



ΓΕΝΙΚΟ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αριθ. 671 9 / 2012

ΕΚΘΕΣΗ

Γενικού Λογιστηρίου του Κράτους
(άρθρο 75 παρ.1 του Συντάγματος)

Στο σχέδιο νόμου του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός».

A. Με τις διατάξεις του υπόψη νομοσχεδίου, θεσπίζεται νέος οικοδομικός κανονισμός και ρυθμίζονται διάφορα άλλα θέματα αρμοδιότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΥΠΕΚΑ). Ειδικότερα:

1.α. Εξειδικεύεται ο σκοπός του υπό ψήφιση νόμου και η έννοια των όρων που αναφέρονται στις επιμέρους διατάξεις αυτού, για την εφαρμογή του.

β. Προσδιορίζεται η έκταση εφαρμογής του νέου πολεοδομικού κανονισμού και προβλέπεται ότι οι ειδικές πολεοδομικές διατάξεις κατисχύουν των γενικών που περιλαμβάνονται στον υπό ψήφιση νόμο. **(άρθρα 1 – 3)**

2.α. Παρατίθεται ενδεικτική απαρίθμηση των εργασιών δόμησης για την εκτέλεση των οποίων απαιτείται άδεια δόμησης και καθορίζονται οι εργασίες σε νόμιμα υφιστάμενα κτήρια, για τις οποίες απαιτείται έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας.

β. Καθορίζονται ρητά οι περιπτώσεις που δεν απαιτείται άδεια δόμησης ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας.

γ. Με κ.υ.α. καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι δόμησης για την εκτέλεση συγκεκριμένων έργων και εγκαταστάσεων (σε στρατιωτικές εγκαταστάσεις, χώρους πολιτικών αεροδρομίων κ.λπ.).

δ. Επιτρέπεται, κατά κανόνα, η μεταβολή της χρήσης κτιρίων ή μέρους αυτών, υπό τις οριζόμενες προϋποθέσεις, με την έκδοση άδειας δόμησης και ενημέρωσης της ταυτότητας κτιρίων, διαφορετικά η κατασκευή θεωρείται αυθαίρετη. **(άρθρα 4 – 5)**

3. Περιλαμβάνονται διατάξεις για την προστασία της αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιάς (χαρακτηρισμός, κατάταξη, επιτρεπόμενες παρεμβάσεις κ.λπ.) και παρέχονται οι αναγκαίες εξουσιοδοτήσεις για τη ρύθμιση ειδικότερων θεμάτων.

(άρθρο 6)

- 4.α.** Επανακαθορίζονται οι όροι και οι προϋποθέσεις για το χαρακτηρισμό οικοπέδων ως άρτιων και οικοδομήσιμων.
- β.** Περιλαμβάνονται νέες ειδικές πολεοδομικές ρυθμίσεις και ρυθμίσεις για τη σύσταση δουλείας σε ακίνητα. **(άρθρα 7 – 9)**
- 5.α.** Θεσπίζονται κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές. Στα εν λόγω κίνητρα περιλαμβάνεται η αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης, εφόσον πληρούνται ειδικές προϋποθέσεις.
- β.** Η απόδοση οικοπέδου σε κοινή δημόσια χρήση γίνεται με συμβολαιογραφική πράξη. Με π.δ/γμα καθορίζεται η διαδικασία απόδοσης σε κοινή χρήση και κάθε σχετική λεπτομέρεια.
- γ.** Στους παραχωρημένους σε δημόσια χρήση χώρους του οικοπέδου επιτρέπεται η διαμόρφωση από τον οικείο Δήμο χώρου πρασίνου και η τοποθέτηση κατασκευών στοιχείων αστικού εξοπλισμού, με τις οριζόμενες εξαιρέσεις.
- δ.** Επανακαθορίζεται το περιεχόμενο έγκρισης, επέκτασης, αναθεώρησης ή τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου. **(άρθρο 10)**
- 6.** Ρυθμίζονται εκ νέου τα θέματα που αφορούν στο συντελεστή δόμησης, το ποσοστό κάλυψης οικοπέδου, το συντελεστή όγκου των οικοπέδων, τη θέση κτιρίων και εγκαταστάσεων, το ύψος των κτιρίων κ.λπ. Μεταξύ άλλων, επανακαθορίζονται:
- α)** οι επιφάνειες, χώροι κ.λπ. που προσμετρώνται ή όχι στο συντελεστή δόμησης (σ.δ.),
- β)** το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου, ενώ αυξάνεται, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα, ο συντελεστής όγκου,
- γ)** το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων σε συνάρτηση με τον μέγιστο προσδιοριζόμενο σ.δ.,
- δ)** τα επιτρεπόμενα λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις των κτιρίων. **(άρθρα 11 – 16)**
- 7α.** Τίθενται οι όροι και οι προϋποθέσεις για κατασκευές και φυτεύσεις στους ακάλυπτους χώρους, καθώς και για περιφράξεις.
- β.** Παρέχεται η δυνατότητα δημιουργίας φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και τους ημιυπαίθριους χώρους των ρητά οριζόμενων κτιρίων και καθορίζονται οι σχετικοί όροι, προϋποθέσεις και διαδικασία.
- Περαιτέρω, προβλέπεται η τήρηση στις Υπηρεσίες Δόμησης, ειδικού μητρώου «Φυτεμένων επιφανειών», που ενημερώνεται με τα οριζόμενα στοιχεία.

