

## ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

**Στο σχέδιο νόμου «Ταυτότητα κτιρίων, υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης, μητροπολιτικές αναπλάσεις και άλλες διατάξεις»**

Προς τη Βουλή των Ελλήνων

Κεφάλαιο Α'  
Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίων

Στην Ελλάδα, αντίθετα με άλλες χώρες, δεν υπάρχει κανένας μηχανισμός σταθερής, περιοδικής και διαρκούς καταγραφής των βασικών χαρακτηριστικών των νέων κτιρίων, όπως αυτά διαμορφώνονται κατά τη διάρκεια και μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής τους και όπως θα εξελίσσονται μέσα στο χρόνο. Επίσης δεν υπάρχει απογραφή των παλαιών κτιρίων και των βασικών δομικών χαρακτηριστικών τους που έχουν αλλοιωθεί ή τροποποιηθεί, καθώς και όσων εγκαταστάσεών τους εγκυμονούν κινδύνους για την ασφάλεια και την υγεία των πολιτών.

Την τελευταία κυρίως 10ετία η έκρηξη στο ρυθμό παραγωγής κτιρίων με ελλιπείς και μάλλον αποτυχημένο σύστημα ελέγχων τους από την Πολιτεία, η κυριαρχία της «αγοράς ακινήτων» σε εντός και εκτός σχεδίου περιοχές, καθώς και η διαιώνιση της λογικής της αποδοχής των αυθαιρεσιών με την εφαρμογή μέτρων έμμεσης αποδοχής τους, οδήγησαν συνδυαστικά στη συστηματική καταστρατήγηση εφαρμογής των διατάξεων του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού.

Το φαινόμενο των παράνομα κλεισμένων ημιυπαίθριων χώρων καθώς και της αλλαγής χρήσης και της δημιουργίας χώρων που δεν προβλέπονται από την άδεια και που δημιουργούνται μέσα στο περίγραμμα του κτιρίου είναι εξαιρετικά διαδεδομένα. Τα φαινόμενα αυτά πολλοί από τους πολίτες τα διαιωνίζουν ή το «αξιοποιούν», οι περισσότεροι τα ανέχονται και το Κράτος αδυνατεί να ελέγξει την εφαρμογή της νομιμότητας. Αυτός ο φαύλος κύκλος πρέπει να σταματήσει. Πρέπει να αποκατασταθεί κατά το δυνατό η βλάβη που έχει προκληθεί στο περιβάλλον και στην ποιότητα της ζωής των πολιτών και να αναχαιτισθεί ο εθισμός στην ένοχη σχέση που έχει συντηρηθεί μεταξύ κράτους-πολίτη.

Αποδεδειγμένα, οι πολύ αυστηρές ποινές δεν έχουν επιλύσει αποτελεσματικά το πρόβλημα και στις περισσότερες περιπτώσεις δεν εφαρμόζονται. Σε χώρες με υψηλή συνείδηση πολιτών για την ανάγκη εφαρμογής των νόμων η άσκηση ελέγχων αποτελεί αυτόνομη διαδικασία, η δε διαρκής και αποτελεσματική εφαρμογή τους επιτυγχάνεται σε συνθήκες μεγαλύτερης συνθετότητας. Η παρούσα πρόταση με την οποία επιδιώκεται η καθιέρωση ειδικού τρόπου ελέγχου και παρακολούθησης της κατάστασης του κτιρίου κατά τη διάρκεια και μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής του, είναι αποτέλεσμα συστηματικής και σε βάθος εξέτασης του φαινομένου της πολεοδομικής αυθαιρεσίας και αποτελεί από δεκαετίες πάγιο αίτημα των ειδικών αλλά και της υπεύθυνης μερίδας των πολιτών.

Ειδικότερα, με τις διατάξεις του άρθρου 1 του παρόντος κεφαλαίου εισάγεται ειδική διαδικασία ελέγχου, αποκαλούμενη με τον τίτλο «Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου», με σκοπό την ορθή συντήρηση των κτιρίων, την ασφάλεια των κατασκευών, την φιλική προς το περιβάλλον οικιστική ανάπτυξη και την καταπολέμηση όχι μόνο

των πολεοδομικών αυθαιρεσιών αλλά της αυθαίρετης δόμησης συνολικά.

Η ρύθμιση αφορά σύμφωνα με το άρθρο 2 όλα τα κτίρια που θα ανεγερθούν με βάση οικοδομική άδεια που εκδίδεται μετά την 1.1.2011, προβλέπεται δε η έκδοση προεδρικού διατάγματος για την επέκταση της εφαρμογής της διαδικασίας αυτής και σε υφιστάμενα παλαιά κτίρια.

Η Ταυτότητα Κτιρίου, σύμφωνα με το άρθρο 3 του νομοσχεδίου, είναι ένας φάκελος που περιλαμβάνει στοιχεία του κτιρίου, όπως την οικοδομική άδεια και τα τεχνικά σχέδια του κτιρίου. Για τα νέα κτίρια τηρείται από τους αρμόδιους μηχανικούς που έχουν και την αρμοδιότητα επίβλεψης της κατασκευής του κτιρίου και μέχρι την ολοκλήρωση της κατασκευής του. Επίσης αντίγραφο του φακέλου φυλάσσεται σε ειδικό χώρο εντός του κτιρίου.

