



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ ΔΙΑΦΑΝΕΙΑ

ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΟΥ

«Έλεγχος και προστασία του δομημένου περιβάλλοντος»

I. Γενικές παρατηρήσεις

A. Το φερόμενο προς συζήτηση και ψήφιση νομοσχέδιο (εφεξής: νσχ) υπό τον τίτλο «Έλεγχος και προστασία του δομημένου περιβάλλοντος», όπως διαμορφώθηκε κατά τις συνεδριάσεις της Διαρκούς Επιτροπής Παραγωγής και Εμπορίου, διαρθρώνεται σε πέντε Τμήματα (Α΄ έως Ε΄) και εκατόν πενήντα (150) άρθρα και δύο Παραρτήματα. Καθένα από τα ανωτέρω Τμήματα υποδιαιρείται σε Κεφάλαια και, συγκεκριμένως, το Τμήμα Α΄ αποτελείται από τρία (3) Κεφάλαια (άρθρα 1 – 27), το Τμήμα Β΄ αποτελείται από δύο (2) Κεφάλαια (άρθρα 28 – 63), το Τμήμα Γ΄ αποτελείται από τα άρθρα 64 – 80, το Τμήμα Δ΄ αποτελείται από πέντε (5) Κεφάλαια (άρθρα 81 – 125), το Τμήμα Ε΄ αποτελείται από τα άρθρα 126 – 150.

Συμφώνως προς την συνοδευτική Αιτιολογική Έκθεση, το νσχ αποτελεί «προσπάθεια θέσπισης νέων και βελτίωσης υφιστάμενων διατάξεων για την συνολική ρύθμιση των ζητημάτων που αφορούν το δομημένο περιβάλλον. Σκοπός του είναι να καθορίσει ένα «νέο πλαίσιο κανόνων που αφορά τη δόμηση με ολιστική θεώρηση, το οποίο αφενός προτάσσει τη μέριμνα, την πρόληψη και την προστασία του περιβάλλοντος και αφετέρου στοχεύει στο να αντιμετωπίσει τις αιτίες που έχουν συμβάλει στο άναρχο και αυθαίρετο δομημένο περιβάλλον στη χώρα μας, δημιουργώντας τις προϋποθέσεις και τους μηχανισμούς εποπτείας και ελέγχου, για την ορθολογική και αποτελεσματική διαχείριση της ανάπτυξης του χώρου με όρους αειφορίας» (σελ. 1 της Αιτιολογικής Εκθέσεως επί του νσχ).

Ειδικότερα, με τις διατάξεις του νσχ (άρθρα 1 – 3) ρυθμίζονται θέματα οργάνωσης και λειτουργίας των Υπηρεσιών και των οργάνων Ελέγχου Δόμησης, με τη σύσταση των εξής συλλογικών οργάνων: α) στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Διευθύνσεως Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Σχεδιασμού, Παρατηρητήριο, με αρμοδιότητα την παρακολούθηση, την καταγραφή, τον έλεγχο και τη λήψη μέτρων για την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος, β) στην έδρα κάθε Περιφέρειας, Περιφερειακής Διεύθυνσης «Ελέγχου Δόμησης – Περιφερειακά Παρατηρητήρια», γ) στην έδρα κάθε Περιφερειακής Ενότητας, Τμημάτων Ελέγχου Δόμησης – Τοπικών Παρατηρητηρίων και δ) στην έδρα κάθε Περιφέρειας, επταμελούς Συμβουλίου Παρακολούθησης του Δομημένου Περιβάλλοντος, με αρμοδιότητα τη μελέτη και την αξιοποίηση των δεδομένων και στοιχείων σχετικώς με το Δομημένο Περιβάλλον. Περαιτέρω παρέχεται νομοθετική εξουσιοδότηση για την έκδοση Προεδρικού Διατάγματος με το οποίο ρυθμίζονται τα θέματα στελέχωσης των Περιφερειακών και των Τοπικών Παρατηρητηρίων με το αναγκαίο προσωπικό, τα θέματα προμήθειας της αναγκαίας υλικοτεχνικής υποδομής και λοιπά θέματα οργάνωσης και λειτουργίας των εν λόγω οργανικών μονάδων. Τα Περιφερειακά και τα Τοπικά Παρατηρητήρια συντάσσουν εκθέσεις για θέματα αρμοδιότητάς τους και υποβάλλουν ετήσια έκθεση στον αρμόδιο Υπουργό.

Με τις διατάξεις των προς ψήφιση άρθρων 4 – 16 του νσχ καθορίζονται οι αρμοδιότητες των ανωτέρω οργανικών μονάδων. Στις αρμοδιότητες της Διεύθυνσης Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Σχεδιασμού – Παρατηρητήριο, περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, η τήρηση ηλεκτρονικών μητρώων οικοδομικών αδειών, ταυτότητας κτηρίων, πλατφόρμας αυθαιρέτων, η συγκρότηση και εποπτεία των συλλογικών οργάνων, όπως είναι τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής, οι Επιτροπές Προσβασιμότητας, οι Επιτροπές Εξέτασης Ενστάσεων, η εποπτεία για τη λειτουργία του θεσμού της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης και της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινοχρήστων Χώρων, η εποπτεία της κατεδάφισης αυθαιρέτων, κ.λπ. Στις αρμοδιότητες των Περιφερειακών Παρατηρητηρίων περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, η παροχή οδηγιών προς τα Τοπικά Παρατηρητήρια για την αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης και την πραγματοποίηση του πολεοδομικού σχεδιασμού, η γραμματειακή υποστήριξη των Περιφερειακών Συλλογικών Οργάνων, η ενημέρωση των ηλεκτρονικών μητρώων, και προβλέπεται ότι τα Τοπικά Παρατηρητήρια είναι αρμόδια, μεταξύ άλλων, για την αντιμετώπιση και πρόληψη της αυθαίρετης δόμησης, την παρακολούθηση της Ηλεκτρονικής Πολεοδομικής Ταυτότητας των οικείων Δήμων και την εξέλιξη του πολεοδομικού σχεδιασμού και τον έλεγχο των επικίνδυνων οικοδομών. Επί-

σης, καθορίζονται εκ νέου τα της συγκρότησης και του τρόπου λειτουργίας των εξής συλλογικών οργάνων: α) των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής που λειτουργούν σε κάθε περιφερειακή ενότητα, β) των Κεντρικών Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής που λειτουργούν στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, στο Υπουργείο Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής και στο Υπουργείο Εσωτερικών. Προβλέπεται η ίδρυση στην έδρα κάθε Περιφερειακού Παρατηρητηρίου, πενταμελούς Περιφερειακού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και καθορίζονται οι αρμοδιότητες και ο τρόπος λειτουργίας του.

Με τα άρθρα 17 – 27 του νσχ προβλέπεται η ίδρυση: α) σε κάθε περιφερειακή ενότητα, πενταμελούς Επιτροπής Εξέτασης Προσφυγών Αυθαίρετων και καθορίζονται οι αρμοδιότητες και ο τρόπος λειτουργίας της, β) στην έδρα κάθε Περιφέρειας, επταμελούς Επιτροπή Προσβασιμότητας, με γνωμοδοτική αρμοδιότητα επί θεμάτων προσβασιμότητας των εμποδιζόμενων ατόμων καθώς και επί ζητημάτων εφαρμογής των διατάξεων για την προσβασιμότητα του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού και του Κτηριοδομικού Κανονισμού. Ακόμη, προβλέπεται η άσκηση προσφυγής ενώπιον της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας κατά των πράξεων των Επιτροπών και καθορίζονται εκ νέου τα ζητήματα που αφορούν τη συγκρότηση και λειτουργία της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (άρθρο 19 του νσχ).

Επίσης, ρυθμίζονται εκ νέου ζητήματα σε σχέση με τα πενταμελή Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.), που λειτουργούν σε κάθε περιφερειακή ενότητα, καθώς και με τα Κεντρικά Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.), που λειτουργούν στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, στο Υπουργείο Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής και στο Υπουργείο Εσωτερικών. Στην έδρα κάθε Περιφέρειας ιδρύονται πενταμελή Περιφερειακά Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.), και καθορίζονται οι αρμοδιότητες και ο τρόπος λειτουργίας τους (άρθρα 20 – 25 του νσχ). Τα άρθρα 26 – 27 του νσχ περιλαμβάνουν μεταβατικής ισχύος διατάξεις για την άσκηση αρμοδιοτήτων από τις υφιστάμενες οργανικές μονάδες και συλλογικά όργανα μέχρι τη συγκρότηση των νέων, συμφώνως με τις διατάξεις του υπό ψήφιση νόμου, και παρατίθενται οι καταργούμενες διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας.

Με τις διατάξεις των άρθρων 28 – 34 του νσχ ρυθμίζονται εκ νέου θέματα σχετικώς με τη διαδικασία έκδοσης και ελέγχου οικοδομικών αδειών καθώς και ειδικότερα θέματα εφαρμογής του θεσμού της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτηρίου, ο οποίος εισήχθη με τον ν. 3843/2010, χωρίς ωστόσο μέχρι σήμερα να τεθεί σε λειτουργία. Απαριθμούνται οι εργασίες για την εκτέλεση των ο-

ποιών απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας ή η έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας, οι εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, και δίδεται εξουσιοδότηση για την έκδοση υπουργικής απόφασης, με την οποία συμπληρώνεται ή τροποποιείται ο κατάλογος εργασιών, για τις οποίες απαιτείται η έκδοση ή μη των αντίστοιχων διοικητικών πράξεων (άρθρα 28 – 30 του νσχ). Ακόμη, προβλέπεται ότι οι Υπηρεσίες Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) των δήμων εξακολουθούν να είναι αρμόδιες για τη έκδοση των διοικητικών πράξεων που σχετίζονται με την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών και παρέχεται νομοθετική εξουσιοδότηση για τον ορισμό, με Προεδρικό Διάταγμα, των προϋποθέσεων λειτουργίας και οργάνωσης των Υ.ΔΟΜ. Ακόμη, ρυθμίζονται ζητήματα σχετικώς με τη διαδικασία έκδοσης οικοδομικών αδειών σε εκκλησιαστικά ιδρύματα, προβλέπεται ότι η διαδικασία υποβολής, ελέγχου και έκδοσης των πράξεων εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών διενεργείται αποκλειστικώς με ηλεκτρονικό τρόπο, και παρέχεται νομοθετική εξουσιοδότηση για τον καθορισμό με υπουργική απόφαση όλων των συναφών με την εφαρμογή της ηλεκτρονικής διαδικασίας θεμάτων. Προβλέπεται η αυτεπάγγελτη αναζήτηση στοιχείων από τις Υ.ΔΟΜ., μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας διασύνδεσης υπηρεσιών και φορέων του Δημοσίου. Ο τρόπος ηλεκτρονικής διασύνδεσης των υπηρεσιών και κάθε άλλο σχετικό ζήτημα θα καθορίζεται με κοινή υπουργική απόφαση.

Περαιτέρω, με τις διατάξεις των άρθρων 35 – 51 του νσχ προβλέπεται ως προαιρετική η διαδικασία προέγκρισης για την έκδοση οικοδομικής άδειας υπό τους αναφερόμενους στα άρθρα αυτά όρους και προϋποθέσεις. Ρυθμίζονται ειδικά θέματα σχετικώς με τη διαδικασία έκδοσης οικοδομικών αδειών, έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας και ελέγχου οικοδομικής άδειας (τοπογραφικά διαγράμματα, διαγράμματα κάλυψης, λοιπά δικαιολογητικά, κ.λπ.). Καθορίζεται η διάρκεια ισχύος των οικοδομικών αδειών, των προεγκρίσεών τους, καθώς και των εγκρίσεων εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας, και προβλέπεται η αναθεώρηση και η ενημέρωσή τους. Προβλέπεται η επιβολή ετήσιου προστίμου διατήρησης, σε περίπτωση μη υποβολής μελέτης ή μη πραγματοποίησής της για συγκεκριμένες οικοδομικές εργασίες. Το ύψος του προστίμου, η διαδικασία επιβολής του και κάθε άλλο σχετικό θέμα καθορίζονται με υπουργική απόφαση. Ακόμη, προβλέπεται ο συμψηφισμός των κρατήσεων και εισφορών που καταβλήθηκαν κατά την έκδοση αδειών και κατά την έκδοση της αναθεώρησής τους, και ορίζεται ότι δεν απαιτούνται πρόσθετες οικονομικές επιβαρύνσεις, εφόσον δεν είναι απαραίτητη η αναθεώρηση, αλλά μόνο η ενημέρωση του φακέλου της άδειας. Δεν επιβάλλεται πρόστιμο αυθαίρετης κατασκευής σε περίπτωση αναθεώ-

ρησης άδειας δόμησης σε ισχύ, υπό την προϋπόθεση ότι τηρούνται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου (άρθρα 35 – 43 του νσχ). Ορίζονται τα στάδια ελέγχου της οικοδομικής άδειας, τα οποία διακρίνονται σε αρχικό, ενδιάμεσο και τελικό, καθορίζονται η διαδικασία ελέγχου εφαρμογής των οικοδομικών αδειών και τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των Ελεγκτών Δόμησης. Προσδιορίζονται τα στάδια αποπεράτωσης του έργου και η διαδικασία για τη σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφελείας. Προβλέπεται η επιβολή κυρώσεων με πράξη του αρμοδίου Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας εις βάρος του μελετητή μηχανικού στις περιπτώσεις που οι μελέτες δεν εκπονήθηκαν συμφώνως με τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις και οι οικοδομικές εργασίες δεν εκτελέστηκαν συμφώνως με τις μελέτες που υποβλήθηκαν. Ρυθμίζονται θέματα σχετικής με την τήρηση Μητρώου Μελετητών και επιβλεπόντων μηχανικών (βλ. Υπουργική Απόφαση 2759 Φ.Ε.Κ 148 Β'/22-1-2015, για τη δημιουργία «Μητρώου Μελετητών και Επιβλεπόντων Μηχανικών», το οποίο προβλέπεται στο άρθρο 8 παρ.1 του ν. 4030/2011, στο οποίο, πάντως, δεν περιλαμβάνονται οι Πτυχιούχοι Μηχανικοί Τ.Ε.Ι. των αντίστοιχων ειδικοτήτων, που δραστηριοποιούνται στην εκπόνηση μελετών και την επίβλεψη εργασιών για τις άδειες δόμησης). Ακόμη, προβλέπονται μεταβατικής ισχύος διατάξεις για την εφαρμογή των νέων ρυθμίσεων, με απαρίθμηση των καταργουμένων διατάξεων (άρθρα 44 – 51 του νσχ).

