



**ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΤΟΜΕΑΣ ΑΝΘΡΩΠΙΣΤΙΚΩΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΟΥ**

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΘΕΜΑ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ



***ΕΚΠΟΝΗΣΗ* ΑΝΤΩΝΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ**

***ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ* ΧΑΤΖΟΠΟΥΛΟΥ ΑΛΙΚΗ**

ΑΘΗΝΑ ΜΑΡΤΙΟΣ 2012

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Αντικείμενο της εργασίας αποτελεί η διερεύνηση , ανάλυση και επεξεργασία του νομικού πλαισίου της αυθαίρετη δόμησης .Το θέμα της αυθαίρετης δόμησης έχει μεγάλη έκταση και οι συνέπειες που έχει στην κοινωνική οικονομική και πολιτιστική ζωή των ανθρώπων είναι τεράστιες. Για το λόγο αυτό γίνεται μία προσπάθεια προσέγγισης του.

Σκοπός είναι η παρουσίαση στον αναγνώστη του προβλήματος ,η προσπάθεια προβολής του μεγέθους του μέσα από παραδείγματα και κυρίως η επικέντρωση στην σημερινή κατάσταση σχετικά με την νομιμοποίηση των αυθαιρέτων χώρων .Το ισχύον νομικό πλαίσιο με την αυθαίρετη δόμηση εισάγει ένα νέο , πλήρες και αυτοτελές σύστημα νομιμοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών αυτό παρέθεσα στοιχεία του πρόσφατου νόμου 4014/2011 ,ο οποίος θα αναλυθεί εκτενέστερα. Υπάρχουν και παραπομπές στον ΓΟΚ 85.

Πηγές για τη βιβλιογραφία αποτέλεσε υλικό συγγραμμάτων σχετικά με το πολεοδομικό δίκαιο , διάφορα φύλλα εφημερίδων κυβερνήσεων , διευθύνσεις από το διαδίκτυο των οποίων έχει ελεγχθεί η εγκυρότητα , επιστημονικά άρθρα σχετικά με την δόμηση , αποσπάσματα από εφημερίδες καθώς και επιστημονικά περιοδικά παγκοσμίου εμβέλειας (π.χ. National Geographic). Ασχολήθηκα ακόμη με τη μελέτη και έρευνα εγκυκλοπαιδειών (Πάπυρος Λάrous Μπριτάνικα Η συλλογή του απαραίτητου υλικού βασίστηκε σε κείμενα νόμων βιβλιογραφική αναζήτηση . Η συγκέντρωση των στοιχείων που χρειάστηκαν για την διπλωματική έγινε από διάφορες υπηρεσίες, Υπουργεία , και φορείς τοπικής Αυτοδιοίκησης. Ακόμη βασίστηκε σε συλλογή φωτογραφιών ,διεξαγωγής συνεντεύξεων και επιτόπιας διαπίστωσης και καταγραφής πολεοδομικών και περιβαλλοντικών παραμέτρων. Οι φωτογραφίες αυτές είναι έγχρωμες και βρίσκονται είτε διάσπαρτες μέσα στην εργασία ανάλογα με αυτή την αυθαίρετη χρήση που απεικονίζουν είτε στο τέλος μαζεμένες όλες μαζί. Σε όσες από αυτές δεν αναφέρεται η πηγή έχουν τραβηχτεί από εμένα τον ίδιο επιτόπου , στο σημείο της αυθαίρετης κατασκευής .

Η μεθοδολογία που ακλούθησα είναι η επιλογή εννοιών ή στοιχείων που στην πορεία τα ανέπτυξα για την καλύτερη κατανόηση του θέματος της εργασίας σε έναν όποιον την διαβάσει .Ειδικότερα ερεύνησα τους λόγους που δημιούργησαν το πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης και παρέθεσα τους τρόπους αντιμετώπισης από την πλευρά της πολιτείας συνεχεία ανέλυσα τν διαδικασία εξαίρεσης από την κατεδάφιση (νομιμοποίηση) και κατεδάφισης αυθαιρέτου. Γίνεται ακόμη μια προσπάθεια προσέγγισης των νομικών μέσων καταπολέμησης του προβλήματος

.Στην τρόπο παράθεσης των κομματιών που αποτελούν την εργασία με καθοδήγησε η καθηγήτρια του μαθήματος.

Η εργασία αποτελείται από 4 (τέσσερα μέρη). Το πρώτο μέρος αποτελεί το θεωρητικό υπόβαθρο και απαρτίζεται από 16 κεφάλαια , μέσα στα οποία αναλύεται το θέμα της εργασίας μου.

Το πρώτο κεφάλαιο αναφέρεται στην έννοια της κατασκευής ,στον επίσημο ορισμό της αυθαίρετης δόμησης, καθώς και σε μία εκτεταμένη ιστορική εξέλιξη κατά τις τελευταίες δεκαετίες.

Το δεύτερο κεφάλαιο περιλαμβάνει βασικές έννοιες που θα συναντήσουμε στην διπλωματική διατάξεις και δίνει με σαφή τρόπο τους ορισμούς του.

Το τρίτο κεφάλαιο ασχολείται με το διαχωρισμό της δόμησης σε εντός σχεδίου και εκτός σχεδίου.

Το τέταρτο κεφάλαιο περιλαμβάνει τους λόγους , που έχουν οδηγήσει σε τόσο μεγάλη άνθηση της αυθαίρετης δόμησης , καθώς και τις συνέπειες .

Το πέμπτο κεφάλαιο αναλύει το νομικό πλαίσιο της αυθαίρετης δόμησης και αναφέρει κάποιες βασικές διατάξεις.

Το έκτο κεφάλαιο ασχολείται με τις κατηγορίες αυθαιρέτων όσον αφορά την χρονολογία ανέγερσής τους και με άλλες κατηγορίες αυθαιρέτων σύμφωνα άλλα κριτήρια.

Το έβδομο κεφάλαιο αναφέρεται στον εντοπισμό ενός αυθαίρετου κτίσματος και στην διαδικασία κατεδάφισης του.

Το όγδοο κεφάλαιο αφορά στην προσθήκη και επισκευή αυθαιρέτου ,καθώς και στη χρήση του και στην εκμετάλλευσή του.

Το ένατο κεφάλαιο εξηγεί με ποιον τρόπο μπορεί ν γίνει η νομιμοποίηση αυθαιρέτου , αναλύει ειδικές περιπτώσεις νομιμοποίησης και αναφέρει ποια δικαιολογητικά απαιτούνται.

Το δέκατο κεφάλαιο περιλαμβάνει , τα πρόστιμα , αναλύει τον τρόπο επιβολής προστίμου και παραθέτει παραδείγματα κάποιων προστίμων με αριθμούς.

Το ενδέκατο κεφάλαιο αναφέρεται στις αστικές και διοικητικές κυρώσεις και επισημαίνει ποια δικαιολογητικά απαιτούνται να κατατεθούν από τον ενδιαφερόμενο για να άρει τις κυρώσεις αυτές.

Το δωδέκατο κεφάλαιο ασχολείται με τους ημιυπαίθριους χώρους και με τις ρυθμίσεις που αφορούν τους χώρους αυτούς.

Το δεκατοτρίτο κεφάλαιο αναλύει προσεγγιστικά τον νέο νόμο 4014/2011 ,σχετικά με την τακτοποίηση αυθαιρέτων και αναφέρει τις ρυθμίσεις καθώς και τα καίρια σημεία του νόμου αυτού.

Το δεκατοτεταρτο κεφάλαιο συγκρίνει τις ανανεωμένες διατάξεις του καινούριους νόμους με διατάξεις παλαιότερων νόμων .

Το δεκατοπεμπτο κεφάλαιο αναφέρει κάποια παραδείγματα αυθαιρέτων που υπόκεινται στις νέες ρυθμίσεις.

Το δέκατοέκτο κεφάλαιο αναφέρεται σε μικροαυθαίρετες κατασκευές και μικροπαραβάσεις καθώς και στον τρόπο νομιμοποίησης τους.

Τέλος εξάγονται κάποια συμπεράσματα και προτείνονται κάποιες λύσεις ώστε να αντιμετωπιστεί το φαινόμενο.

Το β μέρος έχει φωτογραφίες αυθαιρέτων κατασκευών ή αυθαιρέτων αλλαγών χρήσης.

Το τρίτο και τελευταίο μέρος είναι ένα παράρτημα , το οποίο περιλαμβάνει τις διατάξεις από τον νόμο 4014/2011 «Περί τακτοποίησης αυθαιρέτων » , αλλά και από τον ν.1337/1983 , ο οποίος όπως θα δούμε αποτελεί νόμο ορόσημο. Κάποια άρθρα του τελευταίου νόμου αναφέρονται συχνά μέσα στην εργασία μου και αναλύονται εκτενέστερα.

Η μελέτη της συγκεκριμένης διπλωματικής εργασίας αποτελεί απαραίτητο επιστημονικό βοήθημα τόσο για νομικούς όσο και για μηχανικούς ,αλλά και σε οποιονδήποτε ενδιαφέρεται να ενημερωθεί σχετικά με το τόσο επίκαιρο θέμα της αυθαίρετης (παράνομης) δόμησης.

Ιδιαίτερες ευχαριστίες πρέπει να δοθούν στην υπεύθυνη καθηγήτρια Αλίκη Χατζοπούλου για την πολύτιμη καθοδήγησή της και τη συνολική βοήθειά της στην ολοκλήρωση της διπλωματικής εργασίας.

Δε πρέπει να ξεχάσω να ευχαριστήσω τους γονείς μου τόσο για την ηθική όσο και για την υλική υποστήριξη που μου παρείχαν όλα αυτά τα χρόνια των σπουδών μου.

Αθήνα , Μάρτιος 2012

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΜΕΡΟΣ Α

ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΥΠΟΒΑΘΡΟ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ1

1.1 η έννοια της κατασκευής.....	16
1.2.ορισμός της αυθαίρετης δόμησης.....	17
1.3 ιστορική εξέλιξη	22

ΚΕΦΑΛΑΙΟ2

2.1 έννοιες σχετικά με την αυθαίρετη δόμηση.....	30
2.2 το θεσμικό πλαίσιο της αυθαίρετης δόμησης.....	32

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 Διαχωρισμός δόμησης σε

3.1 εντός σχεδίου πόλεως.....	35
3.2 εκτός σχεδίου πόλεως.....	35

ΚΕΦΑΛΑΙΟ4 συνέπειες

4.1 συνέπειες της αυθαίρετης δόμησης.....	29
---	----

4.2συνέπειες της αλλαγής χρήσης.....	30
ΚΕΦΑΛΑΙΟ5Θεσμοί	
5.1 το νομικό πλαίσιο της αυθαίρετης δόμησης.....	39
5.2 ισχύουσες διατάξεις.....	40
ΚΕΦΑΛΑΙΟ6 κατηγορίες αυθαίρετων	
6.1παλαιά αυθαίρετα.....	42
6.2νέα αυθαίρετα.....	43
6.3 α· αυθαίρετα σε δασικές εκτάσεις.....	45
β. αυθαίρετα σε αιγιαλό.....	46
γ. αυθαίρετες περιφράξεις.....	47
δ. παράνομη κατάτμηση	50
ΚΕΦΑΛΑΙΟ7εντοπισμός αυθαιρέτου-κατεδάφιση	
7.1έλεγχος.....	52
7.2κατεδάφιση.....	54
7.3 εξαίρεση από κατεδάφιση.....	56
α. .δυνητική εξαίρεση.....	59
β. εξαίρεση με υπουργική απόφαση.....	60
7.4 κατεδάφιση με διαδικασία.....	64
7.5 άμεση κατεδάφιση.....	66
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8 α. προσθήκη αυθαιρέτου.....	
β. επισκευή αυθαιρέτου.....	73
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9 νομιμοποίηση αυθαιρέτου.....	
α. ειδικές περιπτώσεις νομιμοποίησης	76
β. υποβολή δηλώσεων.....	79

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10	προστιμα-παραδείγματα	
10.1	διαδικασία επιβολής προστίμου	89
10.2	παραδειγματα υπολογισμού προστίμων	
	α. Εκτός σχεδίου	89
	β. εντός σχεδίου	92
10.3	αναπροσδιορισμός προστίμου	94
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11	Διοικητικές και ποινικές κυρώσεις	95
	α. δικαιολογητικά απαιτούμενα	96
	β. ειδική εισφορά	102
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12	ημιυπαίθριοι χώροι	
	α. τι προβλέπεται	105
	β. μικροπαραβάσεις	107
	γ. ρυθμίσεις	108
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 13	Νόμος 4014/2011	
13.1	εισαγωγικά στοιχεία στοιχεία	110
13.2	αναλυτική προσέγγιση	112
13.3	καίρια σημεία	116
13.4	πρόστιμα	117
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 14	Ανανεωμένες ή καινούριες διατάξεις του ν. 4014 (33 καίρια σημεία)	120
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 15	Παραδείγματα αυθαιρέτων που υπόκεινται στις νέες ρυθμίσεις	130

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 16 Μικροαυθαίρετες κατασκευές

16.1 Πέργκολες134

16.2 Πισίνες.....135

16.3 Περιφράξεις..... 135

ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ-ΛΥΣΕΙΣ.....137

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ..... 141

ΜΕΡΟΣ Β

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ

ΜΕΡΟΣ Γ

ΜΕΡΟΣ Γ

α. τρόπος υπολογισμού προστίμου.....143

β. Νόμος 4014.....153

γ. Εγκύκλιος180

Παρακάτω δίνονται οι ερμηνείες κάποιων συντομογραφιών ου τις συναντάμε συχνά μέσα στη διπλωματική.

ΣΥΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

Π.Δ Προεδρικό Διάταγμα

α.ν. Αστικός νομός

αρθ. Άρθρο

παρ. παράγραφος

τ.μ. τετραγωνικά μέτρα

στρ. Στρέμματα

Εοικοδ μέγιστη Επιφάνεια Δόμησης

ΣτΕ Συμβούλιο επικρατείας

ΕΣΥΕ Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Στρατού

ΓΟΚ Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός

σ.δ. συντελεστής δόμησης

ΜΣΔ Μεταφορά Συντελεστή δόμησης

ΕΤΕΡΠΣ Ειδικό Ταμείο εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων

Α.Π.Ε. Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας

Ο.Τ.Α. Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης

Φ.ΕΚ. Φύλλο Εφημερίδας Κυβερνήσεως

ΓΠΣ Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο

ΣΧΟΟΑΠ Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης

ΖΟΕ Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου

ΖΕΠ Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας

ΖΕΑ Ζώνη Ελεγχόμενης Ανάπτυξης

ΠΕΡΠΟ Περιοχή Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης

ΖΑΑ Ζώνη Αστικού Αναδάσμου

Ε.Σ. Ε.Π.Π. Ειδικό Σώμα Ελεγκτών για Προστασία Περιβάλλοντος

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η ανάγκη του ανθρώπου για συμβίωση είναι έμφυτη και έχει παρατηρηθεί από τα πρώτα χρόνια παρουσίας του στη γη, όταν ακόμα ζούσε σε σπηλιές και δημιουργούσε ομάδες για να κυνηγήσει, να προστατευτεί και να επιβιώσει. Η ανάγκη του αυτή, οδήγησε στην οργάνωση, αρχικά, μικρών κοινωνιών, ενώ στη συνέχεια, ενστικτωδώς, δημιουργήθηκαν οι πρώτοι υποτυπώδεις οικισμοί που υπάκουαν σε κανόνες και όρους που έθετε ο ίδιος ο άνθρωπος και τους προσαρμόζε στις ανάγκες της περιοχής.

Η δημιουργία των πρώτων οικισμών χιλιάδες χρόνια πριν, μαρτυρεί ότι οι όροι της χωροταξίας και της πολεοδομίας ήταν απαραίτητοι και είχαν τεθεί από τότε, έστω και άτυπα. Από τότε μέλημα του ανθρώπου είναι η εξασφάλιση της κάλυψης πρωτεύοντων αναγκών του, που θα προωθή την οικονομική εξέλιξη και θα τον εξυψώνει πολιτισμικά.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα των πρώτων πολεοδομικών οικισμών αποτελεί το Ιπποδάμεια, το οποίο ήταν ευρέως διαδεδομένο. Χαρακτηριστικό του ήταν η δημιουργία ορθογώνιων οικοδομικών νησίδων, διαστάσεων 150*30, με πλέγμα από πλατιές πλακόστρωτες λεωφόρους πλάτους 6-7.5μ και πυκνούς παράλληλους δρόμους. Οι οικοδομικές νησίδες χωρίζονταν από κεντρικό αγωγό σε δυο σειρές των 10 σπιτιών. γενική αρχή του Ιπποδάμειου συστήματος δεν ήταν όμως μόνο μια απλή η εφαρμογή ενός ορθογώνιου συστήματος δρόμων, αλλά η γενικότερη οργάνωση της πόλεως ώστε να εξυπηρετούνται οι λειτουργίες της . Το Ιπποδάμειο σύστημα γενικεύτηκε αργότερα στην ελληνιστική εποχή. Είχε αρκετά σημαντικά πλεονεκτήματα: ταχύτητα στην οργάνωση, απλότητα στη χάραξη, εύκολη χρήση και προσέφερε ασφάλεια. Η ανάπτυξη όμως των πόλεων καθώς και η αλλαγή του τρόπου ζωής των ανθρώπων οδήγησε στην ανάγκη αναβάθμισης της πολεοδομίας με νέα δεδομένα και σταθμά, οδηγώντας σε αυτό που σήμερα αποκαλούμε πολεοδομικό σχεδιασμό. Σήμερα που οι πόλεις έχουν γιγαντωθεί και επεκτείνονται άμορφα στον περαστικό χώρο, τα κοινωνικά και περιβαλλοντικά προβλήματα γίνονται εντονότερα με αποτέλεσμα να υποβαθμίζεται συνεχώς η ποιότητα ζωής του ανθρώπου. Για τους λόγους αυτούς ο πολεοδομικός σχεδιασμός τίθεται σε νέες βάσεις για την αντιμετώπιση των προβλημάτων αυτών.

Ένα από τα μεγαλύτερα προβλήματα της ελληνικής επικράτειας αποτελεί η αυθαίρετη δόμηση. Βλάπτει το χωροταξικό σχεδιασμό, ενώ ενισχύει την αναρχία και την παρανομία στο εσωτερικό της και κυρίως στην περαστική γη. Παρόλο που εμφανίζεται τις τρεις τελευταίες δεκαετίες ως ένα έντονο οικιστικό και κοινωνικό πρόβλημα, στην πραγματικότητα είναι πολύ παλιότερο και αριθμεί δεκαετίες η μάλλον χιλιετίες, από την αρχαία ακόμη Ελλάδα.

Τα πρώτα σχέδια στον ελλαδικό χώρο εκπονούνται προκειμένου να μεταμορφωθεί ο οικισμός των 3.000 κατοίκων της Αθήνας σε πρωτεύουσα του νέου ελληνικού κράτους. Αυτά προέβλεπαν μεγάλες αρτηρίες, πλατείες και εκτεταμένες ανάσκαφτες γύρω από την Ακρόπολη προκειμένου να αναδειχθούν τα μνημεία. Ακολουθεί μια περίοδος ανοικοδόμησης, όπου και εμφανίζονται τα πρώτα αυθαίρετα στην περιοχή γύρω από την Ακρόπολη. Τα επόμενα σχέδια (Σταυρίδης 1860, Hofman

1908) αποσκοπούν περισσότερο στην ικανοποίηση αναγκών και πιεστικών αιτημάτων και δεν αντιμετωπίζουν την πόλη στο σύνολο της, αποτυγχάνοντας έτσι στον πρωταρχικό τους στόχο, τη διαμόρφωση συγκεκριμένου οράματος για την πόλη. την εποχή αυτή η πολεοδομία ταυτίζεται με τη δόμηση.

Οι νικηφόροι βαλκανικοί πόλεμοι (1912-1913) διπλασιάζουν την έκταση του ελληνικού κράτους και τον πληθυσμό του, με αποτέλεσμα την ανάπτυξη της πρωτεύουσας του.

Η εξέλιξη των ελληνικών πόλεων στις αρχές του 20^{ου} αιώνα σημαδεύτηκε από την αθρόα μετεγκατάσταση των Ελλήνων προσφύγων της Μικράς Ασίας σε όλη την Ελλάδα και κυρίως στην ευρύτερη περιοχή των Αθηνών και της Θεσσαλονίκης. Σε συνδυασμό με την προσέλκυση εσωτερικών μεταναστών λόγω της εμφάνισης των πρώτων βιομηχανιών, μέσα σε πολύ μικρό χρονικό διάστημα έγινε ένα μεγάλο δημογραφικό άλμα στην πρωτεύουσα. Οι μεγάλες στεγαστικές ανάγκες που δημιουργήθηκαν καλύφθηκαν με την μορφή της αυθαίρετης δόμησης. Έτσι η αυθαίρετη δόμηση γνωρίζει την πρώτη της μεγάλη έξαρση και δημιουργείται η πρώτη γενιά αυθαιρέτων.

Έπειτα ήρθε ο β παγκόσμιος πόλεμος και η κατοχή που αφήνουν πίσω τους κατεστραμμένες πόλεις και μια ερημωμένη ύπαιθρο. Η φτώχεια που ακολούθησε τον πόλεμο και έντονη προσπάθεια για εκβιομηχάνιση της χώρας που πραγματοποιήθηκε τις επόμενες δεκαετίες του 50 και του 60 επιτάχυνε σε μεγάλο βαθμό την αστικοποίηση. Την εποχή εκείνη μπορούμε να την χαρακτηρίσουμε και ως εποχή εσωτερικής μετανάστευσης. Τα χαμηλότερα οικονομικά στρώματα τα οποία καταφθάνουν κατά κύματα στα μεγάλα αστικά κέντρα και ειδικά στην Αθήνα, μη έχοντας την δυνατότητα στέγασης κοντά στο κέντρο της πόλης ή σε εντός σχεδίου περιοχές καταφεύγουν στα δυτικά προάστια και γενικότερα στην περιφέρεια της πρωτεύουσας όπου δημιουργούνται ολόκληροι οικισμοί με συνεχείς κατατμήσεις της γης και ανέγερση αυθαιρέτων. Το δεύτερο κύμα αυθαιρέτων είναι γεγονός. Και έπονται λοιπά και δυστυχώς όχι έσχατα.....

Η αυθαίρετη δόμηση στον κόσμο

Η αυθαίρετη δόμηση δε ν είναι μόνο Ελληνικό φαινόμενο, αλλά παρουσιάζεται σε όλον τον κόσμο. Κάθε χώρα έχει τα δικά της πολιτιστικά οικονομικά και πολιτικά φαινόμενα που τη χαρακτηρίζουν. Η έκταση όμως, η μορφή και η μεταλλάξεις της σε κάθε χώρα είναι ευθέως ανάλογες του επιπέδου ανάπτυξης τους. Αντίστροφα, ένας από τους καθαρότερους δείκτες προσδιορισμού του πραγματικού επιπέδου ανάπτυξης μίας χώρας είναι τα ποιοτικά και ποσοτικά χαρακτηριστικά της αυθαίρετης δόμησης. Από τις αυθαιρέσιες που περιέχονται στις νόμιμες οικοδομικές άδειες της Βόρειας Ευρώπης και της Αμερικής, τους οικισμούς αυθαιρέτων των χωρών της Ανατολικής Ευρώπης και της Μεσογείου, ως και της παραγκουπόλεις τις Λατινικής Αμερικής και της Ασίας, η αυθαίρετη δόμηση παίρνει τεράστιες διαστάσεις παγκοσμίως.

Παραγκούπολη στο Κατμαντού (Νεπάλ)
(Πηγή National Geographic)



Οι κυβερνήσεις στις περισσότερες χώρες του κόσμο εφαρμόζουν την εκ των υστέρων νομιμοποίηση των αυθαιρέτων με παράλληλη πολεοδομική εξυγίανση των περιοχών , ως αναζωογονητική ενέργεια για τις κρατικές οικονομίες. Στόχος όμως παραμένει να μην αυξηθεί ο αριθμός των αυθαιρέτων στο μέλλον.

Ειδικότερα όσον αφορά στην Ευρωπαϊκή Ένωση τα μεγαλύτερα προβλήματα εντοπίζονται στις χώρες του Νότου , κυρίως στα Βαλκάνια. Αλλά και χώρες , που υποτίθεται ότι είναι πιο ανεπτυγμένες όπως Ιταλία , Ισπανία και Πορτογαλία δεν πάνε πίσω στην ανέγερση αυθαιρέτων. Ειδικά η Ιταλία έχει την πρωτιά στην Ευρώπη όσον αφορά στην αυθαίρετη δόμηση.

Το Ευρωπαϊκό Σύνταγμα λοιπόν περιλαμβάνει δύο κρίσιμες έννοιες

α. Ο πολεοδομικός και χωροταξικός σχεδιασμός πρέπει να προκύπτει ως προϊόν μελέτης , έρευνας και εργασίας των ειδικών πάντοτε επιστημόνων .

β. Κριτής των επιλογών , οι οποίες προκύπτουν είναι η κοινωνία όχι μόνο δια των εκπροσώπων της , αλλά και με τη συμμετοχή των πολιτών.

Όλα τα κράτη μέλη έχουν διαδικασίες επιβολής μέτρων για την καταστολή της αυθαίρετης δόμησης ή για την αλλαγή χρήσεως γης όπως θα δούμε παρακάτω. Τις υπάγουν στην πολιτική τους που αφορά στο σχεδιασμό του χώρου.

Τώρα στην Ελλάδα η επιβολή κυρώσεων και χρηματικών προστίμων απουσιάζει .

Προσεγγίζοντας τα συστήματα χωρικού σχεδιασμού στη Ευρωπαϊκή Ένωση υπάρχει μια πληθώρα διαφορετικών παραγόντων που καθορίζουν την έννοια του χωροταξικού σχεδιασμού σε κάθε χώρα πάρα την κοινή αναγνώριση της αναγκαιότητας , τα ειδικά πλαίσια, τις κατευθύνσεις προς τα κράτη μέλη.

Τέτοιοι παράγοντες είναι ιστορικοί , γεωγραφικοί, πολιτιστικοί, οικονομικοί , το θεσμικό πλαίσιο , τα ήθη και έθιμα, οι ιδεολογικές προσδοκίες.

Έτσι βλέπουμε ότι στη Σουηδία γίνεται διάκριση μεταξύ αστικής και εξωαστικής δόμησης από την δεκαετία του 1930 κιόλας. Η Μεγάλη Βρετανία καθόρισε περιοχές προστασίας σε μια προσπάθεια διατήρησης των φυσικών της στοιχείων.

Δημιούργησε νέες εγκαταστάσεις , πάντα εκτός ζωνών προστασίας . Προχώρησε στον εκσυγχρονισμό των παλαιών κτιρίων με σκοπό την παραχώρηση κινήτρων στους πολίτες να παραμείνουν σε αυτά. Έτσι έμμεσος σκοπός και στόχος ήταν ο περιορισμός της δόμησης και επομένως της αυθαίρετης δόμησης. Εφαρμόζεται επιπλέον η αρχή της βέλτιστης χρήσης , με την οποία επιτεύχθηκε η απομάκρυνση των βιομηχανιών από τα κέντρα οικισμών και ενισχύθηκε σημαντικά το φορολογικό τους σύστημα.

Στη Γαλλία τώρα αδιαμφισβήτητο μέλημα της γαλλικής Νομοθεσίας ήταν η προστασία του φυσικού Περιβάλλοντος καθώς και η εξασφάλιση χώρων αναψυχής στους πολίτες της. Η διαφύλαξη των κτιρίων είναι άλλο ένα μέτρο της γαλλικής Κυβέρνησης για να αντιμετωπίσει την άναρχη αστική αλλά και εξωστική δόμηση. Επίσης το γαλλικό κτηματολόγιο είναι ιδιαίτερα οργανωμένο και αναπτυγμένο , αφού αποτελεί προϊόν 10 ετών.

Πάντως συγκρίνοντας τα ευρωπαϊκά δεδομένα με τα δεδομένα που επικρατούν στον ελλαδικό χώρο , παρατηρείται ότι στον τομέα της οργάνωσης των αστικών και εξωαστικών περιοχών υπάρχουν αν όχι τεράστιες , σημαντικές διαφορές.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα της επικρατούσας κατάστασης και των διαφορών που επικρατούν μεταξύ ημών και αυτών είναι το γεγονός ότι ο όρος «εκτός σχεδίου δόμηση » δε συναντάται στις άλλες ευρωπαϊκές χώρες. Αυτό συμβαίνει , επειδή δεν έχει έννοια η δόμηση εκτός των εγκεκριμένων σχεδίων , εκτός περιπτώσεων

αγροτικής , βιομηχανικής κ.α. ανάπτυξης ,με πολύ σαφώς καθορισμένα όρια και βέβαια ανάλογους ελέγχους τήρησης τους .
Πάντως εμείς θα ασχοληθούμε με το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης, η οποία λαμβάνει χώρα στον Ελλαδικό χώρο και αυτήν θα αναλύσουμε διεξοδικά .
Μπαίνουμε λοιπόν αισίως στο κυρίως Θέμα.

ΚΥΡΙΩΣ ΘΕΜΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

Έννοια κατασκευής

Στις διατάξεις περί αυθαιρέτων του ν. 1337/83 υπάγεται κάθε κατασκευή.

Γενάτε το ερώτημα ποιές δραστηριότητες θεωρούνται ως κατασκευές που υπάγονται στις διατάξεις αυτές. Την έννοια της κατασκευής (construction, Bau) δίνει η παρ. 18 του άρθρου 2 του ως άνω ΓΟΚ 1985. Σύμφωνα με τη διάταξη αυτή κατασκευή είναι κάθε τεχνικό έργο". Η έννοια του τεχνικού έργου είναι ευρύτερη και περιλαμβάνει κάθε έργο που εκτελείται από τον άνθρωπο, αποκλεισμένων έτσι των φυσικών έργων. Στην έννοια της κατασκευής περιλαμβάνεται πρώτιστα το κτίριο, το οποίο είναι η κατασκευή που αποτελείται από τεχνικά έργα και εγκαταστάσεις που προορίζονται για την παραμονή ανθρώπων ή ζώων, για την εκτέλεση εργασίας ή την άσκηση επαγγέλματος, και την αποθήκευση ή τοποθέτηση πραγμάτων και την τοποθέτηση ή λειτουργία μηχανημάτων. Έτσι ως κτίρια, με την έννοια αυτή, θεωρούνται η κατοικία, ο στάβλος, το ορνιθοτροφείο, το κατάστημα, το εργοστάσιο, το εργαστήριο, οι αποθήκες, ο χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων, η δεξαμενή υγρών, το σιλό, το αντλιοστάσιο κ.λ.π.". Ομοίως στην έννοια της κατασκευής περιλαμβάνεται και η εγκατάσταση η οποία χρησιμοποιείται για την άμεση ή έμμεση εξυπηρέτηση των κτιρίων ή της λειτουργικότητάς τους, όπως στοιχεία ηλεκτρικής ενέργειας, κλιματισμού, διανομής ύδατος, θέρμανσης, φωταερίου, οι ηλιακοί θερμοσίφωνες, οι καπναγωγοί, οι επιγραφές και οι κεραίες",

Η ως άνω κατασκευή θα πρέπει να συνδέεται με συγκεκριμένο κτίριο ή οικόπεδο πάνω στο οποίο έχει ανεγερθεί το κτίριο αυτό'. Έτσι, με την έννοια αυτήν αποτελεί κατασκευή για την εφαρμογή των διατάξεων περί αυθαίρετου του ν.1377/83, το τεχνικό έργο γέφυρας, δρόμου, πεζοδρομίου κ.λ.π. Αντίθετα, αποτελεί κατασκευή το τεχνικό έργο που πραγματοποιείται πάνω ή κάτω από το κτήριο και το οικόπεδο του. Ομοίως κατασκευή αποτελεί και η περίφραξη η οποία περιβάλλει το ακίνητο.

1.ΕΠΙΣΗΜΟΣ ΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Ως αυθαίρετη χαρακτηρίζεται μια κατασκευή όταν ισχύει μία από τις παρακάτω περιπτώσεις.

- α)δεν υπάρχει οικοδομική άδεια της αρμόδιας υπηρεσίας.
- β)υπάρχει μεν άδεια αλλά παρατηρείται υπέρβαση αυτής.
- γ)η κατασκευή εκτελείται με άδεια που έχει ανακληθεί.
- δ)παραβιάζονται οι όροι και περιορισμοί δόμησης για τα εντός η εκτός σχεδίου ακίνητα π.χ. συντελεστής δόμησης, αρτιότητα, μέγιστο ύψος κ.α
- ε)εμφανίζεται αλλαγή της θέσης του κτιρίου.
- στ) αλλάζει στην πορεία η χρήση του κτιρίου ή ενός τμήματος αυτού χωρίς να έχει ειδοποιηθεί προηγουμένως η αρμόδια υπηρεσία.

Αξίζει να σημειωθεί ότι πριν το 1973, με τον παλαιό δηλαδή ΓΟΚ για να χαρακτηριστεί κάποιο αυθαίρετο κτίσμα έπρεπε να μην έχει άδεια και επιπλέον να παραβιάζει τους όρους δόμησης. Μπορεί όμως να έχουμε ανάκληση αδειας.

ΑΝΑΚΛΗΣΗ ΑΔΕΙΑΣ: Στην περίπτωση ανάκλησης Οικοδομικής άδειας όλο το κτίριο είναι αυθαίρετο και μπορεί να υπαχθεί στο ν.4014/11 εφόσον πληρεί τις προϋποθέσεις της παρ.18 του άρθρου 24 του νόμου.

α. Η διαδικασία τηρείται για κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία χωριστά, δηλαδή μία αίτηση ανά διαμέρισμα με τα παρακολουθήματα του από το φερόμενο ιδιοκτήτη ή συνιδιοκτήτη τον εξουσιοδοτημένο εκπρόσωπο. Για τους κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου υποβάλλεται κοινή αίτηση των συνιδιοκτητών. Για τον υπολογισμό του παραβόλου λαμβάνονται υπόψη όλες οι επιφάνειες χωρίς μειωτικό συντελεστή για τους βοηθητικούς χώρους.

Η διαδικασία γίνεται με μία αίτηση του εξουσιοδοτημένου εκπροσώπου καταβάλλοντας το παράβολο που αντιστοιχεί στη συνολική επιφάνεια του κτιρίου (όλες τις στάθμες)

β. **ΑΛΛΑΓΗ ΘΕΣΗΣ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ** Στην περίπτωση που η αυθαιρεσία περιορίζεται στη μετακίνηση της θέσης του κτιρίου μέσα στο γήπεδο / οικόπεδο σε άλλη σωστή θέση κατά το ΓΟΚ και σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους δόμησης : Θεωρείται παράβαση και καταβάλλεται παράβολο 500 € με τη δυνατότητα έκδοσης οικοδ. άδειας σε 3 χρόνια για την αλλαγή της θέσης του κτιρίου στο ακίνητο .

Τυπικό παράδειγμα αλλαγής χρήσης κτιρίου(προσωπικό αρχείο)



ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ

Με τον όρο χρήση κτιρίου ή τμήματός του εννοούμε τον τρόπο της λειτουργικής χρησιμοποίησής του. Η χρήση ενός κτιρίου καθορίζεται συγκεκριμένα από την άδεια οικοδομής με την οποία κατοχυρώνεται η επιτρεπόμενη χρήση εφόσον δεν αντίκειται στις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Επομένως δεν επιτρέπεται η μεταβολή της χρήσης του κτιρίου ή μέρους αυτού όπως επίσης και οι διαστάσεις των χώρων κοινής χρήσεως χωρίς προηγούμενη σχετική άδεια της πολεοδομίας.

Ειδικότερα η αλλαγή χρήσης γίνεται με το άρθρο 5 του ΓΟΚ 2011 το οποίο καθορίζει περιοριστικά τις περιπτώσεις που δεν απαιτείται έκδοση οικοδομικής άδειας για αλλαγής χρήσης.

Η μόνη περίπτωση κατά την οποία δεν απαιτείται έκδοση άδειας είναι η νέα αυτή αλλαγή χρήσης να

α)είναι σύμφωνη με τους όρους και περιορισμούς δόμησης της περιοχής

β)είναι σύμφωνη με τις διατάξεις του κτιριοδομικού κανονισμού

γ)μην συνεπάγεται μεταβολή και πιο συγκεκριμένα αύξηση στην μεταβολή της μονάδος του όγκου από την κατηγορία του κτιρίου στην οποία ανήκει.

δ)μη δημιουργεί πρόσθετες θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων .Γενικότερα οι δομικές εργασίες με τις οποίες πραγματοποιείται η χωρίς άδεια ή η καθ υπέρβαση της άδειάς οικοδομής της αλλαγής της χρήσης είναι αυθαίρετες και κατεδαφιστέες.

Εφόσον η αλλαγή χρήσης είναι η μόνη αυθαιρεσία χρησιμοποιούνται οι συντελεστές «οικοδομική άδεια», «Είδος χρήσης» & «Αλλαγή χρήσης» και «υπέρβαση της άδειας», όταν η αλλαγή χρήσης έχει σαν συνέπεια την υπέρβαση του συντελεστή δόμησης,

Δεν υπολογίζονται οι περιμετρικοί τοίχοι που καλύπτονται από την οικοδομική άδεια , **αλλά αυτό ενδέχεται να αποτελέσει πρόβλημα για μελλοντικές μεταβιβάσεις, αφού δεν προβλέπεται από τον νόμο. Υπόγειο που είναι ξεμπαζωμένο από μία πλευρά παίρνει μειωτικό συντελεστή 0,5 ανεξάρτητα από τη χρήση που έχει,** εφόσον το δάπεδό του έχει κατασκευαστεί σε υπόγεια στάθμη σε σχέση με το φυσικό έδαφος ή σε σχέση με το διαμορφωμένο, ανεξάρτητα από τη χρήση του (κύρια ή βοηθητική) .

Σε κάθε περίπτωση , όταν γίνεται αλλαγή χρήσης μίας κατασκευής θα πρέπει να λαμβάνεται υπ όψιν ποιες αντοχές είχε το παλιό και ποιες αντοχές το καινούριο κτίσμα. Αυτό συμβαίνει διότι αλλάζοντας στατικό σύστημα σε ένα κτίριο , αλλάζει και η αντοχή του σε κινητά ή μόνιμα φορτία. Έτσι σύμφωνα με την πλαστική ανάλυση , όταν εξετάζουμε μία κατασκευή την ώρα της κατάρρευσης άλλα φορτία μπορεί να αντέξει μία οικεία την ώρα του μεγάλου σεισμού, άλλα φορτία ένα κατάστημα και άλλα φορτία , ένα πολυώροφο εμπορικό κέντρο. Γι αυτό ακριβώς το λόγο η αλλαγή χρήσης χωρίς σχετική άδεια αποτελεί αυθαίρετη διαδικασία. Επειδή μπορεί να οδηγήσει σε επικίνδυνες συνέπειες για τη δημόσια υγεία και ασφάλεια.

Υπάρχουν περιπτώσεις , όπως στη φωτογραφία που ακολουθεί , όπου μέσα σε παρκινγκ αυτοκινήτων , στεγάζονται γραφεία ή άλλοι επαγγελματικοί χώροι. Και όλα αυτά χωρίς άδεια .Η αλλαγή χρήσης είναι εντελώς παράνομη.

Συντελεστής αλλαγής χρήσης θα υπολογιστεί για οποιαδήποτε χρήση του υπογείου διαφορετική εκείνης που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια για το συγκεκριμένο χώρο (Η'4) Η απάντηση αυτή είναι αβάσιμη διότι έχει γίνει αλλαγή χρήσης στο συγκεκριμένο χώρο του υπογείου σε σχέση με τη χρήση που είχε στην οικοδομική άδεια.

Εφόσον η αλλαγή χρήσης είναι η μόνη αυθαιρεσία χρησιμοποιούνται οι συντελεστές 1 «οικοδομική άδεια», 3 «Είδος χρήσης» & 4 «Αλλαγή χρήσης» και ασφαλώς ο συντελεστής 5 «υπέρβαση δόμησης» όταν η αλλαγή χρήσης έχει σαν συνέπεια την υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, καθώς και τις Ε/Α (Δ'1) & (Η'4), για τις οποίες υπάρχουν επιφυλάξεις, ιδιαίτερα για την Η'4 η οποία αλλάζει εν μέρει την Γ'10,



Αλλαγή χρήσης δηλώνεται μόνο για κτίρια με οικοδομική άδεια, εφόσον έγινε κατά παράβαση του άρθρου 5 του ΓΟΚ και της Απόφασης 48669/2886/89 ΦΕΚ-437/Δ/16-6-89,

και απαιτείται έκδοση άδειας στις περιπτώσεις που:

α) παραβιάζονται οι γενικές ή ειδικές Πολεοδομικές διατάξεις ή οι όροι και περιορισμοί δόμησης που ισχύουν στην περιοχή, και κυρίως όταν παραβιάζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης και ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης, δηλαδή όταν γίνεται αλλαγή χώρου βοηθητικής χρήσης σε χώρο κύριας χρήσης ή χώρου κύριας χρήσης σε χώρο άλλης κύριας χρήσης πχ εκτός σχεδίου αλλαγή καταστήματος σε κατοικία, αλλαγή βιοτεχνίας σε κατάστημα, και εντός σχεδίου αλλαγή βοηθητικού χώρου υπογείου ή χώρου στάθμευσης σε κατοικία ή σε επαγγελματικό χώρο ή αλλαγή χρήσης κατοικίας σε γραφείο ή σε φροντιστήριο ή σε κομμωτήριο, που έγινε όταν απαγορευόταν από τις χρήσεις γης της περιοχής

Στην περίπτωση τώρα που δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις ο ενδιαφερόμενος ειδοποιείται από την υπηρεσία να υποβάλλει εντός δύο μηνών τα αναγκαία στοιχεία για την έκδοση της ειδικής άδειας αλλαγής χρήσης χωρίς να αποκλείεται να διαταχθεί η επαναφορά του χώρου στην αρχική του νόμιμη χρήση. Αν ο ενδιαφερόμενος συμμορφωθεί επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης όπως προβλέπονται από τον νόμο. Σε αντίθετη περίπτωση κινείται η διαδικασία χαρακτηρισμού ως κατεδαφιστέων των δομικών κατασκευών με τις οποίες πραγματοποιήθηκε η αλλαγή χρήσης τους.

Αυθαίρετο δώμα σε ρετιρέ στην κηπούπολη



ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΛΟΓΟΙ

- α. η έλλειψη χωροταξικού και η ύπαρξη στοιχειώδους , μόνο, ορθολογικού και πολεοδομικού σχεδιασμού
- β. Η ανάγκη στέγασης του μικροϊδιοκτήτη
- γ. Η αθέμιτη συναλλαγή διοίκησης και ιδιοκτητών αυθαιρέτων (αν το δηλώσεις θα το σώσεις)
- δ. η διαπίστωση ότι το κράτος (αλλά και ορισμένοι άλλοι κρατικοί φορείς) κτίζουν αυθαίρετα , τα οποία , μάλιστα νομιμοποιούν χωρίς «αντάλλαγμα» (καταβολή εισφοράς γης)
- ε. Η «σιγουριά» της ατιμωρησίας και η «μαγκιά»της παρανομία
- στ. Η αδυναμία ή έλλειψη πολιτικής βούλησης για να αντιμετωπιστεί δραστικά το φαινόμενο

2. Εξέλιξη του προβλήματος της αυθαίρετης δόμησης

Η αυθαίρετη δόμηση σαν φαινόμενο πρωτοεμφανίστηκε σαν φαινόμενο στον ελλαδικό χώρο μετά τη μικρασιατική καταστροφή το 1922. Αν πάμε στο πολύ απώτερο παρελθόν θα δούμε ότι αυθαίρετα υπήρχαν στον μυκηναϊκό ακόμη και πιο παλιά στο μινωικό πολιτισμό. Επειδή όμως η αυθαίρετη δόμηση ήταν σε μικρό βαθμό λόγω του μικρού μεγέθους των οικισμών θα επικεντρωθούμε στην περίοδο της μικρασιατικής καταστροφής και μετά τότε που άρχισε να οξύνεται το πρόβλημα. Πληθώρα μεταναστών κατέφθασε στην Ελλάδα . Η πολιτεία προκειμένου να δώσει λύση στο στεγαστικό πρόβλημα λόγω της μετακίνησης του πληθυσμού δημιουργεί καινούριο πρόβλημα της εκτός σχεδίου αυθαίρετης δόμησης . Ψηφίζει το διάταγμα της 17.7.1923 . Αποτέλεσμα αυτής της κίνησης ήταν να βρουν ανεπανάληπτη ευκαιρία και να ξεφυτρώνουν τα παράνομα κτίσματα το ένα μετά το άλλο. Πιο συγκεκριμένα το μεγαλύτερο μέρος των μεταναστών συγκεντρώθηκε στα μεγάλα αστικά κέντρα. Δυνατότητα ανοικοδόμησης δινόταν στις περιοχές εκτός σχεδίου

σύμφωνα με άρθρο του παραπάνω διατάγματος. Όσο περνούσαν τα χρόνια είτε με προσέλευση καινούριων από την μ. Ασία είτε με γεννήσεις ο πληθυσμός αυξανόταν με αποτέλεσμα η πολιτεία να βρεθεί σε αδιέξοδο. Αναγκάστηκε να οδηγηθεί στην εφαρμογή μιας πολιτικής που στην πορεία αποδείχτηκε καταστροφική. Η πολιτική αυτή προέβλεπε την πολεοδόμηση των περιοχών αυτών ανοίγοντας όμως χωρίς να το θέλει το δρόμο για την αυθαίρετη δόμηση.

Μετά την ψήφιση του ν.δ ολόκληρος ο ελληνικός χώρος χωρίζεται χωρίς πολεοδομικά κριτήρια σε δύο περιοχές σε εντός σχεδίου και εκτός σχεδίου περιοχές. Λίγο μετά εκδίδεται το προεδρικό διάταγμα έτσι ώστε να διώκονται οι παραβάτες κατά την εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών. Το προεδρικό αυτό διάταγμα ΠΔ 1786/23 προωθούσε την αυτόφωρη διαδικασία και είχε σκοπό τον έλεγχο στις περιοχές δομήσεως και την άμεση κατεδάφιση όσων κατασκευών δε συμμορφωνόταν με τους επιβαλλόμενους όρους και περιορισμούς. Στην πράξη όμως έμεινε στα χαρτιά με αποτέλεσμα ελάχιστες κατεδαφίσεις να λάβουν χώρα και η εκεί αυθαίρετη δόμηση να αυξάνει με εκθετικό ρυθμό. Ο ρυθμός αυτός πάτησε στο μεγάλο μειονέκτημα συγκεκριμένα Του προεδρικού διατάγματος. Σύμφωνα με τη διάταξη αυτή τα κτίρια που έπρεπε να κατεδαφιστούν ήταν εκείνα που δεν είχαν γίνει ακόμα μόνιμη κατοικία.

Το πρόβλημα οξύνεται ακόμη πιο πολύ μετά τον εμφύλιο. Άτομα όλων των ηλικιών αναγκάζονται λόγω της δυσχερούς οικονομικής τους θέσης να έρθουν στην Αθήνα και να αναζητούν κατοικία έξω από τα σχέδια πόλεως. Εκεί τους περιμένουν μεσίτες έτοιμοι να εκμεταλλευτούν την ανάγκη τους για στέγη. Οι ενδιαφερόμενοι αγοραστές είναι μεν άνθρωποι χαμηλών εισοδημάτων αλλά είναι διατεθειμένοι να πληρώσουν όσο κοτέτσι θησαυρίζουν από τη μία οι κτηματίες που πουλούν τη γη ή τις οικίες σε τιμές μέχρι και δεκαπλάσιες από αυτές που προηγουμένως έχουν αγοράσει και οξύνεται το πρόβλημα των αυθαιρέτων από την άλλη. Σημειωτέον ότι οι μεσίτες έχουν βρει τρόπο και έχουν καταταμαχίσει τη γη παράνομα. Ο τεμαχισμός αυτός της γης οδήγησε σε άλλο πρόβλημα. Η υποδομή των σπιτιών γινόταν χωρίς κάποιο σοβαρό σχέδιο αλλά σύμφωνα με το συμφέρον του καθενός. Επομένως το λιγότερο ήταν ότι η ρυμοτομία της περιοχής ήταν σε πολύ άσχημη εμφάνιση..

Μερικές

κατοικίες είχαν λουτρό μέσα στο δωμάτιο άλλες στενούς διαδρόμους άλλες παντελή έλλειψη αποχέτευσης άλλες καμία υδρευτική σύνδεση.

ΔΕΚΑΕΤΙΑ 70

Το πρόβλημα των αυθαιρέτων είχε ξεχαστεί. Η Ανοδική πορεία σταματά όταν το 1973 η χουντική κυβέρνηση επιβάλλει ρυθμίσεις που σταματούν την ανέγερση αυθαιρέτων και ορισμένα άρθρα του νέου ΓΟΚ Θεσπίζουν την κατεδάφιση όσων

αυθαιρέτων εντοπίζονται .Συν τοις άλλοις τα πρόστιμα σε ορισμένες περιπτώσεις είναι παραδειγματικά αυστηρά.΄ Αποτέλεσμα για λίγο να αμβλυνθεί το πρόβλημα Το 1977 ψηφίζεται ο νόμος 651 ΄Το πλήρες όνομά του το εξής <<Περί κατεδαφίσεως αυθαιρέτως ανεγειρόμενων κτισμάτων και επιβολής κυρώσεων εις τους άνευ αδείας οικοδομούνταν τροποποιήσεως των περί αυθαιρέτων κατασκευών διατάξεων και ρυθμίσεων συναφών θεμάτων >> που συμπληρώνει ουσιαστικά τις διατάξεις του ΓΟΚ 73.Κύριο μέλημα ήταν να χτυπηθεί η ρίζα του κακού. Έτσι απαγορεύτηκε ο χωρισμός της γης σε αγροτεμάχια .Εξάλλου οι πιο πολλές κατατμήσεις ήταν παράνομες. Προβλεπόταν να πληρείται η αρτιότητα του σχεδίου .Απαγορευόταν να συνδεθεί στην κατασκευή ρεύμα η νερό αν προηγουμένως δεν προσκομίζονταν τα απαραίτητα έγγραφα νομιμότητας και αδείας οικοδομικής.Συνάμα έπρεπε

να υπάρχει γραπτή δήλωση μηχανικού πού να δείχνει σε ποια περιοχή ανήκει η μεταβιβαζόμενη γη. Τα συμβόλαια αγοραπωλησίας συντάσσονταν στη συνέχεια από τους συμβολαιογράφους.

Ο νέος νόμος προέβλεπε καινούριες ποινικές κυρώσεις .οι οποίες βάρυναν όχι μόνο τους ιδιοκτήτες παραβάτες αλλά και τους εργολάβους των έργων αυτών .Οι μηχανικοί ας πούμε είχαν μεγάλο κίνδυνο να χάσουν τις μηχανές τους αφού κάποιες καινούριες ρυθμίσεις προέβλεπαν κατάσχεση αυτών.

Παρά όμως τις φιλότιμες προσπάθειες η αυθαίρετη δόμηση απλά δεν μπόρεσε να τεθεί υπό έλεγχο.Και αυτό γιατί ο καινούριος ΓΟΚ κάπου έμπαζε λόγω κάποιων ρυθμίσεων που δεν ρύθμιζαν επακριβώς τα αυθαίρετα ,τα οποία είχαν χτιστεί την περίοδο 70-77.Το κράτος αναγκάστηκε να εφαρμόσει καινούρια πολιτική. Η τακτική του είναι να εκμεταλλευτεί την αυθαίρετη δόμηση. Ψηφίζεται έτσι ο ν.720/77,ο οποίος επιτρέπει την νομιμοποίηση κάποιων αυθαιρέτων υπό την προϋπόθεση να καταβληθεί χρηματική εισφορά από τον ενδιαφερόμενο όπως καθόριζε κατά περίπτωση ο νόμος.Σημείωση.Απο την νομιμοποίηση εξαιρούνταν τα κτίσματα που βρίσκονταν σε κοινόχρηστους χώρους εντός της ζώνης ασφαλείας διεθνών ,εθνικών, επαρχιακών και εθνικών οδών,εντός των ζωνών του αιγιαλού και της παραλίας καθώς και σε δασικές εκτάσεις και σε αρχαιολογικούς χώρους .Με λίγα λόγια εξαιρούνταν τα κτίσματα που βρίσκονταν σε δημόσιες εκτάσεις .



ΔΕΚΑΕΤΙΑ 80

Περνάμε τώρα στην επόμενη δεκαετία .Με τον νόμο 1337/83 περί “ επέκτασης των πολεοδομικών σχεδίων και οικιστικής ανάπτυξης» .Πρόκειται για έναν μεταβατικό νόμο που όπως θα δούμε και παρακάτω αποτελεί ορόσημο για τον πολεοδομικό σχεδιασμό και την χωροταξική ανάπτυξη του ελλαδικού χώρου.

Λίγο πριν την ψήφιση του νόμου η αυθαίρετη δόμηση βρισκόταν στο απόγειό της.Η κατάσταση με τα αυθαίρετα είχε ξεπεράσει κάθε όριο ανοχής .Παρουσιάζεται το φαινόμενο της ανοικοδόμησης ολόκληρων οικισμών αυθαιρέτων κυρίως σε τουριστικές περιοχές για ευνότητα οφέλη. Η πολιτεία κάνει μια ύστατη προσπάθεια θα θέσει λίγο την κατάσταση υπό έλεγχο .Η τακτική που ακολουθείται είναι η ίδια πάνω κάτω με μία όμως ουσιώδη διαφορά Η δυνατότητα νομιμοποίησης γίνεται με αυστηρά πολεοδομικά κριτήρια και όχι αυτόματα όπως γινόταν μέχρι τότε με τον ν.720/77.

Ο προαναφερθείς νόμος έδινε την ευκαιρία να νομιμοποιήσουν τα αυθαίρετά τους σε όλους τους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες. Συγκεκριμένα ασχολούταν με επεκτάσεις περιοχών , οι οποίες βρισκόνταν εκτός σχεδίου πόλεως. Ο νομοθέτης προσπάθησε να αντιμετωπίσει το πρόβλημα , κάτι που γίνεται φανερό κυρίως στο Β κεφάλαιο του νόμου,του οποίου οι διατάξεις έχουν σαν κύριο στόχο να θέσουν τα αυθαίρετα υπό έλεγχο. Για την ορθότερη αντιμετώπιση του φαινομένου οι κατασκευές χωρίζονται από τον νόμο σε παλαιά και σε νέα. Ανάλογα δηλαδή αν είχαν ανεγερθεί πριν ή μετά τις 31.1.1983.Συνάμα προσφέρει δυνατότητα νομιμοποίησης σε ολόκληρες περιοχές και όχι μόνο σε μεμονωμένα κτίσματα. Προβλέπει δηλαδή προϋποθέσεις ένταξης σε πολεοδομικό σχέδιο ολόκληρων οικισμών αλλά και εξαίρεσης από κατεδάφιση αυθαιρέτων κτισμάτων Η πρώτη είναι η συλλογική και η δεύτερη ατομική νομιμοποίηση. Πρέπει να σημειωθεί όμως ότι η ατομική αφορά μόνο τα παλαιά αυθαίρετα και όχι τα νέα.Ετσι σύμφωνα με το άρθρο 17 τα νέα γκρεμίζονται υποχρεωτικά .

Για να λάβει χώρα η νομιμοποίηση πρέπει πρώτα να υποβληθούν οι απαραίτητες δηλώσεις που προβλέπονται από τις παρ.4,5 του άρθρου 15. εντός ανατρεπτικής

προθεσμίας 3 μηνών από την ισχύ του νόμου. Το αυθαίρετο εξαιρείται και τυπικά από την κατεδάφιση όταν το εξετάζει ειδική επιτροπή και δίνει το πράσινο φώς για να απαγορευτεί οριστικά το γκρέμισμα. Επιπλέον επιβάλλεται ειδική εισφορά. Αυτή η εισφορά δε επιτρέπεται να είναι μικρότερη του ενός δεκάτου αλλά ούτε και μεγαλύτερη του πενταπλασίου της συμβατικής αξίας του κτίσματος κατά το χρόνο υποβολής της δήλωσης και κλιμακώνεται ανάλογα τη χρήση η το μέγεθος, την ποιότητα, την κατάσταση του ιδιοκτήτη.

Περνώντας τώρα στη συλλογική νομιμοποίηση αυτή πραγματοποιείται σε δύο φάσεις

Πρώτη φάση . Συντάσσεται για ολόκληρη την πυκνοδομημένη περιοχή αυθαιρέτων το γενικό Πολεοδομικό σχέδιο ,το οποίο περιέχει γενικές αρχές και κατευθύνσεις. Στο δεύτερο κεφάλαιο εξειδικεύονται οι αρχές και κατευθύνσεις με την σύνταξη πολεοδομικής μελέτης .ένα ακόμη καινούριο στοιχείο ότι ο νόμος χωρίζει τις περιοχές σε αραιοδομημένες και πυκνοδομημένες και ευνοεί τις τελευταίες. Αυτό φαίνεται από το άρθρο 43 για τις πυκνοκατοικημένες περιοχές σύμφωνα με το οποίο η έγκριση ης πολεοδομικής μελέτης μπορεί να προηγηθεί της έγκρισης του Γενικού πολεοδομικού σχεδίου . Για να πραγματοποιηθεί η ένταξη οι ιδιοκτήτες πρέπει να δώσουν γη και χρήμα. Η εισφορά αυτή είναι πολύ μικρότερη από αυτή που επιβάλλεται στις αραιοδομημένες. Επιπλέον σε ότι αφορά τις εντάξεις ο νόμος παρέχει τη δυνατότητα σε όλα τα αυθαίρετα που βρίσκονται εκτός σχεδίου να εντάσσονται σε πολεοδομικό σχέδιο οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση αν βρίσκονται σε οικοδομήσιμους χώρους και αντιβαίνουν τους περιορισμούς δόμησης. Τα παραπάνω αυθαίρετα μπορούν να μην κατεδαφιστούν ακόμα και αν δεν ισχύουν οι όροι .Πρέπει όμως να συντρέχουν ο παρακάτω προϋποθέσεις.

1.Δεν υπερβαίνουν σημαντικά τον συντελεστή δόμησης και των ακάλυπτων χώρων ή του συντελεστή του ύψους.

2.Δεν παραβιάζουν το άμεσο και κυρίως το φυσικό περιβάλλον με τη χρήση που έχουν.

3.Δεν είναι επικίνδυνα από στατική άποψη.

Όσα αυθαίρετα δεν μπορούν να ενταχθούν στο πολεοδομικό σχέδιο η δε μπορούν να νομιμοποιηθούν κατεδαφίζονται. Εκτός από την κατεδάφιση ο 1337 επιβάλλει πρόστιμο ανέγερσης αυθαιρέτου και πρόστιμο διατήρησης αυθαιρέτου. Όπως είπαμε και πριν σκοπός της επιβολής του προστίμου είναι ή αφενός η κατεδάφιση των ήδη υπαρχόντων ή αφετέρου η αποτροπή δημιουργίας νέων.

Το πρόστιμο αυτό συνδέεται κυρίως με τα νέα αυθαίρετα. Πέρα από τα πρόστιμα που επιβάλλονται στους ιδιοκτήτες ακόμα και οι μηχανικοί αντιμετωπίζουν τον κίνδυνο αυστηρών κυρώσεων.

Τα παραθυράκια πολλά και πάλι.. Έτσι τα αυθαίρετα συνέχιζαν να ανεγείρονται.

Τρανταχτό παράδειγμα ήταν το άρθρο 43 με το οποίο επιτρεπόταν σε πυκνοκατοικημένες αυθαίρετες περιοχές να εγκρίνεται πρώτα η πολεοδομική μελέτη και μετά το γενικό πολεοδομικό σχέδιο.

Το αποτέλεσμα ήταν να γίνονται εντάξεις ολόκληρων περιοχών χωρίς να προηγείται Γ.Π.Σ. Πολλοί ιδιοκτήτες έβρισκαν πάτημα και δε δήλωναν καν τις κατοικίες. Σε περίπτωση που δεν έκανε για παράδειγμα ανώνυμη καταγγελία κάποιος γείτονας το

αυθαίρετο δεν εντοπιζόταν ποτέ. Και αυτό γιατί οι αυτοψίες και οι αιφνιδιαστικοί έλεγχοι από την αρμόδια υπηρεσία ήταν πολλοί λίγοι.

.Θα μπορούσε να υποστηρίξει κάποιος ότι από τον περιβόητο νόμο ωφελήθηκε και το κράτος και οι ιδιώτες. Από τη μία το κράτος εισέπραξε σημαντικά ποσά και εισφορές. Από την άλλη μεριά οι ιδιοκτήτες κατάφεραν να τακτοποιήσουν τα ακίνητά τους .

Εδώ αξίζει να κάνουμε μία μικρή παρένθεση για τα όσα προβλέπει ο παραπάνω νόμος για τον συντελεστή δόμησης. Το άρθρο 6 ορίζει ότι ο συντελεστής δόμησης για τις περιοχές επεκτάσεως των πολεοδομικών σχεδίων δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 0,8. Στη συνέχεια όμως η διάταξη προβλέπει ότι για τα εδαφικά τμήματα που προορίζονται για προγράμματα κοινής ωφέλειας επιτρέπεται να καθορίζεται και ο δεύτερος αυξημένος συντελεστής που μπορεί να φτάσει μέχρι το 2.40. Ο δεύτερος αυτός συντελεστής καλείται από το Π.Δ. και κοινωνικός και υπάρχει κατά κύριο λόγο υπέρ κάποιου δημόσιου φορέα.

Όπως προβλέπει το άρθρο οι ιδιοκτήτες εκχωρούν στον ΟΤΑ ποσοστό της τάξης του 60% που προκύπτει μεταξύ του βασικού και του κοινωνικού συντελεστή της περιοχής. Η εκχώρηση πραγματοποιείται με σύμβαση και οδηγεί σε σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας κατ' ορόφους κατά την έννοια του άρθρου 1. Ορισμένες επιφυλάξεις που μπορεί να προκαλέσει η διατύπωση του νόμου έχουν υποχωρήσει αφού η παραχώρηση του μεγαλύτερου μέρους του κοινωνικού συντελεστή δομήσεως σε δημόσιους φορείς γίνεται με αίτηση του ιδιώτη. Παραμένει ωστόσο η βασική ένσταση της άνιση κατανομής μεταξύ του δημόσιου φορέα και του ιδιοκτήτη του οικοπέδου.

ΔΕΚΑΕΤΙΑ 90 ΚΑΙ ΜΕΤΑ.

Από το 1990 και μετά εκτός του ότι συνεχίστηκαν να κτίζονται αυθαίρετα αυξάνονται σημαντικά και οι παραθεριστικές κατοικίες. Βέβαια οι τελευταίες είχαν αρχίσει να εμφανίζονται από τα μέσα της δεκαετίας του 80.

Με το άρθρο 43 (παράγραφος 4) είχε θεσπιστεί ειδική ρύθμιση που επέτρεπε τη δόμηση μέσα σε ζώνες οικιστικού ελέγχου. Το νέο Πδ προβλέπει πως επιτρέπεται η β κατοικία χωρίς να λαμβάνονται μέτρα για τις υπάρχουσες αυθαίρετες. Το 1993 η πολιτεία κρίνει πως πρέπει να θέσει υπό έλεγχο τις παραθεριστικές αυθαίρετες. Έτσι φτάνουμε στο διάταγμα της 27.8.1993. Το διάταγμα αυτό αποτέλεσε το νομικό πλαίσιο για την πολεοδομική οργάνωση των περιοχών β κατοικίας. Η οργάνωση γίνεται σε δύο φάσεις.

1. Πρώτη φάση. Εγκρίνεται το σχέδιο Ανάπτυξης Περιοχών β κατοικίας (ΣΧ.Α.Π.)
2. Δεύτερη φάση. Γίνεται η έγκριση της πολεοδομικής Μελέτης βάσει της οποίας γίνεται η πολεοδόμηση των περιοχών αυτών.

Ειδικά για τις πυκνοδομημένες αυθαίρετες περιοχές δεύτερης κατοικίας θεσπίζεται η πολεοδόμηση μέσω του Σχεδίου Άμεσης Πολεοδομικής Οργάνωσης.(Σ.Α.Π.Ο.) Στις ΠΕΡΙΟΧΕΣ όμως των αυθαίρετων κτισμάτων εκτός του ότι δεν πληρούνται οι όροι .

τα οικοπέδα πάνω στα οποία είχαν τα οποία είχαν ανεγερθεί είχαν προκύψει από παράνομες κατατιμήσεις .Η παρανομία των οικοπέδων αυτών δεν στηριζόταν μόνο στο γεγονός ότι δεν τηρούνταν τα όρια αρτιότητας ή οικοδομησιμότητας αλλά και γιατί τα γήπεδα ή αγροτεμάχια βρίσκονταν μέσα σε παραλίες ή δασικές εκτάσεις. Το Σ.Α.Π.Ο. δεν είναι παρά ένας χάρτης πάνω στην οποία έχει αποτυπωθεί η υπάρχουσα παράνομη κατάσταση. Μέσω της πολεοδόμησης με Σ.Α.Π.Ο. νομιμοποιείται η διαμορφωμένη κατάσταση και παράλληλα θεσπίζονται ορθολογικές ρυθμίσεις με στόχο την οργάνωση των περιοχών με βάση τους στοιχειώδεις κανόνες της πολεοδομίας.

Το 1993 με απόφαση του συμβουλίου της επικρατείας οι διατάξεις περί Σ.Α.Π.Ο. κρίθηκαν αντισυνταγματικές

Το επόμενο έτος ψηφίζεται ο νόμος 2242 σε ΖΟΕ που ρυθμίζει τον σχεδιασμό και πολεοδόμηση στις περιοχές αυτές. Η ανέγερση δεύτερης κατοικίας γίνεται χωρίς διάκριση των περιοχών αυτών σε αυθαίρετες ή μη. Με τον πιο πάνω νόμο καταργείται η ρύθμιση των αυθαίρετων μέσω του ΣΑΠΟ. Επιπλέον γίνεται η ορθολογική οργάνωση των περιοχών εκτός σχεδίου μέσω της διαδικασίας 2 φάσεων.

Στην πρώτη φάση συντάσσεται και εγκρίνεται το Σχέδιο Ανάπτυξης Περιοχών Δεύτερης Κατοικίας.

Στη δεύτερη φάση εγκρίνεται η μελέτη που εξειδικεύει και αξιοποιεί τις γενικές ρυθμίσεις και κατευθύνει του παραπάνω σχεδίου.

Τα τελευταία χρόνια η πολιτεία έχει κάνει προσπάθειες προκειμένου να εξασφαλιστεί η οικιστική οργάνωση και η βιώσιμη ανάπτυξη εκτός σχεδίου. Για το λόγο αυτό ψηφίζεται το 1997 ο νόμος 2508 για τη ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών. Στο ευρύτερο πλαίσιο καταργείται η αρχική διάκριση μεταξύ αραιοδομημένων και πυκνοκατοικημένων περιοχών. Οι ιδιοκτήτες εξακολουθούν να μπορούν να νομιμοποιήσουν τα αυθαίρετά τους με διαδικασίες .Ακόμη και η ίδια η πολιτεία δίνει κίνητρα στους ενδιαφερόμενους να προβαίνουν σε τακτοποίηση των ιδιοκτησιών τους για αντιμετωπιστεί καλύτερα το πρόβλημα.Για το λόγο αυτό μειώνει τις τιμές στις εισφορές.

Τέλος ακόμη και σήμερα το θέμα με τα αυθαίρετα αποτελεί μείζον πρόβλημα και γίνονται προσπάθειες να περιοριστεί με διάφορους τρόπους. Ένα μεγάλο βήμα έγινε με τον 4014/2011.Περιλαμβάνει διατάξεις για τη ρύθμιση αυθαίρετων τα επόμενα 30 χρόνια. Για τον σημαντικό αυτό νόμο θα μιλήσουμε διεξοδικότερα παρακάτω.

Αυθαίρετη προσθήκη δώματος στον τελευταίο όροφο πολυκατοικίας στο Παγκράτι



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 ΧΡΗΣΙΜΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ

Πριν γίνει η ανάπτυξη του θέματος παρατίθενται κάποιες έννοιες οποίες θα συναντώνται συνεχώς μέσα στην εργασία καθώς και οι ορισμοί τους.

ΓΗΠΕΔΟ

Σύμφωνα με τους ορισμούς του ΓΟΚ85

Γήπεδο είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου.

ΟΙΚΟΠΕΔΟ

Οικόπεδο είναι κάθε γήπεδο που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. Άρα γήπεδο ονομάζεται το τμήμα του εδάφους που βρίσκεται είτε εντός είτε εκτός σχεδίου πόλης όταν όμως είναι εντός σχεδίου καλείται οικόπεδο όταν όμως είναι ενός σχεδίου η εκτός οικισμού. Έτσι τα ακίνητα που βρίσκονται σε οικισμούς υφιστάμενους προ του 1923 ή σε οικισμούς πληθυσμού κάτω των 2000 κατοίκων

ονομάζονται οικόπεδα. Ο όρος γήπεδο χρησιμοποιείται για ακίνητα που είναι εκτός σχεδίου ανεξαρτήτως αν είναι εντός ή εκτός ζώνης. Τα εκτός σχεδίου ακίνητα ονομάζονται αγροτεμάχια.

ΖΩΝΗ ΠΟΛΗΣ

Η ζώνη πόλης θεσπίστηκε με το άρθρο 14 του ν.δ. 17.7.1923. Υφίσταται γύρω από τα όρια

A) πόλεων και οικισμών που έχουν εγκριθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ. 17.7.1923

B) οικισμών υφιστάμενων προ του 1923 που στερούνται εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

Επίσης παύει να υφίσταται όταν εκδοθεί Π.Δ. με το οποίο καθορίζεται ΖΟΕ πλάτους ίσου ή μεγαλύτερου από το πλάτος της ζώνης της πόλης.

Ακόμη όταν επεκτείνεται το σχέδιο πόλης με τον ν 1337/1983 καταλαμβάνοντας όλη τη ζώνη της πόλης. Αν η ΖΟΕ είναι μικρότερη από τη ζώνη πόλης τότε η ζώνη εξακολουθεί να υπάρχει για το τμήμα που απομένει από τα της ΖΟΕ μέχρι τα αρχικά όρια της ΖΟΕ. Αν η επέκταση καταλάβει τμήμα της πόλης τότε συνεχίζει να υπάρχει για το εναπομένον τμήμα αυτής .

Τα όρια καθορίστηκαν σε κάθε περίπτωση το οποίο εκδόθηκε μετά από γνώμη του οικείου δημοτικού αρμόδιου συμβουλίου και του συμβουλίου δημοσίων έργων. Στην περίπτωση που δεν έχουν οριστεί τα όρια με διάταγμα η ζώνη θεωρείται αυτοδικαίως υφιστάμενη πλάτους 500.Γι τη δόμηση στη ζώνη πόλης ισχύουν οι διατάξεις το Π.Δ.2.5.1985.

ΖΟΕ

Η ζώνη οικιστικού ελέγχου είναι έννοια που θεσπίστηκε με το άρθρο 29 του ν.1337. Πρόκειται για μία ζώνη που καθορίστηκε γύρω από τα όρια πόλεων ή οικισμών με εγκεκριμένο σχέδιο. Οι πόλεις και οι οικισμοί καθώς και το πλάτος της ΖΟΕ καθορίζεται με Π.Δ. Για την προστασία των εκτός σχεδίου ακτών ορίστηκε από τον νόμο 1337. πλάτους 500 κατά μήκος τους, αλλά είναι δυνατόν να οριστεί και μεγαλύτερο πλάτος. Τα όρια της ΖΟΕ προσδιορίζονται σε χαρτί κατάλληλης κλίμακας που δημοσιεύεται σε σμίκρυνση μαζί με το Π.Δ. Τα ΠΔ εκδίδονται με πρόταση του υπουργού ΥΠΕΧΩΔΕ μετά από γνώμη του δημοτικού ή νομαρχιακού συμβουλίου και του νομαρχιακού ΣΧΟΠ. Σε περίπτωση επέκτασης του πολεοδομικού σχεδίου. Θεωρείται ότι η ΖΟΕ επεκτείνεται αντίστοιχα.

Στόχος των ΖΟΕ είναι η διαφύλαξη της εκτός σχεδίου περιοχής από την άναρχη και αυθαίρετη δόμηση ιδιαίτερα γύρω από τις μεγάλες πόλεις και η προστασία του περιβάλλοντος κυρίως σε περιοχές ιδιαίτερου ενδιαφέροντος όπως είναι ακτές όχθες λιμνών και ποταμών. Για το λόγο αυτό ορίζονται μέσα στις ΖΟΕ ειδικοί όροι και

περιορισμοί δόμησης ακόμα και χρήσεις γης ανάλογα με την ανάλογα με την φυσιογνωμία της κάθε περιοχής Εκτός από τους όρους και περιορισμούς χρήσεως ορίζεται και το ελάχιστο εμβαδό κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση γης. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης στις ΖΟΕ είναι γενικά αυστηρότεροι από αυτούς που ισχύουν στην αμιγώς εκτός σχεδίου περιοχή. Ακόμη οι αρτιότητες και τα όρια κατάτμησης είναι μεγαλύτερα.

Ένα ΠΔ καθορισμού ΖΟΕ μπορεί να μην ορίζει αρτιότητα ή χρήσης γης αλλά μόνο όριο κατάτμησης. Τρανταχτό παράδειγμα είναι η ζώνη Αττικής που καθορίζει όριο κατάτμησης 20 στρέμματα. Οι όροι που καθορίζονται στις ισχύουν από τη μέρα δημοσίευσης του Π.Δ.

ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ(Απαιτείται και για την νομιμοποίηση αυθαιρέτων κατασκευών)

Οικοδομική άδεια είναι η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών σε οικόπεδο ή γήπεδο. Είναι έγγραφη και εκδίδεται μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου. Μαζί με την αίτηση υποβάλλεται και η μελέτη του έργου μαζί με σχέδια και δικαιολογητικά, σχέδια, στατικές μελέτες. Οι εργασίες αυτές προβλέπονται από τις μελέτες που τη συνοδεύουν και πρέπει να είναι σύμφωνες με τις ισχύουσες διατάξεις ορισμός της άδειας οικοδομής περιέχεται στο άρθρο 1 του διατάγματος του 1993. Η άδεια εφόσον εκδίδεται από τη δημόσια υπηρεσία αφορά πάντα σε συγκεκριμένο ακίνητο. Συνεπώς έχουν εφαρμογή όλες οι ρυθμίσεις που αφορούν τις ατομικές διοικητικές πράξεις. Όταν δημοσιευτεί στην εφημερίδα της κυβερνήσεως είναι αιτιολογητα. Με την άδεια οικοδομής πιστοποιείται ότι ορισμένες δομικές εργασίες μπορούν να εκτελεστούν εφόσον είναι σύμφωνες με τους όρους και περιορισμούς δόμησης. Και γενικά τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Ακόμη δεν επηρεάζεται ως διοικητική πράξη από τις διατάξεις ιδιωτικού δικαίου. Εκδίδεται σχεδόν πάντα με αποκλειστική ευθύνη των ενδιαφερομένων. Από την άλλη μεριά η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία δεν έχει υποχρέωση κατά τη χορήγηση της άδειας οικοδομής να εξετάζει αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις με τις οποίες επιτρέπονται οι εργασίες δόμησης. Έχει πραγματοπαγή χαρακτήρα, δηλ αναφέρεται στο συγκεκριμένο οικοδομήσιμο χώρο και όχι στον εκάστοτε κύριο του ακινήτου. Απαιτείται για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας. Τέτοιες εργασίες είναι όπως οι εκσκαφές η εγκατάσταση ικριωμάτων. Αρμόδιες αρχές για την έκδοση αδειών είναι τα κατά τόπους πολεοδομικά γραφεία του ΥΠΕΧΩΔΕ. Κάθε έγγραφο μεταβίβασης της κυριότητας επισυνάπτεται εκτός από επικυρωμένο αντίγραφο της οικοδομικής άδειας καθώς και της εκάστοτε υπεύθυνης δηλώσεως. Υπάρχουν και κάποιες εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται άδεια οικοδομής. Τέτοιες είναι εσωτερικοί ή εξωτερικοί ελαιοχρωματισμοί, επισκευές που δε θίγουν τον φέροντα οργανισμό, αλλαγή δαπέδων, αλλαγή κουφωμάτων και γενικά κάθε εξωτερική αλλαγή που δεν θίγει την προστασία ή την εμφάνισή του. Πάντως οικοδομική άδεια απαιτείται και για την νομιμοποίηση μίας αυθαίρετης κατασκευής.

Οικισμός εκτός σχεδίου πόλεως στο Μενίδι



ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΕΩΣ

Είναι το σχέδιο το οποίο προβλέπει ή όχι την εκπόνηση ρυμοτομικών εργασιών .Γενικά κάθε πόλη ή οικισμός πρέπει να διαβαθμίζεται και να αναπτύσσεται με βάση ορισμένο εγκεκριμένο σχέδιο περιορισμοί αυτοί επιβάλλονται με διάταγμα που συνοδεύει το σχέδιο και συνιστούν νόμιμους περιορισμούς της κυριότητας. Το σχέδιο καθορίζει με λεπτομέρειες σε κλίμακα οικισμού τις χρήσεις γης και την έντασή της ,τους επιβαλλόμενους όρους ή περιορισμούς ,τους κοινόχρηστους χώρους .την τυχόν ειδική διαρκή χρήση .Με λίγα λόγια το σχέδιο πόλης καθορίζει σε γενικές γραμμές τις χρήσεις γης .Τα οικόπεδα διαχωρίζονται σε αυτά που βρίσκονται σε εντός και σε

αυτά που βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλης. Στα εκτός σχεδίου πόλης απαγορεύεται η δόμηση, εκτός από ορισμένες χρήσεις και προϋποθέσεις.

ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ

α. Προσδιορίζεται από το χρόνο ολοκλήρωσης του φέροντα οργανισμού,

β. υπολογίζεται μόνο για τα μέχρι 31-1-1983 και τα από 31-1-83 έως 31-12-03 αυθαίρετα, με την παρ.12 του παραρτήματος της Εγκ.13/11 με τη διευκρίνηση ότι κάθε τμήμα του κτιρίου υπολογίζεται με τον ανάλογο μειωτικό συντελεστή παλαιότητας.

ΑΙΓΙΑΛΟΣ

Αιγιαλός , όπως ορίζεται από τον νόμο 2344/1940 είναι η χερσαία ζώνη που περιβάλλει τη θάλασσα και βρέχεται από τις μέγιστες πλην όμως συνήθεις αναβάσεις των κυμάτων .Ο αιγιαλός θεωρείται κοινόχρηστο τμήμα και για το λόγο αυτό ανήκει , προστατεύεται και διαχειρίζεται από το δημόσιο . Όπου ο αιγιαλός δεν μπορεί να εξυπηρετεί το σκοπό του λόγω της φύσεως της συνεχόμενης ξηράς επιτρέπεται η διαπλάτυνση του με την προσθήκη λωρίδας γης , η οποία απαγορεύεται ρητά να οικοδομηθεί από την παρακείμενη ξηρά μέχρι πλάτους 50 μέτρων .Αυτή η λωρίδα γης ονομάζεται παραλία και αποτελεί προβλεπόμενο κοινόχρηστο χώρο , ο οποίος προκύπτει με αναγκαστική απαλλοτρίωση.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

1. Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ

Η εκτός σχεδίου δόμηση εμφανίζονται για πρώτη φορά νομοθετικά στον ελληνικό χώρο, με την ψήφιση του ΝΔ. της 17.7.1923 με την νομοθετική νομιμοποίηση που αυτός προκάλεσε. Από τότε εκδόθηκε μία σειρά από νόμους και διατάγματα που θέσπιζαν όρους και περιορισμούς δόμησης για τις εκτός σχεδίου περιοχές χωρίς όμως να καθορίζουν με σαφήνεια την έννοια της συγκεκριμένης δόμησης. Ο ακριβής ορισμός της δόμησης δίνεται με σαφή τρόπο στο ΠΔ. της 6/17.10.1978. στο άρθρο 1. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου αυτού είναι η δόμηση των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων. Η εκτός σχεδίου δόμηση μπορεί να μην είναι μόνο αυθαίρετη αλλά και νόμιμη. Νόμιμη είναι όταν εκτελείται βάση οικοδομικής άδειας που επιτρέπει την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών στο γήπεδο ή στο αγροτεμάχιο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ

1.Συνέπειες της αυθαίρετης δόμησης

Η αυθαίρετη δόμηση αποτελεί αναμφίβολα ένα από τα μεγαλύτερα προβλήματα της ελληνικής επικράτειας.Βλάπτει το χωροταξικό σχεδιασμό ενώ ενισχύει την αναρχία και την παρανομία στο εσωτερικό της χώρας καθώς και στην περιαστική γη.Το μεγάλο κύμα των αυθαιρέτων δημιουργεί υπερκορεσμό των πόλεων και έντονο και καταστροφή της ησυχίας και της ηρεμίας του ατόμου. Έτσι δημιουργείται μία έντονη τάση φυγής του ατόμου πώς την ύπαιθρο.Όμως ο νέος αστικός πληθυσμός , δέσμιος της εξάρτησης του από την ζωή στις μεγάλες πόλης δεν μπορεί να εγκαταλήψει.Άλλη μία συνέπεια της άναρχης δόμησης είναι επομένως η αποκοπή από το φυσικό περιβάλλον.Μειώνεται το επίπεδο ανάπτυξης του real estate καθώς και η ποιότητα ζωής των ανθρώπων.Αυξάνεται με άσχημο τρόπο το ύψος των κτιρίων και πολλές φορές ο συντελεστής δόμησης. Ενοιοτε κυριαρχεί σε έντονο βαθμό και κερδοσκοπία και η οικονομική ιδιοτέλεια. Άλλη έντονη συνέπεια είναι η καταστροφή δασικών εκτάσεων αφού πολλά αυθαίρετα χτίζονται πάνω σε καμένα δάση.Έτσι αυξάνεται το φαινόμενο της οικοπεδοφαγίας και η δυνατότητα αναδάσωσης μιας περιοχής..Έτσι Φαίνεται πως η αυθαίρετη δόμηση έχει άλλη μία επίπτωση στο φυσικό περιβάλλον.Συνάμα εμποδίζεται ο ορθολογικός σχεδιασμός της χώρας και σωστή ανάπτυξη των οικισμών και περαιτέρω των πόλεων.Υπάρχουν και άλλες συνέπειες που προκύπτουν από τις άλλες παραμέτρους που μπορεί να ορίσουν ένα κτίσμα ως αυθαίρετο.Αυτές φαίνονται στην επόμενη παράγραφο.

2. Συνέπειες της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης

Γενικά οι οικοδομικές εργασίες, με τις οποίες πραγματοποιείται η χωρίς άδεια ή καθ' υπέρβαση της άδειας οικοδομής, αλλαγή της χρήσης, είναι αυθαίρετες και κατεδαφιστέες. Όμως αν με την χωρίς άδεια ή κάθε υπέρβαση της άδειας αλλαγή της χρήσης δεν παραβιάζεται πολεοδομική διάταξη, που ισχύει κατά τον χρόνο διενέργειας ελέγχου η πολεοδομική διάταξη που ισχύει κατά τον χρόνο διενέργειας ελέγχου η πολεοδομική αρχή οφείλει, κατά ανάλογη εφαρμογή της παραγράφου, να ειδοποιήσει εγγράφως τον ενδιαφερόμενο για υποβολή των αναγκαίων στοιχείων για την έκδοση της ειδικής άδειας αλλαγής χρήσης. Αν ο ενδιαφερόμενος συμμορφωθεί, επιβάλλονται τα πρόστιμα της παραγράφου 2 του άρθρου 17 του ν. 1337/83 με πράξη του αρμοδίου οργάνου. Σε αντίθετη περίπτωση κινείται η διαδικασία χαρακτηρισμού ως κατεδαφιστέων των δομικών κατασκευών με τις οποίες πραγματοποιήθηκε η αλλαγή χρήσεως. Η ως άνω έγγραφη ως ειδοποίηση και η πάροδος άπρακτης της δίμηνης προθεσμίας αποτελούν την αναγκαία προϋπόθεση για την έκθεση της έκδοσης αυτοψίας η οποία συνεπάγεται και κατεδάφιση της κατασκευής μετά την πάροδο της τριακονθήμερης προθεσμίας, την άσκηση της ένστασης κατά της έκθεσης ή την απόρριψη, από την Επιτροπή, της ένστασης.

Εν όψει όλων των παραπάνω προκειμένου η πολεοδομική αρχή να προχωρήσει νόμιμα, στην περίπτωση αλλαγής χρήσεως τμήματος κτιρίου, στην σύνταξη της κατά το ΠΔ. 267/1998 (άρθρο 1 παρ. 2), θα πρέπει είτε να περιέχεται στην συντασσόμενη έκθεση αυτοψίας ή στην απόφαση της επιτροπής κρίσης αυθαιρέτων ειδική διαπίστωση περί του ότι με την ως άνω αλλαγή χρήσεως, στοιχειοθετείτε παράβαση συγκεκριμένης ουσιαστικής πολεοδομικής διατάξεως, είτε να βεβαιώνεται ή να προκύπτει εκ των στοιχείων του φακέλου, ότι με την σύνταξη της εκθέσεως αυτοψίας προηγήθηκε εγγραφή προειδοποίηση προς τον ενδιαφερόμενο για την υποβολή των προς έκδοση αδειας αλλαγής χρήσεως και παρήλθε άπρακτη η σχετική προθεσμία. Τέλος, με τις ίδιες προϋποθέσεις (διαπίστωση παράβασης συγκεκριμένης ουσιαστικής πολεοδομικής διατάξεως ή προηγούμενη εγγραφή ειδοποίηση προς τον ενδιαφερόμενο προς έκδοση άδειας αλλαγής χρήσεως και άπρακτη πάροδο της σχετικής προθεσμίας) συντάσσεται η κατά το άνω π. δείγμα έκθεση αυτοψίας και στις περιπτώσεις κατά τις οποίες η αλλαγή χρήσεως εκχώρησε και χωρίς ανέγερση δομικών κατασκευών. Στην τελευταία αυτή περίπτωση η άπρακτη πάροδος της τριακονθήμερης προθεσμίας προς άσκηση ενστάσεως κατά της εκθέσεως ή η απόρριψη της ενστάσεως από την αρμόδια επιτροπή, συνεπάγεται την υποχρεωτική αποκατάσταση με τον εκάστοτε κατάλληλο μέσο (π.χ. απομάκρυνση μηχανημάτων), της προβλεπόμενης στην οικεία άδεια χρήσεως.

Σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 22 του ΓΟΚ/85 αν η αλλαγή της χρήσης είναι κατά τα πιο πάνω, αυθαίρετη, επιβάλλεται σε κάθε περίπτωση το πρόστιμο διατήρησης του αυθαίρετου που προβλέπεται από την παρ. 2 του άρθρου 17 του ν.

1337/83, να αποκλείεται να διαταχθεί η επαναφορά του χώρου στην αρχική του νόμιμη χρήση. Ο χαρακτηρισμός ως αυθαίρετης της αλλαγής της χρήσης δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι αδρανοποιεί την ιδιοκτησία σε σχέση με τον προορισμό της κατά παράβαση του άρθρου 17 του Συντάγματος. Αν για την αλλαγή αυτής της χρήσης έχουν εκτελεστεί δομικές κατασκευές, για τις οποίες χρειαζόταν άδεια οικοδομής, ή αυτές έγιναν για την νομιμοποίηση του αυθαιρέτου, μπορούν να το σώσουν χωρίς να δώσουν.

Πηγή προσωπικό αρχείο



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

Α. Το νομικό πλαίσιο της αυθαίρετης δόμησης

1. Η αυθαίρετη δόμηση ρυθμίζεται με τις διατάξεις των άρθρων 15-22 του ν. 1337/1983. Με τις διατάξεις αυτές, που αναφέρονται σε όλα τα αυθαίρετα κτίσματα, δηλαδή τόσο στα παλαιά, ήτοι αυτά που έχουν ανεγερθεί μέχρι την 31.1.83, όσο και στα νέα, δηλαδή αυτά που ανεγείρονται μετά την 31.1.83, ρυθμίζονται εξαντλητικά, με πληρότητα και αυτοτέλεια, οι διαδικασίες νομιμοποίησης και κατεδάφισης και γενικά ο όλος θεσμός της αυθαίρετης δόμησης. Επί πλέον με διατάξεις μεταγενέστερων νόμων, είτε συμπληρώνονται οι ως άνω πάγιες διατάξεις του ν. 1337/83, είτε ρυθμίζονται αυτοτελώς θέματα σχετικά με αυθαίρετες κατασκευές. Οι διατάξεις αυτές είναι οι ακόλουθες: α) Τα άρθρα 8 και 9 του ν. 1512/1985. Με το άρθρο 8 συμπληρώνονται οι ως άνω διατάξεις του ν. 1337/1983. Με το άρθρο 8

συμπληρώνονται οι ως άνω διατάξεις του ν. 1337/83, ενώ το άρθρο 9 περιέχει αυτοτελείς ρυθμίσεις που αναφέρονται κυρίως στη σύνδεση των αυθαίρετων κτισμάτων και εγκαταστάσεων με τα δίκτυα υποδομής (ύδρευσης, αποχέτευσης, παροχής ηλεκτρικού ρεύματος κ.λπ.). β) Το άρθρο 22 του ν. 1577/1985 (νέος ΓΟΚ), το οποίο αναφέρει ιδίως τις εργασίες για τις οποίες απαιτείται άδεια οικοδομής (παρ. 1) και ορίζει την έννοια της αυθαίρετης και κατεδαφιστέας κατασκευής, γ) Το άρθρο 17 του ν. 1849/1989, το οποίο περιέχει ρυθμίσεις σχετικές με τη συμπληρωματική δήλωση νομιμοποίησης του αυθαιρέτου. δ) Το άρθρο 114 του ν. 1892/1990, το οποίο αφορά στην απαγόρευση οικοδόμησης δασικών εκτάσεων και την κατεδάφιση αυθαιρέτων κτισμάτων μέσα σε δάση, ε) Τα άρθρα 45 και 46 του ν. 2145/1993. Το άρθρο 45 της σχετικής με τα εντός δασών ανεγερθέντα ή ανεγειρόμενα αυθαίρετα κτίσμα του προηγούμενου άρθρου 114 του ν. 1892/1990. Το άρθρο 46 προβλέπει ποινικές κυρώσεις σε πρόσωπα που ανεγείρουν αυθαίρετα μέσα σε δάση. στ) Οι παρ. 18 επ. του άρθρου 3 του ν. 2242/1994 με τις οποίες προβλέπονται ποινικές κυρώσεις σε πρόσωπα που οικοδομούν αυθαίρετα σε δάση, αιγιαλούς και παραλίες και 2) Η παρ. 6 το άρθρου 23 του ν. 2300/1995, η οποία ρυθμίζει θέματα προστίμων με αυθαίρετες κατασκευές. Όλες οι πιο πάνω διατάξεις αποτελούν ένα πλέγμα κανόνων δικαίου, οι οποίοι συγκροτούν το ισχύον νομικό πλαίσιο ρύθμισης της αυθαίρετης δόμησης.

Όμως οι ως άνω διατάξεις του ν. 1337/1983 δεν περιλαμβάνουν διατάξεις, με τις οποίες ορίζεται ρητά ποιές από τις διατάξεις των προγενέστερων του νόμου αυτού, νομοθετημάτων καταργούνται, ούτε και διατάξεις με μεταβατικές ρυθμίσεις, με συνέπεια να δημιουργούνται προβλήματα παράλληλης ισχύος ή μη ορισμένων από τις διατάξεις αυτές σχετικά με τη ρύθμιση κυρίως των παλαιών αυθαιρέτων (δηλώσεις νιτροποίησης αυθαιρέτου κ.λπ.).

Εν πάση περιπτώσει, σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση, θα πρέπει να ερευνάται αν διάταξη προγενέστερου νόμου είναι αντίθετη ή ασυμβίβαστη με τις ως άνω διατάξεις του ν. 1337/1983, ή αν έχει σιωπηρά καταργηθεί με αυτές λαμβανομένη υπόψη και της διάταξης του άρθρου 2 του αστικού κώδικα κατά την οποία ο νόμος διατηρεί τη ισχύ του εφόσον άλλος κανόνας δικαίου δεν τον καταργήσει ρητά ή σιωπηρά". Ο τύπος, ο χρόνος και ο τρόπος πραγματοποίησης της αυθαίρετης κατασκευής, έχει μεγάλη πρακτική σημασία και διαφορετικές έννομες συνέπειες. Έτσι, διαφορετικά αντιμετωπίζονται τα αυθαίρετα, που ανεγείρονται σε περιοχές εντός σχεδίου πόλεως από εκείνα που ανεγείρονται και σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως. Ομοίως διαφορετική μεταχείριση έχουν όσα αυθαίρετα ανεγείρονται σε δάση, παραλίες και γενικά κοινόχρηστους χώρους από εκείνα που ανεγείρονται σε ιδιωτικούς χώρους (οικόπεδα, γήπεδα) . Το ίδιο συμβαίνει και ως προς το χρόνο εκτέλεσης των αυθαιρέτων κατασκευής. Έτσι, διαφορετική μεταχείριση έχουν τα παλαιά αυθαίρετα, δηλαδή εκείνα που έχουν ανεγερθεί μέχρι την 31.1.1983, από τα νέα αυθαίρετα, δηλαδή εκείνα που ανεγείρονται μετά την 31.1.1983.

Τέλος, ως προς τον τρόπο πραγματοποίησης της αυθαίρετης κατασκευής, ή μεταχείρισή τους είναι συνυφασμένη με την επίπτωση που έχουν στο βλαπτόμενο άμεσο, γειτονικό και γενικότερο της πόλης περιβάλλον, το βαθμό υποβάθμισης του περιβάλλοντος καθώς και το μέγεθος και τη σημασία για το περιβάλλον της αυθαίρετης κατασκευής.

Β.Οι ισχύουσες διατάξεις γενικά για την αυθαίρετη δόμηση

Πριν αναλύσουμε διεξοδικότερα το θέμα παραθέτουμε τις διατάξεις των άρθρων 15-22 του ν.1337/83 ,νόμου ορόσημο οι οποίες ρυθμίζουν με αυτοτέλεια θέματα σχετικά με αυθαίρετες κατασκευές .Πάντως αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι η νομοθεσία που ισχύει δεν είναι και πολύ σαφής.

Αυτό συμβαίνει επειδή άλλες διατάξεις με τον νέο ΓΟΚ έχουν τροποποιηθεί, άλλες έχουν καταργηθεί και άλλες ισχύουν παράλληλα με τις παλαιές διατάξεις με αποτέλεσμα να υπάρχει μία σύγχυση κατά εφαρμογή από τους ενδιαφερομένους. Συγκεκριμένα οι διατάξεις που τροποποίησαν τον ν.1337/83 είναι οι ακόλουθες.

α)το άρθρο 8, που συμπληρώνει τις παλαιότερες διατάξεις και το άρθρο 9,το οποίο περιέχει ρυθμίσεις σχετικά με τη σύνδεση αυθαιρέτων με τα δίκτυα υποδομής.

β)το άρθρο 17 του ν.1849/89,που περιέχει ρυθμίσεις για τη δήλωση νομιμοποίησης του αυθαιρέτου.

γ)το άρθρο 22 του ΓΟΚ 1985 , που ορίζει την έννοια της αυθαίρετης κατασκευής και τις εργασίες για τις οποίες απαιτείται οικοδομική άδεια.

δ)το άρθρο Π4 του ν.1892.το οποίο απαγορεύει ρητά την κατασκευή μέσα στα δάση και προβλέπει την κατεδάφιση αυθαιρέτων σε αυτά.

ε)το άρθρο 23του ν.2300/45.Αυτό ρυθμίζει τα πρόστιμα που επιβάλλονται στους υπαίτιους αυθαιρέτων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ6

ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ

τα αυθαίρετα μπορούμε να τα χωρίσουμε σε δύο μεγάλες κατηγορίες σύμφωνα με τον νόμο του 1983

1.παλαιά. καλούνται με αυτό τον όρο όσα έχουν ανεγερθεί μέχρι τις 31.1.1983

2.νεα αυθαίρετα ονομάζονται αυτά που έχουν χτιστεί μετά την παραπάνω ημερομηνία.

Ο συγκεκριμένος ημεροδείκτης είναι σημαντικός , γιατί καθορίζει την αντιμετώπιση από το κράτος προς τα αυθαίρετα δηλ.κατεδάφιση, εξαίρεση η νομιμοποίηση.

1.Παλαιά αυθαίρετα

Για αυτά ισχύει ότι δυνατότητα αναστολής κατεδάφισης έχουν αυτά που κατασκευάστηκαν μέχρι την 10.12.1981 και εκείνα από 10.12.1981 μέχρι και τον Ιανουάριο του 83. εφόσον αποτελούν την κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη μέσα στα όρια του νομού ή επαγγελματική του στέγη.

Η διαδικασία αναστολής κατεδάφισης περιλαμβάνει την υποβολή δύο δηλώσεων στην

Πολεοδομία και καταβολή ειδικής εισφοράς υπέρ του ΕΤΕΡΠΕ.

Η μία δήλωση γίνεται από τον ιδιοκτήτη του κτίσματος ,με την οποία γίνεται δήλωση των στοιχείων και η άλλη δήλωση υποβάλλεται από τον κατασκευαστή πολιτικό μηχανικό.

Η δήλωση αυτή συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα, από σύντομη τεχνική έκθεση, από σχέδια και από υπολογισμό της αξίας του αυθαίρετου .Η προθεσμία υποβολής της δήλωσης είναι 3 μήνες

α)για τα αυθαίρετα σε περιοχές επέκτασης του σχεδίου πόλης.

β)για τα αυθαίρετα εντός ζώνης οικισμού

γ)για τις υπόλοιπες εκτός σχεδίου περιοχές βάσει υπουργικής απόφασης πεχωδε

Δε χρειάζεται υποβολή 2 δηλώσεων για χορήγηση αναστολής σε κτίσματα

α)που έχουν δηλωθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Α.Ν.410/1968

β)έχουν ανεγερθεί με άδεια που μεταγενέστερα ακυρώθηκε

γ)έχουν χτιστεί πριν τις 30.9.1995

2.Νέα αυθαίρετα

Όπως είπαμε πριν νέα είναι τα αυθαίρετα που χτίστηκαν μετά το 1983.Αυτές οι κατασκευές κατεδαφίζονται όλες όπου και αν έχουν χτιστεί είτε δηλαδή εντός η εκτός σχεδίου πόλης .Η κατεδάφιση προχωράει ακόμα και αν κατοικείται ή αν χρησιμοποιείται για οποιοδήποτε λόγο.

Τα αυθαίρετα ανάλογα με το που βρίσκονται μπορούν να διαχωριστούν και σε άλλες κατηγορίες. Αυτά είναι

Αυθαίρετα σε αναδασωτέα περιοχή στο Πικέρμι(πηγή εφημ. Καθημερινή)



α) ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ ΣΕ ΔΑΣΙΚΕΣ Ή ΑΝΑΔΑΣΩΤΕΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ

Το Σύνταγμα του 1975 με το άρθρο 24 καθιερώνει την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και υποχρεώνει το κράτος να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά και κατασταλτικά μέτρα για την διαφύλαξή του. Ειδικότερα προστατεύει τον δασικό

πλούτο της χώρας και απαγορεύει τη μεταβολή του προορισμού των δημοσίων δασών , εκτός εάν προέχει για την εθνική οικονομία , το δημόσιο συμφέρον ή την αγροτική εκμετάλλευση.

Σε συμφωνία με τα παραπάνω το άρθρο 114 του νόμου 1893/1990 απαγορεύει την ανέγερση οικοδομών , κτισμάτων ή και πάσης φύσεως εγκαταστάσεων μέσα σε δημόσια ή ιδιωτικά δάση ή αναδασωτές εκτάσεις που καταστράφηκαν από τυχαία πυρκαγιά ή ακόμα περισσότερο από εμπρησμό. Κατ'εξαιρέση επιτρέπονται μόνο ορισμένες επεμβάσεις για σοβαρούς λόγους όπως π.χ. για στρατιωτικά έργα.

Οι κατασκευές που ανεγείρονται σε τέτοιου είδους εκτάσεις είναι αυθαίρετες λόγω παράβασης της δασικής νομοθεσίας και ακολουθεί η διαδικασία κατεδάφισης όπως θα δούμε παρακάτω στο ειδικό κεφάλαιο κατεδαφίσεις. Την ίδια στιγμή οι παραβάτες υποχρεούνται να καταβάλλουν χρηματική αποζημίωση, ενώ οι ποινικές κυρώσεις που επιβάλλονται είναι ιδιαίτερα αυστηρές. Ανάλογα με το μέγεθος της παράβασης και τον ενδεχόμενο δόλο μπορεί να οδηγήσουν τον αυτουργό ακόμα και σε κάθειρξη.

Αυθαίρετα σε αναδασωτέα περιοχή μετά από πυρκαγιά στο Ζούμπερι

β) ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ ΣΕ ΕΙΔΙΚΑ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΟΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

Ο νόμος είναι ιδιαίτερα αυστηρός σε γενικές γραμμές για αυθαίρετα κτίσματα που ανεγείρονται σε αρχαιολογικούς χώρους (Ακρόπολη κ.α) ,σε τουριστικές περιοχές , σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους ή σε τοποθεσίες γύρω από μεγάλα τεχνικά έργα όπως η γέφυρα Ρίου –Αντιρρίου η την Εγνατία οδό .Σημειωτέον ότι στις περιοχές αυτές που προστατεύονται ιδιαίτερα από ειδικές διατάξεις τα επιβαλλόμενα χρηματικά πρόστιμα και οι ποινικές κυρώσεις ξεπερνάνε κατά πολύ τις συνήθεις.

Οικισμός σε αιγιαλό



γ) ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ ΣΕ ΑΙΓΙΑΛΟ Ή ΠΑΡΑΛΙΑ

Έχουμε δώσει στην αρχή της εργασίας τον ορισμό της έννοιας του αιγιαλού. Σύμφωνα με τον νόμο 1337/1983 κατασκευές που ανεγείρονται σε αιγιαλό ή παραλία κατεδαφίζονται ανεξάρτητα από τον χρόνο που χτίστηκαν και ανεξάρτητα από το γεγονός αν κατοικούνται ή χρησιμοποιούνται για επαγγελματικούς σκοπούς ή για οποιανδήποτε άλλο λόγο. Απαραίτητη προϋπόθεση για την έκδοση πρωτόκολλου κατεδάφισης είναι ο διοικητικός καθορισμός του αιγιαλού και της παραλίας. Ειδικά όμως ο αιγιαλός υφίσταται νομικώς καθόσον προσδιορίζεται από φυσικά φαινόμενα, δηλαδή τις μέγιστες πλην συνήθεις αναβάσεις των κυμάτων.

Κατά της παραπάνω απόφασης οι αυθαιρετούντες δεν έχουν δικαίωμα άσκησης ενστάσεως και τιμωρούνται με βαρύτατα χρηματικά πρόστιμα ή ακόμα και με αυστηρότατες ποινικές κυρώσεις.

δ) ΑΥΘΑΙΡΕΤΕΣ ΠΕΡΙΦΡΑΞΕΙΣ

Από την έναρξη της ισχύος του νόμου 1337, σύμφωνα με το άρθρο 23, σε περιοχές εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οικισμών και σε ζώνη πλάτους 500 μέτρων από ην ακτή ή την όχθη λιμνών απαγορεύονται αυστηρώς οι περιφράξεις.

Κατ' εξαίρεση περιφράξεις επιτρέπονται σε περίπτωση που είναι αναγκαίες για την προστασία καλλιεργειών ή άλλων ειδικών χρήσεων προορίζονται με προεδρικό διάταγμα, το οποίο εκδίδεται μία φορά με απόφαση ου υπουργού ΠΕΧΩΔΕ και καθορίζει τις προϋποθέσεις εξαίρεσης από την κατεδάφιση.

Σε αυτές τις περιοχές είναι δυνατόν με απόφαση της αρμόδιας υπηρεσίας να επιβληθεί η διακοπή εργασιών κάθε είδους περίφραξης καθώς και η κατεδάφιση περιφράξεων που έχουν τελειώσει και εφόσον παρεμποδίζουν την πρόσβαση προς την ακτή ή την όχθη της λίμνης και στο μέτρο που η διακοπή αυτή εξυπηρετεί την προστασία του περιβάλλοντος. Οι περιφράξεις, κατά παράβαση του άρθρου 23 του προαναφερθέντος νόμου, θεωρούνται αυθαίρετες και εφαρμόζονται για την κατεδάφισή τους οι διαδικασίες του άρθρου 17 του παρόντος νόμου. Η κατεδάφιση των περιφράξεων αυτών αναλύεται στην επόμενη παράγραφο.

Κατεδάφιση αυθαίρετης περιφράξης (πηγή Ελευθεροτυπία)



Κατεδάφιση αυθαίρετων περιφράξεων

Σε περιοχές εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεων ή οικισμού προ του 1923 και μέσα σε ζώνη πλάτους 500μ. από τις ακτές της θάλασσας ή από τις όχθες δημόσιων λιμνών και ποταμών, δεν επιτρέπεται, κατά κανόνα, η περίφραξη". Η κατεδάφιση περιφράξεων εκτελείται, εφόσον οι περιφράξεις αυτές παρεμποδίζουν την πρόσβαση προς την ακτή ήταν όχθη δημόσιας λίμνης και στο μέτρο που η διακοπή ή η κατεδάφιση εξυπηρετεί την πρόσβαση αυτή ή συμβάλλει στην προστασία του περιβάλλοντος.

Η διαδικασία κατεδάφισης των ως άνω περιφράξεων και η εξειδίκευση των περιπτώσεων, που είναι αναγκαία η κατεδάφιση, ρυθμίζονται με την αριθ. 44353/1812/198361 απόφαση του υπουργού Π ΕΧΩΔΕ, ειδικότερα:

Νόμιμες ή αυθαίρετες περιφράξεις που έχουν κατασκευαστεί πριν από την ισχύ του ν. 1337/1983 και που βρίσκονται σε περιοχές εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεων ή οικισμών προ του έτους 1923 και σε ζώνη πλάτους 500 μ. από την ακτή ή την όχθη δημόσιας λίμνης είναι δυνατό να κατεδαφιστούν πλήρως ή σε τμήμα τους με απόφαση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας, αν παρεμποδίζουν την πρόσβαση προς την ακτή ή την όχθη της λίμνης ή αν η κατεδάφισή τους συμβάλλει στην προστασία του περιβάλλοντος. Η εξέταση της αναγκαιότητας κατεδάφισης γίνεται είτε με αίτηση του οικείου Δήμου και Κοινότητας ή και ιδιωτών.

Η κατεδάφιση των κατά τα παραπάνω περιφράξεων θεωρείται αναγκαία στις εξής περιπτώσεις:

α. Όταν μία ή περισσότερες συνεχείς περιφράξεις ανεξαρτήτως μήκους, λόγω της μορφολογίας του εδάφους αποκλείουν πλήρως ή δυσχεραίνουν ιδιαίτερα την πρόσβαση του κοινού προς την ακτή ή την όχθη της λίμνης.

β. Όταν μία ή περισσότερες περιφράξεις που επεκτείνονται σε μεγάλο μήκος προς οποιαδήποτε κατεύθυνση μέσα στη ζώνη των 500μ. παρεμποδίζουν την προσπέλαση προς τις διεξόδους που οδηγούν στην ακτή. Το μέγιστο συνεχές μήκος των περιφράξεων αυτών εκτιμάται κατά περίπτωση από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία η οποία συνεκτιμά τις τοπικές συνθήκες κάθε περιοχής (μορφολογία ακτής, ύπαρξη οδών σε μικρή απόσταση που ήδη εξυπηρετούν την πρόσβαση προς την ακτή, κ.τ.λ.) πρέπει πάντως να κυμαίνεται στα 300 μ. περίπου και σε καμμία περίπτωση να μην υπερβαίνει τα 350μ.61α.

γ. Όταν οι περιφράξεις που προσβάλλουν την αισθητική του τοπίου κατά την κρίση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας. Σε περίπτωση που η περίφραξη έχει κατασκευαστεί νόμιμα η κατεδάφιση γίνεται μετά από σύμφωνη γνώμη της Επιτροπής Ενάσκησης Αρχιτεκτονικού Έλεγχου.

δ. Όταν οι περιφράξεις παρεμποδίζουν την ανάπτυξη και διακίνηση χαρακτηριστικών ειδών της πανίδας και χλωρίδας της περιοχής.

Νόμιμες ή αυθαίρετες περιφράξεις που κρίθηκαν με απόφαση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας κατεδαφιστέες θεωρούνται αυθαίρετες κατασκευές και για την κατεδάφισή τους εφαρμόζεται, αν έχουν κατασκευαστεί πριν από την ισχύ του ν. 1337/1983, η εξής διαδικασία:

Η απόφαση για την κατεδάφιση τοιχοκολλάται στην περίφραξη, η οποία κατεδαφίζεται μέσα σε προθεσμία 1 0 ημερών από την αρμόδια πολεοδομική αρχή. Κατά της απόφασης μπορεί να προβάλλει αντιρρήσεις μέσα στην πιο πάνω προθεσμία των 10 ημερών κάθε ενδιαφερόμενος. Για τις αντιρρήσεις αποφαινεται αμέσως ο Προϊστάμενος της πολεοδομικής υπηρεσίας που τις αποδέχεται ή τις απορρίπτει.

Για την κατεδάφιση περιφράξεων που κατασκευάζονται μετά την ισχύ του ν. 1337/1983 εφαρμόζεται η ως άνω διαδικασία του άρθρου 3 του από 5-7- 1983 ΠΔ/τος".

Οι ιδιοκτήτες περιφράξεων που έχουν κατασκευαστεί με άδεια και κρίθηκαν κατεδαφιστέες δεν υποχρεούνται στην καταβολή των προστίμων για τα αυθαίρετα ούτε στην πληρωμή των εξόδων κατεδάφισης αν αυτή γίνει από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία. Η κατεδάφιση μπάρει να γίνει και από το δήμο ή κοινότητα με απόφαση της πολεοδομικής υπηρεσίας.

Περιφράξεις που βρίσκονται σε περιοχές που προστατεύονται από το Υπουργείο Πολιτισμού και Επιστημών ή το Υπουργείο χ.ο.π. ως αρχαιολογικοί χώροι, τόποι ιδιαίτερου φυσικού κάλλους κ.λπ. δεν επείγουν στις διατάξεις αυτής της απόφασης.

Η κατεδάφιση περιφράξεων στις περιοχές αυτές με σκοπό την διευκόλυνση της πρόσβασης στις ακτές γίνεται μετά γνώμη της αρμόδιας Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου,

Για την εφαρμογή της απόφασης αυτής, αυθαίρετες θεωρούνται οι περιφράξεις που κατασκευάστηκαν μετά την 1.8.1955 χωρίς οικοδομική άδεια, αν η έκδοση της ήταν αναγκαία σύμφωνα με την κείμενη κατά το χρόνο κατασκευής της νομοθεσίας.

Τέλος πρέπει να σημειωθεί ότι η παράνομη είναι και η έκφραση των ιδιωτικών δασών και δασικών εκτάσεων απαγόρευση της περιφράξης αυτής αποτελεί νόμιμο περιορισμό της κυριότητας χάριν της δασικής προστασίας.

ε) ΠΡΑΝΟΜΗ ΚΑΤΑΤΜΗΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

Ένα διαφορετικό είδος αυθαιρεσίας είναι η αυθαίρετη κατάτμηση γηπέδων , η οποία σε αντιδιαστολή με την αυθαίρετη δόμηση , αναφέρεται στο έδαφος και όχι στην κατασκευή .Σε αυτή την περίπτωση δεν βρίσκουν εφαρμογή οι διατάξεις δημοσίου δικαίου αλλά οι κανόνες ιδιωτικού δικαίου ,οι οποίοι διέπουν τα πρόσωπα από τα οποία κανένα δεν εμφανίζεται φορέας δημόσιας περιουσίας.

Η παράνομη κατάτμηση αποτελεί σοβαρότατο πρόβλημα στις μέρες μας και είναι βέβαια μία από τις σημαντικότερες αιτίες αυθαίρετης δόμησης ,μια και από τον κατακερματισμό της γης προκύπτουν τελικά οικόπεδα μη άρτια και μη οικοδομήσιμα. Η διαδικασία κατάτμησης της γης σε περιοχές εκτός σχεδίου και η πώληση της γης σε μικροϊδιοκτήτες με προοπτική την οικιστική ανάπτυξη είναι χρονοβόρα , αλλά συνιστά τον πλέον διαδεδομένο τρόπο αξιοποίησης της ατομικής ιδιοκτησίας στην Ελλάδα.

Γι αυτό άλλωστε οι κατατμήσεις στην Ελλάδα τις περισσότερες φορές συνδέονται με ταυτόχρονη αλλαγή της χρήσης του εδάφους ή με την προοπτική για αλλαγή χρήσης , σε όφελος της κύριας κατοικίας ή του τουρισμού (π.χ. λυόμενα , παραθεριστικές κατοικίες , ξενοδοχεία).

Οι αρχικοί ιδιοκτήτες που ασκούσαν το επάγγελμα της μεσιτείας, σε ιδιότητα ή μη εδάφη , πραγματοποιούσαν την κατάτμηση βάσει «ιδιωτικού» σχεδίου , το οποίο σπάνια προέβλεπε τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων. Κύριος στόχος κατά την σύνταξη του ιδιωτικού σχεδίου ήταν η διαμόρφωση ενός βασικού δικτύου οδών (συνήθως πολύ στενών) , έτσι ώστε , όσο το δυνατόν, περισσότερα αγροτεμάχια να έχουν «πρόσωπο».

Το αγροτεμάχιο που είχε πρόσωπο σε δρόμο αγροτικό , εκτός του ότι η πώληση ήταν πιο εύκολη, μπορούσε να πωληθεί σε ακριβότερη τιμή.

Οι ιδιοκτήτες αυτοί , δεν ενδιαφερόταν για άλλες εναλλακτικές δυνατότητες αξιοποίησης της ιδιοκτησίας π.χ. ορθολογική ένταξη μιας μεγάλης έκτασης στο σχέδιο πόλεως, βάσει προγραμματικού σχεδίου , σε συνεργασία με τους αρμόδιους φορείς του Κράτους. Και αυτό γιατί τέτοιου είδους διαδικασίες προϋπόθεταν παραχώρηση σημαντικού μέρους έκτασης , για κοινόχρηστους χώρους στο Δημόσιο.

Έτσι οι αγοραπωλησίες της κατατεταγμένης γης , γινόταν χωρίς να προϋπάρχει η στοιχειώδης τεχνική υποδομή και ο κατάλληλος πολεοδομικός σχεδιασμός . Ένα βασικό χαρακτηριστικό αυτής της διαδικασίας καταταμίσεων , είναι αμφισβητούμενοι ιδιοκτησιακοί τίτλοι καθώς και η απροσδιοριστία των ορίων της αρχικής ιδιοκτησίας .

Τα αίτια είναι πολλά αλλά πολλά από αυτά είναι

α) η έλλειψη κτηματολογίου

β) η σύγχυση και απροσδιοριστία της αρχικής επιφάνειας του γηπέδου

γ) η αναγνώριση μεγάλων εκτάσεων ως ιδιωτικών , χωρίς έλεγχο τίτλων., κατά τη διάρκεια της διανομής των δημοσίων εκτάσεων στους πρόσφυγες που ήρθαν από τα παράλια μετά τη μικρασιατική καταστροφή το 1922.

Η αμφισβήτηση αυτή και η απροσδιοριστία ,δεν εμπόδισαν τους αρχικούς ιδιοκτήτες , αλλά και παράλληλα τους συμβολαιογράφους , οι οποίοι συνέταξαν τα επίμαχα συμβόλαια , να προβούν σε « παράνομες» καταταμίσεις , παρόλο που η κυριότητα τους ήταν αμφισβητούμενη .

Από την άλλη μεριά , οι μικροϊδιοκτήτες, είτε εν αγνοία τους , είτε διακινδυνεύοντας τις επενδύσεις τους, στις περιπτώσεις που είχαν επίγνωση τω προβλημάτων , προέβαιναν στις αγορές των αγροτεμαχίων , βάσει ιδιωτικών σχεδίων.

Γι αυτό άλλωστε , δημιουργήθηκαν και τα διαρθρωτικά προβλήματα , που συναντάμε σήμερα στις εκτός σχεδίου περιοχές , όπως η παντελής έλλειψη κοινόχρηστων χώρων , η μη εφαρμογή ρυμοτομικών σχεδίων , οι παράνομες καταταμίσεις κα μεταβιβάσεις κυριότητας .

Κατάτμηση γης για την ανέγερση κατοικιών (πηγή το Έθνος)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

1. Εντοπισμός και έλεγχος αυθαίρετου

Ο εντοπισμός είναι η πρώτο στάδιο της διαδικασίας. Αρκεί η καταγγελία ενός ατόμου, το οποίο μπορεί να θίγεται με οποιονδήποτε τρόπο από το αυθαίρετο. Η καταγγελία γίνεται στην αρμόδια υπηρεσία της πολεοδομίας. Εν συνέχεια ο προϊστάμενος στέλνει έναν υπάλληλο για να διενεργήσει επί τόπου αυτοψία. Επόμενο βήμα η σύνταξη έκθεσης. Η έκθεση αυτή επικεντρώνεται στο αυθαίρετο σαν κτίσμα. Δεν ασχολείται με το αν κατοικείται ή όχι η κατασκευή ούτε με τη χρήση της ούτε με τον ιδιοκτήτη. Το περιεχόμενό της είναι ο δρόμος που βρίσκεται, μια περιγραφή του στα γρήγορα, οι κανονισμοί οι οποίοι παραβιάστηκαν και το κατατάσσουν στα αυθαίρετα, το μέγεθος της επιφανείας του. Η έκθεση σφραγίζεται και τοιχοκολλάται σε ευκρινές σημείο του κτίσματος. Ένα αντίγραφο της στέλνεται στην τοπική αυτοδιοίκηση και ένα στο αστυνομικό τμήμα που υπάγεται ο δρόμος του κτίσματος. Από την ημερομηνία που θα πέσει η σφραγίδα ο εναγόμενος έχει μπροστά του το χρονικό περιθώριο των 30 ημερών για υποβάλλει ένσταση. Η ένσταση αυτή κατατίθεται και πάλι στην πολεοδομία. Όπως φαίνεται σε αυτή την ένσταση ο ενδιαφερόμενος προσπαθεί να αποδείξει καταθέτοντας στοιχεία ότι το δόμημα δεν πρέπει να γκρεμιστεί. Όπως όλες οι ενστάσεις εξετάζεται από επιτροπή η όπια εν προκειμένω αποτελείται από εκπροσώπους της πολεοδομικής υπηρεσίας και του δήμου. Σε περίπτωση που η ένσταση απορριφθεί το κτίσμα πρέπει να κατεδαφιστεί μέσα σε 10 μέρες. Τις πιο πολλές περιπτώσεις η απόφαση μένει στα χαρτιά και το αυθαίρετο δεν γκρεμίζεται.

Εντοπισμός και χαρακτηρισμός μιας κατασκευής ως αυθαίρετη μπορεί να γίνει στις εκτός σχεδίου πόλης περιοχές από τυχαίους ελέγχους της δημοτικής αστυνομίας. Στην περίπτωση αυτή που έχουμε επ αυτοφώρω διαδικασία έχουμε και άμεση κατεδάφιση του. Και πάλι όμως ούτε αυτά κατεδαφίζονται. Εφαρμόζεται η προηγούμενη χρονοβόρα διαδικασία

Πάντως οι νομαρχίες και οι δήμοι βρίσκουν διάφορα τεχνάσματα και επικαλούνται διάφορους λόγους για να γλιτώσουν την κατεδάφιση. Οι δικαιολογίες πολλές φορές είναι εντελώς φθηνές. π.χ. έλλειψη χρόνου, απουσία μηχανημάτων, εργατικού προσωπικού και άλλες χειρότερες. Και αυτό γιατί δέχονται πιέσεις από κυβερνητικά στελέχη αφού το πολιτικό κόστος μιας κατεδάφισης είναι τεράστιο. Έτσι αυτό που μένει από την όλη ιστορία είναι κουραστική από όλες τις απόψεις διαδικασία χωρίς κανένα κέρδος αφού ούτε το πρόστιμο δεν εισπράττεται λόγω του ύψους του. Όσο

και να το μειώνουν πάντα θα βρίσκονται άλλοθι για να μην εισπράττεται ποτέ. Παρακάτω δίνεται λεπτομερώς ο τρόπος με την οποίο διενεργείται η εν λόγω αυτοψία και τα έγγραφα καθώς και τα δικαιολογητικά που πρέπει να συνταχθούν.

Σύνταξη έκθεσης αυτοψίας

Η έκθεση αυτή είναι πραγματοπαγής, δηλαδή αφορά το αυθαίρετο και μόνο και όχι τον εκάστοτε ιδιοκτήτη, νομιμοα, κάτοχο ή κατασκευαστή του. Τα ονόματα των προσώπων αυτών μπορεί ενδεικτικά και μόνο να αναφέρονται στην έκθεση. Η μη αναφορά τους ή η εσφαλμένη αναφορά τους δεν ασκεί επιρροή στην πρόοδο της διαδικασία".

Περιεχόμενο της έκθεσης αυτής αποτελεί η περιγραφή του αυθαιρέτου και η θέση του στο συγκεκριμένο χώρο. Ειδικότερα στην έκθεση αναφέρονται: α) η θέση του αυθαιρέτου με οδοιπορικό σκαρίφημα όπου απαιτείται συνολική περιγραφή με σκαρίφημα και οι διαστάσεις του" καθώς και οι πολεοδομικές διατάξεις που παραβιάστηκαν, β) η ημερομηνία αυτοψίας και ειδοποίηση ότι αν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία αυτή το αυθαίρετο θα κατεδαφιστεί", γ) ο υπολογιστής της αξίας του αυθαιρέτου και η επιβολή των προστίμων της παρ. 2 του άρθρου 17 του ν. 1337/83 όπως ισχύει", δ) σημείωση ότι κάθε ενδιαφερόμενος έχει δικαίωμα, μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία 30 ημερών από την ημερομηνία τοιχοκόλλησης της έκθεσης, να υποβάλει ένσταση ή αίτηση και δήλωση ότι αποδέχεται ανεπιφύλακτα την έκθεση και τις τυχόν διορθώσεις που θα επιφέρει η υπηρεσία στον υπολογισμό του ύψους των προστίμων κατά τις διατάξεις της παρ. 6α του άρθρου 23 του ν. 2330/90 στην κατά τόπο αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, ε) η ημερομηνία αυτοψίας και η ειδοποίηση ότι αν περάσει άπρακτη η προθεσμία, το αυθαίρετο θα κατεδαφιστεί, τα δε επιβληθέντα πρόστιμα θα καταστούν οριστικά και θα βεβαιωθούν στην αρμόδια Δ.ο.Υ. Φορολογίας Εισοδήματος των υποχρεών, κατά την άνοια του άρθρου 17 παρ. 4 του ν. 1337/83 όπως ισχύει",

Η πιο πάνω έκθεση, που υπογράφεται από τον υπάλληλο που διενεργεί την αυτοψία, τοιχοκολλείται την ίδια ημέρα στο αυθαίρετο. Για την τοιχοκόλληση συντάσσεται πράξη κάτω από το πρωτότυπο της έκθεσης, σημειώνεται η ημερομηνία της τοιχοκόλλησης και υπογράφεται από τον υπάλληλο που έκανε την αυτοψία και από παριστάμενο τυχόν αστυνομικό όργανο ή δεύτερο υπάλληλο της πολεοδομικής υπηρεσία". Αντίγραφο της έκθεσης στέλνεται με απόδειξη αμέσως στον οικείο δήμο ή κοινότητα και την αρμόδια αστυνομική αρχή. Η αστυνομική αρχή διακόψει αλέσω, χωρίς άλλη ειδοποίηση, τις οικοδομικές εργασίες και παρακολουθεί την τήρηση της διακοπής: Ο δήμος ή η κοινότητα υποχρεώνεται να τοιχοκολλήσει την ίδια μέρα την έκθεση στο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα και να την διατηρήσει για 30 ημέρες. Η μη τοιχοκόλληση από το δήμο ή κοινότητα της έκθεσης δεν εμποδίζει την πρόοδο της περαιτέρω διαδικασίας. Ο δήμος ή η κοινότητα υποχρεώνεται επίσης να

ερευνήσει και ενημερώσει μέσα στην ως άνω προθεσμία των 30 ημερών την πολεοδομική υπηρεσία για την ορθότητα των στοιχείων των υποχρεών που αναφέρονται στην ως άνω έκθεση αυτοψία".

Η ως άνω έκθεση αυτοψίας πρέπει, λόγω της φύσης της, να περιέχει αιτιολογία, δηλαδή να εκτίθενται όλοι οι πραγματικοί και νομικοί λόγοι για τους οποίους το συγκεκριμένο κτίσμα κρίνεται αυθαίρετο και κατεδαφιστέο". Στην αιτιολογία της αυτή στηρίζεται η εκδιδόμενη απόφαση της επιτροπής". Η έκθεση αυτοψίας, με την οποία χαρακτηρίζεται αυθαίρετη και κατεδαφιστέα η συγκεκριμένη κατασκευή, επειδή υπόκειται σε ενδικοφανή προσφυγή (ένσταση) ενώπιον της επιτροπής, η οποία σημειωτέον επιλαμβάνεται εκ νέου και οριστικά τον χαρακτηρισμόν της κατασκευής αυτής ως αυθαίρετης και κατεδαφιστέας, δεν μπορεί να προσβληθεί αυτοτελώς στο ΣτΕ²¹. Άλλωστε αυτή έχει ενσωματωθεί στην απόφαση της επιτροπής και ως εκ τούτου έχει χάσει τον εκτελεστέο χαρακτήρα τού".

Τέλος, θα πρέπει να σημειωθεί ότι, αν η αυθαίρετη κατασκευή δεν παραβιάζει τις ουσιαστικές πολεοδομικές διατάξεις, που ισχύουν κατά το χρόνο ελέγχου της κατασκευής αυτής, για την έκδοση της έκθεσης αυτοψίας απαιτείται η προηγούμενη έγγραφη ειδοποίηση και η πάροδος άπρακτης της δίμηνης προθεσμίας της παρ. 3 του άρθρου 22 του ισχύοντος. ΓΟΚ/1985

2.ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗ

α)ΚΑΤΑΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΞΟΔΩΝ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗΣ

Γενικά όλες οι αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις, οι οποίες δεν θα υπάγονται στις διατάξεις του ισχύοντος, είναι κατεδαφιστέες. Όπως είδαμε η κατεδάφιση συνήθως ματαιώνεται ή έστω αναβάλλεται. Όταν όμως το κτίριο τελικά κατεδαφίζεται και σε όσες περιπτώσεις η κατεδάφιση αυθαιρέτου γίνεται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ή με μέριμνα αυτής τα σχετικά έξοδα καταλογίζονται σε βάρος του ή των υπόχρεων, με σχετική απόφαση του προϊσταμένου της αρμόδιας υπηρεσίας ή του νόμιμα εξουσιοδοτημένου από αυτόν τμηματάρχη της και βεβαιώνεται στο αρμόδιο δημόσιο ταμείο, εισπράττεται ως δημόσιο έσοδο και αποδίδεται ολόκληρο στο ΕΤΕΡΠΣ.

Τα κατά τα παραπάνω έξοδα κατεδάφισης καταβάλλονται από τον υπόχρεο εφάπαξ.

Τα έξοδα κατεδάφισης υπολογίζονται με βάση τον αριθμό των μελών του συνεργείου κατεδάφισης, το χρόνο απασχόλησης και τα ημερομίσθια τους, όπως αυτά καθορίζονται από την οικεία τιμαριθμική επιτροπή και για το αντίστοιχο τρίμηνο, εντός του οποίου πραγματοποιήθηκε η κατεδάφιση.

Επίσης υπολογίζονται και τα έξοδα συμμετοχής αυτοκινήτων μεταφοράς του

συνεργείου καθώς και της λειτουργίας τυχόν χρησιμοποιηθέντων μηχανημάτων.

β) Υποχρεωτική κατεδάφιση

Τα αυθαίρετα που κατεδαφίζονται υποχρεωτικά είναι αυτά που βρίσκονται

1. μέσα στον αιγιαλό
2. μέσα σε αναδασωτές περιοχές
3. σε χώρους που ανήκουν στο δήμο
4. σε αρχαιολογικούς χώρους
5. σε χώρους που υπάρχουν διεθνείς εθνικές και γενικά νομικές συμβάσεις

Όσο αφορά στα παλιά αυθαίρετα υπάρχει μία ειδική εισφορά που καταβάλλεται. Αυτή δεν μπορεί να είναι μικρότερη του ενός δεκάτου ή μεγαλύτερη του πενταπλασίου της συμβατικής αξίας του αυθαιρέτου. Υπάρχει μία κλιμάκωση ανάλογα τη χρήση, το μέγεθος ή την ποιότητα της κατασκευής.

Για τα δε αυθαίρετα που για κάποιο λόγο δεν υπέβαλαν τις σχετικές δηλώσεις επιβάλλεται ως ποινή το διπλάσιο της εισφοράς.

Η ειδική εισφορά επιβάλλεται σε όλα τα αυθαίρετα που έχουν ανεγερθεί πριν τον Ιανουάριο του 1983. Για τα αυθαίρετα αυτά πρέπει να έχουν υποβληθεί εμπρόθεσμα οι δηλώσεις έτσι ώστε να ανασταλεί η κατεδάφισή τους. Η δε εισφορά καταβάλλεται δια

του 3 σύμφωνα με το άρθρο 18. Πάντως γενικά εξαιρούνται της κατεδάφισης όσες περιοχές σε περιοχές επεκτάσεως του σχεδίου πόλης.

Αυθαίρετο σε πλάγια στη Νέα Μάκρη (αναδασωτέα περιοχή)



γ) Εξαίρεση από την αναστολή κατεδάφισης

I. Υποχρεωτική εξαίρεση (με νόμο)

Για τα παλαιά αυθαίρετα, δηλαδή αυτά που έχουν ανεγερθεί μέχρι την 31-1-1983, ο νόμος παρέχει τη δυνατότητα αναστολής κατεδάφισης τους, κυρίως γιατί αυτά έχουν ανεγερθεί σε ιδιωτικούς χώρους (οικόπεδα, γήπεδα), κυριότητας των ιδιοκτητών τους χωρίς να παραγνωρίζεται το ότι και αυτά βλάπτουν το περιβάλλον. Υπάρχουν όμως ορισμένα αυθαίρετα για τα οποία ο ν. 1337/1983 απαγορεύει την υπαγωγή τους στην ως άνω διαδικασία αναστολής κατεδάφισης, και στην εν συνεχεία κρίση για νομιμοποίηση τους, γιατί τα θεωρεί υποχρεωτικά κατεδαφιστέα. Πρόκειται για αυθαίρετα των οποίων η θέση είναι τέτοια ώστε έφανερες, είτε προσβάλλουν το φυσικό, οικιστικό και πολιτιστικό περιβάλλον, είτε εμποδίζουν τον ορθολογικό σχεδιασμό των περιοχών της χώρας, είτε, τέλος, εμποδίζουν την εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας και ανάπτυξη των οικισμών και την εξασφάλιση των καλύτερων

δυνατών όρων διαβίωσης, κατά παράβαση του άρθρου 24 του Συντάγματος. Ως τέτοια αυθαίρετα κτίσατε ο νότος" θεωρεί τα κτίσατε που βρίσκονται: α) σε κοινόχρηστους χώρους, ζώνη ασφαλείας των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών και δημοτικών οδών", γ) μέσα στον αιγιαλό και τη ζώνη παραλία", δ) σε δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις, στ) σε αρχαιολογικούς και ζ) σε ρέματα. Τώρα αν η παρώθηση είναι ενδεικτική ή περιοριστική, έχω τη γνώμη ότι, δεδομένης της σημασίας των αυθαιρέτων κτισμάτων αυτών και του γεγονότος ότι ίση αποτελεί τον κανόνα και όχι την εξαίρεση, η απαρίθμηση αυτή σική, Συνεπώς στην προκειμένη περίπτωση θα μπορούσε να υπαχθεί άλλο αυθαίρετο κτίσμα το οποίο αντίκειται στις ως άνω αξίες και το σκοπό του Συντάγματος, ως λ.χ. τα αυθαίρετα βρίσκονται σε ευαίσθητες περιοχές (π.χ. βιότοποι, περιοχές ιδιαίτερου κάλλους Κλπ.). Για την προκειμένη περίπτωση ο κοινός νομοθέτης, κατ επιταγή του Συντάγματος, δεν παρέχει τη δυνατότητα να καταστούν τα αυθαίρετα αυτά αντικείμενο συναλλαγής, για νομιμοποίησα τους, μμεταξύ της διοίκησης και των ιδιοκτητών των αυθαιρέτων αυτών. Δηλαδή δεν παρέχεται στη διοίκηση διακριτική ευχέρεια αλλά δεσμευόμενη εξουσία". Τα αυθαίρετα αυτά κατεδαφίζονται οπωσδήποτε και συνεπώς δεν είναι επιτρεπτή η με δήλωση των ιδιοκτητών αναστολή τους από την κατεδάφιση. Σε περίπτωση υποβολής της ως άνω δήλωσης αναστολής κατεδάφισης αυθαιρέτου, που υπάγεται σε μια από τις πιο πάνω κατηγορίες, η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία δεν μπορεί. σε καμιά περίπτωση, να χορηγεί αντίγραφο της δήλωσης αυτής στον ιδιοκτήτη, προκειμένου να χρησιμοποιηθεί ως τίτλος προσωρινής αναστολής από την κατεδάφιση. Πρόβλημα γεννιέται αν ο ιδιοκτήτης του αυθαιρέτου αμφισβητεί ότι το ακίνητό του υπάγεται σε μια από τις πιο πάνω περιπτώσεις που απαριθμούνται στο νόμο. Στην περίπτωση αυτή η υποβολή της δήλωσης δεν αναστέλλει την κατεδάφιση μεν πλην όμως δημιουργεί την υποχρέωση εξέτασης του ισχυρισμού αυτού του ιδιοκτήτη από την ειδική επιτροπή.

Την πρώτη περίπτωση, μη υπαγωγής στην ως άνω διαδικασία της αναστολής από την κατεδάφιση, αποτελούν τα αυθαίρετα κτίσματα που βρίσκονται σε κοινόχρηστους χώρους^{30α}. Σύμφωνα με αυτό οι κοινόχρηστοι χώροι είναι οι κάθε είδους δρόμοι, πλατείες, άλση προοριζόμενοι για κοινή χρήση ελεύθεροι χώροι, που καθορίζουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού ή έχουν τεθεί σε ή με οποιονδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο.

Ορισμένες περιοχές αυθαιρέτων ή ορισμένα αυθαίρετα κτίσματα διακριτική ευχέρεια στη διοίκηση για την εξαίρεσή τους από την αναστολή κατεδάφισης, όταν συντρέχουν ορισμένοι λόγοι, οι οποίοι αναφέρονται περιοριστικά στο νόμο. Ειδικότερα, με απόφαση του ΠΕΧΩΔΕ ή του νομάρχη" είναι δυνατόν να εξαιρεθούν από την κατεδάφισης περιοχές ή κτίσματα: α) για λόγους ασφαλείας, β) υπάρχουν σε βάρος του πολιτιστικού και φυσικού περιβάλλοντος, γ) υπέρμετρα σε βάρος της πόλης ή του οικισμού ή στοιχείου της). Η τελευταία αυτή περίπτωση αφορά στα αυθαίρετα που βρίσκονται εντός εγκεκριμένου σχεδίου οικισμού που υπάρχει πριν από το 1923. Στις δύο άλλες περιπτώσεις ενδιαφέρει αν το αυθαίρετο βρίσκεται εκτός, Πράγα και συνηθες εντός σχεδίου πόλεως ή οικισμού προ του 1923. Η πρώτη περιλαμβάνει όλα εκείνα τα αυθαίρετα που, κατά την κρίση της πρέπει να κατεδαφιστούν επειδή αυτό επιβάλλουν λόγοι ασφαλείας. Άρα οποιονδήποτε λόγοι ασφαλείας εκτός από

εκείνον όπου το αυθαίρετο βρίσκεται σε ζώνη ασφαλείας των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών ή κοινοτικών οδών, οπότε και υποχρεωτικά αυτό δεν εξαιρείται από την αναστολή της κατεδάφισης. Έτσι, λ.χ. αν ένα αυθαίρετο βρίσκεται σε μια στρατιωτική περιοχή στην οποία φυλάσσονται πυρομαχικά, η διοίκηση μπάρει να μην εξαιρέσει από την αναστολή κατεδάφισης το αυθαίρετο αυτό.

Η ανέγερση του συγκεκριμένου αυθαιρέτου, αν αποβαίνει ή όχι σε βάρος του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος ή υπέρμετρα σε βάρος της πόλης, θα κριθεί κατά τη διακριτική ευχέρεια της διοίκησης, καθόσον πρόκειται για αξιολογική κρίση. Για την ορθή κρίση αυτή όμως της διοίκησης θα έπρεπε να απαιτείτο η γνώμη του αρμοδίου συλλογικού πολεοδομικού οργάνου, δηλαδή του κεντρικού ή περιφερειακού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος αντίστοιχο". Όμως, για την έκδοση της διοικητικής πράξης εξαίρεσης από την κατεδάφιση δεν απαιτείται η γνώμη του οργάνου αυτού αλλά μόνον η γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, η οποία μπορεί και να παραλείπεται αν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία που τάσσει ο υπουργός ΠΕΧΩΔΕ στο σχετικό έγγραφο παραπομπής . Δηλαδή, στην προκειμένη περίπτωση, ο υπουργός ΠΕΧΩΔΕ μπάρει να εκδώσει τη σχετική απόφαση εξαίρεσης από την , χωρίς τη γνώμη κάποιου γνωμοδοτικού οργάνου, με συνέπεια ο κίνδυνος αυθαιρεσίας και ικανοποίησης πελατειακών σχέσεων.

Στις άλλες περιπτώσεις, πλην της υποχρεωτικής και της δυνητικής κατεδάφισης του αυθαιρέτου, η αναστολή αυτή είναι υποχρεωτική και πρέπει να υποβληθούν δύο δηλώσεις από τον ιδιοκτήτη του ου και τον αρμόδιο τεχνικό αντίστοιχα".

Κατεδάφιση με χρήση εκρηκτικών



1. Δυνητική εξαίρεση (με υπουργική απόφαση)

Για ορισμένες περιοχές αυθαιρέτων ή ορισμένα αυθαίρετα κτίσματα παρέχεται διακριτική ευχέρεια στη διοίκηση για την εξαίρεσή τους από την προσωρινή αναστολή κατεδάφισης, όταν συντρέχουν ορισμένοι λόγοι, οι οποίοι αναφέρονται περιοριστικά στο νόμο. Ειδικότερα, με απόφαση του υπουργού ΠΕΧΩΔΕ ή του νομάρχη" είναι δυνατόν να εξαιρεθούν από την αναστολή κατεδάφισης περιοχές ή κτίσματα: α) για λόγους ασφαλείας, β) που αποβαίνουν σε βάρος του πολιτιστικού και φυσικού περιβάλλοντος, γ) αποβαίνουν υπέρμετρα σε βάρος της πόλης ή του οικισμού ή στοιχείου της πόλης ή του οικισμού που έχει ιδιάζουσα σημασία. Η τελευταία αυτή περίπτωση (γ) αφορά αυθαίρετα που βρίσκονται εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή οικισμού που υπάρχει πριν από το 1923. Στις δύο άλλες περιπτώσεις δεν ενδιαφέρει αν το αυθαίρετο βρίσκεται εκτός, πράγμα και συνηθέστερο, ή εντός σχεδίου πόλεως ή οικισμού προ του 1923. Η πρώτη περίπτωση περιλαμβάνει όλα εκείνα τα αυθαίρετα που, κατά την κρίση της διοίκησης, πρέπει να κατεδαφιστούν επειδή αυτό επιβάλλουν λόγοι ασφαλείας και ειδικότερα οποιοσδήποτε λόγος ασφαλείας εκτός από εκείνον όπου το αυθαίρετο βρίσκεται σε ζώνη ασφαλείας των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών και δημοτικών ή κοινοτικών οδών, οπότε και υποχρεωτικά αυτό δεν εξαιρείται από την αναστολή της κατεδάφισης. Έτσι, λ.χ. αν ένα αυθαίρετο βρίσκεται σε μια στρατιωτική περιοχή στην οποία φυλάσσονται πυρομαχικά, η 5 οίκηση μπάρει να μην εξαιρέσει από την αναστολή κατεδάφισης το αυθαίρετα αυτό.

Η ανέγερση του συγκεκριμένου αυθαιρέτου, αν αποβαίνει ή όχι σε βάρος 70υ φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος ή υπέρμετρα σε βάρος της όλης, θα κριθεί κατά τη διακριτική ευχέρεια της διοίκησης, καθόσον πρόκειται για αξιολογική κρίση. Για την ορθή κρίση αυτή όμως της διοίκησης θα έπρεπε να απαιτείτο η γνώμη του αρμοδίου συλλογικού πολεοδομικού οργάνου, δηλαδή του κεντρικού ή περιφερειακού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος αντίστοιχα". Όμως, για την έκδοση της ως άνω διοικητικής πράξης εξαίρεσης από την κατεδάφιση δεν απαιτείται η γνώμη του οργάνου αυτού αλλά μόνον η γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, η οποία μπάρει και να παραλείπεται αν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία που τάσσει ο υπουργός ΠΕΧΩΔΕ στο σχετικό έγγραφο παραπομπής της πρωτόθετο". Δηλαδή, στην προκειμένη περίπτωση, ο υπουργός ΠΕΧΩΔΕ ή ο νομάρχης μπάρει να εκδώσει τη σχετική απόφαση εξαίρεσης από την κατεδάφιση, χωρίς τη γνώμη κάποιου γνωμοδοτικού οργάνου, με συνέπεια να υπάρχει κίνδυνος αυθαιρεσίας και ικανοποίησης πελατειακών σχέσεων.

Η ως άνω μη εξαίρεση από την κατεδάφιση του αυθαιρέτου έχει την άνοια ότι αυτό κατεδαφίζεται σύμφωνα με όσα ορίζονται στο άρθρο 17 του ως άνω ν. 1337/8334.

Σε όλες τις άλλες περιπτώσεις, πλην της υποχρεωτικής και της δυνητικής αναστολής κατεδάφισης του αυθαιρέτου, η αναστολή αυτή είναι υποχρεωτική, εφόσον υποβληθούν οι ως άνω δύο δηλώσεις από τον ιδιοκτήτη του αυθαιρέτου και τον ρόδιο τεχνικό αντίστοιχα".

2.Εξαίρεση λόγω μικροπαραβάσεων.

Σύμφωνα με την παρ.8 του άρθρου 9 τοθ ν.1512/1985 απόφαση του οικείου νομάρχη που εκδίδεται με σύμφωνη γνώμη του συμβουλίου χωροταξίας οικισμού και περιβάλλοντος του νόμου,μπορει να εγκρίνεται οριστικά η εξαίρεση ή όχι από την κατεδάφιση αυθαιρέτων κατασκευών εάν πρόκειται για μικρές παραβάσεις των οποίων κατασκευών η κατεδάφιση θα κατέληγε σε υπέρμετρη βλάβη του κτιρίου ή θα έθετε σε κίνδυνο την φέρου σα κατασκευή αυτού ή θα παράβλαψε την αισθητική εμφάνιση του κτιρίου ή θα απαιτούσε υπέρμετρες δαπάνες για την αποκατάσταση της αισθητικής και των οποίων η διατήρηση, εν πάση περιπτώσει, δεν θα έθετε σε κίνδυνο την ασφάλεια της κατασκευής, ούτε θα απέβαινε σε βάρος της πόλης",

Η πιο πάνω διάταξη συνδέει την εξαίρεση ή όχι από την κατεδάφιση με το μΑγάθος της παράβασης των πολεοδομικών διατάξεων. Η εξαίρεση αυτή είναι δυνατή μόνον και εφόσον πρόκειται για μικρή παράβαση". Αν διαπιστωθεί ότι πρόκειται για μικρή παράβαση, προκειμένου να εγκριθεί η εξαίρεση, αυτή θα συσχετισθεί με τις ως άνω προϋποθέσεις που αφορούν την αυθαίρετη κατασκευή, δηλαδή ότι η μη κατεδάφιση της θα κατέληγε σε υπέρμετρη βλάβη του κτιρίου ή θα έθετε σε κίνδυνο τη φέρουσα κατασκευή του ή θα παράβλαπτε την αισθητική εμφάνιση των κτιρίων ή θα απαιτούσε υπέρμετρες δαπάνες για την αποκατάσταση της αισθητικής, η δε διατήρηση της αυθαίρετης κατασκευής εν πάση περιπτώσει δεν θα έθετε σε κίνδυνο την ασφάλειά της, ούτε θα απέβαινε σε βάρος της πόλεως Έτσι, αν η αυθαίρετη κατασκευή δεν διαπιστωθεί ότι αποτελεί μικρή παράβαση, δεν επιτρέπεται η εξαίρεσή της από την κατεδάφιση, έστω και αν συντρέχουν οι ως άνω προϋποθέσεις που συνδέονται με την κατεδάφιση ή τη διατήρησή της.

Η ως άνω διάταξη της παρ. 8 του άρθρου 9 του ν. 1512/85 θα πρέπει, όπως και κάθε άλλη διάταξη που αφορά εξαίρεση από την κατεδάφιση, να ερμηνεύεται στενά γιατί η κατεδάφιση των αυθαίρετων κατασκευών αποτελεί τον κανόνα και η νομιμοποίηση (εξαίρεση από την κατεδάφιση) την εξαίρεση εφόσον η αυθαίρετη δόμηση και επιδεινώνει τους όρους διαβίωσης των πολιτών αλλά και αποτελεί εμπόδιο στην ορθολογική σχεδιασμό των περιοχών της χώρας. Συνεπώς η ως άνω νομαρχιακή απόφαση, αν εγκρίνει εξαίρεση αυθαιρέτου από την κατεδάφιση (νομιμοποίηση αυθαιρέτου), θα πρέπει να αιτιολογείται ειδικά και συγκεκριμένα σε κάθε περίπτωση". Δηλαδή να εκτίθενται οι πραγματικοί και νομικοί λόγοι που οδήγησαν τη διοίκηση (νομάρχη) στην απόφασή της. Ως λ.χ. για ποιούς συγκεκριμένους λόγους

και με βάση ποιά κριτήρια: α) η πολεοδομική παράβαση είναι μικρή", β) η κατεδάφιση του αυθαιρέτου θα κατέληγε σε υπέρμετρη βλάβη του κτιρίου f θα έθεσε σε κίνδυνο τη φέρουσα κατασκευή του, ή θα παρέβλαπτε την αισθητική εμφάνιση του κτιρίου ή θα απαιτούσε υπέρμετρες δαπάνες για την αποκατάσταση της αισθητικής, γ) ότι η διατήρηση του αυθαιρέτου δεν θέτει σε κίνδυνο την ασφάλεια της κατασκευής και δ) ότι η διατήρηση TOL αυθαιρέτου δεν αποβαίνει σε βάρος της πόλεως". Αντίθετα, αν η νομαρχιακή απόφαση δεν νομιμοποιεί (δεν εξαιρεί από την κατεδάφιση) την αυθαίρετη κατασκευή δεν χρειάζεται ειδικότερη αιτιολογία καθόσον η νομιμοποίηση αυτή αποτελεί, όπως προαναφέρθηκε, την εξαίρεση από τον κανόνα της κατεδάφισης των αυθαιρέτων. Η απόφαση μη εξαίρεσης από την κατεδάφιση βρίσκει έρεισμα στην παραβιασθείσα διάταξη της πολεοδομικής νομοθεσίας και ως εκ τούτου για την αιτιολόγησή της αρκεί απλώς η παράθεση της περιγραφής της συγκεκριμένης αυθαίρετης κατασκευής και της διαπίστωσης ότι η παράβαση δεν είναι μικρή.

