες οι οποίες όμως 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, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και του Τ.Ε.Ε. δυναμικό σύστημα αναφορών και γραφημάτων για την λήψη επιχειρησιακών δεδομένων.

Ειδικότερα στην παράγραφο 1 προβλέπεται ότι το σύνολο της διαδικασίας υπαγωγής αυθαιρεσιών στις διατάξεις του παρόντος νόμου διεκπεραιώνεται ηλεκτρονικά και δη στο πληροφοριακό σύστημα του Τεχνικού Επιμελητηρίου της Ελλάδος ή άλλης αρμόδιας δημόσιας αρχής, σε συνεργασία με το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Στην παράγραφο 2 προβλέπεται η δημιουργία πληροφοριακού συστήματος για την αποθήκευση αντιγράφων των στοιχείων των δηλώσεων αυθαιρέτων σε υποδομές του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή άλλης αρμόδιας αρχής εποπτευόμενης από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή την Κεντρική Διοίκηση. Επίσης, προβλέπεται η περιοδική ενημέρωση των στοιχείων αυτών από το Τ.Ε.Ε. ή τον κατά περίπτωση αρμόδιο, χωρίς ουδεμία χρονική υστέρηση.

Στην παράγραφο 3 προβλέπεται επίσης η παράλληλη τήρηση στις υποδομές του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, στο πλαίσιο υλοποίησης του έργου «Σύστημα δημιουργίας και διαχείρισης ψηφιακής ταυτότητας κτηρίων για την εφαρμογή του ν. 3843/2010.», των δεδομένων του πληροφοριακού συστήματος υπαγωγής αυθαιρεσιών, καθώς και τυχόν επιπλέον στοιχείων.

Στην παράγραφο 4 προβλέπεται ότι για τις ανάγκες εξαγωγής ασφαλών συμπερασμάτων σχετικά με την χάραξη περιβαλλοντικής πολιτικής προστασίας του οικιστικού περιβάλλοντος και την καταγραφή των δράσεων, η εγκατάσταση στις υποδομές του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και του Τ.Ε.Ε. δυναμικού συστήματος αναφορών και γραφημάτων για την λήψη επιχειρησιακών δεδομένων. Επίσης προβλέπεται η ανά τρίμηνο παραγωγή από την αρμόδια για το πληροφοριακό σύστημα αρχή δεικτών και στατιστικών, τα οποία θα χρησιμοποιούνται για την παρακολούθηση της οικιστικής ανάπτυξης σε ειδικές περιοχές τα οποία θα γνωστοποιούνται στη συνέχεια στα καθ' ύλην αρμόδια Υπουργεία. Τέλος προβλέπεται άμεσα σε αντίστοιχα συστήματα του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής η μεταφορά και των δεδομένων προηγούμενων δηλώσεων.

Στην παράγραφο 5 προβλέπεται η περαιτέρω ανάπτυξη και η διαχείριση πληροφοριακού συστήματος για την ηλεκτρονική διεκπεραίωση της ανωτέρω διαδικασίας εν όλω ή εν μέρει από το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας ή άλλη αρμόδια αρχή εποπτευόμενη από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, με κάλυψη των αναγκών λειτουργικών εξόδων από το Πράσινο Ταμείο ή μέσω προγραμμάτων χρηματοδότησης μετά από ειδική σύμβαση. Επίσης, προβλέπεται ότι με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, μπορεί να θεσπίζεται διαφορετική διαδικασία για την υποβολή αιτήσεων υπαγωγής στη ρύθμιση του παρόντος και την καταβολή του ειδικού προστίμου διατήρησης, με τη χρήση ηλεκτρονικών τεχνολογιών, την απευθείας υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών, στις αρμόδιες υπηρεσίες και την απευθείας έκδοση των πράξεων υπολογισμού των προστίμων και διατήρησης.

Στην παράγραφο 6 ορίζεται ότι το ενιαίο ειδικό πρόστιμο της δηλούμενης κατασκευής θα υπολογίζεται με ηλεκτρονική διαδικασία.

Στην παράγραφο 7 προβλέπεται η εναρμόνιση του πληροφοριακού συστήματος του Τεχνικού Επιμελητηρίου της Ελλάδος ή άλλης αρμόδιας δημόσιας αρχής, εποπτευόμενης από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, και δη εντός προθεσμίας 6 μηνών από την δημοσίευση του παρόντος, ώστε να διασφαλίζεται η προσβασιμότητα στα άτομα με αναπηρία σύμφωνα με την απόφαση ΥΑΠ/Φ.40.4/1/989/10.4.2012 «Κύρωση πλαισίου παροχής υπηρεσιών ηλεκτρονικής διακυβέρνησης», παράγραφος 7 του Παραρτήματος 1: Προσβασιμότητα, του Υπουργείου Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης.

Τέλος, με την παράγραφο 8 του άρθρου αυτού παρέχεται εξουσιοδότηση στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής όπως με απόφασή του ορισθεί κάθε αναγκαία λεπτομέρεια σχετικά με την τεχνική λειτουργία και την δημιουργία των βάσεων δεδομένων για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου.

Επίσης, για λόγους διαχείρισης και κάλυψης των αναγκών εξόδων της εκάστοτε αρμόδιας αρχής που διαχειρίζεται το πληροφοριακό σύστημα προβλέπεται ότι με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται, ανά υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος νόμου, ποσοστό ανταπόδοσης για την λειτουργία και διαχείριση του συστήματος επί του παραβόλου που καταβάλλεται στην αρμόδια αρχή για τη διαχείριση και τη λειτουργία του πληροφοριακού συστήματος. Το ποσοστό αυτό καταβάλλεται πλέον του υπολογιζόμενου παραβόλου και του ειδικού προστίμου που προβλέπονται στον παρόντα νόμο. Σε κάθε περίπτωση το ποσοστό αυτό δεν μπορεί να υπερβαίνει το τρία (3) επί τοις εκατό (%) του συνολικού ποσού του παραβόλου που προβλέπεται ανά υπαγωγή κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου και συνεπώς παρέχει την οικονομική ασφάλεια λειτουργίας και διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος με το ελάχιστο δυνατό κόστος για τον πολίτη.

Άρθρο 11

Στο άρθρο αυτό ορίζονται αναλυτικά τα δικαιολογητικά υπαγωγής αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, το πρόσωπο που νομιμοποιείται να υποβάλει την αίτηση υπαγωγής οριζόμενος ως «ιδιοκτήτης». Ειδικότερα προβλέπεται ότι:

Εξουσιοδοτημένος μηχανικός εισάγει στο πληροφοριακό σύστημα του παρόντος όλα τα στοιχεία και τα δικαιολογητικά που αφορούν στην αυθαίρετη κατασκευή ή την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, συμπληρώνοντας τα φύλλα καταγραφής, το περιεχόμενο των οποίων ορίζεται στο Παράρτημα του παρόντος νόμου καθώς και ότι για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος νόμου θα πρέπει να υποβληθούν τα σαφώς οριζόμενα στο άρθρο αυτό έγγραφα, τα οποία προβλέπεται ότι φυλάσσει ο ιδιοκτήτης και μετά την εισαγωγή τους στο πληροφοριακό σύστημα.

Ειδική μνεία θα πρέπει να γίνει στην επίλυση που επέρχεται με τις διατάξεις του άρθρου αυτού δια της καινοτόμου προβλέψεως της δυνατότητας η αίτηση να δύναται να υποβληθεί από τον «ιδιοκτήτη», στην έννοια του οποίου σαφώς αναφέρονται τα πρόσωπα τα οποία περιλαμβάνονται σε αυτήν, καθώς και ποίος υποβάλλει

αίτηση στις περιπτώσεις όπου υπάρχουν συγκύριοι ή συνδικαιούχοι στο ακίνητο

Επίσης, στις διατάξεις του άρθρου αυτού επιλύεται και η περίπτωση όπου έχει απολεσθεί ο φάκελος της οικοδομικής άδειας και ορίζονται τα έγγραφα τα οποία θα πρέπει να προσκομισθούν και ορίζεται η διαδικασία που πρέπει να ακολουθηθεί προκειμένου να διερευνηθεί η νομιμότητα του υφισταμένου κτιρίου μετά από υποβολή στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης φακέλου αποτύπωσης κτιρίου ανεγερθέντος με βάση την απολεσθείσα οικοδομική άδεια.

Τέλος, προβλέπεται ειδική ρύθμιση στο διενεργούμενο στατικό έλεγχο των παραβάσεων. Ειδικότερα, δια των ρυθμίσεων, απαιτείται εκτός των άλλων η υποβολή: α) «Δελτίου δομικής τρωτότητας του φέροντος οργανισμού» σύμφωνα με το Παράρτημα του παρόντος νόμου για κάθε αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικίας, τουριστικά καταλύματα ή κτίρια, καθώς και για μεμονωμένες αυθαίρετες κατασκευές με τις παραπάνω χρήσεις και β) Μελέτης στατικής επάρκειας για κάθε αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια κοινωφελούς χρήσης, όπως ενδεικτικά αναφέρονται 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, η οποία δύναται να υποβάλλεται εντός προθεσμίας πέντε (5) ετών από την ημερομηνία υπαγωγής και σε κάθε περίπτωση πριν την συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου.

Άρθρο 12

Στο άρθρο αυτό ορίζεται η αρμόδια Επιτροπή Ελέγχου αυθαιρέτων κατασκευών προκειμένου όπως προστατευθεί το πολιτιστικό περιβάλλον. Ειδικότερα:

Στην παράγραφο 1 προβλέπεται ότι για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος των αυθαιρέτων κατασκευών, των άρθρων 13 και 14 του παρόντος νόμου απαιτείται, μετά την καταβολή της αίτησης και του παραβόλου, επιπλέον η μορφολογική και αισθητική ένταξή τους ως προς το σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντός του. Για το λόγο αυτόν ορίζεται ότι τα υποβαλλόμενα δικαιολογητικά εξετάζονται από επιτροπή που συστήνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης στην έδρα κάθε Υπηρεσίας Δόμησης, η οποία αποτελείται από:

α. Έναν αρχιτέκτονα μηχανικό της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης ή τεχνικής υπηρεσίας του δήμου ως πρόεδρο με τον αναπληρωτή του. Σε περίπτωση έλλειψης των παραπάνω ορίζεται ως πρόεδρος με τον αναπληρωτή του αρχιτέκτονα μηχανικό υπάλληλο της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης ή περιφέρειας ή του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού ή της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής, για τα νησιά αρμοδιότητάς τους.

β. Έναν αρχιτέκτονα μηχανικό υπάλληλο της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης ή της περιφέρειας ή του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού ή της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής για τα νησιά αρμοδιότητάς της, με τον αναπληρωτή του.

γ. Έναν αρχιτέκτονα μέλος του Τεχνικού Επιμελητηρίου

ου Ελλάδας, με τον αναπληρωτή του. Η επιτροπή κρίνει τη δυνατότητα υπαγωγής της πρόχειρης κατασκευής στις διατάξεις του παρόντος.

Στην παράγραφο 2 προβλέπεται ότι η ως άνω επιτροπή αποφαινεται εντός δέκα (10) ημερών από την υποβολή της αίτησης για την υπαγωγή ή μη, υπό την προϋπόθεση όμως της υποβολής των αναλυτικά σε αυτήν προβλεπόμενων δικαιολογητικών, τα οποία πρέπει να κατατεθούν από τον ενδιαφερόμενο ή τον εξουσιοδοτημένο εκπρόσωπό του στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης μαζί με τη σχετική αίτηση.

Στην παράγραφο 3 ορίζεται ότι η ως άνω επιτροπή μετά τη θετική κρίση της και δη εντός δύο (2) ημερών, ενημερώνει τον αρμόδιο φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία υπαγωγής.

Στην παράγραφο 4 ορίζεται ρητά ότι η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές, για τα οποία απαιτείται έγκριση της επιτροπής της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου, μπορεί να πραγματοποιηθεί μετά την υποβολή των δικαιολογητικών των παραγράφων 1, 10 και 11 του άρθρου 11 και την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου. Στην περίπτωση αυτή προβλέπεται ότι την υποχρέωση ολοκλήρωσης της διαδικασίας αναλαμβάνει ο νέος κύριος με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Τέλος, στην παράγραφο 5 προβλέπεται ότι η προθεσμία εξόφλησης του ειδικού προστίμου της παρ. 2 του άρθρου 21, πέραν της καταβολής του 30% του ποσού του προστίμου, αρχίζει από την κοινοποίηση της θετικής κρίσης της επιτροπής στον ιδιοκτήτη.

Άρθρο 13

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. Ορίζεται επίσης ο τρόπος η διαδικασία και τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για την υπαγωγή αυτή.

Ειδικότερα:

Στη παράγραφο 1 αναφέρονται οι περιπτώσεις των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων που βρίσκονται σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης και μπορούν να υπαχθούν στις διατάξεις του νόμου αυτού.

Στη παράγραφο 2 ορίζονται οι προϋποθέσεις που πρέπει να πληρούνται προκειμένου όπως υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος νόμου αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις, καθώς και τα δικαιολογητικά τα οποία πρέπει να προσκομισθούν, για να αποφανθεί η επιτροπή του άρθρου 12 του παρόντος. Με τη διάταξη αυτή παρέχεται η δυνατότητα στην αρμόδια επιτροπή να επιβάλει και την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής του αυθαίρετου κτίσματος στους ισχύοντες μορφολογικούς όρους και περιορισμούς του παραδοσιακού οικισμού, οι οποίες εκτελούνται μετά την κοινοποίηση της απόφασης του συλλογικού οργάνου στον ιδιοκτήτη και την έκδοση σχετικής άδειας, και εφόσον απαιτείται σε ρητώς προβλεπόμενο χρονικό διάστημα. Η ορθή εκτέλεση των εργασιών πιστοποιείται από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ. με θεώρηση της

σχετικής οικοδομικής άδειας ή με χορήγηση σχετικής βεβαίωσης. Επίσης, παρέχεται η δυνατότητα στην επιτροπή να προβεί και σε αυτοψία προκειμένου να εκτιμηθεί το μέγεθος και την έκταση των απαιτούμενων εργασιών προσαρμογής.

Στην παράγραφο 3 ορίζεται ότι η επιτροπή επανεξετάζει το θέμα μετά την εκτέλεση των εργασιών προσαρμογής και αποφαινεται για την οριστική υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων στη ρύθμιση του παρόντος.

Στην παράγραφο 4 ρυθμίζονται θέματα σχετικά με τη δυνατότητα μεταβίβασης ή σύστασης εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές, για τα οποία απαιτείται έγκριση της επιτροπής του άρθρου 12 του παρόντος νόμου, υπό την ρητή προϋπόθεση όμως ότι έχει προηγηθεί η υποβολή των δικαιολογητικών της παραγράφου 2α του παρόντος άρθρου, και έχει καταβληθεί ποσοστό 30% του συνολικού ποσού του προστίμου. Επίσης προβλέπεται στην περίπτωση αυτή ότι την υποχρέωση ολοκλήρωσης της διαδικασίας αναλαμβάνει ο νέος κύριος με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Στην παράγραφο 5 προβλέπεται ο χρόνος έναρξης υπολογισμού της προθεσμίας εξόφλησης του ειδικού προστίμου της παραγράφου 2 του άρθρου 21, πέραν της καταβολής του 30% του ποσού του προστίμου και δη ότι αυτή αρχεται από την κοινοποίηση της θετικής κρίσης της επιτροπής στον ιδιοκτήτη.

Στην παράγραφο 6 εισάγονται εξαιρέσεις υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγών χρήσεως που βρίσκονται σε παραδοσιακούς οικισμούς μικρότερους των 2.000 κατοίκων και δη ανεξάρτητων νέων κατασκευών (πέραν των τυχόν υφισταμένων κτισμάτων), μετά την κήρυξη του οικισμού ως παραδοσιακού, με βάση την υπέρβαση δόμησης, ήτοι αν η υπέρβαση είναι μεγαλύτερη του 10% οποιουδήποτε όρου δόμησης.

Τέλος, στην παράγραφο 7 του άρθρου αυτού προβλέπεται η υποχρέωση της επιτροπής να ενημερώνει τον αρμόδιο φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος εντός δύο (2) ημερών, προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία υπαγωγής.

Άρθρο 14

Στο άρθρο αυτό προβλέπεται η δυνατότητα υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος νόμου και αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων σε διατηρητέα κτίρια μετά όμως από απόφαση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ), για την οποία λαμβάνονται υπόψη και οι τυχόν μεταβολές στην αρχιτεκτονική και μορφολογική τυπολογία του διατηρητέου κτιρίου, καθώς και η αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής, ως προς το σύνολο του κτιρίου και/ή του περιβάλλοντος του. Ειδικότερα:

Στην παράγραφο 1 ορίζεται ρητά ως βασική προϋπόθεση υπαγωγής των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων όπως αυτές βρίσκονται μέσα στον όγκο του διατηρητέου κτιρίου ή η τυχόν προσθήκες σε ύψος δεν υπερβαίνουν το 10% της συνολικής δόμησης. Επίσης, ορίζονται και τα απαιτούμενα όπως υποβληθούν, μαζί με την αίτηση, δικαιολογητικά προκειμένου το αρμόδιο Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) μετά τον έλεγχο αυτών και τη διαπίστωση του δικαιώματος υπαγωγής να εκδώσει απόφαση επί της αιτήσεως. Η επιτροπή αποφαινεται λαμβάνοντας υπόψη τις μεταβολές στην αρχιτεκτονική και μορφολογική τυπολογία του διατηρητέου κτιρίου,

την αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής, ως προς το σύνολο του κτιρίου και/ή του περιβάλλοντος του.

Με τη διάταξη αυτή παρέχεται η δυνατότητα στο ΚΕΣΑ να επιβάλει και την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής του αυθαίρετου κτίσματος, οι οποίες εκτελούνται μετά την κοινοποίηση της απόφασης του συλλογικού οργάνου στον ιδιοκτήτη και την έκδοση σχετικής άδειας, και εφόσον απαιτείται σε ρητώς προβλεπόμενο χρονικό διάστημα. Η πιστοποίηση της ορθής εκτέλεσης των εργασιών γίνεται από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ. με θεώρηση της σχετικής οικοδομικής άδειας ή με χορήγηση σχετικής βεβαίωσης. Επίσης παρέχεται η δυνατότητα στην επιτροπή να προβεί και σε αυτοψία προκειμένου να εκτιμήσει το μέγεθος και την έκταση των απαιτούμενων εργασιών προσαρμογής.

Στην παράγραφο 2 προβλέπεται η δυνατότητα υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων, σε κτίρια με νόμιμη οικοδομική άδεια που βρίσκονται στον περιβάλλοντα χώρο του διατηρητέου κτιρίου, υπό την προϋπόθεση όμως ότι δεν βρίσκονται σε επαφή με το διατηρητέο κτίριο. Επίσης ορίζονται τα δικαιολογητικά τα οποία συνυποβάλλονται με την αίτηση υπαγωγής στο αρμόδιο να κρίνει Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΣΑ), προκειμένου, μετά τον έλεγχο αυτών και τη διαπίστωση του δικαιώματος υπαγωγής, να εκδώσει απόφαση επί της αιτήσεως. Το συμβούλιο αποφαινεται λαμβάνοντας υπόψη αν η αυθαίρετη κατασκευή αλλοιώνει ή όχι το χαρακτήρα, τη δομή και/ή την αρχιτεκτονική και μορφολογική τυπολογία του διατηρητέου κτιρίου, την αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής, ως προς το σύνολο του κτιρίου και/ή του περιβάλλοντός του, καθώς και το αν επηρεάζει και σε ποιόν βαθμό τους λόγους και την απόφαση του χαρακτηρισμού του.

Με τη διάταξη αυτή παρέχεται η δυνατότητα στο ΣΑ να επιβάλει και την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής του αυθαίρετου κτίσματος, οι οποίες εκτελούνται μετά την κοινοποίηση της απόφασης του συλλογικού οργάνου στον ιδιοκτήτη και την έκδοση σχετικής άδειας, και εφόσον απαιτείται σε ρητώς προβλεπόμενο χρονικό διάστημα. Η πιστοποίηση της ορθής εκτέλεσης των εργασιών γίνεται από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ. με θεώρηση της σχετικής οικοδομικής άδειας ή με χορήγηση σχετικής βεβαίωσης. Τέλος παρέχεται η δυνατότητα στο συμβούλιο να προβεί και σε αυτοψία προκειμένου να εκτιμήσει το μέγεθος και την έκταση των απαιτούμενων εργασιών προσαρμογής.

Στην παράγραφο 3 ρυθμίζονται θέματα σχετικά με τη δυνατότητα μεταβίβασης ή σύστασης εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές, για τα οποία απαιτείται έγκριση της επιτροπής του άρθρου 12 του παρόντος νόμου, υπό την προϋπόθεση όμως ότι έχει προηγηθεί η υποβολή των δικαιολογητικών της παραγράφου 2α του παρόντος άρθρου, και έχει καταβληθεί ποσοστό 30% του συνολικού ποσού του προστίμου. Επίσης προβλέπεται ότι στην περίπτωση αυτή την υποχρέωση ολοκλήρωσης της διαδικασίας αναλαμβάνει ο νέος κύριος με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Στην παράγραφο 4 προβλέπεται ο χρόνος έναρξης υπολογισμού της προθεσμίας εξόφλησης του ειδικού προστίμου, της παρ. 2 του άρθρου 21, πέραν της καταβολής του 30% του ποσού του προστίμου και δη ότι αυτή άρχεται από την κοινοποίηση της θετικής κρίσης της επιτροπής στον ιδιοκτήτη.

Στην παράγραφο 5 του άρθρου αυτού προβλέπεται η υποχρέωση της επιτροπής να ενημερώνει τον αρμόδιο φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος εντός δύο (2) ημερών, προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία υπαγωγής.

Στην παράγραφο 6 του άρθρου αυτού εισάγεται εξαίρεση υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος των προχειρών κατασκευών του άρθρου 12 σε διατηρητέα κτίρια ή στο περιβάλλοντα χώρο.

Άρθρο 15

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 του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ).

Ειδικότερα:

Στην παράγραφο 1 παρέχεται η δυνατότητα στους ιδιοκτήτες ακινήτων, τα οποία εξαγόρασαν από τις οικείες Επιτροπές Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών των Περιφερειών της χώρας και έχουν αναγείρει σε αυτά αυθαίρετο κτίσμα, αλλά και σε αυτούς που τα νέμονται, νόμιμα να υπαχθούν μετά από αίτηση που θα υποβάλλουν, μαζί με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 11 του παρόντος δικαιολογητικά, στις διατάξεις του παρόντος νόμου, και δη εντός προθεσμίας πέντε (5) μηνών, η οποία άρχεται είτε από την έκδοση του τίτλου κυριότητας από τον Περιφερειάρχη είτε από την δημοσίευση της απόφασης της Επιτροπής Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών είτε της πράξης κύρωσης διανομής που προβλέπεται σε υπουργική απόφαση, η οποία εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση των διατάξεων της παρ. 1 του άρθρου 26 του ν. 2732/1999 (Α' 154) και της παρ. 5 του άρθρου 11 του ν. 3147/2003. Επίσης προβλέπεται στις περιπτώσεις αυτές ότι το ενιαίο ειδικό πρόστιμο θα καταβάλλεται εφάπαξ εντός τριών (3) μηνών από την υποβολή της αίτησης, καθώς και ότι η προθεσμία για την κατεδάφιση αυθαίρετου κτίσματος και η επιβολή του προστίμου ανέγερσης και διατηρήσεως μη δηλουμένων κατασκευών και χρήσεων που προβλέπει το άρθρο 26 θα αναστέλλεται για αυθαίρεσις αυτές έως ότου εκδοθεί ο τίτλος κυριότητας από τον Περιφερειάρχη ή η απόφαση της Επιτροπής Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών. Επίσης προβλέπεται ότι οι ως άνω ρυθμίσεις ισχύουν και ως προς ακίνητα που βρίσκονται ή θα περιέλθουν στην κυριότητα του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 3986/2011.

Σχετικά δε με τα ακίνητα κυριότητας της ανώνυμης εταιρίας του Ταμείου, ήτοι ως προς τα ακίνητα που περιέρχονται στην κυριότητα του Ταμείου σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 2 του ν. 3986/2011, ορίζεται ότι οι προθεσμίες υποβολής των δικαιολογητικών συμπληρώνονται μετά παρέλευση εννέα (9) μηνών αντίστοιχα από την καταχώριση της απόφασης του Δ.Σ. του Ταμείου στα βιβλία μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου της περιφέρειας του ακινήτου ή στο οικείο κτηματολογικό γραφείο, όπου αυτό λειτουργεί, σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 2 του ν. 3986/2011.

Άρθρο 16

Στο άρθρο αυτό προβλέπονται ειδικότερες ρυθμίσεις σχετικά με την υπαγωγή στο νόμο αυτό των ακινήτων,

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 και 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 2 του παρόντος και ειδικότερα:

α) Κατασκευών και εγκαταστάσεων που βρίσκονται σε περιοχές που έχουν χαρακτηριστεί αναπτυσσόμενες πυρήνες μαζικού τουρισμού, εντός ευρύτερων αναπτυσσόμενων περιοχών με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικού τουρισμού, καθώς και σε υφιστάμενα χιονοδρομικά κέντρα των περιοχών του άρθρου 4 παράγραφοι Β2 και Β3 του παραπάνω Ειδικού Πλαισίου περιοχές που έχουν αναγνωρισθεί από τον Ε.Ο.Τ. ως χιονοδρομικά κέντρα, υπό την ρητή προϋπόθεση όμως ότι ανεγέρθηκαν ή εγκαταστάθηκαν από φορείς του Δημοσίου, των Ο.Τ.Α., καθώς και από αθλητικούς και ορειβατικούς συλλόγους μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα.

β) Κατασκευών και εγκαταστάσεων Χιονοδρομικών και Ορεινών καταφυγίων δημοσίου ενδιαφέροντος που έχουν εκτελεστεί μετά από έγκριση χρηματοδότησης από δημόσια αρχή και έγκριση του Ε.Ο.Τ. Επίσης παρέχεται η δυνατότητα μετά την περαίωση της υπαγωγής να επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης της αυθαίρετης κατασκευής εφόσον πρόκειται για εγκαταστάσεις κοινωφελούς χαρακτήρα μετά από αίτημα του αρμοδίου Δημοσίου Φορέα ή του αρμοδίου Ο.Τ.Α..

γ) Κατασκευών και εγκαταστάσεων Αστεροσκοπειών και συνοδών εγκαταστάσεων αυτών που ανήκουν στο Δημόσιο ή σε Εκπαιδευτικά Ιδρύματα δημοσίου χαρακτήρα.

δ) Λιμενικών εγκαταστάσεων και κτιρίων εντός χερσαίας ζώνης λιμένα που ανήκουν σε δημόσια αρχή, καθώς και

ε) κατασκευές και εγκαταστάσεις καθ' υπέρβαση νομίμου άδειας σε εγκεκριμένους χώρους οργανωμένης υπαίθριας δασικής αναψυχής οι οποίες κατασκευάστηκαν από Ο.Τ.Α ή άλλη δημόσια αρχή χωρίς την έγκριση της αρμόδιας για την έκταση δασικής υπηρεσίας.

Τέλος ορίζεται ρητά ότι η υπαγωγή στον παρόντα νόμο όλων των παραπάνω κατασκευών δεν απαλλάσσει την υποχρέωση του Δημοσίου και των ως άνω οργανισμών και εταιρειών για την έκδοση πιστοποιητικού ταυτότητας κτιρίου κατά τις διατάξεις του ν. 3843/2010. Η μελέτη στατικής επάρκειας όπου απαιτείται κατά τις κείμενες διατάξεις, εκπονείται υποχρεωτικώς πριν την έκ-

δοση πιστοποιητικού ταυτότητας κτιρίου κατά τις διατάξεις του ν. 3843/2010.

Άρθρο 17

Στο άρθρο αυτό προβλέπεται διαφοροποίηση των προστίμων για ευπαθείς κοινωνικές ομάδες δυνάμει κοινωνικών κριτηρίων σε σχέση με την κύρια κατοικία αυτών .

Ειδικότερα:

Με την παράγραφο 1 προβλέπεται ότι άτομα με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω, καθώς και πρόσωπα που επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με τις παραπάνω ιδιότητες, για την υπαγωγή στο άρθρο 8 του παρόντος καταβάλουν 15% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον και τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων, καθώς και τον τίτλο ιδιοκτησίας του ακινήτου, στο οποίο βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση. Το ποσοστό της αναπηρίας πιστοποιείται από βεβαίωση / γνωμάτευση, που έχει εκδοθεί από αρμόδια δημόσια αρχή.

Με την παράγραφο 2 προβλέπεται ότι άτομα με Ειδικές Ανάγκες (Α.με.Ε.Α.), με ποσοστό αναπηρίας 67% και άνω, καθώς και πρόσωπα που επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με τις παραπάνω ιδιότητες, με ατομικό εισόδημα έως 12.000 ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως 18.000 ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 8 του παρόντος της κύριας κατοικίας τους καταβάλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων, καθώς και τον τίτλο ιδιοκτησίας του ακινήτου, στο οποίο βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση. Το ποσοστό της αναπηρίας πιστοποιείται από βεβαίωση / γνωμάτευση, που έχει εκδοθεί από αρμόδια δημόσια αρχή.

Με την παράγραφο 3 προβλέπεται ότι παλιννοστούντες ομογενείς, οι οποίοι έχουν εγγραφεί στα Μητρώα ή τα δημοτολόγια δήμου ή κοινότητας, για την υπαγωγή στο άρθρο 8 του παρόντος της κύριας κατοικίας τους καταβάλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά, που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων, καθώς και τον τίτλο ιδιοκτησίας του ακινήτου, στο οποίο βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση. Περαιτέρω, ως ίσχυε και με τις προγενέστερες διατάξεις περί αυθαίρετων ότι οι ρυθμίσεις του ανωτέρω εδαφίου εφαρμόζονται και για τους Έλληνες πολίτες μουςουλμάνους που έχουν εγκατασταθεί στη Θράκη.

Πέραν της ανωτέρω ρυθμίσεως, με την παράγραφο 4 προβλέπεται ότι τέκνα των προσώπων του πρώτου εδαφίου της παράγραφο 3 του παρόντος άρθρου, για την υπαγωγή στο άρθρο 8 του παρόντος της κύριας κατοικίας τους καταβάλουν ποσοστό 50% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα του παρόντος, και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά, που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Επίσης προβλέπεται ότι δύναται κατά τα λοιπά να εφαρμόζεται η διαδικασία του προσυμφώνου της παράγραφο 2 του άρθρου 5 του παρόντος και δη σε περιπτώσεις ελλείψεως τίτλων ιδιοκτησίας.

Με την παράγραφο 5 αντίστοιχα προβλέπεται ότι πολύτεκνοι, για την υπαγωγή στο άρθρο 8 του παρόντος

της κύριας κατοικίας τους καταβάλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των οριζόμενων προϋποθέσεων. Παρέχεται επίσης η δυνατότητα στους πολυτέκνους να υπαγάγουν άρθρο 8 του παρόντος και την δευτερεύουσα κατοικία τους υπό την προϋπόθεση όμως ότι η επιφάνεια αυτής δεν είναι μεγαλύτερη από 80 τ.μ. καταβάλλοντας ποσοστό 50% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των οριζόμενων προϋποθέσεων.

Με την παράγραφο 6, προβλέπεται ότι τρίτεκνοι, με ατομικό εισόδημα έως 25.000 ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως 40.000 ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 8 του παρόντος της κύριας κατοικίας τους καταβάλουν ποσοστό 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των οριζόμενων προϋποθέσεων.

Με την παράγραφο 7, τέλος, προβλέπεται δυνατότητα υπαγωγής στο άρθρο 8 του παρόντος νόμου της κύριας κατοικίας των μακροχρόνια ανέργων και δη πλέον των δύο ετών με μειωμένο ποσοστό του ενιαίου ειδικού προστίμου και δη προβλέπεται ότι θα καταβάλλουν το 70% αυτών.

Άρθρο 18

Στο άρθρο αυτό ορίζεται με σαφήνεια και πληρότητα, για να αποφευχθούν ασάφειες και παρερμηνείες, ο τρόπος υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου, και δη τα ειδικότερα στοιχεία και οι ειδικοί συντελεστές τα οποία λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό του, στα οποία εκτός των άλλων περιλαμβάνεται η κατηγορία το είδος και ο χρόνος κατασκευής του αυθαιρέτου, οι επιτρεπόμενοι όροι και περιορισμοί δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου, σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου το μέρος των επιτρεπόμενων μεγεθών, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας εκάστου συγκυρίου.

Ειδικότερα:

Με την παράγραφο 1 προβλέπεται ότι για την υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής ή χρήσης στην παρούσα ρύθμιση καταβάλλεται ενιαίο ειδικό πρόστιμο, το οποίο υπολογίζεται με βάση το εμβαδόν της επί την τιμή ζώνης, που ίσχυε στην περιοχή του ακινήτου, ανεξαρτήτως της χρήσης αυτού, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, που ίσχυε την ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 4014/2011 (21.9.2011) επί το συντελεστή 15% και επί τους συντελεστές τετραγωνιδίων, που ορίζονται στον πίνακα του παραρτήματος του παρόντος, όπου απαιτούνται, ανάλογα με την κατηγορία και το είδος του αυθαιρέτου, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 9 του παρόντος (τετραγωνικά μέτρα Χ 15% Χ τιμή ζώνης Χ συντελεστές τετραγωνιδίων).

Με την παράγραφο 2 καθορίζεται ότι για τον υπολογισμό των ανωτέρω συντελεστών τετραγωνιδίων, τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου και σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου με το μέρος των επιτρεπόμενων μεγεθών που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας εκά-

στου συγκυρίου.

Με την παράγραφο 3 καθορίζεται ότι για τον υπολογισμό του προστίμου ομαδοποιούνται οι αυθαιρέσεις της ίδιας κατηγορίας και είδους κατασκευής ή χρήσης που ορίζεται στον πίνακα του παραρτήματος του παρόντος και προστίθενται τα εμβαδά όλων των δηλούμενων εμβαδών της αυτής κατηγορίας και είδους ανά φύλλο καταγραφής.

Με την παράγραφο 4 προβλέπεται ότι για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, που αποδεδειγμένα προϋφίστανται της 1.1.1983, καταβάλλεται ποσοστό 15% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος. Για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, που αποδεδειγμένα υφίστανται το χρονικό διάστημα από 1.1.1983 έως 31.12.2003, καταβάλλεται ποσοστό 80% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

Με την παράγραφο 5 προβλέπεται ότι για τις παραβάσεις, οι οποίες δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1 έως και 12 του πίνακα του Παραρτήματος του παρόντος και δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου (τ.μ.), καταβάλλεται παράβολο 500 ευρώ και το ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με ειδικό προϋπολογισμό κατά το Παράρτημα. Προϋπολογισμός έως και 15.000 ευρώ θεωρείται μία (1) παράβαση για την οποία καταβάλλεται πρόστιμο 500 ευρώ. Ο αριθμός των παραβάσεων προκύπτει από το πηλίκο του συνολικού προϋπολογισμού δια του ποσού των 15.000 ευρώ, στρογγυλοποιούμενο προς τα άνω. Ο συνολικός αριθμός των παραβάσεων του ακινήτου σημειώνεται στο τετραγωνίδιο 13 του πίνακα του Παραρτήματος. Στον ανωτέρω τρόπο υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου υπάγονται επίσης αυθαίρετοι ημιυπαίθριοι χώροι, στέγαστρα, κιόσκια, που δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις της κατηγορίας 5 του άρθρου 19 του παρόντος.

Τέλος με την παράγραφο 6 προβλέπεται ότι για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου για όλους τους χώρους σε υπόγειες στάθμες, εσωτερικούς εξώστες (πατάρια) και σοφίτες, όπως ορίζονται στο άρθρο 2 του ν. 4067/2012 (Α' 79), εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής 50%.

Άρθρο 19

Στο άρθρο αυτό ρυθμίζονται ειδικές περιπτώσεις υπολογισμού προστίμου για τις οποίες είχαν δημιουργηθεί αμφιβολίες ως προς την ερμηνεία και την εφαρμογή διατάξεων στο παρελθόν.

Ειδικότερα:

Με την παράγραφο 1 προβλέπεται ότι σε περιπτώσεις υπέρβασης ύψους νομίμως υφιστάμενων κτιρίων ή τμημάτων τους, στις οποίες δεν συντρέχει υπέρβαση δόμησης, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται χωρίς να πολλαπλασιάζεται ο συντελεστής δόμησης (5α, β, γ, δ) του Παραρτήματος αλλά ο συντελεστής 0,20 για υπερβάσεις αυτών έως 20% του επιτρεπόμενου ύψους και συντελεστής 0,40 για υπερβάσεις μεγαλύτερες του 20% του επιτρεπόμενου ύψους.

Με την παράγραφο 2 ορίζεται με σαφήνεια ότι για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου που αφορά στην υπέρβαση ύψους, στην περίπτωση οικοδομής με οικοδομική άδεια, δεν προσμετράται το πρόσθετο ύψος αυτής, που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις που έ-

χουν εκτελεστεί σε αυτόν. Το ειδικό πρόστιμο για το ύψος, που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις, υπολογίζεται σύμφωνα με την παράγραφο 6 του προηγούμενου άρθρου. Ο παραπάνω όμως τρόπος υπολογισμού δεν εφαρμόζεται για τις αυθαίρετες κατασκευές του άρθρου 13.

Με την παράγραφο 3 επαναδιατυπώνεται προϊσχύουσα διάταξη σύμφωνα με την οποία για κύρια και μοναδική κατοικία, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικόπεδου, στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες, και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000), καταβάλλεται ποσοστό 40% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος. Θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες, εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά τριάντα (30) τ.μ. για μέχρι δύο τέκνα και κατά είκοσι (20) τ.μ. για πάνω από δύο τέκνα, τα οποία βαρύνουν τον υπόχρεο ή τον άλλο σύζυγο. Οι παραπάνω περιορισμοί ισχύουν και για την κύρια και μοναδική κατοικία. Η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας για την εφαρμογή του άρθρου 17 του παρόντος πληρούται εφόσον για τις στεγαστικές ανάγκες των ανωτέρω προς το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά δεκαπέντε (15) τ.μ. για κάθε τέκνο.

Με την παράγραφο 4 προβλέπεται ότι στην περίπτωση συγκυριότητας του ακινήτου, στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση, οι συντελεστές μειώσεως του προστίμου λαμβάνονται υπόψη για όποιον από τους συγκυρίους πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις, υποβάλλοντας διαφορετικά φύλλα καταγραφής για την επιφάνεια που αντιστοιχεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας.

Τέλος, με την παράγραφο 5 καθορίζεται ότι για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης από κύρια σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, στις περιπτώσεις όπου επέρχεται ταυτόχρονα αύξηση του συντελεστή δόμησης, όπως συμβαίνει σε περιπτώσεις αυθαίρετης αλλαγής χρήσης από κατάστημα σε κατοικία σε εκτός σχεδίου, αυθαίρετης αλλαγής χρήσης από βιομηχανία για την οποία εκδόθηκε άδεια κατά παρέκκλιση σε εκτός σχεδίου περιοχή σε κατοικία και άλλα, εκτός των τυχόν υπολοίπων συντελεστών (όπως εκτός σχεδίου, παλαιότητας), υπολογίζεται ο συντελεστής αλλαγής χρήσης κατά το Παράρτημα Α για την επιπλέον της επιτρεπόμενης για τη νέα χρήση επιφάνεια. Επίσης προβλέπεται στις διατάξεις του παρόντος ότι για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης από βοηθητική χρήση σε κύρια, εντός του νομίμου περιγράμματος κτιρίου που έχουν πραγματοποιηθεί χωρίς την έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας υπολογίζεται η υπέρβαση του συντελεστή δόμησης που προέκυψε λόγω της αυθαίρετης αλλαγής και δεν υπολογίζεται ο ειδικός συντελεστής αλλαγής χρήσης κατά το Παράρτημα Α του παρόντος.

Άρθρο 20

Στο άρθρο αυτό ορίζονται οι περιπτώσεις όπου ήδη καταβληθέντα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης, καθώς και καταβληθέντα ποσά ειδικών προστίμων διατήρησης, συμψηφίζονται με το ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου και ορίζεται επίσης και ο τρόπος συμψηφισμού αυτών.

Ειδικότερα:

Με την παράγραφο 1 ορίζεται ότι καταβληθέντα ποσά προστίμων ανέγερσης και διατήρησης, καθώς και καταβληθέντα ποσά ειδικών προστίμων διατήρησης, συμψηφίζονται με το ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου. Προβλέπεται επίσης ρητά ότι τα καταβληθέντα ποσά αφαιρούνται από την τελευταία δόση και τις αμέσως προηγούμενες χρονικά έως ότου ολοκληρωθεί ο συμψηφισμός. Σε περίπτωση που μετά τον ως άνω υπολογισμό, προκύπτει ότι τα ήδη καταβληθέντα ποσά υπερβαίνουν το ποσό του προστίμου αυτά, με βάση τις διατάξεις του παρόντος, δεν αναζητούνται.

Με την παράγραφο 2 προβλέπεται ότι για αυθαίρετη κατασκευή ή η αυθαίρετη χρήση που αφορά κτίριο, που χρησιμοποιείται και λειτουργεί ως βιομηχανική, βιοτεχνική εγκατάσταση, ξενοδοχείο, τουριστικό κατάλυμα, αποθήκη ή άλλη παραγωγική μονάδα, εφόσον έχει υπαχθεί σε ειδικές διατάξεις που επιτρέπουν τη λειτουργία του μετά την καταβολή προστίμου ή άλλου τέλους ή εισφοράς, το παραπάνω ειδικό πρόστιμο διατήρησης καταβάλλεται μειωμένο κατά το ποσό του προστίμου ή τέλους ή εισφοράς, που έχει καταβληθεί, σε εφαρμογή των παραπάνω διατάξεων.

Με την παράγραφο 3 εισάγεται καινοτόμος ειδική διάταξη σχετικά με τα ποσά που καταβάλλονται, από την έναρξη εφαρμογής του παρόντος, για αμοιβές υπηρεσιών, εργασίες και υλικά για την ενεργειακή αναβάθμιση των κτιρίων, καθώς και για την στατική επάρκεια αυτών προ του έτους 2003 και δη επί κατασκευών που υπάγονται στον παρόντα νόμο. Στόχος δε της διατάξεως είναι η καταβολή των προστίμων εμμέσως στην πραγματική οικονομία και η προσδοκώμενη αύξηση των εσόδων του κράτους. Με την προτεινόμενη διάταξη τα ανωτέρω ποσά συμψηφίζονται με τα ποσά του ειδικού προστίμου που προβλέπονται στον παρόντα νόμο έως ποσοστό 50% του προβλεπόμενου του ειδικού προστίμου.

Προβλέπεται δε ότι με Υπουργική Απόφαση του Αρμοδίου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος, καθώς και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά που υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα για την απόδειξη των ποσών που καταβλήθηκαν.

Άρθρο 21

Στο άρθρο αυτό ορίζονται οι προθεσμίες καταβολής του Ενιαίου Ειδικού Πρόστιμου. Ειδικότερα καθορίζεται ότι για την εφαρμογή του παρόντος, ως ημερομηνία υπαγωγής νοείται η ημερομηνία καταβολής του σχετικού παραβόλου, όπως αυτή εμφανίζεται, δια της ηλεκτρονικής διαδικασίας, στο πληροφοριακό σύστημα.

Επίσης, καθορίζονται οι προθεσμίες εντός των οποίων καταβάλλεται το ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου, η δυνατότητα καταβολής αυτού τόσο με μηνιαίες δόσεις όσο και με εξαμηνιαίες δόσεις, καθώς και ευεργετικές

διατάξεις με βάση τον χρόνο υπαγωγής αλλά και η επιβολή προστίμου σε περίπτωση μη εμπρόθεσμης καταβολής. Τέλος προβλέπεται ότι με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται η διαδικασία κατάθεσης και απόδοσης του ειδικού προστίμου, καθώς και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

Άρθρο 22

Στο άρθρο αυτό προβλέπεται η τιμή ζώνης που λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου ή της αξίας των παραβάσεων στις περιπτώσεις που δεν έχει καθορισθεί αυτή από το σύστημα των αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών στην περιοχή του ακινήτου και ειδικότερα ορίζεται ότι στις περιπτώσεις αυτές λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στο Δήμο και εάν αυτή δεν έχει καθοριστεί σε αυτόν η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην περιφερειακή ενότητα, υπό τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στις κατ' ιδίαν παραγράφους του άρθρου αυτού.

Τέλος προβλέπεται ότι με κοινή υπουργική απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Οικονομικών δύναται να εφαρμόζονται, με ειδική αναφορά στο πληροφοριακό σύστημα, οι τιμές ζώνης για όλη την επικράτεια για το σύνολο των υπαγωγών.

Άρθρο 23

Με το άρθρο αυτό ρυθμίζονται με ειδικό τρόπο συγκεκριμένες περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων οι οποίες υπάγονται στον παρόντα νόμο. Στόχος των διατάξεων είναι η αποφυγή αποσπασματικών ερμηνειών της διοίκησης μέσω των οποίων είχαν υποβληθεί πληθώρα ερωτημάτων και υπομνημάτων προς το αρμόδιο Υπουργείο.

Ειδικότερα:

Με την παράγραφο 1, καθορίζεται ότι στην περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων για τις οποίες δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης, με βάση την κείμενη νομοθεσία, εφόσον καταβληθεί το παράβολο της παραγράφου 10 του άρθρου 11 και εκδοθεί η σχετική οικοδομική άδεια εντός τριών (3) ετών ή άδεια κατεδάφισης εντός έξι (6) μηνών από την καταβολή του, δεν οφείλουν άλλο πρόστιμο. Επίσης ορίζεται επιπλέον ότι σε περίπτωση παρέλευσης απράκτου του χρονικού διαστήματος των τριών (3) ετών για λόγους που οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος εφαρμόζονται οι διατάξεις περί αυθαιρέτων. Δεν συνυπολογίζεται στο χρονικό διάστημα των τριών (3) ετών ο χρόνος καθυστέρησης έκδοσης της οικοδομικής άδειας μόνον εφόσον προκύπτουν λόγοι που δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος, όπως π.χ. η αλλαγή των όρων δόμησης. Επίσης ορίζονται όλως αυστηρές προϋποθέσεις υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος άρθρου και των κτιρίων για τα οποία προγενέστερα είχε δοθεί άδεια λειτουργίας ή είχαν εκδοθεί άλλες διοικητικές πράξεις και στη συνέχεια κρίθηκαν αυθαίρετα. Σε περίπτωση παρέλευσης απράκτου του χρονικού διαστήματος των τριών (3) ετών, η οποία οφείλεται αποκλειστικά σε λόγους μεταβολής του πολεοδομικού καθεστώτος με συνέπεια την αδυναμία έκδοσης της οικοδομικής άδειας νομιμοποίησης, επιτρέπεται η τροποποίηση των στοιχείων της δήλωσης κατά

τις διατάξεις του παρόντος προκειμένου να υπαχθεί στο άρθρο 8 του παρόντος. Για τις αυθαίρετες κατασκευές της παραγράφου αυτής, μετά τη διόρθωση δεν εφαρμόζονται τα οριζόμενα στην παράγραφο 5 του άρθρου 25 του παρόντος περί εκπτώσεως και μειώσεων του ειδικού προστίμου. Τέλος προβλέπεται ότι η διαδικασία του παρόντος άρθρου εφαρμόζεται και σε κατασκευές, εγκαταστάσεις στρατηγικών επενδύσεων, με την προϋπόθεση ότι έχει υποβληθεί αίτηση ένταξης του στις διατάξεις περί επενδύσεων και καθορίζεται η διαδικασία υπαγωγής τους.

Με την παράγραφο 2 καθορίζεται ότι για τις ανωτέρω περιπτώσεις (της παραγράφου 1) η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων, μπορεί να πραγματοποιηθεί προ της υποχρέωσης έκδοσης της σχετικής οικοδομικής άδειας με την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου, υπό την προϋπόθεση να αναλάβει ο νέος κύριος την υποχρέωση αυτή, με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Με την παράγραφο 3 προβλέπεται ότι στην περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων προ 28.7.2011, για τις οποίες έχει εκδοθεί με βάση την κείμενη νομοθεσία προ της ισχύος του παρόντος οικοδομική άδεια νομιμοποίησης, αν καταβληθεί το παράβολο της παραγράφου 10 του άρθρου 11 και υποβληθούν στο πληροφοριακό σύστημα τα στοιχεία νομιμότητας, δεν οφείλεται άλλο πρόστιμο και εφαρμόζεται η διαδικασία διαγραφής ανείσπρακτων βεβαιωθέντων προστίμων, κατά τις διατάξεις του παρόντος.

Με την παράγραφο 4, αντίστοιχα ρυθμίζεται ότι αυθαίρετες κατασκευές, που έχουν κατεδαφιστεί πριν την 28.7.2011, για τις οποίες έχουν βεβαιωθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης στην αρμόδια φορολογική αρχή, υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος με την καταβολή παραβόλου ποσού 500 ευρώ. Για την υπαγωγή υποβάλλεται αίτηση, τεχνική έκθεση Μηχανικού και αποδεικτικά στοιχεία για την κατεδάφιση και δεν απαιτούνται πρόσθετα στοιχεία και σχέδια. Η διαγραφή των προστίμων πραγματοποιείται, αντίστοιχα, κατά τις διατάξεις του άρθρου 9 παράγραφος 3.

Με την παράγραφο 5, προβλέπεται ότι στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται, αυθαίρετες κατασκευές και εγκαταστάσεις κεραιών πάνω από την απόληξη κλιμακωσίου και φρέατος ανελκυστήρα, εφόσον διαθέτουν άδεια κατασκευής από την Εθνική Επιτροπή Τηλεπικοινωνιών και Ταχυδρομείων και γνωμοδότηση της Ελληνικής Επιτροπής Ατομικής Ενέργειας επί της μελέτης εκπεμπόμενης ακτινοβολίας ή θεωρούνται ότι λειτουργούν νόμιμα, σύμφωνα με τη νομοθεσία. Επίσης, αποσαφηνίζεται ότι στη περίπτωση αυτή επιτρέπονται και οι αναβαθμίσεις ή τροποποιήσεις των κατασκευών με την προϋπόθεση ότι δεν επέρχεται ουδεμία μεταβολή των δομικών κατασκευών. Οι κατασκευές αυτές μετά την υπαγωγή τους στη ρύθμιση του παρόντος νόμου, μπορούν να αναβαθμίζονται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

Με την παράγραφο 6 καθορίζεται, ως ίσχυε και με τις προγενέστερες διατάξεις, ότι σε κάθε περίπτωση στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται και κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με άδεια, που εκδόθηκε νομίμως από αρμόδια αρχή και η οποία μεταγενέστερα ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε για οποιονδήποτε λόγο, εκτός εάν η ανάκληση ή η ακύρωση οφείλεται σε υποβολή αναληθών στοιχείων ή σε ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας κατάστασης κατά την έκδοσή τους. Για την υπαγωγή

των εν λόγω κτισμάτων στις διατάξεις του παρόντος απαιτείται η καταβολή, για κάθε ιδιοκτησία, του παράβολου της παραγράφου 10 του άρθρου 11. Τα κτίσματα αυτά απαλλάσσονται από την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου.

Με την παράγραφο 7 καθορίζεται με σαφήνεια ότι στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με άδεια που εκδόθηκε νομίμως από αρμόδια αρχή και που μεταγενέστερα ανακλήθηκε, λόγω υποβολής αναληθών στοιχείων ή ανακριβούς αποτύπωσης της υπάρχουσας κατάστασης. Καταγράφεται με σαφήνεια δε ότι για τα κτίσματα αυτά υποβάλλονται όλα τα δικαιολογητικά του άρθρου 11, καθώς και ότι καταβάλλεται το σχετικό παράβολο και το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος. Επίσης προβλέπεται ρητά ότι εξαιρούνται της υπαγωγής κτίσματα που κρίθηκαν αυθαίρετα με αμετάκλητη απόφαση του αρμοδίου Δικαστηρίου και δεν αποπερατώθηκαν ή δεν λειτούργησαν έως την 28.7.2011.

Με την παράγραφο 8, ορίζεται ότι στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται και λιθόκτιστα κτίσματα, τα οποία κατά το χρόνο κατασκευής τους βρίσκονταν εκτός αιγιαλού, σύμφωνα με παλαιότερη χάραξη του, με βάση τα στοιχεία της αρμόδιας Κτηματικής Υπηρεσίας, εφόσον έχουν κατασκευαστεί πριν την έναρξη ισχύος του ν. 1337/1983.

Με την παράγραφο 9, ορίζεται ότι η διαφορετική διαρρύθμιση διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, η οποία κατά τις διατάξεις του παρόντος έλαβε χώρα προ της 28.7.2011 δεν συνιστά αυθαίρετη κατασκευή και απαλλάσσεται της υποχρέωσης υπαγωγής στη ρύθμιση του παρόντος νόμου.

Με την παράγραφο 10, προβλέπεται ότι η διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου, όπως π.χ. η διαφοροποίηση των στοιχείων οριζοντίων ιδιοκτησιών όπως περιγράφονται στις οικείες συμβολαιογραφικές πράξεις από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, αν έχει επιφέρει τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων, υπάγεται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης του ορόφου. Ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ το ποσό των 500 ευρώ και δεν καταβάλλεται παράβολο.

Με την παράγραφο 11, προβλέπεται ότι η διαφορετική χωροθέτηση των υποχρεωτικά προβλεπόμενων, από την οικοδομική άδεια, θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων από αυτήν που προβλέπεται στα σχέδια της συμβολαιογραφικής δήλωσης του ν. 1221/1981, υπάγεται στην παράγραφο 6 του άρθρου 18 του παρόντος και υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης των υφισταμένων θέσεων στάθμευσης και ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ, εντός της προθεσμίας της πρώτης δόσης, το ποσό των 500 ευρώ χωρίς να καταβάλλεται παράβολο.

Με την παράγραφο 12, καθορίζεται ότι στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές τουριστικών εγκαταστάσεων, κατά παρέκκλιση των όρων δόμησης και των χρήσεων γης που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής τους, υπό την προϋπόθεση ότι για τις κατασκευές αυτές έχει εκδοθεί, μετά την καταβολή σχετικού προστίμου, σήμα λειτουργίας από τον Ε.Ο.Τ., καθώς και ότι λειτουργούσαν νομίμως μέχρι την 28.7.2011. Στόχος της διατάξεως αυτής είναι η ομογενο-

ποίηση των σχετικών διατάξεων ώστε να μην υφίσταται ανασφάλεια δικαίου, αφού η διοίκηση θεωρούσε αυτές τις κατασκευές νόμιμες κατ' αρχήν, ωστόσο με τις προγενέστερες διατάξεις δεν είχε αποσαφηνιστεί ότι παράλληλα δύνανται να υπαχθούν και στις ρυθμίσεις του παρόντος.

Με την παράγραφο 13, προβλέπεται ως ειδικός κανόνας ότι αυθαίρετες κατασκευές σταυλικών εγκαταστάσεων και συνοδών κτιρίων προσωρινής διαμονής σε δημόσιες εκτάσεις εκμεταλλευόμενες 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. Με την προτεινόμενη διάταξη θεραπεύεται ένα χρόνιο πρόβλημα έλλειψης αδειοδότησης των εγκαταστάσεων αυτών και καλύπτεται η αναγκαιότητα καταγραφής όλων των σχετικών κτισμάτων προς όφελος της διοίκησης.

Για την υπαγωγή προβλέπονται συγκεκριμένα δικαιολογητικά και ειδικότερα:

α) Αίτηση.

β) Αντίγραφο της Ενιαίας Αίτησης Ενίσχυσης, με τα αντίστοιχα αποσπάσματα χάρτη, όπου θα αποτυπώνονται από τον μηχανικό το σημεία των σταυλικών εγκαταστάσεων.

γ) Τεχνική έκθεση μηχανικού, όπου δηλώνεται ότι οι επιφάνειες του κτίσματος ή των κτισμάτων προσωρινής διαμονής δεν υπερβαίνουν συνολικά τα 35 τ.μ., καθώς και ο τρόπος κατασκευής αυτών και των σταυλικών εγκαταστάσεων.

δ) Παράβολο υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου ύψους 300.

Με την παράγραφο 14, προβλέπεται ότι στις διατάξεις του παρόντος νόμου, υπάγονται υπερβάσεις δόμησης, κάλυψης και ύψους μέχρι ποσοστού 20% των επιτρεπόμενων κατασκευών επί κτιρίου για το οποίο εκδόθηκε νόμιμη άδεια και οι εργασίες αποπεράτωσης ολοκληρώθηκαν στο σύνολό τους μετά την 28.7.2011, υπό την προϋπόθεση ότι εργασίες κατασκευής του φέροντος οργανισμού πραγματοποιήθηκαν προς της 28.7.2011 και η θεώρηση για την έναρξη των εργασιών, από την Αστυνομική Αρχή, έλαβε χώρα προ της 28.7.2011. Κατά τον έλεγχο από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης για την ολοκλήρωση των εργασιών και τη σύνδεση του κτιρίου ή τμήματος αυτού μετά δίκτυα κοινής ωφέλειας, προσκομίζεται αντίγραφο της βεβαίωσης υπαγωγής και γίνεται έλεγχος και ταυτοποίηση των στοιχείων υπαγωγής. Με την προτεινόμενη διάταξη θεραπεύονται ζητήματα τεχνικών αστοχιών που πραγματοποιήθηκαν στο στάδιο υλοποίησης του φέροντος οργανισμού της κατασκευής με άδεια που εκδόθηκε προ της 28.7.2011 και προ της έναρξης του ν. 4030/2011 (προβλέφθηκε ειδικός έλεγχος των κατασκευών από ελεγκτές δόμησης σε όλα τα στάδια) και οι οποίες δεν καταλαμβάνονταν από τις προγενέστερες διατάξεις με σαφήνεια. Για τις συγκεκριμένες παραβάσεις προβλέπεται ειδικό περιοριστικό όριο.

Επίσης, ρητά αναφέρεται ότι σε κάθε περίπτωση η έναρξη των οικοδομικών εργασιών του φέροντος οργανισμού πριν την 28.7.2011 πιστοποιείται και αποδεικνύεται από σχετική αεροφωτογραφία.

Με την παράγραφο 15, προβλέπεται ότι στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται, μόνο με την καταβολή του σχετικού παραβόλου και χωρίς την καταβολή του ει-

δικού 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..

Με την παράγραφο 16 προβλέπεται ότι στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές, όπως ορίζονται στην παρ. 74 του άρθρου 2 και στο άρθρο 21 του ν. 4067/2012 (Α' 79), σε χώρους που έχουν παραχωρηθεί νομίμως, για συγκεκριμένη εμπορική εκμετάλλευση ή χρήση τραπεζοκαθισμάτων από φορείς του Δημοσίου και Ο.Τ.Α., κατά παρέκκλιση των διατάξεων της παραγράφου 1α του άρθρου 2 του παρόντος. Η σχετική διάταξη έχει ως στόχο να καταγραφεί και να αποκατασταθεί κάθε βλάβη πολεοδομικού και περιβαλλοντικού χαρακτήρα εντός χώρων που έχουν νομίμως αποδοθεί προς χρήση από την διοίκηση. Με την διάταξη προβλέπεται εξαιρετικά ειδικό χρονικό πλαίσιο αναστολής όλων των κυρώσεων, καθώς και η υποχρέωση απομάκρυνσης ή αποκατάστασης των συγκεκριμένων κατασκευών, με σεβασμό στο οικιστικό και περιβάλλον της περιοχής. Ειδικότερα προβλέπεται ότι σε κάθε περίπτωση, εξαιρετικά, η αναστολή των διατάξεων του παρόντος ισχύει μόνο για δύο (2) έτη από την ημερομηνία υπαγωγής. Αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας παραγράφου, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις Δ.Ο.Υ. ή εκκρεμείς υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται αντίστοιχα στις διατάξεις του παρόντος νόμου. Για την υπαγωγή πέραν των απαιτούμενων δικαιολογητικών υποβάλλονται το μισθωτήριο συμβόλαιο και οι εγκριτικές πράξεις παραχώρησης της χρήσης.

Περαιτέρω, καταγράφεται ότι μετά την παρέλευση της προθεσμίας αναστολής των δύο ετών, οι κατασκευές αυτές οφείλουν να προσαρμοστούν, σύμφωνα με τις διατάξεις της υπουργικής απόφασης του τελευταίου εδαφίου του άρθρου 21 του ν. 4067/2012 (Α' 79) ή σε διαφορετική περίπτωση να απομακρυνθούν.

Επίσης με σκοπό την μελλοντική αποφυγή αντίστοιχων αυθαίρετων κατασκευών προβλέπεται ότι για περιπτώσεις, εντός διοικητικών ορίων του κάθε Δήμου, σε περιοχές ή ζώνες οικοδομικών τετραγώνων στις οποίες υπάρχουν πλείονες επιχειρήσεις- μισθωτές κοινοχρήστων χώρων -, οι προσωρινές κατασκευές οφείλουν να αντιμετωπίζονται ενιαία ως προς τα μορφολογικά στοιχεία τους, το μέγεθος τους, τα υλικά κατασκευής και την αρμονική ένταξη τους στο χώρο, με ευθύνη του κάθε Δήμου. Με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και μετά από αίτηση εγκρίνεται από το Αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής πρότυπη Αρχιτεκτονική μελέτη, στην οποία περιγράφονται με σαφήνεια οι μορφολογικοί κανόνες, το είδος, το μέγεθος και τα χρησιμοποιούμενα υλικά. Η εγκριτική απόφαση δύναται να περιλαμβάνει τμήμα ή σύνολο εκτάσεως οικοδομικών τετραγώνων, που πρόκειται να εγκατασταθούν οι προσωρινές κατασκευές, καθώς και να περιλαμβάνει όλες τις απαιτούμενες υποχρεώσεις για την ελεύθερη διέλευση του κοινού και την ελεύθερη χρήση εγκαταστάσεων κοινωφελούς χαρακτήρα.

Τέλος ορίζεται ότι με υπουργική απόφαση του αρμοδίου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος.

Στην παράγραφο 17, ορίζεται ότι στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης αποκλειστικά κατοικίας κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 8 του παρόντος και με την επιφύλαξη του άρθρου 2 του παρόντος. Προβλέπεται δε ότι σε κάθε περίπτωση, εξαιρετικά, η αναστολή των διατάξεων του παρόντος ισχύει μόνο για δέκα (10) έτη από την ημερομηνία υπαγωγής. Επίσης προβλέπεται ότι υπάγονται αντίστοιχα στις διατάξεις του παρόντος νόμου οι αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας παραγράφου, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις Δ.Ο.Υ. ή εκκρεμείς υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί.