γ. Επανακαθορίζονται οι όροι και οι προϋποθέσεις για τις: i) επιτρεπόμενες κατασκευές πάνω από το κτίριο, ii) τις κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους, iii) τις προσωρινές κατασκευές, iv) τις παρόδιες στοές, καθώς και για τον χαρακτηρισμό κτιρίων ως νομίμως υφιστάμενων και ως χαμηλών κτιρίων.

(άρθρα 17 – 24)

8.α. Παρέχεται η δυνατότητα αύξησης του επιτρεπόμενου σ.δ. (κατά 5 ή 10% κατά περίπτωση), ως κίνητρο για τη δημιουργία κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης.

β. Με υπουργική απόφαση καθορίζονται οι προδιαγραφές κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης, ο τρόπος άσκησης των σχετικών ελέγχων, το ύψος των προστίμων, υπέρ του Πράσινου Ταμείου, σε περίπτωση μη υλοποίησης της ενεργειακής μελέτης και κάθε άλλο συναφές θέμα.

γ. Θεσπίζονται ειδικές πολεοδομικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή / και εμποδιζόμενων ατόμων. Μεταξύ άλλων: i) επιβάλλεται η ανάλογη διαμόρφωση, εντός της οριζόμενης προθεσμίας, υφιστάμενων κτιρίων όπου στεγάζονται υπηρεσίες του Δημοσίου, ν.π.δ.δ., ν.π.ι.δ. κοινωφελείς οργανισμοί, ο.τ.α., χώροι συνάθροισης κοινού κ.λπ., διαφορετικά τα κτίρια θεωρούνται αυθαίρετα.

ii) Προβλέπεται η σύσταση, με υπουργική απόφαση, «Επιτροπής Προσβασιμότητας», η οποία εισηγείται επί ειδικών θεμάτων προσβασιμότητας των προαναφερόμενων ατόμων.

(άρθρα 25 – 27)

9. Παρέχονται οι αναγκαίες εξουσιοδοτήσεις, για την έκδοση κανονιστικών πράξεων, με τις οποίες καθορίζονται οι όροι και οι προϋποθέσεις για τη δόμηση κοντά σε ρέματα, καθώς και για την επίλυση ερμηνευτικών προβλημάτων που αναφύονται από την εφαρμογή πολεοδομικών διατάξεων.

(άρθρο 28)

10. Εγκρίσεις και άδειες δόμησης, που έχουν εκδοθεί, χωρίς τη δήλωση του αριθμού του μηχανικού στο οικείο μητρώο, θεωρούνται νομίμως εκδοθείσες.

- Παρατείνεται κατά τρία έτη, η ισχύς των οικοδομικών αδειών οι οποίες δεν είχαν λήξει την 1/3/2012 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν.4030/2011).

- Παρατείνεται η ισχύς των οικοδομικών αδειών, έως και τις 31/12/2014, στις περιπτώσεις που έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός της οικοδομής, προκειμένου να ολοκληρωθούν οι όψεις και η τυχόν στέγη του κτιρίου και ορίζεται ότι, για τις εργασίες αυτές δεν απαιτείται έκδοση αναθεώρησης οικοδομικής άδειας. **(άρθρο 30)**

11.α. Στα υφιστάμενα κτίρια, που βρίσκονται στις οριζόμενες περιοχές του Δήμου Αθηναίων, των οποίων η νόμιμη άδεια έχει εκδοθεί πριν από τις 3/9/1993 και προβλέπει άλλες χρήσεις πλην κατοικίας, επιτρέπεται, από τον πρώτο όροφο και πάνω, να εγκαθίστανται και να συνυπάρχουν και οι κατά περίπτωση προβλεπόμενες χρήσεις.

β. Ορίζονται οι απαραίτητες προϋποθέσεις που πρέπει να τηρούν για να θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα γήπεδα επιφάνειας οκτώ στρεμμάτων, για την ανάπτυξη τουριστικών εγκαταστάσεων.

γ. Δεν υπάρχει υποχρέωση καταβολής, του προβλεπόμενου παραβόλου (άρθρο 24 του ν.4014/2011), για την υπαγωγή στη διαδικασία ρύθμισης των αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγής χρήσεων, των κτιρίων, 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.

