

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΝΟΜΟΥ
που αφορά στον «ΕΛΕΓΧΟ ΚΑΙ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ
ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ»**

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: Εισαγωγή - Μεθοδολογία

Η δημόσια ηλεκτρονική διαβούλευση του σχεδίου νόμου «ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΛΕΓΧΟ ΚΑΙ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ» σχετικά με την προστασία του περιβάλλοντος τόσο του ήδη δομημένου όσο και αυτού που πρόκειται να δομηθεί μελλοντικά, πραγματοποιήθηκε με πρωτοβουλία του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μέσω του δικτυακού τόπου διαβουλεύσεων του www.opengov.gr/minenv/, κατά το χρονικό διάστημα 1 Σεπτεμβρίου 2016 –10 Οκτωβρίου 2016.

Τα υποβληθέντα σχόλια καταγράφηκαν και έγιναν αντικείμενο επεξεργασίας ως εξής:

- **Ποσοτικά**, βάσει αριθμού σχολίων ανά άρθρο (βλ. και συνημμένα ηλεκτρονικά υπολογιστικά φύλλα, αναρτημένα στον ως άνω ιστότοπο της διαβούλευσης)
- **Ποιοτικά**, επί τη βάσει των τάσεων που αναδείχθηκαν στη δημόσια διαβούλευση, δηλαδή των κυριότερων ζητημάτων που θεματοποιήθηκαν στα υποβληθέντα σχόλια.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: Ποσοτική ανάλυση των σχολίων στην ηλεκτρονική διαβούλευση

2.1 Κατανομή αριθμού σχολίων ανά άρθρο

Κατά τη διάρκεια της δημόσιας διαβούλευσης καταγράφηκαν **2288 σχόλια** επί των άρθρων του νομοσχεδίου.

Ο αριθμός των σχολίων από μόνος του καταδεικνύει το μεγάλο ενδιαφέρον του κόσμου για το συγκεκριμένο νομοσχέδιο.

Τα σχόλια έκαναν απλοί πολίτες, μηχανικοί όλων των ειδικοτήτων, δικηγόροι, συμβολαιογράφοι, δημόσιοι υπάλληλοι, Δημόσιες Υπηρεσίες, Δήμαρχοι, επαγγελματικοί σύλλογοι, επιμελητήρια, διάφοροι επαγγελματικοί φορείς κ.α.

Σημειώνεται ότι στον κάτωθι πίνακα εμφανίζονται και τα άρθρα τα οποία δεν έλαβαν σχόλια.

Αναλυτικά κατά φθίνοντα αριθμό σχολίων ανά άρθρο έχουμε :

ΣΧΟΛΙΑ ΣΤΑ ΑΡΘΡΑ ΚΑΤΑ ΠΛΗΘΟΣ

ΣΧΟΛΙΑ ΚΑΤΑ ΠΛΗΘΟΣ	ΑΡΘΡΑ
208	<u>Άρθρο 84 Διατάξεις υπολογισμού ενιαίου ειδικού προστίμου</u>
201	<u>Άρθρο 64 Απαιτήση έκδοσης Βεβαίωσης Μηχανικού σε Δικαιοπραξίες, εγγραπτέες πράξεις και άδειες λειτουργίας</u>
165	<u>Άρθρο 83 Δικαιολογητικά υπαγωγής αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του παρόντος</u>

120	<u>Άρθρο 80 Κατηγορίες αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων</u>
83	<u>Άρθρο 92 Έλεγχος δηλώσεων υπαγωγής</u>
65	<u>Άρθρο 72 Περιπτώσεις αυθαιρέτων πριν την 28.07.2011</u>
63	<u>Άρθρο 1 Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος</u>
59	<u>Άρθρο 86 Μειώσεις και επιβαρύνσεις ενιαίου ειδικού προστίμου και καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής</u>
57	<u>Άρθρο 78 Κυρώσεις αυθαιρέτων κατασκευών μετά την 28.07.2011</u>
56	<u>Άρθρο 82 Ρυθμίσεις του ν.δ. 1024/1971 (Α` 232)</u>
51	<u>Άρθρο 70 Απόδειξη χρόνου κατασκευής αυθαιρέτων κατασκευών</u>
49	<u>Άρθρο 110 Μεταβατικές και καταργούμενες διατάξεις</u>
45	<u>Άρθρο 49 Διαδικασία ελέγχου οικοδομικής άδειας</u>
41	<u>Άρθρο 73 Απαγόρευση υπαγωγής</u>
40	<u>Άρθρο 60 Ορισμοί</u>
40	<u>Άρθρο 90 Υπαγωγή αυθαιρέτων για το οποία εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης</u>
38	<u>Άρθρο 87 Μειώσεις Προστίμων σε Ειδικές Ομάδες Πληθυσμού</u>
36	<u>Άρθρο 99 Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις σε παραδοσιακό οικισμό</u>
34	<u>Άρθρο 18 Ταυτότητα Κτιρίου – Σκοπός</u>
33	<u>Άρθρο 7 Σύνθεση</u>
33	<u>Άρθρο 94 Απαγόρευση υπαγωγής λόγω ανάκλησης ή ακύρωσης αδειάς</u>
32	<u>Άρθρο 6 Αρμοδιότητες</u>
30	<u>Άρθρο 20 Συμπλήρωση ταυτότητας – Έκδοση Πιστοποιητικών</u>

29	<u>Άρθρο 63 Απαγόρευση εμπράγματων δικαιοπραξιών σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης</u>
26	<u>Άρθρο 91 Ενέργειες αρμόδιων υπηρεσιών</u>
25	<u>Άρθρο 96 Αυθαίρετες κατασκευές εντός στάσιμων οικισμών</u>
23	<u>Άρθρο 50 Δικαιολογητικά για τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας</u>
23	<u>Άρθρο 51 Ισχύς, Αναθεώρηση και Ενημέρωση οικοδομικών αδειών και προεγκρίσεων</u>
22	<u>Άρθρο 22 Περιοδικότητα επανελέγχου ταυτότητας κτιρίου</u>
22	<u>Άρθρο 55 Διαδικασία ελέγχου εφαρμογής οικοδομικών αδειών 22 Σχολ.</u>
22	<u>Άρθρο 81 Ρύθμιση αναστολής και εξαίρεσης από την κατεδάφιση</u>
20	<u>Άρθρο 76 Διαπίστωση και χαρακτηρισμός αυθαιρέτων</u>
18	<u>Άρθρο 43 Οικοδομικές άδειες – Ορισμοί</u>
18	<u>Άρθρο 47 Προέγκριση οικοδομικής άδειας</u>
18	<u>Άρθρο 85 Καταβολή Ενιαίου Ειδικού Προστίμου – Προθεσμίες</u>
17	<u>Άρθρο 2 Περιφερειακές Διευθύνσεις και Τμήματα Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος</u>
17	<u>Άρθρο 44 Αρμόδια όργανα χορήγησης</u>
17	<u>Άρθρο 58 Μητρώο Μελετητών και Επιβλεπόντων Μηχανικών και καθήκοντα</u>
16	<u>Άρθρο 24 Προδιαγραφές και Υπόχρεοι Τήρησης</u>
15	<u>Άρθρο 88 Συμψηφισμός καταβληθέντων προστίμων</u>
13	<u>Άρθρο 89 Αναστολή Επιβολής Κυρώσεων και Είσπραξης Προστίμων</u>
12	<u>Άρθρο 11 Περιφερειακά Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (ΠΕΣΑ)</u>
12	<u>Άρθρο 16 Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων</u>
12	<u>Άρθρο 71 Κατηγορίες αυθαιρέτων μετά την 28.07.2011</u>

12	<u>Άρθρο 111 Έναρξη ισχύος</u>
11	<u>Άρθρο 3 Αρμοδιότητες και πόροι</u>
11	<u>Άρθρο 21 Διαδικασία Έναρξης και Ενημέρωσης</u>
11	<u>Άρθρο 100 Αυθαίρετες κατασκευές σε διατηρητέο κτίριο</u>
11	<u>Άρθρο 104 Αυθαίρετες κατασκευές σταυλικών εγκαταστάσεων</u>
10	<u>Άρθρο 8 Μητρώα</u>
10	<u>Άρθρο 10 Λειτουργία</u>
10	<u>Άρθρο 28 Επίσπευση πολεοδομικού σχεδιασμού</u>
10	<u>Άρθρο 45 Ηλεκτρονικές Υπηρεσίες</u>
10	<u>Άρθρο 69 Διακρίσεις αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης</u>
9	<u>Άρθρο 77 Προσφυγή</u>
9	<u>Άρθρο 93 Τιμή Ζώνης</u>
9	<u>Άρθρο 98 Αυθαίρετες κατασκευές ακινήτων Δημοσίου Ενδιαφέροντος</u>
8	<u>Άρθρο 48 Χορήγηση οικοδομικής άδειας</u>
8	<u>Άρθρο 54 Εκτέλεση οικοδομικών αδειών</u>
8	<u>Άρθρο 65 Απαγόρευση σύνδεσης αυθαίρετων κτισμάτων με δίκτυα κοινής ωφέλειας</u>
7	<u>Άρθρο 5 Συγκρότηση ΣΑ</u>
7	<u>Άρθρο 17 Επιτροπή προσβασιμότητας</u>
6	<u>Άρθρο 14 Σύνθεση</u>
6	<u>Άρθρο 19 Ορισμοί 6 Σχολ.</u>

6	<u>Άρθρο 23 Έλεγχος στοιχείων ταυτότητας κτιρίου</u>
6	<u>Άρθρο 66 Δημιουργία δορυφορικών χαρτών και ενιαίας βάσης αναφοράς</u>
5	<u>Άρθρο 9 Θητεία</u>
5	<u>Άρθρο 34 Βαρυνόμενα ακίνητα</u>
5	<u>Άρθρο 39 Έννοιες και περιορισμοί που ισχύουν για την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο</u>
5	<u>Άρθρο 59 Καταργούμενες διατάξεις</u>
5	<u>Άρθρο 68 Δημιουργία μονάδων κοινωνικής κατοικίας</u>
5	<u>Άρθρο 75 Εντοπισμός αυθαιρέτων</u>
5	<u>Άρθρο 105 Αυθαίρετες κατασκευές σε κτίρια που αποδόθηκαν στους δικαιούχους από τον πρώην Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ).</u>
4	<u>Άρθρο 13 Αρμοδιότητες</u>
4	<u>Άρθρο 36 Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (Ζ.Υ.Σ.)</u>
4	<u>Άρθρο 37 Ζώνες Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή (Ζ.Α.Ε.Σ)</u>
4	<u>Άρθρο 57 Κυρώσεις</u>
4	<u>Άρθρο 67 Σύνδεση του αριθμού οικοδομικής άδειας με τα δελτία αποστολής οικοδομικών υλικών</u>
4	<u>Άρθρο 97 Αυθαίρετα κτίσματα σε εξαγορασμένα ακίνητα και σε ακίνητα ιδιοκτησίας της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε</u>
3	<u>Άρθρο 12 Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ)</u>
3	<u>Άρθρο 26 Κυρώσεις</u>
3	<u>Άρθρο 31 Τράπεζα Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων</u>
3	<u>Άρθρο 33 Τίτλος Δικαιώματος Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.)</u>
3	<u>Άρθρο 42 Καταργούμενες διατάξεις</u>

3	<u>Άρθρο 79 Τρόπος καταβολής και απόδοσης προστίμων</u>
3	<u>Άρθρο 95 Έντυπη διαδικασία</u>
3	<u>Άρθρο 102 Αυθαίρετες κατασκευές κεραιών</u>
3	<u>Άρθρο 103 Αυθαίρετες κατασκευές τουριστικών εγκαταστάσεων</u>
3	<u>Άρθρο 106 Αυθαίρετες κατασκευές μονάδων ιχθυοκαλλιέργειας</u>
2	<u>Άρθρο 27 Ηλεκτρονική Πολεοδομική Ταυτότητα Δήμου</u>
2	<u>Άρθρο 29 Ηλεκτρονική ταυτότητα θεσμοθετημένων κοινόχρηστων χώρων</u>
2	<u>Άρθρο 38 Δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου σε ΖΑΕΣ</u>
2	<u>Άρθρο 46 Αυτεπάγγελτη αναζήτηση στοιχείων από τις ΥΔΟΜ μέσω ηλεκτρονικής διαδικασίας</u>
2	<u>Άρθρο 52 Τήρηση Μητρώου οικοδομικών αδειών</u>
2	<u>Άρθρο 56 Αποπεράτωση έργου και σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας</u>
2	<u>Άρθρο 61 Ειδικές αρμοδιότητες Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος σε θέματα πρόληψης αυθαίρετης δόμησης</u>
2	<u>Άρθρο 62 Καταγραφή αυθαίρετης δόμησης</u>
2	<u>Άρθρο 74 Ηλεκτρονική διαδικασία εντοπισμού, ελέγχου και καταγραφής αυθαιρέτων</u>
1	<u>Άρθρο 4 Ετήσιες εκθέσεις</u>
1	<u>Άρθρο 15 Λειτουργία</u>
1	<u>Άρθρο 25 Έντυπα</u>
1	<u>Άρθρο 30 Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και Τράπεζα δικαιωμάτων δόμησης και κοινοχρήστων χώρων – Ορισμοί</u>
1	<u>Άρθρο 35 Ωφελούμενα ακίνητα</u>
1	<u>Άρθρο 40 Εξουσιοδοτήσεις</u>

1	<u>Άρθρο 41 Μεταβατικές διατάξεις</u>
1	<u>Άρθρο 53 Έντυπο οικοδομικής άδειας</u>
1	<u>Άρθρο 101 Αυθαίρετες κατασκευές πλησίον γραμμών υψηλής τάσης</u>
1	<u>Άρθρο 108 Αυθαίρετες κατασκευές κοινωφελών κτιρίων και συνοδών εγκαταστάσεων</u>
0	<u>Άρθρο 32 Γενικές διατάξεις</u>
0	<u>Άρθρο 107 Αυθαίρετες κατασκευές σε παραμεθόριες περιοχές των περιφερειακών ενοτήτων Ξάνθης, Ροδόπης και Έβρου</u>
0	<u>Άρθρο 109 Εξουσιοδοτικές διατάξεις</u>
2288	

Όπως διαπιστώνεται από τον ανωτέρω πίνακα, τον μεγαλύτερο αριθμό σχολίων, ήτοι **208**, συγκέντρωσε το **Άρθρο 84** «Διατάξεις υπολογισμού ενιαίου ειδικού προστίμου», με δεύτερο, με **201** σχόλια, το **Άρθρο 64** «Απαίτηση έκδοσης Βεβαίωσης Μηχανικού σε Δικαιοπραξίες, εγγραπτές πράξεις και άδειες λειτουργίας» . Αναλυτικότερα, με φθίνουσα κατάταξη βάσει του αριθμού σχολίων στα άρθρα που έλαβαν > **40** σχόλια έχουμε τον παρακάτω πίνακα :

ΣΧΟΛΙΑ ΚΑΤΑ ΠΛΗΘΟΣ	ΑΡΘΡΑ
208	<u>Άρθρο 84 Διατάξεις υπολογισμού ενιαίου ειδικού προστίμου</u>
201	<u>Άρθρο 64 Απαίτηση έκδοσης Βεβαίωσης Μηχανικού σε Δικαιοπραξίες, εγγραπτές πράξεις και άδειες λειτουργίας</u>
165	<u>Άρθρο 83 Δικαιολογητικά υπαγωγής αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του παρόντος</u>
120	<u>Άρθρο 80 Κατηγορίες αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων</u>
83	<u>Άρθρο 92 Έλεγχος δηλώσεων υπαγωγής</u>
65	<u>Άρθρο 72 Περιπτώσεις αυθαιρέτων πριν την 28.07.2011</u>

63	<u>Άρθρο 1 Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος</u>
59	<u>Άρθρο 86 Μειώσεις και επιβαρύνσεις ενιαίου ειδικού προστίμου και καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής</u>
57	<u>Άρθρο 78 Κυρώσεις αυθαιρέτων κατασκευών μετά την 28.07.2011</u>
56	<u>Άρθρο 82 Ρυθμίσεις του ν.δ. 1024/1971 (Α` 232)</u>
51	<u>Άρθρο 70 Απόδειξη χρόνου κατασκευής αυθαιρέτων κατασκευών</u>
49	<u>Άρθρο 110 Μεταβατικές και καταργούμενες διατάξεις</u>
45	<u>Άρθρο 49 Διαδικασία ελέγχου οικοδομικής άδειας</u>
41	<u>Άρθρο 73 Απαγόρευση υπαγωγής</u>
40	<u>Άρθρο 60 Ορισμοί</u>
40	<u>Άρθρο 90 Υπαγωγή αυθαιρέτων για το οποία εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης</u>

2.2. Στάση των συμμετεχόντων στη δημόσια διαβούλευση συνολικά

Κατόπιν εξέτασης των 2.288 σχολίων που υποβλήθηκαν στη δημόσια διαβούλευση, σημειώνονται τα εξής ως προς τη στάση των συμμετεχόντων σε αυτήν:

Αρκετά σχόλια αναφέρονται στη διαδικασία της διαβούλευσης ή/και στη μορφή του υπό διαβούλευση κειμένου.

Επίσης κάποια σχόλια είναι προτάσεις / παρατηρήσεις επί του περιεχομένου του υπό διαβούλευση κειμένου.

Σχετικά με τα συμπεράσματα που συνάγονται από την εκδήλωση της στάσης των συμμετεχόντων στην ηλεκτρονική δημόσια διαβούλευση, βλ. και Κεφάλαιο 4 (Συμπεράσματα).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: Ανάλυση σχολίων κατ' άρθρο

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΜΕΣΑ ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Α - ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Α: ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ - ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ - ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ

Άρθρο 1. Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος

Έγιναν 63 σχόλια, σχετικά :

- Με τις νέες υπηρεσίες των Παρατηρητηρίων, που θα ελέγχουν το δομημένο περιβάλλον,
- Σε κάποια σχόλια θεωρούνται περιττές οι νέες υπηρεσίες, όταν υπάρχουν ήδη αρκετές με τις ίδιες αρμοδιότητες. Το μεγαλύτερο μέρος των αρμοδιοτήτων του Παρατηρητηρίου ήδη καλύπτεται από υφιστάμενες αρχές και υπηρεσίες, όπως οι κατά τόπους ΥΔΟΜ και η Γενική Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας
- Με το ότι ο νέος νόμος είναι ένα πολυνομοσχέδιο το οποίο και προσπαθεί να ενώσει πολλούς νόμους μαζί ώστε να ελεγχθεί όσο το δυνατόν όχι μόνο να καταγραφεί, ελεγχθεί και ρυθμιστεί η αυθαίρετη δόμηση αλλά να δημιουργηθεί ένας μηχανισμός ελέγχου της δόμησης και των κατασκευών σε μια ενιαία πλατφόρμα και να δημιουργηθεί ένας μηχανισμός ελέγχου εφ' όρου ζωής μιας κατασκευής.
- Με το ότι ο νέος νόμος δεν είναι νέος αλλά επανάληψη του υπάρχοντος ν. 4178/13 με μικροαλλαγές και μικρότερα πρόστιμα.
- Με την εισπρακτική μανία του κράτους ! που θα πρέπει να σταματήσει.
- Με την απόσυρση του νέου νόμου και να δοθεί παράταση στον παλαιό,
- Διατυπώθηκαν γενικά σχόλια - παρατηρήσεις για το θεσμικό πλαίσιο

Άρθρο 2 Περιφερειακές Διευθύνσεις και Τμήματα Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος.

Έγιναν 17 σχόλια, σχετικά :

- Με την ονομασία του Παρατηρητηρίου και κατά πόσο αυτή εκφράζει τις αρμοδιότητες ελέγχου που ασκεί αυτό.
- Με τον τρόπο στελέχωσης των υπηρεσιών αυτών
- Με την δυνατότητα της τοπικής αυτοδιοίκησης να προβεί σε ουσιαστικό έλεγχο των αυθαιρέτων.

Άρθρο 3 Αρμοδιότητες και πόροι

Έγιναν 11 σχόλια, σχετικά :

- Με αρμοδιότητες του Παρατηρητηρίου επί θεμάτων προσβασιμότητας των ατόμων με αναπηρία,
- Με τη σαφή διάκριση των αρμοδιοτήτων των παρατηρητηρίων με τις ΥΔΟΜ,
- Με την αντιμετώπιση εκκρεμών υποθέσεων των τμημάτων αυθαιρέτων από τα παρατηρητήρια,
- Με τους Πόρους του Παρατηρητηρίου για εξασφάλιση της δυνατότητας λειτουργίας τους.

Άρθρο 4. Ετήσιες εκθέσεις.

Έγινε 1 σχόλιο, σχετικά :

- Με την παροχή κατευθυντηρίων οδηγιών από την Διεύθυνση Παρατηρητηρίου προς τα περιφερειακά τμήματα για τις προτεραιότητες του επόμενου έτους.