Μετά την ηλεκτρονική αποτύπωση και καταγραφή του δομημένου περιβάλλοντος κατά την 28.7.2011 προβλέπεται ότι με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής θα καθορισθούν ειδικοί όροι και περιορισμοί με στόχο την υλοποίηση του σχεδιασμού της κάθε περιοχής, σύμφωνα με τα στοιχεία και το πλήθος των αυθαιρέτων κατασκευών που έχουν θεσπιστεί κατά παρέκκλιση των χρήσεων γης. Ορίζεται δε ότι σε κάθε περίπτωση για την ισχύ της παρούσας παραγράφου και εφόσον τούτο απαιτηθεί η αναθεώρηση ή ολοκλήρωση του Πολεοδομικού σχεδιασμού θα πρέπει να ολοκληρωθεί εντός προθεσμίας 5 ετών από την καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής που προβλέπεται στον παρόντα νόμο.

Τέλος προβλέπεται η δυνατότητα με προεδρικό διάταγμα καθορισμού της διαδικασίας διατήρησης των συγκεκριμένων αυθαιρέτων κατασκευών και των επιτρεπόμενων οικοδομικών εργασιών, πέραν του χρόνου αναστολής κατά τις διατάξεις του παρόντος.

Στην παράγραφο 18, ορίζεται ότι στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης οι οποίες έχουν πραγματοποιηθεί σε εκτάσεις για τις οποίες δεν έχουν καθοριστεί ή αναθεωρηθεί καθοιονδήποτε τρόπο χρήσεις γης τα τελευταία 25 έτη, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 8 του παρόντος και με την επιφύλαξη του άρθρου 2 του παρόντος.

Ορίζεται όμως ότι σε κάθε περίπτωση, εξαιρετικά, η αναστολή των διατάξεων της παρούσας παραγράφου ισχύει μόνο για δέκα (10) έτη από την ημερομηνία υπαγωγής. Επίσης προβλέπεται ότι υπάγονται αντίστοιχα στις διατάξεις του παρόντος νόμου αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας παραγράφου, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις Δ.Ο.Υ. ή εκκρεμείς υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί.

Μετά την ηλεκτρονική αποτύπωση καταγραφή του δομημένου περιβάλλοντος κατά την 28.7.2011 προβλέπεται ότι με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής θα καθορισθούν ειδικοί όροι και περιορισμοί με στόχο την υλοποίηση του σχεδιασμού της κάθε περιοχής σύμφωνα με τα στοιχεία και το πλήθος των αυθαιρέτων κατασκευών που έχουν θεσπιστεί κατά παρέκκλιση των χρήσεων γης που έχουν θεσπιστεί.

Ορίζεται δε ότι σε κάθε περίπτωση για την ισχύ της παρούσας παραγράφου η αναθεώρηση ή ολοκλήρωση του Πολεοδομικού σχεδιασμού θα πρέπει να ολοκληρω-

θεί εντός προθεσμίας 5 ετών από την καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής που προβλέπεται στον παρόντα νόμο.

Τέλος προβλέπεται η δυνατότητα με προεδρικό διάταγμα καθορισμού της καθορίζεται η διαδικασία διατήρησης των συγκεκριμένων αυθαίρετων κατασκευών και των επιτρεπόμενων οικοδομικών εργασιών, πέραν του χρόνου αναστολής κατά τις διατάξεις του παρόντος.

Στην παράγραφο 19, ορίζεται ότι στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές, όπως ορίζονται στην παρ. 74 του άρθρου 2 και στο άρθρο 21 του ν. 4067/2012 (Α' 79), καθώς και εγκαταστάσεις της παρ. 2 του άρθρου 4 της κ.υ.α. 31722/4.11.2011, απαραίτητες για τη λειτουργία νόμιμης μονάδας Ιχθυοκαλλιέργειας, σε χώρους αρμοδιότητας της Κτηματικής Υπηρεσίας και μετά από έγκριση από την Γενική Δ/ση Δασών και Αγροτικών Υποθέσεων, τμήμα Γεωργικών Εκμεταλλεύσεων και Αλιείας της αρμόδιας Αποκεντρωμένης Διοίκησης και κατά παρέκκλιση των περιορισμών του άρθρου 2 του 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.

Ορίζεται δε ότι μετά την παρέλευση της προθεσμίας αναστολής των δύο ετών, οι κατασκευές αυτές οφείλουν να προσαρμοστούν, σύμφωνα με τις διατάξεις της υπουργικής απόφασης του τελευταίου εδαφίου του άρθρου 21 του ν. 4067/2012 (Α' 79) ή σε διαφορετική περίπτωση οφείλουν να απομακρυνθούν.

Τέλος προβλέπεται σχετικά με τις περιπτώσεις, εντός διοικητικών ορίων του κάθε Δήμου, προσωρινών κατασκευών ότι οφείλουν να 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 η οποία κοινοποιείται στην αρμόδια Λιμενική Αρχή και την Κτηματική Υπηρεσία του Δημοσίου και κατόπιν αίτησης εγκρίνεται από το Αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής πρότυπη Αρχιτεκτονική μελέτη στην οποία περιγράφονται με σαφήνεια οι μορφολογικοί κανόνες, το είδος, το μέγεθος και τα χρησιμοποιούμενα υλικά. Η ως άνω εγκριτική απόφαση δύναται να περιλαμβάνει τμήμα ή σύνολο που πρόκειται να εγκατασταθούν οι προσωρινές κατασκευές απαραίτητες για τη λειτουργία των μονάδων ιχθυοκαλλιέργειας, καθώς και όλες τις απαιτούμενες υποχρεώσεις για την ελεύθερη διέλευση του κοινού και την ελεύθερη χρήση εγκαταστάσεων κοινωφελούς χαρακτήρα.

Τέλος, ορίζεται ότι κάθε αναγκία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος θα καθορισθεί με απόφαση του αρμοδίου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Στην παράγραφο 20, προβλέπεται ότι στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται και αυθαίρετες κατασκευές αποκλειστικά πρώτης κατοικίας σε ακίνητα αρμοδιότητας της Κτηματικής Υπηρεσίας του Δημοσίου για τις οποίες έχει υποβληθεί αίτηση εξαγοράς κατά τις δια-

τάξεις του ν. 357/1976 και κατά παρέκκλιση των περιορισμών της διατάξεων του άρθρου 2 του παρόντος νόμου (δημόσιο κτήμα).

Ορίζεται δε ότι σε κάθε περίπτωση, εξαιρετικά, η αναστολή των διατάξεων του παρόντος ισχύει μόνο για δέκα (10) έτη από την ημερομηνία υπαγωγής. Οι αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας παραγράφου, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις Δ.Ο.Υ. ή εκκρεμείς υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται αντίστοιχα στις διατάξεις του παρόντος νόμου. Για την υπαγωγή τους πέραν των απαιτούμενων δικαιολογητικών υποβάλλονται και αντίγραφα της αιτήσεως προς την αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία του Δημοσίου.

Στην παράγραφο 21 του άρθρου αυτού ορίζεται ότι κατά παρέκκλιση της παρ. ιγ' του άρθρου 2 του παρόντος στις ρυθμίσεις του νόμου αυτού υπάγονται και οι αυθαίρετες κατασκευές σε παραμεθόριες περιοχές των περιφερειακών ενότητων Ξάνθης, Ροδόπης και Έβρου. Προβλέπεται δε ότι στις περιπτώσεις αυτές κατ' εξαίρεση η αναστολή των διατάξεων του παρόντος νόμου ισχύει μόνο για δύο (2) έτη από την ημερομηνία υπαγωγής. Αυθαίρετες κατασκευές της παραγράφου αυτής, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις Δ.Ο.Υ. ή εκκρεμείς υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται αντίστοιχα στις διατάξεις του παρόντος νόμου. Προκειμένου όμως όπως υπαχθούν στον παρόντα νόμο για τις ως άνω αυθαίρετες κατασκευές θα πρέπει να υποβληθούν και τα κάτωθι:

α) Έγγραφο βεβαίωση του αρμοδίου Ο.Τ.Α. σχετικά με την συναίνεση για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος και

β) θετική γνωμοδότηση του αρμοδίου φορέα διαχείρισης προστατευόμενης περιοχής.

Οι σχετικές κατασκευές αντιμετωπίζονται ενιαία ως προς τα μορφολογικά στοιχεία τους, το μέγεθος τους, τα υλικά κατασκευής και την αρμονική ένταξη τους στο χώρο, με ευθύνη του κάθε Δήμου. Με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και κατόπιν αίτησης εγκρίνεται από το Αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής πρότυπη Αρχιτεκτονική μελέτη στην οποία περιγράφονται με σαφήνεια οι μορφολογικοί κανόνες, το είδος, το μέγεθος και τα χρησιμοποιούμενα υλικά. Η εγκριτική απόφαση περιλαμβάνει τμήμα ή σύνολο εκτάσεως που πρόκειται να εγκατασταθούν οι προσωρινές κατασκευές, καθώς και όλες τις απαιτούμενες υποχρεώσεις για την ελεύθερη διέλευση του κοινού και την ελεύθερη χρήση εγκαταστάσεων κοινωφελούς χαρακτήρα.

Μετά την παρέλευση της προθεσμίας αναστολής των δύο ετών, οι κατασκευές αυτές οφείλουν να προσαρμοστούν, σύμφωνα με την εγκριτική απόφαση της προηγούμενης παραγράφου ή σε διαφορετική περίπτωση να απομακρυνθούν.

Επίσης προβλέπεται ότι με απόφαση του αρμοδίου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται κάθε αναγκία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος.

Τέλος στην παράγραφο 22, προβλέπονται ειδικές διατάξεις σχετικά με τις αυθαίρετες κατασκευές κτιρίων και συνοδών εγκαταστάσεων ασικών και υπεραστικών συγκοινωνιών. Ορίζεται δε ότι προϋπόθεση υπαγωγής είναι ότι έχει κινηθεί με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου η διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής.

Άρθρο 24

Με το παρόν άρθρο ρυθμίζονται ζητήματα που αφορούν στην αναστολή επιβολής κυρώσεων και είσπραξης προστίμων.

Με την παράγραφο 1 προβλέπεται ότι για αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις, για τις οποίες υποβλήθηκαν τα δικαιολογητικά που προβλέπονται από τις διατάξεις του παρόντος, αναστέλλεται η είσπραξη και η επιβολή προστίμων και κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων, καθώς και η είσπραξη ήδη βεβαιωθέντων προστίμων από τις Δ.Ο.Υ. και το Ι.Κ.Α. μέχρι την παρέλευση της προθεσμίας εξόφλησης των προστίμων. Επιτρέπεται η σύνδεση των κτιρίων αυτών με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας και η λήψη βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης, μετά την καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης του ενιαίου ειδικού προστίμου, εφόσον πληρούνται οι σχετικές προϋποθέσεις.

Με την παράγραφο 2 προβλέπεται περαιτέρω ότι από τη δημοσίευση του παρόντος καταργείται κάθε διάταξη που επιτρέπει την κατ' εξαίρεση σύνδεση αυθαίρετων κτισμάτων με δίκτυα κοινής ωφέλειας και παύουν να ισχύουν βεβαιώσεις ή αποφάσεις που τυχόν έχουν εκδοθεί και δεν έχουν υλοποιηθεί.

Με την παράγραφο 3 καθορίζεται ότι για τη σύνδεση κτιρίων ή αυτοτελών ιδιοκτησιών αυτών με δίκτυα κοινής ωφέλειας και για τη λήψη βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης υποβάλλεται, στον οικείο οργανισμό και υπηρεσία δόμησης αντίστοιχα, βεβαίωση του αρμοδίου φορέα για το πληροφοριακό σύστημα, με την οποία πιστοποιείται η καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης του ενιαίου ειδικού προστίμου και περιλαμβάνει τα απαραίτητα στοιχεία ταυτοποίησης της ιδιοκτησίας και του κυρίου αυτής.

Με την παράγραφο 4 προβλέπεται ότι για τις κατασκευές ή τις χρήσεις για τις οποίες υποβάλλεται δήλωση υπαγωγής στις ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου, 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, ο οποίος υπολογίζεται από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου.

Με την παράγραφο 5 καθορίζεται ότι τα παραπάνω ισχύουν για τις ίδιες κατασκευές ή χρήσεις και για εκκρεμείς σε οποιοδήποτε στάδιο και διαδικασία σχετικές υποθέσεις.

Με την παράγραφο 6 προβλέπεται ότι η υπαγωγή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις των ν. 3775/2009 (Α' 122), ν. 3843/2010 (Α' 62), ν. 4014/2011 (Α' 209) και του παρόντος, δεν συνεπάγεται απαλλαγή αυτών από άλλες τυχόν προβλεπόμενες ή απαιτούμενες εγκρίσεις ή όρους που αφορούν στη λειτουργία της συγκεκριμένης χρήσης.

Με την παράγραφο 7 καθορίζεται ότι η έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής άδειας, κατά τις ισχύουσες διατάξεις, σε δηλούμενο κτίριο ή τμήμα αυτού, κατά το ν. 4014/2011 (Α' 209), καθώς και τον παρόντα νόμο, μπορεί να γίνεται μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου ή την εξόφληση ποσοστού 30% του συνολικού ποσού προστίμου, κατά τις διατάξεις του παρόντος χωρίς να επιβάλλεται άλλο πρόστιμο.

Με την παράγραφο 8 προβλέπεται ότι για τις αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης που πραγματοποιήθηκαν προ της 28.7.2011, τα οποία εξαιρούνται της επι-

βολής κυρώσεων, με βάση τις διατάξεις του παρόντος νόμου ή εξαιρέθηκαν της επιβολής κυρώσεων με βάση τις διατάξεις του ν. 4014/2011 (Α' 209), δεν οφείλονται αναδρομικά βεβαιωμένες ασφαλιστικές εισφορές (Ι.Κ.Α. κ.λπ.) και οποιοσδήποτε φόρος, καθώς και οποιασδήποτε μορφής πρόστιμα και τέλη, όπως το τέλος ακίνητης περιουσίας, καθαριότητας, φωτισμού και δυνητικά ανταποδοτικά τέλη. Τυχόν ήδη καταβληθέντες φόροι, τέλη και πρόστιμα δεν αναζητούνται. Η αλλαγή χρήσης δεν λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό του τέλους του άρθρου 24 του ν. 2130/1993 (Α' 62), καθώς και των τελών του ν. 25/1975 (Α' 74) και του άρθρου 25 του ν. 1828/1989 (Α' 2), όπως ισχύουν και δεν επιβάλλονται αναδρομικά διαφορές που προκύπτουν ως προς το ύψος των τελών, οι οποίες προέρχονται από την αλλαγή χρήσης.

Με την παράγραφο 9 καθορίζεται ότι για τη χρήση κατοικίας κατά τον υπολογισμό της αξίας για την επιβολή οποιουδήποτε φόρου (φόρος μεταβίβασης, κληρονομιών, ακίνητης περιουσίας, Τ.Α.Π., προσδιορισμός τεκμηρίου διαβίωσης) για όλους τους χώρους τόσο σε υπόγειες στάθμες όσο και στους εσωτερικούς εξώστες, και τις σοφίτες, εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής 50%.

Άρθρο 25

Με το άρθρο αυτό επιδιώκεται η καταγραφή των ενεργειών των αρμοδίων Υπηρεσιών προκειμένου όπως αποφευχθούν παρερμηνείες και επιτευχθεί η ομοιογενής αντιμετώπιση των διαφόρων θεμάτων. Ειδικότερα:

Με την παράγραφο 1, προβλέπεται ότι οι αυθαίρετες κατασκευές σε κτίσματα με οικοδομική άδεια κρίνονται αυτοτελώς και δεν επηρεάζονται τα νόμιμα τμήματα αυτών που είναι λειτουργικά, μη σχετικά με την αυθαίρετη κατασκευή και αποτελούν ξεχωριστές οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες, που ανήκουν σε διαφορετικούς συνιδιοκτήτες.

Στην παράγραφο 2 προβλέπεται ότι στην περίπτωση που το ακίνητο ανήκει σε πλείονες συνιδιοκτήτες και έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία μέχρι την 28.7.2011, για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών, την έκδοση έγκρισης και άδειας δόμησης, που αναλογούν στα ιδανικά μερίδια κάθε συνιδιοκτήτη δεν λαμβάνονται υπόψη οι κατασκευές που έχουν εκτελεστεί σε άλλη διηρημένη ιδιοκτησία (οριζόντια ή κάθετη).

Στην παράγραφο 3 ορίζεται ότι ανεισπρακτα βεβαιωθέντα ποσά προστίμων ανέγερσης και διατήρησης διαγράφονται μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου. Επίσης ορίζεται ότι για τη διαγραφή των προστίμων ή την ενημέρωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής για την αναστολή είσπραξής τους υποβάλλεται στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης αίτηση του ενδιαφερομένου, η οποία συνοδεύεται από τα σαφώς οριζόμενα σ' αυτή έγγραφα. Για την ακύρωση του οικείου χρηματικού κατάλογου ή της πράξης επιβολής προστίμου προβλέπεται ότι η Υπηρεσία Δόμησης εκδίδει πράξη, στην οποία αναγράφεται υποχρεωτικά η καταληκτική ημερομηνία αναστολής και την αποστέλλει με το αντίστοιχο ατομικό Φύλλο Έκπτωσης στην αρμόδια φορολογική αρχή, σε περίπτωση που τα πρόστιμα έχουν βεβαιωθεί και φορολογικά, προκειμένου η φορολογική αρχή να διαγράψει κάθε σχετική πράξη ή την πράξη επιβολής προστίμου. Αντίστοιχα, μετά την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος η Υπηρεσία Δόμησης εκδίδει πράξη ανα-

στολής είσπραξης των ήδη βεβαιωθέντων στις αρμόδιες Δ.Ο.Υ. προστίμων και την αποστέλλει στην αρμόδια φορολογική αρχή. Στην εν λόγω πράξη ορίζεται υποχρεωτικά η καταληκτική ημερομηνία αναστολής, σύμφωνα με την αντίστοιχη καταληκτική ημερομηνία εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου στην πράξη υπαγωγής.

Στην παράγραφο 4 ρυθμίζονται θέματα σχετικά με δικογραφίες που αφορούν σε αδικήματα σχετικά με παραβάσεις των διατάξεων περί αυθαιρέτων, εφόσον επ' αυτών δεν έχει εκδοθεί αμετάκλητη απόφαση. Ειδικότερα, ορίζεται ότι αυτές τίθενται στο αρχείο με πράξη του αρμοδίου οργάνου και μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου και βεβαίωση της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης, που αφορά στο ότι η αυθαίρετη κατασκευή δηλώθηκε και εξοφλήθηκε το ειδικό πρόστιμο κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.

Στην παράγραφο 5 εξασφαλίζεται η εκτέλεση των εργασιών στις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών, οι οποίες έχουν περαιώσει τη διαδικασία με βάση τις διατάξεις των νόμων 3775/2009, 3843/2010, καθώς και όσες έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του ν. 4014/2011 και του παρόντος και έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία ή έχει εξοφληθεί ποσοστό 30% του συνολικού ποσού προστίμου, κατά τις διατάξεις του παρόντος, καθώς και επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη, η εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης. Επιπλέον, επιτρέπεται η εκτέλεση εργασιών επισκευής, που αποβλέπουν στην υγιεινή, την αισθητική βελτίωση-αποκατάσταση, τη συνήθη συντήρησή τους, προσαρμογής, κατεδάφισης, καθώς και κατασκευής στέγης ή φύτευσης δώματος, η οποία όμως γίνεται ύστερα από έγκριση που δίνεται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης. Τέλος, προβλέπεται ότι η έγκριση εργασιών γνωστοποιείται αμελλητί στο Ίδρυμα Κοινωνικών Ασφαλίσεων-Ενιαίο Ταμείο Ασφάλισης Μισθωτών (Ι.Κ.Α.- Ε.Τ.Α.Μ.).

Στην παράγραφο 6 ορίζεται ότι απαιτείται, αντί της οικοδομικής άδειας για τη λήψη άδειας εγκατάστασης, λειτουργίας και για κάθε είδους διοικητική άδεια ή έγκριση για τη χρήση και τη λειτουργία ή για την υποβολή υπεύθυνης δήλωσης για την άσκηση μεταποιητικών ή συναφών δραστηριοτήτων, σε κτίρια ή τμήματα κτιρίων, που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 (Α' 209) ή του παρόντος, η βεβαίωση περαίωσης ή η βεβαίωση εξόφλησης ποσοστού 30% του συνολικού ποσού προστίμου από το πληροφοριακό σύστημα.

Στην παράγραφο 7 προβλέπεται ότι σε κτίρια που έχουν ανεγερθεί με νόμιμη οικοδομική άδεια κατά την έκδοση της άδειας νομιμοποίησης των αυθαιρέτων κατασκευών που δεν αντίκειται στις διατάξεις του παρόντος, επιτρέπονται όλες οι κατά κανόνα χρήσεις γης, που επιτρέπονταν, σύμφωνα με τις ειδικές πολεοδομικές διατάξεις της περιοχής κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας, υπό την προϋπόθεση ότι από τις μεταβατικές διατάξεις δεν επιβάλλεται η απομάκρυνση της αυθαίρετης χρήσης.

Στην παράγραφο 8 προβλέπεται η διενέργεια δειγματοληπτικού ελέγχου από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, την Ειδική Υπηρεσία Επιθεώρησης και Κατεδάφισης (ΕΥΕΚΑ ή άλλη αρμόδια αρχή, που ορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, και δη διενεργείται δειγματοληπτικά έλεγχος σε ποσοστό τουλάχιστον 5% των δηλώσεων που υποβλήθηκαν, προκειμένου να διαπιστωθεί αν τα στοιχεία

των δηλώσεων που αφορούν την περιγραφή της κατασκευής, το εμβαδόν και τη χρήση της είναι αληθή και ακριβή. Σε περίπτωση διαπίστωσης ότι οι αυθαίρετες κατασκευές εμπίπτουν στις περιπτώσεις του άρθρου 2 του παρόντος ή και ότι τα στοιχεία της δήλωσης είναι ψευδή ή ανακριβή ανακαλείται η δήλωση. Επιτρέπεται όμως, η εκ νέου υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος εάν οι αυθαίρετες κατασκευές δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις του άρθρου 2.

Στην παράγραφο 9 ορίζεται ότι ο έλεγχος του υπολογισμού του προστίμου στο ηλεκτρονικό σύστημα, σύμφωνα με τα προσκομιζόμενα δικαιολογητικά, διενεργείται από τους Ελεγκτές Δόμησης όπως ορίζονται στο ν. 4030/2011 (Α' 249) τυχαία, μετά από ηλεκτρονική κλήρωση. Τέλος, προβλέπεται ότι θα καθορισθεί με κοινή Απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Οικονομικών κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος, καθώς και η διαδικασία αμοιβής των Ελεγκτών Δόμησης.

Στην παράγραφο 10 ορίζεται σχετικά με τους χώρους που έχουν διατηρηθεί, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 5 και 6 του ν. 3843/2010 (Α' 62), ότι προσκομίζεται αντίγραφο της αίτησης όπου βεβαιώνεται η περαίωση της διαδικασίας διατήρησης του χώρου σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 6 του ν. 3843/2010 (Α' 62).

Στην παράγραφο 11 σε σχέση με τις κατασκευές ή χρήσεις που έχουν υπαχθεί στις ρυθμίσεις του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 (Α' 209) και στις διατάξεις του παρόντος νόμου προβλέπεται ότι προσκομίζεται η βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας, σύμφωνα με το άρθρο 2 της 41498/26.9.2011 απόφασης των Υπουργών Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων (Β' 2167) ή η βεβαίωση εξόφλησης ποσοστού 30% του συνολικού ποσού προστίμου, κατά τις διατάξεις του παρόντος, από το πληροφοριακό σύστημα του Τ.Ε.Ε..

Στην παράγραφο 12 ορίζεται ότι στις παραπάνω περιπτώσεις 10 και 11 του παρόντος άρθρου επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις με την προϋπόθεση όμως ότι η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου.

Προβλέπεται δε ότι επιτρέπεται, η εκ των υστέρων έγκριση χορήγησης παρέκκλισης για αυθαίρετες κατασκευές και εγκαταστάσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 1 αν όμως πληρούνται οι γενικές προϋποθέσεις του νόμου, προκειμένου να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου και αφού υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη.

Στην παράγραφο 14 και 15 προβλέπεται ότι σε κάθε περίπτωση η απαιτούμενη βεβαίωση κύριας χρήσης χορηγείται από ιδιώτη μηχανικό και βεβαιώνεται από την αρμόδια ΥΔΟΜ ότι η κύρια χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις. Επίσης, δίνεται η δυνατότητα δύναμις υπουργικής απόφασης του αρμοδίου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής να καθοριστούν οι λεπτομέρειες για την εφαρμογή της παραγράφου 14, αλλά και να ορισθούν οι περιπτώσεις εξαιρέσεων εφαρμογής και δη για τις περιπτώσεις για τις οποίες η σχετική βεβαίωση θα εκδίδεται από την Υ.ΔΟΜ..

Στην παράγραφο 16 ορίζεται τόσο ότι κατά των προβλεπόμενων στις διατάξεις του Κεφαλαίου Α' του παρό-

ντος νόμου υπαγωγών δύναται να ασκηθεί προσφυγή ό-
σο και οι αρμόδιες υπηρεσίες κατάθεσης και εξέτασης
αυτής. Επίσης, προβλέπεται με σαφήνεια ότι η εξέταση
των υποβληθέντων προσφυγών θα γίνεται βάση των ει-
δικότερων διατάξεων του ν. 4030/2011 και η απόφαση
επ' αυτών θα εκδίδεται εντός δύο μηνών από την διαβί-
βασή τους στο αρμόδιο ΣΥΠΟΘΑ. Σε περίπτωση δε που
δεν εκδοθεί η ως άνω απόφαση στο προβλεπόμενο διά-
στημα των δύο μηνών τότε θεωρείται ότι η προσφυγή έ-
χει απορριφθεί σιωπηρά. Σε κάθε περίπτωση δε ορίζεται
με σαφήνεια και δη προς αποφυγή παρερμηνειών ότι η
ως άνω προσφυγή δεν αποτελεί προϋπόθεση για την ά-
σκηση αίτησης κατά της υπαγωγής στο αρμόδιο Δικα-
στήριο.

Άρθρο 26

Στο άρθρο αυτό προβλέπεται αφενός ότι εφαρμόζο-
νται οι ισχύουσες, περί αυθαιρέτων, διατάξεις για την
κατεδάφιση της αυθαιρέτης κατασκευής ή την επαναφο-
ρά της χρήσης που προβλέπεται από την οικοδομική ά-
δεια σχετικά με τις νέες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλα-
γές χρήσεις, καθώς και για τις περιπτώσεις όπου δεν υ-
ποβληθεί δήλωση ή δεν περατωθεί εμπρόθεσμα η διαδι-
κασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου ή δεν
μπορεί να υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος, αφετέ-
ρου προβλέπονται και τα πρόστιμα που επιβάλλονται
στις περιπτώσεις αυτές.

Ορίζεται δε αποκλειστική προθεσμία αποστολής των
επιβληθέντων προστίμων από τους υπαλλήλους της αρ-
μόδιας υπηρεσίας δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) στην οικεία φορο-
λογική αρχή. Επίσης, ορίζονται και οι κυρώσεις που επι-
βάλλονται στον αρμόδιο υπάλληλο σε περίπτωση που
τυχόν παραβιάσει την ως άνω υποχρέωσή του. Προβλέ-
πεται ότι με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών
και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής
θα καθορισθεί το ποσοστό των παραπάνω προστίμων
που θα αποδίδεται στο Πράσινο Ταμείο. Τέλος, προβλέ-
πεται ότι για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου τα ε-
λάχιστα πρόστιμα ανέγερσης ή διατήρησης δεν μπορεί
σε κάθε περίπτωση να είναι μικρότερα του ποσού των
πεντακοσίων ευρώ.

Άρθρο 27

Στο άρθρο αυτό προβλέπεται η δυνατότητα υποβολής
δικαιολογητικών, σε όλως εξαιρετικές περιπτώσεις και ε-
ντύπως. Ειδικότερα, προβλέπεται η δυνατότητα υποβο-
λής των παραπάνω δικαιολογητικών σε εξαιρετικές περι-
πτώσεις είτε απευθείας είτε με συστημένη επιστολή
στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης ή στο ΚΕΠ του Δήμου,
καθώς και η προθεσμία αποστολής αυτών από τις υπηρε-
σίες στην οποίες υποβλήθηκαν. Επίσης, ορίζεται ότι η μη
τήρηση των προθεσμιών ενεργείας εκ μέρους της Υπη-
ρεσία Δόμησης δεν στερεί στον αιτούντα το δικαίωμα υ-
παγωγής του στη ρύθμιση αυτή και παρατείνονται ανα-
λόγως οι σχετικές προθεσμίες.

Τέλος προβλέπεται η τήρηση ηλεκτρονικού αρχείου ή
ειδικού βιβλίου στο οποίο και θα καταχωρίζονται τα οι-
κεία στοιχεία.

Άρθρο 28

Στο άρθρο αυτό ορίζεται ότι η προθεσμία υπαγωγής

των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων των κατηγο-
ριών 1, 2, 4 και 5 του άρθρου 9 λήγει με την πάροδο 18
μηνών από την δημοσίευση του παρόντος.

Άρθρο 29

Με την εξουσιοδοτική διάταξη του παρόντος άρθρου
καθορίζεται ότι με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικο-
νομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής
Αλλαγής μπορεί να τροποποιείται η διαδικασία είσπρα-
ξης των προστίμων και η δυνατότητα κατάθεσής τους σε
συμβεβλημένες τράπεζες.

Άρθρο 30

Στο άρθρο αυτό περιέχονται οι μεταβατικές διατάξεις
του παρόντος κεφαλαίου και ειδικότερα προβλέπεται ότι
από τη δημοσίευση των σχετικών διατάξεων κάθε διάτα-
ξη που ρυθμίζει ζητήματα του παρόντος νόμου καταργεί-
ται αυτοδικαίως.

Επίσης, προβλέπεται ότι υποθέσεις οι οποίες διεκπε-
ραιώθηκαν με τις προγενέστερες διατάξεις θεωρούνται
νόμιμες εκτός αν ανακληθούν ή ακυρωθούν και ορίζεται
επίσης ότι εκκρεμείς υποθέσεις διεκπεραιώνονται σύμ-
φωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

Επιπλέον, ορίζεται ότι υπαγωγές για τις οποίες κατά
τις προγενέστερες διατάξεις υποβλήθηκε δελτίο δομι-
κής τρωτότητας, σύμφωνα με τις τεχνικές οδηγίες του
Τ.Ε.Ε., θεωρούνται αποδεκτές, καθώς επίσης και ότι οι ε-
πιτροπές που συγκροτήθηκαν με προγενέστερες διατά-
ξεις συνεχίζουν να λειτουργούν κατά τις διατάξεις του
παρόντος.

Επίσης, προβλέπεται ότι για τις πράξεις υπαγωγής κα-
τά τις διατάξεις του ν. 4014/2011 τα δικαιολογητικά στοι-
χεία και σχέδια της β' φάσης δύναται να υποβληθούν έ-
ως την καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής που προβλέ-
πεται στον παρόντα νόμο. Επίσης, μέχρι την έκδοση της
κοινής απόφασης των Υπουργών Οικονομικών και Περι-
βάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορι-
σμού της διαδικασίας κατάθεσης και απόδοσης του ειδι-
κού προστίμου καθώς και κάθε σχετική λεπτομέρεια ε-
φαρμόζονται οι προγενέστερες διατάξεις. Ορίζεται δε ό-
τι τα οριζόμενα στην παράγραφο 1 του άρθρου 24 του
παρόντος νόμου και της παραγράφου 3 του άρθρου 25
«Ενέργειες αρμοδίων Υπηρεσιών» εφαρμόζονται και για
τα βεβαιωμένα στις Δ.Ο.Υ. πρόστιμα των αυθαιρέτων
που υπήχθησαν στις διατάξεις του ν. 4014/2011.

Τέλος, ορίζεται στην παράγραφο 9 ότι με υπουργική α-
πόφαση του αρμοδίου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέρ-
γειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται κάθε ανα-
γκαία λεπτομέρεια για την διεκπεραίωση των υπαγωγών
που έχουν πραγματοποιηθεί με προγενέστερες του πα-
ρόντος διατάξεις, καθώς και κάθε διαδικασία διορθώσε-
ων ή επιστροφής προστίμων όπου απαιτείται.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟ ΙΣΟΖΥΓΙΟ ΚΑΙ ΤΡΑΠΕΖΑ ΓΗΣ

Άρθρο 31

Στο πλαίσιο του ορθολογικού σχεδιασμού και μετά την
υλοποιηθείσα ηλεκτρονική καταγραφή και την εξ αυτής
εξαγωγή ασφαλών συμπερασμάτων προβλέπεται ρητά
ότι εντός προθεσμίας δέκα (10) ετών από την έναρξη υ-

σχύος του παρόντος ολοκληρώνεται ο πολεοδομικός σχεδιασμός με την έγκριση ή αναθεώρηση ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ και την αναθεώρηση των εγκεκριμένων σχεδίων πόλης, σε όλους τους δήμους στους οποίους δηλώνονται αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις κατά τις διατάξεις του παρόντος. Επίσης, ορίζεται ότι δυνατότητα διατήρησης και εξαίρεσης αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του παρόντος νόμου σε περιοχές εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών, υπό την προϋπόθεση ότι για τις ανάγκες του περιβαλλοντικού ισοζυγίου ο ιδιοκτήτης μέσω της Τράπεζας Γης αποκτήσει δικαίωμα συντελεστή δόμησης ακινήτου ίσο με την υπέρβαση δόμησης που έχει πραγματοποιηθεί, σύμφωνα με την σχετική κατηγορία.

Ειδικότερα:

Στο άρθρο αυτό ορίζεται ρητά ότι αν για κάποιο ακίνητο έχει καταβληθεί το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, για τις κατασκευές ή τις χρήσεις που δηλώθηκαν και στη συνέχεια αυτό ενταχθεί στον πολεοδομικό σχεδιασμό, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο δεν επιστρέφεται ούτε συμψηφίζεται με υποχρεώσεις εισφοράς σε χρήμα, που προβλέπονται από τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις και δια του τρόπου αυτού δεν κωλύεται καθ' οιονδήποτε τρόπο ο πολεοδομικός σχεδιασμός.

Επίσης, προβλέπεται ότι για την αποκατάσταση του πολεοδομικού ισοζυγίου εντός εκάστου Ο.Τ.Α. κατά την έγκριση ή αναθεώρηση ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ και την αναθεώρηση του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης, όπου απαιτείται, σε όλους τους δήμους, στους οποίους δηλώνονται αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις κατά τις διατάξεις του παρόντος, καθορίζονται ειδικές ζώνες εξισορρόπησης των πολεοδομικών και εν γένει περιβαλλοντικών επιβαρύνσεων. Στις ζώνες αυτές, οι οποίες πρέπει να έχουν λειτουργική σύνδεση με τις πολεοδομημένες ή και προς πολεοδόμηση περιοχές του πρωτοβαθμίου Ο.Τ.Α., μπορεί να απαγορεύεται η δόμηση ή να μειώνεται ουσιαστικά ο ισχύον συντελεστής δόμησης και να καθορίζονται χρήσεις πρασίνου και ήπιας αναψυχής, καθώς και χώροι για την εξυπηρέτηση των κοινωφελών αναγκών του πρωτοβαθμίου Ο.Τ.Α., όπως ιδίως χώροι ανακύκλωσης υλικών και συσκευασιών, χώροι οργανωμένης διαχείρισης απορριμμάτων, αμαξοστάσια μέσω μαζικής μεταφοράς, κοιμητήρια κ.λπ.. Οι χώροι των κοινωφελών χρήσεων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 30% της συνολικής επιφανείας των ανωτέρω ειδικών ζωνών εξισορρόπησης σε κάθε πρωτοβάθμιο Ο.Τ.Α..

Ορίζεται δε ότι με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής είναι δυνατή η απλοποίηση των διαδικασιών έγκρισης και αναθεώρησης των παραπάνω σχεδίων και η σύντμηση των σχετικών προθεσμιών.

Στις διατάξεις επίσης, του άρθρου αυτού ρυθμίζεται ότι σε περιοχές εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις της κατηγορίας 5 του άρθρου 9, μπορούν να διατηρηθούν και να εξααιρεθούν της κατεδάφισης εφόσον ο ιδιοκτήτης μέσω της Τράπεζας Γης του επόμενου άρθρου αποκτήσει δικαίωμα συντελεστή δόμησης ακινήτου ίσο με την υπέρβαση δόμησης που έχει πραγματοποιηθεί σύμφωνα με την σχετική κατηγορία. Το οικοπέδο ή γήπεδο ή τμήμα από το οποίο μεταφέρεται ο συντελεστής δόμησης μέσω της Τράπεζας Γης θα πρέπει να βρίσκεται στην εδαφική περι-

φέρεια του δήμου της αυθαίρετης κατασκευής.

Τέλος προβλέπεται ότι με προεδρικό διάταγμα μετά από πρόταση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή με νόμο καθορίζεται η διαδικασία μεταφοράς συντελεστή δόμησης και ο καθορισμός του υπολογισμού του μεταφερόμενου συντελεστή αναλόγως της αντικειμενικής αξίας και της τιμής ζώνης που ισχύει για κάθε ακίνητο, καθώς και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της ανωτέρω διαδικασίας.

Άρθρο 32

Με τις διατάξεις του άρθρου αυτού προβλέπεται ότι για την εκπλήρωση και την ταχεία πρόοδο της διαδικασίας της περιβαλλοντικής αποκατάστασης, καθώς και ολοκλήρωσης του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, καθορίζεται, αποκλειστικά ηλεκτρονική διαδικασία καταγραφής και διαχείρισης των τίτλων δικαιώματος συντελεστή δόμησης, κατά τα επόμενα άρθρα του παρόντος, η οποία ονομάζεται «Τράπεζα Γης». Επίσης, καθορίζεται ότι ο αρμόδιος φορέας ελέγχου, εποπτείας, διαχείρισης και υλοποίησης της διαδικασίας αυτής θα οριστεί με προεδρικό διάταγμα το οποίο θα εκδοθεί μετά από πρόταση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Άρθρο 33

Στις διατάξεις του άρθρου αυτού δίδεται ο σκοπός της «Τράπεζας Γης» ο οποίος είναι η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος η βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των πολιτών ειδικά για τις περιοχές όπου υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές που κατά μέσον όρο υπερβαίνουν τον συντελεστή δόμησης που μπορεί να καλυφθεί εντός του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου (άνω του 40% υπέρβαση). Η βελτίωση των συνθηκών επιτυγχάνεται με μια ειδική διαδικασία μεταφοράς συντελεστή δόμησης μέσω της «Τράπεζας Γης». Δια των ρυθμίσεων στην ίδια περιφερειακή ενότητα θα διασφαλιστεί η μείωση του συντελεστή δόμησης και η προστασία και η ανάδειξη της πολιτιστικής μας κληρονομιάς ενεργώντας η πολιτεία με γνώμονα την αρχή της αναλογικότητας. Οι όποιοι όμως περιορισμοί επιβάλλονται για λόγους δημοσίου συμφέροντος, και δη την προστασία του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς αλλά και τον ορθολογικότερο οικιστικό και πολεοδομικό σχεδιασμό, δεν πρέπει να αναιρούν ή να εκμηδενίζουν την ιδιοκτησία σε σχέση με τον προορισμό της. Για τον λόγο τούτο προβλέπεται διαδικασία συγκέντρωσης, επεξεργασίας, διαχείρισης και εκμετάλλευσης των τίτλων συντελεστή δόμησης και των δικαιωμάτων και αξιών που δημιουργεί το κράτος μέσα από τις χωροταξικές και περιβαλλοντικές ρυθμίσεις επιφέροντας περιορισμό ή βλάβη στην συνταγματικώς προστατευτέα ατομική ιδιοκτησία. Επίσης, προβλέπεται, με σκοπό τη δημιουργία ελευθέρων κοινοχρήστων χώρων, για την προστασία και την αποκατάσταση κτιρίων πολιτιστικής κληρονομιάς, και η αγορά και ανταλλαγή εκτάσεων και δη μέσω της Τράπεζας Γης.

Στις διατάξεις του άρθρου αυτού προβλέπεται ότι με ειδική εξουσιοδότηση από τους αρμόδιους εκάστοτε συναρμόδιους Υπουργούς μέσω της «Τράπεζας Γης» ο αρμόδιος φορέας δύναται:

α. Να προβαίνει σε αγορά τίτλων δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης, και ιδίως από περιοχές όπου υφίσταται πολεοδομική επιβάρυνση.

β. Να μεταβιβάζει, αποκτηθέντες τίτλους δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε ακίνητα όπου υφίστανται πολεοδομικές παραβάσεις, υπό την προϋπόθεση ότι αυτά έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Κεφαλαίου Α' του παρόντος νόμου ή σε ωφελούμενα ακίνητα εντός ζωνών συγκέντρωσης δικαιώματος δόμησης.

γ. Να προβαίνει ταυτόχρονα σε αγορά και πώληση του δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης ακινήτων, τα οποία δεν ανήκουν στο δημόσιο ή τον ευρύτερο Δημόσιο Τομέα, με σκοπό την δημιουργία ελευθέρων κοινοχρήστων χώρων, καθώς και τη δημιουργία υπόγειων και υπέργειων χώρων στάθμευσης, σε περιοχές όπου υπάρχει υπέρμετρη πολεοδομική επιβάρυνση.

δ. Να προβαίνει σε αγορά ακινήτων ή τμημάτων αυτών ιδιοκτησίας Οικοδομικών Συνεταιρισμών ή Ενώσεων οικοδομικών συνεταιρισμών, οι οποίες βρίσκονται εν όλω ή εν μέρει εντός ιδιωτικών δασικών εκτάσεων, με σκοπό την δημιουργία τίτλων δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης, τους οποίους στην συνέχεια θα παραχωρεί έναντι ανταλλάγματος στο Συνεταιρισμό ή την Ένωση εντός ακινήτων που χαρακτηρίζονται, ως ακίνητα υποδοχής συντελεστή δόμησης οικοδομικών συνεταιρισμών.

ε. Να προβαίνει σε διαχειριστικές πράξεις των δημοσίων ακινήτων, μετά από ειδική εξουσιοδότηση από τον αρμόδιο φορέα.

στ. Να ανταλλάσσει το τίτλο μεταφοράς συντελεστή δόμησης ή μέρος αυτού από ακίνητα ή κτίρια πολεοδομημένης γης ή ιδιοκτησίες με ιδιαίτερη αρχιτεκτονική ή πολιτιστική αξία.

Άρθρο 34

Στις διατάξεις του άρθρου αυτού προβλέπεται ο τρόπος και διαδικασία εκδόσεως και εξαγοράς των τίτλων δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης.

Ειδικότερα, ορίζονται οι πηγές προσφοράς δόμησης και δη ορίζεται ότι χωρίς να επέρχεται διατάραξη λειτουργίας των οικοσυστημάτων και χωρίς επίπτωση στο περιβάλλον για τις ανάγκες δημιουργίας κοινοχρήστων χώρων σε πολεοδομικές ενότητες, καθώς και τις στεγαστικές ανάγκες των κατοίκων και την οικιστική διαμόρφωση της χώρας, οι πηγές προσφοράς δόμησης δύναται να είναι οι κάτωθι:

α. Θεσμοθετημένοι / χαρακτηρισμένοι κοινόχρηστοι χώροι σε περιοχές εγκεκριμένων Σχεδίων Πόλης, οι οποίοι δεν είναι δυνατόν να αποζημιωθούν από τους δήμους ώστε να αποδοθούν στην κοινή χρήση.

β. Υπολειπόμενοι Συντελεστές Δόμησης διατηρητέων κτηρίων, οικοπέδων αρχαιολογικού και πολιτιστικού ενδιαφέροντος και λοιπών κτηρίων.

γ. Πρώην στρατόπεδα τα οποία αποδίδονται σε κοινή χρήση.

δ. Κτίρια ιδιοκτησίας του Δημοσίου που πρόκειται να αποσυρθούν.

ε. Δημόσιες εκτάσεις ή παλιές υποδομές που συννορεύουν με εγκεκριμένα σχέδια πόλης και παραμένουν εκτός σχεδίου προκειμένου να περιορισθεί η δόμηση.

στ. Παλαιές ή εγκαταλελειμμένες τουριστικές και βιομηχανικές μονάδες σε εκτός σχεδίου περιοχές.

ζ. Περιοχές υλοποιημένης ή θεσμοθετημένης δόμησης

όπου υπάρχει περιβαλλοντική υστέρηση στο ισοζύγιο και χρειάζεται ανάσχεση της δόμησης.

η. Ακίνητα για τα οποία ισχύουν απαγορεύσεις δόμησης από δημόσιες παρεμβάσεις στο τομέα γης.

θ. Ακίνητα οικοδομικών συνεταιρισμών τα οποία βρίσκονται εν όλω ή εν μέρει εντός δασικών εκτάσεων.

Άρθρο 35

Στο άρθρο αυτό ορίζονται τα ακίνητα υποδοχής, τα οποία δύναται να είναι είτε

Α) τα ακίνητα τα οποία βρίσκονται εντός περιοχών σχεδίου πόλεως ή εντός οικισμού ή εντός γενικού πολεοδομικού σχεδιασμού ή ρυθμιστικών σχεδίων οι οποίες εκ του πολεοδομικού σχεδιασμού χαρακτηρίζονται ως ζώνες υποδοχής αλλά και συγκέντρωσης συντελεστή δόμησης και ο προβλεπόμενος από τις οικείες διατάξεις συντελεστής δόμησης είναι μικρότερος του μέσου συντελεστή της περιοχής,

Β) τα ακίνητα της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του παρόντος νόμου όπου υφίστανται πολεοδομικές παραβάσεις, υπό την προϋπόθεση ότι έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Κεφαλαίου Α' του παρόντος αλλά και έχουν καταγραφεί εντός ειδικών ορίων σχεδίων βάση της προβλεπόμενης στις διατάξεις του παρόντος νόμου απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Άρθρο 36

Στις διατάξεις του άρθρου αυτού περιγράφεται ο τρόπος και διαδικασία εκδόσεως και εξαγοράς των τίτλων δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης.

Ειδικότερα, προβλέπεται ότι το δικαίωμα μεταφοράς δικαιώματος συντελεστή δόμησης ενσωματώνεται σε τίτλο, ο οποίος εκδίδεται από τον αρμόδιο Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Ο τίτλος είναι ονομαστικός και μεταβιβάζεται αποκλειστικά μέσω της ηλεκτρονικής διαδικασίας της «Τράπεζας Γης» ελεύθερα, το δικαίωμα δε που ενσωματώνεται σε αυτόν είναι διαιρετό.

Επίσης, ρυθμίζονται οι περιπτώσεις όπου έχει ήδη εκδοθεί ονομαστικός τίτλος δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης προγενεστέρως και δη προβλέπεται ότι στην περίπτωση αυτή για την εξαγορά αυτού ή ποσοστού αυτού μέσω της «Τράπεζας Γης» απαιτείται όπως υποβληθεί ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή στο υπό αυτό εξουσιοδοτούμενο όργανο νέα αίτηση.

Άρθρο 37

Στο άρθρο αυτό προβλέπεται ο τρόπος καθορισμού των ζωνών συγκέντρωσης δικαιωμάτων δόμησης και ακινήτων υποδοχής συντελεστή δόμησης οικοδομικών συνεταιρισμών.

Ειδικότερα, προβλέπεται ότι, στο πλαίσιο εφαρμογής του εθνικού χωροταξικού σχεδιασμού, με στόχο την οικονομική πρόοδο και την επιχειρηματική ανάπτυξη της χώρας, την προστασία του περιβάλλοντος, την προώθηση της πράσινης ανάπτυξης και τη βελτίωση της ποιότητας της ζωής των πολιτών αναπτύσσονται και οργανώνονται ζώνες συγκέντρωσης δικαιώματος δόμησης.

Η ανάπτυξη αυτών γίνεται για λόγους δημόσιας ωφέ-

λειας και αποσκοπεί τόσο στην περιφερειακή ανάπτυξη και την προστασία του περιβάλλοντος, στα πλαίσια της αειφόρου ανάπτυξης, όσο και στη βελτίωση των υποδομών, ιδιαίτερα σε περιοχές που παρουσιάζουν αναπτυξιακή υστέρηση και περιβαλλοντική υποβάθμιση, αλλά και στη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων πέριξ ή πλησίον των ανωτέρω περιοχών.

Ειδικότερα, προβλέπεται ότι με προεδρικό διάταγμα μετά από πρόταση του αρμοδίου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή και με νόμο καθορίζονται:

α. Τα χαρακτηριστικά των περιοχών περιφερειακών ενοτήτων της Επικράτειας Ζωνών συγκέντρωσης συντελεστή δόμησης.

β. Ο αριθμός, η δυναμικότητα και το όριο χωρητικότητας εκάστης περιοχής.

γ. Το όριο συνολικής επιτρεπόμενης εκμετάλλευσης σε συγκεκριμένες χωρικές ενότητες και ορίζονται επίσης εντός αυτών τα ακίνητα υποδοχής συντελεστή δόμησης οικοδομικών συνεταιρισμών.

δ. Η διαδικασία έγκρισης ανάπτυξης των ζωνών αυτών, ως χώρων υποδοχής, για τις ανάγκες δημιουργίας της Τράπεζας Γης οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης.

ε. Ο τρόπος καθορισμού του δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε ακίνητο εντός ζώνης συγκέντρωσης δικαιώματος δόμησης ή σε ακίνητα υποδοχής συντελεστή δόμησης οικοδομικών συνεταιρισμών.

στ. Η ηλεκτρονική διαδικασία μεταφοράς συντελεστή δόμησης, οι απαιτούμενοι έλεγχοι και τα δικαιολογητικά.

ζ. Καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

Άρθρο 38

Με το παρόν άρθρο ρυθμίζονται ζητήματα σχετικά με την επιτελική αρμοδιότητα της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεώρησης και Κατεδάφισης Αυθαιρέτων (ΕΥΕΚΑ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Στόχος της διατάξεως είναι η θεσμοθέτηση του επιτελικού ρόλου της ΕΥΕΚΑ και η συνεργασία αυτής με τις αρμόδιες υπηρεσίες, ώστε να επιτευχθεί ένα πλήρες σχέδιο δράσης και ενεργειών κατεδάφισης με διαφανή, αδιάβλητο και αντικειμενικό τρόπο προτεραιοτήτων για το σύνολο της επικράτειας.

Ειδικότερα:

Με την παράγραφο 1 προβλέπεται ότι όλες οι αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις, οι οποίες εκτελέστηκαν μετά τις 28.7.2011, καθώς και αυτές που δεν υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος, είναι κατεδαφιστέες.

Με την παράγραφο 2 προβλέπεται ότι η Ειδική Υπηρεσία Επιθεώρησης και Κατεδάφισης Αυθαιρέτων (ΕΥΕΚΑ) υπάγεται απευθείας στον Γενικό Επιθεωρητή της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Περιβάλλοντος (ΕΥΕΠ), που έχει συσταθεί, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 παράγραφος 4, 5, 6 και 7 του ν. 2947/2001 (Α' 228) και του π.δ. 165/2003 (Α' 137).

Με την παράγραφο 3 προβλέπεται και αποσαφηνίζεται ότι οι αρμοδιότητες της ΕΥΕΚΑ ασκούνται και σε όλα τα δάση, τις δασικές, αναδασωτέες και δημόσιες χορτολιβαδικές εκτάσεις, καθώς επίσης και σε άλλα ευαίσθητα οικοσυστήματα, στον αιγιαλό-παραλία, σε ποτάμια, λίμνες και ρέματα, σε αρχαιολογικούς χώρους και εν γένει σε προστατευόμενες περιοχές της χώρας, σε συνεργασία με το αρμόδιο Τμήμα Γ' της ΕΥΕΠ.

Ειδικότερα, ορίζεται ότι η ΕΥΕΚΑ έχει ως επιτελικές αρμοδιότητες:

α) τον εντοπισμό και τον έλεγχο αυθαιρέτων επεμβάσεων και κατασκευών, σε συνεργασία με τις αρμόδιες υπηρεσίες οι οποίες μεριμνούν για την έκδοση των πράξεων απομάκρυνσης των αυθαιρέτων, σύμφωνα με την οικεία νομοθεσία,

β) την παρακολούθηση των διαδικασιών καθαίρεσης και κατεδάφισης,

γ) την παρακολούθηση για την απομάκρυνση των αυθαιρέτων κατασκευών από τις αρμόδιες υπηρεσίες και την ορθή διάθεση των οικοδομικών αποβλήτων (μπάζων), καθώς και την αποκατάσταση του περιβάλλοντος από τυχόν περιβαλλοντική ζημία.

δ) την έκδοση πορίσματος για περιπτώσεις κατασκευών για τις οποίες έχουν μεν υποβληθεί δηλώσεις υπαγωγής στο ν. 4014/11 ή στον παρόντα, αλλά σύμφωνα με τα αποτελέσματα φωτοερμηνείας δορυφορικών εικόνων ορθοφωτοχαρτών, καθώς και πάσης φύσεως χαρτογραφικού υλικού που βρίσκεται στην κατοχή φορέων του Δημοσίου, οι κατασκευές αυτές είτε εκτελέστηκαν μετά τις 28.7.2011 είτε υπάγονται στις περιπτώσεις του άρθρου 2 του παρόντος. Προβλέπεται δε ότι στη συνέχεια για τις περιπτώσεις αυτές εκδίδεται απόφαση κατεδάφισης του Ειδικού Γραμματέα Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας και ενημερώνεται παράλληλα η αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης για την ανάκληση των σχετικών δηλώσεων.

Με την παράγραφο 4 προβλέπεται ότι σε κάθε αποκεντρωμένη διοίκηση τηρείται μητρώο, στο οποίο εγγράφονται οι ιδιωτικές επιχειρήσεις, που έχουν τη δυνατότητα να εκτελέσουν πρωτόκολλα κατεδάφισης. Το μητρώο αυτό διαβιβάζεται επίσης, και στις κατά τόπους αστυνομικές αρχές. Σε κάθε περίπτωση αδυναμίας εκτέλεσης των αποφάσεων κατεδάφισης λόγω της άρνησης των ιδιωτικών επιχειρήσεων να συνάψουν τις σχετικές συμβάσεις η ΕΥΕΚΑ ενημερώνει πάραυτα τον αρμόδιο Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής για την εφαρμογή του άρθρου 41 του ν. 3536/2007 σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Με απόφαση του Ειδικού Γραμματέα Επιθεωρητών Περιβάλλοντος επιβάλλεται και πρόστιμο ύψους από 6.000 έως 10.000 ευρώ στις παραπάνω επιχειρήσεις. Οι Αστυνομικές Αρχές οφείλουν να παράσχουν τη συνδρομή τους για την πραγματοποίηση της κατεδάφισης, εφόσον τους ζητηθεί. Ανάλογη υποχρέωση έχουν και οι λοιπές κρατικές αρχές, όπως οι κτηματικές υπηρεσίες με την παροχή όλων των απαραίτητων στοιχείων που αφορούν στα πρωτόκολλα κατεδάφισης και τη συμπλήρωση κατάλληλης βάσης δεδομένων για τη διευκόλυνση της Ε.Υ.ΕΚ.Α, οι Ο.Τ.Α., κυρίως με τη διάθεση μηχανικών μέσων και προσωπικού. Στην περίπτωση που κατά την αυτοψία των αρμόδιων υπηρεσιών βρεθούν εργαζόμενοι να εκτελούν οποιαδήποτε εργασία κατασκευής αυθαίρετου ή άλλης παράνομης επέμβασης, για αυτούς ακολουθείται αυτόφωρη διαδικασία και γίνεται σχετική αναγγελία στον ασφαλιστικό τους φορέα. Στην περίπτωση που βρεθούν μηχανικά μέσα ή άλλα υλικά (ξυλότυπος, μεταλλότυπος) αυτά κατάρχονται και εκποιούνται, μετά την επικύρωση της κατάσχεσης από το αρμόδιο δικαστήριο. Το προκύπτον από την εκποίηση τίμημα κατατίθεται στο Πράσινο Ταμείο και στην περίπτωση που αφορά σε δασικού χαρακτήρα εκτάσεις ή δημόσιες χορτολιβαδικές, υπέρ του ειδικού φορέα δασών του Πράσινου Ταμείου. Ως μεσεγγυούχος, ευθυνόμενος για τη φύλαξη των κατασχεμένων υλικών, ορίζεται η ΕΥΕΚΑ. Η ΕΥΕΚΑ συνεργάζεται με την ΕΚΧΑ ΑΕ για την ανάθεση τηλεπισκόπησης ή αερο-

φωτογράφισης της χώρας, καθώς και για τη χρήση των παραπάνω μεθόδων σε περιοχές προτεραιότητας, προκειμένου να παρακολουθούνται οι μεταβολές στη δόμηση και να εντοπίζονται έγκαιρα τυχόν αυθαίρετες κατασκευές.

Με την παράγραφο 5 ορίζεται ότι ο κύριος κτίσματος που κρίνεται ως κατεδαφιστέο, βαρύνεται με τη δαπάνη κατεδάφισης και αποκατάστασης του περιβάλλοντος χώρου. Το ποσό της παραπάνω δαπάνης καταλογίζεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, βεβαιώνεται δε και εισπράττεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Εισπράξεως Δημοσίων Εσόδων.

Με τις διατάξεις της παρ.6 αντικαθίστανται οι παρ. 3 του άρθρου 7 του ν. 3818/2010 και ειδικότερα προβλέπονται τα εξής:

«3. Η ΕΥΕΚΑ συγκροτείται σε δύο τομείς, Νοτίου και Βορείου Ελλάδας, με χωρική αρμοδιότητα κατά αντιστοιχία των υφιστάμενων τομέων της ΕΥΕΠ. Στην ΕΥΕΚΑ συστήνονται σαράντα μία οργανικές θέσεις προσωπικού, οι οποίες πληρώνονται είτε με υπαλλήλους, μόνιμους ή αορίστου χρόνου, που αποσπώνται για μία τριετία και η οποία μπορεί να παρατείνεται με απόφαση του Ειδικού Γραμματέα Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή μετατάσσονται από το Δημόσιο και από νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου ή και από Ο.Τ.Α., με αντίστοιχη κατάργηση της οργανικής θέσης, την οποία είχε ο μετατασσόμενος.

Με την παράγραφο 7 προβλέπεται ότι οι αποφάσεις κατεδάφισης που αφορούν σε δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις και σε δάση εκτελούνται από την αρμόδια υπηρεσία της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, με την παρακολούθηση της Ε.Υ.Ε.Κ.Α., όπου αιτιολογημένα αυτή απαιτείται.

Με την παράγραφο 8 προβλέπεται ότι με απόφαση του Ειδικού Γραμματέα Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται η ροή των εργασιών μεταξύ των αρμόδιων υπηρεσιών, καθώς και η διαδικασία ιεράρχησης προτεραιοτήτων για την υλοποίηση των κατεδαφίσεων.

Ειδικότερα, η ιεράρχηση και η ροή εργασιών κατεδάφισης υλοποιείται κατά γεωγραφική ενότητα των αποκεντρωμένων διοικήσεων λαμβάνοντας υπόψη κυρίως:

α) Το είδος της προστατευόμενης περιοχής και τις επιπτώσεις των αυθαιρέτων κατασκευών στο φυσικό περιβάλλον.

β) Το πλήθος των αυθαιρέτων κατασκευών στην συγκεκριμένη περιοχή.

γ) Το χρόνο έκδοσης των αποφάσεων κατεδάφισης.

δ) Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του αυθαιρέτου.

Η ιεράρχηση των κατεδαφίσεων και η ροή εργασιών εξάγεται μέσω θέσπισης ειδικών συντελεστών βαρύτητας των ανωτέρω ή και άλλων κριτηρίων κατά απόλυτο και αντικειμενικό τρόπο. Με την απόφαση ορίζεται και ο μαθηματικός τύπος βαθμολογίας και εξαγωγής της σειράς ιεράρχησης για κάθε περιοχή ευθύνης της αποκεντρωμένης διοίκησης.

Με την παράγραφο 9 προβλέπεται ότι οι αμετάκλητες αποφάσεις κατεδάφισης που αφορούν αυθαίρετα κτίσματα των περιπτώσεων της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του παρόντος νόμου εκτελούνται με ευθύνη της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 280 του ν. 3852/2010 με τη συνδρομή της ΕΥΕΚΑ

ως προς το συντονισμό και την παρακολούθηση κατά τις διατάξεις του παρόντος.

Άρθρο 39

Στις διατάξεις του άρθρου αυτού ορίζεται αφενός μεν ότι αποδίδεται υπέρ του πράσινου ταμείου ποσοστό του ενιαίου ειδικού προστίμου το οποίο κατατίθεται σε ειδικό κωδικό αριθμό υπό τον τίτλο «Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο» αφετέρου δε ότι ποσοστό αυτού διατίθεται για την αντιστάθμιση των δυσμενών συνεπειών που έχουν επέλθει στο περιβάλλον, αναλόγως των ποσών που καταβάλλονται, σύμφωνα με τις υπαγωγές κατά τις διατάξεις του Κεφαλαίου Α' και δη σε δράσεις Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου οι οποίες ορίζονται ανάλογα με το ύψος των εσόδων.

Επίσης, προβλέπεται ότι με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται το ποσοστό των χρημάτων που διατίθεται σε δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου αναλόγως του συνολικού ποσού των εισπραχθέντων προστίμων.

Άρθρο 40

Στο άρθρο αυτό περιέχονται διατάξεις σχετικά με τις δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου προκειμένου όπως αποκατασταθεί το περιβάλλον.

Ειδικότερα, στις διατάξεις του άρθρου αυτού ορίζεται, για τις ανάγκες πολεοδομικής και περιβαλλοντικής αποκατάστασης, ένας μεγάλος αριθμός δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου, οι οποίες υλοποιούνται κατά προτεραιότητα εντός γεωγραφικού προσδιορισμού της περιβαλλοντικής και πολεοδομικής επιβάρυνσης, με κύριο στόχο ιδίως την αποκατάσταση ευαίσθητων και προστατευόμενων περιοχών, τη δημιουργία νέων κοινοχρήστων χώρων, την αποκατάσταση διατηρητέων κτιρίων και μνημείων, την αναβάθμιση του αστικού εξοπλισμού, τη διαμόρφωση / ανακαίνιση κτιρίων, που ανήκουν στην ιδιοκτησία φορέων του ευρύτερου δημόσιου τομέα και δη για επανάχρηση προς την κάλυψη αναγκών εγκατάστασης κοινωνικών, πολιτιστικών ή εν γένει αναπτυξιακών δραστηριοτήτων, την αισθητική αναβάθμιση όψεων κτιρίων σε αξιόλογα τουριστικά, κοινωνικά ή πολιτιστικά σημεία της πόλης ή του δήμου (κεντρικές πλατείες, κτίρια κεντρικών αξόνων, παραλιακών μετώπων κτλ), τον καθαρισμό και οριοθέτηση ρεμάτων και την υλοποίηση έργων διευθέτησης και/ή ανάδειξης αυτών.

