



- 211 -

Αριθμ. 178/20/2013

ΓΕΝΙΚΟ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Ε Κ Θ Ε Σ Η

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

Στο σχέδιο νόμου του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης – Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις».

A. Με το υπόψη σχέδιο νόμου, ρυθμίζονται θέματα σχετικά με την αυθαίρετη δόμηση, το περιβαλλοντικό ισοζύγιο και λοιπά θέματα αρμοδιότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Ειδικότερα:

I. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

Τροποποιούνται – συμπληρώνονται οι διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας, για την αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης και εισάγονται οι ακόλουθες νέες ρυθμίσεις:

1.a. Προσδιορίζονται εκ νέου και θεσπίζονται νέες κατηγορίες – περιπτώσεις, ακινήτων με αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις, για τα οποία απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή σύσταση εμπράγματου δικαιώματος.

- Εισάγονται, επίσης, νέες περιπτώσεις εξαιρέσεων αυθαίρετων κατασκευών από τις προαναφερόμενες απαγορεύσεις.

β. Επανακαθορίζονται οι υποχρεώσεις των ενδιαφερομένων, κατά τη σύνταξη δικαιοπραξιών εν ζωή για τη μεταβίβαση ή σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επί ακινήτων και προβλέπεται μεταξύ άλλων ότι, η βεβαίωση του μηχανικού συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα, εκτός των οριζομένων περιπτώσεων.

- Προβλέπεται η υποβολή ηλεκτρονικά τοπογραφικών διαγραμμάτων, μετά την ενεργοποίηση του πληροφοριακού συστήματος, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα.

γ. Επαναλαμβάνονται ισχύουσες διατάξεις, σύμφωνα με τις οποίες επιτρέπεται, κατ' εξαίρεση, η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτων με αυθαίρετες κατασκευές / χρήσεις, εφόσον οι ενδιαφερόμενοι προβούν στην ολοσχερή εξόφληση του προβλεπόμενου ενιαίου ειδικού προστίμου.

Περαιτέρω, η εν λόγω δυνατότητα επεκτείνεται, χωρίς χρονικούς περιορισμούς, για όλους τους ενδιαφερόμενους που έχουν εξοφλήσει ποσοστό 30% του συνολικού ποσού του ειδικού ενιαίου προστίμου. (Με το ν. 4014/2011, η δυνατότητα αυτή δόθηκε μόνο σε όσους έχουν εξοφλήσει το 30% του προστίμου έως την 31/05/2013).

δ. Καθορίζεται ο τρόπος σύνταξης του τοπογραφικού διαγράμματος και προσδιορίζεται το ποσοστό της απόκλισης που θεωρείται αποδεκτή ($\pm 5\%$ και ± 10 , κατά περίπτωση), για τις μετρήσεις των εντός ή εκτός σχεδίου οικοπέδων / γηπέδων.

2.a. Παρέχεται η δυνατότητα στους συνιδιοκτήτες γηπέδων, στα οποία έχει γίνει σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών (ν.δ. 1024/1971), να ζητήσουν την υπαγωγή των αυθαίρετων κτισμάτων, που καθένας έχει ανεγείρει, στις νέες ρυθμίσεις περί τακτοποίησης αυθαιρέτων, σύμφωνα με την οριζόμενη διαδικασία.

β. Παρέχεται επίσης, η εξουσιοδότηση για τον καθορισμό, με π.δ/γμα, των γενικότερων όρων και των προϋποθέσεων, καθώς και των περιπτώσεων ειδικών περιοχών όπου δεν εφαρμόζονται οι προαναφερόμενες ρυθμίσεις, των όρων δόμησης των συγκεκριμένων ακινήτων, της μείωσης του συντελεστή δόμησης, κ.λπ.

3. Στις ρητά οριζόμενες περιπτώσεις που οι εμπλεκόμενοι μηχανικοί παραβιάζουν τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τον υπό ψήφιση νόμο, πέραν των ήδη προβλεπόμενων ποινών, επιβάλλεται με την οριστική παύση της άδειας ασκήσεως επαγγέλματος και η διαγραφή από οποιοδήποτε Μητρώο επαγγέλματος Μηχανικού.

4.a. Ορίζεται ρητά, ότι στις διατάξεις του υπό ψήφιση νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις που έχουν περατωθεί πριν την 28/7/2011 (ημερομηνία κατάθεσης στη Βουλή του ν. 4014/2011).

Προς το σκοπό απόδειξης του χρόνου κατασκευής των αυθαίρετων κατασκευών / χρήσεων, εισάγονται, εντός της οριζόμενης προθεσμίας, με μέριμνα του ΥΠΕΚΑ, στο σχετικό πληροφοριακό σύστημα, για όλη την επικράτεια αεροφωτογραφίες της 28/7/2011.

β. Σε περίπτωση μη απόδειξης του χρόνου αυθαιρέτων αλλαγών χρήσης, σύμφωνα με την οριζόμενη διαδικασία (έγγραφα φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής), τεκμαίρεται ως χρόνος κατασκευής η 1/1/2004.

γ. Με κ.ν.α. μπορεί να εισάγονται στο πληροφοριακό σύστημα εγγεγραμμένα ψηφιακά υπόβαθρα δημοσίων υπηρεσιών σχετικά με προστατευόμενες περιοχές, αρχαιολογικούς χώρους, δασικές εκτάσεις και με καθορισμό ζωνών αιγιαλού και παραλίας.

5.a. Εισάγονται νέες ειδικές ρυθμίσεις, ανάλογα με την κατηγορία αυθαίρετης κατασκευής, οι οποίες αναφέρονται στην αναστολή της είσπραξης και της επιβολής κάθε κύρωσης ή και της οριστικής εξαίρεσης από την

κατεδάφιση μετά την καταβολή του ενιαίου προστίμου ή του σχετικού παραβόλου.

- Ειδικότερα, καθιερώνονται πέντε ειδικές κατηγορίες ακινήτων / αλλαγών χρήσεων, η τακτοποίηση των οποίων, γίνεται ως ακολούθως:

- Κατηγορία 1 (κατασκευές πριν το 1975): εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης και η υποχρέωση τακτοποίησης εξαντλείται στην καταβολή παραβόλου ύψους 500 ευρώ, χωρίς την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου.

- Κατηγορία 2 (κατασκευές πριν το 1983): εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης, μετά την καταβολή παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου.

- Κατηγορία 3 (μικρές παραβάσεις): εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης και η υποχρέωση τακτοποίησης εξαντλείται στην καταβολή παραβόλου ύψους 500 ευρώ, χωρίς την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου.

- Κατηγορία 4 (οι οριζόμενες παραβάσεις): αναστέλλεται για 30 χρόνια η επιβολή κυρώσεων, μετά την καταβολή παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου και παρέχεται επιπλέον η δυνατότητα οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση.

- Κατηγορία 5 (παραβάσεις που δεν υπάγονται στις προηγούμενες κατηγορίες): αναστέλλεται για 30 χρόνια η επιβολή κυρώσεων, μετά την καταβολή παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου και παρέχεται επιπλέον η δυνατότητα οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση.

(Σήμερα, δεν υφίσταται η κατά τα ανωτέρω κατηγοριοποίηση, η τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών / χρήσεων συντελείται, κατά κανόνα, με την καταβολή του σχετικού παραβόλου υπέρ του Δημοσίου και του ενιαίου ειδικού προστίμου υπέρ του Πράσινου Ταμείου, η δε αναστολή επιβολής κυρώσεων ισχύει για 30 χρόνια γενικώς).

