

## ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ

### «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης και Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο»

#### Αιτιολογική έκθεση

A. Επί της αρχής :

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

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

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

Η προστασία του περιβάλλοντος και η ορθή ανάπτυξη της χωροταξίας και πολεοδόμησης της χώρας μας αποτελεί πρώτιστη προτεραιότητα του νομοθέτη. Για το λόγο αυτό η παρούσα νομοθετική πρωτοβουλία στοχεύει στην βελτίωση του νομοθετικού πλαισίου προκειμένου να επιτευχθεί πολεοδομική αποκατάσταση μέσω δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου σ' όλες τις περιοχές στις οποίες υπάρχει αυθαίρετη περιβαλλοντική υπέρβαση – επιβάρυνση.

## B. Ειδικότερα :

Με το παρόν νομοσχέδιο επιχειρείται κυρίως :

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

β) η προστασία του περιβάλλοντος η οποία αποτελεί συνταγματική επιταγή μέσω της δημιουργίας του απαιτούμενου πλαισίου για την απομείωση της βλάβης που έχει επέλθει σ' αυτό,

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

δ) η θέσπιση κατ' απόλυτο τρόπο της «κόκκινης γραμμής» σχετικά με τις αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις, δηλαδή ο ορισμός της 28ης /7/2011, ως καταληκτική ημερομηνία δημιουργίας των αυθαιρέτων κατασκευών προκειμένου να αποκλειστεί η όποια δυνατότητα πραγματοποίησής τους στο μέλλον. Συγκεκριμένα, προβλέπονται ρητές ασφαλιστικές και αποτρεπτικές δικλείδες ασφαλείας αφού για την όποια πράξη αφορά σε ακίνητο, απαιτείται η προσκόμιση αεροφωτογραφίας της ως

άνω ημερομηνίας, καθώς και η δημιουργία αρχείου με μέριμνα του ΥΠΕΚΑ με αεροφωτογραφίες όλης της επικράτειας της 28ης/7/2011. Με τις προτεινόμενες διατάξεις για πρώτη φορά ελέγχεται με στοιχεία της διοίκησης κάθε πράξη που αφορά σε ακίνητο το οποίο έχει αυθαίρετες κατασκευές.

Πέραν των ανωτέρω :

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

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

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

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

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

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α: Αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης.**

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β: Περιβαλλοντικό ισοζύγιο**

## **II. Επί των άρθρων**

### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'**

#### **Αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης.**

##### **Άρθρο 1.**

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

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

##### **Άρθρο 2**

Στο άρθρο 2 εισάγονται απαγορεύσεις υπαγωγής ορισμένων περιπτώσεων στην περίπτωση στ' της παρ. 2 του άρθρου 1 (δηλαδή των περιπτώσεων όπου έχει περατωθεί η διαδικασία κατά τις διατάξεις του ν. 4014/11 και τις διατάξεις του παρόντος), που αφορούν στη μεταβίβαση αυτοτελούς ιδιοκτησίας ή στη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή

χρήση, άλλη από τις αναφερόμενες στην παράγραφο 2 του άρθρου 1, είτε σε σχέση με τον χώρο όπου βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή ή η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης είτε σε σχέση με το αν έχει εκδοθεί δικαστική απόφαση σχετικά με αυτό

### Άρθρο 3

Με το άρθρο αυτό, επί σκοπώ όπως σταματήσει η αυθαίρετη δόμηση στη χώρα μας, ορίζονται τα έγγραφα τα οποία πρέπει να επισυνάπτονται στις εν ζωή δικαιοπραξίες, οι οποίες συντάσσονται μετά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, που έχουν ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος σε ακίνητο. Ειδικότερα προβλέπεται:

Στην παράγραφο 1 ορίζεται ότι σε περίπτωση όπου συντάσσεται δικαιοπραξία εν ζωή μετά τη δημοσίευση του παρόντος που έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων χωρίς κτίσμα, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού, η οποία έχει ισχύ δύο μηνών και συνοδεύεται από εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων τοπογραφικό διάγραμμα καθώς και ο μοναδικός αριθμός, που αφορά στο ακίνητο. Επίσης ορίζεται ότι το ως άνω τοπογραφικό διάγραμμα θα συνοδεύεται από την μεθοδολογία εξάρτησης του, το αρχείο επίλυσης και τις συντεταγμένες των τριγωνομετρικών σημείων του κρατικού συστήματος συντεταγμένων που χρησιμοποιήθηκε για την εξάρτηση, καθώς και η ηλεκτρονική υποβολή των βεβαιώσεων, πριν τη σύνταξη των συμβολαίων, στην αρμόδια για το πληροφοριακό σύστημα αρχή. Ενισχύεται τέλος η δυνατότητα του πληροφοριακού συστήματος, που προβλέπεται στο

άρθρο 10, να υποδέχεται και τα τοπογραφικά διαγράμματα, που υποβάλλονται ηλεκτρονικά και αυτά, πριν τη σύνταξη των συμβολαίων, για την ενεργοποίηση δε της παραπάνω δυνατότητας προβλέπεται η έκδοση διαπιστωτικής απόφασης του αρμοδίου οργάνου της αρμόδιας αρχής.

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

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

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

Τέλος στην παρ. 5 προβλέπεται η δυνατότητα καθορισμού του ειδικότερου περιεχόμενου της δήλωσης και της βεβαίωσης της παρ. 1 του παρόντος άρθρου με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων. Επίσης προβλέπεται ότι η ως άνω υπεύθυνη δήλωση και η βεβαίωση μηχανικού δύναται να αντικαθίστανται, με την ως άνω κοινή υπουργική απόφαση, με το Πιστοποιητικό που εκδίδεται από την συμπλήρωση της «Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου» κατά τις διατάξεις του άρθρου 3 του ν. 3843/2010 (Α' 62) μετά την έναρξη τήρησής της.

#### Άρθρο 4

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

Ειδικότερα προβλέπεται :

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

Στην παρ. 2 ορίζεται η αποδεκτή απόκλιση του εμβαδού οικοπέδου/γηπέδου για οικόπεδα/γήπεδα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων



οικισμού σε ποσοστό  $\pm 5\%$  και για τα εκτός σχεδίου οικόπεδα/γήπεδα ορίζεται σε ποσοστό  $\pm 10\%$ .

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

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

#### Άρθρο 5

Στο άρθρο αυτό ορίζεται ότι οι διατάξεις του αρθρ. 1 και παρ. 1 του Ν.Δ/τος 1024/1971 (Α' 232) εφαρμόζονται και επί γηπέδων, κειμένων εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών προϋφισταμένων του έτους 1923 ή οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, επί των οποίων έχουν αναγερθεί οικοδομήματα μέχρι την 28-7-2011.

Επίσης προβλέπεται ότι ο χρόνος ανέγερσης των οικοδομών αυτών μέχρι την 28-7-2011 θα αποδεικνύεται από αεροφωτογραφίες και θα βεβαιώνεται από τον μηχανικό στην βεβαίωσή του, στην οποία και θα επισυνάπτεται υποχρεωτικά και η σχετική αεροφωτογραφία.

Ειδικότερα στη παρ. 2 εισάγεται τομή δια της οποίας επιλύονται ζητήματα που δημιουργούνται στις περιπτώσεις συνιδιοκτησίας. Ειδικότερα προβλέπεται ότι στην περίπτωση των αναφερομένων στην προηγούμενη παράγραφο γηπέδων στα οποία έχουν δικαιώματα κυριότητας πλείονες κύριοι (συνιδιοκτήτες) την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος μπορεί να ζητήσει και ένας εκ των συνιδιοκτητών για τα αυθαίρετα κτίσματα που έχει ανεγείρει, υπό τις προϋποθέσεις όμως ότι μαζί με τα λοιπά δικαιολογητικά θα υποβάλλει και συμβολαιογραφικό προσύμφωνο συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών και διανομής στο οποίο περιγράφεται ότι θα περιέλθει ή θα περιέλθουν στην κυριότητά του και επίσης ότι στο προσύμφωνο αυτό θα προσαρτάται αεροφωτογραφία λήψεως προ της 28-7-2011 και το τοπογραφικό διάγραμμα, στο οποίο θα αποτυπώνονται οι κατασκευές και το περίγραμμα αυτών.

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

Με την παρ.3 προβλέπεται η δυνατότητα στους συνιδιοκτήτες τουλάχιστο κατά 65% του γηπέδου, επί του οποίου έχουν ανεγερθεί αυτοτελή οικοδομήματα, με την επιφύλαξη της παρ.1 του παρόντος άρθρου να ζητήσουν με αγωγή την σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών κατά την έννοια του αρθρ. 1 § 1 του Ν.Δ/τος 1024/1971 (Α' 232).

Προς τούτο προβλέπεται ότι καταθέτουν, τοπογραφικό διάγραμμα του γηπέδου επί του οποίου αποτυπώνονται το περίγραμμα των υφισταμένων οικοδομημάτων, βεβαίωση του μηχανικού κατά τις διατάξεις του παρόντος,

σχέδιο της συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών και κανονισμού σχέσεως συνιδιοκτητών με περιγραφή των ιδιοκτησιών που θα δημιουργηθούν, σχέδιο διανομής των διηρημένων ιδιοκτησιών, στο οποίο θα προβλέπεται η εις ένα έκαστον των συνιδιοκτητών, συμπεριλαμβανομένων και των υπολειπομένων περιερχομένη διηρημένη ιδιοκτησία, κάτοψη των υφισταμένων οικοδομημάτων, πίνακα κατανομής των ποσοστών εξ αδιαίρετου του κοινού γηπέδου στις χωριστές ιδιοκτησίες που θα δημιουργηθούν, με μνεία της αναλογίας των κοινοχρήστων δαπανών που θα βαρύνει κάθε χωριστή ιδιοκτησία, έκθεση σχετικά με την αξία κάθε ιδιοκτησίας που θα περιέλθει στους συγκυρίους, συνολικά και για κάθε συγκύριο χωριστά και πιστοποιητικό ιδιοκτησίας και βαρών του ακινήτου.

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

#### Άρθρο 6

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

Στην παρ. 1 αναφέρονται τα πρόσωπα και οι ποινές που επιβάλλονται σε περίπτωση όπου δεν έχει επισυναφθεί στο συντασσόμενο συμβόλαιο η δήλωση και η βεβαίωση της παραγράφου 1 του άρθρου 3 ή σε περίπτωση που το περιεχόμενο αυτής είναι ανακριβές. Ειδικότερα ορίζεται ότι

τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης τουλάχιστον έξι μηνών και χρηματική ποινή από 30.000 μέχρι 100.000 ευρώ, ανάλογα με την αξία της αυθαίρετης κατασκευής.