Πέραν όμως των ανωτέρω δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου καθορίζεται ως ειδική περιβαλλοντική δράση η χρηματοδότηση ολοκλήρωσης ή αναθεώρησης του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Επίσης, καθορίζονται ως ειδικές περιβαλλοντικές δράσεις:

σε Παραδοσιακούς Οικισμούς, Περιοχές Ιδιαίτερου Φυσικού κάλους, Ιστορικούς τόπους και οικιστικά σύνολα χαρακτηρισμένα ως μνημεία οι αναπλάσεις και η ανάδειξη δημοσίων κτιρίων.

Ειδικές περιβαλλοντικές δράσεις καθορίζονται επίσης, και σε πολυκατοικίες, όπως οι εργασίες διαμόρφωσης φυτεμένων δωμάτων αλλά και σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού, όπως δράσεις ανάδειξης και προστασίας περιοχών πλησίον αρχαιολογικών χώρων.

Άρθρο 41

Προς επίτευξη του επιδιωκόμενου, με τις διατάξεις του παρόντος νόμου, περιβαλλοντικού ισοζυγίου και τη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης ορίζεται με σαφήνεια τόσο το χωρικό πεδίο δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου όσο και ο γεωγραφικός προσδιορισμός των δράσεων ανά κατηγορία Ο.Τ.Α.. Ειδικότερα, δε περιέχονται σχετικές διατάξεις για τις πολυκατοικίες για τα Οικοδομικά Τετράγωνα, για τη Δημοτική Ενότητα Σχεδίου πόλεως, για τα Αστικά κέντρα και οικισμούς, που δεν ανήκουν στις χωρικές ενότητες των εδαφίων 1 και 2, της παραγράφου Β', του άρθρου 32 του παρόντος με πληθυσμό άνω των 5.000 κατοίκων, για παραδοσιακούς Οικισμούς, περιοχές Ιδιαίτερου Φυσικού κάλους, ιστορικούς οικισμούς, ιστορικούς τόπους, οικιστικά σύνολα χαρακτηρισμένα ως μνημεία καθώς και για βιομηχανικές εγκαταστάσεις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού, εντός ή εκτός, ΒΙΠΕ με αυθαίρετη δόμηση.

Προβλέπεται τέλος ότι η αίτηση χρηματοδότησης περιλαμβάνει χωρική μέγιστη επιφάνεια 200 στρεμμάτων ή 25 οικοδομικών τετραγώνων για τις περιπτώσεις εντός σχεδίου.

Άρθρο 42

Στις διατάξεις του άρθρου αυτού ορίζονται τόσο οι δικαιούχοι χρηματοδότησης, οι οποίοι είναι και υπόχρεοι των δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου όσο το ποσοστό χρηματοδότησης, καθώς και η διακύμανση αυτού με βάση τα στατιστικά αύξησης του συντελεστή δόμησης και της αύξησης της πυκνότητας του πληθυσμού στον επιλεγμένο γεωγραφικό χώρο. Τέλος, προβλέπεται ότι με απόφαση του αρμοδίου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος.

Άρθρο 43

Για την ένταξη σε πρόγραμμα δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου και πολεοδομικής αποκατάσταση καθορίζεται ηλεκτρονική διαδικασία διάθεσης του ενιαίου ειδικού προστίμου και ορίζονται τα απαιτούμενα δικαιολογητικά. Επίσης, προβλέπεται η έκδοση από το πληροφοριακό σύστημα αναλυτικής βεβαίωσης υποβολής των στοιχείων και εντολής χρηματοδότησης καθώς και γνωστοποίηση προς το Πράσινο Ταμείο καταβολής των ανωτέρω ποσών. Τέλος, ορίζεται ότι η απόδοση του ποσού χρηματοδότησης προς τον δικαιούχο γίνεται σε δόσεις, μετά από έγκριση του Πράσινου Ταμείου, αναλόγως της προόδου του έργου σύμφωνα με το άρθρο 38 του παρόντος.

Άρθρο 44

Στο άρθρο αυτό προβλέπονται οι προϋποθέσεις αποδέσμευσης της χρηματοδότησης και ειδικότερα:

Προβλέπεται ότι η αποδέσμευση σε δόσεις του ποσού χρηματοδότησης υλοποιείται βάση των διατάξεων περί ανάθεσης δημοσίων συμβάσεων έργων και προμηθειών και δημοσίων έργων και ανάλογα με τη πρόοδο του έργου, αφού προηγηθεί έλεγχος από ελεγκτή δόμησης ή ενεργειακό επιθεωρητή για τις περιπτώσεις ενεργειακής αναβάθμισης και συνταχθεί πόρισμα το οποίο εισάγεται από τον δικαιούχο ηλεκτρονικά στο πληροφοριακό σύ-

στημα και φέρει μοναδικό αριθμό. Επίσης, προβλέπεται η παράλληλη ηλεκτρονική υποβολή όλων των στοιχείων από την Αναθέτουσα Αρχή, καθώς και η γνωστοποίηση μέσω του Πράσινου Ταμείου της καταβολής των χρημάτων σε ειδικό λογαριασμό του δικαιούχου στο ελεγκτικό συνέδριο, στο Υπουργείο Οικονομικών και στο Υπουργείο Εσωτερικών.

Παράλληλα, προβλέπεται ότι όλα τα υποβαλλόμενα στοιχεία αποστέλλονται στο Πράσινο Ταμείο, στο οποίο τηρείται ειδικό αρχείο ανά Ο.Τ.Α. και δικαιούχο χρηματοδότησης, σε έντυπη ή ηλεκτρονική μορφή, με ευθύνη του φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος και το οποίο και στο τέλος κάθε έτους συντάσσει αναλυτικό κατάλογο όλων των υποβαλλόμενων αιτήσεων και χρηματοδοτήσεων δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου, τον οποίο και αποστέλλει στον αρμόδιο Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και τον Υπουργό Οικονομικών.

Τέλος, ορίζεται ότι με την ολοκλήρωση της χρηματοδότησης όλων των δράσεων ανά Ο.Τ.Α. και μετά από υποβολή σχετικού αιτήματος του αρμοδίου Ο.Τ.Α. εκδίδεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής διαπιστωτική πράξη ολοκλήρωσης της περιβαλλοντικής αποκατάστασης, η οποία και λαμβάνεται υπόψη για την εκπόνηση έγκριση ή αναθεώρηση των σχετικών πολεοδομικών σχεδίων.

Άρθρο 45

Στο άρθρο αυτό περιγράφεται και καθορίζεται, στο πλαίσιο των ανωτέρω διατάξεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου, ειδική διαδικασία πιλοτικής εφαρμογής προγράμματος επιλεγμένων δράσεων, κατά την οποία όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά δύναται να υποβάλλονται σε έντυπη μορφή στο Πράσινο Ταμείο. Ειδικότερα, προβλέπεται ότι το πεδίο εφαρμογής της πιλοτικής εφαρμογής καθορίζεται κατόπιν κλήρωσης για πέντε (5) κατηγορίες δράσης και για κάθε κατηγορία γεωγραφικού προσδιορισμού. Με υπουργική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται η διαδικασία επιλογής του γεωγραφικού προσδιορισμού, οι επιλεγόμενες δράσεις και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια.

Προβλέπεται επίσης, ότι με υπουργική απόφαση δύναται να καθορίζονται πρότυπα τεύχη για όλα τα προσκομιζόμενα στοιχεία, καθώς και κάθε σχετική λεπτομέρεια για την εφαρμογή του Κεφαλαίου Β'.

Άρθρο 46

Με τις διατάξεις του άρθρου αυτού επιτυγχάνεται η διασύνδεση των κεντρικών υπολογιστικών συστημάτων της ταυτότητας κτιρίου της ΕΚΧΑ Α.Ε., της ΔΕΗ Α.Ε. και της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων (ΓΓΠΣ). Με τον τρόπο αυτό δημιουργείται ελεγκτικός μηχανισμός με τον οποίο εξασφαλίζεται ο διαρκής και συνεχής έλεγχος των κατασκευών, ώστε να διαπιστώνεται η αυθαίρετη κατασκευή αυτή από την πολιτεία, προκειμένου όπως προβεί άμεσα σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες. Με τις διατάξεις αυτές και τον δημιουργούμενο μηχανισμό ελέγχου που επιφέρουν θα παρεμποδιστεί η όποια διάθεση αυθαίρετης δόμησης στο μέλλον. Επίσης, προβλέπεται ακυρότητα οποιασδήποτε διοικητικής πράξης που συνδέεται με σχέδιο, χρήσεις γης, χωροθέτηση αν αυτή προ της δημοσίευσής της δεν υποβληθεί

και αναρτηθεί στα τηρούμενα στοιχεία και υπόβαθρα από την ΕΚΧΑ Α.Ε.. Μετά την καταχώριση εκδίδεται ειδικό πιστοποιητικό στο οποίο υπάρχει ειδικός κωδικός ο οποίος ενσωματώνεται στο σχετικό φάκελο. Τέλος, ορίζεται ότι κάθε αναγκασία λεπτομέρεια θα ορισθεί με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Άρθρο 47

Στο άρθρο αυτό περιέχονται οι μεταβατικές διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου και ειδικότερα ότι έως την έναρξη της πλήρους εφαρμογής του περιβαλλοντικού ισοζυγίου κατά τις διατάξεις του παρόντος ισχύουν οι προγενέστερες διατάξεις σχετικά με τις αρμοδιότητες του Πράσινου Ταμείου και την διαδικασία χρηματοδότησης και ολοκλήρωσης των έργων περιβαλλοντικού ισοζυγίου.

Επίσης, προβλέπεται ότι με Υπουργική Απόφαση του Αρμοδίου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής διαπιστώνεται η έναρξη της πιλοτικής εφαρμογής των διατάξεων του παρόντος κεφαλαίου, καθώς και η έναρξη εφαρμογής των δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου κατά τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄

ΒΕΛΤΙΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΕΚΔΟΣΕΩΣ ΑΔΕΙΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ, ΑΡΜΟΔΙΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΙΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Με τις διατάξεις του κεφαλαίου αυτού γίνεται προσπάθεια βελτίωσης τόσο του ισχύοντος πλαισίου εκδόσεως αδειών δόμησης όσο και της λειτουργίας των οργάνων διαφύλαξης της πολιτιστικής μας κληρονομιάς, με ιδιαίτερη έμφαση στις νησιωτικές περιοχές του Αιγαίου και τις περιοχές της Μακεδονίας και της Θράκης, αλλά και του πλαισίου δράσης των ελεγκτών δόμησης με σκοπό τον συνεχή έλεγχο των κατασκευών.

Άρθρο 48

Με τις διατάξεις του άρθρου αυτού, γίνεται βελτίωση του νομοθετικού πλαισίου εκδόσεως αδειών δόμησης και αρμοδίων συμβουλίων και καλύπτονται κενά που εντοπίστηκαν κατά την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 4 του ν. 4067/2012 και ειδικότερα ορίζονται με σαφήνεια πλέον και με πληρότητα οι περιπτώσεις εκείνες για τις οποίες απαιτείται η έκδοση άδειας δόμησης καθώς και οι περιπτώσεις για τις οποίες είτε απαιτείται έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας είτε απλή έγγραφη ενημέρωση της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης.

Άρθρο 49

Στο άρθρο αυτό προβλέπονται βελτιώσεις του νομοθετικού πλαισίου των αρμοδίων Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής και Πολεοδομικών Θεμάτων και δη ρυθμίζονται η δημιουργία, η στελέχωση και οι αρμοδιότητες των κάτωθι:

α) Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Αιγαίου, με σαφώς ορισμένες αρμοδιότητες, λόγω της ανάγκης αντιμετώπισης των ιδιαιτέρων οικιστικών προβλημάτων των νησιών αυτών αλλά ταυτόχρονα και της προστασίας του ιδιαίτερου φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος του Αιγαίου,

β) δύο Κεντρικών Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής και δη

το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Αιγαίου και το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Μακεδονίας –Θράκης, τα οποία εισηγούνται και γνωμοδοτούν στον αρμόδιο Υπουργό και

γ) δύο Κεντρικά Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων και δη το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Αιγαίου και το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Μακεδονίας – Θράκης, τα οποία εισηγούνται και γνωμοδοτούν στον αρμόδιο υπουργό.

Άρθρο 50

Με τις διατάξεις του άρθρου αυτού επέρχονται βελτιώσεις του νομοθετικού πλαισίου περί ελεγκτών δόμησης προκειμένου, όπως καλυφθούν κενά και όπως αντιμετωπισθούν ζητήματα τα οποία εντοπίστηκαν κατά την εφαρμογή των διατάξεων του ν. 4030/2011.

Άρθρο 51

Στο άρθρο αυτό περιέχονται διατάξεις με τις οποίες επιλύονται χρόνια ζητήματα, αποσαφηνίζονται θέματα, συμπληρώνονται κενά της πολεοδομικής νομοθεσίας, χωρίς όμως επιβάρυνση της ορθής πολεοδομικής ανάπτυξης της χώρας. Ειδικότερα:

Με την παράγραφο 1 του άρθρου αυτού προβλέπονται ειδικές μεταβατικές διατάξεις ΓΠΣ και ΖΟΕ για τα κτίρια κοινής ωφέλειας. Με τις διατάξεις του άρθρου αυτού ορίζονται οι απαιτούμενες προϋποθέσεις για τον εκσυγχρονισμό, την επισκευή ή την νόμιμη επέκταση και δη με βάση την οικοδομική άδεια, υφισταμένων κτιρίων ή εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, κατά παρέκκλιση των οριζόμενων στις ειδικές διατάξεις της ΖΟΕ και ανεξάρτητα του χρόνου έκδοσης του προεδρικού διατάγματος, οι οποίες όμως ορίζεται ότι εκτός των ως άνω προϋποθέσεων δύναται να υλοποιηθούν αποκλειστικά και μόνον ύστερα από έγκριση περιβαλλοντικών όρων.

Με τις διατάξεις της παραγράφου 2 προβλέπεται ότι εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριών (3) ετών επιτρέπεται, σε νομίμως όμως υφιστάμενες χρήσεις κτιρίων ή εγκαταστάσεων οι οποίες διατηρούνται, καθώς και σε χρήσεις οι οποίες λειτουργούν με οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν με τις διατάξεις του άρθρου 26 του ν. 2831/2000, ο εκσυγχρονισμός και η κτιριακή τους επέκταση, με τους όρους δόμησης που ισχύουν κατά τον χρόνο έγκρισης της παρέκκλισης, μετά από έγκριση του αρμόδιου για την λειτουργικότητα φορέα. Επίσης, επιτρέπονται και εργασίες συντήρησης, επισκευής, ενεργειακής αναβάθμισης και διαρρυθμίσεων των κτιρίων αυτών, οι οποίες όμως αποσκοπούν στην βελτίωση των επιπτώσεων στο περιβάλλον, την λειτουργική τους αναβάθμιση, την ασφάλεια και την υγιεινή των διαβιούντων και εργαζομένων σε αυτά.

Με τις διατάξεις της παραγράφου 3 αναστέλλεται, για τρία (3) έτη, κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη και κανονιστική πράξη από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, η υποχρέωση μετεγκατάστασης ή απομάκρυνσης κτιρίου ή εγκατάστασης υπό την προϋπόθεση όμως ότι η χρήση αυτού είναι νόμιμη και κατόπιν αδειάς που εκδόθηκε στο παρελθόν.

Στην παράγραφο 4 αποσαφηνίζεται, για λόγους ομοιογένειας στην αντιμετώπιση των χρήσεων και προς αποφυγή παρερμηνειών, ότι προκειμένου για την έκδοση διοικητικών πράξεων σχετικά με την εκτέλεση οικοδομικών

κών εργασιών ή την λειτουργία της συγκεκριμένης χρήσης, όπου, είτε σε γενικές είτε σε ειδικές διατάξεις και κανονιστικές πράξεις, στην κείμενη νομοθεσία αναφέρεται ο όρος «υπάρχουσες χρήσεις» ή «υφιστάμενες χρήσεις» αυτός καταλαμβάνει και τις χρήσεις που προβλέπονται από οικοδομικές άδειες οι οποίες έχουν εκδοθεί και καλύπτονται από το τεκμήριο νομιμότητας.

Με την παράγραφο 5 συμπληρώνονται οι διατάξεις που αφορούν στο από 31.3.1987 προεδρικό διάταγμα (303 Δ') και δη στην παρ.Α.1 του άρθρου 2 όπου μετά τη φράση «και ΒΙΟ.ΠΑ. υπό εξυγίανση και σε περιοχές υποδοχής χρήσεων των άρθρων 5 και 6 του π.δ 23/2/1987 (Δ' 166)» προστίθεται η φράση «καθώς και των Αγροτοβιομηχανικών Μονάδων της παρ. 3 του άρθρου 17 του ν. 3325/2005.

Με την παράγραφο 6 συμπληρώνονται οι διατάξεις που αφορούν στην παρ. 1 του άρθρου 31 του ν. 3325/2005 (68 Α') και δη μετά τη φράση «σε περιοχές ΒΙ.ΠΑ., ΒΙΟ.ΠΑ.» προστίθεται η φράση «σε Ζώνη εγκαταστάσεων δευτερογενούς τομέα και τριτογενούς τομέα, σε Ζώνη Επιχειρηματικού Πάρκου».

Με την παράγραφο 7 συμπληρώνονται οι διατάξεις της παρ.8 του άρθρου 29 του ν. 2508/1997 και δη προστίθεται περίπτωση δ' δια της οποίας προβλέπεται η δυνατότητα υπαγωγής στις διατάξεις του Κεφαλαίου Α' του παρόντος νόμου και των αυθαιρέτων κατοικιών οι οποίες έχουν πραγματοποιηθεί πριν την 28.7.2011 για τις οποίες έχει υποβληθεί δήλωση υπαγωγής. Για την ως άνω όμως υπαγωγή απαιτείται όπως πέραν των λοιπών δικαιολογητικών να υποβληθεί και βεβαίωση συναίνεσης του αρμοδίου Δήμου, ήτοι απαιτείται υποχρεωτικά η συναίνεση του οικείου Δήμου

Με την παράγραφο 8 τροποποιούνται οι διατάξεις της περ. 7 της παρ. Ε του άρθρου 8 του από 6.10.1978 Προεδρικού Διατάγματος (Δ' 538), ως ισχύει, περί παραχώρησης έκτασης στον οικείο δήμο και επιλύονται μακροχρόνια προβλήματα σχετικά με την λειτουργία τουριστικών εγκαταστάσεων. Ειδικότερα προβλέπεται ότι οι διατάξεις της ως άνω αναφερόμενης περ. 7 της παρ. Ε' του άρθρου 8 του από 6.10.1978 Προεδρικού Διατάγματος (Δ' 538), ως ισχύει, δεν έχουν εφαρμογή στις ανεγερθείσες ή προς ανέγερση τουριστικές εγκαταστάσεις οι οποίες βρίσκονται σε περιοχές όπου εφαρμόζονται οι διατάξεις των ειδικών Προεδρικών Διαταγμάτων από 31.1.1972 (Δ' 40), 26.1.1979 (Δ' 132) και 26.7.1986 (Δ' 639). Επίσης προβλέπεται ότι τυχόν βεβαιωθέντα πρόστιμα παραγράφονται καθώς και ότι τυχόν καταβληθέντα δεν αναζητούνται. Τέλος προβλέπεται ότι σε κάθε περίπτωση με προεδρικό διάταγμα μετά από πρόταση του αρμοδίου Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να καθορίζονται ειδικές διατάξεις υποχρέωσης παραχώρησης έκτασης ή καταβολής αποζημίωσης για την ανέγερση νέων τουριστικών εγκαταστάσεων στις ως άνω περιοχές.

Με τις διατάξεις της παραγράφου 9 προβλέπεται όπως είναι δυνατή στη Ζώνη Α' του από 5/13.12.1979 (Δ' 707) προεδρικού διατάγματος και δη με χρήση γεωργική γη η ανέγερση και λειτουργία ευαγών ιδρυμάτων όπως αυτά περιγράφονται στο άρθρο 5 του από 6/17.10.1978 (Δ' 538) προεδρικού διατάγματος υπό την προϋπόθεση όμως ότι η ανέγερση και λειτουργία αυτών είναι σύμφωνη με τους περιοριστικούς όρους δόμησης που θεσπίζονται σε αυτό. Επίσης, επιτρέπεται στα υφιστάμενα, κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, κτίρια στην ως άνω περιοχή η ανάπτυξη δραστηριοτήτων του πρώτου εδαφί-

ου της παρούσας παραγράφου υπό την προϋπόθεση όμως ότι για την έκδοση της έγκρισης δόμησης και της άδειας δόμησης για τη νέα χρήση απαιτείται η χορήγηση έγκρισης από τον αρμόδιο φορέα κατά τις κείμενες διατάξεις.

Με τις διατάξεις της παραγράφου 10 προβλέπεται ότι για τις εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή εγκεκριμένων Ζ.Ο.Ε. περιοχές δεν ισχύουν τα όρια και οι ειδικές ρυθμίσεις που προβλέπονται από τις ειδικές διατάξεις των Προεδρικών Διαταγμάτων προστασίας. Επίσης ορίζεται ότι, για την έκδοση της έγκρισης δόμησης και την άδεια δόμησης ως όρια των περιοχών προστασίας νοούνται τα όρια των εγκεκριμένων σχεδίων ή των Ζ.Ο.Ε., κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη.

Με τις διατάξεις της παραγράφου 11 και κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη ορίζεται ότι επιτρέπεται η χορήγηση έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης σε ακίνητα εντός εκτάσεων Αγροτικής Γης Υψηλής Παραγωγικότητας υπό την προϋπόθεση όμως ότι αυτά έχουν πρόσωπο σε εθνικές, επαρχιακές και δημοτικές οδούς ή και βρίσκονται εντός αποστάσεως διακοσίων (200) μέτρων από τον άξονα αυτών. Η παρούσα παράγραφος έχει εφαρμογή έως την έκδοση της προβλεπόμενης της σχετικής Κοινής Υπουργικής Απόφασης του άρθρου 56 του ν. 2637/1998.

Με τις διατάξεις της παραγράφου 12 προβλέπεται ότι για λόγους εξυπηρέτησης του δημοσίου συμφέροντος και προστασίας της δημόσιας ασφάλειας, καθίσταται δυνατή, με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Δημόσιας Τάξης και Προστασίας του Πολίτη και, κατά περίπτωση, Οικονομικών και Ναυτιλίας και Αιγαίου, κατόπιν σχετικής αιτιολογημένης εισήγησης του Αρχηγείου Ελληνικής Αστυνομίας, η έγκριση, κατά παρέκκλιση κάθε άλλης γενικής ή ειδικής διάταξης, της εγκατάστασης συστήματος ασφαλείας και σχετικών προς αυτό στοιχείων, ακινήτων ευρισκόμενων σε εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως περιοχές. Η απόφαση είναι δυνατόν να περιέχει τυχόν ειδικότερους όρους και αναγκαίες λεπτομέρειες για την εγκατάσταση του ως άνω συστήματος και να επέχει θέση άδειας δόμησης ή έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας για την κατασκευή τυχόν αναγκαίας περιφράξης.

Με τις διατάξεις της παραγράφου 13 του παρόντος μετονομάζεται η «Σήραγγα Δρίσκου» Ιωαννίνων, το όνομα της οποίας είχε δοθεί για τις ανάγκες και μόνο «τοπογραφικής αναφοράς» στο Χάρτη του Παραρτήματος Α του ν. 3481/2006, σε φράση «Σήραγγα Λορέντζου Μαβίλη» προς τιμή του πεσόντος ηρωικά εκεί στις 28.11.1912, εθελοντού πολεμιστή, ποιητή και Βουλευτού Κέρκυρας, Λοχαγού των Γαριβαλδινών ερυθροχιτών Λορέντζου Μαβίλη. Η μετονομασία αυτής γίνεται μετά από πρόταση του Ιδρύματος της Βουλής για τη Δημοκρατία και τον Κοινοβουλευτισμό προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εγνατίας Οδού, από το οποίο έγινε αποδεκτή με απόφαση που έλαβε εκτιμώντας την εθνική και ηθική αξία της προτάσεως.

Με τις διατάξεις της παραγράφου 14 του παρόντος επιλύονται προβλήματα μισθοδοσίας υπαλλήλων ΟΤΑ που αποσπώνται ειδικά κατά την κείμενη νομοθεσία στην κεντρική διοίκηση.

Τέλος, με τις διατάξεις της παρ. 15 του παρόντος άρθρου ρυθμίζονται και επιλύονται ζητήματα τα οποία αφορούν στις χρήσεις γης που ορίζονται σε Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια, που έχουν εγκριθεί προ της δημοσίευσής του ν. 2508/1997. Επίσης, στα πλαίσια της ορθής πολεο-

δόμησης, και προς αποφυγή νέων εμπλοκών και καθυστερήσεων υλοποίησης αυτής, ορίζεται στις διατάξεις της παρούσας η υποχρέωση ολοκλήρωσης εντός μίας πενταετίας της αναθεώρησης των ως άνω γενικών πολεοδομικών σχεδίων .

Άρθρο 52

Με τις διατάξεις του άρθρου αυτού τροποποιείται το άρθρο 9 του π.δ. 100/2010 και δη προστίθεται νέα παράγραφος σ' αυτό με αριθμό 6 δια της οποίας και για διάστημα ενός έτους από την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού, ορίζονται τα προσόντα τα οποία πρέπει να διαθέτει ο υποψήφιος Ενεργειακός Επιθεωρητής. Επίσης, προβλέπεται η υποχρέωση των Ενεργειακών Επιθεωρητών που εγγράφονται στα οικεία μητρώα να υποβάλλουν σ' αυτά πιστοποιητικό επιτυχούς Εξέτασης αλλά και η αυτοδίκαιη διαγραφή αυτών μετά την παρέλευση ενός έτους από την υποβολή και την ταυτόχρονη απώλεια της δυνατότητας άσκησης της δραστηριότητά τους αυτής.

Άρθρο 53

Με τις περιεχόμενες στο άρθρο αυτό διατάξεις συμπληρώνεται η παρ. 2 του άρθρου 2 του ν. 4030/2011 και καταργείται η παρ. 2 του άρθρου 47 του ν. 590/1977. Ειδικότερα, βελτιώνεται η νομοθεσία που αφορά στις άδειες δόμησης εκκλησιαστικών ακινήτων και επιλύονται θέματα που είχαν προκύψει από κενά ή ασάφειες των προγενεστέρων διατάξεων αλλά και εκ του λόγου ότι δεν είχαν ληφθεί υπόψιν, κατά την σύνταξη των διατάξεων αυτών, οι ιδιαιτερότητες που διέπουν την Εκκλησία της Ελλάδος αλλά και τους λατρευτικούς χώρους. Οι προτεινόμενες βελτιώσεις λαμβάνουν υπόψιν ότι η Εκκλησία της Ελλάδος αποτελεί ένα νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου, σύμφωνα με το άρθρο 1 της παρ. 4 του ν. 590/1977, και οι Μητροπόλεις, Μονές, Προσκυνήματα και Ενορίες αποτελούν ξεχωριστά –έναντι της Εκκλησίας της Ελλάδος– Ν.Π.Δ.Δ. κατά την ίδια διάταξη του ν. 590/1977 και με γνώμονα τις ιδιαιτερότητες αυτές.

Άρθρο 54

Στο άρθρο αυτό ορίζεται ότι αποτελούν ενιαίο και αναπόσπαστο μέρος του παρόντος νόμου και τα παραρτήματα Α' και Β' τα οποία έπονται.

Άρθρο 55

Έναρξη ισχύος

Αθήνα, 18 Ιουλίου 2013

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ,
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ
ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Στ. Καλαφάτης

Ι. Στουρνάρας

ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Ι. Μιχελάκης

ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ

Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης - Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις**ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄
ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ****Άρθρο 1
Απαγόρευση εμπράγματων δικαιωπραξιών
σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές
ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης**

1. Από τη δημοσίευση του παρόντος απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, όπως ειδικότερα ορίζεται στα άρθρα 5 παρ. 2 και 22 παρ. 3 του ν. 1577/1985 (Α΄ 210). Στην παραπάνω απαγόρευση εμπίπτει και η εισφορά ακινήτου σε εταιρεία.

2. Από τις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου εξαιρούνται τα ακίνητα, στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις:

α) που υφίστανται προ της 30.11.1955, ημερομηνίας ισχύος του από 9.8.1955 βασιλικού διατάγματος ή

β) που έχουν απαλλαγεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 720/1977 (Α΄ 297) ή

γ) που έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 16 του ν. 1337/1983 (Α΄ 33) ή των παραγράφων 8 και 10 του άρθρου 9 του ν. 1512/1985 (Α΄ 4) ή

δ) που έχει ανασταλεί η κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 16, 20 και 21 του ν. 1337/1983 (Α΄ 33), όπως ισχύουν, χωρίς όμως να έχει απορριφθεί με απόφαση του αρμοδίου κατά περίπτωση οργάνου η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση ή

ε) που έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 3399/2005 (Α΄ 255) ή

στ) που έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3775/2009 (Α΄ 122) ή του ν. 3843/2010 (Α΄ 62) και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται σε αυτές και υπό τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου ή

ζ) που έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου ή έχει καταβληθεί ποσοστό 30% του συνολικού ποσού προστίμου ή του σχετικού παραβόλου εφόσον ορίζεται κατά τις διατάξεις του παρόντος και κατά τις διατάξεις του ν. 4014/2011 και υπό τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου (Α΄ 209).

**Άρθρο 2
Απαγόρευση υπαγωγής**

1. Δεν υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου αυθαίρετες κατασκευές που εμπίπτουν στις περιπτώσεις του παρόντος άρθρου με τις επιφυλάξεις που αναφέρονται σε αυτό.

2. Δεν υπάγεται στις εξαιρέσεις της περίπτωσης ζ΄ της παραγράφου 2 του άρθρου 1 η μεταβίβαση δικαιώματος ακινήτου ή αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας ή η

σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης άλλη από τις αναφερόμενες στην παράγραφο 2 του άρθρου 1 και εφόσον:

Η αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης βρίσκεται:

α) Σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης ή του οικισμού. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις όπου δεν έχει συντελεστεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση επί ακινήτων όπου υφίστανται εμπράγματα δικαιώματα πολιτών. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

β) Σε παραχωρημένους σε δημόσια κοινή χρήση χώρους του οικοπέδου της παρ. 58 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α΄ 79).

γ) Εντός παρόδιας στοάς, η οποία υφίστατο κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής.

δ) Παρά το όριο των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών ή δημοτικών ή κοινοτικών οδών εντός ζώνης διάστασης ποσοστού 50% των οριζόμενων από τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας, οι οποίοι ίσχυαν κατά την εκτέλεση ή εγκατάστασή τους. Εξαιρούνται αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις σε κτίρια για τα οποία έχει χορηγηθεί νομίμως οικοδομική άδεια, σε μικρότερη απόσταση από τα οριζόμενα στην παρούσα περίπτωση, καθώς και αυτοτελείς κατασκευές που συμπεριλαμβάνονται στην παρ.7 του άρθρου 17 του ν. 4067/2012 (Α΄ 79) πλην της περιπτώσεως δ΄ αυτής.

ε) Σε δημόσιο κτήμα.

στ) Σε δάσος, σε δασική ή αναδασωτέα έκταση.

ζ) Στον αιγιαλό και στον παλαιό αιγιαλό. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων εντός του παλαιού αιγιαλού, εφόσον υφίστανται νομίμως εμπράγματα δικαιώματα πολιτών που προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης του παλαιού αιγιαλού, καθώς και οι περιπτώσεις όπου εκκρεμεί δικαστική απόφαση για την εξαίρεση των κτισμάτων σύμφωνα με τη σχετική χάραξη. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία τυχόν απαλλοτρίωσης, καθώς και η επιβολή των κυρώσεων μετά την έκδοση της πρωτόδικης δικαστικής απόφασης ανεξαρτήτως της αναστολής των ποινών κυρώσεων που προβλέπονται στον παρόντα νόμο. Σε περίπτωση απαλλοτρίωσης τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

η) Στη ζώνη παραλίας. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις που δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση και οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης της ζώνης. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

θ) Σε αρχαιολογικό χώρο Ζώνης Α, εξαιρουμένων των αυθαιρέτων κατασκευών που πραγματοποιήθηκαν πριν την κήρυξη της αρχαιολογικής ζώνης εφόσον δεν απαγορευόταν η δόμηση.

ι) Σε αρχαιολογικό χώρο εκτός Ζώνης Α, εκτός αν δεν απαγορευόταν η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης. Σε κάθε περίπτωση εξαιρούνται οι αυθαίρετες κατασκευές που πραγματοποιήθηκαν πριν την κήρυξη της αρχαιολογικής ζώνης εφόσον δεν απαγορευόταν η δόμηση.

ια) Σε ιστορικό τόπο, ιστορικό διατηρητέο οικισμό και περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους εκτός αν δεν απαγορευόταν η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης.

ιβ) Σε παραδοσιακό οικισμό ή παραδοσιακό τμήμα πόλης, με την επιφύλαξη των οριζόμενων στο άρθρο 13 του παρόντος.

ιγ) Σε ρέμα, κρίσιμη παράκτια ζώνη, κατά την έννοια των άρθρων 2 περιπτώσεις 10 και 12 παρ. 8α του ν. 3937/2011 (Α' 60) ή προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 19 του ν. 1650/1986 (Α' 160), όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή του με το άρθρο 5 του ν. 3937/2011 (Α' 60), αν απαγορευόταν η εκτέλεση κάθε οικοδομικής εργασίας κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή η χρήση κατά την εγκατάσταση της αυθαίρετης χρήσης.

ιδ) Σε κηρυγμένο διατηρητέο κτίριο, με την επιφύλαξη των οριζόμενων στο άρθρο 14 του παρόντος ή σε κτίριο που είναι αρχαίο μνημείο ή κηρυγμένο νεότερο μνημείο κατά τις διατάξεις του ν. 3028/2000 (Α' 153).

ιε) Σε επικινδύνως ετοιμόρροπο κτίριο το οποίο δεν μπορεί να αποκατασταθεί σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις μετά από την εκτέλεση εργασιών στατικής ενίσχυσης.

ιστ) Εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμού εφόσον το ανώτατο ύψος της αυθαίρετης κατασκευής ή του χώρου, που έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, υπερβαίνουν το ύψος της κορυφογραμμής. Εξαιρούνται αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις σε κτίρια που έχουν κατασκευαστεί προ της 31.12.2003, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 3212/2003 (Α' 308).

ιζ) Εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμού, εντός απόστασης είκοσι (20) μέτρων από τον άξονα διέλευσης αγωγών μεταφοράς υψηλής τάσης ρεύματος άνω των 150 kW.

Άρθρο 3 **Δικαιοπραξίες**

1. α. Σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή που συντάσσεται μετά τη δημοσίευση του παρόντος και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων χωρίς κτίσμα, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού.

Με την ως άνω υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και τη βεβαίωση μηχανικού δηλώνεται και βεβαιώνεται αντίστοιχα ότι:

i) στο ακίνητο δεν υπάρχει κτίσμα ή

ii) στο ακίνητο ή στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινοκτητών ή κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια, ή

iii) ότι οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 1 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 2 του παρόντος.

β. Η βεβαίωση μηχανικού, για τις αυθαίρετες κατασκευές της περίπτωσης στ' της παραγράφου 2 του αρ-

θρου 1 του παρόντος, για τις οποίες δεν έχει περαιωθεί η διαδικασία εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου του ν. 4014/2011 (Α' 209) ή του παρόντος περιέχει σαφή αναφορά για την εξόφληση ποσοστού 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου για την οποία γίνεται ειδική μνεία σε κάθε δικαιοπραξία.

γ. Η βεβαίωση του μηχανικού συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες προδιαγραφές και τα οριζόμενα στο ν. 651/1977 (Α' 207), εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων, συνοδευόμενο από τη μεθοδολογία εξάρτησης και τις συντεταγμένες των τριγωνομετρικών σημείων του κρατικού συστήματος συντεταγμένων, που χρησιμοποιήθηκαν για την εξάρτηση. Σε περίπτωση που το οικόπεδο προέρχεται από πράξη εφαρμογής και διαθέτει συντεταγμένες σε σύστημα αναφοράς διαφορετικό από το ΕΓ-ΣΑ '87, θα πρέπει να αναφέρονται και οι συντεταγμένες σύμφωνα με αυτό.

Κατ' εξαίρεση δεν απαιτείται το ως ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα στις κάτωθι περιπτώσεις:

i) Για ακίνητα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού για τα οποία μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος έχει καταρτιστεί συμβολαιογραφική πράξη σύστασης οριζοντίων / καθέτων ιδιοκτησιών ή έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια.

ii) Σε κάθε περίπτωση, για ακίνητα εντός σχεδίου όπου έχει κυρωθεί πράξη εφαρμογής.

iii) Για ακίνητα εκτός σχεδίου πόλης μη άρτια και μη οικοδομήσιμα σύμφωνα με το εμβαδόν του τίτλου.

iv) Για ακίνητα που προέρχονται από αναδασμό και διανομή εφόσον η αντικειμενική αξία αυτών δεν υπερβαίνει τα 10.000 ευρώ εξαιρουμένων αυτών που βρίσκονται εντός καθορισμένης ΖΟΕ για τα οποία σε κάθε περίπτωση απαιτείται το τοπογραφικό της παρούσας περίπτωσης γ'.

δ. Η ως άνω βεβαίωση του μηχανικού έχει ισχύ δύο (2) μηνών. Πριν τη σύνταξη των συμβολαίων υποβάλλονται ηλεκτρονικά στην αρμόδια για το πληροφοριακό σύστημα αρχή και λαμβάνουν μοναδικό αριθμό, που αφορά στο ακίνητο. Στα συμβόλαια προσαρτάται η βεβαίωση και μνημονεύεται ο μοναδικός αριθμός του ακινήτου. Κατά τον χρόνο ισχύς τους, δύναται να χορηγείται επικυρωμένο αντίγραφο της βεβαίωσης από συμβολαιογράφο.

ε. Μετά την ενεργοποίηση της δυνατότητας του πληροφοριακού συστήματος να υποδέχεται τα τοπογραφικά διαγράμματα της προηγούμενης παραγράφου, υποβάλλονται ηλεκτρονικά και αυτά, πριν τη σύνταξη των συμβολαίων, στην αρμόδια αρχή για το πληροφοριακό σύστημα και προσαρτώνται στα συμβόλαια. Για την ενεργοποίηση της παραπάνω δυνατότητας εκδίδεται διαπιστωτική απόφαση του αρμοδίου οργάνου της αρμόδιας αρχής.

στ. Σε περίπτωση αναστολής λειτουργίας των υπηρεσιών του πληροφοριακού συστήματος, οι βεβαιώσεις των μηχανικών που προβλέπονται στην παράγραφο 1 του παρόντος, εκδίδονται και υπογράφονται από τον αρμόδιο Μηχανικό χωρίς μοναδικό αριθμό και κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη σχετική διάταξη και προσαρτώνται στα συμβόλαια. Στη σχετική βεβαίωση σημειώνεται και μονογράφεται η επισήμανση «Εκδίδεται από το Μηχανικό λόγω αναστολής λειτουργίας των υπηρεσιών του πληροφοριακού συστήματος». Τα στοιχεία της βεβαίωσης καταχωρούνται στο πληροφοριακό σύστημα, εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών από την έκδοσή. Για τη συ-

γκεκριμένη επισήμανση γίνεται ειδική μνεία στη συμβολαιογραφική πράξη. Η αναστολή λειτουργίας του πληροφοριακού συστήματος αποδεικνύεται σε κάθε περίπτωση από τη σχετική ανακοίνωση του αρμοδίου οργάνου η οποία αναρτάται υποχρεωτικώς ηλεκτρονικά στις ιστοσελίδες του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή και της αρμόδιας αρχής με ευθύνη των αρμοδίων υπηρεσιών.

2. Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα, που καταρτίζονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος και έχουν σαν αντικείμενο τη σύσταση ή την τροποποίηση αυτοτελών ιδιοκτησιών κατά τις διατάξεις του ν. 3741/1929 (Α' 4) και ν.δ. 1024/1971 (Α' 232), προσαρτώνται αντίγραφα των σχεδίων της άδειας δόμησης του κτιρίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4030/2011, θεωρημένα από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ..

3. Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα που αφορούν σε δικαιοπραξίες μεταβίβασης ακινήτων, στα οποία υπάρχουν κατασκευές ή χρήσεις του παρόντος νόμου, εφόσον αυτές δεν απεικονίζονται στα σχέδια της οικοδομικής άδειας ή της άδειας δόμησης γίνεται ειδική μνεία για τα στοιχεία νομιμότητας των κατασκευών ή των χρήσεων αυτών και επισυνάπτονται επιπλέον, επί ποινή ακυρότητας, αντίγραφα από το πληροφοριακό σύστημα του άρθρου 10 του παρόντος των σχεδίων που τις απεικονίζουν.

4. Κατ' εξαίρεση, μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου ή ποσοστού 30% αυτού, επιτρέπεται, για το ίδιο χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα νόμο, η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος στο ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση, τη δε υποχρέωση ολοκλήρωσης της διαδικασίας αναλαμβάνει ο νέος κύριος με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.

5. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, μπορεί να καθορίζεται το ειδικότερο περιεχόμενο της δήλωσης και της βεβαίωσης της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου και μπορεί να προβλέπεται ότι η παραπάνω υπεύθυνη δήλωση και βεβαίωση μηχανικού αντικαθίστανται με το Πιστοποιητικό που εκδίδεται από την συμπλήρωση της «Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου», κατά τις διατάξεις του άρθρου 3 του ν. 3843/2010 (Α' 62), μετά την έναρξη τήρησής της, καθώς και να ρυθμίζεται κάθε σχετική λεπτομέρεια.

Άρθρο 4 Τοπογραφικό διάγραμμα

1. Όπου μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος προβλέπεται η σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος και εφεξής νοείται το τοπογραφικό διάγραμμα, όπως ορίζεται στο εδάφιο γ' της παραγράφου 1 του άρθρου 3.

2. Ορίζεται αποδεκτή απόκλιση επί του εμβαδού οικοπέδου/γηπέδου από το αναγραφόμενο στο τοπογραφικό διάγραμμα που έχει συνταχθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος και βάσει του οποίου εκδόθηκε άδεια οικοδόμησης ή καταρτίστηκε συμβολαιογραφική πράξη σε σχέση με τη νέα καταμέτρηση στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει τη βεβαίωση του άρθρου 3 ως εξής:

α. Για οικοπέδα/γήπεδα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού η αποδεκτή απόκλι-

ση ορίζεται σε ποσοστό $\pm 5\%$.

β. Για τα εκτός σχεδίου οικόπεδα/γήπεδα η αποδεκτή απόκλιση ορίζεται σε ποσοστό $\pm 10\%$.

3. Εμβαδομετρήσεις οικοπέδων/γηπέδων που έχουν συμπεριληφθεί σε διοικητικές πράξεις και δικαιοπραξίες εν γένει, οι οποίες είναι εντός της αποκλίσεως του προηγούμενου εδαφίου, θεωρούνται αποδεκτές και δεν απαιτείται η αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας, καθώς και η διόρθωση – τροποποίηση των τίτλων κτήσης για την έκδοση άδειας δόμησης.

Άρθρο 5 Ρυθμίσεις του ν.δ. 1024/1971 (Α' 232)

1. Οι διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν.δ. 1024/1971 (Α' 232) εφαρμόζονται και επί γηπέδων, κειμένων εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών, επί των οποίων έχουν ανεγερθεί οικοδομήματα μέχρι την 28.7.2011, υπό την επιφύλαξη των οριζομένων στις διατάξεις του άρθρου 1 του παρόντος νόμου.

Η ανέγερση των οικοδομών μέχρι την 28.7.2011 αποδεικνύεται από αεροφωτογραφίες λήψεως μέχρι την ημερομηνία αυτή και βεβαιώνεται από τον μηχανικό κατά τις διατάξεις του παρόντος.

2. Στην περίπτωση της ανωτέρω παραγράφου επί πλειόνων συνιδιοκτητών του γηπέδου την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος μπορεί να ζητήσει και ένας εκ των συνιδιοκτητών για τα αυθαίρετα κτίσματα που έχει ανεγείρει, εφόσον μαζί με τα λοιπά δικαιολογητικά υποβάλει και συμβολαιογραφικό προσύμφωνο συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών και διανομής, στο οποίο περιγράφεται ότι θα περιέλθει ή θα περιέλθουν στην κυριότητα του τα αυθαίρετα κτίσματα που έχει ανεγείρει.

Στο προσύμφωνο αυτό προσαρτάται αεροφωτογραφία λήψεως προ της 28.7.2011 και το τοπογραφικό διάγραμμα, στο οποίο αποτυπώνονται οι κατασκευές, καθώς και το περίγραμμα αυτών.

Η οριστική σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών και ο ορισμός των τμημάτων αποκλειστικής χρήσης καταρτίζεται μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου ή την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του ενιαίου ειδικού προστίμου, στην περίπτωση των αυθαίρετων κατασκευών, κατά τις διατάξεις του παρόντος.

3. Συνιδιοκτήτες τουλάχιστο κατά 65% του γηπέδου, επί του οποίου έχουν ανεγερθεί αυτοτελή οικοδομήματα, με την επιφύλαξη της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου δύνανται να ζητήσουν με αγωγή την σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών κατά την έννοια του άρθρου 1 της παραγράφου 1 του ν.δ. 1024/1971 (Α' 232). Προς τούτο καταθέτουν για την σύνταξη σχετικής πράξεως:

α) τοπογραφικό διάγραμμα του γηπέδου επί του οποίου αποτυπώνεται το περίγραμμα των υφισταμένων οικοδομημάτων,

β) σχέδιο της συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών και κανονισμών σχέσεως συνιδιοκτητην με περιγραφή των ιδιοκτησιών που θα δημιουργηθούν,

γ) σχέδιο διανομής των διηρημένων ιδιοκτησιών, στο οποίο θα προβλέπεται η εις ένα έκαστον των συνιδιοκτητών, συμπεριλαμβανομένων και των υπολειπομένων περιερχομένη διηρημένη ιδιοκτησία,

δ) κάτοψη των υφισταμένων οικοδομημάτων,

ε) πίνακα κατανομής των ποσοστών εξ αδιαίρετου του κοινού γηπέδου στις χωριστές ιδιοκτησίες που θα δημι-

ουργηθούν, με μνεία της αναλογίας των κοινοχρήστων δαπανών που θα βαρύνει κάθε χωριστή ιδιοκτησία,

στ) έκθεση σχετικά με την αξία κάθε ιδιοκτησίας που θα περιέλθει στους συγκυρίους, συνολικά και για κάθε συγκύριο χωριστά και

ζ) πιστοποιητικό ιδιοκτησίας και βαρών του ακινήτου.

Η αγωγή εγείρεται ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου της τοποθεσίας του γηπέδου και εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις του ν. 1562/1985 (Α' 150).

4. Με προεδρικό διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 1 και παρ. 1 του ν.δ. 1024/1971 (Α' 232) επί γηπέδων, κειμένων εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών, ανεξαρτήτως αν έχουν ανεγερθεί οικοδομήματα μέχρι την 28.7.2011 εφόσον επιτρέπεται από τις κείμενες διατάξεις η διάσπαση όγκου του κτιρίου. Με το προεδρικό διάταγμα δύναται να καθορίζονται:

α) Οι γενικοί όροι και προϋποθέσεις, καθώς και οι περιπτώσεις ειδικών περιοχών όπου δεν εφαρμόζεται η παρούσα διάταξη.

β) Η απαγόρευση οποιασδήποτε οικοδομικής εργασίας περίφραξης ή κατασκευής στο όριο των τμημάτων αποκλειστικής χρήσης, καθώς και η καταγραφή των επιτρεπόμενων κατασκευών και οικοδομικών εργασιών.

γ) Η μείωση του συντελεστή δόμησης αναλόγως της απόστασης των τμημάτων των κτιρίων που δημιουργούνται από τη διάσπαση.

δ) Οι όροι δόμησης των ακινήτων αυτών, που υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος άρθρου σε περίπτωση που υφίσταται υπόλοιπο συντελεστή δόμησης.

ε) Κάθε σχετική λεπτομέρεια.

Άρθρο 6 Ποινές

1. Οι συμβολαιογράφοι που συντάσσουν συμβόλαια, οι δικαιοπρακτούντες, οι μεσίτες που μεσολαβούν, οι δικηγόροι που παρίστανται στη σύνταξη συμβολαίων, οι υποθηκοφύλακες ή οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων που μεταγράφουν αυτά, εφόσον δεν έχει επισυναφθεί η δήλωση και η βεβαίωση της παραγράφου 1 του άρθρου 3, καθώς και οι μηχανικοί που χορήγησαν ανακριβή βεβαίωση, τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης τουλάχιστον έξι μηνών και χρηματική ποινή από 30.000 μέχρι 100.000 ευρώ, ανάλογα με την αξία της αυθαίρετης κατασκευής.

2. Στους μηχανικούς της προηγούμενης παραγράφου, ανεξάρτητα από την ποινική τους δίωξη, επιβάλλεται και προσωρινή ή οριστική απαγόρευση άσκησης του επαγγέλματος από τα αρμόδια πειθαρχικά όργανα του φορέα που είναι μέλη, ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, ρυθμίζεται η διαδικασία επιβολής της διοικητικής ποινής και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

3. Ειδικά στις περιπτώσεις υπαγωγής στον παρόντα νόμο ή μεταβίβασης αυτοτελών νέων αυθαίρετων κτισμάτων χωρίς την έκδοση άδειας, μετά τη δημοσίευση του παρόντος, που κατασκευάστηκαν μετά την 28.7.2011, στον αρμόδιο για την υπαγωγή ή την έκδοση βεβαίωσης Μηχανικό επιβάλλεται με την οριστική παύση άδειας ασκήσεως επαγγέλματος μετά από απόφαση του Προέδρου του Τ.Ε.Ε. και με διαγραφή από οποιοδήποτε

Μητρώο επαγγέλματος Μηχανικού μετά από απόφαση του Ειδικού Γραμματέα Επιθεωρητών Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Άρθρο 7 Απόδειξη χρόνου κατασκευής αυθαίρετων κατασκευών

1. Υπάγονται στον παρόντα νόμο αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις για τις οποίες η αυθαίρετη κατασκευή ή η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης έχει περατωθεί, κατά τις ειδικότερες διατάξεις του άρθρου 8 του παρόντος πριν την 28.7.2011.

2. Στο πληροφοριακό σύστημα, με μέριμνα του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, εισάγονται εντός αποκλειστικής προθεσμίας έξι (6) μηνών από την δημοσίευση του παρόντος για όλη την επικράτεια αεροφωτογραφίες της 28.7.2011. Από τις σχετικές αεροφωτογραφίες αποδεικνύεται ο χρόνος της αυθαίρετης κατασκευής. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής διαπιστώνεται η έναρξη της εφαρμογής των παραπάνω αεροφωτογραφιών στο πληροφοριακό σύστημα.

Πέραν της αεροφωτογραφίας για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής, ο χρόνος της αλλαγής χρήσης αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής στο οποίο αναφέρεται το ακίνητο και η χρήση όπως περιγράφονται κατά την υπαγωγή.

Το αποδεικτικό έγγραφο υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα και αναφέρεται στην τεχνική έκθεση Μηχανικού. Σε περίπτωση μη υποβολής εγγράφου της φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004.

3. Από την εφαρμογή του πληροφοριακού συστήματος και την εισαγωγή των σχετικών αεροφωτογραφιών η βεβαίωση της παρ. 1 του άρθρου 3 συνοδεύεται υποχρεωτικά και από απόσπασμα αεροφωτογραφίας που εκδίδεται από το πληροφοριακό σύστημα.

4. Σε κάθε περίπτωση, πέραν των όσων ορίζονται ανωτέρω, για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής προκειμένου να υπολογιστεί ο συντελεστής παλαιότητας, προσκομίζονται με την ευθύνη του ιδιοκτήτη και υποβάλλονται με ευθύνη του Μηχανικού στο πληροφοριακό σύστημα αεροφωτογραφίες ή δημόσια έγγραφα.

5. Με Υπουργική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να εισάγονται στο πληροφοριακό σύστημα εγκεκριμένα ψηφιακά υπόβαθρα υπηρεσιών του Δημοσίου που αφορούν σε προστατευόμενες περιοχές, αρχαιολογικούς χώρους δασικές εκτάσεις και καθορισμό ζωνών αιγιαλού και παραλίας.

Άρθρο 8 Ρύθμιση αναστολής και εξαιρέσης από κατεδάφιση

Από την ισχύ του παρόντος νόμου αναστέλλεται η είσπραξη και η επιβολή κάθε κύρωσης, για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα νόμο ή και επέρχεται οριστική εξαιρέση από την κατεδάφιση, αναλόγως της κατηγορίας της αυθαίρετης κατασκευής, μετά την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου ή και του σχετικού παραβόλου εφόσον προβλέπεται στον παρόντα νόμο, το ύψος και ο τρόπος καταβολής του οποίου καθορί-

ζεται στον παρόντα νόμο. Η αναστολή ή και η εξαίρεση από την κατεδάφιση, κατά τις διατάξεις του παρόντος, ισχύει για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και για χρήσεις που έχουν εγκατασταθεί, μέχρι 28.7.2011 καθ' υπέρβαση είτε των διατάξεων του ν.1577/1985 (Α' 210) είτε της οικοδομικής άδειας είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου είτε χωρίς οικοδομική άδεια και εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου κατά την παρ. 1 του άρθρου 51 του ν. 4030/2011 (Α' 249) ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης. Θεωρείται ότι η χρήση δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας εφόσον κατά τις κείμενες διατάξεις νομίμως χορηγήθηκε άδεια κατά παρέκκλιση της χρήσης γης της περιοχής.

Η με οποιονδήποτε τρόπο μεταβολή των χρήσεων γης σε χρόνο μεταγενέστερο της υπαγωγής κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου δεν επιδρά στο κύρος της υπαγωγής και δεν αποτελεί λόγο ανάκλησης και ακύρωσης αυτής.

Άρθρο 9

Κατηγορίες αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων

Α. Κατηγορία 1.

Αυθαίρετες κατασκευές σε κτίρια με αποκλειστική χρήση κατοικία, που υφίστανται προ του έτους 1975 και με την επιφύλαξη των οριζόμενων στην παρ. 2 του άρθρου 7 του παρόντος νόμου περί αυθαίρετης αλλαγής χρήσης.

Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και εξαίρονται οριστικά της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες ολοκληρώθηκαν προ της 9.6.1975 με την καταβολή παραβόλου ποσού 500 ευρώ και χωρίς την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου. Για την υπαγωγή υποβάλλονται μόνο τα δικαιολογητικά των περιπτώσεων 1 έως 5 και 7 του άρθρου 11 και αποτύπωση των κατόψεων του κτιρίου ή της ιδιοκτησίας. Στις περιπτώσεις όπου έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία η υπαγωγή κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου υποβάλλεται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία.

Β. Κατηγορία 2.

Αυθαίρετες κατασκευές που υφίστανται προ της 1.1.1983.

Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και εξαίρονται οριστικά της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες ολοκληρώθηκαν προ του έτους 1983 με την καταβολή του παραβόλου και του ενιαίου ειδικού προστίμου κατά τις διατάξεις του παρόντος. Για την υπαγωγή υποβάλλονται μόνο τα δικαιολογητικά των περιπτώσεων 1 έως 5, 7, 10 και 11 του άρθρου 11 του παρόντος και αποτύπωση των κατόψεων του κτιρίου ή της ιδιοκτησίας και δεν απαιτούνται λοιπά στοιχεία και σχέδια. Δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις της παρούσας κατηγορίας στην περίπτωση που στο ακίνητο ή στην αυτοτελή ιδιοκτησία υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις οι οποίες πραγματοποιήθηκαν ή εγκαταστάθηκαν μεταγενέστερα του έτους 1983.

Γ. Κατηγορία 3.

Αυθαίρετες μικρές παραβάσεις.

Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και ε-

ξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης, με την καταβολή παραβόλου ποσού 500 ευρώ και χωρίς την καταβολή ειδικού προστίμου, οι εξής παραβάσεις, ανεξαρτήτως του αριθμού αυτών:

α. Τοποθέτηση δομικών στοιχείων σε ακάλυπτο χώρο όπως φούρνοι, διακοσμητικοί κρουνοί και άλλα διακοσμητικά στοιχεία.

β. Μείωση του ποσοστού της υποχρεωτικής φύτευσης του ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου έως 5%.

γ. Προσθήκη μόνωσης εξωτερικά στις όψεις.

δ. Αλλαγή των διαστάσεων των εξωστών που προκαλεί υπέρβαση της επιφάνειάς τους έως 10%. Συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα περίπτωση και εξαίρονται οριστικά της κατεδάφισης και ανοικτοί εξώστες που υπέρκεινται του κοινόχρηστου χώρου της πόλης.

ε. Αλλαγή έως 10% των διαστάσεων των ανοιγμάτων και μετατόπιση αυτών έως 2 μέτρα.

στ. Κατασκευή πέργολας, κατά την παρ. 60 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α' 79).

ζ. Φύτευση υποχρεωτικής υπαίθριας θέσης στάθμευσης.

η. Δεξαμενές αποχέτευσης στεγανές ή απορροφητικές, καθώς και δεξαμενές νερού.

θ. Αντλητικές εγκαταστάσεις και κτίσματα με μέγιστες διαστάσεις 3,00 X 3,00 και ύψους έως 2,50 μέτρα.

ι. Εργασίες διαμόρφωσης εδάφους ύψους έως 1,00 μέτρο.

ια. Υπέρβαση περιτοίχισης ύψους έως 1,00 μέτρο.

ιβ. Υπέρβαση νομίμου ύψους καμινάδας έως 1,50 μέτρο.

ιγ. Αποθήκη μέγιστης επιφάνειας 15 τετραγωνικά μέτρα και ύψους έως 2,50 μέτρα.

ιδ. Υπέρβαση ύψους των επαγγελματικών, βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αγροτικών αποθηκών έως 20% του ύψους που προβλέπεται στη σχετική οικοδομική άδεια.

ιε. Αλλαγή θέσης του προβλεπόμενου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις ή αλλαγή θέσης του προβλεπόμενου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και υπό την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους. Επιτρέπεται κατ' εξαίρεση των οριζόμενων στην παρ. 9 του άρθρου 6 του ν. 4030/2011 (Α' 249) η ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας με τις μελέτες του υφισταμένου κτιρίου προκειμένου να εκδοθεί η ταυτότητα κτιρίου κατά τις διατάξεις του ν. 3843/2010 (Α' 62).

ιστ. Αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας, έως 5% και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού 2% και κατά παρέκκλιση των περιπτώσεων α', β', γ' της παρ. 2 του άρθρου 2.

ιζ. Παραβάσεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού (Υπουργική Απόφαση 3046/304/30-1/3.2.1989 (Δ' 59). Για τις παρούσες παραβάσεις γίνεται ειδική μνεία στις βεβαιώσεις των Μηχανικών, κατά την τεχνική έκθεση.

ιη. Πρόχειρες, προσωρινές, κινητές, κατασκευές από πανί ή νάυλον που χρησιμοποιούνται για την προσωρινή αποθήκευση υλικών και προϊόντων εμπορίου σε βιομηχανικά, βιοτεχνικά κτίρια με νόμιμη άδεια.

Για την υπαγωγή υποβάλλεται αίτηση και υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη, τεχνική έκθεση Μηχανικού, καθώς και φωτογραφίες, ως προβλέπεται από τις διατάξεις του παρόντος.

Σε περίπτωση παραβάσεων που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία εφαρμόζεται η παρ. 5 του άρθρου 18 του παρόντος.

Δ. Κατηγορία 4.

α. Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και αναστέλλεται για 30 χρόνια η επιβολή κυρώσεων κατά τις διατάξεις του παρόντος μετά την υπαγωγή, την καταβολή του σχετικού παραβόλου και την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου, με την επιφύλαξη εφαρμογής των οριζόμενων στην παρ. 2 του άρθρου 8, οι εξής αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης:

αα) Αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του 40% τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% το πολεοδομικό μέγεθος του ύψους που προβλέπονται από την οικοδομική άδεια. Στα ποσοστά αυτά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και τυχόν αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης που έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009 (Α' 122), 3843/2010 (Α' 62) και 4014/2011 (Α' 62). Οι ανωτέρω αυθαίρετες κατασκευές εξαιρούνται της κατεδάφισης οριστικά μετά την συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου κατά τις διατάξεις του ν. 3843/2010 (Α' 62).

β. Δεν συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα περίπτωση και δεν εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές εφόσον βρίσκονται εντός προκηπίου.

γ. Αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης κατά τις διατάξεις του ν. 3775/2009 (Α' 122) ή του ν. 3843/2010 (Α' 62) ή του ν. 4014/2011 (Α' 209) με την επιφύλαξη των οριζόμενων στην περίπτωση αα, εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης μετά την συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου κατά τις διατάξεις του ν. 3843/2010 (Α' 62).

Ε. Κατηγορία 5.

α. Αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης με την επιφύλαξη των οριζόμενων στο άρθρο 2 του παρόντος που δεν συμπεριλαμβάνονται στις κατηγορίες 1-4 του παρόντος άρθρου.

β. Για τις αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης της παρούσας κατηγορίας αναστέλλεται για τριάντα (30) χρόνια η επιβολή κυρώσεων, κατά τις διατάξεις του άρθρου 8, μετά την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος νόμου, την καταβολή του σχετικού παραβόλου και την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου και δύναται να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης υπό τις εξής προϋποθέσεις:

γ. Μετά το πέρας της καταληκτικής ημερομηνίας του παρόντος νόμου και την καταγραφή των αυθαιρέτων κατασκευών με διαπιστωτική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής επιλέγονται οι περιοχές όπου απαιτείται πολεοδομικός σχεδιασμός και καθορίζονται ειδικότερες λεπτομέρειες σχεδιασμού κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου. Σε κάθε περίπτωση ο ως άνω πολεοδομικός σχεδιασμός κατά τις κείμενες διατάξεις θα πρέπει να ολοκληρωθεί εντός προθεσμίας πέντε (5) ετών από τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης.

δ. Για κάθε υπαγωγή της παρούσας παραγράφου πραγματοποιείται εντός προθεσμίας επτά (7) ετών από

τη δημοσίευση του παρόντος έλεγχος των υποβαλλόμενων στοιχείων από ελεγκτή δόμησης των άρθρων 10 έως 15 του ν. 4030/2011 (Α' 249) κατόπιν υποβολής αίτησης στην αρμόδια Υ.ΔΟΜ. από τον ενδιαφερόμενο. Από τον ελεγκτή εκδίδεται πόρισμα για την πληρότητα των υποβαλλόμενων στοιχείων και τον έλεγχο αυτών κατά τη δήλωση υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος νόμου. Η αρμόδια Υ.ΔΟΜ. εκδίδει πράξη ολοκλήρωσης του ελέγχου κατά το πόρισμα. Με υπουργική απόφαση καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παρούσας.