Η ως άνω διάταξη χρησιμοποιεί ορισμένους όρους ο καθορισμός της έννοιας των οποίων μπορεί να γίνει άλλων μεν με αξιολόγηση, με βάση εξωνομικά κριτήρια προσिता μόνον με γνώσεις που δεν έχει ο δικαστής ως λ.χ. αυθαίρετη κατασκευή που η κατεδάφισή της «θα έθετε σε κίνδυνο την φέρουσα κατασκευή, ή που η διατήρησή της «δεν θα έθετε σε κίνδυνο την ασφάλεια της κατασκευής-, άλλων δε βάσει της εμπειρίας (διδάγματα της κοινής πείρας) του δικαστή ως λ.χ. κατεδάφιση αυθαίρετης κατασκευής «που θα παράβλεπτε την αισθητική εμφάνιση των κτιρίων» ή διατήρηση αυθαιρέτου «που δεν θα απέβαινε σε βάρος της πόλεως-. Η πρακτική σημασία του καθορισμού της έννοιας αυτών βάσει εξωνομικών κριτηρίων ή της εμπειρίας είναι μεγάλη γιατί, στην πρώτη περίπτωση, ο καθορισμός αυτός ανήκει στη διακριτική ευχέρεια της Διοίκησης, η οποία κατ' εξοχήν είναι ανέλεγκτη, όχι όμως και των εννοιών της δεύτερης περίπτωσης. Ειδικότερα η αξιολογική κρίση των ως άνω εννοιών που βασίζεται σε πολεοδομικά κριτήρια γίνεται από το Συμβούλιο, Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού. Κατά της γνώμης (σύμφωνης) του Συμβουλίου αυτού δεν είναι επιτρεπτή η άσκηση αιτήσεως ακυρώσεως γιατί αυτή δεν αποτελεί εκτελεστή διοικητική πράξη.

Τέλος, την πιο πάνω εξαίρεση από την κατεδάφιση των αυθαιρέτων κατασκευών, αν πρόκειται για μικροπαράβαση, ζητεί ο ενδιαφερόμενος με αίτησή του προς την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία".



δ). Επιτροπή κρίσεως αυθαιρέτων

Τώρα η ένσταση που υποβλήθηκε, κατά τα πιο πάνω, κατά της έκθεσης αυτοψίας, εξετάζεται από τετραετή επιτροπή" που αποτελείται από τρεις υπαλλήλους της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας και έναν εκπρόσωπο της τοπικής ένωσης δήμων και κοινοτήτων με τους αναπληρωτές του".

Η επιτροπή συγκροτείται σε κάθε πολεοδομική υπηρεσία με απόφαση του νομάρχη". Το ένα από τα μέλη της επιτροπής πρέπει να είναι τεχνικός Άλος του κλάδου ΠΕ. Αν δεν υπάρχει τέτοιος υπάλληλος ή κωλύεται από τον οικείο νομάρχη, άλλος τεχνικός υπάλληλος του ίδιου κ από άλλη νομαρχιακή υπηρεσία. Ο εκπρόσωπος της τοπικής ένωσης και κοινοτήτων ορίζεται μέσα σε απροθεσμία 30 ημερών πε που το σχετικό έγγραφο του νομάρχη περιέρχεται στην τοπική δήμων και κοινοτήτων. Εάν μετά την πάροδο της προθεσμίας δεν έχει οριστεί εκπρόσωπος, ως τέταρτο μέλος της επιτροπής ορίζεται εκπρόσωπος οικείας νομαρχιακής αυτοδιοίκησης. Με την ίδια νομαρχιακή απόφαση ορίζεται και ο γραμματέας με τον αναπληρωτή του από τους υπάλληλους πολεοδομικής υπηρεσίας. Της επιτροπής προεδρεύει υπάλληλος . Η επιτροπή έχει απαρτία όταν παρευρίσκονται τα τρία από από τα μέλη της", χωρίς να γίνεται διάκριση μεταξύ των μελών της . . Σύμφωνα με τη γενική αρχή του διοικητικού δικαίου νόμιμη σύνθεση συλλογικού οργάνου της Διοικήσεως δεν αρκεί η σία, στη συγκεκριμένη συνεδρίαση, των μελών που αποτελούν τη απαρτία, αλλά απαιτείται να εξασφαλίζεται η δυνατότητα συμμετοχής των τακτικών μελών, αλλά και των αναπληρωματικών, για τη περί κωλύματος των πρώτων, με την έγκαιρη και έγγραφη πρόσκλησή. Η τήρηση του τύπου αυτού δεν απαιτείται μόνον όταν υπάρχει αντικειμενική αδυναμία προσέλευσης ενός μέλους στη συνεδρίαση ή όταν το μέλος

δήλωσε εγγράφως πριν από τη συνεδρίαση κώλυμα συμμετοχής του σ' αυτή, καθώς επίσης όταν οι συνεδριάσεις γίνονται σε τακτές και εκ των προτέρων καθορισμένες ημερομηνίες, οι οποίες πρέπει να είναι αποδεδειγμένα γνωστές σε όλα τα μέλη του συλλογικού οργάνου. Εξάλλου ο ν. 1599/1986 στην παρ. 5 του άρθρου 19, που θεσπίζει κανόνες λειτουργίας των συλλογικών οργάνων, ορίζει τα εξής: "Κλήτευση των μελών (τακτικών ή αναπληρωματικών) συλλογικού οργάνου δεν απαιτείται όταν έχουν προκαθορισθεί τακτές ημέρες συνεδριάσεων, όταν μέλος έχει δηλώσει από πριν ότι κωλύεται να συμμετάσχει ή όταν υπάρχει αντικειμενική αδυναμία συμμετοχής του. Η κλήτευση, όπου απαιτείται γίνεται από τον πρόεδρο ή το γραμματέα του οργάνου. Η κλήτευση μπορεί να γίνει και με τηλεφώνημα ή τηλεγράφημα, στις περιπτώσεις δε αυτές αποδεικνύεται από σχετική σημείωση σε ειδικό βιβλίο, η οποία πρέπει να φέρει χρονολογία και υπογραφή του προσώπου που έκανε την κλήτευση". Η επιτροπή αποφασίζει κατά πλειοψηφία, μέσα σε προθεσμία 30 ημερών την ημερομηνία κατάθεσης της ένστασης". Η προθεσμία αυτή δεν αποκλειστική", αλλά απλώς έχει την έννοια της επίσπευσης της κατεδάφισης του αυθαίρετου, χωρίς αυτό να σημαίνει ότι η πολεοδομική υπηρεσία, μπορεί να κατεδαφίσει το αυθαίρετο οποτεδήποτε και μετά τη πάροδο της προθεσμίας αυτής. Σε περίπτωση ισοψηφίας υπερισχύει η ψήφος του προέδρου. Κατά τη συζήτηση της ένστασης μπορεί να παρίσταται ο ενιστάμενος ή ο πληρεξούσιος του για να στηρίξει τις απόψεις του.

Η επιτροπή μπορεί να αναβάλει μόνο μια φορά τη λήψη της απόφασης, δε κατά τη συζήτηση αυτή τη νέα ημερομηνία συζήτησης, η οποία δεν να γίνει αργότερα από εξήντα (60) ημέρες. Η επιτροπή, αφού εξετάσει την ένσταση του ενδιαφερομένου, αποφαινεται οριστικά ως προς την ένσταση. Η απόφαση τοιχοκολλημένη αναγράφεται πάνω στην ένσταση και υπογράφεται από τα μέλη και τον γραμματέα αυτής. Της απόφασης λαμβάνει ο ενδιαφερόμενος, υπογράφοντας αμέσως. Αν αρνηθεί να υπογράψει ένας από τους παρόντες γίνεται σχετική ενυπόγραφη σημείωση από τον γραμματέα τροπής. Άλλη ειδοποίηση στον ενδιαφερόμενο δεν απαιτείται. Η απόφαση της επιτροπής είναι οριστική. Αν απορριφθεί η ένσταση, το αυθαίρετο κατεφίζεται μέσα σε δέκα (10) ημέρες από την έκδοση της απόφασης, είτε κύριο ή τους συγκυρίους του αυθαίρετου, είτε από την αρμόδια πολεοδομική αρχή. Τα δε πρόστιμα όπως τελικά οριστικοποιήθηκαν από την επιβεβαιώνονται στη αρμόδια οικονομική υπηρεσία, εισπράττονται ως ο έσοδο και αποδίδονται εξολοκλήρου στο Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής και Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΤΕΡΠΣ). Η απόφαση της επιτροπής έχει την έννοια ότι αποκλείεται η ύπατης διοίκησης, μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου ή και αυτεπάγγελτο θέμα του χαρακτηρισμού κατασκευής ως αυθαίρετης το οποίο έχει τεθεί οριστικά με απόφαση της ως άνω επιτροπής". Έτσι, με την από αυτή τερματίζεται η διαδικασία χαρακτηρισμού και κατεδάφισης αυθαίρετου και πρέπει να γίνει, σε εκτέλεση της, η κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής. Συνεπώς η απόφαση της επιτροπής δεν μπορεί να ελεγχθεί από τον υπουργό ΠΕΧΩΔΕ με βάση το άρθρο 27 του ΓΟΚ/85 ούτε με βάση τις αρχές του ιεραρχικού έλεγχου. Για το λόγο αυτό αίτηση θεραπείας προσφυγής στον ως άνω υπουργό κατά οριστικής απόφασης της επιτροπής δεν μπορεί αν εξετάσσει από τα οικεία διοικητικά όργανα και, η υποβολή της δεν διακόπτει την προθεσμία προσβολής της από Σ τΕ

Η εξέταση και κρίση αυτή γίνεται με βάση τα στοιχεία, τα οποία προσκομίζει ο ενδιαφερόμενος, ως λχ την άδεια οικοδομής, τη δήλωση άρθρου τον τίτλο του ν. 720/77, την απόφαση του α.ν. 410/68 κ.λπ., χωρίς να λαμβάνει υπόψη οποιαδήποτε στοιχεία ως λ.χ. κοινωνικά, οικονομικά κ.λπ.". Εάν αποδειχτεί, από τα » στοιχεία, ότι η κατασκευή είναι αυθαίρετη, η επιτροπή δεν έχει πλέον αρμοδιότητα να εξαιρέσει ή να εισηγηθεί την εξαίρεση του :του από την κατεδάφιση, γιατί η αρμοδιότητα αυτή ανήκει αποκλειστικά στην κατά τόπο αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία και το νομάρχη". Εάν συντρέχουν οι προϋποθέσεις χαρακτηρισμού κατασκευής ως αυθαίρετης κατεδαφιστέας η ως άνω επιτροπή έχει δεσμευμένη εξουσία και δυνητική ευχέρεια για το χαρακτηρισμό αυτό".

Η απόφαση της επιτροπής αποτελεί εκτελεστή διοικητική πράξη και επομένως μπορεί να προσβληθεί στο ΣτΕ με αίτηση ακυρώσεως", Όταν, με την ως άνω ένσταση του ενδιαφερομένου, προβάλλονται ουσιώδεις ισχυρισμοί, η επιτροπή έχει υποχρέωση ν' απαντήσει αιτιολογημένα στους ισχυρισμούς αυτούς. Όταν η επιτροπή αναγράψει στην ένσταση ως απορριπτέα χωρίς καμία εξήγηση αυτό σημαίνει ότι υιοθετεί την αιτιολογία που περιέχεται στην έκθεση αυτοψίας. Η αναγραφή αυτή είναι αρκετή εφόσον δεν έχουν υποβληθεί άλλοι ουσιώδεις ισχυρισμοί, τους οποίους πρέπει να απαντήσει ειδικά η επιτροπή. Η απόφαση της επιτροπής, στην περίπτωση απόρριψης της ένστασης, περιέχει συγχρόνως και διαταγή διατήρησης του αυθαιρέτου. Μπορεί όμως η διαταγή αυτή ν' αποτελεί και πράξη της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας.

Με λίγα λόγια για να ην μακρυγορούμε της επιτροπής είναι οριστική. Αν απορριφθεί η ένσταση το .το κατεδαφίζεται μέσα σε 10 ημέρες από την έκδοση της απόφασης) τον κύριο ή συγκύριο του αυθαιρέτου είτε από την αρμόδια πολεοδομική αρχή". Συνεπώς αποκλείεται η επάνοδος της διοικήσεως, είτε με του ενδιαφερομένου είτε αυτεπαγγέλτως, σε θέμα χαρακτηρισμού ως αυθαίρετης, όταν το θέμα αυτό έχει κριθεί οριστικά, ύστερα από απόφαση του ενδιαφερομένου. Με απόφαση της παραπάνω επιτροπής για την έκδοση της απόφασης της πράξη εκτέλεσης ως λχ η διαταγή κατεδάφισης της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας η πράξη του προϊσταμένου ορίζει συνεργείο κατεδάφισης της αυθαίρετης κατασκευής Σημειωτέον ότι η πράξη αυτή έχει εκτελεστό χαρακτήρα και επομένως δεν μπορεί αυτοτελώς να προσβληθεί με αίτηση ακυρώσεως στο ΣτΕ⁵¹.

ε). Κατεδάφιση αυθαιρέτων με διαδικασία

Η κατεδάφιση αυθαιρέτων, αν δεν γίνει από τον ιδιοκτήτη του, ενεργείται από συνεργείο της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας που αποτελείται από κατάλληλο προσωπικό και με τον αναγκαίο εξοπλισμό. Ο νομάρχης μπορεί να εγκρίνει τη δημιουργία περισσότερων συνεργείων, την ενίσχυσή τους από προσωπικό άλλων

υπηρεσιών και την παροχή κάθε δυνατής αρωγής. Σε περίπτωση αδυναμίας συγκρότησης συνεργείου κατά νομό, είναι δυνατό, ιό αιτιολογημένη πρόταση του νομάρχη, να συγκροτηθεί συνεργείο, το οποίο υπ άγεται στην αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία χωροταξίας, οικισμού περιβάλλοντος, με απόφαση του γενικού γραμματέα της Περιφέρειας". Σύμφωνα με την παράγρ. 6 του άρθρου 6 του ν. 2503/1997 το Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Εφαρμογών της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και χωροταξίας της οικείας Περιφέρειας έχει αρμοδιότητα έκδοσης απόφασης. Η συγκρότηση του συνεργείου κατεδάφισης αυθαιρέτων κτισμάτων και κατα. συνεπώς αρμόδια για την κατεδάφιση του αυθαιρέτου είναι η ως πολεοδομικής υπηρεσία της Περιφέρειας και όχι της νομαρχίας. Η κατεδάφιση αυθαίρετων κτισμάτων είναι δυνατόν να γίνεται και με ειδική εργολαβία κατά τις σχετικές περί δημοσίων έργων διατάξεις. Όταν το αυθαίρετο υπάγεται στις περιπτώσεις της παρ. 2 άρθρου 15 του ν. 1337/1983, μπορεί για την κατεδάφισή του να εκτελεσθή από οποιονδήποτε τρίτο και μετά από σχετική απόφαση του οικείου νομάρχη".

. Στην κατεδάφιση του αυθαιρέτου μπορεί να παρίστανται αστυνομικά για την πρόληψη και καταστολή τυχόν άδικων πράξεων. Αν η προσπέλαση στο αυθαίρετο εμποδίζεται για οποιονδήποτε ζητείται η συνδρομή της Εισαγγελικής Αρχής. Στην περίπτωση που αι απομάκρυνση των ενοίκων, αυτή γίνεται από αστυνομικά όργανα, ένωση του αυθαιρέτου γίνεται από το συνεργείο κατεδάφισης. Οι ενδιαφερόμενοι έχουν δικαίωμα να εκκενώσουν μόνοι τους το αυθαίρετο και να επιληφθεί για την κατεδάφιση η Πολεοδομική Αρχή, εφόσον όμως δεν παρεμβάλει εμπόδια στην άμεση κατεδάφιση.

. στ). Άμεση (χωρίς διαδικασία) κατεδάφιση αυθαιρέτων

Για τα κτίσματα που εντοπίζονται κατά την ώρα που κατασκευάζονται αυθαίρετα (επ' αυτοφώρω), δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις των προηγούμενων άρθρων, αλλά κατεδαφίζονται αμέσως από τα ως άνω συνεργεία, χωρίς καμιά άλλη διατύπωση. Στην έννοια του αυτοφώρου υπάγεται η περίπτωση εντοπισμού εκτελέσεως οικοδομικών εργασιών σε οικοδομή, είτε από υπάλληλο της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής, είτε από αστυνομικό όργανο, ανεξάρτητα από το αν είναι η όχι παρών κατά την αυτοψία ο ιδιοκτήτης της οικοδομής. Στην έννοια του αυτόφωρου υπάγεται επίσης η περίπτωση που η εκτέλεση αυθαιρέτων οικοδομικών εργασιών εντοπίζεται από αστυνομικό όργανο που ειδοποιεί την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία με σχετικό σήμα, μέσα σε δεκαπέντε ημέρες από την ημερομηνία εντοπισμού, η δε κατεδάφιση γίνεται το αργότερο μέσα σε είκοσι ημέρες (20) από την ημερομηνία εντοπισμού".

Για την κατεδάφιση συντάσσεται το πρακτικό κατεδάφισης ως άνω, που στην περίπτωση αυτή περιλαμβάνει τα στοιχεία της θέσεως του αυθαιρέτου προβλέπεται για την ως άνω έκθεση αυτοψίας. Εάν εντός είκοσι ημερών ημερομηνία εντοπισμού δεν κατεδαφισθούν τα επ' αυτοφώρω τα, τότε και γι' αυτά εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 1, 2, 3,

ζ) ΑΝΑΣΤΟΛΗ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗΣ

Αναστολή των κτισμάτων από την κατεδάφιση αναφέρεται σύμφωνα με το άρθρο 15 του νόμου 1337/83 αναφέρεται στα

α) ανεγερθέντα μέχρι τις 31-1-1983

β) ανεγερθέντα κατά την χρονική περίοδο από 10-12-1981 έως 31-1-1983 με την προϋπόθεση ότι αποτελούν μόνιμη και κύρια κατοικία

γ) ανεγερθέντα με οικοδομική άδεια, η οποία αργότερα ανακαλείται για οποιονδήποτε λόγο, εκτός αν η ανάκληση αυτή οφείλεται σε υποβληθέντα αναληθή στοιχεία ή σε ανακριβείς αποτύπωσης της γης.

Η διαδικασία αναστολής προβλέπει την εμπρόθεσμη υποβολή δύο δηλώσεων από τους ιδιοκτήτες και λήγει με την οριστική κρίση για διατήρηση ή όχι του συγκεκριμένου αυθαιρέτου.

Η πρώτη δήλωση υποβάλλεται σε προθεσμία τριών μηνών από την ισχύ του παρόντος νόμου στην αρμόδια πολεοδομική αρχή από τους ιδιοκτήτες η συνιδιοκτήτες της αυθαίρετης κατασκευής εν λόγω δήλωση περιλαμβάνει στοιχεία που είναι

1. τα ατομικά στοιχεία του δηλούντος
- 2 .την γενική περιγραφή και τον τρόπο κατασκευής του κτίσματος
- 3.φωτογραφίες όψεων και κατόψεων του αυθαιρέτου
4. υπολογισμό της αξίας της αυθαίρετης όψης.
- 5.την οικονομική εφορία στην οποία υποβάλλεται η δήλωση του εκάστοτε εισοδήματος.
- 6.το αστυνομικό τμήμα της περιοχής μόνιμης παραμονής του ενδιαφερομένου.
- 7.απ'οδειξη της τράπεζας καταβολής του παραβόλου 30 ευρώ το οποίο εισπράττεται υπέρ του Ειδικού ταμείου ΕΤΕΡΠΣ.
8. τοπογραφικό διάγραμμα με υπολογισμό κάλυψης και πραγματοποιηθέντα συντελεστή δόμησης,
9. σύντομη τεχνική έκθεση για τον τρόπο κατασκευής του αυθαιρέτου του φέροντα οργανισμού και δήλωση πρώτη του αυθαιρέτου

η)ΟΡΙΣΤΙΚΗ ΕΞΑΙΡΕΣΗ ΑΠΟ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗ

Όπως προκύπτει από το άρθρο του νόμου 1337/83 είναι δυνατόν να εξαιρεθούν οριστικά από την κατεδάφιση τα εκτός σχεδίου πόλεων ή οικισμών αυθαίρετα κτίσματα που εντάσσονται σε πολεοδομικό σχέδιο.

Η εξαίρεση ισχύει στην περίπτωση που

- α) δεν παραβιάζουν υπέρμετρα την πόλη ή το οικισμό στο οποίο βρίσκονται.
- β)δεν έχουμε σημαντική υπέρβαση του συντελεστή δόμησης
- γ)δεν είναι επικίνδυνα από στατική άποψη.
- δ)δεν παραβιάζουν το περιβάλλον με την ειδική χρήση που έχουν.

Έτσι τα αυθαίρετα που εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση εντάσσονται με την σειρά τους σε πολεοδομικά πλαίσια

1)ΕΙΔΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΕΩΝ

Η Ειδική Υπηρεσία Κατεδαφίσεων (ΕΥΚ), που συστάθηκε με τον πρόσφατο ν. 3818/2010 μετονομάζεται σε Ειδική υπηρεσία Επιθεώρησης και Κατεδάφισης Αυθαιρέτων



(ΕΥΕΚΑ) και 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 και του προεδρικού διατάγματος. 16512003

Οι αρμοδιότητες της ΕΥΕΚΑ, εκτός αυτών που έχουν δοθεί στην ΕΥΚ, επεκτείνονται σε όλα τα δάση, τις δασικές, αναδασωτές 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 της ΕΥΕΠ. Ειδικότερα η ΕΥΕΚΑ έχει αρμοδιότητα για:

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.

β) την παρακολούθηση των διαδικασιών καθαίρεσης και κατεδάφισης και την εκτέλεση των περαιτέρω πράξεων και

γ) τη μέριμνα για την απομάκρυνση των αυθαιρέτων κατασκευών και για την ορθή διάθεση των οικοδομικών αποβλήτων και την αποκατάσταση του περιβάλλοντος από τυχόν περιβαλλοντική ζημιά.

Η ΕΥΕΚΑ εκτελεί τις αποφάσεις κατεδάφισης με δικά της μηχανικά μΕΣΑ ή με μέσα ιδιωτικών επιχειρήσεων, μετά από σύναψη σχετικών συμβάσεων. Για το

σκοπό αυτόν, τηρείται σε κάθε αποκεντρωμένη Διοίκηση μητρώο, στο οποίο εγγράφονται οι ιδιωτικές επιχειρήσεις, που έχουν τη δυνατότητα να εκτελέσουν πρωτόκολλα κατεδάφισης. Το μητρώο αυτό διαβιβάζεται στις αρμόδιες αστυνομικές αρχές.

Σε κάθε περίπτωση αδυναμίας εκτέλεσης των αποφάσεων κατεδάφισης λόγω της άρνησης των ιδιωτικών επιχειρήσεων να συνάψουν τις σχετικές συμβάσεις η ΕΥΕΚΑ ενημερώνει άμεσα τις οικείες Αστυνομικές Αρχές, οι οποίες και θα αναλαμβάνουν την κίνηση της διαδικασίας πολιτικής επιστράτευσης του άρθρου 41 του ν. 1983. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής επιβάλλεται και πρόστιμο ύψους από 6.000 έως 10.000 ευρώ στις παραπάνω επιχειρήσεις.

Η ΕΥΕΚΑ μπορεί επίσης να προβεί σε κατεδάφιση με ελεγχόμενη χρήση εκρηκτικών μετά από σύναψη σχετικών συμβάσεων με εξειδικευμένες εταιρείες.

Οι Αστυνομικές Αρχές οφείλουν να παράσχουν τη συνδρομή τους για την πραγματοποίηση της κατεδάφισης, εφόσον όμως τους ζητηθεί. Ανάλογη υποχρέωση έχουν και οι λοιπές κρατικές αρχές όπως και οι Ο.Τ.Α, κυρίως με τη διάθεση μηχανικών μέσων και προσωπικού. Δηλαδή βλέπουμε ότι οι κρατικές αρχές έχουν δευτερεύοντα ρόλο.

Στην περίπτωση που κατά την αυτοψία της ΕΥΕΚΑ ή των άλλων αρμόδιων Υπηρεσιών βρεθούν εργαζόμενοι να εκτελούν οποιαδήποτε εργασία κατασκευής αυθαίρετου ή άλλης παράνομης επέμβασης, για αυτούς παρακολουθείται αυτόφωρη διαδικασία και γίνεται σχετική αναγγελία στον ασφαλιστικό τους φορέα. Στην περίπτωση που βρεθούν μηχανικά μέσα ή άλλα υλικά (ξυλότυπος, μεταλλότυπος) κατάσχονται. Αυτά εκποιούνται μετά την επικύρωση της κατάσχεσης από το αρμόδιο δικαστήριο και σε περίπτωση αγόνου της εκποίησης, καταστρέφονται. Το προκύπτον από την εκποίηση τίμημα κατατίθεται στο Πράσινο Ταμείο και στην περίπτωση που αφορά σε δασικού χαρακτήρα εκτάσεις κατατίθεται υπέρ του ειδικού φορέα δασών του Πράσινου Ταμείου. Για τη φύλαξη των κατασχεμένων υλικών, ορίζεται η ΕΥΕΚΑ.

Η ΕΥΕΚΑ συνεργάζεται με την εταιρεία «Κτηματολόγιο Α.Ε.» για την ανάθεση τηλεπισκόπησης ή αεροφωτογράφισης της χώρας, καθώς και για τη χρήση των παραπάνω μεθόδων σε περιοχές προτεραιότητας της χώρας έτσι ώστε να παρακολουθούνται οι μεταβολές στη δόμηση και να εντοπίζονται έγκαιρα τυχόν αυθαίρετες κατασκευές. Η ΕΥΕΚΑ μπορεί να αξιοποιήσει τα αρχεία αεροφωτογραφιών και δορυφορικών εικόνων, καθώς και πάσης φύσεως χαρτογραφικό υλικό στην κατοχή φορέων του Δημοσίου προκειμένου να εντοπίσει αυθαίρετα για τα οποία δεν έγινε τακτοποίηση.

Ο κύριος κτίσματος που κρίνεται ως κατεδαφιστέο, βαρύνεται με τη δαπάνη κατεδάφισης και αποκατάστασης του περιβάλλοντος χώρου. Το ποσό της παραπάνω δαπάνης καταλογίζεται και εισπράττεται σύμφωνα με τις διατάξεις του σύνθετου κώδικα Εισπράξεως Δημοσίων Εσόδων.

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 Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μετά από πρόταση 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

Οι θέσεις του προσωπικού της ΕΥΕΚΑ κατανέμονται ως εξής:

- Μία (1) θέση Προϊσταμένου της ΕΥΕΚΑ, υπάλληλος του κλάδου ΠΕ Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ή Πολιτικών Μηχανικών ή Τοπογράφων Μηχανικών ή Δασολόγων με Α' βαθμό.
- Δύο (2) θέσεις Προϊσταμένων των Τομέων της ΕΥΕΚΑ, ως Επιθεωρητές, Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ή Πολιτικών Μηχανικών ή Τοπογράφων Μηχανικών ή Δασολόγων .
- Είκοσι οκτώ (28) θέσεις Επιθεωρητών τακτικού προσωπικού με τις παρακάτω ειδικότητες:
- Οκτώ (8) θέσεις του κλάδου ΠΕ Αρχιτεκτόνων Μηχανικών.
- Τέσσερις (4) θέσεις κλάδου ΠΕ Πολιτικών Μηχανικών.
- Τέσσερις (4) θέσεις κλάδου ΠΕ Τοπογράφων Μηχανικών ή Τεχνολόγων Τοπογράφων Μηχανικών,
- Τέσσερις (4) θέσεις του κλάδου ΠΕ Δασολόγων, οι οποίες μπορούν να καλύπτονται.
- Τέσσερις (4) θέσεις του κλάδου ΠΕ Περιβάλλοντος (Περιβαλλοντολόγοι ή Μηχανικοί Περιβάλλοντος).
- Τέσσερις (4) θέσεις ΤΕ Πολιτικών Μηχανικών ή Δομικών Έργων.
- Δέκα (10) θέσεις Διοικητικού και Τεχνικού προσωπικού με τις παρακάτω ειδικότητες:
- Τέσσερις (4) θέσεις κλάδου ΠΕ ή ΤΕ Διοικητικού,
- Δύο (2) θέσεις κλάδου ΠΕ Οικονομολόγων.
- Δύο (2) θέσεις κλάδου ΠΕ Πληροφορικής.
- Δύο (2) θέσεις κλάδου ΠΕ Νομικών.

Στους Επιθεωρητές μπορεί επίσης να ανατίθενται, πέραν των καθηκόντων του παρόντος, και αρμοδιότητες του Γ' Τμήματος της ΕΥΕΠ, καθώς και αρμοδιότητες εφαρμογής περιβαλλοντικής ευθύνης. Σε γενικές πάντως γραμμές η υπηρεσία αυτή παίζει αρκετά σημαντικό ρόλο στην κατεδάφιση αυθαίρετων κτισμάτων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8

Παρακάτω δίνεται ο ορισμός δύο εννοιών που συνδέονται με τις κατασκευές και κατασκευή με τα αυθαίρετα, της επισκευής και της προσθήκης αυθαιρέτου

α. Επισκευή αυθαιρέτου σε

αυθαίρετο κτίσμα δεν είναι δυνατή, κατά αρχήν, πριν από την οριστική του κρίση για εξαίρεση ή όχι από την κατεδάφιση. Μία εξαίρεση υπάρχει με την παράγραφο 8 του άρθρου 16 του ν. 1337/83, για τα αυθαίρετα κτίσματα για τα οποία έχουν υποβληθεί οι παραπάνω δηλώσεις αναστολής από την κατεδάφιση, παρέχεται η δυνατότητα εκτέλεσης των αναγκαίων εργασιών επισκευής και συντήρησης, που αποβλέπουν στην υγιεινή και τη χρήση καθώς και τη συνήθη συντήρηση τους ύστερα από άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας. Η άδεια αυτή μπορεί να χορηγείται σε εξαιρετικές περιπτώσεις και πριν να κριθεί το αυθαίρετο αν εξαιρείται ή όχι από την κατεδάφιση, εφόσον οι εργασίες, για τις οποίες ζητείται η εκτέλεση τους, δεν επαυξάνουν το κτίσμα σε ύψος ή αντικαθιστούν στοιχεία του φέροντος οργανισμού. Για την έκδοση των αδειών αυτών υποβάλλονται τα δικαιολογητικά αυτά που ορίζει η αριθμώ 20435/613 απόφαση του υπουργού ΠΕΧΩΔΕ.

Αυθαίρετο δώμα στο Βύρωνα (προσωπική λήψη)



β. Προσθήκη αυθαιρέτου

Για την προσθήκη σε υφιστάμενο κτίριο είναι απαραίτητος ο καθορισμός πρόνοιας του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου. Όπως προκύπτει από την απόφαση περ α' του άρθρου 23 του ν. 1577/85 (ΓΟΚ/85) κτίριο ή τμήμα του αυθαιρέτου είναι νομίμως υφιστάμενο 'αν.. ή έχει εξαιρεθεί από τη κατεδάφιση το αυθαίρετο από τις διατάξεις του α.ν.410/68 ή κατά την παράγραφο 5 του άρθρου 8 του ν. 1577/85..'. Σύμφωνα με την τελευταία παράγραφο αυτή σε περίπτωση που εξαιρείται από την κατεδάφιση , το

μεν τμήμα που δεν αντιβαίνει υπό όρους και περιορισμούς δόμησης της περιοχής θεωρείται νομίμως αντικείμενο και έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των παραγράφων 5 και 6 στο άρθρο 8 του ΓΟΚ/1985 ενώ για το τμήμα που αντιβαίνει τους όρους δόμησης της εφαρμογής που ισχύουν ή ίσχυαν κατά τον χρόνο κατασκευής του αν αυτοί είναι ευνοϊκότεροι , παρέχεται η δυνατότητα προσθήκης κατά επέκταση κατά ύψος, ενώ για το τμήμα που αντιβαίνει μόνο δυνατότητα προσθήκης προέκτασης.

Οι παραπάνω παράγραφος 5 του άρθρου 16 του ν. 1337/1985, ως προς την προσθήκη κατά ύψος ή κατά επέκταση , παραπέμπει στις διατάξεις του άρθρου 101 ΓΟΚ/1973, καθόσον ο ΓΟΚ/ 1985 είναι μεταγενέστερος του νόμου αυτού. Για το θέμα των προσθηκών σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια ρυθμίζεται από το άρθρο 23 του ΓΟΚ/1985, το οποίο δίνει την έννοια του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου και τους όρους και προϋποθέσεις προσθήκης σε αυτό. Σύμφωνα με την παράγραφο 1 του παραπάνω άρθρου κτίριο ή τμήμα του θεωρείται νομίμως υφιστάμενο αν έχει ανεγερθεί με νόμιμη άδεια και σύμφωνα με τους όρους της , ή έχει εξαιρεθεί από την κατεδάφιση ή έχει νομιμοποιηθεί εκ των υστέρων μετά από τήρηση της νόμιμης διαδικασίας εκδόσεως ή αναθεωρήσεως της άδειας , επί των ανωτέρω διατάξεων του άρθρου 22. Στο αυθαίρετο που θεωρείται, κατά τα παραπάνω, νομίμως υφιστάμενο, επιτρέπεται προσθήκη κάθε ύψος , αν δεν απαγορεύεται από άλλες ειδικές διατάξεις.



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

Επιβληθέντα πρόστιμα

Όσα αυθαίρετα δεν κατεδαφίζονται τους επιβάλλεται κάποιο χρηματικό πρόστιμο. Για τα νέα αυθαίρετα επιβάλλεται σύμφωνα με το νόμο 1337 ένα πρόστιμο ανέγερσης και ένα πρόστιμο διατήρησης. Το δεύτερο επιβάλλεται και για τα παλαιά αυθαίρετα.

Στον καθορισμό του μεγέθους των προστίμων αναφέρεται προεδρικό διάταγμα της 6 Αυγούστου 1998. Το άνωθεν εκτιμάει την αξία του αυθαιρέτου, καθορίζει τις τιμές μονάδος ανά τετραγωνικό μέτρο και διαχωρίζει τα ακίνητα ανάλογα με την εκάστοτε χρήση τους. (μονοκατοικίες, ξενοδοχεία, κέντρα διασκέδασης, επιχειρήσεις κάθε είδους).

Το πρόστιμο ανέγερσης επιβάλλεται εφ'άπαξ. Πιο συγκεκριμένα είναι το ποσοστό τοις εκατό επί τοις αξίας της κατασκευής. Ανάλογα με την περίπτωση ορίζεται διαφορετικό

και εξαρτάται από την κατηγορία του ακινήτου και από το εμβαδό του. Πάντως όπως και να χει το πρόστιμο έχει ένα κατώτατο όριο. Δεν μπορεί να πέσει κάτω από 350 ευρώ.

Το πρόστιμο διατήρησης εν αντιθέσει με το προηγούμενο επιβάλλεται καθ'όλο το χρόνο που υπάρχει το αυθαίρετο δηλ. από τη στιγμή της ανέγερσής του μέχρι την κατεδάφιση του. Το ύψος του ορίζεται ίσο με το 10 τοις εκατό της αξίας του αυθαιρέτου και δεν πέφτει κάτω από τα 170 ευρώ.

Στο δεύτερο πρόστιμο υπάρχει ένας αναπροσδιορισμός κάθε χρόνο. Υπάρχουν ορισμένες Υπουργικές αποφάσεις που προωθούν ευνοϊκές ρυθμίσεις για τα πρόστιμα. Ο νόμος 2300/1995 μείωσε τα πρόστιμα κατά 30 τοις εκατό. Ορισμένες ρυθμίσεις διευκολύνουν τους παραβάτες επιτρέποντας τους την καταβολή σε δόσεις. Συγκεκριμένα πάνω από 300000 ιδιοκτήτες τα τελευταία τέσσερα χρόνια κινήθηκαν με δόσεις. Σε άλλες δε περιπτώσεις παρατηρήθηκε έκπτωση στα δάνεια που ξεπέρασε και το 50% της αρχικής επιβολής. Το αρνητικό τώρα της υπόθεσης είναι ότι το έλλειμμα που εμφανίστηκε από τη μη είσπραξη ολόκληρου του ποσού στα δημόσια ταμεία είναι περίπου 150 τρις ευρώ την περίοδο 2000-2008. όλα αυτά βάσει επισήμων δεδομένων μέσα από το υπουργείο ΠΕΧΩΔΕ.

Υπόχρεοι για την καταβολή των προστίμων τα οποία εισπράττονται υπέρ του ΕΤΕΡΠΣ είναι οι κύριοι ή συγκύριοι του αυθαιρέτου που ευθύνονται ο καθένας ξεχωριστά για την καταβολή ολόκληρου του προστίμου. Σε περίπτωση που το οφειλόμενο πρόστιμο εξοφληθεί ολόκληρο εντός του πρώτου μήνα από τη βεβαίωση του προστίμου στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία τότε παρέχεται έκπτωση 10 τοις

εκατό. Όταν η εκτέλεση εργασιών γίνεται με το σύστημα της οικοδόμησης επί αντιπαροχή τα πρόστιμα επιβάλλονται σε βάρος των επί αντιπαροχή κατασκευαστών που ευθύνεται ο καθένας ξεχωριστά για την καταβολή του προστίμου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9

Νομιμοποίηση αυθαιρέτου

Είναι η έννομη ένταξη του μέχρι πρότινος κατεδαφιστέου κτίσματος σε πολεοδομικά πλαίσια σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις του κανονισμού. Η απόφαση για νομιμοποίηση του αυθαιρέτου μπορεί να εκδοθεί από τον νομάρχη και μπορεί να την προσβάλλει όποιος έχει συμφέρον σύμφωνα με τον νόμο με προσφυγή στο Υπουργείο ΠΕΧΩΔΕ ή ακόμα και στο συμβούλιο της Επικρατείας.

Η νομιμοποίηση των αυθαιρέτων κρίνεται μετά τη ρύθμιση των χρήσεων γης της περιοχής. Μερικές περιοχές μπορεί να γλιτώσουν την κατεδάφιση αρκεί να βρίσκονται στους δομήσιμους χώρους και να ισχύουν ταυτόχρονα 3 προϋποθέσεις.

α) να μην είναι επικίνδυνες από στατικής πλευράς.

β) να μην έχουμε υπέρβαση του συντελεστή δόμησης

γ) να έχουν μόνο τη χρήση για την οποία προορίζονται.

Για τα νέα αυθαίρετα απαιτείται η υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών έτσι ώστε να αναθεωρηθεί η οικοδομική άδεια και να νομιμοποιηθούν. Σε περίπτωση που παρέλθει

η δοθείσα δέμηνη προθεσμία από την πολεοδομία το αυθαίρετο χαρακτηρίζεται τελεσίδικα κατεδαφιστέο.

Έχουμε και μία ειδική περίπτωση νομιμοποίησης αυθαιρέτων. Πρόκειται για αυτά που ανήκουν σε δημόσιους φορείς ή γενικά στο δημόσιο. Όπως θα δούμε παρακάτω πολλές φορές αντί για τον όρο νομιμοποίηση χρησιμοποιούμε το χαρακτηρισμό τακτοποίηση. Πάντως όπως και να χει το θέμα είναι επίκαιρο.

Αυθαίρετο εκτός σχεδίου υπό νομιμοποίηση στο Γαλάτσι



ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΥ

I. Εξαίρεση λόγω μικροπαραβάσεων

Μπορεί να εγκρίνεται οριστικά η εξαίρεση από την κατεδάφιση εάν πρόκειται για μικρές παραβάσεις των οποίων κατασκευών η κατεδάφιση θα κατέληγε σε υπέρμετρη βλάβη του κτιρίου ή θα έθετε σε κίνδυνο την φέρουσα κατασκευή αυτού ή θα παράβλαπτε την αισθητική εμφάνιση του κτιρίου ή θα απαιτούσε υπέρμετρες δαπάνες ή θα έθετε σε κίνδυνο την ασφάλεια των κατοίκων της περιοχής. Η εξαίρεση αυτή είναι δυνατή μόνο και εφόσον πρόκειται για μικρή παράβαση. Προκειμένου να εγκριθεί η εξαίρεση αυτή θα συσχετιστεί με τις ως άνω προϋποθέσεις που αφορούν την αυθαίρετη κατασκευή. Σε αντίθετη περίπτωση δεν λαμβάνει χώρα η εξαίρεση από την κατεδάφιση. Η διάταξη αυτή πρέπει να ερμηνεύεται στενά γιατί η κατεδάφιση

αυθαιρέτων κατασκευών αποτελεί κανόνα και η νομιμοποίηση εξαίρεση στον κανόνα. Επομένως η νομαρχιακή απόφαση με την οποία εξαιρέθηκε η κατασκευή από την κατεδάφιση δε θα πρέπει να είναι πλημμελώς αιτιολογημένη. Πρέπει επομένως να εκτίθενται οι πραγματικοί και νομικοί λόγοι που οδήγησαν την διοίκηση στην απόφασή της. Αντίθετα αν η νομαρχιακή απόφαση δεν εξαιρεί από την κατεδάφιση την αυθαίρετη κατασκευή δεν χρειάζεται ειδικότερη αιτιολογία. Η απόφαση της μη εξαίρεσης από την κατεδάφισης βρίσκει έρεισμα στην παραβιασθείσα διάταξη της πολεοδομικής νομοθεσίας και ως εκ τούτου για την αιτιολόγησή της αρκεί απλώς η παράθεση της περιγραφής της συγκεκριμένης αυθαίρετης κατασκευής και της διαπίστωσης ότι η παράβαση δεν είναι μικρή. Ο καθορισμός τώρα της έννοιας των εξωνομικών κριτηρίων ανήκει στην διακριτική ευχέρεια της Διοίκησης ή οποία είναι ανέλεγκτη. Ειδικότερα η αξιολογική κρίση των ως άνω εννοιών που βασίζονται σε πολεοδομικά κριτήρια γίνεται από το συμβούλιο χωροταξίας, οικισμού και περιβάλλοντος του νομού. Κατά της γνώμης του (σύμφωνης) του Συμβουλίου αυτού δεν είναι επιτρεπτή η άσκηση αιτήσεως ακυρώσεως γιατί αυτή δεν αποτελεί εκτελεστή διοικητική πράξη. Την παραπάνω εξαίρεση από την κατεδάφιση ζητεί ο ενδιαφερόμενος με αίτησή του προς την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία. Με την αίτηση αυτή συνυποβάλλεται α) τοπογραφικό διάγραμμα β) διάγραμμα καλύψεως, γ) κάτοψη, δ) τομή ε) όψη στ) δήλωση αντοχής, ζ) οικιστική πυκνότητα περιοχής.

II. ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ ΦΟΡΕΩΝ

α) ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΝΑΣΤΟΛΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ

Όπως είδαμε προηγουμένως και όπως φαίνεται από τις διατάξεις των άρθρων 15, 16 και 17 του ν. 1337/83 τα αυθαίρετα κτίσματα διακρίνονται, από πλευράς χρόνου ανέγερσης τους, σε δύο κατηγορίες, ήτοι σε αυτά που έχουν κατασκευαστεί μέχρι την 31.1.1983 (παλαιά αυθαίρετα) και σε εκείνα που αναγείρονται μετά την 31.1.83 (νέα αυθαίρετα). Η διάκριση αυτή έχει μεγάλη πρακτική σημασία για την κατεδάφιση ή την νομιμοποίηση των αυθαιρέτων, καθόσον στην διαδικασία της αναστολής και νομιμοποίησης μπορούν να υπαχθούν μόνο τα αυθαίρετα της πρώτης κατηγορίας, δηλαδή τα παλαιά αυθαίρετα, ενώ τα νέα αυθαίρετα δεν μπορούν να νομιμοποιηθούν και κατεδαφίζονται υποχρεωτικά.

Για όλα τα ως άνω παλαιά αυθαίρετα, είτε αυτά βρίσκονται εντός είτε εκτός σχεδίου πόλεως, τα οποία και θα κατεδαφίζονταν κατά τις ισχύουσες διατάξεις, δίνεται η

δυνατότητα αναστολής από την κατεδάφιση, προκειμένου να εξεταστούν από ειδική επιτροπή αν θα εξαιρεθούν ή όχι από την κατεδάφιση. Πρόκειται για τα αυθαίρετα τα οποία θα κατεδαφίζονταν με τις ισχύουσες διατάξεις, δηλαδή αυτά που αντίκεινται στις πολεοδομικές διατάξεις ως προς την αρτιότητα του οικοπέδου, το ποσοστό κάλυψης, τα όρια της δομήσιμης επιφάνειας του οικοπέδου, του συντελεστή δόμησης του, το επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων και τις προεξοχές πέρα από τις γραμμές δόμησης ή προς τα υποχρεωτικά ή προαιρετικά αφημένα ακάλυπτα τμήματα του οικοπέδου και τις διαστάσεις των περιφραγμάτων. Ομοίως, στην προκειμένη περίπτωση, περιλαμβάνονται και τα έργα που κατασκευάζονται για την μετατροπή χώρου σε χώρο ανεπίτρεπτο.

Απαραίτητη προϋπόθεση για την ως αναστολή από την κατεδάφιση είναι η υποβολή δήλωσης από τον κύριο ή τους περισσότερους εξ' αδιαίρετου συγκυρίους του αυθαίρετου. Με τη δήλωση αυτή (πρώτη) ο ιδιοκτήτης εκφράζει τη βούληση του για την κίνηση της διαδικασίας νομιμοποίησης και την αποφυγή της κατεδάφισης του αυθαίρετου. Στην περίπτωση της διαιρεμένης ιδιοκτησίας του ν. 3741/1929 ή του ν.δ. 1024/1971 η δήλωση υποβάλλεται καταρχήν από τον κύριο ή τους συγκυρίους της αυθαίρετης διαιρεμένης ιδιοκτησίας. Όμως οι διατάξεις του άρθρου 15 και ειδικότερα της παραγράφου 4, σε συνδυασμό με το άρθρο 17 του ως άνω ν.1337/83, δεν αποκλείουν την υποβολή της δήλωσης και από τον εργολάβο- κατασκευαστή των διαιρεμένων ιδιοκτησιών, ανεξάρτητα αν έχουν μεταβιβαστεί σε αυτόν τον χρόνο της υποβολής της δήλωσης, τα ποσοστά συνιδιοκτησίας που αντιστοιχούν στην συγκεκριμένη αυθαίρετη διαιρεμένη ιδιοκτησία (οριζόντια και κάθετη). Η υποβολή της δήλωσης από τον κατασκευαστή συνεπάγεται όλες τις ως άνω νόμιμες συνέπειες που αναγνωρίζονται και για τον κύριο ή τους συγκυρίους της διαιρεμένης ιδιοκτησίας (προσωρινή εξαίρεση από την κατεδάφιση).

Γραφείο νομιμοποίησης αυθαιρέτων



ΥΠΟΒΟΛΗ ΔΗΛΩΣΕΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ

α) Για τα επόμενα (πέρα από τα 100 τμ.) 50 τμ. της ιδιοκτησίας, σε 0,08 ή 0,20 ή 0,30 της συμβατικής αξίας, αντίστοιχα, για ιδιοκτησίες κατηγορίας Α' ή Β' ή Γ0

β) Για τα επόμενα (πέρα από τα 150 και μέχρι 500 τμ.) 350 τμ. της ιδιοκτησίας, σε 0,15 ή 0,30 ή 0,45 της συμβατικής αξίας, αντίστοιχα, για ιδιοκτησίες της κατηγορίας Α' ΒΒ' ή Γ'.

γ) Για το υπόλοιπο εμβαδόν της ιδιοκτησίας (πέρα από τα 500 τμ.), σε 0,15, 0,55 και 0,65 της συμβατικής αξίας, αντίστοιχα, για ιδιοκτησίες της κατηγορίας Α' ή Β' ή Γ'. επιφάνειες; βοηθητικών κτισμάτων, όπως αποθηκών, χώρων σταθμεύσεως και λοιπών κατασκευών για την εξυπηρέτηση της κύριας οικοδομής των κατηγοριών Α' ή Β' ή Γ', προστίθενται στο εμβαδό της κύριας οικοδομής για τον υπολογισμό (κατά την παρούσα παρ. 3α, 3β, 3γ, 3δ και 3ε του παρόντος άρθρου) του προστίμου .

Όταν οι βοηθητικοί αυτοί χώροι έχουν επιφάνεια μεγαλύτερη των 60 τμ., υπολογίζονται σαν ανεξάρτητα κτίρια και έχουν τότε εφαρμογή επιπλέον οι διατάξεις του μεθεπόμενου εδαφίου της παραγράφου αυτής.

Όταν μέσα στο ίδιο οικόπεδο υπάρχουν αυθαίρετα κτίρια διαφορετικών χρήσεων, τότε το πρόσημο υπολογίζεται χωριστά για κάθε κτίριο και ανάλογα με την

κατηγορία, στην οποία υπάγεται το κάθε κτίριο, έχουν δε επιπλέον εφαρμογή και οι διατάξεις του επομένου εδαφίου της παραγράφου αυτής.

Οι παραπάνω συντελεστές; πολλαπλασιάζονται επί 1,05 ή 1,15, αν ο ιδιοκτήτης της αυθαίρετης κατασκευής; ή τα μέλη της οικογενείας του, που συνοικούν μαζί του, έχουν αντίστοιχα ένα ακόμα κτίριο ή περισσότερα από ένα οπουδήποτε στη χώρα .

. Εξαιρούνται τα κτίρια του ιδιοκτήτη που βρίσκονται στον οικισμό της καταγωγής του με πληθυσμό μικρότερο των 2.000 κατοίκων .

Για την εφαρμογή του Δ/τος αυτού, κτίρια που ανήκουν σε μέλη της οικογένεια θεωρούνται τα προβλεπόμενα στην παρ. 2 του άρθρου 19 του Ν. 1249ί82 (*).

Το πρόστιμο αυτό δεν μπορεί να είναι μικρότερο των χιλίων (1.000) δρχ. για κάθε χρόνο διατήρησης τους.

Το κατά τα ανωτέρω πρόστιμο διατήρησης είναι αντίστοιχο ποσοστό του ετήσιου πρόστιμου διατήρησης, αν το αυθαίρετο, στο έτος για το οποίο επιβάλλεται το πρόστιμο αυτό, διατηρείται για μικρότερο του έτους χρονικό διάστημα.

Αυθαίρετο δώμα στα Άνω Ιλίσια (προσωπικό αρχείο)



ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΥΠΟΒΟΛΗ η δήλωση με τον ισχύοντα νόμο 4014/2011 μπορεί να γίνει ηλεκτρονικά μέσω internet

Κατά τη διαδικασία υποβολής «ΔΗΛΩΣΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΥ» ή «ΒΕΒΑΙΩΣΗΣ», ο μηχανικός πρέπει να προσέξει ιδιαίτερα το παρακάτω σημείο:

Στο Πεδίο «ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ»: Αναγράφονται τα ειδικότερα στοιχεία της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας, π.χ.: «Οριζόντια Ιδιοκτησία (διαμέρισμα) Α3 Α' ορόφου πολυκατοικίας,....»

Οι μηχανικοί πρέπει να είναι πολύ προσεκτικοί στην καταχώρηση των δεδομένων αλλά και σε όλα τα στάδια προώθησης των δηλώσεων και βεβαιώσεων του Ν. 4014/2011

Δεν έχουν συμπεριληφθεί ακόμη στο πρόγραμμα οι διαδικασίες που προβλέπονται από το άρθρο 24 παρ.18 και δεν μπορεί να γίνει περαίωση για άδειες που έχουν ακυρωθεί.

Σύμφωνα τώρα με το άρθρο 8 του ίδιου νόμου ώστε να μην επιβάλλεται υποχρεωτικά το παράβολο για τα 20,00€ όταν προκύπτει φθηνότερο το πρόστιμο (μάλλον χρειάζεται και νομοθετική ρύθμιση) .

Η ακριβής διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής για την ένταξη στην ευνοϊκή ρύθμιση είναι η ακόλουθη .Εξουσιοδοτημένος μηχανικός υποβάλλει ηλεκτρονικά την τυποποιημένη αίτηση υπαγωγής στη ρύθμιση ,η οποία διατίθεται στο πληροφοριακό σύστημα .Το φύλλο καταγραφής και υπολογισμού του ενιαίου προστίμου κατατίθεται και αυτό με τη σειρά του. Μετά την υποβολή της δήλωσης εκδίδεται αυτόματα από το σύστημα μονοσήμαντος αριθμός για κάθε δηλούμενη αυτοτελή ιδιοκτησία , οποίος αποστέλλεται ηλεκτρονικά στο μηχανικό που υπέβαλε τη αίτηση και συνιστά τον αριθμό πρωτοκόλλου .Επίσης αποστέλλονται στον υποβάλλοντα μηχανικό κωδικοί που επιτρέπουν την ενημέρωση για την πορεία της υπαγωγής στη ρύθμιση. Αρχικά ο μηχανικός δέχεται εντολή για την πληρωμή του κατάλληλου τέλους υπαγωγής. Αυτό το στάδιο αποτελεί την πρώτη φάση της διαδικασίας. Το ύψος των πληρωμών που θα επιλεγεί εξαρτάται από το πλήθος των δόσεων,το οποίο είναι της αρεσκείας το μηχανικού σε εξάρτηση με διακανονισμό που θα κάνει με την τράπεζα.. Το πληροφοριακό σύστημα ενημερώνεται αυτόματα για την πληρωμή του παραβόλου και αποστέλλεται ενημέρωση προσωρινής ένταξης στη ρύθμιση. Ακολουθούν οι πληρωμές των δόσεων για τις οποίες ενημερώνεται αυτόματα το σύστημα.. Το σύστημα ενημερώνεται αυτόματα για την πληρωμή των δόσεων ή την εξόφληση του προστίμου. Μετά τον έλεγχο της πληρότητας του φακέλου και την εξόφληση του προστίμου εκδίδεται από το πληροφοριακό σύστημα βεβαίωση αποπεράτωσης της διαδικασίας. Μέχρι την ενεργοποίηση της δυνατότητας του πληροφοριακού συστήματος να υποδεχτεί το σύνολο των δικαιολογητικών και μελετών είναι δυνατή η περαίωση της διαδικασίας .Η υποβολή των δηλώσεων γίνεται συγκεκριμένα μέχρι κάποια ημερομηνία. Το υπουργείο οικονομικών και οι αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες έχουν πρόσβαση στο πληροφοριακό σύστημα .Αλλά ακόμα και αυτές οι υπηρεσίες έχουν δυνατότητα ανάγνωσης μόνο του υλικού των δηλώσεων και όχι

επεξεργασίας του. Οι κανονισμοί σε αυτό το σημείο είναι πολύ αυστηροί. Ο πολίτης μπορεί να ενημερώνεται ανά πάσα στιγμή για το οφειλόμενο υπόλοιπο των δόσεων μέχρι την ολοκλήρωση της διαδικασίας με τον προσωπικό κωδικό που του δίνεται. Η διαχείριση του πληροφορικού συστήματος ανατίθεται στο τεχνικό επιμελητήριο Ελλάδος. Η κάλυψη των αναγκαίων λειτουργικών εξόδων της διαδικασίας αυτής καλύπτεται είτε από το ΤΕΕ είτε από το πράσινο ταμείο. Τουλάχιστον ποσοστό της τάξης του 5% των αιτήσεων αυτής της διαδικασίας ελέγχεται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία. Αυτό γίνεται δειγματοληπτικά και έχει ως στόχο να διαπιστωθεί αν τα στοιχεία που αφορούν το εμβαδό, την περιγραφή της κατασκευής και τη χρήση του αυθαιρέτου είναι αληθή. Ακολουθούν τα βασικά στάδια για την ένταξη στη ρύθμιση. Το τέλος καταβάλλεται από τον πολίτη σε τραπεζικό ίδρυμα (ηλεκτρονικά). Ο τρόπος αυτός συναλλαγής λέγεται web banking. Ακολουθούν οι πληρωμές του αριθμού των δόσεων που θα επιλέξει ο πολίτης και εντάσσονται στον προγραμματισμό που συνοδεύει τον μονοσήμαντο αριθμό που είδαμε προηγουμένως. Για τις πληρωμές πάντα ενημερώνεται αυτόματα το σύστημα. Θα υπάρχει συνεχής δυνατότητα ενημέρωσης τόσο του μηχανικού αλλά και του πολίτη για το οφειλόμενο υπόλοιπο του ποσού μέσω κωδικών. Οι κωδικοί αυτοί επιτρέπουν την ενημέρωσή του για την πορεία της υπαγωγής στη ρύθμιση των δόσεων και την καταχώρηση της πληρωμής. Η ρύθμιση αυθαιρέτου εκδίδεται με μια βεβαίωση, αφού όμως πρώτα ολοκληρωθεί ο έλεγχος εγκυρότητας των δηλωθέντων στοιχείων. Το έγγραφο το οποίο εκδίδεται είναι τυποποιημένο και σε αυτό αναφέρονται όλα τα στοιχεία για τη ρύθμιση του αυθαιρέτου. Σε όλη αυτή τη διαδικασία εξουσιοδοτημένη αρχή είναι η πολεοδομία. Η πολεοδομία πιο συγκεκριμένα θεωρεί την βεβαίωση με σφραγίδα με την οποία έχει εφοδιαστεί. Ενδιαφέρον παρουσιάζει το γεγονός ότι η θεωρημένη αυτή βεβαίωση είναι απαραίτητη και χρησιμοποιείται και για την μεταβίβαση του αυθαιρέτου. Για τις περιπτώσεις όπου ο πολίτης θελήσει την άμεση ολοκλήρωση της διαδικασίας για την έκδοση της βεβαίωσης, τότε στο ενδιάμεσο διάστημα μέχρι το σύστημα ετοιμαστεί, η πληρότητα θα δηλώνεται με ηλεκτρονική του μηχανικού ότι έχει στη διάθεσή του όλες τις μελέτες και λοιπά στοιχεία με υποχρέωση ότι θα τα υποβάλει ηλεκτρονικά εντός δέκα ημερών μετά την ειδοποίησή του ότι το σύστημα δέχεται πλέον ηλεκτρονικά στοιχεία δικαιολογητικών και μελετών. Στην περίπτωση που ο πολίτης δεν βιάζεται να του γίνει δεκτή η αίτηση ολοκληρώνονται οι απαιτούμενες μελέτες εντός τετραμήνου από την καταχώρηση της αίτησης και ακολουθεί ο τελικός υπολογισμός του προστίμου και ο αυτόματος επαναπροσδιορισμός του ποσού των δόσεων από το σύστημα.

Αυθαίρετο ρετιρέ στην Κυψέλη



Αυθαίρετο εξοχικό δίπλα σε παραλία υπό κατασκευή



ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ ΔΗΜΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ

Όπου η αρμοδιότητα των αυθαίρετων κτισμάτων ασκείται από δήμο ή κοινότητα τότε η κατεδάφιση δίνεται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία του εκάστοτε δήμου ή κοινότητας .Στην περίπτωση αυτή η επιτροπή που τα εξετάζει είναι τριμελής .Τα μέλη της ορίζονται από το δημοτικό η κοινοτικό συμβούλιο και είναι τεχνικοί μέλη του δημοτικού ή του κοινοτικού συμβουλίου .Απαραίτητα το ένα μέλος πρέπει να είναι τεχνικός υπάλληλος του δήμου.

Οι αρμοδιότητες μπορεί να ασκηθούν παράλληλα και από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία της νομαρχιακής αυτοδιοίκησης. Σε περίπτωση που τύχει και οι υπηρεσίες επιληφθούν της υποθέσεως την ίδια μέρα υπερισχύει και είναι πιο δυνατή η πράξη της υπηρεσίας της νομαρχιακής αυτοδιοίκησης. Η παράληψη της πολεοδομικής υπηρεσίας τεκμαίρεται αμάχητα όταν η πολεοδομική υπηρεσία εξέδωσε τη σχετική πράξη πριν από την δημοτική υπηρεσία. Η σχετική πράξη της πολεοδομικής υπηρεσίας κοινοποιείται πάντοτε στην ίδια κατά τα ανωτέρω αρμόδια δημοτική υπηρεσία που υποχρεούται να απέχει κάθε περαιτέρω ενέργειας στη συγκεκριμένη υπόθεση.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9

Μεταβιβάσεις

Μεταβίβαση αυθαίρετης κατασκευής δε μπορεί να γίνει πριν την κατεδάφιση της. Πιο συγκεκριμένα βάσει του άρθρου 17 του ν.1337 κάθε μεταβίβαση που γίνεται αφού το κτίσμα έχει κηρυχθεί κατεδαφιστέο θεωρείται εξαρχής άκυρη.

Η διάταξη αυτή ισχύει για τα αυθαίρετα

1. που ανεγείρονται μετά την 31/1/1983 και δεν εξαιρούνται της κατεδάφισης γιατί παραβιάζουν τις ισχύουσες διατάξεις και συνεπώς δε δύναται να νομιμοποιηθούν σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 22 του ΓΟΚ 85.

2. που είναι παλαιά αυθαίρετα δηλαδή έχουν ανεγερθεί μέχρι τις 31/1/1983 και δε γίνεται να εξαιρεθούν σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 15 ν.1337/1983.

Η απαγόρευση των μεταβιβάσεων ισχύει από τη στιγμή που έχει χαρακτηριστεί η κατασκευή ως αυθαίρετη και μέχρι την κατεδάφιση της. Επίσης αφορά τις μεταβιβάσεις που γίνονται εν ζωή με τη θέληση δηλαδή του ιδιοκτήτη του αυθαιρέτου και όχι με κληροδότησα ή ακόμα και με πλειστηριασμό.

Προκειμένου ο συμβολαιογράφος να ελέγξει αν πρόκειται για απαγορευμένη από τον νόμο μεταβίβαση ορίστηκε για κάθε δικαιοπραξία που συντάσσεται μετά την ισχύ του νόμου 1337 όσο αφορά στο άρθρο 18 και έχει ως αντικείμενο την μεταβίβαση κτίσματος που οικοδομήθηκε μετά το 1983 να αναφέρεται στο πωλητήριο συμβόλαιο ο αριθμός της άδειας οικοδόμησης. Συν τοις άλλοις επισυνάπτεται επικυρωμένο αντίγραφο της .Στην ειδική περίπτωση που το μεταβιβαζόμενο κτίσμα έχει ανεγερθεί πριν τις 14.3 .1983 απαιτείται επισύναψη υπεύθυνης δήλωσης του ν.105 ότι έχει ανεγερθεί πριν από την παραπάνω ημερομηνία. Αυτή η δήλωση γίνεται περί ατομικής ευθύνης του δηλούντος ή βεβαιούντος.

Γενικά τώρα σε αυθαίρετη κατασκευή επιτρέπεται

1. η δημιουργία οριζόντιας ιδιοκτησίας ή κάθετης συνιδιοκτησίας ακόμα και αν το οικόπεδο πάνω στο οποίο βρίσκεται δεν είναι άρτιο ή οικοδομήσιμο.

2. το πρωτότυπο χτίσιμο της κατασκευής πχ με χρησικτισία.

Επί τι ευκαιρία δίνουμε και τον ορισμό του αρτίου οικοπέδου .

“Άρτιο είναι ένα οικόπεδο εκτός σχεδίου όταν έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού ή και βάθους κατά κανόνα όπως ορίζει το προεδρικό διάταγμα που ισχύει στην περιοχή.

Μη άρτιο είναι το οικόπεδο που δεν έχει το ελάχιστο εμβαδό ή έχει από την μία το ελάχιστο εμβαδό αλλά δεν έχει το ελάχιστο πρόσωπο ή βάθος ,όταν αυτό απαιτείται από τους όρους δόμησης. παρέκκληση ,όταν τα ελάχιστα όρια είναι πολύ μικρά.

Συνήθως όταν ένα οικόπεδο είναι άρτιο είναι και οικοδομίσιμο. Ωστόσο υπάρχει το ενδεχόμενο το οικόπεδο να μην έχει το κατάλληλο σχήμα ,που θα επιτρέψει την ανέγερση οικοδομής.. Οι περιπτώσεις είναι πολύ μικρές και κυρίως σε γήπεδα άρτια κατά περιπτώσεις.

Αυθαίρετα εκτός σχεδίου πόλεως



Αυθαίρετα εντός σχεδίων πόλεων ή οικισμών προ του 1923

Α. Αυθαίρετα που έχουν δηλωθεί

Όλα αυτά που αναφέρονται για τις ρυθμίσεις και τις προϋποθέσεις-κριτήρια εξαίρεσης ή όχι από την κατεδάφιση των εκτός σχεδίου πόλης και εκτός οικισμού προς του 1923 αυθαιρέτων που εντάσσονται σε σχέδιο πόλεως, εφαρμόζονται

ανάλογα και για τα δηλωθέντα παλαιά αυθαίρετα κτίσματα που βρίσκονται σε εγκεκριμένε σχέδια πόλεως ή μέσα σε περιοχές οικισμών προ του 1923. Και στην προκειμένη περίπτωση, η εξαίρεση ή όχι από την κατεδάφιση των αυθαίρετων, γίνεται με απόφαση του νομάρχη μετά από σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας. Επιπλέον για τα εντός σχεδίου πόλεως ή οικισμού προ του 1923 αυθαίρετα κτίσματα τα οποία εξαιρέθηκαν οριστικά από την κατεδάφιση επιβάλλεται το πρόστιμο διατήρησης αυθαίρετου εφόσον αυτά αντιβαίνουν στους όρους και περιορισμούς δόμησης της περιοχής και κατά το μέτρο της υπέρβασης αυτών. Αντίθετα, τέτοιο πρόστιμο δεν επιβάλλεται για τα ως άνω εκτός σχεδίου πόλεως αυθαίρετα καθόσον παράγραφο 4 του άρθρου 16 του ν. 1337/1983 αναφέρεται ρητά στα αυθαίρετα εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός οικισμών προ του 1923.

B. Αυθαίρετα που δεν έχουν δηλωθεί

Η παράγραφος 5 του άρθρου 16 του ν. 1337/1983 περιέχει ειδική ρύθμιση για τα παλαιά αυθαίρετα κτίσματα που βρίσκονται σε εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως ή μέσα στα όρια οικισμού προ του 1923, έχουν ανεγερθεί μέχρι την 31.1.1983 και δεν έχουν δηλωθεί σύμφωνα με όσα λέχθηκαν πιο πάνω. Τα αυθαίρετα αυτά μπορεί να εξαιρεθούν από την κατεδάφιση εφόσον δεν αντιστοιχούν στους όρους δόμησης της περιοχής, που ισχύουν ή που ίσχυαν κατά το χρόνο δόμησης τους, αν αυτοί είναι ευνοϊκότεροι για αυτά. Η εξαίρεση αυτή είναι επιτρεπτή με την επιφύλαξη των διατάξεων των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 15 του ως άνω νόμου, δηλαδή εφόσον τα αυθαίρετα δεν βρίσκεται στις κρίσιμες περιοχές (κοινόχρηστοι χώροι, αιγιαλοί, δάση και εκτάσεις, ρεύματα, δημόσια κτήματα κλπ.) ή δεν έχουν εξαιρεθεί με την πρόταση του υπουργού ΠΕΧΩΔΕ από την αποστολή κατεδάφισης γιατί δεν περιέχουν ορισμένοι λόγοι.

Η ως άνω εξαίρεση από την κατεδάφιση γίνεται με απόφαση του νομάρχη που εκδίδεται με σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας πολεοδομίας υπηρεσιών. Για την έκδοση της απόφαση αυτής πρέπει προηγουμένως να υπολογιστεί στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία σχετική αίτηση του ενδιαφερόμενου. Σε περίπτωση που το αυθαίρετο ανήκει σε περισσότερους εξ αδιαίρετου συνιδιοκτήτες, η αίτηση εξαίρεσης από την κατεδάφιση μπορεί να ασκηθεί μόνο με την ομόφωνη σύμπραξη όλων των συνιδιοκτητών.

Μετά την έκδοση της ως άνω νομαρχιακής απόφασης εξαίρεσης από την κατεδάφιση χορηγείται άδεια οικοδομής από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, σύμφωνα με τη διαδικασία και τα δικαιολογητικά που καθορίζονται με την υπ αριθμώ 23187/3627/1985(ΦΕΚ 172 Β) απόφαση του υπουργού ΠΕΧΩΔΕ. Η έκδοση της άδειας οικοδομής είναι υποχρεωτική. Αν ο ενδιαφερόμενος δεν επιμεληθεί της έκδοσης της άδειας αυτής, μέσα σε εύλογο χρονικό διάστημα, τότε ανακαλείται οριστικά από τον νομάρχη, η πράξη εξαίρεσης από την κατεδάφιση. Η οριστική ανάκληση αυτή έχει την έννοια ότι ο ενδιαφερόμενος δεν μπορεί να επανέλθει και να κινησει και πάλι την διαδικασία εξαίρεσης από την κατεδάφιση.

Γ. Θα πρέπει να σημειωθεί τέλος , ότι όπως προκύπτει από τα άρθρα 15,16 και 17 του ν. 1337/1983, δεν καταργείται, αλλά αντιθέτως διατηρείται ο κανόνας της κατεδάφισης των αυθαιρέτων, ενώ οι περιπτώσεις εξαιρέσεως από την κατεδάφιση, της οποίας θεσπίζουν ορισμένα κριτήρια οι ανωτέρω διατάξεις, αποτελούν εξαίρεση από το γενικό αυτό κανόνα. Επομένως, οι αποφάσεις με τις οποίες εξαιρείται από την κατεδάφιση αυθαίρετη κατασκευή, κάνουν την εφαρμογή εξαιρέσεως από τον κανόνα και για τον λόγο αυτό πρέπει να αιτιολογούνται ειδικά, αναφέροντας τους λόγους για τους οποίους η αυθαίρετη κατασκευή ανταποκρίνεται στις προϋποθέσεις που τάσσει για την εξαίρεση από την κατεδάφιση, ενώ αντιθέτως, οι πράξεις από τις οποίες η διοίκηση αρνείται να εγκρίνει, δεν χρειάζονται ειδικότερη απολογία, αλλά αρκεί για την αιτιολόγησή τους η περιγραφή της αυθαίρετης κατασκευής και η κρίση ότι ελλείπει μια από τις προϋποθέσεις απαιτούνται κατά νόμο για να εξαιρεθεί η κατεδάφιση.

Εξαίρεση στον κανόνα

Όπως παντού έτσι και εδώ υπάρχει η δυνατότητα αποφυγής της κατεδάφισης. Συγκεκριμένα εξαιρούνται τα αυθαίρετα τα οποία νε μεν χτίστηκαν καθ υπέρβαση της άδειας ,αλλά δεν παραβιάζουν τις διατάξεις που ισχύουν τον τρέχοντα χρόνο ελέγχου από την υπηρεσία της πολεοδομίας.Ακόμη υπάρχει η δυνατότητα αποπεράτωσης του αυθαίρετου για κοινωνικούς λόγους . Με απόφαση του οικείου νομάρχη που εκδίδεται με σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας μπορεί να επιτρέπεται η αποπεράτωση του αυθαιρέτου .Απαραίτητη προϋπόθεση αποτελεί η αποπεράτωση του φέροντα οργανισμού του αυθαιρέτου. Οι κοινωνικοί λόγοι που πρέπει να συντρέχουν είναι οι στεγαστικές ανάγκες οικονομική λόγοι , ο αριθμός των μελών οικογενείας του ιδιοκτήτη .Παρά την ενδεικτική αρίθμηση των κοινωνικών λόγων εξειδικεύονται στενότερα με συγκεκριμένη απόφαση του υπεχωδε σύμφωνα με την οποία οι κοινωνικοί λόγοι είναι οι ακόλουθοι..

α) το κτίριο αποτελεί την μοναδική κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη μέσα στη χώρα λαμβανομένου υπ όψιν και του αριθμού των μελών της οικογενείας του ιδιοκτήτη του αυθαιρέτου.Ενδεικτικά λαμβάνονται υπ όψιν οι σχετικές διατάξεις της οικογενειακής στέγης δηλαδή τα 30 T.M. για κάθε μέλος της οικογένειας και τα 80 τμ. για ελάχιστη νοημένη επιφάνεια ανεξάρτητη από τον αριθμό των ατόμων.

β)το κτίριο να αποτελεί χώρο απαραίτητο για την άσκηση του κυρίου προσοδοφόρου επαγγέλματος του ιδιοκτήτη.

Αν συντρέχει ένας από τους παραπάνω λόγους ο ιδιοκτήτης μπορεί να ζητήσει την αποπεράτωση του αυθαιρέτου με αίτησή του στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία. Μετά την έκδοση της απόφασης του νομάρχη υποβάλλεται από τους ενδιαφερομένους φάκελος για την χορήγηση αδείας αποπεράτωσης των οικοδομικών εργασιών του υπ όψιν κτίσματος. Ο φάκελος αυτός πρέπει να περιέχει α) αρχιτεκτονική μελέτη β)στατική μελέτη αυθαιρέτου συντεταγμένη και υπογεγραμμένη από 2 οπωσδήποτε πολιτικούς μηχανικούς οι όποιοι ορίζονται από αρμόδια επιτροπή. γ)μελέτες εγκαταστάσεων ,δ)μελέτη θερμομόνωσης στην περίπτωση που υπολείπονται εργασίες εξωτερικών .η εσωτερικών τοίχων. ε) τεχνική έκθεση και προϋπολογισμός των εργασιών.

Τέλος στους ιδιοκτήτες των παραπάνω αυθαιρέτων μπορεί να επιβάλλονται πρόσθετοι όροι που να αποβλέπουν στην προστασία του περιβάλλοντος ,τη στατική επάρκεια του κτίσματος ή την αποφυγή αρχιτεκτονικής δυσαρμονίας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10

1 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΠΡΟΣΤΙΜΩΝ (νόμος 1414)

Παραδείγματα υπολογισμού προστίμου

Παραδείγματα μη νόμιμων κατασκευών ΕΚΤΟΣ σχεδίου

Παράδειγμα 1:

A' κατοικία με οικοδομική άδεια 100τμ, με επιτρεπόμενη δόμηση 200τμ, όπου έγινε υπέρβαση της άδειας: α) 40τμ (δωμάτιο), β) 20τμ ημιυπαίθριος που μετετράπη σε δωμάτιο και γ) 40τμ εξώστες ή ασκεπείς υπαίθριοι χώροι (veranda).

Καταβολή παράβολου (για 60τμ α'κατοικίας) 500€.

Βάσει του Ν4014/2011, υπάρχει υποχρέωση έκδοσης οικοδομικής άδειας για τα α), β) και γ) σε διάστημα τριών (3) ετών, καθ' ότι οι υπερβάσεις (άρθρο 22, Ν.1577/1985) είναι σύμφωνες με τις διατάξεις περί δόμησης εκτός σχεδίου.