Περαιτέρω, θεσπίζονται νέες ρυθμίσεις για την εφαρμογή του θεσμού της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου - ο οποίος, όπως προαναφέρεται, εισήχθη με τον ν. 3843/2010 και παραμένει μέχρι σήμερα ανενεργός, καθορίζεται το περιεχόμενο της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου, οι προδιαγραφές των σχετικών πιστοποιητικών και εντύπων και η διαδικασία έναρξης και ενημέρωσης της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου, ανάλογα με την κατηγοριοποίηση των κτιρίων. Το έντυπο ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου και το πιστοποιητικό πληρότητας της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου τηρούνται σε ηλεκτρονική μορφή στο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος, το οποίο ιδρύεται ως νέα Διεύθυνση στην έδρα κάθε Περιφέρειας και προβλέπεται η διάρθρωσή του σε επίπεδο τμήματος στην έδρα κάθε Περιφερειακής Ενότητας. Ακόμη, προβλέπεται η επιβολή κυρώσεων με πράξη του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας σε περίπτωση ψευδούς συμπλήρωσης στοιχείων ταυτότητας κτιρίου και η καταγραφή των εν λόγω κυρώσεων σε ειδικό Μητρώο που τηρείται στο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος. Με υπουργική απόφαση, καθορίζεται ο χρόνος έναρξης λειτουργίας του Ηλεκτρονικού Μητρώου (άρθρα 52 – 63 του νσχ).

Με το Τμήμα Γ΄ του νσχ εισάγονται νέες διατάξεις με σκοπό την εξασφάλιση του Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου (βλ. ν. 4178/2013 «Αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης, περιβαλλοντικό ισοζύγιο και άλλες διατάξεις» - ΦΕΚ 174 Α΄), μέσω της εισαγωγής νέων μηχανισμών και διαδικασιών για τον έλεγχο της πραγματοποίησης του χωρικού σχεδιασμού. Ειδικότερα, στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, προτείνεται η δημιουργία ηλεκτρονικής βάσης, με τίτλο «Ηλεκτρονική πολεοδομική ταυτότητα Δήμου», και αναφέρονται τα στοιχεία, τα οποία κάθε δήμος θα καταγράφει σε αυτή. Η Διεύθυνση Ελέγχου Δόμησης – Περιφερειακό Παρατηρητήριο είναι αρμόδια για την εποπτεία, τον συντονισμό και την επίσπευση των ανωτέρω διαδικασιών χωρικού σχεδιασμού.

Ακόμη, καθορίζεται εκ νέου το πλαίσιο εφαρμογής του θεσμού της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.) και το σύνολο των απαιτούμενων δράσεων με σκοπό τη διασφάλιση του Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου. Δημιουργείται «Τράπεζα Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινοχρήστων Χώρων» (Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ.), η διαχείριση της οποίας ασκείται από το Πράσινο Ταμείο, υπό την εποπτεία του Παρατηρητηρίου. Προβλέπεται η υποχρεωτική εγγραφή στην Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ. και η διαχείριση μέσω αυτής Τίτλων Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.) και Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου (Ε.Π.Ι.), και δίδεται εξουσιοδότηση για την έκδοση κ.υ.α. με την οποία ρυθμίζονται τα ζητήματα σχετικώς με την ανάπτυξη και λειτουργία της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ. και την διαδικασία έκδοσης Τίτλων Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης. Προβλέπεται ότι ο εν λόγω Τίτλος Μ.Σ.Δ. μπορεί να πραγματοποιηθεί, μεταξύ άλλων, με αποζημίωση από την Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ., κατόπιν αντιστοίχισής του με Τίτλο Ε.Π.Ι., συμφώνως με τα προβλεπόμενα κριτήρια ιεράρχησης και επιλεξιμότητας. Ο Τίτλος Μ.Σ.Δ. δεν επιτρέπεται να μεταβιβασθεί, πλην της περίπτωσης κληρονομικής διαδοχής. Ακόμη, προβλέπεται η έκδοση Τίτλου Ε.Π.Ι., ο οποίος χορηγείται στον κύριο του ωφελούμενου ακινήτου για την εξασφάλιση Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου. Με υπουργική απόφαση θα καθορίζονται οι όροι και οι προϋποθέσεις έκδοσης Τίτλων Μ.Σ.Δ. και Ε.Π.Ι., τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, το περιεχόμενό τους και λοιπά τεχνικού και λεπτομερειακού χαρακτήρα στοιχεία (άρθρα 64 – 69 του νσχ).

Με τα άρθρα 70 - 80 του νσχ καθορίζονται εκ νέου οι κατηγορίες ακινήτων που εμπίπτουν στην έννοια των βαρυνόμενων ακινήτων, για τα οποία μπορεί να εκδοθεί Τίτλος Μ.Σ.Δ., οι κατηγορίες ακινήτων που εμπίπτουν στην έννοια των ωφελούμενων ακινήτων, η διαδικασία μελέτης και έγκρισης Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή (Ζ.Υ.Σ.), εντός των οποίων πραγματοποιείται η μεταφορά Συντελεστή δόμησης αποκλειστικώς από βαρυνόμενο ακίνητο σε ωφελούμενο ακίνητο. Επίσης, δίδεται ο ορισμός των Περιοχών Αυξημένης Ε-

πιβάρυνσης Συντελεστή (Π.Α.Ε.Σ.), με σκοπό τη διερεύνηση της δυνατότητας οριστικής εξαιρέσης από την κατεδάφιση των εκεί αναφερομένων αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης. Ορίζεται ως υλοποίηση Μ.Σ.Δ., η έκδοση απόφασης για την προσθήκη Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο με την υλοποίηση Τίτλου Μ.Σ.Δ. κατόπιν μετατροπής των επιφανειών του Τίτλου Μ.Σ.Δ. σε επιφάνειες του ωφελούμενου ακινήτου και αντιστοίχισής του με Τίτλο Ε.Π.Ι. μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ. Περαιτέρω συνιστάται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ειδικός λογαριασμός, υπό την διαχείριση του Πράσινου Ταμείου, για την εξυπηρέτηση των σκοπών της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ. και, ιδίως, δράσεων περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης. Επίσης, ιδρύεται ειδικός λογαριασμός υπό την διαχείριση του Πράσινου Ταμείου, για τη χρηματοδότηση των δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου, και τίθενται και μεταβατικής ισχύος διατάξεις για τη ρύθμιση των συναφών εκκρεμών ζητημάτων (άρθρα 75 – 80 του νσχ).

Με τα άρθρα 81 έως 125 του Τμήματος Δ' του νσχ τίθεται νέο νομοθετικό πλαίσιο με σκοπό την αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης. Ειδικότερα, ορίζονται οι περιπτώσεις κατασκευών που δεν συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφονται ως παραβάσεις, καθώς και οι περιπτώσεις πολεοδομικών παραβάσεων, για τις οποίες εφεξής δεν θα επιβάλλονται ποινικές κυρώσεις. Καταργούνται οι ισχύουσες διατάξεις που επιτρέπουν την κατ' εξαίρεση σύνδεση αυθαίρετων κτισμάτων με δίκτυα κοινής ωφελείας και παύουν να ισχύουν οι βεβαιώσεις ή αποφάσεις που έχουν εκδοθεί και δεν έχουν υλοποιηθεί μέχρι την ψήφιση των προτεινομένων διατάξεων του νσχ (άρθρα 81 – 84 του νσχ).

Για την υπαγωγή στις διατάξεις του νσχ αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγής χρήσεων, απαιτείται ο φέρων οργανισμός της αυθαίρετης κατασκευής να έχει εκτελεσθεί ή η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης να έχει λάβει χώρα πριν από την 28.7.2011, και ορίζεται ο τρόπος απόδειξης του χρόνου κατασκευής αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγής χρήσεων. Επίσης προβλέπεται η κατάταξη στις εξής κατηγορίες των αυθαίρετων κατασκευών και των αλλαγών χρήσης που έχουν πραγματοποιηθεί πριν από τις 28.7.2011: α) αυθαίρετα που έχουν υπαχθεί σε προγενέστερους νόμους, β) αυθαίρετα για τα οποία δεν έχει ολοκληρωθεί η υπαγωγή στις διατάξεις των νόμων 3840/2010, 4014/2011 και 4178/2013. Για τις περιπτώσεις αυτές, εφόσον δεν έχει καταβληθεί το σύνολο του ενιαίου ειδικού προστίμου, προβλέπεται ο συμψηφισμός του με το οφειλόμενο πρόστιμο, όπως υπολογίζεται με τις υπό ψήφιση διατάξεις. Καταβληθέντα ποσά που υπερβαίνουν το πρόστιμο με τον νέο υπολογισμό δεν αναζητούνται, ενώ τυχόν υπολειπόμενο καταβάλλεται ως παράβολο υπέρ του Πράσινου Ταμείου, και γ) αυθαίρετα που

δεν έχουν, μέχρι την έναρξη ισχύος του νσχ, υπαχθεί σε καμία ρύθμιση αυθαιρέτων. Προσδιορίζονται οι περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσης που δεν επιτρέπεται να υπαχθούν στις ρυθμίσεις του νσχ, όπως τα ευρισκόμενα εντός δάσους, αιγιαλού, ρεμάτων, εντός παραδοσιακών οικισμών, διατηρητέων κτηρίων, αρχαιολογικών χώρων, κ.λπ. (άρθρα 86 – 89 του νσχ).

Περαιτέρω, καθορίζονται ζητήματα σχετικώς με την ηλεκτρονική διαδικασία εντοπισμού, ελέγχου και καταγραφής αυθαιρέτων. Ο εντοπισμός των αυθαιρέτων διενεργείται από το Τοπικό Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος αυτεπαγγέλτως, μετά από αξιολόγηση των στοιχείων που διαθέτει το Παρατηρητήριο ή κατόπιν καταγγελίας, η δε διαπίστωση και ο χαρακτηρισμός αυθαιρέτου γίνεται ύστερα από αυτοψία δύο Ελεγκτών Δόμησης (άρθρα 91 – 93 του νσχ).

Καθορίζεται εκ νέου ο τρόπος υπολογισμού των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων, και των ποινικών κυρώσεων που επιβάλλονται για αυθαίρετες κατασκευές και για αλλαγές χρήσης που πραγματοποιούνται μετά την 28.7.2011, καθώς και για αυτές που έχουν πραγματοποιηθεί πριν από την εν λόγω ημερομηνία αλλά δεν υπάγονται σε διατάξεις περί αναστολής επιβολής κυρώσεων. Καθορίζεται εκ νέου η διαδικασία κατεδάφισης και απομάκρυνσης αυθαιρέτων και προβλέπεται η τήρηση σε κάθε Περιφερειακό Παρατηρητήριο, Μητρώου ιδιωτικών επιχειρήσεων που θα μπορούν να εκτελούν αποφάσεις κατεδάφισης. Από τα επιβαλλόμενα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων, ποσοστό 25% αποδίδεται στην οικεία Περιφέρεια, ποσοστό 25% στον οικείο δήμο, και ποσοστό 50% αποδίδεται στο Πράσινο Ταμείο (άρθρα 94 – 95 του νσχ). Επίσης, εισάγονται νέες ρυθμίσεις για την αντιμετώπιση των αυθαιρέτων κατασκευών που έχουν συντελεσθεί πριν από την 28.7.2011: οι εν λόγω αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης ταξινομούνται σε πέντε κατηγορίες, αναλόγως με τον ειδικότερο τρόπο τακτοποίησης, καθορίζονται τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για την υπαγωγή αυτών των κατηγοριών αυθαιρέτων στις προτεινόμενες διατάξεις καθώς και ο τρόπος υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου αυθαίρετης κατασκευής ή χρήσης. Προβλέπεται ο τρόπος εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως προβλέπονται εκπτώσεις ή προσαυξήσεις αυτού, και ρυθμίζονται εκ νέου τα θέματα σχετικώς με την δυνατότητα και τον τρόπο συμψηφισμού καταβληθέντων ποσών από πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων με το ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου που προβλέπεται στις υπό ψήφιση διατάξεις.

Περαιτέρω, καθορίζονται τα θέματα σε σχέση με την αναστολή επιβολής κυρώσεων και είσπραξης προστίμων, με το καθεστώς υπαγωγής αυθαιρέτων για τα οποία εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης, με τον καθορισμό τιμής ζώνης ακινήτων, στις περιπτώσεις που δεν έχει καθορισθεί τιμή ζώνης βάσει του συστήματος αντικειμενικών αξιών, και τίθενται εκ νέου ρυθμίσεις για την αντιμετώπιση ειδικών περιπτώσεων αυθαιρέτων που έχουν συντελεσθεί πριν από την 28.7.2011 και αφορούν την εξαίρεση από κατεδάφιση αυθαιρέτων εντός στάσιμων οικισμών (άρθρο 112 του νσχ), την αντιμετώπιση ακινήτων δημοσίου ενδιαφέροντος, διατηρητέων ή εντός παραδοσιακών οικισμών, πλησίον γραμμών υψηλής τάσεως, σε παραμεθόριες περιοχές. κ.λπ. (άρθρα 96 – 125 του νσχ).

Με τις προτεινόμενες διατάξεις του Τμήματος Δ' (άρθρα 80 – 125 του νσχ) θεσπίζεται πλαίσιο για την αντιμετώπιση της αυθαιρέτης δόμησης, το οποίο περιλαμβάνει ελεγκτικούς μηχανισμούς, κυρώσεις και διαδικασία υπαγωγής σε αδειοδοτικό καθεστώς ή εξαίρεση από την επιβολή προστίμων υπό προϋποθέσεις.