ε. Εντός αποκλειστικής προθεσμίας επτά (7) ετών από την δημοσίευση του παρόντος νόμου ανταλλάσσεται, εφόσον απαιτηθεί ή εξαγοράζεται μέσω της ηλεκτρονικής διαδικασίας της Τράπεζας Γης του Κεφαλαίου Β' του παρόντος συντελεστής δόμησης ίσος με την υπέρβαση δόμησης που έχει πραγματοποιηθεί σύμφωνα με την σχετική κατηγορία.

Άρθρο 10 Ηλεκτρονική διαδικασία

1. Η συνολική διαδικασία υπαγωγής αυθαιρεσιών στις διατάξεις του παρόντος νόμου διεκπεραιώνεται ηλεκτρονικά στο πληροφοριακό σύστημα του Τεχνικού Επιμελητηρίου της Ελλάδος ή άλλης αρμόδιας δημόσιας αρχής εποπτευόμενης από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

2. Σε υποδομές του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή άλλης αρμόδιας αρχής εποπτευόμενης από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή την Κεντρική Διοίκηση δημιουργείται πληροφοριακό σύστημα για την αποθήκευση αντιγράφων των στοιχείων των δηλώσεων αυθαιρέτων. Η ενημέρωση των στοιχείων γίνεται περιοδικά από το Τ.Ε.Ε. ή τον κατά περίπτωση αρμόδιο, χωρίς χρονική υστέρηση.

3. Κατά την υλοποίηση του έργου «Σύστημα δημιουργίας και διαχείρισης ψηφιακής ταυτότητας κτηρίων για την εφαρμογή του ν. 3843/2010.» τα δεδομένα του πληροφοριακού συστήματος υπαγωγής αυθαιρεσιών, καθώς και τυχόν επιπλέον στοιχείων, από το νέο σύστημα αντιγράφονται και τηρούνται παραλλήλως στις υποδομές του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

4. Με σκοπό την εξαγωγή συμπερασμάτων για την χώρα περιβαλλοντικής πολιτικής προστασίας του οικιστικού περιβάλλοντος και την καταγραφή των δράσεων της, εγκαθίσταται στις υποδομές του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δυναμικό σύστημα αναφορών και γραφημάτων για τη λήψη επιχειρησιακών δεδομένων. Ανά τρίμηνο παράγονται, από την αρμόδια για το πληροφοριακό σύστημα αρχή, δείκτες και στατιστικά για την παρακολούθηση της οικιστικής ανάπτυξης σε ειδικές περιοχές και γνωστοποιούνται στα καθ' ύλην αρμόδια Υπουργεία.

Εντός τεσσάρων (4) μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος πραγματοποιείται η μεταφορά δεδομένων προηγούμενων δηλώσεων σε αντίστοιχα συστήματα του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

5. Για την ηλεκτρονική διεκπεραίωση της διαδικασίας εν όλω ή εν μέρει μπορεί να ανατεθεί στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας ή άλλη αρμόδια αρχή εποπτευόμενη α-

πό το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, με κάλυψη των αναγκαίων λειτουργικών εξόδων από το Πράσινο Ταμείο, η περαιτέρω ανάπτυξη και η διαχείριση του αντίστοιχου πληροφοριακού συστήματος. Το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας ή άλλη αρμόδια αρχή για την διεκπεραίωση της ανωτέρω διαδικασίας εν όλω ή εν μέρει, καθώς και κάθε άλλης σχετικής ηλεκτρονικής διαδικασίας, δύναται να ορίζεται ως δικαιούχος χρηματοδότησης κατά τις διατάξεις του ν. 3614/2007 μετά από Προγραμματική Σύμβαση με το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού μπορεί να θεσπίζεται διαφορετική διαδικασία για την υποβολή αιτήσεων υπαγωγής στη ρύθμιση του παρόντος και την καταβολή του ειδικού προστίμου διατήρησης, με τη χρήση ηλεκτρονικών τεχνολογιών, την απευθείας υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών στις αρμόδιες υπηρεσίες, καθώς και την απευθείας έκδοση των πράξεων υπολογισμού των προστίμων και διατήρησης.

6. Με ηλεκτρονική διαδικασία υπολογίζεται το ενιαίο ειδικό πρόστιμο της δηλούμενης κατασκευής, όπως ορίζεται στις επόμενες διατάξεις.

7. Το πληροφοριακό σύστημα του Τεχνικού Επιμελητηρίου της Ελλάδος ή άλλης αρμόδιας δημόσιας αρχής εμποτευόμενης από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής εναρμονίζεται εντός προθεσμίας έξι (6) μηνών από την δημοσίευση του παρόντος ώστε να διασφαλίζεται η προσβασιμότητα στα άτομα με αναπηρία σύμφωνα με την Απόφαση ΥΑΠ/Φ.40.4/1/989/10.4.2012 «Κύρωση πλαισίου παροχής υπηρεσιών ηλεκτρονικής διακυβέρνησης», παράγραφος 7 του Παραρτήματος 1: Προσβασιμότητα, του Υπουργείου Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης.

8. Με Υπουργική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την τεχνική λειτουργία και την δημιουργία των βάσεων δεδομένων για την εφαρμογή του παρόντος.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται, ανά υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος νόμου, ποσοστό ανταπόδοσης για τη λειτουργία και τη διαχείριση του πληροφοριακού συστήματος επί του παραβόλου που καταβάλλεται στην αρμόδια αρχή για τη διαχείριση και τη λειτουργία του πληροφοριακού συστήματος. Το ποσοστό αυτό καταβάλλεται πλέον του υπολογιζόμενου παραβόλου και του ειδικού προστίμου που προβλέπονται στον παρόντα νόμο. Σε κάθε περίπτωση το ποσοστό αυτό δεν μπορεί να υπερβαίνει το τρία (3) επί τοις εκατό (%) του συνολικού ποσού του παραβόλου που προβλέπεται ανά υπαγωγή κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

Άρθρο 11

Δικαιολογητικά υπαγωγής αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του παρόντος

Εξουσιοδοτημένος Μηχανικός εισάγει στο πληροφοριακό σύστημα του παρόντος όλα τα στοιχεία και δικαιολογητικά που αφορούν την αυθαίρετη κατασκευή ή την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, συμπληρώνοντας τα φύλλα καταγραφής κατά το Παράρτημα Α του παρόντος νόμου

και σύμφωνα με τις ρυθμίσεις των επομένων άρθρων. Η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος νόμου συνοδεύεται από τα εξής δικαιολογητικά, τα οποία φυλάσσει ο ιδιοκτήτης μετά την εισαγωγή τους στο πληροφοριακό σύστημα:

1. Αίτηση.

Σε κάθε οικόπεδο ή γήπεδο η διαδικασία υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του παρόντος μπορεί, κατ' επιλογή του ιδιοκτήτη, να γίνεται είτε με μία αίτηση υπαγωγής για το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων είτε με περισσότερες αιτήσεις για κάθε μεμονωμένο αυτοτελή χώρο οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, που αποτελεί αντικείμενο μεταβίβασης.

Την αίτηση υποβάλλει:

α) ο φερόμενος ιδιοκτήτης του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση. Στην έννοια του φερόμενου ιδιοκτήτη περιλαμβάνονται ο ψιλός κύριος, ο επικαρπωτής με τη συναίνεση του ψιλού κυρίου, ο εργολάβος για τις σε αυτόν περιερχόμενες συνεπεία εργολαβικού προσυμφώνου ιδιοκτησίες, ο μισθωτής εφόσον έχει το δικαίωμα έκδοσης οικοδομικής άδειας από τη μισθωτική σύμβαση και επί νομικών προσώπων ο νόμιμος εκπρόσωπος αυτών,

β) ο νομίμως εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπος του ιδιοκτήτη.

γ) όσοι έχουν λάβει έγκριση εξαγοράς, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 5 και 6 του ν. 3147/2003,

δ) ο συνιδιοκτήτης:

i) Επί αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης επί κοινοχρήστων χώρων ακινήτου, στο οποίο έχει συσταθεί οριζόντιος ή κάθετος ιδιοκτησία μετά από απόφαση της πλειοψηφίας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον κανονισμό της οροφωκτησίας, άλλως με απλή πλειοψηφία.

ii) Επί αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης που έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε οριζόντια ή κάθετη συνιδιοκτησία και εντός τμημάτων αποκλειστικής χρήσης αυτών, χωρίς να απαιτείται η συναίνεση του ετέρου συνιδιοκτήτη.

iii) Επί αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης σε χώρο ακινήτων για τον οποίο έχει συσταθεί δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης, χωρίς να απαιτείται η συναίνεση των συνιδιοκτητών.

iv) Ένας εκ των συνιδιοκτητών για τα αυθαίρετα κτίσματα που κατέχει, εφόσον συνυποβληθεί μετά των λοιπών δικαιολογητικών και συμβολαιογραφικό προσύμφωνο συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών, εκ του οποίου να προκύπτει ότι το αυτοτελές ή τα αυτοτελή οικοδομήματα με την κατάρτιση της οριστικής συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών θα περιέλθουν εις την κυριότητά του.

ε) Ο νομέας και κάτοχος του αυθαίρετου κτίσματος επί γηπέδου ή οικοπέδου χωρίς τίτλους ιδιοκτησίας, μόνο εφόσον υποβληθεί νόμιμο προσύμφωνο από το οποίο θα προκύπτει ότι ο ιδιοκτήτης του γηπέδου υπόσχεται να του μεταβιβάσει το τμήμα εδάφους που έχει καταλάβει και επί του οποίου έχει ανεγείρει αυθαίρετο κτίσμα, μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου. Το ως άνω προσύμφωνο συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα, στο οποίο αποτυπώνεται η αυθαίρετη κατασκευή με το τμήμα εδάφους που έχει καταληφθεί, το ποσοστό του τμήματος που αναλογεί στο συγκεκριμένο γήπεδο / οικόπεδο και περιλαμβάνει απόσπασμα χάρτη γης με τον προσδιορισμό του τμήματος που έχει καταλη-

φθεί, καθώς και του συνολικού γηπέδου / οικοπέδου .

2. Υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986 (Α' 75) του αιτούντος, θεωρημένη για τη γνησιότητα της υπογραφής, στην οποία περιλαμβάνονται:

- i) τα ατομικά του στοιχεία,
- ii) ο αριθμός φορολογικού μητρώου (Α.Φ.Μ.),
- iii) η δημόσια οικονομική υπηρεσία (Δ.Ο.Υ.) φορολογίας του,
- iv) ο αριθμός και το έτος της οικοδομικής άδειας όπου υπάρχει,
- v) το εμβαδόν και η χρήση της αυθαίρετης κατασκευής,
- vi) η ημερομηνία ολοκλήρωσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης σε αυτό κατά το άρθρο 8,
- vii) εάν πρόκειται για κύρια και μοναδική κατοικία και
- viii) δήλωση ότι η αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη χρήση δεν εμπίπτει σε καμία από τις περιπτώσεις του άρθρου 2 του παρόντος.

3. Την τελευταία δήλωση του εντύπου Ε9, στην οποία αναφέρεται το ακίνητο, όπου βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση ανεξαρτήτως αν έχουν δηλωθεί επί αυτού οι αυθαίρετες κατασκευές.

4. Τεχνική έκθεση εξουσιοδοτημένου μηχανικού με την περιγραφή της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης χρήσης μόνον ως προς το εμβαδόν και τη χρήση του αυθαίρετου, αν πρόκειται για πρόχειρη κατασκευή της παρ. 75 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α' 79). Στην τεχνική έκθεση περιγράφονται οι λόγοι αδυναμίας αποτύπωσης του συνόλου του ακινήτου κατά την παρ. 6βι του παρόντος.

5. Φωτογραφίες της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης.

6. Σχέδια ως εξής:

α. Σε περίπτωση ύπαρξης οικοδομικής άδειας τα εξής αντίγραφα:

- i) Του στελέχους της οικοδομικής άδειας καθώς και απόσπασμα ρυμοτομικού για τις περιοχές όπου υφίστανται εγκεκριμένα σχέδια.
- ii) Του τοπογραφικού διαγράμματος.
- iii) Του διαγράμματος κάλυψης, όπου σημειώνεται η θέση και το περίγραμμα της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης και τα πολεοδομικά μεγέθη υπέρβασης, όπως επηρεάζουν τους σχετικούς υπολογισμούς.
- iv) Της κάτοψης του ορόφου, όπου σημειώνεται η αυθαίρετη κατασκευή για την οποία ζητείται η υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος.

Θεωρείται ως κάτοψη για την εφαρμογή της παρούσας διάταξης, το σχέδιο κάτοψης, το οποίο προσαρτήθηκε στην πράξη σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών στις περιπτώσεις αυτοτελών οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών, των οποίων η οικοδομική άδεια εκδόθηκε προ της εφαρμογής του από 8.9.1983 προεδρικού διατάγματος (Δ' 394).

v) Τομή της αυθαίρετης κατασκευής ή του χώρου στον οποίο έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση.

β. Στις περιπτώσεις που δεν έχει εκδοθεί οποιαδήποτε οικοδομική άδεια ή αυτή δεν είναι δυνατόν να ανευρεθεί επισυνάπτονται:

i) Τοπογραφικό διάγραμμα κατά την παρ. 1γ του άρθρου 3 στο οποίο αποτυπώνονται τα μεγέθη της αυθαίρετης κατασκευής.

Ειδικά στις περιπτώσεις αυτοτελών οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών με αποκλειστική χρήση όπου υπάρχει α-

δυναμία τοπογραφικής αποτύπωσης του συνόλου του ακινήτου, ως εξαρτημένο τοπογραφικό διάγραμμα νοείται το εξαρτημένο τοπογραφικό διάγραμμα το οποίο αποτυπώνει την έκταση που καταλαμβάνει η αυτοτελής ιδιοκτησία και αναγράφει την επιφάνειά της και το ποσοστό συνιδιοκτησίας της. Η αδυναμία τοπογραφικής αποτύπωσης του συνόλου του ακινήτου αιτιολογείται στην τεχνική έκθεση της παραγράφου 4 του παρόντος άρθρου.

ii) Κάτοψη της αυθαίρετης κατασκευής ή του χώρου όπου έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης.

iii) Τομή της αυθαίρετης κατασκευής ή του χώρου όπου έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης.

γ. Στις περιπτώσεις απώλειας του φακέλου της οικοδομικής άδειας, βεβαιωμένης από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης και προκειμένου να διερευνηθεί η νομιμότητα του υφισταμένου κτιρίου είναι δυνατή η υποβολή στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης φακέλου αποτύπωσης κτιρίου, ανεγερθέντος με βάση οικοδομική άδεια πριν τις 28.7.2011 που έχει απολεσθεί. Για να γίνει αποδεκτός ο φάκελος από την οικεία Υπηρεσία Δόμησης πρέπει να περιλαμβάνει τοπογραφικό διάγραμμα, διάγραμμα κάλυψης κατά τις προδιαγραφές του από 8.9.1983 προεδρικού διατάγματος (Δ' 394), κατόψεις αποτύπωσης όλων των ορόφων, τομή, φωτογραφίες όλων των όψεων, υπεύθυνη δήλωση μηχανικού, ότι στο διάγραμμα κάλυψης οι υπολογισμοί και ο έλεγχος του υφισταμένου κτιρίου έχει γίνει σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας, για την οποία υποβάλλεται ο φάκελος αποτύπωσης, καθώς και κρατήσεις και εισφορές κατά τις κείμενες διατάξεις. Τα σχέδια κατατίθενται εις διπλούν και θεωρούνται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης. Η μία σειρά σχεδίων χορηγείται στον ενδιαφερόμενο και ο φάκελος συμπληρώνει την απωλεσθείσα οικοδομική άδεια στο αρχείο της Υπηρεσίας Δόμησης.

7. Δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες, από τα οποία αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής και ο χρόνος εγκατάστασης της χρήσης.

8. Σχετικά με τον στατικό έλεγχο των παραβάσεων εφαρμόζονται τα εξής:

α. Δελτίο δομικής τρωτότητας του φέροντος οργανισμού του κτιρίου, για κάθε αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικίας, τουριστικά καταλύματα ή κτίρια που δεν περιλαμβάνονται στο επόμενο εδάφιο, καθώς και για μεμονωμένες αυθαίρετες κατασκευές με τις παραπάνω χρήσεις.

β. Μελέτη στατικής επάρκειας για κάθε αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια κοινωφελούς χρήσης, όπως ενδεικτικά κτίρια συνάθροισης κοινού, περίθαλψης, κοινωνικής πρόνοιας, εκπαίδευσης, πολιτιστικών λειτουργιών, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις, θρησκευτικούς χώρους, εμπορικά καταστήματα, τράπεζες, κοινωφελείς οργανισμούς, δημόσιων υπηρεσιών και σε κτίρια βιομηχανικής ή βιοτεχνικής χρήσης, καθώς και σε μεμονωμένες αυθαίρετες κατασκευές με τις παραπάνω χρήσεις, εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά στην υπουργική απόφαση του επόμενου εδαφίου γ' της παρούσας παραγράφου.

Η μελέτη στατικής επάρκειας δύναται να υποβάλλεται εντός προθεσμίας πέντε (5) ετών από την ημερομηνία υπαγωγής και σε κάθε περίπτωση πριν τη συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου.

Σε κάθε βεβαίωση υπαγωγής και βεβαίωση για μεταβί-

βαση γίνεται ειδική μνεία για την υποβολή ή μη της μελέτης στατικής επάρκειας κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.

γ. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, δύνανται να καθορίζονται οι λεπτομέρειες για την εφαρμογή της παρούσας, καθώς το πρότυπο δελτίο συμπλήρωσης δομικής τρωτότητας.

9. Τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού για τον ηλεκτρομηχανολογικό έλεγχο του πίνακα των γειώσεων και των λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, αν υπάρχουν για κάθε μεμονωμένη αυθαίρετη κατασκευή, εξαιρουμένων των κατοικιών, καθώς και για αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια που δεν έχουν χρήση κατοικίας. Η ως άνω τεχνική έκθεση δύναται να υποβάλλεται εντός προθεσμίας πέντε (5) ετών από την ημερομηνία υπαγωγής και σε κάθε περίπτωση πριν τη συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου.

10. Παράβολο υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου το οποίο αποτελεί έσοδο του Κρατικού Προϋπολογισμού, με την επιφύλαξη ειδικών διατάξεων του παρόντος στις οποίες θεσπίζεται ειδικό παράβολο, ως εξής:

i) ύψους 500 ευρώ για αυθαίρετη κατασκευή/χρήση μέχρι 50 τ.μ. ή για κτίριο κύριας και μοναδικής κατοικίας μέχρι 100 τ.μ.,

ii) 1.000 ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 50 τ.μ. και μέχρι 100 τ.μ. ή για κτίριο κύριας και μοναδικής κατοικίας άνω των 100 τ.μ. και μέχρι 200 τ.μ.,

iii) 2.000 ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 100 τ.μ. και μέχρι 1.000 τ.μ.,

iv) 4.000 ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 1.000 τ.μ. και μέχρι 2.000 τ.μ.

v) 8.000 ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 2.000 και μέχρι 5000 τ.μ. και

vi) 10.000 ευρώ για κτίριο/χρήση μεγαλύτερο των 5.000 τ.μ.

Το ως άνω παράβολο δεν επιστρέφεται σε καμία περίπτωση.

11. Έντυπο υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου της δηλούμενης κατασκευής, όπως ορίζεται στο άρθρο 18 και στο Παράρτημα Α' του παρόντος.

12. Τα παραπάνω υποβάλλονται με μέριμνα του ιδιοκτήτη και του μηχανικού.

Άρθρο 12

Επιτροπή Ελέγχου αυθαίρετων κατασκευών για λόγους προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος

1. Για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος των αυθαίρετων κατασκευών, των άρθρων 13 και 14 του παρόντος νόμου απαιτείται, μετά την καταβολή της αίτησης και του παραβόλου, επιπλέον η μορφολογική και αισθητική ένταξή τους ως προς το σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντός του. Για το λόγο αυτόν τα υποβαλλόμενα δικαιολογητικά εξετάζονται από επιτροπή που συγκροτείται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης στην έδρα κάθε Υπηρεσίας Δόμησης και αποτελείται από:

α. Έναν αρχιτέκτονα μηχανικό της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης ή τεχνικής υπηρεσίας του δήμου ως πρόεδρο με τον αναπληρωτή του. Σε περίπτωση έλλειψης των παραπάνω ορίζεται ως πρόεδρος με τον αναπληρωτή του αρχιτέκτονα μηχανικό υπάλληλο της οικείας

αποκεντρωμένης διοίκησης ή περιφέρειας ή του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού ή της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής, για τα νησιά αρμοδιότητάς τους.

β. Έναν αρχιτέκτονα μηχανικό υπάλληλο της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης ή της περιφέρειας ή του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού ή της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής για τα νησιά αρμοδιότητάς της, με τον αναπληρωτή του.

γ. Έναν αρχιτέκτονα μέλος του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας, με τον αναπληρωτή του. Η επιτροπή κρίνει τη δυνατότητα υπαγωγής της πρόχειρης κατασκευής στις διατάξεις του παρόντος.

2. Η επιτροπή αποφαινεται εντός δέκα (10) ημερών από την υποβολή της αίτησης για την υπαγωγή ή μη στις διατάξεις του παρόντος, υπό την προϋπόθεση υποβολής των παρακάτω δικαιολογητικών, τα οποία πρέπει να κατατεθούν από τον ενδιαφερόμενο ή τον εξουσιοδοτημένο εκπρόσωπό του στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης μαζί με τη σχετική αίτηση:

α) Τεχνική έκθεση μηχανικού στην οποία περιγράφεται ο τρόπος κατασκευής, τα υλικά κατασκευής και αιτιολογείται η μορφολογική και αισθητική ένταξη της πρόχειρης κατασκευής στο σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντός του.

β) Φωτογραφική τεκμηρίωση της πρόχειρης κατασκευής ως προς το σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντός του.

γ) Τοπογραφικό διάγραμμα στο οποίο αποτυπώνεται η θέση της πρόχειρης κατασκευής ως προς το σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντός του.

δ) Υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού ότι τα παραπάνω στοιχεία είναι ίδια με αυτά που θα εισαχθούν στο πληροφοριακό σύστημα.

ε) Αποδεικτικά χρόνου κατασκευής / αποπεράτωσης.

στ) Αποδεικτικά δικαιώματος υπαγωγής του αιτούντος.

3. Η επιτροπή μετά τη θετική κρίση της ενημερώνει τον αρμόδιο φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος εντός δύο (2) ημερών, προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία υπαγωγής.

4. Η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές, για τα οποία απαιτείται έγκριση της επιτροπής της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου, μπορεί να πραγματοποιηθεί μετά την υποβολή των δικαιολογητικών των παραγράφων 1, 10 και 11 του άρθρου 11 και την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου. Στην περίπτωση μεταβίβασης την υποχρέωση ολοκλήρωσης της διαδικασίας αναλαμβάνει ο νέος κύριος με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.

5. Η προθεσμία εξόφλησης του ειδικού προστίμου της παραγράφου 2 του άρθρου 21, πέραν της καταβολής του 30% του ποσού του προστίμου, αρχίζει από την κοινοποίηση της θετικής κρίσης της επιτροπής στον ιδιοκτήτη.

Άρθρο 13

Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις σε παραδοσιακό οικισμό

1. Στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης, εφόσον αυτές έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού ή τμήματος πόλης ως παραδοσιακού, καθώς και

αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακό, τμήμα πόλης και σε παραδοσιακούς οικισμούς άνω των 5.000 κατοίκων, είτε έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της πράξης χαρακτηρισμού είτε μεταγενέστερα, εφόσον προσκομίζεται τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού στην οποία αναλύεται ότι η αυθαίρετη κατασκευή προσαρμόζεται και δεν αντίκειται στους γενικούς μορφολογικούς κανόνες που τίθενται από τις ειδικές διατάξεις.

2. Στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις των κατηγοριών 2 έως 5 του άρθρου 9, που βρίσκονται σε παραδοσιακό οικισμό κάτω των 5.000 κατοίκων εφόσον πληρούν τις προϋποθέσεις της παρ. 1 του άρθρου 7 του παρόντος και έχουν ολοκληρωθεί μετά τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού ως παραδοσιακού, σύμφωνα με τα ακόλουθα:

α. Μετά την υποβολή των δικαιολογητικών των παραγράφων 1, 10 και 11 του άρθρου 11 απαιτείται και η υποβολή αίτησης στην επιτροπή του άρθρου 12 με συνημμένα τα δικαιολογητικά της παρ. 3 του άρθρου 12.

β. Μετά την εξέταση των ως άνω δικαιολογητικών και τη διαπίστωση του δικαιώματος υπαγωγής στον παρόντα νόμο η επιτροπή δέχεται ή απορρίπτει την αίτηση, με βάση την αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής ως προς το σύνολο του τυχόν νομίμως υφιστάμενου κτιρίου, το ευρύτερο δομημένο περιβάλλον, καθώς και την αρχιτεκτονική και μορφολογική τυπολογία του παραδοσιακού οικισμού ή τμήματος πόλης.

γ. Η επιτροπή του άρθρου 12 μπορεί να επιβάλει την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής του αυθαίρετου κτίσματος στους ισχύοντες μορφολογικούς όρους και περιορισμούς του παραδοσιακού οικισμού κατά τα οριζόμενα στην παρ. 5 του άρθρου 25. Επίσης, η επιτροπή μπορεί να προβεί σε αυτοψία, προκειμένου να εκτιμήσει το μέγεθος και την έκταση των απαιτούμενων εργασιών προσαρμογής.

δ. Οι εργασίες προσαρμογής εκτελούνται μετά την κοινοποίηση της απόφασης του συλλογικού οργάνου στον ιδιοκτήτη και την έκδοση σχετικής άδειας, εφόσον απαιτείται. Στην περίπτωση που απαιτείται έκδοση σχετικής άδειας αυτή εκδίδεται χωρίς να προηγηθεί η καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου. Οι εργασίες προσαρμογής πρέπει να ολοκληρωθούν σε διάστημα έξι (6) μηνών και πιστοποιείται η ορθή εκτέλεση των εργασιών από την πολεοδομική υπηρεσία ή από Ελεγκτή Δόμησης του ν. 4030/2011. Με υπουργική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την διαδικασία ελέγχου, αμοιβής και έκδοσης πορίσματος των Ελεγκτών Δόμησης.

3. Μετά την εκτέλεση των εργασιών προσαρμογής η επιτροπή του άρθρου 12 επανεξετάζει το θέμα και αποφαίνεται για την οριστική υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων στη ρύθμιση του παρόντος.

4. Η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές, για τα οποία απαιτείται έγκριση της επιτροπής του άρθρου 12 του παρόντος νόμου, μπορεί να πραγματοποιηθεί μετά την υποβολή των δικαιολογητικών της παρ. 2α του παρόντος άρθρου και την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου, τη δε υποχρέωση ολοκλήρωσης της διαδικασίας αναλαμβάνει ο νέος κύριος με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.

5. Η προθεσμία εξόφλησης του ειδικού προστίμου της

παρ. 2 του άρθρου 21, πέραν της καταβολής του 30% του ποσού του προστίμου, αρχίζει από την κοινοποίηση της θετικής κρίσης της επιτροπής στον ιδιοκτήτη.

6. Σε παραδοσιακούς οικισμούς μικρότερους των 2.000 κατοίκων δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος ανεξάρτητων νέων κατασκευών πέραν των τυχόν υφισταμένων κτισμάτων μετά την κήρυξη του οικισμού ως παραδοσιακού οι οποίες έχουν υπέρβαση μεγαλύτερη του 10% οποιουδήποτε όρου δόμησης.

7. Η επιτροπή μετά τη θετική κρίση της για την οριστική υπαγωγή των αυθαίρετων στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου ενημερώνει τον αρμόδιο φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος εντός δύο (2) ημερών, προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία υπαγωγής.

Άρθρο 14

Αυθαίρετες κατασκευές σε διατηρητέο κτίριο

1. Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που βρίσκονται μέσα στον όγκο του διατηρητέου κτιρίου ή προσθήκες καθ' ύψος σε ποσοστό που δεν υπερβαίνει το 10% της συνολικής δόμησης αυτού σύμφωνα με τα ακόλουθα:

α. Μετά την υποβολή των δικαιολογητικών των παραγράφων 1, 2, 4, 7, 10, 11 του άρθρου 11 του παρόντος νόμου απαιτείται και η υποβολή αίτησης στο αρμόδιο Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) με συνημμένα τα εξής δικαιολογητικά:

- i) Φωτογραφική τεκμηρίωση του κτιρίου.
- ii) Τοπογραφικό διάγραμμα.
- iii) Πλήρη αποτύπωση του κτιρίου.
- iv) Τεχνική έκθεση μηχανικού, στην οποία περιλαμβάνονται και όλα τα ιστορικά στοιχεία του κτιρίου.
- v) Υπεύθυνη δήλωση με την οποία να δηλώνεται ότι δεν υπάρχει χαρακτηρισμός του κτιρίου από άλλον φορέα.
- vi) Δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες, από τα οποία αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής και ο χρόνος εγκατάστασης της χρήσης. Ειδικά για τις περιπτώσεις αλλαγής χρήσης δύνανται να προσκομίζονται ιδιωτικά έγγραφα βεβαίαις χρονολογίας κατά την έννοια του άρθρου 446 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

vii) Δελτίο δομικής τρωτότητας του φέροντος οργανισμού ή μελέτη στατικής επάρκειας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 8 του άρθρου 11.

viii) Τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού, για τον έλεγχο των λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, εφόσον υπάρχουν.

β. Μετά τον έλεγχο των ως άνω δικαιολογητικών και τη διαπίστωση του δικαιώματος υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος το συμβούλιο δέχεται ή απορρίπτει την αίτηση με βάση τις μεταβολές στην αρχιτεκτονική και μορφολογική τυπολογία του διατηρητέου κτιρίου, την αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής ως προς το σύνολο του κτιρίου και/ή του περιβάλλοντος του χώρου.

γ. Το ΚΕΣΑ μπορεί να επιβάλει την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής του αυθαίρετου κτίσματος σύμφωνα με την εξέταση των στοιχείων που προσκομίζονται. Το συμβούλιο, σε εξαιρετικές περιπτώσεις μπορεί να προβεί σε αυτοψία, προκειμένου να εκτιμήσει το μέγεθος και την έκταση των απαιτούμενων εργασιών προσαρμογής.

δ. Οι εργασίες προσαρμογής εκτελούνται μετά την κοινοποίηση της απόφασης του συλλογικού οργάνου

στον ιδιοκτήτη και την έκδοση σχετικής άδειας εφόσον απαιτείται. Στην περίπτωση που απαιτείται έκδοση σχετικής άδειας αυτή εκδίδεται χωρίς να προηγηθεί η καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου. Οι εργασίες προσαρμογής πρέπει να ολοκληρωθούν σε διάστημα έξι (6) μηνών και πιστοποιείται η ορθή εκτέλεση των εργασιών από την πολεοδομία ή από Ελεγκτή Δόμησης.

Μετά την εκτέλεση των εργασιών προσαρμογής το ΚΕΣΑ επανεξετάζει το θέμα και αποφαινεται για την οριστική υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου.

2. Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις σε κτίρια με νόμιμη οικοδομική άδεια στον περιβάλλοντα χώρο αυτού, εφόσον δεν βρίσκονται σε επαφή με το διατηρητέο κτίριο, σύμφωνα με τα ακόλουθα:

α. Μετά την υποβολή των δικαιολογητικών των παραγράφων 1, 2, 4, 7, 10, 11 του άρθρου 11 απαιτείται η υποβολή αίτησης στο αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΣΑ) με συνημμένα τα εξής δικαιολογητικά:

i) Φωτογραφική αποτύπωση του κτιρίου, σε σχέση και με το υπάρχον χαρακτηρισμένο διατηρητέο.

ii) Τοπογραφικό διάγραμμα.

iii) Το στέλεχος της οικοδομικής άδειας, καθώς και αντίγραφο της απόφασης χαρακτηρισμού.

iv) Διάγραμμα κάλυψης, όπου σημειώνεται η θέση και το περίγραμμα της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης και τα πολεοδομικά μεγέθη υπέρβασης, όπως επηρεάζουν τους σχετικούς υπολογισμούς.

v) Υπεύθυνη δήλωση με την οποία να δηλώνεται ότι δεν υπάρχει χαρακτηρισμός του κτιρίου από άλλον φορέα.

vi) Κάτοψη του ορόφου, όπου σημειώνεται η αυθαίρετη κατασκευή για την οποία ζητείται η υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος.

vii) Τομή όπου σημειώνεται η αυθαίρετη κατασκευή για την οποία ζητείται η υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος.

viii) Δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες, από τα οποία αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής και ο χρόνος εγκατάστασης της χρήσης. Ειδικά, για τις περιπτώσεις αλλαγής χρήσης δύνανται να προσκομίζονται ιδιωτικά έγγραφα βεβαίας χρονολογίας κατά την έννοια του άρθρου 446 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

ix) Για κάθε μεμονωμένη αυθαίρετη κατασκευή και για αυθαίρετη αλλαγή χρήσης εκτός κατοικίας τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού, για τον ηλεκτρομηχανολογικό έλεγχο του πίνακα των γειώσεων και των λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, αν υπάρχουν. Στην τεχνική έκθεση θα πρέπει να τεκμηριώνεται ότι δεν επηρεάζονται τα αξιόλογα αρχιτεκτονικά στοιχεία.

β. Μετά τον έλεγχο των ως άνω δικαιολογητικών και τη διαπίστωση του δικαιώματος υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος το συμβούλιο δέχεται ή απορρίπτει την αίτηση με βάση το αν η αυθαίρετη κατασκευή αλλοιώνει ή όχι το χαρακτήρα, τη δομή και/ή την αρχιτεκτονική και μορφολογική τυπολογία του διατηρητέου κτιρίου, την αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής, ως προς το σύνολο του κτιρίου και/ή του περιβάλλοντός του, καθώς και το αν επηρεάζει και σε ποιόν βαθμό τους λόγους και την απόφαση του χαρακτηρισμού του.

γ. Το ΣΑ μπορεί να επιβάλει την εκτέλεση εργασιών

προσαρμογής του αυθαίρετου κτίσματος, σύμφωνα με την απόφαση χαρακτηρισμού και την αισθητική και μορφολογική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής σε σχέση με το πλησίον διατηρητέο κτίριο. Το Συμβούλιο μπορεί να προβεί σε αυτοψία, προκειμένου να εκτιμήσει το μέγεθος και την έκταση των απαιτούμενων εργασιών προσαρμογής.

δ. Οι εργασίες προσαρμογής εκτελούνται μετά την κοινοποίηση της απόφασης του συλλογικού οργάνου στον ιδιοκτήτη και την έκδοση σχετικής άδειας αν απαιτείται. Στην περίπτωση που απαιτείται έκδοση σχετικής άδειας αυτή εκδίδεται χωρίς να προηγηθεί η καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου. Οι εργασίες προσαρμογής πρέπει να ολοκληρωθούν σε διάστημα έξι (6) μηνών και πιστοποιείται η ορθή εκτέλεση των εργασιών από Ελεγκτή Δόμησης. Μετά την εκτέλεση των εργασιών προσαρμογής το ΣΑ επανεξετάζει το θέμα και αποφαινεται για την οριστική υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων στη ρύθμιση του παρόντος.

3. Η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές, για τα οποία απαιτείται έγκριση των συμβουλίων του παρόντος άρθρου, μπορεί να πραγματοποιηθεί μετά την υποβολή των δικαιολογητικών της παραγράφου 2α του παρόντος άρθρου και την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου, τη δε υποχρέωση ολοκλήρωσης της διαδικασίας αναλαμβάνει ο νέος κύριος, με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.

4. Σε κάθε περίπτωση η προθεσμία εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου της παρ. 2 του άρθρου 21 πέραν της καταβολής του 30% του συνολικού ποσού αρχίζει από την κοινοποίηση της θετικής κρίσης στον ιδιοκτήτη.

5. Το συμβούλιο μετά τη θετική κρίση της ενημερώνει τον αρμόδιο φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος εντός δύο (2) ημερών, προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία υπαγωγής.

6. Σε διατηρητέα κτίρια, καθώς και στον περιβάλλοντα χώρο αυτών δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος των πρόχειρων κατασκευών.

Άρθρο 15

Ρύθμιση αυθαίρετων κτισμάτων σε εξαγορασμένα ακίνητα και σε ακίνητα ιδιοκτησίας του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ)

1. α) Οι διατάξεις του παρόντος νόμου εφαρμόζονται και στους ιδιοκτήτες ακινήτων που εξαγόρασαν αυτά από τις οικείες Επιτροπές Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών των Περιφερειών της χώρας και έχουν αναγείρει σε αυτά αυθαίρετο κτίσμα, καθώς και σε αυτούς που τα νέμονται νόμιμα. Ο ιδιοκτήτης, μετά από αίτηση προς το Τ.Ε.Ε., υποβάλλει στο πληροφοριακό σύστημα τα προβλεπόμενα στο άρθρο 11 δικαιολογητικά εντός προθεσμίας πέντε (5) μηνών, που άρχεται είτε από την έκδοση του τίτλου κυριότητας από τον Περιφερειάρχη είτε από τη δημοσίευση της απόφασης της Επιτροπής Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών, για τις περιπτώσεις που δεν προβλέπεται η έκδοση τίτλου κυριότητας είτε της πράξης κύρωσης διανομής, που προβλέπεται σε υπουργική απόφαση, η οποία εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση των διατάξεων της παρ. 1 του άρθρου 26 του ν. 2732/1999 (Α' 154) και της παρ. 5 του άρθρου 11 του ν. 3147/2003. Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ εντός τριών (3) μηνών από την υποβολή της αίτησης. Κατά τα

λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις του παρόντος νόμου.

β) Έως ότου εκδοθεί ο τίτλος κυριότητας από τον Περιφερειάρχη ή η απόφαση της Επιτροπής Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών, αναστέλλεται η προθεσμία για την κατεδάφιση αυθαίρετου κτίσματος, καθώς και η επιβολή του προστίμου ανέγερσης και διατηρήσεως μη δηλούμενων κατασκευών και χρήσεων που προβλέπει το άρθρο 26 για αυθαιρέσεις στις περιπτώσεις του άρθρου 2.

2. Οι ρυθμίσεις της παραπάνω παραγράφου ισχύουν και ως προς ακίνητα που βρίσκονται ή θα περιέλθουν στην κυριότητα του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 3986/2011.

Ειδικώς, για ακίνητα κυριότητας της ανώνυμης εταιρίας του ως άνω Ταμείου οι προθεσμίες υποβολής των δικαιολογητικών συμπληρώνονται μετά παρέλευση εννέα (9) μηνών από την καταχώριση της απόφασης του Δ.Σ. του Ταμείου στα βιβλία μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου της περιφέρειας του ακινήτου ή στο οικείο κτηματολογικό γραφείο, όπου αυτό λειτουργεί, σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 2 του ν. 3986/2011, σχετικά με τα ακίνητα που περιέρχονται στην κυριότητα του Ταμείου σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 2 του ν. 3986/2011.

Άρθρο 16

Ειδικές περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών ακινήτων δημοσίου ενδιαφέροντος

1. Στις διατάξεις του παρόντος νόμου, κατά παρέκκλιση των οριζόμενων στο άρθρο 2 του παρόντος υπάγονται οι αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης σε κτίρια και εγκαταστάσεις:

α) ιδιοκτησίας του Δημοσίου,

β) που στεγάζουν υποδομές δικαιοσύνης και ανήκουν στο Δημόσιο ή στο Ταμείο Χρηματοδότησης Δικαστικών Κτιρίων ή σε νομικά πρόσωπα που εποπτεύονται από το Υπουργείο Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων,

γ) που στεγάζουν υπηρεσίες των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου ή ιδιωτικού δικαίου που ανήκουν στο Δημόσιο, και τα οποία εποπτεύονται από το Κράτος και επιχορηγούνται από τον τακτικό προϋπολογισμό,

δ) που χρησιμοποιούνται ως θρησκευτικοί ή λατρευτικοί χώροι των αναγνωρισμένων θρησκειών και δογμάτων, καθώς επίσης και οι κεντρικοί Ιεροί Ναοί των Ιερών Ησυχαστηρίων και των Ιερών Μονών της Εκκλησίας της Ελλάδος,

ε) που χρησιμοποιούνται ως σχολεία κάθε βαθμίδος και ως κτίρια προνοιακών δομών των Ο.Τ.Α., καθώς και των σχολικών κτιρίων ιδιοκτησίας της Ο.Σ.Κ. ΑΕ,

στ) δημοσίων επιχειρήσεων, στις οποίες το Δημόσιο είναι κύριος του συνόλου ή άνω του 51% του καταβεβλημένου μετοχικού τους κεφαλαίου,

ζ) τα οποία ανήκουν στο Δημόσιο και τα διαχειρίζονται δημόσιες επιχειρήσεις, στις οποίες το Δημόσιο είναι κύριος του συνόλου ή άνω του 51%,

η) αθλητικών εγκαταστάσεων και υποστηρικτικών σε αυτές κτιρίων της Γενικής Γραμματείας Αθλητισμού και των Ν.Π.Δ.Δ. που εποπτεύονται από αυτήν.

θ) των Ο.Τ.Α.,

υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος μετά την υποβολή:

i) αίτησης, ii) τοπογραφικού διαγράμματος και iii) τεχνικής έκθεσης μηχανικού, με αναλυτική περιγραφή των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων.

Για τις ως άνω αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης δεν καταβάλλεται παράβολο και ενιαίο ειδικό πρόστιμο, πλην της περίπτωσης θ', όπου καταβάλλεται παράβολο κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου, εκτός των περιπτώσεων όπου αυτά χρησιμοποιούνται για ιδιοχρήση.

2. Στις διατάξεις του παρόντος νόμου, κατά παρέκκλιση των οριζόμενων στο άρθρο 2 του παρόντος υπάγονται:

α) Κατασκευές και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε περιοχές που έχουν χαρακτηριστεί, από το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (Β' 1138), αναπτυγμένοι πυρήνες μαζικού τουρισμού εντός ευρύτερων αναπτυσσόμενων περιοχών με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικού τουρισμού, καθώς και σε υφιστάμενα χιονοδρομικά κέντρα των περιοχών του άρθρου 4 παράγραφοι Β2 και Β3 του παραπάνω Ειδικού Πλαισίου, σε περιοχές που έχουν αναγνωρισθεί από τον Ε.Ο.Τ. ως χιονοδρομικά κέντρα, εφόσον ανεγέρθηκαν ή εγκαταστάθηκαν από φορείς του Δημοσίου, των Ο.Τ.Α., καθώς και από αθλητικούς και ορειβατικούς συλλόγους μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα. Μετά την περαίωση της υπαγωγής είναι δυνατή ή αλλαγή χρήσης της αυθαίρετης κατασκευής, εφόσον πρόκειται για εγκαταστάσεις κοινωφελούς χαρακτήρα μετά από αίτημα του αρμοδίου δημόσιου φορέα ή του αρμοδίου Ο.Τ.Α..

β) Κατασκευές και εγκαταστάσεις Χιονοδρομικών Κέντρων και Ορεινών καταφυγίων δημοσίου ενδιαφέροντος, που έχουν εκτελεστεί μετά από έγκριση χρηματοδότησης από δημόσια αρχή ή έχουν εγκριθεί από τον Ε.Ο.Τ.. Μετά την περαίωση της υπαγωγής είναι δυνατή ή αλλαγή χρήσης της αυθαίρετης κατασκευής εφόσον πρόκειται για εγκαταστάσεις κοινωφελούς χαρακτήρα μετά από αίτημα του αρμοδίου δημόσιου φορέα ή του αρμοδίου Ο.Τ.Α..

γ) Κατασκευές και εγκαταστάσεις Αστεροσκοπειών και συνοδών εγκαταστάσεων αυτών, που ανήκουν στο Δημόσιο ή σε Εκπαιδευτικά Ιδρύματα δημοσίου χαρακτήρα.

δ) Λιμενικές εγκαταστάσεις παντός είδους και κτίρια εντός χερσαίας ζώνης λιμένα, που ανήκουν σε δημόσια αρχή.

ε) Κατασκευές και εγκαταστάσεις καθ' υπέρβαση νομίμου άδειας σε εγκεκριμένους χώρους οργανωμένης υπαίθριας δασικής αναψυχής οι οποίες κατασκευάστηκαν από Ο.Τ.Α ή άλλη δημόσια αρχή χωρίς την έγκριση της αρμόδιας για την έκταση δασικής υπηρεσίας. Για την υπαγωγή, πέραν των προβλεπόμενων δικαιολογητικών απαιτείται και η θετική γνωμοδότηση της δασικής υπηρεσίας στην οποία υπάγεται η έκταση.

3. Η υπαγωγή στον παρόντα νόμο όλων των παραπάνω κατασκευών δεν απαλλάσσει την υποχρέωση των αιτούντων για την έκδοση πιστοποιητικού ταυτότητας κτιρίου κατά τις διατάξεις του ν. 3843/2010. Η μελέτη στατικής επάρκειας, όπου απαιτείται, εκπονείται υποχρεωτικά

κώς πριν την έκδοση πιστοποιητικού ταυτότητας κτιρίου, κατά τις διατάξεις του ν. 3843/2010.

Άρθρο 17

Μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού

1. Άτομα με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω, καθώς και πρόσωπα που επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με τις παραπάνω ιδιότητες, για την υπαγωγή στο άρθρο 8 του παρόντος καταβάλουν ποσοστό 15% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α του παρόντος, και υποβάλλουν επιπλέον και τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Το ποσοστό της αναπηρίας πιστοποιείται από βεβαίωση / γνωμάτευση, που έχει εκδοθεί από αρμόδια δημόσια αρχή.

2. Άτομα με Ειδικές Ανάγκες (ΑΜΕΑ), με ποσοστό αναπηρίας 67% και άνω, καθώς και πρόσωπα που επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με τις παραπάνω ιδιότητες, με ατομικό εισόδημα έως δώδεκα χιλιάδες (12.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως δέκα οκτώ χιλιάδες (18.000) ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 8 του παρόντος της κύριας κατοικίας τους καταβάλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α' του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Το ποσοστό της αναπηρίας πιστοποιείται από βεβαίωση / γνωμάτευση, που έχει εκδοθεί από αρμόδια δημόσια αρχή.

3. Παλιννοστούντες ομογενείς, οι οποίοι έχουν εγγραφεί στα Μητρώα ή τα δημοτολόγια δήμου ή κοινότητας, για την υπαγωγή στο άρθρο 8 του παρόντος της κύριας κατοικίας τους καταβάλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α' του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Οι διατάξεις του ανωτέρω εδαφίου εφαρμόζονται και για τους Έλληνες πολίτες μουσουλμάνους που έχουν εγκατασταθεί στη Θράκη.

4. Τέκνα των προσώπων του πρώτου εδαφίου της παρ.3 του παρόντος άρθρου, για την υπαγωγή στο άρθρο 8 του παρόντος της κύριας κατοικίας τους καταβάλουν ποσοστό 50% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α' του παρόντος, και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Κατά τα λοιπά μπορεί να εφαρμόζεται η διαδικασία του προσυμφώνου της παραγράφου 2 του άρθρου 5 του παρόντος σε περιπτώσεις έλλειψης τίτλων ιδιοκτησίας.

5. Πολύτεκνοι, για την υπαγωγή στο άρθρο 8 του παρόντος της κύριας κατοικίας τους καταβάλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α' του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Πολύτεκνοι, για την υπαγωγή στο άρθρο 8 του παρόντος της δευτερεύουσας κατοικίας τους, υπό την προϋπόθεση ότι αυτή δεν είναι άνω των 80 τ.μ., καταβάλουν ποσοστό 50% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α' του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.

6. Τρίτεκνοι, με ατομικό εισόδημα έως εικοσιπέντε χιλιάδες (25.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως σα-

ράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 8 του παρόντος της κύριας κατοικίας τους καταβάλουν ποσοστό 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α' του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.

7. Μακροχρόνια άνεργοι για την υπαγωγή στο άρθρο 8 του παρόντος της κύριας κατοικίας τους καταβάλουν ποσοστό εβδομήντα 70% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α' του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.

Άρθρο 18

Γενικές διατάξεις υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου

1. Για την υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής ή χρήσης στην παρούσα ρύθμιση καταβάλλεται ενιαίο ειδικό πρόστιμο, το οποίο υπολογίζεται με βάση το εμβαδόν της επί την τιμή ζώνης, που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου, ανεξαρτήτως της χρήσης αυτού, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, που ισχύει στις 28.7.2011 επί το συντελεστή 15% και επί τους συντελεστές τετραγωνιδίων, που ορίζονται στον πίνακα του Παραρτήματος Α' του παρόντος, όπου απαιτούνται, ανάλογα με την κατηγορία και το είδος του αυθαίρετου, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 9 του παρόντος (τετραγωνικά μέτρα Χ 15% Χ τιμή ζώνης Χ συντελεστές τετραγωνιδίων).

2. Για τον υπολογισμό των ανωτέρω συντελεστών τετραγωνιδίων, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου και σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου με το μέρος των επιτρεπόμενων μεγεθών που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας εκάστου συγκυρίου.

3. Για τον υπολογισμό του προστίμου ομαδοποιούνται οι αυθαίρεσις της ίδιας κατηγορίας και είδους κατασκευής ή χρήσης που ορίζεται στον πίνακα του Παραρτήματος Α' του παρόντος και προστίθενται τα εμβαδά όλων των δηλούμενων εμβαδών της αυτής κατηγορίας και είδους ανά φύλλο καταγραφής.

4. Για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, που αποδεδειγμένα προϋφίστανται της 1.1.1983, καταβάλλεται ποσοστό 15 % του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος. Για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από 1.1.1983 έως 31.12.2003, καταβάλλεται ποσοστό 80 % του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

5.α. Για τις παραβάσεις, οι οποίες δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1 έως και 12 του πίνακα του Παραρτήματος Α' του παρόντος και δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου (τ.μ.), καθώς και για εγκαταστάσεις όπως ορίζονται στη παρ. 19 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α' 79) που δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις της κατηγορίας 3 του άρθρου 9 του παρόντος καταβάλλεται παράβολο πεντακοσίων (500) ευρώ και το ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με προϋπολογισμό κατά το Παράρτημα Β'. Προϋπολογισμός έως και δεκαπέντε χιλιάδων (15.000) ευρώ θε-

ωρείται μία (1) παράβαση για την οποία καταβάλλεται πρόστιμο πεντακοσίων (500) ευρώ. Ο αριθμός των παραβάσεων προκύπτει από το πηλίκον του συνολικού προϋπολογισμού δια του ποσού των δεκαπέντε χιλιάδων (15.000) ευρώ, στρογγυλοποιούμενο προς τα άνω. Ο συνολικός αριθμός των παραβάσεων του ακινήτου σημειώνεται στο τετραγωνίδιο 13 του πίνακα του Παραρτήματος Α. Ειδικά, σε αυτές τις περιπτώσεις που υποβάλλονται παραβάσεις αποκλειστικά αυτής της κατηγορίας δεν υποβάλλονται τα δικαιολογητικά iii, iv και v, της παρ. 6 του άρθρου 11 του παρόντος. Για αυθαίρετες κατασκευές των παραγράφων 26 και 57 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α' 79) καταβάλλεται παράβολο κατά την παρ.10 του άρθρου 11 του παρόντος νόμου και το ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με προϋπολογισμό κατά το Παράρτημα Β' σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρούσα παράγραφο.

β. Στον ανωτέρω τρόπο υπολογισμού της παρ.5α του ενιαίου ειδικού προστίμου υπάγονται επίσης αυθαίρετοι ημιυπαίθριοι χώροι, στέγαστρα, κιόσκια, καθώς και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης από βοηθητική χρήση σε βοηθητική και από κύρια χρήση σε κύρια που έχουν πραγματοποιηθεί χωρίς την έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου και υπό την προϋπόθεση ότι δεν επέρχεται υπέρβαση δόμησης λόγω της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης κατά την παρ.5 του άρθρου 19 του παρόντος.

6. Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου για όλους τους χώρους σε υπόγειες στάθμες, εσωτερικούς εξώστες (πατάρια) και σοφίτες, όπως ορίζονται στο άρθρο 2 του ν.4067/2012 (Α' 79), εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής 50%.

Άρθρο 19 **Ειδικές διατάξεις υπολογισμού** **του ενιαίου ειδικού προστίμου**

1. Σε περιπτώσεις υπέρβασης ύψους νομίμως υφιστάμενων κτιρίων ή τμημάτων τους, στις οποίες δεν συντρέχει υπέρβαση δόμησης, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται χωρίς να πολλαπλασιάζεται ο συντελεστής δόμησης (5α, β, γ, δ) του Παραρτήματος Α' αλλά ο συντελεστής 0,20 για υπεμβάσεις αυτών έως 20% του επιτρεπόμενου ύψους και συντελεστής 0,40 για υπεμβάσεις μεγαλύτερες του 20% του επιτρεπόμενου ύψους.

2. Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου που αφορά στην υπέρβαση ύψους, στην περίπτωση οικοδομής με οικοδομική άδεια, δεν προσμετράται το πρόσθετο ύψος αυτής, που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις που έχουν εκτελεστεί σε αυτόν. Το ειδικό πρόστιμο για το ύψος, που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις, υπολογίζεται σύμφωνα με την παράγραφο 5 του προηγούμενου άρθρου. Ο παραπάνω τρόπος υπολογισμού δεν εφαρμόζεται για τις αυθαίρετες κατασκευές του άρθρου 13.

3. Για κύρια και μοναδική κατοικία, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικοπέδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου στο οποίο αντι-

στοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000), καταβάλλεται ποσοστό 40% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος. Θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες, εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά τριάντα (30) τ.μ. για μέχρι δύο τέκνα και κατά είκοσι (20) τ.μ. για πάνω από δύο τέκνα, τα οποία βαρύνουν τον υπόχρεο ή τον άλλο σύζυγο. Οι παραπάνω περιορισμοί ισχύουν και για την κύρια και μοναδική κατοικία. Η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας για την εφαρμογή του άρθρου 17 του παρόντος πληρούται εφόσον για τις στεγαστικές ανάγκες των ανωτέρω προσώπων το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά δεκαπέντε (15) τ.μ. για κάθε τέκνο.

4. Στην περίπτωση συγκυριότητας του ακινήτου, στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση, οι συντελεστές μειώσεως του προστίμου και του παραρτήματος λαμβάνονται υπόψη για όποιον από τους συγκυρίους πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις υποβάλλοντας διαφορετικά φύλλα καταγραφής για την επιφάνεια που αντιστοιχεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας.

5. Για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης από κύρια χρήση σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, στις περιπτώσεις όπου επέρχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης, (αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κατάσταση σε κατοικία σε εκτός σχεδίου περιοχή, αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από βιομηχανία για την οποία εκδόθηκε άδεια κατά παρέκκλιση σε εκτός σχεδίου περιοχή σε κατοικία κ.α. εκτός των τυχόν υπολοίπων συντελεστών (εκτός σχεδίου, παλαιότητας κ.α.) υπολογίζεται ο συντελεστής αλλαγής χρήσης κατά το Παράρτημα Α' για την επιπλέον της επιτρεπόμενης για τη νέα χρήση επιφάνεια. Για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης από βοηθητική χρήση σε κύρια, χωρίς την έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου υπολογίζεται η υπέρβαση συντελεστή δόμησης που προέκυψε λόγω της αυθαίρετης αλλαγής και δεν υπολογίζεται ο ειδικός συντελεστής αλλαγής χρήσης κατά το Παράρτημα Α' του παρόντος.

Άρθρο 20 **Συμψηφισμός καταβληθέντων προστίμων**

1. Καταβληθέντα ποσά προστίμων ανέγερσης και διατήρησης, καθώς και καταβληθέντα ποσά ειδικών προστίμων διατήρησης, συμψηφίζονται με το ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου.

Τα καταβληθέντα ποσά αφαιρούνται από την τελευταία δόση και τις αμέσως προηγούμενες χρονικά έως ότου ολοκληρωθεί ο συμψηφισμός. Σε περίπτωση που μετά τον ως άνω υπολογισμό, προκύπτει ότι τα ήδη καταβληθέντα ποσά υπερβαίνουν το ποσό του προστίμου, με βάση τις διατάξεις του παρόντος, δεν αναζητούνται.

2. Για αυθαίρετη κατασκευή ή η αυθαίρετη χρήση που αφορά κτίριο, που χρησιμοποιείται και λειτουργεί ως βιομηχανική, βιοτεχνική εγκατάσταση, ξενοδοχείο, τουριστικό κατάλυμα, αποθήκη ή άλλη παραγωγική μονάδα, ε-

φόσον έχει υπαχθεί σε ειδικές διατάξεις που επιτρέπουν τη λειτουργία του, μετά την καταβολή προστίμου ή άλλου τέλους ή εισφοράς, το παραπάνω ειδικό πρόστιμο διατήρησης καταβάλλεται μειωμένο κατά το ποσό του προστίμου ή τέλους ή εισφοράς, που έχει καταβληθεί σε εφαρμογή των παραπάνω διατάξεων.

3. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να καθορίζεται συμψηφισμός των ποσών που καταβάλλονται από την έναρξη εφαρμογής του παρόντος για αμοιβές υπηρεσιών, εργασίες και υλικά για την ενεργειακή αναβάθμιση των κτιρίων, καθώς και για την στατική επάρκεια αυτών, επί κατασκευών προ του έτους 2003 με τα ποσά του ειδικού προστίμου που προβλέπονται στον παρόντα νόμο και έως το ποσοστό 50% του προβλεπόμενου του ειδικού προστίμου. Με υπουργική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος, καθώς και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, που υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα για την απόδειξη των ποσών που καταβλήθηκαν.

Άρθρο 21

Καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου – προθεσμίες

1. Για την εφαρμογή του παρόντος, ως ημερομηνία υπαγωγής νοείται η ημερομηνία καταβολής του σχετικού παραβόλου, ως αυτή παρουσιάζεται δια της ηλεκτρονικής διαδικασίας στο πληροφοριακό σύστημα.

2. Το πρόστιμο καταβάλλεται ως εξής:

α) Σε περίπτωση υπαγωγής έως την τελευταία εργάσιμη ημέρα του πρώτου εξαμήνου από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου το πρόστιμο καταβάλλεται εντός προθεσμίας εκατόν δύο (102) μηνών ή δεκαεπτά (17) εξαμήνων από την ημερομηνία δημοσίευσης του νόμου.

β) Σε περίπτωση υπαγωγής έως την τελευταία εργάσιμη ημέρα του δεύτερου εξαμήνου από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου το πρόστιμο καταβάλλεται εντός προθεσμίας ογδόντα τεσσάρων (84) μηνών ή δεκατεσσάρων (14) εξαμήνων από την πρώτη εργάσιμη ημέρα του δεύτερου εξαμήνου.

γ) Σε περίπτωση υπαγωγής έως την τελευταία εργάσιμη ημέρα του τρίτου εξαμήνου από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου το πρόστιμο καταβάλλεται εντός προθεσμίας εξήντα (60) μηνών ή δέκα (10) εξαμήνων από την πρώτη εργάσιμη ημέρα του τρίτου εξαμήνου.

3. Σε κάθε περίπτωση ως ελάχιστη μηνιαία δόση ορίζεται το ποσό των πενήντα (50) ευρώ και ως ελάχιστη εξαμηνιαία δόση το ποσό των τριακοσίων (300) ευρώ.

4. Μέχρι τη λήξη της τελευταίας εργάσιμης ημέρας του εξαμήνου εξοφλείται το συνολικό ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου του εξαμήνου. Σε περίπτωση μη εμπρόθεσμης καταβολής του συνολικού ποσού του εξαμήνου τότε το ανεξόφλητο ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου προσαυξάνεται κατά 1% για κάθε μήνα καθυστέρησης.

5. Σε περίπτωση εφάπαξ καταβολής έως την τελευταία εργάσιμη ημέρα του πρώτου εξαμήνου εκάστης των περιπτώσεων της παρ. 2 του παρόντος άρθρου, παρέχεται έκπτωση είκοσι τοις εκατό (20%) επί του συνολικού ποσού του προστίμου.

6. Σε περίπτωση καταβολής ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου, έως την τελευταία εργάσιμη

μη ημέρα του πρώτου εξαμήνου εκάστης των περιπτώσεων της παρ. 2 του παρόντος άρθρου, παρέχεται έκπτωση 10% επί του συνολικού ποσού του προστίμου.

7. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ρυθμίζεται η διαδικασία κατάθεσης και απόδοσης του ειδικού προστίμου, καθώς και κάθε σχετικό θέμα και λεπτομέρεια.

Άρθρο 22

Τιμή ζώνης

1. Για τα ακίνητα που βρίσκονται στην ηπειρωτική Ελλάδα και στα νησιά Κρήτη και Εύβοια, στην περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης, σύμφωνα με το σύστημα των αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών στην περιοχή του ακινήτου, για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου ή της αξίας των παραβάσεων, λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην τοπική ή δημοτική κοινότητα όπου βρίσκεται το ακίνητο και σε περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί αυτή, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην περιφερειακή ενότητα όπου βρίσκεται το ακίνητο. Ειδικά δε, για τα ακίνητα του προηγούμενου εδαφίου που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμού, που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην περιφερειακή ενότητα, εφόσον στην οικεία δημοτική κοινότητα του ακινήτου η μέγιστη τιμή ζώνης δεν υπερβαίνει τα δύο χιλιάδες διακόσια (2.200) ευρώ σε ποσοστό μεγαλύτερο του 10% της έκτασης της οικείας δημοτικής κοινότητας. Για τη συνδρομή της παραπάνω προϋπόθεσης εκδίδεται διαπιστωτική πράξη του οικείου δήμου.

2. Για τα υπόλοιπα ακίνητα της επικράτειας, στην περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης, σύμφωνα με το σύστημα των αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών στην περιοχή του ακινήτου, για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου ή της αξίας των παραβάσεων, λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην τοπική ή δημοτική κοινότητα όπου βρίσκεται το ακίνητο και σε περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί αυτή, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στον οικείο δήμο και εάν δεν έχει καθοριστεί σε αυτόν, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην περιφερειακή ενότητα όπου βρίσκεται το ακίνητο.