(άρθρο 31)

12.α. Επαναρυθμίζονται θέματα έγκρισης και τροποποίησης ρυμοτομικών σχεδίων.

β. Οι διατάξεις σχετικά με την υποχρεωτική εισφορά σε γη (άρθρο 20 παρ.2 περ.ε του ν.2508/97), εφαρμόζονται και για τους ρητά οριζόμενους χώρους (κοινόχρηστους, κοινωφελών χρήσεων).

Ειδικά στις περιπτώσεις αποχαρακτηρισμού χώρου προοριζόμενου για κοινωφελή σκοπό, η εισφορά διατίθεται μόνο για τον ίδιο ή άλλο κοινωφελή σκοπό και εφόσον αυτό δεν είναι εφικτό μπορεί είτε να διατεθεί για τη δημιουργία κοινοχρήστου χώρου ή να μετατραπεί σε χρηματική.

γ. Ορίζεται, στις παραπάνω περιπτώσεις, ότι, ο υπόχρεος σε εισφορά δεν συμμετέχει στις τυχόν επιπλέον επιβαρύνσεις από την πράξη αναλογισμού αλλά υποκαθίσταται από τον οικείο Δήμο.

(άρθρο 32)

13.α. Προσδιορίζεται η διαδικασία βάσει της οποίας πραγματοποιείται η τροποποίηση εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, είτε μετά από βεβαιωθείσα αυτοδίκαιη ανάκληση, είτε σε συμμόρφωση δικαστικής απόφασης άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης.

β. Με την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, επιτρέπεται η εκ νέου επιβολή της ανακληθείσας ή αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης, για τον ίδιο ή για άλλο σκοπό, μόνον εάν συντρέχει, μεταξύ άλλων, πρόθεση και οικονομική δυνατότητα του οικείου δήμου ή άλλου αρμόδιου φορέα για την καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους, που

αποδεικνύεται με την εγγραφή της προσήκουσας αποζημίωσης σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου ή του εκάστοτε αρμόδιου φορέα.

- Καθορίζεται ο τρόπος υπολογισμού της εν λόγω αποζημίωσης. (άρθρο 33)

14.α. Ορίζεται ότι, στις περιπτώσεις στις οποίες έχουν παρέλθει τουλάχιστον δέκα (10) έτη από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο καθορίστηκε το ακίνητο ως κοινόχρηστος χώρος (πλην οδών), είναι δυνατό να τηρούνται οι γενικές διατάξεις του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων (ν.2882/2001) αντί των διατάξεων περί ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων.

- Για την εξασφάλιση των προς απαλλοτρίωση ακινήτων για τη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων, καταβάλλεται με επίστευση του οικείου Δήμου το σύνολο της αποζημίωσης, όπως αυτή καθορίζεται είτε δικαστικά, είτε εξωδικαστικά.

β. Από την κατά τα ανωτέρω αποζημίωση ποσοστό ίσο προς το 30% της αξίας των προς απαλλοτρίωση ή απόκτηση ακινήτων βαρύνει τον προϋπολογισμό του Δήμου, ενώ το υπόλοιπο 70% κατανέμεται και βαρύνει, ως ειδική εισφορά, ανάλογα με το εμβαδόν του οικοπέδου, τους κύριους ή νομείς όλων των άρτιων και οικοδομήσιμων οικοπέδων, των Οικοδομικών Τετραγώνων που έχουν πλευρά στον κοινόχρηστο χώρο, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα.

γ. Ρυθμίζονται θέματα δημοσιότητας της προαναφερόμενης διαδικασίας.

δ. Η εισφορά εισπράττεται ως δημοτικό τέλος, με βάση τις επιφάνειες των ακινήτων που έχουν καταγραφεί για τον υπολογισμό του τέλους ακίνητης περιουσίας (ΤΑΠ).

ε. Η εισφορά βεβαιώνεται βάσει αντικειμενικών αξιών και εισπράττεται υπέρ του οικείου δήμου, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις για την είσπραξη των εσόδων των δήμων, κατά την οριζόμενη διαδικασία.

στ. Η εισφορά και το ποσό της συμμετοχής του οικείου δήμου εμφανίζεται στον προϋπολογισμό εσόδων του δήμου και χρησιμοποιείται αποκλειστικά για την καταβολή των αποζημιώσεων απαλλοτρίωσης των κοινόχρηστων χώρων, για τους οποίους έγινε ο υπολογισμός και η βεβαίωση της εισφοράς.

- Χρησιμοποίηση του προϊόντος είσπραξης της εισφοράς για άλλους σκοπούς συνιστά, μεταξύ άλλων, και παράβαση καθήκοντος για όλα τα όργανα του δήμου, αιρετά ή όχι.