Κατά την πάγια νομολογία του, το Συμβούλιο της Επικρατείας δέχεται ότι «(...) [οι διατάξεις του άρθρου 24 του Συντάγματος], οι οποίες 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 ορθολογικό σχεδιασμό υπαγορευόμενο από πολεοδομικά κριτήρια, σύμφωνα με την ιδιομορφία, την φυσιογνωμία και τις ανάγκες κάθε περιοχής. Ουσιώδες στοιχείο του σχεδιασμού αυτού είναι ο καθορισμός ή η τροποποίηση των όρων δόμησης και των χρήσεων γης της πόλης. Κριτήρια για την χωροταξική αναδιάρθρωση και την πολεοδομική ανάπτυξη των πόλεων και των οικιστικών εν γένει περιοχών είναι η εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας και της ανάπτυξης των οικισμών και η εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης των κατοίκων (ΣΤΕ 123/2007 Ολ., 1528/2003 Ολ.), δεν επιτρέπεται δε η χειροτέρευσή τους με οποιονδήποτε τρόπο, όπως με την επί το δυσμενέστερο μεταβολή της επιτρεπόμενης δόμησης και χρήσης, αν αυτή δεν επιβάλλεται από εξαιρετικούς λόγους δημοσίου συμφέροντος προς εξυπηρέτηση προέχουσας σημασίας σκοπού, κατά την μετά από στάθμιση ουσιαστική εκτίμηση του νομοθέτη υποκείμενη σε δικαστικό έλεγχο, ούτε η νόθευση των πολεοδομικών κανόνων που έχουν θεσπιστεί με τα παραπάνω κριτήρια. Τούτων έπεται, ότι μέχρις ότου τεθούν για πρώτη φορά από το νομοθέτη, προς εκπλήρωση της ανωτέρω, το πρώτον επίσης τεθείσης συνταγματικής επιταγής, οι βασικοί κανόνες πολεοδόμησης, είναι συνταγματικώς ανεκτή η πρόβλεψη της δυνατότητας εξαίρεσης από την κατεδάφιση αυθαιρέτων κατασκευών που έχουν α-

νεγερθεί πριν τη θέσπιση των κανόνων αυτών, που τίθενται εν γνώσει ακριβώς της ανωτέρω κατ' εξαίρεση δυνατότητας, αλλά η σχετική ρύθμιση νοείται ως εξαιρετική και υπό όρους, ώστε αφενός να μην αποδυναμώνεται ουσιαστικά η αποτελεσματικότητα των θεσπιζόμενων κανόνων και, αφετέρου, να μην προκαλείται βλάβη σε φυσικά οικοσυστήματα, οικιστικά σύνολα και πολιτιστικά στοιχεία που χρήζουν ιδιαίτερης προστασίας. Είναι όμως αντίθετες προς την ανωτέρω συνταγματική επιταγή διατάξεις, με τις οποίες επιτρέπεται η υπό τους αυτούς όρους εξαίρεση από την κατεδάφιση αυθαίρετων κατασκευών που ανεγείρονται μεταγενεστέρως, μετά δηλαδή τη θέσπιση των ανωτέρω πολεοδομικών κανόνων, και κατά παράβαση των διατάξεων που αφορούν τους όρους και περιορισμούς δόμησης ή τις χρήσεις γης. Και τούτο διότι η εξαίρεση αυτή από την κατεδάφιση συνεπάγεται τη νόθευση και τη συνεχή ανατροπή του σχεδιασμού, η ανατροπή δε αυτή, είτε αφορά τα κτίρια και τον τρόπο δόμησης τους είτε τη χρήση τους, έχει ως αποτέλεσμα την επιδείνωση των συνθηκών διαβίωσης, πολλώ δε μάλλον αν οι προϋποθέσεις εξαίρεσης από την κατεδάφιση αυθαίρετης κατασκευής ή διατήρησης μη επιτρεπομένης χρήσης, δεν συναρτώνται προς την πολεοδομική επιβάρυνση της περιοχής σε σχέση με την εξαιρούμενη από την κατεδάφιση κατασκευή, αλλά και με το σύνολο των νέων αυθαίρετων κατασκευών της συγκεκριμένης περιοχής (ΣτΕ Ολομ. 3921/2010, 3500/2009) (...). Βάσει των διατάξεων του ΓΟΚ 1973 «ήταν δυνατόν να εγκρίνεται (...) εξαίρεση από την κατεδάφιση αυθαίρετων κατασκευών, εφόσον επρόκειτο για μικρές παραβάσεις, των οποίων η καθαίρεση θα κατέληγε σε υπέρμετρη βλάβη του κτιρίου, ή θα έθετε σε κίνδυνο τη φέρουσα κατασκευή αυτών, ή θα έβλαπτε υπέρμετρα την αισθητική εμφάνιση του κτιρίου, ή θα απαιτούσε υπέρμετρες για την αποκατάσταση της αισθητικής του δαπάνες και των οποίων η διατήρηση σε κάθε περίπτωση δεν θα έθετε σε κίνδυνο την ασφάλεια της κατασκευής ούτε θα απέβαινε υπέρμετρα σε βάρος της πόλης. Όπως κρίθηκε με τη ΣτΕ Ολομ. 1876/1980, με τις ως άνω διατάξεις του ΓΟΚ του 1973 (...) [π]ροβλεπόταν (...) η εξαίρεση από την κατεδάφιση, όταν οι παραβάσεις της αυθαίρετης κατασκευής κρίνονταν από τα αρμόδια όργανα της Πολιτείας, με βάση αυστηρώς πολεοδομικά και κτιριολογικά κριτήρια, ως άνευ σημασίας και δυσμενών επιπτώσεων για τη λειτουργικότητα, την πολεοδομική ισορροπία και εξέλιξη της περιοχής και, ως εκ τούτου, ως μη επηρεάζουσες σοβαρά τους όρους διαβίωσης των κατοίκων της. Κρίθηκε, εξάλλου, ότι το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος ανεχόταν, καταρχήν, την προβλεπόμενη από το ΓΟΚ του 1973, με τη συνδρομή των τιθέμενων σε αυτόν προϋποθέσεων και κριτηρίων, εξαίρεση από τον κανόνα της κατεδάφισης των κτισμάτων που οικοδομούνται, κατά παράβαση των καθορισθέντων από την Πολι-

τεία για την περιοχή όρων και περιορισμών δομήσεως, δεδομένου ότι η εξαίρεση αυτή ήταν δυνατή όταν οι αυθαίρετες κατασκευές οφείλονταν σε ασήμαντες από πολεοδομική άποψη παραβάσεις, οι οποίες, ως εκ του μεγέθους, της μορφής, και των επιπτώσεων τους, δεν ασκούσαν σοβαρή επιρροή στη λειτουργικότητα των οικισμών, δεν παρεμπόδιζαν την ομαλή ανάπτυξη αυτών, ούτε επιδρούσαν δυσμενώς στους όρους διαβίωσης (...) Ακολούθησε ο ν. 720/1977 (Α' 297), με το άρθρο 1 παρ. 1 του οποίου ορίστηκε ότι οι εντός και εκτός των εγκεκριμένων σχεδίων ή και εντός οικισμών προϋφιστάμενων του 1923 αυθαίρετες οικοδομές ή τμήματα αυτών, που ανεγέρθηκαν πριν από την δημοσίευση του ν. 651/1977, ο οποίος περιείχε διάταξη για τη δήλωση αυθαιρέτων, εξαιρούνται από την κατεδάφιση, έστω και αν αντίκεινται στις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις, εφόσον οι κύριοι ή συγκύριοι αυτών υποβάλλουν εμπροθέσμως στην αρμόδια Πολεοδομία τις προβλεπόμενες (δηλώσεις και λοιπά στοιχεία και την εισφορά (...) του ίδιου νόμου. Στην παρ. 9 του άρθρου 2 του ως άνω νόμου, προβλεπόταν η δυνατότητα του Υπουργού Δημοσίων Έργων, ύστερα από γνώμη της αρμόδιας αρχιτεκτονικής επιτροπής, να κηρύξει απαράδεκτη την υποβληθείσα δήλωση και να αποκλείσει από την εξαίρεση από την κατεδάφιση περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών σε επίκαιρα σημεία πόλεων και οικισμών σε όλη τη χώρα εφόσον οι κατασκευές αυτές προσβάλλουν αισθητώς την εμφάνιση της περιοχής ή ιδιάζουσας σημασίας στοιχείου αυτής ή αποβαίνουν υπέρμετρα σε βάρος της πόλης. Με την ίδια ως άνω 1876/1980 απόφαση της Ολομέλειας του Δικαστηρίου (βλ. και Π.Ε. 585/1978) κρίθηκε ότι με τις προπαρατεθείσες διατάξεις του ν. 720/1977 θεσπίστηκε παρέκκλιση από την πάγια ρύθμιση του θέματος της αντιμετώπισης των αυθαιρέτων κατασκευών που είχε εισαχθεί με το άρθρο 124 παρ. 3 του ΓΟΚ του 1973, καθώς, αντίθετα με τις τελευταίες αυτές διατάξεις, με το άρθρο 1 παρ. 1 του ν. 720/1977, προβλεπόταν η εξαίρεση από την κατεδάφιση των μέχρι ορισμένη ημερομηνία σε όλη την επικράτεια ανεγερθεισών και υφιστάμενων αυθαιρέτων κατασκευών, με την απλή δήλωση του ενδιαφερομένου, τελούσε δε σε εξάρτηση από μόνο το συμπτωματικό γεγονός της ύπαρξης της κατασκευής, που παραβίαζε τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης σε ορισμένη χρονική στιγμή. Αυτή η διάταξη του άρθρου 1 παρ. 1 του ν. 720/1977, που εξαιρούσε αυτομάτως από την κατεδάφιση κάθε αυθαίρετη κατασκευή, που υφίστατο σε ορισμένη χρονική στιγμή, χωρίς να εξαρτά την εξαίρεση αυτή από το μέγεθος, το είδος ή τη σημασία της κατασκευής ή τις επιπτώσεις επί του περιβάλλοντος χώρου, με μόνη τη δήλωση του ενδιαφερομένου και χωρίς προηγούμενη κρίση της διοίκησης, που να διαμορφώνεται βάσει πολεοδομικών κριτηρίων, κρίθηκε ότι ήταν αντίθετη στην παρ. 2 του άρθρου 24 του Συντάγ-

ματος και ως εκ τούτου, ανίσχυρη, ενώ η παρεχομένη από το άρθρο 2 παρ. 9 του ν. 720/1977 δυνατότητα επανόδου στον κανόνα της κατεδάφισης, με την εκ των υστέρων επέμβαση της Διοίκησης, δεν αρκούσε για να καταστήσει τη διάταξη συνταγματικώς έγκυρη (...)[Α]ακολούθως (...) εκδόθηκαν οι ν. 947/1979 «Περί οικιστικών περιοχών (Α΄ 169) και 1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (Α΄ 33). (...) ο ν. 1337/1983, στο πλαίσιο των αρχών και κανόνων πολεοδομικού σχεδιασμού τους οποίους θέσπισε, με τα άρθρα 15 έως 22 ρύθμισε θέματα σχετικά με την τύχη των αυθαίρετων κατασκευών, προέβη δε σε διαχωρισμό αυτών, ανάλογα με το χρόνο ανέγερσής τους, σε παλαιά αυθαίρετα, δηλαδή σε εκείνα που είχαν ανεγερθεί μέχρι 31.1.1983 και σε νέα αυθαίρετα, ανεγερθέντα ή ανεγειρόμενα μετά την 31.1.1983 (...) Όπως κρίθηκε με τις αποφάσεις 3500/2009 και 3921/2010 της Ολομελείας του Δικαστηρίου, από το συνδυασμό των ανωτέρω διατάξεων συνάγονται τα ακόλουθα: Ως προς τις παλαιές αυθαίρετες κατασκευές διατηρήθηκε ο σύμφωνος με τη συνταγματική επιταγή του άρθρου 24 παρ. 2 κανόνας της κατεδάφισης, με παράλληλη πρόβλεψη της δυνατότητας εξαιρέσής τους από την κατεδάφιση, η οποία, συνιστά, πάντως, απόκλιση από τον ανωτέρω κανόνα. Κατά συνέπεια, είναι στενώς ερμηνευτέες οι προαναφερόμενες διατάξεις, με τις οποίες επιτρέπεται η εξαίρεση εάν υποβληθεί προς τούτο σχετική δήλωση και ύστερα από κρίση της πολεοδομικής αρχής ότι για τη συγκεκριμένη κατασκευή πληρούνται ορισμένες προϋποθέσεις και δεν συντρέχουν τα αντικειμενικά και απόλυτα κωλύματα που προβλέπονται για την εξαίρεση στις διατάξεις αυτές. Ειδικότερα δε, για τις κατασκευές που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης, η κρίση για την οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση είναι επιτρεπτή μόνο εάν προηγηθεί ένταξη της περιοχής αυτής σε πολεοδομικό σχέδιο, διότι διαφορετικά το αποτέλεσμα θα ήταν η γενικευμένη νομιμοποίηση αυθαιρέτων που θα καθιστούσε αδύνατο ή λίαν δυσχερή τον ορθολογικό σχεδιασμό κατά τους ανωτέρω κανόνες. Ως προς τις νέες αυθαίρετες κατασκευές, επί των οποίων δεν εφαρμόζονται οι ανωτέρω διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 8 του ν. 1512/1985 και των οποίων η διατήρηση επίσης θα συνεπήγετο τη χειροτέρευση των συνθηκών διαβίωσης με τη νόθευση του ήδη εγκεκριμένου πολεοδομικού σχεδίου ή θα επηρέαζε την εφαρμογή των αρχών πολεοδομικού σχεδιασμού κατά την εκπόνηση, βάσει των νέων κανόνων που τίθενται με τις διατάξεις αυτές, νέων σχεδίων για τα οποία κατά τα ανωτέρω μπορούν να ληφθούν υπόψη μόνον οι δυνάμενες επιτρεπώς να εξαιρεθούν της κατεδάφισης υφιστάμενες παλαιές κατασκευές που παραβιάζουν τους όρους δόμησης και οι επιτρεπώς δυνάμενες να διατηρηθούν χρήσεις, ισχύει, σύμφωνα με την αυτή συνταγματική επιταγή, ο κανόνας της

κατεδάφισης χωρίς την προαναφερόμενη εξαίρεση. Ο κανόνας δε αυτός επαναλαμβάνεται και από τον εισαχθέντα μετά το Σύνταγμα του 1975 Γ.Ο.Κ. του 1985, ο οποίος μάλιστα επιβάλλει την κατεδάφιση των αυθαίρετων κατασκευών ακόμα και αν δεν παραβιάζουν τις πολεοδομικές διατάξεις, εκτός αν οι ενδιαφερόμενοι μεριμνήσουν για την έκδοση ή την αναθεώρηση των οικοδομικών αδειών, δυνάμει των οποίων θα έπρεπε να είχαν κατασκευαστεί τα σχετικά κτίσματα (...) στη συνέχεια, με την παρ. 5 του άρθρου 8 του ν. 3044/2002 (Α' 197), προστέθηκε στο άρθρο 17 του ν. 1337/1983, το οποίο δεν επιτρέπει την εξαίρεση από την κατεδάφιση των νέων αυθαίρετων κατασκευών, παρ. 14, με την οποία επετράπη η εξαίρεση από την κατεδάφιση αυθαίρετων κατασκευών εντός ή εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οικισμών, καθώς και η κατ' εξαίρεση διατήρηση ανεπίτρεπτων χρήσεων, που ανεγέρθηκαν ή εγκαταστάθηκαν μετά τις 31.1.1983, αλλά και θα ανεγείρονται ή θα εγκαθίστανται στο μέλλον, χωρίς κανένα χρονικό περιορισμό, εφόσον έχουν ανεγερθεί ή εγκατασταθεί βάσει οικοδομικής άδειας, η οποία εκδόθηκε ύστερα από έλεγχο της πολεοδομικής αρχής και μεταγενέστερα ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε για λόγο που δεν σχετίζεται με την υποβολή ανακριβών στοιχείων για την έκδοσή της. Με τις μνημονευθείσες 3500/2009 και 3921/2010 αποφάσεις της Ολομέλειας του Δικαστηρίου κρίθηκε ότι η ως άνω διάταξη αντίκειται: α) στο άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος, για το λόγο ότι με τη ρύθμιση αυτή ανατρέπεται ή επηρεάζεται δυσμενώς ο πολεοδομικός σχεδιασμός, αποδυναμώνεται η εφαρμογή των όρων δόμησης και των περιορισμών χρήσης και επέρχεται επιδείνωση των όρων διαβίωσης, στην εξασφάλιση των οποίων αποβλέπει το πολεοδομικό σχέδιο, β) στις συνταγματικές αρχές του κράτους δικαίου (άρθρο 25 παρ. 1 του Συντάγματος) και του σεβασμού και προστασίας της αξίας του ανθρώπου (άρθρο 2 παρ. 1 του Συντάγματος), εφόσον θεμελιώδης επιδίωξη του Κράτους δικαίου είναι η πραγμάτωση του Δικαίου στην Πολιτεία, που πρωτίστως επιτυγχάνεται με τη διαφύλαξη του κύρους του νόμου, και γ) στη συνταγματική αρχή της ισότητας, διότι θέτει σε μειονεκτική μοίρα τους νομοταγείς πολίτες που έχουν ιδιοκτησία στην ίδια περιοχή, έναντι εκείνων των οποίων οι ανεγερθείσες ή διαρρυθμισθείσες οικοδομές είναι αυθαίρετες λόγω παραβίασης των ισχυόντων όρων δομήσεως και χρήσεων γης αλλά εν τούτοις εξαιρούνται από την κατεδάφιση (...) με τις διατάξεις του ν. 4014/2011 «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαίρετων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος» (Α' 209/21.9.2011) ρυθμίσθηκαν εκ νέου τα θέματα της αυθαίρετης δόμησης (...) [Σ]ύμφωνα με την εισηγητική έκθεση του ν. 4014/2011, με τις διατάξεις του νόμου αυτού επιχειρείται η χάραξη μιας