3. Σε περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης στην περιφερειακή ενότητα όπου βρίσκεται το ακίνητο, για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου ή της αξίας των παραβάσεων, λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στο νομό, στον οποίο βρίσκεται η οικεία περιφερειακή ενότητα.

4. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Οικονομικών μπορεί να εφαρμόζονται, με ειδική καταχώριση στο πληροφοριακό σύστημα, οι τιμές ζώνης για όλη την επικράτεια για το σύνολο των υπαγωγών.

Άρθρο 23

Ειδικές διατάξεις

1.α. Στην περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων για τις οποίες δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποι-

ησης ή κατεδάφισης, με βάση την κείμενη νομοθεσία, εφόσον καταβληθεί το παράβολο της παραγράφου 10 του άρθρου 11 και εκδοθεί η σχετική οικοδομική άδεια νομιμοποίησης εντός τριών (3) ετών ή άδεια κατεδάφισης εντός έξι (6) μηνών από την καταβολή του και δεν οφείλεται άλλο πρόστιμο. Σε περίπτωση παρέλευσης απράκτου του χρονικού διαστήματος των τριών (3) ετών για λόγους που οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος εφαρμόζονται οι διατάξεις περί κατεδαφίσεως και επιβολής προστίμου αυθαιρέτων. Δεν συνυπολογίζεται στο χρονικό διάστημα των τριών (3) ετών, ο χρόνος καθυστέρησης έκδοσης της οικοδομικής άδειας για λόγους που δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος. Σε περίπτωση κτισμάτων τα οποία για οποιονδήποτε λόγο κρίνονται ως αυθαίρετα εφόσον εμπίπτουν στις διατάξεις της παρούσας παραγράφου και δύναται να εκδοθεί νέα άδεια νομιμοποίησης, αν πριν τις 28.7.2011 έχουν εκδοθεί νομίμως άδειες λειτουργίας ή και άλλες διοικητικές πράξεις σύμφωνα με την άδεια οικοδομής, αυτές διατηρούνται εφόσον: i) υποβληθεί αίτημα για την έκδοση άδειας νομιμοποίησης κατά τις διατάξεις της παρούσας παραγράφου και ii) καταβληθεί πέραν του προβλεπόμενου ειδικού παράβολο διατήρησης άδειας λειτουργίας ίσο με το πενταπλάσιο του παραβόλου της παρ.10 του άρθρου 11 του παρόντος. Ειδικά σε αυτή την περίπτωση εφόσον παρέλθει το διάστημα των τριών ετών και δεν εκδοθεί η άδεια για τους λόγους που αναφέρονται στην επόμενη περίπτωση β', για την ισχύ της υπαγωγής, το υπόλοιπο ποσό του προστίμου καταβάλλεται υποχρεωτικά, κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη εντός προθεσμίας έξι (6) μηνών από την παρέλευση του ως άνω χρονικού διαστήματος. Για την τυχόν ανανέωση των διοικητικών πράξεων, πέραν των λοιπών δικαιολογητικών υποβάλλονται στην αρμόδια υπηρεσία αντίγραφο της αιτήσεως για την έκδοση άδειας νομιμοποίησης και αποδεικτικά στοιχεία καταβολής του 10% του ποσού του προστίμου κατά τα ανωτέρω. Σε κάθε διοικητική πράξη γίνεται μνεία για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου, καθώς και για τις ειδικές υποχρεώσεις που απορρέουν από την παρούσα.

β. Σε περίπτωση παρέλευσης του χρονικού διαστήματος των τριών (3) ετών και εφόσον δεν είναι δυνατή η έκδοση άδειας νομιμοποίησης αποκλειστικά για λόγους μεταβολής του πολεοδομικού καθεστώτος επιτρέπεται η τροποποίηση των στοιχείων της δήλωσης κατά τις διατάξεις του παρόντος προκειμένου να υπαχθεί στο άρθρο 8 του παρόντος. Για τις αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας παραγράφου, μετά τη διόρθωση δεν εφαρμόζονται τα οριζόμενα στην παράγραφο 5 του άρθρου 25 του παρόντος περί εκπτώσεως και μειώσεων του ειδικού προστίμου. Η διαδικασία του παρόντος άρθρου εφαρμόζεται και για κατασκευές ή εγκαταστάσεις ακινήτων στρατηγικών επενδύσεων για τα οποία έχει υποβληθεί αίτηση ένταξης στη διαδικασία Στρατηγικών Επενδύσεων κατά τις διατάξεις του ν. 3986/2011 (Α' 152) και του ν. 4146/2013 (Α' 90). Σε περίπτωση όπου δεν εγκριθεί η αίτηση για το Ειδικό Σχέδιο κατά τις ως άνω διατάξεις εντός τριών ετών από την υποβολή του αιτήματος επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος νόμου εντός αποκλειστικής προθεσμίας έξι (6) μηνών. Σε κάθε περίπτωση απαιτείται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος νόμου κατά την παρούσα παράγραφο αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων και μετά την έγκριση των Ειδικών Σχεδίων κατά τις διατάξεις του ν. 3986/2011 (Α'

152) και του ν. 4146/2013 (Α' 90).

2. Στις περιπτώσεις της παραγράφου 1 η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων, μπορεί να πραγματοποιηθεί προ της υποχρέωσης έκδοσης της σχετικής οικοδομικής άδειας με την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου, υπό την προϋπόθεση να αναλάβει ο νέος κύριος την υποχρέωση αυτή, με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.

3. Στην περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων προ 28.7.2011, για τις οποίες έχει εκδοθεί με βάση την κείμενη νομοθεσία προ της ισχύος του παρόντος οικοδομική άδεια νομιμοποίησης, αν καταβληθεί το παράβολο της παραγράφου 10 του άρθρου 11 και υποβληθούν στο πληροφοριακό σύστημα τα στοιχεία νομιμότητας, δεν οφείλεται άλλο πρόστιμο και εφαρμόζεται η διαδικασία διαγραφής ανεισπρακτών βεβαιωθέντων προστίμων κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

4. Αυθαίρετες κατασκευές, που έχουν κατεδαφιστεί πριν τις 28.7.2011 για τις οποίες έχουν βεβαιωθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης στην αρμόδια φορολογική αρχή, υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος με την καταβολή παραβόλου ποσού πεντακοσίων (500) ευρώ. Για την υπαγωγή υποβάλλεται αίτηση, τεχνική έκθεση μηχανικού και αποδεικτικά στοιχεία για την κατεδάφιση, δεν απαιτούνται πρόσθετα στοιχεία και σχέδια και εφαρμόζεται η διαδικασία διαγραφής ανεισπρακτών βεβαιωθέντων προστίμων κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

5. Στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται, αυθαίρετες κατασκευές και εγκαταστάσεις κεραιών πάνω από την απόληξη κλιμακοστασίου και φρέατος ανελκυστήρα, εφόσον διαθέτουν άδεια κατασκευής από την Εθνική Επιτροπή Τηλεπικοινωνιών και Ταχυδρομείων και γνωμοδότηση της Ελληνικής Επιτροπής Ατομικής Ενέργειας επί της μελέτης εκπαιδευμένης ακτινοβολίας ή θεωρούνται ότι λειτουργούν νόμιμα, σύμφωνα με τη νομοθεσία. Στη περίπτωση αυτή επιτρέπονται και οι αναβαθμίσεις ή τροποποιήσεις των κατασκευών εφόσον δεν επέρχεται ουδεμία μεταβολή των δομικών κατασκευών. Οι κατασκευές αυτές μετά την υπαγωγή τους στη ρύθμιση του παρόντος νόμου, μπορούν να αναβαθμίζονται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

6. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται και κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με άδεια που εκδόθηκε νομίμως από την αρμόδια αρχή και η οποία μεταγενέστερα ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε για οποιονδήποτε λόγο, εκτός εάν η ανάκληση ή η ακύρωση οφείλεται σε υποβολή αναληθών στοιχείων ή ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας κατάστασης κατά την έκδοσή τους. Για την υπαγωγή των εν λόγω κτισμάτων στις διατάξεις του παρόντος απαιτείται η καταβολή, για κάθε ιδιοκτησία, του παραβόλου της παραγράφου 10 του άρθρου 11. Τα κτίσματα αυτά απαλλάσσονται από την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου.

7. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με άδεια που εκδόθηκε από την αρμόδια αρχή και που μεταγενέστερα ανακλήθηκε λόγω υποβολής αναληθών στοιχείων ή ανακριβούς αποτύπωσης της υπάρχουσας κατάστασης. Για τα κτίσματα αυτά υποβάλλονται όλα τα δικαιολογητικά του άρθρου 11 και καταβάλλεται το σχετικό παράβολο, καθώς και το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος. Δεν υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και του παρόντος άρθρου κτίσματα που κρίθηκαν

αυθαίρετα με αμετάκλητη απόφαση του αρμοδίου δικαστηρίου εφόσον ουδέποτε πριν τις 28.7.2011 αποπερατώθηκαν πλήρως κατά τις κείμενες διατάξεις ή λειτούργησαν με την απαιτούμενη άδεια λειτουργίας.

8. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται και λιθοκτίσματα, τα οποία κατά το χρόνο κατασκευής τους βρίσκονταν εκτός αιγιαλού, σύμφωνα με παλαιότερη χάραξή του, με βάση τα στοιχεία της αρμόδιας Κτηματικής Υπηρεσίας, εφόσον έχουν κατασκευαστεί πριν την έναρξη ισχύος του ν. 1337/1983.

9. Η διαφορετική διαρρύθμιση διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας δεν συνιστά αυθαίρετη κατασκευή και απαλλάσσεται της υποχρέωσης υπαγωγής στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου.

10. Η διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου, από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, αν έχει επιφέρει τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων, υπάγεται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης του ορόφου. Ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ το ποσό των πεντακοσίων 500 ευρώ και δεν καταβάλλεται παράβολο.

11. Η διαφορετική χωροθέτηση των υποχρεωτικά προβλεπόμενων από την οικοδομική άδεια θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων από αυτήν που προβλέπεται στα σχέδια της συμβολαιογραφικής δήλωσης του ν. 1221/1981, υπάγεται στην παράγραφο 6 του άρθρου 18 του παρόντος και υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης των υφιστάμενων θέσεων στάθμευσης. Ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ, εντός της προθεσμίας της πρώτης δόσης, το ποσό των πεντακοσίων (500) ευρώ και δεν καταβάλλεται παράβολο.

12. Στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις τουριστικών εγκαταστάσεων, κατά παρέκκλιση των όρων δόμησης και των χρήσεων γης που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής, υπό την προϋπόθεση ότι για τις κατασκευές αυτές έχει εκδοθεί, μετά την καταβολή σχετικού προστίμου, σήμα λειτουργίας από τον Ε.Ο.Τ., καθώς και υπό την προϋπόθεση ότι λειτουργούσαν νομίμως μέχρι τις 28.7.2011.

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

α) Αίτηση.

β) Αντίγραφο της Ενιαίας Αίτησης Ενίσχυσης, με τα αντίστοιχα αποσπάσματα χάρτη, όπου θα αποτυπώνονται από τον μηχανικό τα σημεία των σταυλικών εγκαταστάσεων.

γ) Τεχνική έκθεση μηχανικού, όπου δηλώνεται ότι οι επιφάνειες του κτίσματος ή των κτισμάτων προσωρινής διαμονής δεν υπερβαίνουν συνολικά τα 35,00 τ.μ., καθώς και ο τρόπος κατασκευής αυτών και των σταυλικών εγκαταστάσεων.

δ) Παράβολο υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου ύψους τριακοσίων (300) ευρώ.

14.α Στις διατάξεις του παρόντος νόμου, υπάγονται υπερβάσεις δόμησης, κάλυψης και ύψους μέχρι ποσοστού

20% των επιτρεπομένων, κατασκευών, επί κτιρίου για το οποίο εκδόθηκε νόμιμη άδεια και οι εργασίες αποπεράτωσης ολοκληρώθηκαν στο σύνολό τους μετά τις 28.7.2011, υπό την προϋπόθεση ότι εργασίες κατασκευής του φέροντος οργανισμού πραγματοποιήθηκαν προς της 28.7.2011 και η θεώρηση για την έναρξη των εργασιών, από την Αστυνομική Αρχή, έλαβε χώρα προ της 28.7.2011. Κατά τον έλεγχο από την Υπηρεσία Δόμησης για την ολοκλήρωση των εργασιών και τη σύνδεση του κτιρίου ή τμήματος αυτού με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, προσκομίζεται αντίγραφο της βεβαίωσης υπαγωγής και γίνεται έλεγχος και ταυτοποίηση των στοιχείων υπαγωγής.

β. Σε κάθε περίπτωση η έναρξη των οικοδομικών εργασιών του φέροντος οργανισμού πριν τις 28.7.2011 πιστοποιείται και αποδεικνύεται από σχετική αεροφωτογραφία.

15.α Στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται, μόνο με την καταβολή του σχετικού παραβόλου και χωρίς την καταβολή του ειδικού προστίμου, αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης επί κτιρίων που αποδόθηκαν στους δικαιούχους από τον πρώην Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.).

β. Για την υπαγωγή πέραν των απαιτούμενων δικαιολογητικών, συνυποβάλλεται το παραχωρητήριο ή ο νόμιμος τίτλος από τον Ο.Ε.Κ..

16.α. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές, όπως ορίζονται στην παρ.74 του άρθρου 2 και στο άρθρο 21 του ν. 4067/2012 (Α' 79), σε χώρους που έχουν παραχωρηθεί νομίμως, για συγκεκριμένη εμπορική εκμετάλλευση ή χρήση τραπεζοκαθισμάτων από φορείς του Δημοσίου και ΟΤΑ, κατά παρέκκλιση των διατάξεων της περίπτωσης α' της παρ. 2 του άρθρου 2 του παρόντος. Σε κάθε περίπτωση, εξαιρετικά, η αναστολή των διατάξεων του παρόντος ισχύει μόνο για δύο (2) έτη από την ημερομηνία υπαγωγής. Αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας παραγράφου, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις Δ.Ο.Υ. ή υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται αντίστοιχα στις διατάξεις του παρόντος νόμου. Για την υπαγωγή πέραν των απαιτούμενων δικαιολογητικών υποβάλλονται το μισθωτήριο συμβόλαιο και οι εγκριτικές πράξεις παραχώρησης της χρήσης.

β. Μετά την παρέλευση της προθεσμίας αναστολής των δύο ετών, οι κατασκευές αυτές οφείλουν να προσαρμοστούν, σύμφωνα με τις διατάξεις της Υπουργικής Απόφασης του τελευταίου εδαφίου του άρθρου 21 του ν. 4067/2012 (Α' 79) ή σε διαφορετική περίπτωση να απομακρυνθούν.

γ. Με ευθύνη του κάθε δήμου, σε περιοχές ή ζώνες οικοδομικών τετραγώνων στις οποίες υπάρχουν πλείονες επιχειρήσεις - μισθωτές κοινοχρήστων χώρων- οι προσωρινές κατασκευές οφείλουν να αντιμετωπίζονται ενιαία ως προς τα μορφολογικά στοιχεία τους, το μέγεθός τους, τα υλικά κατασκευής και την αρμονική ένταξή τους στο χώρο, με ευθύνη του κάθε δήμου.

δ. Με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και κατόπιν αίτησης εγκρίνεται από το Αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής πρότυπη Αρχιτεκτονική μελέτη στην οποία περιγράφονται με σαφήνεια οι μορφολογικοί κανόνες, το είδος, το μέγεθος και τα χρησιμοποιούμενα υλικά. Η εγκριτική απόφαση δύναται να περιλαμβάνει τμήμα ή σύνολο εκτάσεως οικοδομικών τετραγώνων που πρόκειται να εγκατασταθούν οι προσωρινές κατασκευές, καθώς

και να περιλαμβάνει όλες τις απαιτούμενες υποχρεώσεις για την ελεύθερη διέλευση του κοινού και την ελεύθερη χρήση εγκαταστάσεων κοινωφελούς χαρακτήρα.

ε. Με υπουργική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος.

17.α. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης αποκλειστικά κατοικίας κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 8 του παρόντος και με την επιφύλαξη του άρθρου 2 του παρόντος. Σε κάθε περίπτωση, εξαιρετικά, η αναστολή των διατάξεων του παρόντος ισχύει μόνο για δέκα (10) έτη από την ημερομηνία υπαγωγής. Αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας παραγράφου, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις Δ.Ο.Υ. ή υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται αντίστοιχα στις διατάξεις του παρόντος νόμου.

β. Μετά την ηλεκτρονική αποτύπωση και καταγραφή του δομημένου περιβάλλοντος κατά την 28.07.2011 με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί με στόχο την υλοποίηση του σχεδιασμού της περιοχής σύμφωνα με τα στοιχεία και το πλήθος των αυθαιρέτων κατασκευών κατά παρέκκλιση των χρήσεων γης που έχουν θεσπιστεί. Σε κάθε περίπτωση για την ισχύ της παρούσας παραγράφου εφόσον απαιτηθεί η αναθεώρηση ή ολοκλήρωση του Πολεοδομικού σχεδιασμού θα πρέπει να ολοκληρωθεί εντός προθεσμίας πέντε (5) ετών από την καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής που προβλέπεται στον παρόντα νόμο.

γ. Με προεδρικό διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να καθορίζεται η διαδικασία διατήρησης των συγκεκριμένων αυθαιρέτων κατασκευών και οι επιτρεπόμενες οικοδομικές εργασίες, πέραν του χρόνου αναστολής κατά τις διατάξεις του παρόντος.

18.α. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης οι οποίες έχουν πραγματοποιηθεί σε εκτάσεις για τις οποίες δεν έχουν καθοριστεί ή αναθεωρηθεί καθ' οιονδήποτε τρόπο χρήσεις γης τα τελευταία είκοσι πέντε (25) έτη, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 8 του παρόντος και με την επιφύλαξη του άρθρου 2 του παρόντος.

β. Σε κάθε περίπτωση, εξαιρετικά, η αναστολή των διατάξεων της παρούσας παραγράφου ισχύει μόνο για δέκα (10) έτη από την ημερομηνία υπαγωγής. Αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας παραγράφου, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις Δ.Ο.Υ. ή εκκρεμείς υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται αντίστοιχα στις διατάξεις του παρόντος νόμου.

γ. Μετά την ηλεκτρονική αποτύπωση, καταγραφή του δομημένου περιβάλλοντος κατά την 28.7.2011 με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί με στόχο την υλοποίηση του σχεδιασμού της περιοχής σύμφωνα με τα στοιχεία και το πλήθος των αυθαιρέτων κατασκευών κατά παρέκκλιση των χρήσεων γης που έχουν θεσπιστεί.

δ. Σε κάθε περίπτωση για την ισχύ της παρούσας παραγράφου η αναθεώρηση ή ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού θα πρέπει να ολοκληρωθεί εντός προθεσμίας 5 ετών από την καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής

της που προβλέπεται στον παρόντα νόμο.

ε. Με προεδρικό διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να καθορίζεται η διαδικασία διατήρησης των συγκεκριμένων αυθαιρέτων κατασκευών και οι επιτρεπόμενες οικοδομικές εργασίες, πέραν του χρόνου αναστολής κατά τις διατάξεις του παρόντος.

19.α. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου, υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές, απαραίτητες για τη λειτουργία νόμιμης μονάδας Ιχθυοκαλλιέργειας, όπως ορίζονται στην παρ.74 του άρθρου 2 και στο άρθρο 21 του ν. 4067/2012 (Α' 79), καθώς και εγκαταστάσεις της παρ. 2 του άρθρου 4 της κ.υ.α. 31722/4.11.2011, σε χώρους αρμοδιότητας της Κτηματικής Υπηρεσίας μετά από έγκριση από την Γενική Διεύθυνση Δασών και Αγροτικών Υποθέσεων, τμήμα Γεωργικών Εκμεταλλεύσεων και Αλιείας της αρμόδιας Αποκεντρωμένης Διοίκησης και κατά παρέκκλιση των περιορισμών των περιπτώσεων ζ' και η της παρ. 2 του άρθρου 2 του παρόντος. Σε κάθε περίπτωση, εξαιρετικά, η αναστολή των διατάξεων του παρόντος ισχύει μόνο για δύο (2) έτη από την ημερομηνία υπαγωγής. Αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας παραγράφου, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις Δ.Ο.Υ. ή υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται αντίστοιχα στις διατάξεις του παρόντος νόμου. Για την υπαγωγή πέραν των απαιτούμενων δικαιολογητικών υποβάλλονται το μισθωτήριο συμβόλαιο και η άδεια ίδρυσης μονάδας ιχθυοκαλλιέργειας.

β. Μετά την παρέλευση της προθεσμίας αναστολής των δύο ετών, οι κατασκευές αυτές οφείλουν να προσαρμοστούν, σύμφωνα με τις διατάξεις της υπουργικής απόφασης του τελευταίου εδαφίου του άρθρου 21 του ν. 4067/2012 (Α' 79) ή σε διαφορετική περίπτωση να απομακρυνθούν.

γ. Με ευθύνη κάθε δήμου, οι προσωρινές κατασκευές οφείλουν να αντιμετωπίζονται ενιαία ως προς τα μορφολογικά στοιχεία τους, το μέγεθός τους, τα υλικά κατασκευής και την αρμονική ένταξή τους στο χώρο, με ευθύνη του κάθε δήμου. Με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου η οποία κοινοποιείται στην αρμόδια Λιμενική Αρχή και την Κτηματική Υπηρεσία του Δημοσίου και κατόπιν αίτησης εγκρίνεται από το Αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής πρότυπη αρχιτεκτονική μελέτη στην οποία περιγράφονται με σαφήνεια οι μορφολογικοί κανόνες, το είδος, το μέγεθος και τα χρησιμοποιούμενα υλικά. Η εγκριτική απόφαση δύναται να περιλαμβάνει τμήμα ή σύνολο που πρόκειται να εγκατασταθούν οι προσωρινές κατασκευές απαραίτητες για τη λειτουργία των μονάδων ιχθυοκαλλιέργειας, καθώς και να περιλαμβάνει όλες τις απαιτούμενες υποχρεώσεις για την ελεύθερη διέλευση του κοινού και την ελεύθερη χρήση εγκαταστάσεων κοινωφελούς χαρακτήρα.

δ. Με υπουργική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος.

20.α Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές αποκλειστικά πρώτης κατοικίας σε ακίνητα αρμοδιότητας της Κτηματικής Υπηρεσίας του Δημοσίου για τις οποίες έχει υποβληθεί αίτηση εξαγοράς κατά τις διατάξεις του ν. 357/1976 και κατά παρέκκλιση των περιορισμών της περίπτωσης ε' της παρ. 2 του άρθρου 2 του παρόντος νόμου.

β. Σε κάθε περίπτωση, εξαιρετικά, η αναστολή των διατάξεων του παρόντος ισχύει μόνο για δέκα (10) έτη από την ημερομηνία υπαγωγής και σε κάθε περίπτωση παύει εφόσον η αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία αποφανθεί αρνητικά επί της αιτήσεως. Σε περίπτωση αρνητικής απαντήσεως ή αποφάσεως αυτή κοινοποιείται στην αρμόδια Υ.ΔΟΜ. για τις έννομες συνέπειες. Αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας παραγράφου, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις Δ.Ο.Υ. ή εκκρεμείς υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται αντίστοιχα στις διατάξεις του παρόντος νόμου. Για την υπαγωγή πέραν των απαιτούμενων δικαιολογητικών υποβάλλονται αντίγραφα της αιτήσεως προς την αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία του Δημοσίου. Με προεδρικό διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται η διαδικασία αναστολής και διατήρησης των αυθαίρετων κατασκευών πέραν της προθεσμίας των δέκα (10) ετών εφόσον εκδοθούν οι σχετικές αποφάσεις της Κτηματικής Υπηρεσίας.

21.α. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές στις παραμεθόριες περιοχές των περιφερειακών ενοτήτων Ξάνθης, Ροδόπης και Έβρου κατά παρέκκλιση της περίπτωσης ιγ' της παρ. 2 του άρθρου 2 του παρόντος. Σε κάθε περίπτωση, εξαιρετικά, η αναστολή των διατάξεων του παρόντος ισχύει μόνο για δύο (2) έτη από την ημερομηνία υπαγωγής. Αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας παραγράφου, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις Δ.Ο.Υ. ή εκκρεμείς υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται αντίστοιχα στις διατάξεις του παρόντος νόμου. Για την υπαγωγή πέραν των απαιτούμενων δικαιολογητικών υποβάλλονται:

αα) Έγγραφο βεβαίωση του αρμοδίου Ο.Τ.Α. σχετικά με την συναίνεση για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος.

ββ) Θετική γνωμοδότηση του αρμοδίου φορέα διαχείρισης προστατευόμενης περιοχής.

β. Οι σχετικές κατασκευές αντιμετωπίζονται ενιαία ως προς τα μορφολογικά στοιχεία τους, το μέγεθός τους, τα υλικά κατασκευής και την αρμονική ένταξή τους στο χώρο, με ευθύνη του κάθε δήμου. Με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και κατόπιν αίτησης εγκρίνεται από το Αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής πρότυπη αρχιτεκτονική μελέτη στην οποία περιγράφονται με σαφήνεια οι μορφολογικοί κανόνες, το είδος, το μέγεθος και τα χρησιμοποιούμενα υλικά. Η εγκριτική απόφαση περιλαμβάνει τμήμα ή σύνολο εκτάσεως που πρόκειται να εγκατασταθούν οι προσωρινές κατασκευές, καθώς και όλες τις απαιτούμενες υποχρεώσεις για την ελεύθερη διέλευση του κοινού και την ελεύθερη χρήση εγκαταστάσεων κοινωφελούς χαρακτήρα.

γ. Μετά την παρέλευση της προθεσμίας αναστολής των δύο ετών, οι κατασκευές αυτές οφείλουν να προσαρμοστούν, σύμφωνα με την εγκριτική απόφαση της προηγούμενης παραγράφου ή σε διαφορετική περίπτωση να απομακρυνθούν.

δ. Με υπουργική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος.

22. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές κοινωφελών κτιρίων και συνοδών

εγκαταστάσεων κατά παρέκκλιση της περίπτωσης ια' της παρ. 2 του άρθρου 2 του παρόντος υπό την προϋπόθεση ότι έχει κινηθεί με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου η διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής. Αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας παραγράφου, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις Δ.Ο.Υ. ή εκκρεμείς υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται αντίστοιχα στις διατάξεις του παρόντος νόμου. Για την υπαγωγή πέραν των απαιτούμενων δικαιολογητικών υποβάλλονται:

α) Έγγραφο βεβαίωση του αρμοδίου Ο.Τ.Α. σχετικά με την συναίνεση για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος.

β) Αντίγραφο στοιχείων και σχεδίων από τα οποία αποδεικνύεται η έναρξη της διαδικασίας τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου.

Άρθρο 24

Αναστολή επιβολής κυρώσεων και είσπραξης προστίμων

1. Για αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις, για τις οποίες υποβλήθηκαν τα δικαιολογητικά που προβλέπονται από τις διατάξεις του παρόντος, αναστέλλεται η επιβολή προστίμων και κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων, καθώς και η είσπραξη ήδη βεβαιωθέντων προστίμων από τις Δ.Ο.Υ. και το Ι.Κ.Α., μέχρι την παρέλευση της προθεσμίας εξόφλησης των προστίμων. Επιτρέπεται η σύνδεση των κτιρίων αυτών με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας και η λήψη βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης, μετά την καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης του ενιαίου ειδικού προστίμου, εφόσον πληρούνται οι σχετικές προϋποθέσεις.

2. Από τη δημοσίευση του παρόντος καταργείται κάθε διάταξη που επιτρέπει την κατ' εξαίρεση σύνδεση αυθαίρετων κτισμάτων με δίκτυα κοινής ωφέλειας και παύουν να ισχύουν βεβαιώσεις ή αποφάσεις που τυχόν έχουν εκδοθεί και δεν έχουν υλοποιηθεί.

3. Για τη σύνδεση κτιρίων ή αυτοτελών ιδιοκτησιών αυτών με δίκτυα κοινής ωφέλειας και για τη λήψη βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης υποβάλλεται, στον αρμόδιο οργανισμό και στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης, βεβαίωση του αρμοδίου φορέα για το πληροφοριακό σύστημα, με την οποία πιστοποιείται η καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης του ενιαίου ειδικού προστίμου και περιλαμβάνει τα απαραίτητα στοιχεία ταυτοποίησης της ιδιοκτησίας και του κυρίου αυτής.

4. Για τις κατασκευές ή τις χρήσεις για τις οποίες υποβάλλεται δήλωση υπαγωγής στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου, δεν επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης ούτε άλλες κυρώσεις, εφόσον εξοφληθούν εμπροθέσμως όλες οι δόσεις καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου και για όσο χρονικό διάστημα ορίζεται στον παρόντα νόμο, που υπολογίζεται από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου.

5. Τα παραπάνω ισχύουν για τις ίδιες κατασκευές ή χρήσεις και για εκκρεμείς σε οποιοδήποτε στάδιο και διαδικασία σχετικές υποθέσεις.

6. Η υπαγωγή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις των νόμων 3775/2009(Α' 122), 3843/2010 (Α' 62), 4014/2011 (Α' 209) και του παρόντος, δεν συνεπάγεται απαλλαγή αυτών των κατασκευών από άλλες τυχόν

προβλεπόμενες ή απαιτούμενες εγκρίσεις ή όρους που αφορούν στη λειτουργία της συγκεκριμένης χρήσης.

7. Η έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής άδειας κατά τις ισχύουσες διατάξεις, σε δηλούμενο κτίριο ή τμήμα αυτού, κατά το ν. 4014/2011 (Α' 209) και τον παρόντα νόμο, μπορεί να γίνεται μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου ή την εξόφληση ποσοστού 30% του συνολικού ποσού προστίμου, κατά τις διατάξεις του παρόντος χωρίς να επιβάλλεται άλλο πρόστιμο.

8. Για τις αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης προ της 28.7.2011, που εξαιρούνται της επιβολής κυρώσεων με βάση τις διατάξεις του παρόντος νόμου ή εξαιρέθηκαν της επιβολής κυρώσεων με βάση τις διατάξεις του ν. 4014/2011 (Α' 209), δεν οφείλονται αναδρομικά βεβαιωμένες ασφαλιστικές εισφορές (ΙΚΑ κ.λπ.) και οποιοσδήποτε φόρος, καθώς και οποιασδήποτε μορφής πρόστιμα και τέλη, όπως το τέλος ακίνητης περιουσίας, καθαριότητας, φωτισμού και δυνητικά ανταποδοτικά τέλη. Τυχόν ήδη καταβληθέντες φόροι, τέλη και πρόστιμα δεν αναζητούνται. Η αλλαγή χρήσης δεν λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό του τέλους του άρθρου 24 του ν. 2130/1993 (Α' 62), καθώς και των τελών του ν. 25/1975 (Α' 74) και του άρθρου 25 του ν. 1828/1989 (Α' 2), όπως ισχύουν και δεν επιβάλλονται αναδρομικά διαφορές που προκύπτουν ως προς το ύψος των τελών, οι οποίες προέρχονται από την αλλαγή χρήσης.

9. Για τη χρήση κατοικίας κατά τον υπολογισμό της αξίας για την επιβολή οποιουδήποτε φόρου (φόρος μεταβίβασης, κληρονομιών, ακίνητης περιουσίας, ΤΑΠ, προσδιορισμός τεκμηρίου διαβίωσης) για όλους τους χώρους τόσο σε υπόγειες στάθμες όσο και στους εσωτερικούς εξώστες, και τις σοφίτες, εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής 50%.

Άρθρο 25

Ενέργειες αρμοδίων υπηρεσιών

1. Οι αυθαίρετες κατασκευές σε κτίσματα με οικοδομική άδεια κρίνονται αυτοτελώς και δεν επηρεάζουν, για κάθε συνέπεια, όπως η σύνδεση με Δίκτυα Κοινής Ωφέλειας και η δυνατότητα μεταβίβασης, τα νόμιμα τμήματα αυτών που λειτουργικά δεν τελούν σε σχέση με την αυθαίρετη κατασκευή.

2. Στην περίπτωση που το ακίνητο ανήκει σε περισσότερους συνιδιοκτήτες και έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μέχρι τις 28.7.2011, για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών, την έκδοση έγκρισης και άδειας δόμησης, που αναλογούν στα ιδανικά μερίδια κάθε συνιδιοκτήτη δεν λαμβάνονται υπόψη οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν εκτελεστεί σε άλλη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.

3. Ανείσπρακτα βεβαιωθέντα ποσά προστίμων, ανέγερσης και διατήρησης, διαγράφονται μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου. Για τη διαγραφή των προστίμων ή την ενημέρωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής, για την αναστολή είσπραξής τους, υποβάλλεται στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης αίτηση του ενδιαφερομένου, η οποία συνοδεύεται από:

α) τη βεβαίωση υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος και εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου,

β) υπεύθυνη δήλωση ότι τα πρόστιμα, των οποίων ζητείται η διαγραφή, αφορούν το ακίνητο, το οποίο έχει υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος.

Η Υπηρεσία Δόμησης εκδίδει πράξη με την οποία ακυρώνει τον οικείο χρηματικό κατάλογο ή την πράξη επιβολής προστίμου και την αποστέλλει με το αντίστοιχο ατομικό Φύλλο Εκπτώσης στην αρμόδια φορολογική αρχή, σε περίπτωση που τα πρόστιμα έχουν βεβαιωθεί και φορολογικά, προκειμένου η φορολογική αρχή να διαγράψει κάθε σχετική πράξη (ταμειακή βεβαίωση), που έχει ως νόμιμο έρεισμα το χρηματικό κατάλογο ή την πράξη επιβολής προστίμου. Αντίστοιχα, μετά την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος η Υπηρεσία Δόμησης εκδίδει πράξη αναστολής είσπραξης των ήδη βεβαιωθέντων στις αρμόδιες Δ.Ο.Υ. προστίμων και την αποστέλλει στην αρμόδια φορολογική αρχή. Στην εν λόγω πράξη ορίζεται υποχρεωτικά η καταληκτική ημερομηνία αναστολής, σύμφωνα με την αντίστοιχη καταληκτική ημερομηνία εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου στην πράξη υπαγωγής.

4. Δικογραφίες που αφορούν αδικήματα, με τις περί αυθαίρετων διατάξεις, εφόσον επ' αυτών δεν έχει εκδοθεί αμετάκλητη απόφαση, τίθενται στο αρχείο με πράξη του αρμοδίου Οργάνου, μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου και βεβαίωση της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης ότι η αυθαίρετη κατασκευή δηλώθηκε και εξοφλήθηκε το ειδικό πρόστιμο, κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου. Για τη χορήγηση τη βεβαίωσης αυτής υποβάλλονται στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης αίτηση του ενδιαφερομένου και τα δικαιολογητικά που προβλέπονται στην προηγούμενη παράγραφο.

5. Στις περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών, οι οποίες έχουν περαιώσει τη διαδικασία με βάση τις διατάξεις των νόμων 3775/2009 (Α' 122), 3843/2010 (Α' 62), καθώς και όσες έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του ν. 4014/2011 (Α' 209) και του παρόντος νόμου και έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία ή έχει εξοφληθεί ποσοστό 30% του συνολικού ποσού προστίμου, κατά τις διατάξεις του παρόντος, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη: α) η εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης, β) η εκτέλεση εργασιών επισκευής, οι οποίες αποβλέπουν στην υγιεινή, την αισθητική βελτίωση-αποκατάσταση, τη συνήθη συντήρησή τους και προσαρμογής κατά το εδάφιο δ', της παραγράφου 2 του άρθρου 13, γ) κατεδάφισης, δ) κατασκευής στέγης ή φύτευσης δώματος ε) ενίσχυσης, στ) εργασίες που προβλέπονται στις παραγράφους 2 και 3 του άρθρου 4 του ν. 4067/2012, ως αντικαθίστανται με τις διατάξεις του άρθρου 48 του παρόντος νόμου. Η εκτέλεση των παραπάνω εργασιών γίνεται ύστερα από έγκριση που δίνεται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, εφόσον οι εργασίες για τις οποίες ζητείται η εκτέλεση δεν επαυξάνουν το κτίσμα σε όγκο, εκτός των περιπτώσεων κατασκευής υποχρεωτικής στέγης, σύμφωνα με τους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου. Η έγκριση εργασιών γνωστοποιείται αμελλητί στο Ίδρυμα Κοινωνικών Ασφαλίσεων-Ενιαίο Ταμείο Ασφάλισης Μισθωτών (Ι.Κ.Α.-Ε.Τ.Α.Μ.). Για τις ως άνω εγκρίσεις και διοικητικές πράξεις εφαρμόζεται αντίστοιχα η διάταξη του άρθρου 2Α του ν. 4030/2011 (Α' 249) υπό τις προϋποθέσεις και τους όρους που τίθενται. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορεί να τροποποιούνται τα δικαιολογητικά που υποβάλλονται στις αρμόδιες Υπηρεσίες Δόμησης για τη χορήγηση της έγκρισης εκτέλεσης των εργασιών, τα οποία προβλέπονται στην παρούσα παράγραφο.

6. Για τη λήψη άδειας εγκατάστασης, λειτουργίας, για

κάθε είδους διοικητική άδεια ή έγκριση για τη χρήση και τη λειτουργία συμπεριλαμβανομένης της έκδοσης, τροποποίησης και ανανέωσης περιβαλλοντικών όρων σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία ή για την υποβολή υπεύθυνης δήλωσης για την άσκηση μεταποιητικών ή συναφών δραστηριοτήτων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 17 έως 40 του ν. 3982/2011 (Α' 143), σε κτίρια ή τμήματα κτιρίων, που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 (Α' 209) ή του παρόντος, απαιτείται αντί της οικοδομικής άδειας, η βεβαίωση περαίωσης ή η βεβαίωση εξόφλησης ποσοστού 30% του συνολικού ποσού προστίμου, κατά τις διατάξεις του παρόντος, από το πληροφοριακό σύστημα.

7. Σε κτίρια που έχουν ανεγερθεί με νόμιμη οικοδομική άδεια, κατά την έκδοση της άδειας νομιμοποίησης των τυχόν αυθαίρετων κατασκευών, επιτρέπονται όλες οι κατά κανόνα χρήσεις γης, που επιτρέπονταν σύμφωνα με τις ειδικές πολεοδομικές διατάξεις της περιοχής κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας, υπό την προϋπόθεση ότι από τις μεταβατικές διατάξεις δεν επιβάλλεται η απομάκρυνση της αυθαίρετης χρήσης.

8. Η αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, η Ειδική Υπηρεσία Επιθεώρησης και Κατεδάφισης (ΕΥΕΚΑ), όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 32 του παρόντος ή άλλη αρμόδια αρχή, που ορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να ελέγχει δειγματοληπτικά ποσοστό τουλάχιστον 5% των δηλώσεων που υποβλήθηκαν, προκειμένου να διαπιστωθεί αν τα στοιχεία των δηλώσεων, που αφορούν την περιγραφή της κατασκευής, το εμβαδόν και τη χρήση της, είναι αληθή και ακριβή. Σε περίπτωση διαπίστωσης, από τα στοιχεία που διαθέτει η Υπηρεσία Δόμησης, ότι οι αυθαίρετες κατασκευές εμπίπτουν στις περιπτώσεις του άρθρου 2 του παρόντος ανακαλείται η δήλωση. Επιτρέπεται η εκ νέου υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος εάν οι αυθαίρετες κατασκευές δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις του άρθρου 2.

9. Ο έλεγχος του υπολογισμού του προστίμου μετά από καταγγελία ή προσφυγή κατά της πράξης υπαγωγής σύμφωνα με τα προσκομιζόμενα δικαιολογητικά στο ηλεκτρονικό σύστημα δύναται να διενεργείται από Ελεγκτές Δόμησης όπως ορίζονται στο ν. 4030/2011 (Α' 249), τυχαία, μετά από ηλεκτρονική κλήρωση. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Οικονομικών καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος, καθώς και η διαδικασία αμοιβής των Ελεγκτών Δόμησης.

10. Για χώρους που έχουν διατηρηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 5 και 6 του ν. 3843/2010 (Α' 62) όπου απαιτείται προσκομίζεται αντίγραφο της αίτησης όπου βεβαιώνεται η περαίωση της διαδικασίας διατήρησης του χώρου, σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 6 του ν. 3843/2010 (Α' 62).

11. Για κατασκευές ή χρήσεις που έχουν υπαχθεί στις ρυθμίσεις του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 (Α' 209) και στις διατάξεις του παρόντος νόμου προσκομίζεται η βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας σύμφωνα με το άρθρο 2 της 41498/26.9.2011 απόφασης των Υπουργών Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων (Β' 2167) ή η βεβαίωση εξόφλησης ποσοστού 30% του συνολικού ποσού προστίμου, κατά τις διατάξεις του παρόντος, από το πληροφοριακό σύστημα.

12. Στις παραπάνω περιπτώσεις των παραγράφων 10 και 11 του παρόντος άρθρου επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης εφόσον η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου. Από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ. βεβαιώνεται ότι η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου.

13. Επιτρέπεται, η εκ των υστέρων έγκριση χορήγησης παρέκκλισης για αυθαίρετες κατασκευές και εγκαταστάσεις της παράγραφο 2 του άρθρου 1 αν πληρούνται οι γενικές προϋποθέσεις του νόμου, προκειμένου να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ.1 του παρόντος άρθρου και αφού υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος, κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη.

14. Σε κάθε περίπτωση η απαιτούμενη βεβαίωση κύριας χρήσης χορηγείται από ιδιώτη μηχανικό. Από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ. βεβαιώνεται ότι η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου και προσκομίζεται όπου απαιτείται.

15. Σε κάθε περίπτωση η απαιτούμενη βεβαίωση κύριας χρήσης χορηγείται από ιδιώτη μηχανικό. Με υπουργική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου καθώς και οι περιπτώσεις εξαιρέσεων εφαρμογής για τις οποίες η σχετική βεβαίωση εκδίδεται από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ..

16. Κατά των προβλεπόμενων στις διατάξεις του Κεφαλαίου Α' του παρόντος νόμου υπαγωγών δύναται να ασκηθεί προσφυγή, η οποία κατατίθεται στην αρμόδια Υ.ΔΟΜ. και εξετάζεται από το αρμόδιο ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. κατά τις ειδικότερες διατάξεις του ν. 4030/2011 και του παρόντος νόμου.

Η Υ.ΔΟΜ. διαβιβάζει την ως άνω κατατεθείσα προσφυγή στο αρμόδιο ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. εντός δεκαπέντε ημερών από την κατάθεσή της συνοδευόμενη από εισήγηση. Εντός δύο μηνών από την ως άνω διαβίβαση το αρμόδιο ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. εκδίδει απόφαση επί της ασκηθείσας προσφυγής. Σε περίπτωση που δεν εκδοθεί απόφαση από το ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. στο ως άνω προβλεπόμενο διάστημα των δύο μηνών τότε θεωρείται ότι η προσφυγή έχει απορριφθεί σιωπηρά.

Σε κάθε περίπτωση δύναται να ασκηθεί, ανεξάρτητα της υποβολής ή μη της ως άνω προβλεπόμενης προσφυγής, αίτηση κατά της υπαγωγής στο αρμόδιο Δικαστήριο.

Άρθρο 26

Πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης μη δηλούμενων κατασκευών/ χρήσεων

1. Για νέες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις, καθώς και για τις περιπτώσεις που δεν υποβληθεί δήλωση ή αν δεν περατωθεί εμπρόθεσμα η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου, σύμφωνα με το άρθρο 21 ή δεν δύναται να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος εφαρμόζονται οι ισχύουσες, περί αυθαίρετων, διατάξεις για την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής ή την επαναφορά της χρήσης που προβλέπεται από την οικοδομική άδεια, τα δε πρόστιμα που επιβάλλονται υπολογίζονται ως εξής:

α. Πρόστιμο ανέγερσης σε ποσοστό 30% επί της αξίας του αυθαιρέτου, όπως αυτή υπολογίζεται με βάση την επιφάνεια του αυθαιρέτου επί την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών και τα οριζόμενα στο άρθρο 22 του παρόντος, κατά το χρόνο διαπίστωσης της παράβασης.

β. Πρόστιμο διατήρησης σε ποσοστό 5% επί της αξίας του αυθαιρέτου, όπως αυτή υπολογίζεται με βάση την επιφάνεια του αυθαιρέτου επί την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών και τα οριζόμενα στο άρθρο 22 του παρόντος νόμου κατά το χρόνο διαπίστωσης της παράβασης, το οποίο επιβάλλεται για κάθε έτος διατήρησης του κτιρίου, από την ανέγερσή του ή την εγκατάσταση της χρήσης μέχρι την κατεδάφιση των κατασκευών και την επαναφορά της χρήσης ή την έκδοση άδειας δόμησης ή αναθεώρηση οικοδομικής άδειας.

γ. Για κάθε αυθαίρετη εγκατάσταση ή εργασία που λόγω της φύσεώς της δεν αντιστοιχεί σε επιφάνεια χώρου η αξία του αυθαιρέτου υπολογίζεται αναλυτικά με τιμές προϋπολογισμού κατά το Παράρτημα Β' του παρόντος νόμου.

2. Τα πρόστιμα, τα οποία επιβάλλονται σε περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων και για τα οποία είτε δεν έχει ασκηθεί διοικητική προσφυγή είτε έχει ασκηθεί και έχει απορριφθεί, αποστέλλονται, εντός αποκλειστικής προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών από τους υπαλλήλους της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης στην αρμόδια φορολογική αρχή, για βεβαίωση και είσπραξη. Υπάλληλος που παραβιάζει τις υποχρεώσεις των παραπάνω διατάξεων τιμωρείται με παρακράτηση αποδοχών από δεκαπέντε (15) ημέρες έως τρεις (3) μήνες. Η πειθαρχική δίωξη ασκείται εντός αποκλειστικής προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών. Με την ίδια ποινή τιμωρείται ο προϊστάμενος που παραλείπει να ασκήσει την πειθαρχική δίωξη κατά του ευθυνόμενου υπαλλήλου, σύμφωνα με τα προηγούμενα εδάφια.

3. Ποσοστό, που καθορίζεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, των παραπάνω προστίμων, αποδίδεται στο Πράσινο Ταμείο.

4. Σε κάθε περίπτωση για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου τα ελάχιστα πρόστιμα ανέγερσης ή διατήρησης δεν μπορεί να είναι μικρότερα του ποσού των πεντακοσίων ευρώ.

Άρθρο 27 **Έντυπη διαδικασία**

1. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις η υποβολή των προβλεπόμενων στο παρόντα νόμο δικαιολογητικών γίνεται είτε απευθείας είτε με συστημένη επιστολή στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης ή στο ΚΕΠ του Δήμου. Τα ΚΕΠ αποστέλλουν τα δικαιολογητικά στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης εντός 15 ημερών. Η αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης διαπιστώνει μόνο την πληρότητα των παραπάνω δικαιολογητικών. Στην περίπτωση απευθείας υποβολής των δικαιολογητικών ο έλεγχος, αποκλειστικά της πληρότητας του φακέλου, γίνεται κατά την υποβολή της αίτησης και ενημερώνεται ο ενδιαφερόμενος για τυχόν ελλείψεις με επισημείωση στο αντίγραφο της αίτησης. Στην περίπτωση διαβίβασης μέσω ΚΕΠ ή με συστημένη επιστολή ο έ-

λεγχος αποκλειστικά της πληρότητας, γίνεται εντός ενενήντα (90) ημερών από την παραλαβή τους, εντός των οποίων ενημερώνεται εγγράφως ο αιτών για τις τυχόν ελλείψεις. Και στις δύο περιπτώσεις εφόσον υπάρχουν ελλείψεις ο αιτών εντός δεκαπέντε (15) ημερών προσκομίζει στην Υπηρεσία Δόμησης τα στοιχεία που ζητήθηκαν, ελέγχεται η πληρότητα του φακέλου και βεβαιώνεται η πληρότητα στο αντίγραφο της αίτησης του δηλούντος με την ημερομηνία κατάθεσης.

2. Η μη τήρηση των προθεσμιών ενέργειας εκ μέρους της Υπηρεσίας Δόμησης δεν στερεί στον αιτούντα το δικαίωμα υπαγωγής του στη ρύθμιση αυτή και παρατείνονται αναλόγως οι σχετικές προθεσμίες.

3. Τα παραστατικά εξόφλησης του ειδικού προστίμου προσκομίζονται στην Υπηρεσία Δόμησης, η οποία τα καταχωρίζει σε ιδιαίτερη στήλη στο ειδικό ηλεκτρονικό αρχείο ή ειδικό βιβλίο που προβλέπεται στην επόμενη παράγραφο. Η καταχώριση επέχει θέση βεβαίωσης για την περαίωση της διαδικασίας καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου της δηλούμενης κατασκευής ή χρήσης για τη χρονική προθεσμία, που ορίζεται στον παρόντα νόμο, σημειώνεται δε και στο αντίγραφο της αίτησης που έχει χορηγηθεί στον δηλούντα.

4. Οι δηλώσεις καταχωρίζονται σε ειδικό ηλεκτρονικό αρχείο της οικείας Υπηρεσίας Δόμησης ή σε ειδικό βιβλίο. Ο αύξων αριθμός της καταχώρισης με την ημερομηνία κατάθεσης εγγράφεται επισημειωματικά επί του αντιγράφου της αίτησης, το οποίο παραλαμβάνει ο αιτών από την Υπηρεσία Δόμησης. Στο ειδικό ηλεκτρονικό αρχείο ή το ειδικό βιβλίο καταχωρίζονται, κατά την εφαρμογή της διαδικασίας που προβλέπεται στο παρόν, όλα τα στοιχεία που περιέχονται στη δήλωση, το καταβληθέν παράβολο, οι ελλείψεις, η ημερομηνία κατάθεσης των στοιχείων, καθώς και το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, όπως ορίζεται στις διατάξεις του παρόντος νόμου.

Άρθρο 28 **Καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής**

Η προθεσμία υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος νόμου για τις κατηγορίες 1, 2, 4 και 5 του άρθρου 9 λήγει με την πάροδο δεκαοκτώ (18) μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος.

Άρθρο 29 **Εξουσιοδοτικές διατάξεις**

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορεί να τροποποιείται η διαδικασία είσπραξης των προστίμων και η δυνατότητα κατάθεσής τους σε συμβεβλημένες τράπεζες.

Άρθρο 30 **Μεταβατικές διατάξεις Κεφαλαίου Α'**

1. Από τη δημοσίευση του παρόντος κάθε διάταξη που ρυθμίζει ζητήματα του παρόντος νόμου καταργείται αυτοδικαίως με την επιφύλαξη των οριζόμενων στον παρόντα νόμο.

2. Για τις ολοκληρωμένες πράξεις υπαγωγής για τις οποίες έχει καταβληθεί το σύνολο του προστίμου και έχει περαιωθεί η διαδικασία αυτομάτως ή μετά από αίτηση του ενδιαφερόμενου εκδίδεται πράξη ολοκλήρωσης της

υπαγωγής κατά τις διατάξεις του παρόντος.

3. Εκκρεμείς υποθέσεις διεκπεραιώνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

4. Υπαγωγές για τις οποίες κατά τις προγενέστερες διατάξεις υποβλήθηκε δελτίο δομικής τρωτότητας, σύμφωνα με τις τεχνικές οδηγίες του Τ.Ε.Ε. θεωρούνται αποδεκτές και δεν επανεξετάζονται ως προς τα τυπικά στοιχεία του δελτίου δομικής τρωτότητας.

5. Οι επιτροπές του ν. 4014/2011 που συγκροτήθηκαν με προγενέστερες διατάξεις και κανονιστικές πράξεις συνεχίζουν να λειτουργούν κατά τις ειδικότερες διατάξεις του παρόντος.

6. Για τις πράξεις υπαγωγής κατά τις διατάξεις του ν. 4014/2011 τα δικαιολογητικά στοιχεία και σχέδια της υπ' αριθμ. 41498/2011 κ.υ.α. (Β' 2167) δύνανται να υποβληθούν έως την καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής που προβλέπεται στον παρόντα νόμο.

7. Μέχρι την έκδοση της κοινής απόφασης των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, καθορισμού της διαδικασίας κατάθεσης και απόδοσης του ειδικού προστίμου, καθώς και κάθε σχετική λεπτομέρεια εφαρμόζονται οι προγενέστερες διατάξεις.

8. Τα οριζόμενα στην παρ. 1 του άρθρου 24 του παρόντος νόμου περί «Αναστολής Επιβολής Κυρώσεων και Είσπραξης Προστίμων» και στην παρ. 3 του άρθρου 25 «Ενέργειες αρμοδίων Υπηρεσιών» εφαρμόζονται και για τα βεβαιωμένα στις Δ.Ο.Υ. πρόστιμα των αυθαιρέτων που υπήχθησαν στις διατάξεις του ν. 4014/2011.

9. Με υπουργική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την διεκπεραίωση των υπαγωγών που έχουν πραγματοποιηθεί με προγενέστερες του παρόντος διατάξεις και καθορίζονται επίσης οι περιπτώσεις και η διαδικασία διορθώσεων ή επιστροφής προστίμων όπου απαιτείται.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟ ΙΣΟΖΥΓΙΟ ΚΑΙ ΤΡΑΠΕΖΑ ΓΗΣ

Άρθρο 31

Πολεοδομικός σχεδιασμός και πρόστιμα

1. Εντός προθεσμίας δέκα (10) ετών από την έναρξη ισχύος του παρόντος ολοκληρώνεται ο πολεοδομικός σχεδιασμός με την έγκριση ή αναθεώρηση ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ ή άλλου τύπου σχεδιασμού και την αναθεώρηση των εγκεκριμένων σχεδίων πόλης, όπου απαιτείται, σε όλους τους δήμους στους οποίους δηλώνονται αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις κατά τις διατάξεις του παρόντος σύμφωνα με την ηλεκτρονική καταγραφή μετά το πέρας της καταληκτικής ημερομηνίας υπαγωγής που προβλέπεται στον παρόντα νόμο. Με τα παραπάνω σχέδια καθορίζονται στις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές, οι ζώνες όπου επιτρέπεται η δόμηση.

2. Κατά την έγκριση ή αναθεώρηση ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ και την αναθεώρηση του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης, όπου απαιτείται, σε όλους τους Δήμους στους οποίους δηλώνονται αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις, κατά τις διατάξεις του παρόντος, καθορίζονται ειδικές ζώνες εξισορρόπησης των πολεοδομικών και εν γένει περιβαλλοντικών επιβαρύνσεων, που προκύπτουν από την εφαρμογή των διατάξεων των προηγούμενων άρθρων, ώστε

να αποκαθίσταται το πολεοδομικό ισοζύγιο εντός εκάστου πρωτοβάθμιου Ο.Τ.Α.. Στις ζώνες αυτές, οι οποίες πρέπει να έχουν λειτουργική σύνδεση με τις πολεοδομημένες ή και προς πολεοδόμηση περιοχές του πρωτοβάθμιου Ο.Τ.Α., μπορεί να απαγορεύεται η δόμηση ή να μειώνεται ουσιαστικά ο ισχύων συντελεστής δόμησης και να καθορίζονται χρήσεις πρασίνου και ήπιας αναψυχής, καθώς και χώροι για την εξυπηρέτηση των κοινωφελών αναγκών του πρωτοβάθμιου Ο.Τ.Α.. Οι χώροι κοινωφελών χρήσεων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 30% της συνολικής επιφάνειας των καθοριζόμενων κατά τα ανωτέρω ειδικών ζωνών εξισορρόπησης σε κάθε πρωτοβάθμιο Ο.Τ.Α.. Η εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου, για τις κατασκευές ή τις χρήσεις που δηλώνονται, δεν κωλύει καθ' οιονδήποτε τρόπο τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Αν το ακίνητο ενταχθεί στον πολεοδομικό σχεδιασμό, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο δεν επιστρέφεται ούτε συμψηφίζεται με υποχρεώσεις εισφοράς σε χρήμα, που προβλέπονται από τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.

3.α. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορούν να απλοποιούνται οι διαδικασίες έγκρισης και αναθεώρησης των παραπάνω σχεδίων και να συντέμνονται οι σχετικές προθεσμίες. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται ειδικότερες προδιαγραφές για την εκπόνηση των μελετών των παραπάνω ζωνών και ρυθμίζονται οι προϋποθέσεις, οι όροι και κάθε λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής.

β. Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του παρόντος νόμου σε περιοχές εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών, μπορούν να διατηρηθούν και να εξαιρεθούν της κατεδάφισης εφόσον ο ιδιοκτήτης μέσω της Τράπεζας Γης του επόμενου άρθρου αποκτήσει δικαίωμα συντελεστή δόμησης ακινήτου ίσο με την υπέρβαση δόμησης που έχει πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τη σχετική κατηγορία.

4. Το οικοπέδο ή γήπεδο ή τμήμα από το οποίο μεταφέρεται μέσω της Τράπεζας Γης ο συντελεστής δόμησης θα πρέπει να βρίσκεται στην εδαφική περιφέρεια του δήμου της αυθαίρετης κατασκευής.

5. Με προεδρικό διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή με νόμο καθορίζεται η διαδικασία μεταφοράς συντελεστή δόμησης, ο τρόπος του υπολογισμού του μεταφερόμενου συντελεστή αναλόγως της αντικειμενικής αξίας και της τιμής ζώνης που ισχύει για κάθε ακίνητο, καθώς και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της ανωτέρω διαδικασίας.

Άρθρο 32

Τράπεζα Γης

Για την εκπλήρωση και την ταχεία πρόοδο της διαδικασίας περιβαλλοντικής αποκατάστασης, καθώς και ολοκλήρωσης του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού καθορίζεται αποκλειστικά ηλεκτρονική διαδικασία καταγραφής και διαχείρισης τίτλων δικαιώματος συντελεστή δόμησης, κατά τα επόμενα άρθρα του παρόντος, που ονομάζεται «Τράπεζα Γης». Ο αρμόδιος φορέας ελέγχου, εποπτείας, διαχείρισης και υλοποίησης της διαδικασίας «Τράπεζας Γης» θα οριστεί με προεδρικό διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος,

Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή με νόμο.

Άρθρο 33 **Σκοπός Τράπεζας Γης**

α. Σκοπός της «Τράπεζας Γης» είναι η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος η συγκέντρωση, επεξεργασία, διαχείριση και εκμετάλλευση των τίτλων δικαιώματος και μεταφοράς συντελεστή δόμησης και των δικαιωμάτων και αξιών που δημιουργεί το κράτος μέσα από τις χωροταξικές και περιβαλλοντικές ρυθμίσεις, καθώς και η αγορά και ανταλλαγή εκτάσεων με σκοπό τη δημιουργία ελευθέρων κοινοχρήστων χώρων και την προστασία και την αποκατάσταση κτιρίων πολιτιστικής κληρονομιάς.

Με ειδική εξουσιοδότηση από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και από τους συναρμόδιους Υπουργούς, όπου απαιτείται, μέσω της «Τράπεζας Γης» ο αρμόδιος φορέας δύναται:

α. Να προβαίνει σε αγορά τίτλων δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης, ιδίως από περιοχές όπου υφίσταται πολεοδομική επιβάρυνση.

β. Να μεταβιβάζει, αποκτηθέντες τίτλους δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε ακίνητα όπου υφίστανται πολεοδομικές παραβάσεις, υπό την προϋπόθεση ότι αυτά έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του κεφαλαίου Α' του παρόντος νόμου ή σε ωφελούμενα ακίνητα εντός Ζωνών Συγκέντρωσης Δικαιώματος Δόμησης.

γ. Να προβαίνει ταυτόχρονα σε αγορά και πώληση του δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης ακινήτων, τα οποία δεν ανήκουν στο Δημόσιο ή τον ευρύτερο Δημόσιο Τομέα, με σκοπό την δημιουργία ελευθέρων κοινοχρήστων χώρων, καθώς και τη δημιουργία υπόγειων και υπέργειων χώρων στάθμευσης, σε περιοχές όπου υπάρχει υπέρμετρη πολεοδομική επιβάρυνση.

δ. Να προβαίνει σε αγορά ακινήτων ή τμημάτων αυτών ιδιοκτησίας Οικοδομικών Συνεταιρισμών ή Ενώσεων οικοδομικών συνεταιρισμών, οι οποίες βρίσκονται εν όλω ή εν μέρει εντός ιδιωτικών δασικών εκτάσεων, με σκοπό τη δημιουργία τίτλων δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης, τους οποίους στη συνέχεια θα παραχωρεί έναντι ανταλλάγματος στο Συνεταιρισμό ή την Ένωση εντός ακινήτων που χαρακτηρίζονται, ως ακίνητα υποδοχής συντελεστή δόμησης οικοδομικών συνεταιρισμών.

ε. Να προβαίνει σε διαχειριστικές πράξεις των δημοσίων ακινήτων, μετά από ειδική εξουσιοδότηση από τον αρμόδιο φορέα.

στ. Να ανταλλάσσει τον τίτλο μεταφοράς συντελεστή δόμησης ή μέρος αυτού από ακίνητα ή κτίρια πολεοδομημένης γης ή ιδιοκτησίες με ιδιαίτερη αρχιτεκτονική ή πολιτιστική αξία

Άρθρο 34 **Πηγές προσφοράς συντελεστή δόμησης**

1. Για τις ανάγκες δημιουργίας κοινοχρήστων χώρων σε πολεοδομικές ενότητες, καθώς και τις στεγαστικές ανάγκες των κατοίκων και την οικιστική διαμόρφωση της χώρας, χωρίς να επέρχεται διατάραξη λειτουργίας των οικοσυστημάτων και χωρίς επίπτωση στο περιβάλλον οι πηγές προσφοράς δόμησης δύναται να είναι οι κάτωθι:

α. Θεσμοθετημένοι / χαρακτηρισμένοι κοινόχρηστοι

χώροι σε περιοχές εγκεκριμένων σχεδίων πόλης, οι οποίοι δεν είναι δυνατόν να αποζημιωθούν από τους δήμους ώστε να αποδοθούν στην κοινή χρήση.

β. Υπολειπόμενοι συντελεστές δόμησης διατηρητέων κτηρίων, οικοπέδων αρχαιολογικού και πολιτιστικού ενδιαφέροντος και λοιπών κτηρίων.

γ. Πρώην στρατόπεδα τα οποία αποδίδονται σε κοινή χρήση.

δ. Κτίρια ιδιοκτησίας του Δημοσίου που πρόκειται να αποσυρθούν.

ε. Δημόσιες εκτάσεις ή παλιές υποδομές που συνορεύουν με εγκεκριμένα σχέδια πόλης και παραμένουν εκτός σχεδίου προκειμένου να περιορισθεί η δόμηση.

στ. Παλαιές ή εγκαταλελειμμένες τουριστικές και βιομηχανικές μονάδες σε εκτός σχεδίου περιοχές.

ζ. Περιοχές υλοποιημένης ή θεσμοθετημένης δόμησης όπου υπάρχει περιβαλλοντική υστέρηση στο ισοζύγιο και χρειάζεται ανάσχεση της δόμησης.