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Β – ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Α: ΣΥΜΒΟΥΛΙΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ

Άρθρο 5. Συγκρότηση ΣΑ

Έγιναν 7 σχόλια, σχετικά :

- Με συμμετοχή εκπροσώπων της περιφέρειας στα ΣΑ
- Τη Συγκρότηση συμβουλίων Αρχιτεκτονικής Αιγαίου και Ιονίου
- Τη μη συμμετοχή πολιτικού μηχανικού στα ΣΑ...
- Την απαραίτητη συμμετοχή πολιτικού μηχανικού στα ΣΑ και αρχιτέκτονα στις επιτροπές επικινδύνων.

Άρθρο 6. Αρμοδιότητες ΣΑ

Έγιναν 32 σχόλια, σχετικά με :

- Την αμοιβή ελεύθερων επαγγελματιών για την συμμετοχή τους στα ΣΑ
- Τη σύσταση κοινών επιτροπών ελέγχου με Υπουργείο Πολιτισμού στα θέματα αρμοδιότητας τους για να αντιμετωπιστεί το πρόβλημα αντιφατικών γνωμοδοτήσεων και καθυστερήσεων,
- Τη σύγκρουση αρμοδιοτήτων με υπηρεσίες Νεωτέρων μνημείων του ΥΠΠΟΑ και τον αρχαιολογικό νόμο,
- το ρόλο του ΣΑ στα κτίρια προ 55 και να περιοριστεί σε αυτά που παρουσιάζουν αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον,
- τη συμπλήρωση και επικαιροποίηση των αρμοδιοτήτων των ΣΑ με διάσπαρτες διατάξεις.

Άρθρο 7. Σύνθεση ΣΑ

Έγιναν 33 σχόλια, σχετικά :

- Με την δυνατότητα οι εκπρόσωποι του ΤΕΕ ή του ΣΑΔΑΣ να είναι και δημόσιοι υπάλληλοι,
- Διαδικασία απομάκρυνσης μέλους που δεν ανταποκρίνεται στα καθήκοντα του,
- Μη συμμετοχή πολιτικού μηχανικού στα ΣΑ,
- Επαναφορά εκπροσώπων του ΥΠΠΟΑ στα ΣΑ,
- Όλα τα μέλη να έχουν τα ίδια προσόντα.

Άρθρο 8. Μητρώα ΣΑ

- Έγιναν 10 σχόλια, σχετικά
- Με την δημιουργία μητρώου πολιτικών μηχανικών κατ' αντιστοιχία με το μητρώο αρχιτεκτόνων,
- Περιορισμός του μητρώου πολιτικών μηχανικών με ελάχιστο όριο έγγραφης 15 έτη.

Άρθρο 9. Θητεία ΣΑ

Έγιναν 5 σχόλια, σχετικά :

- Με την μονοετή θητεία των μελών εκπροσώπων του ΤΕΕ και του ΣΑΔΑΣ.

Άρθρο 10. Λειτουργία ΣΑ

Έγιναν 10 σχόλια, σχετικά :

- με το να γίνονται πιο συχνά – εβδομαδιαία – οι συνεδριάσεις των Σ.Α.
- να οριστεί η απαρτία με 5 μέλη,

- να θεσπιστούν ειδικοί κανόνες λειτουργίας των Σ.Α.
- να μην ελέγχονται όλα τα ειδικά κτίρια, αλλά να τεθούν συγκεκριμένες προδιαγραφές,
- Να γίνεται αιτιολόγηση της απόρριψης των μελετών.

Άρθρο 11. Περιφερειακά Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (ΠΕΣΑ)

Έγιναν 12 σχόλια, σχετικά :

- Να επιλέγονται μέλη με συγκροτημένες γνώσεις, ικανότητες, δεξιότητες κλπ προσόντα,
- Να μην συμμετέχουν Πολιτικοί μηχανικοί στα Σ.Α. & ΠΕ.Σ.Α.,
- Να συμμετέχουν μέλη ΔΕΠ της σχολής Αρχιτεκτόνων,
- Να συμμετέχουν μέλη της Ε.Ε.Τ.Ε.Μ. (ΤΕΙ),
- Με τη θετική ύπαρξη των ΠΕ.Σ.Α. σαν δευτεροβάθμιο όργανο των Σ.Α.,
- Να συμμετέχουν και Τοπογράφοι.

Άρθρο 12. Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ)

Έγιναν 3 σχόλια, σχετικά :

- με τη συμπλήρωση σε ότι αφορά τη συγκρότηση του ΚΕ.ΣΑ.ΜΑ.Θ. και του ΚΕ.ΣΑ.Α.

Άρθρο 13. Αρμοδιότητες ΚΕΣΑ

Έγιναν 4 σχόλια, παρόμοια με τα σχόλια του άρθρου 12 και σχετικά :

- με τη συμπλήρωση σε ότι αφορά τη συγκρότηση του ΚΕ.ΣΑ.ΜΑ.Θ. και του ΚΕ.ΣΑ.Α.

Άρθρο 14. Σύνοψη

Έγιναν 6 σχόλια, σχετικά :

- Να μην συμμετέχουν Πολιτικοί μηχανικοί στα Σ.Α. & ΠΕ.Σ.Α.
- Να συμμετέχουν μέλη ΔΕΠ της σχολής Αρχιτεκτόνων, με ειδίκευση στην προστασία, συντήρηση και αποκατάσταση αρχιτεκτονικών μνημείων και με ειδίκευση στο βιοκλιματικό σχεδιασμό ή στο σχεδιασμό τοπίου,
- Να συμμετέχουν μέλη της Ε.Ε.Τ.Ε.Μ. (ΤΕΙ)
- Να συμμετέχει αρχιτέκτονας τοπίου.

Άρθρο 15. Λειτουργία

Έγινε 1 σχόλιο :

- Οι συνεδριάσεις να δύνανται να πραγματοποιούνται και με τηλεδιάσκεψη.

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ – ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Α: ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΕΞΕΤΑΣΗΣ ΠΡΟΣΦΥΓΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑΣ

Άρθρο 16. Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων

Έγιναν 12 σχόλια, σχετικά :

- Να γίνει η θητεία 3-ετής,
- Οι συμμετέχοντες να έχουν πολύ καλές γνώσεις της Πολεοδομικής νομοθεσίας,
- Να μη συμμετέχουν μηχανικοί από το Δήμο,
- Να υπάρχει ένας εκπρόσωπος από το Δήμο,
- να συμμετέχουν μηχανικοί ΤΕΙ,
- οι επιτροπές να λειτουργούν δημοκρατικά γύρω από ένα τραπέζι και όχι σαν

δικαστήρια,

- με τη ορθότητα μεταφοράς των προσφυγών των αυθαιρέτων στην επιτροπή εξέτασης προσφυγών και όχι στα ΣΥΠΟΘΑ .

Άρθρο 17. Επιτροπή προσβασιμότητας

Έγιναν 7 σχόλια, σχετικά :

- με τη θετική ύπαρξη των επιτροπών προσβασιμότητας,
- να συμπεριληφθεί εκπρόσωπος του Υπουργείου Υγείας,
- να μην αποκλείονται οι μηχανικοί της Ε.Ε.Τ.Ε.Μ.
- να υπάρχει εκπρόσωπος της Ε.Σ.Α.μεΑ (Εθνικής Συνομοσπονδίας Ατόμων με Αναπηρία).

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ – ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Α: ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΚΤΙΡΙΟΥ

Άρθρο 18. Ταυτότητα Κτιρίου - Σκοπός

Έγιναν 34 σχόλια, σχετικά :

- Δαπανηρή διαδικασία όσον αφορά τις αμοιβές του μηχανικού για την σύνταξη της ταυτότητας κτιρίου
- Ο έλεγχος να γίνεται από μηχανικούς του Δημόσιου,
- Υποχρέωση σύνταξης της ταυτότητας κτιρίου μετά από δεκαετία,
- Να προβλέπονται κυρώσεις για τους υπόχρεους ενημέρωσης που δεν συμμορφώνονται
- Αρνητική συγκύρια λόγω οικονομικής κρίσης,
- Θετικό και απαραίτητο μέτρο για την ασφάλεια των κτιρίων και για αποτροπή νέων παραβάσεων,
- Σύνταξη δελτίου Δομικού ελέγχου κατά τις διεθνείς πρακτικές,
- Σκοπός της ταυτότητας είναι η απασχόληση των μηχανικών .

Άρθρο 19. Ορισμοί

Έγιναν 6 σχόλια, σχετικά :

- Με την τήρηση αρχείου ταυτότητας και να περιοριστεί στην τήρηση αντιγράφου της ταυτότητας κτιρίου,
- Με την ταυτότητα κτιρίου να ισχύει για όλα τα κτίρια.

Άρθρο 20. Συμπλήρωση ταυτότητας –έκδοση πιστοποιητικών

Έγιναν 30 σχόλια, σχετικά :

- Να απαλειφθεί η πρόβλεψη για σύνταξη κατόψεων της υπάρχουσας κατάστασης,
- Τι προβλέπεται για στατικά ανεπαρκή κτίρια,
- Συνέπειες σε περίπτωση μη συμπλήρωσης ταυτότητας,
- Η αναφορά της ταυτότητας να είναι για οριζόντια ιδιοκτησία και όχι για κτίριο
- Η ταυτότητα των κτιρίων να γίνει από τους δήμους.

Άρθρο 21 Διαδικασία Έναρξης και Ενημέρωσης

Έγιναν 11 σχόλια, σχετικά :

- Σε περίπτωση που διαπιστώνονται αυθαιρεσίες να προβλέπεται διαδικασία συμπλήρωσης,
- Ταυτότητα είναι αναγκαίο μέτρο αλλά να μη γίνει με βιαστικές κινήσεις,
- Παροχή ουσιαστών οικονομικών κινήτρων για σύνταξη της ταυτότητας.

Άρθρο 22 Περιοδικότητα επανελέγχου ταυτότητας κτιρίου

Έγιναν 22 σχόλια, σχετικά :

- Να γίνεται επανέλεγχος κατά τις μεταβιβάσεις,
- Δεν χρειάζεται επανέλεγχος παρά μόνο συμπλήρωση της ταυτότητας για κάθε αλλαγή,
- Ο περιοδικός έλεγχος αποσκοπεί στην αμοιβή μηχανικού.

Άρθρο 23 Έλεγχος στοιχείων ταυτότητας κτιρίου

Έγιναν 6 σχόλια, σχετικά :

- Δειγματοληπτικός έλεγχος σε μεγαλύτερο ποσοστό από το 3%,
- Απαραδεκτή η χρέωση κάθε 5 χρόνια,
- Ο ελεγκτής δόμησης να ελέγχει μόνο τη συμπλήρωση των στοιχείων και όχι την νομιμότητα.

Άρθρο 24 Προδιαγραφές και Υπόχρεοι Τήρησης

Έγιναν 16 σχόλια, σχετικά :

Άρθρο 25 Έντυπα

Έγινε 1 σχόλιο.

Άρθρο 26 Κυρώσεις

Έγιναν 3 σχόλια, σχετικά :

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β' ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Α – ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Β: ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟ ΙΣΟΖΥΓΙΟ

Το εν λόγω υποκεφάλαιο Α του κεφαλαίου Β του προτεινόμενου σχεδίου νόμου, προβλέπει, την καταγραφή, τον έλεγχο και την επίσπευση υλοποίησης του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού (εφεξής: χωρικού σχεδιασμού), καθώς και, την ενεργοποίηση του θεσμού της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.).

Για τα 15 άρθρα (27-42: εφεξής «αρχικά άρθρα») του εν λόγω υποκεφαλαίου, το οποίο με τις διατάξεις του προτεινόμενου σχεδίου νόμου αποτελεί, πλέον, το τμήμα Γ «Έλεγχος υλοποίησης χωρικού σχεδιασμού και περιβαλλοντικό ισοζύγιο» απαρτιζόμενο από 16 άρθρα (64-80: εφεξής «τελικά άρθρα»), υποβλήθηκαν στην δημόσια ηλεκτρονική διαβούλευση 47 σχόλια. Τα σχόλια αυτά, αντιπροσωπεύουν ένα ιδιαίτερα μικρό ποσοστό (2,05%) των 2.288 σχολίων που υποβλήθηκαν συνολικά για τα 111 αρχικά άρθρα του σχεδίου νόμου, με κατά μέσο όρο μόλις 3,13 σχόλια ανά άρθρο, ενώ ο γενικός μέσος όρος ανέρχεται στα 20,61 σχόλια ανά άρθρο.

Ο ιδιαίτερα μικρός αριθμός σχολίων, εκτιμάται ότι οφείλεται, αφενός μεν, στην απαξίωση του θεσμού της Μ.Σ.Δ. στην δημόσια κοινή γνώμη και την επιστημονική κοινότητα λόγω της

κρίσεως των διατάξεων του ως αντισυνταγματικών από το Σ.τ.Ε. που τον έχουν καταστήσει ανενεργό ήδη από το 2007, αφετέρου δε, στην πολυπλοκότητα και δυσκολία εφαρμογής, τόσο των διατάξεων της Μ.Σ.Δ. όσο και αυτών που αφορούν στην καταγραφή, τον έλεγχο και την επίστευση του πλαισίου χωρικού σχεδιασμού (βλ. και Αιτιολογική Έκθεση τμήματος Γ του προτεινόμενου σχεδίου νόμου).

Άλλωστε, η παραπάνω διαπίστωση εντείνεται από το γεγονός, ότι επί των 47 σχολίων του εν λόγω υποκεφαλαίου, 15 σχόλια, ήτοι σημαντικό ποσοστό 31,91% αυτών, δεν αφορούν προτάσεις ή παρατηρήσεις επί ζητημάτων ουσίας, αλλά αντιθέτως, 10 σχόλια διορθώνουν ή επισημαίνουν γραμματικά και νομικά παροράματα ή ασάφειες, και, 5 σχόλια υποβλήθηκαν εκ παραδρομής, είτε με μεταγενέστερη αναγνώριση της εσφαλμένης βάσης τους, είτε ως διπλές καταχωρίσεις, είτε μη αφορώντας το εν λόγω υποκεφάλαιο.

Περαιτέρω, τα περισσότερα σχόλια του εν λόγω υποκεφαλαίου υποβλήθηκαν επί των αρχικών άρθρων:

Άρθρο 28 «Επίστευση πολεοδομικού σχεδιασμού» με 10 σχόλια (21,28% των σχολίων του υποκεφαλαίου),

Άρθρο 34 « Βαρυνόμενα ακίνητα», και, 39 «Έννοιες και περιορισμοί που ισχύουν για την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο» με 5 σχόλια για αμφότερα (10,64% των σχολίων του υποκεφαλαίου για αμφότερα), και,

Άρθρο 36 «Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (Ζ.Υ.Σ.)», και, 37 «Ζώνες Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή» με 4 σχόλια για αμφότερα (8,51% των σχολίων του υποκεφαλαίου για αμφότερα).

Η ανάλυση κατ' άρθρο των σχολίων του εν λόγω υποκεφαλαίου έχει ως εξής:

Άρθρο 27.

Ηλεκτρονική Πολεοδομική Ταυτότητα Δήμου

Έγιναν 2 σχόλια, σχετικά με :

- Την ανάγκη ταυτοποίησης των περιοχών εκτός σχεδίου με εκκρεμή πολεοδομική μελέτη.
- Την συμπλήρωση αρίθμησης της πρώτης παραγράφου.

Άρθρο 28.

Επίστευση πολεοδομικού σχεδιασμού

Έγιναν 10 σχόλια, σχετικά με:

- Την ανάγκη ταυτοποίησης των εν τοις πράγμασι δασικών εκτάσεων, ρεμάτων, των εκτός και εντός σχεδίου περιοχών, και τον εξορθολογισμό της διαδικασίας του πολεοδομικού σχεδιασμού.
- Την έλλειψη έκδοσης των προδιαγραφών εκπόνησης μελετών του ν. 4269/2014
- Την απουσία σαφών χρονοδιαγραμμάτων σύνταξης και έγκρισης Γ.Π.Σ. και πολεοδομικών μελετών
- Την συχνή ασυμβατότητα χρήσεων γης, μεταξύ χωροταξικού (Γ.Π.Σ.) και πολεοδομικού σχεδιασμού (Σχέδιο Πόλης).
- Την εκτενή, καταγραφή των προβλημάτων των πολεοδομικών μελετών και την διατύπωση προτάσεων για την επιτάχυνση της έγκρισής τους (σχόλιο Τ.Ε.Ε.-Τ.Α.Κ.).
- Την ανάθεση σε ιδιώτες μηχανικούς της εκπόνησης με, ίδια μέσα και έξοδα, των χωροταξικών, πολεοδομικών, γεωλογικών, περιβαλλοντικών κ.α. μελετών, και την αποπληρωμή αυτών, διαμέσου εισφοράς επί των οικοδομικών αδειών, συμβολαίων κ.ά.
- Την σύνταξη των εγκεκριμένων Σχεδίων Πόλης χωρίς συντεταγμένες Ε.Γ.Σ.Α. 87, και

την συχνή εφαρμογή αυτών στο έδαφος, με σφάλματα και ανακρίβειες.

Άρθρο 29.

Ηλεκτρονική ταυτότητα θεσμοθετημένων κοινόχρηστων χώρων

Έγιναν 2 σχόλια, σχετικά με :

- Την ανάγκη ειδικής καταγραφής των Κ.Χ. που το χρονικό διάστημα απαλλοτρίωσης έχει ξεπεράσει το εύλογο χρονικό διάστημα και αυτή έχει αυτοδίκαια ακυρωθεί.
- Την ανάγκη διευκρίνισης της αρμοδιότητας καταγραφής των Κ.Χ. των ιδιωτικών συνεταιρισμών, μεταξύ των τελευταίων και των οικείων Δήμων.

Άρθρο 30.

Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και Τράπεζα δικαιωμάτων δόμησης και κοινοχρήστων χώρων – Ορισμοί

Έγινε 1 σχόλιο, σχετικά με :

- Την έλλειψη αιτιολόγησης της νέας νομοθετικής ρύθμισης για την Μ.Σ.Δ., ενόψει της μη εφαρμογής του ήδη ισχύοντος νομικού πλαισίου.

Άρθρο 31.

Τράπεζα Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων

Έγιναν 3 σχόλια, σχετικά με :

- Την διόρθωση γραμματικού παροράματος και την νοηματική συμπλήρωση/διευκρίνιση των διατάξεων των παρ. 4β και 4γ.
- Την πρόβλεψη δυνατότητας απευθείας αποζημίωσης, των κατόχων εκκρεμών τίτλων Μ.Σ.Δ. που δεν έχουν έως και σήμερα υλοποιηθεί, λόγω κρίσεως των σχετικών διατάξεων ως αντισυνταγματικών από το Σ.τ.Ε., χωρίς την απαιτούμενη έως και σήμερα δικαστική διαδικασία αποζημίωσης.

Άρθρο 32.

Γενικές διατάξεις

Δεν επιτράπη ο σχολιασμός του εν λόγω άρθρου.

Άρθρο 33.

Τίτλος Δικαιώματος Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.)

Έγιναν 3 σχόλια, σχετικά με :

- Την πρόβλεψη ευεργετικών ρυθμίσεων για τους κατόχους εκκρεμών τίτλων Μ.Σ.Δ. που δεν έχουν έως και σήμερα υλοποιηθεί, και συγκεκριμένα: την κατά προτεραιότητα υλοποίηση τους όταν είναι και ιδιοκτήτες ωφελούμενων, την δυνατότητα μεταβίβασης τους κατόπιν δικαστικών αποφάσεων, την ελάφρυνση τους από φόρους ιδιοκτησίας, και την επιτάχυνση και χρονική οριοθέτηση της διαδικασίας υλοποίησης τους.
- Την αύξηση χαμηλών συντελεστών δόμησης (Σ.Δ.), και ειδικότερα 0,60, σε πρωτεύουσες νομών, μέσω Μ.Σ.Δ.
- Την συμπλήρωση των αρμοδιοτήτων της οικείας περιφερειακής Διεύθυνσης του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος που προβλέπονται στο άρθρο 3 του παρόντος σχεδίου νόμου με την έκδοση Τίτλου Μ.Σ.Δ.

Άρθρο 34.

Βαρυνόμενα ακίνητα

Έγιναν 5 σχόλια, σχετικά με :

Την συμπερίληψη στα βαρυνόμενα ακίνητα, όσων:

- έχουν υπολειπόμενο σ.δ και, είτε δεν μπορούν να τον αξιοποιήσουν, λόγω

εξάντλησης των υπολοίπων πολεοδομικών μεγεθών, του ύψους ή του όγκου, είτε δεν θέλουν να τον χρησιμοποιήσουν.

- προσφερθούν από τους ιδιοκτήτες τους οικειοθελώς, ως κοινόχρηστοι χώροι, ενώ όσοι κατέχουν ιδιοκτησίες που ρυμοτομούνται να μην είναι υποχρεωμένοι να δεχτούν την αποζημίωση τους μέσω Τίτλου Μ.Σ.Δ.
- βρίσκονται εντός παραδοσιακών οικισμών.