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

Στην παρ. 3 προβλέπεται ειδικά για τις περιπτώσεις υπαγωγής στον παρόντα νόμο ή μεταβίβασης, μετά τη δημοσίευση του παρόντος, αυθαιρέτων κτισμάτων που κατασκευάστηκαν μετά την 28.07.2011, στον αρμόδιο για την υπαγωγή ή την έκδοση βεβαίωσης η επιβολή ως ποινή της οριστικής παύσης άδειας ασκήσεως επαγγέλματος, μετά από απόφαση του Προέδρου του Τ.Ε.Ε και με διαγραφή από οποιοδήποτε Μητρώο επαγγέλματος Μηχανικού μετά από απόφαση του Ειδικού Γραμματέα Επιθεωρητών Περιβάλλοντος του ΥΠΕΚΑ,

#### Άρθρο 7

Στο άρθρο αυτό ορίζονται με πληρότητα και σαφήνεια οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που υπάγονται στις διατάξεις του νόμου αυτού με βάση τον χρόνο που αυτές έχουν περαιωθεί. Ορίζονται επίσης και οι τρόποι απόδειξης του χρόνου κατασκευής με διαφάνεια και ασφάλεια και δη μέσω

αεροφωτογραφιών. Με τις διατάξεις του άρθρου αυτού επιδιώκεται η αποφυγή χρήσης μη αντικειμενικών μέσων απόδειξης του χρόνου κατασκευής των αυθαιρέτων. Ειδικότερα:

Στην παρ. 1 προβλέπεται ότι υπάγονται στον παρόντα νόμο μόνο οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις για τις οποίες η αυθαίρετη κατασκευή ή η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης έχει περατωθεί πριν την 28.07.2011.

Στην παρ. 2 ορίζεται ότι ο χρόνος κατασκευής του κτιρίου θα αποδεικνύεται μέσω σχετικών αεροφωτογραφιών της 28.07.2011, οι οποίες αεροφωτογραφίες θα εισαχθούν στο πληροφοριακό σύστημα για όλη την επικράτεια με μέριμνα του ΥΠΕΚΑ εντός αποκλειστικής προθεσμίας έξι (6) μηνών από την δημοσίευση του παρόντος. Επίσης ορίζεται ότι η έναρξη της εφαρμογής των παραπάνω αεροφωτογραφιών στο πληροφοριακό σύστημα θα διαπιστώνεται με απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ.

Πέραν της αεροφωτογραφίας για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής, ο χρόνος της αλλαγής χρήσης αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή και άλλης δημόσιας αρχής στο οποίο αναφέρεται το ακίνητο και η χρήση όπως περιγράφονται κατά την υπαγωγή. Το αποδεικτικό έγγραφο υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα και αναφέρεται στην τεχνική έκθεση Μηχανικού. Σε περίπτωση μη υποβολής εγγράφου της φορολογικής ή δημόσιας αρχής λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 01.01.2004

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

## Άρθρο 8

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

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

Επίσης προβλέπεται η εξαίρεση υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος των αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαιρέτων αλλαγών χρήσης οι οποίες εμπίπτουν στις περιπτώσεις του άρθρου 2 με την επιφύλαξη των εξαιρέσεων που ορίζονται σ' αυτό ή σε ειδικές διατάξεις του παρόντος για αυθαίρετα κτίσματα δημοσίου ενδιαφέροντος ή σε ειδικές διατάξεις του παρόντος για αυθαίρετα κτίσματα δημοσίου ενδιαφέροντος Τέλος ορίζεται ότι η με οποιονδήποτε τρόπο μεταβολή των χρήσεων γης δεν επιδρά στο κύρος της υπαγωγής, σύμφωνα με τα προηγούμενα εδάφια.

## Άρθρο 9

Στο άρθρο αυτό, με βάση την αρχή του κράτους δικαίου, γίνεται κατηγοριοποίηση των αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων προβλέποντας εξαίρεση από την κατεδάφιση και διαφοροποίηση του ύψους των προστίμων με γνώμονα αφενός μεν το μέγεθος της αυθαιρεσίας ή υπέρβασης (ήτοι το μέγεθος της βλάβης που επέφερε στο περιβάλλον) αφετέρου δε με βάση το χρόνο υλοποίησης της αυθαιρεσίας ή υπέρβασης .

Ειδικότερα στην παρ. 1 ορίζεται η κατηγορία 1 αυτών στην οποία περιλαμβάνονται οι αυθαίρετες κατασκευές που υφίστανται προ του έτους 1975. Για τις κατασκευές αυτές προβλέπεται ότι εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης με την καταβολή μόνο του παραβόλου των 500 ευρώ και χωρίς την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου. Επίσης προβλέπεται ότι για την υπαγωγή υποβάλλεται αίτηση και υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και τεχνική έκθεση Μηχανικού.

Στην παρ. 2 ορίζεται η κατηγορία 2 αυτών στην οποία περιλαμβάνονται αυθαίρετες κατασκευές που υφίστανται προ του έτους 1983. Για τις κατασκευές αυτές προβλέπεται ότι Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές με την καταβολή του παραβόλου αλλά και του ενιαίου ειδικού προστίμου. Επίσης προβλέπεται ότι για την υπαγωγή υποβάλλονται μόνο τα δικαιολογητικά των περ. 1-5, 7 και 11 του άρθρου 11 του παρόντος και δεν απαιτούνται λοιπά στοιχεία και σχέδια.

Στην παρ. 3 ορίζεται η κατηγορία 3 στην οποία περιλαμβάνονται οι περιπτώσεις μικρών αυθαιρέτων παραβάσεων, οι οποίες εξαιρούνται της

κατεδάφισης με την καταβολή μόνο του παραβόλου ποσού των 500 ευρώ και χωρίς την καταβολή ειδικού προστίμου και μάλιστα ανεξαρτήτως του αριθμού αυτών και προσδιορίζονται με σαφήνεια οι περιπτώσεις που για τις ανάγκες του παρόντος νόμου ορίζονται ως μικρές παραβάσεις. Επίσης προβλέπεται ότι και για την υπαγωγή και αυτών των περιπτώσεων υποβάλλεται τόσο αίτηση όσο και υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη καθώς και τεχνική έκθεση Μηχανικού.

Στην παρ. 4 ορίζεται η κατηγορία 4 στην οποία περιλαμβάνονται οι περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών ή αυθαιρέτων αλλαγών χρήσης εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του 40% τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% το πολεοδομικό μέγεθος του ύψους που προβλέπονται από την οικοδομική άδεια. Δεν συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα περίπτωση και δεν εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές που πληρούν τις προϋποθέσεις της παρούσας παραγράφου εφόσον βρίσκονται εντός προκηπίου ή ακαλύπτου χώρου. Οι ανωτέρω αυθαίρετες κατασκευές εξαιρούνται της κατεδάφισης οριστικά μετά την συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου κατά τις διατάξεις του ν.3843/2010 (Α' 62).

Στην παρ. 5 ορίζεται η κατηγορία 5 στην οποία περιλαμβάνονται οι περιπτώσεις των αυθαιρέτων κατασκευών και εγκαταστάσεων εκτός των κατηγοριών 1-5, για τις οποίες αναστέλλεται για 30 χρόνια η επιβολή κυρώσεων μετά την υπαγωγή τους στις διατάξεις του παρόντος νόμου, την καταβολή του σχετικού παραβόλου και την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου. Επίσης προβλέπεται ότι εξαιρούνται της κατεδάφισης μόνον μετά την ολοκλήρωση του εκ των κειμένων διατάξεων χωροταξικού και



πολεοδομικού σχεδιασμού και εφόσον προβλεφθεί με διάταξη νόμου ή την έκδοση Προεδρικού Διατάγματος η διαδικασία εξαίρεσης από την κατεδάφιση καθώς και η ειδική διαδικασία ένταξης αυτών στον πολεοδομικό σχεδιασμό.

Ορίζεται τέλος ότι για τις περιπτώσεις οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση εκδίδεται δια της βεβαιώσεως υπαγωγής πολεοδομικός τίτλος οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση.

#### Άρθρο 10

Στο άρθρο αυτό εισάγονται καινοτόμες και αδιάβλητες διαδικασίες μέσω ηλεκτρονικού συστήματος αναφορικά με την διαδικασία υπαγωγής των αυθαιρέτων κτισμάτων ή αυθαιρέτων αλλαγών χρήσεων στις διατάξεις του παρόντος και την τήρηση και αποθήκευση των στοιχείων. Παράλληλα, εισάγονται διαδικασίες οι οποίες τελούν υπό τον έλεγχο της πολιτείας δια των οποίων απομειώνεται ο χρόνος υπαγωγής μίας αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του παρόντος, διευκολύνονται οι συναλλαγές και διασφαλίζεται η εγκυρότητα και η δημοσιότητα.

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

Στην παρ. 2 προβλέπεται η δημιουργία πληροφοριακού συστήματος για την αποθήκευση αντιγράφων των στοιχείων των δηλώσεων αυθαιρέτων σε υποδομές του ΥΠΕΚΑ ή άλλης αρμόδιας αρχής εποπτευόμενης από το ΥΠΕΚΑ ή την Κεντρική Διοίκηση. Επίσης προβλέπεται η περιοδική

ενημέρωση των στοιχείων αυτών από το Τ.Ε.Ε ή τον κατά περίπτωση αρμόδιο, χωρίς ουδεμία χρονική υστέρηση.

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

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

Στην παρ. 5 προβλέπεται η περαιτέρω ανάπτυξη και η διαχείριση πληροφοριακού συστήματος για την ηλεκτρονική διεκπεραίωση της ανωτέρω διαδικασίας εν όλω ή εν μέρει από το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας ή άλλη αρμόδια αρχή εποπτευόμενη από το ΥΠΕΚΑ, με κάλυψη των αναγκών λειτουργικών εξόδων από το Πράσινο Ταμείο ή μέσω προγραμμάτων χρηματοδότησης μετά από ειδική σύμβαση. Επίσης προβλέπεται ότι με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής

και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, μπορεί να θεσπίζεται διαφορετική διαδικασία για την υποβολή αιτήσεων υπαγωγής στη ρύθμιση του παρόντος και την καταβολή του ειδικού προστίμου διατήρησης, με τη χρήση ηλεκτρονικών τεχνολογιών, την απευθείας υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών, στις αρμόδιες υπηρεσίες και την απευθείας έκδοση των πράξεων υπολογισμού των προστίμων και διατήρησης.