β. Πέραν των ανωτέρω, ειδικά, για την Κατηγορία 5 αυθαιρεσιών δόμησης, παρέχεται η δυνατότητα ανταλλαγής ή εξαγοράς, μέσω της ηλεκτρονικής διαδικασίας της Τράπεζας Γης, συντελεστή δόμησης, ίσου με την υπέρβαση δόμησης που έχει πραγματοποιηθεί σύμφωνα με την κατηγορία αυτή, εντός της οριζόμενης αποκλειστικής προθεσμίας. **(άρθρα 8 και 9)**

6.a. Ρυθμίζονται εκ νέου θέματα, σχετικά με την διεκπεραίωση της συνολικής διαδικασίας υπαγωγής αυθαιρεσιών στις διατάξεις του υπό ψήφιση νόμου, η οποία γίνεται για την πληροφοριακό σύστημα του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (ΤΕΕ) ή άλλης δημόσιας αρχής εποπτευόμενης από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΥΠΕΚΑ).

- Προς τούτο, προβλέπεται: αα) η περαιτέρω ανάπτυξη των ήδη υφιστάμενων πληροφοριακών συστημάτων, με κάλυψη των λειτουργικών εξόδων από το Πράσινο Ταμείο, ββ) η δυνατότητα χρηματοδότησης των προαναφερόμενων φορέων βάσει του ν.3614/2007, γγ) η εναρμόνιση των πληροφοριακών συστημάτων των ανωτέρω φορέων προς την ισχύουσα νομοθεσία, για τη διασφάλιση της προσβασιμότητας απόμων με αναπτηρία.

β. Ορίζεται ότι, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο της δηλούμενης κατασκευής υπολογίζεται με ηλεκτρονική διαδικασία, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα.

Παράλληλα στις υποδομές του ΥΠΕΚΑ δημιουργείται πληροφοριακό σύστημα για την αποθήκευση αντιγράφων των στοιχείων των δηλώσεων αυθαιρέτων.

γ. Με κ.ν.α., καθορίζεται ανά υπαγωγή στις διατάξεις του υπό ψήφιση νόμου, ποσοστό ανταπόδοσης για τη λειτουργία και τη διαχείριση πληροφοριακού συστήματος, επί του παραβόλου που καταβάλλεται στην αριμόδια αρχή για τη διαχείριση και λειτουργία του πληροφοριακού συστήματος και καταβάλλεται πλέον του υπολογιζόμενου παραβόλου και ειδικού προστίμου.

- Το ανωτέρω ποσοστό, σε κάθε περίπτωση, δεν μπορεί να υπερβαίνει το 3% του συνολικού ποσού του παραβόλου. **(άρθρο 10)**

7. Επανακαθορίζονται: i) τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για την υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγών χρήσεων στις διατάξεις του υπό ψήφιση νόμου. Ειδικότερα, μεταξύ άλλων, προσδιορίζεται εκ νέου το παράβολο υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου που αποτελεί έσοδο του κρατικού προϋπολογισμού ανά κατηγορία αυθαίρετης κατασκευής κάθετος χρήσης,

ii) η σχετική διαδικασία που εφαρμόζεται από την Επιτροπή Ελέγχου Αυθαιρέτων για την προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος, η οποία συστήνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέας της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης. **(άρθρα 11 και 12)**

8.a. Προσδιορίζονται, εκ νέου, οι όροι και οι προϋποθέσεις για την υπαγωγή, στις διατάξεις του υπό ψήφιση νόμου, αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων που βρίσκονται σε παραδοσιακούς οικισμούς και σε διατηρητέα κτήρια.

- Η πιστοποίηση για την ορθή εκτέλεση των εργασιών προσαρμογής του αυθαίρετου κτίσματος, που μπορεί να επιβάλλονται από την επιτροπή ελέγχου αυθαιρέτων, γίνεται και από τους Ελεγκτές Δόμησης. Με υπουργική απόφαση, καθορίζονται οι λεπτομέρειες για τη διαδικασία ελέγχου, την αμοιβή των Ελεγκτών Δόμησης και την έκδοση του σχετικού πορίσματος αυτών.

β. Ρυθμίζονται θέματα σχετικά με την τακτοποίηση, σύμφωνα με τις διατάξεις του υπό ψήφιση νόμου, αυθαίρετων κτισμάτων σε εξαγορασμένα ακίνητα από τις οικείες Επιτροπές Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών των Περιφερειών της χώρας, καθώς και σε ακίνητα που ανήκουν ή θα περιέλθουν στην κυριότητα του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ). **(άρθρα 13 – 15)**

9. Θεσπίζονται ειδικές ρυθμίσεις για την αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης σε ακίνητα Δημοσίου Ενδιαφέροντος (ακίνητα του Δημοσίου, ν.π.δ.δ., ο.τ.α. κ.λ.π.). Ειδικότερα:

α. Εντάσσονται στις εν λόγω ρυθμίσεις, κατά παρέκκλιση των ειδικότερων ρυθμίσεων του άρθρου 2 του υπό ψήφιση νόμου, νέες κατηγορίες ακινήτων, όπως κτίσματα που χρησιμοποιούνται ως θρησκευτικοί / λατρευτικοί χώροι, ακίνητα ΔΕΚΟ, στις οποίες το Δημόσιο είναι κύριος του συνόλου ή του 51% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, καθώς και ακίνητα δημοσίου

ενδιαφέροντος, (χιονοδρομικά καταφύγια, αστεροσκοπεία, λιμενικές εγκαταστάσεις κ.λπ.).

β. Για την τακτοποίηση των ανωτέρω αυθαιρεσιών, δεν απαιτείται εφεξής η καταβολή παραβόλου ούτε ενιαίου ειδικού προστίμου, πριν των οριζομένων εξαιρέσεων. (Σήμερα, για την τακτοποίηση των αυθαιρεσιών στις υφιστάμενες κατηγορίες ακινήτων δημοσίου ενδιαφέροντος, απαιτείται μόνο η καταβολή παραβόλου).

10. Εισάγονται νέες ειδικές ρυθμίσεις, με τις οποίες προβλέπεται η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου, για ειδικές ομάδες πληθυσμού (ΑΜΕΑ, πολύτεκνους, παλιννοστούντες ομογενείς, μακροχρόνια άνεργους, κ.λπ.). Ήτοι, για την τακτοποίηση αυθαιρεσιών ακινήτων - κύριας κατοικίας καταβάλλεται ποσοστό επί του ενιαίου ειδικού προστίμου: αα) 50%, για τέκνα παλιννοστούντων ομογενών, ββ) 70%, για τους μακροχρόνια άνεργους, γγ) 20%, για τους πολύτεκνους και συγκεκριμένες κατηγορίες ΑΜΕΑ, και δδ) 30%, για τους τρίτεκνους, κ.λπ., σύμφωνα και με τις λοιπές οριζόμενες προϋποθέσεις (εισοδηματικά κριτήρια). (άρθρο 17)

11. Επανακαθορίζεται ο τρόπος υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου αυθαιρέτης κατασκευής ή χρήστης, με βάση την τιμή ζώνης που ίσχυε πριν την 28/7/2011 (ημερομηνία κατάθεσης του ν.4014/2011) και με συντελεστή 15%, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα. Μεταξύ άλλων, προβλέπονται τα εξής:

α. Στον κατά τα ανωτέρω υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου υπάγονται επίσης οι ημιυπαίθριοι χώροι, στέγαστρα, κιόσκια, καθώς και συγκεκριμένες αυθαιρετες αλλαγές χρήσης.

β. Εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής 50%, για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου για όλους τους χώρους σε υπόγειες στάθμες, εσωτερικούς εξώστες και σοφίτες.

γ. Περιλαμβάνονται ειδικές ρυθμίσεις για τον υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου, σε περιπτώσεις υπέρβασης ύψους, αλλαγής χρήσης, συγκυριότητας ακινήτου, κ.λπ. (άρθρα 18 και 19)

12.α. Ρυθμίζονται εκ νέου θέματα σχετικά με τη δυνατότητα και τον τρόπο συμψηφισμού καταβληθέντων ποσών από πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης και από ειδικά πρόστιμα διατήρησης, με το ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου.