Τέλος με το άρθρο 4 του σχεδίου νόμου παρέχεται εξουσιοδότηση για την έκδοση προεδρικού διατάγματος ύστερα από πρόταση των Υπουργών Εσωτερικών, Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης και Αποκέντρωσης, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και του συναρμόδιου Υπουργού να καθορίζουν όλα τα τεχνικά και ειδικά στοιχεία της σχετικής διαδικασίας, όπως τη μορφή και τα στοιχεία των εντύπων ελέγχου και του πιστοποιητικού πληρότητας, τους όρους και τις προϋποθέσεις ενημέρωσής τους, την περιοδικότητα του ελέγχου ανά κατηγορία χρήσης των κτιρίων, την περιοδικότητα του ελέγχου ανά κατηγορία εγκατάστασης και μελέτης, τις προδιαγραφές των ελέγχων, του ηλεκτρονικού μητρώου, τη διαδικασία ενημέρωσής του, όπως επίσης και τους υπόχρεους τήρησης και ενημέρωσης της Ταυτότητας Κτιρίου μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής του (πχ ιδιοκτήτες, διαχειριστές κτιρίων κλπ).

Παρέχεται επίσης η δυνατότητα με όμοιες αποφάσεις να καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι δημοσιοποίησης και διάθεσης του πιστοποιητικού πληρότητας, ο όροι και οι προϋποθέσεις ενημέρωσής του, οι αμοιβές των μηχανικών, οι οποίες βαρύνουν τους υπόχρεους, οι κυρώσεις σε βάρος των κατά περίπτωση τους υπόχρεων σε περίπτωση μη νόμιμης τήρησης του πιστοποιητικού πληρότητας και της ταυτότητας του κτιρίου.

## Κεφάλαιο Β'

Υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης,  
ειδικό πρόστιμο διατήρησης, περιβαλλοντικό ισοζύγιο

Οι ρυθμίσεις του παρόντος κεφαλαίου αποτελούν ένα εξαιρετικά δύσκολο εγχείρημα, καθώς επιδιώκουν να αντιμετωπιστούν με τρόπο δίκαιο, ρεαλιστικό και νόμιμο μια διαμορφωμένη από μακρού πολύπλοκη πραγματικότητα, στην οποία αντανακλώνται συνδυαστικά περιβαλλοντικά και κοινωνικά προβλήματα. Η τελευταία αντίστοιχη προσπάθεια ρύθμισης θεμάτων εν γένει πολεοδομικών αυθαιρεσιών έγινε πριν από 30 χρόνια περίπου (το έτος 1983) από τον Α. Τρίτη. Εκτοτε, υπήρξαν αποσπασματικές ενέργειες, αναποτελεσματικά πρόστιμα και άστοχες επεμβάσεις στην πολεοδομική νομοθεσία, ενώ ποτέ δεν ασκήθηκαν έλεγχοι νομιμότητας για τη διαπίστωση παραβάσεων, παρά μόνο μετά από καταγγελίες.

Η αναποφασιστικότητα της πολιτείας να επιλύσει το σοβαρό πρόβλημα των υπερβάσεων δόμησης και αλλαγών χρήσης και η εξαιρετική δυσκολία που συνεπάγεται

το εγχείρημα της τροποποίησης της πολεοδομικής νομοθεσίας, του τρόπου έκδοσης των αδειών και του ελέγχου των οικοδομών, οδήγησαν στη συνενοχή Κράτους – Πολίτη και στην ανοχή της αυθαιρεσίας σε τέτοιο βαθμό, ώστε μια κατηγορία παραβάσεων να έχει γίνει εθιμική πρακτική και να τυγχάνει ευρείας αποδοχής. Έτσι, επί μακρόν συντηρήθηκε ένας φαύλος κύκλος διαπλοκής, με έμμεση νομιμοποίηση των αυθαιρεσιών από διάφορες κρατικές υπηρεσίες, εξυπηρέτηση των αυθαίρετων οικοδομών και η σύνδεσή τους με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, με εκβιασμούς και ένταξη της ανομίας στο σύνολο σχεδόν των παραγόμενων νέων ακινήτων αλλά και των παλαιότερων. Τα όποια βεβαιωμένα πρόστιμα καταλήγουν με αναποτελεσματικά κριτήρια μετά από οριακούς ελέγχους σε μικρό ποσοστό των πραγματικά οφειλόμενων και δεν εισπράττονται.

Δεν είναι με ακρίβεια προσδιορισμένος ο πολύ υψηλός αριθμός αυθαίρετων υπερβάσεων δόμησης και αλλαγών χρήσης που υπάγονται στην παρούσα ρύθμιση, αλλά αν θεωρήσουμε πως τουλάχιστον 3-4 άτομα αναφέρονται σε κάθε ιδιοκτησία, τότε αυτή αφορά μερικά εκατομμύρια εγκλωβισμένους πολίτες. Επιπλέον οι συνέπειες του ν. 3775/2009 και η εν συνεχεία αναστολή της λόγω του εισπρακτικού χαρακτήρα της ρύθμισης, επέφεραν ήδη αναστάτωση στους πολίτες.