«κόκκινης γραμμής» στην αυθαίρετη δόμηση, προκειμένου να υπάρξει αποτελεσματική καταπολέμησή της στο μέλλον και να αποκατασταθεί το περιβαλλοντικό ισοζύγιο στις υφιστάμενες πολεοδομικές υπερβάσεις, που μπορεί και πρέπει να αντιμετωπίζονται με ρεαλιστικά πρόστιμα. Στην ίδια εισηγητική έκθεση γίνεται αναφορά στην «αναποφασιστικότητα της πολιτείας να αντιμετωπίσει το σοβαρό πρόβλημα των υπερβάσεων δόμησης και αλλαγών χρήσης», η οποία σε συνδυασμό με την «εξαιρετική δυσκολία που συνεπάγεται το εγχείρημα της τροποποίησης της πολεοδομικής νομοθεσίας, του τρόπου έκδοσης των αδειών και του ελέγχου των οικοδομών», οδήγησε «στη συνενοχή Κράτους - Πολίτη και στην ανοχή της αυθαιρεσίας σε τέτοιο βαθμό, ώστε η αυθαίρετη δόμηση να έχει γίνει εθιμική πρακτική και να τυγχάνει ευρείας αποδοχής», με συνέπεια να συντηρηθεί επί μακρόν «ένας φαύλος κύκλος διαπλοκής». Περαιτέρω, επισημαίνεται ότι οι ρυθμίσεις του νόμου αποβλέπουν στην εφαρμογή του συστήματος «της πράσινης χρήσης των αυθαιρέτων υπερβάσεων δόμησης», με σκοπό την αποκατάσταση της βλάβης που επήλθε στο περιβάλλον και την αποκατάσταση του διαταραγμένου περιβαλλοντικού ισοζυγίου, τη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των πολιτών αλλά και τον έμπρακτο σεβασμό της ισότητας των πολιτών και της αρχής του κράτους δικαίου. Συναφώς, τονίζεται ότι οι ρυθμίσεις του αντιμετωπίζουν το υπαρκτό πρόβλημα μέσα από την περιβαλλοντική και πολεοδομική του διάσταση στη λογική της πράσινης ανάπτυξης, των αρχών της αειφορίας και της προστασίας του περιβάλλοντος και δεν αποτελούν μόνο ρυθμίσεις εισπρακτικού χαρακτήρα, χωρίς όμως να παραγνωρίζεται και η δυσμενής δημοσιονομική συγκυρία, στην οποία βρίσκεται η χώρα. Επιπλέον, σύμφωνα με την εισηγητική έκθεση του νόμου, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, το ύψος του οποίου διαμορφώνεται σύμφωνα με περιβαλλοντικά, πολεοδομικά και κοινωνικά κριτήρια, αποτελεί ένα από τα βασικά εργαλεία ανάπτυξης της σχέσης περιβαλλοντικού οφέλους και βλάβης, δεδομένου ότι τα ποσά που θα εισπραχθούν, θα κατατίθενται σε ειδικό κωδικό του πράσινου ταμείου και θα αποδίδονται για την κατεδάφιση αυθαιρέτων, την εξισορρόπηση του ελλείμματος γης, την αύξηση των κοινόχρηστων χώρων και την διασφάλιση εκείνων των χώρων που έχουν χαρακτηριστεί ως απαλλοτριωτέοι και κινδυνεύουν να αποχαρακτηριστούν λόγω της οικονομικής αδυναμίας των δήμων να τους αποκτήσουν (...) με τις ρυθμίσεις του άρθρου 24 του ν. 4014/2011, ανεξαρτήτως αν αναφέρονται σε αναστολή επιβολής των κυρώσεων που προβλέπονται από τις παγίως ισχύουσες γενικές διατάξεις για την αυθαίρετη δόμηση και όχι σε νομιμοποίηση ή σε εξαίρεση από την κατεδάφιση, επιτρέπεται κατ' ουσίαν η επί μακρόν διατήρηση κατασκευών και χρήσεων που παραβιάζουν τις εκάστοτε ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, η αναστολή

δε αυτή έχει εφαρμογή και σε κατασκευές μεταγενέστερες του ν. 1337/1983, με τον οποίο αναμορφώθηκε το σύστημα πολεοδομικού σχεδιασμού σε εκτέλεση της επιταγής του άρθρου 24 του Συντάγματος και στο πλαίσιο του εισαγόμενου νέου αυτού συστήματος, θεσπίστηκε η διάκριση των αυθαίρετων κατασκευών σε παλαιές και νέες και επιτρεπώς χορηγήθηκε η δυνατότητα εξαίρεσης από την κατεδάφιση των παλαιών, με τις οριζόμενες στις σχετικές διατάξεις προϋποθέσεις, σε αντίθεση προς τις νέες, για τις οποίες επέβαλε την κατεδάφιση, ώστε να αποτραπεί η συνέχιση της νόθευσης και ανατροπής του πολεοδομικού σχεδιασμού υπό το καθεστώς της ανωτέρω συνταγματικής διατάξεως και των εκτελεστικών της νόμων. Οι ως άνω ρυθμίσεις του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 έχουν ως συνέπεια να ανατρέπεται, και σε κάθε περίπτωση να νοθεύεται, ο επιβαλλόμενος από το άρθρο 24 του Συντάγματος ορθολογικός πολεοδομικός σχεδιασμός, και να επέρχεται αλλοίωση της λειτουργικότητας των οικισμών και επιδείνωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων, δεδομένου ότι η αναστολή αυτή επέρχεται με μόνη την υποβολή αίτησης του ενδιαφερομένου και των σχετικών δικαιολογητικών και την καταβολή του οριζόμενου στο νόμο ποσού ειδικού προστίμου, χωρίς την ειδική για κάθε αυθαίρετο κρίση αρμόδιου οργάνου της διοίκησης, ύστερα από εκτίμηση πολεοδομικών και κτιριολογικών κριτηρίων, που εξαρτώνται από το μέγεθος, τη χρήση, το είδος και τη σημασία της αυθαίρετης κατασκευής, καθώς και από τις επιπτώσεις της στο χώρο που την περιβάλλει, τη συνολική δηλαδή επιβάρυνση της περιοχής. Και ναι μεν, σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ. 1, σε συνδυασμό με το άρθρο 23 παρ. 3 του ανωτέρω νόμου, από το μέτρο της αναστολής επιβολής κυρώσεων εξαιρούνται αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις που βρίσκονται σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές, όπως οι εγκεκριμένοι κοινόχρηστοι χώροι, τα δάση και οι δασικές και αναδασωτές εκτάσεις, ο αιγιαλός, οι αρχαιολογικοί χώροι, οι παραδοσιακοί οικισμοί, οι περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και τα ρέματα, με το άρθρο 27 του νόμου αυτού ορίζονται αυστηρά πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αν δεν υποβληθεί η απαιτούμενη για την υπαγωγή στο μέτρο της αναστολής δήλωση ή δεν καταβληθεί το σχετικό ειδικό ενιαίο πρόστιμο και προβλέπεται ρητώς, αφενός η υποχρέωση αποστολής των εν λόγω προστίμων ανέγερσης και διατήρησης στην αρμόδια ΔΟΥ για τη βεβαίωση και είσπραξη τους και αφετέρου η πειθαρχική δίωξη για παράβαση της υποχρέωσης αυτής, καθώς και για παράλειψη του πειθαρχικώς προϊστάμενου να ασκήσει τη δίωξη και, τέλος, με το άρθρο 28 του ίδιου νόμου οι αρμοδιότητες της Ειδικής Υπηρεσίας Κατεδαφίσεων που είχε συσταθεί με το ν. 3818/2010, η οποία μετονομάζεται σε Ειδική Υπηρεσία Επιθεώρησης και Κατεδάφισης Αυθαιρέτων και ανασυγκροτείται, επεκτείνονται στις ανωτέρω

αναφερόμενες περιβαλλοντικές ευαίσθητες περιοχές και διευρύνονται τα μέσα που έχει στη διάθεσή της η υπηρεσία αυτή για την κατεδάφιση των αυθαίρετων κατασκευών, με τις διατάξεις όμως αυτές, με τις οποίες επιδιώκεται η αποτελεσματική εφαρμογή των προβλεπόμενων κυρώσεων, δηλαδή της κατεδάφισης και των προστίμων, για τις μη υπαγόμενες στο μέτρο της αναστολής αυθαίρετες κατασκευές, δεν αίρονται, οι δυσμενείς συνέπειες στο περιβάλλον των περιοχών, όπου βρίσκονται οι αυθαίρετες κατασκευές, για τις οποίες, κατ' εφαρμογή του προαναφερόμενου άρθρου 24 του ν. 4014/2011, αναστέλλεται η κατεδάφιση χωρίς εκτίμηση των συνεπειών στην εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού και στους όρους διαβίωσης και στην ποιότητα ζωής στις περιοχές αυτές, παρά το ότι ο ορθολογικός σχεδιασμός με βάση χωροταξικά και πολεοδομικά κριτήρια αναγόμενα στη φυσιογνωμία και στις ανάγκες κάθε περιοχής, η εξασφάλιση της λειτουργικότητας των οικισμών και, γενικότερα, η προστασία του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος αποτελεί συνταγματική επιταγή για όλους τους οικισμούς και περιοχές της Χώρας. Εξάλλου, οι ανωτέρω δυσμενείς περιβαλλοντικές συνέπειες δεν αναιρούνται από την πρόβλεψη ότι το ειδικό πρόστιμο, του οποίου η καταβολή επιβάλλεται για την υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών στις επίμαχες διατάξεις περιέρχεται στο Πράσινο Ταμείο και διατίθεται για τη λήψη μέτρων που αποβλέπουν στη διασφάλιση περιβαλλοντικού ισοζυγίου, όπως η εξισορρόπηση του ελλείμματος γης, η αύξηση των κοινόχρηστων και ελεύθερων χώρων και ο καθορισμός «ζωνών πολεοδομικής εξισορρόπησης» κατά την αναθεώρηση Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., δεδομένου ότι, πάντως, στο μέτρο της αναστολής κατεδάφισης υπάγεται οποιαδήποτε αυθαίρετη κατασκευή, για την οποία υποβάλλονται τα οριζόμενα στις επίμαχες διατάξεις στοιχεία, εκτός εκείνων που βρίσκονται στις προβλεπόμενες στο νόμο περιοχές, η αναστολή δε επέρχεται με μόνη την υποβολή των στοιχείων αυτών και δεν εξαρτάται από εκτίμηση των συνεπειών της διατήρησης αυθαίρετης κατασκευής σε συσχέτιση με συγκεκριμένα μέτρα που λαμβάνονται ή με δράσεις που αναλαμβάνονται με επιβάρυνση του σχετικού κονδυλίου του Πράσινου Ταμείου, ανεξαρτήτως του γεγονότος ότι με μεταγενέστερες διατάξεις προβλέπεται ότι, κατά τη διάρκεια εφαρμογής του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής, μόνο ποσοστό 2,5% των πόρων του Πράσινου Ταμείου διατίθεται αποκλειστικά για τις λειτουργικές του δαπάνες και την εκπλήρωση των σκοπών του, και δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για την κάλυψη άλλων αναγκών, για δε το υπόλοιπο παρέχεται η δυνατότητα να οριστεί, με κοινή υπουργική απόφαση, ότι περιέρχεται στον Κρατικό Προϋπολογισμό, προδήλως ενόψει της οικονομικής κρίσης της χώρας. Άλλωστε, εισπρακτικοί και μόνον σκοποί δεν θα ήταν δυνατό να

θεμελιώσουν λόγο δημοσίου συμφέροντος που θα δικαιολογούσε τη θέσπιση ρυθμίσεων με ευρύτατες συνέπειες σε βάρος του περιβάλλοντος, όπως οι ρυθμίσεις των επίμαχων διατάξεων. Κατά συνέπεια, οι ρυθμίσεις αυτές, για την εφαρμογή των οποίων εκδόθηκαν οι προσβαλλόμενες αποφάσεις και οι οποίες τροποποιήθηκαν, μάλιστα, στη συνέχεια με τις μνημονευόμενες σε προηγούμενες σκέψεις διατάξεις, με σκοπό να καθίσταται ευχερέστερη, από άποψη διαδικασίας και αποδεικτικών μέσων, η υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών στο επίμαχο μέτρο της αναστολής κατεδάφισης, έρχονται σε αντίθεση με τις επιταγές που απορρέουν από το άρθρο 24 του Συντάγματος» (ΣτΕ [Ολ]3341/2013 ΣΤΕ).

Με πρόσφατη απόφασή του, το Συμβούλιο της Επικρατείας (Ολ 1858/2015) τάχθηκε υπέρ της συνταγματικότητας ρυθμίσεων επί αυθαίρετων με το σκεπτικό ότι «(...) τα θέματα της αυθαίρετης δόμησης ρυθμίστηκαν εκ νέου με τον ν. 4178/2013 «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης - Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις» (...) με τον ν. 4178/2013 επανεισάγεται το πρότυπο των ρυθμίσεων που είχαν επιχειρηθεί με τον ν. 4014/2011 με προσθήκες νέων ρυθμίσεων (όπως η κατηγοριοποίηση των αυθαιρεσιών με το άρθρο 8, από την οποία συναρτάται η χορήγηση εξαιρέσης ή αναστολής από την κατεδάφιση) και διαφοροποιήσεις, είτε επί το επιεικέστερο [όπως, άρθρα 1 (παρ. 2, περ. ζ), 2 (παρ. 2 περ. α, δ, ζ, η, ι, ιστ), 3 (παρ. 9, 10, 11)], είτε επί το αυστηρότερο [όπως, άρθρο 7 παρ. 2 για την απόδειξη χρόνου κατασκευής με βάση εισηγμένες στο ηλεκτρονικό σύστημα αεροφωτογραφίες της 28.7.2011] για τις αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις (...) 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 (...). Από τις ίδιες συνταγματικές διατάξεις συνάγεται ότι ο μόνος νομοθέτης υποχρεούται να θεσπίζει τις αναγκαίες διατάξεις για τον αποτελεσματικό έλεγχο της τήρησης της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας, η δε Διοίκηση υποχρεούται να εφαρμόζει τις ίδιες διατάξεις, λαμβάνοντας αμελλητί τα προβλεπόμενα προληπτικά και κατασταλτικά μέτρα, προκειμένου να αποτρέπεται η καταστρατήγηση των εν λόγω διατάξεων, η οποία έχει ως συνέπεια δυσεπανόρθωτη

βλάβη της βιώσιμης ανάπτυξης και επιβάρυνση των όρων διαβίωσης των κατοίκων. Συνεπώς, σε περίπτωση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης ή αυθαίρετης κατασκευής επιβάλλεται η άμεση και αυτεπάγγελτη παρέμβαση της αρμόδιας υπηρεσίας προς επαναφορά της νόμιμης χρήσης ή διακοπή των εκτελούμενων εργασιών και κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής, αντιστοίχως. Η μη κατεδάφιση αυθαιρέτων κατασκευών είναι επιτρεπτή μόνο αν οι ενδιαφερόμενοι μεριμνήσουν για την έκδοση ή αναθεώρηση των απαιτούμενων οικοδομικών αδειών, εφόσον τούτο προβλέπεται από την οικεία νομοθεσία. Η αθρόα νομιμοποίηση αυθαιρέτων χρήσεων και κατασκευών μόνο κατ' εξαίρεση είναι δυνατό να γίνει συνταγματικά ανεκτή, εφόσον τεκμηριώνεται ότι η λύση αυτή επιβάλλεται από σπουδαίο δημόσιο συμφέρον και ότι συγχρόνως λαμβάνονται μέτρα, με τα οποία επιχειρείται να αποτραπεί η επανάληψη της αυθαιρεσίας και διασφαλίζεται ο περιορισμός στο ελάχιστο δυνατό της επιβάρυνσης του περιβάλλοντος και των όρων διαβίωσης (...) Από τη βασική αυτή παραδοχή εκκινώντας και λαμβάνοντας υπ' όψιν το Δικαστήριο τη δέσμη μέτρων που θεσμοθετούνται προς αποτροπή συνεχίσεως της άνομης οικοδομικής δραστηριότητας για το μέλλον, κρίνει ότι οι σχετικές ρυθμίσεις του νόμου, που αναφέρονται στα αυθαίρετα του παρελθόντος είναι συνταγματικώς ανεκτές».