Άρθρο 35.

Ωφελούμενα ακίνητα

Έγινε 1 σχόλιο, το οποίο, καίτοι εκτενές και αναλυτικό, δεν αφορά το συγκεκριμένο άρθρο ή και υποκεφάλαιο, και προφανώς υποβλήθηκε εκ παραδρομής.

Άρθρο 36.

Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (Ζ.Υ.Σ.)

Έγιναν 4 σχόλια, σχετικά με :

- Την παροχή δυνατότητας παραχώρησης του Σ.Δ. αδόμητου οικοπέδου για την τακτοποίηση υπερβάσεων ακινήτου του αυτού νομού.
- Την επισήμανση της έλλειψης ορθότητας παραπομπής στην από 28-7-2016 Απόφαση Υπ. Π.Ε.Ν. (Φ.Ε.Κ. 2435Β') για τις προδιαγραφές εκπόνησης μελετών Ζ.Υ.Σ., καθόσον αυτή εκδόθηκε βάσει των εξουσιοδοτικών διατάξεων του άρθρου 6 του ν. 3044/2002.
- Τον περιορισμό της υλοποίησης Μ.Σ.Δ. από βαρυνόμενο σε ωφελούμενο ακίνητο, εντός του αυτού Δήμου, ενόψει και των συνταγματικών επιταγών του άρθρου 24 όπως έχουν ερμηνευθεί από το Σ.τ.Ε. και την επισήμανση του μη καθορισμού μέγιστου ποσοστού προσαύξησης του Σ.Δ. εντός των Ζ.Υ.Σ.
- Την αναβίωση των ήδη θεσμοθετημένων 18 Ζ.Α.Σ. (βάσει των διατάξεων του ν. 880/1979) ανά την Επικράτεια.

Άρθρο 37.

Ζώνες Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή (Ζ.Α.Ε.Σ.)

Έγιναν 4 σχόλια, σχετικά με :

- Την εκτενή ανάλυση της αντίθεσης προς την εθνική και κοινοτική νομοθεσία, της συμπερίληψης στις υποπεριπτώσεις σύστασης Ζ.Α.Ε.Σ., και ήδη Περιοχών Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή (Π.Α.Ε.Σ.), των περιοχών οικιστικών πυκνώσεων της παρ. 4 άρθρου 23 του ν. 3889/2010 (σχόλιο WWF Ελλάς)
- Την ασάφεια και ανάγκη αναδιατύπωσης της παρ. 6.
- Την εκ παραδρομής υποβολή σχολίου βάσει ανακριβών στοιχείων, και την συνακόλουθη απόσυρση του.

Άρθρο 38.

Δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου σε Ζ.Α.Ε.Σ.

Έγιναν 2 σχόλια, σχετικά με :

- Την προσθήκη στο εν λόγω άρθρο, δράσεων που αφορούν στην προσβασιμότητα κοινόχρηστων χώρων, παιδότοπων, πλατειών κ.λπ. σε Α.Μ.Ε.Α. ή εμποδιζόμενα άτομα (σχόλιο Εθνικής Συνομοσπονδίας Ατόμων με Αναπηρία).
- Την διόρθωση γραμματικών παροραμάτων και την νοηματική συμπλήρωση/διευκρίνιση διατάξεων των παρ. Ι.Β. και Ι.Β.β.

Άρθρο 39.

Έννοιες και περιορισμοί που ισχύουν για την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο

Έγιναν 5 σχόλια, σχετικά με :

- Την παροχή δυνατότητας Μ.Σ.Δ. σε υπάρχοντα μεμονωμένα κτίρια για νέες προσθήκες.
- Την διατύπωση ερωτημάτων και παρατηρήσεων και την ανάγκη διευκρινίσεων, σε σχέση με τους περιορισμούς και τις προϋποθέσεις της πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. των παρ. 8 και 9 του εν λόγω άρθρου.
- Την επισήμανση για την έλλειψη καθορισμού της απόφασης της παρ. 1 του εν λόγω άρθρου, στην οποία παραπέμπει η παρ. 5.

Άρθρο 40.

Εξουσιοδοτήσεις

Έγινε 1 σχόλιο, σχετικά με :

- Την επισήμανση για την απουσία εξουσιοδοτικής διάταξης για την διοικητική πράξη που θα καθορίζει τη διαδικασία έγκρισης έκδοσης Τίτλου Μ.Σ.Δ. από τα βαρυνόμενα ακίνητα.

Άρθρο 41.

Μεταβατικές διατάξεις

Έγινε 1 σχόλιο, σχετικά με :

- Την επισήμανση για την έλλειψη αντικειμένου εφαρμογής των διατάξεων των παρ. 2 και 3 του παρόντος άρθρου για την αυτοδίκαιη ακυρότητα Τίτλων Μ.Σ.Δ. που εκδόθηκαν βάσει προϋφιστάμενων διατάξεων και δεν είχαν πραγματοποιηθεί έως την έναρξη ισχύος του ν. 3044/02, εφόσον αφορούσαν ακίνητο το οποίο δεν ήταν βαρυνόμενο, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 3044/02, καθόσον το εν λόγω θέμα έχει ήδη ρυθμιστεί με τις διατάξεις των παρ. 2 και 4 του άρθρου 7 του τελευταίου.

Άρθρο 42.

Καταργούμενες διατάξεις

Έγιναν 3 σχόλια, σχετικά με :

- Την προσθήκη στις καταργούμενες διατάξεις της 16/Ε.Σ.Χ.Π./1981 (Φ.Ε.Κ. 654 Β/1981) όπως τροποποιήθηκε με την Κ.Υ.Α. 22292/1999 (Φ.Ε.Κ. 1768 Β/1999) που όμως δεν αφορά τις διατάξεις του εν λόγω υποκεφαλαίου.
- Γραμματικές διορθώσεις.

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Β – ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Β: ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΔΕΙΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ

Άρθρο 43. Οικοδομικές άδειες - Ορισμοί

Έγιναν 18 σχόλια, σχετικά με :

- την απλοποίηση της νομοθεσίας και όχι ψήφιση νέων νόμων για την δόμηση,
- την έγκριση δόμησης σαν προέλεγχο και άδεια δόμησης στο τέλος των εργασιών,
- τη μη αναγκαιότητα διατύπωσης ορισμών αφού αναφέρονται στο 4067/2014.

Άρθρο 44 . Αρμόδια όργανα χορήγησης

Έγιναν 17 σχόλια, σχετικά :

- Με την έκδοση οικοδομικών αδειών σε χώρους πολιτικών αεροδρομίων από την Υπηρεσία πολιτικής αεροπορίας .

Άρθρο 45. Ηλεκτρονικές υπηρεσίες

Έγιναν 10 σχόλια, σχετικά :

- Με τη Διαχείριση του πληροφοριακού συστήματος από το Υπουργείο,
- Με Πληροφοριακά συστήματα προσβάσιμα στα άτομα με αναπηρία,
- Η απόφαση καθορισμού για την πλατφόρμα να μην είναι του Υπουργού.

Άρθρο 46. Αυτεπάγγελτη αναζήτηση στοιχείων από τις ΥΔΟΜ μέσω ηλεκτρονικής διαδικασίας.

Έγιναν 2 σχόλια.

Άρθρο 47 Προέγκριση οικοδομικής άδειας

Έγιναν 18 σχόλια, σχετικά

- Επαναφορά του Σταδίου Προελέγχου όπως προέβλεπε το ΠΔ 3/8.9.1983
- Αδικαιολόγητος αποκλεισμός των μηχανικών των ΤΕΙ από τον έλεγχο των απαιτούμενων στοιχείων για την προέγκριση της οικοδομικής άδειας
- Κατάθεση φακέλου δικαιολογητικών χωρίς την προέγκριση υπηρεσίας που δεν ανταποκρίνεται σε 15 ημέρες.

Άρθρο 48 Χορήγηση οικοδομικής άδειας

Έγιναν 8 σχόλια, σχετικά

- Έλεγχος των ηλεκτρονικά υποβαλλόμενων μελετών από ιδιώτες ελεγκτές κατά τα πρότυπα των ελεγκτών δόμησης
- Για την εφαρμογή του τρόπου έκδοσης όπως προβλέπεται στο παρόν άρθρο πρέπει να προηγηθεί η απλοποίηση της νομοθεσίας
- Χορήγηση έγκρισης από ΥΔΟΜ με έλεγχο μόνο του τοπογραφικού και χορήγηση άδειας δόμησης στο τέλος του έργου με τα as built σχέδια.

Άρθρο 49 Διαδικασία ελέγχου οικοδομικής άδειας

Έγιναν 45 σχόλια. Ενδεικτικά αναφέρονται :

- Στον αποκλεισμό των μηχανικών ΤΕΙ από τον έλεγχο των οικοδομικών αδειών
- Στην ανάγκη στελέχωσης των πολεοδομικών υπηρεσιών, ιδίως των μικρών Δήμων
- Στις Διαφωνίες-συγκρούσεις μεταξύ υπάλληλων ΥΔΟΜ και νέων ελεγκτών δόμησης, εάν δεν προηγηθεί κωδικοποίηση της νομοθεσίας
- Στη Διενέργεια ελέγχου και των στατικών και μηχανολογικών μελετών από τις ΥΔΟΜ
- Στους ελεγκτές δόμησης που δεν πρέπει να αποφαίνονται για την ορθότητα των όρων δόμησης
- Μεταβατικές διατάξεις για τις άδειες υπό έκδοση

Άρθρο 50. Δικαιολογητικά για την χορήγηση οικοδομικής άδειας

Έγιναν 23 σχόλια, σχετικά με :

- Απλοποίηση αδειοδότησης κατασκευής κολυμβητικής δεξαμενής,

- Υποβολή σχεδίου διαχείρισης αποβλήτων από εκσκαφές και ΣΔΑ,
- Τη Δήλωση ν. 651/77 στο τοπογραφικό,
- Την ενσωμάτωση όλων των εισφορών σε ένα παράβολο.

Άρθρο 51. Ισχύς, αναθεώρηση και ενημέρωση οικοδομικών αδειών και προεγκρίσεων

Έγιναν 23 σχόλια, σχετικά με :

- Το χρόνο ισχύος της 48ωρης ενημέρωσης,
- Το χρονικό διάστημα ισχύος της έγγραφης ενημέρωσης.
- Την επανεξέταση των ορίων απόκλισης των μεταβολών διαστάσεων των κτιρίων.

Άρθρο 52. Τήρηση Μητρώου οικοδομικών αδειών

Έγιναν 2 σχόλια.

Άρθρο 53 Έντυπο οικοδομικής άδειας

Έγινε 1 σχόλιο.

Άρθρο 54 Εκτέλεση οικοδομικών αδειών .

Έγιναν 8 σχόλια, σχετικά με :

- Το να μην απαιτείται θεώρηση σχεδίου και του φακέλου ασφάλειας και υγείας του έργου,
- Την πρόβλεψη ότι « η έναρξη οικοδομικών εργασιών να είναι δυνατή με την λήψη του αριθμού αδείας», δεν διασφαλίζει τη διαφάνεια και το δικαίωμα έννομης προστασίας .

Άρθρο 55. Διαδικασία ελέγχου εφαρμογής οικοδομικών αδειών

Έγιναν 22 σχόλια, σχετικά με :

- Το πως θα επιλύεται η διαφορά απόψεων μεταξύ ελεγκτών δόμησης και ΥΔΟΜ
- Το να γίνεται από το κράτος ο έλεγχος των υπαλλήλων των ΥΔΟΜ
- Να προβλέπεται έλεγχος από 1 ελεγκτή δόμησης για μείωση κόστους
- Την απαίτηση ελεγκτών δόμησης για νομιμοποίηση κτιρίων.

Άρθρο 56 Αποπεράτωση έργου και σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας

Έγιναν 2 σχόλια, σχετικά :

Άρθρο 57 Κυρώσεις

Έγιναν 4 σχόλια, σχετικά :

Άρθρο 58 Μητρώο μελετητών και επιβλεπόντων μηχανικών και καθήκοντα

Έγιναν 17 σχόλια, σχετικά :

- Με την κατάργηση του άρθρου 8 του ν 4030/11 διότι επεμβαίνει σε επαγγελματικά δικαιώματα
- Με το ποιος είναι υπεύθυνος για την ενημέρωση του μητρώου.

Άρθρο 59 Καταργούμενες διατάξεις

Έγιναν 5 σχόλια, σχετικά :

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ

ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Α – ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Γ: ΜΕΤΡΑ ΠΡΟΛΗΨΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Άρθρο 60 . Ορισμοί

Έγιναν 40 σχόλια, σχετικά :

- Με το άρθρο 60 που αφορά τους ορισμούς του κεφαλαίου Γ περί αυθαίρετης δόμησης.
- Με τους ορισμούς της αυθαίρετης κατασκευής,
- με τη διάκριση μεταξύ των αυθαιρέτων κτιρίων,
- με τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου σε συνδυασμό με τις αποκλίσεις επί των εμβαδομετρήσεων οικοπέδων/γηπέδων.

Επίσης :

- Ζητούνται διευκρινήσεις στο ζήτημα των μεταβολών των διαστάσεων του κτιρίου.
- Ζητείται ρύθμισή τους για τα δασικά ακίνητα.
- Ζητείται η δυνατότητα υπαγωγής στο νόμο οποτεδήποτε και όχι εντός περιορισμένου χρονικού διαστήματος
- Γίνεται σχόλιο η αυθαίρετη κατασκευή να αφορά κτίρια και όχι κατασκευές

Άρθρο 61 Ειδικές αρμοδιότητες Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος σε θέματα πρόληψης αυθαίρετης δόμησης

Έγιναν 2 σχόλια.

Ειδικά :

- Γίνεται σχόλιο για την διάκριση της χωρίς αδειοδότηση εκτός σχεδίου δόμησης από τις εντός σχεδίου παραβάσεις,
- Ανάρτηση ως ενημέρωση σε ετήσια βάση στο διαδίκτυο χάρτη καταγραφής αυθαιρέτων.

Άρθρο 62 Καταγραφή αυθαίρετης δόμησης

Έγιναν 2 σχόλια όπου ζητείται :

- Να γίνει σαφής διάκριση στον νόμο μεταξύ αυθαίρετης δόμησης και παραβατικότητας δόμησης.
- Η παραβατική δόμηση να αφορά ασυμφωνία μελέτης της κατασκευής σε δευτερεύοντος στοιχεία δόμησης των κτιρίων.

Άρθρο 63 Απαγόρευση εμπράγματων δικαιοπρασιών σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης

Έγιναν 29 σχόλια.

Ήτοι γίνονται σχόλια :

- για την αδυναμία μεταβίβασης ακινήτου στη περίπτωση που έχει λήξει η προθεσμία του νόμου.
- για τις αντλητικές εγκαταστάσεις άρδευσης ως προτείνεται να προστεθεί στο τέλος της παρ. 2 του άρθρου 63 «εφόσον οι αντλητικές εγκαταστάσεις έχουν τις διαστάσεις που ορίζει το ΠΔ της εντός σχεδίου δόμησης,
- προκειμένου να κατατίθενται στο Δήμο υποχρεωτικά τίτλοι ιδιοκτησίας,
- να δοθεί παράταση προθεσμίας μέχρι το 2018.
- για τα προβλήματα που δημιουργεί η διάταξη σχετικά με τις αποδοχές κληρονομιάς.
- Να γίνει σαφής διευκρίνιση στη μη υποχρέωση υπαγωγής κτισμάτων δηλωθέντων με ά και β φάση του ν. 1337/1983.
- Να μη γίνεται αναφορά στις διατάξεις των άρθρων 22 και του ν.1577/85.

Άρθρο 64 Απαίτηση έκδοσης Βεβαίωσης Μηχανικού σε Δικαιοπραξίες, εγγραπτές πράξεις και άδειες λειτουργίας.

Έγιναν πολλά σχόλια, 201, σχετικά :

- με την απαίτηση Βεβαίωσης μηχανικού στις κληρονομίες που θα οδηγήσει σε πολλές αποποιήσεις κληρονομιών ή θα υποβάλλουν δηλώσεις φόρου κληρονομιάς και δεν θα κάνουν αποδοχή.
- Τονίζεται ότι η ιδιοκτησία έχει επιβαρυνθεί πολύ τελευταία με τον ΕΝΦΙΑ, πιστοποιητικά ενεργειακής απόδοσης κ.α.
- Στη συντριπτική πλειοψηφία σχολιάζεται αρνητικά η απαίτηση βεβαίωσης μηχανικού στις αποδοχές κληρονομιάς και στα μισθωτήρια.
- Σχολιάζεται θετικά η απαίτηση από το νόμο να συνοδεύονται όλες οι συμβ/κές πράξεις από εξαρτημένο τοπογραφικό ΕΣΓΑ.
- Γίνεται λόγος για τις αδιανέμητες αγροτικές εκτάσεις (βοσκότοποι) που ανήκουν σε οικογένειες κτηνοτρόφων και την κληρονομική διαδοχή.
- Γίνεται σχόλιο για την προσάρτηση του τοπογραφικού διαγράμματος ΕΓΣΑ στα αγροτικά ακίνητα.
- Γίνεται σχόλιο να είναι υποχρεωτική η παράσταση μηχανικών στα συμβόλαια μεταβίβασης ακινήτων

Άρθρο 65 Απαγόρευση σύνδεσης αυθαίρετων κτισμάτων με δίκτυα κοινής ωφέλειας

Έγιναν 8 σχόλια.

- Σχολιάζεται το ζήτημα ότι η σύνδεση αυθαιρέτων κατασκευών με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας αποτελούν στοιχειώδεις ανάγκες ως και δικαιώματα των πολιτών
- Γίνεται σχόλιο να οριστεί διαδικασία προκειμένου τα κτίρια από 10-20 ετών που δεν έχουν αποπερατωθεί να συνδέονται με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας.

Άρθρο 66 Δημιουργία δορυφορικών χαρτών και ενιαίας βάσης αναφοράς

Έγιναν 6 σχόλια.

Γίνεται σχόλιο

- Σχετικά με τις αεροφωτογραφίες της 28-7-2011 ότι πολλές αυθαιρεσίες είναι αδύνατο να αποκαλυφθούν σε αυτές όπως π.χ. υπόγεια, υπόγειες στάθμες και πρέπει στις περιπτώσεις αυτές να γίνονται δεκτά άλλα αποδεικτικά μέσα, όπως τυχόν εγκρίσεις, άλλων δημόσιων υπηρεσιών.
- Ότι φθάνουν υποθέσεις στα δικαστήρια διώκοντας υπαλλήλους για παράβαση καθήκοντος γιατί δεν δέχτηκαν δηλώσεις υπαγωγής.

- Να ευρεθεί τρόπος ανάρτησης σύντομα στο ηλεκτρονικό σύστημα των αεροφωτογραφιών.

Άρθρο 67 Σύνδεση του αριθμού οικοδομικής άδειας με τα δελτία αποστολής οικοδομικών υλικών

Έγιναν 4 σχόλια.

- Σχετικά με τα προβλήματα τα σχετικά με το δελτίο αποστολής κάποιων δομικών υλικών

Άρθρο 68 Δημιουργία μονάδων κοινωνικής κατοικίας

Έγιναν 5 σχόλια.

- Σχολιάζεται θετικά η σχετική πρόβλεψη για δημιουργία μονάδων κοινωνικής κατοικίας

Άρθρο 69 Διακρίσεις αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσης

Έγιναν 10 σχόλια,

- Σχολιάζοντας ζητήματα που αφορούν τις αλλαγές χρήσης από βοηθητικό χώρο σε κατοικία προτείνουμε να μην αντιμετωπιστούν το ίδιο με τις αυθαίρετες κατοικίες και να νομιμοποιούνται με χαμηλότερα πρόστιμα, να διαχωρίζονται οι μικροπροσθήκες σε χωριά μεγάλης κλίμακας από της μεγάλης κλίμακας αυθαιρεσίες σε νησιά μεγάλης τουριστικής προβολής.