β. Παρέχεται η εξουσιοδότηση για τη δυνατότητα, με κ.ν.α., συμψηφισμού, έως το 50 % του προβλεπόμενου ενιαίου ειδικού προστίμου, με ποσά που καταβάλλονται, από την έναρξη ισχύος των προτεινόμενων ρυθμίσεων, για αμοιβές υπηρεσιών, εργασίες και υλικά για την ενεργειακή απόδοση κτηρίων και την στατική επάρκεια αυτών, για κατασκευές πριν το 2003. (άρθρο 20)

13.α. Καθορίζονται οι εκπτώσεις που παρέχονται επί του συνολικού ποσού του ενιαίου ειδικού προστίμου, σε περίπτωση εφάπαξ καταβολής αυτού, ή όταν καταβάλλεται εντός των οριζόμενων προθεσμιών.

β. Παρέχεται η δυνατότητα καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου, σε μηνιαίες δόσεις, εφόσον η υπαγωγή στις διατάξεις του υπό ψήφιση νόμου γίνει εντός των οριζόμενων προθεσμιών. [Σήμερα, προβλέπονται σαράντα οκτώ (48) δόσεις].

γ. Με κ.ν.α., καθορίζεται η διαδικασία κατάθεσης και απόδοσης του ενιαίου ειδικού προστίμου. (άρθρο 21)

14.α. Ρυθμίζονται θέματα σχετικά με τον καθορισμό τιμής ζώνης ακινήτων για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου ή της αξίας των παραβάσεων, στις περιπτώσεις που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών.

β. Με κ.ν.α., μπορεί να εφαρμόζονται σε ειδική καταχώρηση στο πληροφοριακό σύστημα οι τιμές ζώνης για όλη την επικράτεια για το σύνολο των υπαγωγών. (άρθρο 22)

15.α. Περιλαμβάνονται ρυθμίσεις για: i) την τακτοποίηση συγκεκριμένων κατηγοριών αυθαίρετης δόμησης με ειδικό τρόπο, όπως καταβολή εφάπαξ ποσού, χωρίς την υποχρέωση καταβολής παραβόλου, ή μόνο με την καταβολή παραβόλου και όχι ενιαίου ειδικού προστίμου ή ποσοστού επί του προστίμου κ.λ.π., ii) την υπαγωγή στις διατάξεις του νόμου, αυθαιρέτων κατασκευών σε δημόσιους χώρους για χρήση τραπεζοκαθισμάτων, σε ιχθυοκαλλιέργειες, στις οριζόμενες παραμεθόριες περιοχές, αυθαίρετες κατασκευές αποκλειστικά πρώτης κατοικίας σε ακίνητα αρμοδιότητας της Κτηματικής Υπηρεσίας του Δημοσίου κ.λ.π., για ακίνητα που είχαν κατεδαφιστεί πριν την 28/7/2011.

β. Προβλέπεται η καταβολή ειδικού παραβόλου διατήρησης άδειας λειτουργίας ίσο με το πενταπλάσιο του προβλεπόμενου παραβόλου σε περίπτωση κτισμάτων τα οποία για οποιοδήποτε λόγο κρίνονται ως αυθαίρετα, υπό τις οριζόμενες προϋποθέσεις.

γ. Στις ρυθμίσεις του υπό ψήφιση νόμου υπάγονται και αυθαίρετες κατασκευές κοινωφελών κτιρίων και συνοδών εγκαταστάσεων, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 2 αυτού, υπό τις οριζόμενες προϋποθέσεις. (άρθρο 23)

16.α. Προβλέπεται η αναστολή επιβολής προστίμων και κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων και είσπραξης προστίμων ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων, καθώς και η είσπραξη ήδη βεβαιωθέντων προστίμων από τις Δ.Ο.Υ. και το Ι.Κ.Α. – Ε.Τ.Α.Μ., μετά την παρέλευση της προθεσμίας εξόφλησης προστίμων.

β. Επιτρέπεται η σύνδεση ακινήτων, με δίκτυα κοινής ωφελείας, μετά την καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης του ενιαίου ειδικού προστίμου, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα.

γ. Επαναλαμβάνονται ρυθμίσεις σύμφωνα με τις οποίες προβλέπεται ότι, για: i) τις αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης προ της 28-7-2011, που

εξαιρούνται από την επιβολή κυρώσεων, δεν οφείλονται αναδρομικά ασφαλιστικές εισφορές (ΙΚΑ κ.λπ.) και οποιοσδήποτε φόρος, τέλη και πρόστιμα, ii) τη χρήση κατοικίας και τον υπολογισμό της αξίας για την επιβολή φόρου για όλους τους χώρους εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής 50%.

δ. Προβλέπονται οι απαιτούμενες ενέργειες των εμπλεκόμενων υπηρεσιών για την εφαρμογή και εκτέλεση του υπό ψήφιση νόμου.

ε. Ορίζεται ότι, ανείσπρακτα βεβαιωθέντα ποσά προστίμων ανέγερσης και διατήρησης διαγράφονται με την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου.

στ. Ρυθμίζονται θέματα σχετικά με τις δικογραφίες, που αφορούν αδικήματα για παραβάσεις διατάξεων περί αυθαιρέτων κατασκευών.

ζ. Απαιτείται αντί της οικοδομικής άδειας η βεβαίωση περαιώσης ή βεβαίωση εξόφλησης ποσοστού 30% του συνολικού προστίμου από το πληροφοριακό σύστημα, για την εκτέλεση εργασιών επί αυθαιρέτων κατασκευών.

η. Ο έλεγχος του υπολογισμού του προστίμου μετά από καταγγελία ή προσφυγή μπορεί να διενεργείται από Ελεγκτές Δόμησης. Με κ.ν.α., καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια, καθώς και η διαδικασία αμοιβής των Ελεγκτών Δόμησης.

θ. Επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης στις οριζόμενες περιπτώσεις και υπό τις προβλεπόμενες προϋποθέσεις. **(άρθρα 24 – 25)**

17.α. Καθορίζεται ο τρόπος υπολογισμού των προστίμων, που επιβάλλονται για αυθαίρετα κτίσματα, καθώς και για τις περιπτώσεις που δεν έχει υποβληθεί δήλωση ή δεν έχει περατωθεί εμπρόθεσμα η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου.

β. Προβλέπεται αποκλειστική προθεσμία για την αποστολή των προστίμων που επιβάλλονται σε περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών από τους υπαλλήλους της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης στην αρμόδια Φορολογική Υπηρεσία.

γ. Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο αποδίδεται στο Πράσινο Ταμείο και με κ.ν.α., καθορίζεται το ποσοστό που αποδίδεται σε Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο.

δ. Ορίζεται ότι, σε κάθε περίπτωση, τα ελάχιστα πρόστιμα ανέγερσης ή διατήρησης δεν μπορεί να είναι μικρότερα του ποσού των πεντακοσίων (500) Ευρώ.

ε. Προβλέπεται επίσης, η διεκπεραίωση των διαδικασιών του υπό ψήφιση νόμου σε εξαιρετικές περιπτώσεις, με την υποβολή των απαιτούμενων δικαιολογητικών σε έντυπη μορφή, καθώς και η καταχώρηση των δηλώσεων σε ειδικό ηλεκτρονικό βιβλίο της οικείας Υπηρεσίας Δόμησης. **(άρθρα 26 – 27)**

18. Ορίζεται η 31/12/2014, ως καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής ακινήτων με αυθαίρετες κατασκευές / αλλαγής χρήσεις, στις διατάξεις του υπό ψήφιση νόμου. **(άρθρο 28)**

19. Παρέχεται η δυνατότητα τροποποίησης, με κ.ν.α., της διαδικασίας είσπραξης προστίμων και της δυνατότητας κατάθεσής τους σε συμβεβλημένες (άρθρο 29) τράπεζες.

20. Περιλαμβάνονται μεταβατικής ισχύος διατάξεις, για την εφαρμογή των προτεινομένων ρυθμίσεων. Μεταξύ άλλων ορίζεται ότι:

α. Υποθέσεις αιθαίρετης δόμησης που διεκπεραιωθήκαν με την ήδη ισχύουσα νομοθεσία θεωρούνται αποδεκτές και δεν επανεξετάζονται.