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

#### Άρθρο 11

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

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

Ειδική μνεία θα πρέπει να γίνει στην επίλυση που επέρχεται με τις διατάξεις του άρθρου αυτού δια της καινοτόμου προβλέψεως της δυνατότητας η αίτηση να δύναται να υποβληθεί από τον «ιδιοκτήτη», στην έννοια του οποίου σαφώς

αναφέρονται τα πρόσωπα τα οποία περιλαμβάνονται σ' αυτήν, καθώς και ποίος υποβάλλει αίτηση στις περιπτώσεις όπου υπάρχουν συγκύριοι ή συνδικαιούχοι στο ακίνητο

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

Τέλος προβλέπεται ειδική ρύθμιση στο διενεργούμενο στατικό έλεγχο των παραβάσεων. Ειδικότερα, δια των ρυθμίσεων, απαιτείται εκτός των άλλων η υποβολή α) «Δελτίου δομικής τρωτότητας του φέροντος οργανισμού» σύμφωνα με το Παράρτημα του παρόντος νόμου για κάθε αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικίας, τουριστικά καταλύματα ή κτίρια, καθώς και για μεμονωμένες αυθαίρετες κατασκευές με τις παραπάνω χρήσεις και β) Μελέτης στατικής επάρκειας για κάθε αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια κοινωφελούς χρήσης, όπως ενδεικτικά αναφέρονται κτίρια συνάθροισης κοινού, περίθαλψης, κοινωνικής πρόνοιας, εκπαίδευσης, πολιτιστικών λειτουργιών, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις, θρησκευτικούς χώρους, εμπορικά καταστήματα, τράπεζες, κοινωφελείς οργανισμούς, δημόσιων υπηρεσιών και σε κτίρια βιομηχανικής ή βιοτεχνικής χρήσης, η οποία δύναται να υποβάλλεται εντός

προθεσμίας πέντε (5) ετών από την ημερομηνία υπαγωγής και σε κάθε περίπτωση πριν την συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου.

## Άρθρο 12

Στο άρθρο αυτό ορίζονται ως προϋποθέσεις υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος των πρόχειρων αυθαίρετων κατασκευών η μορφολογική και αισθητική ένταξή τους σε σχέση με το σύνολο του κτιρίου αλλά και ως προς το δομημένο περιβάλλον του. Για το λόγο αυτό συστήνεται ειδική επιτροπή από την οποία εξετάζονται τα υποβαλλόμενα δικαιολογητικά και η οποία είναι και η μόνη αρμόδια να κρίνει την υπαγωγή ή όχι της κατασκευής. Ειδικότερα

Στη παρ. 1 προβλέπεται η σύσταση τριμελούς ειδικής επιτροπής, με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, στην έδρα κάθε υπηρεσίας δόμησης και προσδιορίζονται τα μέλη αυτής τα οποία είναι αρχιτέκτονες μηχανικοί. Η επιτροπή αυτή με απόφασή της κρίνει τη δυνατότητα υπαγωγής ή μη της πρόχειρης κατασκευής στις διατάξεις του παρόντος νόμου

Στην παρ. 2 ορίζονται οι εξαιρέσεις ήτοι οι περιπτώσεις που αποκλείονται να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος, με γνώμονα της εξαίρεσης τον τρόπο κατασκευής τους, το είδος και την ποιότητα των υλικών κατασκευής τους και δη κατασκευές στις οποίες τα υλικά είναι ασύνδετα μεταξύ τους και δεν συνάδει το κτίσμα με την έννοια της μόνιμης κατασκευής ή/και στις οποίες η σφράγιση των ενώσεων των εξωτερικών επιφανειών μεταξύ τους και με το δάπεδο δεν έχει γίνει με τρόπο σταθερό και μόνιμο ή/και η κατάσταση, ή η ποιότητα και τα χαρακτηριστικά των υλικών είναι κακή για την ασφάλεια των χρηστών ή επικίνδυνη για την υγεία των χρηστών.

Στη παρ. 3 αναφέρονται τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, τα οποία πρέπει να κατατεθούν από τον ενδιαφερόμενο ή τον εξουσιοδοτημένο εκπρόσωπό του στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης μαζί με τη σχετική αίτηση με τα οποία αιτιολογείται η δυνατότητα μορφολογικής και αισθητικής ένταξης της πρόχειρης κατασκευής ως προς το σύνολο του κτιρίου αλλά και του δομημένου περιβάλλοντός του καθώς και ο χρόνος κατασκευής της. Επίσης ορίζεται ο χρόνος εντός του οποίου αποφαινεται η αρμοδία επιτροπή.

Στην παρ. 4. προβλέπεται η υποχρέωση της επιτροπής να ενημερώνει τον αρμόδιο φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος εντός δύο (2) ημερών, προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία υπαγωγής.

### Άρθρο 13

Στο άρθρο αυτό δίνεται η δυνατότητα υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος νόμου και στις αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που βρίσκονται σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης υπό τους περιορισμούς όμως που ρητά ορίζονται, προκειμένου όπως αυτή δεν γίνει σε βάρος της πολιτιστικής κληρονομιάς. Ορίζεται επίσης ο τρόπος η διαδικασία και τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για την υπαγωγή αυτή.

#### Ειδικότερα:

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

Στη παρ. 2 ορίζονται οι προϋποθέσεις που πρέπει να πληρούνται προκειμένου όπως αυτά υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος νόμου, καθώς και τα δικαιολογητικά τα οποία πρέπει να προσκομισθούν, για να αποφανθεί η

επιτροπή του άρθρου 12 του παρόντος. Με τη διάταξη αυτή παρέχεται η δυνατότητα στην αρμόδια επιτροπή να επιβάλει και την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής του αυθαίρετου κτίσματος στους ισχύοντες μορφολογικούς όρους και περιορισμούς του παραδοσιακού οικισμού ή τμήματος πόλης, οι οποίες εκτελούνται μετά την κοινοποίηση της απόφασης του συλλογικού οργάνου στον ιδιοκτήτη και την έκδοση σχετικής άδειας, και εφ' όσον απαιτείται σε ρητώς προβλεπόμενο χρονικό διάστημα. Η ορθή εκτέλεση των εργασιών πιστοποιείται από την αρμόδια ΥΔΟΜ με θεώρηση της σχετικής οικοδομικής άδειας ή με χορήγηση σχετικής βεβαίωσης. Επίσης παρέχεται η δυνατότητα στην επιτροπή να προβεί και σε αυτοψία προκειμένου να εκτιμήσει το μέγεθος και την έκταση των απαιτούμενων εργασιών προσαρμογής

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

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

Στην παρ. 5 και 6 εισάγονται εξαιρέσεις υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών ή αλλαγών χρήσεως που βρίσκονται σε παραδοσιακούς οικισμούς μικρότερους των 2.000 κατοίκων και δη ανεξάρτητων νέων κατασκευών (πέραν των τυχόν υφισταμένων κτισμάτων), μετά την κήρυξη του οικισμού ως παραδοσιακού, με βάση την υπέρβαση δόμησης, ήτοι αν η υπέρβαση είναι μεγαλύτερη του 10% οποιουδήποτε όρου δόμησης.

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

#### Άρθρο 14

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

Στην παρ.1 ορίζεται ρητά ως βασική προϋπόθεση υπαγωγής των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων όπως αυτές βρίσκονται μέσα στον όγκο του διατηρητέου κτιρίου ή η τυχόν προσθήκες σε ύψος δεν υπερβαίνουν το 10% της συνολικής δόμησης. Επίσης ορίζονται και τα απαιτούμενα όπως υποβληθούν, μαζί με την αίτηση, δικαιολογητικά προκειμένου το αρμόδιο Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) μετά τον έλεγχο αυτών και τη



διαπίστωση του δικαιώματος υπαγωγής να εκδώσει απόφαση επί της αιτήσεως. Η επιτροπή αποφαινεται λαμβάνοντας υπόψη τις μεταβολές στην αρχιτεκτονική και μορφολογική τυπολογία του διατηρητέου κτιρίου, την αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής, ως προς το σύνολο του κτιρίου και/ή του περιβάλλοντος του.

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

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

αυθαίρετης κατασκευής, ως προς το σύνολο του κτιρίου και/ή του περιβάλλοντος του, καθώς και το αν επηρεάζει και σε ποιόν βαθμό τους λόγους και την απόφαση του χαρακτηρισμού του.

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

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

Στην παρ.4 προβλέπεται ο χρόνος έναρξης υπολογισμού της προθεσμίας εξόφλησης του ειδικού προστίμου, της παρ. 2 του άρθρου 21, πέραν της

καταβολής του 30% του ποσού του προστίμου και δη ότι αυτή άρχεται από την κοινοποίηση της θετικής κρίσης της επιτροπής στον ιδιοκτήτη.

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

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

#### Άρθρο 15

Με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου δίνεται η δυνατότητα να υπαχθούν στις ευεργετικές διατάξεις του παρόντος νόμου και τα αυθαίρετα κτίσματα τα οποία βρίσκονται σε εξαγορασμένα ακίνητα καθώς και σε ακίνητα ιδιοκτησίας του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ)

Ειδικότερα:

Στην παρ. 1 παρέχεται η δυνατότητα στους ιδιοκτήτες ακινήτων, τα οποία εξαγόρασαν από τις οικείες Επιτροπές Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών των Περιφερειών της χώρας και έχουν αναγείρει σε αυτά αυθαίρετο κτίσμα, αλλά και σε αυτούς που τα νέμονται, νόμιμα να υπαχθούν μετά από αίτηση που θα υποβάλλουν, μαζί με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 11 του παρόντος δικαιολογητικά, στις διατάξεις του παρόντος νόμου, και δη εντός προθεσμίας πέντε (5) μηνών, η οποία άρχεται είτε από την έκδοση του τίτλου κυριότητας από τον Περιφερειάρχη, είτε από την δημοσίευση της απόφασης της Επιτροπής Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών, είτε της πράξης κύρωσης διανομής που προβλέπεται σε υπουργική απόφαση, η οποία εκδόθηκε κατ'

εξουσιοδότηση των διατάξεων της παρ. 1 του άρθρου 26 του ν. 2732/1999 (Α' 154) και της παρ. 5 του άρθρου 11 του ν. 3147/2003. Επίσης προβλέπεται στις περιπτώσεις αυτές ότι το ενιαίο ειδικό πρόστιμο θα καταβάλλεται εφάπαξ εντός τριών (3) μηνών από την υποβολή της αίτησης καθώς και ότι η προθεσμία για την κατεδάφιση αυθαίρετου κτίσματος και η επιβολή του προστίμου ανέγερσης και διατηρήσεως μη δηλουμένων κατασκευών και χρήσεων που προβλέπει το άρθρο 26 θα αναστέλλεται για αυθαιρεσίες αυτές έως ότου εκδοθεί ο τίτλος κυριότητας από τον Περιφερειάρχη ή η απόφαση της Επιτροπής Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών. Επίσης προβλέπεται ότι οι ως άνω ρυθμίσεις ισχύουν και ως προς ακίνητα που βρίσκονται ή θα περιέλθουν στην κυριότητα του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν.3986/2011.