Άρθρο 70 Απόδειξη χρόνου κατασκευής αυθαιρέτων κατασκευών

Έγιναν πολλά σχόλια, 51, σχετικά :

- Με την δυνατότητα απόδειξης του χρόνου κατασκευής στις περιπτώσεις που δεν υπάρχουν αεροφωτογραφίες ή δημόσια έγγραφα.
- με τη λήψη αεροφωτογραφιών από τη Google πλυσίον ή ως λίγο μεταγενέστερα της 28/07/2011 όταν δεν μπορεί να ανευρεθεί αεροφωτογραφία της ΓΥΣ ή του κτηματολογίου
- να τεθεί ως ημερομηνία ολοκλήρωσης του οργανισμού πλήρωσης η ημερομηνία που δημοσιεύεται ο νόμος ή ως ημερομηνία ολοκλήρωσης του φέροντα οργανισμού η 28/07/2011
- να γίνουν δεκτά ως αποδεικτικά χρόνου κατασκευής όπως φορολογικά στοιχεία μέσω Ε9, ένορκες βεβαιώσεις σε συμβολαιογράφους, βεβαιώσεις Δημάρχων
- να ενσωματωθούν σε μια πλατφόρμα όλοι οι ορθοφωτοχάρτες
- ότι δεν υφίστανται αεροφωτογραφίες καθέτως για όλη την επικράτεια
- να αναρτηθούν σε ηλεκτρονικό σύστημα όλες οι αεροφωτογραφίες
- ότι υπάρχουν περιοχές λόγω νέφωσης που δεν έχουν καθαρή αεροφωτογράφιση ώστε να προσδιοριστεί με ακρίβεια ο χώρος αυτών
- να γίνει ειδική αναφορά για τον τρόπο απόδειξης αυθαιρέτων εντός του κτιρίου

Άρθρο 71 Κατηγορίες αυθαιρέτων μετά την 28.07.2011

Έγιναν 12 σχόλια, σχετικά :

- κατασκευές μετά την 28/07/2011 που δεν παραβιάζουν γενικώς τις ειδικές διατάξεις να μπορούν πληρώνοντας το παράβολο του νόμου να λαμβάνουν άδεια δόμησης χωρίς άλλο πρόστιμο,
- Να μετατεθεί η ημερομηνία 28/07/2011 στην ημερομηνία ψήφισης του νόμου,
- Να προβλέπεται η δυνατότητα τακτοποίησης αλλαγής χρήσης κατασκευών εάν δεν

επηρεάζουν τον όγκο ή έχουν μοναδική πρόσβαση από την κύρια οικία.

Άρθρο 72 Περιπτώσεις αυθαιρέτων πριν την 28.07.2011

Έγιναν 65 σχόλια, σχετικά :

- με τις δηλώσεις του ν.4178/2013 όσων βρίσκονται σε υπαγωγή, σε οριστική υπαγωγή
- τι σημαίνει περαίωση,
- με τις διαφορές προστίμου σε σχέση με υπαγωγές με τον προγενέστερο νόμο που δεν ανάρτησαν τα δικαιολογητικά
- να προβλέπεται η τακτοποίηση με ενδιάμεσο επιβαρυντικό συντελεστή στην περίπτωση που διαπιστώνεται αναληθές ως προς το εμβαδόν τοπογραφικό
- να παραμείνει ανοιχτή η προθεσμία για την ανάρτηση των δικαιολογητικών
- αν οι εκκρεμείς κατά τον χρόνο δημοσίευσης του νόμου δηλώσεις πρέπει να μεταφερθούν υποχρεωτικά στον νέο νόμο
- η υποχρεωτική μεταφορά των υπαγωγών στον ν. 4178/2013 να ισχύει μόνο για τις περιπτώσεις που δεν θα ολοκληρωθεί η ανάρτηση των δικαιολογητικών
- η εμπρόθεσμη ανάρτηση δικαιολογητικών

Άρθρο 73 Απαγόρευση υπαγωγής

Έγιναν 41 σχόλια, σχετικά με :

- να προστεθεί μια γενική εξαίρεση στην παρ.2 η οποία να προβλέπει ότι οποιαδήποτε αυθαίρετη κατασκευή που δεν παραβιάζει πολεοδομικές διατάξεις (σημερινές ή του χρόνου κατασκευής της), δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις του νόμου, πχ έρκερ άνωθεν κοινοχρήστου χώρου, εξώστες κ.α.
- Υπάρχει σοβαρό πρόβλημα σε άπειρα διαμερίσματα με έρκερ και εξώστες πάνω από κοινόχρηστους χώρους.
- τι γίνεται για τις κατασκευές που είχαν επαχθή στο 4014 , όπου δεν υπήρχε αναφορά για τις Στοές?
- Στις στοές θα πρέπει να διευκρινιστεί εάν η Στοά υφίστατο στην πραγματικότητα στο ρυμοτομικό σχέδιο, σε νόμιμος υφιστάμενα κτίρια όπου δεν έχει διανοίγει η ΣΤΟΑ,
- Τη περίπτωση ιγ σε ρέμα. Θα πρέπει να υπέχουν στις εξαιρέσεις και τα ακίνητα όντος οικισμού που είναι κτισμένα δίπλα σε υπογειοποιημένα ρέματα.
- Ο χωροταξικός – πολεοδομικός σχεδιασμός πρέπει να λύσει όλα τα προβλήματα άμεσα. Όμως μέχρι τότε επιβάλλεται, όλα μα όλα τα αυθαίρετα να καταγραφούν και ο καλύτερος τρόπος είναι η υπαγωγή στις διατάξεις του νέου νόμου,
- Θα πρέπει να δοθούν σαφείς οδηγίες για τις περιπτώσεις ακινήτων με κτίρια που είναι κατασκευασμένα εν μέρει εντός εγκεκριμένου κοινόχρηστου χώρου,
- με την Υπηρεσία πολιτικής αεροπορίας θα μπορούσαν να υπαχθούν όσα αυθαίρετα είναι μέσα στο νόμιμο ύψος το οποίο επέτρεπε η βεβαίωση της Υ.Π.Α.,
- το ότι πρέπει να υπάγονται στο πληροφοριακό σύστημα (του ν 4178/13 π.χ.) όλα τα κτίσματα νόμιμα και αυθαίρετα,
- το ποιος θα έχει όλα συγκεντρωμένα σε άμεση ζήτηση η ΥΔΟΜ, ο Ελεγκτής Δόμησης ή το Παρατηρητήριο ? ,
- το ότι ακόμη και αυτά που βρίσκονται σε προστατευόμενες περιοχές, σε αρχαιολογικούς χώρους, στον αιγιαλό, σε δάσος, Κοιν. Χώρο κ.α. και απαγορεύεται η υπαγωγή τους στο ν. 4178/13, πρέπει να μπορούν να υπαχθούν στο νέο νόμο, μέχρι την κατεδάφισή τους ή την λύση δικαστικών, πολεοδομικών, ιδιοκτησιακών ή άλλων θεμάτων,
- Θα πρέπει το κράτος και το αρμόδιο Υπουργείο να βρει μια φόρμουλα ώστε να μπορούν να τακτοποιήσουν τα κτίσματα που βρίσκονται σε περιοχές όπου το συγκεκριμένο άρθρο απαγορεύει την υπαγωγή.

- Στην ισχύουσα ρύθμιση (άρθρο 2 παρ. 2 περ. ι)) υπάρχει απαγόρευσης υπαγωγής και για τους αρχαιολογικούς χώρους εκτός ζώνης Α. Σε μία χώρα όπως η Ελλάδα, προκαλεί πραγματικά οδυνηρή εντύπωση ότι η περίπτωση αυτή παραλείπεται.
- Το ότι θα έπρεπε να αναφέρεται μαζί με την ζώνη Α και η ζώνη Β (υπάρχουν δικαστικές αποφάσεις που προστατεύουν και την ζώνη Β.

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Β - ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Γ: ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ ΚΑΤΑ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Άρθρο 74.

Ηλεκτρονική διαδικασία εντοπισμού, ελέγχου και καταγραφής Αυθαιρέτων.

Έγιναν 2 σχόλια, σχετικά με το :

- σύστημα αυθαιρέτων του ΤΕΕ πρέπει να προστατεύει μηχανικούς, ιδιοκτήτες και Δημόσιο από αυθαίρετες ερμηνείες διατάξεων του νόμου που αφορούν τον υπολογισμό του προστίμου. Δηλαδή, το σύστημα θα πρέπει να μη δέχεται συνδυασμούς συντελεστών και μεγεθών που δε συνάδουν με τις διατάξεις του νόμο,
- η τιμή ζώνης θα πρέπει να προσδιορίζεται αυτόματα από το σύστημα μέσω του συστήματος γεωγραφικού εντοπισμού.
- Να προβλεφθεί η έκδοση ΥΑ για τον μορφότυπο των αρχείων, τον υπεύθυνο παραλαβής, ελέγχου πληρότητας, επαλήθευσης και τήρησης του αρχείου καθώς και την συχνότητα έκδοσης των αντιγράφων

Άρθρο 75 Εντοπισμός αυθαιρέτων

Έγιναν 5 σχόλια, σχετικά :

- όσον αφορά ότι πολλές καταγγελίες γίνονται για εκβιασμό και να υπάρχει ΣΑΦΗΣ πρόβλεψη υποχρεωτικού ΑΥΤΕΠΑΓΓΕΛΤΟΥ ελέγχου και του καταγγέλλοντος,
- Να μη λαμβάνονται υπόψη ΑΝΩΝΥΜΕΣ καταγγελίες,
- Οι καταγγελίες συνήθως γίνονται με αλλά κίνητρα, και λειτουργούν πολλές φορές ως εκβιαστικά στοιχεία για την συγκάλυψη άλλων ίσως σοβαρότερων παρανομιών

Άρθρο 76 Διαπίστωση και χαρακτηρισμός αυθαιρέτων

Έγιναν 20 σχόλια, όπως τα παρακάτω :

- Θεωρούμε αδιανόητη την εκχώρηση αρμοδιοτήτων των ΥΔΟΜ, όπως είναι η διαπίστωση και ο χαρακτηρισμός αυθαιρέτων, στους ελεγκτές δόμησης.
- Αναφέρεται στην παρ. 2 ότι δύο ελεγκτές δόμησης διενεργούν επί τόπου αυτοψία. Θα ήθελα να διευκρινιστεί ποιος θα πληρώνει του ελεγκτές?,
- Τους ελεγκτές δόμησης για την διαπίστωση και τον χαρακτηρισμό αυθαιρέτου θα πρέπει να τους πληρώνει το Παρατηρητήριο,
- Οι ΥΔΟΜ έχουν αποδυναμωθεί από προσωπικό και αδυνατούν να ανταπεξέλθουν στο φόρτο. Όσοι γνωρίζουν την κατάσταση των περισσότερων ΥΔΟΜ καταλαβαίνουν ότι η μεταφορά του ελέγχου της αυθαίρετης δόμησης είναι μονόδρομος,
- Να θεσπιστεί επιτέλους «παράβολο καταγγελίας» οι περισσότερες καταγγελίες είναι κακόβουλες. ταλαιπωρούνται χιλιάδες πολίτες από κακόβουλους καταγγέλλοντες,
- Είναι πιο απλό να ελέγχονται στις μεταβιβάσεις τα ακίνητα, ή ακόμα επιπρόσθετα να δηλώνονται στο taxis η τελευταία οικοδομική άδεια με την οποία είναι κτισμένο ένα ακίνητο.

- Το σχόλιο του υπαλλήλου σε ΥΔΟΜ Δήμου Αττικής είναι διαφωτιστικό ... με ποιο δικαίωμα δίνετε αρμοδιότητα σε θέματα δόμησης και αυθαιρεσιών σε ιδιώτες ? Οι ιδιώτες μηχανικοί δυστυχώς δεν έχουν γνώση των προϋφιστάμενων Γ.Ο.Κ. 1955, 1973, 1985 για να ελέγξουν και να καταλογίσουν αυθαιρεσίες,
- ο έλεγχος και η καταγραφή των αυθαιρέτων πρέπει να γίνεται από υπαλλήλους του Παρατηρητηρίου και όχι από ελεγκτές δόμησης,
- η έκθεση αυτοψίας θα πρέπει να διαβιβάζεται στην αρμόδια Εισαγγελία, αφού τελεσιδικήσει διοικητικά το αυθαίρετο, όπως προκύπτει από αποφάσεις του Αρείου Πάγου,
- ο έλεγχος από ελεγκτές που βγαίνουν με κλήρωση από πολυάριθμη βάση (σε επίπεδο νομού ή και περιφέρειας) και δεν είναι υπάλληλοι του κάθε δήμαρχου (άρα όχι εξαρτώμενοι) μειώνει τις πιθανότητες διαπλοκής.
- γιατί δεν ορίζετε τεχνικά δικαστήρια ώστε να εξυπηρετούνται αυτές οι καταστάσεις η να υποχρεώσετε το δικαστικό σώμα να έχει και τεχνικούς συμβούλους απαραίτητα!!!,
- Συμφωνώ με τον συνάδελφο Γ.Κ. ότι όλα τα Τμήματα Αυθαίρετων των ΥΔΟΜ να μεταφερθούν στον έλεγχο του κράτους (στο νέο Τμήμα ΠΑ.ΔΟ.Π των Π.Ε) για την προστασία του περιβάλλοντος,
- Διατυπώνονται αμφιβολίες από υπαλλήλους των ΥΔΟΜ αν οι ιδιώτες μηχανικοί θα ανταπεξέλθουν, σύμφωνα με το νόμο σε τέτοιου είδους καταγγελίες. Θεωρείται πολύ σωστή η πρόβλεψη ότι τα Τμήματα Αυθαίρετων πρέπει να υπαχθούν στο ΥΠΕΚΑ, επίσης πρέπει να τονίσουμε ότι οι ΟΤΑ και συγκεκριμένα οι Δήμοι έχουν συμφέροντα από τον μη σωστό πολεοδομικό έλεγχο,
- Ποιος αποζημιώνει τον ελεγκτή και ποτέ;

Άρθρο 77 Προσφυγή

Έγιναν 9 σχόλια, όπως τα παρακάτω :

- Είναι αδύνατη η έκδοση άδειας νομιμοποίησης εντός προθεσμίας 60 ημερών, ή ακόμα και 90 ημερών σύμφωνα με το υπάρχον θεσμικό πλαίσιο,
- Πρέπει να αντιμετωπιστούν διαφορετικά ως προς το ύψος των προστίμων τα αυθαίρετα που κατασκευάστηκαν πριν την 28/7/2011, από αυτά που κατασκευάστηκαν μετά την ημερομηνία αυτή,
- Οι προθεσμίες που δίδονται για τις άδειες νομιμοποίησης και την αναστολή κατεδάφισης είναι εξαιρετικά στενές,
- Σε περίπτωση κατεδάφισης θεωρώ πως θα πρέπει να μειωθούν περαιτέρω τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης.
- Επειδή ο σκοπός είναι η κατεδάφιση του αυθαίρετου, θα μπορούσε να υπάρξει ολική διαγραφή του προστίμου ανέγερσης (παράγραφος 5δ).

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ – ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Γ: ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΙ ΜΕΤΑ ΤΗΝ 28.7.2011.

Άρθρο 78.

Κυρώσεις αυθαιρέτων κατασκευών μετά την 28.07.2011

Έγιναν 57 σχόλια.

- Θα πρέπει ως καταληκτική ημερομηνία να είναι η ημερομηνία του Φ.Ε.Κ. του νόμου ώστε να μπει μια τελεία και παύλα για τα αυθαίρετα αφού θα υπάρχει η ηλεκτρονική ταυτότητα του κτιρίου,

- Να γίνει διάκριση στα μετά το 2011 αυθαίρετα ανάμεσα σε εκείνα που μπορεί να εκδοθεί άδεια και σε εκείνα που δεν μπορεί.
- Αυστηρός κ αποτρεπτικός είναι ο νόμος που απλά εφαρμόζεται (κ ας προβλέπει μικρότερες «ποινές»).
- Νόμοι με πρόστιμα σε αυθαίρετα υπήρξαν κ στο παρελθόν αλλά δεν τηρήθηκαν όπως θα έπρεπε, αν είχε γίνει σωστή εφαρμογή, θα υπήρχε κ ο φόβος κ η αποτροπή στην οποία καλώς αποσκοπείτε,
- Οι δηλώσεις αυθαίρετων αλλαγών χρήσης να επιτρέπονται μέχρι και την ημερομηνία δημοσίευσης του νέου νόμου, γιατί δεν προκύπτει από αυτές καμία επιβάρυνση του περιβάλλοντος.
- Ένας νόμος όσο τέλειος και τεχνικά άρτιος να είναι θα πρέπει να δοθεί κάποιο χρονικό διάστημα να αφομοιωθεί από την κοινωνία,
- ο νέος νόμος βρίσκεται σε σωστή κατεύθυνση ως προς το τεχνικό μέρος θα πρέπει όμως να δοθεί με θετικές πρωτοβουλίες και όχι με τιμωρητική διάθεση και να δοθεί χρόνος να αλλάξει αυτή η λάθος νοοτροπία και αντίληψη περί αυθαιρεσιών των ιδιοκτητών και μηχανικών,,
- Να επανελεγχθούν οι κυρώσεις υπαλλήλων
- Να συμπληρωθεί ότι η ποινή στέρησης μισθών 3-6 μηνών επιβάλλεται κατά αυθαίρετο,
- Πρέπει να δοθεί σοβαρό κίνητρο για την οικειοθελή κατεδάφιση αυθαιρέτων,
- Η αξία αυθαίρετου, όπως προβλέπεται στο σχέδιο, είναι διαφορετική από την αντικειμενική αξία και ισοπεδωτική (εξομοιώνει αποθήκες και εμπορικά κέντρα)
- Να δοθεί η ευκαιρία σε όσους η αρχική άδεια εκδόθηκε μετά τις 28/07/2011 και προ την 1/03/2012 και δεν έγινε έλεγχος από τους ελεγκτές δόμησης, να έχουν την ευκαιρία να δηλώσουν τις τυχόν παραβάσεις όπως οι προ τις 28/07/2011,
- Τα πρόστιμα που προτείνει το συγκεκριμένο σχέδιο νόμου είναι εξοντωτικά.
- θα πρέπει να δοθεί η δυνατότητα ρύθμισης και νομιμοποίησης και στις άδειες μετά τον 07/2011 τουλάχιστον για άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι και την ψήφιση του νέου νόμου.
- Οι βελτιώσεις είναι προσχηματικές ως προς την προστασία του περιβάλλοντος, ο νόμος είναι εισπρακτικός και ρυθμιστικός.