Υπό το φως των ανωτέρω, το σύνολο των διατάξεων του κεφαλαίου τελεί υπό την προϋπόθεση ότι πληροί τα ανωτέρω κριτήρια, ιδίως δε, πέραν των βασιζόμενων σε ασημαντες από πολεοδομική άποψη παραβάσεις, αυθαιρέτων κατασκευών οι οποίες, ως εκ του μεγέθους, της μορφής, και των επιπτώσεων τους, δεν ασκούν σοβαρή επιρροή στη λειτουργικότητα των οικισμών, δεν παρεμποδίζουν την ομαλή ανάπτυξη αυτών ούτε επιδρούν δυσμενώς στους όρους διαβίωσης, εφόσον πρόκειται περί κατασκευών ή χρήσεων μετά την έναρξη ισχύος του ν. 1337/1983, με τον οποίο θεσπίσθηκε η διάκριση των αυθαιρέτων κατασκευών σε παλαιές και νέες και επιτρεπώς χορηγήθηκε η δυνατότητα εξαίρεσης από την κατεδάφιση των παλαιών, η εξαίρεση από την κατεδάφιση πρέπει να επιβάλλεται από σπουδαίο δημόσιο συμφέρον, λαμβανομένων συγχρόνως μέτρων με τα οποία επιχειρείται να αποτραπεί η επανάληψη της αυθαιρεσίας και διασφαλίζεται ο περιορισμός στο ελάχιστο δυνατό της επιβάρυνσης του περιβάλλοντος και των όρων διαβίωσης. Εξ άλλου, η αυτόματη εξαίρεση από την κατεδάφιση κάθε αυθαίρετης κατασκευής, που υφίσταται σε ορισμένη χρονική στιγμή, χωρίς να ερευνώνται το μέγεθος, το είδος ή τη σημασία της κατασκευής ή οι επιπτώσεις επί του περιβάλλοντος χώρου, με μόνη τη δήλωση του ενδιαφερομένου και χωρίς προηγούμενη κρίση της διοίκησης διαμορφούμενη βάσει πολεοδομικών κριτηρίων, είναι αντίθετη στις ανωτέρω συνταγματικές επιταγές.

Με τα άρθρα 126 έως 150 του Τμήματος Ε΄ του νσχ ρυθμίζονται διάφορα θέματα αρμοδιότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Προβλέπεται ότι τα δάνεια που συνάπτει το Πράσινο Ταμείο στο πλαίσιο επίτευξης των σκοπών του συνάπτονται με πιστωτικά ιδρύματα της ημεδαπής ή της αλλοδαπής ή με το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, καθώς και ότι ο Ταμείο μπορεί να συνάπτει προγραμματικές συμβάσεις με το Δημόσιο ή με φορείς του Δημοσίου με αντίστοιχη αποτύπωση των εν λόγω προγραμματικών συμβάσεων στους προϋπολογισμούς των φορέων. Τροποποιείται η νομοθεσία σχετικά με την εγκατάσταση δικτύων αερίων καυσίμων σε οικοδομές και ιδιοκτησίες. Παρέχεται η δυνατότητα παράτασης των δικαιωμάτων εκμετάλλευσης γεωθερμικού δυναμικού χαμηλής θερμοκρασίας, τα οποία έχουν εκμισθωθεί έως 29-8-2003, συμφώνως με τις οριζόμενες προϋποθέσεις. Παρατείνεται η δυνατότητα υποβολής, εντός της οριζόμενης προθεσμίας, των δηλώσεων, ειδικώς για το έτος 2016, από τους κατ' επάγγελμα αγρότες παραγωγούς ηλεκτρικής ενέργειας, για τη διατήρηση ή μη της ιδιότητας του κατ' επάγγελμα αγρότη. Τροποποιείται το υφιστάμενο καθεστώς στήριξης των σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (Α.Π.Ε.) και Συμπαγωγή Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Απόδοσης (Σ.Η.Θ.Υ.Α.) (ν. 4414/2016).

Ακόμη, παρατείνεται η διάρκεια ισχύος Αδειών Εγκατάστασης και Οριστικών Προσφορών Σύνδεσης σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. και αδειών εκτέλεσης έργων αξιοποίησης υδατικών πόρων μικρών υδροηλεκτρικών σταθμών. Ρυθμίζονται θέματα σχετικά με την οργάνωση και τη διοίκηση της Α.Ε. «Ανεξάρτητος Διαχειριστής Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας (Α.Δ.Μ.Η.Ε.) Α.Ε.» μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας του πλήρους ιδιοκτησιακού διαχωρισμού, και καθορίζεται το καθεστώς που διέπει την λειτουργία της.

Παρατείνεται, μέχρι τέλους του 2019, το χρονικό διάστημα κατά το οποίο η ΔΕΗ Α.Ε. δύναται να υποστηρίξει τη λειτουργία της Δ.Ε.Δ.Δ.Η.Ε. Α.Ε., με σκοπό την διευκόλυνση της πλήρους ανάπτυξης των υπηρεσιών της. Επιτρέπεται η ανέγερση των απαραίτητων συνοδών εγκαταστάσεων σε υφιστάμενα νεκροταφεία, χωρίς τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Επιτρέπεται η χωροθέτηση Κέντρων Αποτέφρωσης Νεκρών (ΚΑΝ) και σε χώρους κοινωνικών και πολιτιστικών λειτουργιών, οι οποίοι βρίσκονται μέσα στους οριζόμενους κοινόχρηστους χώρους της περιοχής του Ελαιώνα, με τους προβλεπόμενους από τις υπό ψήφιση διατάξεις όρους και προϋποθέσεις (άρθρα 137 – 139 του νσχ). Ρυθμίζονται ζητήματα σχετικά με τη δυνατότητα οικοδόμησης σε υδατορέματα, την έγκριση γεωλογικών μελετών, την έκδοση οικοδομικών αδειών για τουριστικές εγκαταστάσεις,

κ.λπ. Επίσης, προβλέπεται η κήρυξη, με υπουργική απόφαση, αναγκαστικής απαλλοτρίωσης του οικισμού Αναργύρων του Δήμου Αμυνταίου Νομού Φλώρινας και ρυθμίζονται - με την παροχή εξουσιοδότησης για έκδοση υπουργικής απόφασης - ειδικότερα θέματα που αφορούν στην κοινωνική αποκατάσταση και οικονομική στήριξη των κατοίκων του οικισμού των Αναργύρων μέχρι τη συντέλεση της ανωτέρω αναγκαστικής απαλλοτρίωσης (άρθρο 147 του νσχ). Τέλος, στο άρθρο 150 προβλέπεται η ημερομηνία έναρξης της ισχύος των διατάξεων του νομοθετήματος.

Β. Η χωροταξική αναδιάρθρωση της χώρας και η πολεοδομική διαμόρφωση, ανάπτυξη και επέκταση των οικιστικών περιοχών συνιστούν υποχρέωση της Πολιτείας, κατά τις επιταγές του άρθρου 24 παρ. 1, 2 και 6 και των άρθρων 79 παρ. 8 και 106 παρ. 1 του Συντάγματος. Η ρυθμιστική αυτή αρμοδιότητα του Κράτους εκδηλώνεται με τη θέσπιση κανόνων που αποβλέπουν στην «(...) προστασία του φυσικού και του πολιτιστικού περιβάλλοντος, στην ορθολογική διάταξη των ανθρώπινων δραστηριοτήτων στο χώρο και στη διασφάλιση της λειτουργικότητας και αισθητικής των οικιστικών περιοχών, ενόψει και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών καθεμιάς από αυτές, κατά τρόπο ώστε να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης του πληθυσμού και η οικονομική ανάπτυξη στα πλαίσια της αρχής της αειφορίας (βιώσιμης ανάπτυξης)(...)» (ΣτΕ Ολομ. 3500/2009, ΣτΕ Ολομ. 123/2007, ΣτΕ Ολομ. 1528/2003). Ουσιώδη όρο για τη βιώσιμη ανάπτυξη αποτελούν τα ολοκληρωμένα χωροταξικά σχέδια (εθνικό, περιφερειακό, ειδικά χωροταξικά σχέδια). Με τα σχέδια αυτά «(...) με βάση την ανάλυση των δεδομένων και την πρόγνωση των μελλοντικών εξελίξεων, τίθενται οι μακροπρόθεσμοι στόχοι της οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης σε αναφορά προς το φυσικό περιβάλλον και την διαφύλαξη των φυσικών πόρων. Ο χωροταξικός σχεδιασμός διέπεται από τις αρχές της ισόρροπης σχέσης μεταξύ πυκνοκατοικημένου και υπαίθριου χώρου, της διασφάλισης υγιεινών συνθηκών διαβίωσης στο σύνολο των περιοχών, της πρόληψης της βλάβης του περιβάλλοντος, της διαφύλαξης των ελεύθερων χώρων ως χώρων αναψυχής, καθώς και της διαφύλαξης των πρώτων υλών (...)» (ΣτΕ 3628/2009, 5418/2012). Με τα εν λόγω σχέδια «(...) τίθεται υπό την προστασία του Συντάγματος και τελεί υπό την ρυθμιστική εξουσία και τον έλεγχο της Πολιτείας η χωροταξική κατανομή σε οικιστικές ή μη περιοχές και η εν γένει δόμηση, κατόπιν προηγούμενης σχεδιάσεως οικισμών με βάση κανόνες που διαμορφώνονται από τον κοινό νομοθέτη – αποδέκτη της συνταγματικής αυτής επιταγής – και οι οποίοι πρέπει να αποβλέπουν στη διαφύλαξη του περιβάλλοντος και στην λελογισμένη ανάπτυξη των οικισμών. Για τον λόγο αυτό, κάθε διαδικασία πολεοδομήσεως γίνεται σε δύο στάδια, του χωροταξικού

και του πολεοδομικού σχεδιασμού. Ο σχεδιασμός αυτός γίνεται εν όψει χωροταξικών και πολεοδομικών κριτηρίων από όργανα του Κράτους ή υπό την άμεση εποπτεία και τον έλεγχό του (...)» (ΣτΕ 1876/1980 Ολομ. 3732/1980, 2525/1992, ΣτΕ 3661/2005, Πρακτικά Επεξεργασίας ΣτΕ 585/1978, 101/1987, 187, 586/1992, 92/1993, 654/1993, κ.λπ., βλ. επίσης, μεταξύ άλλων, Α. Παπαπετρόπουλου, Δίκαιο και Πολιτική του Χωροταξικού σχεδιασμού, 2008, σελ. 27 επ., Δ. Χριστοφιλόπουλου, Πολιτιστικό περιβάλλον, - Χωρικός σχεδιασμός και Βιώσιμη ανάπτυξη, 2002, σελ. 113 επ., Β. Σκουρή, Χωροταξικό και Πολεοδομικό Δίκαιο, 2η έκδ. 1991, σε. 47 επ., Ν. Ρόζου, Η νομική προβληματική του χωροταξικού σχεδιασμού, 1994, σελ. 107 επ.). Ειδικότερα ως προς το ζήτημα των επιπέδων χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού εντός του πλαισίου των διατάξεων των άρθρων 24, 79 παρ. 8 και 106 παρ. 1 του Συντάγματος έχει κατ' επανάληψη κριθεί από το Συμβούλιο της Επικρατείας ότι ο χωροταξικός σχεδιασμός ανατίθεται στην Πολιτεία, η οποία οφείλει να θεσπίζει τις αναγκαίες ρυθμίσεις, ώστε «(...) να διασφαλίζεται η προστασία του περιβάλλοντος, οι άριστοι δυνατοί όροι διαβίωσης του πληθυσμού και η οικονομική ανάπτυξη στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας (βιώσιμης ανάπτυξεως) (...)» (ΣτΕ 2468/2011 ΕλλΔνη 2012, σελ. 1182 επ., ΣτΕ 2917/2012 ΠερΔικ 2012 σελ. 510 επ.) Μέχρι την ολοκλήρωση της διαδικασίας έγκρισης των χωροταξικών σχεδίων «εντός ευλόγου χρόνου», κατά την οικεία ερμηνεία, είναι ανεκτός ο «(...)μερικός χωρικός ή τομεακός σχεδιασμός και προγραμματισμός, προκειμένου να αποφεύγεται η άναρχη ανάπτυξη που προκαλεί υποβάθμιση και καταστροφή του περιβάλλοντος και η δημιουργία πραγματικών καταστάσεων που δυσχεραίνουν και υπονομεύουν την ορθολογική χωροταξία (...) Δεν είναι πάντως, ανεκτή από το Σύνταγμα η αναίρεση από τον νομοθέτη, μάλιστα δε με αναδρομική ισχύ, της θεσπισθείσας από τον ίδιο υποχρέωσης εγκρίσεως συγκεκριμένης κατηγορίας χωροταξικών μελετών εντός ορισμένου χρονικού διαστήματος, εφόσον αυτή ισοδυναμεί με την παροχή δυνατότητας επ' αόριστον πραγματοποίησης των οικείων δραστηριοτήτων χωρίς ολοκληρωμένο αντίστοιχο σχεδιασμό (...)» (ΣτΕ Ολομ. 2489/2006, ΣτΕ 2917/2012 ΠερΔικ 2012 σελ. 510 επ.). Συμφώνως πάντοτε προς τις ίδιες παραδοχές της νομολογίας, τα όργανα του Κράτους οφείλουν να προβαίνουν σε θετικές ενέργειες για την αποτελεσματική διαφύλαξη του φυσικού, πολιτιστικού και οικιστικού περιβάλλοντος και, ειδικότερα, να λαμβάνουν «(...) τα απαιτούμενα νομοθετικά και διοικητικά, προληπτικά και κατασταλτικά, μέτρα, παρεμβαίνοντας στον αναγκαίο βαθμό στην οικονομική ή άλλη ατομική ή συλλογική δραστηριότητα (...)» κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να εξασφαλίζεται βιώσιμη ανάπτυξη (...)» (ΣτΕ Ολομ. 3920/2010, ΣτΕ 3396/2010, 3037/2008, 705/2006, 1569/2005).