β. Εκκρεμείς υποθέσεις διεκπεραιώνονται σύμφωνα με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις.

γ. Παρέχεται η εξουσιοδότηση, για τον καθορισμό, με υπουργική απόφαση, των θεμάτων που αφορούν στην ολοκλήρωση υπαγωγής εικρεμών υποθέσεων στις νέες διατάξεις και τη διαδικασία διορθώσεων ή επιστροφής προστίμων όπου απαιτείται.

II. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

Ρυθμίζονται θέματα Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου και Τράπεζας Γης. Ειδικότερα:

1. Επαναλαμβάνονται ρυθμίσεις σχετικά με την ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού σε δήμους, όταν δηλώνονται αιθαίρετες κατασκευές και χρήσεις, κατά τις προτεινόμενες διατάξεις.

α. Παρέχεται η δυνατότητα διατήρησης και εξαίρεσης από την κατεδάφιση των οριζόμενων αιθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων σε περιοχές εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών υπό την προϋπόθεση ότι, ο ιδιοκτήτης μέσω της «Τράπεζας Γης» αποκτήσει δικαιώμα συντελεστή δόμησης ακινήτου ίσο με την υπέρβαση δόμησης που έχει πραγματοποιηθεί σύμφωνα με την σχετική κατηγορία.

β. Παρέχεται, επίσης, η εξουσιοδότηση για τον καθορισμό, με π.δ/γμα της διαδικασίας μεταφοράς συντελεστή δόμησης, του τρόπου του υπολογισμού του μεταφερόμενου συντελεστή αναλόγως της αντικειμενικής αξίας και της τιμής ζώνης που ισχύει για κάθε ακίνητο, καθώς και κάθε άλλης αναγκαίας λεπτομέρειας για την εφαρμογή της εν λόγω διαδικασίας. (άρθρο 31)

2. Καθορίζεται αποκλειστικά ηλεκτρονική διαδικασία καταγραφής και διαχείρισης τίτλων δικαιώματος συντελεστή δόμησης, ονομαζόμενη «Τράπεζα Γης», για την εκπλήρωση και την ταχεία πρόοδο της διαδικασίας περιβαλλοντικής αποκατάστασης, καθώς και της ολοκλήρωσης του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού,. Ο αρμόδιος φορέας ελέγχου, εποπτείας, διαχείρισης και υλοποίησης της διαδικασίας αυτής θα οριστεί με π.δ/γμα.

3.α. Ορίζεται, ως σκοπός της «Τράπεζας Γης», η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, η συγκέντρωση, επεξεργασία, διαχείριση και εκμετάλλευση των τίτλων δικαιώματος και μεταφοράς συντελεστή δόμησης

και των δικαιωμάτων και αξιών που δημιουργεί το κράτος μέσα από τις χωροταξικές και περιβαλλοντικές ρυθμίσεις, καθώς και η αγορά και ανταλλαγή εκτάσεων με σκοπό τη δημιουργία ελευθέρων κοινοχρήστων χώρων και την προστασία και την αποκατάσταση κτιρίων πολιτιστικής κληρονομιάς.

β. Με ειδική εξουσιοδότηση από τους αρμόδιους Υπουργούς, μέσω της «Τράπεζα γης» ο αρμόδιος φορέας δύναται μεταξύ άλλων, να:

i) προβάινει σε αγορά τίτλων δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης,

ii) μεταβιβάζει, αποκτηθέντες τίτλους δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε ακίνητα όπου υφίστανται πολεοδομικές παραβάσεις, υπό την οριζόμενη προϋπόθεση,

iii) προβάινει ταυτόχρονα σε αγορά και πώληση του δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης ακινήτων, τα οποία δεν ανήκουν στο Δημόσιο ή τον ευρύτερο δημόσιο τομέα,

iv) προβάινει σε αγορά ακινήτων ή τμημάτων αυτών ιδιοκτησίας Οικοδομικών Συνεταιρισμών ή Ενώσεων οικοδομικών συνεταιρισμών, οι οποίες βρίσκονται εν όλω ή εν μέρει εντός ιδιωτικών δασικών εκτάσεων,

v) ανταλλάσσει τον τίτλο μεταφοράς συντελεστή δόμησης ή μέρος αυτού από ακίνητα ή κτίρια πολεοδομημένης γης ή ιδιοκτησίες με ιδιαίτερη αρχιτεκτονική ή πολιτιστική αξία κ.λπ.

(άρθρο 33)

4.a. Προσδιορίζονται ενδεικτικά πηγές προσφοράς δόμησης για τις ανάγκες δημιουργίας κοινοχρήστων χώρων σε πολεοδομικές ενότητες, καθώς και τις στεγαστικές ανάγκες των κατοίκων και την οικιστική διαμόρφωση της χώρας, χωρίς να επέρχεται διατάραξη λειτουργίας των οικοσυστημάτων και χωρίς επίπτωση στο περιβάλλον.

β. Ορίζονται τα ακίνητα, που χαρακτηρίζονται ως υποδοχείς δόμησης.

(άρθρα 34 – 35)

5. Ορίζεται ότι, το δικαίωμα μεταφοράς δικαιώματος συντελεστή δόμησης ενσωματώνεται σε τίτλο, ο οποίος είναι ονομαστικός και μεταβιβάζεται αποκλειστικά μέσω της ηλεκτρονικής διαδικασίας της «Τράπεζας Γης» ελεύθερα, το δικαίωμα δε που ενσωματώνεται σε αυτόν είναι διαιρετό.

(άρθρο 36)

6.a. Προβλέπεται η ανάπτυξη και η οργάνωση Ζωνών συγκέντρωσης δικαιώματος δόμησης για την οικονομική πρόοδο και την επιχειρηματική ανάπτυξη της χώρας, στο πλαίσιο εφαρμογής του εθνικού χωροταξικού σχεδιασμού, την προστασία του περιβάλλοντος, την προώθηση της πράσινης ανάπτυξης κ.λπ.

β. Προσδιορίζεται ο σκοπός της ανάπτυξης των Ζωνών.

γ. Παρέχεται η εξουσιοδότηση για τον καθορισμό, με π.δ/γμα:

- των χαρακτηριστικών των περιοχών περιφερειακών ενοτήτων της Επικράτειας Ζωνών συγκέντρωσης συντελεστή δόμησης,
- του ορίου συνολικής επιτρεπόμενης εκμετάλλευσης σε συγκεκριμένες χωρικές ενότητες,

- της διαδικασίας έγκρισης ανάπτυξης των ζωνών αυτών, ως χώρων υποδοχής, για τις ανάγκες δημιουργίας της Τράπεζας γης, των όρων και των περιορισμών δόμησης,
- της ηλεκτρονικής διαδικασίας μεταφοράς συντελεστή δόμησης, (άρθρο 37) κ.λπ.

7. Επαναρυθμίζονται θέματα σχετικά με την Ειδική Υπηρεσία Κατεδαφίσεων (EYEKA). Ειδικότερα:

α. Ορίζονται ως κατεδαφιστέες όλες οι αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις, οι οποίες εκτελέστηκαν μετά τις 28-7-2011, καθώς και αυτές που δεν μπορούν να υπαχθούν στις διατάξεις του υπό ψήφιση νόμου.