Οι αριθμοί αυτοί αποδεικνύουν ότι το πρόβλημα δεν είναι μόνο πολεοδομικό και περιβαλλοντικό αλλά ευρύτερα κοινωνικό, οικονομικό και τελικά πολιτικό, η δε προσεκτική αντιμετώπισή του καθίσταται αναγκαία, ιδίως όσον αφορά την συγκεκριμένη κατηγορία των αυθαίρετων υπερβάσεων δόμησης, που δημιουργήθηκαν με τους ημιυπαίθριους χώρους και τις αλλαγές βοηθητικών χώρων (υπογείων κλπ) σε χώρους κύριας χρήσης.

Και τούτο, διότι οι ημιυπαίθριοι χώροι ήταν μια από τις σημαντικές καινοτομίες του ΓΟΚ, με τους οποίους επιχειρήθηκε να εξυπηρετηθούν αισθητικοί, αρχιτεκτονικοί αλλά και λειτουργικοί και κοινωνικοί σκοποί και κυρίως η απόλαυση από τους χρήστες στα διαμερίσματα «κουτιά» των πολυκατοικιών των ευνοϊκών κλιματικών συνθηκών της χώρας. Η καινοτομία αυτή καταστρατηγήθηκε βάνουσα με την μετατροπή του ημιυπαίθριου χώρου σε χώρο κύριας χρήσης (δωμάτιο, κουζίνα κλπ) με την επί δεκαετίες παράλληλη αδιαφορία, την ανικανότητα αλλά και συγκάλυψη και ειδική συνενοχή του κράτους, με συνέπεια να αποτελεί σήμερα βασική αιτία αυθαίρετης δόμησης στις πόλεις και ιδιαίτερα στα αστικά κέντρα.

Λόγω της μετατροπής αυτής έχουν δημιουργηθεί υπερβάσεις του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης, πράγμα που συνεπάγεται δυσμενείς επιπτώσεις για το περιβάλλον και ευθεία αντίθεση προς τις συνταγματικές επιταγές και αρχές εξασφάλισης των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης των πολιτών.

Δεδομένου ότι ο ημιυπαίθριος χώρος προβλέφθηκε για πρώτη φορά με το ΓΟΚ του 1985, η πιο πάνω υπερβάση συνιστά (μετά το 1983) νέο αυθαίρετο, το οποίο δεν εξαιρείται από την κατεδάφιση αλλά υποχρεωτικά κατεδαφίζεται.

Το κράτος και ειδικότερα η εκάστοτε κυβέρνηση έχει υποχρέωση από το Σύνταγμα να προστατεύει το περιβάλλον και συνεπώς να προβαίνει στην πάταξη της αυθαιρεσίας. Η έλλειψη όμως περιβαλλοντικής ευαισθησίας και πολιτικής βούλησης διαχρονικά τα τελευταία 25 χρόνια είχε ως αποτέλεσμα την δημιουργία ενός συστήματος παρανομιών, το οποίο κατά παράβαση του άρθρου

24 του Συντάγματος έχει επιδεινώσει τους όρους διαβίωσης των πολιτών.

Το κράτος έχει ευθύνη για την βλάβη αυτή, πλην όμως αδυνατεί να την αποκαταστήσει ευθέως για τους εξής λόγους:

Το φαινόμενο των αυθαίρετων ημιυπαίθριων χώρων έχει λάβει γενικευμένη και διαχρονική μορφή που καταλαμβάνει σχεδόν το σύνολο των ακινήτων της χώρας και την συντριπτική πλειοψηφία των πολιτών που έχουν προβεί σε μετατροπή της χρήσης τους.

Στις περισσότερες των περιπτώσεων αυτών, η μετατροπή της χρήσης των ημιυπαίθριων ή άλλων βοηθητικών χώρων σε χώρους κύριας χρήσης έγινε με ευθεία ανοχή και ίσως και με την ευλογία του κράτους, το οποίο όχι μόνο παρατηρούσε σιωπηρώς την εξέλιξη του φαινομένου αλλά συνέπραττε σε αυτό με τη φορολόγηση και την οικονομική αντιμετώπιση των χώρων αυτών σαν να ήταν νόμιμοι και όχι αυθαίρετοι χώροι.

Το κράτος δεν διέθεσε ποτέ, διότι αδυνατούσε να διαθέσει και να οργανώσει αποτελεσματικά, τους απαραίτητους ελεγκτικούς μηχανισμούς για να εντοπίσει τα εκατομμύρια των χώρων αυτών, κυρίως όμως και μέχρι σήμερα αδυνατεί να εφαρμόσει τα οικονομικά, τεχνικά και διοικητικά μέσα και διαδικασίες για την παρακολούθηση και άρση αυτών των ειδικών αυθαιρεσιών με κάθε πρόσφορο τρόπο, κυρίως δε με τον τρόπο της κατεδάφισης τους.