η. Ακίνητα για τα οποία ισχύουν απαγορεύσεις δόμησης από δημόσιες παρεμβάσεις στον τομέα γης.

θ. Ακίνητα οικοδομικών συνεταιρισμών τα οποία βρίσκονται εν όλω ή εν μέρει εντός ιδιωτικών δασικών εκτάσεων.

Άρθρο 35 **Ακίνητα υποδοχής**

1. Υποδοχείς δόμησης είναι:

α) Τα ακίνητα τα οποία βρίσκονται εντός περιοχών σχεδίου πόλεως ή εντός οικισμού ή εντός γενικού πολεοδομικού σχεδιασμού ή ρυθμιστικών σχεδίων οι οποίες εκ του πολεοδομικού σχεδιασμού χαρακτηρίζονται ως ζώνες υποδοχής και συγκέντρωσης συντελεστή δόμησης και ο προβλεπόμενος από τις οικείες διατάξεις συντελεστής δόμησης είναι μικρότερος του μέσου συντελεστή της περιοχής.

β) Τα ακίνητα της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του παρόντος νόμου όπου υφίστανται πολεοδομικές παραβάσεις, υπό την προϋπόθεση ότι έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Κεφαλαίου Α' του παρόντος και έχουν καταγραφεί εντός ειδικών ορίων σχεδίων βάσει της έκδοσης υπουργικής απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

Άρθρο 36 **Τίτλος συντελεστή δόμησης**

Το δικαίωμα μεταφοράς δικαιώματος συντελεστή δόμησης ενσωματώνεται σε τίτλο, ο οποίος εκδίδεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Ο τίτλος είναι ονομαστικός και μεταβιβάζεται αποκλειστικά μέσω της ηλεκτρονικής διαδικασίας της «Τράπεζας Γης» ελεύθερα, το δικαίωμα δε που ενσωματώνεται σε αυτόν είναι διαιρετό.

Στην περίπτωση που έχει εκδοθεί ονομαστικός τίτλος δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης προγενεστέρως για την εξαγορά αυτού ή ποσοστού αυτού μέσω της «Τράπεζας Γης» απαιτείται όπως υποβληθεί ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή στο υπό αυτό εξουσιοδοτούμενο όργανο νέα αίτηση.

Άρθρο 37**Καθορισμός ζωνών συγκέντρωσης δικαιωμάτων δόμησης και ακινήτων υποδοχής συντελεστή δόμησης οικοδομικών συνεταιρισμών**

1. Για την οικονομική πρόοδο και την επιχειρηματική ανάπτυξη της χώρας, στο πλαίσιο εφαρμογής του εθνικού χωροταξικού σχεδιασμού, την προστασία του περιβάλλοντος, την προώθηση της πράσινης ανάπτυξης και τη βελτίωση της ποιότητας της ζωής των πολιτών αναπτύσσονται και οργανώνονται ζώνες συγκέντρωσης δικαιώματος δόμησης.

2. Η ανάπτυξη αυτών γίνεται για λόγους δημόσιας ωφέλειας και αποσκοπεί τόσο στην περιφερειακή ανάπτυξη και την προστασία του περιβάλλοντος, στα πλαίσια της αειφόρου ανάπτυξης, όσο και στη βελτίωση των υποδομών, ιδιαίτερα σε περιοχές που παρουσιάζουν προβλήματα αναπτυξιακής υστέρησης και περιβαλλοντικής υποβάθμισης, αλλά και στη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων πέριξ ή πλησίον των ανωτέρω περιοχών.

3. Με προεδρικό διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή και με νόμο καθορίζονται:

α. Τα χαρακτηριστικά των περιοχών περιφερειακών ενότητων της Επικράτειας ζωνών συγκέντρωσης συντελεστή δόμησης.

β. Ο αριθμός, η δυναμικότητα και το όριο χωρητικότητας εκάστης περιοχής.

γ. Το όριο συνολικής επιτρεπόμενης εκμετάλλευσης σε συγκεκριμένες χωρικές ενότητες και ορίζονται επίσης, εντός αυτών και τα ακίνητα υποδοχής συντελεστή δόμησης οικοδομικών συνεταιρισμών.

δ. Η διαδικασία έγκρισης ανάπτυξης των ζωνών αυτών, ως χώρων υποδοχής, για τις ανάγκες δημιουργίας της Τράπεζας Γης, οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης.

ε. Ο τρόπος καθορισμού του δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε ακίνητο εντός ζώνης συγκέντρωσης δικαιώματος δόμησης ή σε ακίνητα υποδοχής συντελεστή δόμησης οικοδομικών συνεταιρισμών.

στ. Η ηλεκτρονική διαδικασία μεταφοράς συντελεστή δόμησης, οι απαιτούμενοι έλεγχοι και τα δικαιολογητικά.

ζ. Κάθε άλλο σχετικό θέμα.

Άρθρο 38**Ειδική υπηρεσία κατεδάφισων**

1. Όλες οι αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις, οι οποίες εκτελέστηκαν μετά τις 28.7.2011, καθώς και αυτές που δεν μπορούν να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος, είναι κατεδαφιστέες.

2. Η Ειδική Υπηρεσία Επιθεώρησης και Κατεδάφισης Αυθαιρέτων (ΕΥΕΚΑ) υπάγεται απευθείας στο Γενικό Επιθεωρητή της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Περιβάλλοντος (ΕΥΕΠ), που έχει συσταθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 παράγραφος 4, 5, 6 και 7 του ν. 2947/2001 (Α' 228) και του π.δ. 165/2003 (Α' 137).

3. Οι αρμοδιότητες της ΕΥΕΚΑ ασκούνται και σε όλα τα δάση, τις δασικές, αναδασωτές και δημόσιες χορτολιβαδικές εκτάσεις, καθώς επίσης και σε άλλα ευαίσθητα οικοσυστήματα, στον αιγιαλό-παραλία, σε ποτάμια, λίμνες και ρέματα, σε αρχαιολογικούς χώρους και εν γένει σε προστατευόμενες περιοχές της χώρας, σε συνεργασία με το αρμόδιο Τμήμα Γ' της ΕΥΕΠ.

Ειδικότερα η ΕΥΕΚΑ έχει αρμοδιότητα για:

α) τον εντοπισμό και τον έλεγχο αυθαιρέτων επεμβάσεων και κατασκευών σε συνεργασία με τις αρμόδιες υπηρεσίες οι οποίες μεριμνούν για την έκδοση των πράξεων απομάκρυνσης των αυθαιρέτων, σύμφωνα με την οικεία νομοθεσία,

β) την παρακολούθηση των διαδικασιών καθαίρεσης και κατεδάφισης,

γ) την παρακολούθηση για την απομάκρυνση των αυθαιρέτων κατασκευών από τις αρμόδιες υπηρεσίες και για την ορθή διάθεση των οικοδομικών αποβλήτων και την αποκατάσταση του περιβάλλοντος από τυχόν περιβαλλοντική ζημιά,

δ) την έκδοση πορίσματος για περιπτώσεις κατασκευών για τις οποίες έχουν μεν υποβληθεί δηλώσεις υπαγωγής στο ν. 4014/2011 ή στον παρόντα, αλλά σύμφωνα με τα αποτελέσματα φωτοερμηνείας δορυφορικών εικόνων / ορθοφωτοχαρτών, καθώς και πάσης φύσεως χαρτογραφικού υλικού που βρίσκεται στην κατοχή φορέων του Δημοσίου, οι κατασκευές αυτές είτε εκτελέστηκαν μετά τις 28.7.2011 είτε υπάγονται στις περιπτώσεις του άρθρου 2 του παρόντος. Στη συνέχεια για τις περιπτώσεις αυτές εκδίδεται απόφαση κατεδάφισης του Ειδικού Γραμματέα Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας και ενημερώνεται παράλληλα η αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης για την ανάκληση των σχετικών δηλώσεων.

4. Σε κάθε αποκεντρωμένη διοίκηση τηρείται μητρώο, στο οποίο εγγράφονται οι ιδιωτικές επιχειρήσεις, που έχουν τη δυνατότητα να εκτελέσουν πρωτόκολλα κατεδάφισης. Το μητρώο αυτό διαβιβάζεται στις κατά τόπους αστυνομικές αρχές. Σε κάθε περίπτωση αδυναμίας εκτέλεσης των αποφάσεων κατεδάφισης λόγω της άρνησης των ιδιωτικών επιχειρήσεων να συνάψουν τις σχετικές συμβάσεις η ΕΥΕΚΑ ενημερώνει πάραυτα τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής για την εφαρμογή του άρθρου 41 του ν. 3536/2007 (Α' 42) σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Με απόφαση του Ειδικού Γραμματέα Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας επιβάλλεται και πρόστιμο ύψους από 6.000 έως 10.000 ευρώ στις παραπάνω επιχειρήσεις. Οι Αστυνομικές Αρχές οφείλουν να παράσχουν τη συνδρομή τους για την πραγματοποίηση της κατεδάφισης, εφόσον τους ζητηθεί. Ανάλογη υποχρέωση έχουν και οι λοιπές κρατικές αρχές όπως οι κτηματικές υπηρεσίες με την παροχή όλων των απαραίτητων στοιχείων που αφορούν στα πρωτόκολλα κατεδάφισης και τη συμπλήρωση κατάλληλης βάσης δεδομένων για τη διευκόλυνση της ΕΥΕΚΑ, οι Ο.Τ.Α., κυρίως με τη διάθεση μηχανικών μέσων και προσωπικού. Στην περίπτωση που κατά την αυτοψία των αρμόδιων υπηρεσιών βρεθούν εργαζόμενοι να εκτελούν οποιαδήποτε εργασία κατασκευής αυθαίρετου ή άλλης παράνομης επέμβασης, για αυτούς ακολουθείται αυτόφωρη διαδικασία και γίνεται σχετική αναγγελία στον ασφαλιστικό τους φορέα. Στην περίπτωση που βρεθούν μηχανικά μέσα ή άλλα υλικά (ξυλότυπος, μεταλλότυπος) κατάσχονται και εκποιούνται, μετά την έκδοση της σχετικής απόφασης από το αρμόδιο δικαστήριο. Το προκύπτον από την εκποίηση τίμημα κατατίθεται στο Πράσινο Ταμείο και στην περίπτωση που αφορά σε δασικού χαρακτήρα εκτάσεις ή δημόσιες χορτολιβαδικές, υπέρ του ειδικού φορέα δασών του Πράσινου Ταμείου. Ως μεσεγγυούχος και ευθυνόμενος για τη φύλαξη των κατασχεμένων υλικών, ορίζεται η ΕΥΕΚΑ. Η ΕΥΕΚΑ συνεργάζεται με την ΕΚΧΑ Α.Ε. για την ανάθεση τηλεπισκόπησης ή α-

εροφωτογράφισης της χώρας, καθώς και για τη χρήση των παραπάνω μεθόδων σε περιοχές προτεραιότητας της χώρας, προκειμένου να παρακολουθούνται οι μεταβολές στη δόμηση και να εντοπίζονται έγκαιρα τυχόν αυθαίρετες κατασκευές.

5. Ο κύριος κτίσματος που κρίνεται ως κατεδαφιστέο, βαρύνεται με τη δαπάνη κατεδάφισης και αποκατάστασης του περιβάλλοντος χώρου. Το ποσό της παραπάνω δαπάνης καταλογίζεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, βεβαιώνεται και εισπράττεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Εισπράξεως Δημοσίων Εσόδων.

6. Αντικαθίστανται η παρ. 3 του άρθρου 7 του ν. 3818/2010 ως εξής:

«3. Η ΕΥΕΚΑ συγκροτείται σε δύο τομείς, Νοτίου και Βορείου Ελλάδας, με χωρική αρμοδιότητα κατά αντιστοιχία των υφιστάμενων τομέων της ΕΥΕΠ. Στην ΕΥΕΚΑ συστήνονται σαράντα μία οργανικές θέσεις προσωπικού, οι οποίες πληρώνονται είτε με υπαλλήλους, μόνιμους ή αορίστου χρόνου, που αποσπώνται για μία τριετία και η οποία μπορεί να παρατείνεται με απόφαση του Ειδικού Γραμματέα Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή μετατάσσονται από το Δημόσιο και από νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου ή και από Ο.Τ.Α., με αντίστοιχη κατάργηση της οργανικής θέσης, την οποία είχε ο μετατασσόμενος.

7. Οι αποφάσεις απομάκρυνσης ή κατεδάφισης που αφορούν σε δάση, δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις εκτελούνται από την αρμόδια υπηρεσία Αποκεντρωμένης Διοίκησης, με την παρακολούθηση της ΕΥΕΚΑ, όπου αυτή απαιτείται.

8. Με απόφαση του Ειδικού Γραμματέα Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται η ροή των εργασιών μεταξύ των αρμόδιων υπηρεσιών, καθώς και η διαδικασία ιεράρχησης προτεραιοτήτων για την υλοποίηση των κατεδαφίσεων.

Ειδικότερα, η ιεράρχηση και η ροή εργασιών κατεδάφισης υλοποιείται κατά γεωγραφική ενότητα των αποκεντρωμένων διοικήσεων λαμβάνοντας υπόψη κυρίως:

α) Το είδος της προστατευόμενης περιοχή και τις επιπτώσεις των αυθαιρέτων κατασκευών στο φυσικό περιβάλλον.

β) Το πλήθος των αυθαιρέτων κατασκευών στην συγκεκριμένη περιοχή.

γ) Το χρόνο έκδοσης των αποφάσεων κατεδάφισης.

δ) Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του αυθαιρέτου.

Η ιεράρχηση των κατεδαφίσεων και η ροή εργασιών εξάγεται μέσω θέσπισης ειδικών συντελεστών βαρύτητας των ανωτέρω ή και άλλων κριτηρίων κατά απόλυτο και αντικειμενικό τρόπο. Με την απόφαση ορίζεται και ο μαθηματικός τύπος βαθμολογίας και εξαγωγής της σειράς ιεράρχησης για κάθε περιοχή ευθύνης της αποκεντρωμένης διοίκησης.

9. Οι αμετάκλητες αποφάσεις κατεδάφισης που αφορούν αυθαίρετα κτίσματα των περιπτώσεων της παραγράφου 2 του άρθρου 2 του παρόντος νόμου εκτελούνται με ευθύνη της Αποκεντρωμένης Διοίκησης σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 280 του ν. 3852/2010 με τη συνδρομή της ΕΥΕΚΑ ως προς το συντονισμό και την παρακολούθηση κατά τις διατάξεις του παρόντος.

Άρθρο 39 **Απόδοση ειδικού προστίμου**

1. Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, που εισπράττεται κατά τις διατάξεις του Κεφαλαίου Α', αποδίδεται υπέρ του Πράσινου Ταμείου, κατατίθεται σε ειδικό κωδικό αριθμό υπό τον τίτλο «Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο» και ποσοστού αυτού κατά τις κείμενες διατάξεις διατίθεται για την αντιμετώπιση των δυσμενών συνεπειών, αναλόγως των ποσών που καταβάλλονται σύμφωνα με τις υπαγωγές κατά τις διατάξεις του Κεφαλαίου Α'.

2. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται το ποσοστό, κατά οριζόμενη κλίμακα, των χρημάτων που διατίθεται σε δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου αναλόγως του ποσού των εισπραχθέντων προστίμων.

Άρθρο 40 **Δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου**

Α. Ως δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου, για την πολεοδομική και περιβαλλοντική αποκατάσταση, καθορίζονται κατά προτεραιότητα εντός γεωγραφικού προσδιορισμού της περιβαλλοντικής και πολεοδομικής επιβάρυνσης οι εξής:

1. Κατεδαφίσεις αυθαιρέτων κτισμάτων εντός δασικής και αναδασωτέας έκτασης, αρχαιολογικών χώρων, αιγιαλού, καθώς και σε ποτάμια, λίμνες και ρέματα, για τα οποία έχει εκδοθεί οριστική και αμετάκλητη δικαστική απόφαση.

2. Κατεδαφίσεις επικινδύνων ετοιμόρροπων κτισμάτων κατά το π.δ. 13/22.4.1928 (Α' 153).

3. Δημιουργία, διαμόρφωση νέων, καθώς και ανάδειξη, διαχείριση και συντήρηση υφισταμένων ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων πρασίνου στον αστικό ιστό με σκοπό τη βελτίωση των περιβαλλοντικών όρων, ιδίως μέσω απαλλοτριώσεων, αναπλάσεων και ανταλλαγών εκτάσεων.

4. Δημιουργία κοινοχρήστων χώρων πρασίνου με υπόγειους χώρους στάθμευσης οχημάτων.

5. Αποκατάσταση δημοσίων διατηρητέων κτιρίων και μνημείων.

6. Διαμόρφωση / ανακαίνιση κτιρίων για επανάχρηση, που ανήκουν στην ιδιοκτησία φορέων του ευρύτερου δημόσιου τομέα, για την κάλυψη αναγκών εγκατάστασης κοινωνικών, πολιτιστικών ή εν γένει αναπτυξιακών δραστηριοτήτων.

7. Δημιουργία, συμπλήρωση, συντήρηση, διαχείριση δικτύων κοινόχρηστων χώρων πρασίνου ή / και δικτύων πράσινων παρεμβάσεων στον αστικό ιστό με σκοπό τη βελτίωση των περιβαλλοντικών όρων.

8. Συντήρηση, βελτίωση και αναβάθμιση της διαμόρφωσης και του αστικού εξοπλισμού ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων, παιδοτόπων και πλατειών.

9. Συντήρηση, βελτίωση και αναβάθμιση του αστικού εξοπλισμού κάθε είδους, στο δημόσιο χώρο των πόλεων.

10. Διεύρυνση, αισθητική, λειτουργική, περιβαλλοντική, βιοκλιματική αναβάθμιση, ανακατασκευή, επισκευή - συντήρηση πεζοδρομίων ή και πεζοδρόμων και επιμέρους υποδομών τους. Δημιουργία δικτύου κίνησης πε-

ζών με πρόνοια για εμποδιζόμενα άτομα.

11. Αισθητική αναβάθμιση όψεων κτιρίων σε αξιόλογα τουριστικά, κοινωνικά ή πολιτιστικά σημεία της πόλης ή του Δήμου (κεντρικές πλατείες, κτίρια κεντρικών αξόνων, παραλιακών μετώπων κ.λπ.).

12. Αναβάθμιση ενεργειακή, αισθητική και κτιριολογική σχολικών κτιρίων και υπαίθριων χώρων αυτών.

13. Καθαρισμός και οριοθέτηση ρεμάτων και έργα διευθέτησης και/ή ανάδειξης αυτών.

14. Ανάδειξη και προστασία περιοχών που χρίζουν ειδικής προστασίας μέσω αναπλάσεων.

Β. Πέραν των ανωτέρω δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου ορίζεται ως ειδική περιβαλλοντική δράση η χρηματοδότηση ολοκλήρωσης ή αναθεώρησης του εκ των διατάξεων πολεοδομικού σχεδιασμού.

Γ. Σε παραδοσιακούς οικισμούς, περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλους, ιστορικούς τόπους και οικιστικά σύνολα χαρακτηρισμένα ως μνημεία ορίζονται ως δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου:

1. Αναπλάσεις.

2. Ανάδειξη δημοσίων κτιρίων.

Δ. Σε πολυκατοικίες ορίζονται ως δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου:

1. Εργασίες διαμόρφωσης φυτεμένων δωματίων.

2. Ενοποίηση ακαλύπτων χώρων και άλλων οικοπέδων για τη δημιουργία δικτύου ελεύθερων προσβάσιμων κοινόχρηστων χώρων αποκλειστικά για πεζούς, με χρήση των ακαλύπτων χώρων των οικοπέδων, όπως προβλέπεται από το άρθρο 10 παρ. 5 του ν. 4067/2012 (Α' 79).

Ε. Σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού ορίζονται ως δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου οι δράσεις δημοσίου ενδιαφέροντος για την ανάδειξη και προστασία περιοχών πλησίον αρχαιολογικών χώρων, προστατευόμενων περιοχών και διατηρητέων μνημείων εντός της γεωγραφικής ενότητας του οικείου Ο.Τ.Α..

Άρθρο 41

Χωρικό πεδίο δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου

1. Ο γεωγραφικός προσδιορισμός και το αίτημα χρηματοδότησης για δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου σε εντός σχεδίου περιοχές δεν μπορεί να υπερβαίνει τον αριθμό των είκοσι πέντε (25) οικοδομικών τετραγώνων και σε κάθε περίπτωση την επιφάνεια των διακοσίων (200) στρεμμάτων.

2. Ο γεωγραφικός προσδιορισμός και το αίτημα χρηματοδότησης για δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου σε εκτός σχεδίου περιοχές δεν μπορεί να υπερβαίνει την επιφάνεια των διακοσίων πενήντα (250) στρεμμάτων.

3. Το χωρικό πεδίο δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου και ο γεωγραφικός προσδιορισμός των δράσεων ανά κατηγορία Ο.Τ.Α. και ορίζεται ως εξής:

α. Πολυκατοικίες. Επιλέγεται για πολυκατοικίες άνω των πέντε (5) ορόφων:

Επιλέγονται οι δράσεις της παραγράφου Δ', περιπτώσεις 1 και 2 του άρθρου 40 του παρόντος.

β. Οικοδομικά τετράγωνα. Επιλέγεται για πυκνοδομημένες αστικές περιοχές κατοικίας, εντός του αστικού ιστού, καθώς και σε λοιπές αστικές περιοχές με έντονα προβλήματα κοινωνικής, οικονομικής και περιβαλλοντικής υποβάθμισης, όπως προκύπτει από τις υπαγωγές που έχουν διαπιστωθεί μέσω του πληροφοριακού συστήματος.

Επιλέγονται οι δράσεις 2 έως 14 της παραγράφου Α' του άρθρου 40 του παρόντος.

γ. Δημοτική Ενότητα Σχεδίου πόλεως: Επιλέγεται για πυκνοδομημένες αστικές περιοχές κατοικίας με μεγάλη πολεοδομική επιβάρυνση.

Επιλέγονται οι δράσεις 2 έως 14 της παραγράφου Α' του άρθρου 40 του παρόντος.

δ. Αστικά κέντρα και οικισμοί που δεν ανήκουν στις χωρικές ενότητες των εδαφίων 1 και 2, της παραγράφου Β', του άρθρου 40 του παρόντος με πληθυσμό άνω των πέντε χιλιάδων (5.000) κατοίκων.

Επιλέγονται οι δράσεις 2, 3, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 13, 14 της παραγράφου Α' και η δράση της παραγράφου Β' του άρθρου 40 του παρόντος.

ε. Παραδοσιακοί οικισμοί, περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλους, ιστορικοί οικισμοί, ιστορικοί τόποι, οικιστικά σύνολα χαρακτηρισμένα ως μνημεία.

Επιλέγονται οι δράσεις 1, 2, 3, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 13, 14 της παραγράφου Α' και τις δράσεις των περιπτώσεων 1 και 2 της παραγράφου Γ' του άρθρου 40 του παρόντος.

στ. Εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού, περιοχές με αυθαίρετη δόμηση.

Επιλέγονται οι δράσεις 1, 2, 5, 6, 11, 14 της παραγράφου Α' του άρθρου 40 του παρόντος.

Άρθρο 42

Δικαιούχοι χρηματοδότησης και διαδικασία χρηματοδότησης

1. Δικαιούχοι χρηματοδότησης και υπόχρεοι των δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου του άρθρου 40 του παρόντος ορίζονται ανά περίπτωση:

α) Οι Ο.Τ.Α., καθώς και Ν.Π.Δ.Δ. ή φορείς του Δημοσίου, στις οποίες μοναδικός μέτοχος είναι το Δημόσιο για τις δράσεις 3 έως 14, της παραγράφου Α' και της παραγράφου Β' του άρθρου 40 του παρόντος.

β) Οι Ο.Τ.Α. μετά από αίτημα του νομίμου εκπροσώπου πολυκατοικίας για τις δράσεις των περιπτώσεων 1 και 2 της παραγράφου Δ' του άρθρου 40 του παρόντος.

γ) Αποκεντρωμένη Διοίκηση για τις δράσεις 1 και 2 της παραγράφου Α'.

2. Το ποσοστό της χρηματοδότησης καθορίζεται ανάλογα με τα στατιστικά αύξησης του συντελεστή δόμησης και της αύξησης της πυκνότητας του πληθυσμού στον επιλεγμένο γεωγραφικό χώρο.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος.

Άρθρο 43

Διαδικασία διάθεσης του ενιαίου ειδικού προστίμου

Καθορίζεται ηλεκτρονική διαδικασία ένταξης σε πρόγραμμα δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου και πολεοδομικής αποκατάστασης ως εξής:

1. Για την υποβολή στο πληροφοριακό σύστημα εκδίδεται ειδικός κωδικός ο οποίος αποστέλλεται, από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή την αρμόδια αρχή για το πληροφοριακό σύστημα, προς τον δικαιούχο ή το νόμιμο εκπρόσωπο αυτού, μετά από σχετική αίτηση. Ο Δικαιούχος χρηματοδότησης υποβάλλει στο πληροφοριακό σύστημα τα παρακάτω δικαιολογητικά:

α. Γεωγραφικός προσδιορισμός της περιβαλλοντικής επιβάρυνσης.

β. Ποσοστό της χρηματοδότησης που δικαιούται ανα-

λόγως του ποσού του ειδικού προστίμου που έχει κατατεθεί λόγω αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων στον επιλεγόμενο γεωγραφικό προσδιορισμό.

γ. Στατιστικά στοιχεία αύξησης του συντελεστή δόμησης στον επιλεγόμενο γεωγραφικό προσδιορισμό.

δ. Στατιστικά στοιχεία αύξησης της πυκνότητας του πληθυσμού στον επιλεγόμενο γεωγραφικό προσδιορισμό.

ε. Κατάλογο δράσεων που δύναται να χρηματοδοτηθεί κατά προτεραιότητα σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

στ. Τεχνικό δελτίο για τις επιλεγόμενες δράσεις.

ζ. Στοιχεία νομιμότητας και εκπροσώπησης.

η. Υπεύθυνη δήλωση του δικαιούχου ότι τα αναφερόμενα στοιχεία είναι έγκυρα και αληθή.

θ. Κτηματολογικό απόσπασμα για τις περιοχές όπου λειτουργούν Κτηματολογικά γραφεία.

ι. Χρονικός προγραμματισμός υλοποίησης της δράσης.

2. Από το πληροφοριακό σύστημα εκδίδεται αναλυτική βεβαίωση υποβολής των στοιχείων και εντολής χρηματοδότησης, καθώς και γνωστοποίηση προς το Πράσινο Ταμείο για την καταβολή των ανωτέρω ποσών που περιλαμβάνει όλα τα στοιχεία.

Η απόδοση του ποσού χρηματοδότησης αποδεδεσμεύεται προς τον δικαιούχο σε δόσεις, μετά από έγκριση από το Πράσινο Ταμείο, αναλόγως της προόδου του έργου σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

Άρθρο 44

Απόδοση του ποσού χρηματοδότησης

Το ποσό χρηματοδότησης αποδεδεσμεύεται σε δόσεις, σύμφωνα με τις ειδικότερες διατάξεις περί ανάθεσης δημόσιων συμβάσεων έργων και προμηθειών και δημόσιων έργων, αναλόγως της προόδου του έργου και πάντα μετά από έλεγχο που διενεργείται από ελεγκτή δόμησης, εφόσον απαιτείται, ως ακολούθως:

Προ της παραλαβής, τμήματος ή όλου του έργου από την Αναθέτουσα Αρχή, προηγείται έλεγχος από ελεγκτή δόμησης ο οποίος συντάσσει σχετικό πόρισμα.

Το πόρισμα υποβάλλεται από τον δικαιούχο ηλεκτρονικά στο πληροφοριακό σύστημα και φέρει μοναδικό αριθμό.

Παράλληλα υποβάλλονται ηλεκτρονικά όλα τα στοιχεία παραλαβής από την Αναθέτουσα Αρχή κατά το Παράρτημα του παρόντος, τα οποία φέρουν μοναδικό αριθμό.

Κατ' εξαίρεση από κάθε άλλη διάταξη τα χρήματα αποδίδονται σε ειδικό προϋπολογισμό του δικαιούχου, μέσω του Πράσινου Ταμείου και γνωστοποιείται η καταβολή τους ηλεκτρονικά:

α. Στο ελεγκτικό συνέδριο.

β. Στο Υπουργείο Οικονομικών.

γ. Στο Υπουργείο Εσωτερικών.

Τα απαραίτητα στοιχεία αποστέλλονται, με ευθύνη του φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος, σε έντυπη ή ηλεκτρονική μορφή στο Πράσινο Ταμείο, το οποίο τηρεί ειδικό αρχείο ανά Ο.Τ.Α. και δικαιούχο χρηματοδότησης.

Στο τέλος κάθε έτους συντάσσεται από το Πράσινο Ταμείο αναλυτικός κατάλογος, όλων των υποβαλλόμενων αιτήσεων και χρηματοδοτήσεων δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου και αποστέλλεται στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και στον Υπουργό Οικονομικών.

Μετά την χρηματοδότηση όλων των δράσεων ανά Ο.Τ.Α. και κατόπιν υποβολής σχετικού αιτήματος του αρμόδιου Ο.Τ.Α. με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής εκδίδεται διαπιστωτική πράξη ολοκλήρωσης της περιβαλλοντικής αποκατάστασης η οποία λαμβάνεται υπόψη για την εκπόνηση έγκριση ή αναθεώρηση των σχετικών πολεοδομικών σχεδίων.

Άρθρο 45

Πιλοτική εφαρμογή

1. Στα πλαίσια των ανωτέρω διατάξεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου καθορίζεται ειδική διαδικασία πιλοτικής εφαρμογής προγράμματος επιλεγμένων δράσεων.

2. Το πεδίο εφαρμογής της πιλοτικής εφαρμογής καθορίζεται δυνάμει Υπουργικής Απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής για πέντε (5) κατηγορίες δράσης του άρθρου 40 και για κάθε κατηγορία γεωγραφικού προσδιορισμού κατά το άρθρο 41.

3. Κατά την πιλοτική εφαρμογή όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά δύναται να υποβάλλονται σε έντυπη μορφή στο Πράσινο Ταμείο.

Με υπουργική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια.

Με υπουργική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να καθορίζονται πρότυπα τεύχη, για όλα τα προσκομιζόμενα στοιχεία καθώς και κάθε σχετική λεπτομέρεια για την εφαρμογή του Κεφαλαίου Β'.

Άρθρο 46

Έλεγχος και καταγραφή δόμησης

1. Τα κεντρικά υπολογιστικά συστήματα της ταυτότητας του κτιρίου κατά τις διατάξεις του ν. 3843/2010, της ΕΚΧΑ Α.Ε, της Δ.Ε.Η. Α.Ε. και της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων (Γ.Γ.Π.Σ.) διασυνδέονται μόνιμα για την παροχή αμοιβαίας δυνατότητας άμεσης πρόσβασης στα στοιχεία των ηλεκτρονικών αρχείων που τηρούν και ανταλλαγής δεδομένων με μέσα ηλεκτρονικής αποθήκευσης, κατ' εξαίρεση των οριζόμενων στις διατάξεις του ν. 2472/1997 για την προστασία του ατόμου από την επεξεργασία δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα (Α' 50). Με Απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Οικονομικών καθορίζονται ο τρόπος, οι όροι, οι ειδικότερες προϋποθέσεις, η διαδικασία και οι τεχνικές προδιαγραφές για την σύνδεση των υπολογιστικών συστημάτων, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

2. Σε περίπτωση όπου από τους σχετικούς ελέγχους διασύνδεσης των ανωτέρω βάσεων δεδομένων προκύπτει ότι δεν τηρήθηκαν οι διατάξεις και οι προθεσμίες αρχικής συμπλήρωσης ενημέρωσης και περιοδικής συμπλήρωσης της ταυτότητας του κτιρίου, αμελητέα ενημερώνεται η αρμόδια Υ.ΔΟΜ. για τον έλεγχο και την καταγραφή τυχόν αυθαιρέτων κατασκευών. Πέραν της διαπίστωσης αυθαιρέτων κατασκευών για την έλλειψη συμπλήρωσης της ταυτότητας του κτιρίου επιβάλλεται πρόστιμο από τον Ειδικό Γραμματέα Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Ειδικώς για τα κτίρια ευρισκόμενα σε εκτός σχεδίου περιοχή για την έλλειψη συμπλήρωσης ταυτότητας του κτιρίου με Απόφαση του Υπουργού

γού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται το ύψος και η ειδική διαδικασία επιβολής κυρώσεων και είσπραξης του προστίμου μέσω του Πράσινου Ταμείου.

Άρθρο 47 **Μεταβατικές διατάξεις Κεφαλαίου Β΄**

Μέχρι την έναρξη της πλήρους εφαρμογής του περιβαλλοντικού ισοζυγίου κατά τις διατάξεις του παρόντος ισχύουν οι προγενέστερες διατάξεις και κανονιστικές πράξεις σχετικές με τις αρμοδιότητες του Πράσινου Ταμείου, τη διαδικασία χρηματοδότησης και ολοκλήρωσης των έργων περιβαλλοντικού ισοζυγίου.

Με Υπουργική Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής διαπιστώνεται η έναρξη της πιλοτικής εφαρμογής των διατάξεων του παρόντος Κεφαλαίου, καθώς και η έναρξη εφαρμογής των δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου κατά τις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄ **ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ ΠΕΡΙ ΕΚΔΟΣΕΩΣ** **ΑΔΕΙΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ, ΑΡΜΟΔΙΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΙΩΝ ΚΑΙ** **ΑΛΛΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ**

Άρθρο 48 **Τροποποιήσεις των διατάξεων εκδόσεως** **αδειών δόμησης**

1. Το άρθρο 4 του ν. 4067/2012 (Α΄ 79) αντικαθίσταται ως εξής:

«Άρθρο 4 **Αδειες Δόμησης**

1. Άδεια δόμησης, κατά την έννοια του άρθρου 1 του ν. 4030/2011 (Α΄ 249), απαιτείται για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης, όπως:

α. Κατεδάφιση κατασκευών. Στην περίπτωση που κατεδαφίζεται ολόκληρο κτίριο και όχι τμήμα αυτού, δεν απαιτείται να υποβληθεί διάγραμμα δόμησης.

β. Εκσκαφές ή επιχώσεις μεγαλύτερες του συν/πλην 0,80 μέτρα, επιστρώσεις, διαμορφώσεις οικοπέδων και γηπέδων.

γ. Ανέγερση, προσθήκη, επισκευή, κτιρίων και των παρτημάτων τους.

δ. Κατασκευή πισίνας.

ε. Αλλαγή χρήσης, σε περίπτωση που επέρχεται αλλαγή προς το δυσμενέστερο, στα στοιχεία του διαγράμματος δόμησης ή στα φορτία σχεδιασμού της στατικής μελέτης ή αλλαγή μηχανολογικών εγκαταστάσεων ως προς τις διελεύσεις τους από άλλους ορόφους ή κοινόχρηστους χώρους.

στ. Κατασκευή και προσθήκη οποιασδήποτε μορφής εγκατάστασης, που δεν ορίζεται με τις παραγράφους 2 και 3.

ζ. Περιτοιχίσεις και περιφράξεις που δεν ορίζονται με την παράγραφο 3ζ.

η. Κατασκευή υπόγειων δεξαμενών.

2. Έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, απαιτείται για τις ακόλουθες εργασίες σε κτίρια που υφίστανται νόμιμα:

α. Δοκιμαστικές τομές του εδάφους και εκσκαφή μετά από έγγραφο της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας.

β. Τοποθέτηση προκατασκευασμένων κατοικιών για αυτοστέγαση μειονεκτικών και ειδικών ομάδων πληθυσμού όπως εκάστοτε ορίζονται.

γ. Αντλητικές εγκαταστάσεις και κτίσματα με τις απολύτως απαραίτητες διαστάσεις για τη στέγασή τους σύμφωνα με το άρθρο 3 του π.δ. 24/ 31.5.1985 (Δ΄ 270), εκτός της περίπτωσης που επιβάλλεται η κατασκευή υποστυλωμάτων και εφόσον έχουν την απαιτούμενη έγκριση της αρμόδιας Διεύθυνσης Γεωργίας.

δ. Γεωτρήσεις νερού σε ιδιόκτητα οικόπεδα εντός σχεδίου ή εντός οικισμού ή σε γήπεδα εκτός σχεδίου, μετά από έγκριση του δήμου της περιοχής και της αρμόδιας Διεύθυνσης της περιφέρειας.

ε. Οι εργασίες που απαιτούνται για γεωτεχνικές έρευνες, σύμφωνα με τον ΕΑΚ 2003, χωρίς εργασίες αντιστήριξης.

στ. Εγκατάσταση προσωρινών κατασκευών που συνοδεύεται με πιστοποιητικό στατικής επάρκειας.

ζ. Η κατασκευή ανελκυστήρα σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 27 που απαιτείται για τη μετακίνηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων σε υφιστάμενα κτίρια ή σε κτίρια που διαθέτουν ανελκυστήρα με εσωτερικές διαστάσεις θαλάμου εκτός προδιαγραφών ΕΛΟΤ – EN 81-70, ή σε κτίρια όπου πρέπει να γίνει επέκταση των στάσεων του ανελκυστήρα προκειμένου να εξυπηρετηθούν ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα.

η. Κοπή δένδρων μέσα σε εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια ή τις Ζ.Ο.Ε. που δεν προστατεύονται από τις διατάξεις για την προστασία των δασών και των δασικών γενικά εκτάσεων ή από διατάξεις της αρχαιολογικής νομοθεσίας ή της νομοθεσίας για τις προστατευόμενες περιοχές ή άλλης συναφούς νομοθεσίας.

θ. Υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου.

ι. Τοποθέτηση ικριωμάτων. Σε αυτή την περίπτωση απαιτείται κατάθεση Σχεδίου και Φακέλου ασφάλειας και υγείας του έργου με ορισμό του υπεύθυνου συντονιστή σύμφωνα με τα οριζόμενα στο π.δ. 305/1996 (Α΄ 305) και δήλωση ανάληψης της ευθύνης από μηχανικό για την επίβλεψη του έργου.

ια. Τοποθέτηση εργοταξιακών οικίσκων.

ιβ. Εκσκαφές καναλιών οδεύσεως καλωδίων εντός των γηπέδων ή οικοπέδων πρατηρίων υγρών καυσίμων για την εγκατάσταση των συστημάτων εισροών – εκροών.

ιγ. Εργασίες τοποθέτησης υπόγειων, προκατασκευασμένων δεξαμενών αερίου καυσίμου σε πρατήρια καυσίμων.

ιδ. Εξωτερικούς χρωματισμούς ή αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων ή επισκευή επιχρισμάτων ή επισκευή όψεων με χρήση ικριωμάτων ή/και σε περιοχές χαρακτηριζόμενες ως παραδοσιακοί οικισμοί, περιοχές φυσικού κάλλους, αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, παραδοσιακοί οικισμοί, παραδοσιακά τμήματα πόλεων ή/και σε κτίρια χαρακτηρισμένα ως μνημεία, διατηρητέα κτίρια και στις ζώνες προστασίας τους αυτών.

ιε. Επένδυση όψεων και αντικατάσταση υαλοπινάκων.

ιστ. Κατασκευή πέργκολας σε ισόγειους ακάλυπτους χώρους ή στον περιβάλλοντα ακάλυπτο χώρο ή στην πρασιά ή στο δώμα ή στους ανοιχτούς εξώστες ή σε βεράντες ισόγειων και ορόφων.

ιζ. Τοποθέτηση ασκεπούς δεξαμενής νερού ή πισίνας, μέγιστης επιφάνειας 50 τ.μ., που εξυπηρετούνται με εξωτερικά συστήματα μηχανοστασίου τύπου compact και

δεν απαιτείται για την εγκατάστασή τους τοίχιο από οπλισμένο σκυρόδεμα και με την προϋπόθεση ότι το ύψος όλων των κατασκευών σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει περισσότερο από ένα (1,00) μέτρο από την οριστική στάθμη εδάφους και εφόσον δεν απαιτούνται εκσκαφές ή επιχώσεις του φυσικού εδάφους μεγαλύτερες από ένα (1,00) μέτρο για την τοποθέτησή της και τηρείται η απαιτούμενη φύτευση του υποχρεωτικώς ακάλυπτου χώρου. Για την εγκατάσταση απαιτείται δήλωση αρμόδιου μηχανικού που αναλαμβάνει την ευθύνη της στατικής και ηλεκτρομηχανολογικής ασφάλειας της κατασκευής και των εγκαταστάσεων.

ιη. Τοποθέτηση κεραιών.

ιθ. Εσωτερικές διαρρυθμίσεις, εφόσον δεν θίγονται τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτιρίου.

κ. Η κατασκευή φυτεμένων δωματίων και φυτεμένων επιφανειών.

κα. Τοποθέτηση εξωτερικής θερμομόνωσης ή παθητικών ηλιακών συστημάτων στις εξωτερικές όψεις υφιστάμενων κτιρίων, εφόσον δεν αλλοιώνονται οι όψεις.

κβ. Συντήρηση, επισκευή στεγών με χρήση ικριωμάτων.

κγ. Απλή περιτοίχιση από λιθοδομή μέχρι ύψους ενός (1,00) μέτρου ή περίφραξη από ελαφρύ υλικό, γηπέδων σε εκτός σχεδίου περιοχές και η περίφραξη με πρόχειρη κατασκευή (όπως συρματόπλεγμα) σε οικόπεδα μη ρυμοτομούμενα σε εντός σχεδίου περιοχές. Επίσης, επιτρέπεται οριοθέτηση με πασσάλους των κορυφών οικοπέδου ή γηπέδου.

κδ. Η κατασκευή λιθοκτιστής αποθήκης στα καλλιεργούμενα αγροκτήματα, σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 4 του π.δ. 24/31.5.1985 (Δ' 270), με επιφάνεια μέχρι δέκα πέντε (15) τετραγωνικά μέτρα κι συνολικό ύψος με τη στέγη έως και τρία (3,00) μέτρα εφόσον δεν γίνεται χρήση οπλισμένου σκυροδέματος στην οροφή του, και κατασκευάζεται ανεξάρτητα από τυχόν υπάρχουσα κύρια οικοδομή, μια φορά για κάθε γήπεδο και μετά από έγκριση της αρμοδίας Δ/σης Γεωργίας.

κε. Κατασκευή εστιών, φούρνων και τζακιών όταν αυτά δεν επηρεάζουν τη στατική επάρκεια του φέροντος οργανισμού ανεξάρτητων ιδιοκτησιών.

κζ. Αντικατάσταση στέγης, στις ίδιες διαστάσεις, χωρίς μεταβολή στον όγκο και χωρίς αύξηση στο τελικό ύψος του κτιρίου και της στέγης.

Η έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας εκδίδεται από την αρμόδια υπηρεσία δόμησης, μετά από αίτηση του ιδιοκτήτη ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα, η οποία συνοδεύεται από τεχνική έκθεση μηχανικού. Με απόφαση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται η διαδικασία έκδοσης της έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας και κάθε σχετικό θέμα.

3. Δεν απαιτείται Άδεια Δόμησης ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, για τις ακόλουθες εργασίες:

α. Μικρής έκτασης εσωτερικές επισκευές ή διασκευές που δεν μεταβάλλουν τη φέρουσα κατασκευή του κτιρίου ή τις όψεις του, συμπεριλαμβανομένων των κατασκευών που απαιτούνται για τη μετακίνηση ή την κάθε μορφής εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων. Δεν συμπεριλαμβάνεται η κατασκευή ανελκυστήρα της παραγράφου 2 του άρθρου 27.

β. Εξωτερικούς χρωματισμούς ή αντικατάσταση κιγκλιδομάτων ή επισκευή επιχρισμάτων ή επισκευή όψεων χωρίς χρήση ικριωμάτων.

γ. Αλλαγή ή επισκευή δαπέδων και επενδύσεων τοί-

χων ή οροφών.

δ. Συντήρηση, επισκευή ή διασκευή ή τμηματική αντικατάσταση εγκαταστάσεων και αγωγών κτιρίων.

ε. Αντικατάσταση εσωτερικών ή εξωτερικών κουφωμάτων στο ίδιο άνοιγμα.

στ. Συντήρηση, επισκευή στεγών χωρίς χρήση ικριωμάτων.

ζ. Μικρές διαμορφώσεις του εδάφους μέχρι συν/πλην 0,80 μέτρων από το φυσικό έδαφος.

η. Τοποθέτηση κλιματιστικών και επιτοίχιων λέβητων αερίου για θέρμανση και παραγωγή ζεστού νερού χρήσης, σε υφιστάμενα κτίρια σύμφωνα με την παράγραφο 10 του άρθρου 16, εγκατάσταση συστοιχίας επίτοιχων λέβητων αερίου για θέρμανση ή παραγωγή ζεστού νερού χρήσης σε ισόγειους υπαίθριους χώρους κατοικιών, εγκατάσταση συστημάτων τροφοδοσίας, ρύθμισης και μέτρησης φυσικού αερίου (ρυθμιστές, μετρητές, παροχετευτικοί αγωγοί), εγκατάσταση συστημάτων Συμπαράγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ), υπέργειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου σύμφωνα με το άρθρο 17.

θ. Τοποθέτηση ηλιακών θερμοσιφώνων σύμφωνα με την παράγραφο 2β' και γ' του άρθρου 19.

ι. Στο πλαίσιο του προγράμματος «Εξοικονόμηση κατ' οίκον», εργασίες τοποθέτησης εξωτερικής θερμομόνωσης ή θερμομόνωση στεγών ή τοποθέτηση παθητικών ηλιακών συστημάτων ή αντικατάσταση εξωτερικών κουφωμάτων ή τοποθέτησης/αντικατάστασης καμινάδων στις εξωτερικές όψεις υφιστάμενων κτιρίων χωρίς χρήση ικριωμάτων. Για τις ανωτέρω εργασίες απαιτείται, προ 48 ωρών, έγγραφη ενημέρωση για την εκτέλεσή τους της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης, που γνωστοποιείται στο οικείο αστυνομικό τμήμα.

Για τις ανωτέρω εργασίες της παρούσας περίπτωσης όπου απαιτείται η χρήση ικριωμάτων απαιτείται: α) κατάθεση Σχεδίου και Φακέλου ασφάλειας και υγείας του έργου με ορισμό του υπεύθυνου συντονιστή σύμφωνα με τα οριζόμενα στο π.δ. 305/1996 (Α' 305) και δήλωση ανάληψης της ευθύνης από μηχανικό για την επίβλεψη του έργου και β) έκδοση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας της παραγράφου 3.

Με προεδρικό διάταγμα, το οποίο εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μπορούν να καθορίζονται επιπλέον των παραπάνω και άλλες περιπτώσεις, όπου δεν απαιτείται άδεια δόμησης, αλλά έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας ή ενημέρωση της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ. με την επιφύλαξη των περιπτώσεων των παραγράφων 1 και 3.

4. Για τις ακόλουθες περιπτώσεις οι εργασίες εκτελούνται χωρίς άδεια δόμησης σύμφωνα με τους όρους που ορίζει η αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης και ύστερα από δήλωση ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό, που γνωστοποιείται στο οικείο αστυνομικό τμήμα:

α) κατεδάφιση κατασκευών ή κτιρίων, που χαρακτηρίζονται επικινδύνως ετοιμόρροπα σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις περί επικινδύνων οικοδομών, με την επιφύλαξη της παραγράφου 8 του άρθρου 6 του παρόντος νόμου,

β) εφαρμογή των μέτρων ασφαλείας που καθορίζονται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, σε κτίριο ή κατασκευές που έχουν χαρακτηριστεί επικίνδυνες, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις,

γ) κατεδάφιση ή αποκατάσταση κατασκευών που έχουν κριθεί οριστικά αυθαίρετες κατά τις ισχύουσες περί αυθαιρέτων διατάξεις.

5. Αυθαίρετη και κατεδαφιστέα είναι κάθε κατασκευή που εκτελείται ή έχει εκτελεστεί:

α) χωρίς οικοδομική άδεια ή άδεια δόμησης ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας ή έγγραφη ενημέρωση, όπως ορίζονται στο παρόν άρθρο,

β) καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας ή της άδειας δόμησης,

γ) με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε και

δ) κατά παράβαση γενικών ή ειδικών διατάξεων και των μέγιστων ανοχών όπως αυτές καθορίζονται.

6. Σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, που τηρεί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της, αυτή είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση της άδειας δόμησης.

Μετά την έκδοση ή αναθεώρηση της παραπάνω άδειας δόμησης, η κατασκευή παύει να είναι αυθαίρετη και κατεδαφιστέα.

Πρόστιμο αυθαίρετης κατασκευής δεν επιβάλλεται σε περίπτωση αναθεώρησης άδειας δόμησης, που βρίσκεται σε ισχύ, εφόσον τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου.

7. Με απόφαση των Υπουργών Εθνικής Άμυνας και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης άδειας δόμησης για την εκτέλεση στρατιωτικών έργων ή εγκαταστάσεων.

8. Με απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης άδειας δόμησης, για την εκτέλεση έργων ή εγκαταστάσεων στους χώρους των πολιτικών αεροδρομίων, των εγκαταστάσεων ραδιοβοηθημάτων της Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας και των χώρων των ζωνών λιμένων, ως και κάθε σχετική λεπτομέρεια.»

2. Στην παρ. 3 α του άρθρου 6 του ν. 4067/2012 (Α' 79) μετά τη φράση «που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας και γνώμη του» προστίθεται η λέξη «αρμοδίου».

3. Η περίπτωση ιη' της παρ. 3 του άρθρου 1 του ν. 4067/2012 (Α' 79) αντικαθίσταται ως εξής: «ιη) το άρθρο 27 παρ. 4».

4. Στην παρ. 3 του άρθρου 1 του ν. 4067/2012 (Α' 79), μετά την περίπτωση ιη' προστίθεται περίπτωση ιθ' ως εξής:

«ιθ) τα άρθρα 29 έως 37».

5. Στο άρθρο 27 παρ. 4 του ν. 4067/2012 (Α' 79) προστίθεται εδάφιο ως εξής:

«Για τα ανωτέρω τεμένη μπορεί να εγκρίνονται παρεκκλίσεις ως προς το ύψος για την κατασκευή μεμονωμένων στοιχείων (μινιέρδων) με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ύστερα από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και έγκριση του Υπουργού Παιδείας και Θρησκευμάτων».

Άρθρο 49

Τροποποιήσεις των διατάξεων περί Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής και Πολεοδομικών Θεμάτων

1. Το δεύτερο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 4030/2011 (Α' 249), τροποποιείται ως εξής:

«Επίσης υποβάλλονται τίτλος ιδιοκτησίας και πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας ή κτηματογραφικό απόσπασμα

για κάθε ακίνητο, αποδεικτικά στοιχεία νομιμότητας των υφισταμένων κτισμάτων ή δικαιολογητικά υπαγωγής αυθαίρετων κτισμάτων ή χρήσεων σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις ρύθμισης ή τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων σε περίπτωση προσθήκης, και οι εγκρίσεις άλλων αρμόδιων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων, καθώς και η γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής όπου απαιτούνται.

2. Στο άρθρο 20 του ν. 4030/2011 (Α' 249), μετά το πρώτο εδάφιο προστίθεται εδάφιο ως εξής:

«Ειδικά στις νησιωτικές περιοχές αρμοδιότητας του Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου δύναται να συγκροτούνται Συμβούλια Αρχιτεκτονικής στην έδρα κάθε Δήμου όπου λειτουργεί Υ.ΔΟΜ. τα οποία ονομάζονται «Συμβούλια Αρχιτεκτονικής Αιγαίου».

3. Το εδάφιο α της παρ. 1 του άρθρου 21 του ν. 4030/2011 (Α' 249), τροποποιείται ως εξής:

«α. Για κάθε οικοδομική εργασία σε κτίρια ή γήπεδα, που βρίσκονται σε παραδοσιακά τμήματα πόλεων, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε ιστορικούς τόπους, σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σε αρχαιολογικούς χώρους και ειδικά κτίρια.»

4. Στο άρθρο 21 του ν. 4030/2011 (Α' 249), προστίθεται παράγραφος 3 ως εξής:

«3. Στις νησιωτικές περιοχές αρμοδιότητας του Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής, πέραν των ανωτέρω διατάξεων, είναι αρμόδια για τη γνωμοδότηση επί των αρχιτεκτονικών μελετών για κάθε οικοδομική εργασία για την άδεια της οποίας απαιτείται και η υποβολή αρχιτεκτονικής μελέτης κατά τις κείμενες διατάξεις.»

5. Στο άρθρο 23 του ν. 4030/2011 (Α' 249), προστίθεται περίπτωση ε' ως εξής:

«ε. κατοχή μελετητικού πτυχίου τάξης Β' και Γ' της παρ. 6 του άρθρου 39 του ν. 3316/2005 (Α' 42) στην κατηγορία μελετών 7 της παρ. 2 του άρθρου 2 του ν. 3316/2005 (42 Α').»

6. Στο άρθρο 26 του ν. 4030/2011 (249 Α'), προστίθεται παράγραφος 2 και 3 ως εξής:

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

3. Συγκροτείται στο Υπουργείο Μακεδονίας Θράκης Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Μακεδονίας – Θράκης (ΚΕΣΑΜΑΘ) με απόφαση των συναρμοδίων Υπουργών Μακεδονίας Θράκης και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.»

7. Το άρθρο 27 του ν. 4030/2011 (Α' 249), αντικαθίσταται ως εξής:

1. Το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής έχει τις εξής αρμοδιότητες:

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

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

γ. αποφασίζει επί των ενστάσεων που υποβάλλονται κατά των αποφάσεων των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής στην περίπτωση ε' του άρθρου 21.

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

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

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

γ. αποφασίζει επί των ενστάσεων που υποβάλλονται κατά των αποφάσεων των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής του άρθρου 21.

3. Το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Μακεδονίας - Θράκης έχει τις εξής αρμοδιότητες:

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

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

γ. αποφασίζει επί των ενστάσεων που υποβάλλονται κατά των αποφάσεων των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής στην περίπτωση ε' του άρθρου 21.

8. Το άρθρο 28 του ν. 4030/2011 (Α' 249), αντικαθίσταται ως εξής:

1. Το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής είναι εννεαμελές και αποτελείται από:

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

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

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

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

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

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

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

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

λος του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

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

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

β. τον Νομικό Σύμβουλο του Κράτους στη Γενική Γραμματεία Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής του Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου, ο οποίος αναπληρώνεται από άλλο Νομικό Σύμβουλο ή Πάρεδρο του γραφείου του Νομικού Συμβούλου στο Υπουργείο Ναυτιλίας και Αιγαίου,

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

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

ε. έναν αρχιτέκτονα μέλος ΔΕΠ με τον αναπληρωτή του,

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

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

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

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

3. Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Μακεδονίας - Θράκης είναι εννεαμελές και αποτελείται από:

α. τον Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Μακεδονίας - Θράκης, ως Πρόεδρο,

β. τον Νομικό Σύμβουλο του Κράτους στο Υπουργείο, ο οποίος αναπληρώνεται από άλλο Νομικό Σύμβουλο ή Πάρεδρο του γραφείου του Νομικού Συμβούλου στο Υπουργείο Μακεδονίας - Θράκης,

γ. δύο αρχιτέκτονες Διευθυντές ή Τμηματάρχες του Υπουργείου Μακεδονίας - Θράκης ή άλλης Δημόσιας Υπηρεσίας (Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας - Θράκης, χωρικής αρμοδιότητας του Υπουργείου Μακεδονίας - Θράκης) με τους αναπληρωτές τους,

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

ε. έναν αρχιτέκτονα μέλος ΔΕΠ με τον αναπληρωτή του,

στ. δύο αρχιτέκτονες, εκπροσώπους του ΤΕΕ και ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ, αντίστοιχα, με τους αναπληρωτές τους. Οι εκ-

πρόσωποι του ΤΕΕ και του ΣΑΔΑΣ –ΠΕΑ επιλέγονται από καταλόγους που υποβάλλουν και πρέπει να έχουν τα προσόντα του άρθρου 24 του ν. 4030/2011 και ειδικευση ή εμπειρία σε θέματα βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής ή αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.

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

Με την απόφαση συγκρότησης του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Μακεδονίας - Θράκης ορίζεται και ο αναπληρωτής του Γενικού Διευθυντή του Υπουργείου Μακεδονίας – Θράκης ως Πρόεδρος του Συμβουλίου.

Γραμματέας του Συμβουλίου και αναπληρωτής ορίζεται με την παραπάνω απόφαση του Υπουργού, υπάλληλος του Υπουργείου Μακεδονίας - Θράκης.

9. Στο άρθρο 29 του ν. 4030/2011 (Α' 249), προστίθεται παράγραφος 3 ως εξής:

«3. Αιτήσεις που έχουν υποβληθεί μέχρι την δημοσίευση του παρόντος άρθρου στο Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής εξετάζονται από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής εκτός αν μετά τη συγκρότηση των Κεντρικών Συμβουλίων των άλλων Υπουργείων υποβληθεί αίτημα του ενδιαφερόμενου για την αποστολή και την εξέταση του θέματος από τα νέα Κεντρικά Συμβούλια που είναι αρμόδια.»

10. Στο άρθρο 30 του ν. 4030/2011 (Α' 249), προστίθεται τρίτο εδάφιο ως εξής:

«Με απόφαση του αρμόδιου Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης συγκροτούνται «Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων» (ΣΥΠΟΘΑ) στην έδρα κάθε περιφερειακής ενότητας. Στις νησιωτικές περιοχές μπορούν να συγκροτούνται «Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων» με αρμοδιότητα σε περισσότερες περιφερειακές ενότητες. Εκτός των νησιωτικών περιοχών σε εξαιρετικές περιπτώσεις δύναται να συγκροτούνται πλείονα ΣΥΠΟΘΑ στην έδρα κάθε περιφερειακής ενότητας μετά από προηγούμενη απόφαση του Γενικού Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος ανεξαρτήτως της περιφέρειας στην οποία συγκροτούνται.»

11. Η παρ. β του άρθρου 31 του ν. 4030/2011 (Α' 249), αντικαθίσταται ως εξής:

«β. Εξετάζουν τις προσφυγές κατά των πράξεων ή παραλείψεων των οργάνων των Υ.ΔΟΜ., που εκδίδονται κατ' εφαρμογή του παρόντος και της νομοθεσίας περί αυθαιρέτων, καθώς και τις ενστάσεις κατά τις διατάξεις του άρθρου 4 του π.δ 267/1998 μετά από εισήγηση της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ..»

12. Η παρ. γ' του άρθρου 31 του ν. 4030/2011 (Α' 249), τροποποιείται ως εξής:

«γ. Εξετάζουν τις προσφυγές κατά δηλώσεων υπαγωγής στις διατάξεις περί αυθαιρέτων. Για θέματα αρμοδιότητας των Υ.ΔΟΜ. η προσφυγή εξετάζεται μετά από εισήγηση της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ..»

13. Το τελευταίο εδάφιο του άρθρου 32 του ν. 4030/2011 (Α' 249), αντικαθίσταται ως εξής:

«Στην περίπτωση αυτή ως Πρόεδρος ορίζεται το αναφερόμενο υπό β' πρόσωπο και στο Συμβούλιο συμμετέχει επίσης και ένας δικηγόρος οριζόμενος από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο.»

14. Στο τέλος του άρθρου 32 του ν. 4030/2011 (Α' 249), προστίθενται εδάφια ως εξής:

«Σε περίπτωση που συμμετέχει ως μέλος δικηγόρος αυτός επιλέγεται, με κλήρωση από μητρώα που τηρού-

νται σε κάθε περιφερειακή ενότητα, με μέριμνα του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης και συντάσσονται με τη γνώμη του Οικείου Δικηγορικού Συλλόγου. Μέχρι την έκδοση των σχετικών αποφάσεων τροποποίησης της συγκρότησης των οργάνων για την συμμετοχή Δικηγόρου, αυτά λειτουργούν με την προηγούμενη σύνθεση.»

15. Στο άρθρο 35 του ν. 4030/2011 (Α' 249), το πρώτο εδάφιο αριθμείται ως παράγραφος 1 και προστίθενται οι παράγραφοι 2 και 3 ως εξής:

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

2. Συγκροτείται στο Υπουργείο Ναυτιλίας και Αιγαίου «Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Αιγαίου (ΚΕΣΥΠΟΘΑΑ) με απόφαση των συναρμοδίων Υπουργών Ναυτιλίας και Αιγαίου και Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

3. Συγκροτείται στο Υπουργείο Μακεδονίας - Θράκης «Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Μακεδονίας - Θράκης (ΚΕΣΥΠΟΘΑ ΜΑΘ) με απόφαση των συναρμοδίων Υπουργών Μακεδονίας Θράκης και Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.»

16. Στο άρθρο 36 του ν. 4030/2011 (Α' 249) το πρώτο εδάφιο αριθμείται ως παράγραφος 1 και προστίθενται οι παράγραφοι 2 και 3 ως εξής:

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

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

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

17. Στο άρθρο 37 του ν. 4030/2011 (Α' 249) το πρώτο εδάφιο αριθμείται ως παράγραφος 1 και προστίθενται οι παράγραφοι 2 και 3 ως εξής:

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

α. τον Γενικό Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας

και Κλιματικής Αλλαγής, ως Πρόεδρο,

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

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

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

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

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

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

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

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

β. τον Νομικό Σύμβουλο του Κράτους στη Γενική Γραμματεία Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής του Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου, ο οποίος αναπληρώνεται από άλλο Νομικό Σύμβουλο ή Πάρεδρο του γραφείου του Νομικού Συμβούλου στο Υπουργείο Ναυτιλίας και Αιγαίου,

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

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

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

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

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

Νησιωτικής Πολιτικής του Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου.

3. Το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Μακεδονίας – Θράκης είναι εξαμελές, και αποτελείται από:

α. τον Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Μακεδονίας Θράκης, ως Πρόεδρο,

β. τον Νομικό Σύμβουλο του Κράτους στο Υπουργείο, ο οποίος αναπληρώνεται από άλλο Νομικό Σύμβουλο ή Πάρεδρο του γραφείου του Νομικού Συμβούλου στο Υπουργείο Μακεδονίας Θράκης,

γ. δύο Διευθυντές ή τμηματάρχες μηχανικούς του Υπουργείου Μακεδονίας Θράκης ή άλλης Δημόσιας Υπηρεσίας (Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας Θράκης χωρικής αρμοδιότητας του Υπουργείου Μακεδονίας Θράκης) με τους αναπληρωτές τους,

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

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

Με την απόφαση συγκρότησης του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων ορίζεται και ο αναπληρωτής του Γενικού Διευθυντή του Υπουργείου Μακεδονίας Θράκης, ως Προέδρου του Συμβουλίου. Γραμματέας του Συμβουλίου και αναπληρωτής ορίζεται με την παραπάνω απόφαση του Υπουργού, υπάλληλος του Υπουργείου Μακεδονίας Θράκης.»