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

## Άρθρο 16

Στο άρθρο αυτό προβλέπονται ειδικότερες ρυθμίσεις σχετικά με την υπαγωγή στο νόμο αυτό των ακινήτων, τα οποία ορίζονται στις διατάξεις του παρόντος και είτε ανήκουν στο Δημόσιο είτε στεγάζουν υποδομές δικαιοσύνης και

ανήκουν στο Δημόσιο ή στο ΤΑΧΔΙΚ είτε ανήκουν σε ΝΠΔΔ ή σε ΝΠΙΔ που ανήκουν στο Δημόσιο και επιχορηγούνται τακτικά από κρατικούς πόρους ή σε Ο.Τ.Α ή σε δημόσιες επιχειρήσεις στις οποίες το Δημόσιο είναι κύριος του συνόλου ή άνω του 51% του καταβεβλημένου μετοχικού τους κεφαλαίου, ή ανήκουν στο Δημόσιο και τα διαχειρίζονται δημόσιες επιχειρήσεις στις οποίες το Δημόσιο είναι κύριος του συνόλου ή άνω του 51%.

Ειδικότερα, στην παράγραφο 1 προβλέπεται η δυνατότητα υπαγωγής αυτών στις διατάξεις του παρόντος νόμου, ατελώς, ήτοι χωρίς να καταβάλλεται παράβολο και ειδικό πρόστιμο, μετά όμως από την υποβολή αίτησης και την συνυποβολή τοπογραφικού διαγράμματος και τεχνικής έκθεσης μηχανικού .

Στην παρ. 2 προβλέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος νόμου ακινήτων δημοσίου χαρακτήρα κατά παρέκκλιση των ειδικότερων διατάξεων του άρθρου 2 του παρόντος και ειδικότερα :

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

β) κατασκευών και εγκαταστάσεων Χιονοδρομικών και Ορεινών καταφυγίων δημοσίου ενδιαφέροντος που έχουν εκτελεστεί μετά από έγκριση χρηματοδότησης από δημόσια αρχή και έγκριση του Ε.Ο.Τ. Επίσης παρέχεται

η δυνατότητα μετά την περαίωση της υπαγωγής να επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης της αυθαίρετης κατασκευής εφόσον πρόκειται για εγκαταστάσεις κοινωφελούς χαρακτήρα μετά από αίτημα του αρμοδίου Δημοσίου Φορέα ή του αρμοδίου Ο.Τ.Α

γ) κατασκευών και εγκαταστάσεων Αστεροσκοπείων και συνοδών εγκαταστάσεων αυτών που ανήκουν στο Δημόσιο ή σε Εκπαιδευτικά Ιδρύματα δημοσίου χαρακτήρα

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

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

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

#### Άρθρο 17

Στο άρθρο αυτό προβλέπεται διαφοροποίηση των προστίμων για ευπαθείς κοινωνικές ομάδες δυνάμει κοινωνικών κριτηρίων.

Ειδικότερα :

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

Με την παρ.2 προβλέπεται ότι άτομα με Ειδικές Ανάγκες (ΑΜΕΑ), με ποσοστό αναπηρίας μεγαλύτερο του 67 %, καθώς και πρόσωπα που επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με τις παραπάνω ιδιότητες, με ατομικό εισόδημα έως 8.000 ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως 12.000 ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 8 του παρόντος της κύριας και μοναδικής κατοικίας τους καταβάλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. καθώς και τον τίτλο ιδιοκτησίας του ακινήτου, στο οποίο βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση. Το ποσοστό της αναπηρίας πιστοποιείται από βεβαίωση / γνωμάτευση, που έχει εκδοθεί από αρμόδια δημόσια αρχή.

Με την παρ.3 προβλέπεται ότι παλιννοστούντες ομογενείς, οι οποίοι έχουν εγγραφεί στα Μητρώα ή τα δημοτολόγια δήμου ή κοινότητας, για την υπαγωγή στο άρθρο 8 του παρόντος της κύριας και μοναδικής κατοικίας τους

καταβάλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά, που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων, καθώς τον τίτλο ιδιοκτησίας του ακινήτου, στο οποίο βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση. Περαιτέρω, ως ίσχυε και με τις προγενέστερες διατάξεις περί αυθαιρέτων ότι οι ρυθμίσεις του ανωτέρω εδαφίου εφαρμόζονται και για τα μέλη της μουσουλμανικής μειονότητας της Θράκης.

Πέραν της ανωτέρω ρυθμίσεως, με την παρ.4 προβλέπεται ότι όσοι απέκτησαν δυνάμει συμβολαιογραφικής πράξης γονικής παροχής από τα πρόσωπα του πρώτου εδαφίου παρ.3 του παρόντος άρθρου, για την υπαγωγή στο άρθρο 8 του παρόντος της κύριας και μοναδικής κατοικίας τους καταβάλουν ποσοστό 50 % του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα του παρόντος, και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά, που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.

Με την παρ.5 αντίστοιχα προβλέπεται ότι πολύτεκνοι, για την υπαγωγή στο άρθρο 8 του παρόντος της κύριας και μοναδικής κατοικίας τους καταβάλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.

Με την παρ.6, τέλος, προβλέπεται ότι τρίτεκνοι, με ατομικό εισόδημα έως 25.000 ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως 40.000 ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 8 του παρόντος της κύριας και μοναδικής κατοικίας τους καταβάλουν ποσοστό 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με



το Παράρτημα του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.

#### Άρθρο 18

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

#### Ειδικότερα :

Με την παρ.1 προβλέπεται ότι για την υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής ή χρήσης στην παρούσα ρύθμιση καταβάλλεται ενιαίο ειδικό πρόστιμο, το οποίο υπολογίζεται με βάση το εμβαδόν της επί την τιμή ζώνης, που ίσχυε στην περιοχή του ακινήτου, ανεξαρτήτως της χρήσης αυτού, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, που ίσχυε την ημερομηνία δημοσίευσης του Ν.4014/2011 (21.09.2011) επί το συντελεστή 15 % και επί τους συντελεστές τετραγωνιδίων, που ορίζονται στον πίνακα του παραρτήματος του παρόντος, όπου απαιτούνται, ανάλογα με την κατηγορία και το είδος του αυθαιρέτου, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 9 του παρόντος (τετραγωνικά μέτρα X 15% X τιμή ζώνης X συντελεστές τετραγωνιδίων).

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

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

Με την παρ.4 προβλέπεται ότι για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, που αποδεδειγμένα προϋφίστανται της 31.1.1983, καταβάλλεται ποσοστό 15 % του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος. Για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, που αποδεδειγμένα υφίστανται το χρονικό διάστημα από 31.1.1983 έως 31.12.2003, καταβάλλεται ποσοστό 80 % του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

Με την παρ.5 προβλέπεται ότι για τις παραβάσεις, οι οποίες δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1 έως και 12 του πίνακα του Παραρτήματος του παρόντος και δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου (τ.μ.), καταβάλλεται παράβολο 250 ευρώ και το ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με ειδικό προϋπολογισμό κατά το Παράρτημα. Προϋπολογισμός έως και 15.000 ευρώ θεωρείται μία (1)

παραβάση για την οποία καταβάλλεται πρόστιμο 500 ευρώ. Ο αριθμός των παραβάσεων προκύπτει από το πηλίκον του συνολικού προϋπολογισμού δια του ποσού των 15.000 ευρώ, στρογγυλοποιούμενο προς τα άνω. Ο συνολικός αριθμός των παραβάσεων του ακινήτου σημειώνεται στο τετραγωνίδιο 13 του πίνακα του Παραρτήματος. Στον ανωτέρω τρόπο υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου υπάγονται επίσης αυθαίρετοι ημιϋπαίθριοι χώροι, στέγαστρα, κιόσκια, εγκαταστάσεις όπως ορίζονται στη παρ. 19 του άρθρου 2 του ν.4067/2012 (Α' 79), που δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις της κατηγορίας 3 του άρθρου 9 του παρόντος

Τέλος με την παρ.6 προβλέπεται ότι για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου για όλους τους χώρους σε υπόγειες στάθμες, εσωτερικούς εξώστες (πατάρια) και σοφίτες, όπως ορίζονται στην παρ. 28 του άρθρου 2 του ν.4067/2012 (Α' 79), εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής 50%.

#### Άρθρο 19

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

Ειδικότερα :

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

συντελεστής 0,40 για υπερβάσεις μεγαλύτερες του 20% του επιτρεπόμενου ύψους.

Με την παρ.2 ορίζεται με σαφήνεια ότι για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου που αφορά στην υπέρβαση ύψους, στην περίπτωση οικοδομής με οικοδομική άδεια, δεν προσμετράται το πρόσθετο ύψος αυτής, που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις που έχουν εκτελεστεί σε αυτόν. Το ειδικό πρόστιμο για το ύψος, που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις, υπολογίζεται σύμφωνα με την παρ. 6 του προηγούμενου άρθρου. Ο παραπάνω όμως τρόπος υπολογισμού δεν εφαρμόζεται για τις αυθαίρετες κατασκευές του άρθρου 13.

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

υπόχρεο ή τον άλλο σύζυγο. Οι παραπάνω περιορισμοί ισχύουν και για την κύρια και μοναδική κατοικία.

Με την παρ.4 προβλέπεται ότι στην περίπτωση συγκυριότητας του ακινήτου, στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση, οι συντελεστές μειώσεως του προστίμου λαμβάνονται υπόψη για όποιον από τους συγκυρίους πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις, υποβάλλοντας διαφορετικά φύλλα καταγραφής για την επιφάνεια που αντιστοιχεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας. Τέλος, με την παρ.5 καθορίζεται ότι για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης από βοηθητική χρήση σε κύρια, σε νομίμως όμως υφιστάμενα κτίρια που έχουν πραγματοποιηθεί μετά την ισχύ του ν. 1577/85 (Α' 210) χωρίς την έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας, το πρόστιμο υπολογίζεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 18 και με ειδικό συντελεστή 1 κατά το Παράρτημα.

## Άρθρο 20

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

Ειδικότερα:

Με την παρ.1 ορίζεται ότι καταβληθέντα ποσά προστίμων ανέγερσης και διατήρησης καθώς και καταβληθέντα ποσά ειδικών προστίμων διατήρησης, συμψηφίζονται με το ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου. Προβλέπεται επίσης ρητά ότι τα καταβληθέντα ποσά αφαιρούνται από την τελευταία δόση και τις αμέσως προηγούμενες χρονικά έως ότου ολοκληρωθεί ο

συμψηφισμός. Σε περίπτωση που μετά τον ως άνω υπολογισμό, προκύπτει ότι τα ήδη καταβληθέντα ποσά υπερβαίνουν το ποσό του προστίμου αυτά, με βάση τις διατάξεις του παρόντος, δεν αναζητούνται.