Συνολική οφειλή: παράβολο 500€

Παράδειγμα 2:

B' κατοικία με οικοδομική άδεια 200τμ, όπου έγινε υπέρβαση: α) 40τμ (δωμάτιο), β) 20τμ υπόγειου χώρου που έγινε κύριος (και δεν έχει δηλωθεί στον 3843/2010) και γ) 50τμ πλακοστρωμένου υπαίθριου χώρου (ασκεπής veranda), 800€.

Καταβολή παράβολου (για 60τμ β'κατοικίας) 1000€.

Ειδικό πρόστιμο:

α) Δωμάτιο: 40τμ X 800€ X 0,15 X 1,7 (εκτός σχεδίου) X 1 (υπέρβασης δόμησης <50%) X 0,5 (άλλη κατοικία με 1000€) = 4.080€

β) Υπόγειο: $20\text{m} \times 0,5$ (βοηθητικός χώρος) $\times 800\text{€ T.Z.} \times 0,15 \times 1,7$ (εκτός σχεδίου) $\times 1$ (υπέρβασης δόμησης $<50\%$) $\times 1,4$ (αλλαγή χρήσης) $\times 0,5$ (άλλη κατοικία με TZ $<1000\text{€}$) = 1.428€

γ) Πλακόστρωτη βεράντα: 40m. πλακοστρωμένου υπαίθριου χώρου (αναλυτικού προϋπολογισμού 12.000) $12.000/5.000=2.4 \Rightarrow 3$ παραβάσεις $\Rightarrow 1.500\text{€}$

Συνολική οφειλή: παράβολο 1000€

και ειδικό πρόστιμο 7.008€ (-παράβολο) = 6.008€

(εφάπαξ εξόφληση = $5.606,40\text{€}$) 2

3)Μη νόμιμη κατασκευή 18τμ που εμπίπτει στις προϋποθέσεις της παραγράφου 6.β του άρθρου 24.

Συνολική οφειλή: Κατ' αποκοπή εφάπαξ πρόστιμο 1.500€

Παράδειγμα 4:

B' κατοικία χωρίς οικοδομική άδεια 120τμ, σε TZ 1100€:

α. Εάν βρίσκεται σε γήπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, τότε καταβάλλεται μόνο το παράβολο των 2000€ και υποχρεούται ο ιδιοκτήτης να εκδώσει οικοδομική άδεια σε τρία έτη.

β. Εάν βρίσκεται σε γήπεδο μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο:

Καταβολή παραβόλου: 2000€

Ειδικό πρόστιμο: 120τμ X 1100€ T.Z. X 0,15 X 1,7 X 0,6 (άλλη κατοικία με TZ >1000€) X 2,0 (χωρίς άδεια) = 40.392€

Συνολική οφειλή: παράβολο 2000€

και ειδικό πρόστιμο 40.392€ (-παράβολο) = 38.392€

(εφάπαξ εξόφληση = 40.392€ -20% = 32.313,60€)

Επιπλέον, προβλέπεται η διαδικασία του άρθρου 24. του Ν4014/2011 για την απόκτηση αρτιότητας.

Παράδειγμα 5:

B' κατοικία α) 90τμ χωρίς οικοδομική άδεια, σε μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο γήπεδο, β) επιπλέον BBQ και γ) 20τμ πέργολα που είναι σε ζώνη αιγιαλού, σε TZ 650€.

Καταβολή παραβόλου: 1000€

Ειδικό πρόστιμο:

α) δόμηση: 90τμ X 650€ T.Z. X 0,15 X 1,7 (εκτός σχεδίου) X 0,5 (άλλη κατοικία με TZ <1000€) X 2,0 (χωρίς άδεια) = 14.917,50€

β) BBQ: (αναλυτικός <5000€) = 1 παράβαση => 500€

γ) Η πέργολα παραμένει άμεσα κατεδαφιστέα.

Συνολική οφειλή: παράβολο 1000€

και ειδικό πρόστιμο 14.917,50€ (-παράβολο) = 13.917,50€

(εφάπαξ εξόφληση = 14.917,50€ -20% = 11.934€) 3

Παραδείγματα μη νόμιμων κατασκευών ΕΝΤΟΣ σχεδίου

Παράδειγμα 1:

Α' κατοικία με οικοδομική άδεια, οριζόντια ιδιοκτησία 100τμ, όπου έγινε υπέρβαση δόμησης 30τμ, σε TZ 1500€

α. Εάν είναι νομιμοποιήσιμο (αρθ.22 του Ν. 1577/85), τότε καταβάλλεται παράβολο των 500€ και υποχρεούται ο ιδιοκτήτης να εκδώσει άδεια νομιμοποίησης μέσα σε τρία (3) έτη.

β. Εάν δεν είναι νομιμοποιήσιμο:

Καταβολή παραβόλου: 500€

Ειδικό πρόστιμο:

$30\tau\mu \times 1500\text{T.Z.} \times 0,15 \times 0,4$ (α' κατοικία) $\times 1$ (υπέρβαση δόμησης < 50%) = 2.700€

Συνολική οφειλή: παράβολο 500€

και ειδικό πρόστιμο = 2.200€

(εφάπαξ εξόφληση = 2700€ - 20% = 2.160€)

Παράδειγμα 2:

Β' κατοικία με οικοδομική άδεια 150τμ που επεκτάθηκε κατά 60τμ στο δώμα (επιπλέον όροφος) αποδεδειγμένα το 1995, καθ' υπέρβαση του μεγίστου ύψους της περιοχής σε TZ 1500€.

Καταβολή παραβόλου: 1000€

Ειδικό πρόστιμο:

$60\tau\mu \times 1500\text{T.Z.} \times 0,15 \times 0,6$ (άλλη κατοικία με TZ > 1000€) $\times 1$ (υπέρβαση δόμησης < 50%) $\times 1,4$ (υπέρβαση ύψους > 20%) $\times 0,8$ (παλαιότητα) = 9.072€

Συνολική οφειλή: παράβολο 1000€

και ειδικό πρόστιμο 9.072€ (-παράβολο) = 8.072€

(εφάπαξ εξόφληση = 9.072€ - 20% = 7.257,60€)

Παράδειγμα 3:

Α' κατοικία με οικοδομική άδεια για 200τμ, με επέκταση κατ' υπέρβαση της άδειας α) στην πρασιά 20τμ (έχοντας βγει εκτός οικοδομικής

γραμμής κατά 2μ, ενώ η πρασιά είναι 4μ.) με πρόχειρη, αναδιπλούμενη κατασκευή και β) 2 επεκτάσεις (έχοντας καταλάβει πάνω από το 20% της απόστασης Δ) και στις 2 πλευρές του κτιρίου, 110τμ έκαστη, σε TZ 1500€.

Καταβολή παραβόλου: (>200τμ α' κατοικία) 2.000€

Ειδικό πρόστιμο:

α) 20τμ εντός πρασιάς: $20\tau\mu \times 1500\text{T.Z.} \times 0,15 \times 0,4$ (α' κατοικία) $\times 1$ (υπέρβαση δόμησης) $\times 1,8$ (υπέρβαση στο προκήπιο >20%) = 3.240€

Επιπλέον, θα πρέπει να γίνουν οι ενέργειες που προβλέπονται στο άρθρο 24, παράγραφος 9, περί πρόχειρων κατασκευών.

β) 2X110τμ εντός Δ: $220\tau\mu \times 1500\text{T.Z.} \times 0,15 \times 0,4$ (α' κατοικία) $\times 1,6$ (υπέρβαση δόμησης 100-200%) $\times 1,4$ (υπέρβαση στο Δ >20%) = 44.352€

Συνολική οφειλή: παράβολο 2.000€

και ειδικό πρόστιμο 47.592€ (-παράβολο) = 45.592€

(εφάπαξ εξόφληση = 47.592€ -20% = 38.073,60€)

ΕΠΙΒΟΛΗ ΠΡΟΣΤΙΜΩΝ ΕΠΙ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗ ΑΝΕΓΕΡΣΕΩΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ

Εδώ επιγραμματικά περιλαμβάνονται οι εξής διατάξεις.

1. Τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 27 του Ν. 1577/85,
2. Τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 17 του Ν. 1337/83, όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 8 του Ν. 1512/85.
3. Την με αριθμό. πρωτ. 85204/25S9/12.12.90 απόφαση περί μεταβίβασης αρμοδιοτήτων στο Γενικό Γραμματέα ΥΠΕΧΩΔΕ κλπ,
4. Την από 8.6.90 (αριθ. ΠΡΠ. 41283/12.6.90) αίτηση του υπουργού υπεχωδε
5. Την 440/35/31.10.90 γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου ΧΟΠ, σύμφωνα με την οποία το πρόστιμα επιβάλλονται στους επί αντιπαροχή κατασκευαστές επειδή η διάταξη του άρθρου 17 του Ν. 1337/83, όπως αυτή συμπληρώθηκε με την παρ. 10 του άρθρου 8 του Ν. 1512/85, δεν κάνει χρονική διάκριση στον εντοπισμό της αυθαιρεσίας, .
6. Σε περίπτωση εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών με το σύστημα της αντιπαροχής, τα πρόστιμα επιβάλλονται στους επί αντιπαροχή κατασκευαστές οποτεδήποτε κι αν εντοπιστούν οι αυθαίρετες κατασκευές, εφόσον όμως αυτές αποδεδειγμένα έγιναν από τους υπόψη κατασκευαστές

ΑΝΑΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ

1. Τα πρόστυλα των Αρθ-119 και επαίνα του ΝΔ-8/73, που έχουν επιβληθεί μέχρι την 14-3-83 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του Ν-1337/83) και δεν έχουν καταβληθεί στο σύνολό τους υπό τους υπόχρεους, αναπροσδιορίζονται με βάση τους συντελεστές που θα ισχύσουν και για τις ειδικές εισφορές; αυθαιρέτων που θα επιβληθούν στο μάλλον, σύμφωνα με την παρ.1 του προηγούμενου άρθρου. Στην περίπτωση αυτή εφαρμόζεται τιμή μάνοδος του όγκου του κτιρίου που έχει εφαρμοστεί κατά το χρόνο της αρχικής επιβολής του προστίμου. Τυχόν καταβληθέντα επί πλέον ποσά δεν επιστρέφονται.
2. Η διαδικασία αναπροσδιορισμού των προστίμων που γίνεται με αίτηση του ενδιαφερομένου και κάθε σχετική λεπτομέρεια ρυθμίζεται με απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Πέρα από τα πρόστιμα υπάρχουν και άλλες κυρώσεις οι οποίες μπορεί να είναι ποινικές η διοικητικές

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11

Κυρώσεις διοικητικές και ποινικές

Εκτός από τον φόβο της κατεδάφισης ,τα πρόστιμα και τις απαγορεύσεις μεταβίβασης οι παραβάτες αντιμετωπίζουν και άλλα προβλήματα. αυτά είναι τα ακόλουθα.

σύμφωνα με το άρθρο 17 του ν.1337 απαγορεύεται αυστηρά η σύνδεση με τα δίκτυα παροχής ηλεκτρικού ρεύματος ,ύδρευσης ,αποχέτευσης και τηλεπικοινωνιών. Η διάταξη αυτή συμπληρώθηκε με το άρθρο 9 του νόμου 1512/1985 και το άρθρο 3 του νόμου 2242/1994.

Ποινές φυλάκισης αντιμετωπίζουν οι πολιτικοί μηχανικοί που έχουν την επίβλεψη του έργου ή οι κατασκευαστές εργολάβοι συμμετέχοντες βρίσκονται προ του φάσματος αυτής της κύρωσης σύμφωνα με το άρθρο 38 του γνωστού νόμου 1337.

ΑΣΤΙΚΕΣ ΚΥΡΩΣΕΙΣ

Αστικές κυρώσεις κυρίως είναι αυτές που χρονικά τοποθετούνται πριν την νομιμοποίηση ή την οριστική εξαίρεση των κατεδαφίσεων. έτσι σύμφωνα με το άρθρο 17 του ν.1337/83 εν επιτρέπεται

α)Η μεταβίβασή τους ή η σύστασή εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε αυτά ή στο οικόπεδο πάνω στο οποίο κατασκευάστηκαν

Κάθε μεταβίβαση που γίνεται κατά παράβαση των ανωτέρω θεωρείται αυτοδίκαια και εξαρχής άκυρη.

Σε κάθε δικαιοπραξία που συντάσσεται μετά την έναρξη του παρόντος νόμου και έχει ως αντικείμενο την μεταβίβαση κτίσματος πρέπει να επισυνάπτεται στο πωλητήριο συμβόλαιο ο αριθμός της άδειας οικοδομής καθώς και επικυρωμένο αντίγραφο της .Εάν όμως η μεταβίβαση πραγματοποιείται πριν την έναρξη ισχύος του νόμου τότε απαιτείται υπεύθυνης δήλωσης των δικαιοπρακτούντων περί νομιμότητας του κτίσματος. Σε περίπτωση ψευδών δηλώσεων κινδυνεύουν με κυρώσεις οι δικαιοπρακτούντες, οι συμβολαιογράφοι ,οι μεσίτες που μεσολαβούν ,οι δικηγόροι που παρίστανται. Και όλα αυτά λαμβάνουν χώρα είτε η πράξη γίνεται με δόλο είτε από αμέλεια. Ακόμη απαγορεύεται η σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης σύμφωνα

με την οποία με την οποία γίνεται απόπειρα μεταβίβασης ακινήτου σε αιγιαλό , ζώνη παραλίας ,βιότοπο, δημόσιο κτήμα και αρχαιολογικό χώρο. Το ακίνητο που βρίσκεται σε τέτοια αδόμητη περιοχή θεωρείται εκτός συναλλαγής και για το λόγο αυτό η σχετική συμβολαιογραφική δικαιοπραξία είναι άκυρη.

β) η σύνδεση με τα δίκτυα παροχής ηλεκτρικού ρεύματος, ύδρευσης ,αποχέτευσης ,τηλεπικοινωνιών και φυσικού αερίου όπου υπάρχει.

Προϋπόθεση για την οριστική σύνδεση μιας οικοδομής με τα δίκτυα είναι η ανέγερση αυτής σύμφωνα με τη σχετική οικοδομική άδεια και τη θεώρηση της από την επιτροπή της πολεοδομίας ύστερα από την εθιμοτυπική αυτοψία. Τελευταίως βέβαια η παραπάνω διαδικασία έχει αντικατασταθεί με την απλή κατάθεση υπευθύνων δηλώσεων του ιδιοκτήτη και του επιβλέποντος μηχανικού, οποία πιστοποιεί ότι όλες οι διαδικασίες είναι σύμφωνες με την χορηγηθείσα οικοδομική άδεια.

Εάν μετά την οριστική αυτή σύνδεση γίνουν προσθήκες αυθαιρέτων κτισμάτων στην οικοδομή καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας απαγορεύεται μεν η επέκταση των δικτύων παροχής σε αυτά , δεν προβλέπεται δε ως κύρωση η διακοπή των δικτύων παροχής στην υπόλοιπη οικοδομή η οποία είχε νομίμως συνδεθεί.

Η παραπάνω απαγόρευση δεν ισχύει στις περιπτώσεις αυθαιρέτων που έχουν ανεγερθεί μέχρι τις 10.10.2003 καθώς για αυτά ισχύει η παράγραφος 12 του άρθρου 9 του Ν.3212/2003 σύμφωνα με την οποία τους δίνεται η δυνατότητα να συνδεθούν με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας ια διάστημα μέχρι και έξι (6) ετών αρκεί

α)να βρίσκονται εντός σχεδίου πόλης ή εντός οικισμού και δεν καταλαμβάνουν κοινόχρηστο χώρο ή βρίσκονται σε περιοχή προορίζεται για οικιστική ανάπτυξη από Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) ή τέλος από εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ).

β)να βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου Πόλης και εκτός Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, να αποτελούν την κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη και να έχουν εμβαδό μέχρι 100 τετραγωνικά, το οποίο μπορεί να προσαυξάνεται κατά 30 τετραγωνικά μέτρα για κάθε μέλος της οικογένειας πέραν των αρχικών τεσσάρων.

Στις παραπάνω ρυθμίσεις δεν περιλαμβάνονται τα αυθαίρετα κτίσματα που βρίσκονται σε ρέματα . σε αρχαιολογικούς χώρους , στον αιγιαλό ή την παραλία , σε δάση, δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις και σε ζώνες απολύτου προστασίας περιοχής , που προστατεύεται δηλαδή από τον νόμο.

ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ, ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΥΠΑΓΩΓΗΣ ΚΑΙ ΕΝΙΑΙΟ ΕΙΔΙΚΟ ΠΡΟΣΤΙΜΟ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ Ή ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

Ο φερόμενος ως ιδιοκτήτης ή συνιδιοκτήτης του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση ή ο νομίμως εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπος, υποβάλλει στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία φάκελο, στον οποίο περιλαμβάνονται τα εξής:

α. Αίτηση.

β. Υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986 (εις διπλούν) στην οποία περιλαμβάνονται τα ατομικά στοιχεία, ο αριθμός φορολογικού μητρώου (Α.Φ.Μ.), η δημόσια οικονομική υπηρεσία (Δ.Υ.) φορολογίας του, ο αριθμός και το έτος της οικοδομικής άδειας όπου υπάρχει, το εμβαδόν και η χρήση της κατασκευής που εμπίπτει στη ρύθμιση της παραγράφου 1, η ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής ή εγκατάστασης της χρήσης σε αυτό, καθώς και εάν πρόκειται για ακίνητο κύριας και μοναδικής κατοικίας της παραγράφου 1 Α, άλλης κατοικίας ή ακίνητο άλλης χρήσης, καθώς επίσης δηλώνεται ρητά ότι δεν εμπίπτει σε καμία από τις περιπτώσεις της παρ. 3 του άρθρου 23. Η δήλωση συνοδεύεται από την τελευταία δήλωση του εντύπου Ε9, στην οποία αναφέρεται το ακίνητο, όπου βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση στην αρμόδια δημόσια οικονομική υπηρεσία (Δ.Υ.) και από τεχνική έκθεση που συμπληρώνεται από αρμόδιο μηχανικό. Στην έκθεση αυτή περιλαμβάνεται η περιγραφή της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης χρήσης και το εμβαδόν της και η χρήση της, καθώς και δήλωση για το αν πρόκειται για κατασκευή πρόχειρα κατασκευασμένη (όπως στεγάσεις και επικαλύψεις από λαμαρίνα, σανίδες) από ευτελή υλικά (πρόχειρη κατασκευή). Στην τεχνική έκθεση επισυνάπτονται φωτογραφίες όλων των όψεων της κατασκευής, αντίγραφα του στελέχους, του τοπογραφικού διαγράμματος της αδείας, της κάτοψης του ορόφου, όπου εμφανίζεται η αυθαίρετη κατασκευή για την οποία ζητείται η υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος και τα σχέδια τομής σε κλίμακα 1: 100. Στις περιπτώσεις που δεν έχει εκδοθεί οποιαδήποτε οικοδομική άδεια ή αυτή δεν είναι δυνατόν να ανευρεθεί επισυνάπτονται όλα τα παραπάνω στοιχεία πλην του στελέχους, που αποτυπώνουν την κατάσταση του ακινήτου. Επιπλέον στις προαναφερθείσες περιπτώσεις, καθώς και σε κάθε περίπτωση κτίσματος ή κατασκευής στις εκτός σχεδίου περιοχές και σε οικισμούς χωρίς σχέδιο, υποβάλλεται τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταμένων (ΕΓΣΑ'87) που περιέχει απόσπασα χάρτη με προσδιορισμό της θέσης του ακινήτου. Απόσπασμα ρυμοτομικού σχεδίου απαιτείται για τις περιοχές με εγκεκριμένα σχέδια, όπου υπάρχει οικοδομική άδεια. Διάγραμμα κάλυψης υποβάλλεται για κάθε οικοδομήσιμο οικόπεδο ή γήπεδο και σε κάθε περίπτωση «φύλλο καταγραφής αυθαίρετης κατασκευής» σύμφωνα με το παράρτημα του παρόντος και:

αα) εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια κατοικίας, τουριστικά καταλύματα ή κτίρια που δεν περιλαμβάνονται στην επόμενη περίπτωση ββ ' συμπληρωμένο δελτίο ελέγχου δομικής τρωτότητας του φέροντα οργανισμού, συνοδευόμενο από αναλυτική τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού και φωτογραφίες. Η τεχνική έκθεση θα βασίζεται σε μακροσκοπικό οπτικό έλεγχο, που θα περιγράφει το σύστημα του φέροντος οργανισμού, καθώς και τυχόν εμφανείς βλάβες,

β) εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια κοινωφελούς χρήσης, όπως ενδεικτικά κτίρια συνάθροισης κοινού, περιθάλψης, 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, εξαιρουμένων των εγκαταστάσεων της ΔΕΗ Α.Ε. που υπάγονται στην παραπάνω περίπτωση αα μελάτη στατικής επάρκειας ρόδιου μηχανικού, η οποία θα περιλαμβάνει: ι) γεωμετρική τεκμηρίωση στοιχείων και διάταξης του φέροντα οργανισμού, ιί) αποτίμηση της ποιότητας των υλικών του φέροντα οργανισμού, ιίί) μελέτη επάρκειας του κτιρίου για δεδομένη στάθμη επιτελεστικότητας (σεισμικός συντελεστής), ιν) πρόταση ενισχύσεων του υφισταμένου φορέα, εάν απαιτείται, ν) αντισεισμικό έλεγχο με το σεισμικό συντελεστή που ίσχυε στην περίοδο κατασκευής του αυθαίρετου και τον δηλώνει ο ιδιοκτήτης.

Στο σώμα της αίτησης και της υπεύθυνης δήλωσης πρέπει να βεβαιώνεται από δημόσια αρχή η γνησιότητα της υπογραφής του αιτούντος. Η υπεύθυνη δήλωση θα συνοδεύεται από δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες, από τα οποία θα αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής ή εγκατάστασης της χρήσης.

Στην περίπτωση κτιρίων που δεν έχουν χρήση κατοικίας απαιτείται και τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού για τον ηλεκτρομηχανολογικό έλεγχο του πίνακα των γειώσεων και των λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, εφόσον υπάρχουν.

γ. Παράβολο/αποδεικτικό είσπραξης υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου ύψους 500 ευρώ για αυθαίρετη κατασκευή/χρήση μέχρι 50 Τ.μ. ή για κτίριο κύριας και μοναδικής κατοικίας μέχρι 100 τ.μ., 1.000 ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 50 Τ.μ. και μέχρι 100 Τ.μ. ή για κτίριο κύριας και μοναδικής κατοικίας άνω των 100 Τ.μ. και μέχρι 200 Τ.μ., 2.000 ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 100 Τ.μ. και μέχρι

1.000 Τ.μ., 4.000 ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 1.000 τ.μ. και μέχρι 2.000 Τ.μ. και 6.000 ευρώ για κτίριο/χρήση μεγαλύτερη των 2.000 Τ.μ. επί ποινή απαραδέκτου, για κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία, το οποίο σε καμία περίπτωση δεν επιστρέφεται, αλλά συμψηφίζεται με το ειδικό πρόστυλο που προβλέπεται στο παρόν άρθρο. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται η διαδικασία είσπραξης των ανωτέρω ποσών και η δυνατότητα κατάθεσής τους σε συμβεβλημένες τράπεζες.

δ) Έντυπο υπολογισμού του ειδικού προστίμου της δηλούμενης κατασκευής, όπως ορίζεται στην παράγραφο 6.

Τα παραπάνω δικαιολογητικά υποβάλλονται με ευθύνη του ιδιοκτήτη και του μηχανικού του.

Με απόφαση των αρμόδιων Υπουργών καθορίζονται νόμιμες, κατά την έννοια του ν. 3919/2011, αμοιβές των μηχανικών για τη σύνταξη της βεβαίωσης της παρ. 4 του άρθρου 23 και για όλες τις ενέργειες και μελέτες που συνυποβάλλονται σύμφωνα με τα παραπάνω.

Αίτηση για την υποβολή στις διατάξεις του παρόντος μπορούν να υποβάλλουν και όσοι έχουν λάβει έγκριση εξαγοράς σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 5 και 6 του ν. 3147/2003.

Στην περίπτωση συγκυριότητας του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση οι συντελεστές του παραρτήματος λαμβάνονται υπόψη για όποιον από τους συγκυρίους πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις.

Στην ίδια περίπτωση και εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση δεν έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κοινόχρηστο τμήμα του ακινήτου, η αίτηση μπορεί να υποβληθεί από οποιονδήποτε συγκύριο χωρίς να είναι απαραίτητη η συναίνεση των υπόλοιπων συνιδιοκτητών.

Ειδικά στην περίπτωση των δωματίων, στα οποία υπάρχει με βάση νόμιμο τίτλο δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης, την αίτηση μπορεί να υποβάλει ο δικαιούχος της χρήσης συγκύριος χωρίς να είναι απαραίτητη η συναίνεση των υπόλοιπων συνιδιοκτητών.

Β Το πρόστιμο καταβάλλεται εντός τριάντα (30) μηνών για τα ακίνητα κατοικίας και εντός τριάντα έξι (36) μηνών για τα ακίνητα άλλης χρήσης από την έναρξη ισχύος του νόμου, τμηματικά σε ισόποσες δόσεις, ο αριθμός των οποίων καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, εκ των οποίων η πρώτη δόση καταβάλλεται εντός προθεσμίας τριών (3) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου. Σε περίπτωση εφάπαξ καταβολής εντός της προθεσμίας καταβολής της πρώτης δόσης παρέχεται έκπτωση 20%

Το ποσό του ειδικού προστίμου το υπολογίζει το αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο, σύμφωνα με τον ισχύοντα νόμο, αφού ελέγξει τα προσκομισθέντα δικαιολογητικά και εγκρίνει τους χώρους που ρυθμίζονται, αλλά και τις επιφάνειες αυτών. Το έγγραφο με το υπολογισμένο ποσό αποστέλλεται μέσα σε 60 ημέρες στη διεύθυνση του ενδιαφερόμενου.

Στην περίπτωση που θα καταβληθεί το ποσό εφάπαξ και σε μία δόση, τότε προβλέπεται έκπτωση 10 % επί του ποσού που θα υπολογιστεί από την αρμόδια πολεοδομία. Το ποσό αυτό θα πρέπει να καταβληθεί έως την 28-04-2011. Υπάρχει και η επιλογή της καταβολής του ποσού σε δέκα (10) ισόποσες δόσεις, η πρώτη των οποίων θα πρέπει να καταβληθεί πριν την 30-12-2011. Απώτερη ημερομηνία εξόφλησης του ειδικού προστίμου για τις κατοικίες είναι η 28-10-2012, ενώ για τις υπόλοιπες χρήσεις η 28-12-2012.

Σημειώνεται ότι το “ειδικό πρόστιμο” είναι η μόνη οφειλή του ακινήτου και δεν υπολογίζεται στο συνολικό πρόστιμο της κατασκευής.

4 παραβάσεις σε μία Φώτο



ΟΡΙΣΤΙΚΗ ΚΡΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΠΟΥ ΒΡΙΣΚΟΝΤΑΙ ΜΕΣΑ ΣΕ ΕΝΤΑΣΣΟΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ. ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΕΙΣΦΟΡΑΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΥ

Μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης για μία περιοχή που εντάσσεται σε σχέδιο σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν-1337/83 η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία εξετάζει όλες τις δηλώσεις του Αρθ-15 του Ν- 1337/83 που έχουν υποβληθεί για αυθαίρετα μέσα στην περιοχή της εγκεκριμένης μελέτης και με βάση τα στοιχεία που διαθέτει και ιδιαίτερα τις περιπτώσεις των ακινήτων που α) δεν βρίσκονται μέσα σε οικοδομήσιμους χώρους της εγκεκριμένης μελέτης και συνεπώς δεν μπορεί να εξαιρεθούν οριστικά από την κατεδάφιση (Αρθ-386 παρ.2), β) είναι ενδεχόμενο να εφαρμοστούν σ' αυτά οι διατάξεις της παρ.1 του Αρθ-387 και συνεπώς μπορεί επίσης να μην εξαιρεθούν οριστικά από την κατεδάφιση και γ) τις τυχόν γνωστές περιπτώσεις ακινήτων μέσα στην περιοχή για την οποία δεν έχουν υποβληθεί όλες οι Προβλεπόμενες από την ανωτέρω

διάταξη δηλώσεις. Η προηγούμενη περίπτωση εφαρμόζεται ανάλογα και για τα αυθαίρετα της περιοχής για τα οποία έχουν υποβληθεί οι δηλώσεις του Ν-720/77 και οι ιδιοκτήτες τους έχουν πάρει οριστικά τίτλο του Ν720-77.

Η απόφαση που εκδίδεται από το νομάρχη για εξαίρεση ή όχι από την κατεδάφιση του αυθαιρέτου ανακοινώνεται στον οικείο δήμο ή κοινότητα για την γνωστοποίησή της στους ενδιαφερομένους.

Το κατά τα παραπάνω τρίτο μέρος της ειδικής εισφοράς εφόσον δεν υπερβαίνει τις 20000 Δρ καταβάλλεται εφάπαξ. Εάν το ποσό της ειδικής εισφοράς είναι μεγαλύτερο των 20000 Δρ καταβάλλεται από τον υπόχρεο σε έξι (6) ίσες μηνιαίες δόσεις από τις οποίες η πρώτη μέσα στον επόμενο μήνα από την βεβαίωση της ειδικής εισφοράς στο δημόσιο ταμείο. Σε περίπτωση που το τρίτο μέρος της ειδικής εισφοράς; εξοφληθεί ολόκληρο μέσα στην προθεσμία καταβολής της πρώτης δόσης παρέχεται έκπτωση ποσοστού 10%.

ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ ΔΗΜΩΝ Η΄ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ

Στις περιπτώσεις που η αρμοδιότητα για τα αυθαίρετα κτίσματα ή κατασκευές ασκείται από δήμο ή κοινότητα, η διαδικασία των προηγούμενων άρθρων του παρόντος τμήματος τηρείται από την αρμόδια τεχνική υπηρεσία του δήμου ή της κοινότητας και ως πολεοδομική υπηρεσία νοείται η παραπάνω τεχνική υπηρεσία. Εν προκειμένω η επιτροπή που εξετάζει τις ενστάσεις των ενδιαφερομένων είναι τριμελής. Τα Μέλη της ορίζονται από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο και είναι τεχνικοί ,κοινοτικοί ή δημοτικοί σύμβουλοι. Απαραιτήτως όμως το ένα μέλος πρέπει να είναι τεχνικός υπάλληλος του δήμου.

Οι παραπάνω αρμοδιότητες μπορεί να ασκηθούν παράλληλα και από τη αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ης νομαρχιακής αυτοδιοίκησης εάν η δημοτική υπηρεσία παραλείψει την άσκησή τους. Στην ακραία περίπτωση που και οι δύο υπηρεσίες επιληφθούν της υποθέσεως την ίδια μέρα υπερισχύει η πράξη της πολεοδομικής υπηρεσίας της νομαρχίας . Η παράλειψη της δημοτικής υπηρεσίας τεκμαίρεται

αμάχητα όταν η πολεοδομική υπηρεσία εξέδωσε τη σχετική πράξη πριν από την δημοτική υπηρεσία. Η σχετική αυτή πράξη κοινοποιείται πάντοτε στην κατά τα ανωτέρω αρμόδια δημοτική υπηρεσία που υποχρεούται να απέχει από κάθε περαιτέρω ενέργεια στη συγκεκριμένη υπόθεση.

ΕΙΔΙΚΗ ΕΙΣΦΟΡΑ ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΥ

1. Για τα αυθαίρετα κτίσαστε , που έχουν κατασκευασθεί πριν από την 31.1.1983 και για τα οποία θα υποβληθούν εναπόθεσα οι δηλώσεις του άρθρου 15, επιβάλλεται ειδική εισφορά αυθαίρετου, που δεν μπορεί να είναι μικρότερη του ενός δεκάτου ή μεγαλύτερη του πενταπλάσιου της συμβατικής αξίας του κτίσματος κατά το χρόνο υποβολής της δηλώσεως και κλιμακώνεται ανάλογα με τη χρήση, το μέγεθος, την ποιότητα κατασκευής και την εκμετάλλευση του κτίσματος, την κατάσταση του ιδιοκτήτη του αυθαίρετου κτίσματος από πλευράς ιδιοκτητών κτιρίων, και τα ειδικότερα με το ΠΔ της 8 του άρθρου αυτού.

2. Η ειδική εισφορά καταβάλλεται κατά τα ακόλουθα μέρη:

α. Ποσό δραχμών δέκα χιλιάδων (10.000), ανεξάρτητα από το μέγεθος του αυθαίρετου, καταβάλλεται με τη δήλωση Γης παρ. 4 του άρθρου 15 του νόμου αυτού.

β. Συμπληρωματικό ποσό για την κάλυψη του 10% επί της αξίας του αυθαίρετου, όπως η αξία αυτή προκύψει από τη δήλωση της παρ. 5 του παραπάνω άρθρου 15, καταβάλλεται με τη δήλωση αυτή.

Η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ελέγχει οποτεδήποτε την ακρίβεια των στοιχείων των υπευθύνων δηλώσεων. Σε περίπτωση διαφοράς στο εμβαδόν μμεγαλύτερης του 5%, η υπόθεση παραπέμπεται. οπωσδήποτε στον Εισαγγελέα για ψευδή δήλωση, οι δε επιπλέον κατασκευές δεν υπάγονται στις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου '15 και κατεδαφίζονται οπωσδήποτε.

γ. Το υπόλοιπο της ειδικής εισφοράς βεβαιώνεται στο αρμόδιο Δημόσιο Ταμείο, εισπράττεται σαν δημόσιο έσοδο και αποδίδεται ολόκληρο στο ΕΤΕΡΠΣ.

3. Η ειδική εισφορά επιβάλλεται κατά τις εξής διακρίσεις:

α. Αυθαίρετα που βρίσκονται σε περιοχές επεκτάσεων σχεδίου πόλης του Νόμου αυτού και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης κατά το άρθρο 15. Για τα αυθαίρετα αυτά καταβάλλονται από τα τρία μΌρη της εισφοράς (α, β και γ), όπως ορίζονται στην παρ. 2 του άρθρου αυτού .

β. Αυθαίρετα που βρίσκονται σε περιοχές επεκτάσεων σχεδίου πόλης του νόμου αυτού, αλλά δεν εξαιρούνται της κατεδάφισης. Για τα αυθαίρετα αυτά καταβάλλονται από την ειδική εισφορά μόνο τα μέρη (α) και (β) της παραγράφου 2 του άρθρου αυτού.

γ. Αυθαίρετα, τα οποία παραμένουν εκτός σχεδίου. Για τα αυθαίρετα αυτά καταβάλλονται από την ειδική εισφορά μόνο τα μέτρα (α) κο: (β) της παραγράφου 2 μέχρι την οριστική τους ρύθμιση.

- δ. Αυθαίρετα, τα οποία βρίσκονται εντός σχεδίου ή εντός ορίων οικισμών προ του 1923 και τα οποία εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης κατά την παράγραφο 5 του άρθρου 16. Για τα αυθαίρετα αυτά καταβάλλονται και τα τρία μέρη της εισφοράς α, β και γ, όπως ορίζονται στην παρ. 2 του άρθρου αυτού.
- ε. Αυθαίρετα, τα οποία βρίσκονται εντός σχεδίου ή εντός ορίων οικισμών πριν από το έτος 1923, αλλά δεν εξαιρούνται της κατεδάφισης. Για τα αυθαίρετα αυτά καταβάλλονται από την ειδική εισφορά μόνον τα μέρη α και β της παρ. 2.
4. Αυθαίρετα για την εφαρμογή των άρθρων του κεφαλαίου Β' του νόμου αυτού νοούνται, όσα εμπίπτουν στην παρ. 2 του άρθρου 118 του Ν.Δ. 8/73 "Περί ΓΟΚ", όπως ισχύει, και η ειδική εισφορά επιβάλλεται στους υπόχρεους όπως προσδιορίζεται στο άρθρο 120 του ίδιου Ν.Δ. 8/73.
5. Ειδική εισφορά δεν οφείλεται, εφόσον το κτίσμα έχει εξαιρεθεί νόμιμα από την κατεδάφιση, βάσει άλλων διατάξεων, και έχει γενικά εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του για την εξαίρεση αυτή.
6. Η ειδική εισφορά επιβάλλεται εκτός από την εισφορά σε χρήμα που προβλέπεται από το άρθρο 9 του νόμου αυτού.
7. Για τα αυθαίρετα του άρθρου 15, για τα οποία δεν έχουν υποβληθεί εμπρόθεσμα οι σχετικές δηλώσεις, εκτός από την κατεδάφισή τους επιβάλλεται ως διοικητική ποινή το διπλάσιο του συνολικού ποσού της ειδικής εισφοράς, που αντιστοιχεί σ' αυτό. Ο διπλασιασμός εφαρμόζεται για ολόκληρο το αυθαίρετο, έστω και αν μόνο μέρος των εργασιών έχει γίνει πριν από την 31.1.1983. Αν ο ιδιοκτήτης του αυθαιρέτου το κατεδαφίσει οικειοθελώς, η εισφορά στην περίπτωση αυτή περιορίζεται στο απλούν. "Η πιο πάνω εισφορά είναι απαιτητή από τη λήξη της προθεσμίας υποβολής της δηλώσεως και εισπράττεται με τις διατάξεις περί εισπράξεως δημοσίων εσόδων". Σε περίπτωση μεταβιβάσεως του αυθαιρέτου λόγω πώλησεως, δωρεάς ή κληρονομιάς, οφείλεται η πιο πάνω εισφορά και καταβάλλεται από τον αγοραστή, το δωρολήπτη ή τον αποδεχόμενο την κληρονομιά.
8. Με Π. Διατάγματα που εκδίδονται μία φορά με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών και Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, καθορίζεται η κλιμάκωση των ποσοστών της ειδικής εισφοράς, ο τρόπος και η διαδικασία εκτίμησης της αξίας του κτίσματος, ο τρόπος βεβαίωσης και είσπραξης της εισφοράς, ο τρόπος ελέγχου των σχετικών δηλώσεων, τα της κατεδάφισης αυτών που κρίνονται ως κατεδαφιστέα και του καταλογισμού των εξόδων, για τα οποία μπορεί να προβλέπεται ο. κατ' αποκοπή προσδιορισμός τους, με απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, ο τρόπος και η διαδικασία χαρακτηρισμού των αυθαιρέτων που δε θα δηλωθούν, τα της συγκρότησης και λειτουργίας της επιτροπής της παραγράφου 3 του άρθρου 16, τα των τυχόν ενστάσεων και της εκδίκασής τους και κάθε σχετική λεπτομέρεια. Με Π. Διατάγματα, που εκδίδονται μία φορά με πρόταση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, καθορίζεται το ύψος της ειδικής εισφοράς αυθαιρέτων και το ύψος των προστίμων.
9. Με τα διατάγματα της παρ. 7 του άρθρου 17, μπάρε να καθοριστεί ότι οι διαδικασίες, που προβλέπονται σ' αυτά, εφαρμόζονται για όλα τα αυθαίρετα κτίσατε ή κατασκευές, άσχετα από το χρόνο της ανέγερσής τους. Με τον ίδιο τρόπο μπάρε

να γίνει η προσαγωγή των σχετικών διαδικασιών, στις περιπτώσεις που οι διαδικασίες αυτές έχουν αρχίσει.

10. Η τωρινή στέρησης αδείας άσκησης, επαγγέλματος της παραγράφου 9 του άρθρου 17, επιβάλλεται από τα αντίστοιχα σε κάθε περίπτωση πειθαρχικά όργανα και μπορεί να μην επιβάλλεται στις περιπτώσεις του τελευταίου εδαφίου της παρ. 8 του ίδιου άρθρου 17, για τις απλές υπερβάσεις της σχετικής άδειας.

11. Το Π.Δ, που προβλέπεται στο τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 12 του άρθρου 1 του παρόντος νόμου και κατά μέρος που αυτό ρυθμίζει τις υποχρεώσεις του επιβλέποντος τις οικοδομικές εργασίες και του μελετητή, καθώς και τις υποχρεώσεις όσων συμπράττουν στην εκτέλεση του έργου, εκδίδεται μια φορά.

Νομιμοποιημένο αυθαίρετο δώμα στη Νέα Σμύρνη



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12

ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΟΙ ΧΩΡΟΙ

ΝΟΜΟΣ 3843/10 ΠΕΡΙ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΩΝ

Τι είναι η τακτοποίηση ημιυπαίθριων χώρων;

Επίκαιρο το θέμα και σύμφωνα με τον με το νέο νόμο 3843/10 «Ταυτότητα κτιρίων, υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης, μητροπολιτικές αναπλάσεις και άλλες διατάξεις» του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, που τέθηκε σε ισχύ δίνεται το δικαίωμα τακτοποίησης των χώρων ενός κτιρίου που έχουν παρανόμως αλλάξει χρήση. Στους χώρους αυτούς εκτός των ημιυπαίθριων χώρων περιλαμβάνονται: υπόγεια, σοφίτες, πατάρια, φωταγωγοί, γκαράζ, χώροι pilotis. Στη ρύθμιση δεν περιλαμβάνονται: εξώστες, πέργκολες, κατασκευές στο δώμα και όλες οι υπερβάσεις εκτός του νόμιμου περιγράμματος του κτιρίου.

Ποιους αφορά;

Αφορά ιδιοκτήτες που έχουν στην κατοχή τους κτίρια με χώρους βοηθητικούς που προβλέπονται από την άδεια οικοδομής του κτιρίου (π.χ. Ημιυπαίθριοι Χώροι, Θέσεις Στάθμευσης, Αποθήκες) και έχουν μετατραπεί σε χώρους κύριας χρήσης (π.χ. κατοικία), αλλά και υπερβάσεις δόμησης (π.χ. Πατάρια, Σοφίτες) που δεν θίγουν τον εγκεκριμένο όγκο του κτιρίου.

Τα κτίρια αυτά θα πρέπει να έχουν άδεια οικοδομής που να έχει εκδοθεί ή αναθεωρηθεί μέχρι την 2-7-2009. Η χρήση στην οποία έχουν μετατραπεί οι πιο πάνω

χώροι θα πρέπει να επιτρέπεται στην περιοχή. Δεν μπορούν να υπαχθούν στη ρύθμιση τα εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμών κτίρια τα οποία βρίσκονται σε ρέματα, σε βιοτόπους, στον αιγιαλό ή την παραλία, σε δάση, σε δασικές και αναδασωτές εκτάσεις, καθώς και σε αρχαιολογικούς χώρους και ιστορικούς τόπους, αλλά και τα κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα και νεώτερα μνημεία.

Σε τι διαφέρει ο όρος τακτοποίηση από τον όρο νομιμοποίηση;

Θεωρητικά τακτοποιώντας τους κλειστούς ημιυπαίθριους χώρους και λοιπούς αυθαίρετους χώρους του κτιρίου αυτοί ΔΕΝ νομιμοποιούνται. Οι χώροι εξακολουθούν να είναι πολεοδομικά αυθαίρετοι (καθώς έχουν αλλάξει χρήση σε σχέση με αυτή που προβλέπεται στην οικοδομική άδεια) αλλά απαλλάσσονται από κάθε άλλη υποχρέωση προστίμου για 40 χρόνια.

Ποιο το όφελος;

Με την ένταξη του ακινήτου στις διατάξεις του νόμου δίνεται η δυνατότητα στους ιδιοκτήτες που έχουν προβεί ή έχουν παραλάβει αυθαιρεσίες σαν αυτές που περιγράφονται πιο πάνω, να εξαιρεθούν από τις διαδικασίες της νομοθεσίας περί αυθαιρέτων και από κάθε άλλη υποχρέωση για 40 χρόνια καταβάλλοντας το πρόστιμο διατήρησης.

Το προβλεπόμενο “ειδικό πρόστιμο” είναι επί της ουσίας ένα μικρό ποσοστό του προστίμου που κανονικά προβλέπεται για τους χώρους αυτούς. Οι ιδιοκτήτες που δεν θα ρυθμίσουν τις ιδιοκτησίες τους “κινδυνεύουν” – ύστερα από σχετικό έλεγχο – να πρέπει να καταβάλλουν πολύ μεγαλύτερα ποσά στο μέλλον.

Με το νόμο 3843/10 εισάγεται ο όρος “Ταυτότητα Κτιρίου”. Η Ταυτότητα Κτιρίου αποτελεί ένα “αρχείο” που περιλαμβάνει όλα τα στοιχεία και χαρακτηριστικά του κτιρίου που

συντάσσεται και υπογράφεται από έναν μηχανικό που ορίζεται υπεύθυνος για το κτίριο. Η ταυτότητα κτιρίου ισχύει για όλες τις νέες οικοδομές που θα ανεγερθούν από 1/1/2011 αλλά δύναται να εφαρμοστεί με υπουργική απόφαση και για όλα τα υφιστάμενα κτίρια. Σύμφωνα με τις διαδικασίες που προβλέπονται για τη σύνθεση της ταυτότητας κτιρίων, η απόκρυψη πολεοδομικών παραβάσεων γίνεται πρακτικά αδύνατη.

Επιπλέον οι ιδιοκτησίες που υπάγονται στη ρύθμιση και οι χώροι που τακτοποιούνται μπορούν να μεταβιβάζονται κανονικά. Στα συμβόλαια μεταβίβασης θα αναγράφεται ότι οι χώροι αυτοί έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του νόμου 3843/10.

Τι δικαιολογητικά απαιτούνται;

Για την υπαγωγή στη ρύθμιση του Ν.3843/10 (ΦΕΚ 62/Α/28-4-2010) πρέπει να συγκεντρωθούν τα εξής δικαιολογητικά :

Αίτηση του κυρίου του ακινήτου που υπογράφεται από τον ίδιο. Στην περίπτωση συγκυριότητας για το ίδιο αυτοτελές ακίνητο η αίτηση υποβάλλεται και προσυπογράφεται από όλους τους συνιδιοκτήτες και εξουσιοδοτείται ένας εξ’ αυτών, ή και τρίτο πρόσωπο (π.χ. ο Μηχανικός) ώστε να διεκπεραιώσει την ρύθμιση,

Εξουσιοδότηση θεωρημένη, στην περίπτωση μη παρουσίας του ίδιου του ιδιοκτήτη κατά την κατάθεση και διεκπεραίωση της αίτησης και των δικαιολογητικών στην αρμόδια πολεοδομία (πχ. στο Μηχανικό που χειρίζεται την υπόθεση), Τεχνική έκθεση Διπλωματούχου Μηχανικού που συνοδεύεται από στοιχεία της Οικοδομικής Αδείας και συγκεκριμένα αντίγραφο στελέχους, τοπογραφικού διαγράμματος και κάτοψης του ορόφου επί της οποίας σημειώνεται η θέση και το καθαρό εμβαδόν του χώρου του οποίου ζητείται η διατήρηση, Παράβολο 250 ευρώ για όλους τους Η.Χ. που περιλαμβάνει η ιδιοκτησία και 350 ευρώ για όλους τους άλλους χώρους που περιλαμβάνονται σε αυτή και πρόκειται να υπαχθούν στη ρύθμιση,

Παραστατικό αμοιβής μηχανικού. Το ύψος της αμοιβής προκύπτει σύμφωνα με τον κώδικα ελάχιστων αμοιβών του ΤΕΕ.

Σημειώνεται ότι τα παραπάνω συνθέτουν το “φάκελο” που κατατίθεται στην πολεοδομική υπηρεσία. Απαιτείται ένας ξεχωριστός φάκελος για κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία που ρυθμίζεται ανεξάρτητα εάν βρίσκεται στο ίδιο κτίριο ή όχι.

Πόσο θα κοστίζει;

Το πρόστιμο που προβλέπεται κατά τη ρύθμιση αυτή ονομάζεται ειδικό πρόστιμο. Το ποσό του προστίμου αυτού προκύπτει από το γινόμενο της τιμής ζώνης που ισχύει στην περιοχή για το ακίνητο (μπορείτε να βρείτε την Τ.Ζ. για την περιοχή σας εδώ), επί τα τετραγωνικά του χώρου ή των χώρων που ρυθμίζονται, επί ενός συντελεστή που εξαρτάται από το είδος του χώρου (κατοικία, πρώτη κατοικία, ή άλλη χρήση) και φαίνονται παρακάτω:

ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ ΚΑΙ ΕΝΤΟΣ ΟΡΙΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Για ακίνητα πρώτης κατοικίας:

Μικρότερος ή ίσος των 25τ.μ. 5,00%

Μεγαλύτερος των 25τ.μ. και μικρότερος ή ίσος των 75τ.μ. 7,00%

Μεγαλύτερος των 75τ.μ. 9,00%

Για ακίνητα άλλης (όχι πρώτης) κατοικίας:

Μικρότερος ή ίσος των 25τ.μ. 6,00%

Μεγαλύτερος των 25τ.μ.

και μικρότερος ή ίσος των 75τ.μ. 8,50%

Μεγαλύτερος των 75τ.μ. 11,00%

Για ακίνητα άλλης χρήσης πλην κατοικίας:

Μικρότερος ή ίσος των 25τ.μ. 7,50%

Μεγαλύτερος των 25τ.μ. και μικρότερος ή ίσος των 75τ.μ. 10,50%

Μεγαλύτερος των 75τ.μ. 13,50%

ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ ΚΑΙ ΕΚΤΟΣ ΟΡΙΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Για ακίνητα πρώτης κατοικίας:

Μικρότερος ή ίσος των 25τ.μ. 6,00%

Μεγαλύτερος των 25τ.μ. και μικρότερος ή ίσος των 75τ.μ. 8,00%

Μεγαλύτερος των 75τ.μ. 10,00%

Για ακίνητα άλλης (όχι πρώτης) κατοικίας:

Μικρότερος ή ίσος των 25τ.μ. 7,20%

Μεγαλύτερος των 25τ.μ. και μικρότερος ή ίσος των 75τ.μ. 9,60%

Μεγαλύτερος των 75τ.μ. 12,00%

Για ακίνητα άλλης χρήσης πλην κατοικίας:

Μικρότερος ή ίσος των 25τ.μ. 9,00%

Μεγαλύτερος των 25τ.μ. και μικρότερος ή ίσος των 75τ.μ. 12,00%

Μεγαλύτερος των 75τ.μ. 15,00%

ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΗΜΙΪΠΑΙΘΡΙΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ:

- (οι Η/Χ που κατασκευάζονται αυθαίρετα σε νόμιμο κτίριο εφόσον παραμένουν σκεπασμένοι αλλά ανοικτοί αν υπερβαίνουν το επιτρεπόμενο ποσοστό τους υπολογίζονται ως υπέρβαση δόμησης και μπορούν να χαρακτηρισθούν ως βοηθητικοί χώροι (για το βοηθητικό χώρο δεν το έχει πει το υπουργείο αλλά προκύπτει από τον ορισμό του με το άρθ.2 παρ.32 του ΓΟΚ «..για προσωρινή παραμονή...») – Εξ άλλου με όλους τους ΓΟΚ οι Η/Χ υπολογίζονταν στον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης, με μόνη εξαίρεση το ποσοστό υπέρβασης που προβλέπεται από το ΓΟΚ '85 και ασφαλώς μετρούν και σε κάλυψη όταν είναι έξω από το περίγραμμα του κτιρίου ή της άδειας.

- (ΣΤ'2) Για Η/Χ που δημιουργήθηκε καθ υπέρβαση της άδειας και ο οποίος παραμένει ανοιχτός και δεν παραβιάζει κανένα από τα πολεοδομικά μεγέθη

(κάλυψη, απόσταση από όρια, επιτρεπόμενο ποσοστό Ημιϊπαίθριων) το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό, -προφανώς αφορά σε Η/Χ που γίνονται σε βεράντες που δημιουργούνται από κλιμάκωση κτιρίων - (ΣΤ'7) Όταν δεν υπάρχει άδεια οι Η/Χ υπολογίζονται με αναλυτικό

Επομένως Συμπερασματικά οι Η/Χ υπολογίζονται:

α) Σε περίπτωση που υπάρχει άδεια: Αν δεν έχει εξαντληθεί ο επιτρεπόμενος συντελεστής ημιϊπαίθριων δεν θα μπαίνει ο αυξητικός συντελεστής 5 (υπέρβαση δόμησης), αλλά θα δηλώνονται σαν βοηθητικοί χώροι, οι οποίοι μπορούν και να νομιμοποιηθούν,

- άλλως μετρούν στην υπέρβαση δόμησης (Γ'14) αλλά ως βοηθητικοί και ασφαλώς και στις δύο περιπτώσεις αν είναι έξω από το περίγραμμα του κτιρίου μετρούν και

στην κάλυψη, στην παραβίαση Δ κλπ, - ενώ αν είναι σε βεράντα που δημιουργείται από κλιμάκωση του κτιρίου, και δεν παραβιάζει κανένα από τα πολεοδομικά μεγέθη (κάλυψη, απόσταση από όρια, επιτρεπόμενο ποσοστό Ημιυπαίθριων) τότε μόνο θα πηγαίνουν με αναλυτικό (ΣΤ'2), και επίσης

Περιοχή Ζωγράφου (προσωπικό αρχείο)



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 13

ΝΟΜΟΣ 4014/2011

Είναι ο νόμος σχετικά με την τακτοποίηση αυθαιρέτων. Το περιεχόμενο του είναι «Περιβαλλοντική δανειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων ,ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με τη δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου κα άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου

Περιβάλλοντος. Σκοπός του νόμου είναι η θέσπιση ειδικής διαδικασίας ελέγχου της κατασκευής του κτιρίου για την ορθή εκτέλεση και κατασκευή ,την ασφάλεια και συντήρηση αυτών. Με τον νόμο αυτό γίνεται προσπάθεια αντιμετώπισης του φαινομένου μετατροπής ημιυπαιθρίων χώρων , υπόγειων χώρων και άλλων σε χώρους κύριας χρήσης

Με τις διατάξεις του συγκεκριμένου νόμου αντιμετωπίζονται οι χώροι που έχουν προκύψει από υπερβάσεις δόμησης και αλλαγής χρήσης μέσα στο περίγραμμα του εγκεκριμένου όγκου νομίμως υφιστάμενου κτιρίου αι δεν ρυθμίζεται καμία παρέμβαση έξω από αυτό όπως δώματα, κλεισμένα μπαλκόνια, πέργκολες (τα οποία βρίσκονται εκτός του ιδεατού στερεού και του νόμιμου ύψους του κτιρίου) ούτε η μετατροπή των παραπάνω χώρων σε χρήση σε απαγορευμένη περιοχή των ακινήτων.

Για τον έλεγχο των κατασκευών ο νόμος δίνει την έννοια της ταυτότητας κτιρίου. Σύμφωνα με το άρθρο 3 του νόμου ορίζονται τα παρακάτω.

1.Ταυτότητα Κτιρίου ο φάκελος που περιλαμβάνει όλα αυτά τα στοιχεία του κτιρίου που περιγράφονται στον παρόντα νόμο . Ο φάκελος τηρείται από τους αρμόδιους μηχανικούς και φυλάσσεται από τον εκτελούντα το έργο .Αντίγραφο του φακέλου φυλάσσεται σε ειδικό χώρο εντός του κτιρίου .Με απόφαση του υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας , και Κλιματικής αλλαγής καθορίζεται ο τρόπος καταγραφής και τήρησης των απαραίτητων στοιχείων και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

2.Ηλεκτρονικό Μητρώο είναι το Μητρώο στο οποίο τηρούνται στοιχεία σχετικά με τους Αρμόδιους Μηχανικούς για την τήρηση της Ταυτότητας Κτιρίου ., τον εκτελούντα το έργο, τους κύριους του έργου, τα πιστοποιητικά ελέγχου και το πιστοποιητικό πληρότητας .Το Ηλεκτρονικό Μητρώο τηρείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Κλιματικής αλλαγής .

3.Πιστοποιητικό Πληρότητας το πιστοποιητικό πληρότητας που εκδίδεται από τους αρμόδιους μηχανικούς, στο οποίο βεβαιώνεται από αυτούς με δήλωσή τους η συμπλήρωση των στοιχείων που περιλαμβάνονται σε αυτό .Το πιστοποιητικό φέρει μοναδικό αριθμό , που δίνεται από το Ηλεκτρονικό Μητρώο που τηρείται στο

υπουργείο Περιβάλλοντος.

4. Έντυπο έλεγχου είναι το έντυπο που συμπληρώνει ο αρμόδιος ανά κατηγορία μηχανικός και περιλαμβάνει στοιχεία έλέγχου ανά κατηγορία εργασιών ή εγκαταστάσεων.

5. Αρμόδιος Μηχανικός είναι ο επιβλέπων μηχανικός ανά κατηγορία εργασιών , όπως αυτός δηλώνεται στο έντυπο της οικοδομικής άδειας και έως την ολοκλήρωση των εκτελούμενων εργασιών και την έκδοση του σχετικού πιστοποιητικού .

6. Κινούμενη Ψηφιακή εικόνα (βίντεο) , δηλαδή το ψηφιακό αρχείο , το οποίο απεικονίζει με ακρίβεια, μέσω κινούμενης εικόνας τους χώρους και τις εγκαταστάσεις του κτιρίου

Σύμφωνα με το άρθρο 4 του νόμου για όλα τα κτίρια τηρείται υποχρεωτικά η ταυτότητα κτιρίου, η οποία περιλαμβάνει τα εξής στοιχεία

A. την οικοδομική άδεια του κτιρίου, θεωρημένη από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας.

B. το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου ή τμημάτων αυτού.

Γ. τα σχέδια κατόψεων , τα οποία αποτυπώνουν το κτίριο όπως κατασκευάστηκε τελικώς καθώς και την τυχόν αναγκαία ενημέρωση η αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας κατά τις κείμενες διατάξεις

Δ .το έντυπο ελέγχου για την αρχιτεκτονική μελέτη του κτιρίου και του περιβάλλοντα χώρου αυτού

E. το έντυπο ελέγχου για τη στατική μελέτη του κτιρίου

Στ. το έντυπο ελέγχου για τις μελέτες ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων του κτιρίου

Z. το βίντεο στο οποίο απεικονίζονται οι χώροι και οι εγκαταστάσεις του κτιρίου και στο οποίο αναγράφεται η ημερομηνία λήψης του

H. τον πίνακα χιλιοστών και τη μελέτη κατανομής δαπανών του κτιρίου

Θ. πιστοποιητικό πληρότητας της ταυτότητας του κτιρίου.

2. Η δημιουργία της ταυτότητας του κτιρίου αρχίζει με την ολοκλήρωση των

εργασιών τοιχοποιίας για τα στοιχεία α, β ε στ που ορίζονται στην προηγούμενη παράγραφο και συμπληρώνεται με τα υπόλοιπα στοιχεία σε 20 μέρες από την ημερομηνία θεώρησης της οικοδομικής άδειας για τη σύνδεση του κτιρίου με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας .

3. Το σχετικό βίντεο ανά κατηγορία μελέτης και εγκατάστασης αποστέλλεται από τον αρμόδιο μηχανικό στην οικεία πολεοδομική υπηρεσία αι στο ηλεκτρονικό μητρώο του Υπουργείου Περιβάλλοντος ,Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής εντός πέντε (5) εργάσιμων ημερών από τη λήψη του μαζί με το σχετικό έντυπο ελέγχου .

4. Σε περίπτωση, που οι αρμόδιες αρχές διαπιστώσουν μη νόμιμη συμπλήρωση της Ταυτότητας του κτιρίου ο αρμόδιος ανά κατηγορία Μηχανικός τιμωρείται με πειθαρχική ποινή της προσωρινής ή οριστικής στέρησης άδειας άσκησης επαγγέλματος ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης . Η οριστική ποινή επιβάλλεται από τα αρμόδια όργανα .

5. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται ύστερα από πρόταση των υπουργών Εσωτερικών , Αποκέντρωσης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης Υποδομών καθορίζονται η μορφή και τα στοιχεία των εντύπων ελέγχου και του πιστοποιητικού πληρότητας , οι όροι και οι προϋποθέσεις ενημέρωσής τους, η περιοδικότητα του ελέγχου ανά κατηγορία χρήσης των κτιρίων , η περιοδικότητα του ελέγχου ανά κατηγορία εγκατάστασης και μελέτης του κτίσματος , οι προδιαγραφές των ελέγχων του Ηλεκτρονικού Μητρώου , η διαδικασία ενημέρωσης του ,οι υπόχρεοι τήρησης και ενημέρωσης της ταυτότητας κτιρίου μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής του και τέλος για να μην τα πολυλογούμε κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια.

6. Με όμοιο προεδρικό διάταγμα καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι δημοσιοποίησης και διάθεσης του πιστοποιητικού πληρότητας , οι όροι και προϋποθέσεις ενημέρωσής του , οι αμοιβές των μηχανικών , οι οποίες βαρύνουν τους υπόχρεους , οι κυρώσεις σε βάρος των κατά περίπτωση υπόχρεων όταν παρατηρείται δηλαδή μη νόμιμη χρήση του πιστοποιητικού πληρότητας και της ταυτότητας του κτιρίου σε κάθε άλλο σχετικό θέμα.

Στις διατάξεις όλων αυτών παραπάνω υπάγονται όλα τα κτίρια που ανεγείρονται με βάση την οικοδομική άδεια μετά την 1.1.2011

Ο νόμος δίνει την δυνατότητα νομιμοποίησης για 30 χρόνια ημιυπαίθριων χώρων , υπόγειων χώρων και άλλων χώρων που έχουν αυθαίρετα μετατραπεί σε χώρους κύριας χρήσης.

Αναλυτικά σύμφωνα με το άρθρο του νέου νόμου 4014/2011

1. Επιτρέπεται μετά την καταβολή ειδικού προστίμου η διατήρηση για σαράντα (40) χρόνια ημιυπαίθριων χώρων , καθώς και χώρων που βρίσκονται στο υπόγειο, ισόγειο ή άλλη στάθμη του κτιρίου , οι οποίοι βρίσκονται μέσα στον εγκεκριμένο χώρο βάσει της οικοδομικής του άδειας , η οποία εκδόθηκε ή αναθεωρήθηκε έως 2.7.2009 και έχουν μετατραπεί σ χώρους κύριας χρήσης καθ υπέρβαση των όρων και περιορισμών δόμησης του ακινήτου και σύμφωνα με τις προϋποθέσεις τους όρους και τη διαδικασία που ορίζεται στα άρθρα 5, 7 εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου . Δεν υπάγονται στις διατάξεις τα εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμών κτίρια , που προβλέπονται στην πιο πάνω περίπτωση , τα οποία βρίσκονται σε ρέματα , σε βιότοπους , στον αιγιαλό ή την παραλία , σε δάση , σε δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις καθώς και σε αρχαιολογικούς χώρους και ιστορικούς τόπους π.χ. Ολυμπία , Μυκήνες και σε περιοχές που έχουν λάβει χώρα μεγάλες μάχες. Δεν υπάγονται ακόμα τα κτίρια που είναι αρχαία ή υπάρχουν νεότερα μνημεία , σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.328/2002 (ΦΕΚ 183 Α) καθώς και τα κηρυγμένα σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις ως διατηρητέα κτίρια κατά το μέρος που οι χώροι που ορίζονται στην παραπάνω περίπτωση αλλοιώνουν τα στοιχεία για τα οποία κηρύχθηκαν τα κτίρια αυτά ως διατηρητέα .
2. Ο κύριος του ακινήτου ή ο νομίμως εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπος υποβάλλει στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία φάκελο στον οποίο περιγράφονται.

Τα εξής

α. Αίτηση

β. Υπεύθυνη δήλωση εις διπλούν , στην οποία περιλαμβάνονται τα ατομικά στοιχεία , για τα οποία κρίθηκαν τα κτίρια αυτά ως διατηρητέα , ο αριθμός του φορολογικού μητρώου , η Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία (Δ.Ο.Υ.) φορολογίας του κύριου του ακινήτου, ο ο αριθμός και το έτος της οικοδομικής άδειας , το εμβαδό και η χρήση του χώρου, η ημερομηνία μετατροπής της χρήσης του καθώς και αν πρόκειται για ακίνητο πρώτης κατοικίας , άλλης κατοικίας ή για ακίνητο άλλης χρήσης .Η δήλωση συνοδεύεται από τεχνική έκθεση μηχανικού. Στην έκθεση αυτή περιλαμβάνονται αποκλειστικά και μόνο η περιγραφή του χώρου , το εμβαδόν του , η χρήση του , καθώς κι η έκταση γης που προκύπτει από τη διαίρεση του εμβαδού του δηλούμενου χώρου με τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης του ακινήτου . Στην τεχνική έκθεση επισυνάπτοντα αντίγραφα του στελέχους της οικοδομικής άδειας , του τοπογραφικού διαγράμματος της άδειας και της κάτοψης του ορόφου , όπου εμφανίζεται ο χώρος για τον οποίο ζητείται η υπαγωγή του στη ρύθμιση αυτή .

γ. Παράβολο υπέρ του ελληνικού δημοσίου ύψους 250 ευρώ για τους ημιυπαιθριους χώρους και τριακόσια πενήντα ευρώ για τους υπόλοιπους χώρους της παραγράφου 1, επί ποινή απαραδέκτου , για κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία , το οποίο σε καμία περίπτωση δεν επιστρέφεται , αλλά συμψηφίζεται με το ειδικό πρόστιμο που προβλέπεται στο παραπάνω άρθρο 6.

3. Η υποβολή των δικαιολογητικών γίνεται είτε απ ευθείας στην πολεοδομική υπηρεσία εντός αποκλειστικής προθεσμίας οκτώ μηνών από την ημερομηνία έναρξης ισχύος του νόμου είτε με τη συστημένη επιστολή εντός αποκλειστικής προθεσμίας 6 μηνών από την ίδια ως άνω ημερομηνία . Στην περίπτωση απευθείας υποβολής των δικαιολογητικών ο έλεγχος της πληρότητας του φακέλου γίνεται κατά την υποβολή της αίτησης και ενημερώνεται ο ενδιαφερόμενος για τυχόν ελλείψεις με υποσημείωση στο αντίγραφο της αίτησης.

4. Στην περίπτωση της συστημένης επιστολής ο έλεγχος γίνεται εντός τριάντα ημερών από την παραλαβή της συστημένης επιστολής , εντός των οποίων ενημερώνεται εγγράφως ο αιτών για τις περαιτέρω διευκρινήσεις . Και στις δύο περιπτώσεις τώρα ο αιτών προσκομίζει εντός 15 ημερών στην πολεοδομική υπηρεσία τα στοιχεία που ζητήθηκαν, ελέγχεται η πληρότητα του φακέλου και βεβαιώνεται η πληρότητα στο αντίγραφο της αίτησης του δηλούντος με την ημερομηνία κατάθεσης.

5. Η μη τήρηση των προθεσμιών ενέργειας εκ μέρους της πολεοδομικής υπηρεσίας δεν στερεί στον αιτούντα το δικαίωμα υπαγωγής του στη ρύθμιση αυτή και παρατείνονται αναλόγως οι σχετικές προθεσμίες

6. Οι δηλώσεις καταχωρίζονται σε ειδικό ηλεκτρονικό αρχείο της οικείας πολεοδομικής υπηρεσίας ή σε κάποιο άλλο ειδικό βιβλίο . Ο αύξων αριθμός της καταχώρησης με την ημερομηνία κατάθεσης εγγράφεται επισημειωματικά επί του εγγράφου της αίτησης, το οποίο επιστρέφεται στον αιτούντα. Στο ειδικό ηλεκτρονικό αρχείο ή το ειδικό βιβλίο καταχωρίζονται , κατά την εφαρμογή της διαδικασίας που προβλέπεται στο παρόν , όλα τα στοιχεία που περιέχονται στη δήλωση, το καταβληθέν παράβολο , οι ελλείψεις , η ημερομηνία κατάθεσης των στοιχείων καθώς και το ειδικό πρόστιμο που ορίζεται.

7. Μετά την υποβολή όλων των δικαιολογητικών που απαιτούνται αναστέλλεται σε πρώτη φάση η επιβολή προστίμων και κάθε ακόμη άλλη διαδικασία επιβολής κυρώσεων, που αφορούν τους χώρους που προβλέπονται στην παράγραφο με δέκτη 1 για τους οποίους υποβλήθηκαν τα δικαιολογητικά.

8. Επιτρέπεται η σύνδεση των κτιρίων στα οποία υφίστανται χώροι που προβλέπονται στην παράγραφο 1 με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας μετά την καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης του ειδικού προστίμου που ορίζεται σε παρακάτω άρθρο.

9. Στις περιπτώσεις τώρα που ο κύριος του ακινήτου δεν έχει πλήρη κυριότητα , τότε η δήλωση υποβάλλεται από τον ψιλό κύριο.

10. Δικαίωμα υπαγωγής έχουν οι χώροι , των οποίων η άδεια εκδόθηκε ή αναθεωρήθηκε μέχρι τις 2.7.2010.

Σύμφωνα με τον νόμο προβλέπεται ειδικό πρόστιμο διατήρησης για την προστασία του περιβάλλοντος.

Το ειδικό αυτό πρόστιμο διατήρησης και πράσινης Ανάπτυξης και Διατήρησης κατατίθεται στο Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΤΕΡΠΣ) , τηρείται σε ειδικό λογαριασμό που ονομάζεται «Ταμείο Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου» και διατίθεται αποκλειστικά για την εξισορρόπηση του ελλείμματος γης , καθώς και για τα προγράμματα και δράσεις περιβαλλοντικής και πολεοδομικής αποκατάστασης , εντός του πρωτοβάθμιου ΟΤΑ στη διοικητική περιφέρεια του οποίου βρίσκονται οι χώροι που δηλώνονται .

Συγκεκριμένα σύμφωνα με το άρθρο 6 του νόμου 1414''

Ο ιδιοκτήτης του χώρου που διατηρείται σύμφωνα με το άρθρο 5 καταβάλλει ειδικό πρόστιμο , το οποίο είναι ίσο με ο ποσοστό της αξίας των χώρων που προβλέπονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 5, όπως η αξία αυτή υπολογίζεται με βάση το εμβαδό του χώρου επί την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του κτιρίου , ανεξαρτήτως της χρήσης αυτού και σύμφωνα με σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου οικονομικών κατά τον χρόνο υποβολής της αίτησης . Τα ακίνητα αυτά μπορεί να βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως ή εντός ορίων οικισμών ή ακίνητα εκτός ορίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμών .Πρόκειται για ακίνητα πρώτης κατοικίας , λοιπά ακίνητα κατοικίας και ακίνητα άλλης χρήσης (μη κατοικίας) .

Βάσει μελέτης του ΥΠΕΚΑ τα ποσοστά για τα ακίνητα που δεν είναι πρώτη κατοικία έχουν αυξηθεί το τελευταίο έτος κατά 30 τοις εκατό .Πρόκειται για ακίνητα που βρίσκονται μέσα σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίου οικισμών , στα οποία η τιμή ζώνης για τον υπολογισμό της αξίας τους είναι μεγαλύτερη από 1000 ευρώ ,Για την εύρεση του ποσοστού του ειδικού προστίμου κάθε κατηγορίας προστίθενται τα εμβαδά όλων των δηλούμενων χώρων της κατηγορίας αυτής για

κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία.

Σημαντικά είναι επίσης τα εξής σημεία

1. Σε περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης σύμφωνα με το σύστημα των αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών στην περιοχή του ακινήτου , καθώς και στις περιοχές εκτός σχεδίου πόλης και εκτός ορίων οικισμών , για τον υπολογισμό της αξίας του χώρου λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στο πρωτοβάθμιο ΟΤΑ και εάν δεν έχει καθοριστεί σε αυτόν η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στο νομό που βρίσκεται το ακίνητο .

2.Ο υπολογισμό του ειδικού προστίμου γίνεται από την πολεοδομική υπηρεσία και αναγράφεται επί ειδικού εντύπου , το οποίο αποστέλλεται στον αιτούντα εντός 60 ημερών από την διαπίστωση της πληρότητας του φακέλου και το οποίο χρησιμοποιείται ως δικαιολογητικό πληρωμής του παραπάνω ειδικού προστίμου και εφαρμόζεται αναλόγως η διάταξη της παραγράφου 4 του άρθρου 5.

3. Το ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εντός δεκαοχτώ μηνών για τα ακίνητα κατοικίας και εντός εικοσιτεσσάρων μηνών για τα ακίνητα άλλης χρήσης (πλην κατοικίας) από την έναρξη ισχύος του νόμου , ολόκληρη ή τμηματικά σε έξι (6) ισόποσες δόσεις εκ των οποίων η πρώτη δόση καταβάλλεται εντός προθεσμίας 12 μηνών από την έναρξη της ισχύος του νόμου .Σε περίπτωση εφ'άπαξ καταβολής κατά το χρόνο της πρώτης δόσης παρέχεται έκπτωση 10 τοις εκατό.

4, Τα παραστατικά εξόφλησης του ειδικού προστίμου προσκομίζονται στην πολεοδομική υπηρεσία , η οποία με τη σειρά της φροντίζει να τα καταχωρίσει άμεσα σε ιδιαίτερη στήλη στο ειδικό ηλεκτρονικό αρχείο ή ειδικό βιβλίο που προβλέπεται στην παράγραφο 5 του άρθρου 5.. Η καταχώρηση επέχει θέση βεβαίωσης για την αποπεράτωση της διαδικασίας διατήρησης της χρήσης του δηλούμενου χώρου για σαράντα (40) χρόνια .Σημειώνεται δε και στο αντίγραφο της αίτησης που έχει χορηγηθεί στο δηλούντα.

5.Για χώρους , οι οποίοι προβλέπονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 5 και διατηρούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού δεν επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης ούτε ακόμα άλλες ποινικές ή αστικές κυρώσεις . Για τους χώρους αυτούς δεν οφείλονται επίσης αναδρομικά οποιεσδήποτε εισφορές φορέων κοινωνικής ασφάλισης ή άλλες επιβαρύνσεις για την αλλαγή χρήσης που έχει συντελεστεί .