β. Καθορίζονται εκ νέου: **i)** οι αρμοδιότητες της EYEKA όπου μεταξύ άλλων, περιλαμβάνεται και η έκδοση πορίσματος για περιπτώσεις κατασκευών για τις οποίες έχουν μεν υποβληθεί δηλώσεις υπαγωγής στο ν.4014/2011 ή στον υπό ψήφιση νόμο, αλλά σύμφωνα με τα οριζόμενα στοιχεία, οι κατασκευές αυτές είτε εκτελέστηκαν μετά τις 28-7-2011 είτε υπάγονται στις οριζόμενες περιπτώσεις. Για τις εν λόγω περιπτώσεις εκδίδεται απόφαση κατεδάφισης του Ειδικού Γραμματέα Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας και **ii)** το αρμόδιο όργανο για: αα) την επιβολή του προστίμου ύψους από 6.000 έως 10.000 Ευρώ στις ιδιωτικές επιχειρήσεις που αρνούνται να συνάψουν τις συμβάσεις με την EYEKA σχετικά με την εκτέλεση των αποφάσεων κατεδάφισης, ββ) τον κατάλογισμό της δαπάνης κατεδάφισης, καθώς και της αποκατάστασης του περιβάλλοντος χώρου στον κύριο του κτίσματος που κρίνεται ως κατεδαφιστέο.

γ. Επαναπροσδιορίζονται οι παράγοντες, οι οποίοι λαμβάνονται υπόψη κατά την ιεράρχηση και τη ροή εργασιών κατεδάφισης, που υλοποιούνται κατά γεωγραφική ενότητα των αποκεντρωμένων διοικήσεων.

δ. Οι αμετάκλητες αποφάσεις κατεδάφισης, που αφορούν τις οριζόμενες περιπτώσεις αυθαίρετων κτισμάτων εκτελούνται με ευθύνη της Αποκεντρωμένης Διοίκησης με την συνδρομή της EYEKA ως προς τον συντονισμό και την παρακολούθηση. (άρθρο 38)

8. Επαναρυθμίζονται θέματα απόδοσης του ειδικού προστίμου που επιβάλλεται στις περιπτώσεις αυθαίρετης δόμησης. Ειδικότερα

α. Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, που εισπράττεται στις περιπτώσεις αυθαίρετης δόμησης, αποδίδεται υπέρ του Πράσινου Ταμείου κατατίθεται σε ειδικό κωδικό αριθμό με τίτλο «Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο» και ποσοστό αυτού διατίθεται για την αντιστάθμιση των δυσμενών συνεπειών, αναλόγως των ποσών που καταβάλλονται σύμφωνα με τις υπαγωγές κατά τις διατάξεις του υπό ψήφιση νόμου.

β. Παρέχεται η εξουσιοδότηση για τον καθορισμό, με κ.υ.α., του ποσοστού, κατά οριζόμενη κλίμακα, των χρημάτων που διατίθενται σε δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου αναλόγως του ποσού των εισπραχθέντων προστίμων. (άρθρο 39)

9. Προσδιορίζονται οι δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου ως ακολούθως:

- i) δράσεις για την πολεοδομική και περιβαλλοντική αποκατάσταση, οι οποίες καθορίζονται κατά προτεραιότητα εντός γεωγραφικού προσδιορισμού της περιβαλλοντικής και πολεοδομικής επιβάρυνσης,
- ii) ειδική περιβαλλοντική δράση, χρηματοδότηση ολοκλήρωσης ή αναθεώρησης του πολεοδομικού σχεδιασμού,
- iii) δράσεις σε παραδοσιακούς οικισμούς, περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, ιστορικούς τόπους και οικιστικά σύνολα χαρακτηρισμένα ως μνημεία,
- iv) δράσεις σε πολυκατοικίες,
- v) δράσεις δημοσίου ενδιαφέροντος σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού.

(άρθρο 40)

10. Ρυθμίζονται θέματα χωρικού πεδίου δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου. Ειδικότερα:

α. Ορίζεται ότι, ο γεωγραφικός προσδιορισμός και το αίτημα χρηματοδότησης για δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου για μεν τις εντός σχεδίου περιοχές δεν μπορεί να υπερβαίνει τον αριθμό των είκοσι πέντε (25) οικοδομικών τετραγώνων και σε κάθε περίπτωση την επιφάνεια των διακοσίων (200) στρεμμάτων, για δε τις εκτός σχεδίου περιοχές δεν μπορεί να υπερβαίνει την επιφάνεια των διακοσίων πενήντα (250) στρεμμάτων.

β. Προσδιορίζεται το χωρικό πεδίο δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου και ο γεωγραφικός προσδιορισμός των δράσεων ανά κατηγορία ο.τ.α.

(άρθρο 41)

11.α. Προσδιορίζονται οι δικαιούχοι χρηματοδότησης και υπόχρεοι των δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου.

β. Ορίζεται ότι, το ποσοστό της χρηματοδότησης καθορίζεται ανάλογα με τα στατιστικά αύξησης του συντελεστή δόμησης και της αύξησης της πυκνότητας του πληθυσμού στον επιλεγμένο γεωγραφικό χώρο. (άρθρο 42)

12.α. Καθορίζεται ηλεκτρονική διαδικασία ένταξης σε πρόγραμμα δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου και πολεοδομικής αποκατάστασης και προσδιορίζονται τα υποβαλλόμενα, από τον Δικαιούχο χρηματοδότησης, στο πληροφοριακό σύστημα, απαραίτητα δικαιολογητικά.

- Η απόδοση του ποσού χρηματοδότησης αποδεσμεύεται προς τον δικαιούχο σε δόσεις, μετά από έγκριση από το Πράσινο Ταμείο, αναλόγως της προόδου του έργου σύμφωνα με τα οριζόμενα.

β. Ορίζεται ότι, τα χρήματα αποδίδονται στον δικαιούχο, μέσω του Πράσινου Ταμείου, με ηλεκτρονική γνωστοποίηση της καταβολής των χρημάτων: i) στο Ελεγκτικό Συνέδριο, ii) στο Υπουργείο Οικονομικών και iii) στο Υπουργείο Εσωτερικών.

- Μετά τη χρηματοδότηση όλων των δράσεων ανά ο.τ.α. και κατόπιν υποβολής σχετικού αιτήματος του αρμόδιου ο.τ.α. με απόφαση του αρμόδιου Υπουργού, εκδίδεται διαπιστωτική πράξη ολοκλήρωσης της περιβαλλοντικής αποκατάστασης, η οποία λαμβάνεται υπόψη για την εκπόνηση, έγκριση ή αναθεώρηση των σχετικών πολεοδομικών σχεδίων. (άρθρα 43 – 44)

13.α. Καθορίζεται ειδική διαδικασία πιλοτικής εφαρμογής προγράμματος επιλεγμένων δράσεων, κατά την οποία παρέχεται η δυνατότητα υποβολής όλων των απαιτούμενων δικαιολογητικών στο Πράσινο Ταμείο, σε έντυπη μορφή.

β. Παρέχεται η εξουσιοδότηση για τον καθορισμό με υπουργική απόφαση κάθε αναγκαίας λεπτομέρειας. (άρθρο 45)

14.α. Ορίζεται ότι, τα κεντρικά υπολογιστικά συστήματα της ταυτότητας του κτιρίου, της Ανώνυμης Εταιρείας Εθνικό Κτηματολόγιο και Χαρτογράφηση (ΕΚΧΑ ΑΕ), της ΔΕΗ Α.Ε. και της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων (ΓΠΠΣ) διασυνδέονται μόνιμα για την παροχή αμοιβαίας δυνατότητας άμεσης πρόσβασης στα στοιχεία των ηλεκτρονικών αρχείων που τηρούν και ανταλλαγής δεδομένων με μέσα ηλεκτρονικής αποθήκευσης, κατ' εξαίρεση των οριζομένων στις διατάξεις του ν.2472/1997 για την προστασία του ατόμου από την επεξεργασία δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα.

β. Παρέχεται η εξουσιοδότηση για τον καθορισμό με κ.ν.α., του τρόπου, των όρων, των ειδικότερων προϋποθέσεων, της διαδικασίας και των τεχνικών προδιαγραφών, για τη σύνδεση των υπολογιστικών συστημάτων, καθώς και κάθε άλλου σχετικού θέματος.

γ. Προβλέπεται η επιβολή προστίμου, από τον Ειδικό Γραμματέα Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας, για την έλλειψη συμπλήρωσης της ταυτότητας του κτιρίου.