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

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

Προβλέπεται δε ότι με Υπουργική Απόφαση του Αρμοδίου Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος καθώς και τα απαιτούμενα

δικαιολογητικά που υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα για την απόδειξη των ποσών που καταβλήθηκαν.

## Άρθρο 21

Στο άρθρο αυτό ορίζονται οι προθεσμίες καταβολής του Ενιαίου Ειδικού Πρόστιμου.

Ειδικότερα :

Καθορίζεται ότι για την εφαρμογή του παρόντος, ως ημερομηνία υπαγωγής νοείται η ημερομηνία καταβολής του σχετικού παραβόλου, όπως αυτή εμφανίζεται, δια της ηλεκτρονικής διαδικασίας, στο πληροφοριακό σύστημα.

Με την παρ.1 προβλέπεται ότι σε περίπτωση που το ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου, μετά την καταβολή του παραβόλου, είναι μικρότερο των τετρακοσίων (400) ευρώ καταβάλλεται εφάπαξ, χωρίς έκπτωση, εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την υπαγωγή .

Με την παρ.2 προβλέπεται ότι το πρόστιμο καταβάλλεται εντός προθεσμίας εξήντα (60) μηνών από την ημερομηνία υπαγωγής

Με την παρ.3 προβλέπεται ότι σε περίπτωση εφάπαξ καταβολής, εντός της προθεσμίας της παρ. 1, παρέχεται έκπτωση 25% επί του συνολικού ποσού του προστίμου

Με την παρ.4 προβλέπεται ότι σε περίπτωση καταβολής ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου, εντός προθεσμίας έξι (6) μηνών από την ημερομηνία υπαγωγής, παρέχεται έκπτωση 10% επί του συνολικού ποσού του προστίμου

Με την παρ.5 προβλέπεται ότι σε κάθε περίπτωση, ανά χρονική περίοδο έξι (6) μηνών από την ημερομηνία υπαγωγής, καταβάλλεται υποχρεωτικά

τουλάχιστον ποσοστό 5% επί του συνολικού ποσού του προστίμου. Σε περίπτωση παρέλευσης της παραπάνω ημερομηνίας προθεσμίας υποχρεωτικής καταβολής το ανεξόφλητο ποσό, του ενιαίου ειδικού προστίμου, προσαυξάνεται κατά 1% για κάθε μήνα καθυστέρησης.

Τέλος με την παρ.6 προβλέπεται ότι με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται η διαδικασία κατάθεσης και απόδοσης του ειδικού προστίμου καθώς και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

## Άρθρο 22

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

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



## Άρθρο 23

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

Ειδικότερα :

Με την παρ.1 καθορίζεται ότι στην περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων για τις οποίες δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης, με βάση την κείμενη νομοθεσία, εφόσον καταβληθεί το παράβολο της παραγράφου 10 του άρθρου 11 και εκδοθεί η σχετική οικοδομική άδεια εντός τριών (3) ετών από την καταβολή του, δεν οφείλουν άλλο πρόστιμο. Επίσης ορίζεται επιπλέον ότι σε περίπτωση παρέλευσης απράκτου του χρονικού διαστήματος των τριών (3) ετών για λόγους που οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος εφαρμόζονται οι διατάξεις περί αυθαιρέτων. Δεν συνυπολογίζεται στο χρονικό διάστημα των τριών (3) ετών ο χρόνος καθυστέρησης έκδοσης της οικοδομικής άδειας μόνον εφόσον προκύπτουν λόγοι που δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος, όπως π.χ η αλλαγή των όρων δόμησης . Σε περίπτωση παρέλευσης απράκτου του χρονικού διαστήματος των τριών (3) ετών, η οποία οφείλεται αποκλειστικά σε λόγους μεταβολής του πολεοδομικού καθεστώτος με συνέπεια την αδυναμία έκδοσης της οικοδομικής άδειας νομιμοποίησης, επιτρέπεται η τροποποίηση των στοιχείων της δήλωσης κατά τις διατάξεις του παρόντος προκειμένου να υπαχθεί στο άρθρο 8 του παρόντος. Για τις αυθαίρετες κατασκευές της παραγράφου αυτής, μετά τη

διόρθωση δεν εφαρμόζονται τα οριζόμενα στην παρ. 5 του άρθρου 25 του παρόντος περί εκπτώσεως και μειώσεων του ειδικού προστίμου.

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

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

Με την παρ.4, αντίστοιχα ρυθμίζεται ότι αυθαίρετες κατασκευές, που έχουν κατεδαφιστεί πριν την 28.07.2011, για τις οποίες έχουν βεβαιωθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης στην αρμόδια φορολογική αρχή, υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος με την καταβολή παραβόλου ποσού 500 ευρώ. Για την υπαγωγή υποβάλλεται αίτηση, τεχνική έκθεση Μηχανικού και αποδεικτικά στοιχεία για την κατεδάφιση και δεν απαιτούνται πρόσθετα στοιχεία και σχέδια. Η διαγραφή των προστίμων πραγματοποιείται, αντίστοιχα, κατά τις διατάξεις του άρθρου 9 παρ. 3.

Με την παρ.5 καθορίζεται ότι επιτρέπεται, η εκ των υστέρων έγκριση χορήγησης παρέκκλισης, όπως αυτή προβλέπεται από τις πολεοδομικές

διατάξεις, για αυθαίρετες κατασκευές και εγκαταστάσεις της παρ. 2 του άρθρου 1, προκειμένου να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ.1 του παρόντος άρθρου και αφού υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος.

Με την παρ.6 προβλέπεται ότι στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται, αυθαίρετες κατασκευές και εγκαταστάσεις κεραιών πάνω από την απόληξη κλιμακοστασίου και φρέατος ανελκυστήρα, εφόσον διαθέτουν άδεια κατασκευής από την Εθνική Επιτροπή Τηλεπικοινωνιών και Ταχυδρομείων και γνωμοδότηση της Ελληνικής Επιτροπής Ατομικής Ενέργειας επί της μελέτης εκπεμπόμενης ακτινοβολίας ή θεωρούνται ότι λειτουργούν νόμιμα, σύμφωνα με τη νομοθεσία. Επίσης, αποσαφηνίζεται ότι στη περίπτωση αυτή επιτρέπονται και οι αναβαθμίσεις ή τροποποιήσεις των κατασκευών με την προϋπόθεση ότι δεν επέρχεται ουδεμία μεταβολή των δομικών κατασκευών. Οι κατασκευές αυτές μετά την υπαγωγή τους στη ρύθμιση του παρόντος νόμου, μπορούν να αναβαθμίζονται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

Με την παρ.7 καθορίζεται, ως ίσχυε και με τις προγενέστερες διατάξεις, ότι σε κάθε περίπτωση στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται και κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με άδεια, που εκδόθηκε με έλεγχο της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης και η οποία μεταγενέστερα ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε για οποιονδήποτε λόγο, εκτός εάν η ανάκληση ή η ακύρωση οφείλεται σε υποβολή αναληθών στοιχείων ή σε ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας κατάστασης κατά την έκδοσή τους. Για την υπαγωγή των εν λόγω κτισμάτων στις διατάξεις του παρόντος απαιτείται η καταβολή, για κάθε ιδιοκτησία, του παράβολου της παρ. 10 του άρθρου 11. Τα κτίσματα αυτά απαλλάσσονται από την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου.

Με την παρ.8 καθορίζεται με σαφήνεια ότι στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με άδεια που εκδόθηκε με έλεγχο της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης και που μεταγενέστερα ανακλήθηκε, λόγω υποβολής αναληθών στοιχείων ή ανακριβούς αποτύπωσης της υπάρχουσας κατάστασης. Καταγράφεται με σαφήνεια δε ότι για τα κτίσματα αυτά υποβάλλονται όλα τα δικαιολογητικά του άρθρου 11 καθώς και ότι καταβάλλεται το σχετικό παράβολο και το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

Με την παρ.9 ορίζεται ότι στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται και λιθόκτιστα κτίσματα, τα οποία κατά το χρόνο κατασκευής τους βρίσκονταν εκτός αιγιαλού, σύμφωνα με παλαιότερη χάραξή του, με βάση τα στοιχεία της αρμόδιας Κτηματικής Υπηρεσίας, εφόσον έχουν κατασκευαστεί πριν την έναρξη ισχύος του ν. 1337/1983.

Με την παρ.10, ορίζεται ότι η διαφορετική διαρρύθμιση διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, η οποία κατά τις διατάξεις του παρόντος έλαβε χώρα προ της 28.07.2011 δεν συνιστά αυθαίρετη κατασκευή και απαλλάσσεται της υποχρέωσης υπαγωγής στη ρύθμιση του παρόντος νόμου.

Με την παρ.11 προβλέπεται ότι η διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου, όπως π.χ η διαφοροποίηση των στοιχείων οριζοντίων ιδιοκτησιών όπως περιγράφονται στις οικείες συμβολαιογραφικές πράξεις από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, αν έχει επιφέρει τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων, υπάγεται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης της υφιστάμενης

κατάστασης του ορόφου. Ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ το ποσό των 500 ευρώ και δεν καταβάλλεται παράβολο.

Με την παρ.12 προβλέπεται ότι η διαφορετική χωροθέτηση των υποχρεωτικά προβλεπόμενων, από την οικοδομική άδεια, θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων από αυτήν που προβλέπεται στα σχέδια της συμβολαιογραφικής δήλωσης του ν. 1221/81, υπάγεται στην παρ. 6 του άρθρου 18 του παρόντος και υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης των υφισταμένων θέσεων στάθμευσης και ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ, εντός της προθεσμίας της πρώτης δόσης, το ποσό των 500 ευρώ χωρίς να καταβάλλεται παράβολο.

Με την παρ.13 καθορίζεται ότι στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές τουριστικών εγκαταστάσεων, κατά παρέκκλιση των όρων δόμησης και των χρήσεων γης που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής τους, υπό την προϋπόθεση ότι για τις κατασκευές αυτές έχει εκδοθεί, μετά την καταβολή σχετικού προστίμου, σήμα λειτουργίας από τον Ε.Ο.Τ καθώς και ότι λειτουργούσαν νομίμως μέχρι την 28.07.2011. Στόχος της διατάξεως αυτής είναι η ομογενοποίηση των σχετικών διατάξεων ώστε να μην υφίσταται ανασφάλεια δικαίου, αφού η διοίκηση θεωρούσε αυτές τις κατασκευές νόμιμες καταρχάς, ωστόσο με τις προγενέστερες διατάξεις δεν είχε αποσαφηνιστεί ότι παράλληλα δύνανται να υπαχθούν και στις ρυθμίσεις του παρόντος.