Οι πολίτες της χώρας, ως διοικούμενοι από το κράτος, γνωρίζοντας και βιώνοντας όλα τα παραπάνω δεδομένα, και μάλιστα σε μια τόσο διαδεδομένη μορφή με κοινωνικές και πολιτικές διαστάσεις, ανέπτυξαν κοινωνικές και οικονομικές συμπεριφορές και καλλιέργησαν δικαιώματα προσδοκίας είτε αυτά εντάσσονται είτε όχι στο πλαίσιο των αρχών της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης. Σε κάθε πάντως περίπτωση η κανονιστική δύναμη του πραγματικού έχει δημιουργήσει σοβαρά έννομα αποτελέσματα, έστω κι αν μερικά από αυτά ερείδονται σε τεχνητά ή υποκριτικά στοιχεία.

Καθίσταται, λοιπόν, μονόδρομος για ένα κράτος και μια κυβέρνηση που σέβεται τις αρχές της ισότητας, τους κράτους δικαίου, της κοινωνικής και περιβαλλοντικής δικαιοσύνης και πάνω απ' όλα τους πολίτες αυτής της χώρας να μην αγνοήσει το πρόβλημα και να εφαρμόσει το σύστημα της πράσινης χρήσης των αυθαίρετων υπερβάσεων δόμησης, με σκοπό την αποκατάσταση της βλάβης που επήλθε στο περιβάλλον, την αποκατάσταση του διαταραγμένου περιβαλλοντικού ισοζυγίου και τη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των πολιτών.

Η υποχρέωση της επίτευξης περιβαλλοντικού ισοζυγίου και της αποκατάστασης του περιβάλλοντος είναι αυτονόητη επιλογή και μονοσήμαντη πολιτική χωρίς συμβιβασμούς και δικαιολογίες για μια κυβέρνηση που σέβεται το Σύνταγμα και το περιβάλλον. Η πολιτική αυτή επιλογή είναι αδιαπραγμάτευτη και δεν μπορεί να νοθευτεί ούτε καν από την δυσμενή οικονομική συγκυρία στη οποία βρίσκεται η χώρα την τρέχουσα περίοδο.

Αντιθέτως, η ελλιπής προσπάθεια αντιμετώπισης της αυθαίρετης δόμησης, η οποία μάλιστα χρησιμοποιείται ως εργαλείο για την ρύθμιση αναγκών που δεν συνάδουν με την προστασία του περιβάλλοντος, αποτελούν στοιχεία ελλιπούς πολιτικής.

Τούτο επιχειρήθηκε με την προηγούμενη ρύθμιση του ν. 3775/2009, με την οποία επιδιώχθηκε κυρίως η αποκατάσταση του δημοσιονομικού ελλείμματος της χώρας,

με εισπρακτικές διαδικασίες μεταξύ των πολιτών και του κράτους.

Αντιθέτως, η ρύθμιση του παρόντος κεφαλαίου του νόμου αυτού, και επειδή ακριβώς είναι ουτοπική και ανέφικτη για όλους τους παραπάνω λόγους η κατεδάφιση εκατομμυρίων παράνομων ημιυπαίθριων χώρων, εντάσσει τα θέματα που αντιμετωπίζει στην λογική της πράσινης ανάπτυξης, των αρχών της αειφορίας και της προστασίας του περιβάλλοντος.

Η προτεινόμενη ρύθμιση για τη διατήρηση των αυθαιρέτων χώρων και χρήσεων αποτελεί τομή, διότι θεμελιώδης αιτιολόγηση της λογικής της αποτελεί η δυνατότητα αντιμετώπισης αυθαιρεσιών με τρόπο που να βελτιώνει τους όρους ζωής των πολιτών και να αποκαθιστά την περιβαλλοντική βλάβη που προκλήθηκε. Συνεπώς αντιμετωπίζει με σημερινούς όρους και επιχειρήματα παραβάσεις που, όπως αναφέρθηκε, αποτέλεσαν -χωρίς να αναχαιτιστούν- εθιμική πρακτική για 30 σχεδόν χρόνια.

Η προτεινόμενη ρύθμιση στο άρθρο 5 επιτρέπει την διατήρηση των χώρων που δηλώνονται για 40 χρόνια, έως δηλαδή και το έτος 2050, μετά την καταβολή του ειδικού προστίμου διατήρησης για σκοπούς περιβαλλοντικής αποκατάστασης. Αντιμετωπίζει μόνο τις υπερβάσεις δόμησης και τις αλλαγές χρήσεις που υφίστανται μέσα στο νόμιμο περίγραμμα του όγκου νομίμως υφισταμένων κτιρίων, όπως ημιυπαίθριους χώρους, πατάρια, σοφίτες, pilotis, υπόγειους χώρους, χώρους ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, χώρους - αίθουσες κοινωνικών εκδηλώσεων κλπ και δεν ρυθμίζει καμία παράβαση έξω από αυτόν όπως δώματα, κλεισμένα μπαλκόνια, πέργκολες κλπ (τα οποία είναι εκτός του ιδεατού στερεού και εκτός του νόμιμου ύψους του κτιρίου), ούτε όσους από τους παραπάνω χώρους του νόμιμου όγκου έχουν μετατραπεί σε χώρους, η χρήση των οποίων απαγορεύεται στην περιοχή του ακινήτου από τις πολεοδομικές διατάξεις περί χρήσεων γης στην περιοχή αυτή. Η δε χρονική διάρκεια της διατήρησης για 40 χρόνια των δηλούμενων χώρων συνοδεύει τη ζωή του κτιρίου. Εάν το κτίριο παύσει να υφίσταται για οποιοδήποτε λόγο (σεισμός, κατεδάφιση λόγω αντικατάστασης κλπ) πριν την παρέλευση της 40ετίας, παύει αυτοδικαίως και το δικαίωμα διατήρησης που παρέχεται με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις.