- Ειδικά για τα κτίρια τα ευρισκόμενα σε εκτός σχεδίου περιοχή για την έλλειψη συμπλήρωσης ταυτότητας του κτιρίου, το ύψος και η ειδική διαδικασία επιβολής κυρώσεων και είσπραξης του προστίμου μέσω του Πράσινου Ταμείου, καθορίζονται με υπουργική απόφαση. (άρθρο 46)

15. Εισάγονται μεταβατικής ισχύος διατάξεις, με τις οποίες ορίζεται ότι, μέχρι την έναρξη της πλήρους εφαρμογής του περιβαλλοντικού ισοζυγίου κατά τις διατάξεις του υπό ψήφιση νόμου ισχύοντων οι προγενέστερες διατάξεις και κανονιστικές πράξεις σχετικά με τις αρμοδιότητες του Πράσινου Ταμείου, τη διαδικασία χρηματοδότησης και ολοκλήρωσης των έργων περιβαλλοντικού ισοζυγίου. (άρθρο 47)

III. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'

Τροποποιούνται – συμπληρώνονται διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας σχετικά με την έκδοση των αδειών δόμησης (ν.4067/2012), τα αρμόδια Αρχιτεκτονικά Συμβούλια (ν.4030/2011) και λοιπές πολεοδομικές ρυθμίσεις. Ειδικότερα:

1.α. Επαναπροσδιορίζονται οι εργασίες δόμησης, για τις οποίες απαιτείται Αδεια Δόμησης, καθώς οι εργασίες σε κτίρια που υφίστανται νόμιμα για τις οποίες απαιτείται έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας.

β. Παράλληλα, επαναπροσδιορίζονται οι εργασίες για τις οποίες δεν απαιτούνται οι εν λόγω άδειες και εγκρίσεις εργασιών.

γ. Ορίζεται ότι, για τα τεμένη σε Βακουφικό ακίνητο μπορεί, με υπουργική απόφαση, να εγκρίνονται παρεκκλίσεις ως προς το ύψος για την κατασκευή μεμονωμένων στοιχείων (μιναρέδων). **(άρθρο 48)**

2.α. Προσδιορίζονται εκ νέου τα υποβαλλόμενα δικαιολογητικά στοιχεία για τη χορήγηση έγκρισης δόμησης, αναφορικά με την υπαγωγή αυθαιρέτων κτισμάτων ή χρήσεων ή την τακτοποίηση αιθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων.

β. Παρέχεται στις νησιωτικές περιοχές αρμοδιότητας του Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου, η δυνατότητα συγκρότησης Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής στην έδρα κάθε Δήμου όπου λειτουργεί Υ.ΔΟΜ.

γ. Επαναπροσδιορίζονται οι περιπτώσεις, για τις οποίες τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής είναι αρμόδια για τη γνωμοδότηση επί των αρχιτεκτονικών μελετών, καθώς και οι απαραίτητες προϋποθέσεις που πρέπει να πληρούν όσοι αρχιτέκτονες εγγράφονται στα μητρώα που τηρούνται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

δ. Συγκροτούνται, στα Υπουργεία Ναυτιλίας και Αιγαίου και Μακεδονίας – Θράκης, Κεντρικά Συμβούλια Αρχιτεκτονικής Αιγαίου (ΚΕΣΑΑ) και Αρχιτεκτονικής Μακεδονίας – Θράκης (ΚΕΣΑΜΑΘ), αντίστοιχα με τις οριζόμενες συνθέσεις και προσδιορίζονται οι αρμοδιότητες αυτών.

ε. Παράλληλα, με απόφαση του αρμόδιου Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης συγκροτούνται «Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων» (ΣΥΠΙΟΘΑ) στην έδρα κάθε περιφερειακής ενότητας.

στ. Παρέχεται η δυνατότητα συγκρότησης «Συμβούλιων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων» με αρμοδιότητα σε περισσότερες περιφερειακές ενότητες και ορίζεται ότι, εκτός των νησιωτικών περιοχών, σε εξαιρετικές περιπτώσεις, δύναται να συγκροτούνται περισσότερα ΣΥΠΙΟΘΑ στην έδρα κάθε περιφερειακής ενότητας ανεξαρτήτως της περιφέρειας στην οποία συγκροτούνται.

ζ. Επαναπροσδιορίζονται οι αρμοδιότητες των ΣΥΠΙΟΘΑ και ρυθμίζονται θέματα συγκρότησης αυτών.

η. Συγκροτούνται επίσης, στα Υπουργεία Ναυτιλίας και Αιγαίου και Μακεδονίας – Θράκης, Κεντρικά Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Αιγαίου (ΚΕΣΥΠΙΟΘΑΑ) και Μακεδονίας – Θράκης (ΚΕΣΥΠΙΟΘΑ ΜΑΘ), αντίστοιχα, με την οριζόμενη σύνθεση και προσδιορίζονται οι αρμοδιότητες αυτών. **(άρθρο 49)**

3.α. Ορίζεται ότι, η μη τήρηση του ελέγχου των εργασιών δόμησης αποτελεί λόγο άμεσης διακοπής οικοδομικών εργασιών, για τη συνέχιση των οποίων απαιτείται έλεγχος από Ελεγκτή Δόμησης, η ισχύς της άδειας των οποίων αυξάνεται κατά δύο (2) έτη (από 2 σε 4).

β. Προβλέπεται ότι, η στελέχωση της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Δόμησης και Ενέργειας (ΕΥΕΔΕΝ) μπορεί να γίνει και με υπαλλήλους που υπηρετούν σε ο.τ.α. α' ή β' βαθμού μετά από απόσπαση, με κ.ν.α., κατά παρέκκλιση των κείμενων διατάξεων. Η διάρκεια της απόσπασης ορίζεται σε τρία έτη και παρέχεται η δυνατότητα παράτασης ή ανανέωσης αυτής. Η εν

λόγω διάταξη έχει εφαρμογή και για αιτήσεις που έχουν υποβληθεί πριν τη δημοσίευση του υπό ψήφιση νόμου.

Ρυθμίζονται θέματα μισθοδοσίας των κατά τα ανωτέρω αποσπασμένων υπαλλήλων.

4. Ρυθμίζονται λοιπά πολεοδομικά ζητήματα. Ειδικότερα:

α. Παρέχεται η δυνατότητα εκσυγχρονισμού, επισκευής ή επέκτασης, νομίμως υφιστάμενων κτιρίων με βάση οικοδομική άδεια ή εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, κατά παρέκκλιση των οριζομένων στις ειδικές διατάξεις της Ζ.Ο.Ε., υπό τις οριζόμενες προϋποθέσεις.

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

γ. Αναστέλλεται, από τη δημοσίευση του υπό ψήφιση νόμου και για τρία (3) έτη, κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη και κανονιστική πράξη, η υποχρέωση μετεγκατάστασης ή απομάκρυνσης κτιρίου ή εγκατάστασης με νόμιμη χρήση, κατόπιν άδειας, που εκδόθηκε στο παρελθόν, που επιβλήθηκε για λόγους αλλαγής των προβλεπομένων χρήσεων γης της περιοχής. Ειδικά στις περιπτώσεις έγκρισης Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων που εκδόθηκαν μεταγενέστερα των ειδικών διατάξεων Ζ.Ο.Ε. και προβλέπουν τη διατήρηση των συγκεκριμένων χρήσεων η ως άνω αναστολή ισχύει για πέντε (5) χρόνια.

Στις ανωτέρω περιπτώσεις επιτρέπεται εντός της οριζόμενης αποκλειστικής προθεσμίας ο εκσυγχρονισμός και η κτιριακή τους επέκταση, με τους όρους δόμησης που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας ή χορήγησης της έγκρισης παράκλησης, μετά από έγκριση του αρμόδιου για τη λειτουργικότητα φορέα, καθώς και εργασίες συντήρησης, επισκευής, ενεργειακής αναβάθμισης και διαρρυθμίσεων των κτιρίων, που αποσκοπούν στη βελτίωση των επιπτώσεων στο περιβάλλον, τη λειτουργική τους αναβάθμιση, την ασφάλεια και την υγιεινή των διαβιούντων και εργαζομένων σε αυτά.