6. Όλα αυτά τα παραπάνω ισχύουν για τους ίδιους χώρους και για εκκρεμείς σε οποιοδήποτε στάδιο και διαδικασία σχετικές υποθέσεις .Τυχόν ήδη καταβληθέντα πρόστιμα και ποσά σχετικών προστίμων δεν αναζητούνται ενώ τυχόν ανείσπρακτα βεβαιωθέντα ποσά σχετικών προστίμων διαγράφονται . Επιτρέπεται επίσης η μεταβίβαση ακινήτων ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων με χώρους που διατηρούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού.

7.Οι χώροι που προβλέπονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 5, οι οποίοι διατηρούνται , εξακολουθούν να μην προσμετρούνται στους ισχύοντες , στην περιοχή του ακινήτου γενικούς και ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης .Η διατήρηση της χρήσης των δηλουμένων χώρων δεν συνεπάγεται απαλλαγή αυτών από άλλες απαιτούμενες εγκρίσεις ή όρους που αφορούν τη λειτουργία ης συγκεκριμένης χρήσης .

8. Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας , οι πολεοδομικές αποστέλλουν χωρίς καθυστέρηση σε ηλεκτρονική μορφή στο Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής συγκεντρωτικά στοιχεία ανά πρωτοβάθμιο Ο.Τ.Α για το σύνολο των δηλώσεων που υποβλήθηκαν, τη συνολική επιφάνεια των χώρων που διατηρούνται, τα συνολικά ποσά τν ειδικών προστίμων, καθώς και ακριβή αντίγραφα του ηλεκτρονικού αρχείου ή ειδικού βιβλίου όπου καταχωρήθηκαν οι σχετικές δηλώσεις.

9.Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα κάθε δικαιοπραξίας μεταβίβασης ακινήτων ή σύστασης εμπραγμάτων δικαιωμάτων επ αυτών , στα οποία υπάρχουν χώροι που διατηρούνται σύμφωνα με τα οριζόμενα στον παρόντα νόμο προσαρτάται αντίγραφο της αίτησης όπου βεβαιώνεται η περάτωση της διαδικασίας διατήρησης του χώρου σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 6 και γίνεται ειδική σχετική μνεία για την υπαγωγή των χώρων στη ρύθμιση αυτή. Κατά την απεικόνιση των χώρων αυτών , όπου απαιτείται , σημειώνεται η υπαγωγή τους στη ρύθμιση του παρόντος νόμου.

10. Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας , που προβλέπεται από τον νόμο , με εξαίρεση τους φόρους μεταβίβασης ακινήτων από οποιαδήποτε αιτία και τους φόρους κληρονομικής διαδοχής , οι λοιποί προβλεπόμενοι φόροι ακίνητης περιουσίας που αφορούν τα ακίνητα , στα οποία υπάρχουν οι διατηρούμενοι χώροι , κατά ο μέρος που οι παραπάνω φόροι αντιστοιχούν στους διατηρούμενος χώρους , αποδίδονται υπέρ του ειδικού Ταμείου Εφαρμογής Πολεοδομικών και Ρυθμιστικών Σχεδίων (ΕΤΕΡΠΣ), κατατίθενται σε ειδικό κωδικό που ονομάζεται « Ταμείο Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου» και διατίθενται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 7, το οποίο αναπτύσσεται εκτενέστερα στο παράρτημα της εργασίας .

Με την κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών , Περιβάλλοντος , Ενέργειας και

Κλιματικής Αλλαγής εξειδικεύονται οι επιμέρους φόροι ακίνητης περιουσίας , η διαδικασία και ο τρόπος κατανομής του ποσού των φόρων αυτών που αντιστοιχεί στους διατηρούμενους χώρους , η διαδικασία απόδοσής τους στο ΕΤΕΡΠΣ και κάθε σχετικό θέμα.

Τέλος με τον νόμο επιβάλλεται ένα στοιχειώδες πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης χώρων , οι οποίοι δεν έχουν δηλωθεί.

Για τα εν λόγω πρόστιμα ισχύει

1. Σε περίπτωση μη υποβολής δήλωσης ή μη ολοκλήρωσης της διαδικασίας διατήρησης των χώρων που προβλέπονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 5 , εφαρμόζονται οι ισχύουσες περί αυθαιρέτων διατάξεις για την κατεδάφιση και επαναφορά των χώρων αυτών στη χρήση που προβλέπεται από την οικοδομική άδεια . Τα δε πρόστιμα επιβάλλονται ως εξής

α. Πρόστιμο ανέγερσης σε ποσοστό 30 % επί της συνολικής αξίας του αυθαιρέτου ,όπως αυτή υπολογίζεται με βάση την ολική επιφάνεια του αυθαιρέτου επί την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή , όπου είναι κατασκευασμένο το ακίνητο, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών , κατά το χρόνο διαπίστωσης της παράβασης.

β. Πρόστιμο διατήρησης σε ποσοστό 5% επί της αξίας του κτίσματος σύμφωνα με την υπολογισμένη συνολική επιφάνεια και σύμφωνα πάλι με τις ισχύουσες αντικειμενικές αξίες . Επιβάλλεται δε για κάθε έτος διατήρησης από την μετατροπή της χρήσης του χώρου μέχρι την κατεδάφιση των κατασκευών με τις οποίες ο χώρος άλλαξε χρήση ή την έκδοση ή την αναθεώρηση οικοδομικής 'άδειας .

2. Ποσό , το οποίο αντιστοιχεί σε ποσοστό 60 % των παραπάνω προστίμων αποδίδεται υπέρ του ΕΤΕΡΠΣ.

3. Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας που προβλέπεται στα άρθρα 5 και 6, οι οικείες πολεοδομικές Υπηρεσίες ελέγχουν ποσοστό τουλάχιστον 10 % των δηλώσεων που υποβλήθηκαν ,προκειμένου να διαπιστωθεί το γεγονός αν τα στοιχεία των δηλώσεων, τα οποία αφορούν, στην περιγραφή του χώρου, το εμβαδό του και τη χρήση του είναι αληθή και ακριβή. Σε περίπτωση ανακριβούς ή ακόμα χειρότερα ψευδούς δήλωσης των στοιχείων αυτών , εφαρμόζονται οι ισχύουσες περί αυθαιρέτων κατασκευών διατάξεις και επιβάλλονται τα πρόστιμα ανέγερσης ή

διατήρησης που αρμόζουν κατά περίπτωση .

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 14

ΑΝΑΝΕΩΜΕΝΕΣ Η ΚΑΙΝΟΥΡΙΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ 4014

Α)Στις περιπτώσεις αλλαγής χρήσης χώρων που έχουν ανεγερθεί βάσει οικοδομικής άδειας ή έχουν δημιουργηθεί εντός εγκεκριμένου όγκου κτιρίου στην επιφάνεια του αυθαιρέτου δεν

υπολογίζονται οι περιμετρικοί τοίχοι που καλύπτονται από την οικοδομική άδεια.

Β)Η δυνατότητα υπαγωγής στη ρύθμιση του Ν. 4014/11 είναι στη βούληση του ιδιοκτήτη, ο οποίος φέρει το βάρος των συνεπειών του ποινικού νόμου σε περίπτωση ψευδούς δηλώσεως.

Γ)Οι φωτογραφίες με την ανάρτησή τους στο πληροφοριακό σύστημα διασφαλίζουν τον μηχανικό για τις διαπιστώσεις του χρόνου αυτοψίας της αυθαίρετης κατασκευής.

Δ)Τα πάχη επιχρισμάτων και τυχόν επενδύσεων δεν υπολογίζονται όπως προβλέπεται στο στην παρ. 5.β.2 του άρθρου 7 του από 8-7-93 ΠΔ/τής (ΦΕΚ-795/Δ/93) «Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών και έλεγχος των ανεγειρομένων οικοδομών».

Ε) Ο ιδιοκτήτης αυθαίρετης κατασκευής σε χώρο κτιρίου, με αποκλειστική χρήση του χώρου μετά την υπαγωγή του αυθαιρέτου στη ρύθμιση του Ν. 4014/11 δεν μπορεί να διεκδικήσει από τους άλλους συνιδιοκτήτες το ποσοστό που αναλογεί στην αυθαίρετη κατασκευή διότι είναι είναι διαφορετικό ζήτημα τα ιδιωτικά δικαιώματα συνιδιοκτησίας από το ποσόν υπαγωγής στο νόμο 4014/2011 που βαρύνει εξ ολοκλήρου των αυθαιρετούντα.

.

ΣΤ)Στεγασμένοι ανοιχτοί χώροι επί υποστυλωμάτων ανεξάρτητα από το υλικό κατασκευής τους (οπλισμένο σκυρόδεμα, ξυλοκατασκευή, σιδηροκατασκευή κλπ) υπάγονται στην κατηγορία 13 του φύλλου καταγραφής αυθαιρέτων κατασκευών και υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Στην ίδια κατηγορία 13 υπάγονται προστεγάσματα, αρχιτεκτονικές προεξοχές, ζαρντινιέρες, υπερβάσεις εξωστών.

Ζ) Στην παρ. 11 του άρθρου 24 του 4014/11 το εδάφιο «καταβληθέντα ποσά προστίμων και διατήρησης, δυνάμει άλλων διατάξεων συμψηφίζονται με το ποσό του ενιαίου προστίμου..» αφορά και τις διατάξεις του Ν. 3843/10 που στις περιπτώσεις μη περαίωσης της διαδικασίας μπορούν να υπαχθούν στο Ν. 4014/11 με την υποβολή των δικαιολογητικών του άρθρου 24 και την καταβολή του ειδικού προστίμου. Τυχόν καταβληθέντα ή μεγαλύτερα ποσά δεν επιστρέφονται.

ΓΡΑΦΕΙΟ ΡΥΘΜΙΣΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ



Η) Η διάταξη για τις παραβάσεις μέχρι 20 τμ δεν είναι υποχρεωτική διότι εάν υπάρχουν περισσότεροι του ενός τρόποι υπολογισμού του προστίμου τότε ο ενδιαφερόμενος επιλέγει τον πλέον συμφέροντα.

Θ) Στην παρ. 3, του άρθρου 27 του νόμου ορίζεται ότι «Σε περίπτωση ψευδούς ή ανακριβούς δήλωσης των στοιχείων αυτών, αποκλείεται η υπαγωγή στη διαδικασία αναστολής του παρόντος νόμου, τυχόν πράξη

αναστολής ανακαλείται και εφαρμόζονται οι ισχύουσες περί αυθαιρέτων διατάξεις και επιβάλλονται τα πρόστιμα του παρόντος άρθρου.»

Έτσι σε περίπτωση ανακριβών-ψευδών στοιχείων η υπαγωγή στη ρύθμιση του ν. 4014/11 είναι άκυρη.

ΣΥΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΟ ΝΕΟ ΝΟΜΟ .

Σε μερικά σημεία γίνεται μια σύγκριση με προηγούμενες νομοθεσίες

1) Εάν υπάρχει δώμα το οποίο είχε ενταχθεί στον Ν.3843/2010 και έχει και παράβαση ύψους, τότε υπολογίζεται ως υπέρβαση ύψους και εντάσσεται στη ρύθμιση του ν. 4014/11.

2) Ημιυπαίθριος χώρος, που δηλώνεται με τον ν. 4014/11 υπολογίζεται ως κύριος με αλλαγή χρήσης

3) Σε περίπτωση που κάποιος έχει υπαχθεί στο προηγούμενο νόμο και δεν έχει γίνει περαίωση της διαδικασίας μπορώ να υπαχθώ στον Ν. 4014/11 με συμψηφισμό του προστίμου!

.Συγκεκριμένα στην παρ. 11 του άρθρου 24 του 4014/11 το εδάφιο «καταβληθέντα ποσά προστίμων και διατήρησης, δυνάμει άλλων διατάξεων συμψηφίζονται με το ποσό του ενιαίου προστίμου..» αφορά και τις διατάξεις του Ν. 3843/10 που στις περιπτώσεις μη περαίωσης της διαδικασίας μπορούν να υπαχθούν στο Ν. 4014/11 με την υποβολή των δικαιολογητικών του άρθρου 24 και την καταβολή του ειδικού προστίμου. Τώρα τυχόντα καταβληθέντα ή μεγαλύτερα ποσά δεν επιστρέφονται.

4) Σε παραδοσιακούς οικισμούς επιτρεπόταν η ρύθμιση παραβάσεων με το ν. 3843/10, αλλά δεν υπάρχει καμία παρόμοια δυνατότητα στο ν. 4014/11. Έτσι ορίζεται στο άρθρο 23, παρ.3, εδαφ. στ του νόμου.

5) Πώς αντιμετωπίζεται η περίπτωση που διαφωνούν οι συνιδιοκτήτες ως προς την υπαγωγή χώρου στο ν. 4014/11 ;

Στην παρ. 2δ, του άρθρου 24 αναφέρεται ότι «Στην περίπτωση συγκυριότητας και εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση δεν έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κοινόχρηστο τμήμα του ακινήτου, η αίτηση μπορεί να υποβληθεί από οποιονδήποτε συγκύριο χωρίς να είναι απαραίτητη η συναίνεση των υπόλοιπων συνιδιοκτητών.»

6) Για να είναι δυνατή η κατάθεση των πρώτων στοιχείων και η εμπρόθεσμη καταβολή του παραβόλου, χωρίς την ολοκλήρωση των εργασιών αποτύπωσης - καταμέτρησης των παραβάσεων που απαιτεί πολύ χρόνο (μέτρηση επί τόπου, αυτοψία εξονυχιστική, αποτύπωση και σχεδίαση στο γραφείο, ανάλυση των υπαρχόντων αδειών και εγγράφων και αξιολόγηση αυτών, υπολογισμοί, κλπ. Προβλέπεται η κάτωθι λύση.

Το πληροφορικό σύστημα μετά την αυτόματη ενημέρωση για την καταβολή του παραβόλου ενημερώνει τον ενδιαφερόμενο για την προσωρινή ένταξη στη ρύθμιση με δυνατότητα διόρθωσης των στοιχείων, μετά την ολοκλήρωση των εργασιών αποτύπωσης, όπως προκύπτει από την παρ. 2, του άρθρου 1, της υπ' αριθ. 41498/26-9-2011 κοινής υπουργικής απόφασης (ΦΕΚ 2167 Β').

7) Η αμοιβή του μηχανικού για όλες τις απαιτούμενες ενέργειες προκειμένου να υπαχθούν αυθαίρετες κατασκευές στη ρύθμιση του ν. 4014/11 δεν υπολογίζεται επ ακριβώς διότι όπως αναφέρεται στο από 5-10-11 Δελτίο Τύπου του ΥΠΕΚΑ «.....σχετικά με τις αμοιβές των μηχανικών για την παροχή των υπηρεσιών τους για την ένταξη

αυθαίρετων κατασκευών στις διατάξεις του ν. 4014/2011 καθώς και για την έκδοση βεβαιώσεων για τη μεταβίβαση ακίνητων είναι αντικείμενο ελεύθερης διαπραγμάτευσης των μερών, σύμφωνα με το ν. 3919/2011...»

8) Πισίνα με πυροσβεστικό κρουνό έχει συντελεστή 0,50 ανεξαρτήτως μεγέθους .

Αυτό συμβαίνει δεδομένου ότι στο «ΦΥΛΛΟ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΑΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΕΝΙΑΙΟΥ ΕΙΔΙΚΟΥ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ» του παραρτήματος του ν. 4014/11, που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 209 Α' διευκρινίζεται ότι στις περιπτώσεις κολυμβητικών δεξαμενών υπολογίζεται πρόστιμο 80€/τ.μ. εκτός και αν εμπίπτει σε κάποια από τις περιπτώσεις της

κατηγορίας 10α

9) Άτομα με αναπηρία 67% έχει το κοινωνικό κριτήριο.

Το κοινωνικό κριτήριο έχουν μόνο ΑμεΑ που πληρούν όλες τις εξής προϋποθέσεις κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης :

- Ποσοστό αναπηρίας τουλάχιστον 67%.
- Εισοδηματικό κριτήριο (έως 8.000€ ατομικό εισόδημα και έως 12.000€ οικογενειακό εισόδημα).

10) Εάν ο ιδιοκτήτης έχει μέλος της οικογένειας ΑμεΑ έχει το κοινωνικό κριτήριο διότι ισχύουν τα αναφερόμενα στην παρ. 11 του παραρτήματος της Εγκυκλίου 13/2011.

11) Σε νόμιμη οικοδομή το β' υπόγειο είναι αυθαίρετο με βοηθητική χρήση (αποθήκη) βυθισμένο στο έδαφος, με πρόσβαση από άλλο χώρο επίσης υπόγειο και βοηθητικής χρήσης. Στο πρόστιμο θα υπολογισθεί σαν βοηθητικός χώρος (υπόγεια στάθμη) και δεν θα επηρεάσει το συντελεστή της υπέρβασης δόμησης

Για να είμαστε πιο ακριβείς θα υπολογιστεί με το μειωτικό συντελεστή δεδομένου ότι είναι υπόγειος χώρος.

Σε κάθε περίπτωση να διερευνηθούν τα οριζόμενα στην παρ. 1Ββ, του άρθρου 7, του ν. 1577/85, όπως ισχύει για πιθανή υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, οπότε επιβάλλεται ο αντίστοιχος αυξητικός συντελεστής.

12) Αν σε εκτός σχεδίου οικόπεδο υπάρχουν περισσότεροι ιδιοκτήτες και αντίστοιχα κτίσματα ή διαμερίσματα, τα οποία έχουν μοιραστεί μεταξύ των ιδιοκτητών -χωρίς σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας που απαγορεύεται- και οι ιδιοκτήτες έχουν διαφορετικά κοινωνικά κριτήρια, πως το πρόστιμο υπολογίζεται για κάθε ιδιοκτήτη χωριστά για τα μεγέθη που τους αντιστοιχούν .

Και αυτό γιατί κάθε αυτοτελής ιδιοκτησία (διαμέρισμα) ρυθμίζεται ανεξάρτητα από τις υπόλοιπες. «Στην περίπτωση συγκυριότητας του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση οι συντελεστές του παραρτήματος λαμβάνονται υπόψη για όποιον από τους συγκυρίους πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις.» όπως λέει το άρθρο 14 του 2011.

13) Εάν το ακίνητο έχει κατασκευαστεί σε διαφορετικές χρονικές περιόδους, πώς υπολογίζεται το πρόστιμο και πώς αποδεικνύεται η ηλικία κάθε τμήματος (π.χ. αυθαίρετο προ του 1983 δηλωμένο, στο οποίο έγινε αυθαίρετη προσθήκη το 1995 και άλλη μια το 2005) τότε η βεβαίωση Δημάρχου δεν είναι αποδεκτή για την πιστοποίηση του χρόνου κατασκευής του αυθαιρέτου. Η απόδειξη γίνεται με δημόσια έγγραφα, αεροφωτογραφίες και επικουρικά με οποιοδήποτε έγκυρο στοιχείο (π.χ. συμβόλαια, ΙΚΑ, τιμολόγια αγοράς υλικών κλπ),.

Ισχύουν τα αναφερόμενα στην παρ. 12 του παραρτήματος της Εγκυκλίου 13/2011 με τη διευκρίνιση ότι η παλαιότητα κάθε τμήματος (το οποίο υπολογίζεται με τον ανάλογο μειωτικό συντελεστή παλαιότητας

14) Εάν υπάρχει στο δώμα απόληξη κλιμακοστασίου και δίπλα στο ίδιο ύψος με αυτή κλεισμένος χώρος τότε είναι υπέρβαση ύψους και συντελεστή δόμησης, δεδομένου ότι ο χώρος αυτός θεωρείται τμήμα ορόφου και το δώμα είναι αυθαίρετο.

15) Για αυθαίρετα τα οποία έχουν καταβάλει ασφαλιστικές εισφορές δεν θα υπάρξει αναγνώριση του ποσού ή μέρους αυτού
Αφού δεν προβλέπεται από τον νόμο

16) Για την τιμή ζώνης λαμβάνεται για τα εκτός σχεδίου ακίνητα που μπορεί να βρεθεί
στις εφορείες. Στην περίπτωση όμως που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης στη θέση του ακινήτου εφαρμόζονται τα οριζόμενα στην παρ. 7, του άρθρου 24, του νόμου.

17) Ο υπολογισμός του προστίμου με τον ν. 4014/2011 γίνεται με την σημερινή τιμή ζώνης και όχι ή την τιμή ζώνης που αναγράφεται στο λογαριασμό της ΔΕΗ

I

όπως ορίζεται στο άρθρο 24, παρ.6. που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου κατά την έναρξη ισχύος του νόμου (21-9-2011).

Επομένως πρόκειται για παράβαση της κατηγορίας 13.

18) Στο έντυπο Ε9 πρέπει να αναγράφεται η αυθαίρετη κατασκευή .

Ο νόμος προβλέπεται να αναφέρεται ότι στην τελευταία δήλωση Ε9 που έχει υποβληθεί στη ΔΟΥ θα πρέπει να φαίνεται το ακίνητο όπου βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή, δηλαδή αναφέρεται σε οικόπεδο/γήπεδο.

19) Ο μειωτικός συντελεστής 0.5 εφαρμόζεται

α) Όταν βοηθητικός χώρος με βάση οικοδομική άδεια έχει μετατραπεί σε κύριας χρήσης χώρο; β) Όταν η αυθαίρετη κατασκευή είναι βοηθητικός χώρος ; Αντιμετωπίζεται διαφορετικά υπόγειος χώρος με βοηθητική χρήση και ισόγεια αποθήκη ή garage .

Εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής 0,5 όταν το αυθαίρετο είναι υπόγειο, πατάρι ή σοφίτα, ανεξάρτητα από τη χρήση που έχει και όταν είναι ισόγειο με βοηθητική χρήση (π.χ. garage, αποθηκευτικός χώρος).

20) Η βεβαίωση μηχανικού μπορεί να χορηγηθεί μέσω της παρ. 4 του άρθρου 23 του ν. 4014/11 στην περίπτωση μεταβίβασης διαμερίσματος πολυκατοικίας, στο οποίο δεν υπάρχει η παραμικρή παράβαση, πλην όμως διαπιστώνονται παραβάσεις στον ακάλυπτο χώρο του ακινήτου ή στα κοινόχρηστα τμήματα του κτιρίου .

Ο έλεγχος αφορά τα βασικά πολεοδομικά μεγέθη, δηλ. κάλυψη, δόμηση, ύψος της αυτοτελούς ιδιοκτησίας, που μεταβιβάζεται και όχι τα κοινόχρηστα και κοινόκτητα μέρη του κτιρίου ή του ακινήτου.

21) Αν για την αυθαίρετη κατασκευή ο ιδιοκτήτης έχει αντίγραφο του στελέχους της οικοδομικής άδειας, αλλά δεν έχει αντίγραφα των εγκεκριμένων σχεδίων και ο φάκελος της πολεοδομίας έχει καταστραφεί μπορούμε να δηλώσουμε τις αυθαιρεσίες με νέα σχέδια αποτύπωσης ή χρειάζεται να γίνει κάτι άλλο πριν τη δήλωση .Ο λόγος

είναι ότι οι αυθαιρεσίες μπορούν να υπαχθούν στη ρύθμιση του ν. 4014/11 με νέα σχέδια αποτύπωσης, δεδομένου ότι στην παρ. 2β του άρθρου 24 ακόμη στις περιπτώσεις που δεν έχει εκδοθεί οποιαδήποτε οικοδομική άδεια ή αυτή δεν είναι δυνατόν να ανευρεθεί απαιτείται η επισύναψη σχεδίων που αποτυπώνουν την κατάσταση του ακινήτου.

22) Στην περίπτωση ανάκλησης οικοδομικής αδείας κτηρίου με Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης ρυθμίζονται τα τμ. που μεταφέρθηκαν ή όλο το κτήριο και για κάθε ιδιοκτησία χωριστά .Αυτό συμβαίνει εφόσον πληροί τις προϋποθέσεις της παρ. 18, του άρθρου 24 του νόμου. Έτσι η διαδικασία τηρείται για κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία χωριστά.

23) Η άδεια εργασιών μικρής κλίμακας καθώς και οι κοινοτικές άδειες θεωρούνται οικοδομικές άδειες .

Έτσι η άδεια εργασιών μικρής κλίμακας και οι άδειες οικοδομής, που εκδόθηκαν από άλλες δημόσιες αρχές επέχουν θέση οικοδομικής άδειας, που εκδίδονται με συνοπτικές διαδικασίες.

24) Όταν αυθαίρετη κατασκευή μπορεί να νομιμοποιηθεί, δηλ. υπάγεται στην παρ. 2, του άρθρου 26, του ν. 4014/11 καταβάλλεται μόνο το παράβολο και πρέπει να εκδοθεί οικοδομική άδεια σε τρία χρόνια χωρίς άλλες επιβαρύνσεις (πρόστιμα νομιμοποίησης, ΙΚΑ κλπ)

Αναλυτικότερα στην παρ. 2, του άρθρου 26, του νόμου ορίζεται ότι «εφόσον καταβληθεί το παράβολο και εκδοθεί οικοδομική άδεια εντός τριών ετών από την καταβολή του δεν οφείλουν άλλο πρόστιμο...». Επίσης, δεν καταβάλλονται αναδρομικά ασφαλιστικές εισφορές κλπ .

25) Η παραβίαση των διαστάσεων των εξωστών περιλαμβάνονται στις υπόλοιπες πολεοδομικές παραβάσεις

Το άθροισμα των αυθαιρέτων εξωστών υπάγεται στην κατηγορία 13, το ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται και εφαρμόζονται οι αυξητικοί συντελεστές των κατηγοριών 5, 8 και 9, εφ' όσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις υπέρβαση ύψους (Κατηγορία 6).

26) Η αγροτική αποθήκη και ποιμνιοστάσιο η σταύλος υπάγονται στον πρωτογενή τομέα.

Δηλώνονται στην περίπτωση 3α «...μεταποίηση α'γενούς τομέα». Στη μεταποίηση πρωτογενούς τομέα υπάγονται βιοτεχνίες – βιομηχανίες συσκευασίας και μεταποίησης προϊόντων, δηλ. παραγωγικές μονάδες (γεωργικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές-ιχθυοκαλλιεργητικές) του πρωτογενούς τομέα και μεταποιητικές εγκαταστάσεις τροφίμων.

27) Ημιυπαίθριοι χώροι σε κτίρια με οικοδομική άδεια που ξεπερνούν το επιτρεπόμενο ποσοστό τους πώς υπολογίζονται .

Οι ημιυπαίθριοι που ξεπερνούν το επιτρεπόμενο ποσοστό τους υπολογίζονται ως υπέρβαση δόμησης.

28) Εάν δεν εκδοθεί οικοδομική άδεια η κατασκευή παραμένει αυθαίρετη και διατηρείται για 30 χρόνια.

Εάν εκδοθεί οικοδομική άδεια, δεδομένου ότι στην παρ. 16, του άρθρου 24 του νόμου ορίζεται ότι «...Αν το ακίνητο ενταχθεί στον πολεοδομικό σχεδιασμό, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο δεν επιστρέφεται ούτε συμψηφίζεται με υποχρεώσεις εισφοράς σε χρήμα που προβλέπονται από τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις, ενώ συνυπολογίζεται προκειμένου για έκδοση άδειας νομιμοποίησής τους με το πρόστιμο που τους αναλογεί.» η κατασκευή είναι πλέον νόμιμη. Σημαντικό ρόλο παίζει εδώ ο συντελεστής παλαιότητας.

Ο συντελεστής παλαιότητας προσδιορίζεται από την ολοκλήρωση του φέροντα οργανισμού.

29) Τα πρόστιμα που έχουν ήδη πληρωθεί συμψηφίζονται αν θέλει κάποιος να περαιώσει τη διαδικασία του ν. 4014/11

Στην παρ. 11, του άρθρου 24 του νόμου ορίζεται αυτολεξεί ότι «...Καταβληθέντα ποσά προστίμων ανέγερσης και διατήρησης, δυνάμει άλλων διατάξεων, συμψηφίζονται με το ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου. Σε περίπτωση που μετά τον ως άνω υπολογισμό προκύπτει ότι τα ήδη καταβληθέντα ποσά υπερβαίνουν το ποσό του προστίμου, με βάση τις διατάξεις του παρόντος, δεν αναζητούνται. Ανείσπρακτα βεβαιωθέντα ποσά προστίμων ανέγερσης και διατήρησης, δυνάμει άλλων διατάξεων, διαγράφονται.» Άλλη μία ευνοϊκή ρύθμιση

30) Σε περιπτώσεις εσωτερικών διαρρυθμίσεων (π.χ. σε τουριστικά καταλύματα, που η άδεια προέβλεπε 3 στούντιο και κατά την κατασκευή έγιναν 4) η τακτοποίηση θα γίνει ως εξής

Από το συνδυασμό των αναφερομένων στην παρ. 3, του άρθρου 23, του ν. 1577/85 και στην παρ. 4, του άρθρου 23, του ν. 4014/11 προκύπτει ότι η διαφοροποίηση των εσωτερικών διαρρυθμίσεων δεν συνιστά παράβαση κατά το ν. 4014/11 και οι εκτελεσθείσες εργασίες δεν επιβάλλεται να υπαχθούν στις ρυθμίσεις του.

3 4

31) Για τα πατάρια και τις σοφίτες υπολογίζεται συντελεστής υπέρβασης δόμησης, έστω και αν δεν έχουν τις προϋποθέσεις ύψους

Εφ' όσον είναι προσβάσιμος χώρος με οποιαδήποτε χρήση υπολογίζεται συντελεστής υπέρβασης δόμησης και μειωτικός συντελεστής 0,5.

32) Σε αυθαίρετες κατασκευές για το τμήμα εντός προκηπίου ή απόστασης Δ το πρόστιμο προσαυξάνεται με συντελεστή υπέρβασης κάλυψης εάν υπάρχει υπόλοιπο κάλυψης λαμβάνεται μόνο ο συντελεστής παραβίασης προκηπίου ή πλαγίων αποστάσεων αντίστοιχα. Διαφορετικά λαμβάνεται επιπλέον και συντελεστής υπέρβασης κάλυψης.

33) Για τον υπολογισμό του προστίμου ημιυπαίθριου χώρου κατοικίας με βάση οικοδομική άδεια, ο οποίος έχει μετατραπεί σε δωμάτιο προσαυξάνεται με συντελεστή αλλαγής χρήσης αλλά υπολογίζεται μόνο ως υπέρβαση συντελεστή δόμησης

Αυθαίρετο δώμα στην περιοχή του Ρέντη



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 15

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΠΟΥ ΥΠΟΚΕΙΝΤΑΙ Η ΉΧΙ ΣΕ ΡΥΘΜΊΣΕΙΣ ΤΟΥ ΝΕΟΥ ΝΟΜΟΥ

Α) Αυθαίρετη κατασκευή εκτός σχεδίου με α' και β' φάση του ν. 1337/83, χωρίς να έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία με την τρίτη φάση, εξαιρείται από την υποχρέωση υπαγωγής στο ν. 4014/11.

Έτσι δεν απαιτείται υποβολή δήλωσης.

Β) Αυθαίρετη κατασκευή που βρίσκεται σε εκτός σχεδίου δασική περιοχή αλλά στην πραγματικότητα διαμορφωμένη οικιστική περιοχή (π.χ. Μάτι – Ζούμπερι – Αγ. Μαρίνα Ν. Μάκρης) δεν υπάγεται στις ρυθμίσεις του Ν. 4014/11, εάν η περιοχή είναι τελεσίδικα χαρακτηρισμένη ως Δασική.

Γ) Αυθαίρετο εκκλησάκι εκτός σχεδίου 12,00 μ² πρέπει να υπαχθεί στον ν. 4014/11.

Το πρόστιμο υπολογίζεται με βάση το εμβαδόν του και ως προς τη χρήση υπάγεται στην κατηγορία 13δ «υπηρεσίες».

Δ) Κτίσμα προ του 1955 για το οποίο εκδόθηκε άδεια οικοδομικών εργασιών μικρής κλίμακας για ανακαίνιση δεν πρέπει να ενταχθεί στον νόμο στην περίπτωση που δεν εφαρμόστηκε η άδεια εργασιών μικρής κλίμακας. Εάν όμως εκτελέστηκαν αυθαίρετες προσθήκες καθ' υπέρβαση της άδειας εργασιών μικρής κλίμακας υπάγονται στο ν. 4014/11 και χαιρούν των ευνοϊκών ρυθμίσεων διαφόρων διατάξεων

Ε) Ακίνητο με κλειστούς ημιυπαίθριους χώρους που έχει οικοδομική άδεια έτους 2010 υπάγεται στο ν. 4014/2011 να υπαχθεί στις ρυθμίσεις του ν. 4014/2011.

ΣΤ) Υπόγειο που έχει ρυθμιστεί για αλλαγή της χρήσης του με τον ν. 3843/10 και ευρίσκεται άνω από 1,50μ από την στάθμη του εδάφους, θεωρείται παράβαση του κτιριοδομικού. Δεδομένου ότι στη ρύθμιση του ν. 3843/10 υπάγονται αλλαγές χρήσεις, που έχουν γίνει σε χώρο εντός του νομίμου όγκου κτιρίου που έχει ανεγερθεί με βάση οικοδομική άδεια θεωρούμε ότι η ανωτέρω παράβαση προέκυψε από τη μη ολοκλήρωση της διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην οικοδομική άδεια.

Ζ) Ένα ημιτελές κτίριο είχε δηλωθεί με το ν. 1337/83 και έχει εξαιρεθεί από την κατεδάφιση (τρίτη φάση), ως ημιτελές, χωρίς να επιτρέπεται η αποπεράτωση του. Πλην όμως ολοκληρώθηκε η κατασκευή χωρίς σχετική άδεια. Μπορούν να υπαχθούν στο ν. 4014/11 οι αυθαίρετες εργασίες είτε στο άρθρο 24, είτε στην παρ. 2 του άρθρου 26 αυτού άδεια και πιο συγκεκριμένα το παράδειγμα 13 της συγκεκριμένης παραγράφου

Η) Αν σε κτήριο ΔΕΝ έχουν κατασκευαστεί όλοι οι εξώστες, που προβλέπονται από την οικοδομική άδεια αυτό δεν θεωρείται παράβαση. Δεδομένου ότι δεν έχει εκδοθεί η ΚΥΑ που προβλέπεται στην παρ. 4 του άρθρου 23 με την οποία μπορεί να καθορίζεται το

4

ειδικότερο περιεχόμενο της δήλωσης και της βεβαίωσης του ιδίου άρθρου μπορεί ο μηχανικός να χορήγησε τη βεβαίωση που **προβλέπεται στην παράγραφο αυτή.**

Πιο αναλυτικά μέχρι την έκδοση της ανωτέρω ΚΥΑ στην παρ. 4 του άρθρου 23 ορίζεται ότι η υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και η βεβαίωση του μηχανικού πρέπει να αναφέρουν ότι « στο ακίνητο δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές που να επηρεάζουν την επιφάνεια και το ύψος της ιδιοκτησίας, τη δόμηση, την κάλυψη και το ύψος του κτιρίου και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια ή ότι οι εκτελεσμένες αυθαίρετες

κατασκευές καθώς και ότι δεν έχει εκτελεστεί άλλη αυθαίρετη κατασκευή ή δεν έχει εγκατασταθεί άλλη αυθαίρετη χρήση, σύμφωνα με τα εγκεκριμένα πολεοδομικά σχέδια και δεν υπάγονται σε καμία από τις περιπτώσεις της παραγράφου 3». Το παραπάνω κείμενο καλύπτει τις περιπτώσεις παράλειψης κατασκευής κάποιων εξωστών ή αλλαγής διαρρύθμισης ιδιοκτησίας, δεδομένου ότι δεν έχει μεταβληθεί η επιφάνεια και το ύψος της ιδιοκτησίας ούτε η δόμηση, ή το ύψος του κτιρίου.

ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΥΠΟΔΕΙΓΜΑΤΑ

ΕΙΔΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ με ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ: Με την παρ.6.γ του Ν.4014/11 προβλέπεται συμψηφισμός και το ειδικό πρόστιμο διατήρησης καταβάλλεται μειωμένο κατά το ποσό του προστίμου ή τέλους ή εισφοράς, που έχει καταβληθεί για τη λειτουργική νομιμοποίηση

ΕΚΚΛΗΣΑΚΙ (Β'21) Αυθαίρετο εκκλησάκι εκτός σχεδίου 12,00μ² πρέπει να δηλωθεί. Το πρόστιμο υπολογίζεται με βάση το εμβαδόν του και ως προς τη χρήση υπάγεται στην κατηγορία 3.δ. «υπηρεσίες». Η απάντηση αυτή είναι σωστή όταν πρόκειται για εκκλησάκι που

ανήκει στην Εκκλησία. Μικρά εκκλησάκια που δεν έχουν αυτοτελή λειτουργία αλλά είναι παράρτημα κατοικίας ή άλλου κτιρίου, αποτελούν λατρευτικό χώρο της κατοικίας (χώρος προσευχής)

ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ: Άρθ.26 παρ.5 Ν.4014/11: Σε κτίρια ή συγκροτήματα κτιρίων, τα οποία έχουν ανεγερθεί με νόμιμη οικοδ. άδεια με χρήση εμπορικού κέντρου, επιτρέπονται όλες οι κατά κανόνα χρήσεις γης, που επιτρέπεται σύμφωνα με τις ειδικές πολεοδομικές διατάξεις της περιοχής κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδ. άδειας, με την επιφύλαξη ειδικών μμεταβατικών διατάξεων.

ΕΞΩΣΤΕΣ: Όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια οι υπόλοιπες κατασκευές (εξώστες, περιτοιχίση, βόθρος, πλακοστρώσεις) δεν θεωρούνται αυθαίρετες εφόσον δεν παραβιάζουν τις σχετικές διατάξεις, ενώ τα καθ' υπέρβαση τμήματα αυτών υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό δηλ. με την κατηγορία 13 (ΣΤ' 7 & Δ'6) Μεταξύ αυτών στα εκτός σχεδίου είναι περιτοιχίσεις στα 500μ από την ακτή, ή με συμπαγές ύψος μεγαλύτερο του 1,00μ ή σιώπαγες περιτοιχίση μη αρτίου γηπέδου. Είναι αυτονόητο βέβαια ότι θα αντιμετωπίζονται με όνειο τρόπο οι αντίστοιχες κατασκευές και όταν υπάρχει οικοδομική άδεια ή όταν δεν έχουν συμπεριληφθεί στην άδεια.

Το άθροισμα των αυθαίρετων εξωστών υπάγεται στην κατηγορία 13 και υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό (Δ.6), υπολογίζεται το ειδικό πρόστιμο και εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμόζονται οι αυξητικοί συντελεστές των κατηγοριών 5 (υπέρβαση δόμησης), 8 και 9 (Γ'9)

Στην ίδια κατηγορία υπάγονται προστεγάσματα, αρχιτεκτονικές προεξοχές, ζαρντινιέρες που υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό. (Δ.6)



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 16

ΜΙΚΡΟΥΘΑΙΡΕΤΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΚΑΙ ΜΙΚΡΟΠΑΡΑΒΑΣΕΙΣ....

ΜΝΗΜΕΙΑ ΚΗΡΥΓΜΕΝΑ ΑΠΟ ΥΠΠΟ: αυθαίρετο σε διατηρητέο μνημείο κηρυγμένο από το ΥΠΠΟ, επιίπτει στην παρ.3.εε. του άρθρου 23 και δεν μπορεί να δηλωθεί αφού δεν εμπίπτει ούτε στην παρ.24 του άρθρου 24 όπως προστέθηκε με το άρθρο 49 παρ.14, δεδομένου ότι η ρύθμιση αυτή αφορά μόνο σε παραδοσιακούς οικισμούς και δεν αναφέρεται σε διατηρητέα μνημεία.

ΜΠΑΡΜΠΕΚΙΟΥ: Υπαίθρια ψησταριά με καμινάδα είναι μία κατασκευή που επιτρέπεται στους ακάλυπτους χώρους, και όταν έχει τοποθετηθεί αυθαίρετα, χωρίς άδεια, αποτελεί μία από τις Λοιπές πολεοδομικές παραβάσεις που δηλώνεται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

ΠΑΤΑΡΙΑ: Όταν είναι προσβάσιμος χώρος με οποιαδήποτε χρήση υπολογίζεται συντελεστής υπέρβασης δόμησης και υπολογίζεται και ο μειωτικός συντελεστής 0,5

(κανονικά μόνο όταν έχει τις προϋποθέσεις χώρου βοηθητικής χρήσης). Στη βασική ερμηνευτική Εγκ.113 άρθ.7 παρ. 1Αβ του ΓΟΚ '85 αναφέρεται: «Ο ανοιχτός εξώστης των καταστημάτων (πατάρι) με την έννοια του ΓΟΚ/73 έχει καταργηθεί. Αν κατασκευασθεί, θεωρείται χώρος κύριας χρήσης, πρέπει να έχει ελεύθερο ύψος τουλάχιστον 2,40 μ. και προσμετράται στο συντελεστή δόμησης.

ΠΕΡΓΚΟΛΕΣ

Πέργκολες νοούνται μόνο τα διάτρητα στοιχεία και δεν επιτρέπεται η κάλυψή τους με οποιοδήποτε υλικό.

Γενικά στις συνιδιοκτησίες, απαιτείται συναίνεση των συνιδιοκτητών, επειδή επιφέρουν αλλαγή στις όψεις, που είναι κοινόχρηστο τμήμα των κτιρίων (Αστικός κώδικας)

Εδώ απαιτείται έκδοση οικοδομικής άδειας, όταν :

α) ισχύουν ειδικές διατάξεις για την εμφάνιση του κτιρίου, δηλ. σε κάθε περίπτωση που απαιτείται έγκριση ΕΠΑΕ .Σημειωτέον ανακατασκευάζονται από δομικά υλικά (μπετόν, λιθοδομή) ανεξαρτήτως υλικού, στο δώμα ή στις ακάλυπτες βεράντες του κτιρίου, για έλεγχο του ιδεατού στερεού Σε όλες τις άλλες περιπτώσεις οι πέργκολες δεν χρειάζονται άδεια και δεν είναι αυθαίρετες, επομένως δεν χρειάζεται να δηλωθούν όταν: δεν απαιτείται έγκριση ΕΠΑΕ, έχουν τοποθετηθεί στον ακάλυπτο και είναι διάτρητες και από ελαφρά υλικά..

ΠΕΡΙΦΡΑΞΕΙΣ – ΠΕΡΙΦΡΑΓΜΑΤΑ: Αν η περιτοίχιση απαγορεύεται στην περιοχή (πχ λόγω του ότι βρίσκεται στα 500μ από την ακτή) ή αν έχει ύψος μεγαλύτερο από το επιτρεπόμενο, δηλαδή σε κάθε περίπτωση που παραβιάζει διατάξεις, τότε μόνο πρέπει να δηλωθεί , (Γ'6), και σε παράγραφο της Εγκ.13/11, με αναλυτικό έγκειται σε άλλη κατηγορία, συγκεκριμένα στη 13.

Η παρ.13 του ΠΔ/24-5-85 αναφέρεται σε πρόχειρη κατασκευή, χωρίς να την περιορίζει σε συρματόπλεγμα, αλλά μέχρι σήμερα ως πρόχειρη κατασκευή θεωρείται μόνο το συρματόπλεγμα.

Μετά την Απόφ.5219/04 δεν ισχύουν: Η Απόφ.Σ.1928/68, το Έγγρ.82858/99 & η Εγκ.11/70 (που έλεγαν ότι δεν απαιτείται οικ. άδεια για περιφράξεις εκτός σχεδίου, με απλό συρματόπλεγμα)

Άρθρο 1 παρ.13 Π.Δ 24/5/85 (ΦΕΚ 270Δ') – περίφραξη εκτός σχεδίου

Άρθ.23 παρ.1 Ν.1337/83 -απαγόρευση περίφραξης σε πλάτος 500 μ. από την ακτή Π.Δ 236/84 ΦΕΚ 95 Α' εκτός σχεδίου περιοχές, για περιφράξεις κατ' εξαίρεση στα 500μ από την ακτή

Π.Δ 143/93 - – υποχρεωτικές αποστάσεις εκτός σχεδίου, για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας

ΠΙΣΙΝΑ: Πισίνα με πυροσβεστικό κρουνό ή αν επιπίπτει στην κατηγορία 10.α έχει συντελεστή 0,50 ανεξαρτήτως μμεγέθους

ΜΙΚΡΟΠΑΡΑΒΑΣΕΙΣ: Εξακολουθούν να ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου 9 παρ.8 του Ν.1512/85 για την οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση αυθαίρετων κατασκευών εάν πρόκειται για Μικρές παραβάσεις, (Εγκ.14/11) & (Γ'22), όπως επίσης και η Απόφ.7587/04 που καθορίζει συγκεκριμένα μμεγέθη μικρών παραβάσεων που μπορούν να εξαιρεθούν με απλούστερη διαδικασία.

Αυτό είναι χρήσιμο, δεδομένου ότι μπορούν να αντιμετωπισθούν και θέματα που μπορεί να προκύψουν στο μέλλον.

Το πρόστιμο όμως θα επιβληθεί με το Ν.4014/11, δεδομένου ότι ισχύει από 21-9-2011 και έχουν καταργηθεί όλες οι άλλες αποφάσεις προστίμων.

Γενικά Μικρές Πολεοδομικές, δομικές ή κτιριολογικές παραβάσεις κτιρίου, κατασκευής ή εγκατάστασης, θεωρούνται οι παραβάσεις που παραβιάζουν σε μικρή κλίμακα τις διαστάσεις οικοδομικής Άδειας ή τα μμεγέθη που επιτρέπονται από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, πχ η μετακίνηση ή η αντιστροφή κτιρίου (mirror)

ή καθ υπέρβαση ή παράβαση των οριζομένων στις παρ.1, 3 & 4 του άρθ.22 του ΓΟΚ,

και οι οποίες λόγω του μικρού μμεγέθους τους :

α. δεν αλλοιώνουν, ούτε υποβαθμίζουν την όψη του κτιρίου στο οποίο έχουν κατασκευασθεί και το περίξ αυτού φυσικό ή δομημένο περιβάλλον, ούτε αποβαίνουν σε βάρος της πόλεως β. δεν δημιουργούν αυτοτελή χώρο, και

γ. δεν είναι επικίνδυνα και δεν επιφέρουν επικινδυνότητα του νομίμου ή δυνάμενου να νομιμοποιηθεί κτιρίου.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ- ΛΥΣΕΙΣ

Το πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης αποτελεί πλέον ένα κλασικό πρόβλημα και θα μπορούσε κάλλιστα να διεκδικήσει μια θέση στην λίστα των άλυτων προβλημάτων. Είναι εντυπωσιακό αν σκεφτεί κανείς ότι απασχολούνται γενιές ολόκληρες προκειμένου να βρεθεί λύση και παρ' όλα αυτά δεν υπάρχει καμία ουσιαστική βελτίωση. Αντίθετα μάλιστα θα μπορούσαμε να πούμε ότι συνεχώς επιδεινώνεται και γιγαντώνεται. Φυσικά σε μία συζήτηση που απευθύνεται σε μηχανικούς οποιαδήποτε διαπίστωση ενός προβλήματος δεν θα είχε αξία εάν δεν υπήρχαν στο τέλος και προτάσεις για βελτίωση της κατάστασης.

Για να αποτραπεί λοιπόν μια νέα γενιά αυθαίρετων ιδιαίτερα στο λεκανοπέδιο της Αττικής παραθέτουμε ορισμένα πρακτικά μετρά που πιστεύουμε ότι πρέπει να πάρει η πολιτεία:

Πρώτα απ όλα πρέπει να γίνει καταγραφή ,απλοποίηση και κωδικοποίηση της ισχύουσας πολεοδομικής νομοθεσίας με σκοπό να είναι ξεκάθαρη και με τα λιγότερα δυνατά «παραθυράκια»

Άμεση καταγραφή των αυθαίρετων. Κανείς δεν ξέρει ποσά πραγματικά υπάρχουν. Δεν είναι δυνατόν να μιλάμε για προτάσεις και λύσεις αν δεν ξέρουμε τον ακριβή αριθμό τους.

Λειτουργικός εκσυγχρονισμός των Πολεοδομικών Γραφείων και ενίσχυση τους με μέσα, με πρόσληψη τεχνικού προσωπικού και χρήση σύγχρονων τεχνολογιών. Πρέπει ταυτόχρονα να αλλάξει ριζικά το καθεστώς λειτουργίας των Πολεοδομικών Γραφείων, Οι πολίτες σήμερα γνωρίζουν καλά τη μεγάλη διαφθορά που επικρατεί στις πολεοδομίες και πολλές φορές προσπαθούν να το εκμεταλλευτούν προς όφελος τους. Επιβάλλεται λοιπόν αυτή η αρνητική εικόνα των πολεοδομιών να αλλάξει. Προτείνεται λοιπόν η δημιουργία ομάδας επιθεώρησης δημοσίων και ιδιωτικών έργων και καθιέρωση του θεσμού των ορκωτών ελεγκτών Μηχανικών οι όποιοι θα μπορούν να ελέγχουν και τις πολεοδομίες.

Βελτίωση της συνεργασίας και δημιουργία κοινής βάσης δεδομένων μεταξύ των εμπλεκόμενων υπηρεσιών όπως ΙΚΑ, Υποθηκοφυλακεία, Πολεοδομία, Δασαρχείο, Εφορία κ.λπ. ώστε να είναι δυνατή η διασταύρωση στοιχείων όπως συμβαίνει σε κάθε ευνομούμενη κοινωνία. Για παράδειγμα έχει διαπιστωθεί πολλές φορές; ότι δεν γίνεται ακόμα και η είσπραξη των βεβαιωμένων προστίμων. Αυτό θα μπορούσε κάλλιστα να ελεγχθεί και να διασταυρωθεί από τα Πολεοδομικά Γραφεία με τα αντίστοιχα στοιχεία είσπραξης από τις Δ.ο.Υ.

Εφαρμογή των διατάξεων για κατεδάφιση των αυθαιρέτων κατασκευών κάτι που σε άλλες χώρες θα ήταν αυτονόητο ενώ εδώ στην πράξη δεν γίνεται. Οι ανεκτέλεστες αποφάσεις κατεδάφισης; είναι πλέον δεκάδες χιλιάδες και συνεχίζουν να αυξάνονται. Ειδικά για αυθαίρετα που εντοπίζονται σε δασικές εκτάσεις, αιγιαλούς και περιοχές ειδικής προστασίας; από το κράτος πρέπει να επιβάλλεται άμεση κατεδάφιση και να μην δείχνει το παραμικρό σημάδι ανοχής. Επίσης προτείνεται η διαρκής παρακολούθηση των συγκεκριμένων εκτάσεων αφού σε αυτές ασκούνται έντονες πιέσεις για οικοδόμηση τους. Στον διαρκεί αυτό έλεγχο μπορούν να συμβάλουν καθοριστικά και σύγχρονα μέσα όπως; αεροφωτογραφίες; καθώς είναι ικανές να εντοπίζουν εύκολα τα πάντα.

Πρέπει να γίνει ταχύτερη ένταξη των εκτός σχεδίου περιοχών στα ΓΣΠ προκείμενου να καθιερωθεί ένας ενιαίος; πολεοδομικός σχεδιασμός. Υπάρχουν καθυστερήσεις που φτάνουν και τα 15 χρόνια. Μετά την ένταξη των περιοχών αυτών προτείνεται η απαγόρευση δόμησης σε εκτός σχεδίου περιοχές; εκτός βεβαία από ορισμένες περιοριστικά αναφερόμενες εγκαταστάσεις π.χ αγροτικών αποθηκών, θερμοκηπίων και (όπως ακριβώς συμβαίνει και στις χώρες της ευρωπαϊκής ένωσης).

Η εφαρμογή και αξιοποίηση των δεδομένων του Κτηματολογίου μπορούν να βοηθήσουν πολύ στην πάταξη της αυθαιρέτης; δόμησης διότι με το κτηματολόγιο παρέχεται η δυνατότητα εντοπισμού της παράνομης κατάτμησης και αποφεύγεται στο μέλλον .Η παράνομη κατάτμηση είναι από τους βασικότερους λόγους της αυθαιρέτης δόμησης. Αλλαγές στο Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό (ΓΟΚ), με στόχο την απλοποίηση των διαδικασιών έκδοσης μιας οικοδομικής άδειας αφού οι πολεοδομίες θα απαιτούν μόνο τα απόλυτος απαραίτητα έντυπα και θα δίνουν βαρύτητα στον έλεγχο της κατασκευής. Έτσι ο πολίτης θα γλιτώνει όλη αυτή την χρονοβόρα διαδικασία που πολλές φορές τον ωθεί προς την αυθαιρεσία.

Πρέπει να καθιερωθεί διαρκής υποχρεωτικός έλεγχος όλων των κατασκευών. Σήμερα ο έλεγχος των κατασκευών στην πράξη απουσιάζει Θα πρέπει να καταργηθεί άμεσα η διαδικασία της οριστικής παραλαβής των νέων κτιρίων με υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και του μηχανικού του έργου και να καθιερωθούν αυτοπίες σε όλες τις Φάσεις του έργου και κύριοι; μετά την αποπεράτωσης του καθώς πολλές και σοβαρές αυθαίρετες κατασκευές γίνονται τότε.

Απλοποίηση των διαδικασιών περί διαπίστωσης και χαρακτηρισμού αυθαιρέτων κατασκευών ώστε να ελέγχεται μεναλύτερος αριθμός κατασκευών. Αντίθετα αυτό που παρατηρείται σήμερα είναι ότι ακόμα και σε περίπτωση διαπίστωσης παραβάσεων , ακολουθεί η χρονοβόρα γραφειοκρατική διαδικασία βεβαίωσης προστίμων, ενστάσεων κ.λπ. Χαρακτηριστικό είναι ότι για να τελεσιδικήσει μια υπόθεση αυθαιρέτου μπορεί να περάσουν 5-7 χρόνια. Εδώ προτείνεται η άμεση καταβολή (με τη διαπίστωση της παράβασης) ποσοστού του προστίμου ως προϋπόθεση για την δυνατότητα προσφυγής στην επιτροπή κρίσεως αυθαιρέτων.

Πρέπει να καθιερωθεί διαδικασία ελέγχου της νομιμότητας των ακινήτων που μεταβιβάζονται. Ο έλεγχος πρέπει να αφορά και τα νεόκτιστα κτήρια αλλά και τις μη νέο ανεγειρόμενες κατασκευές αφού αποδεδειγμένα, εξ ίσου σοβαρές αυθαιρεσίες στα κτήρια προκαλούνται τόσο κατά την κατασκευή όσο και κατά την λειτουργία τους. Χαρακτηριστικό είναι μεταξύ άλλων το παράδειγμα της πολυκατοικίας της Θεσσαλονίκης που κατέρρευσε με τον σεισμό του 1978 στην οποία είχε προηγηθεί

αυθαίρετη κοπή υποστυλώματος. Επομένως είναι αναγκαίο, κατά τη σύναψη Συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων, να εξασφαλίζεται ο έλεγχος της εφαρμογής των ισχυουσών Πολεοδομικών διατάξεων. Έτσι προτείνεται η υποχρεωτική προσκόμιση δικαιολογητικών που διασφαλίζουν την νομιμότητα των κατασκευών στις δικαιοπραξίες όπως πρόσφατη τεχνική έκθεση αυτοψίας Μηχανικού με την οποία θα βεβαιώνεται η συμβατότητα της υφισταμένης

κατάστασης του ακινήτου με τα εγκεκριμένα σχεδιαγράμματα της Πολεοδομίας και θα αναφέρονται οι όποιες συγκεκριμένες νόμιμες διαδικασίες επικαιροποίησης αυτών απαιτήθηκαν και διεκπεραιώθηκαν από τον Μηχανικό στην Πολεοδομία (ενημερώσεις φακέλου ή αναθεωρήσεις οικοδομικής άδειας)

Ένα από τα μεγαλύτερα προβλήματα των πολεοδομιών είναι και ο τεράστιος αριθμός καταγγελιών που φτάνουν σε αυτές με αποτέλεσμα αρκετές φορές να είναι ανθρωπινός αδύνατον να ελεγχθούν. Πολλές φορές όμως οι καταγγελίες αυτές δεν ανταποκρίνονται στην πραγματικότητα αλλά είναι προϊόν προσωπικών αντιπαραθέσεων. Για το λόγο αυτό, προτείνεται η καταβολή μικρού έστω παράβολου, που θα επιστρέφεται σε περίπτωση βάσιμων καταγγελιών καθώς και η μη εξέταση ασαφών καταγγελιών, χωρίς έγγραφη συμπληρωματική αποσαφήνισή τους

Επιβολή ακόμα υψηλότερων πρόστιμων. Μέρος των πρόστιμων αυτά θα πρέπει να χορηγούνται σε έργα αποκατάστασης του περιβάλλοντος που θα έχει πληγεί από την ανεξέλεγκτη δόμηση. Παράλληλα πρέπει να επιβληθούν ακόμα αυστηρότερες κυρώσεις όλων των εμπλεκόμενων (υπάλληλων πολεοδομίας, μηχανικών, δικηγόρων) που συμβάλουν στην κατασκευή αυθαίρετων ακόμα και αφαίρεση άδεια ασκήσεως επαγγέλματος.

Ενημέρωση του λαού για τα προβλήματα που προκύπτουν από την αυθαίρετη δόμηση. Ένα από τα μεγαλύτερα όπλα για την καταπολέμηση της αυθαίρετης δόμησης είναι η ευαισθητοποίηση και η ενεργοποίηση των πολιτών που θα πρέπει να αντιλήφθη ότι ο μεγάλος χαμένος είναι ο ίδιος που αυθαιρετεί.

Το άμεσο κόστος των μέτρων που θα προκύψει είναι σημαντικό αφού για να υλοποιηθούν όλα αυτά χρειάζεται να γίνει Ριζική αναδιάρθρωση των πολεοδομιών εκσυγχρονισμός τους αλλά και πρόσληψη επιπλέον προσωπικού προκειμένου να μπορεί να γίνεται ο έλεγχος των κατασκευών σε πανελλήνια κλίμακα. Βεβαία μπορεί να καλυφτεί και με το παραπάνω αφού από την μια θα προκύψει σημαντικός περιορισμός των σημερινών αναποτελεσματικών και γραφειοκρατικών

διαδικασιών ενώ παράλληλα θα υπάρχει μεγάλη αύξηση των εσόδων του δημοσίου που θα προκύψει από το σύστημα βεβαίωσης και ελέγχου είσπραξης των προστίμων, από τα παράβολα και κυρίως από τον εντοπισμό και τη βεβαίωση προστίμων για τη συντριπτική πλειοψηφία των αυθαίρετων κατασκευών που με το ισχύον σύστημα ουδέποτε εντοπίζονται. Έτσι το τελικό αποτέλεσμα θα συνεπάγεται και άμεσο εισπρακτικό όφελος του δημοσίου, πέρα από τα σημαντικότητα περιβαλλοντικά, οργανωτικά και κοινωνικά οφέλη

Το σημαντικότερο όμως που από δω και πέρα απαιτείται, είναι ισχυρή πολιτική βούληση για την προστασία του περιβάλλοντος και την πάταξη της αυθαίρετης δόμησης. Η αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης τελεί υπό την αναγκαία και ικανή προϋπόθεση ύπαρξης ειλικρινούς, καθολικής και σταθερής πολιτικής απόφασης.

Προϋπόθεση που θα άρει την αναξιοπιστία του κράτους, αφού, δεκαετίες τώρα, αποτελεί κοινή συνείδηση πως προθέσεις μόνο διακηρύσσονται. Προθέσεις που δε νομοθετούνται αλλά και όταν νομοθετούνται, δεν υλοποιούνται και απαξιώνονται στην πράξη. Μόνο έτσι θα αντιμετωπιστεί το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης ριζικά και προληπτικά .Τελειώνοντας θα πρέπει να τονίσουμε ότι επειδή διανύουμε μια περίοδο οικονομικής κρίσης στην αγορά , πόσο μάλλον στην οικοδομή , τα οποιαδήποτε μέτρα και εάν ληφθούν θα πρέπει να είναι αυστηρά μεν αλλά να διασφαλίζουν μια ομαλή μετάβαση από το ισχύον καθεστώς ώστε μην πλήξουν επί πλέον την οικοδομική δραστηριότητα.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- α. Χατζοπούλου Α. Τζίκα Πολεοδομικό Δίκαιο
Εκδόσεις ΕΜΠ
- β. Χατζοπούλου Α. Τζίκα Τεχνικό Δίκαιο α΄ μέρος
Εκδόσεις ΕΜΠ
- γ. Ρωμαλιάδης Ανδρέας Ανάλυση Πολεοδομικής Νομοθεσίας
εκδόσεις Ρωμαλιάδης
- δ. Σπηλιωτοπούλου Επ . Εγχειρίδιο Διοικητικού Δικαίου
Εκδόσεις Σακκούλα
- ε. Χορομίδης Κ. Το δίκαιο της Ρυμοτομίας
Εκδόσεις Ζήτη
- στ. Δαγκτόγλου Γενικό Διοικητικό Δίκαιο
Εκδόσεις Μεταίχμιο
- ζ. Χριστοφιλόπουλος Δ. Πράξη εφαρμογής Πολεοδομικής μελέτης
Εκδόσεις Σακκούλα
- η. Σκούρης Β .Χωροταξικό και Πολεοδομικό Δίκαιο
Εκδόσεις Σακκούλα
- θ. Τσούτσος Ι. Χωροταξία και Πολεοδομία
Εκδόσεις Παπασωτηρίου
- Ι. Μενουδάκος Κ. Η αρχή και το τέλος της πολεοδόμησης Νόμος και Φύση
Εκδόσεις Μεταίχμιο
- ια. Το Βήμα
- ιβ. Το Έθνος
- ιγ. Η Καθημερινή
- ιδ. Γεωγραφική Υπηρεσία Στρατού
- ιε. Ιστοσελίδες ΤΕΕ

ιστ. Πολεοδομική Υπηρεσία Δήμου Αχαρνών



ΜΕΡΟΣ Γ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α

Παρακάτω παρατείνεται η εγκύκλιος της 13/10/2011 του ΥΠΕΚΑ απλουστευμένη και συμπυκνωμένη. Είναι ότι πιο πρόσφατο υπάρχει σχετικά με την αυθαίρετη δομή και είναι μία ευκαιρία να δούμε την επικαιρότητα. Μεσα στην εγκύκλιο υπάρχουν και σχόλια σχετικά με κάποιες παραγράφους των άρθρων.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Αθήνα, 13 / 10 / 2011

**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ,
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ** Αρ. πρωτ. οικ. : 44423
ΑΛΛΑΓΗΣ

**ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ &
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛ/ΜΙΑΣ**

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
Η Ο.Κ.Κ.**

**Προς : Τους αποδέκτες πολεοδομικών
εγκυκλίων**

**Ταχ. Δ/ση : Μεσογείων και
Τρικάλων 36**

**Ταχ. Κώδικας :
11526**

Κοιν. : ΥΠΕΚΑ

TELEF

α) Γραφείο Υπουργού

ΑΧ : 210 6918088

β) Γραφείο Αναπληρωτή Υπουργού

Τηλέφω

νο : 210 6913407

γ) Γραφείο Γενικού Γραμματέα ΠΕΚΑ

2106929011

**δ) Γραφείο Γεν. Γραμ. Χωροταξίας &
Αστικού**

2106915981

Περ/ντος
ε) Γεν. Δ/ντρια Πολεοδομίας
Αμαλιάδος 17
11523 - ΑΘΗΝΑ

Με το Ν.4014/11 και συγκεκριμένα το κεφάλαιο Β' άρθρα 24 έως και 28 επιχειρείται η αντιμετώπιση του πολύπλοκου προβλήματος της αυθαίρετης δόμησης με τρόπο δίκαιο και ρεαλιστικό, μέσα από την περιβαλλοντική και πολεοδομική του διάσταση, με σκοπό να υπάρξει αποτελεσματική καταπολέμηση του προβλήματος στο μέλλον και προστασία του περιβάλλοντος.

Στην Ενότητα Α της παρούσας παρέχονται οδηγίες για τη διαδικασία ρύθμισης των αυθαιρέτων κατασκευών, ενώ η Ενότητα Β αναφέρεται σε άλλες διατάξεις που ρυθμίζονται με το ν. 4014/11. Τέλος, συνημμένο στην παρούσα αποστέλλεται Παράρτημα, που περιλαμβάνει το «Φύλλο καταγραφής αυθαίρετης κατασκευής» με τους συντελεστές τετραγωνιδίων και επεξηγηματικό-ερμηνευτικό υπόμνημα, καθώς και παραδείγματα.

ΕΝΟΤΗΤΑ Α

I. Το ειδικό πρόστιμο της παρ. 6 του άρθρου 24 του νόμου αποτελεί το βασικό εργαλείο ανάπτυξης της σχέσης περιβαλλοντικού οφέλους και βλάβης.

Για τον ορθό υπολογισμό (από τους μηχανικούς) του ειδικού προστίμου των αυθαιρέτων κατασκευών για κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία, που μπορεί να υπαχθεί στη ρύθμιση του ν. 4014/11 (εκτός αυτών για τις οποίες μπορεί να εκδοθεί οικοδομική άδεια - άρθρο 26, παρ. 2, του νόμου) διευκρινίζονται τα εξής σε σχέση με τους συντελεστές του πίνακα «Φύλλο καταγραφής αυθαίρετης κατασκευής» του παραρτήματος του νόμου και της παρούσας :

Κάθε τμήμα αυθαίρετης κατασκευής που εμπίπτει σε διαφορετική κατηγορία του φύλλου καταγραφής υπολογίζεται ξεχωριστά.

Τα εμβαδά περισσότερων αυθαιρέτων τμημάτων της ίδιας κατηγορίας αθροίζονται.

Το τελικό πρόστιμο είναι το άθροισμα των επιμέρους προστίμων κάθε κατηγορίας σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία. Δεν προστίθενται τμήματα αυθαίρετης κατασκευής για τα οποία μπορεί να εκδοθεί οικοδομική άδεια και για τα οποία εφαρμόζεται η παρ. 2 του άρθρου 26 του νόμου.

Όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια παραλείπονται οι συντελεστές 5 (υπέρβαση δόμησης), 7 (υπέρβαση κάλυψης), 8 (παραβίαση πλάγιων αποστάσεων) και 9 (παραβίαση οικοδομικής γραμμής).

Ο συντελεστής 6 εφαρμόζεται σε όλες τις περιπτώσεις, με βάση αναφοράς το επιτρεπόμενο ύψος στην περιοχή του ακινήτου.

Όταν υπάρχει μία και μοναδική μη νόμιμη κατασκευή σε μια ιδιοκτησία (για την οποία υπάρχει οικοδομική άδεια και εμπίπτει στις προϋποθέσεις της παραγράφου 6.β του άρθρου 24) και η μη νόμιμη κατασκευή είναι καθ' υπέρβαση δόμησης έως 20τμ, καταβάλλεται κατ' αποκοπή πρόστιμο, με βάση την τιμή ζώνης όπου βρίσκεται το ακίνητο, ως εξής:

για : εντός σχεδίου και εντός οικισμών περιοχές με τιμή ζώνης < 2.500€ εντός σχεδίου και εντός οικισμών περιοχές με τιμή ζώνης ≥ 2.500€ εκτός σχεδίου περιοχές

: πρόστιμο 2.000€ : πρόστιμο 3.000€ : πρόστιμο 1.500€

4. Τα καταστήματα εν γένει για την εφαρμογή του νόμου εμπίπτουν στην κατηγορία «υπηρεσίες» (δ).

Το ύψος του παράβολου, όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 24, παράγραφος 2γ, υπολογίζεται με βάση το άθροισμα των τετραγωνικών των υπερβάσεων δόμησης και αλλαγής χρήσης.

για ακίνητα με παραβάσεις, οι οποίες δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1 έως και 12 που αναφέρονται στο «Φύλλο καταγραφής αυθαίρετης κατασκευής» και δεδομένου ότι οι παραβάσεις αυτές δεν μπορούν να αντιστοιχηθούν σε τετραγωνικά μέτρα αυθαίρετης κατασκευής/χρήσης κατά την έννοια της παρ. 2γ του άρθρου 24, για την υπαγωγή τους στις διατάξεις του νόμου, καταβάλλεται κατ' αρχήν παράβολο 500€.

Το αναλογούν πρόστιμο υπολογίζεται ως εξής :

Κάθε μη νόμιμη κατασκευή αποτελεί μία (1) παράβαση για την οποία καταβάλλεται πρόστιμο 500€.

Σε περίπτωση που ο αναλυτικός προϋπολογισμός της παράβασης ή της διαφοράς

αυτής από το νόμιμο έργο υπερβαίνει τα 5.000€, το πλήθος των παραβάσεων αυξάνεται κατά μία παράβαση μέχρι τις 10.000€, κατά 2 παραβάσεις μέχρι τις 15.000€ κ.ο.κ., δηλ. για κάθε διαφορά μεγαλύτερη των 5.000€ προστίθεται αριθμητικώς μία (1) παράβαση. Το αριθμητικό σύνολο (που δεν συμπίπτει απαραίτητα με το πλήθος) των παραβάσεων εγγράφεται στο τετραγωνίδιο 13.

Π. Περαιτέρω επισημαίνονται τα παρακάτω :

Βάσει της περίπτωσης στ) της παρ. 3 του άρθρου 23 του νόμου, όλες οι αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες χρήσεις που βρίσκονται σε παραδοσιακό οικισμό ή παραδοσιακό τμήμα πόλης εξαιρούνται της δυνατότητας υποβολής αίτησης για την αναστολή των κυρώσεων που προβλέπει ο νόμος.

ίδια εξαίρεση ισχύει και για αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες χρήσεις που βρίσκονται σε οικιστικά σύνολα που έχουν χαρακτηριστεί ως «Ιστορικά διατηρητέα μνημεία», καθώς επίσης και στις περιπτώσεις «διπλοχαρακτηρισμένων» περιοχών (π.χ. παραδοσιακός οικισμός και ιστορικός τόπος).

Στην παρ. 2, του άρθρου 26 ορίζεται ότι στην περίπτωση κατασκευών ή χρήσεων για τις

οποίες μπορεί να εκδοθεί οικοδομική άδεια βάσει των διατάξεων της παρ. 3 του άρθρου 22 του ν. 1577/1985 - εφόσον καταβληθεί το παράβολο της περίπτωσης γ' της παραγράφου 2 του άρθρου 24 έως 31.12. 2011 και εκδοθεί οικοδομική άδεια εντός τριών ετών από την καταβολή του - δεν οφείλεται άλλο πρόστιμο, δηλ. δεν επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης.

Στην παρ. 4, του άρθρου 26 ορίζεται ότι οι αυθαίρετες κατασκευές σε κτίσματα με οικοδομική άδεια κρίνονται αυτοτελώς και δεν επηρεάζουν τα νόμιμα τμήματα αυτών που είναι λειτουργικά άσχετα με την αυθαίρετη κατασκευή και αποτελούν ξεχωριστές οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες, για κάθε συνέπεια (όπως η σύνδεση με Δίκτυα Κοινής Ωφέλειας και η δυνατότητα μεταβίβασης).

Όσον αφορά στην κατάρτιση συμβολαιογραφικών εγγράφων με αντικείμενο τη σύσταση τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε κάθε ακίνητο, συμπεριλαμβανομένων των αδόμητων οικοπέδων, γηπέδων και

αγροτεμαχίων, απαιτείται η θεωρημένη βεβαίωση του άρθρου 2 παρ. 1 της ως άνω ΚΥΑ, η οποία προσαρτάται στα συμβολαιογραφικά έγγραφα. Περισσότερες διευκρινίσεις δίδονται σε Δελτίο Τύπου της 5.10.11 περί «αμοιβών μηχανικών και μεταβίβασης αδόμητων οικοπέδων και γηπέδων» που σας διαβιβάζεται συνημμένα.

Επίσης από τη διατύπωση της παρ. 1 του άρθρου 4 προκύπτει η υποχρεωτική πρόσβαση των πολεοδομικών υπηρεσιών στο πληροφοριακό σύστημα.

β) Η υπ' αριθ. 41525/27-9-11 κοινή απόφαση «Διαδικασία είσπραξης και απόδοσης στο Ελληνικό Δημόσιο του παραβόλου» με την οποία εκτός των άλλων ρυθμίσεων ορίζεται και ο αριθμός των δόσεων καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου ως εξής:

για ακίνητα κατοικίας : είκοσι οκτώ (28) μηνιαίες ή δέκα (10) τριμηνιαίες δόσεις.

για ακίνητα άλλης χρήσης : τριάντα τέσσερις (34) μηνιαίες ή δώδεκα (12) τριμηνιαίες δόσεις.

Στην παρ. 8γ, του άρθρου 24, του ν. 4014/11 προβλέπεται προσαύξηση για τις περιπτώσεις καθυστέρησης καταβολής των δόσεων.

III. - ΕΝΟΤΗΤΑ Β

Με την παρ. 3, του άρθρου 29 παρατάθηκαν οι προθεσμίες υποβολής στις πολεοδομικές υπηρεσίες των δικαιολογητικών της παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 3843/2010 (Α' 62) αφ' ότου έληξαν μέχρι την 31.10.2011. Επίσης, για όλες τις αιτήσεις που έχουν υποβληθεί για υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών στο ν. 3843/10, η προθεσμία καταβολής της πρώτης δόσης του ειδικού προστίμου, που προβλέπεται στην παρ. 4 του άρθρου 6 του ν. 3843/2010, όπως ισχύει, παρατείνεται μέχρι την 30.12.2011. Μετά το πέρας της προθεσμίας αυτής για τις περιπτώσεις καθυστέρησης καταβολής των δόσεων εφαρμόζεται η προσαύξηση που προβλέπεται στην παρ. 8γ, του άρθρου 24, του ν. 4014/11.

Με την παρ. 3, του άρθρου 34 ορίζεται μία πρωτοβάθμια ΕΠΑΕ σε κάθε Δήμο που διαθέτει πολεοδομική υπηρεσία, η οποία συγκροτείται με απόφαση του οικείου Δημάρχου.

Επεξηγηματικό - ερμηνευτικό υπόμνημα ανά κατηγορία του «ΦΥΛΛΟΥ ΚΑΤΑΞΡΑΦΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΑΙ ΥΠΟΛΟΞΙΣΜΟΥ ΕΝΙΑΙΟΥ Αφορά την ύπαρξη ή μη οικοδομικής άδειας στο γήπεδο / οικόπεδο, όπου υπάρχει αυθαίρετη

κατασκευή.