Το ειδικό πρόστιμο αποτελεί το εργαλείο ανάπτυξης της σχέσης περιβαλλοντικού οφέλους και βλάβης. Το ύψος του προστίμου αυτού σύμφωνα με το άρθρο 6 καθορίζεται με περιβαλλοντικά και πολεοδομικά κριτήρια, καθώς διαφοροποιείται από το εάν το ακίνητο βρίσκεται σε εντός ή εκτός σχεδίου περιοχή, καθώς στην τελευταία περίπτωση η αυθαιρεσία καθιστά την περιβαλλοντική βλάβη εντονότερη, από το μέγεθος της υπέρβασης στην δόμηση καθώς και από την χρήση του κτιρίου, στο οποίο ανήκουν οι δηλούμενοι χώροι (κατοικία, επαγγελματική, βιομηχανική ή άλλη χρήση). Κατά τα λοιπά, για τον υπολογισμό της αξίας των χώρων λαμβάνεται υπόψη η τιμή ζώνης της περιοχής, όπου βρίσκεται το κτίριο, ανεξαρτήτως εάν αυτό είναι κτίριο κατοικίας ή ειδικό κτίριο. Και τούτο γίνεται για λόγους απλούστευσης της διαδικασίας υπολογισμού των προστίμων, καθώς για τα ειδικά κτίρια ή κτίρια που βρίσκονται σε οικισμούς ή περιοχές εκτός σχεδίου διαφοροποιείται ο τρόπος υπολογισμού της αξίας των κτιρίων, βάσει του συστήματος αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών.

Απαραίτητη επίσης αρχή και προϋπόθεση που θέτει η ρύθμιση για την διατήρηση της χρήσης είναι η αποκλει-

στική διάθεση και με διαρκή ευθύνη του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής των ποσών που θα προκύψουν από την επιβολή του ειδικού προστίμου διατήρησης στην αποκατάσταση του περιβαλλοντικού ισοζυγίου. Για το σκοπό αυτό οι πόροι του προστίμου αποδίδονται υπέρ του ΕΤΕΡΠΣ και κατατίθενται σε ειδικό κωδικό που ονομάζεται «Ταμείο Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου». Σύμφωνα με το άρθρο 7 τα συγκεντρωτικά ποσά από τα πρόστιμα για τη διατήρηση των αυθαιρεσιών θα διατίθενται αποκλειστικά για τις ανάγκες αποκατάστασης και περιβαλλοντικής αναβάθμισης των περιοχών των πρωτοβαθμίων ΟΤΑ, εντός των οποίων διατηρούνται οι υπερβάσεις δόμησης και μέχρι του ύψους του ποσού των χρημάτων που αντιστοιχούν στους χώρους που δηλώθηκαν στον ΟΤΑ αυτόν. Με αυτό τον τρόπο αποδίδονται οφέλη στους νομοταγείς πολίτες που ενώ δεν διαθέτουν αυθαίρετα, υφίστανται μέχρι σήμερα τις συνέπειες της ανομίας των γειτόνων τους.

Ο στόχος της ρύθμισης για την αποκατάσταση του περιβαλλοντικού ισοζυγίου δίνει το στίγμα μιας δίκαιης περιβαλλοντικής και πολεοδομικής πολιτικής και αποσκοπεί στη βελτίωση των όρων ζωής των πολιτών.

Λαμβάνοντας υπόψη σύγχρονους επιστημονικούς όρους και αντικειμενική τεκμηρίωση, η περιβαλλοντική βλάβη με παράλληλη βελτίωση των όρων ζωής των πολιτών, μπορεί να αποκατασταθεί τόσο με προφανείς τρόπους όσο και με άλλους λιγότερο εμφανείς. Η επιστημονική έρευνα και αντιμετώπιση και τα αποτελέσματα από τα υλοποιημένα σήμερα παραδείγματα, μας υποδεικνύουν τους κατάλληλους τρόπους δράσης και τα απαιτούμενα προγράμματα για την προστασία και ανάταξη του περιβάλλοντος στις περιοχές όπου έχει θιγεί.

Με τους πόρους που θα συγκεντρωθούν από το ειδικό πρόστιμο προβλέπεται:

Η απόκτηση ακινήτων για νέους κοινόχρηστους χώρους και χώρους πρασίνου. Η εύρεση νέων χώρων που μπορούν να αποκτηθούν από την πολιτεία, αποτελεί προτεραιότητα. Η επιλογή των προς απαλλοτρίωση νέων χώρων θα γίνεται μετά από σύνταξη και έγκριση πολεοδομικών μελετών τοπικής κλίμακας, ώστε να διασφαλίζεται η κατά το δυνατό κατάλληλη και δίκαιη κατανομή τους εντός της περιοχής του Δήμου όπου καταγράφηκαν οι αυθαίρετοι χώροι.