δ. Εντάσσονται, με τις οριζόμενες προϋποθέσεις και οι Αγροτοβιομηχανικές Μονάδες που αξιοποιούν προϊόντα της πρωτογενούς παραγωγής στις διατάξεις της παρ.Α1 του άρθρου 2 του από 31-3-1987 π.δ/τος, σχετικά με τους όρους και περιορισμούς δόμησης, που προβλέπονται για την κατασκευή βιομηχανικών εγκαταστάσεων σε εκτός σχεδίου γήπεδα.

ε. Ορίζεται ότι, και τα γήπεδα, που βρίσκονται σε Ζώνη εγκαταστάσεων δευτερογενούς τομέα και τριτογενούς τομέα καθώς και σε Ζώνη

Επιχειρηματικού Πάρκου και έχουν ελάχιστο εμβαδόν 2.000 τ.μ., θεωρούνται οικοδομήσιμα εφόσον, πριν την έκδοση της οικοδομικής άδειας, οι ιδιοκτήτες των γηπέδων αυτών έχουν παραχωρήσει στον οικείο δήμο ή κοινότητα, δωρεάν, με συμβολαιογραφική πράξη, έκταση ίση με το δέκα τοις εκατό (10%) τουλάχιστον της επιφάνειας του γηπέδου.

στ. Απαιτείται η συναίνεση του αρμόδιου Δήμου, για την υπαγωγή στις διατάξεις του υπό ψήφιση νόμου, των περιπτώσεων αυθαιρέτων κατασκευών, αποκλειστικά κατοικίας, οι οποίες έχουν πραγματοποιηθεί πριν τις 28-7-2011, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα.

ζ. Ορίζεται ότι, δεν έχουν εφαρμογή οι σχετικές, με την παραχώρηση έκτασης στον οικείο Δήμο, διατάξεις του άρθρου 8 του από 6-10-1978 π.δ/τος, στις ανεγερθείσες ή προς ανέγερση τουριστικές εγκαταστάσεις, οι οποίες βρίσκονται σε περιοχές όπου εφαρμόζονται συγκεκριμένες διατάξεις και τυχόν βεβαιωθέντα πρόστιμα παραγράφονται και τυχόν καταβληθέντα δεν ανοίζονται.

η. Παρέχεται η δυνατότητα με π.δ/γμα, καθορισμού ειδικών διατάξεων υποχρέωσης παραχώρησης έκτασης ή καταβολής αποζημίωσης, για την ανέγερση νέων τουριστικών εγκαταστάσεων στις ανωτέρω περιοχές.

Στη Ζώνη Α' του Νομού Αττικής, με χρήση γεωργική γη, επιτρέπεται η ανέγερση και λειτουργία ευαγών ιδρυμάτων, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα.

θ. Ορίζεται ότι, για τις εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή εγκεκριμένων Ζ.Ο.Ε. περιοχές δεν ισχύουν τα όρια και οι ειδικές ρυθμίσεις που προβλέπονται από τις ειδικές διατάξεις των π.δ/των προστασίας.

ι. Επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη, η χορήγηση έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης σε ακίνητα εντός εκτάσεων Αγροτικής Γης Υψηλής Παραγωγικότητας, εφόσον αυτά έχουν πρόσωπο σε εθνικές, επαρχιακές και δημοτικές οδούς ή και βρίσκονται εντός αποστάσεως διακοσίων (200) μέτρων από τον άξονα αυτών.

ια. Παρέχεται η εξουσιοδότηση για την έγκριση, με κ.ν.α., κατά παρέκκλιση κάθε άλλης γενικής ή ειδικής διάταξης, η εγκατάσταση συστήματος ασφάλειας και συναφών προς αυτό στοιχείων, ακινήτων ευρισκόμενων σε εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως περιοχές. Η εν λόγω απόφαση επέχει θέση άδειας δόμησης ή έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας για την κατασκευή τυχόν αναγκαίας περίφραξης.

ιβ. Ρυθμίζονται θέματα μισθοδοσίας των αποσπασμένων υπαλλήλων του Δημοσίου, των ο.τ.α., ν.π.δ.δ. και λοιπών φορέων, στη Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτιριακών Κανονισμών (Δ.Ο.Κ.Κ.) του ΥΠΕΚΑ.

ιγ. Από τη δημοσίευση του υπό ψήφιση νόμου οι χρήσεις γης που ορίζονται κατά τις ειδικές διατάξεις των Γ.Π.Σ. που εγκρίθηκαν πριν τις 13-6-1997 (ημερομηνία δημοσίευσης του ν.2508/1997) είναι δεσμευτικές για τη διοίκηση μόνον στην περίπτωση που κατόπιν αυτών εγκρίθηκαν πολεοδομικές μελέτες αναθεώρησης ή ένταξης σύμφωνα με το Γ.Π.Σ. **(άρθρο 51)**

5.α. Προσδιορίζονται τα προσόντα τα οποία πρέπει να διαθέτει ο υποψήφιος Ενεργειακός Επιθεωρητής τόσο για την άσκηση της δραστηριότητας του Ενεργειακού Επιθεωρητή όσο και για την εγγραφή του στα οικεία Μητρώα.

β. Αυξάνεται κατά 50 Ευρώ, διαμορφούμενο στα 100 Ευρώ, το καταβαλλόμενο παράβολο για τη συμμετοχή στις εξετάσεις Ενεργειακών Επιθεωρητών, που πραγματοποιούνται από το Τ.Ε.Ε. (άρθρο 52)

6.α. Εφαρμόζονται οι διατάξεις του υπόψηφιση νόμου και για την έκδοση της άδειας δόμησης και της έγκρισης δόμησης ακινήτων των νομικών προσώπων του ν.590/1977 (Μητροπόλεις, Μονές κ.λπ.).

- Ειδικότερα ορίζεται ότι, για κάθε οικοδομική εργασία σε κτίρια ή γήπεδα, που αφορά σε μητροπολιτικά μέγαρα, καθολικά ιερών μονών, ιερούς ναυών και παρεκκλήσια, η έγκριση δόμησης εκδίδεται από τη Διεύθυνση Οικονομικών και Κτιριακών Κανονισμών (Δ.Ο.Κ.Κ.) του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Η γνωμοδότηση επί των αρχιτεκτονικών μελετών εκδίδεται, από το συνιστώμενο με τον υπόψηφιση νόμο, στην Εκκλησία της Ελλάδος, Κεντρικό Συμβούλιο Εκκλησιαστικής Αρχιτεκτονικής (Κ.Ε.Σ.Ε.Α.).

β. Παράλληλα, συνιστάται στην Εκκλησία της Ελλάδος Υπηρεσία Δόμησης (Υ.Δ.Ο.Μ.), υπαγόμενη στην εποπτεία και τον έλεγχο του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, με τις οριζόμενες αρμοδιότητες.

- Το προσωπικό της εν λόγω Υπηρεσίας προσλαμβάνεται και μισθοδοτείται από την Εκκλησία της Ελλάδος.

γ. Με κανονισμό της Διαρκούς Ιεράς Συνόδου (Δ.Ι.Σ.) εξειδικεύεται η συγκρότηση, οργάνωση, οι αρμοδιότητες, η διοικητική υποστήριξη, η λειτουργία και το υπηρεσιακό καθεστώς των ανωτέρω υπηρεσιών και οργάνων, καθώς και η δημιουργία και τήρηση ηλεκτρονικού αρχείου τους.