18. Στο δεύτερο εδάφιο της παρ.1 του άρθρου 34 του ν. 4030/2011 αντικαθίσταται η φράση «ενός μηνός» με την φράση «δύο (2) μηνών».

Άρθρο 50

Τροποποιήσεις των διατάξεων περί ελεγκτών δόμησης

1. Το πρώτο εδάφιο της παρ. 4 του άρθρου 6 του ν. 4030/2011 (Α΄ 249) αντικαθίσταται ως εξής:

«2. Η άδεια δόμησης αναθεωρείται, μετά τη λήξη της, για την παράταση της ισχύος της, ύστερα από αίτηση του δικαιούχου και κατόπιν ελέγχου που διενεργείται από Ελεγκτή Δόμησης:».

2. Η παρ. 3 του άρθρου 7 του ν. 4030/2011 (Α΄ 249) τροποποιείται ως εξής:

«3. Ο έλεγχος είναι υποχρεωτικός για κάθε έργο που εκτελείται με άδεια δόμησης, όπως καθορίζονται περαιτέρω με την απόφαση της παραγράφου 5 του άρθρου 7. Οι έλεγχοι διενεργούνται από διαφορετικό κάθε φορά Ελεγκτή Δόμησης με αυτοψία και έλεγχο της εφαρμογής των μελετών βάσει των οποίων εκδόθηκε η άδεια δόμησης. Η μη τήρηση του παραπάνω ελέγχου αποτελεί λόγο άμεσης διακοπής οικοδομικών εργασιών, για τη συνέχιση των οποίων απαιτείται έλεγχος από Ελεγκτή Δόμησης, κατά τον οποίο αποτυπώνεται η υφιστάμενη κατάσταση των εργασιών.»

3. Η παρ. 7 του άρθρου 7 του ν. 4030/2011 (Α΄ 249) τροποποιείται ως εξής:

«7. Η Υ.ΔΟΜ. ενημερώνει ηλεκτρονικά την Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Δόμησης του άρθρου 16, η οποία ορίζει εντός σαράντα οχτώ (48) ωρών με ηλεκτρονική κλήρωση τον Ελεγκτή Δόμησης και τον ενημερώνει σχετικά, καθώς και τον κύριο του έργου και τον γενικό επιβλέποντα.»

4. Το δεύτερο εδάφιο του άρθρου 13 του ν. 4030/2011

(Α' 249) τροποποιείται ως εξής: «Η άδεια ελεγκτή δόμησης ισχύει για τέσσερα (4) έτη από την έκδοσή της. Δεν είναι δυνατή η απόκτηση νέας άδειας ελεγκτή δόμησης από το ίδιο πρόσωπο αν δεν παρεμβληθεί χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των δύο (2) ετών από τη λήξη της προηγούμενης άδειάς του.»

5. Στην παρ. 6 του άρθρου 16 του ν. 4030/2011 (Α' 249) προστίθεται περίπτωση δ' ως εξής: «δ) με υπαλλήλους που υπηρετούν σε Ο.Τ.Α. Α' ή Β' βαθμού μετά από απόσπαση, με απόφαση του οικείου Υπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, χωρίς γνώμη του Υπηρεσιακού Συμβουλίου ή άλλου οργάνου κατά παρέκκλιση των κείμενων διατάξεων. Η διάρκεια της απόσπασης ορίζεται σε τρία έτη και μπορεί να παρατείνεται ή να ανανεώνεται. Η παρούσα διάταξη έχει εφαρμογή και για αιτήσεις που έχουν υποβληθεί πριν την δημοσίευση του παρόντος. Η μισθοδοσία των ως άνω υπαλλήλων πραγματοποιείται από το φορέα στον οποίο αποσπώνται μετά από μεταφορά των σχετικών πιστώσεων, κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη σχετικά με τη μεταφορά πιστώσεων.»

6. Στην παρ. 8 του άρθρου 16 του ν. 4030/2011 (Α' 249) διαγράφεται η φράση «αφού παρακολουθήσουν σεμινάρια ανάλογα αυτών των Ελεγκτών Δόμησης».

Άρθρο 51

Λοιπές Πολεοδομικές Διατάξεις

1. Νομίμως υφιστάμενα κτίρια με βάση οικοδομική άδεια κτίρια ή εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας, κατά παρέκκλιση των οριζόμενων στις ειδικές διατάξεις της Ζ.Ο.Ε. και ανεξαρτήτως του χρόνου έκδοσης του Προεδρικού Διατάγματος δύναται ύστερα από την έγκριση περιβαλλοντικών όρων κατά τις κείμενες διατάξεις, να εκσυγχρονίζονται, επισκευάζονται ή επεκτείνονται μόνον εφόσον πληρούνται σωρευτικά οι παρακάτω προϋποθέσεις: α. Έχουν υπόλοιπο συντελεστή δόμησης με βάση το προϊσχύον καθεστώς που ίσχυε πριν την υπαγωγή της περιοχής του στις ρυθμίσεις των ειδικών διατάξεων που καθορίστηκαν με το Προεδρικό Διάταγμα της Ζ.Ο.Ε.. β. Διατηρούν κατά τον εκσυγχρονισμό, την επισκευή ή την επέκταση της χρήσης κοινής ωφέλειας για την οποία ανεγέρθησαν. γ. Ο εκσυγχρονισμός, η επισκευή ή η επέκταση γίνεται μόνο για λόγους χρήσης, υγιεινής ή λειτουργικής εξυπηρέτησης των αναγκών και της διατηρούμενης με βάση το σχετικό Προεδρικό Διάταγμα χρήσης.

2. Σε νομίμως υφιστάμενες χρήσεις κτιρίων ή εγκαταστάσεων οι οποίες διατηρούνται, καθώς και σε χρήσεις οι οποίες λειτουργούν με οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν με τις διατάξεις του άρθρου 26 του ν. 2831/2000, επιτρέπεται εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριών (3) ετών ο εκσυγχρονισμός και η κτιριακή τους επέκταση, με τους όρους δόμησης που ίσχυαν κατά το χρόνο έγκρισης της παρέκκλισης, μετά από έγκριση του αρμόδιου για την λειτουργικότητα φορέα, καθώς και εργασίες συντήρησης, επισκευής, ενεργειακής αναβάθμισης και διαρρυθμίσεων των κτιρίων, που αποσκοπούν στην βελτίωση των επιπτώσεων στο περιβάλλον, τη λειτουργική τους αναβάθμιση, την ασφάλεια και την υγιεινή των διαβιούντων και εργαζομένων σε αυτά. Η επέκταση σε όμορο ακίνητο του ιδίου ιδιοκτήτη, επιτρέπεται μόνον υπό την προϋπόθεση ότι το όμορο ακίνητο αποκτήθηκε πριν την αλλαγή των χρήσεων γης.

3. Κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη και κανονιστική πράξη αναστέλλεται από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου και για τρία (3) έτη η υποχρέωση μετεγκατάστασης ή απομάκρυνσης κτιρίου ή εγκατάστασης με νόμιμη χρήση, κατόπιν αδειάς που εκδόθηκε στο παρελθόν, που επιβλήθηκε για λόγους αλλαγής των προβλεπομένων χρήσεων γης της περιοχής. Ειδικά στις περιπτώσεις έγκρισης Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων που εκδόθηκαν μεταγενεστέρως των ειδικών διατάξεων Ζ.Ο.Ε. και προβλέπουν την διατήρηση των συγκεκριμένων χρήσεων η ως άνω αναστολή ισχύει για πέντε (5) χρόνια. Σε κάθε περίπτωση εντός ενός (1) έτους από τη δημοσίευση του παρόντος θα πρέπει να τροποποιηθούν οι προβλεπόμενες χρήσεις των Ζ.Ο.Ε. ώστε να εναρμονιστούν με τις προβλέψεις του Γ.Π.Σ..

Στις ανωτέρω περιπτώσεις επιτρέπεται εντός της αποκλειστικής προθεσμίας των τριών (3) ετών ο εκσυγχρονισμός και η κτιριακή τους επέκταση, με τους όρους δόμησης που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας ή χορήγησης της έγκρισης παράκλησης, μετά από έγκριση του αρμόδιου για την λειτουργικότητα φορέα, καθώς και εργασίες συντήρησης, επισκευής, ενεργειακής αναβάθμισης και διαρρυθμίσεων των κτιρίων, που αποσκοπούν στη βελτίωση των επιπτώσεων στο περιβάλλον, τη λειτουργική τους αναβάθμιση, την ασφάλεια και την υγιεινή των διαβιούντων και εργαζομένων σε αυτά.

4. Όπου σε γενικές ή ειδικές διατάξεις και κανονιστικές πράξεις στην κείμενη νομοθεσία αναφέρεται ο όρος «υπάρχουσες χρήσεις» ή «υφιστάμενες χρήσεις» προκειμένου για την έκδοση διοικητικών πράξεων σχετικά με την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών ή τη λειτουργία της συγκεκριμένης χρήσης, ορίζεται ότι αυτός καταλαμβάνει και τις χρήσεις που προβλέπονται από οικοδομικές άδειες οι οποίες έχουν εκδοθεί και καλύπτονται από το τεκμήριο νομιμότητας.

5. Στην παρ. Α.1 του άρθρου 2 του από 31.3.1987 Προεδρικού Διατάγματος (Δ' 303) μετά τη φράση «και ΒΙΟ.ΠΑ. υπό εξυγίανση και σε περιοχές υποδοχής χρήσεων των άρθρων 5 και 6 του π.δ. 23/2/1987 (Δ' 166)» προστίθεται η φράση «καθώς και των Αγροτοβιομηχανικών Μονάδων της παρ. 3 του άρθρου 17 του ν. 3325/2005 (Α' 68)».

6. Στην παρ.1 του άρθρου 31 του ν. 3325/2005 (Α' 68) μετά τη φράση «σε περιοχές ΒΙ.ΠΑ., ΒΙΟ.ΠΑ.» προστίθεται η φράση «σε Ζώνη εγκαταστάσεων δευτερογενούς τομέα και τριτογενούς τομέα, σε Ζώνη Επιχειρηματικού Πάρκου».

7. Στην παρ. 8 του άρθρου 29 του ν. 2508/1997 προστίθεται περίπτωση δ' ως εξής:

«δ. Η διαδικασία της παρούσας παραγράφου εφαρμόζεται και σε περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών αποκλειστικά κατοικίας η οποίες έχουν πραγματοποιηθεί πριν την 28.7.2011 για τις οποίες έχει υποβληθεί δήλωση υπαγωγής κατά τις διατάξεις του Κεφαλαίου Α' του παρόντος νόμου. Για την υπαγωγή πέραν των λοιπών δικαιολογητικών υποβάλλεται και βεβαίωση συναίνεσης του αρμόδιου Δήμου για την υποβολή στις διατάξεις του παρόντος».

8. Οι διατάξεις της περίπτωσης 7 της παρ. Ε του άρθρου 8 του από 6.10.1978 π.δ. (Δ' 538), ως ισχύει, περί παραχώρησης έκτασης στον οικείο δήμο δεν έχουν εφαρμογή στις ανεγερθείσες ή προς ανέγερση τουριστικές εγκαταστάσεις οι οποίες βρίσκονται σε περιοχές όπου εφαρμόζονται οι διατάξεις των ειδικών προεδρικών

διαταγμάτων από 31.1.1972 (Δ' 40), 26.1.1979 (Δ' 132) και 26.7.1986 (Δ' 639). Τυχόν βεβαιωθέντα πρόστιμα παραγράφονται και τυχόν καταβληθέντα δεν αναζητούνται. Σε κάθε περίπτωση με προεδρικό διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να καθορίζονται ειδικές διατάξεις υποχρέωσης παραχώρησης έκτασης ή καταβολής αποζημίωσης για την ανέγερση νέων τουριστικών εγκαταστάσεων στις ως άνω περιοχές.

9. Στη Ζώνη Α' του από 5/13.12.1979 (Δ' 707) προεδρικού διατάγματος με χρήση γεωργική γη επιτρέπεται η χρήση και η λειτουργία ευαγών ιδρυμάτων όπως αυτά περιγράφονται στο άρθρο 5 του από 6/17.10.1978 (Δ' 538) προεδρικού διατάγματος και σύμφωνα με τους περιοριστικούς όρους δόμησης που θεσπίζονται σε αυτό, αποκλειστικά σε υφιστάμενα κατά τη δημοσίευση του παρόντος κτίρια στην ως άνω περιοχή, καθώς και η ανάπτυξη δραστηριοτήτων του πρώτου εδαφίου της παρούσας παραγράφου. Για την έκδοση της έγκρισης δόμησης και της άδειας δόμησης για τη νέα χρήση απαιτείται η έγκριση από τον αρμόδιο φορέα κατά τις κείμενες διατάξεις.

10. Για τις εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή εγκεκριμένων Ζ.Ο.Ε. περιοχές δεν ισχύουν τα όρια και οι ειδικές ρυθμίσεις που προβλέπονται από τις ειδικές διατάξεις των προεδρικών διαταγμάτων προστασίας. Για την έκδοση της έγκρισης δόμησης και την άδεια δόμησης ως όρια των περιοχών προστασίας νοούνται τα όρια των εγκεκριμένων σχεδίων ή των Ζ.Ο.Ε., κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη.

11. Επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη η χορήγηση έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης σε ακίνητα εντός εκτάσεων Αγροτικής Γης Υψηλής Παραγωγικότητας εφόσον αυτά έχουν πρόσωπο σε εθνικές, επαρχιακές και δημοτικές οδούς ή και βρίσκονται εντός αποστάσεως διακοσίων (200) μέτρων από τον άξονα αυτών. Η παρούσα παράγραφος έχει εφαρμογή έως την έκδοση της προβλεπόμενης της σχετικής κοινής υπουργικής απόφασης της παρ.2 του άρθρου 56 του ν. 2637/1998.

12. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Δημόσιας Τάξης και Προστασίας του Πολίτη και, κατά περίπτωση, Οικονομικών και Ναυτιλίας και Αιγαίου, δύναται, για λόγους ευημερίας του δημόσιου συμφέροντος και προστασίας της δημόσιας ασφάλειας, κατόπιν σχετικής αιτιολογημένης εισήγησης του Αρχηγείου Ελληνικής Αστυνομίας, να εγκρίνεται, κατά παρέκκλιση κάθε άλλης γενικής ή ειδικής διάταξης, η εγκατάσταση συστήματος ασφάλειας και συναφών προς αυτό στοιχείων, ακινήτων ευρισκόμενων σε εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως περιοχές. Η απόφαση περιέχει τυχόν ειδικότερους όρους και αναγκαίες λεπτομέρειες για την εγκατάσταση του ως άνω συστήματος, επέχει δε θέση άδειας δόμησης ή έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας για την κατασκευή τυχόν αναγκαίας περίφραξης. Η σχετική άδεια αποστέλλεται στην αρμόδια Υ.ΔΟΜ. για την έναρξη της διαδικασίας ελέγχου των κατασκευών κατά τα οριζόμενα στο ν. 4030/2011 (Α' 249).

13. Στο χάρτη του Παραρτήματος Α' που αναφέρεται στην παρ. 3β του άρθρου 9 του ν. 3481/2006 (Α' 162) που αφορά στο τμήμα της Εγνατίας Οδού Α/Κ Ιωαννίνων

—Α/Κ Αράχθου αντικαθίσταται η φράση «Σήραγγα Δρίσκου» από τη φράση «Σήραγγα Λορέντζου Μαβίλη».

14. Το προτελευταίο εδάφιο της παρ. 6 του άρθρου 2α του ν. 4030/2011 (Α' 249) αντικαθίσταται ως εξής: «Η μισθοδοσία των ως άνω υπαλλήλων πραγματοποιείται από το φορέα στον οποίο αποσπώνται μετά από μεταφορά των σχετικών πιστώσεων, κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη σχετικά με τη μεταφορά πιστώσεων.»

15. Από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου οι χρήσεις γης που ορίζονται κατά τις ειδικές διατάξεις των Γ.Π.Σ. που εγκρίθηκαν πριν τη δημοσίευση του ν. 2508/1997 (Α' 124) είναι δεσμευτικές για τη διοίκηση μόνον στην περίπτωση που κατόπιν αυτών εγκρίθηκαν πολεοδομικές μελέτες αναθεώρησης ή ένταξης σύμφωνα με το Γ.Π.Σ.. Σε κάθε περίπτωση εντός προθεσμίας ενός (1) έτους από τη δημοσίευση του παρόντος κινείται η διαδικασία αναθεώρησης των συγκεκριμένων Γ.Π.Σ. κατόπιν απόφασης του αρμοδίου Δημοτικού Συμβουλίου ή άλλου αρμοδίου οργάνου κατά τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις. Η ως άνω αναθεώρηση του Γ.Π.Σ. θα πρέπει να ολοκληρωθεί εντός προθεσμίας πέντε (5) ετών από τη δημοσίευση του παρόντος διαφορετικά με την παρέλευση της πενταετίας εφαρμόζονται αυτοδικαίως δεσμευτικά οι διατάξεις των ως άνω Γ.Π.Σ.. Οι προϋποθέσεις του προηγούμενου εδαφίου ισχύουν και για τις περιπτώσεις όπου έχει κινηθεί η διαδικασία αναθεώρησης κατά τα ανωτέρω.

Άρθρο 52

Τροποποίηση άρθρου 9 του π.δ. 100/2010 (Α' 177)

1. Στο άρθρο 9 του π.δ. 100/2010 (Α' 177), προστίθεται νέα παράγραφος 6 ως εξής:

«6. Από την έναρξη ισχύος της παρούσας διάταξης και για διάστημα ενός (1) έτους, για την άσκηση της δραστηριότητας του Ενεργειακού Επιθεωρητή και την εγγραφή στα οικεία Μητρώα του άρθρου 5, ο υποψήφιος Ενεργειακός Επιθεωρητής πρέπει να διαθέτει τα παρακάτω προσόντα:

α) Να είναι Διπλωματούχος Μηχανικός ή Αρχιτέκτονας, μέλος του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (ΤΕΕ) ή Πτυχιούχος Μηχανικός Τεχνολογικής Εκπαίδευσης ή μηχανικός που έχει αποκτήσει αναγνώριση επαγγελματικών προσόντων στη χώρα μας κατ' εφαρμογή του π.δ. 38/2010 (Α' 78).

β) Να παρακολουθήσει εξειδικευμένο εκπαιδευτικό πρόγραμμα.

Οι Ενεργειακοί Επιθεωρητές που εγγράφονται στα οικεία Μητρώα, οφείλουν να υποβάλουν στην Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Ενέργειας (ΕΥΕΠΕΝ), εντός διαστήματος ενός (1) έτους από την έναρξη ισχύος της παρούσας διάταξης, Πιστοποιητικό Επιτυχούς Εξέτασης εκδιδόμενο από το ΤΕΕ κατά τις διατάξεις του παρόντος π.δ.. Μετά την παρέλευση του ενός (1) έτους διαγράφονται αυτοδίκαια από το Μητρώο Ενεργειακών Επιθεωρητών και απολλύουν τη δυνατότητα άσκησης της δραστηριότητας έως την υποβολή του Πιστοποιητικού Επιτυχούς Εξέτασης.»

2. Οι παράγραφοι 6, 7, 8, 9 του άρθρου 9 του π.δ. 100/2010 (Α' 177) αναριθμούνται σε 7, 8, 9, 10.

3. Το δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 5 του π.δ. 100/2010 (Α' 177), όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 8

του άρθρου 31 του ν. 4111/2013 (Α' 18), αντικαθίσταται ως εξής: «Για τη συμμετοχή των ενδιαφερομένων στις εξετάσεις καταβάλλεται παράβολο εκατό (100) ευρώ στο φορέα που τις διενεργεί.»

Άρθρο 53

Άδειες δόμησης εκκλησιαστικών ακινήτων

1. Προστίθεται παρ. 2 στο άρθρο 2 του ν. 4030/2011 (Α' 249) και η υπάρχουσα παράγραφος αναριθμείται σε παράγραφο 1. Η προστιθέμενη παράγραφος 2 έχει ως εξής:

«2. Α. Για την έκδοση της άδειας δόμησης και της έγκρισης δόμησης ακινήτων των νομικών προσώπων του ν. 590/1977 (Α' 146) εφαρμόζονται οι διατάξεις του παρόντος νόμου.

Β. Ειδικώς για κάθε οικοδομική εργασία σε κτίρια ή γήπεδα που αφορά σε μητροπολιτικά μέγαρα (ένα (1) σε κάθε Μητρόπολη), ιερούς ναούς και παρεκκλήσια που ανήκουν αποκλειστικά και μόνο σε εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, και για τον κεντρικό ιερό ναό (καθολικό) των Ιερών Μονών, η έγκριση δόμησης εκδίδεται από την Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτιριακών Κανονισμών (Δ.Ο.Κ.Κ.) του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Γ. Για τα ως άνω έργα η γνωμοδότηση επί των αρχιτεκτονικών μελετών εκδίδεται πριν την έγκριση δόμησης από το Κεντρικό Συμβούλιο Εκκλησιαστικής Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Ε.Α.) της επόμενης παραγράφου κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη.

Δ. Συστήνεται στην Εκκλησία της Ελλάδος Κεντρικό Συμβούλιο Εκκλησιαστικής Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Ε.Α.), που αποτελείται από:

α) κληρικό ή Καθηγνήτη Αρχιτεκτονικής σε Πολυτεχνική Σχολή, ως Πρόεδρο,

β) έναν Αρχιτέκτονα, υπάλληλο του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, που ορίζεται από τον Υπουργό με τον αναπληρωτή του,

γ) έναν Αρχιτέκτονα εκπρόσωπο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος, που προτείνεται με τον αναπληρωτή του από τον Πρόεδρο του Τ.Ε.Ε.,

δ) έναν Αρχιτέκτονα Μηχανικό, μέλος Δ.Ε.Π. Α.Ε.Ι.,

ε) έναν Πολιτικό Μηχανικό ή Μηχανολόγο Μηχανικό ή Ηλεκτρολόγο Μηχανικό, μέλος Δ.Ε.Π. Α.Ε.Ι. αναλόγως προς το θέμα της συνεδρίας,

στ) έναν αγιογράφο ή ξυλογλύπτη ή μαρμαρογλύπτη αναλόγως προς το θέμα της συνεδρίας.

Ο Πρόεδρος, τα μέλη, με τους αναπληρωτές τους (πλην της περίπτωσης β' και ο γραμματέας του Συμβουλίου διορίζονται από τη Διαρκή Ιερά Σύνοδο της Εκκλησίας της Ελλάδος με διετή θητεία, η οποία δύναται να ανανεώνεται.

Ε. Μετά την έγκριση δόμησης η άδεια δόμησης και η άδεια καθιέρωσης ή χρήσης εκδίδεται κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου από την Υπηρεσία Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) της Εκκλησίας της Ελλάδος της περίπτωσης ΣΤ' της παρούσας παραγράφου. Για την έναρξη εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών, πέραν όσων προβλέπονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου, η άδεια δόμησης αποστέλλεται στην Δ.Ο.Κ.Κ. και αποτελεί αρχείο της Δ.Ο.Κ.Κ. για την εκκίνηση της διαδικασίας ελέγχου

των κατασκευών κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

ΣΤ. Συστήνεται στην Εκκλησία της Ελλάδος Υπηρεσία Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.), η οποία ασκεί τις αρμοδιότητες των Υπηρεσιών Δόμησης του ν. 4030/2011, όπως εκάστοτε ισχύουν, και εκδίδει την άδεια δόμησης χωρικής δικαιοδοσίας της Εκκλησίας της Ελλάδος αποκλειστικά και μόνο για τα:

α) Μητροπολιτικά μέγαρα (ένα (1) σε κάθε Μητρόπολη),

β) τους Ιερούς Ναούς και τα παρεκκλήσια, εφόσον ανήκουν αποκλειστικά και μόνο σε εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, και τα προσκτίσματά τους. Η ανέγερση προσκτίσματος επιτρέπεται μόνον σε Ιερούς Ναούς, που ανήκουν σε εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου και εφόσον αποτελούν ενιαίο αρχιτεκτονικό σύνολο με τον Ιερό Ναό και εξυπηρετούν τους σκοπούς του οικείου εκκλησιαστικού νομικού προσώπου.

γ) τον κεντρικό ιερό ναό (καθολικό) των Ιερών Μονών.

Η έγκριση δόμησης και η έκδοση άδειας δόμησης για ιδιωτικούς ιερούς ναούς και παρεκκλήσια εκδίδονται από τις αρμόδιες κατά τόπους Υ.ΔΟΜ..

Ζ. Η ανωτέρω Υ.ΔΟΜ. είναι επίσης αρμόδια για την έκδοση αφενός της άδειας καθιέρωσης για όλους τους χώρους λατρείας των ανωτέρω κτιρίων και αφετέρου της άδειας χρήσης για τους μη λατρευτικούς χώρους των ανωτέρω κτιρίων. Η άδεια καθιέρωσης και η άδεια χρήσης αποτελούν νόμιμη προϋπόθεση για την έναρξη των εργασιών ή χρήσεων, που αδειοδοτούνται με την άδεια δόμησης και είναι δυνατόν να ενσωματώνονται στο ίδιο στέλεχος.

Η. Η ανωτέρω Υπηρεσία Δόμησης υπάγεται στην εποπτεία και έλεγχο του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Το προσωπικό της υπηρεσίας προσλαμβάνεται και μισθοδοτείται από την Εκκλησία της Ελλάδος. Η Υπηρεσία Δόμησης είναι ενταγμένη στο εκάστοτε ηλεκτρονικό πληροφοριακό σύστημα, στο οποίο είναι συνδεδεμένες και οι λοιπές Υ.ΔΟΜ..

Θ. Ο ενδιαφερόμενος, πριν την υποβολή αίτησης για έκδοση της έγκρισης δόμησης για τις κατασκευές της περίπτωσης Β', υποβάλλει αίτηση και φάκελο στην Δ.Ο.Κ.Κ. μέσω της κατά τόπον αρμόδιας Ιεράς Μητροπόλεως, εφ' όσον διατυπώνεται και σύμφωνη γνώμη του επιχωρίου Μητροπολίτου. Η παραπάνω διαδικασία τηρείται για κάθε Ι. Μονή ή Ι. Ναό, που ακολουθεί το δόγμα της Ανατολικής Ορθοδόξου Εκκλησίας του Χριστού είτε ανήκει σε εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο είτε σε φυσικό πρόσωπο ή νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου.

Ι. Για τον αγιογραφικό και λοιπό διάκοσμο όλων των Ιερών Μονών και Ιερών Ναών, που αποτελεί καλλιτεχνική εργασία, απαιτείται επίσης άδεια από την Υ.ΔΟΜ. της Εκκλησίας της Ελλάδος και σύμφωνη γνώμη του ΚΕ.Σ.Ε.Α..

ΙΑ. Κανονισμός της Δ.Ι.Σ. εξειδικεύει την συγκρότηση, οργάνωση, αρμοδιότητες, τη διοικητική υποστήριξη, την λειτουργία και το υπηρεσιακό καθεστώς των παραπάνω υπηρεσιών και οργάνων, την δημιουργία και τήρηση του ηλεκτρονικού αρχείου τους. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται ο τρόπος ενημέρωσης, διασύνδεσης και ανταλλαγής δεδομένων του αρχείου της Υπηρεσίας Δό-

μησης με τις αρχές, που είναι υπεύθυνες για την τήρηση των διατάξεων 1-4 του ν. 3843/2010 (Α' 62) και των εκτελεστικών του κανονιστικών πράξεων, όπως εκάστοτε ισχύουν.

ΙΒ. Τα κτίρια της περίπτωσης Β είναι ειδικά κτίρια δημόσιου ενδιαφέροντος και επιτρέπονται παρεκκλίσεις με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής κατά το άρθρο 27 του ν. 4067/2012, όπως εκάστοτε ισχύει, μετά από γνώμη και του ΚΕ.Σ.Ε.Α..

ΙΓ. Για την κατασκευή ή επισκευή των οικοδομών της περίπτωσης Β, αντί του τίτλου ιδιοκτησίας, οι ενδιαφερόμενοι υποχρεούνται να προσκομίσουν, προκειμένης της έκδοσης έγκρισης και άδειας δόμησης, στην αρμόδια Υπηρεσία τα ακόλουθα δικαιολογητικά έγγραφα:

Πιστοποιητικό από το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο περί μη διεκδικήσεως του ακινήτου από το Δημόσιο ή Ο.Τ.Α..

Συμβολαιογραφική πράξη συναινέσεως, που συντάσσεται κατά τις διατάξεις των άρθρων 8 του ν. 3800/1957 (Α' 42) ή 88 του α.ν. 2200/1940 (Α' 256) ή 62 του ν. 590/1977 (Α' 146), υπογράφεται από τον νόμιμο εκπρόσωπο του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου και συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα. Πράξη συναίνεσης κατά τις ανωτέρω διατάξεις συντάσσεται και για ακίνητα Ιερών Μονών.

Προκειμένου για υφιστάμενα κτίρια υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986, στην οποία δηλώνεται ο χρόνος ανέγερσής τους».

2. Από την έναρξη ισχύος του παρόντος η παρ. 2 του άρθρου 47 του ν. 590/1977 (Α' 146) καταργείται.

Άρθρο 54 **Παραρτήματα**

Αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του παρόντος νόμου τα Παραρτήματα Α και Β.

Άρθρο 55 **Έναρξη ισχύος**

Η ισχύς του παρόντος αρχίζει από την δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως εκτός εαν ορίζεται διαφορετικά από τις επί μέρους διατάξεις.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α
ΦΥΛΛΟ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ

- | | | | | |
|----|-------------------------------|---|----------------------------------|--|
| 1 | Οικοδομική άδεια | ☐ Ναι (α) | ☐ Όχι (β) | |
| 2 | Εντός σχεδίου ή οικισμού | ☐ Ναι (α) | ☐ Όχι (β) | ☐ Πρόχειρη κατασκευή* |
| 3 | Είδος χρήσης | ☐ Κύρια και μοναδική κατοικία, μεταποίηση πρωτογενούς τομέα (α)
☐ Άλλη κατοικία (β)
☐ Τουρισμός, βιομηχανία (γ)
☐ Υπηρεσίες (δ) | | |
| 4 | Συντελεστής αλλαγής χρήσης | ☐ Αλλαγή χρήσης από κύρια σε κύρια (παρ. 5 του άρθρου 19) (α) | | |
| 5 | Συντελεστής δόμησης | ☐ Τετραγωνικά μέτρα κύριων χώρων (1)
☐ Τετραγωνικά μέτρα κύριων χώρων με μειωτικό συντελεστή 50% (2)
☐ < 50% της επιτρεπόμενης δόμησης (α)
☐ Από 50 έως 100% της επιτρεπόμενης δόμησης (β)
☐ Από 100 έως 200% της επιτρεπόμενης δόμησης (γ)
☐ > 200% της επιτρεπόμενης δόμησης (δ) | | |
| 6 | Συντελεστής ύψους | ☐ Εκατοστά (1)
☐ < 20% του επιτρεπόμενου ύψους (α)
☐ > 20% του επιτρεπόμενου ύψους (β) | | |
| 7 | Συντελεστής κάλυψης | ☐ Τετραγωνικά μέτρα
☐ < 20% της επιτρεπόμενης κάλυψης (α)
☐ > 20% της επιτρεπόμενης κάλυψης (β) | | |
| 8 | Συντελεστής πλάγιας απόστασης | ☐ < 20% της υποχρεωτικής απόστασης Δ (α)
☐ > 20% της υποχρεωτικής απόστασης Δ (β) | | |
| 9 | Συντελεστής πρασιάς | ☐ < 20% της υποχρεωτικής πρασιάς (α)
☐ > 20% της υποχρεωτικής πρασιάς (β) | | |
| 10 | Κολυμβητική δεξαμενή (πισίνα) | ☐ Κυβικά μέτρα (1)
☐ Εμβαδού < 35 τ.μ. ή για ΑΜΕΑ ή με πυροσβεστικό κρουνό (α) | | |
| 11 | Κοινωνικοί συντελεστές | ☐ Άτομα με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω (α)
☐ Παλλινονστούνες (β)
☐ Χαριστική αιτία (γ)
☐ Πολύτεκνοι (δ) ☐ Τρίτεκνοι (ε)
☐ ΑΜΕΑ με ποσοστό μεγαλύτερο του 67%(ε) | | |
| 12 | Παλαιότητα | ☐ Προ του έτους 1975 (α)
☐ Μέχρι 31/1/1983 (β)
☐ Από 31/1/1983 μέχρι 31/12/2003 (γ) | | |
| 13 | Λοιπές πολ/κές παραβάσεις | ☐ Αριθμός παραβάσεων | | |

Το πρόστιμο υπολογίζεται με τον τύπο **Επιφάνεια Χ Τιμή ζώνης Χ 15% Χ Επιλεγμένοι Συντελεστές Τετραγωνιδίων**
 Όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια δεν επιλέγεται κάποιο από τα 5, 7, 8 και 9

* Επιλέγεται όταν πρόκειται για πρόχειρη κατασκευή

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΔΙΩΝ – ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΙΣ

1 Οικοδομική άδεια : Αφορά στη ύπαρξη ή μη οικοδομικής άδειας στο γήπεδο / οικόπεδο, όπου υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή				
Ναι	1α = 1,0	Θεωρείται ότι υπάρχει οικοδομική άδεια και όταν υφίσταται κτίριο προ του 1955, ή όταν υπάρχει απόφαση εξαίρεσης από την κατεδάφιση (γ' φάση)		
Όχι	1β = 2,0	Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, όταν από την αιτιολόγηση της τεχνικής έκθεσης του μηχανικού προκύπτει ότι: α) αντί για λυόμενο κτίσμα με βάση την οικοδομική άδεια διαπιστώθηκε η ύπαρξη κτίσματος με συμβατική κατασκευή, β) το οικόπεδο / γήπεδο δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στη σχετική οικοδομική άδεια γ) το υπό εξέταση γήπεδο / οικόπεδο είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης), με συνέπεια να μην ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια δ) το κτίριο το οποίο κατασκευάστηκε δεν σχετίζεται με το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια διότι έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με τα προβλεπόμενα από την οικοδομική άδεια		
2 Εντός σχεδίου ή οικισμού : Αφορά στη θέση της αυθαίρετης κατασκευής σε εντός σχεδίου / οικισμού περιοχή ή εκτός σχεδίου καθώς και αν πρόκειται για πρόχειρη κατασκευή της παρ. 75 του άρθρου 2 του ν. 4067/12.				
Ναι	2α = 1,0	Η αυθαίρετη κατασκευή είναι εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ανεξάρτητα αν έχει κυρωθεί ή όχι η σχετική πράξη εφαρμογής.		
Όχι	2β = 1,7	Η αυθαίρετη κατασκευή είναι εκτός σχεδίου ανεξάρτητα αν έχει κατασκευαστεί σε γήπεδο που βρίσκεται εντός ζώνης οικισμού.		
3 Είδος χρήσης : Αφορά στο είδος της υφιστάμενης χρήσης στις αυθαίρετες κατασκευές ή στη χρήση με βάση την οικοδομική άδεια.				
	3α = 0,4	Κύρια και μοναδική κατοικία βάση των προϋποθέσεων της παρ. 3 του άρθρου 19, καθώς και γεωργικές, κτηνοτροφικές, αλλιευτικές - ιχθυοκαλλιεργητικές παραγωγικές μονάδες (βιοτεχνίες-βιομηχανίες) συσκευασίας και μεταποίησης προϊόντων.		
	3β =	0,5 για Τ.Ζ. μικρότερη ή ίση των 1000 € και 0,6 για Τ.Ζ. μεγαλύτερη των 1000 €. Επιλέγεται για κατοικία η οποία δεν υπάγεται στο παραπάνω στοιχείο, καθώς και για κτίρια κατοικίας βάση της οικοδομικής άδειας, τα οποία λειτουργούν ως τουριστικές εγκαταστάσεις		
	3γ = 0,6	Τουριστικές εγκαταστάσεις βάση οικοδομικής άδειας και βιομηχανικές εγκαταστάσεις εξαιρουμένων των σχετικών με τη μεταποίηση πρωτογενούς τομέα (3α)		
	3δ = 0,6	Όλες οι χρήσεις που δεν περιλαμβάνονται στις προηγούμενες κατηγορίες		
4 Συντελεστής αλλαγή χρήσης : Αφορά στην αλλαγή χρήσης σε σχέση με τη χρήση του χώρου βάση οικοδομικής άδειας.				
	4α = 1,4			
5 Συντελεστής δόμησης : Η αυθαίρετη επιφάνεια που δεν καλύπτεται από οικοδομική άδεια με χώρους κύριας χρήσης συγκρίνεται με τον επιτρεπόμενο από τους όρους δόμησης σ.δ. που ισχύει για το ακίνητο (παρ. 2 του άρθρου 18). Δεν επιλέγεται όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο οικόπεδο / γήπεδο.				
	5 (1)	Επιφάνεια αυθαίρετου με κύρια χρήση		
	5 (2)	Επιφάνεια αυθαίρετου με κύρια χρήση σε υπόγεια στάθμη, ή πατάρι ή σοφίτα		
	5α = 1,0	5β = 1,3	5γ = 1,6	5δ = 1,9
6 Συντελεστής ύψους : Το αυθαίρετο ύψος που δεν καλύπτεται από οικοδομική άδεια συγκρίνεται με το επιτρεπόμενο από τους όρους δόμησης ύψος που ισχύει για το ακίνητο (παρ. 2 του άρθρου 26). Σε περίπτωση αυθαίρετου ύψους τμήματος κτιρίου ως βάση αναφοράς για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου λαμβάνεται η αντίστοιχη επιφάνεια του τμήματος του κτιρίου. Στις περιπτώσεις υπέρβασης ύψους κτιρίου το οποίο εκ κατασκευής έχει καταμετρηθεί σε ορόφους, οι ιδιοκτήτες κάθε ορόφου είναι υπόχρεοι και αναφέρουν το τμήμα που τους αναλογεί.				
	6 (1)	Αναγράφεται σε εκατοστά του μέτρου το αυθαίρετο ύψος που δεν καλύπτεται από οικοδομική άδεια.		
	6α = 1,2	6β = 1,4		

7 Συντελεστής κάλυψης : Η αυθαίρετη επιφάνεια που δεν καλύπτεται από οικοδομική άδεια συγκρίνεται με την επιτρεπόμενη από τους όρους δόμησης κάλυψη η οποία ισχύει για τη θέση όπου βρίσκεται το ακίνητο (παρ. 2 του άρθρου 26). Δεν επιλέγεται όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο οικόπεδο / γήπεδο.

$$7\alpha = 1,2$$

$$7\beta = 1,4$$

8 Συντελεστής πλάγιας απόστασης : Επιλέγεται ο συντελεστής που αντιστοιχεί στο ποσοστό της πλάγιας απόστασης που καλύπτεται από την αυθαίρετη κατασκευή. Δεν επιλέγεται όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο οικόπεδο / γήπεδο. (περίπτωση 1β)

$$8\alpha = 1,2$$

$$8\beta = 1,4$$

9 Συντελεστής πρασιάς : Επιλέγεται ο συντελεστής που αντιστοιχεί στο ποσοστό της διάστασης της πρασιάς που καλύπτεται από την αυθαίρετη κατασκευή. Δεν επιλέγεται όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο οικόπεδο / γήπεδο. (περίπτωση 1β)

$$9\alpha = 1,4$$

$$9\beta = 1,8$$

10 Κολυμβητική δεξαμενή (πισίνα) : Ο μειωτικός συντελεστής αφορά κολυμβητικές δεξαμενές (πισίνες) για Άτομα με Ειδικές Ανάγκες (ΑΜΕΑ), ή αν το νερό τους μπορεί να χρησιμοποιηθεί για πυροσβεστικούς σκοπούς, μέσω εγκατεστημένου πυροσβεστικού συστήματος, ή εάν έχει επιφάνεια μικρότερη των 35 τ.μ.

10 (1) Κυβικά κολυμβητικής δεξαμενής (πισίνας) – 50ευρώ/κυβικό μέτρο

$$10\alpha = 0,5$$

11 Κοινωνικοί συντελεστές : Πρέπει να εξασφαλίζονται οι προϋποθέσεις που αναφέρονται στις σχετικές διατάξεις

11α = 0,15 Αφορά άτομα με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω, καθώς και πρόσωπα, που επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με τις παραπάνω ιδιότητες

11β = 0,20 Αφορά την κύρια και μοναδική κατοικία παλλινოსτούντων ομογενών

11γ = 0,50 Αφορά την κύρια και μοναδική κατοικία η οποία έχει αποκτηθεί δυνάμει γονικής παροχής στην οποία έχουν προβεί παλλινოსτούντες ομογενείς

11δ = 0,20 Αφορά την κύρια και μοναδική κατοικία πολυτέκνων

11ε = 0,30 Αφορά την κύρια και μοναδική κατοικία τρίτεκνων με ατομικό εισόδημα έως 25.000 ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως 40.000 ευρώ

11στ = 0,20 Αφορά την κύρια και μοναδική κατοικία ΑΜΕΑ (με ποσοστό αναπηρίας > του 67%)

12 Παλαιότητα : Η ακριβής ημερομηνία της παράβασης βεβαιώνεται με υπεύθυνη δήλωση από τον ιδιοκτήτη, η οποία συνοδεύεται από δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες που την τεκμηριώνουν. Ειδικά για τις περιπτώσεις αυθαίρετης αλλαγής χρήσης δύναται να προσκομίζονται ιδιωτικά έγγραφα βεβαίας χρονολογίας κατά την έννοια του άρθρου 446 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

$$12\alpha = \text{Μόνο παράβολο } 500 \text{ ευρώ}$$

$$12\beta = 0,15$$

$$12\gamma = 0,8$$

13 Λοιπές παραβάσεις : Σημειώνεται ο αριθμός των παραβάσεων που προκύπτει από το πηλίκον του συνολικού προϋπολογισμού κατά το παράρτημα δια του ποσού των 15.000 ευρώ, στρογγυλοποιούμενο προς τα άνω.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β

α/α	Είδος Εργασίας	Μονάδα Μέτρησης	Τιμή Μοδάδος €	Ποσότητα	Σύνολο €
1	ΧΩΜΑΤΟΥΡΓΙΚΑ				
1,01	Γενικές εκσκαφές γαιώδεις	κ.μ.	3,22		
1,02	Γενικές εκσκαφές ημιβραχώδεις	κ.μ.	3,22		
1,03	Γενικές εκσκαφές βραχώδεις	κ.μ.	11,74		
1,04	Εκσκαφές θεμελίων γαιώδεις	κ.μ.	5,28		
1,05	Εκσκαφές θεμελίων ημιβραχώδεις	κ.μ.	5,28		
1,06	Εκσκαφές θεμελίων βραχώδεις	κ.μ.	5,28		
1,07	Επιχώσεις με προϊόντα εκσκαφής	κ.μ.	1,18		
1,08	Ειδικές επιχώσεις (σκύρα κ.λπ.)	κ.μ.	5,86		
2	ΚΑΘΑΙΡΕΣΕΙΣ	κ.μ.			
2,01	Καθαίρεση πλινθοδομής με συνήθη κονιάματα	κ.μ.	11,74		
2,02	Καθαίρεση πλινθοδομών με ισχυρό κονίαμα	κ.μ.	14,68		
2,03	Καθαίρεση άοπλου σκυροδέματος	κ.μ.	41,08		
2,04	Καθαίρεση οπλισμένου σκυροδέματος	κ.μ.	64,56		
2,05	Καθαίρεση επιχρισμάτων	τ.μ.	4,1		
2,06	Καθαίρεση τοίχων δια την διαμόρφωση θυρών	τεμ.	14,68		
2,07	Καθαίρεση ξύλινων ή σιδηρών θυρών και παραθύρων	τ.μ.	8,8		
2,08	Αποξήλωση σκελετού στέγης πάσης φύσεως	τ.μ.	1,5		
2,09	Αποξήλωση υλικών επικάλυψης στέγης (κεραμίδια, πάνελς κ.λ.π.)	τ.μ.	0,8		
2,1	Αποξήλωση κιγκλιωμάτων	τ.μ.	0,8		
3	ΣΚΥΡΟΔΕΜΑΤΑ				
3,01	Οπλισμένο σκυρόδεμα	κ.μ.	146,74		
3,02	Ελαφρά οπλισμένο σκυρόδεμα (με πλέγμα)	κ.μ.	105,64		
3,03	Ελαφρό Μπετόν	κ.μ.	70,44		
3,04	Άοπλο σκυρόδεμα δαπέδων	τ.μ.	5,86		
3,05	Εξισωτικές στρώσεις	τ.μ.	4,1		
3,06	Επιφάνειες εμφανούς σκυροδέματος	τ.μ.	5,86		
3,07	Σενάζ δρομικά	μ.	7,04		
3,08	Σενάζ μπατικά	μ.	11,74		
3,09	Μανδύας Χυτού σκυροδέματος	κ.μ.	234,78		
3,1	Μανδύας εκτοξευόμενου σκυροδέματος	τ.μ.	46,96		
3,11	Σιδηροδοκοί (ΙΡΕ, ΙΡΝ, ΗΕΒ, Κοίλοι κ.λ.π.) ως φέρων οργανισμός	κιλό	1,8		
4	ΤΟΙΧΟΠΟΙΗΣ				
4,01	Λιθοδομές με αργούς λίθους	τ.μ.	29,34		
4,02	Λιθοδομές με λαξευτούς λίθους	τ.μ.	46,96		
4,03	Πλινθοδομές δρομικές	τ.μ.	8,22		
4,04	Πλινθοδομές μπατικές	τ.μ.	15,26		
4,05	Τσιμεντολιθοδομές	τ.μ.	7,64		
4,06	Κισσηρολιθοδομές	τ.μ.	8,8		
4,09	Τοίχοι γυψοσανίδων απλοί	τ.μ.	23,48		
4,08	Τοίχοι γυψοσανίδων με 2 γύψους	τ.μ.	29,34		
4,09	Τσιμεντοσανίδες	τ.μ.	36		
4,1	Από ελαφρά δομικά στοιχεία τύπου YTONE, ALFA BLOCK κ.λ.π.	τ.μ.	12		
4,11	Διαχωριστικοί υαλότοιχοι	τ.μ.	40		
4,12	Διαχωριστικοί τοίχοι με υλικά Βιομηχανικής προέλευσης (MDF, μελαμίνες κ.λ.π.) σε μεταλλικό σκελετό	τ.μ.	35		

5	ΕΠΙΧΡΙΣΜΑΤΑ				
5,01	Ασβεστοτσιμεντοκονιάματα τριπτά	τ.μ.	5,86		
5,02	Τσιμεντοκονιάματα τριπτά με διωγκωμένο περλίτη στη 2η στρώση	τ.μ.	6,46		
5,03	Ασβεστοτσιμεντοκονιάματα με επικάλυψη σαγρέ	τ.μ.	7,04		
5,04	Αρτιφισιέλ τριπτά	τ.μ.	8,8		
5,05	Επιχρίσματα χωριάτικου τύπου	τ.μ.	7,64		
5,06	Επιχρίσματα τραβηκτά	μ.	29,34		
6	ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΤΟΙΧΩΝ				
6,01	Με πλακίδια πορσελάνης	τ.μ.	29,34		
6,02	Με ξύλο	τ.μ.	29,34		
6,03	Με διακοσμητικά τούβλα	τ.μ.	35,22		
6,04	Με λίθινες πλάκες (Καρύστου)	τ.μ.	41,08		
6,05	Με πλάκες μαρμάρου	τ.μ.	41,08		
6,06	Με αλουμίνιο	τ.μ.	117,38		
7	ΣΤΡΩΣΕΙΣ ΔΑΠΕΔΩΝ				
7,01	Με τσιμεντοκονία	τ.μ.	8,8		
7,02	Με τσιμεντόπλακες	τ.μ.	11,74		
7,03	Με γαρμπιλομωσαϊκό	τ.μ.	11,74		
7,04	Με μωσαϊκό λευκού τσιμέντου	τ.μ.	17,6		
7,05	Με λίθινες πλάκες (Καρύστου κ.λ.π.)	τ.μ.	29,34		
7,06	Με πλάκες μαρμάρου	τ.μ.	35,22		
7,07	Με πλακίδια κεραμικά ή πορσελάνης	τ.μ.	35,22		
7,08	Με πλαστικά πλακίδια ή τάπητα	τ.μ.	11,74		
7,09	Με λωρίδες σουηδικής ξυλείας	τ.μ.	35,22		
7,1	Με λωρίδες αφρικανικής ξυλείας	τ.μ.	46,96		
7,11	Με λωρίδες δρυός	τ.μ.	58,7		
7,12	Με μοκέτα	τ.μ.	17,6		
7,13	Ασφαλτικές στρώσεις	τ.μ.	14		
8	ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ				
8,01	Πόρτες πρεσσαριστές κοινές	τ.μ.	58,7		
8,02	Πόρτες πρεσσαριστές οκουμέ	τ.μ.	70,44		
8,03	Πόρτες πρεσσαριστές με καπλ. & κάσες από συμπαγή δρυ ή καρυδιά	τ.μ.	146,74		
8,04	Πόρτες ραμποτέ ή ταμπλαδωτές από σουηδική ξυλεία	τ.μ.	102,72		
8,05	Πόρτες ραμποτέ ή ταμπλαδωτές από δρυ, καρυδιά κ.λ.π.	τ.μ.	234,78		
8,06	Υαλοστάσια από σουηδική ξυλεία	τ.μ.	88,04		
8,07	Υαλοστάσια από όρεγκον πάλιν	τ.μ.	117,38		
8,08	Σκούρα από σουηδική ξυλεία	τ.μ.	88,04		
8,09	Σκούρα από όρεγκον πάλιν	τ.μ.	117,38		
8,1	Ρολλά από όρεγκον πάλιν	τ.μ.	88,04		
8,11	Ρολλά πλαστικά	τ.μ.	35,22		
8,12	Σιδερένιες πόρτες	τ.μ.	58,7		
8,13	Σιδερένια παράθυρα	τ.μ.	46,96		
8,14	Σιδερένιες βιτρίνες	τ.μ.	46,96		
8,15	Συρόμενα ή σταθερά υαλοστάσια αλουμινίου	τ.μ.	76,3		
8,16	Συρόμενα ή σταθερά σκούρα με πλαστικά φύλλα	τ.μ.	41,08		
8,17	Ανοιγόμενα (περιστρεφόμενα) κουφώματα αλουμινίου	τ.μ.	105,64		
8,18	Βιτρίνες αλουμινίου	τ.μ.	70,44		
8,19	Μονόφυλλη πυράντοχη πόρτα T30 ως T90 πλήρως εξοπλισμένη	τεμ.	704,32		
8,2	Δίφυλλη πυράντοχη πόρτα T30 ως T90 πλήρως εξοπλισμένη	τεμ.	1173,88		
8,21	Γκαραζόπορτες ανακλινόμενες ή τυλιγόμενες	τ.μ.	120		
9	ΝΤΟΥΛΑΠΙΑ				
9,01	Ντουλάπες κοινές (υπονοματίων)	τ.μ. όψης	117,38		

9,02	Ντουλάπια κουζίνας κοινά	μ.	88,04		
9,03	Ντουλάπια κουζίνας με φορμάικα ή καπλαμά	μ.	117,38		
9,04	Ντουλάπια κουζίνας από συμπαγή ξυλεία	μ.	293,48		
10	ΜΟΝΩΣΕΙΣ - ΣΤΕΓΑΝΩΣΕΙΣ				
10,01	Θερμομόνωση - υγραμόνωση δώματος	τ.μ.	29,34		
10,02	Θερμομόνωση - υγραμόνωση βεραντών	τ.μ.	14,68		
10,03	Θερμομόνωση - κατακόρυφων επιφανειών	τ.μ.	5,86		
10,04	Υγραμόνωση τοιχείων υπογείων	τ.μ.	4,1		
10,05	Υγραμόνωση δαπέδων επί εδάφους	τ.μ.	5,86		
11	ΜΑΡΜΑΡΙΚΑ				
11,01	Κατώφλια, επίστρωση στηθαίων, ποδιές παραθύρων μπαλκονιών	μ.	8,8		
11,02	Μαρμαροεπένδυση βαθμίδος	μ.	29,34		
12	ΚΛΙΜΑΚΕΣ				
12,01	Σιδερένια βαθμίδα	μ.	23,48		
12,02	Ξύλινη βαθμίδα	μ.	58,7		
13	ΥΑΛΟΠΙΝΑΚΕΣ				
13,01	Απλοί	τ.μ.	6,46		
13,02	Διπλοί θερμομονωτικοί	τ.μ.	38,16		
14	ΨΕΥΔΟΡΟΦΕΣ				
14,01	Επίχρυσμα σε μεταλλικό πλέγμα	τ.μ.	15,26		
14,02	Από γυψοσανίδες	τ.μ.	17,6		
14,03	Από πλάκες ορυκτών ινών σε μεταλλικό σκελετό	τ.μ.	17,6		
14,04	Από ξύλο	τ.μ.	23,48		
15	ΕΠΙΚΑΛΥΨΕΙΣ				
15,01	Επικεράμωση πλάκας σκυροδέματος	τ.μ.	23,48		
15,02	Ξύλινη στέγη με κεραμίδια εδραζόμενη σε πλάκα σκυροδέματος	τ.μ.	41,08		
15,03	Ξύλινη στέγη αυτοφερόμενη με κεραμίδια	τ.μ.	70,44		
15,04	Σιδερένια στέγη με αυλακωτή λαμαρίνα	τ.μ.	23,48		
15,05	Σιδερένια στέγη με φύλλα αμιαντοτσιμέντου	τ.μ.	23,48		
15,06	Επικάλυψη με σχιστόπλακες	τ.μ.	32		
15,07	Επικάλυψη με πολυκαρβονικά φύλλα	τ.μ.	16		
16	ΣΤΗΘΑΙΑ				
16,01	Από οπλισμένο σκυρόδεμα	μ.	23,48		
16,02	Από δρομική πλινθοδομή	μ.	8,8		
16,03	Από κιγκλίδωμα σιδερένιο	μ.	23,48		
16,04	Από κιγκλίδωμα αλουμινίου	μ.	35,22		
16,05	Από κιγκλίδωμα ξύλινο	μ.	46,96		
16,06	Από υαλοπίνακες ασφαλείας (SECURIT)	μ.	61,5		
17	ΧΡΩΜΑΤΙΣΜΟΙ				
17,01	Υδροχρωματισμοί απλοί	τ.μ.	1,18		
17,02	Υδροχρωματισμοί με τσίγκο και κόλλα	τ.μ.	1,46		
17,03	Πλαστικά επί τοίχου	τ.μ.	3,52		
17,04	Πλαστικά σπατουλαριστά	τ.μ.	5,86		
17,05	Τσιμεντοχρώματα	τ.μ.	5,86		
17,06	Ακρυλικά και ρελιέφ	τ.μ.	7,04		
17,07	Ριπολίνες κοινές	τ.μ.	7,04		
17,08	Ριπολίνες σατινέ	τ.μ.	8,8		
17,09	Ντουκοχρώματα	τ.μ.	8,8		
17,1	Λούστρα	τ.μ.	23,48		
18	ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ				

18,01	Μεταλλικά πλέγματα για επιχρίσματα πυροπροστασίας	τ.μ.	8,8		
18,02	Ικριώματα	τ.μ.	2,06		
18,03	Τζάκι με καπνοδόχο	αποκοπή	880,42		
18,04	Κλειδαριές και πόμολα	κάτοψης	0,88		
19	ΠΕΡΓΟΛΕΣ				
19,01	Από μεταλλικό σκελετό	τ.μ.	20		
19,02	Από σκελετό αλουμινίου	τ.μ.	25		
19,03	Από ξυλεία προλουστραρισμένη	κ.μ.	900		
19,04	Από ξυλεία (χωρίς λούστρο)	κ.μ.	550		
20	ΠΕΡΙΦΡΑΞΕΙΣ				
20,01	Πάσσαλοι σιδερένοι	μ.	1,5		
20,02	Πάσσαλοι ξύλινοι	μ.	2,2		
20,03	Συρματόπλεγμα (κοιτετσόσυρμα)	τ.μ.	5		
20,04	Συρματόπλεγμα τετραγ. οπής	τ.μ.	7,5		
21	ΕΙΔΗ ΥΓΙΕΙΝΗΣ				
21,01	Πλήρες σετ λουτρού	αποκοπή	469,56		
21,02	Σετ WC	αποκοπή	176,08		
21,03	Νεροχύτης - μπαταρία κουζίνας	αποκοπή	176,08		
22	ΥΔΡΑΥΛΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ				
22,01	Υδρευση - αποχέτευση πλήρους λουτρού ή εργαστηρίου	αποκοπή	645,64		
22,02	Υδρευση - αποχέτευση WC νεροχύτη κουζίνας ή εργαστηρίου	αποκοπή	352,16		
22,03	Υδρευση - αποχέτευση κουζίνας ή εργαστηρίου	αποκοπή	352,16		
23	ΘΕΡΜΑΝΣΗ - ΨΥΞΗ				
23,01	Κεντρική θέρμανση	KCAL	0,14		
23,02	Κλιματισμός	BTU	0,14		
24	ΦΥΣΙΚΟ ΑΕΡΙΟ				
24,01	Εγκατάσταση μιας κατοικίας	αποκοπή	293,48		
25	ΗΛΕΚΤΡΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ				
25,01	Κατοικίας	κάτοψης	11,74		
25,02	Καταστήματος	κάτοψης	5,86		
25,03	Γραφείου	κάτοψης	5,86		
26	ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΕΣ				
26,01	Ανελκυστήρας μέχρι 4ρων στάσεων	τεμ.	5869,4		
26,02	Προσαύξηση ανά στάση πέρα των 4ρων	στάση	586,94		
27	ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ				
27,01	Ηλιακός συλλέκτης	τεμ.	880,42		
28	ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ				
28,01	Περιβάλλον χώρος	αποκοπή			
Π.1	Υδρευση Πισίνας	αποκοπή			
Π.2	Αποχέτευση Πισίνας	αποκοπή			
Π.3	Ηλεκτρολογικά Πισίνας	αποκοπή			
ΣΥΝΟΛΟ €					

Αθήνα, 18.7.2013

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ,
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ
ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Στ. Καλαφάτης

Ι. Στουρνάρας

ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Ι. Μιχελάκης

Αριθμ. 178/20/2013

ΕΚΘΕΣΗ

Γενικού Λογιστηρίου του Κράτους
(άρθρο 75 παρ. 1 του Συντάγματος)

στο σχέδιο νόμου του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης – Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις»

Α. Με το υπόψη σχέδιο νόμου, ρυθμίζονται θέματα σχετικά με την αυθαίρετη δόμηση, το περιβαλλοντικό ισοζύγιο και λοιπά θέματα αρμοδιότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Ειδικότερα:

Ι. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄

Τροποποιούνται – συμπληρώνονται οι διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας, για την αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης και εισάγονται οι ακόλουθες νέες ρυθμίσεις:

1.α. Προσδιορίζονται εκ νέου και θεσπίζονται νέες κατηγορίες – περιπτώσεις, ακινήτων με αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις, για τα οποία απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος.

- Εισάγονται, επίσης, νέες περιπτώσεις εξαιρέσεων αυθαίρετων κατασκευών από τις προαναφερόμενες απαγορεύσεις.

β. Επανακαθορίζονται οι υποχρεώσεις των ενδιαφερομένων, κατά τη σύνταξη δικαιοπραξιών εν ζωή για τη μεταβίβαση ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτων και προβλέπεται μεταξύ άλλων ότι, η βεβαίωση του μηχανικού συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα, εκτός των οριζόμενων περιπτώσεων.

- Προβλέπεται η υποβολή ηλεκτρονικά τοπογραφικών διαγραμμάτων, μετά την ενεργοποίηση του πληροφοριακού συστήματος, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα.

γ. Επαναλαμβάνονται ισχύουσες διατάξεις, σύμφωνα με τις οποίες επιτρέπεται, κατ' εξαίρεση, η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτων με αυθαίρετες κατασκευές / χρήσεις, εφόσον οι ενδιαφερόμενοι προβούν στην ολοσχερή εξόφληση του προβλεπόμενου ενιαίου ειδικού προστίμου.

- Περαιτέρω, η εν λόγω δυνατότητα επεκτείνεται, χωρίς χρονικούς περιορισμούς, για όλους τους ενδιαφερόμενους που έχουν εξοφλήσει ποσοστό 30% του συνολικού ποσού του ειδικού ενιαίου προστίμου. (Με το ν. 4014/2011, η δυνατότητα αυτή δόθηκε μόνο σε όσους έχουν εξοφλήσει το 30% του προστίμου έως την 31.5.2013).

δ. Καθορίζεται ο τρόπος σύνταξης του τοπογραφικού διαγράμματος και προσδιορίζεται το ποσοστό της απόκλισης που θεωρείται αποδεκτή ($\pm 5\%$ και ± 10 , κατά περίπτωση), για τις μετρήσεις των εντός ή εκτός σχεδίου οικοπέδων / γηπέδων. (άρθρα 1 – 4)

2.α. Παρέχεται η δυνατότητα στους συνιδιοκτήτες γηπέδων, στα οποία έχει γίνει σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών (ν.δ. 1024/1971), να ζητήσουν την υπαγωγή των αυθαίρετων κτισμάτων, που καθένας έχει ανεγείρει, στις

νέες ρυθμίσεις περί τακτοποίησης αυθαίρετων, σύμφωνα με την οριζόμενη διαδικασία.

β. Παρέχεται επίσης, η εξουσιοδότηση για τον καθορισμό, με π.δ/γμα, των γενικότερων όρων και των προϋποθέσεων, καθώς και των περιπτώσεων ειδικών περιοχών όπου δεν εφαρμόζονται οι προαναφερόμενες ρυθμίσεις, των όρων δόμησης των συγκεκριμένων ακινήτων, της μείωσης του συντελεστή δόμησης, κ.λπ.. (άρθρο 5)

3. Στις ρητά οριζόμενες περιπτώσεις που οι εμπλεκόμενοι μηχανικοί παραβιάζουν τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τον υπό ψήφιση νόμο, πέραν των ήδη προβλεπόμενων ποινών, επιβάλλεται με την οριστική παύση της άδειας ασκήσεως επαγγέλματος και η διαγραφή από οποιοδήποτε Μητρώο επαγγέλματος Μηχανικού. (άρθρο 6)

4.α. Ορίζεται ρητά, ότι στις διατάξεις του υπό ψήφιση νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις που έχουν περατωθεί πριν την 28.7.2011 (ημερομηνία κατάθεσης στη Βουλή του ν. 4014/2011).

- Προς το σκοπό απόδειξης του χρόνου κατασκευής των αυθαίρετων κατασκευών / χρήσεων, εισάγονται, εντός της οριζόμενης προθεσμίας, με μέριμνα του ΥΠΕΚΑ, στο σχετικό πληροφοριακό σύστημα, για όλη την επικράτεια αεροφωτογραφίες της 28.7.2011.

β. Σε περίπτωση μη απόδειξης του χρόνου αυθαίρετων αλλαγών χρήσης, σύμφωνα με την οριζόμενη διαδικασία (έγγραφα φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής), τεκμαίρεται ως χρόνος κατασκευής η 1.1.2004.