Αφορά τη θέση της αυθαίρετης κατασκευής σε εντός σχεδίου / οικισμού περιοχή ή εκτός σχεδίου, καθώς και αν η κατασκευή είναι πρόχειρη (βάσει της περιγραφής που γίνεται στο άρθρο 24 παρ. 9 του νόμου).

Αφορά το είδος της υφιστάμενης χρήσης στις αυθαίρετες κατασκευές χωρίς οικοδομική άδεια ή τη χρήση με βάση την εκδοθείσα άδεια.

Αφορά αλλαγή χρήσης σε σχέση με την οικοδομική άδεια (εφ' όσον υπάρχει).

Καταγράφονται ξεχωριστά τα τετραγωνικά μέτρα κάθε αυθαίρετης κατασκευής που αφορούν κύριους χώρους και τα τετραγωνικά μέτρα όλων των αυθαίρετων χώρων σε υπόγειες στάθμες, πατάκια και σοφίτες, τα οποία υπολογίζονται με μειωτικό συντελεστή 50%.

Επίσης, σημειώνεται το ποσοστό υπέρβασης δόμησης κάθε αυθαίρετης κατασκευής, ως προς τη μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση στο συγκεκριμένο γήπεδο / οικόπεδο.

Δεν συμπληρώνεται όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο.

Σημειώνονται τα εκατοστά του μέτρου και το ποσοστό υπέρβασης ύψους, ως προς το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και το ιδεατό στερεό. Σε περίπτωση υπέρβασης του ύψους ή/και του ιδεατού στερεού από τμήμα οικοδομής, ως βάση αναφοράς για τον υπολογισμό των υποχρεώσεων λαμβάνεται η αντίστοιχη επιφάνεια (εμβαδόν) του αυθαιρέτου τμήματος.

Ειδικά για πολυώροφα κτίρια και εφ' όσον η συνολική υπέρβαση ύψους του κτιρίου εκ κατασκευής έχει κατανεμηθεί σε ορόφους, οι οριζόντιες ιδιοκτησίες του κτιρίου είναι υπόχρεες κατά το τμήμα που τους αναλογεί.

Σημειώνονται τα τετραγωνικά μέτρα υπέρβασης της κάλυψης και το ποσοστό υπέρβασης της κάλυψης ως προς τη μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη, σύμφωνα με τους όρους δόμησης της περιοχής.

Δεν συμπληρώνεται όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο/οικόπεδο.

Σημειώνεται το ποσοστό υπέρβασης / παραβίασης της υποχρεωτικής πλάγιας απόστασης (απόσταση Δ). Με τον αντίστοιχο συντελεστή πολλαπλασιάζεται η επιφάνεια του αυθαιρέτου που βρίσκεται μέσα στην απόσταση Δ.

Δεν συμπληρώνεται όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο/οικόπεδο.

Σημειώνεται το ποσοστό υπέρβασης / παραβίασης του υποχρεωτικού πλάτους του προκηπίου (πρασιά) ή οποιασδήποτε υποχρεωτικής απόστασης δόμησης από το πρόσωπο του ακινήτου. Με τον αντίστοιχο συντελεστή πολλαπλασιάζεται η

επιφάνεια του αυθαιρέτου που βρίσκεται εντός της πρασιάς ή παραβιάζει την υποχρεωτική απόσταση δόμησης.

Δεν συμπληρώνεται όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο/οικόπεδο.

Σημειώνονται τα τετραγωνικά μέτρα κολυμβητικής δεξαμενής και υπολογίζεται ο μειωτικός συντελεστής όταν το εμβαδόν της κολυμβητικής δεξαμενής είναι μικρότερο από 35τμ ή/και αν η χρήση της αφορά ΑμεΑ ή/και αν το νερό της κολυμβητικής δεξαμενής δύναται να χρησιμοποιηθεί για πυροσβεστικούς σκοπούς, μέσω εγκατεστημένου πυροσβεστικού συστήματος.

Ο κοινωνικός συντελεστής υπολογίζεται όταν ισχύουν ταυτόχρονα και οι τρεις προϋποθέσεις : α) κύρια και μοναδική κατοικία, που χρησιμοποιείται από β) τουλάχιστον ένα ΑμεΑ και γ) εισοδηματικό επίπεδο τάξης <8.000€ ατομικό εισόδημα και <12.000€ οικογενειακό επίπεδο.

Σημειώνεται όταν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση έχει δημιουργηθεί ή εγκατασταθεί προ 31/1/1983 ή την περίοδο 31/1/1983 έως 31/12/2003. Η ακριβής ημερομηνία αποπεράτωσης της αυθαίρετης κατασκευής ή η έναρξη της χρήσης, βεβαιώνεται μέσω υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη η οποία συνοδεύεται από δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες που την τεκμηριώνει. Σε περίπτωση αποδεδειγμένης μη ύπαρξης των ανωτέρω ή αδυναμίας εξαγωγής σαφών συμπερασμάτων από αυτά, λαμβάνεται υπ' όψη κάθε άλλο στοιχείο που υποβάλλεται και υποστηρίζει την υπεύθυνη δήλωση.

Σημειώνεται ο αριθμός (το πλήθος), αθροιστικά, των πολεοδομικών ή/και κτιριολογικών παραβάσεων. Όπως έχει αναλυθεί στην παρ. 6 της Ενότητας Α, για τη συγκεκριμένη κατηγορία θεωρείται «παράβαση» κάθε μη νόμιμο έργο που υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό επειδή δεν εμπίπτει σε κάποια από τις προηγούμενες κατηγορίες προστίμων.

ΕΙΔΙΚΟΥ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ» :

4

ΑΔΑ: 45070-ΕΟΥ

ΦΥΛΛΟ ΚΑΤΑΞΡΑΦΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΑΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΕΝΙΑΙΟΥ ΕΙΔΙΚΟΥ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ

- | | | | |
|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---|
| 1. Οικοδομική άδεια | <input type="checkbox"/> ναι (α) | <input type="checkbox"/> όχι (β) | |
| 2. Εντός σχεδίου ή οικισμού | <input type="checkbox"/> ναι (α) | <input type="checkbox"/> όχι (β) | <input type="checkbox"/> πρόχειρη κατασκευή |

3. Είδος χρήσης κύρια και μοναδική κατοικία, μεταποίηση α'γ
 τομέα (α)
 άλλη κατοικία (β)
 τουρισμός, βιομηχανία (γ)
 υπηρεσίες (δ)
4. Αλλαγή χρήσης ναι
 (α) όχι (β)
5. Υπέρβαση δόμησης τετραγωνικά μέτρα κύριων χώρων
 τετραγωνικά μέτρα βοηθητικών χώρων
χώρων σε υπόγειες στάθμες, πατάρια, σο
κλ
 < 50% της επιτρεπόμενης δόμησης
 (α)
 50 έως 100% της επιτρεπόμενης δόμησης (β)
 100 έως 200% της επιτρεπόμενης δόμησης (γ)
 > 200% της επιτρεπόμενης
 δόμησης (δ)
6. Υπέρβαση καθ' ύψος εκατοστά
 < 20% του επιτρεπόμενου ύψους
 (α)
 > 20% του επιτρεπόμενου ύψους
 (β)
7. Υπέρβαση κάλυψης τετραγωνικά μέτρα
 < 20% της επιτρεπόμενης
 κάλυψης (α)
 > 20% της επιτρεπόμενης
 κάλυψης (β)
8. Παραβίαση πλάγιων αποστάσεων < 20% της υποχρεωτικής απόστασης Δ (α)
 > 20% της υποχρεωτικής απόστασης Δ (β)
9. Παραβίαση Ο.3. σε προκήπιο < 20% της υποχρεωτικής
 πρασιάς(α)
 > 20% της υποχρεωτικής πρασιάς
 (β)
10. Κολυμβητική δεξαμενή (πισίνα) τετραγωνικά μέτρα
 εμβαδού <35τ.μ ή για ΑΜΕΑ ή με πυροσβεστικό κρ
11. Κοινωνικός συντελεστής: (α)
 (α)

Μια κύρια και μοναδική κατοικία ΑμεΑ (>67%), σε συνδυασμό με εισοδηματικά κριτήρια (έως 8.000 € ατομικό εισόδημα και έως 12.000 οικογενειακό εισόδημα)

12. Παλαιότητα:

Αυθαίρετη Κατασκευή ή Χρήση μέχρι 31/1/1983 (α)

Από 31/1/1983 έως 31/12/2003 (β)

13. Λοιπές πολεοδομικές και κτιριοδομικές παραβάσεις

αριθμός παραβάσεων (α)

Το πρόστιμο θα υπολογίζεται με Τετραγωνικά Υ.Δ Χ τιμή ζώνης Χ 15% Χ τον τύπο: επιλεγμένοι συντελεστές

Κάθε αυθαίρετη κατασκευή υπολογίζεται ξεχωριστά και το τελικό πρόστιμο είναι άθροισμα των επιμέρους -ανά ιδιοκτησία-.

Για την περίπτωση βοηθητικών χώρων υπολογίζεται συντελεστής 50% για το πρόστιμο.

Όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, δεν επιλέγεται κάποιο από τα 5, 7,8, 9.

Στις περιπτώσεις κολυμβητικών δεξαμενών υπολογίζεται πρόστιμο 80€/τμ, εκτός και αν εμπίπτει στο 10.α

5

Συντελεστές τετραγωνιδίων:

1.α= 1.0	1.β=2.0			
2.α= 1.0	2.β=1.7			
3.α= 0.4	3.β=0.5	για Τ.Ζ. ≤1000 € και 0.6 για Τ.Ζ.>1000 €	3.γ=0.6	3.δ=0.6
4.α= 1.4	4.β=1.0			
5.α= 1.0	5.β=1.3	5.γ=1.6	5.δ= 1.9	
6.α= 1.2	6.β=1.4			
7.α= 1.2	7.β=1.4			
8.α= 1.2	8.β=1.4			

9.α= 1.4 **9.β=1.8**
10.α= 0.5
11.α= 0.5
12.α= 0.15 **12.β= 0.8**



πανοραμική φωτογραφία στο περιστέρι κάτω από λόφο Αξιωματικών



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ

Αρ. Φύλλου 209

21 Σεπτεμβρίου 2011

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 4014

Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Πε-ριβάλλοντος,

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ**

Εκδίδομε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή:

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ
ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗ ΕΡΓΩΝ ΚΑΙ
ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ

Άρθρο 1

Κατάταξη έργων και δραστηριοτήτων

1. Τα έργα και οι δραστηριότητες του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, των οποίων η κατασκευή ή λειτουργία δύναται να έχουν επιπτώσεις στο περιβάλλον, κατατάσσονται σε δύο κατηγορίες (Α και Β) ανάλογα με τις επιπτώσεις τους στο περιβάλλον.

Η πρώτη κατηγορία (Α) περιλαμβάνει τα έργα και τις δραστηριότητες τα οποία ενδέχεται να προκαλέσουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον και για τα οποία απαιτείται η διεξαγωγή Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) προκειμένου να επιβάλλονται ειδικοί όροι και περιορισμοί για την προστασία του περιβάλλοντος σχετικά με το συγκεκριμένο έργο ή δραστηριότητα, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στα άρθρα 2, 3 και 4 του παρόντος. Τα έργα και οι δραστηριότητες της κατηγορίας Α κατατάσσονται: α) σε αυτά που ενδέχεται να προκαλέσουν πολύ σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον και αποτελούν την υποκατηγορία Α1 και β) σε αυτά που ενδέχεται να προκαλέσουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον και αποτελούν την υποκατηγορία Α2.

Η δεύτερη κατηγορία (Β) περιλαμβάνει έργα και δραστηριότητες τα οποία χαρακτηρίζονται από τοπικές και μη σημαντικές μόνο επιπτώσεις στο περιβάλλον και υπόκεινται σε γενικές προδιαγραφές, όρους και περιορισμούς που τίθενται για την προστασία του περιβάλλοντος, σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπεται στο άρθρο 8.

Η κατάταξη των έργων και δραστηριοτήτων γίνεται βάσει των σχετικών κριτηρίων του Παραρτήματος Ι.

2. Έργα και δραστηριότητες που εξυπηρετούν σκοπούς Εθνικής Άμυνας, καθώς και έργα ή δραστηριότητες που απαιτούνται για την άμεση αντιμετώπιση φυσικών καταστροφών εξαιρούνται από την εφαρμογή του παρόντος νόμου.

3. Έργα και δραστηριότητες, ο σχεδιασμός και η διαδικασία υλοποίησης των οποίων υιοθετούνται με ειδικό νόμο, εξαιρούνται από την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος εφόσον, μέσα από τη νομοθετική διαδικασία που ακολουθείται, πληρούνται οι σκοποί του νόμου αυτού, συμπεριλαμβανομένης της κατάλληλης αξιολόγησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων και της επαρκούς δημοσιοποίησης και δημόσιας διαβούλευσης επί των συγκεκριμένων έργων και δραστηριοτήτων.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, που εκδίδεται εντός ενός μηνός από τη δημοσίευση του παρόντος, τα δημόσια ή ιδιωτικά έργα και δραστηριότητες που υπόκεινται στις ρυθμίσεις του νόμου, κατατάσσονται στις κατηγορίες και υποκατηγορίες του άρθρου 1, καθώς και σε ομάδες κοινές για όλες τις κατηγορίες.

5. Έργο ή δραστηριότητα που περιλαμβάνει επί μέρους έργα ή δραστηριότητες, κατατάσσεται στην υποκατηγορία του επί μέρους έργου ή δραστηριότητας με τις σημαντικότερες επιπτώσεις στο περιβάλλον και συνεπώς στην υψηλότερη υποκατηγορία.

6. Σε περίπτωση που κάποιο έργο ή δραστηριότητα δεν περιλαμβάνεται στον πίνακα κατάταξης των έργων και δραστηριοτήτων στις κατηγορίες, υποκατηγορίες και ομάδες του παρόντος, μπορεί να ακολουθεί την κατάταξη του πλησιέστερου συναφούς έργου ή δραστηριότη-

τας με απόφαση του Γενικού Διευθυντή Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, κατόπιν αιτήσεως είτε του φορέα του έργου ή της δραστηριότητας είτε της αρμόδιας περιβαλλοντικής αρχής. Εάν δεν είναι δυνατός ο προσδιορισμός συναφούς έργου ή δραστηριότητας, η κατάταξη γίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, κατόπιν εισήγησης της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Άρθρο 2

Κοινή διαδικασία περιβαλλοντικής αδειοδότησης έργων και δραστηριοτήτων κατηγορίας Α

1. Για την πραγματοποίηση νέων έργων ή δραστηριοτήτων κατηγορίας Α ή τη μεταγκατάσταση ήδη υφιστάμενων απαιτείται διαδικασία περιβαλλοντικής αδειοδότησης με τη διεξαγωγή ΜΠΕ και έκδοση Απόφασης Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (ΑΕΠΟ).

2. Ο φορέας του έργου ή της δραστηριότητας της κατηγορίας Α δύναται να ζητήσει γνωμοδότηση της αρμόδιας περιβαλλοντικής αρχής με την υποβολή φακέλου Προκαταρκτικού Προσδιορισμού Περιβαλλοντικών Απαιτήσεων (ΠΠΠΑ), πριν την υποβολή ΜΠΕ. Στο πλαίσιο της ΠΠΠΑ, ο φορέας του έργου ή της δραστηριότητας δύναται να διενεργήσει δημόσιο διάλογο αναφορικά με τα βασικά τεχνικά χαρακτηριστικά του έργου ή της δραστηριότητας και τις ενδεχόμενες κύριες περιβαλλοντικές επιπτώσεις.

3. Η γνωμοδότηση κατά το στάδιο της ΠΠΠΑ προσδιορίζει αιτιολογημένα τα ακόλουθα στοιχεία σχετικά με το περιεχόμενο της ΜΠΕ:

α) τις δέσμες των εναλλακτικών λύσεων,

β) τις ειδικές μελέτες ανά κατηγορία επίπτωσης που κρίνεται αναγκαίο να εκπονηθούν και τις κατευθύνσεις σχετικά με τη μεθοδολογία και τα χαρακτηριστικά των μελετών,

γ) τα θέματα στα οποία θα πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη βαρύτητα κατά την εξέταση των επιπτώσεων,

δ) τον κατάλογο των φορέων των οποίων ζητείται η γνώμη και τις προτάσεις για τη διαβούλευση,

ε) τις ενδεχόμενες ειδικότερες κατευθύνσεις σχετικά με το περιεχόμενο της ΜΠΕ και τα απαιτούμενα στοιχεία,

στ) παράρτημα με όλες τις διατυπωθείσες γνώμες.

4. Για κάθε νέο έργο ή δραστηριότητα απαιτείται γνώμη του Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού σχετικά με το εάν η περιοχή όπου χωροθετείται το έργο ή η δραστηριότητα είναι αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, με την εξαίρεση έργων ή δραστηριοτήτων εντός οργανωμένων υποδοχέων παραγωγικών δραστηριοτήτων, όπως Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ), Περιοχών Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ), Επιχειρηματικών Πάρκων, κατά την έννοια του ν. 3982/2011 συμπεριλαμβανομένων και των Οργανωμένων Υποδοχέων Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων καθορισμένων λατομικών περιοχών, εντός δημόσιων ακινήτων για τα οποία έχουν εγκριθεί Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης κατά τις διατάξεις του άρθρου 12 του ν. 3986/2011, καθώς και την περίπτωση της παραγράφου 2 του άρθρου 4 του παρόντος. Για το σκοπό αυτόν αποστέλλεται αντίγραφο του φακέλου της ΜΠΕ στην αρμόδια αρχαιολογική υπηρεσία σε η-

λεκτρονική μορφή εντός των προβλεπόμενων προθεσμιών. Σύμφωνα γνώμη απαιτείται εφόσον το έργο ή η δραστηριότητα χωροθετείται εν όλω ή εν μέρει εντός κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου, Ζωνών Προστασίας Α΄ και Β΄ ή πλησίον αρχαίου κατά την έννοια των άρθρων 12, 13 και 10 παράγραφος 3, αντίστοιχα, του ν. 3028/2002 (Α΄152).

5. Γνώμη της δασικής υπηρεσίας απαιτείται μόνο για τα έργα τα οποία χωροθετούνται σε δάση, δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις, άλση και πάρκα και, εν γένει, σε εκτάσεις εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, εκτός ορίων οικισμών και εκτός οργανωμένων υποδοχέων παραγωγικών δραστηριοτήτων, όπως Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ), Περιοχών Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ), Επιχειρηματικών Πάρκων, κατά την έννοια του ν. 3982/2011.

6. Δεν απαιτείται αποστολή του φακέλου της ΜΠΕ για παροχή γνωμοδοτήσεων εάν αυτές έχουν προσκομισθεί με επιμέλεια του ενδιαφερόμενου κατά την υποβολή του φακέλου αυτής ή του φακέλου του ΠΠΠΑ.

7. Με την ΑΕΠΟ επιβάλλονται προϋποθέσεις, όροι, περιορισμοί και διαφοροποιήσεις για την πραγματοποίηση του έργου ή της δραστηριότητας, ιδίως ως προς τη θέση, το μέγεθος, το είδος, την εφαρμοζόμενη τεχνολογία και τα γενικά τεχνικά χαρακτηριστικά. Επίσης, επιβάλλονται τυχόν αναγκαία επανορθωτικά ή προληπτικά μέτρα και δράσεις παρακολούθησης των περιβαλλοντικών μέσων και παραμέτρων ή και αντισταθμιστικά μέτρα. Οι όροι αφορούν κατά σειρά προτεραιότητας στην αποφυγή ή ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων ή στην επανόρθωση ή αποκατάσταση του περιβάλλοντος. Σε περιπτώσεις όπου, παρά την εφαρμογή όλων των ανωτέρω όρων, διαπιστώνονται επιπτώσεις στο περιβάλλον και εφόσον αυτές αξιολογηθούν ως σημαντικές, δύναται να επιβάλλονται συμπληρωματικά αντισταθμιστικά μέτρα ή και τέλη κατά την έννοια της παραγράφου 1 του άρθρου 17 του παρόντος.

Σε κάθε περίπτωση, οι όροι θα πρέπει να είναι:

α) Συμβατοί με την ισχύουσα περιβαλλοντική ή άλλη νομοθεσία και το χωροταξικό και πολεοδομικό σχέδιασμο.

β) Επαρκείς για την περιβαλλοντική προστασία.

γ) Άμεσα συσχετιζόμενοι με το συγκεκριμένο έργο ή δραστηριότητα και τις επιπτώσεις του.

δ) Δίκαιοι και αναλογικοί με το μέγεθος και το είδος του έργου ή της δραστηριότητας.

ε) Ακριβείς, εφικτοί, δεσμευτικοί και ελέγξιμοι.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, εντός τριών μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, καθορίζονται προδιαγραφές για το περιεχόμενο της ΑΕΠΟ ανάλογα με το είδος του έργου ή της δραστηριότητας.

8. α. Η ΑΕΠΟ έχει διάρκεια ισχύος δέκα έτη, εφόσον δεν επέρχεται μεταβολή των δεδομένων βάσει των οποίων εκδόθηκε. Η ισχύς της παρατείνεται για τέσσερα έτη εφόσον αφορά σε έργα ή δραστηριότητες που διαθέτουν ως Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης την Οικολογική Διαχείριση και Οικολογικό Έλεγχο (EMAS) και για δύο έτη εφόσον αφορά σε έργα και δραστηριότητες που διαθέτουν Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης ISO 14001 ή άλλο αντίστοιχο σε ισχύ και για όσο χρόνο το Σύστημα αυτό βρίσκεται σε ισχύ. Μη έγκαιρη ανανέωση του Συστήματος Περιβαλλοντικής Διαχείρισης συνε-

πάγεται, εφόσον έχει παρέλθει η αρχική διάρκεια των δέκα ετών, αυτοδίκαιη λήξη της ισχύος της ΑΕΠΟ. Επιπλέον ο φορέας υποχρεούται να διαθέτει σε ισχύ το Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης για τουλάχιστον πέντε έτη πριν από την παρέλευση δέκα ετών από την ημερομηνία έκδοσης της ΑΕΠΟ.

β. Η ΑΕΠΟ μπορεί με ειδική αιτιολογία να εκδίδεται για διάρκεια ισχύος μικρότερη των δέκα ετών.

γ. Η διάρκεια των υφιστάμενων κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου ΑΕΠΟ παρατείνεται μέχρι τη συμπλήρωση δεκαετίας από την έκδοσή τους εφόσον δεν έχει επέλθει ουσιαστική μεταβολή των δεδομένων βάσει των οποίων εκδόθηκαν.

9. Σε περίπτωση που διαπιστωθούν, από τα πορίσματα των τακτικών και έκτακτων επιθεωρήσεων του άρθρου 20 του παρόντος, σοβαρά προβλήματα υποβάθμισης του περιβάλλοντος ή αν παρατηρηθούν επιπτώσεις στο περιβάλλον, που δεν είχαν προβλεφθεί από τη ΜΠΕ και την ΑΕΠΟ, η αρμόδια περιβαλλοντική αρχή επιβάλλει πρόσθετους περιβαλλοντικούς όρους ή τροποποιεί τους αρχικούς. Η αρμόδια περιβαλλοντική αρχή δύναται επίσης να ζητήσει την εκπόνηση ειδικής μελέτης ή νέας ΜΠΕ για την αντιμετώπιση των προβλημάτων αυτών.

10. Η ΑΕΠΟ αποτελεί προϋπόθεση για την έκδοση κάθε διοικητικής πράξης που απαιτείται κατά περίπτωση, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις για την πραγματοποίηση ή λειτουργία του έργου ή της δραστηριότητας.

11. Για την έκδοση απόφασης έγκρισης περιβαλλοντικών όρων για τα τουριστικά καταλύματα και τις εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής γνωμοδοτεί επιπλέον και ο Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού όσον αφορά την τουριστική καταλληλότητα του οικείου οικοπέδου ή γηπέδου και τη σκοπιμότητα της αιτούμενης ειδικής τουριστικής υποδομής. Στις ανωτέρω περιπτώσεις η απόφαση έγκρισης των περιβαλλοντικών όρων επέχει θέση έγκρισης καταλληλότητας οικοπέδου ή γηπέδου από τον ΕΟΤ και έγκρισης σκοπιμότητας ή σκοπιμότητας-χωροθέτησης για τις ειδικές τουριστικές υποδομές.

12. Η αρμόδια για την περιβαλλοντική αδειοδότηση υπηρεσία ορίζει έναν υπάλληλο υπεύθυνο για το συντονισμό και τη διαχείριση όλης της διαδικασίας περιβαλλοντικής αδειοδότησης του εκάστοτε συγκεκριμένου έργου ή δραστηριότητας εντός των προβλεπόμενων από το νόμο προθεσμιών.

13. Με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, που εκδίδονται εντός έξι μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος, εξειδικεύονται περαιτέρω οι διαδικασίες και τα ειδικότερα κριτήρια περιβαλλοντικής αδειοδότησης των έργων και δραστηριοτήτων των άρθρων 3, 4, 5, 6 και 7 του παρόντος νόμου, τα ειδικά έντυπα των ανωτέρω αναφερομένων διαδικασιών, καθώς και κάθε άλλο σχετικό με τις διαδικασίες αυτές θέμα.

14. Με αποφάσεις των Υπουργών Οικονομικών, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων καθορίζονται οι προεκτιμώμενες αμοιβές μελετών του Δημοσίου για τους φακέλους ΠΠΠΑ, ΜΠΕ, ανανέωσης ΑΕΠΟ, τροποποίησης ΑΕΠΟ και των φακέλων αξιολόγησης οριστικής μελέτης.

Άρθρο 3

Έργα και δραστηριότητες υποκατηγορίας Α1

1. Αρμόδια περιβαλλοντική αρχή για την περιβαλλοντική αδειοδότηση των έργων και δραστηριοτήτων της υπο-

κατηγορίας Α1 του άρθρου 1 είναι το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Η έγκριση των περιβαλλοντικών όρων γίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

2. Για την έκδοση της ΑΕΠΟ ακολουθείται η εξής διαδικασία:

α. Εάν επιλέγεται από τον υπόχρεο φορέα του έργου ή της δραστηριότητας η διαδικασία της γνωμοδότησης με την υποβολή, σε πρώτο στάδιο, φακέλου ΠΠΠΑ, τότε απαιτούνται:

αα) Υποβολή φακέλου ΠΠΠΑ με συνοδευτικά έγγραφα ή και σχέδια τεκμηρίωσης.

ββ) Έλεγχος της τυπικής πληρότητας φακέλου ΠΠΠΑ εντός δέκα εργάσιμων ημερών. Στο στάδιο αυτό είναι δυνατή η υποβολή του φακέλου του ΠΠΠΑ σε ένα μόνο αντίγραφο και εφόσον αυτός κριθεί ότι πληροί τις τυπικές απαιτήσεις ακολουθεί η υποβολή από τον υπόχρεο φορέα του έργου ή της δραστηριότητας των υπόλοιπων προβλεπόμενων αντιγράφων του φακέλου.

γγ) Αποστολή του φακέλου του ΠΠΠΑ προς τις υπηρεσίες και φορείς της Διοίκησης για γνωμοδότηση εντός δύο εργάσιμων ημερών από την ολοκλήρωση του ελέγχου πληρότητας.

δδ) Συλλογή γνωμοδοτήσεων από τις αρμόδιες υπηρεσίες και φορείς της Διοίκησης σε χρονικό διάστημα τριάντα εργάσιμων ημερών από την αποστολή και δημοσιοποίηση του φακέλου του ΠΠΠΑ.

εε) Αξιολόγηση και στάθμιση γνωμοδοτήσεων και απόψεων, καθώς και τυχόν απόψεων του φορέα του έργου ή της δραστηριότητας επ' αυτών εντός είκοσι εργάσιμων ημερών.

στστ) Σύνταξη της θετικής γνωμοδότησης ΠΠΠΑ (ή αρνητικής) απόφασης εντός είκοσι εργάσιμων ημερών ανεξαρτήτως του αν έχουν εκφράσει γνώμη οι συναρμόδιοι φορείς της άνω δδ' υποπερίπτωσης.

ζζ) Υπογραφή θετικής γνωμοδότησης ΠΠΠΑ ή αρνητικής απόφασης από Γενικό Διευθυντή Περιβάλλοντος.

ηη) Σε περίπτωση θετικής γνωμοδότησης ακολουθεί η διαδικασία της παραγράφου 2.β.

β. Εάν δεν επιλέγεται από τον υπόχρεο φορέα του έργου ή της δραστηριότητας η διαδικασία της γνωμοδότησης με την υποβολή φακέλου ΠΠΠΑ τότε απαιτούνται:

αα) Υποβολή φακέλου ΜΠΕ και φακέλου με συνοδευτικά έγγραφα και σχέδια τεκμηρίωσης, από τον φορέα του έργου ή της δραστηριότητας.

ββ) Έλεγχος τυπικής πληρότητας του φακέλου ΜΠΕ εντός δεκαπέντε εργάσιμων ημερών από την ημέρα υποβολής του. Στο στάδιο αυτό είναι δυνατή η υποβολή του φακέλου της ΜΠΕ σε ένα μόνο αντίγραφο και εφόσον αυτός κριθεί ότι πληροί τις τυπικές απαιτήσεις ακολουθεί η υποβολή από τον υπόχρεο φορέα του έργου ή της δραστηριότητας των υπόλοιπων προβλεπόμενων αντιγράφων του φακέλου. Στην περίπτωση διαπίστωσης μη πληρότητας αυτού, η αρμόδια περιβαλλοντική αρχή δεν αποδέχεται το φάκελο και τον επιστρέφει με έγγραφη αιτιολόγηση, καταγράφοντας τα απαιτούμενα προς συμπλήρωση πεδία και στοιχεία.

γγ) Αποστολή του φακέλου της ΜΠΕ προς τις υπηρεσίες και φορείς της Διοίκησης, καθώς και δημοσιοποίηση της ΜΠΕ για την έναρξη της διαδικασίας διαβούλευσης εντός δύο εργάσιμων ημερών από την ολοκλήρωση του ελέγχου πληρότητας.

δδ) Συλλογή γνωμοδοτήσεων από τις αρμόδιες υπηρεσίες και φορείς της Διοίκησης και απόψεων του κοινού

και άλλων φορέων (διαδικασία διαβούλευσης) σε χρονικό διάστημα σαράντα πέντε εργάσιμων ημερών από την αποστολή και δημοσιοποίηση της ΜΠΕ.

ε) Αξιολόγηση και στάθμιση γνωμοδοτήσεων και απόψεων, καθώς και τυχόν απόψεων του φορέα του έργου ή της δραστηριότητας επ' αυτών, από την αρμόδια υπηρεσία εντός είκοσι εργάσιμων ημερών από την παρέλευση της προθεσμίας του προηγούμενου σταδίου (δδ).

στστ) Σύναξη ΑΕΠΟ ή απόφασης απόρριψης από την αρμόδια περιβαλλοντική αρχή εντός είκοσι πέντε εργάσιμων ημερών από την ολοκλήρωση του σταδίου (εε) βάσει της αξιολόγησης των υφιστάμενων γνωμοδοτήσεων και απόψεων και ανεξαρτήτως του αν έχουν γνωμοδοτήσει όλοι οι συναρμόδιοι φορείς.

ζζ) Έκδοση ΑΕΠΟ ή απόφασης απόρριψης, αν η αρμόδια αρχή κρίνει αιτιολογημένα ότι οι αρνητικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις του προτεινόμενου έργου ή της δραστηριότητας είναι εξαιρετικά σημαντικές ακόμη και μετά την πρόβλεψη ειδικών όρων και περιορισμών, καθώς και μετά την αντιστάθμισή τους.

3. Για το σύνολο των έργων και δραστηριοτήτων ζητείται γνώμη της Διεύθυνσης Χωροταξίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

4. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, κατόπιν τεκμηριωμένης εισήγησης της υπηρεσίας, οι ανωτέρω χρόνοι παρατείνονται το πολύ μέχρι το διπλάσιο των αρχικά προβλεπόμενων προθεσμιών για ιδιαίτερος σύνθετα έργα.

5. Ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή ο Γενικός Γραμματέας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορούν να ζητήσουν τη γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης, όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 13, εντός δεκαπέντε ημερολογιακών ημερών, εφόσον είτε: α) δεν έχουν διαβιβασθεί γνωμοδοτήσεις από υπηρεσίες των οποίων το περιεχόμενο εκτιμάται ως ουσιώδες για τον πληρέστερο καθορισμό των περιβαλλοντικών όρων ως προς την κατασκευή και λειτουργία του συγκεκριμένου έργου ή δραστηριότητας αυτού είτε β) από τις διαβιβασθείσες γνωμοδοτήσεις προκύπτουν αντιφατικά δεδομένα που χρήζουν ιδιαίτερης τεκμηρίωσης.

Άρθρο 4

Έργα και δραστηριότητες υποκατηγορίας Α2

1. Αρμόδια περιβαλλοντική αρχή για την περιβαλλοντική αδειοδότηση των έργων και δραστηριοτήτων της υποκατηγορίας Α2 του άρθρου 1 είναι η οικεία Αποκεντρωμένη Διοίκηση. Η έγκριση των περιβαλλοντικών όρων γίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της.

2. Δεν απαιτείται γνώμη της αρχαιολογικής υπηρεσίας για τα έργα τα οποία χωροθετούνται στο σύνολό τους σε περιοχές εντός σχεδίου πόλεως ή εντός ορίων οικισμών πλην των περιπτώσεων που προβλέπεται ρητά από τη σχετική νομοθεσία.

3. Η διαδικασία έγκρισης περιβαλλοντικών όρων περιλαμβάνει τα εξής στάδια:

α) Υποβολή φακέλου ΜΠΕ και φακέλου με συνοδευτικά έγγραφα και σχέδια τεκμηρίωσης από το φορέα του έργου ή της δραστηριότητας.

β) Έλεγχο τυπικής πληρότητας του φακέλου ΜΠΕ εντός δέκα εργάσιμων ημερών από την ημέρα υποβολής

του. Στο στάδιο αυτό είναι δυνατή η υποβολή του φακέλου της ΜΠΕ σε ένα μόνο αντίγραφο και εφόσον αυτός κριθεί ότι πληροί τις τυπικές απαιτήσεις ακολουθεί η υποβολή από τον υπόχρεο φορέα του έργου ή της δραστηριότητας των υπόλοιπων προβλεπόμενων αντιγράφων του φακέλου. Στην περίπτωση διαπίστωσης μη πληρότητας αυτού, η αρμόδια περιβαλλοντική αρχή δεν αποδέχεται το φάκελο και τον επιστρέφει με έγγραφη αιτιολόγηση, καταγράφοντας τα απαιτούμενα προς συμπλήρωση πεδία και στοιχεία.

γ) Αποστολή του φακέλου της ΜΠΕ προς τις υπηρεσίες και φορείς της Διοίκησης, καθώς και δημοσιοποίηση της ΜΠΕ για την έναρξη της διαδικασίας διαβούλευσης εντός δύο εργάσιμων ημερών από την ολοκλήρωση του ελέγχου πληρότητας.

δ) Συλλογή γνωμοδοτήσεων από τις αρμόδιες υπηρεσίες και φορείς της Διοίκησης και απόψεων του κοινού και άλλων φορέων (διαδικασία διαβούλευσης) σε χρονικό διάστημα τριάντα πέντε εργάσιμων ημερών από την αποστολή και δημοσιοποίηση της ΜΠΕ.

ε) Αξιολόγηση και στάθμιση γνωμοδοτήσεων και απόψεων, καθώς και τυχόν απόψεων του φορέα του έργου ή της δραστηριότητας επ' αυτών, από την αρμόδια υπηρεσία εντός είκοσι εργάσιμων ημερών από την παρέλευση της προθεσμίας του προηγούμενου σταδίου (δ).

στ) Σύναξη ΑΕΠΟ ή απόφασης απόρριψης από την αρμόδια περιβαλλοντική αρχή εντός δεκαπέντε εργάσιμων ημερών από την ολοκλήρωση του σταδίου (ε) βάσει της αξιολόγησης των υφιστάμενων γνωμοδοτήσεων και απόψεων και ανεξαρτήτως του αν έχουν γνωμοδοτήσει όλοι οι συναρμόδιοι φορείς.

ζ) Έκδοση ΑΕΠΟ ή απόφασης απόρριψης, αν η αρμόδια αρχή κρίνει αιτιολογημένα ότι οι αρνητικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις του προτεινόμενου έργου ή της δραστηριότητας είναι εξαιρετικά σημαντικές ακόμη και μετά την πρόβλεψη ειδικών όρων και περιορισμών, καθώς και μετά την αντιστάθμισή τους.

4. Ο Γενικός Γραμματέας της Αποκεντρωμένης Διοίκησης μπορεί να ζητήσει τη γνωμοδότηση του Συμβουλίου Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης, όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 13, εντός δεκαπέντε ημερολογιακών ημερών, εφόσον είτε: α) δεν έχουν διαβιβασθεί γνωμοδοτήσεις από υπηρεσίες των οποίων το περιεχόμενο εκτιμάται ως ουσιώδες για τον πληρέστερο καθορισμό των περιβαλλοντικών όρων ως προς την κατασκευή και λειτουργία του συγκεκριμένου έργου ή δραστηριότητας αυτού είτε β) από τις διαβιβασθείσες γνωμοδοτήσεις προκύπτουν αντιφατικά δεδομένα που χρήζουν ιδιαίτερης τεκμηρίωσης.

5. Ο φορέας του έργου ή της δραστηριότητας μπορεί να ζητήσει, πριν από τη διαδικασία της ΜΠΕ, τη γνωμοδότηση της αρμόδιας περιβαλλοντικής αρχής με την υποβολή φακέλου ΠΠΠΑ. Στην περίπτωση αυτή ακολουθεί η διαδικασία της παραγράφου 2.α του προηγούμενου άρθρου, με τις προθεσμίες των υποπεριπτώσεων (ββ), (δδ), (εε) και (στστ) της παραγράφου 2.α του ίδιου άρθρου να συντομεύονται κατά 5 ημέρες έκαστη.

Άρθρο 5

Διαδικασία Ανανέωσης ΑΕΠΟ

1. Οι φορείς έργων και δραστηριοτήτων πριν από τη λήξη ισχύος της ΑΕΠΟ υποχρεούνται να υποβάλλουν προς έγκριση στην αρμόδια περιβαλλοντική αρχή Φάκε-

λο Ανανέωσης ΑΕΠΟ, όπως αυτός καθορίζεται στην παράγραφο 5 του άρθρου 11 του παρόντος.

2. Μετά την υποβολή του Φακέλου Ανανέωσης ΑΕΠΟ η αρμόδια περιβαλλοντική αρχή προβαίνει στις ακόλουθες ενέργειες:

α) Εντός πέντε εργάσιμων ημερών από την υποβολή του φακέλου ελέγχει την τυπική πληρότητα αυτού και εφόσον ο φάκελος κριθεί επαρκής, τον αποστέλλει στο οικείο Περιφερειακό Συμβούλιο για δημοσιοποίηση στο πλαίσιο της ενημέρωσης του κοινού, χωρίς όμως να απαιτείται σχετική διαδικασία διαβούλευσης. Στην περίπτωση διαπίστωσης μη τυπικής πληρότητας των δικαιολογητικών, η αρμόδια περιβαλλοντική αρχή δεν τα αποδέχεται και τα επιστρέφει με έγγραφη αιτιολόγηση, καταγράφοντας τα πεδία και στοιχεία προς συμπλήρωση.

β) Ακολούθως, εντός χρονικού διαστήματος είκοσι πέντε εργάσιμων ημερών από την υποβολή του φακέλου, η αρμόδια περιβαλλοντική αρχή αξιολογεί τα υποβληθέντα δικαιολογητικά και είτε: αα) εφόσον επέρχονται ουσιαστικές διαφοροποιήσεις ως προς τις επιπτώσεις στο περιβάλλον, ζητεί την υποβολή νέας ΜΠΕ ως προς το σύνολο ή μέρος του έργου ή δραστηριότητας προκειμένου να τηρηθεί η διαδικασία των άρθρων 3 και 4 του παρόντος είτε ββ) ανανεώνει την ΑΕΠΟ λαμβάνοντας υπόψη τις ισχύουσες γενικές προδιαγραφές, όρους και περιορισμούς που προβλέπονται από τις οικείες διατάξεις είτε, τέλος, γγ) παρατείνει τη διάρκεια ισχύος της ΑΕΠΟ ως έχει.

3. Στις περιπτώσεις ανανέωσης ή παράτασης ισχύος ΑΕΠΟ όπου δεν απαιτείται η υποβολή νέας ΜΠΕ, η απόφαση ανανέωσης ή παράτασης ισχύος της εκδίδεται από τον Γενικό Διευθυντή της αρμόδιας περιβαλλοντικής αρχής ή, σε απουσία αυτού, από τον ιεραρχικά προϊστάμενό του.

4. Για το χρονικό διάστημα που μεσολαβεί μεταξύ της εμπρόθεσμης υποβολής Φακέλου Ανανέωσης ΑΕΠΟ και της ολοκλήρωσης της διαδικασίας αυτής με την έκδοση της σχετικής απόφασης, η υφιστάμενη ΑΕΠΟ διατηρείται σε ισχύ. Ως εμπρόθεσμη υποβολή ορίζεται αυτή που διενεργείται τουλάχιστον δυο μήνες πριν τη λήξη της υφιστάμενης ΑΕΠΟ.

Άρθρο 6

Διαδικασία τροποποίησης ΑΕΠΟ

1. Οι φορείς έργων και δραστηριοτήτων σε περίπτωση εκσυγχρονισμού, επέκτασης, βελτίωσης ή τροποποίησης περιβαλλοντικά αδειοδοτημένων έργων ή δραστηριοτήτων, υποχρεούνται να υποβάλλουν προς έγκριση στην αρμόδια περιβαλλοντική αρχή Φάκελο Τροποποίησης ΑΕΠΟ, όπως αυτός καθορίζεται στην παράγραφο 6 του άρθρου 11 του παρόντος.

2. Μετά την υποβολή του Φακέλου Τροποποίησης ΑΕΠΟ η αρμόδια περιβαλλοντική αρχή προβαίνει στις ακόλουθες ενέργειες:

α) Εντός πέντε εργάσιμων ημερών από την υποβολή του φακέλου ελέγχει την τυπική πληρότητα αυτού και εφόσον ο φάκελος κριθεί επαρκής, τον αποστέλλει στο οικείο Περιφερειακό Συμβούλιο για δημοσιοποίηση στο πλαίσιο της ενημέρωσης του κοινού, χωρίς όμως να απαιτείται σχετική διαδικασία διαβούλευσης. Στην περίπτωση διαπίστωσης μη τυπικής πληρότητας του φακέλου, η αρμόδια περιβαλλοντική αρχή δεν τον αποδέχεται

και τον επιστρέφει με έγγραφη αιτιολόγηση, καταγράφοντας τα πεδία και στοιχεία προς συμπλήρωση.

β) Ακολούθως εντός χρονικού διαστήματος είκοσι πέντε εργάσιμων ημερών από την υποβολή του Φακέλου η αρμόδια περιβαλλοντική αρχή αξιολογεί τον ως άνω υποβληθέντα φάκελο και αποφαιίνεται:

αα) είτε ότι λόγω των διαφοροποιήσεων επέρχεται ουσιαστική μεταβολή των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από τη λειτουργία του έργου ή της δραστηριότητας, οπότε απαιτείται η υποβολή νέας ΜΠΕ,

ββ) είτε ότι δεν επέρχεται ουσιαστική μεταβολή των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από τη λειτουργία του έργου ή της δραστηριότητας, οπότε εκδίδει νέα τροποποιημένη ΑΕΠΟ ή απόφαση περί μη τροποποίησης της ΑΕΠΟ, λαμβάνοντας υπόψη τα στοιχεία εκσυγχρονισμού, επέκτασης, βελτίωσης ή τροποποίησης του έργου ή της δραστηριότητας και τις ισχύουσες γενικές προδιαγραφές, όρους και περιορισμούς που προβλέπονται από τις οικείες διατάξεις.

3. Οι φορείς έργων και δραστηριοτήτων δύνανται να προχωρήσουν σε απευθείας υποβολή νέας ΜΠΕ, εφόσον κρίνουν εκ των προτέρων ότι επέρχεται ουσιαστική μεταβολή των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από τη τροποποίηση του έργου ή της δραστηριότητας.

4. Στις περιπτώσεις όπου δεν απαιτείται η υποβολή νέας ΜΠΕ, η νέα ΑΕΠΟ εκδίδεται από τον Γενικό Διευθυντή της αρμόδιας περιβαλλοντικής αρχής ή, σε απουσία αυτού, από τον ιεραρχικά προϊστάμενό του.

5. Για το χρονικό διάστημα που μεσολαβεί μεταξύ της εμπρόθεσμης υποβολής Φακέλου Τροποποίησης ΑΕΠΟ και της ολοκλήρωσης της διαδικασίας νέας αδειοδότησης, η υφιστάμενη ΑΕΠΟ διατηρείται σε ισχύ. Ως εμπρόθεσμη υποβολή ορίζεται αυτή που διενεργείται τουλάχιστον δυο μήνες πριν τη λήξη της υφιστάμενης ΑΕΠΟ.

Άρθρο 7

Διαδικασία αξιολόγησης οριστικής μελέτης και μελέτης εφαρμογής έργου ή δραστηριότητας

1. Σε περίπτωση διαφοροποίησης του σχεδιασμού περιβαλλοντικά αδειοδοτημένου έργου ή δραστηριότητας σε στάδια της τεχνικής μελέτης που έπονται της έκδοσης ΑΕΠΟ, ο φορέας του έργου ή της δραστηριότητας δύναται, πριν από την έναρξη της κατασκευής, να υποβάλει Φάκελο Συμμόρφωσης Τελικού Σχεδιασμού, όπως αυτός καθορίζεται στην παράγραφο 7 του άρθρου 11 του παρόντος, με τον οποίο τεκμηριώνεται ότι δεν επέρχονται σημαντικές αρνητικές διαφοροποιήσεις ως προς τις επιπτώσεις στο περιβάλλον και, επομένως, εξασφαλίζεται η συμμόρφωση με την ισχύουσα ΑΕΠΟ. Ο φάκελος αυτός αποτελεί στοιχείο για την ενημέρωση του φακέλου της ΜΠΕ.

2. Οι εγκαταστάσεις και εργασίες που προκύπτουν από τον τεχνικό σχεδιασμό έργων ή δραστηριοτήτων σε στάδιο που έπεται της έκδοσης ΑΕΠΟ αυτών, όπως εργοταξιακές εγκαταστάσεις, αποθεσιοθάλαμοι, σταθμοί εξυπηρέτησης αυτοκινητιστών, κέντρα εξυπηρέτησης και συντήρησης έργων ή δραστηριοτήτων, σταθμοί διόδων, έργα αντιθρομβικής προστασίας, εξειδίκευση τεχνικών μέτρων και όρων της ΑΕΠΟ του έργου, εγκρίνονται με την υποβολή και αξιολόγηση Τεχνικής Περιβαλλοντικής Μελέτης (ΤΕΠΕΜ) στην αρμόδια για την περιβαλλοντική αδειοδότηση αρχή, με απόφαση του Γενικού

Διευθυντή της. Απαραίτητες προϋποθέσεις για την υποβολή και έγκριση της ΤΕΠΕΜ είναι: α) η γενική εκτίμηση των επιπτώσεων και η πρόβλεψη γενικών ή και ειδικών όρων και περιορισμών για τέτοιου τύπου εγκαταστάσεις και εργασίες στην ΑΕΠΟ και β) η ρητή πρόβλεψη στην ΑΕΠΟ του έργου ή της δραστηριότητας της δυνατότητας υποβολής και έγκρισης ΤΕΠΕΜ.

3. Για την περιβαλλοντική αδειοδότηση δανειοθαλάμων που απαιτούνται για την υλοποίηση έργων ή δραστηριοτήτων τηρούνται τα προβλεπόμενα στο άρθρο 6 του παρόντος. Εφόσον δεν απαιτείται η υποβολή νέας ΜΠΕ σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 6 ή εφόσον η περιοχή ενεργοποίησης του δανειοθαλάμου προβλέπεται στη ΜΠΕ και έχει γίνει σχετική γενική εκτίμηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον, τότε η τροποποιημένη ΑΕΠΟ εκδίδεται από τον Γενικό Διευθυντή της αρμόδιας περιβαλλοντικής αρχής ή, σε απουσία αυτού, από τον ιεραρχικά προϊστάμενό του.

4. Επιτρέπεται για έργα ή δραστηριότητες η χρήση ως αποθεσιοθαλάμου ήδη εξορυχθείσας και ανενεργού περιοχής σε δασική ή αναδασωτέα έκταση, με αποκλειστικό σκοπό την αποκατάστασή της και την ένταξή της στο φυσικό περιβάλλον της περιοχής. Για το σκοπό αυτόν απαιτείται η υποβολή, αξιολόγηση και έγκριση μελέτης περιβαλλοντικής αποκατάστασης από τον Γενικό Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης ύστερα από σχετική εισήγηση του αρμόδιου Δασάρχη.

Άρθρο 8

Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων κατηγορίας Β

1. Τα έργα ή δραστηριότητες κατηγορίας Β δεν ακολουθούν τη διαδικασία εκπόνησης ΜΠΕ αλλά υπόκεινται σε Πρότυπες Περιβαλλοντικές Δεσμεύσεις (ΠΠΔ).

2. Τα ανωτέρω έργα ή δραστηριότητες, αναλόγως του είδους τους, υπάγονται αυτοδικαίως σε ΠΠΔ, με ευθύνη της αρμόδιας υπηρεσίας που χορηγεί την άδεια λειτουργίας και κατόπιν σχετικής δήλωσης του μελετητή ή του φορέα του έργου ή της δραστηριότητας. Αν το έργο ή η δραστηριότητα δεν λαμβάνει άδεια λειτουργίας, τότε υπάγεται σε ΠΠΔ με ευθύνη της αρμόδιας υπηρεσίας περιβάλλοντος της Περιφέρειας.

3. Με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και του κατά περίπτωση συναρμόδιου Υπουργού, που εκδίδονται εντός εννέα μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος, καθορίζονται οι προβλεπόμενες ΠΠΔ, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του άρθρου αυτού.

4. Οι ΠΠΔ αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα των απαιτούμενων, κατά περίπτωση, αδειών που προβλέπονται για την κατασκευή, εγκατάσταση ή λειτουργία του εν λόγω έργου ή δραστηριότητας.

Άρθρο 9

Υφιστάμενα έργα και δραστηριότητες στερούμενα περιβαλλοντικών όρων

1. Σε περίπτωση αιτήματος φορέα υφιστάμενου έργου ή δραστηριότητας κατηγορίας Α ή Β για την τροποποίηση, βελτίωση, εκσυγχρονισμό ή επέκτασή του, και το οποίο δεν διαθέτει περιβαλλοντικούς όρους ή έχει κατασκευαστεί κατά παράβαση εγκεκριμένων περιβαλλοντικών όρων αποδεδειγμένα μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος, μπορεί να αδειοδοτηθεί περιβαλλοντικά, στο σύ-

νολό του, με βάση τις διατάξεις του παρόντος νόμου. Τυχόν μη συμμόρφωση με τις διατάξεις της παρούσας παραγράφου συνεπάγεται αφαίρεση της άδειας λειτουργίας του έργου ή της δραστηριότητας.

2. Για έργα και δραστηριότητες Α κατηγορίας της παραγράφου 1 και προκειμένου να εκδοθεί ΑΕΠΟ απαιτείται σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης σε επίπεδο Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής για έργα ή δραστηριότητες Α1 υποκατηγορίας ή στο επίπεδο της Αποκεντρωμένης Διοίκησης για έργα ή δραστηριότητες Α2 υποκατηγορίας.

Άρθρο 10

Διαδικασία περιβαλλοντικής αδειοδότησης για έργα και δραστηριότητες σε περιοχές που έχουν ενταχθεί στο δίκτυο Natura 2000

1. Στην περίπτωση έργων και δραστηριοτήτων που λαμβάνουν χώρα σε προστατευόμενες περιοχές του δικτύου Natura, η περιβαλλοντική αδειοδότηση διενεργείται με βάση τις σχετικές πρόνοιες των ειδικότερων προεδρικών διαταγμάτων και υπουργικών αποφάσεων προσαρτάσας. Σε περίπτωση ελλείψεως σχετικών προβλέψεων: α) για έργα κατηγορίας Β υποβάλλεται ειδική οικολογική αξιολόγηση στην αρμόδια υπηρεσία Περιβάλλοντος της Περιφέρειας, σύμφωνα με την παράγραφο 8 του άρθρου 11 και β) για έργα κατηγορίας Α υποβάλλεται, ως τμήμα της ΜΠΕ, ειδική οικολογική αξιολόγηση στην αρμόδια, κατά περίπτωση, υπηρεσία, σύμφωνα με τις παραγράφους 9 και 10 του άρθρου 11.

2. Η ειδική οικολογική αξιολόγηση και η ΜΠΕ, όπου αυτή απαιτείται, εστιάζει στις συνέπειες για την περιοχή βάσει των στόχων διατήρησής της. Η σημασία των επιπτώσεων προσδιορίζεται σε σχέση με τα ειδικά χαρακτηριστικά και τις ειδικές περιβαλλοντικές συνθήκες που επικρατούν στην προστατευόμενη περιοχή την οποία αφορά το έργο ή η δραστηριότητα, λαμβάνοντας ιδιαίτερος υπόψη τους στόχους διατήρησης της περιοχής. Βάσει των συμπερασμάτων της ειδικής οικολογικής αξιολόγησης και της ΜΠΕ και εξαιρουμένης της περίπτωσης των διατάξεων της παραγράφου 4 του παρόντος, η αρμόδια αρχή συμφωνεί για το οικείο έργο ή δραστηριότητα μόνο αφού βεβαιωθεί ότι δεν θα παραβιάσει την ακεραιότητα της συγκεκριμένης περιοχής. Ειδικότερα, η εξέταση πιθανών μέτρων αντιμετώπισης των επιπτώσεων και εναλλακτικών λύσεων μπορεί να επιτρέψει τη διαπίστωση ότι, βάσει τέτοιων λύσεων ή μέτρων, το έργο ή η δραστηριότητα δεν θα παραβιάσει την ακεραιότητα της περιοχής. Η ακεραιότητα μιας περιοχής αναφέρεται στις οικολογικές της λειτουργίες. Η απόφαση για το κατά πόσον παραβιάζεται πρέπει να εστιάζεται και να περιορίζεται στους στόχους διατήρησης της περιοχής. Οι προδιαγραφές της ειδικής οικολογικής αξιολόγησης και η διαδικασία δημοσιοποίησης ανάλογα με την κατηγορία ή υποκατηγορία του έργου ή της δραστηριότητας καθορίζονται με Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, εντός τριών μηνών.

3. Για έργα ή δραστηριότητες της κατηγορίας Β, και εφόσον από την ειδική οικολογική αξιολόγηση προκύπτει ότι ενδέχεται να κινδυνεύει η ακεραιότητα της προστατευόμενης περιοχής, η αρμόδια περιβαλλοντική αρχή, με απόφαση του Περιφερειάρχη, εκδίδει πρόσθετους όρους στις ΠΠΔ, προκειμένου να διασφαλίζει ότι δεν παραβιάζεται η ακεραιότητα της προστατευόμενης περιοχής.

4. Εάν, παρά τα αρνητικά συμπεράσματα της εκτίμησης των επιπτώσεων με βάση τη διαδικασία των παραγράφων 1 και 2 του παρόντος άρθρου και ελλείψει εναλλακτικών λύσεων, ένα έργο ή δραστηριότητα πρέπει να πραγματοποιηθεί για άλλους επιτακτικούς λόγους σημαντικού δημόσιου συμφέροντος, περιλαμβανομένων λόγων κοινωνικής ή οικονομικής φύσεως, λαμβάνεται κάθε αναγκαίο αντισταθμιστικό μέτρο ώστε να εξασφαλισθεί η προστασία της συνολικής συνοχής των περιοχών του δικτύου Natura 2000. Εντός δύο μηνών από την έκδοση ΑΕΠΟ του έργου ή της δραστηριότητας, ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ενημερώνει την Ευρωπαϊκή Επιτροπή για τις επιπτώσεις που ενδέχεται να προκύψουν και τα αντισταθμιστικά μέτρα που ελήφθησαν.

Όταν στη συγκεκριμένη περιοχή ευρίσκονται ένας τύπος φυσικού οικοτόπου προτεραιότητας ή ένα είδος προτεραιότητας, είναι δυνατόν να προβληθούν μόνον επιχειρήματα σχετικά με την υγεία ανθρώπων και τη δημόσια ασφάλεια ή σχετικά με θετικές συνέπειες πρωταρχικής σημασίας για το περιβάλλον ή, κατόπιν γνωμοδότησεως της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, άλλοι επιτακτικοί λόγοι σημαντικού δημόσιου συμφέροντος.

Η απόφαση σχετικά με το αν ένα έργο ή δραστηριότητα πρέπει να πραγματοποιηθεί για επιτακτικούς λόγους σημαντικού δημόσιου συμφέροντος, κατά την έννοια της παρούσας παραγράφου, λαμβάνεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

5. Για κάθε έργο ή δραστηριότητα, το οποίο βρίσκεται εκτός προστατευόμενων περιοχών του δικτύου Natura αλλά όμως είναι δυνατόν να επηρεάζει σημαντικά την εν λόγω περιοχή, καθ' εαυτό ή από κοινού με άλλα έργα ή δραστηριότητες, εφαρμόζεται η διαδικασία του παρόντος άρθρου, μετά από αιτιολογημένη εντολή της αδειοδοτούσας αρχής, προκειμένου να εκτιμηθεί δεόντως ως προς τις επιπτώσεις του στην προστατευόμενη περιοχή.

6. Τα έργα και δραστηριότητες που αναπτύσσονται σε περιοχές που βρίσκονται εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως ή εντός ορίων οικισμών νομίμως προϋφιστάμενων του 1923 ή εντός ορίων οικισμών με πληθυσμό μέχρι δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους ή σε οργανωμένους υποδοχείς παραγωγικών δραστηριοτήτων όπως ήδη χωροθετημένες βιομηχανικές περιοχές και ζώνες ή βιοτεχνικές περιοχές και πάρκα, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, εξαιρούνται από τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 11

Περιεχόμενο φακέλων περιβαλλοντικής αδειοδότησης

1. Οι δημόσιες αρχές παρέχουν στον φορέα του έργου ή της δραστηριότητας όλες τις πληροφορίες που έχουν στη διάθεσή τους και μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την εκπόνηση των προβλεπόμενων μελετών. Αυτός οφείλει να παραδώσει στην αρμόδια περιβαλλοντική αρχή τις μελέτες και το σύνολο των πληροφοριών, ιδίως των περιβαλλοντικών, που έχει συλλέξει για την πραγματοποίηση των ανωτέρω μελετών, με ρητή αναφορά στις πηγές από τις οποίες προήλθε η πληροφορία αυτή.

2. Όπου απαιτείται τοπογραφικό διάγραμμα αυτό υποβάλλεται, επιπλέον, και σε ψηφιακή μορφή και περιλαμβάνει:

α) περίγραμμα του προς πραγματοποίηση έργου, μονοσήμαντα ορισμένο, με ορθογώνιες συντεταγμένες στο κρατικό σύστημα συντεταγμένων,

β) φωτογραφική αποτύπωση.

3. Ο φάκελος ΠΠΠΑ περιλαμβάνει τουλάχιστον τις παρακάτω πληροφορίες:

α) Συνοπτική περιγραφή του έργου ή της δραστηριότητας και της σκοπιμότητάς του, με έμφαση σε θέματα εκπομπών και συστημάτων επεξεργασίας, συνοδευόμενη από τοπογραφικό διάγραμμα.

β) Συνοπτική περιγραφή των εναλλακτικών λύσεων, ιδίως ως προς τη θέση, το μέγεθος και την τεχνολογία αυτών, συμπεριλαμβανομένης της μηδενικής λύσης, που θα εξεταστούν στο στάδιο της ΜΠΕ.

γ) Συνοπτική πρόταση σχετικά με τα κύρια περιβαλλοντικά θέματα της ΜΠΕ που προτίθεται να καταθέσει, τις προτεινόμενες μεθοδολογίες εκτίμησης των επιπτώσεων, την έκταση της περιοχής μελέτης εντός της οποίας θα γίνει η εκτίμηση και αξιολόγηση των επιπτώσεων, το χρονικό ορίζοντα εκτίμησης των επιπτώσεων αυτών και τις προτάσεις για εξειδικευμένες μελέτες που θα χρειαστεί να εκπονηθούν και να υποβληθούν κατά το στάδιο της ΜΠΕ.

Η εξειδίκευση των προδιαγραφών του περιεχομένου, καθώς και των τυχόν απαιτούμενων δικαιολογητικών του φακέλου ΠΠΠΑ καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

4. Τα περιεχόμενα του φακέλου της ΜΠΕ ανά υποκατηγορία έργου ή δραστηριότητας, τυχόν απαιτούμενες γνωμοδοτήσεις φορέων, το περιεχόμενο της ΜΠΕ και τα λοιπά συνοδευτικά στοιχεία καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ανάλογα με το είδος του έργου ή της δραστηριότητας. Τα περιεχόμενα της μελέτης εμπεριέχουν τουλάχιστον τα αναφερόμενα στο Παράρτημα ΙΙ.

5. Ο φάκελος ανανέωσης ΑΕΠΟ περιλαμβάνει τουλάχιστον τη μελέτη ανανέωσης ΑΕΠΟ του έργου ή της δραστηριότητας. Τα περιεχόμενα του φακέλου Ανανέωσης ΑΕΠΟ δύναται να εξειδικεύονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ενώ τα περιεχόμενα της μελέτης εμπεριέχουν τουλάχιστον:

α) συνοπτική τεχνική περιγραφή του έργου ή της δραστηριότητας,

β) συνοπτική περιγραφή παραμέτρων της υφιστάμενης κατάστασης περιβάλλοντος που έχουν μεταβληθεί κατά τη διάρκεια ισχύος της προς ανανέωση ΑΕΠΟ,

γ) συνοπτική περιγραφή των στοιχείων που έχουν προκύψει από την εφαρμογή του προγράμματος παρακολούθησης και ελέγχων και συσχετίσή τους με τους εγκεκριμένους περιβαλλοντικούς όρους,

δ) προτάσεις για τροποποίηση όρων και περιορισμών εφόσον προκύπτουν από τυχόν τροποποιήσεις ή προσθήκες νομοθετικών ρυθμίσεων που αφορούν στο περιβάλλον κατά την περίοδο μεταξύ της έκδοσης της ΑΕΠΟ και της κατάθεσης του φακέλου ανανέωσης ή τα στοιχεία του προγράμματος παρακολούθησης ή των ελέγχων.

6. Ο φάκελος τροποποίησης ΑΕΠΟ περιλαμβάνει, τουλάχιστον, τη μελέτη τροποποίησης ΑΕΠΟ του έργου ή της δραστηριότητας. Οι προδιαγραφές και το ειδικότερο περιεχόμενο των φακέλων τροποποίησης ΑΕΠΟ δύναται να εξειδικεύονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλ-

λοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ενώ τα περιεχόμενα της μελέτης εμπεριέχουν τουλάχιστον:

α) Την τεχνική περιγραφή του αδειοδοτημένου και προτεινόμενου τροποποιημένου έργου ή της δραστηριότητας, εστιάζοντας στις προτεινόμενες τροποποιήσεις και συνοδευόμενη από σχετικά τεχνικά σχέδια και τοπογραφικά διαγράμματα, με σαφή ένδειξη των προτεινόμενων τροποποιήσεων και του σκοπού της τροποποίησης.

β) Τα στοιχεία περιγραφής της υφιστάμενης κατάστασης του φυσικού και του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, μόνο σε σχέση με την αιτούμενη τροποποίηση του έργου ή της δραστηριότητας.

γ) Συνοπτική περιγραφή των στοιχείων που έχουν προκύψει από την εφαρμογή του προγράμματος παρακολούθησης και ελέγχων.

δ) Την εκτίμηση και αξιολόγηση ενδεχόμενων επιπτώσεων στο περιβάλλον που συνδέονται με την αιτούμενη τροποποίηση.

ε) Την περιγραφή προτάσεων, όρων και μέτρων για την αντιμετώπιση ενδεχόμενων επιπτώσεων που συνδέονται με την αιτούμενη τροποποίηση, καθώς και το σχετικό με την τροποποίηση πρόγραμμα παρακολούθησης.

7. Ο φάκελος Συμμόρφωσης Τελικού Σχεδιασμού έργων και δραστηριοτήτων περιλαμβάνει τουλάχιστον:

α) την τεχνική περιγραφή του τελικού σχεδιασμού του αδειοδοτημένου έργου ή δραστηριότητας, συνοδευόμενη από σχετικά τεχνικά σχέδια και τοπογραφικά διαγράμματα, με σαφή ένδειξη των προτεινόμενων τροποποιήσεων,

β) την τεκμηρίωση της μη διαφοροποίησης των επιπτώσεων στο περιβάλλον που συνδέονται με τις διαφοροποιήσεις που έχουν προκύψει κατά τον τελικό σχεδιασμό.

8. Η Ειδική Οικολογική Αξιολόγηση για έργα και δραστηριότητες κατηγορίας Β περιλαμβάνει την καταγραφή στοιχείων φυσικού περιβάλλοντος με έμφαση στα προστατευτέα αντικείμενα της περιοχής Natura που δύναται να επηρεαστούν και την εκτίμηση των πιθανών επιπτώσεων, μεμονωμένα ή σε συνδυασμό με άλλα έργα ή δραστηριότητες, λαμβανομένων υπόψη των στόχων διατήρησης των συγκεκριμένων περιοχών Natura.

9. Η Ειδική Οικολογική Αξιολόγηση για έργα και δραστηριότητες κατηγορίας Α εντάσσεται σε παράρτημα της ΜΠΕ, ως αναπόσπαστο μέρος της, παρουσιάζοντας, επιπρόσθετα των προβλεπόμενων στο άρθρο 10 του παρόντος νόμου: α) αναλυτική καταγραφή στοιχείων φυσικού περιβάλλοντος με έμφαση στα προστατευτέα αντικείμενα των περιοχών Natura όπως αναφέρονται στην παράγραφο 6 του άρθρου 9 του ν. 3937/2011 (Α' 60), που δύναται να επηρεαστούν από το έργο ή τη δραστηριότητα και β) δέουσα εκτίμηση επιπτώσεων, σύμφωνα με την παράγραφο 10 του παρόντος άρθρου.

10. Η δέουσα εκτίμηση επιπτώσεων πρέπει να περιλαμβάνει ανάλυση και αξιολόγηση των εκτιμώμενων επιπτώσεων με ποιοτικά και ποσοτικά στοιχεία επί:

α) των τύπων οικοτόπων του Παραρτήματος Ι της κ.υ.α. Η.Π.14849/853/Ε103/4.4.2008 (Β' 645), ιδίως ως προς την αντιπροσωπευτικότητα, τη σχετική επιφάνεια και το καθεστώς διατήρησής τους,

β) των ειδών χλωρίδας και πανίδας του Παραρτήματος ΙΙ της κ.υ.α. Η.Π.14849/853/Ε103/4.4.2008 (Β' 645), ιδίως ως προς το μέγεθος και την πυκνότητα των πληθυσμών, την κατάσταση διατήρησής τους και την απομόνωσή τους,

γ) των ειδών ορνιθοπανίδας του Παραρτήματος Ι της

κ.υ.α. Η.Π. 37338/1807/Ε.103 (Β' 1495), καθώς και άλλων ειδών μεταναστευτικής ορνιθοπανίδας με σημαντική παρουσία στην περιοχή Natura 2000, ιδίως ως προς το μέγεθος και την πυκνότητα των πληθυσμών, την κατάσταση διατήρησής τους και την απομόνωσή τους,

δ) ποιοτικά και ποσοτικά στοιχεία σχετικά με το αν διασφαλίζεται η ακεραιότητα των περιοχών.

Σε περίπτωση εκτίμησης πιθανών σημαντικών αρνητικών επιπτώσεων, παρατίθενται με ανάλογη τεκμηρίωση τα αναγκαία μέτρα για την αποτροπή και ελαχιστοποίηση ώστε να διασφαλίζεται η ακεραιότητα της περιοχής.

Σε περίπτωση που δεν είναι δυνατόν να διασφαλιστεί η ακεραιότητα της περιοχής παρατίθενται, με ανάλογη τεκμηρίωση και σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 10 του παρόντος, τα αναγκαία μέτρα αντιστάθμισης των αρνητικών επιπτώσεων.

11. Η Τεχνική Περιβαλλοντική Μελέτη (ΤΕΠΕΜ) περιλαμβάνει τουλάχιστον:

α) τεχνική περιγραφή του ειδικού τεχνικού αντικείμενου που πραγματεύεται,

β) ειδικούς τεχνικούς υπολογισμούς και μοντέλα προσομοίωσης όπου απαιτούνται για το λεπτομερή προσδιορισμό εκπομπών ή επιπέδων περιβαλλοντικής διαφοροποίησης σε σχέση με την υφιστάμενη κατάσταση του περιβάλλοντος,

γ) εξειδίκευση στις τεχνικές τους λεπτομέρειες των έργων, μέτρων και περιορισμών για την προστασία του περιβάλλοντος,

δ) τη συμμόρφωση της Τεχνικής Περιβαλλοντικής Μελέτης με την ΑΕΠΟ του έργου ή της δραστηριότητας,

ε) τοπογραφικό διάγραμμα και φωτογραφική τεκμηρίωση όπου βρίσκει τέτοια εφαρμογή.

Άρθρο 12

Κατάργηση αδειών

1. Με τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, όλες οι άδειες και εγκρίσεις για τη διαχείριση των στερεών αποβλήτων που προβλέπονται στην υφιστάμενη νομοθεσία, η έγκριση επέμβασης κατά την έννοια του έκτου κεφαλαίου του ν. 998/1979 (Α' 279), καθώς και η άδεια διάθεσης λυμάτων ή βιομηχανικών αποβλήτων που προβλέπεται στο άρθρο 14 της κ.υ.α. Ειβ. 221/65 (Β' 138), όπως έχει τροποποιηθεί με το άρθρο 3 της κ.υ.α. Γ1/17831/71 (Β' 986), για έργα και δραστηριότητες κατηγορίας Α και Β καταργούνται αντικαθιστάμενες από την ΑΕΠΟ ή τις ΠΠΔ αντίστοιχα.

Ο φορέας υφιστάμενης δραστηριότητας που περιλαμβάνει διαχείριση επικίνδυνων αποβλήτων υποχρεούται να διαθέτει σε ισχύ ασφαλιστήριο συμβόλαιο ή εγγυητική επιστολή για τις αντίστοιχες εργασίες διαχείρισης επικίνδυνων αποβλήτων, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις, το οποίο υποχρεούται να προσκομίζει στην αρμόδια υπηρεσία, κατά την ανανέωση ή τροποποίηση των περιβαλλοντικών όρων της δραστηριότητας. Για τον φορέα νέου έργου ή δραστηριότητας που περιλαμβάνει διαχείριση επικίνδυνων αποβλήτων, η έκδοση του ασφαλιστηρίου (ή της εγγυητικής επιστολής) αποτελεί προϋπόθεση για την έναρξη της λειτουργίας.

2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και των συναρμοδίων Υπουργών εξειδικεύονται περαιτέρω οι διαδικασίες για την εφαρμογή της παραγράφου 1 και καθορίζονται οι αναγκαίες λεπτομέρειες προκειμένου να ενσωματωθούν στην ΑΕΠΟ οι διοικητικές πράξεις ή οι πράξεις, για την

έκδοση των οποίων απαιτούνται η προσκόμιση ή εξέταση των ίδιων δικαιολογητικών με αυτά της διαδικασίας έκδοσης της ΑΕΠΟ.

Άρθρο 13

Συμβούλιο Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης

1. Συνιστάται Κεντρικό Συμβούλιο Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης (ΚΕΣΠΑ) στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής στο οποίο συμμετέχουν οι εξής:

- α. Ο Γενικός Γραμματέας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ως Πρόεδρος.
- β. Ο Προϊστάμενος της Γενικής Διεύθυνσης Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ο Προϊστάμενος της Γενικής Διεύθυνσης Δασών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ο Προϊστάμενος της Διεύθυνσης Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ο Προϊστάμενος της Διεύθυνσης Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ο Προϊστάμενος της Διεύθυνσης ΕΑΡΘ του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ο Προϊστάμενος της Διεύθυνσης Χωροταξίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, εκπρόσωπος της Ειδικής Γραμματείας Υδάτων του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, εκπρόσωπος της Ειδικής Γραμματείας Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, εκπρόσωπος του Υπουργείου Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας, εκπρόσωπος του Υπουργείου Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, εκπρόσωπος του Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού και εκπρόσωπος του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, ως μέλη.

γ. Αντικείμενο του ΚΕΣΠΑ είναι κυρίως η κατόπιν αιτήματος του Υπουργού ή του Γενικού Γραμματέα του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής παροχή γνώμης σε περίπτωση παράλειψης ή έκδοσης αντικρουόμενων γνωμοδοτήσεων από τις αρμόδιες υπηρεσίες ή επί οποιουδήποτε άλλου ζητήματος σχετικού με τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις έργων και δραστηριοτήτων της υποκατηγορίας Α1 που ανακύπτει μετά το πέρας των διαδικασιών γνωμοδοτήσεων και δημόσιας διαβούλευσης. Τη γνώμη αυτή σχηματίζει το ΚΕΣΠΑ, μεταξύ άλλων, και με την κλήση ενώπιόν του, προς διατύπωση απόψεων, των αναγκαίων, κατά την κρίση του, οργάνων και φορέων. Επίσης, στο αντικείμενο του ΚΕΣΠΑ εντάσσεται και η παροχή σύμφωνης γνώμης για την περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων του άρθρου 9 του παρόντος. Ο Υπουργός Πολιτισμού και Τουρισμού διατηρεί δικαίωμα άσκησης αρνησικυρίας στις περιπτώσεις, όπου, κατά τις κείμενες διατάξεις, απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του.

δ. Οι εκπρόσωποι των Υπουργείων, με τους αναπληρωτές τους, ορίζονται με αποφάσεις των αντίστοιχων υπουργών εντός προθεσμίας τριάντα ημερών από τη σχετική έγγραφη πρόσκληση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Εάν η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη και δεν έχουν ανακοινωθεί στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής εκπρόσωποι των υπηρεσιών, το ΚΕΣΠΑ συγκροτείται από τα λοιπά μέλη μέχρι την υπόδειξη και το διορισμό

των ελλειπόντων εκπροσώπων.