Με την παρ.14 προβλέπεται ως ειδικός κανόνας ότι αυθαίρετες κατασκευές σταυλικών εγκαταστάσεων και συνοδών κτιρίων προσωρινής διαμονής σε δημόσιες εκτάσεις εκμεταλλεόμενες νομίμως από κτηνοτρόφους, οι οποίες είναι καταχωρημένες στο Ολοκληρωμένο Σύστημά Διαχείρισης και Ελέγχου Αγροτικών Εκμεταλλεύσεων (ΟΣΔΕ) μπορούν να υπαχθούν στις διατάξεις του

παρόντος νόμου χωρίς την καταβολή προστίμου. Με την προτεινόμενη διάταξη θεραπεύεται ένα χρόνιο πρόβλημα έλλειψης αδειοδότησης των εγκαταστάσεων αυτών και καλύπτεται η αναγκαιότητα καταγραφής όλων των σχετικών κτισμάτων προς όφελος της διοίκησης.

Για την υπαγωγή προβλέπονται συγκεκριμένα δικαιολογητικά και ειδικότερα :

α) Αίτηση

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

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

δ) Παράβολο υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου ύψους 300.

Με την παρ.15 προβλέπεται ότι στις διατάξεις του παρόντος νόμου, υπάγονται υπερβάσεις δόμησης, κάλυψης και ύψους μέχρι ποσοστού 20% των επιτρεπομένων, κατασκευών, επί κτιρίου για το οποίο εκδόθηκε νόμιμη άδεια και οι εργασίες αποπεράτωσης ολοκληρώθηκαν στο σύνολό τους μετά την 28.07.2011, υπό την προϋπόθεση ότι εργασίες κατασκευής του φέροντος οργανισμού πραγματοποιήθηκαν προς της 28.07.2011 και η θεώρηση για την έναρξη των εργασιών, από την Αστυνομική Αρχή, έλαβε χώρα προ της 28.07.2011. Κατά τον έλεγχο από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης για την ολοκλήρωση των εργασιών και τη σύνδεση του κτιρίου ή τμήματος αυτού μετά δίκτυα κοινής ωφέλειας, προσκομίζεται αντίγραφο της βεβαίωσης υπαγωγής και γίνεται έλεγχος και ταυτοποίηση των στοιχείων υπαγωγής. Με την

προτεινόμενη διάταξη θεραπεύονται ζητήματα τεχνικών αστοχιών που πραγματοποιήθηκαν στο στάδιο υλοποίησης του φέροντος οργανισμού της κατασκευής με άδεια που εκδόθηκε προ της 28.07.2011 και προ της έναρξης του Ν.4030/2011 (προβλέφθηκε ειδικός έλεγχος των κατασκευών από ελεγκτές δόμησης σε όλα τα στάδια) και οι οποίες δεν καταλαμβάνονταν από τις προγενέστερες διατάξεις με σαφήνεια. Για τις συγκεκριμένες παραβάσεις προβλέπεται ειδικό περιοριστικό όριο.

Επίσης ρητά αναφέρεται ότι σε κάθε περίπτωση η έναρξη των οικοδομικών εργασιών του φέροντος οργανισμού πριν την 28.07.2011 πιστοποιείται και αποδεικνύεται από σχετική αεροφωτογραφία.

Με την παρ.16 προβλέπεται ότι στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται, μόνο με την καταβολή του σχετικού παραβόλου και χωρίς την καταβολή του ειδικού προστίμου, αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης επί κτιρίων που αποδόθηκαν στους δικαιούχους από τον Ο.Ε.Κ. Με την προτεινόμενη διάταξη θεραπεύεται ένα μεγάλο ζήτημα ακινήτων που πραγματοποιήθηκαν υπό την επίβλεψη της διοίκησης, χωρίς την ύπαρξη άδειας για κάθε κτίριο αυτοτελώς. Τα χαρακτηριστικά των ακινήτων καταγράφονται στους σχετικούς τίτλους παραχωρητηρίων. Προς τούτο κατά την προτεινόμενη διάταξη προβλέπεται ότι για την υπαγωγή πέραν των απαιτούμενων δικαιολογητικών, συνυποβάλλεται το παραχωρητήριο ή ο νόμιμος τίτλος από τον Ο.Ε.Κ.

Με την παρ. 17 προβλέπεται ότι στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές, όπως ορίζονται στην παρ.74 του άρθρου 2 και στο άρθρο 21 του ν.4067/2012 (Α' 79), σε χώρους που έχουν παραχωρηθεί νομίμως, για συγκεκριμένη εμπορική εκμετάλλευση ή χρήση

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

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

Επίσης με σκοπό την μελλοντική αποφυγή αντίστοιχων αυθαίρετων κατασκευών προβλέπεται ότι για περιπτώσεις, εντός διοικητικών ορίων του κάθε Δήμου, σε περιοχές ή ζώνες οικοδομικών τετραγώνων στις οποίες υπάρχουν πλείονες επιχειρήσεις - μισθωτές κοινοχρήστων χώρων -, οι



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

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

#### Άρθρο 24

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

Με την παρ.1 προβλέπεται ότι για αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις, για τις οποίες υποβλήθηκαν τα δικαιολογητικά που προβλέπονται από τις διατάξεις του παρόντος, αναστέλλεται η είσπραξη και η επιβολή προστίμων και κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων και είσπραξης βεβαιωθέντων προστίμων από τις Δ.Ο.Υ και το Ι.Κ.Α μέχρι την παρέλευση της προθεσμίας εξόφλησης των προστίμων. Επιτρέπεται η σύνδεση των κτιρίων αυτών με τα δίκτυα κοινής

ωφέλειας και η λήψη βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης, μετά την καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης του ενιαίου ειδικού προστίμου, εφόσον πληρούνται οι σχετικές προϋποθέσεις.

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

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

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

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

Με την παρ.6 προβλέπεται ότι η υπαγωγή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις των ν.3775/2009(Α' 122), ν.3843/2010(Α' 62), ν.4014/2011 (Α'209)

και του παρόντος, δεν συνεπάγεται απαλλαγή αυτών από άλλες τυχόν προβλεπόμενες ή απαιτούμενες εγκρίσεις ή όρους που αφορούν στη λειτουργία της συγκεκριμένης χρήσης.

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

Με την παρ.8 προβλέπεται ότι για τις αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης που πραγματοποιήθηκαν προ της 28.07.2011, τα οποία εξαιρούνται της επιβολής κυρώσεων, με βάση τις διατάξεις του παρόντος νόμου ή εξαιρέθηκαν της επιβολής κυρώσεων με βάση τις διατάξεις του ν.4014/2011 (Α'209), δεν οφείλονται αναδρομικά βεβαιωμένες ασφαλιστικές εισφορές (ΙΚΑ κτλ) και οποιοσδήποτε φόρος καθώς και οποιασδήποτε μορφής πρόστιμα και τέλη, όπως το τέλος ακίνητης περιουσίας, καθαριότητας, φωτισμού και δυνητικά ανταποδοτικά τέλη. Τυχόν ήδη καταβληθέντες φόροι, τέλη και πρόστιμα δεν αναζητούνται. Η αλλαγή χρήσης δεν λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό του τέλους του άρθρου 24 του ν. 2130/1993 (Α' 62), καθώς και των τελών του ν. 25/1975 (Α' 74) και του άρθρου 25 του ν. 1828/1989 (Α' 2), όπως ισχύουν και δεν επιβάλλονται αναδρομικά διαφορές που προκύπτουν ως προς το ύψος των τελών, οι οποίες προέρχονται από την αλλαγή χρήσης.

Με την παρ.9 καθορίζεται ότι για τη χρήση κατοικίας κατά τον υπολογισμό της αξίας για την επιβολή οποιουδήποτε φόρου (φόρος μεταβίβασης, κληρονομιών, ακίνητης περιουσίας, ΤΑΠ, προσδιορισμός τεκμηρίου

διαβίωσης) για όλους τους χώρους τόσο σε υπόγειες στάθμες όσο και στους εσωτερικούς εξώστες, και τις σοφίτες, εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής 50%.

## Άρθρο 25

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

Με την παρ.1 προβλέπεται ότι οι αυθαίρετες κατασκευές σε κτίσματα με οικοδομική άδεια κρίνονται αυτοτελώς και δεν επηρεάζουν, για κάθε συνέπεια, όπως η σύνδεση με Δίκτυα Κοινής Ωφέλειας και η δυνατότητα μεταβίβασης, τα νόμιμα τμήματα αυτών που είναι λειτουργικά, μη σχετικά με την αυθαίρετη κατασκευή και αποτελούν ξεχωριστές οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες, που ανήκουν σε διαφορετικούς συνιδιοκτήτες.

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

Στην παρ.3 ορίζεται ότι ανείσπρακτα βεβαιωθέντα ποσά προστίμων ανέγερσης και διατήρησης διαγράφονται μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου. Επίσης ορίζεται ότι για τη διαγραφή των προστίμων ή την ενημέρωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής για την αναστολή είσπραξης τους υποβάλλεται στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης αίτηση του ενδιαφερομένου, η οποία συνοδεύεται από τα σαφώς οριζόμενα σ'

αυτή έγγραφα. Για την ακύρωση του οικείου χρηματικού κατάλογου ή της πράξης επιβολής προστίμου προβλέπεται ότι η Υπηρεσία Δόμησης εκδίδει πράξη, στην οποία αναγράφεται υποχρεωτικά η καταληκτική ημερομηνία αναστολής και την αποστέλλει στην αρμόδια φορολογική αρχή, σε περίπτωση που τα πρόστιμα έχουν βεβαιωθεί και φορολογικά, προκειμένου η φορολογική αρχή να διαγράψει κάθε σχετική πράξη ή την πράξη επιβολής προστίμου

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

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

γνωστοποιείται αμελλητί στο Ίδρυμα Κοινωνικών Ασφαλίσεων-Ενιαίο Ταμείο Ασφάλισης Μισθωτών (Ι.Κ.Α.- Ε.Τ.Α.Μ.).