Κατά συνέπεια, η δόμηση δεν είναι ανεκτή πριν από τον προαναφερθέντα χωροταξικό σχεδιασμό, «(...) ήτοι προ του καθορισμού της θέσεως του οικισμού και των ρυμοτομικών γραμμών, κοινοχρήστων και οικοδομήσιμων χώρων του. Δεν συγχωρείται, εξ άλλου, ο σχεδιασμός αυτός να περιορίζεται στην παραδοχή πραγματικών καταστάσεων που δημιουργούνται από ιδιώτες προς εξυπηρέτηση ιδιωτικών συμφερόντων, ούτε επιτρέπεται να μεταβάλλεται η διοικητική διαδικασία εις τρόπον ώστε να προηγηθεί η έγκριση της διαμορφωμένης καταστάσεως και να έπεται ο σχεδιασμός (...)». (Πρακτικό Επεξεργασίας ΣτΕ 498/1993, ΤοΣ 1994 σελ. 905 επ.)

Γ. Όπως προαναφέρθηκε, στο πλαίσιο της αρχής της βιώσιμης οικιστικής ανάπτυξης έχουν διαμορφωθεί από τη νομολογία του ΣτΕ κανόνες χωροταξικής και πολεοδομικής ανάπτυξης, όπως η απαγόρευση της απεριόριστης μεταφορά του συντελεστή δόμησης (ΣτΕ 1310/1993), η επιδείνωση των όρων δόμησης, όπως είναι η αντικατάσταση του πανταχόθεν ελεύθερου οικοδομικού συστήματος με δυσμενέστερο (ΣτΕ 10/1989) ή η αύξηση του συντελεστή δόμησης (ΣτΕ 1310/1993), η απαγόρευση χρήσης, έστω και κοινωφελούς, των περιαστικών δασικών εκτάσεων (ΣτΕ 8197/1993) ή του αστικού πρασίνου από δημόσιους υπόγειους σταθμούς (ΣτΕ 2242/1994), η αναχαίτιση της περαιτέρω ανάπτυξης των μεγαλουπόλεων (ΠΕ ΣτΕ 2/1996), η προτεραιότητα στη βελτίωση των υποβαθμισμένων περιοχών των μεγαλουπόλεων, στη διασφάλιση επαρκών ελευθέρων κοινοχρήστων χώρων, με σκοπό τουλάχιστον τη διατήρηση της ποιότητας ζωής στους οικισμούς, και ειδικότερα ως προς την ερμηνεία του άρθρου 24 παρ. 2 και 3 Σ σχετικώς με την «(...) συνταγματική υποχρέωση της Διοικήσεως να συντάξει χωροταξικό σχέδιο» (ΣτΕ Πρακτικό Επεξεργασίας 304/1994, βλ. εκτενώς σε Μ. Δεκλερρή, Ο δωδεκάδελτος του περιβάλλοντος - Εγκόλπιον βιωσίμου αναπτύξεως, 1996, σελ. 57 επ., ΣτΕ 1525/1981, 1876/1980). Η ίδρυση οικισμών από ιδιωτικούς συνεταιρισμούς πρέπει να εντάσσεται στον οικείο χωροταξικό σχεδιασμό βάσει επίσημου χάρτη, ο οποίος πρέπει επίσης να υποβάλλεται στο Δικαστήριο (ΣτΕ 497/2011 σε ΠερΔικ 2012, σελ. 742). Η εφαρμογή του θεσμού της μεταφοράς συντελεστή δόμησης που συνεπάγεται «(...) απόκλιση από τους πάγιους όρους δομήσεως και χρήσεως των ακινήτων της οικιστικής ζώνης όπου θα πραγματοποιηθεί η μεταφορά του συντελεστού δομήσεως έχει από τη φύση του δυσμενείς επιπτώσεις στο οικιστικό περιβάλλοντος της βαρυνόμενης περιοχής. Η εξουδετέρωση ή τουλάχιστον μείωση των δυσμενών αυτών επιδράσεων επιβάλλεται από τη συνταγματική προστασία του οικιστικού περιβάλλοντος και καθιστά συνταγματικώς αναγκαία τη θέσπιση κριτηρίων κατά την οριοθέτηση του πεδίου εφαρμογής του θεσμού αυτού...» (ΣτΕ 2366/2007, 1310/1993, 101/1994 Ολομ.). Η απόφαση της Ο-

λομέλειας ΣτΕ 10/1988 έθεσε τα κριτήρια με τα οποία είναι δυνατή η τροποποίηση των ισχυουσών πολεοδομικών ρυθμίσεων, κάνοντας αναφορά στην, βάσει του άρθρου 24 παρ. 2 Σ, αρχή του «πολεοδομικού κεκτημένου». Συμφώνως προς την εν λόγω αρχή, «...αι θεσπιζόμεναι τροποποιήσεις οικοδομικών κανονισμών και σχεδίων πόλεως δέον να μη συνεπάγονται υποβάθμισιν του περιβάλλοντος, ήτοι μείωσιν των ελευθέρων χώρων, του πρασίνου (...) ή χειροτέρευση των συνθηκών φωτισμού, ηλιασμού, αερισμού κ.λπ. όλων των οικοδομημένων ακινήτων (βλ. και ΣτΕ 4477/1995, ΔιΔικ 1995 σελ. 1378). Καθιερώνεται αυξημένη προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος που περιλαμβάνει τη διατήρηση στο διηνεκές των πολιτιστικών στοιχείων και τη δυνατότητα επιβολής περιορισμών. Αν οι επιβαλλόμενοι περιορισμοί δεσμεύουν ουσιαστικά την ιδιοκτησία, δημιουργούν δικαίωμα αποζημίωσης. Επίσης, μπορούν να καθορίζονται με υπουργική απόφαση ζώνες απόλυτης δόμησης και δόμησης με περιορισμούς. Ο καθορισμός των ζωνών αυτών δεν προϋποθέτει προηγούμενη κήρυξη του χώρου ως αρχαιολογικού (ΣτΕ 2182/1994, ΔιΔικ 1995 σελ. 745, βλ. εκτενή ανάπτυξη σε Μ. Δεκλερή, όπ. παρ., σελ. 90 επ.). Σε κάθε περίπτωση, ως όριο των σχετικών τροποποιήσεων και μεταβολών τίθεται η μη απόκλιση από τις ρυθμίσεις που τίθενται από τον ευρύτερο χωροταξικό σχεδιασμό {βλ. ΣτΕ Ολ 376/2014 «(...) για τη θέσπιση των σχετικών ρυθμίσεων πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τόσο από τη Διοίκηση όσο και από τον τυπικό νομοθέτη τα πορίσματα και οι εφαρμογές των επιστημών της χωροταξίας και της πολεοδομίας, αλλά και κάθε άλλης επιστήμης που σχετίζεται με τη συγκεκριμένη ρύθμιση...» (ΣτΕ 415/2011 Ολομ., 3838/2009, 123/2007). Κατ' ακολουθίαν τούτων, καταρχήν, δεν επιτρέπεται η λήψη μέτρων που επιφέρουν την επιδείνωση των όρων διαβίωσης και την υποβάθμιση του υπάρχοντος φυσικού ή οικιστικού περιβάλλοντος (ΣτΕ 1528/2003 Ολομ., 1847/2008 Ολομ., 3059/2009 Ολομ., 415/2011 Ολομ.), εάν δε τέτοια μέτρα ληφθούν με νόμο, πρέπει είτε σε αυτόν είτε στην αιτιολογική του έκθεση ή στις συζητήσεις στη Βουλή ή, με βάση τις συντρέχουσες πραγματικές συνθήκες υπό τις οποίες κατέστη αναγκαία η ψήφισή του, να προκύπτει ο ειδικός πολεοδομικός λόγος ο οποίος επέβαλε τη λήψη τους (πρβλ. ΣτΕ 1528/2003 Ολομ.). Η τήρηση της συνταγματικής αυτής επιταγής δεν εκφεύγει του ελέγχου του ακυρωτικού δικαστή, ο οποίος οφείλει βάσει των διδαγμάτων της κοινής πείρας να σταθμίσει σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση εάν και κατά πόσον υποβαθμίζεται το περιβάλλον (ΣτΕ 3059/2009 Ολομ., 415/2011 Ολομ.) και, σε περίπτωση που κατ' εξαίρεση συμβαίνει, εάν προκύπτει ο ανωτέρω ειδικός πολεοδομικός λόγος («...Κατά τον καθορισμό ή την τροποποίηση των χρήσεων γης και τον καθορισμό του συντελεστή δόμησης, που συνιστούν ουσιαστικά στοιχεία της κατά τα ανωτέ-

ρω επιβαλλόμενης ορθολογικής χωροταξίας και πολεοδομίας και καθορίζουν την πολεοδομική φυσιογνωμία κάθε οικισμού, από την οποία, εν όψει και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του, εξαρτάται η λειτουργικότητά του, πρέπει να αναζητείται ο πλέον πρόσφορος τρόπος θεραπείας των πολεοδομικών αναγκών, δυνάμει γενικών και αντικειμενικών κριτηρίων, συναπτομένων προς τον σεβασμό του περιβάλλοντος, την ασφάλεια αλλά και τη λειτουργικότητα των πόλεων και των οικισμών, την ικανότητά τους, δηλαδή, να επιτελούν την κύρια λειτουργία τους και γι' αυτούς αλλά και για το ευρύτερο χωρικό πλαίσιο στο οποίο εντάσσονται (...).» (ΣτΕ 374/2014 Ολομ., πρβλ., επίσης, ΣτΕ 415/2011 Ολομ., 3059/2009 Ολομ.).

Επισημαίνεται ότι με την πρόσφατη απόφαση υπ' αριθμ. 1858/2015 της Ολομέλειας ΣτΕ κρίθηκε ότι: «Επειδή, από τις παρατεθείσες διατάξεις του επίμαχου νόμου 4178 όσο και από συναφείς συγχρόνων και παλαιότερων νομοθετημάτων, αφορώντων τον σχεδιασμό των πόλεων και των οικισμών, και εν γένει της δομήσεως, προκύπτουν και τα εξής: ο νομοθέτης έχει εκτιμήσει πλήρως το πρόβλημα της αυθαίρετης δομήσεως, όπως εμφανίζεται σήμερα, και έχει καταλήξει στο θεμελιωμένο συμπέρασμα ότι η αντιμετώπιση με το μέτρο των κατεδαφίσεων των *de facto* καταστάσεων είναι τεχνικώς αδύνατη και κοινωνικώς-οικονομικώς εξαιρετικά επικίνδυνη λόγω α) της εκτάσεώς τους, συνεπαγόμενης απώλειες οικονομικές ανυπολόγιστης αξίας και οξύτατες κοινωνικές αντιδράσεις β) του γεγονότος ότι τα αυθαίρετα, κατά πλειοψηφία, δεν αποτελούνται από αυτόνομες, ανεξάρτητες οικοδομές αλλά από αυθαίρετες επεμβάσεις-επεκτάσεις διαφόρων τύπων σε οικοδομές, ανεγερθείσες με νόμιμες άδειες εντός σχεδίων πόλεων η κατεδάφιση των οποίων συναρτάται με τεχνικά προβλήματα και διακινδύνευση του όλου κτίσματος και, τελικώς, γ) της αδυναμίας διαχείρισεως εκ μέρους του Κράτους του όλου προβλήματος, που θα προέκυπτε, κατά τη διάρκεια και την πρόοδο της «επιχειρήσεως» κατεδαφίσεων δομημένων (αυθαιρέτων) επιφανειών που εγγίζουν τα 41.000.000 m² και αφορούν πληθυσμό ενδιαφερομένων πολιτών (υπαιτών ιδιοκτητών, ανυπαιτών ειδικών ή καθολικών διαδόχων τους κλπ) που υπερβαίνουν, κατά τις εκτιμήσεις της Διοικήσεως το 1.000.000 (...). Υπό τα δεδομένα αυτά το Δικαστήριο, χωρίς να αναιρεί την βασική γραμμή της νομολογίας, η οποία απαιτεί ως αναγκαία συνταγματική προϋπόθεση της δομήσεως τον σχεδιασμό, οφείλει να λάβει υπ' όψιν του το πασίδηλο γεγονός, το οποίο εκίνησε τον νομοθέτη στις λύσεις και στα μέτρα του ν. 4178/2013, τ.ε. αφ' ενός το ανενεργό του μέτρου της κατεδαφίσεως επί σειρά δεκαετιών με τα αντίστοιχα αποτελέσματα και αφ' ετέρου την μαθηματικώς διαπιστωμένη αντικειμενική αδυναμία υλοποιήσεως του μέτρου αυτού σήμερα, σε αναφορά με όγκο και επιφάνειες, όπως ανωτέρω

εκτέθηκε. Από τη βασική αυτή παραδοχή εκκινώντας και λαμβάνοντας υπ' όψιν το Δικαστήριο τη δέσμη μέτρων που θεσμοθετούνται προς αποτροπή συνεχίσεως της άνομης οικοδομικής δραστηριότητας για το μέλλον, κρίνει ότι οι σχετικές ρυθμίσεις του νόμου, που αναφέρονται στα αυθαίρετα του παρελθόντος είναι συνταγματικώς ανεκτές».

II. Παρατηρήσεις επί των άρθρων του νσχ

Επί του άρθρου 49

Ως προς την προτεινόμενη εισαγωγή Μητρώου Μελετητών και Επιβλεπόμενων Μηχανικών και των καθηκόντων τους, καθώς και την τήρησή του από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, είναι σκόπιμο να σημειωθεί ότι αυτή τελεί υπό την προϋπόθεση της έκδοσης των οικείων κανονιστικών πράξεων με τις οποίες θα ρυθμίζονται τα ζητήματα των επαγγελματικών δικαιωμάτων των διπλωματούχων μηχανικών ΑΕΙ συμφώνως με τη διάταξη του άρθρου 29 ν. 4439/2016, καθώς και του καθορισμού των αντίστοιχων δικαιωμάτων και της πρόσβασης σε αυτά βάσει του τίτλου σποδών που αποκτούν οι πτυχιούχοι ΤΕΙ κατά την αντίστοιχη ρύθμιση του άρθρου 46 ν. 4485/2017.

Περαιτέρω, επισημαίνεται ότι η διατύπωση των παρ. 1 και 2 του άρθρου 49 φαίνεται να μην καταλαμβάνει τους μηχανικούς πτυχιούχους σχολών Τ.Ε.Ι., θέτοντας ενδεχομένως ζήτημα ανισότητας μεταχείρισης σε βάρος της εν λόγω κατηγορίας επαγγελματιών.