Άρθρο 79 Τρόπος καταβολής και απόδοσης προστίμων

Έγιναν 3 σχόλια, σχετικά :

- Η στελέχωση των παρατηρητηρίων. θα πρέπει να γίνει οπωσδήποτε από τους ήδη υπηρετούντες στα αντίστοιχα Τμήματα Ελέγχου Κατασκευών των ΥΔΟΜ διότι επιπλέον είναι άρτια καταρτισμένοι και στον τρόπο επιβολής προστίμων,
- θα πρέπει να διευκρινιστεί σαφώς στο νομό πώς θα επιβάλλονται τα πρόστιμα για όλους τους φακέλους που εκκρεμούν,

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ – ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Γ: ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΙ ΠΡΙΝ ΤΗΝ 28.7.2011

Άρθρο 80

Κατηγορίες αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων

Έγιναν 120 Σχόλια, σχετικά με :

- τις κατασκευές της κατηγορίας 5, να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης,
- τις κατασκευές της κατηγορίας 3, που έγιναν μέχρι την ψήφιση του παρόντος νόμου, να υπάγονται σε αυτό,

- Να μπορεί να συνδυαστεί η κατηγορία 2 και με άλλες κατηγορίες αυθαιρεσιών,
- Για την κατάταξη μιας αυθαίρετης κατασκευής ή αλλαγής χρήσης στην κατηγορία 4 ή 5 να συγκρίνεται το μέγεθος της παράβασης με τα επιτρεπόμενα μεγέθη δόμησης κάλυψης και ύψους που ισχύουν για το οικοπέδο και όχι με τα της οικοδομικής άδειας,
- την κατηγορία 3 και αν περιλαμβάνονται και τα αγάλματα στις αυλές,
- Το πόσο «στο πόδι» είναι γραμμένοι οι νόμοι, και κατά συνέπεια πόσα «παραθυράκια» επιτρέπουν,
- Οι περισσότερες κατασκευές της κατηγορίας 3 θα πρέπει να πάψουν να θεωρούνται ως «αυθαίρετες»,
- δώστε με το νομοσχέδιο λύση σε ένα πρόβλημα που δημιούργησαν πολλές ΥΔΟΜ. ότι αν σε ένα κτίριο προ του 1955 ή προ του 1975 ή προ του 1983 έγιναν μεταγενέστερες εργασίες επισκευής και συντήρησης (π.χ. επισκευή επιχρισμάτων, επισκευή στέγης, αντικατάσταση κουφωμάτων, χρωματισμός κλπ), τότε το κτίριο δεν θεωρείται ότι υφίσταται προ του 1955 ή του 1975 ή του 1983,
- να διευκρινιστεί : στις περιπτώσεις που έχουμε παραβάσεις μόνο σε κοινόχρηστους χώρους που δεν έχουν ποσοστό επί του οικοπέδου ποια θα θεωρείται η επιτρεπόμενη δόμηση και κάλυψη?
- τη μετακίνηση του κτιρίου σε άλλη νόμιμη θέση να υπολογίζεται μόνη της σαν μία ξεχωριστή λοιπή πολεοδομική παράβαση,
- με το να επιτρέπεται για τις κατασκευές της κατηγορίας 5, η αναστολή κατεδάφισης και επιβολής προστίμου για 30 χρόνια, η μεταβίβαση και σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος επ' αυτών, υπό την προϋπόθεση της τακτοποίησης και η δυνατότητα οριστικής εξαίρεσης της κατεδάφισης μέσω της υπαγωγής στη διαδικασία μεταφοράς συντελεστή δόμησης ,
- με την κατηγορία 1, δεν έγινε η σχετική διόρθωση και παρέμεινε η φράση «με αποκλειστική χρήση κατοικία»,
- με την Γ. Κατηγορία 3. Τα 500 Ευρώ (συν την αμοιβή μηχανικού) είναι πολύ μεγάλο κόστος για τέτοιες παραβάσεις,
- με περίπτωση που σε δήλωση βάσει του ν.4178/2013, χώροι όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες, υπόγεια, ημιυπαίθριοι υπολογίστηκαν και ενδεχομένως οδήγησαν σε κατηγορία 5 αν θα πρέπει να ξαναγίνει δήλωση με το νέο νόμο και αλλαγή κατηγορίας;
- Το αν στην κατηγορία 3, όπου αναφέρεται «αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος», να διευκρινιστεί ότι συμπεριλαμβάνεται και το ύψος στο περίγραμμα,
- Με το να μην προβληματίζετε χωρίς ουσιαστικό λόγο και εμάς τους μηχανικούς με ανόητους αναλυτικούς υπολογισμούς και τους ιδιώτες,
- να ενσωματωθούν οι τροποποιήσεις των εγκυκλίων 3 και 4 που αφορούσαν τον Ν4178/13,
- Με την άμεση διόρθωση του αιώνιου λάθους διατύπωσης «με αποκλειστική χρήση κατοικία» σε «επικρατούσα χρήση κατοικίας»,
- Κατηγορία 5 β: Αν τα ακίνητα δεν βρεθούν τελικά εντός Ζ.Α.Ε.Σ. πως δύναται να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης?
- Με περίπτωση απώλειας σχεδίων οικοδομικής άδειας σε πολυκατοικία με οριζόντιες ιδιοκτησίες αν η ανασύσταση φακέλου θα πρέπει να γίνεται ανά οριζόντια ιδιοκτησία.
- με την ημερομηνία 28 7 2011. Είναι κάτι που έχει ξεπεραστεί και θα πρέπει σε αυθαίρετα όπου υπάρχει ήδη άδεια και συντελεστής δόμησης να δοθεί το δικαίωμα να νομιμοποιηθούν τυχόν αυθαιρεσίες,
- με το ότι μειώνεται τα παράβολα και πρόστιμα αλλά το κόστος από την πίσω πόρτα για τους Μηχανικούς (κυρίως μελέτες στατικών και ηλεκτρομηχανολογικών) είναι τεράστιο και ουδείς μπορεί ν' ανταποκριθεί, με περιπτώσεις, όπου αυθαίρετη

κατασκευή ή και με οικοδομική άδεια ακόμη, συνήθως κατοικία προ 20ετίας ή 30ετίας, έχει κατασκευασθεί σε δυο οικόπεδα, θα πρέπει να δοθεί οπωσδήποτε λύση με την δυνατότητα νομιμοποίησης,

- με την κάθε μία αυθαιρεσία στο ίδιο κτήριο που θα πρέπει να εξετάζεται χωριστά και διακριτά ανάλογα με την χρονική περίοδο που έχει συντελεστεί.
- Στην Κατηγορία 1 το «αποκλειστικής» χρήσης κατοικίας είναι εξαιρετικά δυσμενές και θα πρέπει να αλλάξει σε «επικρατούσα» όπως προέκυψε και με την εγκύκλιο του Ν4178,
- Για να είναι πιο δίκαιος ο νόμος για τα αυθαίρετα θα πρέπει να μπορούν να νομιμοποιηθούν και αυθαιρεσίες που έγιναν και μετά την καταληκτική ημερομηνία που βάζετε.
- Το σημαντικό και καίριο είναι να μην παραβιάζονται πολεοδομικές διατάξεις που έχουν σχέση με την αλλαγή θέσης. Δηλαδή η νέα θέση να είναι σύννομη.
- ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 1: Να καταβάλλεται παράβολο 250 € και τα υπόλοιπα 250 € να καταβάλλονται σαν πρόστιμο

Άρθρο 81 Ρύθμιση αναστολής και εξαίρεσης από την κατεδάφιση

Έγιναν 22 σχόλια, σχετικά με το :

- Δεν υπάρχει πρόβλεψη για αυθαίρετα των οποίων έχει ολοκληρωθεί μόνον ο φέρων οργανισμός προ 28/07/2011.
- Να αντικατασταθεί ο οργανισμός πλήρωσης με φέρων οργανισμός όπως ίσχυε και στους προηγούμενους νόμους,
- Τι θα γίνει με τα αυθαίρετα στα «μπετόν» που έχουν υπαχθεί στους προηγούμενους νόμους και δεν έχουν εξόφληση τις δόσεις,
- Παντός είδους κατακόρυφα δομικά στοιχεία θα πρέπει να εξαιρούνται από την απαίτηση απόδειξης χρονολογίας κατασκευής.
- Βρείτε άλλο τρόπο να αναζητήσετε χρόνο κλεισίματος ημιυπαιθρίων,
- Ειδικά οι κλειστοί ημιυπαιθριοί από μόνοι τους, δεν είναι ιδιαίτερο πρόβλημα υποβάθμισης του δομημένου περιβάλλοντος.
- Στο παρόν σχέδιο νόμου παραλείπεται (εκ παραδρομής?) το «κατά το χρόνο κατασκευής» ,γεγονός που θα οδηγήσει σε αποκλεισμό από την υπαγωγή στο νόμο πολλές περιπτώσεις κτιρίων,
- Τι προβλέπεται για τις (πολλές) περιπτώσεις που έχει γίνει ο φέρων οργανισμός και όχι ο οργανισμός πληρώσεως; Με τους προηγούμενους νόμους μπορούσαν να τακτοποιηθούν. Τι άλλαξε;
- Η επαναφορά στους όρους των προηγούμενων νομών (κατασκευή φέροντα οργανισμού μέχρι 28/7/11) είναι επιβεβλημένη.

Άρθρο 82 Ρυθμίσεις του ν.δ. 1024/1971 (Α` 232)

Έγιναν 56 Σχόλια, σχετικά με :

- με τη δυσκολία των δηλώσεων στις περιπτώσεις των συνιδιοκτησιών, στα εκτός σχεδίου γήπεδα
- τις πολυκατοικίες, στα κοινόχρηστα, που δεν υπάρχει περίπτωση να δοθεί η σχετική συναίνεση του 51% των συνιδιοκτητών,
- το ότι υπάρχει μεγάλο πρόβλημα με τη νομιμοποίηση των αυθαιρέτων στις συνιδιοκτησίες κατά 50%.,
- Στις περιπτώσεις εξ αδιαιρέτου κατά 50% συνιδιοκτησίας ο νόμος θα πρέπει να προστατεύει το συνιδιοκτήτη που επιθυμεί να είναι νόμιμος και να μην επιβαρυνθεί με πρόστιμα που θα προκύψουν από τη μη νομιμοποίηση του αυθαιρέτου λόγω μη σύμφωνη γνώμης του συνιδιοκτήτη,

- Η παράγραφος 1 του άρθρου 82 αποτελεί σχεδόν ακριβή αντιγραφή της αντίστοιχης του Ν.4178/2013 (παρ. 1, άρθ.5) η οποία έχει αρκετές ασάφειες και σχεδόν έχει καταστεί ανεφάρμοστη,

Άρθρο 83 Δικαιολογητικά υπαγωγής αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του παρόντος.

Έγιναν 165 σχόλια, όπως παρακάτω :

- με τις δηλώσεις στις συνιδιοκτησίες, όπου προτείνονται διάφοροι τρόποι δήλωσης των αυθαίρετων κατασκευών σε κοινόχρηστους χώρους.
- με τη μελέτη στατικής επάρκειας, όπου καταγράφεται διαφωνία με την πραγματοποίησή της στην παρούσα φάση.
- Την ανασύσταση του φακέλου της οικ. Άδειας, όπου επισημαίνεται η μεγάλη δυσκολία και το κόστος της .
- Τι γίνεται όταν ο κανονισμός θέλει ομόφωνα συναίνεση και υπερτερεί για όλες αυτές τις αλλαγές χρήσεων και όψεων που τις έχει δημιουργήσει ο κατασκευαστής και έχει επισυνάψει σχεδιαγράμματα που δεν συμφωνούν με την πραγματικότητα,
- θα μπορούσε ως «φερόμενος ιδιοκτήτης», όπου υπάρχουν δυο συνιδιοκτήτες 50-50%, να είναι μόνον ο ένας από τους δυο, ο οποίος – ως επιμελέστερος – και δυνάμενος να ανταπεξέλθει οικονομικά, να έχει το δικαίωμα της κατάθεσης της σχετικής αίτησης.
- Δεν είναι δυνατόν (σε όλα σχεδόν) τα αυθαίρετα του Ν.4178 τα οποία με βάση το ΔΕΔΟΤΑ κατατάχθηκαν στην Μ κ Υ κατηγορία να επιβάλλεται σήμερα υποχρεωτικά μελέτη στατικής επάρκειας,
- δεν είναι δυνατή η εκπόνηση μελέτης στατικής επάρκειας των αυθαίρετων γιατί απαιτεί μεγάλο κόστος για τους ιδιοκτήτες,
- Το κόστος της απώλειας του πολεοδομικού φακέλου ουσιαστικά φορτώνεται ολόκληρο στον ιδιοκτήτη οριζόντιας ιδιοκτησίας που θέλει να κάνει χρήση του νόμου,

Άρθρο 84 Διατάξεις υπολογισμού ενιαίου ειδικού προστίμου.

Έγιναν πολλά σχόλια, 208, σχετικά

- με τον μειωτικό συντελεστή των υπογείων χώρων, των παταριών και των σοφитών,
- για μείωση των παραβόλων,
- για τις προσαυξήσεις στους παραδοσιακούς οικισμούς και στις περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές,
- για την κύρια και μοναδική κατοικία,
- για τους συντελεστές παλαιότητας,
- για την έννοια της διαμερισμάτωσης, επισημάνθηκε η απουσία του ορισμού της.
- για το πρόστιμο στις παραβάσεις αναλυτικού προϋπολογισμού.
- Ο νέος νόμος αντιγράφει τους προηγούμενους δύο (4014 & 4178) στον τρόπο υπολογισμού προστίμου, όμως είναι τόσοι οι παράγοντες και οι αντιφάσεις που εισάγονται που ο κάθε μηχανικός κάνει τις δικές του υποθέσεις και υπολογισμούς.
- μήπως κατά τον υπολογισμό του προστίμου θα πρέπει να ληφθεί υποψιών και ο τρόπος κατασκευής του αυθαίρετου δηλαδή αλλιώς να υπολογισθεί ένα που ανεγέρθηκε με όλες τις σύγχρονες μεθόδους (σκυρόδεμα τούβλα κολώνες κλπ) και αλλιώς με τσιμεντόλιθους ή αλφαμπλόκ ή με ξύλα,
- Στο νέο νόμο προβλέφθηκε για τους μη αυτοτελείς χώρους υπογείων και σοφитών, μειωτικός συντελεστής $0,3 < 0,5$ που ίσχυε στο ν.4178/13, μειώθηκε το παράβολο, το πρόστιμο της διαμερισμάτωσης, της παράβασης αναλ. Προϋπολογισμού στα 250 €. Έγινε ακόμη μία κατηγορία παλαιότητας αυθαίρετης κατασκευής, από 1.1.1983 μέχρι 31.12.1993.

Άρθρο 85 Καταβολή Ενιαίου Ειδικού Προστίμου – Προθεσμίες

Έγιναν 18 σχόλια, όπως παρακάτω :

- Προτείνεται να διατηρηθεί η εφάπαξ καταβολή και η εξόφληση του 30% με τα χρονικά περιθώρια του Ν. 4178/13,
- Το πρόστιμο να καταβάλλεται σε 100 μηνιαίες δόσεις χωρίς ελάχιστο ποσό και να υπάρχει η δυνατότητα εκπρόθεσμης καταβολής ανά εξάμηνο όπως ίσχυε στους προηγούμενους νόμους.
- Τα καταβληθέντα βάσει προηγούμενων νόμων πρόστιμα, να συνυπολογίζονται και για την εφάπαξ καταβολή που έχει έκπτωση 20%.,
- Το πρόστιμο να καταβάλλεται σε 150 δόσεις με ελάχιστη δόση τα 20€
- πρέπει να παραταθεί αόριστον η δυνατότητα υπαγωγής στον εν λόγω νόμο για υπερβάσεις δόμησης που έχουν πραγματοποιηθεί μέχρι την 28.07.2011. Δεν είναι δυνατόν να καταδικάζουμε πολίτες, οι οποίοι αγνοούν ότι τα ακίνητά τους χρήζουν τακτοποιήσεως.
- Από την στιγμή που θεσπίστηκε η απαίτηση βεβαίωσης περί μη ύπαρξης αυθαιρέτων κατά τις μεταβιβάσεις, αργά η γρήγορα όλα τα αυθαίρετα θα δηλωθούν,
- Οι ιδιοκτήτες από δεύτερο χέρι (αγοραστές, κληρονόμοι, δωρεοδόχοι, κλπ) δεν μπορούν να ξέρουν ότι ο προκάτοχός τους έκανε κάποιας μορφής αυθαιρεσία,
- Να δοθεί δυνατότητα αναίρεσης του 1%, εφόσον η επόμενη ή επόμενες δόσεις πληρώνονται εμπρόθεσμα, μαζί με την καθυστερημένη,
- Να επιμηκυνθούν οι δόσεις με τον όρο να μην γίνουν επιπλέον αυθαιρεσίες,
- Να παραταθεί επ' αόριστον η δυνατότητα υπαγωγής στον εν λόγω νόμο για υπερβάσεις δόμησης που έχουν πραγματοποιηθεί μέχρι την 28.07.2011,
- πολλοί πολίτες δεν έχουν και την οικονομική δυνατότητα στην παρούσα φάση , που είναι ο βασικότερος λόγος μη τακτοποίησης των ακινήτων τους,
- Θα πρέπει η έκπτωση για εφάπαξ εξόφληση να είναι 30-35% και όχι 20%

Άρθρο 86 Μειώσεις και επιβαρύνσεις ενιαίου ειδικού προστίμου και καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής

Έγιναν 59 σχόλια, όπως παρακάτω :

- θα πρέπει να υπάρχουν καταληκτικές προθεσμίες και ότι πρέπει να παραταθεί αόριστον η δυνατότητα υπαγωγής στον εν λόγω νόμο για υπερβάσεις δόμησης που έχουν πραγματοποιηθεί μέχρι την 28.07.2011,
- Γενική πρόταση είναι να μην έχει καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής ο νόμος καθ' ότι έχει θέσει ως όριο κατασκευής πριν την 28/7/2011,
- Να διευκρινιστεί αν πολλαπλές βελτιώσεις (μορφολογική, στατική, ενεργειακή) έχουν αθροιστική μείωση προστίμου, γίνεται γινόμενο μειώσεων ή θα προβλέπεται κάτι διαφορετικό.
- Να δοθεί εύλογο χρονικό περιθώριο μετά την καταληκτική ημερομηνία του νόμου για την υποβολή σχεδίων κλπ,
- Νομίζω ότι θα πρέπει να προβλεφθεί και ένα χρονικό διάστημα για το οποίο δεν θα υπάρχει ούτε αύξηση ούτε μείωση του προστίμου,
- Ο νομός 4178 προέβλεπε ότι η κατηγορία 3 θα ήταν χωρίς ημερομηνία λήξης. Νομίζω ότι θα πρέπει να ισχύει το ίδιο και για τον καινούριο νομό,
- θεωρώ άδικη τη λογική ότι «οποίος δεν προσέλθει στον νομό τους πρώτους μήνες θα φάει αύξηση 10% και 20%»,

- η σημερινή μορφή του νόμου είναι άδικη για τις περιπτώσεις που υπάρχει περίσσειμα συντελεστή δόμησης και αντιμετωπίζεται με το ίδιο πρόστιμο με αυτούς που έχουν εξαντλήσει τη δόμηση του ακινήτου.
- Το σωστό είναι εντός του χρόνου ισχύος του Νόμου να μην υπάρχει επιβάρυνση για τα δυο τελευταία εξάμηνα και να ισχύσει ως έχει για τα δυο πρώτα εξάμηνα ώστε να δοθεί κίνητρο στους πολίτες,
- Για να τελειώνουμε ως χώρα με το θέμα των αυθαιρέτων θα πρέπει η αίτηση για την υπαγωγή στον παρόντα νόμο να μπορεί να υποβάλλεται οποτεδήποτε. ΟΧΙ ημερομηνία λήξης αρκεί το αυθαίρετο να υπάρχει την 28-7-2011,
- Είναι αδιανόητο μέσα στην προθεσμία ισχύος ενός νόμου να υπάρχουν μειώσεις και αυξήσεις προστίμων ανά εξάμηνο ή «ποινές» (παρ.2,3 ,4).
- δεδομένου ότι μετά το πέρας του νόμου σε πάρα πολλά ακίνητα δεν θα είναι δυνατή οποιαδήποτε συμβολαιογραφική πράξη , θα πρέπει πολύ σοβαρά να εξεταστεί το «άνοιγμα» της προθεσμίας ακόμα και με διαφορετικά πρόστιμα επίχριστο,
- Θα πρέπει να διευκρινιστεί αν κάποιος υποβάλει το πρώτο εξάμηνο και πληρώσει εφάπαξ και είναι πρώτη κατοικία θα πάρει και τις τρεις εκπτώσεις? και τυχόν παλαιότητα τέσσερις εκπτώσεις,
- Στην παράγραφο 6 αναφέρεται μείωση προστίμου για την ολοκλήρωση εργασιών στατικής ενίσχυσης. Δεν αναφέρεται όμως κάτι αντίστοιχο για εργασίες ενεργειακής αναβάθμισης,
- Η ισχύς της δυνατότητας υπαγωγής στον εν λόγω νόμο για υπερβάσεις δόμησης που έχουν πραγματοποιηθεί μέχρι την 28.07.2011 πρέπει να συμβαδίζει με την τελική προθεσμία της ταυτότητας κτηρίου και χωρίς προσαύξηση του προστίμου,
- Δεν αντιλαμβάνομαι το χρονικό περιορισμό στην καταληκτική ημερομηνία... δηλαδή από εκεί και μετά δεν θα μπορούν να γίνονται τακτοποιήσεις, άρα μεταβιβάσεις, κληρονομιές, δημοπρατήσεις;...
- δεν υπάρχει ο χρόνος για την υποβολή -ανάρτηση όλων των απαιτούμενων αρχείων από τον μηχανικό. Ίσως απαιτείται συμπλήρωση με προθεσμία μέσα στην οποία θα πρέπει να υποβάλλει ο μηχανικός όλα τα απαραίτητα αρχεία.