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

Στην παρ. 7 επαναδιατυπώνεται προγενέστερη διάταξη με την οποία ορίζεται ότι σε κτίρια ή συγκροτήματα κτιρίων, τα οποία έχουν ανεγερθεί με νόμιμη οικοδομική άδεια με χρήση εμπορικού κέντρου, επιτρέπονται κατά την έκδοση της άδειας νομιμοποίησης όλες οι κατά κανόνα χρήσεις γης, που επιτρεπόταν σύμφωνα με τις ειδικές πολεοδομικές διατάξεις της περιοχής κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας, υπό την προϋπόθεση όμως ότι από τις μεταβατικές διατάξεις δεν επιβάλλεται η απομάκρυνση της αυθαίρετης χρήσης.

Στην παρ. 8 προβλέπεται η διενέργεια δειγματοληπτικού ελέγχου από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, την Ειδική Υπηρεσία Επιθεώρησης και Κατεδάφισης (ΕΥΕΚΑ ή άλλη αρμόδια αρχή, που ορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, και δη διενεργείται δειγματοληπτικά έλεγχος σε ποσοστό τουλάχιστον 5% των δηλώσεων που υποβλήθηκαν, προκειμένου να διαπιστωθεί αν τα στοιχεία των δηλώσεων που αφορούν την περιγραφή της κατασκευής, το εμβαδόν και τη χρήση της είναι αληθή και ακριβή. Σε περίπτωση διαπίστωσης ότι οι

αυθαίρετες κατασκευές εμπίπτουν στις περιπτώσεις του άρθρου 2 του παρόντος ή και ότι τα στοιχεία της δήλωσης είναι ψευδή ή ανακριβή ανακαλείται η δήλωση. Επιτρέπεται όμως η εκ νέου υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος εάν οι αυθαίρετες κατασκευές δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις του άρθρου 2.

Στην παρ. 9 ορίζεται ότι για κατασκευές ή χρήσεις που έχουν υπαχθεί στις ρυθμίσεις του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 και στις διατάξεις του παρόντος νόμου, υπό την προϋπόθεση ότι έχει εξοφληθεί ποσοστό 30% του συνολικού ποσού προστίμου, προσκομίζεται η βεβαίωση της καταχώρησης που προβλέπεται στην παρ. 5 του άρθρου 24 του ν. 4014/2011

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

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

Στην παρ. 12 ορίζεται ότι στις παραπάνω περιπτώσεις επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, εφόσον η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου. Καθορίζεται επίσης ότι για όσες περιπτώσεις, εκ της νομοθεσίας, δεν απαιτείται άδεια αλλά βεβαίωση για την αλλαγή χρήσης, η εκ των διατάξεων του παρόντος βεβαίωση Μηχανικού επέχει θέση βεβαιώσεως χώρου κύριας χρήσης.

#### Άρθρο 26

Στο άρθρο αυτό προβλέπεται αφενός ότι εφαρμόζονται οι ισχύουσες, περί αυθαιρέτων, διατάξεις για την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής ή την επαναφορά της χρήσης που προβλέπεται από την οικοδομική άδεια σχετικά με τις νέες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις, καθώς και για τις περιπτώσεις όπου δεν υποβληθεί δήλωση ή δεν περατωθεί εμπρόθεσμα η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου ή δεν μπορεί να υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος, αφετέρου προβλέπονται και τα πρόστιμα που επιβάλλονται στις περιπτώσεις αυτές

Ορίζεται δε αποκλειστική προθεσμία αποστολής των επιβληθέντων προστίμων από τους υπαλλήλους της αρμόδιας υπηρεσίας δόμησης (ΥΔΟΜ) στην οικεία φορολογική αρχή . Επίσης ορίζονται και οι κυρώσεις που επιβάλλονται στον αρμόδιο υπάλληλο σε περίπτωση που τυχόν παραβιάσει την ως άνω υποχρέωσή του. Τέλος προβλέπεται ότι με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής θα καθορισθεί το ποσοστό των παραπάνω προστίμων που θα αποδίδεται στο Πράσινο Ταμείο.



## Άρθρο 27

Στο άρθρο αυτό προβλέπεται η δυνατότητα υποβολής δικαιολογητικών, σε όλως εξαιρετικές περιπτώσεις και εντύπως. Ειδικότερα προβλέπεται η δυνατότητα υποβολής των παραπάνω δικαιολογητικών σε εξαιρετικές περιπτώσεις είτε απευθείας είτε με συστημένη επιστολή στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης ή στο ΚΕΠ του Δήμου καθώς και η προθεσμία αποστολής αυτών από τις υπηρεσίες στην οποίες υποβλήθηκαν . Επίσης ορίζεται ότι η μη τήρηση των προθεσμιών ενεργείας εκ μέρους της Υπηρεσία Δόμησης δεν στερεί στον αιτούντα το δικαίωμα υπαγωγής του στη ρύθμιση αυτή και παρατείνονται αναλόγως οι σχετικές προθεσμίες.

Τέλος προβλέπεται η τήρηση ηλεκτρονικού αρχείου ή ειδικού βιβλίου στο οποίο και θα καταχωρίζονται τα οικεία στοιχεία

## Άρθρο 28

Στο άρθρο αυτό ορίζεται η καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων.

## Άρθρο 29

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

## Άρθρο 30

Στο άρθρο αυτό περιέχονται οι μεταβατικές διατάξεις του παρόντος.

Ειδικότερα προβλέπεται ότι :

Α. Από τη δημοσίευση των σχετικών διατάξεων κάθε διάταξη που ρυθμίζει ζητήματα του παρόντος νόμου καταργείται αυτοδικαίως.

Β. Υποθέσεις οι οποίες διεκπεραιώθηκαν με τις προγενέστερες διατάξεις θεωρούνται νόμιμες εκτός αν ανακληθούν ή ακυρωθούν

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

Δ. Υπαγωγές για τις οποίες κατά τις προγενέστερες διατάξεις υποβλήθηκε δελτίο δομικής τρωτότητας, σύμφωνα με τις τεχνικές οδηγίες του Τ.Ε.Ε, θεωρούνται νόμιμες εκτός αν ανακληθούν ή ακυρωθούν.

Ε. Συμβούλια και επιτροπές που συγκροτήθηκαν με προγενέστερες διατάξεις συνεχίζουν να λειτουργούν κατά τις διατάξεις του παρόντος.

Ορίζεται επίσης ότι με υπουργική απόφαση του αρμοδίου Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την μετάβαση και ολοκλήρωση των υπαγωγών που έχουν πραγματοποιηθεί με προγενέστερες του παρόντος διατάξεις, καθώς και κάθε διαδικασία διορθώσεων ή επιστροφής προστίμων όπου απαιτείται.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'**

### **Περιβαλλοντικό ισοζύγιο**

#### **Άρθρο 31**

Στο άρθρο αυτό ορίζεται ρητά ότι αν για κάποιο ακίνητο έχει καταβληθεί το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, για τις κατασκευές ή τις χρήσεις που δηλώθηκαν, και

στη συνέχεια αυτό ενταχθεί στον πολεοδομικό σχεδιασμό, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο δεν επιστρέφεται ούτε συμψηφίζεται με υποχρεώσεις εισφοράς σε χρήμα, που προβλέπονται από τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις, και δια του τρόπου αυτού δεν κωλύεται καθ' οιονδήποτε τρόπο ο πολεοδομικός σχεδιασμός.

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

Τέλος προβλέπεται ότι με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται ειδικότερες προδιαγραφές για την εκπόνηση των μελετών των παραπάνω ζωνών και ρυθμίζονται οι προϋποθέσεις, οι όροι και κάθε λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής.

#### Άρθρο 32

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

#### Ειδικότερα :

Με την παρ.1 προβλέπεται ότι όλες οι αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις, οι οποίες εκτελέστηκαν μετά τις 28/7/2011 καθώς και αυτές που δεν υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος, είναι κατεδαφιστέες.

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

Με την παρ.3 προβλέπεται και αποσαφηνίζεται ότι οι αρμοδιότητες της ΕΥΕΚΑ ασκούνται και σε όλα τα δάση, τις δασικές, αναδασωτέες και δημόσιες

χορτολιβαδικές εκτάσεις, καθώς επίσης και σε άλλα ευαίσθητα οικοσυστήματα, στον αιγιαλό-παραλία, σε ποτάμια, λίμνες και ρέματα, σε αρχαιολογικούς χώρους και εν γένει σε προστατευόμενες περιοχές της χώρας, σε συνεργασία με το αρμόδιο Τμήμα Γ' της ΕΥΕΠ.

Ειδικότερα ορίζεται ότι η ΕΥΕΚΑ έχει ως επιτελικές αρμοδιότητες :

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

β) την παρακολούθηση των διαδικασιών καθαίρεσης και κατεδάφισης,

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

δ) την έκδοση πορίσματος για περιπτώσεις κατασκευών για τις οποίες έχουν μεν υποβληθεί δηλώσεις υπαγωγής στο ν. 4014/11 ή στον παρόντα, αλλά σύμφωνα με τα αποτελέσματα φωτοερμηνείας δορυφορικών εικόνων / ορθοφωτοχαρτών καθώς και πάσης φύσεως χαρτογραφικού υλικού που βρίσκεται στην κατοχή φορέων του Δημοσίου, οι κατασκευές αυτές είτε εκτελέστηκαν μετά τις 28/7/2011 είτε υπάγονται στις περιπτώσεις του άρθρου 2 του παρόντος. Προβλέπεται δε ότι στη συνέχεια για τις περιπτώσεις αυτές εκδίδεται απόφαση κατεδάφισης του Ειδικού Γραμματέα Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας και ενημερώνεται παράλληλα η αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης για την ανάκληση των σχετικών δηλώσεων.