Επί του άρθρου 54

Ως προς την προτεινόμενη διάταξη που αφορά τον σχηματισμό και τη συμπλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητα των κτηρίων, είναι σκόπιμο να ρυθμισθούν οι περιπτώσεις κατά τις οποίες είτε δεν είναι δυνατή η πρόσβαση στα στοιχεία που απαιτούνται για την έκδοση της οικοδομικής άδειας, για λόγους μη οφειλόμενους στους κυρίους των ακινήτων, είτε έχουν συντελεσθεί αυθαίρετες προσθήκες, μεταβολές και αλλοιώσεις των κτηρίων. Επίσης, σκόπιμο είναι να διευκρινισθεί ποιές διατάξεις θα εφαρμόζονται ως προς τα ελλείποντα στοιχεία σε σχέση με τη συμπλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας: ερωτάται, εάν εν προκειμένω, εάν θα έχουν εφαρμογή οι κανονιστικές και νομοθετικές ρυθμίσεις που ίσχυαν κατά τον χρόνο εκδόσεως της άδειας ή αυτές που ισχύουν κατά την συντέλεση της διαδικασίας συμπλήρωσης της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτηρίου.

Ομοίως, πρέπει να διευκρινισθεί εάν, σε περίπτωση έλλειψης ουσιώδους στοιχείου της ηλεκτρονικής ταυτότητας που απαιτεί την πραγματοποίηση α-

ντίστοιχης εργασίας στο κτήριο, εντός ποιού χρονικού διαστήματος θα απαιτείται να πραγματοποιηθεί αυτή κ.λπ.

Επί των άρθρων 64 έως 79

Με τις προτεινόμενες διατάξεις εισάγεται εκ νέου ο θεσμός της μεταφοράς συντελεστή δόμησης, η εφαρμογή του οποίου είχε ανασταλεί μετά την έκδοση των αποφάσεων ΣΤΕ 1071, 1072, 1073/1994, 6070/1996 Ολομ. και, προσφάτως, 2874/2015, 4165/2015, 4541/2011. Με τις εν λόγω αποφάσεις, βασικές ρυθμίσεις τόσο του ν. 2300/1995 όσο και του σε αντικατάστασή του εκδοθέντος ν. 3044/2002 κρίθηκαν αντίθετες προς τα άρθρο 24 παρ. 2 και 3 Συντάγματος.

Με το άρθρο 2 του νόμου 880/1979 προβλέφθηκε για πρώτη φορά, κατά τα πρότυπα άλλων ευρωπαϊκών χωρών, η μεταφορά του συντελεστή δόμησης (μ.σ.δ.), δηλαδή η δυνατότητα του ιδιοκτήτη ακινήτου να μεταφέρει το δικαίωμα δόμησης του ακινήτου του σε άλλο ακίνητο, και τούτο για λόγους εξυπηρέτησης συνταγματικά προστατευόμενων αξιών και πολεοδομικών αναγκών. Μετά την ως άνω νομολογία του ΣΤΕ ότι η ρύθμιση του θεσμού μ.σ.δ. «(...) ήταν αντίθετη προς τις επιταγές του άρθρου 24 παρ. 1, 2 και 6 Σ (...)» (ΣΤΕ ΟΛ 1071/1994), ρυθμίσθηκε εκ νέου ο θεσμός της μ.σ.δ. με τον ν. 2300/1995, και, κατόπιν, με τον ν./ 3044/2002, διατάξεις των οποίων, όμως, και πάλι κρίθηκαν κατά τα ανωτέρω αντίθετες προς τις επιταγές του άρθρου 24 Σ, με συνέπεια να έχει ανασταλεί μέχρι σήμερα η εφαρμογή τους.

Ο θεσμός της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης αποτελεί μέσο κυρίως για την εξυπηρέτηση του πολιτιστικού και φυσικού περιβάλλοντος (διάσωση διατηρητέων κτηρίων, η δημιουργία χώρων πρασίνου, προστασία περιοχών ιδιαίτερου κάλλους κ.λπ.). Η σχετική διαδικασία περιλαμβάνει αφενός την έγκριση και αφετέρου την υλοποίηση της εγκριθείσας μ.σ.δ. Η διαδικασία έγκρισης της μεταφοράς συντελεστή δόμησης αφορά σε περιοχές στις οποίες υπάρχουν τα «βαρυνόμενα» ακίνητα, όπως είναι τα διατηρητέα, τα ακίνητα με οικοδομήματα ή μνημεία που έχουν χαρακτηρισθεί αρχαία ή έργα τέχνης ή ιστορικά μνημεία, κ.λπ. Όσον αφορά στα διατηρητέα ακίνητα, αυτός ο τρόπος αποζημίωσης του ιδιοκτήτη προβλέπεται από το άρθρο 24 παρ. 6 του Συντάγματος. Στις λοιπές περιπτώσεις, ο ιδιοκτήτης του «βαρυνόμενου ακινήτου» μπορεί να αποζημιωθεί με το θεσμό της μεταφοράς συντελεστή δόμησης για την προσβολή του δικαιώματος επί του ακινήτου του μόνο εφόσον και ο ίδιος το επιθυμεί και συναινεί σε αυτό. Ο χώρος υποδοχής και εγκατάστασης του συντελεστή δόμησης έχει κριθεί από τη νομολογία του Συμβουλίου Επικρατείας ότι είναι καθοριστικής σημασίας, εν όψει των δυσμενών επιπτώσεων τις οποίες από τη φύση της επιφέρει η μεταφορά στην

περιοχή υποδοχής του συντελεστή, και ειδικότερα στη χωροταξική και πολεοδομική διαρρύθμισή της και, επομένως, και στους όρους διαβίωσης σε αυτήν. Συγκεκριμένως, η νομολογία του ΣτΕ έχει δεχθεί ότι η μεταφορά σ.δ. «...δεν είναι συνταγματικώς επιτρεπτή σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ. 1 και 2 Σ, εφόσον πραγματοποιείται σε περιοχές που δεν έχουν ειδικώς προκαθορισθεί και οργανωθεί με αντικειμενικά κριτήρια χωροταξικής και πολεοδομικής φύσεως ως κατάλληλες ζώνες για το σκοπό αυτό, όπως συμβαίνει με τις Ζώνες Αγοράς Συντελεστών (ΖΑΣ)» (ΣτΕ 1781-1783/1991). «(...) Γενικότερα, η θέσπιση και διαφοροποίηση των όρων δόμησης και χρήσης των ακινήτων που περιλαμβάνονται στη χωροταξική ρύθμιση δεν επιτρέπεται να γίνεται κατά τρόπο περιστασιακό, αλλά επιβάλλεται να εντάσσεται στον πολεοδομικό σχεδιασμό, να υπηρετεί τους στόχους του και να εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του..». (ΣτΕ Ολ 6070/1996, ΣτΕ 2874/2015).

Επομένως, επιβάλλεται η επιλογή και προετοιμασία κατάλληλων χώρων για την υποδοχή των σ.δ., μέσω της διαδικασίας του χωροταξικού σχεδιασμού. Ως προς το ζήτημα των κριτηρίων επιλογής – δηλαδή της θέσης και του πολεοδομικού πλαισίου – των ζωνών υποδοχής συντελεστών, η νομολογία δέχεται ότι «...τα κριτήρια αυτά πρέπει να είναι αμιγώς πολεοδομικά και να αναφέρονται όχι απλώς σε συγκεκριμένα ακίνητα αλλά στην περιοχή που υποδέχεται το μεταφερόμενο συντελεστή, ώστε η μεταφορά να πραγματοποιείται σε περιοχή ή περιοχές που μπορούν, από πολεοδομική άποψη να την δεχτούν. Συγκεκριμένα, οι περιοχές υποδοχής συντελεστή πρέπει να επιλέγονται με γνώμονα τον βαθμό της οικιστικής τους ανάπτυξης, τα περιθώρια επιβάρυνσής τους, τη θέση, τις ιδιαιτερότητες, τα χαρακτηριστικά τους, και την εν γένει φυσιογνωμία τους. Στοιχείο της ρύθμισης αυτής αποτελεί και ο καθορισμός της συνολικής επιβάρυνσης της περιοχής στην οποία πραγματοποιείται η μεταφορά, ώστε να μην υπερβαίνει το όριο, πέρα από το οποίο αλλοιώνεται η οικιστική φυσιογνωμία της βαρυνόμενης περιοχής. Μόνο με τη θέσπιση των κριτηρίων αυτών μπορεί να εναρμονισθεί ο θεσμός της μεταφοράς συντελεστή με τη συνταγματική επιταγή της ορθολογικής χωροταξικής ανάπτυξης και πολεοδομικής διαμόρφωσης της Χώρας και να αποτελέσει ένα θεμιτό μέσο για την εξυπηρέτηση συνταγματικών αξιών, όπως είναι η προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς (...)» (ΣτΕ, Ολ. 1071/1994, 1072/1994, 1073/1994, 1848/1994, 3745/1995).

Σημειωτέον ότι ζώνες υποδοχής (επειδή τις συνοδεύει αύξηση του σ.δ.) δεν επιτρέπεται να προβλεφθούν σε περιοχές που τελούν σε καθεστώς ειδικής προστασίας, όπως είναι, π.χ., παραδοσιακοί οικισμοί, αλλά μπορούν να καθορισθούν σε περιοχές που εντάσσονται για πρώτη φορά στο σχέδιο πόλεως. Επίσης, είναι αναγκαία η πρόβλεψη ανωτάτου ορίου σ.δ. που επιτρέ-

πεται να μεταφερθεί, και απόκειται στον νομοθέτη ο ειδικότερος προσδιορισμός του. Ωστόσο, πρέπει πάντοτε να λαμβάνεται υπόψη και ο τελικός σ.δ. που προκύπτει από τη μεταφορά σ.δ., το δε βάρος της υποδοχής του φέρει το οικιστικό σύνολο, όπου βρίσκεται το σημείο βάσεως, συμφώνως με τον νομολογιακό κανόνα «έκαστος οικισμός φέρει τα δικά του πολεοδομικά βάρη» (ΣτΕ, Ολ. 1071/1994, 1072/1994, 1073/1994). Υπό το φως των προαναφερθέντων, θα ήταν ίσως σκόπιμο να αναφέρεται ρητώς στις προτεινόμενες διατάξεις ο επιτρεπόμενος μέγιστος συντελεστής υλοποίησης δόμησης, χωρίς πάντως να είναι επιτρεπτή η εν λόγω πραγματοποίηση της μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε όμορους δήμους (άρθρο 68 νσχ). Επίσης, πρέπει να τίθενται οι κανόνες καθορισμού ζωνών υποδοχής συντελεστή από τους δήμους, του ανώτατου ύψους Σ.Δ. του οποίου δεν πρέπει να γίνεται υπέρβαση (άρθρο 72), καθώς και οι κανόνες καθορισμού της αποζημίωσης προς τον δικαιούχο τίτλου μεταφοράς συντελεστή μέσω της Τραπέζης ΔΔΚΧ (άρθρο 79 του νσχ).

Επί του άρθρου 81

Στο τέλος της παραγράφου 1.β) πρέπει να διαγραφεί η λέξη «νόμου», δεδομένου ότι η αναφορά της παραγράφου 3 αφορά το παρόν άρθρο.

Εξ άλλου, στην παράγραφο 2 οι θεμιτές αποκλίσεις των διαστάσεων των κτηρίων που περιγράφονται, αναφέρονται ειδικότερα και στο άρθρο 42 παρ. 10 ως προς την ενημέρωση φακέλου.

Επί των άρθρων 82 και 83

Στην παράγραφο 2 του άρθρου 83 απαιτείται επί κάθε δικαιοπραξίας εν ζωή, περιλαμβανομένης και της δωρεάς αιτία θανάτου, με αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο ή και σε ακίνητο χωρίς κτίσμα, να επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού ότι δεν έχουν εκτελεσθεί αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας, καθώς και ότι δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια, ενώ η απαγόρευση μεταβίβασης και σύστασης εμπραγμάτων δικαιωμάτων αφορά κάθε αυθαίρετη κατασκευή και αλλαγή χρήσης κατά το άρθρο 81 παρ. 1.

Επί του άρθρου 93

Με την προτεινόμενη διάταξη, θεσπίζεται διαδικασία ενδικοφανούς προσφυγής κατά της έκθεσης αυτοψίας με την οποία γίνεται διαπίστωση και χαρακτηρισμός αυθαιρέτου.

Στην παράγραφο 5 περίπτωση α) πρέπει να διορθωθεί η αναφορά στο πα-

ρόν κεφάλαιο, δεδομένου ότι το αίτημα υπαγωγής στις διατάξεις αναστολής επιβολής των κυρώσεων ρυθμίζεται στο τέταρτο κεφάλαιο.

Η αναφερόμενη στην περίπτωση β) «άδεια νομιμοποίησης των αυθαίρετων κατασκευών», και το αναφερόμενο στην περίπτωση γ) [αίτημα] «νομιμοποίηση[ς]» χρήζουν διευκρίνισης, δεδομένου ότι τέτοιοι όροι δεν εξειδικεύονται στο νομοσχέδιο (βλ. και κατωτέρω).

Επίσης, παρατηρείται ότι και στις τρεις περιπτώσεις δεν ορίζεται σαφώς η διαδικασία υπαγωγής στις διατάξεις του νομοσχεδίου ούτε προθεσμία υπαγωγής, εκτός αν ισχύει η γενική ρύθμιση του άρθρου 102 που προβλέπει περιορισμένης όμως χρονικής διάρκειας δυνατότητα υπαγωγής, ή η περίπτωση ρυθμισθεί δυνάμει του άρθρου 101 παρ. 6 που προβλέπει κοινή υπουργική απόφαση για τη ρύθμιση της διαδικασίας κατάθεσης και απόδοσης του ειδικού προστίμου, και κάθε σχετικού θέματος.

Επί του άρθρου 94

Με τις διατάξεις του παρόντος ορίζονται οι κυρώσεις αυθαίρετων κατασκευών μετά την 28η.7.2011. Κατ' εξαίρεση της βασικής ρύθμισης, κατά την παράγραφο 3 β), ο ιδιοκτήτης, «αν προβεί σε νομιμοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών, επιβάλλεται πρόστιμο ίσο με το είκοσι τοις εκατό (20%) του προστίμου ανέγερσης της έκθεσης αυτοψίας και πρόστιμο διατήρησης από τη διαπίστωση του αυθαιρέτου έως την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας».

Η φράση «προβεί σε νομιμοποίηση αυθαιρέτων» χρήζει αναδιατύπωσης, με πληρέστερη περιγραφή των περιπτώσεων υπαγωγής σε ρύθμιση περί αυθαιρέτων.

Εξ άλλου, στην παράγραφο 4 ορίζεται ότι «αν ο υπόχρεος συμμορφωθεί με τις πολεοδομικές διατάξεις και αποκαταστήσει την πολεοδομική παράβαση με την απομάκρυνση της χρήσης ή την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής ή εκδώσει την προβλεπόμενη οικοδομική άδεια όπου επιτρέπεται, μέσα σε προθεσμία τεσσάρων (4) μηνών από τη διαπίστωσή της δεν επιβάλλεται πρόστιμο διατήρησης και το πρόστιμο ανέγερσης περιορίζεται στο ελάχιστο ποσό των διακοσίων (200) ευρώ».