Άρθρο 87 Μειώσεις Προστίμων σε Ειδικές Ομάδες Πληθυσμού

Έγιναν 38 σχόλια, σχετικά :

- Από καμία Ειδική Ομάδα Πληθυσμού δεν θα πρέπει να εξαιρεθούν τα εισοδηματικά κριτήρια για τις μειώσεις προστίμων,
- Στις μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού να συμπεριληφθούν και άτομα ηλικίας άνω των 80 ετών.
- Αν μακροχρόνια άνεργος με κυρία κατοικία , που έτυχε να έχει και δευτερεύουσα στο χωριό προϊόν κληρονομιάς , δεν παύει να είναι άνεργος.
- δεν πρέπει να υπάρξει διαχωρισμός μεταξύ των ανέργων. Δύο μακροχρόνια άνεργοι να έχουν διαφορετική αντιμετώπιση.
- Στην έννοια του πολύτεκνου να προστεθούν και τα τέκνα αυτών,
- Πρέπει να διευκρινιστεί εάν οι λοιπές παραβάσεις και οι βοηθητικοί χώροι που αποτελούν παρακολουθήματα των κύριων κατοικιών τυγχάνουν της ίδιας μείωσης με τους κύριους χώρους, δεδομένου ότι δεν πληρούν από μόνοι τους τις στεγαστικές ανάγκες,
- Είναι σημαντικό στις περιπτώσεις πολύτεκνων οικογενειών στις οποίες τα τέκνα έχουν ξεπεράσει το ηλικιακό όριο των προστατευόμενων μελών και παρόλα αυτά ζουν στο σπίτι των γονιών τους ως φιλοξενούμενοι να ισχύει η μείωση προστίμου,

- Οι Συνταξιούχοι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων κατασκευών να έχουν μείωση στον υπολογισμό του Προστίμου για την κύρια κατοικία τους από 20%-50% ανάλογα τα εισοδηματικά τους κριτήρια,
- Θα πρέπει να υπάρξει διάταξη για την επιστροφή στους δικαιούχους πολίτες των επιπλέον ποσών (προστίμων), που εκ παραδρομής καταβλήθηκαν κατά την τακτοποίηση αυθαιρέτων σε εκτέλεση των διατάξεων προγενέστερων νόμων,

Άρθρο 88 Συμψηφισμός καταβληθέντων προστίμων

Έγιναν 15 σχόλια, όπως παρακάτω :

- Πρέπει να ληφθεί πρόνοια για κτίρια που έχουν δηλωθεί στον ν.4178/2013 και είναι στην διαδικασία ενεργειακής αναβάθμισης, επειδή αυτή δεν προβλέπεται στο παρόν Σ.Ν,
- Τα καταβληθέντα βάσει προηγούμενων νόμων πρόστιμα, να συνυπολογίζονται και για την εφάπαξ καταβολή που έχει έκπτωση 20%.
- Όσοι κατέβαλαν ολόκληρο το πρόστιμο βάσει του προηγούμενου νόμου, χωρίς να έχουν κάνει οριστική υπαγωγή, θα πρέπει με την υπαγωγή τους στο νέο νόμο, στον συμψηφισμό του προστίμου να προβλέπεται η δυνατότητα ΕΠΙΣΤΡΟΦΗΣ του υπερβάλλοντος ποσού.
- Συμψηφισμός των αποδεδειγμένα πληρωμένων δαπανών για την κατασκευή δικτύων ύδρευσης/ αποχέτευσης/όμβριων που καταβλήθηκαν στην τοπική αυτοδιοίκηση (ΔΕΥΑΗ Ηρακλείου) από πολίτες με αυθαίρετες κατασκευές
- Κτίρια που έχουν ξεκινήσει ενεργειακή αναβάθμιση τι κάνουν ??
- οι ασυνεπείς και αναβάλλοντες δικαιώνονται όταν εσείς οι ίδιοι λοιδορείτε τα «κορόιδα» τους συνεπείς πολίτες γράφοντας ότι τυχόν ήδη καταβληθέντα ποσά που υπερβαίνουν το ποσό του προστίμου με τον παρόντα νόμο δεν αναζητούνται,
- Να υπάρχει πρόβλεψη πόσα που έχουν πληρωθεί στους νόμους 4014-4178-3843 να τα αφαιρούμε με την υπαγωγή στο νέο νομό,
- Αν υπάρχει κράτος δικαίου με υπευθυνότητα και σοβαρότητα που υπηρετεί τις αρχές της ΙΣΟΝΟΜΙΑΣ και ΙΣΟΠΟΛΙΤΕΙΑΣ επιβάλλεται η επιστροφή του υπερβάλλοντος προστίμου στους πολίτες που ΕΓΚΑΙΡΑ ενέταξαν τα αυθαίρετά τους βάσει των Ν.4178/13..Ν.4014/11,
- Ο συμψηφισμός προστίμων που προέβλεπε ο 4178/13 και με την ενεργειακή αναβάθμιση του ακινήτου ήταν από τα λίγα μέτρα που βοηθούσε την ανάπτυξη και όχι μονό την είσπραξη.

Άρθρο 89 Αναστολή Επιβολής Κυρώσεων και Είσπραξης Προστίμων

Έγιναν 13 σχόλια, σχετικά :

- Πρέπει να μπει διάταξη στο νόμο ως εξής : «στην συγκεκριμένη περίπτωση ειδικά παρατείνεται το χρονικό όριο της παραγραφής των ποινικών διώξεων, μέχρι του χρονικού ορίου εξοφλήσεως των δόσεων».
- Στην παράγραφο που αφορά την αναστολή είσπραξης των βεβαιωθέντων προστίμων, θα έπρεπε να γίνει μια πρόβλεψη για τις δηλώσεις που αφορούν αυθαίρετα σε παραδοσιακό οικισμό.

- Επί του άρθρου 89: στην έννοια «Αναδρομικοί Φόροι» να διευκρινιστεί εάν εννοείται και ο φόρος κληρονομιάς.
Το ΙΚΑ και οι Εφορίες να είναι αποδέκτες του νόμου και να μην περιμένουν σχετικές εγκυκλίους από το δικό τους υπουργείο, όπως έγινε με τον 4014 και να καταστεί σαφές ότι ο νόμος θα κατισχύει τυχόν διαφορετικών οδηγιών των υπηρεσιών.
- Με μεταγενέστερο νόμο (το παρόν νομοσχέδιο άρθρο 84 παράγραφος 4) καθορίζεται εκ των υστέρων ο χρόνος λήξης της αναδρομικότητας της απαλλαγής από φόρους, τέλη, εισφορές κλπ
- Στην παρ. 5 αναφέρει ότι μπορεί να εκδοθεί άδεια αν εξοφληθεί το 30% του προστίμου, ενώ στο αρθ.90 παρ.1 αν εξοφληθεί το παράβολο και το 20%. Πιο από τα δύο ισχύει?

Άρθρο 90 Υπαγωγή αυθαιρέτων για το οποίο εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης

Έγιναν 40 σχόλια, όπως παρακάτω :

- Απαλοιφή της υποχρέωσης καταβολής ποσοστού επί του ειδικού προστίμου πέραν του παραβόλου για τις περιπτώσεις που υπάγονται στο νόμο προς έκδοση αδειάς νομιμοποίησης ή κατεδάφισης.
- Η μεταβίβαση να γίνεται μετά την έκδοση αδειάς νομιμοποίησης. Εντός της ισχύος του νόμου ο ενδιαφερόμενος να δύναται να εκδώσει την απαιτούμενη άδεια καταβάλλοντας μόνο το παράβολο και εν συνεχεία να προβαίνει σε μεταβίβαση ή κατεδάφιση.
- Δεν υπάρχει μεταβατική διάταξη για τις περιπτώσεις αυθαιρέτων που έχουν υπαχθεί στο Ν.4178/2013 με σκοπό την έκδοση αδειάς νομιμοποίησης.
- Πρέπει να καταργηθεί το 20%, διότι στην συντριπτική πλειοψηφία των υπαγομένων σ' αυτήν την κατηγορία, το συνολικό κόστος 20% του ειδικού προστίμου συν το κόστος έκδοσης αδειάς νομιμοποίησης, είναι μεγαλύτερο από την καταβολή του συνόλου του ειδικού προστίμου.
- προτείνεται η πιο κάτω τροποποίηση :
1.α) Στην περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων για τις οποίες δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης «με βάση τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της», αυτές υπάγονται στον παρόντα νόμο.
- Είναι σκόπιμο και δίκαιο να διευκρινισθεί και να προβλεφθεί ρητά στη παράγραφο 1 του άρθρου 90 η δυνατότητα έκδοσης αδειάς νομιμοποίησης κτιρίων των οποίων η οικοδομική άδεια ακυρώθηκε με αμετάκλητη δικαστική απόφαση χωρίς υπαιτιότητα του ενδιαφερομένου ή λόγω τυπικών παραλείψεων της αρμόδιας για την έκδοση της αδειάς αρχής.
- Θα πρέπει να υπάρξει σαφής αναφορά στο άρθρο 90 για τη δυνατότητα νομιμοποίησης τμήματος κτιρίου για το οποίο μπορεί να εκδοθεί οικοδομική άδεια, το οποίο συνδέεται στατικά και λειτουργικά με αυθαίρετο τμήμα που δεν έχει αυτοτελή λειτουργία

- Στην παράγραφο 1α του άρθρου 90 θα πρέπει να συμπεριληφθούν και αυθαίρετες κατασκευές που έχουν ανεγερθεί μετά τις 28-07-2011 και έως την εφαρμογή του νέου νόμου, για τις οποίες είναι δυνατή η έκδοση οικοδομικής άδειας.
- Τι θα γίνει για αυθαίρετα κτίρια που κατεδαφίστηκαν μετά τις 28/07/2011. Θα πληρώσουν πρόστιμο βάσει μετρήσεων Google earth; Θα πρέπει για αυτά να υπάρχει πρόστιμο/παράβολο κατ' αποκοπή. π.χ. 1000 ευρώ.
- Υπάρχουν περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών εντός σχεδίου (έχει εγκριθεί Πολεοδομική Μελέτη), όπου όμως εκκρεμεί η Πράξη Εφαρμογής, οπότε δεν είναι δυνατό να εκδοθεί οικοδομική άδεια.
- Τι γίνεται σε περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών εντός σχεδίου (έχει εγκριθεί Πολεοδομική Μελέτη), όπου όμως εκκρεμεί η Πράξη Εφαρμογής, οπότε δεν είναι δυνατό να εκδοθεί οικοδομική άδεια.
- Η παρ. 1α του άρθρου 90, δηλαδή οποίος πάει προς έκδοση οικοδομικής άδειας να πληρώνει και 20% του ειδικού πρόστιμου, θα δημιουργήσει πολλές στρεβλώσεις.
- Θα μπορούσε να συμπεριληφθεί στο παρόν άρθρο η παρ. 13 του αντίστοιχου άρθρου 25 του ν. 4178/13 που όριζε:
«Επιτρέπεται, η εκ των υστέρων έγκριση χορήγησης παρέκκλισης για αυθαίρετες κατασκευές και εγκαταστάσεις της παρ. 2 του άρθρου 1 αν πληρούνται οι γενικές προϋποθέσεις του νόμου, προκειμένου να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ.1 του παρόντος άρθρου και αφού υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος, κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη.»
- Θα πρέπει να γίνεται στο νόμο σαφή αναφορά στην ύπαρξη δυνατότητας τμηματικής νομιμοποίησης ενός κτιρίου και σε ποιες περιπτώσεις.

Άρθρο 91 Ενέργειες αρμόδιων υπηρεσιών

Έγιναν 26 σχόλια, σχετικά :

- Σε συνδυασμό με τις παρατηρήσεις επί του Άρθρου 81 δεν επιτρέπονται εργασίες αποπεράτωσης σε κτίρια με ολοκληρωμένο φέροντα οργανισμό προ 28/07/2011 αν δεν έχει ολοκληρωθεί ο οργανισμός πλήρωσης?
- Στην παρ.5α να αντικατασταθεί ο οργανισμός πλήρωσης με φέρων οργανισμός.
- η δυνατότητα κατασκευής στέγης καλό είναι να επεκταθεί σε όλα τα αυθαίρετα ως στοιχείο βιοκλιματικού σχεδιασμού που αναβαθμίζει την ενεργειακή απόδοση του κτιρίου, υπό την προϋπόθεση ότι μετά την κατασκευή της στέγης δε σημειώνεται υπέρβαση ύψους
- Αναφορικά με τη παρ. 1:
Σε περίπτωση ύπαρξης μιας καθ' όλα νόμιμης οικοδομής σε οικόπεδο όπου υπάρχει και ένα δεύτερο κτίσμα, αυθαίρετο μεν αλλά λειτουργικά ανεξάρτητο, υπάρχει μία αντικειμενική δυσκολία, να κατανοήσει κανείς πλήρως το νόημα της παραγράφου αυτής.
- Σε χώρο στέγης που έχει τακτοποιηθεί με τους προγενέστερους νόμους (Ν.3843 & Ν.4178/13) ως κύριος χώρος, θα πρέπει να επιτρέπεται άνοιγμα φεγγιτών με κατακόρυφα παράθυρα για τον απαραίτητο ηλιασμό και αερισμό

- Αναφορικά με την Έγκριση εργασιών Αποπεράτωσης αυθαιρέτου θεωρώ ότι είναι μια άνευ ουσίας διαδικασία, που οδηγεί σε γραφειοκρατία,
- Στο Άρθρο 91 παρ. 5 θα πρέπει να εισαχθεί και το ακόλουθο κείμενο:
«Να επεκταθεί η ισχύς του ΠΔ 71/88 (Κανονισμός Πυροπροστασίας) και σε αυθαίρετες κατασκευές ειδικών κτηρίων που ανεγέρθηκαν νόμιμα, με την προϋπόθεση ότι οι ανωτέρω αυθαίρετες κατασκευές έχουν περαιώσει τη διαδικασία»

Άρθρο 92 Έλεγχος δηλώσεων υπαγωγής

Έγιναν 83 σχόλια, όπως παρακάτω :

- Πρέπει να δοθεί δυνατότητα σε άλλους μηχανικούς να βλέπουν τα αρχεία ,αλλιώς ο κάθε ιδιοκτήτης είναι έρμαιο του κάθε απατεώνα μηχανικού,
- θα πρέπει να υπάρχει έλεγχος για κατοχύρωση και του ιδιοκτήτη και του μηχανικού (είναι βέβαιο ότι έχουν γίνει λάθος ρυθμίσεις είτε από δόλο είτε από αβλεψία και αν αυτό ανακαλυφθεί μετά την λήξη του νόμου δεν υπάρχει μέχρι στιγμής διαδικασία αποκατάστασης του λάθους). Αυτό όμως προϋποθέτει ότι θα δημιουργηθεί μια υπηρεσία στο παρατηρητήριο στην οποία θα μπορούν να απευθύνονται εγγράφως ο μηχανικός και ο ελεγκτής δόμησης σε περίπτωση διαφωνίας και η οποία θα τους απαντά επίσης εγγράφως και δημοσίως επιλύοντας την διαφορά με δεσμευτικό και για τους δύο λόγους.
- Εάν πρέπει να γίνεται έλεγχος από ελεγκτή ας μεριμνήσει ο νομοθέτης να εκδώσει συγκεκριμένες οδηγίες για τη δήλωση ενός αυθαιρέτου και να μην αφήνει στην κρίση του εκάστοτε μηχανικού την ερμηνεία του νόμου,
- Συμφωνώ απόλυτα με τις ανησυχίες των συναδέλφων για τα προβλήματα που θα προκύψουν από τον έλεγχο όλων των δηλώσεων από ελεγκτές δόμησης.
- Είναι σωστό να υπάρχει έλεγχος των δηλώσεων, για να σταματήσει η νοσηρή κατάσταση που δημιουργήθηκε από τα λάθη, τις ασάφειες, τα κενά και τις αντιφάσεις του 4178,
- ΠΡΟΤΑΣΗ: Ο έλεγχος των δηλώσεων να γίνεται από το ίδιο το πληροφοριακό σύστημα.
- Υπάρχουν περιπτώσεις όπου έχουν γίνει συμβόλαια μεταβιβάσεων με λάθος δηλώσεις αυθαιρέτων λόγω παρερμηνειών ! (ο νόμος δημοσιεύτηκε το 2013 και για πολλούς μήνες εκδίδονταν και εκδίδονται εγκύκλιοι και ερμηνείες από το υπουργείο περιβάλλοντος και ενέργειας. Πρέπει να υπάρξει μια νομοθετική ρύθμιση ώστε σε περίπτωση νέας μεταβίβασης και ελέγχου από νέο μηχανικό να μην ακυρωθεί η αρχική μεταβίβαση,
- Οι ελεγκτές δόμησης δεν αποτελούν πλέον ένα επίλεκτο σώμα μηχανικών (με τις πρόσφατες αλλαγές μπορούν να είναι οι πάντες) τι νόημα έχει λοιπόν ο έλεγχος από αυτούς ;
- Νομίζει κανένας από τους συντάκτες του νομοσχεδίου ότι με τέτοιους όρους μπορεί να αποδώσει και να είναι εφαρμόσιμος αυτός ο νόμος !!!!
Ποιος μηχανικός θα κάνει τη δουλειά του με το « χωροφύλακα» πάνω από το κεφάλι του!!!
- Οι ασάφειες του νόμου είναι εκείνες που δημιουργούν παρερμηνείες και διαφορετικές προσεγγίσεις !

- Ο έλεγχος του συνόλου των δηλώσεων με τον τρόπο που προτείνετε είναι ανεφάρμοστος πρακτικά και σε λάθος πνεύμα όσον αφορά την αξιοπιστία του κλάδου.
- Η διενέργεια ελέγχων από ελεγκτές δόμησης, που αρκετοί από αυτούς δεν έχουν κάποια ιδιαίτερη γνώση (το βλέπουν σαν 200 €+ΦΠΑ) νομίζω ότι είναι εντελώς παράλογη
- Απαράδεκτος έλεγχος μεταξύ συναδέλφων, οδηγεί σε ανυποληψία και απαξίωση του κλάδου σε διαδικασίες χρονοβόρες και όλα αυτά με νόμους προχειρογραμμένους,
- Που αποσκοπεί ο έλεγχος συναδέλφου από συνάδελφο? Σε πιο άλλο επάγγελμα ελεύθερος επαγγελματίας ελέγχεται από ελεύθερο επαγγελματία?
- Ένας πολυπαραμετρικός νομός με 100 γκρίζες ζώνες θα πρέπει να ελέγχει από έναν επιπλέον ελεγκτή (με επιπλέον κόστος για τον άμοιρο τον πολίτη)
- Εφόσον ο έλεγχος των δηλώσεων υπαγωγής θα πρέπει να έχει γίνει μέχρι την εξόφληση του 30% του προστίμου, πως θα γίνεται ο έλεγχος στην εφάπαξ εξόφληση;
- είναι δυνατόν με τόσες ασάφειες στους νομούς των αυθαίρετων, να μπουν ελεγκτές δόμησης να ελέγχουν τις δηλώσεις. θα γίνει χαμός.
- Ποιος θα επιβαρυνθεί το κόστος ελεγκτή; Ο νόμος δεν αναφέρει τίποτα. Αν δεν διευκρινιστεί στο τέλος θα το πληρώσει ο μηχανικός.

Άρθρο 93 Τιμή Ζώνης

Έγιναν 9 σχόλια, σχετικά :

- Δεν είναι εφικτό με τον εντοπισμό του ακινήτου στον χάρτη του κτηματολογίου να συμπληρώνεται αυτόματα η τιμή ζώνης από το πρόγραμμα, χωρίς να πρέπει να αναζητούμε πληροφορίες που πολλές φορές μπορεί να είναι εσφαλμένες, και να κινδυνεύει έτσι η ορθότητα της τακτοποίησης.
- Θα ήταν ασφαλέστερο για όλους μας να δημοσιευτεί από το Υπουργείο ο επίσημος κατάλογος με τις ισχύουσες τιμές ζώνης, στην οποία να υπάρχει πρόσβαση από όλους τους μηχανικούς,
- Τα νησιά αδικούνται όταν οι εκτός σχεδίου περιοχές παίρνουν τιμή ζώνης από τον δήμο και όχι από την περιφερειακή ενότητα.
- Για τις εκτός σχεδίου περιοχές που έχουν την "ατυχία" να εντάσσονται διοικητικά σε Δήμους με υψηλές αντικειμενικές αξίες, ισχύει πάλι η ελάχιστη τιμή ζώνης των εντός σχεδίου ακινήτων στον ίδιο Δήμο.