ε. Το ΚΕΣΠΑ συγκροτείται κατά τα λοιπά με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, με την οποία ρυθμίζονται όλες οι αναγκαίες λεπτομέρειες που αφορούν στη σύνθεση και λειτουργία του ΚΕΣΠΑ.

2. Συνιστάται στην έδρα κάθε Αποκεντρωμένης Διοίκησης Περιφερειακό Συμβούλιο Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης (ΠΕΣΠΑ) στο οποίο συμμετέχουν:

- α. ο Γενικός Γραμματέας της Αποκεντρωμένης Διοίκησης ως Πρόεδρος,
- β. κατ' αναλογία με την περίπτωση 1β οι Προϊστάμενοι των αρμόδιων Διευθύνσεων και ελλείψει τέτοιων εκπρόσωποι των αντίστοιχων Υπουργείων που ορίζονται με απόφαση των Γενικών τους Γραμματέων,
- γ. οι προϊστάμενοι των καθ' ύλη αρμόδιων Διευθύνσεων της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, κατ' αντιστοιχία προς τα αντικείμενα των στην παρ.1 υποπαραγράφος β' Υπουργείων, όπως ειδικότερα θα ορισθούν με απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Εσωτερικών, Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, Πολιτισμού και Τουρισμού και Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, ως μέλη,

δ. Αντικείμενο του ΠΕΣΠΑ είναι τα αναφερόμενα στην παράγραφο 1 υποπαραγράφος γ', μετά από αίτημα του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, για έργα και δραστηριότητες της υποκατηγορίας Α2,

ε. Οι εκπρόσωποι των Διευθύνσεων σε επίπεδο Αποκεντρωμένης Διοίκησης ορίζονται από τον Γενικό Διευθυντή τους.

Αναλόγως με την περίπτωση 1δ οι εκπρόσωποι των Διευθύνσεων σε επίπεδο Αποκεντρωμένης Διοίκησης ορίζονται από τον Γενικό Διευθυντή τους. Το ΠΕΣΠΑ συγκροτείται κατά τα λοιπά με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης, για την οποία ισχύουν τα οριζόμενα ανωτέρω στην παρ. 1 υποπαραγράφος ε' κατ' αναλογία με την περίπτωση 1ε ανωτέρω.

Άρθρο 14

Σύσταση Διεύθυνσης Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής

1. Στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής συνιστάται Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης (ΔΠΑ), υπαγόμενη στη Γενική Διεύθυνση Περιβάλλοντος για τα έργα ή τις δραστηριότητες, τα σχέδια ή τα προγράμματα αρμοδιότητάς του.

2. Η αρμοδιότητα της ΔΠΑ ανάγεται στην εποπτεία, αξιολόγηση, εν γένει επεξεργασία και εισήγηση για έγκριση περιβαλλοντικών μελετών των πάσης φύσεως έργων και δραστηριοτήτων που υπάγονται στην υποκατηγορία Α1, καθώς και στην εποπτεία, αξιολόγηση, εν γένει επεξεργασία και εισήγηση για έγκριση Στρατηγικών Μελετών Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων για σχέδια και προγράμματα που υπόκεινται σε στρατηγική περιβαλλοντική εκτίμηση αρμοδιότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Η εποπτεία αναφέρεται κυρίως στην τήρηση και ενιαία εφαρμογή της νομοθεσίας για την περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων.

Στην αρμοδιότητα της ΔΠΠΑ ανήκουν επίσης:

α) Η υποστήριξη των φορέων έργων και δραστηριοτήτων, των φορέων σχεδίων και προγραμμάτων που υπόκεινται σε στρατηγική περιβαλλοντική εκτίμηση, καθώς και των Περιβαλλοντικών Υπηρεσιών της Αποκεντρωμένης Διοίκησης και των Περιφερειών, στην εφαρμογή των απαιτούμενων από τις κείμενες διατάξεις διαδικασιών περιβαλλοντικής αδειοδότησης.

β) Η εισήγηση για την ένταξη έργων και δραστηριοτήτων σύμφωνα με την απόφαση της παραγράφου 6 του άρθρου 1.

γ) Η αξιολόγηση του φακέλου Περιβαλλοντικού Προελέγχου και εισήγηση για τον περιβαλλοντικό προέλεγχο σχεδίων και προγραμμάτων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην κ.υ.α. 107017/2006 (Β' 1225), όπως εκάστοτε ισχύει.

δ) Οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις για την αντιμετώπιση κινδύνων από ατυχήματα μεγάλης έκτασης σε εγκαταστάσεις ή μονάδες, λόγω της ύπαρξης επικίνδυνων ουσιών, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της Οδηγίας 2003/105/ΕΚ, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην κ.υ.α. 12044/613/2007 (Β' 376), όπως αυτή εκάστοτε ισχύει.

ε) Η παρακολούθηση των διεθνών και ευρωπαϊκών υποχρεώσεων της χώρας, που σχετίζονται με θέματα διαδικασιών περιβαλλοντικής αδειοδότησης.

στ) Η εισήγηση για τις προδιαγραφές των φακέλων περιβαλλοντικής αδειοδότησης, καθώς και για τις εξουσιοδοτικές πράξεις του παρόντος νόμου.

3. Οι αρμοδιότητες και το προσωπικό κάθε άλλης υπηρεσίας (Διεύθυνσης, Τμήματος ή Γραφείου) του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, που σχετίζονται με κάποιες από τις προαναφερόμενες αρμοδιότητες της ΔΠΠΑ, μεταφέρονται σε αυτήν με την έκδοση του προεδρικού διατάγματος της παραγράφου 5 του παρόντος άρθρου.

4. Για την άσκηση των παραπάνω αρμοδιοτήτων, στη ΔΠΠΑ συνιστώνται τα εξής τμήματα:

Τμήμα Α: Έργα οδοποιίας, λιμενικών και ειδικών έργων, καθώς και σχέδια και προγράμματα αρμοδιότητας του τμήματος.

Τμήμα Β: Βιομηχανικές εγκαταστάσεις, εξορυκτικές και συναφείς δραστηριότητες, καθώς και σχέδια και προγράμματα αρμοδιότητας του τμήματος. Στις αρμοδιότητες του τμήματος εμπίπτουν και οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις για την αντιμετώπιση κινδύνων από ατυχήματα μεγάλης έκτασης, κατά τα οριζόμενα στην κ.υ.α. 12044/613/2007 (Β' 376), όπως αυτή εκάστοτε ισχύει.

Τμήμα Γ: Υδραυλικά έργα και συστήματα περιβαλλοντικών υποδομών, καθώς και σχέδια και προγράμματα αρμοδιότητας του τμήματος.

Τμήμα Δ: Τουριστικές εγκαταστάσεις, εργασίες πολεοδομίας, κτηνο-πτηνοτροφικές εγκαταστάσεις, υδατο-καλλιέργειες, καθώς και σχέδια και προγράμματα αρμοδιότητας του τμήματος.

Τμήμα Ε: Έργα Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας, καθώς και σχέδια και προγράμματα αρμοδιότητας του τμήματος.

Τμήμα ΣΤ: Υποστήριξη των Τμημάτων Α, Β, Γ, Δ και Ε σε ειδικά θέματα περιβαλλοντικού σχεδιασμού, ιδίως ως προς τη Φύση, τα Ύδατα, την Ατμόσφαιρα, το Θόρυβο, τα Στερεά Απόβλητα, τη Χωροταξία και την Πολεοδομία, καθώς και υποστήριξη προς τις Αποκεντρωμένες Διοικήσεις και τις Περιφέρειες.

5. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται εντός ενός έτους από τη δημοσίευση του παρόντος, εξειδικεύεται

το οργανόγραμμα και καθορίζεται η στελέχωση, το αναγκαίο προσωπικό και η κατάρτισή του, η υλικοτεχνική υποδομή, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την έναρξη λειτουργίας της Διεύθυνσης Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης. Με το ίδιο διάταγμα δύναται να επανακαθορίζονται τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 4 του παρόντος άρθρου.

6. Οι πόροι της ΔΠΠΑ προέρχονται από τον τακτικό προϋπολογισμό του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, επιχορηγήσεις από το πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, κοινικούς πόρους και επιχορηγήσεις (τακτικές και έκτακτες) από το Πράσινο Ταμείο του ν. 3889/2010 (Α' 182). Για τη λειτουργία της ΔΠΠΑ έχουν ανάλογη εφαρμογή οι διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 22 του ν. 2362/1995 (Α' 247), του άρθρου 23 του ν. 2742/1999 (Α' 207), της παραγράφου 3 του άρθρου 21 του ν. 2190/1994 (Α' 28), της παραγράφου 3 του άρθρου 5 του ν. 2229/1994 (Α' 138).

Άρθρο 15

Προσαρμογή του ν. 3852/2010
για την περιβαλλοντική αδειοδότηση

1. Τα έργα και οι δραστηριότητες των παραγράφων 25, 34 και 58 της ενότητας Β' «Γεωργία – Κτηνοτροφία – Αλιεία», 48 της ενότητας Γ' «Φυσικών Πόρων – Ενέργειας – Βιομηχανίας» και 29 της ενότητας «Έργων – Χωροταξίας – Περιβάλλοντος» του ΙΙ μέρους του άρθρου 186 του ν. 3852/2010 (Α' 87) υπόκεινται στη διαδικασία περιβαλλοντικής αδειοδότησης σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

2. Τα έργα και οι δραστηριότητες της παραγράφου 6 της Α' ενότητας του Ι μέρους του άρθρου 210 του ν. 3852/2010 υπόκεινται στη διαδικασία περιβαλλοντικής αδειοδότησης σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

Άρθρο 16

Μητρώο πιστοποιημένων αξιολογητών ΜΠΕ

1. Για τις ανάγκες αξιολόγησης των ΜΠΕ και σύνταξης των ΑΕΠΟ, καθώς και την εν γένει προώθηση των διαδικασιών των άρθρων 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 και 10 του παρόντος συνιστάται Μητρώο Πιστοποιημένων Αξιολογητών Μελετών Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων. Η πιστοποίηση των αξιολογητών διενεργείται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, το οποίο τηρεί σχετικό μητρώο, στο οποίο εγγράφονται αξιολογητές με ικανή εμπειρία σε όλους τους τομείς εξειδίκευσης ΜΠΕ.

2. Η επιλογή Πιστοποιημένου Αξιολογητή για την αξιολόγηση της ΜΠΕ, μετά την κατάθεση του φακέλου στην υπηρεσία, γίνεται με τη βοήθεια ηλεκτρονικού συστήματος κλήρωσης από την αρμόδια υπηρεσία.

3. Ειδικότερα, οι Πιστοποιημένοι Αξιολογητές προβαίνουν σε κάθε περίπτωση που τους ζητείται από τις αρμόδιες προς τούτο υπηρεσίες, σε ενδελεχή έλεγχο της ΜΠΕ, διεκπεραιώνουν τις απαιτούμενες επαφές με τους φορείς των προβλεπόμενων από τις διατάξεις γνωμοδοτήσεων, συντάσσουν το σχέδιο ΑΕΠΟ, το οποίο, εν συνεχεία, υποβάλλουν στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Η αρμόδια υπηρε-

σία διατηρεί το δικαίωμα αποδοχής ή μη του σχεδίου ΑΕΠΟ, καθώς και το δικαίωμα αλλαγών/συμπληρώσεων στο σχέδιο ΑΕΠΟ που συντάσσει ο Πιστοποιημένος Αξιολογητής.

4. Οι αρμόδιες αρχές διεξάγουν δειγματοληπτικούς ελέγχους των ΜΠΕ που έχουν ήδη ελεγχθεί από τους Πιστοποιημένους Αξιολογητές και των αντίστοιχων σχεδίων ΑΕΠΟ και σε περίπτωση διαπίστωσης σοβαρού σφάλματος ή παράλειψης ερευνάται το ενδεχόμενο συνδρομής της προβλεπόμενης από τις οικείες διατάξεις κυρωτικής διαδικασίας.

5. Μέχρι την έκδοση του προβλεπόμενου στις εξουσιοδοτικές διατάξεις προεδρικού διατάγματος για τη συγκρότηση, σύνθεση και λειτουργία του Μητρώου Πιστοποιημένων Αξιολογητών των ΜΠΕ, η διεκπεραίωση των διαδικασιών και η διενέργεια των σχετικών αξιολογήσεων διεξάγονται από τις οικείες υπηρεσίες, κατά τα ειδικότερα προβλεπόμενα στις λοιπές διατάξεις του παρόντος.

6. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται:

α) τα προσόντα των Πιστοποιημένων Αξιολογητών, οι κανόνες που διέπουν την εκτέλεση του έργου τους και τα ζητήματα που αφορούν τη διαδικασία πιστοποίησής τους για την εγγραφή τους στο μητρώο,

β) η συγκρότηση επιτροπής που γνωμοδοτεί για τη χορήγηση ή την αφαίρεση άδειας Αξιολογητή και εισηγείται στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής κάθε ρύθμιση σχετική με τους Πιστοποιημένους Αξιολογητές,

γ) η διαδικασία ανάθεσης εντολής προς αξιολόγηση, οι ιδιότητες που ορίζονται ως ασυμβίβαστες με το έργο τους, καθώς και ο τρόπος προσδιορισμού και το ύψος της αμοιβής των Πιστοποιημένων Αξιολογητών. Η αμοιβή των Πιστοποιημένων Αξιολογητών αναπροσαρμόζεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και καλύπτεται από τα τέλη περιβαλλοντικής αδειοδότησης έργων και δραστηριοτήτων του άρθρου 17 του παρόντος,

δ) το όργανο και η διαδικασία ελέγχου και παρακολούθησης του έργου των Αξιολογητών, οι διοικητικές κυρώσεις και τα χρηματικά πρόστιμα που επιβάλλονται σε αυτούς, τα όργανα, η διαδικασία και οι προϋποθέσεις επιβολής των κυρώσεων και των προστίμων, το ύψος και η διαβάθμισή τους, οι διοικητικές προσφυγές κατά των κυρώσεων, οι προθεσμίες άσκησής τους και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

Άρθρο 17

Τέλη διαδικασιών περιβαλλοντικής αδειοδότησης και ελέγχων

1. Τα αντισταθμιστικά μέτρα που τυχόν προβλέπονται στην ΑΕΠΟ, σύμφωνα με την παράγραφο 7 του άρθρου 2 του παρόντος, καθώς και επιβληθέντα πρόστιμα καταβάλλονται σε ειδικό λογαριασμό υπέρ του Πράσινου Ταμείου και διατίθενται για έργα και δραστηριότητες που αποσκοπούν στην αποκατάσταση, αναβάθμιση, προστασία και διαχείριση του περιβάλλοντος, καθώς και στη βελτιστοποίηση της εφαρμογής των διαδικασιών περιβαλλοντικής αδειοδότησης και του ελέγχου τήρησης των περιβαλλοντικών όρων έργων και δραστηριοτήτων.

2. Για την περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δρα-

στηριοτήτων του παρόντος νόμου και τον έλεγχο τήρησης των ΑΕΠΟ ή ΠΠΔ καταβάλλονται από τον φορέα του έργου ή της δραστηριότητας ανταποδοτικά τέλη, είτε ηλεκτρονικά είτε υπό τη μορφή παραβόλων, σε ειδικούς λογαριασμούς υπέρ του Πράσινου Ταμείου του ν. 3889/2010 (Α' 182). Τα ποσά από τα ανωτέρω τέλη διατίθενται, μέσω ειδικών κωδικών του Πράσινου Ταμείου, για τους σκοπούς του παρόντος νόμου.

3. Υποχρεωτική είναι η καταβολή από τον φορέα του έργου ή της δραστηριότητας ανταποδοτικών τελών ως άνω, είτε ηλεκτρονικά είτε υπό μορφή παραβόλων, τουλάχιστον στις εξής περιπτώσεις:

α) για τη διαδικασία ΠΠΠΑ του άρθρου 3 παράγραφος 2,

β) για τη διαδικασία αξιολόγησης ΜΠΕ των άρθρων 3 και 4,

γ) για τη διαδικασία ανανέωσης ή τροποποίησης της ΑΕΠΟ των άρθρων 5 και 6,

δ) για τη διαδικασία αδειοδότησης των έργων και δραστηριοτήτων του άρθρου 9,

ε) για τη διαδικασία ειδικής οικολογικής αξιολόγησης του άρθρου 10 του παρόντος νόμου,

στ) για τη διαδικασία περιβαλλοντικών επιθεωρήσεων του άρθρου 20 του παρόντος νόμου,

ζ) για τη διαδικασία αξιολόγησης των ΜΠΕ από Πιστοποιημένο Αξιολογητή ΜΠΕ του άρθρου 16 του παρόντος νόμου.

4. Συνιστάται ειδικός κωδικός στο Πράσινο Ταμείο του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής στον οποίο συγκεντρώνονται πόροι για την κάλυψη εξόδων και τη διενέργεια των προβλεπόμενων ελέγχων από την Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Περιβάλλοντος (ΕΥΕΠ) και για την καταβολή των αμοιβών των Περιβαλλοντικών Ελεγκτών. Στον εν λόγω κωδικό κατατίθενται:

α) το παράβολο του εδαφίου στ' της παραγράφου 3 και

β) κάθε άλλος πόρος που προβλέπεται από ειδικές διατάξεις.

5. Συνιστάται ειδικός κωδικός στο Πράσινο Ταμείο του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής στον οποίο συγκεντρώνονται πόροι για την καταβολή των αμοιβών των Πιστοποιημένων Αξιολογητών ΜΠΕ. Στον εν λόγω κωδικό κατατίθεται το παράβολο του εδαφίου ζ' της παραγράφου 3.

6. Συνιστώνται ειδικοί κωδικοί στο Πράσινο Ταμείο του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής που αντιστοιχούν σε έναν κωδικό για κάθε αρμόδια περιβαλλοντική αρχή αδειοδότησης και σε έναν για κάθε φορέα διαχείρισης προστατευόμενης περιοχής, στους οποίους κατατίθεται ποσοστό από τα παράβολα διαδικασίας ΠΠΠΑ, διαδικασίας αξιολόγησης ΜΠΕ, ειδικής οικολογικής αξιολόγησης και διαδικασίας ανανέωσης ή τροποποίησης ΑΕΠΟ.

7. Συνιστάται ειδικός κωδικός στο Πράσινο Ταμείο του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής στον οποίο καταβάλλεται ποσοστό όλων των προβλεπόμενων τελών με σκοπό τη συντήρηση, αναβάθμιση και απρόσκοπτη λειτουργία του Ηλεκτρονικού Περιβαλλοντικού Μητρώου (ΗΠΜ) του άρθρου 18 και του Μητρώου Πιστοποιημένων Αξιολογητών.

8. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, που εκδίδεται αποκλειστικά εντός ενός έτους από τη δημοσίευση του παρόντος, καθορίζονται:

Το ύψος των ανταποδοτικών τελών της παραγράφου 3, η διαδικασία είσπραξης και απόδοσής τους, καθώς και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια, λαμβάνοντας υπόψη ιδίως την κατηγορία και υποκατηγορία στην οποία κατατάχθηκε το έργο ή η δραστηριότητα και το συνολικό προϋπολογισμό του προτεινόμενου έργου.

Άρθρο 18

Ηλεκτρονική διαχείριση διαδικασίας περιβαλλοντικής αδειοδότησης

1. Δημιουργείται Ηλεκτρονικό Περιβαλλοντικό Μητρώο (ΗΠΜ) πληροφοριών που αφορούν στη διαδικασία έκδοσης, ανανέωσης, τροποποίησης, καθώς και στην παρακολούθηση της εφαρμογής των ΑΕΠΟ και ΠΠΔ, το οποίο τηρείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

2. Στο ΗΠΜ καταχωρίζονται όλες οι ενέργειες και πληροφορίες καθ' όλα τα στάδια της διαδικασίας για την έκδοση, ανανέωση ή τροποποίηση ΑΕΠΟ ή ΠΠΔ, καθώς επίσης και το σύνολο των πληροφοριών που αναφέρονται στην πέραν αυτών περιβαλλοντική επίδοση ενός έργου ή μιας δραστηριότητας κατά τη διάρκεια του συνολικού κύκλου ζωής, συμπεριλαμβανομένων των αποτελεσμάτων τυχόν περιβαλλοντικών επιθεωρήσεων. Τη μέριμνα εισαγωγής, αμελλητί, κάθε πληροφορίας στο ΗΠΜ, έχει η αρμόδια υπηρεσία ή ο φορέας του έργου ή της δραστηριότητας αντιστοίχως, εφόσον επισπεύδει την ενέργεια ή κοιμίζει το έγγραφο. Κατ' εξαίρεση, τα σχόλια που υποβάλλονται από το κοινό στο πλαίσιο των διαβουλεύσεων που προβλέπονται από τον παρόντα νόμο, δύναται να υποβάλλονται εγγράφως.

3. Οι προδιαγραφές του ΗΠΜ διασφαλίζουν την:

- (α) Εγκυρότητα, πληρότητα, διαθεσιμότητα και ακρίβεια των περιεχομένων του.
- (β) Ασφαλή υποβολή των δεδομένων και πληροφοριών μέσω του διαδικτύου.
- (γ) Αναζήτηση στα περιεχόμενά του, μέσω μεταδεδομένων.
- (δ) Απαγόρευση της διαγραφής των περιεχομένων του.
- (ε) Διασύνδεση και διαλειτουργικότητα με ηλεκτρονικά μητρώα άλλων δημοσίων αρχών μέσω διαδικτύου, όταν είναι διαθέσιμα και ιδίως με το πληροφοριακό σύστημα της ΔΙΑΥΓΕΙΑΣ και της Εθνικής Υποδομής Γεωχωρικών Πληροφοριών.
- (στ) Η πρόσβαση στο ΗΠΜ από τις δημόσιες αρχές και τους φορείς έργων ή δραστηριοτήτων πραγματοποιείται μέσω ειδικής ηλεκτρονικής άδειας που χορηγεί το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή άλλη δημόσια αρχή.

(ζ) Το κοινό έχει δικαίωμα πρόσβασης στο ΗΠΜ για θέαση, μεταφόρτωση δεδομένων και συμμετοχή στη διαβούλευση. Οι υπηρεσίες αυτές παρέχονται χωρίς να απαιτείται η χρήση ειδικής ηλεκτρονικής άδειας.

4. Με την έναρξη της διαδικασίας περιβαλλοντικής αδειοδότησης, όλα τα έργα κατηγορίας Α ή Β, στο πλαίσιο του ΗΠΜ, λαμβάνουν αυτόματα ένα μοναδικό χαρακτηριστικό αριθμό που καλείται Περιβαλλοντική Ταυτότητα (ΠΕΤ), ο οποίος παραμένει αμετάβλητος, ακόμη και σε περίπτωση ανανέωσης, τροποποίησης ή κατάρτησης της αντίστοιχης ΑΕΠΟ ή των ΠΠΔ ή αλλαγής του φορέα του έργου ή της δραστηριότητας.

Η ΠΕΤ περιλαμβάνει κάθε περιβαλλοντική πληροφορία

που αφορά στο έργο είτε πριν από την έκδοση της ΑΕΠΟ ή την υπαγωγή σε ΠΠΔ είτε μετά από αυτές και το συνοδεύει σε όλο τον κύκλο ζωής του. Οι αρχές που είναι αρμόδιες για τη χορήγηση ΕΜΑΣ αναζητούν μέσω της ΠΕΤ του έργου ή της δραστηριότητας κάθε σχετική διαθέσιμη περιβαλλοντική πληροφορία.

5. Οι προδιαγραφές, η παροχή και συντήρηση, οι διαδικασίες και άδειες ηλεκτρονικής πρόσβασης και εισαγωγής πληροφοριών στο ΗΠΜ και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την οργάνωση, υλοποίηση και λειτουργία του ΗΠΜ καθορίζονται με απόφαση των Υπουργών Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, που εκδίδεται εντός έξι (6) μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου. Με την ίδια απόφαση καθορίζονται οι ειδικότερες προδιαγραφές, η γραμμογράφηση και ο μορφότυπος των ηλεκτρονικών αρχείων του ΗΠΜ. Εάν στα ηλεκτρονικά αρχεία περιλαμβάνεται γεωχωρική πληροφορία σύμφωνα με τους ορισμούς του ν. 3882/2010 (Α' 166), αυτή θα πρέπει να είναι γεωαναφερόμενη και σε σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ 87.

Το ΗΠΜ τίθεται σε λειτουργία εντός ενός (1) έτους από τη δημοσίευση της ανωτέρω υπουργικής απόφασης.

Άρθρο 19

Γνωμοδοτήσεις φορέων και δημόσια διαβούλευση περιβαλλοντικής αδειοδότησης

1. Ως γνωμοδοτούντες φορείς ορίζονται:
 - α) Οι δημόσιες αρχές της παραγράφου 2 του άρθρου 2 της κ.ν.α. υπ' αριθμ. Η.Π. 11764/653/2006 (Β' 327).
 - β) Η οικεία Περιφέρεια μέσω του Περιφερειακού Συμβουλίου, το οποίο λαμβάνει υπόψη απόψεις που διατυπώνονται από τα όργανα των άρθρων 73, 76 και 178 του ν. 3852/2010, το Δημοτικό Συμβούλιο του οικείου Δήμου, Συμβούλια Τοπικής ή Δημοτικής Κοινότητας του άρθρου 8 του ν. 3852/2010, το ενδιαφερόμενο κοινό και το κοινό.
 2. Ως κοινό ορίζεται ένα ή περισσότερα φυσικά ή νομικά πρόσωπα, καθώς και οι φορείς (ενώσεις, οργανώσεις ή ομάδες αυτών) εκπροσώπησής τους.
 3. Ως ενδιαφερόμενο κοινό ορίζεται το κοινό που θίγεται ή ενδέχεται να θιγεί ή του οποίου διακυβεύονται έννομα συμφέροντα από τις διαδικασίες λήψης αποφάσεων για την πραγματοποίηση του έργου ή της δραστηριότητας, συμπεριλαμβανομένων και των μη κυβερνητικών οργανώσεων.
 4. Ως οικεία Περιφέρεια και Δήμος ορίζονται οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης εντός των διοικητικών ορίων των οποίων πρόκειται να υλοποιηθεί το έργο ή η δραστηριότητα. Εάν το έργο ή η δραστηριότητα πραγματοποιείται σε πάνω από μία περιφέρεια τότε με κοινή απόφαση των Γενικών Γραμματέων των εμπλεκόμενων Περιφερειών ορίζεται μια ως επισπεύδουσα της όλης διαδικασίας.
 5. Η έγκαιρη ενημέρωση του ενδιαφερόμενου κοινού είναι υποχρεωτική, καθώς και η διασφάλιση της συμμετοχής του στις διαδικασίες λήψης αποφάσεων μέσω της διατύπωσης γνώμης.
 6. Η γνώμη των ανωτέρω γνωμοδοτούντων φορέων είναι αιτιολογημένη, διατυπώνεται εντός των προβλεπόμενων προθεσμιών σε τυποποιημένο έντυπο γνωμοδότησης και αναρτάται στο ΗΠΜ μέσω του οποίου καθίσταται διαθέσιμη στο κοινό.
 7. Το κοινό δύναται να καταθέσει τη γνώμη του τόσο

μέσω του οικείου Περιφερειακού ή και Δημοτικού Συμβουλίου όσο και απευθείας, εγγράφως ή ηλεκτρονικά, στην αρμόδια περιβαλλοντική αρχή.

8. Ο φορέας του έργου ή της δραστηριότητας επιβαρύνεται με όλα τα έξοδα δημοσίευσης στον τύπο, αναπαραγωγής και διανομής φακέλων και διοργάνωσης ενημερωτικών εκδηλώσεων. Η οικεία Περιφέρεια και ο Δήμος, μετά την παραλαβή του φακέλου, το θέτουν αμελλητί στη διάθεση του κοινού και των φορέων εκπροσώπησης του, προκειμένου να διατυπώσουν τη γνώμη τους.

9. Με απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Εσωτερικών, που εκδίδεται εντός έξι (6) μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος, εξειδικεύονται περαιτέρω η διαδικασία γνωμοδοτήσεων και ο τρόπος ενημέρωσης και συμμετοχής του κοινού στη δημόσια διαβούλευση, κατά τη διαδικασία περιβαλλοντικής αδειοδότησης έργων και δραστηριοτήτων του παρόντος, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου. Ειδικότερα, με την εν λόγω απόφαση δύναται να καθορίζονται τα ακόλουθα:

α) Οι φορείς που γνωμοδοτούν στα πλαίσια της περιβαλλοντικής αδειοδότησης, ανά υποκατηγορία και είδος έργου ή δραστηριότητας και βάσει των ειδικότερων συνθηκών τους, καθώς και ανάλογα με την, κατά περίπτωση, υποχρέωση ή μη λήψης γνωμοδότησης.

β) Το αντικείμενο της γνωμοδότησης ανά φορέα και η φύση της γνώμης που παρέχεται.

γ) Ο τρόπος διαχείρισης των γνωμοδοτήσεων και σχολίων της διαβούλευσης του κοινού από την αρμόδια περιβαλλοντική αρχή.

δ) Τα περιεχόμενα και οι ειδικότερες προδιαγραφές τυχών ανακοινώσεων στον τύπο, κατά τη διαδικασία διαβούλευσης.

ε) Η διαδικασία και ο τρόπος συμμετοχής στη διαβούλευση κρατών - μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή Συμβαλλόμενων Κρατών σε διεθνείς Συμβάσεις και Συνθήκες, εφόσον το έργο ή η δραστηριότητα ενδέχεται να έχει σημαντικές επιπτώσεις διασυνοριακού χαρακτήρα.

Άρθρο 19α

Ανάρτηση ΑΕΠΟ στο διαδίκτυο

1. Μετά την έγκριση από την αρμόδια περιβαλλοντική αρχή, η ΑΕΠΟ, η απόφαση ανανέωσης, παράτασης ή ισχύος ή τροποποίησής της αναρτώνται υποχρεωτικά, επί ποινή ακυρότητας, εντός ενός μηνός από την έκδοση της αντίστοιχης απόφασης, σε ειδικά προς τούτο καταχωρισμένο δικτυακό τόπο, ο οποίος ιδρύεται προκειμένου να αποκτήσει κάθε ενδιαφερόμενος πλήρη, λεπτομερή και ανεμπόδιστη πρόσβαση και γνώση των εν λόγω αποφάσεων που αφορούν έργα και δραστηριότητες της κατηγορίας Α'.

Με την ανάρτηση της ΑΕΠΟ στον ειδικό αυτό δικτυακό τόπο, η οποία αντιστοιχεί με επιβαλλόμενη από το νόμο δημοσίευση, τεκμαίρεται η πλήρης γνώση για κάθε ενδιαφερόμενο προκειμένου να ασκήσει είτε αίτηση ακυρώσεως είτε οποιοδήποτε άλλο ένδικο βοήθημα.

2. Με απόφαση των Υπουργών Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ρυθμίζονται τα θέματα σχετικά με την ίδρυση και λειτουργία του δικτυακού τόπου στον οποίο λαμβάνει χώρα η κεντρική ανάρτηση των πράξεων αυτών, με τη δημιουργία και τήρηση

κεντρικού αρχείου, με τη συλλογή, ταξινόμηση, καταχώριση και επεξεργασία προς ανάρτηση των ΑΕΠΟ, την έκδοση κωδικού αριθμού διαδικτυακής ανάρτησης και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια.

Άρθρο 20

Περιβαλλοντικές επιθεωρήσεις
«Αντικατάσταση του άρθρου 6 του ν. 1650/1986 (Α' 160) και εναρμόνιση με άρθρο 23 της Οδηγίας 2010/1975 περί Βιομηχανικών Εκπομπών (ολοκληρωμένη πρόληψη και έλεγχος της ρύπανσης)»

1. Κάθε έργο ή δραστηριότητα κατηγορίας Α' ή Β' υπόκειται σε προληπτικές και τακτικές ή έκτακτες επιθεωρήσεις για τον έλεγχο της τήρησης των ΑΕΠΟ ή ΠΠΔ και της εν γένει περιβαλλοντικής νομοθεσίας.

2. Οι εν λόγω επιθεωρήσεις διακρίνονται σε:

α) προληπτικές, που διενεργούνται κατά τη διαδικασία περιβαλλοντικής αδειοδότησης, για τη διασφάλιση της επάρκειας των προτεινόμενων μέτρων,

β) τακτικές, που διενεργούνται μετά την αδειοδότηση, σε προσδιορισμένο χρόνο βάσει του σχεδιασμού των επιθεωρήσεων είτε κατά το στάδιο κατασκευής του έργου είτε κατά το στάδιο της λειτουργίας του έργου ή της δραστηριότητας, για την εξέταση όλων των σημαντικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων και τη διασφάλιση της τήρησης των ΑΕΠΟ και ΠΠΔ στα στάδια αυτά,

γ) έκτακτες, που διενεργούνται μετά την αδειοδότηση, εκτός του χρονικά προσδιορισμένου σχεδιασμού, κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 14.

3. Αρμόδιες αρχές για τη διεξαγωγή περιβαλλοντικών επιθεωρήσεων είναι:

(α) η Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Περιβάλλοντος (ΕΥΕΠ), σύμφωνα με το άρθρο 9 του ν. 2947/2001 (Α' 228), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, για κάθε περίπτωση διενέργειας περιβαλλοντικής επιθεώρησης,

(β) η αδειοδοτούσα αρχή για τις προληπτικές επιθεωρήσεις, κατά τη διαδικασία περιβαλλοντικής αδειοδότησης, ως ανωτέρω στην παρ. 2 υποπάργραφος Α,

(γ) οι αρμόδιες υπηρεσίες των Αποκεντρωμένων Διοικήσεων και των Περιφερειών σε έργα και δραστηριότητες της χωρικής αρμοδιότητάς τους, ανεξαρτήτως της κατηγορίας του έργου ή της δραστηριότητας,

(δ) τα Κλιμάκια Ελέγχου Ποιότητας Περιβάλλοντος σε έργα και δραστηριότητες της χωρικής αρμοδιότητάς τους, κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 4,

(ε) οι Περιβαλλοντικοί Ελεγκτές, όπως ορίζεται στην παράγραφο 5, ενεργούντες κατόπιν εντολής των αμέσως προαναφερόμενων ελεγκτικών υπηρεσιών.

4. Με απόφαση του Περιφερειάρχη που εκδίδεται υποχρεωτικά κάθε έξι μήνες, συγκροτούνται Κλιμάκια Ελέγχου Ποιότητας Περιβάλλοντος (Κ.Ε.Π.Π.Ε.) απαρτιζόμενα κυρίως από το προσωπικό των περιβαλλοντικών υπηρεσιών της Περιφέρειας, η σύνθεση των οποίων καταχωρίζεται στο ΗΠΜ. Στους ελέγχους που γίνονται από τα Κ.Ε.Π.Π.Ε. είναι δυνατόν, μετά από σχετική πρόσκληση, να περιλαμβάνεται και εκπρόσωπος του Δήμου στην περιοχή του οποίου υπάγεται διοικητικά το έργο ή η δραστηριότητα που θα ελεγχθεί. Ειδικά για την περιοχή των ρυθμιστικών σχεδίων της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 18 παρ. 12 και 33 παρ. 12, αντιστοίχως, του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας.

5. α) Για την κάλυψη των αναγκών ελέγχου των υπο-

κείμενων σε επιθεώρηση έργων και δραστηριοτήτων συνιστάται Μητρώο Περιβαλλοντικών Ελεγκτών, που τηρείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής με ευθύνη της Ειδικής Γραμματείας Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η ιδιότητα του Περιβαλλοντικού Ελεγκτή αποκτάται με τη χορήγηση σχετικής άδειας από τον Γενικό Γραμματέα του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

β) Οι Περιβαλλοντικοί Ελεγκτές έχουν ως αντικείμενο τη διενέργεια περιβαλλοντικών επιθεωρήσεων, σε κάθε περίπτωση που τους ζητείται από τις αρμόδιες προς τούτο υπηρεσίες.

γ) Η παρακολούθηση του έργου των Περιβαλλοντικών Ελεγκτών και της ορθής εκτέλεσης των καθηκόντων τους διενεργείται από την ΕΥΕΠ που επικουρείται από συνιστώμενο για το σκοπό αυτόν Εποπτικό Συμβούλιο Περιβαλλοντικών Ελεγκτών, το οποίο συγκροτείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και απαρτίζεται από τον Ειδικό Γραμματέα Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με τον αναπληρωτή του, ως Πρόεδρο και τον Πάρεδρο του γραφείου του Νομικού Συμβούλου στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, τον Βοηθό Επιθεωρητή Περιβάλλοντος της ΕΥΕΠ, τον Διευθυντή της ΔΠΠΑ, έναν (1) εκπρόσωπο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας και έναν (1) εκπρόσωπο του ΕΣΥΔ, με τους αναπληρωτές τους, ως μέλη.

δ) Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής εντός έξι μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου καθορίζονται όλες οι αναγκαίες λεπτομέρειες για τη σύσταση και λειτουργία του Εποπτικού Συμβουλίου.

6. Οι δημόσιες υπηρεσίες εν γένει, οι υπηρεσίες της τοπικής αυτοδιοίκησης όλων των βαθμών και κάθε διοικητική αρχή υποχρεούνται να παρέχουν κάθε αιτούμενη από τις αρμόδιες ελεγκτικές αρχές συνδρομή για την εκτέλεση των ελέγχων τήρησης των ΑΕΠΟ ή ΠΠΔ και της κείμενης περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ο δε φορέας του έργου ή της δραστηριότητας υπέχει αντίστοιχες υποχρεώσεις, ιδίως μάλιστα ως προς τη διενέργεια των επισκέψεων στο χώρο, τη δειγματοληψία και τη συλλογή κάθε στοιχείου που απαιτείται για την εκτέλεση των καθηκόντων τους. Δεν απαιτείται ειδοποίηση του φορέα του έργου ή της δραστηριότητας, ενώ η παρεμπόδιση από αυτόν των ελέγχων ή η παροχή ψευδών στοιχείων επιφέρει τις ποινικές κυρώσεις της παρ. 1 του άρθρου 8 του ν. 2336/1995.

Η δαπάνη του ελέγχου τήρησης των ΑΕΠΟ ή ΠΠΔ βαρύνει τον φορέα εκμετάλλευσης του έργου ή της δραστηριότητας.

7. Τα έργα και οι δραστηριότητες, που πρόκειται να πραγματοποιηθούν εν μέρει ή στο σύνολό τους σε περιοχές του εθνικού καταλόγου του Ευρωπαϊκού Οικολογικού Δικτύου NATURA 2000 σύμφωνα με την παράγραφο 6 του άρθρου 9 του ν. 3937/2011 (Α' 60), υπόκεινται κατά τη διαδικασία περιβαλλοντικής αδειοδότησής τους υποχρεωτικά σε περιβαλλοντική επιθεώρηση με αυτοψία, η οποία διενεργείται από τον φορέα διαχείρισης της προστατευόμενης περιοχής, εφόσον υφίσταται, άλλως από περιβαλλοντικό ελεγκτή της παραγράφου 5. Στην επιθεώρηση μπορεί να συμμετέχει και η αδειοδοτούσα υπηρεσία. Οι λεπτομέρειες για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής ρυθμίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

8. Όλα τα έργα και δραστηριότητες κατηγορίας Α' εντάσσονται σε σχέδιο περιβαλλοντικών επιθεωρήσεων το οποίο επανεξετάζεται τουλάχιστον κάθε πέντε έτη και, κατά περίπτωση, αναπροσαρμόζεται. Το σχέδιο αυτό καταρτίζεται από την ΕΥΕΠ.

9. Κάθε σχέδιο περιβαλλοντικών επιθεωρήσεων αφορά αποκλειστικά στην τήρηση των ΑΕΠΟ ή ΠΠΔ και της εν γένει περιβαλλοντικής νομοθεσίας και περιλαμβάνει τα ακόλουθα:

α) γενική αξιολόγηση των σημαντικών περιβαλλοντικών ζητημάτων,

β) τη γεωγραφική περιοχή που καλύπτει το σχέδιο επιθεωρήσεων,

γ) μητρώο των έργων και δραστηριοτήτων που καλύπτει το σχέδιο,

δ) διαδικασίες για την κατάρτιση προγραμμάτων τακτικών περιβαλλοντικών επιθεωρήσεων βάσει της παραγράφου 10,

ε) διαδικασίες για έκτακτες περιβαλλοντικές επιθεωρήσεις,

στ) όπου απαιτείται, προβλέψεις για τη συνεργασία μεταξύ των διαφόρων αρχών επιθεώρησης.

10. α) Βάσει των σχεδίων περιβαλλοντικής επιθεώρησης, η ΕΥΕΠ σε συνεργασία με τις αρμόδιες υπηρεσίες των Αποκεντρωμένων Διοικήσεων καταρτίζει προγράμματα τακτικών περιβαλλοντικών επιθεωρήσεων, με πρόβλεψη της συχνότητας των επιτόπιων επισκέψεων στις σχετικές εγκαταστάσεις, μετά από συστηματική αξιολόγηση των περιβαλλοντικών κινδύνων, με βάση τα ακόλουθα τουλάχιστον κριτήρια:

(αα) τις πιθανές και πραγματικές επιπτώσεις των συγκεκριμένων εγκαταστάσεων στην ανθρώπινη υγεία και στο περιβάλλον, λαμβάνοντας υπόψη τα είδη και επίπεδα εκπομπών, την ευαισθησία του τοπικού περιβάλλοντος και τον κίνδυνο ατυχημάτων,

(ββ) το ιστορικό της συμμόρφωσης προς τους όρους της περιβαλλοντικής άδειας,

(γγ) τη συμμετοχή του φορέα λειτουργίας της εγκατάστασης στο EMAS, βάσει του Κανονισμού (ΕΚ) 1221/2009.

β) Χρόνοι διεξαγωγής των τακτικών περιβαλλοντικών επιθεωρήσεων με αυτοψία ορίζονται:

(αα) κάθε έτος τουλάχιστον, για τις εγκαταστάσεις που ανήκουν στο Παράρτημα Ι της Οδηγίας 2010/75 και συγχρόνως κατατάσσονται στην υποκατηγορία Α1,

(ββ) κάθε τρία έτη τουλάχιστον, για τις εγκαταστάσεις που ανήκουν στο Παράρτημα Ι της Οδηγίας 2010/75 και, ταυτόχρονα, στην υποκατηγορία Α2,

(γγ) κάθε τρία έτη τουλάχιστον, για τα έργα και δραστηριότητες των ομάδων 4, 5, 7, 8, 9 και 10 του άρθρου 3 της κ.υ.α. 15393/2332/2002 (Β' 1022) που κατατάσσονται στην υποκατηγορία Α1 και δεν ανήκουν στο Παράρτημα Ι της Οδηγίας 2010/75,

(δδ) κάθε πέντε έτη τουλάχιστον, για τα έργα και δραστηριότητες των ομάδων 4, 5, 7, 8, 9 και 10 του άρθρου 3 της κ.υ.α. 15393/2332/2002 (Β' 1022) που κατατάσσονται στην υποκατηγορία Α2 και δεν ανήκουν στο Παράρτημα Ι της Οδηγίας 2010/75,

(εε) κατά τη φάση κατασκευής του έργου και κάθε πέντε έτη τουλάχιστον από την έναρξη λειτουργίας του έργου ή της δραστηριότητας, για τα έργα και δραστηριότητες της κατηγορίας Α' των ομάδων 1, 2, 3 και 6 του άρθρου 3 της κ.υ.α. 15393/2332/2002 (Β' 1022).

Σε περίπτωση που ο φορέας λειτουργίας της εγκατάστασης που ανήκει στις περιπτώσεις (αα) ή (ββ) συμμε-

τέχει στο EMAS, οι αρμόδιες αρχές μπορούν να διενεργούν περιβαλλοντική επιθεώρηση σε πιο αραιά χρονικά διαστήματα που, όμως, δεν μπορούν να ξεπερνούν την τριετία για την περίπτωση (αα) και την πενταετία για την περίπτωση (ββ).

γ) Εφόσον κατά την περιβαλλοντική επιθεώρηση εντοπισθούν σημαντικές παραβάσεις, ενημερώνεται η αδειοδοτούσα αρχή και η ΕΥΕΠ και πραγματοποιείται υποχρεωτικά νέα αυτοψία εντός εξαμήνου.

11. Με την επιφύλαξη των διατάξεων της παραγράφου Α.4 του άρθρου 9 του ν. 2947/2001 (Α' 228), μετά από κάθε αυτοψία, οι αρμόδιες αρχές ή οι περιβαλλοντικοί ελεγκτές συντάσσουν έκθεση σχετικά με τη συμμόρφωση της εγκατάστασης προς τους περιβαλλοντικούς όρους, καθώς και τα τυχόν προς τούτο αναγκαία μέτρα και ενέργειες. Η έκθεση αυτή αποστέλλεται στον φορέα του έργου ή της δραστηριότητας εντός δύο μηνών από την πραγματοποίηση της αυτοψίας και η τελική έκθεση ελέγχου αναρτάται στο ΗΠΜ και δημοσιοποιείται σύμφωνα με τις προβλέψεις της Οδηγίας 2003/4/ΕΚ εντός τεσσάρων μηνών από την ημερομηνία διεξαγωγής της αυτοψίας. Οι αρμόδιες αρχές διασφαλίζουν ότι ο φορέας εκμετάλλευσης του έργου ή της δραστηριότητας λαμβάνει όλα τα απαραίτητα μέτρα για τη συμμόρφωση με τις υποδείξεις της έκθεσης ελέγχου εντός ευλόγου χρονικού διαστήματος.

12. Στην επιθεώρηση του άρθρου 26 του ν. 3982/2011 (Α' 143) των βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων που διεξάγεται από την αδειοδοτούσα αρχή του Μέρους Β' του ν. 3982/2011 (Α' 143) μπορεί να συμμετέχει και εκπρόσωπος της αρμόδιας υπηρεσίας για την περιβαλλοντική αδειοδότηση της εγκατάστασης.

13. Οι τακτικές επιθεωρήσεις των εγκαταστάσεων του ν. 3982/2011 (Α' 143), μπορούν να διεξάγονται από κοινού με τους πιστοποιημένους επιθεωρητές του άρθρου 27 του ίδιου νόμου.

14. Έκτακτες περιβαλλοντικές επιθεωρήσεις διενεργούνται από τις αρμόδιες αρχές των περιπτώσεων α', γ' και δ' της παραγράφου 3 προκειμένου να διερευνηθούν το ταχύτερο δυνατόν σοβαρές περιβαλλοντικές καταγγελίες ή συμβάντα με ιδιαίτερες περιβαλλοντικές επιπτώσεις, καθώς και περιπτώσεις μη συμμόρφωσης. Εάν οι αρμόδιες υπηρεσίες αδυνατούν να διενεργήσουν την έκτακτη περιβαλλοντική επιθεώρηση, αυτή μπορεί να ανατίθεται σε περιβαλλοντικό ελεγκτή της παραγράφου 5.

15. Η ΕΥΕΠ και οι αρμόδιες υπηρεσίες των Αποκεντρωμένων Διοικήσεων και των Περιφερειών σε έργα και δραστηριότητες της χωρικής αρμοδιότητάς τους μπορούν να εισηγούνται Σχέδιο Συμμόρφωσης σε κάθε περίπτωση που διαπιστώνονται παραβάσεις που προκάλεσαν ή δύνανται να προκαλέσουν περιβαλλοντική ζημιά ή ενέχουν κίνδυνο ευρείας οικολογικής διατάραξης, το οποίο ο ελεγχόμενος φορέας του έργου ή της δραστηριότητας οφείλει να υλοποιήσει, υποβάλλοντας προς την ΕΥΕΠ και τις αρμόδιες υπηρεσίες των Αποκεντρωμένων Διοικήσεων και των Περιφερειών, αντίστοιχα, Δήλωση Συμμόρφωσης, με την πάροδο του τεθέντος χρονοδιαγράμματος, η οποία καταχωρείται στο ΗΠΜ.

16. Στις ΑΕΠΟ των έργων και δραστηριοτήτων του Παραρτήματος Ι της Οδηγίας 2010/75 δύναται να προβλέπεται ότι για τη χορήγηση άδειας λειτουργίας απαιτείται η κατάθεση χρηματικής εγγύησης ή άλλου ισοδύναμου μέσου. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, κατόπιν εισήγησης της ΕΥΕΠ, σε περίπτωση επανειλημμένης άρνησης ή πα-

ράλειψης συμμόρφωσης του φορέα διαχείρισης προς τις υποχρεώσεις που απορρέουν από την ΑΕΠΟ, η χρηματική εγγύηση καταπίπτει προς όφελος του Δημοσίου και περιέρχεται ως πόρος στο Πράσινο Ταμείο.

17. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής εντός έξι μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος:

α) εξειδικεύεται περαιτέρω ή τροποποιείται η διαδικασία και η συχνότητα περιβαλλοντικών επιθεωρήσεων ανά υποκατηγορία και ανά ομάδα έργων και δραστηριοτήτων, όπως περιγράφεται στην παράγραφο 10,

β) καθορίζονται οι κατηγορίες έργων και δραστηριοτήτων που υπόκεινται υποχρεωτικά σε προληπτική περιβαλλοντική επιθεώρηση κατά τη διαδικασία περιβαλλοντικής αδειοδότησης, σύμφωνα με την παράγραφο 2 περίπτωση (α) του παρόντος άρθρου,

γ) καθορίζονται οι αναγκαίες λεπτομέρειες για την εφαρμογή των παραγράφων 11 και 14 του παρόντος άρθρου,

δ) ο τρόπος υπολογισμού του ύψους του προστίμου που επιβάλλεται σύμφωνα με το άρθρο 21 του παρόντος νόμου.

18. Με προεδρικό διάταγμα, μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, καθορίζονται οι όροι και οι προϋποθέσεις για τη σύσταση και τήρηση του Μητρώου Περιβαλλοντικών Ελεγκτών της παραγράφου 1, τη χορήγηση της άδειας περιβαλλοντικού ελεγκτή, οι αρμοδιότητές τους, η διάρκεια ισχύος της άδειας περιβαλλοντικού ελεγκτή, η διαδικασία ανάθεσης εντολής προς επιθεώρηση, η αμοιβή των περιβαλλοντικών ελεγκτών, η διαδικασία και οι λεπτομέρειες εφαρμογής της εκκαθάρισης και καταβολής των αμοιβών τους, οι ιδιότητες που είναι ασυμβίβαστες με το έργο τους, ο τρόπος ελέγχου των περιβαλλοντικών ελεγκτών, οι κυρώσεις και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παραγράφου 5.

Άρθρο 21

Διοικητικές κυρώσεις

1. Σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα που προκαλούν οποιαδήποτε ρύπανση ή άλλη υποβάθμιση του περιβάλλοντος ή παραβαίνουν τις διατάξεις του παρόντος ή των κατ'εξουσιοδότησή του εκδιδόμενων διαταγμάτων ή υπουργικών αποφάσεων ή αποφάσεων της Αποκεντρωμένης Διοίκησης ή της Περιφέρειας, ανεξάρτητα από την αστική ή ποινική ευθύνη, επιβάλλεται ως διοικητική κύρωση πρόστιμο από πεντακόσια (500) μέχρι δύο εκατομμύρια (2.000.000) ευρώ.

Τα εν λόγω πρόστιμα επιβάλλονται ανάλογα με τη σοβαρότητα της παράβασης, τη συχνότητα, την υποτροπή, το ύψος υπέρβασης των θεσμοθετημένων ορίων εκπομπών και την παραβίαση των περιβαλλοντικών όρων και προτύπων περιβαλλοντικών δεσμεύσεων.

2. Με την επιφύλαξη της παραγράφου 3, για την επιβολή των ανωτέρω προστίμων απαιτείται απόφαση των κάτωθι αναφερομένων, ύστερα από εισήγηση προς αυτούς των υπηρεσιών ή/και οργάνων της παραγράφου 3 του άρθρου 20 του παρόντος, ανάλογα με το ύψος των προστίμων:

α) Από τον οικείο Περιφερειάρχη, εφόσον το ύψος του προστίμου ανέρχεται έως και τις διακόσιες χιλιάδες (200.000) ευρώ.

β) Από τον Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, εφόσον το ύψος του προστίμου κυμαίνεται μεταξύ διακοσίων χιλιάδων (200.000) ευρώ έως και τις πεντακόσιες χιλιάδες (500.000) ευρώ.

γ) Από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, εφόσον το ύψος του προστίμου υπερβαίνει τις πεντακόσιες χιλιάδες (500.000) ευρώ.

3. Για την επιβολή προστίμων, μετά από περιβαλλοντικές επιθεωρήσεις που διεξάγει η ΕΥΕΠ, απαιτείται απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, κατόπιν εισήγησης της ΕΥΕΠ, ανεξαρτήτως του ύψους του προστίμου.

4. Απαραίτητη προϋπόθεση για τη χορήγηση κρατικής επιχορήγησης στον φορέα του έργου ή της δραστηριότητας ή για την υπαγωγή του σε καθεστώς κρατικής ενίσχυσης είναι η εξόφληση ή ρύθμιση τυχόν επιβληθέντων τελεσίδικων διοικητικών κυρώσεων για περιβαλλοντικές παραβάσεις.

5. Με απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής αναπροσαρμόζονται τα κατώτατα και ανώτατα όρια των διοικητικών προστίμων που προβλέπονται στην παράγραφο 2 του παρόντος άρθρου, με κριτήρια τη μεταβολή των οικονομικών ή/και περιβαλλοντικών συνθηκών.

Άρθρο 22

Οργανωτικά, λειτουργικά και άλλα ζητήματα της ΕΥΕΠ και του ΣΥΓΑΠΕΖ

1. Στην ΕΥΕΠ συνιστώνται δύο (2) θέσεις Βοηθών Γενικού Επιθεωρητή, μία για το συντονισμό της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεώρησης και Κατεδάφισης Αυθαιρέτων (ΕΥΕΚΑ) του άρθρου 28 του παρόντος και μία για το συντονισμό των περιβαλλοντικών ελέγχων σε επίπεδο χώρας, οι οποίοι τοποθετούνται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μετά από εισήγηση του Ειδικού Γραμματέα Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας και λαμβάνουν το 75% των αποδοχών του Γενικού Επιθεωρητή, καθώς και την ειδική πρόσθετη αμοιβή του στοιχείου β' του άρθρου 1 της κοινής απόφασης των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων 2/51476/ 0022 (Β' 1813/2007).

2. Στην ΕΥΕΠ συγκροτείται νέος Τομέας Στερεάς Ελλάδας, με έδρα τα Οινόφυτα, με αρμοδιότητες αυτές που έχουν ανατεθεί στους Τομείς της ΕΥΕΠ με το π.δ. 165/2003 (Α' 137) εντός της εδαφικής περιοχής της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας, του οποίου προϊστάται Τομεάρχης Επιθεωρητής και υπάγεται απευθείας στον Γενικό Επιθεωρητή της ΕΥΕΠ.

3. Για τη στελέχωση του Τομέα Στερεάς Ελλάδας της ΕΥΕΠ και την ενίσχυση εν γένει των Τομέων Νοτίου και Βορείου Ελλάδας αυτής, οι προβλεπόμενες από το άρθρο 4 του π.δ. 165/2003 (Α' 137) θέσεις επιθεωρητών, ειδικού επιστημονικού προσωπικού, μετατρέπονται σε θέσεις τακτικού προσωπικού (μόνιμου ή με σχέση εργασίας αορίστου χρόνου) και επιπρόσθετα συνιστώνται είκοσι πέντε (25) θέσεις τακτικού προσωπικού (μόνιμου ή με σχέση εργασίας αορίστου χρόνου) ως εξής ανά κατηγορία, κλάδο και ειδικότητα: δύο (2) θέσεις ΠΕ Διοικητικού-Οικονομικού, δύο (2) θέσεις ΔΕ Διοικητικών Γραμματέων, μία (1) θέση ΠΕ Πληροφορικής, οκτώ (8) θέσεις ΠΕ Περιβάλλοντος (μία (1) ειδικότητας Βιολόγου ή/και τρεις (3) ειδικότητας Χημικού ή/και τέσσερις (4) ειδικότητας Μηχανικού Περιβάλλοντος ή Περιβάλλοντος), δέκα (10) θέσεις ΠΕ Μηχανικών (τρεις (3) ειδικότητας Χημικού Μηχανικού, δύο (2) ειδικότητας Αρχιτέκτονα Μηχανικού, μία (1) ειδικότητας Πολιτικού Μηχανικού, δύο (2) ειδικότητας Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού και

δύο (2) ειδικότητας Μεταλλειολόγου Μηχανικού), δύο (2) θέσεις ΠΕ Γεωτεχνικών (μία (1) ειδικότητας Γεωλόγου και μία (1) ειδικότητας Δασολόγου). Το ανωτέρω προσωπικό τοποθετείται σε Τμήματα με απόφαση του Ειδικού Γραμματέα Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας μετά από εισήγηση του Γενικού Επιθεωρητή της ΕΥΕΠ.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μετά από εισήγηση του Ειδικού Γραμματέα Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορούν να συστήνονται Γραφεία Επιθεωρητών Περιβάλλοντος, με αρμοδιότητα εντός εδαφικής περιοχής όπου έχουν διαπιστωθεί σοβαρά προβλήματα ρύπανσης και υποβάθμισης του περιβάλλοντος, όπως σε βιομηχανικές περιοχές της χώρας με υψηλή συγκέντρωση ρυπογόνων δραστηριοτήτων, ευαίσθητα προστατευόμενα οικοσυστήματα κ.λπ., των οποίων προϊστάται Τομεάρχης.

5. Για τη στελέχωση του αυτόνομου Γραφείου Αποκατάστασης της Περιβαλλοντικής Ζημίας (ΣΥΓΑΠΕΖ) οι επτά (7) θέσεις του ειδικού επιστημονικού προσωπικού που προβλέπονται από την παρ. 4 του άρθρου 6 του π.δ. 148/ 2009 μετατρέπονται σε θέσεις τακτικού προσωπικού (μόνιμου ή με σχέση εργασίας αορίστου χρόνου) και επιπρόσθετα συνιστώνται οκτώ (8) νέες θέσεις τακτικού προσωπικού (μόνιμου ή με σχέση εργασίας αορίστου χρόνου) και ειδικότερα δύο (2) θέσεις κατηγορίας ΠΕ Χημικών ή Χημικών Μηχανικών, μία (1) θέση κατηγορίας ΠΕ Βιολόγων, μία (1) θέση κατηγορίας ΠΕ Γεωλόγου, μία (1) θέση κατηγορίας ΠΕ Οικονομολόγου με εξειδίκευση στα χρηματοοικονομικά, μία (1) θέση κατηγορίας ΠΕ Γεωπόνων ή Δασολόγων, μία (1) θέση κατηγορίας ΠΕ Περιβάλλοντος (πτυχιούχων Περιβαλλοντολόγων) ή Μηχανικών Περιβάλλοντος, μία (1) θέση κατηγορίας ΠΕ Πληροφορικής και τέλος διατηρούνται οι δύο (2) θέσεις διοικητικού προσωπικού.

6. Όλες οι προβλεπόμενες, στις παραγράφους 3 και 5 του παρόντος άρθρου, θέσεις πληρούνται αποκλειστικά με υπαλλήλους μόνιμους ή με σχέση εργασίας ιδιωτικού δικαίου αορίστου χρόνου που υπηρετούν στο Δημόσιο, Ν.Π.Δ.Δ. ή/και τον ευρύτερο δημόσιο τομέα, μετά από απόσπαση ή με μετάταξη ή με μετακίνηση, όπως ισχύει, με απόφαση του οικείου Υπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, χωρίς γνώμη Υπηρεσιακού Συμβουλίου ή άλλου οργάνου κατά παρέκκλιση των κειμένων διατάξεων. Σε περίπτωση απόσπασης ή μετακίνησης η διάρκεια ορίζεται σε τρία έτη και μπορεί να παρατείνεται ή ανανεώνεται για υπηρεσιακές ανάγκες. Το προσωπικό που ήδη υπηρετεί στην ΕΥΕΠ με απόσπαση μπορεί να μετατάσσεται στην ΕΥΕΠ, κατά παρέκκλιση των κειμένων διατάξεων, κατόπιν σχετικής αίτησης.

Σε περίπτωση μετάταξης καταργείται αντίστοιχα η οργανική θέση που κατείχε ο μετατασσόμενος.

7. Με την έκδοση απόφασης των Υπουργών Οικονομικών, Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, έως το τέλος του 2012, θα καθοριστούν το είδος και το ύψος της χρηματοοικονομικής ασφάλειας για τη σταδιακή υπαγωγή των δραστηριοτήτων του Παραρτήματος ΙΙΙ του π.δ. 148/2009 (Α' 190), λαμβάνοντας υπόψη το είδος της δραστηριότητας, τη σοβαρότητα της ενδεχόμενης ρύπανσης και των περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτής στο έδαφος, στο νερό και τη βιοποικιλότητα, το βαθμό επικινδυνότητας εκδήλωσης περιβαλλοντικής ζημιάς και κάθε άλλη λεπτομέρεια.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄
ΡΥΘΜΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΣΕ ΣΥΝΑΡΤΗΣΗ
ΜΕ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΥ ΙΣΟΖΥΓΙΟΥ

Άρθρο 23

Απαγόρευση εμπράγματων δικαιωπραξιών σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης

1. Από τη δημοσίευση του παρόντος απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης, όπως ειδικότερα ορίζεται στα άρθρα 5 παρ. 2 και 22 παρ. 3 του ν.1577/1985 (Α΄ 210). Στην παραπάνω απαγόρευση εμπίπτει και η εισφορά ακινήτου σε εταιρεία.

2. Από τις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου εξαιρούνται τα ακίνητα, στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις:

α) που υφίστανται προ του 1955 ή
β) που έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση με το ν.1337/1983 (Α΄ 33) ή

γ) που έχουν νομιμοποιηθεί με τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 16 του ν.1337/1983 ή της παρ. 3 του άρθρου 22 του ν. 1577/1985, της παρ. 8 και παρ. 10 του άρθρου 9 του ν. 1512/1985 (Α΄4) ή

δ) των οποίων έχει ανασταλεί η κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 16, 17, 20 και 21 του ν. 1337/1983 (Α΄ 33), όπως ισχύουν, χωρίς όμως να έχει απορριφθεί με απόφαση του αρμοδίου κατά περίπτωση οργάνου η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση ή

ε) για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης κατά τις διατάξεις του ν. 3775/2009 (Α΄ 122) ή του ν. 3843/2010 (Α΄ 62) και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται σε αυτές ή

στ) για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως προβλέπεται στην παράγραφο 6 του επόμενου άρθρου και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα νόμο.

3. Δεν υπάγεται στις εξαιρέσεις της προηγούμενης παραγράφου η μεταβίβαση αυτοτελούς ιδιοκτησίας ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση, αν:

α) το ακίνητο βρίσκεται:

αα) σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης,

ββ) στη ζώνη ασφαλείας των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών ή δημοτικών ή κοινοτικών οδών κατά τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας που ίσχυαν κατά την εκτέλεση ή εγκατάστασή τους,

γγ) σε δημόσιο κτίμα,

δδ) σε δάσος, σε δασική ή αναδασωτέα έκταση, στον αιγιαλό ή τη ζώνη παραλίας,

εε) σε αρχαιολογικό χώρο, ιστορικό τόπο, ιστορικό διατηρητέο οικισμό και περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, εφόσον απαγορευόταν η δόμηση κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης,

στστ) σε παραδοσιακό οικισμό και σε οικιστικό σύνολο που έχει χαρακτηριστεί ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο, ζζ) σε ρέμα, κρίσιμη παράκτια ζώνη, κατά την έννοια

των άρθρων 2 περίπτωση 10 και 20 παρ. 8α του ν. 3937/2011 (Α΄ 60), ή προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 19 του ν. 1650/1986, όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή του με το άρθρο 5 του ν. 3937/2011 εφόσον απαγορευόταν η δόμηση κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης.

β) η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κηρυγμένο διατηρητέο κτίριο ή κτίριο που είναι αρχαίο ή κηρυγμένο νεότερο μνημείο, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3028/ 2002 (Α΄ 153) ή

γ) η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίσμα, ευρισκόμενο εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμού το ανώτατο ύψος του οποίου βρίσκεται λιγότερο από είκοσι μέτρα κάτω από το ύψος της κορυφογραμμής (υδατοκρίτης) ή

δ) η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί στο εντός του εύρους του εξώστη τμήμα πάνω από κοινόχρηστο χώρο της πόλης.

4. Σε κάθε δικαιωπραξία εν ζωή που συντάσσεται μετά τη δημοσίευση του παρόντος και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, εκτός από τα επισυναπτόμενα που προβλέπονται στην παρ. 12 του άρθρου 17 του ν. 1337/1983, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού, με τις οποίες δηλώνεται και βεβαιώνεται αντίστοιχα ότι στο ακίνητο δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές που να επηρεάζουν την επιφάνεια και το ύψος της ιδιοκτησίας, τη δόμηση, την κάλυψη και το ύψος του κτιρίου και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια ή ότι οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2, καθώς και ότι δεν έχει εκτελεστεί άλλη αυθαίρετη κατασκευή ή δεν έχει εγκατασταθεί άλλη αυθαίρετη χρήση, σύμφωνα με τα εγκεκριμένα πολεοδομικά σχέδια και δεν υπάρχουν σε καμία από τις περιπτώσεις της παραγράφου 3. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων μπορεί να καθορίζεται το ειδικότερο περιεχόμενο της δήλωσης και της βεβαίωσης του προηγούμενου εδαφίου και μπορεί να προβλέπεται ότι η παραπάνω υπεύθυνη δήλωση και βεβαίωση μηχανικού αντικαθίστανται με την «Ταυτότητα Κτιρίου» κατά τις διατάξεις του άρθρου 3 του ν. 3843/2010 (Α΄62) μετά την έναρξη τήρησής της και ρυθμίζεται κάθε αναγκαίο ζήτημα για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου.

5. Οι συμβολαιογράφοι που συντάσσουν συμβόλαια, οι δικαιοπρακτούντες, οι μεσίτες που μεσολαβούν, οι δικηγόροι που παρίστανται στη σύνταξη συμβολαίων, οι υποθηκοφύλακες ή οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων που μεταγράφουν αυτά, εφόσον δεν έχει επισυναφθεί η δήλωση και η βεβαίωση της προηγούμενης παραγράφου, καθώς και οι μηχανικοί που χορήγησαν ανακριφή βεβαίωση, τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης τουλάχιστον έξι μηνών και χρηματική ποινή από 30.000 μέχρι 100.000 ευρώ, ανάλογα με την αξία της αυθαίρετης κατασκευής.

6. Στους μηχανικούς της προηγούμενης παραγράφου, ανεξάρτητα από την ποινική τους δίωξη, επιβάλλεται προσωρινή ή οριστική απαγόρευση άσκησης του επαγγέλματος από τα αρμόδια πειθαρχικά όργανα του φορέα που είναι μέλη, ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος,

Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, ρυθμίζεται η διαδικασία επιβολής της διοικητικής ποινής και κάθε αναγκαίο ζήτημα για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής.

Άρθρο 24

Δικαιολογητικά, διαδικασία υπαγωγής και ενιαίο ειδικό πρόστιμο αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης

1. α. Αναστέλλεται για τριάντα (30) χρόνια η επιβολή κυρώσεων μετά την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου, το ύψος και η διαδικασία καταβολής του οποίου καθορίζεται στο παρόν άρθρο, ανάλογα με την κατηγορία παράβασης, για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και χρήσεων, που έχουν εγκατασταθεί, μέχρι την ημερομηνία κατάθεσης του παρόντος στη Βουλή 28.7.2011 και έχουν ανεγερθεί καθ' υπέρβαση είτε της οικοδομικής άδειας είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου είτε χωρίς οικοδομική άδεια, εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης και εφόσον το ακίνητο, η αυθαίρετη κατασκευή ή η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παραγράφου 3 του προηγούμενου άρθρου.

β. Εντός προθεσμίας δέκα (10) ετών από την έναρξη ισχύος του παρόντος πρέπει να ολοκληρωθεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός με την έγκριση ή αναθεώρηση ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ ή άλλου τύπου σχεδιασμού και την αναθεώρηση των εγκεκριμένων σχεδίων πόλης, όπου απαιτείται, σε όλους τους δήμους στους οποίους δηλώνονται αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις κατά τις διατάξεις του παρόντος. Με τα παραπάνω σχέδια καθορίζονται στις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές οι ζώνες, όπου επιτρέπεται η δόμηση.

γ. Στην περίπτωση των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών μη άρτια ακίνητα, εφόσον μετά την ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού, δεν θα υπαχθούν σε περιοχές προς πολεοδόμηση, μπορούν να διατηρηθούν εφόσον ο ιδιοκτήτης:

i) είτε έχει είτε αποκτήσει όμορο ή τμήμα όμορου άρτιου και οικοδομήσιμου γηπέδου ή όμορου οικοπέδου ή γήπεδο ή οικόπεδο ή τμήμα τους ευρισκόμενο στην εδαφική περιφέρεια του Δήμου της αυθαίρετης κατασκευής, έκτασης τουλάχιστον ίσης με τη διαφορά μεταξύ της προβλεπόμενης αρτιότητας και της έκτασης του ακινήτου, όπου βρίσκεται (συμπληρωματικό ακίνητο), με την προϋπόθεση ότι στο συμπληρωματικό ακίνητο θα αποκλειστεί η δυνατότητα δόμησης. Το συμπληρωματικό ακίνητο δεν πρέπει να βρίσκεται σε περιοχή με μικρότερη τιμή ζώνης από το ακίνητο, το οποίο εξυπηρετεί για τη συμπλήρωση της αρτιότητας. Για την πλήρωση της παραπάνω προϋπόθεσης ο ιδιοκτήτης υποβάλλει σχετική συμβολαιογραφική δήλωση στην πολεοδομική υπηρεσία, η οποία μεταγράφεται στο Υποθηκοφυλακείο και καταχωρίζεται στο κτηματολόγιο. Η παραπάνω δήλωση δεσμεύει κάθε πρόσωπο, που αποκτά εμπράγματο δικαίωμα στο συμπληρωματικό ακίνητο. Το συμπληρωματικό ακίνητο δεν μπορεί να αξιοποιηθεί σύμφωνα με το εδάφιο α' για την πλήρωση της αρτιότητας άλλου μη άρτιου ακινήτου, στο οποίο έχει κατασκευαστεί μη νόμιμο κτίσμα ή

ii) καταβάλει ειδικό πρόστιμο το ύψος του οποίου υπολογίζεται με βάση εμβαδόν ίσο με τη διαφορά μεταξύ της προβλεπόμενης αρτιότητας και της έκτασης του ακινήτου, όπου βρίσκεται, επί την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του κτίσματος και σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, και το οποίο κατατίθεται σε ειδικό κωδικό του Πράσινου Ταμείου με την ονομασία «Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο». Για την καταβολή, απόδοση και διάθεση του ποσού των προστίμων του προηγούμενου εδαφίου εφαρμόζονται αναλογικά οι διατάξεις των άρθρων 24 και 25,

iii) είτε έχει είτε αποκτήσει τμήμα όμορου άρτιου και οικοδομήσιμου γηπέδου ή οικοπέδου ή οικόπεδο ή τμήμα τους ευρισκόμενο στην εδαφική περιφέρεια του δήμου της αυθαίρετης κατασκευής μικρότερο του υπό ii) αναφερόμενου, το οποίο δεν καλύπτει την υπολειπόμενη αρτιότητα και καταβάλει και ειδικό πρόστιμο για την επιπλέον υπολειπόμενη αρτιότητα, σύμφωνα με τα οριζόμενα υπό iii).

Μόνο για την εφαρμογή των διατάξεων των παραπάνω εδαφίων επιτρέπεται κατ' εξαίρεση η κατάτμηση άρτιων και οικοδομήσιμων ακινήτων σε μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο ακίνητο, το οποίο χρησιμοποιείται αποκλειστικά για τη συμπλήρωση της υπολειπόμενης αρτιότητας. Στην περίπτωση αυτή θα πρέπει μετά την κατάτμηση το εναπομείναν ακίνητο να παραμένει άρτιο και οικοδομήσιμο.

Η εφαρμογή των παραπάνω διατάξεων της περίπτωσης β' της παραγράφου 1 δεν απαλλάσσει τον ιδιοκτήτη από την υποχρέωση καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 24.

2. Ο φερόμενος ως ιδιοκτήτης ή συνιδιοκτήτης του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση ή ο νομίμως εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπος, υποβάλλει στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία φάκελο, στον οποίο περιλαμβάνονται τα εξής:

α. Αίτηση.

β. Υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986 (εις διπλούν) στην οποία περιλαμβάνονται τα ατομικά στοιχεία, ο αριθμός φορολογικού μητρώου (Α.Φ.Μ.), η δημόσια οικονομική υπηρεσία (Δ.Ο.Υ.) φορολογίας του, ο αριθμός και το έτος της οικοδομικής άδειας όπου υπάρχει, το εμβαδόν και η χρήση της κατασκευής που εμπίπτει στη ρύθμιση της παραγράφου 1, η ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής ή εγκατάστασης της χρήσης σε αυτό, καθώς και εάν πρόκειται για ακίνητο κύριας και μοναδικής κατοικίας της παραγράφου 1Α, άλλης κατοικίας ή ακίνητο άλλης χρήσης, καθώς επίσης δηλώνεται ρητά ότι δεν εμπίπτει σε καμία από τις περιπτώσεις της παρ. 3 του άρθρου 23. Η δήλωση συνοδεύεται από την τελευταία δήλωση του εντύπου Ε9, στην οποία αναφέρεται το ακίνητο, όπου βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση στην αρμόδια δημόσια οικονομική υπηρεσία (Δ.Ο.Υ.) και από τεχνική έκθεση που συμπληρώνεται από αρμόδιο μηχανικό. Στην έκθεση αυτή περιλαμβάνεται η περιγραφή της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης χρήσης και το εμβαδόν της και η χρήση της, καθώς και δήλωση για το αν πρόκειται για κατασκευή πρόχειρα κατασκευασμένα (όπως στεγάσεις και επικαλύψεις από λαμαρίνα, σανίδες) από ευτελή υλικά (πρόχειρη κατασκευή). Στην τεχνική έκθεση επισυνάπτονται φωτογραφίες όλων των όψεων της κατασκευής, αντίγραφα του στελέχους, του τοπογραφικού διαγράμματος της αδειας, της κάτοψης του ορόφου, όπου εμφανίζεται η αυθαίρετη κατασκευή για την οποία ζητείται η υπαγωγή στις ρυθμίσεις του πα-

ρόντος και τα σχέδια τομής σε κλίμακα 1: 100. Στις περιπτώσεις που δεν έχει εκδοθεί οποιαδήποτε οικοδομική άδεια ή αυτή δεν είναι δυνατόν να ανευρεθεί επισυνάπτονται όλα τα παραπάνω στοιχεία πλην του στελέχους, που αποτοπώνουν την κατάσταση του ακινήτου. Επιπλέον στις προαναφερθείσες περιπτώσεις, καθώς και σε κάθε περίπτωση κτίσματος ή κατασκευής στις εκτός σχεδίου περιοχές και σε οικισμούς χωρίς σχέδιο, υποβάλλεται τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων (ΕΓΣΑ'87) που περιέχει απόσπασμα χάρτη με προσδιορισμό της θέσης του ακινήτου. Απόσπασμα ρυμοτομικού σχεδίου απαιτείται για τις περιοχές με εγκεκριμένα σχέδια, όπου υπάρχει οικοδομική άδεια. Διάγραμμα κάλυψης υποβάλλεται για κάθε οικοδομήσιμο οικοπέδο ή γήπεδο και σε κάθε περίπτωση «φύλλο καταγραφής αυθαίρετης κατασκευής» σύμφωνα με το παράρτημα του παρόντος και:

αα) εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια κατοικίας, τουριστικά καταλύματα ή κτίρια που δεν περιλαμβάνονται στην επόμενη περίπτωση ββ' συμπληρωμένο δελτίο ελέγχου δομικής τρωτότητας του φέροντα οργανισμού, συνοδευόμενο από αναλυτική τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού και φωτογραφίες. Η τεχνική έκθεση θα βασίζεται σε μακροσκοπικό οπτικό έλεγχο, που θα περιγράφει το σύστημα του φέροντος οργανισμού, καθώς και τυχόν εμφανείς βλάβες,

ββ) εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια κοινωφελούς χρήσης, όπως ενδεικτικά 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, εξαιρουμένων των εγκαταστάσεων της ΔΕΗ Α.Ε. που υπάρχουν στην παραπάνω περίπτωση αα' μελέτη στατικές επάρκειας αρμόδιου μηχανικού, η οποία θα περιλαμβάνει: i) γεωμετρική τεκμηρίωση στοιχείων και διάταξης του φέροντα οργανισμού, ii) αποτίμηση της ποιότητας των υλικών του φέροντα οργανισμού, iii) μελέτη επάρκειας του κτιρίου για δεδομένη στάθμη επιτελεστικότητας (σεισμικός συντελεστής), iv) πρόταση ενισχύσεων του υφισταμένου φορέα, εάν απαιτείται, v) αντισεισμικό έλεγχο με το σεισμικό συντελεστή που ισχύει στην περίοδο κατασκευής του αυθαίρετου και τον δηλώνει ο ιδιοκτήτης.

Στο σώμα της αίτησης και της υπεύθυνης δήλωσης πρέπει να βεβαιώνεται από δημόσια αρχή η γνησιότητα της υπογραφής του αιτούντος. Η υπεύθυνη δήλωση θα συνοδεύεται από δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες, από τα οποία θα αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής ή εγκατάστασης της χρήσης.

Στην περίπτωση κτιρίων που δεν έχουν χρήση κατοικίας απαιτείται και τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού για τον ηλεκτρομηχανολογικό έλεγχο του πίνακα των γειώσεων και των λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, εφόσον υπάρχουν.

γ. Παράβολο/αποδεικτικό εισπραχίας υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου ύψους 500 ευρώ για αυθαίρετη κατασκευή/χρήση μέχρι 50 τ.μ. ή για κτίριο κύριας και μοναδικής κατοικίας μέχρι 100 τ.μ., 1.000 ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 50 τ.μ. και μέχρι 100 τ.μ. ή για κτίριο κύριας και μοναδικής κατοικίας άνω των 100 τ.μ. και μέχρι 200 τ.μ., 2.000 ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 100 τ.μ. και μέχρι

1.000 τ.μ., 4.000 ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 1.000 τ.μ. και μέχρι 2.000 τ.μ. και 6.000 ευρώ για κτίριο/χρήση μεγαλύτερη των 2.000 τ.μ. επί ποινή απαραδέκτου, για κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία, το οποίο σε καμία περίπτωση δεν επιστρέφεται, αλλά συμψηφίζεται με το ειδικό πρόστιμο που προβλέπεται στο παρόν άρθρο. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται η διαδικασία εισπραχίας των ανωτέρω ποσών και η δυνατότητα κατάθεσής τους σε συμβεβλημένες τράπεζες.

δ) Έντυπο υπολογισμού του ειδικού προστίμου της δηλούμενης κατασκευής, όπως ορίζεται στην παράγραφο 6.

Τα παραπάνω δικαιολογητικά υποβάλλονται με πλήρη ευθύνη του ιδιοκτήτη και του μηχανικού του.

Με απόφαση των αρμόδιων Υπουργών καθορίζονται οι νόμιμες, κατά την έννοια του ν. 3919/2011, αμοιβές των μηχανικών για τη σύνταξη της βεβαίωσης της παρ. 4 του άρθρου 23 και για όλες τις ενέργειες και μελέτες που συνυποβάλλονται σύμφωνα με τα παραπάνω.

Αίτηση για την υποβολή στις διατάξεις του παρόντος μπορούν να υποβάλλουν και όσοι έχουν λάβει έγκριση εξαγοράς σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 5 και 6 του ν. 3147/2003.

Στην περίπτωση συγκυριότητας του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση οι συντελεστές του παραρτηματός λαμβάνονται υπόψη για όποιον από τους συγκυρίουσ πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις.

Στην ίδια περίπτωση και εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση δεν έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κοινόχρηστο τμήμα του ακινήτου, η αίτηση μπορεί να υποβληθεί από οποιονδήποτε συγκύριο χωρίς να είναι απαραίτητη η συναίνεση των υπόλοιπων συνιδιοκτητών.

Ειδικά στην περίπτωση των δωματίων, στα οποία υπάρχει με βάση νόμιμο τίτλο δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης, την αίτηση μπορεί να υποβάλει ο δικαιούχος της χρήσης συγκύριος χωρίς να είναι απαραίτητη η συναίνεση των υπόλοιπων συνιδιοκτητών.

3. Η υποβολή των παραπάνω α', γ' και δ' δικαιολογητικών γίνεται είτε απευθείας είτε με συστημένη επιστολή στην αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία ή στο ΚΕΠ του Δήμου από 1.10.2011 μέχρι 30.11.2011. Τα υπό β' δικαιολογητικά υποβάλλονται εντός τεσσάρων (4) μηνών από τις 30.11.2011. Τα ΚΕΠ αποστέλλουν τα δικαιολογητικά στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία εντός 15 ημερών. Η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία διαπιστώνει μόνο την πληρότητα των παραπάνω δικαιολογητικών. Στην περίπτωση απευθείας υποβολής των δικαιολογητικών ο έλεγχος μόνο της πληρότητας του φακέλου γίνεται κατά την υποβολή της αίτησης και ενημερώνεται ο ενδιαφερόμενος για τυχόν ελλείψεις με επισημείωση στο αντίγραφο της αίτησης. Στην περίπτωση διαβίβασης μέσω ΚΕΠ ή με συστημένη επιστολή ο έλεγχος μόνο της πληρότητας, γίνεται εντός τριάντα (30) ημερών από την παραλαβή τους, εντός των οποίων ενημερώνεται ο ενδιαφερόμενος για τυχόν ελλείψεις. Και στις δύο περιπτώσεις εφόσον υπάρχουν ελλείψεις ο αιτών εντός δεκαπέντε (15) ημερών προσκομίζει στην πολεοδομική υπηρεσία τα στοιχεία που ζητήθηκαν, ελέγχεται η πληρότητα του φακέλου και βεβαιώνεται η πληρότητα στο αντίγραφο της αίτησης του δηλούντος με την ημερομηνία κατάθεσης.

4. Η μη τήρηση των προθεσμιών ενεργείας εκ μέρους

της πολεοδομικής υπηρεσίας δεν στερεί στον αιτούντα το δικαίωμα υπαγωγής του στη ρύθμιση αυτή και παρατείνονται αναλόγως οι σχετικές προθεσμίες.

5. Οι δηλώσεις καταχωρίζονται σε ειδικό ηλεκτρονικό αρχείο της οικείας πολεοδομικής υπηρεσίας ή σε ειδικό βιβλίο. Ο αξίως αριθμός της καταχώρισης με την ημερομηνία κατάθεσης εγγράφεται επισημειωματικά επί του αντιγράφου της αίτησης, το οποίο παραλαμβάνει ο αιτών από την πολεοδομική υπηρεσία. Στο ειδικό ηλεκτρονικό αρχείο ή το ειδικό βιβλίο καταχωρίζονται κατά την εφαρμογή της διαδικασίας που προβλέπεται στο παρόν, όλα τα στοιχεία που περιέχονται στη δήλωση, το καταβληθέν παράβολο, οι ελλείψεις, η ημερομηνία κατάθεσης των στοιχείων, καθώς και το ενιαίο ειδικό πρόστιμο που ορίζεται στην παράγραφο 6.

6. α. Ο φερόμενος ιδιοκτήτης της αυθαίρετης κατασκευής ή χρήσης που δηλώνεται σύμφωνα με τις προηγούμενες παραγράφους καταβάλλει ενιαίο ειδικό πρόστιμο, το οποίο υπολογίζεται με βάση το εμβαδόν της, επί την τιμή ζώνης, που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου, ανεξαρτήτως της χρήσης αυτού, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος, εφόσον υποβληθούν εμπρόθεσμα η αίτηση και τα δικαιολογητικά της παρ. 2 επί το συντελεστή 15% και επί τους συντελεστές που ορίζονται στον πίνακα του παραρτήματος του παρόντος ανάλογα με την κατηγορία και το είδος του αυθαίρετου (τετραγωνικά μέτρα X 15% X τιμή ζώνης X συντελεστές τετραγωνιδίων).

Για την εύρεση του προστίμου κάθε κατηγορίας και είδους κατασκευής ή χρήσης που ορίζεται στον πίνακα προστίθενται τα εμβαδά όλων των δηλούμενων εμβαδών της κατηγορίας και του είδους αυτού για κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία.

β. Ειδικά για αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση καθ' υπέρβαση οικοδομικής άδειας, συνολικής επιφάνειας μέχρι είκοσι (20) τ.μ. και εφόσον το μέγεθος αυτό δεν υπερβαίνει το ποσοστό 20% της επιτρεπόμενης επιφάνειας κάθε ιδιοκτησίας, βρίσκεται εντός οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου και δεν υπερβαίνει ποσοστό 10% του επιτρεπόμενου ύψους βάσει της οικοδομικής άδειας μετρούμενο από τη στάθμη του περιβάλλοντα χώρου που ορίζεται στην άδεια αυτή, το πρόστιμο καθορίζεται σε ποσόν χιλίων πεντακοσίων (1.500) ευρώ για ακίνητα σε εκτός σχεδίου περιοχές, σε δύο χιλιάδες (2.000) ευρώ για ακίνητα που βρίσκονται σε εντός σχεδίου και εντός οικισμών περιοχές με τιμή ζώνης έως δυόμιση χιλιάδες (2.500) ευρώ και σε τρεις χιλιάδες (3.000) ευρώ για περιοχές με τιμή ζώνης μεγαλύτερη από δυόμιση χιλιάδες (2.500) ευρώ.

γ. Στην περίπτωση που η αυθαίρετη κατασκευή ή η αυθαίρετη χρήση 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.

7. Στην περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης σύμφωνα με το σύστημα των αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών στην περιοχή του ακινήτου, για τον υπολογισμό της αξίας των κτισμάτων λαμβάνε-

ται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στο δημοτικό διαμέρισμα του αυθαίρετου και εάν δεν έχει καθοριστεί σε αυτό, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στο Δήμο και εάν δεν έχει καθοριστεί σε αυτόν, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην περιφερειακή ενότητα, όπου βρίσκεται το ακίνητο.

8. α. Σε περίπτωση που το ποσό του προστίμου μετά την καταβολή του παραβόλου είναι μικρότερο των τετρακοσίων (400) ευρώ καταβάλλεται εφάπαξ χωρίς έκπτωση μέχρι τις 31.12.2011. Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται από τον μηχανικό σε έντυπο ειδικής ηλεκτρονικής εφαρμογής του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή του ΤΕΕ, θεωρείται προσωρινά από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία και επιδίδεται άμεσα ή αποστέλλεται στον αιτούντα εντός τριάντα (30) ημερών από τη διαπίστωση της πληρότητας του φακέλου και χρησιμοποιείται ως δικαιολογητικό πληρωμής του παραπάνω προστίμου. Μέχρι την εξόφληση του ποσού του ενιαίου ειδικού προστίμου το έντυπο αυτό θεωρείται οριστικά από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία μετά από έλεγχο της ορθότητας του ύψους του προστίμου.

β. Το πρόστιμο καταβάλλεται εντός τριάντα (30) μηνών για τα ακίνητα κατοικίας και εντός τριάντα έξι (36) μηνών για τα ακίνητα άλλης χρήσης από την έναρξη ισχύος του νόμου, τμηματικά σε ισόποσες δόσεις, ο αριθμός των οποίων καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, εκ των οποίων η πρώτη δόση καταβάλλεται εντός προθεσμίας τριών (3) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου. Σε περίπτωση εφάπαξ καταβολής εντός της προθεσμίας καταβολής της πρώτης δόσης παρέχεται έκπτωση 20%.

γ. Σε περίπτωση καθυστέρησης καταβολής των παραπάνω δόσεων επιβάλλεται προσαύξηση 1% για κάθε μήνα καθυστέρησης. Η ίδια προσαύξηση επιβάλλεται σε περίπτωση καθυστέρησης καταβολής των δόσεων των προστίμων, που επιβάλλονται δυνάμει των διατάξεων του ν. 3843/2010, μόνο για τις καθυστερούμενες μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος δόσεις.

Σε περίπτωση μη εμπρόθεσμης καταβολής της πρώτης δόσης ή μη καταβολής τριών συνεχόμενων δόσεων ο υπόχρεος εκπίπτει του δικαιώματος της υπαγωγής στη ρύθμιση.

δ. Για αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις της περίπτωσης β' της παραγράφου 6 το πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ, χωρίς έκπτωση και μέχρι 31.12.2011. Σε περίπτωση παρέλευσης της παραπάνω προθεσμίας το ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου προσαυξάνεται σε ποσοστό 3% για κάθε μήνα καθυστέρησης. Η οριστική εξόφληση δεν μπορεί να καθυστερήσει πέραν των τριών μηνών από τον προβλεπόμενο χρόνο.

ε. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται η διαδικασία κατάθεσης και απόδοσης του ειδικού προστίμου και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

9. Τα παραστατικά εξόφλησης του ειδικού προστίμου προσκομίζονται στην πολεοδομική υπηρεσία, η οποία τα καταχωρίζει σε ιδιαίτερη στήλη στο ειδικό ηλεκτρονικό αρχείο ή ειδικό βιβλίο που προβλέπεται στην παράγραφο 5. Η καταχώριση επέχει θέση βεβαίωσης για την περαίωση της διαδικασίας καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου της δηλούμενης κατασκευής ή χρήσης για τη χρονική προθεσμία, που ορίζεται στον παρόντα νόμο,

σημειώνεται δε και στο αντίγραφο της αίτησης που έχει χορηγηθεί στον δηλούντα. Ειδικά για τις πρόχειρες κατασκευές απαιτείται για την υπαγωγή τους στις διατάξεις του παρόντος μετά την καταβολή της αίτησης και του παραβόλου επιπλέον η μορφολογική και αισθητική ένταξή τους ως προς το σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντός του. Για το λόγο αυτό τα υποβαλλόμενα δικαιολογητικά εξετάζονται από επιτροπή που συστήνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης στην έδρα κάθε πολεοδομικής υπηρεσίας και αποτελείται από:

α. έναν αρχιτέκτονα μηχανικό της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ως πρόεδρο, με τον αναπληρωτή του,

β. έναν αρχιτέκτονα μηχανικό υπάλληλο της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης ή της περιφέρειας ή του Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού ή της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής για τα νησιά αρμοδιότητάς της, με τον αναπληρωτή του,

γ. έναν αρχιτέκτονα μέλος του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας, με τον αναπληρωτή του.

Η επιτροπή κρίνει τη δυνατότητα υπαγωγής της πρόχειρης κατασκευής στις διατάξεις του παρόντος.

Σε κάθε περίπτωση αποκλείονται ενδεικτικά κατασκευές στις οποίες τα υλικά είναι ασύνδετα μεταξύ τους και δεν συνάδει το κτίσμα με την έννοια της μόνιμης κατασκευής ή στις οποίες η σφράγιση των ενώσεων των εξωτερικών επιφανειών μεταξύ τους και με το δάπεδο δεν έχει γίνει με τρόπο σταθερό και μόνιμο ή η κατάσταση, η ποιότητα και τα χαρακτηριστικά των υλικών είναι κακή για την ασφάλεια των χρηστών ή επικίνδυνη για την υγεία των χρηστών ή η κατασκευή δεν είναι μορφολογικά συμβατή με το υπόλοιπο κτίριο και τον περιβάλλοντα χώρο ή είναι μεγαλύτερες από 100 τ.μ..

10. Μετά την υποβολή όλων των δικαιολογητικών που προβλέπονται στις προηγούμενες παραγράφους αναστέλλεται η επιβολή προστίμων και κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων, που αφορούν τις κατασκευές ή χρήσεις που προβλέπονται στην παράγραφο 1 για τις οποίες υποβλήθηκαν τα δικαιολογητικά μέχρι την παρέλευση της προθεσμίας εξόφλησης των προστίμων. Επιτρέπεται η σύνδεση των κτιρίων αυτών με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας μετά την καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης του ενιαίου ειδικού προστίμου. 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.

11. 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, που υπολογίζεται από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου. Μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου, επιτρέπεται για το ίδιο χρονικό διάστημα, κατ' εξαίρεση, η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος στο ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση, σύμφωνα και με την παράγραφο 2 περίπτωση στ' του άρθρου 23. Τα παραπάνω ισχύουν για τις ίδιες κατασκευές ή χρήσεις και για εκκρεμείς σε οποιοδήποτε στάδιο και διαδικασία σχετικές υποθέσεις. Καταβληθέντα ποσά προστίμων ανέγερσης

και διατήρησης, δυνάμει άλλων διατάξεων, συμψηφίζονται με το ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου. 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, με βάση τις διατάξεις του παρόντος, δεν αναζητούνται. Ανείσπρακτα βεβαιωθέντα ποσά προστίμων ανέγερσης και διατήρησης, δυνάμει άλλων διατάξεων, διαγράφονται.

12. Η εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου για την αλλαγή της χρήσης δεν συνεπάγεται απαλλαγή αυτών από άλλες απαιτούμενες εγκρίσεις ή όρους που αφορούν τη λειτουργία της συγκεκριμένης χρήσης. Η έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής άδειας κατά τις ισχύουσες διατάξεις σε δηλούμενο κτίριο ή τμήμα αυτού, μπορεί να γίνεται μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου χωρίς να επιβάλλεται άλλο πρόστιμο.

13. Μετά την 1.1. 2012 και ανά τρίμηνο, οι πολεοδομικές υπηρεσίες αποστέλλουν χωρίς καθυστέρηση σε ηλεκτρονική μορφή στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής συγκεντρωτικά στοιχεία ανά δήμο για το σύνολο των δηλώσεων που υποβλήθηκαν, τη συνολική επιφάνεια των κατασκευών ή χρήσεων που διατηρούνται, τα συνολικά ποσά των προστίμων, καθώς και ακριβή αντίγραφα του ηλεκτρονικού αρχείου ή ειδικού βιβλίου όπου καταχωρήθηκαν οι σχετικές δηλώσεις.

14. Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα κάθε δικαιοπραξίας μεταβίβασης ακινήτων, στα οποία υπάρχουν κατασκευές ή χρήσεις που έχουν υπαχθεί στις ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου, γίνεται ειδική μνεία για την υπαγωγή των κατασκευών ή χρήσεων στις ρυθμίσεις αυτές κατά την απεικόνισή τους σημειώνεται η υπαγωγή αυτή και πέραν των όσων ορίζονται στην παράγραφο 5 του άρθρου 23, επισυνάπτεται η βεβαίωση της καταχώρισης που προβλέπεται στην παράγραφο 5.

15. Δικογραφίες που αφορούν αδικήματα, με τις περιλαμβανόμενες διατάξεις, εφόσον επ' αυτών δεν έχει εκδοθεί αμετάκλητη απόφαση, τίθενται στο αρχείο με πράξη του αρμοδίου Οργάνου μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου και βεβαίωση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ότι, η αυθαίρετη κατασκευή δηλώθηκε και εξοφλήθηκε το ειδικό πρόστιμο κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.

16. Η εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου για τις κατασκευές ή τις χρήσεις που δηλώνονται, δεν κωλύει καθ' οιονδήποτε τρόπο τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Αν το ακίνητο ενταχθεί στον πολεοδομικό σχεδιασμό, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο δεν επιστρέφεται ούτε συμψηφίζεται με υποχρεώσεις εισφοράς σε χρήμα που προβλέπονται από τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις, ενώ συνυπολογίζεται προκειμένου για έκδοση άδειας νομιμοποίησής τους με το πρόστιμο που τους αναλογεί.

17. Στις περιπτώσεις κατασκευών οι οποίες έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου και έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία, σύμφωνα με όσα ορίζονται στην παράγραφο 5, μπορεί να επιτρέπεται η εκτέλεση εργασιών επισκευής που αποβλέπουν στην υγιεινή, την αισθητική βελτίωση-αποκατάσταση και τη συνήθη συντήρησή τους, ύστερα από έγκριση που δίνεται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, εφόσον οι εργασίες για τις οποίες ζητείται η εκτέλεση δεν επαυξάνουν το κτίσμα σε όγκο. Η έγκριση εργασιών γνωστοποιείται αμελ-

λητή στο Ίδρυμα Κοινωνικών Ασφαλίσεων-Ενιαίο Ταμείο Ασφάλισης Μισθωτών (Ι.Κ.Α.-Ε.Τ.Α.Μ.). Για τη χορήγηση της έγκρισης εργασιών υποβάλλονται στις αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες δικαιολογητικά που καθορίζονται με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

18. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται και κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με άδεια που εκδόθηκε με έλεγχο της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας και που μεταγενέστερα ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε για οποιονδήποτε λόγο, εκτός εάν η ανάκληση ή η ακύρωση οφείλεται σε υποβολή αναληθών στοιχείων ή 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 παραβόλου της παρ. 2γ. Τα ακίνητα αυτά απαλλάσσονται από την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου.

19. 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.

20. Οι αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης σε κτίρια ιδιοκτησίας του Δημοσίου, των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, των Ο.Τ.Α. και της Δ.Ε.Η. Α.Ε. υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος ως εξής: α) για όσες εκτελέστηκαν ή εγκαταστάθηκαν πριν την έναρξη ισχύος του ν. 1337/1983 μόνο με την υποβολή των υπό α' έως γ' δικαιολογητικών της παρ. 2 και χωρίς την υποχρέωση καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου και β) για όσες εκτελέστηκαν ή εγκαταστάθηκαν μετά την έναρξη ισχύος του ν. 1337/1983 με την υποβολή των υπό α' έως γ' δικαιολογητικών της παρ. 2 και την καταβολή ποσοστού 10 % του ενιαίου ειδικού προστίμου.

21. Σε κάθε περίπτωση στις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου υπάγονται κατασκευές και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε περιοχές που έχουν χαρακτηριστεί από το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (Β' 1138) αναπτυγμένοι πυρήνες 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, εφόσον ανεγέρθηκαν ή εγκαταστάθηκαν από φορείς του Δημοσίου, των Ο.Τ.Α., καθώς και από αθλητικούς και ορειβατικούς συλλόγους μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα.

22. Για τις αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης που εξαιρούνται της επιβολής κυρώσεων με βάση τις διατάξεις του παρόντος νόμου δεν οφείλονται αναδρομικά ασφαλιστικές εισφορές 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, καθώς και των τελών του ν. 25/1975 και του άρθρου 25 του ν. 1828/1989, όπως ισχύουν και δεν επιβάλλονται αναδρομικά διαφορές που προκύπτουν ως προς το ύψος των τελών, οι οποίες προέρχονται από την αλλαγή χρήσης.

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 σε υπόγειες στάθμες, τα πατάκια που πολεοδομικά δεν αποτελούν όροφο και τις σοφίτες, εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής 50%.

23. Για την ηλεκτρονική διεκπεραίωση της ανωτέρω διαδικασίας εν όλω ή εν μέρει μπορεί να ανατεθεί στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, με κάλυψη των αναγκών λειτουργικών του εξόδων από το Πράσινο Ταμείο, η ανάπτυξη και η αρχική διαχείριση του αντίστοιχου πληροφοριακού συστήματος. 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. Ειδικότερα μπορεί να καθορίζεται ότι το έντυπο και η αίτηση μπορούν να αποσταλούν ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και στη συνέχεια να εκδίδεται μονοσήμαντος αριθμός της αίτησης, ο οποίος συνιστά αριθμό πρωτοκόλλου και με βάση τον οποίο θα γίνονται οι πληρωμές του προστίμου, προσωρινός υπολογισμός του προστίμου και των δόσεων. Με τον προσωρινό υπολογισμό, την έκδοση του αριθμού της αίτησης αυθαίρετου και το αποδεικτικό είσπραξης του παραβόλου ξεκινά η εξόφληση του ποσού του προστίμου. Με την έκδοση της παραπάνω απόφασης μπορεί να καθοριζεται ότι η διαδικασία της υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος διεκπεραιώνεται αποκλειστικά ηλεκτρονικά, σύμφωνα με τις ρυθμίσεις της, και παύει η ισχύς των διατάξεων, που προβλέπουν τη διεκπεραίωση της διαδικασίας με την υποβολή έντυπων δικαιολογητικών.

Άρθρο 25

Μέτρα για τη βελτίωση του οικιστικού περιβάλλοντος

1. Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο που εισπράττεται κατά το προηγούμενο άρθρο αποδίδεται υπέρ του Πράσινου Ταμείου, κατατίθεται σε ειδικό κωδικό που ονομάζεται «Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο» και διατίθεται στο πλαίσιο των στόχων και των αρχών του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής ιδίως για την αντιστάθμιση των δυσμενών συνεπειών για το χρόνο αναστολής του άρθρου 24 παρ. 1, την εξισορρόπηση του ελλείμματος γης, την αύξηση των κοινόχρηστων και ελεύθερων χώρων, για την κατεδάφιση αυθαίρετων και τον καθορισμό ζωνών πολεοδομικής εξισορρόπησης, σύμφωνα με όσα ορίζονται στην επόμενη παράγραφο, εντός του πρωτοβάθμιου Ο.Τ.Α., στη διοικητική περιφέρεια του οποίου βρίσκονται οι κατασκευές και χρήσεις που δηλώνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος ή και, κατ' εξαίρεση, σε όμορους Ο.Τ.Α. που παρουσιάζουν έλλειμμα γης ή χρήζουν πολεοδομικής εξυγίανσης και περιβαλλοντικής αποκατάστασης. Τα παραπάνω ποσά αποδίδονται άμεσα για την επίτευξη των παραπάνω σκοπών μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας υπαγωγής. Για το σκοπό αυτόν εντός τριών (3) ετών οι Δήμοι υποβάλλουν συγκεκριμένες προτάσεις και μελέτες για την υλοποίησή τους.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού καθορίζεται η διαδικασία και τα ποσοστά διάθεσης του παραπάνω ποσού και οι δικαιούχοι τους, καθώς και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος. Από το παραπάνω ποσό ποσοστό έως 15%, το οποίο καθορίζεται με απόφαση των Υπουργών 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

2. 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 που προκύπτουν από την εφαρμογή των διατάξεων των προηγούμενων άρθρων, ώστε να αποκαθίσταται το πολεοδομικό ισοζύγιο εντός εκάστου πρωτοβαθμίου Ο.Τ.Α.. 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 ισχύων 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 μέσω μαζικής μεταφοράς, κοιμητήρια κ.λπ.. Οι χώροι κοινωφελών χρήσεων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 30% της συνολικής επιφάνειας των καθοριζόμενων κατά τα ανωτέρω ειδικών ζωνών εξισορρόπησης σε κάθε πρωτοβάθμιο Ο.Τ.Α.. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορούν να απλοποιούνται οι διαδικασίες έγκρισης και αναθεώρησης των παραπάνω σχεδίων και να συντέμνονται οι σχετικές προθεσμίες. 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 26 Ειδικές διατάξεις

1. Συνιστάται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής Μητρώο Κατασκευών, στο οποίο καταγράφονται όλες οι κατασκευές. Ως πρώτη βάση για το μητρώο χρησιμοποιούνται στοιχεία από τις βάσεις δεδομένων φορέων του δημόσιου και ευρύτερου δημόσιου τομέα. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται η διαδικασία κατάρτισης του Μητρώου και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια.

2. Στην περίπτωση κατασκευών ή χρήσεων για τις οποίες μπορεί να εκδοθεί οικοδομική άδεια βάσει των διατάξεων της παρ. 3 του άρθρου 22 του ν. 1577/1985 εφόσον καταβληθεί το παράβολο της περίπτωσης γ' της παραγράφου 2 του άρθρου 24 έως 31.12. 2011 και εκδοθεί οικοδομική άδεια εντός τριών ετών από την καταβολή

του δεν οφείλουν άλλο πρόστιμο και επέρχονται οι συνέπειες των παραπάνω διατάξεων.

3. Δεν λαμβάνεται υπόψη ο μειωτικός συντελεστής της κύριας και μοναδικής κατοικίας, σύμφωνα με το παράρτημα του παρόντος, 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 οικοπέδο 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). Θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες, εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσανξάνεται κατά τριάντα (30) τ.μ. για μέχρι δύο τέκνα και κατά είκοσι (20) τ.μ. για πάνω από δύο τέκνα, που βαρύνουν τον υπόχρεο ή τον άλλο σύζυγο.

4. 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 άσχετα με την αυθαίρετη κατασκευή και αποτελούν ξεχωριστές οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες.

5. Σε κτίρια ή συγκροτήματα κτιρίων, τα οποία έχουν ανεγερθεί με νόμιμη οικοδομική άδεια με χρήση εμπορικού κέντρου, επιτρέπονται όλες οι κατά κανόνα χρήσεις γης, που επιτρέπεται σύμφωνα με τις ειδικές πολεοδομικές διατάξεις της περιοχής κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας, με την επιφύλαξη ειδικών μεταβατικών διατάξεων.

Άρθρο 27

Πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης μη δηλούμενων κατασκευών/ χρήσεων

1. Αν δεν υποβληθεί δήλωση ή αν δεν περατωθεί εμπρόθεσμα η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου, σύμφωνα με την παράγραφο 8 του άρθρου 24, εφαρμόζονται οι ισχύουσες, περί αυθαιρέτων, διατάξεις για την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής ή την επαναφορά της χρήσης που προβλέπεται από την οικοδομική άδεια, τα δε πρόστιμα που επιβάλλονται υπολογίζονται ως εξής:

α. Πρόστιμο ανέγερσης σε ποσοστό 30% επί της αξίας του αυθαιρέτου, όπως αυτή υπολογίζεται με βάση την επιφάνεια του αυθαιρέτου επί την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά το χρόνο διαπίστωσης της παράβασης.

β. Πρόστιμο διατήρησης σε ποσοστό 5% επί της αξίας του αυθαιρέτου, όπως αυτή υπολογίζεται με βάση την επιφάνεια του αυθαιρέτου επί την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά το χρόνο διαπίστωσης της παράβασης, το οποίο επιβάλλεται για κάθε έτος διατήρησης του κτιρίου από την ανέγερσή του ή την εγκατάσταση της χρήσης μέχρι την κατεδάφιση των κατασκευών και την επαναφορά της χρήσης ή την έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής άδειας.

2. Ποσοστό, που καθορίζεται με κοινή απόφαση των Υ-

πουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής των παραπάνω προστίμων, αποδίδεται στο Πράσινο Ταμείο.

3. Η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ή άλλη αρμόδια αρχή, που ορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ελέγχει δειγματοληπτικά 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 ψευδούς ή ανακριβούς δήλωσης των στοιχείων αυτών, αποκλείεται η υπαγωγή στη διαδικασία αναστολής του παρόντος νόμου, τυχόν πράξη αναστολής ανακαλείται και εφαρμόζονται οι ισχύουσες περί αυθαιρέτων διατάξεις και επιβάλλονται τα πρόστιμα του παρόντος άρθρου.

Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας που προβλέπεται στο άρθρο 24, η Ειδική Υπηρεσία Επιθεώρησης και Κατεδάφισης (ΕΥΕΚΑ), όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 28, διενεργεί έλεγχο επίσης, σύμφωνα με τα οριζόμενα παραπάνω.

4. Τα πρόστιμα, τα οποία επιβάλλονται σε περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων και για τα οποία είτε δεν έχει ασκηθεί διοικητική προσφυγή είτε έχει ασκηθεί και έχει απορριφθεί, αποστέλλονται εντός αποκλειστικής προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών από τους υπαλλήλους της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. για βεβαίωση και είσπραξη.

Υπάλληλος που παραβιάζει τις υποχρεώσεις των παραπάνω διατάξεων τιμωρείται με παρακράτηση αποδοχών από δεκαπέντε (15) ημέρες έως τρεις (3) μήνες. Η πειθαρχική δίωξη ασκείται εντός αποκλειστικής προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών. Με την ίδια ποινή τιμωρείται ο πειθαρχικώς προϊστάμενος που παραλείπει να ασκήσει την πειθαρχική δίωξη κατά του ευθυνόμενου υπαλλήλου κατά τα προηγούμενα εδάφια.

Άρθρο 28

Ειδική Υπηρεσία Κατεδαφίσεων

1. Όλες οι αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις, οι οποίες δεν θα υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος, είναι κατεδαφιστέες.

2. Η Ειδική Υπηρεσία Κατεδαφίσεων (ΕΥΚ), που συστάθηκε με το ν. 3818/2010 μετονομάζεται σε Ειδική Υπηρεσία Επιθεώρησης και Κατεδάφισης Αυθαιρέτων (ΕΥΕΚΑ) και 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).

3. Οι αρμοδιότητες της ΕΥΕΚΑ, εκτός αυτών που έχουν δοθεί στην ΕΥΚ, επεκτείνονται 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 η ΕΥΕΚΑ έχει αρμοδιότητα για:

α) τον εντοπισμό και τον έλεγχο αυθαιρέτων 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 και την εκτέλεση των σχετικών πράξεων και

γ) τη μέριμνα για την απομάκρυνση των αυθαιρέτων κατασκευών και για την ορθή διάθεση των οικοδομικών αποβλήτων (μιάζων) και την αποκατάσταση του περιβάλλοντος από τυχόν περιβαλλοντική ζημιά.

4. Η ΕΥΕΚΑ εκτελεί τις αποφάσεις κατεδάφισης με δικά της μηχανικά μέσα ή με μέσα ιδιωτικών επιχειρήσεων, μετά από σύναψη σχετικών συμβάσεων. Για το σκοπό αυτόν, τηρείται σε κάθε αποκεντρωμένη Διοίκηση μητρώο, στο οποίο εγγράφονται οι ιδιωτικές επιχειρήσεις, που έχουν τη δυνατότητα να εκτελέσουν πρωτόκολλα κατεδάφισης. Το μητρώο αυτό διαβιβάζεται 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 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 Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής επιβάλλεται και πρόστιμο ύψους από 6.000 έως 10.000 ευρώ στις παραπάνω επιχειρήσεις.

Η ΕΥΕΚΑ μπορεί επίσης να προβεί σε κατεδάφιση με ελεγχόμενη χρήση εκρηκτικών μετά από σύναψη σχετικών συμβάσεων με εξειδικευμένες εταιρείες.

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 και οι Ο.Τ.Α., κυρίως με τη διάθεση μηχανικών μέσων και προσωπικού.

Στην περίπτωση που κατά την αυτοψία της ΕΥΕΚΑ ή των άλλων 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) κατάρχονται. Αυτά εκποιούνται μετά την επικύρωση της κατάσχεσης από το αρμόδιο δικαστήριο και σε περίπτωση αγώνου της εκποίησης, καταστρέφονται. 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 και 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 της χώρας προκειμένου να παρακολουθούνται οι μεταβολές στη δόμηση και να εντοπίζονται έγκαιρα τυχόν αυθαίρετες κατασκευές. Δυνάμει των διατάξεων του ν. 3882/2010, η ΕΥΕΚΑ μπορεί να αξιοποιήσει τα αρχεία αεροφωτογραφιών και δορυφορικών εικόνων, καθώς και πάσης φύσεως χαρτογραφικό υλικό στην κατοχή φορέων του Δημοσίου προκειμένου να εντοπίσει αυθαίρετα για τα οποία δεν έγινε τακτοποίηση σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

5. Ο κύριος κτίσματος που κρίνεται ως κατεδαφιστέο, βαρύνεται με τη δαπάνη κατεδάφισης και αποκατάστα-

σης του περιβάλλοντος χώρου. Το ποσό της παραπάνω δαπάνης καταλογίζεται με απόφαση της ΕΥΚΑ και βεβαιώνεται και εισπράττεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Εισπράξεως Δημοσίων Εσόδων.

6. Τροποποιούνται 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 Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μετά από πρόταση 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.

Οι αποσπώμενοι λαμβάνουν τις αποδοχές της οργανικής τους θέσης πλην αυτών που συνδέονται με την ενεργό άσκηση των καθηκόντων τους. Το προσωπικό της ΕΥΕΚΑ κατανέμεται στους τομείς με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

4. Οι θέσεις του προσωπικού της ΕΥΕΚΑ κατανέμονται ως εξής:

- Μία (1) θέση Προϊσταμένου της ΕΥΕΚΑ, υπάλληλος του κλάδου ΠΕ Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ή Πολιτικών Μηχανικών ή Τοπογράφων Μηχανικών ή Δασολόγων με Α΄ βαθμό, ως Βοηθός Γενικού Επιθεωρητή.

- Δύο (2) θέσεις Προϊσταμένων των Τομέων της ΕΥΕΚΑ, ως Επιθεωρητές, του κλάδου ΠΕ Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ή Πολιτικών Μηχανικών ή Τοπογράφων Μηχανικών ή Δασολόγων με Α΄ βαθμό.

- Είκοσι οκτώ (28) θέσεις Επιθεωρητών τακτικού προσωπικού με τις παρακάτω ειδικότητες:

- Οκτώ (8) θέσεις του κλάδου ΠΕ Αρχιτεκτόνων Μηχανικών.

- Τέσσερις (4) θέσεις κλάδου ΠΕ Πολιτικών Μηχανικών.

- Τέσσερις (4) θέσεις κλάδου ΠΕ Τοπογράφων Μηχανικών ή Τεχνολόγων Τοπογράφων Μηχανικών.

- Τέσσερις (4) θέσεις του κλάδου ΠΕ Δασολόγων, οι οποίες μπορούν να καλύπτονται και από γεωπόνους εφόσον υπάρχει αδυναμία εξεύρεσης Δασολόγων.

- Τέσσερις (4) θέσεις του κλάδου ΠΕ Περιβάλλοντος (Περιβαλλοντολόγοι ή Μηχανικοί Περιβάλλοντος).

- Τέσσερις (4) θέσεις ΤΕ Πολιτικών Μηχανικών ή Δομικών Έργων.

- Δέκα (10) θέσεις Διοικητικού και Τεχνικού προσωπικού με τις παρακάτω ειδικότητες:

- Τέσσερις (4) θέσεις κλάδου ΠΕ ή ΤΕ Διοικητικού.

- Δύο (2) θέσεις κλάδου ΠΕ Οικονομολόγων.

- Δύο (2) θέσεις κλάδου ΠΕ Πληροφορικής.

- Δύο (2) θέσεις κλάδου ΠΕ Νομικών.

Οι προϊστάμενοι της ΕΥΕΚΑ λαμβάνουν την ειδική πρόσθετη αμοιβή του στοιχείου β΄ του άρθρου 1 της κοινής απόφασης των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων 2/51476/0022 (Β΄ 1813/2007) και οι Επιθεωρητές λαμβάνουν την ειδική πρόσθετη αμοιβή του στοιχείου γ΄ του άρθρου 1 της παραπάνω κοινής απόφασης και υπό-

κείνται σε όλες τις ρυθμίσεις που έχουν θεσπιστεί σχετικά. Η παράγραφος 5 του άρθρου 7 του ν. 3818/2010 καταργείται.

Στους Επιθεωρητές μπορεί επίσης να ανατίθενται, πέραν των καθηκόντων του παρόντος, και αρμοδιότητες του Γ΄ Τμήματος της ΕΥΕΠ, καθώς και αρμοδιότητες εφαρμογής περιβαλλοντικής ευθύνης.»

7. 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 τελεσιδικές αποφάσεις κατεδάφισης διαβιβάζονται από τις αρμόδιες υπηρεσίες στην ΕΥΕΚΑ, προκειμένου αυτή στη συνέχεια να προβεί στην εκτέλεσή τους με τη συνδρομή των αρμόδιων υπηρεσιών.»

Άρθρο 29 Λοιπές διατάξεις

1. Μετά το άρθρο 2 του ν. 3316/2005 (Α΄ 42), όπως ισχύει, προστίθεται άρθρο 2Α ως εξής:

«Άρθρο 2Α Δωρεά Μελετών

Με απόφαση του αρμόδιου Υπουργού ή του οργάνου διοίκησης άλλης αρμόδιας αρχής, μπορεί να εγκρίνεται η εκπόνηση μελέτης ή μέρους της, ή η παροχή υπηρεσιών, από ενδιαφερόμενο φυσικό ή νομικό πρόσωπο, προς το σκοπό δωρεάς και χωρίς αντάλλαγμα εκ μέρους του δωροδόχου σε φορείς του δημόσιου και ευρύτερου δημόσιου τομέα. Με την εγκριτική απόφαση καθορίζονται οι όροι, υπό τους οποίους θα εκπονηθεί η μελέτη ή θα παρασχεθούν οι υπηρεσίες και θα διενεργηθεί η επίβλεψη εκ μέρους των οργάνων του δωροδόχου και η παράδοση και έγκριση της μελέτης από τις αρμόδιες υπηρεσίες του.

Εφόσον, εκ του είδους της μελέτης, δεν απαιτείται περιβαλλοντική ή άλλη αδειοδότηση κατά τη διάρκεια εκπόνησής της, επιτρέπεται η αποδοχή δωρεάς εκπονηθείσας μελέτης, χωρίς να έχει προηγηθεί έγκριση της εκπόνησής της κατά το προηγούμενο εδάφιο.

Με όμοιες αποφάσεις ορίζονται οι διαδικασίες και τα όργανα έγκρισης και υλοποίησης της μελέτης. Για την έκδοση απόφασης αποδοχής δωρεάς εκπονηθείσας μελέτης απαιτούνται: α) η δημοσίευση ανακοίνωσης για την υποβολή σχετικού αιτήματος του ενδιαφερομένου, στις ιστοσελίδες της αναθέτουσας αρχής και του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος και η πάροδος προθεσμίας ενός μήνα, μέσα στην οποία μπορεί κάθε ενδιαφερόμενος να υποβάλει παρατηρήσεις επί της μελέτης και β) η μετά την πάροδο της μηνιαίας προθεσμίας έκδοση σύμφωνης γνώμης του οικείου Τεχνικού Συμβουλίου του δωροδόχου, στο οποίο διαβιβάζονται από την αρμόδια αρχή οι παρατηρήσεις που υποβλήθηκαν. Οι υπηρεσίες τήρησης των ιστοσελίδων του προηγούμενου εδαφίου εκδίδουν σχετικές βεβαιώσεις για την ημερομηνία τον συνολικό χρόνο ανάρτησης της ανακοίνωσης, οι οποίες τίθενται υπόψη του Τεχνικού Συμβουλίου.»

2. Η ισχύς της διάταξης του σημείου στστ' της περίπτωσης β' της παρ. 6 του άρθρου 4 του ν. 1650/1986, που προστέθηκε με την παρ. 21 του άρθρου 12 του ν. 3851/2010 (Α' 85), παρατείνεται έως 31.12.2011.

3. Οι προθεσμίες υποβολής των δικαιολογητικών της παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 3843/2010 (Α' 62) στις πολεοδομικές υπηρεσίες για την υπαγωγή ακινήτων στις διατάξεις των διατηρούμενων χώρων του ίδιου ως άνω νόμου παρατείνονται αφότου έληξαν μέχρι την 31.10.2011.

Για όλες τις αιτήσεις που έχουν υποβληθεί η προθεσμία καταβολής της πρώτης δόσης του ειδικού προστίμου, που προβλέπεται στην παρ. 4 του άρθρου 6 του ν. 3843/2010, όπως ισχύει, παρατείνεται μέχρι την 30.12.2011.

4. Το ακίνητο που βρίσκεται στο Δήμο της Αθήνας και επί των οδών Ερατοσθένους αριθμ. 13 και Πλατείας Αγ. Σπυρίδωνος, στο Ο.Τ. 52028b περιοχής Παγκρατίου του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Δ. Αθηναίων, όπως διατηρώνεται στο από Δεκεμβρίου 2010 τοπογραφικό διάγραμμα, σε κλίμακα 1/200, που τηρείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, φωτοσμίκρυνση του οποίου συνοδεύει τον παρόντα νόμο, υπό τα στοιχεία ΑΒΓΔΕΖΖΗΘΙΚΛΜΝΞΟΠΑ, επιφανείας: 908,46 τ.μ., τμήμα του οποίου έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με την υπ' αριθμ. πρωτ. 80667/5242/26.7.1993 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων (Δ' 1078) και ως ιστορικό μνημείο με την υπ' αριθμ. πρωτ. ΥΠΠΟ/ΔΙΔΑΠ/Γ/3434/4285/16.1.1995 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού (Β' 63), χαρακτηρίζεται ως χώρος ανέγερσης κτιρίου για την λειτουργία Μουσείου Σύγχρονης Τέχνης και σχετικών πολιτιστικών δραστηριοτήτων.

Για το ακίνητο αυτό καθορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, σύμφωνα με τη μελέτη του συνόλου των επεμβάσεων και προσθηκών που εγκρίθηκαν με την από 16.7.2009 θετική γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Νεωτέρων Μνημείων και την υπ' αριθμ. πρωτ. ΥΠΠΟ/ΔΑΝΣΜ/84249/2194/14.9.2009 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και στη συνέχεια εγκρίθηκαν με την υπ' αριθμ. πρωτ. ΥΠΠΟ/ΔΑΝΣΜ/10630/330/30.11.2010 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, με θέμα «Έγκριση α) Οριστικής Αρχιτεκτονικής Μελέτης και β) Στατικής και Η/Μ προμελέτης επισκευής διατηρητέου κτηρίου και προσθήκης καθ' ύψος και κατ' επέκταση, φερόμενης ιδιοκτησίας Ιδρύματος Β. και Ε. Γουλανδρή, επί των οδών Ερατοσθένους 13 και Αγίου Σπυρίδωνος, στο Παγκράτι του Δήμου Αθηναίων», η οποία εκδόθηκε σύμφωνα με την ομόφωνη Γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Νεωτέρων Μνημείων, όπως διατυπώθηκε στο Πρακτικό της Συνεδρίασης με αριθμ. 22/11.11.2010, ως ακολούθως:

α) Μέγιστο συνολικό εμβαδόν του κτιρίου, συμπεριλαμβανομένων και των υπόγειων χώρων οποιασδήποτε χρήσης (βοηθητικής ή κύριας): 7090,00 τ.μ. και ο μέγιστος συντελεστής δόμησης των υπέργειων τμημάτων του κτιρίου ορίζεται ως ο ισχύων στο Ο.Τ. 52028b : 3,60, ήτοι η μέγιστη συνολική δόμηση υπεράνω του εδάφους ανέρχεται σε 3270,00 τ.μ..

β) Το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου στους υπέργειους ορόφους δεν θα υπερβαίνει το 70%. Στο ισόγειο το οποίο κατά ένα τμήμα του είναι υπόγειο η κάλυψη δύναται να καταλαμβάνει το 90% και στους υπόγειους ορόφους οποιασδήποτε χρήσης το 100% του οικοπέδου.

Στο υπό στοιχεία ΗΙΚΛΜμνξοΗ τμήμα του ακαλύπτου χώρου, όπως αποτυπώνεται στο διάγραμμα της παρα-

γράφου 1, επιτρέπεται η κατασκευή υπόγειου χώρου κατ' επέκταση του περιγράμματος της στάθμης του ισόγειου, κάτω από τον υποχρεωτικό ακάλυπτο χώρο, με χρήση καταστήματος και βοηθητικών χώρων.

γ) Το μέγιστο ύψος του κτιρίου ορίζεται ως ισχύει στο Ο.Τ. 52028b: 27,00 μ. μετρούμενο από το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος. Υπεράνω του ύψους αυτού επιτρέπονται οι κατασκευές και εγκαταστάσεις που προβλέπονται στο άρθρο 16 του ΓΟΚ.

δ) Επιτρέπεται η κατασκευή πέντε υπόγειων ορόφων εκ των οποίων οι τρεις επιτρέπεται να έχουν κύρια χρήση με τεχνητό φωτισμό και αερισμό. Οι τέταρτος και πέμπτος υπόγειοι όροφοι έχουν αποκλειστικά βοηθητική χρήση.

ε) Επιτρέπεται κατ' εξαίρεση των διατάξεων του ν. 960/1979, του άρθρου 14 παρ. 4α του ν. 3044/2002 (Α' 197) και του π.δ. 111/2004 (Α' 76) η δημιουργία μόνο πέντε θέσεων αυτοκινήτων επιβατικής χρήσης (Ι.Χ.) στους παραπάνω υπόγειους ορόφους για την εξυπηρέτηση του προσωπικού του κτιρίου.

στ) Επιβάλλεται η φύτευση πρασίνου στο σύνολο του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου, (συμπεριλαμβανομένων και των τμημάτων αυτού κάτω από τα οποία εκτείνονται υπόγειοι χώροι), με εξαίρεση των απαραίτητων διαδρόμων εξυπηρέτησης και προσβάσεων πεζών και οχημάτων, σύμφωνα με το άρθρο 17 του ΓΟΚ και το άρθρο 23 του Κτιριοδομικού Κανονισμού.

Οι ανωτέρω όροι α' έως στ' ελέγχονται σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις του ΓΟΚ και του Κτιριοδομικού Κανονισμού.

Τροποποιήσεις της εγκριθείσας μελέτης και των εσωτερικών χώρων του κτιρίου, χωρίς υπέρβαση των ανωτέρω όρων και περιορισμών δόμησης επιτρέπονται μετά από έγκριση της αρμόδιας Διεύθυνσης του ΥΠΠΟΤ, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

Καταργείται η παρόδια στοά του ρυμοτομικού σχεδίου, σε όλο το πρόσωπο του οικοπέδου επί της οδού Ερατοσθένους, λόγω της ύπαρξης του διατηρητέου κτιρίου, σύμφωνα με τη μελέτη της παραγράφου 2.

Η υπ' αριθμ. 4231/732/17.2.2000 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων (Δ' 121) καταργείται.

Κάθε γενική ή ειδική διάταξη, που αντίκειται στους ανωτέρω όρους, δεν εφαρμόζεται για το ακίνητο της παραγράφου αυτής.

5. i. Τα δύο πρώτα εδάφια της παρ. 8 του άρθρου 3 του π.δ. της 20.09.1995 (Δ' 1049) αντικαθίστανται ως εξής:

«Μέσα στους κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται ο καθορισμός χώρων κοινωνικών, πολιτιστικών και θρησκευτικών λειτουργιών σε ποσοστό μέχρι 5%. Στους χώρους αυτούς επιτρέπονται οι χρήσεις: εστιατόρια, αναψυκτήρια, χώροι συνάθροισης κοινού, πολιτιστικά κτήρια, κτήρια εκπαίδευσης, υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις, κτήρια κοινωνικής πρόνοιας και θρησκευτικού χώροι.»

ii. Το άρθρο 3 του ν. 3512/2006 (Α' 264) αντικαθίσταται ως εξής:

«1. Σε τμήμα του δημόσιου ακινήτου (Α.Β.Κ. 46) που περιλαμβάνεται στο Ο.Τ. 25 της περιοχής «Βοτανικού» του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Αθηναίων, συνολικής έκτασης 850 τ.μ., όπως εμφανίζεται στο σχετικό πρωτότυπο κτηματογραφικό διάγραμμα εφαρμογής (δύο πινακίδες) σε κλίμακα 1:1.000, που θεωρήθηκε από την Προϊσταμένη Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας με την από 23.3.2011 πράξη της και που α-

ντύπο του σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με τον παρόντα νόμο στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εντός του κόκκινου περιγράμματος που φαίνεται στο ίδιο διάγραμμα με στοιχεία Α' Β' Γ' Δ' Ε' Ζ' Η' Θ' Ι' Κ' Λ' Μ' Ν' Ξ' Ο' Α', επιτρέπεται η εγκατάσταση και κατασκευή Τεμένους, περιλαμβανομένων και των απαραίτητων κτηρίων υποστηρικτικών λειτουργιών (χώροι υγιεινής κ.λπ.) μέσω της κατάλληλης προς τούτο μετασκευής υφιστάμενων κτηρίων.

2. Η μελέτη για την εγκατάσταση και η κατασκευή του Τεμένους για λογαριασμό του Δημοσίου θα γίνει από την Ειδική Υπηρεσία Δημοσίων Έργων Κτιριακών (Ε.Υ.Δ.Ε.Κ.) της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Έργων του Υπουργείου Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, σύμφωνα με τους όρους και τους περιορισμούς δόμησης που καθορίζονται με το π.δ. της 20.9.1995 (Δ' 1049), και θα βαρύνει το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων του Υπουργείου Παιδείας, Δια Βίου Μάθησης και Θρησκευμάτων.

3. Η οικοδομική άδεια για την εγκατάσταση και κατασκευή του Τεμένους, περιλαμβανομένων και των απαραίτητων κτηρίων υποστηρικτικών λειτουργιών (χώροι υγιεινής κ.λπ.) χορηγείται ή αναθεωρείται από τη Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτηριοδομικών Κανονισμών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, σύμφωνα με το άρθρο 1 του ν. 3342/2005 (Α' 131), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 33 του ν. 3492/2006 (Α' 210).

4. Μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής, η χρήση του Τεμένους παραχωρείται από το Δημόσιο δωρεάν, για αόριστο χρόνο, στο Ν.Π.Ι.Δ. του άρθρου 1, με σκοπό τη διοίκηση, διαχείριση και συντήρησή του, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 2.

5. Με αποφάσεις των αρμόδιων Υπουργών ρυθμίζονται οι ειδικές λεπτομέρειες της χρηματοδότησης του έργου, των αποφαινόμενων οργάνων, ο χρόνος έναρξης της παραχώρησης της χρήσης της παραγράφου 4, καθώς και κάθε σχετικό θέμα για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου.»

iii. Η παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 3512/2006 (Α' 264) αντικαθίσταται ως εξής:

«1. Το Τέμενος ανήκει κατά κυριότητα στον παραχωρήσαντα τη χρήση.»

Άρθρο 30 Μεταβατικές διατάξεις

1. Μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος διατηρούνται σε ισχύ οι υφιστάμενες διατάξεις του ν.1650/1986 (Α' 160) ως ισχύει για την περιβαλλοντική αδειοδότηση.

2. Από την έναρξη λειτουργίας του ΗΠΜ και για περίοδο ίση με δύο έτη η αρμόδια περιβαλλοντική αρχή υποχρεούται είτε να ψηφιοποιεί και αναρτά στο ΗΠΜ τις πληροφορίες που λαμβάνει σε έντυπη μορφή είτε να ζητά από το φορέα του έργου να αναρτά αυτές τις πληροφορίες στο ΗΠΜ. Μετά την περίοδο των δύο ετών, οι πράξεις και όλα τα στάδια της διαδικασίας για την έκδοση ΑΕΠΟ ή υπαγωγής σε ΠΠΔ διεξάγονται ηλεκτρονικά, μέσω του ΗΠΜ, με την επιφύλαξη του τρίτου εδαφίου της παραγράφου 2 του άρθρου 18.

3. Μέχρι την έκδοση της απόφασης της παραγράφου 3 του άρθρου 8 του παρόντος, για τα έργα και δραστηριότητες της κατηγορίας Β ακολουθούνται οι διαδικασίες

της υποκατηγορίας Β4 της κ.υ.α. 11014/703/Φ104/2003 (Β' 332), ή άλλες διαδικασίες που τυχόν προβλέπονται σε ειδικότερες διατάξεις, όπως αυτές ισχύουν.

4. Πλήρεις φακέλοι ΠΠΕ, ΜΠΕ, καθώς και αντίστοιχοι φακέλοι αιτημάτων για ανανέωση ή τροποποίηση ΑΕΠΟ, που έχουν υποβληθεί πριν από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου, ολοκληρώνονται ως προς την αξιολόγησή τους και εκδίδονται αντίστοιχα οι ΠΠΕΑ και ΑΕΠΟ, καθώς και αποφάσεις ανανέωσης ή τροποποίησης ΑΕΠΟ, σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, εκτός εάν ο φορέας του έργου ή της δραστηριότητας ζητήσει την υπαγωγή του στις διατάξεις του παρόντος νόμου. Για τις περιπτώσεις αιτημάτων ανανέωσης ή τροποποίησης ΑΕΠΟ, που υποβλήθηκαν πριν από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου, διατηρείται σε ισχύ μέχρι την ολοκλήρωση της διαδικασίας η υφιστάμενη ΑΕΠΟ, ανεξάρτητα από το χρόνο υποβολής των αντίστοιχων φακέλων.

5. Από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, η έγκριση, ανανέωση ή τροποποίηση των περιβαλλοντικών όρων των έργων και δραστηριοτήτων, που έχουν υποβληθεί πριν από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου και σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις εμπίπτουν στην αρμοδιότητα του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, γίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Δεν απαιτείται η συνυπογραφή τους από άλλους Υπουργούς που θεωρούνται συναρμόδιοι σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 4 του ν. 1650/1986 (Α' 160), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

6. Μέχρι την έκδοση των αποφάσεων των εδαφίων γ' και δ' της παραγράφου 17 του άρθρου 20 του παρόντος, διατηρούνται σε ισχύ οι υφιστάμενες διατάξεις για τους ελέγχους.

7. Μέχρι την έκδοση της απόφασης της παραγράφου 8 του άρθρου 17 του παρόντος διατηρούνται σε ισχύ οι υφιστάμενες διατάξεις για τα τέλη, δηλαδή η παράγραφος 10 περίπτωση ε' του άρθρου 4 του ν. 1650/1986 (Α' 160), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, και η παράγραφος 4 του άρθρου 6 του ίδιου νόμου.

8. Μέχρι την έκδοση του προεδρικού διατάγματος της παραγράφου 5 του άρθρου 14 του παρόντος, η περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων ή δραστηριοτήτων αρμοδιότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, διενεργείται από τις υφιστάμενες υπηρεσίες.

9. Μέχρι την έκδοση της απόφασης της παραγράφου 9 του άρθρου 19 του παρόντος, διατηρούνται σε ισχύ οι υφιστάμενες διατάξεις που αφορούν στις γνωμοδοτήσεις φορέων και στη διαδικασία δημόσιας διαβούλευσης περιβαλλοντικής αδειοδότησης.

Άρθρο 31 Τροποποιητικές διατάξεις

1. Το άρθρο 3 του ν. 1650/1986 (Α' 160), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, αντικαθίσταται από το άρθρο 1 του παρόντος.

2. Το άρθρο 4 του ν. 1650/1986 (Α' 160), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, πλην της παραγράφου 10, στοιχείο ε', αντικαθίσταται από τα άρθρα 2-10 και 17 του παρόντος.

3. Η παρ. 10 στοιχείο ε' του άρθρου 4 του ν. 1650/1986 (Α' 160), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, αντικαθίσταται με το άρθρο 12 του παρόντος.

4. Η παρ. 1 του άρθρου 5 του ν. 1650/1986 (Α' 160), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, αντικαθίσταται από το άρθρο 11 του παρόντος.

5. Οι παράγραφοι 2 και 3 του άρθρου 5 του ν. 1650/1986 (Α' 160), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, αντικαθίστανται από το άρθρο 19 του παρόντος.

6. Οι παράγραφοι 1, 2 και 3 του άρθρου 6 του ν. 1650/1986 (Α' 160), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, αντικαθίστανται με το άρθρο 20 του παρόντος.

7. Η παρ. 4 του άρθρου 6 του ν. 1650/1986 (Α' 160), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, αντικαθίσταται με το εδάφιο 7 της παραγράφου Α' του άρθρου 2 σε συνδυασμό με τις παραγράφους 1 και 10 του άρθρου 17 του παρόντος.

8. Το άρθρο 26 του ν. 1650/1986 (Α' 160), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, αντικαθίσταται με την παράγραφο 4 του άρθρου 20 του παρόντος.

9. Η παρ. 1 του άρθρου 30 του ν. 1650/1986 (Α' 160), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, και η παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2947/2001 (Α' 228), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, αντικαθίστανται με το άρθρο 21 του παρόντος.

10. Το τελευταίο εδάφιο του στοιχείου β' της παραγράφου 4.3 του άρθρου 5 του ν. 3937/2011 (Α' 60) αντικαθίσταται ως ακολούθως:

«Η εκτέλεση λατομικών και μεταλλευτικών δραστηριοτήτων, όπως και δρόμος επιτρέπεται εάν έχει ακολουθηθεί η διαδικασία περιβαλλοντικής αδειοδότησης που προβλέπεται από τις σχετικές διατάξεις της νομοθεσίας.»

Άρθρο 32

Καταργούμενες διατάξεις

Καταργείται κάθε γενική ή ειδική διάταξη που αντίκειται στις διατάξεις του παρόντος νόμου ή ρυθμίζει διαφορετικά τα θέματα που ρυθμίζονται από αυτόν.

Άρθρο 33

Ρύθμιση θεμάτων Σ.Χ.Ο.Π. (Συμβούλια Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος)

1. Για καθεμία από τις Περιφέρειες Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης, Κεντρικής Μακεδονίας, Δυτικής Μακεδονίας, Ηπείρου, Θεσσαλίας, Δυτικής Ελλάδας, Στερεάς Ελλάδας και Πελοποννήσου, όπως αυτές καθορίζονται στην παρ. 3 του άρθρου 3 του ν. 3852/2010 (Α' 87), όπως ισχύει, συνιστάται Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος Αποκεντρωμένης Διοίκησης (Σ.Χ.Ο.Π.Α.Δ.).

2. Για καθεμία από τις περιφερειακές ενότητες των Περιφερειών Ιονίων Νήσων, Αττικής, Βορείου Αιγαίου, Νοτίου Αιγαίου και Κρήτης, όπως αυτές καθορίζονται στην παρ. 3 του άρθρου 3 του ν. 3852/2010, όπως ισχύει, συνιστάται Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος Αποκεντρωμένης Διοίκησης (Σ.Χ.Ο.Π.Α.Δ.).

3. Κάθε Σ.Χ.Ο.Π.Α.Δ. συγκροτείται με απόφαση του οικείου Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης και αποτελείται από επτά μέλη ως ακολούθως:

α. Τον προϊστάμενο της οικείας Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ως Πρόεδρο,

β. Έναν εκπρόσωπο του ΤΕΕ.

γ. Έναν εκπρόσωπο της οικείας περιφερειακής ένωσης των Δήμων.

δ. Έναν υπάλληλο της Διεύθυνσης Τεχνικού Ελέγχου της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

ε. Έναν εκπρόσωπο του Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού.

στ. Έναν υπάλληλο της οικείας Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

ζ. Έναν πτυχιούχο μηχανικό τεχνολογικής εκπαίδευσης, μέλος της Επιστημονικής Ένωσης Τεχνολογικής Εκπαίδευσης Μηχανικών.

Με την ίδια απόφαση ορίζεται αναπληρωτής για κάθε μέλος.

Για τα Σ.Χ.Ο.Π.Α.Δ. της παραγράφου 2 η απόφαση συγκρότησης καθορίζει και την έδρα τους.

4. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Οικονομικών, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μπορούν να συσταθούν περισσότερα Σ.Χ.Ο.Π.Α.Δ. για τις Περιφέρειες της παραγράφου 1 με τοπική αρμοδιότητα μία ή περισσότερες περιφερειακές ενότητες, όπως αυτές καθορίζονται στην παράγραφο 3 του άρθρου 3 του ν. 3852/2010 (Α' 87). Για τη σύνθεση και τη συγκρότηση των προαναφερόμενων συμβουλίων εφαρμόζονται οι διατάξεις της παραγράφου 3.

5. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Οικονομικών, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μπορούν να καταργηθούν Σ.Χ.Ο.Π.Α.Δ. της παραγράφου 2 και να συσταθούν νέα με τοπική αρμοδιότητα δύο ή περισσότερες περιφερειακές ενότητες, όπως αυτές καθορίζονται στην παράγραφο 3 του άρθρου 3 του ν. 3852/2010. Για τη σύνθεση και τη συγκρότηση των προαναφερόμενων συμβουλίων εφαρμόζονται οι διατάξεις της παραγράφου 3.

6. Από την έκδοση της απόφασης συγκρότησης της παραγράφου 3 καταργούνται τα Σ.Χ.Ο.Π. που λειτουργούν εντός της ίδιας γεωγραφικής περιοχής.

7. Μέχρι την έκδοση της απόφασης συγκρότησης της παραγράφου 3, τα Σ.Χ.Ο.Π. των πρώην νομαρχιακών αυτοδιοικήσεων που λειτουργούσαν εντός της ίδιας γεωγραφικής περιοχής εξακολουθούν να λειτουργούν με τη σύνθεση που είχαν την 31.12. 2010.

Άρθρο 34

1. Στο άρθρο 28 του ν. 2971/2001 (Α' 285) προστίθεται παράγραφος 3 ως ακολούθως:

«3. Η διαδικασία καθορισμού της παραγράφου 1 δεν κωλύεται από την ύπαρξη στους χώρους αυτούς έργων της παραγράφου 1 του άρθρου 14 που έχουν κατασκευασθεί από φορείς του δημόσιου τομέα, όπως αυτός ορίζεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 51 του ν. 1892/1990 (Α' 101), όπως ισχύει, χωρίς άδεια ή με υπέρβαση αυτής, πριν την ισχύ του ν. 2971/2001.»

2. Οι παράγραφοι 2 και 3 του άρθρου 30 του ν. 2160/1993, όπως αυτές αντικαταστάθηκαν με την παρ. 1 του άρθρου 38 του ν. 3105/2003 (Α' 29) και στην συνέχεια με την παρ. 10 του άρθρου 8 του ν. 3270/2004 (Α' 187), αντικαθίστανται ως εξής:

«2.α. Με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Τουρισμού συγκροτείται ενδεκαμελής «Επιτροπή Τουριστικών Λιμένων». Η Επιτροπή αποτελείται από τον Γενικό Γραμματέα της Γενικής Γραμματείας Τουρισμού του Υ-

624πουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού ή τον Προϊστάμενο της Γενικής Διεύθυνσης Επενδύσεων και Ανάπτυξης του ίδιου Υπουργείου, τους Προϊσταμένους των Διευθύνσεων Τουριστικών Λιμένων και Χωροταξικού Σχεδιασμού της Γενικής Γραμματείας Τουρισμού του ανωτέρω Υ-πουργείου, τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης της Εφορείας Ενάλιων Αρχαιοτήτων του ίδιου Υπουργείου, δύο εκπροσώπους του Υπουργείου Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, από έναν εκπρόσωπο των Υπουργείων Οικονομικών, Εθνικής Άμυνας, έναν εκπρόσωπο της Ειδικής Υπηρεσίας Περιβάλλοντος (ΕΥΠΕ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, έναν εκπρόσωπο με ειδικότητα μηχανικού της Γενικής Γραμματείας Λιμένων και Λιμενικής Πολιτικής του Υ-πουργείου Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας και έναν πτυχιούχο Νομικής Σχολής (τμήματος Νομικού) ΑΕΙ. Οι εκπρόσωποι των Υπουργείων ορίζονται από τον οικείο Υπουργό.

β. Με την απόφαση συγκρότηση ορίζεται ως Πρόεδρος της Επιτροπής ο Γενικός Γραμματέας της Γενικής Γραμματείας Τουρισμού του Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού ή ο Προϊστάμενος της Γενικής Διεύθυνσης Επενδύσεων και Ανάπτυξης του ίδιου Υπουργείου.

Με την ίδια απόφαση ορίζονται οι αναπληρωτές του Προέδρου και των μελών και ο γραμματέας της Επιτροπής με τον αναπληρωτή του.

γ. Εισηγητές των θεμάτων που συζητούνται στην Επιτροπή ορίζονται με απόφαση του Προέδρου υπάλληλοι της Διεύθυνσης Τουριστικών Λιμένων. Η Επιτροπή μπορεί να υποβοηθείται στο έργο της από Χρηματοοικονομικό Σύμβουλο, ο οποίος συμβάλλεται με το Υπουργείο Πολιτισμού και Τουρισμού με ανάθεση έργου, κατά τις κείμενες διατάξεις, ύστερα από εισήγηση του Προέδρου της Επιτροπής.

3. Με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Τουρισμού καθορίζονται θέματα σχετικά με τη λειτουργία της Επιτροπής. Η αποζημίωση των μελών και του γραμματέα της Επιτροπής καθορίζεται σύμφωνα με το άρθρο 17 του ν. 3205/2003, όπως ισχύει.»

3. Το τρίτο και το τέταρτο εδάφιο της παραγράφου 4 του άρθρου 3 του ν. 1577/1985 (Α' 210), όπως αντικαταστάθηκαν με την παράγραφο 1 του άρθρου 8 του ν. 3044/2002 (Α' 197), αντικαθίστανται ως ακολούθως:

«Ειδικά για τις πρωτοβάθμιες ΕΠΑΕ ορίζονται μία σε κάθε Δήμο που διαθέτει πολεοδομική υπηρεσία και συγκροτούνται με απόφαση του οικείου Δημάρχου.»

γ) Το τμήμα του ΠΠΣ εγκρίνεται με απόφαση του Υ-πουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου και του άρθρου 4. Με την απόφαση αυτή εγκρίνεται και η ΣΜΠΕ για την τροποποίηση του επίμαχου τμήματος ή τμημάτων ΠΠΣ, κατά τις οικείες διατάξεις. Οι προθεσμίες για την έκδοση των κάθε είδους αναγκαίων γνωμοδοτήσεων και πράξεων, καθώς και για την περάτωση των προβλεπόμενων διαδικασιών, συμπεριλαμβανομένης της εκπόνησης και έγκρισης ΣΜΠΕ, όπως αυτές ορίζονται στις κείμενες διατάξεις, συντέμνονται στο ήμισυ αυτών, με εξαίρεση τις προθεσμίες για τη διαβούλευση του ενδια- εντός δύο μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου.

2. Τυχόν εκδοθείσες αποφάσεις απέναντι των έργων της παραγράφου 1 θεωρούνται ως μηδέποτε εκδοθείσες.

Άρθρο 37

Έναρξη ισχύος

1. Η ισχύς του Μέρους Α' του παρόντος νόμου αρχίζει ένα μήνα από τη δημοσίευσή του και με τη δημοσίευση των αποφάσεων της παραγράφου 4 του άρθρου 1 εκτός εάν άλλως ορίζεται σε επί μέρους διατάξεις του.

2. Η ισχύς του Μέρους Β' του παρόντος νόμου αρχίζει από τη δημοσίευσή του.

σης ή τροποποίησης εγκεκριμένου ΠΠΣ στις περιοχές των ρυθμιστικών σχεδίων της ευρύτερης περιοχής Αθήνας και Θεσσαλονίκης, επιτρέπεται να προταχθεί η έγκριση αναθεώρησης ή τροποποίησης για τμήμα ή τμήματα του εν λόγω σχεδίου για περιοχές του οικείου ΟΤΑ, με τους ακόλουθους όρους και προϋποθέσεις:

4. Για αιτήσεις έκδοσης ή αναθεώρησης οικοδομικών αδειών που έχουν υποβληθεί πριν την 1.10.2010 στις αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες με όλα τα στοιχεία και δικαιολογητικά, που απαιτούνται από τις οικείες διατάξεις, η προθεσμία της παραγράφου 1 του άρθρου 26 του ν. 2831/2000, όπως τροποποιήθηκε με την παράγραφο 2 του άρθρου 12 του ν. 3212/2003, ορίζεται σε ένα (1) έτος και μόνον ως προς την εφαρμογή του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ) (Β' 407/9.4.2010).

Άρθρο 35

Μετά το άρθρο 4 του ν. 2508/1997 (Α' 124), όπως ισχύει, προστίθεται άρθρο 4Α ως ακολούθως:

«Άρθρο 4Α

Κατ' εξαίρεση από την παράγραφο 7 του άρθρου 4, εφόσον έχει κινηθεί και εκκρεμεί διαδικασία αναθεώρησης

α) Η πρόταξη της μερικής έγκρισης ΠΠΣ επιτρέπεται μόνο για την προστασία και την ανάδειξη του φυσικού και του πολιτιστικού περιβάλλοντος ή την κάλυψη άμεσων οικιστικών αναγκών ή αναγκών σε χώρους υποδοχής παραγωγικών δραστηριοτήτων για την τόνωση της οικονομίας και την αντιμετώπιση της ανεργίας σε τοπικό επίπεδο

και εφόσον είναι συμβατή με τον ισχύοντα πο-λεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό της περιοχής.
β) Πριν από τη μερική έγκριση ΓΠΣ εκπονείται Στρατη-γική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)