γ. Με κ.υ.α. μπορεί να εισάγονται στο πληροφοριακό σύστημα εγγεγραμμένα ψηφιακά υπόβαθρα δημοσίων υπηρεσιών σχετικά με προστατευόμενες περιοχές, αρχαιολογικούς χώρους, δασικές εκτάσεις και με καθορισμό ζωνών αιγιαλού και παραλίας. (άρθρο 7)

5.α. Εισάγονται νέες ειδικές ρυθμίσεις, ανάλογα με την κατηγορία αυθαίρετης κατασκευής, οι οποίες αναφέρονται στην αναστολή της είσπραξης και της επιβολής κάθε κύρωσης ή και της οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση μετά την καταβολή του ενιαίου προστίμου ή του σχετικού παραβόλου.

- Ειδικότερα, καθιερώνονται πέντε ειδικές κατηγορίες ακινήτων / αλλαγών χρήσεων, η τακτοποίηση των οποίων, γίνεται ως ακολούθως:

- Κατηγορία 1 (κατασκευές πριν το 1975): εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης και η υποχρέωση τακτοποίησης εξαντλείται στην καταβολή παραβόλου ύψους 500 ευρώ, χωρίς την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου.

- Κατηγορία 2 (κατασκευές πριν το 1983): εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης, μετά την καταβολή παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου.

- Κατηγορία 3 (μικρές παραβάσεις): εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης και η υποχρέωση τακτοποίησης εξαντλείται στην καταβολή παραβόλου ύψους 500 ευρώ, χωρίς την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου.

- Κατηγορία 4 (οι οριζόμενες παραβάσεις): αναστέλλεται για 30 χρόνια η επιβολή κυρώσεων, μετά την καταβολή παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου και παρέχεται επιπλέον η δυνατότητα οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση.

- Κατηγορία 5 (παραβάσεις που δεν υπάγονται στις προηγούμενες κατηγορίες): αναστέλλεται για 30 χρόνια η επιβολή κυρώσεων, μετά την καταβολή παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου και παρέχεται επιπλέον η δυ-

νατότητα οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση.

(Σήμερα, δεν υφίσταται η κατά τα ανωτέρω κατηγοριοποίηση, η τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών / χρήσεων συντελείται, κατά κανόνα, με την καταβολή του σχετικού παραβόλου υπέρ του Δημοσίου και του ενιαίου ειδικού προστίμου υπέρ του Πράσινου Ταμείου, η δε αναστολή επιβολής κυρώσεων ισχύει για 30 χρόνια γενικώς).

β. Πέραν των ανωτέρω, ειδικά, για την Κατηγορία 5 αυθαίρεσών δόμησης, παρέχεται η δυνατότητα ανταλλαγής ή εξαγοράς, μέσω της ηλεκτρονικής διαδικασίας της Τράπεζας Γης, συντελεστή δόμησης, ίσου με την υπέρβαση δόμησης που έχει πραγματοποιηθεί σύμφωνα με την κατηγορία αυτή, εντός της οριζόμενης αποκλειστικής προθεσμίας. (άρθρα 8 και 9)

6.α. Ρυθμίζονται εκ νέου θέματα, σχετικά με την διεκπεραίωση της συνολικής διαδικασίας υπαγωγής αυθαίρεσών στις διατάξεις του υπό ψήφιση νόμου, η οποία γίνεται ηλεκτρονικά από το πληροφοριακό σύστημα του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (ΤΕΕ) ή άλλης δημόσιας αρχής εποπτευόμενης από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΥΠΕΚΑ).

- Προς τούτο, προβλέπεται: αα) η περαιτέρω ανάπτυξη των ήδη υφιστάμενων πληροφοριακών συστημάτων, με κάλυψη των λειτουργικών εξόδων από το Πράσινο Ταμείο, ββ) η δυνατότητα χρηματοδότησης των προαναφερόμενων φορέων βάσει του ν.3614/2007, γγ) η εναρμόνιση των πληροφοριακών συστημάτων των ανωτέρω φορέων προς την ισχύουσα νομοθεσία, για τη διασφάλιση της προσβασιμότητας ατόμων με αναπηρία.

β. Ορίζεται ότι, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο της δηλούμενης κατασκευής υπολογίζεται με ηλεκτρονική διαδικασία, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα.

- Παράλληλα στις υποδομές του ΥΠΕΚΑ δημιουργείται πληροφοριακό σύστημα για την αποθήκευση αντιγράφων των στοιχείων των δηλώσεων αυθαίρετων.

γ. Με κ.υ.α., καθορίζεται ανά υπαγωγή στις διατάξεις του υπό ψήφιση νόμου, ποσοστό ανταπόδοσης για τη λειτουργία και τη διαχείριση πληροφοριακού συστήματος, επί του παραβόλου που καταβάλλεται στην αρμόδια αρχή για τη διαχείριση και λειτουργία του πληροφοριακού συστήματος και καταβάλλεται πλέον του υπολογιζόμενου παραβόλου και ειδικού προστίμου.

- Το ανωτέρω ποσοστό, σε κάθε περίπτωση, δεν μπορεί να υπερβαίνει το 3% του συνολικού ποσού του παραβόλου. (άρθρο 10)

7. Επανακαθορίζονται: i) τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για την υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγών χρήσεων στις διατάξεις του υπό ψήφιση νόμου. Ειδικότερα, μεταξύ άλλων, προσδιορίζεται εκ νέου το παράβολο υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου που αποτελεί έσοδο του κρατικού προϋπολογισμού ανά κατηγορία αυθαίρετης κατασκευής κάθετος χρήσης, ii) η σχετική διαδικασία που εφαρμόζεται από την Επιτροπή Ελέγχου Αυθαίρετων για την προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος, η οποία συστήνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης. (άρθρα 11 και 12)

8.α. Προσδιορίζονται, εκ νέου, οι όροι και οι προϋποθέσεις για την υπαγωγή, στις διατάξεις του υπό ψήφιση νόμου, αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων που βρίσκονται σε παραδοσιακούς οικισμούς και σε διατηρητέα κτήρια.

- Η πιστοποίηση για την ορθή εκτέλεση των εργασιών

προσαρμογής του αυθαίρετου κτίσματος, που μπορεί να επιβάλλονται από την επιτροπή ελέγχου αυθαίρετων, γίνεται και από τους Ελεγκτές Δόμησης. Με υπουργική απόφαση, καθορίζονται οι λεπτομέρειες για τη διαδικασία ελέγχου, την αμοιβή των Ελεγκτών Δόμησης και την έκδοση του σχετικού πορίσματος αυτών.

β. Ρυθμίζονται θέματα σχετικά με την τακτοποίηση, σύμφωνα με τις διατάξεις του υπό ψήφιση νόμου, αυθαίρετων κτισμάτων σε εξαγορασμένα ακίνητα από τις οικείες Επιτροπές Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών των Περιφερειών της χώρας, καθώς και σε ακίνητα που ανήκουν ή θα περιέλθουν στην κυριότητα του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ). (άρθρα 13 – 15)

9. Θεσπίζονται ειδικές ρυθμίσεις για την αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης σε ακίνητα Δημοσίου Ενδιαφέροντος (ακίνητα του Δημοσίου, Ν.Π.Δ.Δ., Ο.Τ.Α. κ.λπ.). Ειδικότερα:

α. Εντάσσονται στις εν λόγω ρυθμίσεις, κατά παρέκκλιση των ειδικότερων ρυθμίσεων του άρθρου 2 του υπό ψήφιση νόμου, νέες κατηγορίες ακινήτων, όπως κτίσματα που χρησιμοποιούνται ως θρησκευτικοί / λατρευτικοί χώροι, ακίνητα ΔΕΚΟ, στις οποίες το Δημόσιο είναι κύριος του συνόλου ή του 51% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, καθώς και ακίνητα δημοσίου ενδιαφέροντος, (χιονοδρομικά καταφύγια, αστεροσκοπεία, λιμενικές εγκαταστάσεις κ.λπ.).

β. Για την τακτοποίηση των ανωτέρω αυθαίρεσών, δεν απαιτείται εφεξής η καταβολή παραβόλου ούτε ενιαίου ειδικού προστίμου, πριν των οριζόμενων εξαιρέσεων. (Σήμερα, για την τακτοποίηση των αυθαίρεσών στις υφιστάμενες κατηγορίες ακινήτων δημοσίου ενδιαφέροντος, απαιτείται μόνο η καταβολή παραβόλου). (άρθρο 16)

10. Εισάγονται νέες ειδικές ρυθμίσεις, με τις οποίες προβλέπεται η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου, για ειδικές ομάδες πληθυσμού (ΑΜΕΑ, πολύτεκνους, παλιννοστούντες ομογενείς, μακροχρόνια άνεργους, κ.λπ.). Ήτοι, για την τακτοποίηση αυθαίρεσών ακινήτων - κύριας κατοικίας καταβάλλεται ποσοστό επί του ενιαίου ειδικού προστίμου: αα) 50%, για τέκνα παλιννοστούντων ομογενών, ββ) 70%, για τους μακροχρόνια άνεργους, γγ) 20%, για τους πολύτεκνους και συγκεκριμένες κατηγορίες ΑΜΕΑ, και δδ) 30%, για τους τρίτεκνους, κ.λπ., σύμφωνα και με τις λοιπές οριζόμενες προϋποθέσεις (εισοδηματικά κριτήρια). (άρθρο 17)

11. Επανακαθορίζεται ο τρόπος υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου αυθαίρετης κατασκευής ή χρήσης, με βάση την τιμή ζώνης που ίσχυε πριν την 28.7.2011 (ημερομηνία κατάθεσης του ν. 4014/2011) και με συντελεστή 15%, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα. Μεταξύ άλλων, προβλέπονται τα εξής:

α. Στον κατά τα ανωτέρω υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου υπάγονται επίσης οι ημιυπαίθριοι χώροι, στεγαστρα, κιόσκια, καθώς και συγκεκριμένες αυθαίρετες αλλαγές χρήσης.

β. Εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής 50%, για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου για όλους τους χώρους σε υπόγειες στάθμες, εσωτερικούς εξώστες και σοφίτες.

γ. Περιλαμβάνονται ειδικές ρυθμίσεις για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου, σε περιπτώσεις υπέρβασης ύψους, αλλαγής χρήσης, συγκυριότητας ακινήτου, κ.λπ.. (άρθρα 18 και 19)

12.α. Ρυθμίζονται εκ νέου θέματα σχετικά με τη δυνατότητα και τον τρόπο συμψηφισμού καταβληθέντων ποσών από πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης και από ειδικά πρόστιμα διατήρησης, με το ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου.

β. Παρέχεται η εξουσιοδότηση για τη δυνατότητα, με κ.υ.α., συμψηφισμού, έως το 50 % του προβλεπόμενου ενιαίου ειδικού προστίμου, με ποσά που καταβάλλονται, από την έναρξη ισχύος των προτεινόμενων ρυθμίσεων, για αμοιβές υπηρεσιών, εργασίες και υλικά για την ενεργειακή απόδοση κτηρίων και την στατική επάρκεια αυτών, για κατασκευές πριν το 2003. (άρθρο 20)

13.α. Καθορίζονται οι εκπτώσεις που παρέχονται επί του συνολικού ποσού του ενιαίου ειδικού προστίμου, σε περίπτωση εφάπαξ καταβολής αυτού, ή όταν καταβάλλεται εντός των οριζόμενων προθεσμιών.

β. Παρέχεται η δυνατότητα καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου, σε μηνιαίες δόσεις, εφόσον η υπαγωγή στις διατάξεις του υπό ψήφιση νόμου γίνει εντός των οριζόμενων προθεσμιών. [Σήμερα, προβλέπονται σαράντα οκτώ (48) δόσεις].

γ. Με κ.υ.α., καθορίζεται η διαδικασία κατάθεσης και απόδοσης του ενιαίου ειδικού προστίμου. (άρθρο 21)

14.α. Ρυθμίζονται θέματα σχετικά με τον καθορισμό τιμής ζώνης ακινήτων για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου ή της αξίας των παραβάσεων, στις περιπτώσεις που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών.

β. Με κ.υ.α., μπορεί να εφαρμόζονται σε ειδική καταχώρηση στο πληροφοριακό σύστημα οι τιμές ζώνης για όλη την επικράτεια για το σύνολο των υπαγωγών.

(άρθρο 22)

15.α. Περιλαμβάνονται ρυθμίσεις για: i) την τακτοποίηση συγκεκριμένων κατηγοριών αυθαίρετης δόμησης με ειδικό τρόπο, όπως καταβολή εφάπαξ ποσού, χωρίς την υποχρέωση καταβολής παραβόλου, ή μόνο με την καταβολή παραβόλου και όχι ενιαίου ειδικού προστίμου ή ποσοστού επί του προστίμου κ.λπ., ii) την υπαγωγή στις διατάξεις του νόμου, αυθαίρετων κατασκευών σε δημόσιους χώρους για χρήση τραπεζοκαθισμάτων, σε ιχθυοκαλλιέργειες, στις οριζόμενες παραμεθόριες περιοχές, αυθαίρετες κατασκευές αποκλειστικά πρώτης κατοικίας σε ακίνητα αρμοδιότητας της Κτηματικής Υπηρεσίας του Δημοσίου κ.λπ., για ακίνητα που είχαν κατεδαφιστεί πριν την 28.7.2011.

β. Προβλέπεται η καταβολή ειδικού παραβόλου διατήρησης άδειας λειτουργίας ίσο με το πενταπλάσιο του προβλεπόμενου παραβόλου σε περίπτωση κτισμάτων τα οποία για οποιοδήποτε λόγο κρίνονται ως αυθαίρετα, υπό τις οριζόμενες προϋποθέσεις.

γ. Στις ρυθμίσεις του υπό ψήφιση νόμου υπάγονται και αυθαίρετες κατασκευές κοινωφελών κτιρίων και συνολικών εγκαταστάσεων, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 2 αυτού, υπό τις οριζόμενες προϋποθέσεις.

(άρθρο 23)

16.α. Προβλέπεται η αναστολή επιβολής προστίμων και κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων και είσπραξης προστίμων ανέγερσης και διατήρησης αυθαίρετων, καθώς και η είσπραξη ήδη βεβαιωθέντων προστίμων από τις Δ.Ο.Υ. και το Ι.Κ.Α. – Ε.Τ.Α.Μ., μετά την παρέλευση της προθεσμίας εξόφλησης προστίμων.

β. Επιτρέπεται η σύνδεση ακινήτων, με δίκτυα κοινής ωφελείας, μετά την καταβολή τουλάχιστον της πρώτης

δόσης του ενιαίου ειδικού προστίμου, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα.

γ. Επαναλαμβάνονται ρυθμίσεις σύμφωνα με τις οποίες προβλέπεται ότι, για: i) τις αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης προ της 28.7.2011, που εξαιρούνται από την επιβολή κυρώσεων, δεν οφείλονται αναδρομικά ασφαλιστικές εισφορές (ΙΚΑ κ.λπ.) και οποιοσδήποτε φόρος, τέλη και πρόστιμα, ii) τη χρήση κατοικίας και τον υπολογισμό της αξίας για την επιβολή φόρου για όλους τους χώρους εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής 50%.

δ. Προβλέπονται οι απαιτούμενες ενέργειες των εμπλεκόμενων υπηρεσιών για την εφαρμογή και εκτέλεση του υπό ψήφιση νόμου.

ε. Ορίζεται ότι, ανείσπρακτα βεβαιωθέντα ποσά προστίμων ανέγερσης και διατήρησης διαγράφονται με την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου.

στ. Ρυθμίζονται θέματα σχετικά με τις δικογραφίες, που αφορούν αδικήματα για παραβάσεις διατάξεων περί αυθαίρετων κατασκευών.

ζ. Απαιτείται αντί της οικοδομικής άδειας η βεβαίωση περαίωσης ή βεβαίωση εξόφλησης ποσοστού 30% του συνολικού προστίμου από το πληροφοριακό σύστημα, για την εκτέλεση εργασιών επί αυθαίρετων κατασκευών.

η. Ο έλεγχος του υπολογισμού του προστίμου μετά από καταγγελία ή προσφυγή μπορεί να διενεργείται από Ελεγκτές Δόμησης. Με κ.υ.α., καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια, καθώς και η διαδικασία αμοιβής των Ελεγκτών Δόμησης.

θ. Επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης στις οριζόμενες περιπτώσεις και υπό τις προβλεπόμενες προϋποθέσεις.

(άρθρα 24 – 25)

17.α. Καθορίζεται ο τρόπος υπολογισμού των προστίμων, που επιβάλλονται για αυθαίρετα κτίσματα, καθώς και για τις περιπτώσεις που δεν έχει υποβληθεί δήλωση ή δεν έχει περατωθεί εμπρόθεσμα η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου.

β. Προβλέπεται αποκλειστική προθεσμία για την αποστολή των προστίμων που επιβάλλονται σε περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών από τους υπαλλήλους της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης στην αρμόδια Φορολογική Υπηρεσία.

γ. Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο αποδίδεται στο Πράσινο Ταμείο και με κ.υ.α., καθορίζεται το ποσοστό που αποδίδεται σε Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο.

δ. Ορίζεται ότι, σε κάθε περίπτωση, τα ελάχιστα πρόστιμα ανέγερσης ή διατήρησης δεν μπορεί να είναι μικρότερα του ποσού των πεντακοσίων (500) ευρώ.

ε. Προβλέπεται επίσης, η διεκπεραίωση των διαδικασιών του υπό ψήφιση νόμου σε εξαιρετικές περιπτώσεις, με την υποβολή των απαιτούμενων δικαιολογητικών σε έντυπη μορφή, καθώς και η καταχώρηση των δηλώσεων σε ειδικό ηλεκτρονικό βιβλίο της οικείας Υπηρεσίας Δόμησης. (άρθρα 26 – 27)

18. Ορίζεται η 31/12/2014, ως καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής ακινήτων με αυθαίρετες κατασκευές / αλλαγής χρήσεις, στις διατάξεις του υπό ψήφιση νόμου.

(άρθρο 28)

19. Παρέχεται η δυνατότητα τροποποίησης, με κ.υ.α., της διαδικασίας είσπραξης προστίμων και της δυνατότητας κατάθεσής τους σε συμβεβλημένες τράπεζες.

(άρθρο 29)

20. Περιλαμβάνονται μεταβατικής ισχύος διατάξεις, για την εφαρμογή των προτεινόμενων ρυθμίσεων. Μεταξύ άλλων ορίζεται ότι:

α. Υποθέσεις αυθαίρετης δόμησης που διεκπεραιώθηκαν με την ήδη ισχύουσα νομοθεσία θεωρούνται αποδεκτές και δεν επανεξετάζονται.

β. Εκκρεμείς υποθέσεις διεκπεραιώνονται σύμφωνα με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις.

γ. Παρέχεται η εξουσιοδότηση, για τον καθορισμό, με υπουργική απόφαση, των θεμάτων που αφορούν στην ολοκλήρωση υπαγωγής εκκρεμών υποθέσεων στις νέες διατάξεις και τη διαδικασία διορθώσεων ή επιστροφής προστίμων όπου απαιτείται. (άρθρο 30)

II. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

Ρυθμίζονται θέματα Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου και Τράπεζας Γης. Ειδικότερα:

1. Επαναλαμβάνονται ρυθμίσεις σχετικά με την ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού σε δήμους, όταν δηλώνονται αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις, κατά τις προτεινόμενες διατάξεις.

α. Παρέχεται η δυνατότητα διατήρησης και εξαίρεσης από την κατεδάφιση των οριζόμενων αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων σε περιοχές εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών υπό την προϋπόθεση ότι, ο ιδιοκτήτης μέσω της «Τράπεζας Γης» αποκτήσει δικαίωμα συντελεστή δόμησης ακινήτου ίσο με την υπέρβαση δόμησης που έχει πραγματοποιηθεί σύμφωνα με την σχετική κατηγορία.

β. Παρέχεται, επίσης, η εξουσιοδότηση για τον καθορισμό, με π.δ/γμα της διαδικασίας μεταφοράς συντελεστή δόμησης, του τρόπου του υπολογισμού του μεταφερόμενου συντελεστή αναλόγως της αντικειμενικής αξίας και της τιμής ζώνης που ισχύει για κάθε ακίνητο, καθώς και κάθε άλλης αναγκαίας λεπτομέρειας για την εφαρμογή της εν λόγω διαδικασίας. (άρθρο 31)

2. Καθορίζεται αποκλειστικά ηλεκτρονική διαδικασία καταγραφής και διαχείρισης τίτλων δικαιώματος συντελεστή δόμησης, ονομαζόμενη «Τράπεζα Γης», για την εκπλήρωση και την ταχεία πρόοδο της διαδικασίας περιβαλλοντικής αποκατάστασης, καθώς και της ολοκλήρωσης του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού. Ο αρμόδιος φορέας ελέγχου, εποπτείας, διαχείρισης και υλοποίησης της διαδικασίας αυτής θα οριστεί με π.δ/γμα. (άρθρο 32)

3.α. Ορίζεται, ως σκοπός της «Τράπεζας Γης», η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, η συγκέντρωση, επεξεργασία, διαχείριση και εκμετάλλευση των τίτλων δικαιώματος και μεταφοράς συντελεστή δόμησης και των δικαιωμάτων και αξιών που δημιουργεί το κράτος μέσα από τις χωροταξικές και περιβαλλοντικές ρυθμίσεις, καθώς και η αγορά και ανταλλαγή εκτάσεων με σκοπό τη δημιουργία ελεύθερων κοινοχρήστων χώρων και την προστασία και την αποκατάσταση κτιρίων πολιτιστικής κληρονομιάς.

β. Με ειδική εξουσιοδότηση από τους αρμόδιους Υπουργούς, μέσω της «Τράπεζα γης» ο αρμόδιος φορέας δύναται μεταξύ άλλων, να:

i) προβαίνει σε αγορά τίτλων δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης,

ii) μεταβιβάζει, αποκτηθέντες τίτλους δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε ακίνητα όπου υφίστανται πολεοδομικές παραβάσεις, υπό την οριζόμενη προϋπόθεση,

iii) προβαίνει ταυτόχρονα σε αγορά και πώληση του δι-

καιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης ακινήτων, τα οποία δεν ανήκουν στο Δημόσιο ή τον ευρύτερο δημόσιο τομέα,

iv) προβαίνει σε αγορά ακινήτων ή τμημάτων αυτών ιδιοκτησίας Οικοδομικών Συνεταιρισμών ή Ενώσεων οικοδομικών συνεταιρισμών, οι οποίες βρίσκονται εν όλω ή εν μέρει εντός ιδιωτικών δασικών εκτάσεων,

v) ανταλλάσσει τον τίτλο μεταφοράς συντελεστή δόμησης ή μέρος αυτού από ακίνητα ή κτίρια πολεοδομημένης γης ή ιδιοκτησίες με ιδιαίτερη αρχιτεκτονική ή πολιτιστική αξία κ.λπ.. (άρθρο 33)

4.α. Προσδιορίζονται ενδεικτικά πηγές προσφοράς δόμησης για τις ανάγκες δημιουργίας κοινοχρήστων χώρων σε πολεοδομικές ενότητες, καθώς και τις στεγαστικές ανάγκες των κατοίκων και την οικιστική διαμόρφωση της χώρας, χωρίς να επέρχεται διατάραξη λειτουργίας των οικοσυστημάτων και χωρίς επίπτωση στο περιβάλλον.

β. Ορίζονται τα ακίνητα, που χαρακτηρίζονται ως υποδοχείς δόμησης. (άρθρα 34 – 35)

5. Ορίζεται ότι, το δικαίωμα μεταφοράς δικαιώματος συντελεστή δόμησης ενσωματώνεται σε τίτλο, ο οποίος είναι ονομαστικός και μεταβιβάζεται αποκλειστικά μέσω της ηλεκτρονικής διαδικασίας της «Τράπεζας Γης» ελεύθερα, το δικαίωμα δε που ενσωματώνεται σε αυτόν είναι διαιρετό. (άρθρο 36)

6.α. Προβλέπεται η ανάπτυξη και η οργάνωση Ζωνών συγκέντρωσης δικαιώματος δόμησης για την οικονομική πρόοδο και την επιχειρηματική ανάπτυξη της χώρας, στο πλαίσιο εφαρμογής του εθνικού χωροταξικού σχεδιασμού, την προστασία του περιβάλλοντος, την προώθηση της πράσινης ανάπτυξης κ.λπ..

β. Προσδιορίζεται ο σκοπός της ανάπτυξης των Ζωνών.

γ. Παρέχεται η εξουσιοδότηση για τον καθορισμό, με π.δ/γμα:

- των χαρακτηριστικών των περιοχών περιφερειακών ενοτήτων της Επικράτειας Ζωνών συγκέντρωσης συντελεστή δόμησης,

- του ορίου συνολικής επιτρεπόμενης εκμετάλλευσης σε συγκεκριμένες χωρικές ενότητες,

- της διαδικασίας έγκρισης ανάπτυξης των Ζωνών αυτών, ως χώρων υποδοχής, για τις ανάγκες δημιουργίας της Τράπεζας γης, των όρων και των περιορισμών δόμησης,

- της ηλεκτρονικής διαδικασίας μεταφοράς συντελεστή δόμησης, κ.λπ.. (άρθρο 37)

7. Επαναρυθμίζονται θέματα σχετικά με την Ειδική Υπηρεσία Κατεδαφίσεων (ΕΥΕΚΑ). Ειδικότερα:

α. Ορίζονται ως κατεδαφιστέες όλες οι αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις, οι οποίες εκτελέστηκαν μετά τις 28.7.2011, καθώς και αυτές που δεν μπορούν να υπαχθούν στις διατάξεις του υπό ψήφιση νόμου.

β. Καθορίζονται εκ νέου: i) οι αρμοδιότητες της ΕΥΕΚΑ όπου μεταξύ άλλων, περιλαμβάνεται και η έκδοση πορίσματος για περιπτώσεις κατασκευών για τις οποίες έχουν μεν υποβληθεί δηλώσεις υπαγωγής στο ν. 4014/2011 ή στον υπό ψήφιση νόμο, αλλά σύμφωνα με τα οριζόμενα στοιχεία, οι κατασκευές αυτές είτε εκτελέστηκαν μετά τις 28.7.2011 είτε υπάγονται στις οριζόμενες περιπτώσεις. Για τις εν λόγω περιπτώσεις εκδίδεται απόφαση κατεδάφισης του Ειδικού Γραμματέα Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας και ii) το αρμόδιο

όργανο για: αα) την επιβολή του προστίμου ύψους από 6.000 έως 10.000 ευρώ στις ιδιωτικές επιχειρήσεις που αρνούνται να συνάψουν τις συμβάσεις με την ΕΥΕΚΑ σχετικά με την εκτέλεση των αποφάσεων κατεδάφισης, ββ) τον καταλογισμό της δαπάνης κατεδάφισης, καθώς και της αποκατάστασης του περιβάλλοντος χώρου στον κύριο του κτίσματος που κρίνεται ως κατεδαφιστέο.

γ. Επαναπροσδιορίζονται οι παράγοντες, οι οποίοι λαμβάνονται υπόψη κατά την ιεράρχηση και τη ροή εργασιών κατεδάφισης, που υλοποιούνται κατά γεωγραφική ενότητα των αποκεντρωμένων διοικήσεων.

δ. Οι αμετάκλητες αποφάσεις κατεδάφισης, που αφορούν τις οριζόμενες περιπτώσεις αυθαίρετων κτισμάτων εκτελούνται με ευθύνη της Αποκεντρωμένης Διοίκησης με την συνδρομή της ΕΥΕΚΑ ως προς τον συντονισμό και την παρακολούθηση. (άρθρο 38)

8. Επαναρυθμίζονται θέματα απόδοσης του ειδικού προστίμου που επιβάλλεται στις περιπτώσεις αυθαίρετης δόμησης. Ειδικότερα

α. Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, που εισπράττεται στις περιπτώσεις αυθαίρετης δόμησης, αποδίδεται υπέρ του Πράσινου Ταμείου κατατίθεται σε ειδικό κωδικό αριθμό με τίτλο «Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο» και ποσοστό αυτού διατίθεται για την αντιστάθμιση των δυσμενών συνεπειών, αναλόγως των ποσών που καταβάλλονται σύμφωνα με τις υπαγωγές κατά τις διατάξεις του υπό ψήφιση νόμου.

β. Παρέχεται η εξουσιοδότηση για τον καθορισμό, με κ.υ.α., του ποσοστού, κατά οριζόμενη κλίμακα, των χρημάτων που διατίθενται σε δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου αναλόγως του ποσού των εισπραχθέντων προστίμων. (άρθρο 39)

9. Προσδιορίζονται οι δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου ως ακολούθως:

i) δράσεις για την πολεοδομική και περιβαλλοντική αποκατάσταση, οι οποίες καθορίζονται κατά προτεραιότητα εντός γεωγραφικού προσδιορισμού της περιβαλλοντικής και πολεοδομικής επιβάρυνσης,

ii) ειδική περιβαλλοντική δράση, χρηματοδότηση ολοκλήρωσης ή αναθεώρησης του πολεοδομικού σχεδιασμού,

iii) δράσεις σε παραδοσιακούς οικισμούς, περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, ιστορικούς τόπους και οικιστικά σύνολα χαρακτηρισμένα ως μνημεία,

iv) δράσεις σε πολυκατοικίες,

v) δράσεις δημοσίου ενδιαφέροντος σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού. (άρθρο 40)

10. Ρυθμίζονται θέματα χωρικού πεδίου δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου. Ειδικότερα:

α. Ορίζεται ότι, ο γεωγραφικός προσδιορισμός και το αίτημα χρηματοδότησης για δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου για μεν τις εντός σχεδίου περιοχές δεν μπορεί να υπερβαίνει τον αριθμό των είκοσι πέντε (25) οικοδομικών τετραγώνων και σε κάθε περίπτωση την επιφάνεια των διακοσίων (200) στρεμμάτων, για δε τις εκτός σχεδίου περιοχές δεν μπορεί να υπερβαίνει την επιφάνεια των διακοσίων πενήντα (250) στρεμμάτων.

β. Προσδιορίζεται το χωρικό πεδίο δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου και ο γεωγραφικός προσδιορισμός των δράσεων ανά κατηγορία Ο.Τ.Α.. (άρθρο 41)

11.α. Προσδιορίζονται οι δικαιούχοι χρηματοδότησης και υπόχρεοι των δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου.

β. Ορίζεται ότι, το ποσοστό της χρηματοδότησης κα-

θορίζεται ανάλογα με τα στατιστικά αύξησης του συντελεστή δόμησης και της αύξησης της πυκνότητας του πληθυσμού στον επιλεγμένο γεωγραφικό χώρο.

(άρθρο 42)

12.α. Καθορίζεται ηλεκτρονική διαδικασία ένταξης σε πρόγραμμα δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου και πολεοδομικής αποκατάστασης και προσδιορίζονται τα υποβαλλόμενα, από τον Δικαιούχο χρηματοδότησης, στο πληροφοριακό σύστημα, απαραίτητα δικαιολογητικά.

- Η απόδοση του ποσού χρηματοδότησης αποδεδειγμένη από τον δικαιούχο σε δόσεις, μετά από έγκριση από το Πράσινο Ταμείο, αναλόγως της προόδου του έργου σύμφωνα με τα οριζόμενα.

β. Ορίζεται ότι, τα χρήματα αποδίδονται στον δικαιούχο, μέσω του Πράσινου Ταμείου, με ηλεκτρονική γνωστοποίηση της καταβολής των χρημάτων: i) στο Ελεγκτικό Συνέδριο, ii) στο Υπουργείο Οικονομικών και iii) στο Υπουργείο Εσωτερικών.

- Μετά τη χρηματοδότηση όλων των δράσεων ανά Ο.Τ.Α. και κατόπιν υποβολής σχετικού αιτήματος του αρμοδίου Ο.Τ.Α. με απόφαση του αρμόδιου Υπουργού, εκδίδεται διαπιστωτική πράξη ολοκλήρωσης της περιβαλλοντικής αποκατάστασης, η οποία λαμβάνεται υπόψη για την εκπόνηση, έγκριση ή αναθεώρηση των σχετικών πολεοδομικών σχεδίων. (άρθρα 43 – 44)

13.α. Καθορίζεται ειδική διαδικασία πιλοτικής εφαρμογής προγράμματος επιλεγμένων δράσεων, κατά την οποία παρέχεται η δυνατότητα υποβολής όλων των απαιτούμενων δικαιολογητικών στο Πράσινο Ταμείο, σε έντυπη μορφή.

β. Παρέχεται η εξουσιοδότηση για τον καθορισμό με υπουργική απόφαση κάθε αναγκαίας λεπτομέρειας.

(άρθρο 45)

14.α. Ορίζεται ότι, τα κεντρικά υπολογιστικά συστήματα της ταυτότητας του κτιρίου, της Ανώνυμης Εταιρείας Εθνικό Κτηματολόγιο και Χαρτογράφηση (ΕΚΧΑ ΑΕ), της ΔΕΗ Α.Ε. και της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων (ΓΓΠΣ) διασυνδέονται μόνιμα για την παροχή αμοιβαίας δυνατότητας άμεσης πρόσβασης στα στοιχεία των ηλεκτρονικών αρχείων που τηρούν και ανταλλαγής δεδομένων με μέσα ηλεκτρονικής αποθήκευσης, κατ' εξαίρεση των οριζόμενων στις διατάξεις του ν. 2472/1997 για την προστασία του ατόμου από την επεξεργασία δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα.

β. Παρέχεται η εξουσιοδότηση για τον καθορισμό με κ.υ.α., του τρόπου, των όρων, των ειδικότερων προϋποθέσεων, της διαδικασίας και των τεχνικών προδιαγραφών, για τη σύνδεση των υπολογιστικών συστημάτων, καθώς και κάθε άλλου σχετικού θέματος.

γ. Προβλέπεται η επιβολή προστίμου, από τον Ειδικό Γραμματέα Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας, για την έλλειψη συμπλήρωσης της ταυτότητας του κτιρίου.

- Ειδικά για τα κτίρια τα ευρισκόμενα σε εκτός σχεδίου περιοχή για την έλλειψη συμπλήρωσης ταυτότητας του κτιρίου, το ύψος και η ειδική διαδικασία επιβολής κυρώσεων και εισπραξης του προστίμου μέσω του Πράσινου Ταμείου, καθορίζονται με υπουργική απόφαση.

(άρθρο 46)

15. Εισάγονται μεταβατικής ισχύος διατάξεις, με τις οποίες ορίζεται ότι, μέχρι την έναρξη της πλήρους εφαρμογής του περιβαλλοντικού ισοζυγίου κατά τις διατάξεις του υπό ψήφιση νόμου ισχύουν οι προγενέστερες διατά-

ξεις και κανονιστικές πράξεις σχετικά με τις αρμοδιότητες του Πράσινου Ταμείου, τη διαδικασία χρηματοδότησης και ολοκλήρωσης των έργων περιβαλλοντικού ισοζυγίου. (άρθρο 47)

III. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄

Τροποποιούνται – συμπληρώνονται διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας σχετικά με την έκδοση των αδειών δόμησης (ν. 4067/2012), τα αρμόδια Αρχιτεκτονικά Συμβούλια (ν. 4030/2011) και λοιπές πολεοδομικές ρυθμίσεις. Ειδικότερα:

1.α. Επαναπροσδιορίζονται οι εργασίες δόμησης, για τις οποίες απαιτείται Άδεια Δόμησης, καθώς οι εργασίες σε κτίρια που υφίστανται νόμιμα για τις οποίες απαιτείται έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας.

β. Παράλληλα, επαναπροσδιορίζονται οι εργασίες για τις οποίες δεν απαιτούνται οι εν λόγω άδειες και εγκρίσεις εργασιών.

γ. Ορίζεται ότι, για τα τεμένη σε Βακουφικό ακίνητο μπορεί, με υπουργική απόφαση, να εγκρίνονται παρεκκλίσεις ως προς το ύψος για την κατασκευή μεμονωμένων στοιχείων (μινι-αρέδων). (άρθρο 48)

2.α. Προσδιορίζονται εκ νέου τα υποβαλλόμενα δικαιολογητικά στοιχεία για τη χορήγηση έγκρισης δόμησης, αναφορικά με την υπαγωγή αυθαιρέτων κτισμάτων ή χρήσεων ή την τακτοποίηση αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων.

β. Παρέχεται στις νησιωτικές περιοχές αρμοδιότητας του Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου, η δυνατότητα συγκρότησης Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής στην έδρα κάθε Δήμου όπου λειτουργεί Υ.ΔΟΜ..

γ. Επαναπροσδιορίζονται οι περιπτώσεις, για τις οποίες τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής είναι αρμόδια για τη γνωμοδότηση επί των αρχιτεκτονικών μελετών, καθώς και οι απαραίτητες προϋποθέσεις που πρέπει να πληρούν όσοι αρχιτέκτονες εγγράφονται στα μητρώα που τηρούνται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

δ. Συγκροτούνται, στα Υπουργεία Ναυτιλίας και Αιγαίου και Μακεδονίας – Θράκης, Κεντρικά Συμβούλια Αρχιτεκτονικής Αιγαίου (ΚΕΣΑΑ) και Αρχιτεκτονικής Μακεδονίας – Θράκης (ΚΕΣΑΜΑΘ), αντίστοιχα με τις οριζόμενες συνθέσεις και προσδιορίζονται οι αρμοδιότητες αυτών.

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

στ. Παρέχεται η δυνατότητα συγκρότησης «Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων» με αρμοδιότητα σε περισσότερες περιφερειακές ενότητες και ορίζεται ότι, εκτός των νησιωτικών περιοχών, σε εξαιρετικές περιπτώσεις, δύναται να συγκροτούνται περισσότερα ΣΥΠΟΘΑ στην έδρα κάθε περιφερειακής ενότητας ανεξαρτήτως της περιφέρειας στην οποία συγκροτούνται.

ζ. Επαναπροσδιορίζονται οι αρμοδιότητες των ΣΥΠΟΘΑ και ρυθμίζονται θέματα συγκρότησης αυτών.

η. Συγκροτούνται επίσης, στα Υπουργεία Ναυτιλίας

και Αιγαίου και Μακεδονίας – Θράκης, Κεντρικά Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Αιγαίου (ΚΕΣΥΠΟΘΑΑ) και Μακεδονίας – Θράκης (ΚΕΣΥΠΟΘΑΜΑΘ), αντίστοιχα, με την οριζόμενη σύνθεση και προσδιορίζονται οι αρμοδιότητες αυτών. (άρθρο 49)

3.α. Ορίζεται ότι, η μη τήρηση του ελέγχου των εργασιών δόμησης αποτελεί λόγο άμεσης διακοπής οικοδομικών εργασιών, για τη συνέχιση των οποίων απαιτείται έλεγχος από Ελεγκτή Δόμησης, η ισχύς της άδειας των οποίων αυξάνεται κατά δύο (2) έτη (από 2 σε 4).

β. Προβλέπεται ότι, η στελέχωση της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Δόμησης και Ενέργειας (ΕΥΕΔΕΝ) μπορεί να γίνει και με υπαλλήλους που υπηρετούν σε Ο.Τ.Α. α΄ ή β΄ βαθμού μετά από απόσπαση, με κ.υ.α., κατά παρέκκλιση των κείμενων διατάξεων. Η διάρκεια της απόσπασης ορίζεται σε τρία έτη και παρέχεται η δυνατότητα παράτασης ή ανανέωσης αυτής. Η εν λόγω διάταξη έχει εφαρμογή και για αιτήσεις που έχουν υποβληθεί πριν τη δημοσίευση του υπό ψήφιση νόμου.

- Ρυθμίζονται θέματα μισθοδοσίας των κατά τα ανωτέρω αποσπασμένων υπαλλήλων. (άρθρο 50)

4. Ρυθμίζονται λοιπά πολεοδομικά ζητήματα. Ειδικότερα:

α. Παρέχεται η δυνατότητα εκσυγχρονισμού, επισκευής ή επέκτασης, νομίμως υφιστάμενων κτιρίων με βάση οικοδομική άδεια ή εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, κατά παρέκκλιση των οριζόμενων στις ειδικές διατάξεις της Ζ.Ο.Ε., υπό τις οριζόμενες προϋποθέσεις.

β. Επιτρέπεται, εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριών (3) ετών, σε νομίμως υφιστάμενες χρήσεις κτιρίων ή εγκαταστάσεων οι οποίες διατηρούνται, καθώς και σε χρήσεις οι οποίες λειτουργούν με οικοδομικές άδειες, που εκδόθηκαν με τις διατάξεις του άρθρου 26 του ν. 2831/2000, ο εκσυγχρονισμός και η κτιριακή τους επέκταση, με τους όρους δόμησης που ίσχυαν κατά το χρόνο έγκρισης της παρέκκλισης, μετά από έγκριση του αρμόδιου για τη λειτουργικότητα φορέα, καθώς και εργασίες συντήρησης, επισκευής, ενεργειακής αναβάθμισης και διαρρυθμίσεων των κτιρίων, που αποσκοπούν στη βελτίωση των επιπτώσεων στο περιβάλλον, τη λειτουργική τους αναβάθμιση, την ασφάλεια και την υγιεινή των διαβιούντων και εργαζομένων σε αυτά.

γ. Αναστέλλεται, από τη δημοσίευση του υπό ψήφιση νόμου και για τρία (3) έτη, κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη και κανονιστική πράξη, η υποχρέωση μετεγκατάστασης ή απομάκρυνσης κτιρίου ή εγκατάστασης με νόμιμη χρήση, κατόπιν αδειάς, που εκδόθηκε στο παρελθόν, που επιβλήθηκε για λόγους αλλαγής των προβλεπόμενων χρήσεων γης της περιοχής. Ειδικά στις περιπτώσεις έγκρισης Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων που εκδόθηκαν μεταγενέστερα των ειδικών διατάξεων Ζ.Ο.Ε. και προβλέπουν τη διατήρηση των συγκεκριμένων χρήσεων η ως άνω αναστολή ισχύει για πέντε (5) χρόνια.

- Στις ανωτέρω περιπτώσεις επιτρέπεται εντός της οριζόμενης αποκλειστικής προθεσμίας ο εκσυγχρονισμός και η κτιριακή τους επέκταση, με τους όρους δόμησης που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας ή χορήγησης της έγκρισης παράκλησης, μετά από έγκριση του αρμόδιου για τη λειτουργικότητα φορέα, καθώς και εργασίες συντήρησης, επισκευής, ενεργειακής αναβάθμι-

σης και διαρρυθμίσεων των κτιρίων, που αποσκοπούν στη βελτίωση των επιπτώσεων στο περιβάλλον, τη λειτουργική τους αναβάθμιση, την ασφάλεια και την υγιεινότητα των διαβιούντων και εργαζομένων σε αυτά.

δ. Εντάσσονται, με τις οριζόμενες προϋποθέσεις και οι Αγροτοβιομηχανικές Μονάδες που αξιοποιούν προϊόντα της πρωτογενούς παραγωγής στις διατάξεις της παρ. Α1 του άρθρου 2 του από 31.3.1987 π.δ/τος, σχετικά με τους όρους και περιορισμούς δόμησης, που προβλέπονται για την κατασκευή βιομηχανικών εγκαταστάσεων σε εκτός σχεδίου γήπεδα.

ε. Ορίζεται ότι, και τα γήπεδα, που βρίσκονται σε Ζώνη εγκαταστάσεων δευτερογενούς τομέα και τριτογενούς τομέα καθώς και σε Ζώνη Επιχειρηματικού Πάρκου και έχουν ελάχιστο εμβαδόν 2.000 τ.μ., θεωρούνται οικοδομήσιμα εφόσον, πριν την έκδοση της οικοδομικής άδειας, οι ιδιοκτήτες των γηπέδων αυτών έχουν παραχωρήσει στον οικείο δήμο ή κοινότητα, δωρεάν, με συμβολαιογραφική πράξη, έκταση ίση με το δέκα τοις εκατό (10%) τουλάχιστον της επιφάνειας του γηπέδου.

στ. Απαιτείται η συναίνεση του αρμόδιου Δήμου, για την υπαγωγή στις διατάξεις του υπό ψήφιση νόμου, των περιπτώσεων αυθαιρέτων κατασκευών, αποκλειστικά κατοικίας, οι οποίες έχουν πραγματοποιηθεί πριν τις 28.7.2011, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα.

ζ. Ορίζεται ότι, δεν έχουν εφαρμογή οι σχετικές, με την παραχώρηση έκτασης στον οικείο Δήμο, διατάξεις του άρθρου 8 του από 6.10.1978 π.δ/τος, στις ανεγερθείσες ή προς ανέγερση τουριστικές εγκαταστάσεις, οι οποίες βρίσκονται σε περιοχές όπου εφαρμόζονται συγκεκριμένες διατάξεις και τυχόν βεβαιωθέντα πρόστιμα παραγράφονται και τυχόν καταβληθέντα δεν αναζητούνται.

η. Παρέχεται η δυνατότητα με π.δ/γμα, καθορισμού ειδικών διατάξεων υποχρέωσης παραχώρησης έκτασης ή καταβολής αποζημίωσης, για την ανέγερση νέων τουριστικών εγκαταστάσεων στις ανωτέρω περιοχές.

- Στη Ζώνη Α' του Νομού Αττικής, με χρήση γεωργική γη, επιτρέπεται η ανέγερση και λειτουργία ευαγών ιδρυμάτων, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα.

θ. Ορίζεται ότι, για τις εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή εγκεκριμένων Ζ.Ο.Ε. περιοχές δεν ισχύουν τα όρια και οι ειδικές ρυθμίσεις που προβλέπονται από τις ειδικές διατάξεις των π.δ/των προστασίας.

ι. Επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη, η χορήγηση έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης σε ακίνητα εντός εκτάσεων Αγροτικής Γης Υψηλής Παραγωγικότητας, εφόσον αυτά έχουν πρόσωπο σε εθνικές, επαρχιακές και δημοτικές οδούς ή και βρίσκονται εντός αποστάσεως διακοσίων (200) μέτρων από τον άξονα αυτών.

ια. Παρέχεται η εξουσιοδότηση για την έγκριση, με κ.υ.α., κατά παρέκκλιση κάθε άλλης γενικής ή ειδικής διάταξης, η εγκατάσταση συστήματος ασφάλειας και συναφών προς αυτό στοιχείων, ακινήτων ευρισκόμενων σε εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως περιοχές. Η εν λόγω απόφαση επέχει θέση άδειας δόμησης ή έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας για την κατασκευή τυχόν αναγκαίας περίφραξης.

ιβ. Ρυθμίζονται θέματα μισθοδοσίας των αποσπασμένων υπαλλήλων του Δημοσίου, των Ο.Τ.Α., Ν.Π.Δ.Δ. και λοιπών φορέων, στη Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτιριακών Κανονισμών (Δ.Ο.Κ.Κ.) του ΥΠΕΚΑ.

ιγ. Από τη δημοσίευση του υπό ψήφιση νόμου οι χρή-

σεις γης που ορίζονται κατά τις ειδικές διατάξεις των Γ.Π.Σ. που εγκρίθηκαν πριν τις 13.6.1997 (ημερομηνία δημοσίευσης του ν.2 508/1997) είναι δεσμευτικές για τη διοίκηση μόνον στην περίπτωση που κατόπιν αυτών εγκρίθηκαν πολεοδομικές μελέτες αναθεώρησης ή ένταξης σύμφωνα με το Γ.Π.Σ.. (άρθρο 51)

5.α. Προσδιορίζονται τα προσόντα τα οποία πρέπει να διαθέτει ο υποψήφιος Ενεργειακός Επιθεωρητής τόσο για την άσκηση της δραστηριότητας του Ενεργειακού Επιθεωρητή όσο και για την εγγραφή του στα οικεία Μητρώα.

β. Αυξάνεται κατά 50 Ευρώ, διαμορφούμενο στα 100 Ευρώ, το καταβαλλόμενο παράβολο για τη συμμετοχή στις εξετάσεις Ενεργειακών Επιθεωρητών, που πραγματοποιούνται από το Τ.Ε.Ε.. (άρθρο 52)

6.α. Εφαρμόζονται οι διατάξεις του υπό ψήφιση νόμου και για την έκδοση της άδειας δόμησης και της έγκρισης δόμησης ακινήτων των νομικών προσώπων του ν.590/1977 (Μητροπόλεις, Μονές κ.λπ.).

- Ειδικότερα ορίζεται ότι, για κάθε οικοδομική εργασία σε κτίρια ή γήπεδα, που αφορά σε μητροπολιτικά μέγαρα, καθολικά ιερών μονών, ιερούς ναούς και παρεκκλήσια, η έγκριση δόμησης εκδίδεται από τη Διεύθυνση Οικονομικών και Κτιριακών Κανονισμών (Δ.Ο.Κ.Κ.) του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Η γνωμοδότηση επί των αρχιτεκτονικών μελετών εκδίδεται, από το συνιστώμενο με τον υπό ψήφιση νόμο, στην Εκκλησία της Ελλάδος, Κεντρικό Συμβούλιο Εκκλησιαστικής Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Ε.Α.).

β. Παράλληλα, συνιστάται στην Εκκλησία της Ελλάδος Υπηρεσία Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.), υπαγόμενη στην εποπτεία και τον έλεγχο του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, με τις οριζόμενες αρμοδιότητες.

- Το προσωπικό της εν λόγω Υπηρεσίας προσλαμβάνεται και μισθοδοτείται από την Εκκλησία της Ελλάδος.

γ. Με κανονισμό της Διαρκούς Ιεράς Συνόδου (Δ.Ι.Σ.) εξειδικεύεται η συγκρότηση, οργάνωση, οι αρμοδιότητες, η διοικητική υποστήριξη, η λειτουργία και το υπηρεσιακό καθεστώς των ανωτέρω υπηρεσιών και οργάνων, καθώς και η δημιουργία και τήρηση ηλεκτρονικού αρχείου τους.

δ. Παρέχεται η εξουσιοδότηση για τον καθορισμό, με υπουργική απόφαση, του τρόπου ενημέρωσης, διασύνδεσης και ανταλλαγής δεδομένων του αρχείου της Υπηρεσίας Δόμησης, με τις αρχές που είναι υπεύθυνες για την τήρηση των διατάξεων, σχετικά με την ορθή εκτέλεση και κατασκευή των κτιρίων, την ασφάλεια και συντήρηση αυτών, καθώς και την καταπολέμηση των πολεοδομικών αυθαιρεσιών και των υπερβάσεων δόμησης.

(άρθρο 53)

Β. Από τις προτεινόμενες διατάξεις προκαλούνται τα ακόλουθα οικονομικά αποτελέσματα:

Ι. Επί του Κρατικού Προϋπολογισμού.

Ενδεχόμενη δαπάνη, από τυχόν καταβολή αποζημίωσης (άρθρο 21 του ν. 4024/2001), στον Πρόεδρο και τα μέλη των συγκροτούμενων στα Υπουργεία Ναυτιλίας και Αιγαίου και Μακεδονίας – Θράκης, Κεντρικών Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής και Κεντρικών Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων.

(άρθρο 49 παρ. 6 και 15)

II. Επί του Κρατικού Προϋπολογισμού και επί του προϋπολογισμού του Πράσινου Ταμείου (Ν.Π.Δ.Δ. στο οποίο αποδίδονται πόροι του Κρατικού Προϋπολογισμού – φορέας της Γενικής Κυβέρνησης), κατά περίπτωση.

1. Ενδεχόμενη αύξηση εσόδων, από τη θέσπιση ευνοϊκότερων ρυθμίσεων για την τακτοποίηση των αυθαιρεσιών δόμησης και συγκεκριμένα από την:

α. υπαγωγή νέων κατηγοριών ακινήτων στις διατάξεις του προτεινόμενου νομοσχεδίου και κατ' επέκταση η δυνατότητα σύνταξης δικαιοπραξιών επί των ακινήτων με αυθαίρετες κατασκευές/χρήσεις, (άρθρα 2, 5)

β. δυνατότητα σύνταξης δικαιοπραξιών επί των ανωτέρω ακινήτων, μετά την καταβολή ποσού 30% του συνολικού ειδικού ενιαίου προστίμου, χωρίς χρονικούς περιορισμούς, (άρθρα 2, 3)

γ. θέσπιση τεκμηρίου για το χρόνο αυθαιρετών αλλαγών χρήσεων (1.1.2004) και την ως εκ τούτου υποχρέωση τακτοποίησης των εν λόγω ακινήτων και συνακόλουθα τη δυνατότητα σύνταξης δικαιοπραξιών επί ακινήτων με αυθαίρετες κατασκευές / αλλαγές χρήσεις, (άρθρο 7)

δ. τακτοποίηση αυθαιρετών κατασκευών / χρήσεων σε παραδοσιακούς οικισμούς και διατηρητέα κτήρια. (άρθρα 13 και 14)

2. Ενδεχόμενη μείωση εσόδων, από την:

α. είσπραξη μικρότερου ποσού παραβόλου και προστίμου λόγω καθιέρωσης νέων ειδικών διατάξεων για την τακτοποίηση αυθαιρεσιών δόμησης, ανάλογα με τις ειδικότερες κατηγορίες ακινήτων με αυθαιρεσίες, (άρθρα 8 και 9)

β. κατάργηση της υποχρέωσης καταβολής παραβόλου για όλα τα ακίνητα που χαρακτηρίζονται δημοσίου ενδιαφέροντος, (άρθρο 16)

γ. μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου τακτοποίησης αυθαιρέτων για συγκεκριμένες κατηγορίες πληθυσμού, σύμφωνα με τις οριζόμενες προϋποθέσεις, (άρθρο 17)

δ. εφαρμογή μειωτικού συντελεστή 50% για τον υπολογισμό του προστίμου για παραβάσεις που αφορούν σε υπόγεια, εξώστες και σοφίτες, (άρθρο 19)

ε. δυνατότητα συμψηφισμού έως και 50% του προβλεπόμενου ενιαίου ειδικού προστίμου, με το ποσό των αμοιβών υπηρεσιών, εργασιών και υλικών για την ενεργειακή αναβάθμιση των κτιρίων και τη στατική ενίσχυσή τους, (άρθρο 20)

στ. καταβολή ειδικού προστίμου ή παραβόλου για την τακτοποίηση συγκεκριμένων κατηγοριών αυθαιρεσιών δόμησης. (άρθρο 23)

III. Επί του Κρατικού Προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού του Τεχνικού Επιμελητηρίου της Ελλάδος (Τ.Ε.Ε. Ν.Π.Δ.Δ. μη επιχορηγούμενο από τον Κρατικό Προϋπολογισμό / εκτός Γενικής Κυβέρνησης), κατά περίπτωση.

1. Ενδεχόμενη δαπάνη από την ανάπτυξη / αναβάθμιση πληροφοριακών συστημάτων στο ΤΕΕ ή / και στο ΥΠΕΚΑ, για την τήρηση δεδομένων που αφορούν στις δηλώσεις αυθαιρέτων κατασκευών/χρήσεων. (άρθρο 10)

2. Αύξηση εσόδων, από την παρακράτηση ποσοστού έ-

ως 3% για την υποστήριξη του πληροφοριακού συστήματος του ΤΕΕ ή / και του ΥΠΕΚΑ. (άρθρο 10)

3. Αύξηση εσόδων από την καταβολή αυξημένου κατά 50 ευρώ του παραβόλου για τη συμμετοχή στις εξετάσεις Ενεργειακών Επιθεωρητών, που πραγματοποιούνται από το Τ.Ε.Ε. (άρθρο 52) Το ύψος των εν λόγω εσόδων ανέρχεται στο ποσό του 1.000.000 Ευρώ.

IV. Επί του προϋπολογισμού των Ο.Τ.Α. α' βαθμού (Ν.Π.Δ.Δ. επιχορηγούμενα από τον Κρατικό Προϋπολογισμό / φορείς της Γενικής Κυβέρνησης).

1. Ενδεχόμενη αύξηση της περιουσίας των δήμων, από την δωρεάν παραχώρηση σε αυτούς ποσοστού 10% της επιφάνειας των οριζόμενων γηπέδων από τους ιδιοκτήτες τους, προκειμένου αυτά να θεωρηθούν οικοδομήσιμα. (άρθρο 51 παρ. 6)

2. Ενδεχόμενη αύξηση των εσόδων ή της περιουσίας, από τυχόν παραχώρηση έκτασης ή καταβολής αποζημίωσης, υπέρ Ο.Τ.Α., από τους ενδιαφερόμενους ιδιώτες, για ανέγερση νέων τουριστικών εγκαταστάσεων, στις οριζόμενες περιοχές. (άρθρο 51 παρ. 8)

V. Επί του προϋπολογισμού του Πράσινου Ταμείου (ν.π.δ.δ. στο οποίο αποδίδονται πόροι του Κρατικού Προϋπολογισμού – φορέων της Γενικής Κυβέρνησης).

1. Δαπάνη, από την καταβολή χρηματοδότησης στους δικαιούχους για δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου. (άρθρα 40 και 44)

Ενδεχόμενη απώλεια εσόδων από τυχόν επιστροφή προστίμων λόγω της υπαγωγής εκκρεμών υποθέσεων αυθαίρετης δόμησης στις διατάξεις του υπό ψήφιση νόμου. (άρθρο 30)

3. Αύξηση εσόδων, από την επιβολή προστίμου στις περιπτώσεις έλλειψης συμπλήρωσης της ταυτότητας του κτιρίου. (άρθρο 46 παρ.2)

VI. Επί του προϋπολογισμού της Εκκλησίας της Ελλάδος (Ν.Π.Δ.Δ. μη επιχορηγούμενο από τον Κρατικό Προϋπολογισμό / εκτός Γενικής Κυβέρνησης).

1. Ετήσια δαπάνη, από τη σύσταση της Υπηρεσίας Δόμησης, για την αντιμετώπιση των δαπανών λειτουργίας αυτής και την καταβολή της μισθοδοσίας στο προσωπικό της. (άρθρο 53 παρ. 1)

2. Ενδεχόμενη δαπάνη, από τυχόν καταβολή αποζημίωσης στον Πρόεδρο και τα μέλη του ΚΕΣΕΑ. (άρθρο 53 παρ. 1δ)

Αθήνα, 18 Ιουλίου 2013

Ο Γενικός Διευθυντής

Βασίλειος Κατριβέσης

ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

(άρθρο 75 παρ. 3 του Συντάγματος)

Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης – Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις

Από τις διατάξεις του προτεινόμενου νομοσχεδίου προκαλούνται τα ακόλουθα οικονομικά αποτελέσματα:

I. Επί του Κρατικού Προϋπολογισμού.

Ενδεχόμενη δαπάνη, από τυχόν καταβολή αποζημίωσης (άρθρο 21 του ν. 4024/2001), στον Πρόεδρο και τα μέλη των συγκροτούμενων στα Υπουργεία Ναυτιλίας και Αιγαίου και Μακεδονίας – Θράκης, Κεντρικών Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής και Κεντρικών Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων.

(άρθρο 49 παρ.6 και 15)

Η ανωτέρω δαπάνη θα αντιμετωπιστεί από τις πιστώσεις του Κρατικού Προϋπολογισμού.

II. Επί του Κρατικού Προϋπολογισμού και επί του προϋπολογισμού του Πράσινου Ταμείου (Ν.Π.Δ.Δ. στο οποίο αποδίδονται πόροι του Κρατικού Προϋπολογισμού – φορέας της Γενικής Κυβέρνησης), κατά περίπτωση.

Ενδεχόμενη μείωση εσόδων, από την:

α. είσπραξη μικρότερου ποσού παραβόλου και προστίμου λόγω καθιέρωσης νέων ειδικών διατάξεων για την τακτοποίηση αυθαιρεσιών δόμησης, ανάλογα με τις ειδικότερες κατηγορίες ακινήτων με αυθαιρεσίες,

(άρθρα 8 και 9)

β. κατάργηση της υποχρέωσης καταβολής παραβόλου για όλα τα ακίνητα που χαρακτηρίζονται δημοσίου ενδιαφέροντος,

(άρθρο 16)

γ. μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου τακτοποίησης αυθαιρέτων για συγκεκριμένες κατηγορίες πληθυσμού, σύμφωνα με τις οριζόμενες προϋποθέσεις,

(άρθρο 17)

δ. εφαρμογή μειωτικού συντελεστή 50% για τον υπολογισμό του προστίμου για παραβάσεις που αφορούν σε υπόγεια, εξώστες και σοφίτες,

(άρθρο 19)

ε. δυνατότητα συμψηφισμού έως και 50% του προβλεπόμενου ενιαίου ειδικού προστίμου, με το ποσό των αμοιβών υπηρεσιών, εργασιών και υλικών για την ενεργειακή αναβάθμιση των κτιρίων και τη στατική ενίσχυσή τους,

(άρθρο 20)

στ. καταβολή ειδικού προστίμου ή παραβόλου για την τακτοποίηση συγκεκριμένων κατηγοριών αυθαιρεσιών δόμησης.

(άρθρο 23)

Η κατά τα ανωτέρω μείωση των δημοσίων εσόδων και των εσόδων του Πράσινου Ταμείου θα αναπληρωθεί από άλλες πηγές εσόδων του κρατικού προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού του εν λόγω Ταμείου, κατά περίπτωση και από την αναμενόμενη αύξηση εσόδων, από τη θέσπιση ευνοϊκότερων ρυθμίσεων για την τακτοποίηση των αυθαιρεσιών δόμησης.

III. Επί του Κρατικού Προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού του Τεχνικού Επιμελητηρίου της Ελλάδος (Τ.Ε.Ε. Ν.Π.Δ.Δ. μη επιχορηγούμενο από τον Κρατικό Προϋπολογισμό / εκτός Γενικής Κυβέρνησης), κατά περίπτωση.

Ενδεχόμενη δαπάνη από την ανάπτυξη / αναβάθμιση πληροφοριακών συστημάτων στο ΤΕΕ ή / και στο ΥΠΕ-ΚΑ, για την τήρηση δεδομένων που αφορούν στις δηλώσεις αυθαιρέτων κατασκευών/χρήσεων. (άρθρο 10)

Η ανωτέρω δαπάνη θα αντιμετωπιστεί από τις πιστώσεις του κρατικού προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού του ΤΕΕ, κατά περίπτωση.

IV. Επί του προϋπολογισμού του Πράσινου Ταμείου (Ν.Π.Δ.Δ. στο οποίο αποδίδονται πόροι του Κρατικού Προϋπολογισμού – φορέων της Γενικής Κυβέρνησης).

1. Δαπάνη, από την καταβολή χρηματοδότησης στους δικαιούχους για δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου, η οποία θα αντιμετωπιστεί από τις πιστώσεις του προϋπολογισμού του ανωτέρω νομικού προσώπου.

(άρθρα 40 και 44)

2. Ενδεχόμενη απώλεια εσόδων από τυχόν επιστροφή προστίμων λόγω της υπαγωγής εκκρεμών υποθέσεων αυθαίρετης δόμησης στις διατάξεις του υπό ψήφιση νόμου, η οποία θα αναπληρώνεται από άλλες πηγές εσόδων του ανωτέρω νομικού προσώπου.

(άρθρο 30)

Αθήνα, 18 Ιουλίου 2013

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Ι. Στουρνάρας

Ι. Μιχελάκης

Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ

Σ. Καλαφάτης