Άρθρο 94 Απαγόρευση υπαγωγής λόγω ανάκλησης ή ακύρωσης αδείας

Έγιναν 33 σχόλια, σχετικά :

- Επειδή είναι από τα πιο σοβαρά θέματα και με κίνδυνο ανά πάσα στιγμή η παράγραφος αυτή να χαρακτηριστεί αντισυνταγματική θα πρέπει να αντιμετωπιστεί με μεγάλη προσοχή από το νομοπαρασκευαστικό τμήμα του ΥΠΕΝ και να γραφεί με αναλυτική και σωστή διατύπωση,
- Η παρ. 3 του υπό διαβούλευση άρθρου είναι προβληματική, καθώς εξαιρεί της υπαγωγής τόσο κτίσματα που κρίθηκαν αυθαίρετα με αμετάκλητη απόφαση δικαστηρίου, όσο και κτίσματα που ακυρώθηκε η άδεια τους με απόφαση δικαστηρίου,
- , θα πρέπει να προβλεφθεί στον υπόψη νόμο ότι οι πολίτες που δεν ευθύνονται αλλά καταστρέφονται από λάθη άλλων, να αποζημιώνονται σε τακτό χρονικό διάστημα

- (π.χ. ενός έτους) μετά την έκδοση της αμετάκλητης ακυρωτικής απόφασης και της κατάθεσης του σχετικού αιτήματος,
- Πρέπει να προβλεφθεί η δυνατότητα διαγραφής προστίμων σε περίπτωση κατεδάφισης κτισμάτων που κρίθηκαν αυθαίρετα με αμετάκλητη απόφαση του αρμόδιου δικαστηρίου,
 - α) αυθαίρετο του οποίου η άδεια ανακλήθηκε (πχ. από την Πολεοδομία) να μπαίνει στο νόμο,
 - β) το ίδιο αυθαίρετο χωρίς καμία άδεια να μπαίνει στο νόμο και
 - γ) το ίδιο αυθαίρετο που ακυρώθηκε η άδεια του με αμετάκλητη απόφαση δικαστηρίου να μην μπορεί να ενταχθεί.
 - Θεωρώ υποχρέωση μου να παρέμβω στην διαβούλευση και να θέσω υπ' όψιν σας τις παράνομες και αντισυνταγματικές θέσεις οι οποίες αναπτύσσονται στο αρθρ. 94 του σχεδίου Νόμου για τον Έλεγχο και την Προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος.
 - η γνώμη μου είναι ότι όταν δεν υπάρχει υπαιτιότητα ιδιοκτήτη να μπορεί να υπαχθεί το κτήριο σύμφωνα με τα περιγράμματα της άδειας που είχε καταβάλλοντας το παράβολο.
 - Πρέπει να προβλεφθεί εξαίρεση της απαγόρευσης υπαγωγής για τις περιπτώσεις κτιρίων του παρόντος άρθρου, που δεν αντιβαίνουν στις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή που μπορούν να προσαρμοστούν (με κατεδάφιση τμημάτων, διαμορφώσεις κ.λ.π) για να μην αντιβαίνουν στις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, ώστε να προβούν στην έκδοση άδειας νομιμοποίησης.
 - Οι περιπτώσεις που κάποια άδεια ανακλήθηκε ή ανακλήθηκε από τη Διοίκηση χωρίς υπαιτιότητα των ενδιαφερομένων ή στις περιπτώσεις που το κτίριο μπορεί να νομιμοποιηθεί, μπορούν να καλυφθούν με καλύτερη και πληρέστερη διατύπωση των παρ.1 & 2 του αρθ.94.
 - Πως αντιμετωπίζει ο Νόμος τις άδειες οικοδομής που εκδόθηκαν & υλοποιήθηκαν σε οικισμούς που οριοθετήθηκαν με το από 2.4.85 Π.Δ. (ΦΕΚ 181 τ.Δ/3.5.1985) και εκ των υστέρων (2008) διαπιστώθηκε ότι τόσο η απόφαση του Νομάρχη όσο και το σχεδιάγραμμα που τη συνοδεύει δεν δημοσιεύτηκαν ποτέ σε ΦΕΚ;

Άρθρο 95 Έντυπη διαδικασία

Έγιναν 3 σχόλια, σχετικά :

- Η ομαλότητα διεξαγωγής της ηλεκτρονικής διαδικασίας υπαγωγής των αυθαιρεσιών στις διατάξεις τόσο του ν. 4014/11, όσο και στο ν. 4178/13 αποδεικνύει ότι δεν υπάρχει πια λόγος να επιστρέψουμε στην έντυπη υποβολή των δικαιολογητικών, με όλες τις σχετικές συνέπειες.
- προφανώς αυτή η διάταξη είναι άκυρη η χωρίς νόημα διότι η υποβολή των αυθαιρετών γίνεται στο ηλεκτρ. σύστημα του Τ.Ε.Ε.!!!!

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε - ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Γ: ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΣΥΝΤΕΛΕΣΘΕΙ ΠΡΙΝ ΤΗΝ 28.7.2011

Άρθρο 96.

Αυθαίρετες κατασκευές εντός στάσιμων οικισμών

Έγιναν 25 σχόλια, σχετικά :

- Να παραιτηθεί η καταβολή παραβόλου 500€ συνολικά.

- Να παραλειφθεί η καταβολή παραβόλου 500€ για όσους οικισμούς έχουν χαρακτηριστεί στάσιμοι με οποιαδήποτε απόφαση, υπουργική ή μη.
- Να μην υπάρχει ο περιορισμός των 5 χλμ. από τη θάλασσα, ή να μειωθεί στα 500μ.
- Να αναθεωρηθεί η κατηγοριοποίηση των «στάσιμων οικισμών» με βάση τα σημερινά δεδομένα.
- Ο ν. 1337/1983 έχει ήδη αποδεχθεί τα κτίρια αυτά ως νομίμως υφιστάμενα.
- Το χρονικό όριο να μην είναι το 1983 αλλά το 2011.
- Να επεκταθεί η ρύθμιση και για εμπορικά καταστήματα, μικρές αγροτικές αποθήκες, σταυλικές εγκαταστάσεις και για αυθαίρετες κατασκευές σε δημόσιους χώρους, καθώς και για τα συνοδά βοηθητικά κτίρια των κατοικιών.
- Να ενταχθούν και αυθαίρετα σε οικισμούς προ του 1923 και κάτω των 2.000 κατοίκων.
- Να ληφθεί υπόψη η περίπτωση νόμιμης κατάτμησης οικοπέδων.
- Το άρθρο έρχεται σε σύγκρουση με το άρθρο 72 του ΝΟΚ για τα νομίμως υφιστάμενα κτίρια.
- Δεν υπάρχει μέριμνα για τη νομιμοποίηση μελλοντικών κληρονομιών.

Άρθρο 97 Αυθαίρετα κτίσματα σε εξαγορασμένα ακίνητα και σε ακίνητα ιδιοκτησίας της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε

Έγιναν 4 σχόλια, σχετικά :

- Να συνδεθεί η έναρξη αναστολής της κατεδάφισης αυθαιρέτων με ενέργεια ιδιοκτήτη.
- Να γίνει αναφορά στο άρθρο 37 παρ. 1.δ ν. 4061/2012 προκειμένου να προστεθεί η εξαγορά που γίνεται με τα άρθρα 5 και 6 του ν. 3147/2003.

Άρθρο 98 Αυθαίρετες κατασκευές ακινήτων Δημοσίου Ενδιαφέροντος

Έγιναν 9 σχόλια, σχετικά :

- Να υπάρξει μηχανισμός ελέγχου κατά πόσο οι υπαγωγές αυτές και οι εξαιρέσεις κατεδάφισης οδηγούν σε γενικό δημόσιο όφελος.
- Νομιμοποιήσεις λιμενικών εγκαταστάσεων και κτιρίων: να υπαχθούν λιμένες, μαρίνες, καταφύγια, αγκυροβόλια, λιμένες ξενοδοχειακών μονάδων, βιομηχανικές εγκαταστάσεις, ναυταθλητικοί σύλλογοι.
- Αμφίβολης συνταγματικότητας το άρθρο, που κορυφώνει την περιφρόνηση απέναντι στην ισότητα των πολιτών.

Άρθρο 99 Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις σε παραδοσιακό οικισμό.

Έγιναν 36 σχόλια, σχετικά :

- Να υπάρχει μία επιτροπή, αντί δύο.
- Να εφαρμόζεται η ίδια διαδικασία για οικισμούς κάτω των 2.000 και 5.000 κατοίκων.
- Αν ο ιδιοκτήτης κάνει εργασίες για να μειωθούν οι υπερβάσεις, να μπορεί να φτάσει το 30% και να ρυθμίσει μετά.
- Να καθορίζονται με ακρίβεια τα απαραίτητα δικαιολογητικά δικαιώματος υπαγωγής.
- Να προσδιοριστεί ποιος είναι ο «αρμόδιος μηχανικός» της παρ.3, καθώς και η «υπέρβαση μεγαλύτερη του 30%».
- Να υπαχθούν στην παρ.2 οι κατασκευές πτυσσόμενων σκιάστρων από πανί, ηλιακοί θερμοσίφωνες.
- Να αφαιρεθεί η παρ. 10 επειδή επαναφέρει το νομικό αδιέξοδο αρμοδιοτήτων ΥΠΠΟΑ και ΥΠΕΝ.
- Οι παρ. 9 και 10 να αναφέρονται σε αυθαίρετες κατασκευές μετά τον χαρακτηρισμό ως ιστορικού τόπου ή αρχαιολογικού χώρου.

Άρθρο 100 Αυθαίρετες κατασκευές σε διατηρητέο κτίριο

Έγιναν 11 σχόλια, σχετικά :

- Να υπάρξει μέριμνα / ανοχή για αυθαιρεσίες ως 10% επί του συνολικού όγκου, χωρίς τον περιορισμό της προσθήκης καθ' ύψος και επέκταση της διάταξης και σε προσθήκη κατ' επέκταση.
- Να διευκρινιστεί τι ισχύει για τα διπλοχαρακτηρισμένα κτίρια και τις συναρμοδιότητες ΥΠΠΟ και ΥΠΕΝ.
- Να αντικατασταθεί ο όρος «διατηρητέο κτίριο» από το «μνημείο».
- Να προβλέπεται μία επιτροπή και ότι ανά κατηγορία κτίσματος.
- Να διευκρινιστεί ότι αφορά κτίρια που προστατεύονται εκτός του ν. 3082/2002.
- Να διευκρινιστεί ότι αφορά μνημεία χαρακτηρισμένα από ν. 3082/ 2002 όπου αντί του ΚΕΣΑ αποφασίζει το ΚΣΝΜ και αντί του ΣΑ το Τοπικό Συμβούλιο Μνημείων.

Άρθρο 101 Αυθαίρετες κατασκευές πλησίον γραμμών υψηλής τάσης

Έγινε 1 σχόλιο, σχετικά :

- Να αρκεί η βεβαίωση συμμόρφωσης της αρμόδιας υπηρεσίας ΑΔΜΗΕ/ ΔΕΗ σε περιπτώσεις που υπάρχει γνώση της υφιστάμενης αυθαιρεσίας.

Άρθρο 102 Αυθαίρετες κατασκευές κεραιών

Έγιναν 3 σχόλια, σχετικά :

- Αντί για «άδεια κατασκευής» θα έπρεπε να αναφέρεται «άδεια εγκατάστασης»
- Να ισχύει η προϋπόθεση να έχει συνταχθεί ΜΠΕ και να μην γειτνιάζουν με εγκαταστάσεις πρόνοιας και εκπαίδευσης.

Άρθρο 103 Αυθαίρετες κατασκευές τουριστικών εγκαταστάσεων

Έγιναν 3 σχόλια, σχετικά :

- Να διευκρινιστεί ο όρος «τουριστικές εγκαταστάσεις». Να αφορά τόσο τα κύρια όσο και τα μη κύρια καταλύματα καθώς και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις.
- Να νομιμοποιηθεί το ιδιωτικό χιονοδρομικό κέντρο στο Σέλι Βέροιας (δασική έκταση).

Άρθρο 103 Αυθαίρετες κατασκευές τουριστικών εγκαταστάσεων

Έγιναν 2 σχόλια, σχετικά :

- Να διευκρινιστεί ο όρος «τουριστικές εγκαταστάσεις». Να αφορά τόσο τα κύρια όσο και τα μη κύρια καταλύματα καθώς και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις.
- Να νομιμοποιηθεί το ιδιωτικό χιονοδρομικό κέντρο στο Σέλι Βέροιας (δασική έκταση).

Άρθρο 104 Αυθαίρετες κατασκευές σταυλικών εγκαταστάσεων

Έγιναν 10 σχόλια, σχετικά :

- Να αυξηθεί ο περιορισμός των 35 τ.μ. σε 50 ή και 60 τ.μ.
- Να παραλειφθεί από τα απαιτούμενα δικαιολογητικά το αντίγραφο Ενιαίας Αίτησης Ενίσχυσης, καθώς πολλοί κτηνοτρόφοι δεν έχουν δηλώσει τις μονάδες τους στο ΟΣΔΕ.
- Να εναρμονιστούν οι προθεσμίες από το ΟΣΔΕ με τον νόμο.
- Να συμπεριληφθούν όλες οι αυθαίρετες σταυλικές εγκαταστάσεις που λειτούργησαν στο παρελθόν αλλά δεν λειτουργούν σήμερα, προκειμένου να καταστεί ευκολότερη η επανάχρησή τους.

- Αντί της Ενιαίας Αίτησης Ενίσχυσης, να γίνεται δεκτή βεβαίωσης σχετικής δημόσιας αρχής για τη λειτουργία σταυλικών εγκαταστάσεων κατά το παρελθόν.
- Να υπάρξει διάταξη για τα υπό παραχώρηση τεμάχια ώστε (α) να εφαρμόζονται οι διατάξεις του νόμου και στους ιδιοκτήτες ακινήτων που εξαγόρασαν αυτά από τις Επιτροπές Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών των περιφερειών. (β) να επιτρέπεται η παραχώρηση ακινήτου σε αγρότη χωρίς δημοπρασία για κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις, καθώς και ακινήτων όπου προϋπάρχουν τέτοιου είδους εγκαταστάσεις. (γ) να δοθεί δυνατότητα κατασκευής περίφραξης και σε τμήματα γηπέδων που παραχωρούνται κατά χρήση.

Άρθρο 105 Αυθαίρετες κατασκευές σε κτίρια που αποδόθηκαν στους δικαιούχους από τον πρώην Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ).

Έγιναν 2 σχόλια, σχετικά :

- Να μην υποχρεούται να πληρώνει ο δικαιούχος της εργατικής κατοικίας, εκτός από περιπτώσεις επεκτάσεων.
- Να διευκρινιστεί αν οι αυθαιρεσίες είναι αυτές που προηγούνται ή έπονται της παραχώρησης στους ιδιοκτήτες.

Άρθρο 106 Αυθαίρετες κατασκευές μονάδων ιχθυοκαλλιέργειας

Έγιναν 3 σχόλια, σχετικά :

- Να οριστούν οι απαραίτητες λεπτομέρειες από τον νόμο και όχι από μελλοντικές υπουργικές αποφάσεις.
- Να μην νομιμοποιούνται κατασκευές επί του αιγιαλού.
- Να συμπεριληφθεί το σύνολο των κατασκευών (προσωρινές και μόνιμες) στις ευνοϊκές ρυθμίσεις.
- Να αναφέρεται το άρθρο στις υδατοκαλλιέργειες γενικότερα.
- Να συμπεριληφθούν οι χερσαίες μονάδες υδατοκαλλιέργειας κοντά σε ρέματα.
- Να προβλεφθεί ειδικό καθεστώς ρύθμισης για χερσαίες μονάδες υδατοκαλλιέργειας της δεκαετίας του 1970 και παλιότερα.

Άρθρο 107 Αυθαίρετες κατασκευές σε παραμεθόριες περιοχές των περιφερειακών ενοτήτων Ξάνθης, Ροδόπης και Έβρου

Δεν έγιναν σχόλια.

Άρθρο 108 Αυθαίρετες κατασκευές κοινωφελών κτιρίων και συνοδών εγκαταστάσεων

Δεν έγιναν σχόλια.

Άρθρο 109 Εξουσιοδοτικές διατάξεις

Δεν έγιναν σχόλια.

Άρθρο 110 Μεταβατικές και καταργούμενες διατάξεις

Έγιναν 39 σχόλια, σχετικά :

- Οι δηλώσεις του ν. 4178/2013 που είναι σε οριστική υπαγωγή και εκκρεμεί η κατάθεση των δικαιολογητικών να ολοκληρωθούν μέσω του 4178. Να διευκρινιστεί τι θα συμβεί με τις δηλώσεις του ν. 4178 για τις οποίες εκκρεμεί η υποβολή στοιχείων και σχεδίων ή η πλήρης εξόφληση του προστίμου.
- Σε περίπτωση που από τον επανυπολογισμό προκύπτει ότι τα ήδη καταβληθέντα

ποσά υπερβαίνουν το ποσό του προστίμου δεν αναζητούνται, ή συμψηφίζονται με νέο πρόστιμο που προκύπτει από την ένταξη στον παρόντα νόμο άλλου ακινήτου του ίδιου δικαιούχου.

- Να συμπεριληφθούν και τα ακίνητα που περαίωσαν τη διαδικασία με προγενέστερους νόμους και στη συνέχεια εντάχθηκαν στον ν. 4178/2013.
- Να υπάρξει χρονική δέσμευση για τις Υπουργικές Αποφάσεις.
- Να διορθωθούν προβλέψεις του ν. 1337/1983 για εισφορά σε γη και για τον υπολογισμό να λαμβάνεται υπόψη το εμβαδόν που είχε το κάθε οικόπεδο κατά την κύρωση της πράξης εφαρμογής.
- Να αποκτήσουν δικαίωμα δήλωσης και οι συνιδιοκτήτες όλων των άρτιων και οικοδομήσιμων αγροτεμαχίων ανεξάρτητα από το εμβαδόν τους.
- Η ΕΕΤΕΜ να συμμετέχει με εκπρόσωπο στα ΣΥΠΟΘΑ των περιφερειακών ενότητων, καθώς εκπρόσωπος της οικείας περιφερειακής ενότητας.
- Να συμπληρωθούν τα άρθρα 12 ως 15 σε ότι αφορά τη συγκρότηση, αρμοδιότητες, σύνθεση και λειτουργία των ΚΕΔΑΜΑΘ και ΚΕΣΑΑ.
- Να επιστραφεί το υπερβάλλον πρόστιμο σε όσους έγκαιρα ενέταξαν τα αυθαίρετά τους με βάση τους νόμους ν. 4178/2013 και ν. 4014/2011. Να διευκρινιστούν οι σχετικοί συμψηφισμοί.
- Σε νομίμως υφιστάμενες χρήσεις κτιρίων ή εγκαταστάσεων, να επιτρέπεται εντός τριών ετών ο εκσυγχρονισμός και η επέκτασή τους, με όρους δόμησης που ίσχυαν κατά τον χρόνο έγκρισης της παρέκκλισης.
- Η επέκταση σε όμορο ακίνητο του ίδιου ιδιοκτήτη να επιτρέπεται μόνο υπό την προϋπόθεση ότι το όμορο ακίνητο αποκτήθηκε μέχρι τη δημοσίευση του νέου νόμου.
- Να διευκρινιστεί η κατάργηση της εισφοράς 1% υπέρ ΕΜΠ.
- Για την προσάρτηση βεβαιώσεων σε συμβολαιογραφικές πράξεις, ως την έναρξη λειτουργίας τους συστήματος ΤΕΕ να χρησιμοποιούνται στα συμβόλαια οι βεβαιώσεις νομιμότητας και βεβαιώσεις περαίωσης υπαγωγής που θα φέρουν την ένδειξη του καταργημένου 4178.
- Να υπάρξουν προβλέψεις για εγκρίσεις δόμησης και άδειες δόμησης που έχουν ήδη πρωτοκολληθεί με τον ν. 4030/2011.
- Τι προβλέψεις υπάρχουν για τις μεταβιβάσεις ακινήτων με χρήση βεβαίωσης περί μη αυθαιρεσιών, μετά την υπαγωγή στον ν. 4178/2013.
- Η στατική μελέτη στα δικαιολογητικά επιβαρύνει περαιτέρω τους ήδη ενταχθέντες ιδιοκτήτες.

Άρθρο 111 Έναρξη ισχύος

Έγιναν 11 σχόλια, σχετικά :

- Να υπάρξει μεταβατική περίοδος για την εφαρμογή της νέας διαδικασίας έκδοσης αδειών.
- Να υπάρξουν ρυθμίσεις για τα συνιδιόκτητα. Να μην απαιτείται συναίνεση συνιδιοκτητών για αυθαίρετες κατασκευές που έχουν ανεγερθεί προ του 1990, δεν έχει εγερθεί αγωγή ή έχει απορριφθεί και έχει τελεσιδικήσει η απόφαση.
- Να ενσωματωθεί νέα ενότητα στο Παράρτημα Α Φύλλο Καταγραφής για τις περιπτώσεις μη συμμόρφωσης με τις προβλέψεις του άρθρου 26, ν. 4067/2011.
- Να συμψηφίζεται το κόστος για τους ιδιοκτήτες με τον ΕΝΦΙΑ.
- Το νομοσχέδιο επιτείνει γενικά την ανασφάλεια δικαίου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: Αξιολόγηση και Ενσωμάτωση Σχολίων της Διαβούλευσης

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Α - ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Α: ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ - ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ – ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ

Ειδικότερα, τα παραπάνω σχόλια επί του εν λόγω υποκεφαλαίου, μελετήθηκαν, αξιολογήθηκαν και:

Ενσωματώθηκαν τα σχόλια των άρθρων 1, 2 και 3 που αφορούσαν τον σαφή καταμερισμό αρμοδιοτήτων σχετικά με τον έλεγχο του δομημένου περιβάλλοντος από την Δ/ση του Παρατηρητηρίου στο Υπουργείο, από τις περιφερειακές Δ/σεις ελέγχου-περιφερειακά παρατηρητήρια και από τα τμήματα ελέγχου στις περιφερειακές ενότητες-τοπικά παρατηρητήρια. Έγινε προσπάθεια πλήρους καταγραφής των αρμοδιοτήτων κάθε επιπέδου διοίκησης στα άρθρα 4, 5 και 6 του κατατεθέντος νομοσχεδίου .

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Β – ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Α: ΣΥΜΒΟΥΛΙΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ

Ειδικότερα, τα παραπάνω σχόλια επί του εν λόγω υποκεφαλαίου, μελετήθηκαν, αξιολογήθηκαν και:

Ενσωματώθηκαν, αυτά που αφορούσαν την δημιουργία μητρώου πολιτικών μηχανικών κατ' αντιστοιχία με το μητρώο αρχιτεκτόνων, με τη συμπλήρωση σε ότι αφορά τη συγκρότηση του ΚΕ.ΣΑ.ΜΑ.Θ. και του ΚΕ.ΣΑ.Α. και γενικότερα τα σχόλια που συμβάλλουν σε μια αποτελεσματικότερη λειτουργία των συμβουλίων αρχιτεκτονικής.