Στο σημείο αυτό θα πρέπει επίσης να σημειωθεί ότι τις τελευταίες δεκαετίες έχει αλλάξει σημαντικά το μικροκλίμα των αστικών κέντρων, όπου παρατηρούνται συνεχώς αυξανόμενες θερμοκρασίες. Η έλλειψη πρασίνου συντελεί στην τροποποίηση του κλίματος, σε μείωση της υγρασίας και του παραγόμενου οξυγόνου και σε ένταση των φαινομένων αύξησης της θερμοκρασίας, των ρύπων, και του θερμικού στρες για τους πολίτες. Οι Δήμοι που δεν διαθέτουν τους πόρους για τη δημιουργία επαρκών χώρων πρασίνου περιορίζονται σε μικρότερες κηποτεχνικές διαμορφώσεις. Οι φυτεύσεις κυρίως στους νέους χώρους που δημιουργούνται με τη ρύθμιση, μπορούν να συμβάλλουν σημαντικά στην αναβάθμιση του αστικού και περιαστικού περιβάλλοντος. Η αύξηση του πρασίνου και η δημιουργία σκιάς αποτελούν έναν από τους τρόπους αντιμετώπισης του φαινομένου της αστικής θερμικής νησίδας.

Στην παρούσα οικονομική συγκυρία, αποτελεί επίσης κύριο μέλημα η διασφάλιση εκείνων των χώρων που έχουν δεσμευτεί και χαρακτηριστεί απαλλοτριωτέοι προ πολλών ετών και κινδυνεύουν εν τοις πράγμασιν να απο-

χαρακτηριστούν λόγω οικονομικής αδυναμίας των Δήμων να τους αποκτήσουν. Οπότε πλέον οδηγούμαστε σε ανατροπή του πολεοδομικού σχεδιασμού και εν τέλει σε μια αντίστροφη δυναμική νόθευσής του, καθώς η μη υλοποίηση και εφαρμογή του αποτελεί ανατροπή του.

Η πραγματοποίηση επίσης προγραμμάτων ανάπλασης αποτελεί εργαλείο ορθής και αποτελεσματικής εφαρμογής του πολεοδομικού σχεδιασμού των χώρων και των περιοχών.

Τέλος, προβλέπεται η δυνατότητα απόδοσης των χρημάτων προς όφελος και για την προστασία χώρων, ακινήτων και περιοχών ιδιαίτερης περιβαλλοντικής σημασίας ή και πολιτιστικής αξίας, οι οποίες έχουν θιγεί από την αυθαίρετη δόμηση. Προγράμματα απελευθέρωσης, αποκατάστασης, προστασίας και ανάπλασης ακτών ή παραλιακών ζωνών, αλσών, ρεμάτων, δασών, οικοσυστημάτων ή και περιοχών που από δεκαετίες εγκυμονούν κινδύνους για τη δημόσια ασφάλεια και υγεία ή προγράμματα αποκατάστασης, συντήρησης παραδοσιακών οικισμών και αναβάθμισης αυτών είναι εργαλεία που εξασφαλίζουν την επίτευξη του περιβαλλοντικού ισοζυγίου.

Σε περίπτωση μη υποβολής αίτησης και δήλωσης των αυθαίρετων υπερβάσεων δόμησης με το άρθρο 8 ορίζεται ότι εφαρμόζονται οι ισχύουσες περί αυθαίρετων διατάξεις για την κατεδάφιση των αυθαίρετων κατασκευών, τα δε πρόστιμα που επιβάλλονται ορίζονται σε ποσοστό 30% επί της αξίας του αυθαίρετου ως πρόστιμο ανέγερσης και σε ποσοστό 5% επί της αξίας του ως πρόστιμο διατήρησης για κάθε έτος από τη μετατροπή της χρήσης του χώρου μέχρι την κατεδάφιση των κατασκευών.

Τέλος με τα άρθρα 9 και 10 επέρχονται οι εξής τροποποιήσεις στον Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό κυρίως, ως εξής: Επαναφέρεται το καθεστώς που ίσχυε πριν τον ν. 3775/2009 για τους ημιυπαίθριους χώρους με εξαίρεση την συνολική επιφάνεια αυτών, η οποία ανέρχεται σε ποσοστό 15% του συντελεστή δόμησης, με συνολική επιφάνεια εξωστών και ημιυπαίθριων το ποσοστό του 35% του συντελεστή δόμησης, όπως άλλωστε όριζε ο ν. 3775/2009.

Επίσης, με εξαίρεση τα κτίρια που προορίζονται για κατοικία, δεν προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης οι υπέργειοι κλειστοί χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων (ειδικά κτίρια κλπ). Για όλα τα κτίρια δεν προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης οι στεγασμένοι ανοικτοί χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων που κατασκευάζονται στο ισόγειο ή στην πυλωτή καθώς και οι χώροι στάθμευσης ή βοηθητικοί χώροι σε υπόγεια. Το αυτό ισχύει και για τα κτίρια που δεν προορίζονται για κατοικία, για τα οποία υπάρχει σχετική αντίθετη πρόβλεψη από άλλες διατάξεις, προκειμένου να εξυπηρετούνται οι ανάγκες λειτουργίας τους. Το ύψος δε των υπογείων ορόφων επανέρχεται σε 1,50 μ. έναντι του 0,80 που ίσχυε με τον ν. 3775/2009, λόγω των τεχνικών δυσκολιών που δημιούργησε η προηγούμενη ρύθμιση.