δ. Παρέχεται η εξουσιοδότηση για τον καθορισμό, με υπουργική απόφαση, του τρόπου ενημέρωσης, διασύνδεσης και ανταλλαγής δεδομένων του αρχείου της Υπηρεσίας Δόμησης, με τις αρχές που είναι υπεύθυνες για την τήρηση των διατάξεων, σχετικά με την ορθή εκτέλεση και κατασκευή των κτιρίων, την ασφάλεια και συντήρηση αυτών, καθώς και την καταπολέμηση των πολεοδομικών αυθαιρεσιών και των υπερβάσεων δόμησης. (άρθρο 53)

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

I. Επί του κρατικού προϋπολογισμού.

Ενδεχόμενη δαπάνη, από τυχόν καταβολή αποζημίωσης (άρθρο 21 του ν.4024/2001), στον Πρόεδρο και τα μέλη των συγκροτούμενων στα Υπουργεία Ναυτιλίας και Αιγαίου και Μακεδονίας – Θράκης, Κεντρικών Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής και Κεντρικών Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. (άρθρο 49 παρ.6 και 15)

II. Επί του κρατικού προϋπολογισμού και επί του προϋπολογισμού του Πράσινου Ταμείου (ν.π.δ.δ. στο οποίο αποδίδονται πόροι του κρατικού προϋπολογισμού – φορέας της Γενικής Κυβέρνησης), κατά περίπτωση.

1. Ενδεχόμενη αύξηση εσόδων, από τη θέσπιση ευνοϊκότερων ρυθμίσεων για την τακτοποίηση των αυθαιρεσιών δόμησης και συγκεκριμένα από την:

α. υπαγωγή νέων κατηγοριών ακινήτων στις διατάξεις του προτεινόμενου νομοσχεδίου και κατ' επέκταση η δυνατότητα σύνταξης δικαιοπραξιών επί των ακινήτων με αυθαίρετες κατασκευές/χρήσεις, (άρθρα 2, 5)

β. δυνατότητα σύνταξης δικαιοπραξιών επί των ανωτέρω ακινήτων, μετά την καταβολή ποσού 30% του συνολικού ειδικού ενιαίου προστίμου, χωρίς χρονικούς περιορισμούς, (άρθρα 2, 3)

γ. θέσπιση τεκμηρίου για το χρόνο αυθαίρετων αλλαγών χρήσεων (1/1/2004) και την ως εκ τούτου υποχρέωση τακτοποίησης των εν λόγω ακινήτων και συνακόλουθα τη δυνατότητα σύνταξης δικαιοπραξιών επί ακινήτων με αυθαίρετες κατασκευές / αλλαγές χρήσεις, (άρθρο 7)

δ. τακτοποίηση αυθαιρετών κατασκευών / χρήσεων σε παραδοσιακούς οικισμούς και διατηρητέα κτήρια. (άρθρα 13 και 14)

2. Ενδεχόμενη μείωση εσόδων, από την:

α. είσπραξη μικρότερου ποσού παραβόλου και προστίμου λόγω καθιέρωσης νέων ειδικών διατάξεων για την τακτοποίηση αυθαιρεσιών δόμησης, ανάλογα με τις ειδικότερες κατηγορίες ακινήτων με αυθαιρεσίες, (άρθρα 8 και 9)

β. κατάργηση της υποχρέωσης καταβολής παραβόλου για όλα τα ακίνητα που χαρακτηρίζονται δημοσίου ενδιαφέροντος, (άρθρο 16)

γ. μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου τακτοποίησης αυθαιρέτων για συγκεκριμένες κατηγορίες πληθυσμού, σύμφωνα με τις οριζόμενες προϋποθέσεις, (άρθρο 17)

δ. εφαρμογή μειωτικού συντελεστή 50% για τον υπολογισμό του προστίμου για παραβάσεις που αφορούν σε υπόγεια, εξώστες και σοφίτες,

(άρθρο 19)

ε. δυνατότητα συμψηφισμού έως και 50% του προβλεπόμενου ενιαίου ειδικού προστίμου, με το ποσό των αμοιβών υπηρεσιών, εργασιών και υλικών για την ενεργειακή αναβάθμιση των κτιρίων και τη στατική ενίσχυσή τους,

(άρθρο 20)

στ. καταβολή ειδικού προστίμου ή παραβόλου για την τακτοποίηση συγκεκριμένων κατηγοριών αυθαιρεσιών δόμησης. (άρθρο 23)

III. Επί του κρατικού προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού του Τεχνικού Επιμελητηρίου της Ελλάδος (Τ.Ε.Ε. ν.π.δ.δ. μη επιχορηγούμενο από τον κρατικό προϋπολογισμό / εκτός Γενικής Κυβέρνησης), κατά περίπτωση.

1. Ενδεχόμενη δαπάνη από την ανάπτυξη / αναβάθμιση πληροφοριακών συστημάτων στο ΤΕΕ ή / και στο ΥΠΕΚΑ, για την τίρηση δεδομένων που αφορούν στις δηλώσεις αυθαιρέτων κατασκευών/χρήσεων. (**άρθρο 10**)
2. Αύξηση εσόδων, από την παρακράτηση ποσοστού έως 3% για την υποστήριξη του πληροφοριακού συστήματος του ΤΕΕ ή / και του ΥΠΕΚΑ. (**άρθρο 10**)
3. Αύξηση εσόδων από την καταβολή αυξημένου κατά 50 ευρώ του παραβόλου για τη συμμετοχή στις εξετάσεις Ενεργειακών Επιθεωρητών, που πραγματοποιούνται από το Τ.Ε.Ε. (**άρθρο 52**) Το ύψος των εν λόγω εσόδων ανέρχεται στο ποσό του **1.000.000 Ευρώ**.

IV. Επί του προϋπολογισμού των ο.τ.α. α' βαθμού (ν.π.δ.δ. επιχορηγούμενα από τον κρατικό προϋπολογισμό / φορείς της Γενικής Κυβέρνησης).

1. Ενδεχόμενη αύξηση της περιουσίας των δήμων, από την δωρεάν παραχώρηση σ' αυτούς ποσοστού 10% της επιφάνειας των οριζομένων γηπέδων από τους ιδιοκτήτες τους, προκειμένου αυτά να θεωρηθούν οικοδομήσιμα. (**άρθρο 51 παρ.6**)
2. Ενδεχόμενη αύξηση των εσόδων ή της περιουσίας, από τυχόν παραχώρηση έκτασης ή καταβολής αποζημίωσης, υπέρ ο.τ.α., από τους ενδιαφερόμενους ιδιώτες, για ανέγερση νέων τουριστικών εγκαταστάσεων, στις οριζόμενες περιοχές. (**άρθρο 51 παρ.8**)

V. Επί του προϋπολογισμού του Πράσινου Ταμείου (ν.π.δ.δ. στο οποίο αποδίδονται πόροι του κρατικού προϋπολογισμού – φορέων της Γενικής Κυβέρνησης).

1. Δαπάνη, από την καταβολή χρηματοδότησης στους δικαιούχους για δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου. (**άρθρα 40 και 44**)
2. Ενδεχόμενη απώλεια εσόδων από τυχόν επιστροφή προστίμων λόγω της υπαγωγής εκκρεμών υποθέσεων αυθαιρέτης δόμησης στις διατάξεις του υπό ψήφιση νόμου. (**άρθρο 30**)

-229-

3. Αύξηση εσόδων, από την επιβολή προστίμου στις περιπτώσεις έλλειψης συμπλήρωσης της ταυτότητας του κτιρίου. (άρθρο 46 παρ.2)

VI. Επί του προϋπολογισμού της Εκκλησίας της Ελλάδος (ν.π.δ.δ. μη επιχορηγούμενο από τον κρατικό προϋπολογισμό / εκτός Γενικής Κυβέρνησης).

1. Επήσια δαπάνη, από τη σύσταση της Υπηρεσίας Δόμησης, για την αντιμετώπιση των δαπανών λειτουργίας αυτής και την καταβολή της μισθοδοσίας στο προσωπικό της. (άρθρο 53 παρ.1)

2. Ενδεχόμενη δαπάνη, από τυχόν καταβολή αποζημίωσης στον Πρόεδρο και τα μέλη του ΚΕΣΕΑ. (άρθρο 53 παρ.1δ)



ΒΣ/έγγραφα/2013/ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΑΙ/ΥΠΕΚΑ Αυθαίρετα