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ – ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Α: ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΕΞΕΤΑΣΗΣ ΠΡΟΣΦΥΓΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑΣ

Αξιολογήθηκαν τα σχόλια που θεωρούν θετικό το γεγονός ότι τα αυθαίρετα θα εκδικάζονται από διαφορετική επιτροπή από τα ΣΥΠΟΘΑ, δεδομένου ότι η εκδίκαση υποθέσεων από αυτά εκκρεμεί επί χρόνια. Προς τον σκοπό αυτό κρίθηκε πιο αποτελεσματική η σύσταση ενός συμβουλίου σε επίπεδο περιφέρειας (ΠΕΣΥΠΟΘΑ) ώστε να επιλαμβάνεται των υποθέσεων που σχετίζονται με πράξεις και παραλείψεις των ΥΔΟΜ.

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ – ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Α: ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΚΤΙΡΙΟΥ

Ενσωματώθηκαν τα σχόλια επί των αρχικών άρθρων 18 έως 26 που αφορούσαν την διαβάθμιση των κτηρίων ως προς την απαίτηση δημιουργίας της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτηρίων

Στις διατάξεις των τελικών άρθρων η σύνταξη της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτηρίων είναι πλέον υποχρεωτική μόνο για τα δημόσια κτίρια και για τους χώρους συνάθροισης κοινού, ενώ για τα υπόλοιπα κτίρια η υποχρέωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας θα υπάρχει μόνο κατά την μεταβίβαση του κτιρίου.

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Α – ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Β: ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟ ΙΣΟΖΥΓΙΟ

Ειδικότερα, τα παραπάνω σχόλια επί του εν λόγω υποκεφαλαίου, μελετήθηκαν, αξιολογήθηκαν και:

Ενσωματώθηκαν, αυτά επί των αρχικών άρθρων 27 «Ηλεκτρονική Πολεοδομική Ταυτότητα Δήμου» και 28 «Επίσπευση πολεοδομικού σχεδιασμού», που αφορούν, είτε μέσω γενικής και συνολικής είτε και λεπτομερειακής και περιπτώσιολογικής, ανάλυσης, στις δυσλειτουργίες και καθυστερήσεις της διαδικασίας καταγραφής και επίσπευσης του πλαισίου χωρικού σχεδιασμού (π.χ. καθυστέρηση εκπόνησης Γ.Π.Σ. και εντάξεων στο σχέδιο πόλης, ασυμβατότητα μεταξύ καθοριζόμενων χρήσεων βάσει Γ.Π.Σ. και Σχεδίου Πόλης, απουσία συντεταγμένων Ε.Γ.Σ.Α. 87 και ορθής εφαρμογής επί του εδάφους των Σχεδίων Πόλης, ασάφεια δασικών εκτάσεων και ρεμάτων κ.ά.), καταδεικνύοντας την αναγκαιότητα αλλά και την δυσκολία αναμόρφωσης αυτού. Ειδικότερα, κρίθηκε ότι είναι απαραίτητος ο εμπλουτισμός και η συγκεκριμενοποίηση των στοιχείων που καταγράφονται στην «Ηλεκτρονική πολεοδομική ταυτότητα δήμου» του τελικού ομώνυμου άρθρου 65, με την αναβάθμιση της σημασίας της εν λόγω ηλεκτρονικής βάσης, ενσωματώνοντας και τα στοιχεία κοινοχρήστων χώρων και μάλιστα, μετά και την αποδοχή σχετικού σχολίου, με ενσωμάτωση σε αυτήν και ειδική καταγραφή όσων έχουν περιέλθει σε καθεστώς αυτοδίκαιης άρσης απαλλοτρίωσης, που προβλέπονταν να καταγράφονται στην «Ηλεκτρονική ταυτότητα θεσμοθετημένων κοινόχρηστων χώρων» του αρχικού άρθρου 29 το οποίο καταργείται. Περαιτέρω, κρίθηκε ότι είναι απαραίτητη η θέσπιση συγκεκριμένης διαδικασίας επίσπευσης της υλοποίησης του πλαισίου χωρικού σχεδιασμού, με την παροχή εξουσιοδότησης στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας για την θεσμοθέτηση κινήτρων προς τους δήμους για την τήρηση συγκεκριμένων χρονοδιαγραμμάτων σύνταξης, έγκρισης και εφαρμογής του χωρικού σχεδιασμού με τις διατάξεις του τελικού άρθρου 66 «Επίσπευση του χωρικού σχεδιασμού».

Απορρίφθηκαν, αυτά επί των αρχικών άρθρων 34 «Βαρυνόμενα ακίνητα», 36 «Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (Ζ.Υ.Σ.)» και 39 «Έννοιες και περιορισμοί που ισχύουν για την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο», που αφορούν, είτε στην αύξηση χαμηλών συντελεστών δόμησης (Σ.Δ.) (π.χ. 0,60) είτε, στον ορισμό ως βαρυνόμενων ακινήτων αυτών που οι ιδιοκτήτες τους δεν επιθυμούν ή δεν μπορούν (λόγω εξάντλησης λοιπών πολεοδομικών μεγεθών – κάλυψης, ύψους, όγκου κ.λπ.) να υλοποιήσουν επιτρεπόμενο σ.δ. ή κτίρια σε παραδοσιακούς οικισμούς (όπου δεν περιορίζεται ο σ.δ. αλλά επιβάλλονται πρόσθετοι μορφολογικοί κανόνες), είτε, και για υλοποίηση πρόσθετου Σ.Δ. μέσω Μ.Σ.Δ. σε μεμονωμένα ακίνητα χωρίς την εφαρμογή πολεοδομικών κριτηρίων, καθώς και επί του αρχικού άρθρου 36 για την αναβίωση των εγκεκριμένων Ζωνών Αγοράς Συντελεστή (Ζ.Α.Σ.) του ν. 880/1979, καθόσον κρίθηκε ότι οι ρυθμίσεις αυτές θα ήταν αντίθετες στις συνταγματικές επιταγές του άρθρου 24 όπως αυτές πάγια ερμηνεύονται από το Σ.τ.Ε.

Ενσωματώθηκαν, αυτά επί του αρχικού άρθρου 36 «Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (Ζ.Υ.Σ.)», που αφορούν στον περιορισμό της υλοποίησης Μ.Σ.Δ. από βαρυνόμενο σε ωφελούμενο ακίνητο, εντός του αυτού Δήμου, εκτός από τις περιπτώσεις βαρυνόμενων ακινήτων των περιπτ. β', γ', δ' και ε' (διατηρητέα, μνημεία κ.λπ.) της παρ. 1 του άρθρου 70 όπου μπορεί να υλοποιηθεί και σε όμορο δήμο,

καθόσον κρίθηκε ότι ο περιορισμός αυτός είναι σύμφωνος προς τις συνταγματικές επιταγές του άρθρου 24 όπως έχουν ερμηνευθεί από το Σ.τ.Ε.

Ενσωματώθηκαν, αυτά επί του αρχικού άρθρου 37 «Ζώνες Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή (Ζ.Α.Ε.Σ.)», που αφορούν στην συμπερίληψη στις υποπεριπτώσεις σύστασης Ζ.Α.Ε.Σ., και ήδη Περιοχών Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή (Π.Α.Ε.Σ.), των περιοχών οικιστικών πυκνώσεων της παρ. 4 άρθρου 23 του ν. 3889/2010, με την απαλοιφή της εν λόγω υποπερίπτωσης στις διατάξεις του τελικού άρθρου 73 «Περιοχές Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή (Π.Α.Ε.Σ.)», καθόσον κρίθηκε ότι σε κάθε περίπτωση η διάκριση αυτή δεν εξυπηρετεί την διαδικασία του πολεοδομικού σχεδιασμού εντός των εν λόγω περιοχών.

Οδήγησαν, αυτά επί του αρχικού άρθρου 39, που αφορούν σε τεχνικά ζητήματα επί των διατάξεων για τους περιορισμούς και τις προϋποθέσεις της πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. των παρ. 8 και 9 αυτού, και ειδικότερα για τα επιτρεπόμενα κατά περίπτωση μεγέθη, ποσοστιαίας αύξησης του Σ.Δ., ποσοστού κάλυψης, ύψους, αποστάσεων από τα όρια κ.λπ., αφενός μεν, στην απαλοιφή των διατάξεων αυτών στο τελικό άρθρο 74 «Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.», αφετέρου δε, στην παροχή εξουσιοδότησης στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας για την ρύθμιση των εν λόγω ζητημάτων στα τελικά άρθρα, 72 «Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (Ζ.Υ.Σ.)» και 73 «Περιοχές Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή (Π.Α.Ε.Σ.)», καθόσον κρίθηκε ότι τα εν λόγω ζητήματα τεχνικού και λεπτομερειακού χαρακτήρα θα πρέπει να επιλυθούν στο πλαίσιο εκπόνησης των πολεοδομικών μελετών Ζ.Υ.Σ. και Π.Α.Ε.Σ.

Ενσωματώθηκαν, αυτά επί του αρχικού άρθρου 38 «Δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου σε Ζ.Α.Ε.Σ.», που αφορούν στην προσβασιμότητα κοινόχρηστων χώρων, παιδοτόπων, πλατειών κ.λπ. σε Α.Μ.Ε.Α. ή εμποδιζόμενα άτομα, στις διατάξεις του εδαφίου εε, της περίπτ. β, της παρ. 1 του τελικού άρθρου 77 «Δράσεις Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου», καθόσον κρίθηκε ότι αποτελούν υψηλής πολεοδομικής και κοινωνικής προτεραιότητας δράσεις.

Ενσωματώθηκαν, αυτά που αφορούν στα αρχικά άρθρα 31 «Τράπεζα δικαιωμάτων δόμησης και κοινόχρηστων χώρων (Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ.)», και 33 «Τίτλος Δικαιώματος Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης» για την παροχή δυνατότητας απευθείας αποζημίωσης, των κατόχων εκκρεμών τίτλων Μ.Σ.Δ. που δεν έχουν υλοποιηθεί, και μάλιστα κατά προτεραιότητα σε κατόχους ωφελούμενων ακινήτων εντός Ζ.Υ.Σ., χωρίς την απαιτούμενη έως και σήμερα δικαστική διαδικασία διοικητικής ακύρωσης του τίτλου ή αγωγής αποζημίωσης, στις διατάξεις των περίπτ., γ της παρ. 4 του τελικού άρθρου 67 και α του τελικού άρθρου 71, αντιστοίχως, καθόσον κρίθηκε ότι οι εν λόγω ρυθμίσεις είναι απαραίτητες για την ικανοποίηση των αρχών της χρηστής διοίκησης και της προστατευόμενης εμπιστοσύνης των διοικουμένων.

Τέλος ενσωματώθηκαν, αυτά που αφορούν σε διορθώσεις ή επισημάνσεις γραμματικών και νομικών παραπομαμάτων και ασαφειών.

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Β – ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Β: ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΔΕΙΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ

Αξιολογήθηκαν τα σχόλια στο άρθρο 44 που αφορούσαν τα προβλήματα που θα προκύψουν από τον έλεγχο της νομιμότητας της οικοδομικής άδειας από τους ιδιώτες ελεγκτές δόμησης.

Γι' αυτό τον λόγο κρίθηκε πιο αποτελεσματικό να παραμείνει ο προληπτικός έλεγχος της πολιτείας με υποχρεωτικό έλεγχο από τις πολεοδομίες στις περιπτώσεις όμως που δεν υπάρχει επαρκής ασφάλεια πολεοδομικού δικαίου κατά την έκδοση οικοδομικής άδειας, καθώς και στις περιοχές που χρήζουν ειδικής προστασίας, όπως παραδοσιακοί οικισμοί ή ιστορικά κέντρα πόλεων.

Αντιθέτως εκεί όπου υπάρχουν εγκεκριμένα σχέδια πόλης, υπάρχει κτηματολόγιο και δεν απαιτούνται παρεκκλίσεις όρων δόμησης, η οικοδομική άδεια μπορεί να εκδίδεται αμέσως μετά την ηλεκτρονική υποβολή της στην ΥΔΟΜ με ευθύνη του μηχανικού.

Ενσωματώθηκε στο τελικό άρθρο 50 το σχόλιο περί υποβολής ως δικαιολογητικού για την έκδοση άδειας του σχεδίου διαχείρισης αποβλήτων (ΣΔΑ).

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Α – ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Γ: ΜΕΤΡΑ ΠΡΟΛΗΨΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Ενσωματώθηκαν τα σχόλια περί διαχωρισμού αυθαίρετης δόμησης και παραβατικής δόμησης με την ένταξη στο τελικό άρθρο 60 της έννοιας της πολεοδομικής παράβασης η οποία συνιστά μεν αυθαιρεσία, αλλά επισύρει μόνο διοικητικές κυρώσεις με μειωμένα πρόστιμα και απαλλάσσεται των ποινικών διώξεων.

Έγιναν αποδεκτά τα σχόλια περί υποχρέωσης βεβαίωσης μηχανικού για την νομιμότητα του κτίσματος σε περίπτωση κληρονομιάς και έτσι στο τελικό άρθρο 64 δεν υπάρχει η απαίτηση έκδοσης βεβαίωσης μηχανικού για κληρονομίες και άδειες λειτουργίας.

Απορρίφθηκαν τα σχόλια που ζητούσαν να μετατεθεί η ημερομηνία δυνατότητας ένταξης στον νόμο, που είναι η 28/07/2011, στην ημερομηνία ψήφισης του νόμου, διατηρώντας την κόκκινη γραμμή της ανωτέρω ημερομηνίας, δεδομένου ότι η μετάθεση της ημερομηνίας αυτής θα συνέβαλλε στην δημιουργία νέων αυθαιρέτων και συγχρόνως θα έστελνε λάθος μήνυμα στην κοινωνία περί μόνιμης τακτοποίησης της αυθαίρετης δόμησης.

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Β - ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Γ: ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ ΚΑΤΑ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Δεν έγιναν αποδεκτά τα σχόλια περί εκχώρησης αρμοδιοτήτων των ΥΔΟΜ, όσον αφορά τη διαπίστωση και τον χαρακτηρισμό αυθαιρέτων, στους ελεγκτές δόμησης. Οι ελεγκτές δόμησης συντάσσουν μόνο την έκθεση αυτοψίας, ενώ η διαπιστωτική πράξη χαρακτηρισμού του αυθαιρέτου και η επιβολή του προστίμου, επιβάλλεται από τον προϊστάμενο του παρατηρητηρίου.

Υιοθετήθηκαν τα σχόλια που αναφέρονταν ότι σε περίπτωση κατεδάφισης, θα πρέπει να μειωθούν περαιτέρω τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης και ότι επειδή ο σκοπός είναι η κατεδάφιση του αυθαίρετου, θα μπορούσε να υπάρξει ολική διαγραφή του προστίμου ανέγερσης σε περίπτωση αυτόβουλης κατεδάφισης του κτιρίου.

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ – ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Γ: ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΙ ΜΕΤΑ ΤΗΝ 28.7.2011

Υιοθετήθηκαν τα σχόλια για διαχωρισμό κυρώσεων και επιβολής πρόστιμων μεταξύ των αυθαιρέτων που δημιουργούν αύξηση όγκου, κάλυψης, δόμησης και αυτών των αυθαιρεσιών που δεν επιφέρουν αύξηση ή αποτελούν μικροπαραβάσεις.

Έτσι για τις πολεοδομικές παραβάσεις επιβάλλονται μικρότερα πρόστιμα και δεν ακολουθείται η ποινική διαδικασία, ενώ για τα αυθαίρετα με περιβαλλοντικό αποτύπωμα, τα πρόστιμα διατηρούνται στα επίπεδα των αρχικών άρθρων της διαβούλευσης

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ – ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Γ: ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΙ ΠΡΙΝ ΤΗΝ 28.7.2011

Υιοθετήθηκαν τα σχόλια που ζητούσαν να, αντικατασταθεί η ολοκλήρωση του οργανισμού πλήρωσης με την ολοκλήρωση του φέροντα οργανισμού μέχρι τις 28.7.2011 όπως ίσχυε και στους προηγούμενους νόμους, προκειμένου ένα κτίριο να ενταχθεί σε καθεστώς τακτοποίησης

Δεν υιοθετήθηκαν τα σχόλια που αφορούν τις κατασκευές της κατηγορίας 5, και ζητούσαν να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης, δεδομένου ότι μια τέτοια ρύθμιση θα ήταν αντισυνταγματική καθώς και αυτά που ζητούσαν να παραταθεί επ' αόριστον η δυνατότητα υπαγωγής στον εν λόγω νόμο, για υπερβάσεις δόμησης που έχουν πραγματοποιηθεί μέχρι την 28.07.2011, δεδομένου ότι μια τέτοια ρύθμιση θα συνέβαλε στην δημιουργία νέων αυθαιρεσιών

Αξιολογήθηκαν τα σχόλια που αναφέρονται ότι δεν είναι δυνατή η εκπόνηση μελέτης στατικής επάρκειας των αυθαιρέτων γιατί απαιτεί μεγάλο κόστος για τους ιδιοκτήτες, και προς τον σκοπό αυτό μειώνεται το πρόστιμο τακτοποίησης κατά 10% προκειμένου να συνταχθεί η στατική μελέτη.

Υιοθετήθηκαν τα σχόλια που ζητούσαν να δοθεί εύλογο χρονικό περιθώριο μετά την καταληκτική ημερομηνία του νόμου για την υποβολή σχεδίων κλπ και δίνεται πλέον διάστημα 1 έτους μετά την ψήφιση του νόμου για την υποβολή των δικαιολογητικών αυτών που έχουν κάνει υπαγωγή με τον ν. 4178/13.

Επίσης έγιναν αποδεκτά τα σχόλια για να ληφθεί πρόνοια για κτίρια που έχουν δηλωθεί στον ν. 4178/2013 και είναι στην διαδικασία ενεργειακής αναβάθμισης.

Επίσης έγιναν αποδεκτά τα σχόλια που χαρακτήριζαν ανεφάρμοστο τον έλεγχο όλων των δηλώσεων υπαγωγής και στα νέα άρθρα υιοθετήθηκαν ποσοστά ελέγχου των υπαγωγών ανάλογα με την κατηγορία του αυθαίρετου, με το μεγαλύτερο

ποσοστό σε αυτά της κατηγορίας 5 που έχουν το μεγαλύτερο περιβαλλοντικό αποτύπωμα.

Υιοθετήθηκαν τα σχόλια που αναφέρουν ότι είναι σκόπιμο και δίκαιο να διευκρινισθεί και να προβλεφθεί ρητά η δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης κτιρίων των οποίων η οικοδομική άδεια ακυρώθηκε με αμετάκλητη δικαστική απόφαση χωρίς υπαιτιότητα του ενδιαφερομένου ή λόγω τυπικών παραλείψεων της αρμόδιας για την έκδοση της άδειας αρχής.

Υιοθετήθηκαν τα σχόλια που αναφέρουν ότι πρέπει να καταργηθεί η καταβολή του 20% επί του προστίμου στην περίπτωση έκδοσης άδειας νομιμοποίησης, διότι στην συντριπτική πλειοψηφία των υπαγομένων σ' αυτήν την κατηγορία, το συνολικό κόστος 20% του ειδικού προστίμου συν το κόστος έκδοσης άδειας νομιμοποίησης, είναι μεγαλύτερο από την καταβολή του συνόλου του ειδικού προστίμου.

Αξιολογήθηκαν τα σχόλια που αφορούσαν την απαγόρευση υπαγωγής λόγω ανάκλησης ή ακύρωσης αδείας και στο άρθρο 94 έγινε προσπάθεια αναλυτικής διατύπωσης και περιγραφής των περιπτώσεων που μπορούν να εξαιρεθούν από την απαγόρευση υπαγωγής μετά από αμετάκλητη δικαστική απόφαση, για λόγους αυστηρά και μόνο μη υπαιτιότητας των ιδιοκτητών η για τυπικούς λόγους.

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε – ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Γ: ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΣΥΝΤΕΛΕΣΘΕΙ ΠΡΙΝ ΤΗΝ 28.7.2011

Υιοθετήθηκαν τα σχόλια που ζητούσαν να διευκρινιστεί τι ισχύει για τα διπλοχαρακτηρισμένα κτίρια και τις συναρμοδιότητες ΥΠΠΟ και ΥΠΕΝ και να προβλέπεται σε αυτές τις περιπτώσεις μία κοινή επιτροπή αντί για δυο των οποίων η έγκριση απαιτείται μέχρι σήμερα με συνέπειες ως προς τον συνολικό χρόνο που απαιτείται αλλά και τα προβλήματα στις περιπτώσεις αντιφατικών εγκρίσεων από ΥΠΠΟ και ΥΠΕΝ.