Με τα άρθρα αυτά επανέρχεται επίσης σε ισχύ ο περιοδικός έλεγχος των οικοδομικών αδειών από τις πολεοδομικές υπηρεσίες και το Σώμα Ελεγκτών Επιθεωρητών Δημόσιας Διοίκησης. Τέλος ρυθμίζονται αποτελεσματικά όλες οι περιπτώσεις των πολιτών που υπήχθησαν στις διατάξεις του ν. 3775/2009, είτε ολοκλήρωσαν την εκεί προβλεπόμενη διαδικασία είτε όχι, προκειμένου να αντιμετωπιστούν τα προβλήματα που δημιουργήθη-

καν από την προηγούμενη διάταξη.

Σε κάθε περίπτωση πάντως οι πολίτες που επιθυμούν να υπαχθούν στις διατάξεις του νέου νόμου και παράλληλα είχαν ολοκληρώσει την διαδικασία του ν. 3775/2009, μπορούν με την δυνατότητα της νέας ρύθμισης να υπαχθούν στο νέο καθεστώς και η εισφορά που είχαν καταβάλει να συμψηφιστεί με το ποσό του ειδικού προστίμου. Ρυθμίζονται επίσης και όλες οι μεταβατικές περιπτώσεις έκδοσης ή αναθεώρησης οικοδομικών αδειών με βάση τις διατάξεις που θα τεθούν σε εφαρμογή μετά την ισχύ του παρόντος νόμου.

## Κεφάλαιο Γ'

### Μητροπολιτικές αναπλάσεις και άλλες διατάξεις

Με τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου αντιμετωπίζεται το θεσμικό πλαίσιο και οι γενικές κατευθύνσεις για την πραγματοποίηση προγράμματος ανάπλασης μητροπολιτικού χαρακτήρα στο Φαληρικό όρμο Αττικής και παράλληλα διευρύνεται η δυνατότητα της εταιρείας ενοποίησης αρχαιολογικών χώρων της Αθήνας να πραγματοποιήσει προγράμματα αναπλάσεων και μάλιστα εκτός των ορίων της Αθήνας.

Ειδικότερα, με το άρθρο 11 εισάγεται ειδική διαδικασία για την οργάνωση, ανάπτυξη και αξιοποίηση της περιοχής, όπως αυτή ορίστηκε με το άρθρο 15 του Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας (ν. 1515/1985) ως υπερτοπικός πόλος αθλητισμού, τουρισμού – αναψυχής, κοινωνικών υπηρεσιών και πολιτισμού της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας. Για τη δρομολόγηση της διαδικασίας ανάπτυξης υιοθετείται μηχανισμός θέσπισης ειδικότερων ζωνών ανάπτυξης και καθορίζονται γενικές χρήσεις γης και γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης εντός αυτών. Η μέθοδος της ενοποίησης των ζωνών επιλέχθηκε με σκοπό την αντιμετώπιση της συνολικής έκτασης με ενιαία προσέγγιση και τη δημιουργία ενός υπερτοπικού πόλου με αλληλουποστηριζόμενες λειτουργίες, λαμβανομένων υπόψη και των υπό εκπόνηση σχεδίων και έργων στο χώρο του Παλαιού Ιπποδρόμου για την δημιουργία της Εθνικής Βιβλιοθήκης και της Εθνικής Λυρικής Σκηνής.

Οι Ζώνες Ανάπλασης που περιγράφονται ως περιοχές υποδοχής γενικών χρήσεων του προγράμματος ανάπτυξης συμπεριλαμβάνουν ήδη υπάρχουσες χρήσεις και αναφέρονται ως βασικές ζώνες υποδοχής του οικολογικού πάρκου, πολιτισμού, αθλητισμού, ναυαθλητικής μαρίνας, συνεδριακού κέντρου, δημόσιων υποδομών, ελεύθερων χώρων και χώρων πρασίνου κλπ. Η περιοχή της ανάπτυξης είναι αυτή που ορίστηκε δυνάμει του Ειδικού Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (Ε.Σ.Ο.Α.Π.) της περιοχής του Φαληρικού όρμου του από 22.3-26.3.2002 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ 233 Δ'), χωρίς να μεταβάλλονται οι γενικοί όροι δόμησης, καθώς παράλληλα καταργείται η διάταξη της παραγράφου 8 του άρθρου 41 του ν. 3105/2003, η οποία επέτρεπε την δημιουργία ενυδρείου συνολικής δόμησης 17.000 τμ., η οποία ενσωματώνεται στους γενικούς όρους δόμησης της περιοχής ανάπτυξης. Όλοι οι παραπάνω όροι έχουν επίσης αποτελέσει αντικείμενο αναλυτικής και μακράς δημόσιας διαβούλευσης με τους αρμόδιους φορείς και τις τοπικές κοινωνίες υποδοχής του προγράμματος.