Παρατηρείται, καταρχάς, ότι ο όρος «εκδώσει την προβλεπόμενη οικοδομική άδεια» είναι ανακριβής, δεδομένου ότι η άδεια εκδίδεται από το αρμόδιο διοικητικό όργανο. Εξ άλλου, φαίνεται ότι επιτρέπεται αίτηση έκδοσης άδειας για την εφαρμογή της παραγράφου, ανεξαρτήτως της γενικής προθεσμίας υπαγωγής που δίδεται στο άρθρο 102 του ν.σχ.

Επί των άρθρων 97, 106 και 110

Στις προκείμενες διατάξεις γίνεται λόγος για «άδεια νομιμοποίησης», χωρίς να δίδεται ορισμός του προτεινόμενου όρου «άδεια νομιμοποίησης» ούτε να ορίζεται ότι προβλέπεται η έκδοση τέτοιου τύπου άδειας από το αρμόδιο διοικητικό όργανο μετά την περάτωση των διαδικασιών υπαγωγής.

Εξ άλλου, στο άρθρο 106 παρ. 1, ορίζεται ότι «άδεια νομιμοποίησης μπορεί να εκδοθεί και για κατασκευές των οποίων η οικοδομική άδεια ακυρώθηκε για τυπικό λόγο, με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, με την προϋπόθεση ότι δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής τους και εξακολουθούν να ισχύουν και μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος». Επί της προτεινόμενης διάταξης, η σχετική νομολογία έχει αποφανθεί ότι «οι διατάξεις του άρθρου 23 παρ. 6 του ν. 4178/2013 «κατά το μέρος τους, στο οποίο περιλαμβάνονται και οι περιπτώσεις αδειών που ακυρώθηκαν με αμετάκλητη δικαστική απόφαση είναι ανίσχυρες, διότι έρχονται σε αντίθεση με την αρχή της διακρίσεως των λειτουργιών (άρθρο 26 του Συντάγματος), το δικαίωμα παροχής αποτελεσματικής δικαστικής προστασίας (άρθρο 20 παρ. 1 του Συντάγματος) και την υποχρέωση της Διοικήσεως να συμμορφώνεται προς το περιεχόμενο ακυρωτικών δικαστικών αποφάσεων (άρθρο 95 παρ. 5 του Συντάγματος)».

Ο ίδιος προβληματισμός διατυπώνεται και ως προς τις ρυθμίσεις των άρθρων 97 και 110 παρ. 1, 2 και 3, β' εδάφιο με τις οποίες παρέχεται η δυνατότητα υπαγωγής στις διατάξεις περί αναστολής και εξαιρέσεως από την κατεδάφιση κτισμάτων, των οποίων οι οικοδομικές άδειες ή και αναθεωρήσεις αυτών ακυρώθηκαν με αμετάκλητη απόφαση του αρμόδιου διοικητικού δικαστηρίου.

Στο άρθρο 106 ορθότερο είναι να γίνεται λόγος για δεύτερη παράγραφο του άρθρου 97 λόγω της έλλειψης αριθμησης των παραγράφων αυτού.

Επί του άρθρου 114

Στις διατάξεις του άρθρου «κατά παρέκκλιση των οριζόμενων στο άρθρο 89» υπάγονται οι αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης σε κτήρια και εγκαταστάσεις ακινήτων δημοσίου ενδιαφέροντος, ήτοι ιδιοκτησίας του Δημοσίου, κτήρια όπου στεγάζονται υποδομές δημοσίων υπηρεσιών, αθλητικές εγκαταστάσεις κ.λπ. Οι κατηγορίες των υπαγόμενων περιπτώσεων, που εξαιρούνται από τη γενική απαγόρευση του άρθρου 89 (δάση, δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις, αιγιαλός, αρχαιολογικοί χώροι, ρέματα κ.λπ.) είναι πλείονες και περιλαμβάνουν κατασκευές και εγκαταστάσεις χιονοδρομικών κέντρων και ορεινών καταφυγίων δημόσιου ενδιαφέροντος, λιμενικές εγκαταστάσεις παντός είδους και κτήρια εντός χερσαίας ζώνης λιμένα, που ανή-

κουν στο Δημόσιο ή σε δημόσια αρχή ή έχουν παραχωρηθεί στους δήμους, κατασκευές και εγκαταστάσεις καθ' υπέρβαση νόμιμης άδειας σε εγκεκριμένους χώρους οργανωμένης υπαίθριας δασικής αναψυχής, οι οποίες έχουν κατασκευασθεί από Ο.Τ.Α ή άλλη δημόσια αρχή, χωρίς την έγκριση της αρμόδιας για την έκταση δασικής υπηρεσίας.

Στην ανωτέρω περιπτώσιολογία, και προκειμένου οι σχετικές διατάξεις να μην προσκρούουν στο άρθρο 24 του Συντάγματος, σκόπιμο είναι να ερευνάνται κάθε φορά το ειδικό καθεστώς το οποίο διέπει το προς ρύθμιση ακίνητο, ώστε να αποφευχθεί η αθρόα νομιμοποίηση ακινήτων σε βάρος όχι μόνο του πολεοδομικού κεκτημένου, αλλά και περιβαλλοντικώς ευαίσθητων τόπων όπου δεν φαίνεται να υποβάλλεται συγκεκριμένος τύπος μελετών ούτε για προστατευόμενα είδη ούτε για προστατευόμενες περιοχές. Εξ άλλου, για την υπαγωγή των χώρων υπαίθριας δασικής αναψυχής προβλέπεται η απαίτηση θετικής γνωμοδότησης της δασικής υπηρεσίας στην οποία υπάγεται η έκταση, δεν ορίζεται όμως σε τι συνίσταται αυτή ακριβώς.

Επί του άρθρου 117

Στο πρώτο εδάφιο της παραγράφου 1 πρέπει να τεθεί ο τύπος «προσθηκών», αντί του όρου «προσθήκες». Επίσης, παρατηρείται ότι, ελλείψει ρήματος, η διάταξη δεν συνιστά πρόταση.

Η παράγραφος 3 πρέπει να αναδιατυπωθεί ως εξής:

«Για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων χρήσεων σε κτήρια με νόμιμη οικοδομική άδεια, στον περιβάλλοντα χώρο διατηρητέου κτηρίου ή διατηρητέου τμήματος κτιρίου, σε επαφή ή και σε απόσταση προς αυτό, τα οποία βρίσκονται είτε στο ακίνητο που περιλαμβάνει το διατηρητέο κτήριο ή τμήμα κτιρίου είτε και σε όμορο προς αυτό ακίνητο, απαιτείται και υποβολή αίτησης στο αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.), με τα εξής δικαιολογητικά».

Τέλος, για λόγους διευκόλυνσης της εφαρμογής του άρθρου, πρέπει να διευκρινισθεί ποιά ακίνητα νοούνται στην παράγραφο 8 ως όμορα επί των οποίων πρόχειρες κατασκευές δεν επιτρέπονται. Επίσης, σκόπιμο θα ήταν, υπό το φως και της θεσπιζόμενης ορολογίας, να χρησιμοποιείται ενιαίως ο όρος «πρόχειρες» ή «προσωρινές» κατασκευές.

Επί του άρθρου 121

Με τις διατάξεις του άρθρου αυτού υπάγονται στο νσχ «αυθαίρετες κατασκευές απαραίτητες για τη λειτουργία νόμιμης μονάδας υδατοκαλλιέργειας, όπως ορίζονται στην παρ. 74 του άρθρου 2 και στο άρθρο 21 του ν. 4067/2012 (Α' 79), καθώς και εγκαταστάσεις οι οποίες αναφέρονται στην

παρ. 2 του άρθρου 4 του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Υδατοκαλι-λιέργειες (...) σε χώρους αρμοδιότητας της Κτηματικής Υπηρεσίας, ύστερα από έγκριση του Τμήματος Γεωργικών Εκμεταλλεύσεων και Αλιείας της Γενικής Διεύθυνσης Δασών και Αγροτικών Υποθέσεων της αρμόδιας Αποκεντρωμένης Διοίκησης και κατά παρέκκλιση των περιορισμών των περιπτώσεων ζ' και η' της παραγράφου 2 του άρθρου 89 του παρόντος. Σε κάθε περίπτωση, εξαιρετικά, η αναστολή των διατάξεων του παρόντος ισχύει μόνο για δύο (2) έτη από την ημερομηνία υπαγωγής. Αυθαίρετες κατασκευές της παραγράφου αυτής, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις Δ.Ο.Υ. ή υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται αντίστοιχα στις διατάξεις του παρόντος. Για την υπαγωγή, πέραν των απαιτούμενων δικαιολογητικών, υποβάλλονται το μισθωτήριο συμβόλαιο και η άδεια ίδρυσης μονάδας υδατοκαλλιέργειας».

Η ρύθμιση αφορά, καταρχάς, προσωρινές κατασκευές, κατά την έννοια του άρθρου 2 παρ. 74 του ν. 4067/2012 («Προσωρινή κατασκευή είναι η κατασκευή που αποτελείται εξ ολοκλήρου από ξηρή δόμηση και εγκαθίσταται σε ελαφρά βάση ή με σημειακή θεμελίωση επί του εδάφους, τοποθετείται και απομακρύνεται σε λυόμενα μέρη, δεν απαιτεί εκτεταμένη υποδομή ώστε να αλλοιώνει σοβαρά το φυσικό έδαφος και δεν απαιτεί μόνιμη εγκατάσταση συλλογής αποβλήτων. Τοποθετείται για συγκεκριμένο σκοπό και διάρκεια σε οικοδομήσιμο ή μη χώρο»), όπως εξειδικεύεται στο άρθρο 21 του ν. 4067/2012 (βλ. ιδίως παρ. 1: «Η προσωρινή κατασκευή τοποθετείται σε ιδιωτικούς χώρους παραχωρημένους σε δημόσια κοινή χρήση όπως ορίζεται στο άρθρο 10 και σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους, υπαίθριους ή στεγασμένους, κατά παρέκκλιση των κείμενων πολεοδομικών όρων της περιοχής και υπό την προϋπόθεση ότι επιτρέπονται οι συγκεκριμένες χρήσεις»).

Εξ άλλου, περιλαμβάνονται και οι αναγκαίες υποδομές για τη λειτουργία των μονάδων υδατοκαλλιέργειας κατά το άρθρο 4 του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Υδατοκαλλιέργειες Αναγκαίες υποδομές, όπως είναι οι συνοδές χερσαίες υποδομές (εγκαταστάσεις), ειδικές κατασκευές και λοιπές επεμβάσεις (συμπεριλαμβανομένων των βοηθητικών κτισμάτων).

Επίσης, στην παράγραφο 3 πρέπει να διαγραφεί η, εκ παραδρομής, επαναλαμβανόμενη φράση «με ευθύνη του κάθε δήμου», στο τέλος της διάταξης.

Εξ άλλου, δεν γίνεται σαφές αν η διάταξη αφορά τις αυθαίρετες προσωρινές κατασκευές της παραγράφου 1 και συνιστά όρο για τη διατήρησή τους επί δύο έτη, δεδομένου ότι η διετής αναστολή από την εφαρμογή του παρόντος που περιγράφεται στην παράγραφο 1 γίνεται με απόφαση της Αποκε-

ντρωμένης Διοίκησης, ή αν αφορά την περίπτωση της υποχρεωτικής προσαρμογής των προσωρινών κατασκευών προς την αναφερόμενη στην παράγραφο 2 υπουργική απόφαση και, επομένως, εφαρμόζεται συνδυαστικώς προς τα οριζόμενα στην ανωτέρω απόφαση και αποτελεί κριτήριο για τη μη απομάκρυνσή τους.

Επί του άρθρου 119

Με τη ρύθμιση του άρθρου επιτρέπεται η υπαγωγή στο νοχ αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης 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, κατά τον γενικό τρόπο που τίθεται, και με μόνη προϋπόθεση την έκδοση σήματος λειτουργίας του Ε.Ο.Τ.».

Η διάταξη, κατά τον γενικό τρόπο που τίθεται, δεν συνάδει προς τα ανωτέρω νομολογιακά δεδομένα, εφόσον δεν διευκρινίζεται αν η παρέκκλιση από τους όρους δόμησης και οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης δύνανται να έρχονται σε αντίθεση με την απαγόρευση του άρθρου 89.

Επί του άρθρου 131

Με την παράγραφο 4 τροποποιείται το τελευταίο εδάφιο της παρ. 19 του άρθρου 3 του ν. 4414/2016 και προστίθεται η φράση «το πλαίσιο συμμετοχής στην αγορά ηλεκτρικής ενέργειας» στο περιεχόμενο της απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Στο πλαίσιο της διάταξης της παρ. 2 του άρθρου 43 του Συντάγματος και ειδικότερα του εδ. β' της παρ. 2 του άρθρου 43 του Συντάγματος, η οποία επιτρέπει να ορισθούν ως φορείς άσκησης κανονιστικής αρμοδιότητας, εκτός από τον Πρόεδρο της Δημοκρατίας, και άλλα όργανα, εφόσον πρόκειται για «ειδικότερα θέματα ή θέματα με τοπικό ενδιαφέρον ή με χαρακτήρα τεχνικό ή λεπτομερειακό», και δεδομένου ότι ειδικότερα θέματα είναι εκείνα «τα οποία αποτελούν, κατά το περιεχόμενό τους και σε σχέση προς την ουσιαστική ρύθμιση που περιέχεται στο νομοθετικό κείμενο, μερικότερη περίπτωση ορισμένου θέματος, που αποτελεί το αντικείμενο της εν λόγω νομοθετικής ρυθμίσεως» (βλ. ΣτΕ 35 [ΟΛ] 1776/2007), απαιτείται να περιέχει το νομοθετικό κείμενο όχι απλώς τον καθ' ύλη προσδιορισμό του αντικειμένου της εξουσιοδότησης, αλλά, επί πλέον, και την ουσιαστική ρύθμισή του, έστω και σε γενικό, ορισμένο, όμως, πλαίσιο, συμφώνως προς το οποίο θα ενεργήσει η Διοίκηση προκειμένου να ρυθμίσει τα μερικότερα θέματα.

Υπό το φως των ανωτέρω, σκόπιμο θα ήταν να περιγραφεί σαφέστερα στη διάταξη η προστιθέμενη ρύθμιση.

Αθήνα, 16.10.2017

Οι εισηγήτριες
Αλεξάνδρα Καρέτσου
Επιστημονική Συνεργάτις
Γεωργία Μακροπούλου
Ειδική Επιστημονική Συνεργάτις

Ο Προϊστάμενος του Α΄
Τμήματος Νομοτεχνικής Επεξεργασίας
Ξενοφών Παπαρηγόπουλος
Αναπληρωτής Καθηγητής
του Πανεπιστημίου Πελοποννήσου

Ο προϊστάμενος της Α΄ Διεύθυνσης
Επιστημονικών Μελετών
Αντώνης Παντελής
Καθηγητής της Νομικής Σχολής
Πανεπιστημίου Αθηνών

Ο Πρόεδρος του Επιστημονικού Συμβουλίου
Κώστας Μαυριάς
Ομ. Καθηγητής της Νομικής Σχολής του Πανεπιστημίου Αθηνών