Με την παρ.4 προβλέπεται ότι σε κάθε αποκεντρωμένη Διοίκηση τηρείται μητρώο, στο οποίο εγγράφονται οι ιδιωτικές επιχειρήσεις, που έχουν τη δυνατότητα να εκτελέσουν πρωτόκολλα κατεδάφισης. Το μητρώο αυτό διαβιβάζεται επίσης και στις κατά τόπους αστυνομικές αρχές. Σε κάθε περίπτωση αδυναμίας εκτέλεσης των αποφάσεων κατεδάφισης λόγω της άρνησης των ιδιωτικών επιχειρήσεων να συνάψουν τις σχετικές συμβάσεις η ΕΥΕΚΑ δύναται να ενημερώνει πάραυτα τις αρμόδιες και τις οικείες Αστυνομικές Αρχές, οι οποίες και θα αναλαμβάνουν την κίνηση της διαδικασίας πολιτικής επιστράτευσης του άρθρου 41 του ν. 3536/2007 σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Με απόφαση του Ειδικού Γραμματέα Επιθεωρητών Περιβάλλοντος επιβάλλεται και πρόστιμο ύψους από 6.000 έως 10.000 ευρώ στις παραπάνω επιχειρήσεις. Οι Αστυνομικές Αρχές οφείλουν να παράσχουν τη συνδρομή τους για την πραγματοποίηση της κατεδάφισης, εφόσον τους ζητηθεί. Ανάλογη υποχρέωση έχουν και οι λοιπές κρατικές αρχές όπως οι κτηματικές υπηρεσίες με την παροχή όλων των απαραίτητων στοιχείων που αφορούν στα πρωτόκολλα κατεδάφισης και τη συμπλήρωση κατάλληλης βάσης δεδομένων για τη διευκόλυνση της Ε.Υ.ΕΚ.Α, οι Ο.Τ.Α., κυρίως με τη διάθεση μηχανικών μέσων και προσωπικού. Στην περίπτωση που κατά την αυτοψία των αρμόδιων Υπηρεσιών βρεθούν εργαζόμενοι να εκτελούν οποιαδήποτε εργασία κατασκευής αυθαίρετου ή άλλης παράνομης επέμβασης, για αυτούς ακολουθείται αυτόφωρη διαδικασία και γίνεται σχετική αναγγελία στον ασφαλιστικό τους φορέα. Στην περίπτωση που βρεθούν μηχανικά μέσα ή άλλα υλικά (ξυλότυπος, μεταλλότυπος) αυτά κατάσχονται και εκποιοούνται, μετά την επικύρωση της κατάσχεσης από το αρμόδιο δικαστήριο. Το προκύπτον από την εκποίηση τίμημα κατατίθεται στο Πράσινο

Ταμείο και στην περίπτωση που αφορά σε δασικού χαρακτήρα εκτάσεις ή δημόσιες χορτολιβαδικές, υπέρ του ειδικού φορέα δασών του Πράσινου Ταμείου. Ως μεσεγγυούχος, ευθυνόμενος για τη φύλαξη των κατασχεμένων υλικών, ορίζεται η ΕΥΕΚΑ. Η ΕΥΕΚΑ συνεργάζεται με τον ΟΚΧΕ και την εταιρεία «Κτηματολόγιο Α.Ε.» για την ανάθεση τηλεπισκόπησης ή αεροφωτογράφισης της χώρας, καθώς και για τη χρήση των παραπάνω μεθόδων σε περιοχές προτεραιότητας, προκειμένου να παρακολουθούνται οι μεταβολές στη δόμηση και να εντοπίζονται έγκαιρα τυχόν αυθαίρετες κατασκευές.

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

Με την παρ.6 αντικαθίστανται οι παράγραφοι 3 και 4 του άρθρου 7 του ν. 3818/2010 ως εξής :

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

και από Ο.Τ.Α., με αντίστοιχη κατάργηση της οργανικής θέσης, την οποία είχε ο μετατασσόμενος.

Με την παρ.7 προβλέπεται ότι η παρ. 2 του άρθρου 114 του ν. 1892/1990 (Α' 101), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 9 παρ. 5 του ν. 2880/2001 (Α' 9), τροποποιείται ως εξής :

«2. α) Ανεγερθείσες ή ανεγειρόμενες οικοδομές, κτίσματα και πάσης φύσεως εγκαταστάσεις στις ανωτέρω εκτάσεις κατεδαφίζονται υποχρεωτικά, κατόπιν αποφάσεως του οικείου Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

β) Οι τελεσίδικες αποφάσεις κατεδάφισης που αφορούν σε περιοχές της παραγράφου 3 του παρόντος άρθρου, εκτελούνται από την αρμόδια υπηρεσία της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, με την παρακολούθηση της Ε.Υ.Ε.Κ.Α., όπου αιτιολογημένα αυτή απαιτείται κατά τις διατάξεις του παρόντος».

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

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

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

β) Το πλήθος των αυθαιρέτων κατασκευών στην συγκεκριμένη περιοχή.

γ) Τον χρόνο έκδοσης των αποφάσεων κατεδάφισης.

δ) Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του αυθαιρέτου.



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

Με την παρ.8 προβλέπεται ότι οι τελεσίδικες αποφάσεις κατεδάφισης που αφορούν αυθαίρετα κτίσματα των περιπτώσεων της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του παρόντος νόμου εκτελούνται με ευθύνη της Αποκεντρωμένης Διοίκησης σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 280 του ν. 3852/2010 με τη συνδρομή της ΕΥΕΚΑ ως προς το συντονισμό και την παρακολούθηση κατά τις διατάξεις του παρόντος.

### Άρθρο 33

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

Επίσης προβλέπεται ότι με Κοινή Απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται το ποσοστό των χρημάτων που διατίθεται σε δράσεις Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου αναλόγως του συνολικού ποσού των εισπραχθέντων προστίμων.

Τέλος προβλέπεται ότι ποσοστό του ενιαίου ειδικού προστίμου έως 5%, το οποίο καθορίζεται με απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης αποδίδεται υπέρ των Οργανισμών Κοινωνικής Ασφάλισης και κατανέμεται σε αυτούς με απόφαση του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης.

#### Άρθρο 34

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

Ειδικότερα στις διατάξεις του άρθρου αυτού ορίζονται, για τις ανάγκες πολεοδομικής και περιβαλλοντικής αποκατάστασης, οι δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου, οι οποίες υλοποιούνται κατά προτεραιότητα εντός γεωγραφικού προσδιορισμού της περιβαλλοντικής και πολεοδομικής επιβάρυνσης, με κύριο στόχο την αποκατάσταση ευαίσθητων και προστατευόμενων περιοχών, τη δημιουργία νέων κοινοχρήστων χώρων, την αποκατάσταση διατηρητέων κτιρίων και μνημείων, την αναβάθμιση του αστικού εξοπλισμού, τη διαμόρφωση / ανακαίνιση κτιρίων, που ανήκουν στην ιδιοκτησία φορέων του ευρύτερου δημόσιου τομέα και δη για επανάχρηση προς την κάλυψη αναγκών εγκατάστασης κοινωνικών, πολιτιστικών ή εν γένει αναπτυξιακών δραστηριοτήτων, την τοποθέτηση εγκαταστάσεων παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας μέσω ΑΠΕ σε δημόσιους χώρους, την αισθητική αναβάθμιση όψεων κτιρίων σε αξιόλογα τουριστικά, κοινωνικά ή πολιτιστικά σημεία της πόλης ή του Δήμου (κεντρικές πλατείες, κτίρια κεντρικών αξόνων, παραλιακών μετώπων κτλ), την πληροφόρηση και εκπαίδευση για την σημασία και το πλαίσιο της προστασίας της εθνικής πολιτιστικής και

αρχιτεκτονικής κληρονομιάς σύμφωνα με τις Διεθνείς Συμβάσεις για την Προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς της Ευρώπης και την προστασία της παγκόσμιας πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς, τον καθαρισμό και οριοθέτηση ρεμάτων και την υλοποίηση έργων διευθέτησης και/ή ανάδειξης αυτών.

Πέραν όμως των ανωτέρω δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου ορίζονται και δευτερεύουσες ειδικές περιβαλλοντικές δράσεις, και ειδικότερα :

1. Σε Μητροπολιτικά κέντρα της χώρας
2. Σε Πρωτεύοντες, Δευτερεύοντες και Λοιπούς εθνικούς πόλους
3. Σε Παραδοσιακούς Οικισμούς, Περιοχές Ιδιαίτερου Φυσικού κάλους, Ιστορικούς τόπους και οικιστικά σύνολα χαρακτηρισμένα ως μνημεία :
4. Σε πολυκατοικίες
5. Σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού εκτάσεις.

#### Άρθρο 35

Στο άρθρο αυτό ορίζεται σχετικά με το περιβαλλοντικό ισοζύγιο τόσο το χωρικό πεδίο δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου όσο και ο γεωγραφικός προσδιορισμός των δράσεων ανά κατηγορία Ο.Τ.Α. Ειδικότερα δε περιέχονται σχετικές διατάξεις για τις πολυκατοικίες για τα Οικοδομικά Τετράγωνα, για τη Δημοτική Ενότητα Σχεδίου πόλεως, για τα Αστικά κέντρα και οικισμούς, που δεν ανήκουν στις χωρικές ενότητες των εδαφίων 1 και 2, της παρ. Β, του άρθρου 32 του παρόντος με πληθυσμό άνω των 5.000 κατοίκων, για παραδοσιακούς Οικισμούς, περιοχές Ιδιαίτερου Φυσικού κάλους, ιστορικούς οικισμούς, ιστορικούς τόπους, οικιστικά σύνολα χαρακτηρισμένα ως μνημεία

καθώς και για βιομηχανικές εγκαταστάσεις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού, εντός ή εκτός ΒΙΠΕ με αυθαίρετη δόμηση.

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

#### Άρθρο 36

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

#### Άρθρο 37

Για την ένταξη σε πρόγραμμα δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου και πολεοδομικής αποκατάσταση καθορίζεται ηλεκτρονική διαδικασία διάθεσης του ενιαίου ειδικού προστίμου και ορίζονται τα απαιτούμενα δικαιολογητικά. Επίσης προβλέπεται η έκδοση από το πληροφοριακό σύστημα αναλυτικής βεβαίωσης υποβολής των στοιχείων και εντολής χρηματοδότησης καθώς και γνωστοποίηση προς το Πράσινο Ταμείο καταβολής των ανωτέρω ποσών. Τέλος ορίζεται ότι η απόδοση του ποσού χρηματοδότησης προς τον δικαιούχο

γίνεται σε δόσεις, μετά από έγκριση του Πράσινου Ταμείου, αναλόγως της προόδου του έργου σύμφωνα με το άρθρο 38 του παρόντος.

#### Άρθρο 38

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

Προβλέπεται ότι η αποδέσμευση σε δόσεις του ποσού χρηματοδότησης υλοποιείται βάση των διατάξεων περί ανάθεσης δημοσίων συμβάσεων έργων και προμηθειών και δημοσίων έργων και ανάλογα με τη πρόοδο του έργου, αφού προηγηθεί έλεγχος από ελεγκτή δόμησης ή ενεργειακό επιθεωρητή για τις περιπτώσεις ενεργειακής αναβάθμισης και συνταχθεί πόρισμα το οποίο εισάγεται από τον δικαιούχο ηλεκτρονικά στο πληροφοριακό σύστημα και φέρει μοναδικό αριθμό. Επίσης προβλέπεται η παράλληλη ηλεκτρονική υποβολή όλων των στοιχείων από την Αναθέτουσα Αρχή καθώς και η γνωστοποίηση μέσω του Πράσινου Ταμείου της καταβολής των χρημάτων σε ειδικό λογαριασμό του δικαιούχου στο ελεγκτικό συνέδριο, στο Υπουργείο Οικονομικών και στο Υπουργείο Εσωτερικών.

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

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

### Άρθρο 39

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

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