ζ. Στις οριζόμενες εκκρεμείς περιπτώσεις απαλλοτριώσεων για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων και εφόσον οι δικαιούχοι αποζημίωσης είναι συγχρόνως και υπόχρεοι αποζημίωσης / ειδικής εισφοράς, επέρχεται συμψηφισμός δικαιωμάτων και υποχρεώσεων. Τυχόν καταβληθέντα ποσά λόγω αυταποζημίωσης δεν αναζητούνται.

η. Το Πράσινο Ταμείο μπορεί να χρηματοδοτεί από τους πόρους του, τους Δήμους για την απόκτηση και αποζημίωση των κοινοχρήστων αυτών χώρων. Ποσοστό ίσο προς το 70% της χρηματοδότησης, το οποίο εισπράττεται από τον οικείο δήμο ως ειδική εισφορά, επιστρέφεται στο Πράσινο Ταμείο και μπορεί να επαναχορηγείται σ' αυτόν για την εκτέλεση μελετών και έργων διαμόρφωσης των υπόψη κοινοχρήστων χώρων ή για τη χρηματοδότηση της αποζημίωσης άλλων κοινοχρήστων χώρων του σχεδίου. **(άρθρο 34)**

15. Περιλαμβάνονται μεταβατικής ισχύος ρυθμίσεις, σχετικά με τον τρόπο έκδοσης των αδειών δόμησης, για τις οποίες θα υποβληθούν αιτήσεις εντός της οριζόμενης προθεσμίας. **(άρθρο 35)**

B. Από τις προτεινόμενες διατάξεις προκαλούνται τα ακόλουθα οικονομικά αποτελέσματα:

I. Επί του κρατικού προϋπολογισμού

1. Ενδεχόμενη δαπάνη από την: α) επέκταση / βελτίωση υφιστάμενων τεχνολογικών εφαρμογών, για την τήρηση ειδικού Μητρώου «Φυτεμένων επιφανειών» **(άρθρο 18 παρ. 2),**

β) καταβολή αποζημίωσης, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, στα μέλη της Επιτροπής Προσβασιμότητας. **(άρθρο 26 παρ. 7)**

II. Επί του κρατικού προϋπολογισμού, του προϋπολογισμού των ο.τ.α., ν.π.δ.δ., των ν.π.ι.δ., και λοιπών φορέων της Γενικής Κυβέρνησης.

Ενδεχόμενη δαπάνη από την κατασκευή, σε περίπτωση που δεν υφίστανται ή δεν επαρκούν, κατάλληλων διαμορφώσεων στους χώρους που στεγάζονται οι δημόσιες υπηρεσίες και οι λοιποί φορείς, προκειμένου να διευκολύνεται η πρόσβαση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων. **(άρθρα 26 παρ. 4)**

III. Επί του προϋπολογισμού των οικείων ο.τ.α. α' βαθμού.

1. Ενδεχόμενη δαπάνη, από την ανάληψη των επιπλέον επιβαρύνσεων που προκύπτουν από την πράξη αναλογισμού, στις οριζόμενες περιπτώσεις εισφοράς σε γη, από τους υπόχρεους καταβολής. **(άρθρο 32 παρ.2)**

2. Ενδεχόμενη αύξηση εσόδων από την είσπραξη χρηματικής εισφοράς στις οριζόμενες περιπτώσεις αποχαρακτηρισμού χώρου προοριζόμενου για κοινωφελή σκοπό, κατ' εφαρμογήν του άρθρου 32 παρ.2.

3. Ενδεχόμενη αυξομείωση εσόδων από την καθιέρωση νέας διαδικασίας χρηματοδότησης και είσπραξης ειδικής εισφοράς εφαρμογής ρυμοτομικών σχεδίων, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 34.

IV. Επί του κρατικού προϋπολογισμού και επί του προϋπολογισμού του Εθνικού Οργανισμού Παροχής Υπηρεσιών Υγείας (ΕΟΠΠΥΥ) (ν.π.δ.δ. επιχορηγούμενο από τον κρατικό προϋπολογισμό).

Ενδεχόμενη αύξηση εσόδων από την είσπραξη εισφορών για την εκτέλεση εργασιών, κατ' εφαρμογήν των άρθρων 10, 18 και 25.

V. Επί του προϋπολογισμού του Πράσινου Ταμείου (ν.π.δ.δ. επιχορηγούμενο από τον κρατικό προϋπολογισμό)

Ενδεχόμενη αύξηση εσόδων από την είσπραξη προστίμων, σε περίπτωση μη τήρησης της ενεργειακής μελέτης που απαιτείται για τη δημιουργία κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης. (άρθρο 25 παρ. 2)



Αθήνα, 8 Μαρτίου 2012

Ο Γενικός Διευθυντής

Βασίλειος Κατριβέσης