Τέλος, παρέχεται η εξουσιοδότηση για έκδοση προεδρικού διατάγματος μετά από πρόταση των Υπουργών Οικονομικών, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, Περι-

βάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Πολιτισμού και Τουρισμού, ύστερα από γνώμη της Εκτελεστικής Επιτροπής του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας, με το οποίο θα εγκρίνεται το πρόγραμμα ανάπτυξης, οι ειδικότεροι όροι και οι προϋποθέσεις για την πραγματοποίησή του (ειδικότερες χρήσεις, όροι και περιορισμοί δόμησης, μορφολογίας και αισθητικής κτιρίων) καθώς και οι περιβαλλοντικοί όροι του προγράμματος ανάπτυξης, ύστερα από την κατά νόμο απαιτούμενη μελέτη στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης.

Με την προτεινόμενη ρύθμιση του άρθρου 12 και επειδή η Εταιρεία «Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας ΑΕ» κατά την δεκαετή και πλέον λειτουργία της αναβάθμισε με τις παρεμβάσεις της την αισθητική της πόλης και βελτίωσε την καθημερινότητα των κατοίκων και των επισκεπτών της Αθήνας, κρίνεται σκόπιμο η σημαντική αυτή τεχνογνωσία της να χρησιμοποιηθεί ως “εργαλείο” για αντίστοιχες παρεμβάσεις και σε άλλες πόλεις της χώρας, όπου είναι επιτακτική η ανάγκη για βελτίωση της ποιότητας της ζωής και αναβάθμιση του περιβάλλοντος, στόχου μείζονος σημασίας για την ζωή των πολιτών.

Με το άρθρο 13 ρυθμίζονται τα της ισχύος και την έναρξης εφαρμογής των διατάξεων του νόμου.

Αθήνα, 14 Απριλίου 2010

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ,  
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΣΗΣ ΚΑΙ  
ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ  
ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

Γ. Παπακωνσταντίνου

Ι. Ραγκούσης

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ,  
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ  
ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ

ΥΠΟΔΟΜΩΝ,  
ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ ΚΑΙ  
ΔΙΚΤΥΩΝ

Κ. Μπιρμπίλη

Δ. Ρέππας

ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Π. Γερουλάνος













## ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ

**Ταυτότητα κτιρίων, υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης, μητροπολιτικές αναπλάσεις και άλλες διατάξεις**

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α' ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΚΤΙΡΙΩΝ

#### Άρθρο 1 Σκοπός

Σκοπός των άρθρων 1-4 είναι η θέσπιση ειδικής διαδικασίας ελέγχου της κατασκευής των κτιρίων για την ορθή εκτέλεση και κατασκευή τους, την ασφάλεια και συντήρηση αυτών, καθώς και την καταπολέμηση των πολεοδομικών αυθαιρειών και των υπερβάσεων δόμησης.

#### Άρθρο 2 Πεδίο εφαρμογής

1. Στις διατάξεις των άρθρων 1-4 υπάγονται όλα τα κτίρια που ανεγείρονται με βάση οικοδομική άδεια που εκδίδεται μετά την 1.1.2011.

2. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται ύστερα από πρόταση των Υπουργών Εσωτερικών, Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης και Αποκέντρωσης, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και του συναρμόδιου Υπουργού, μπορεί να επεκτείνεται το πεδίο εφαρμογής του παρόντος και σε υφιστάμενα κτίρια των οποίων η οικοδομική άδεια έχει εκδοθεί πριν την 1.1.2011. Με όμοιο προεδρικό διάταγμα μπορεί να εξειδικεύεται και να προσαρμόζεται η διαδικασία που ορίζεται στα άρθρα 1-4 και για τα υφιστάμενα κτίρια και να ρυθμίζεται κάθε θέμα για την εφαρμογή της.

#### Άρθρο 3 Ορισμοί

Για την εφαρμογή των άρθρων 1-4 ισχύουν οι παρακάτω ορισμοί:

1. Ταυτότητα Κτιρίου: ο φάκελος που περιλαμβάνει όλα τα στοιχεία του κτιρίου, που περιγράφονται στον παρόντα νόμο. Ο φάκελος τηρείται από τους αρμόδιους μηχανικούς και φυλάσσεται από τον εκτελούντα το έργο και τους αρμόδιους μηχανικούς. 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: το Μητρώο στο οποίο τηρούνται στοιχεία σχετικά με τους αρμόδιους μηχανικούς για την τήρηση της Ταυτότητας Κτιρίου, τον εκτελούντα το έργο, τους κυρίους του έργου, τα πιστοποιητικά ελέγχου και το πιστοποιητικό πληρότητας. Το Ηλεκτρονικό Μητρώο τηρείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

3. Πιστοποιητικό Πληρότητας: το πιστοποιητικό που εκδίδεται από τους αρμόδιους για την τήρηση της Ταυτότητας Κτιρίου μηχανικούς, στο οποίο βεβαιώνεται από αυτούς με δήλωσή τους η πλήρης και ορθή συμπλήρωση των στοιχείων που περιλαμβάνονται σε αυτό. Το πιστο-

ποιητικό φέρει μοναδικό αριθμό, που δίνεται από το Ηλεκτρονικό Μητρώο που τηρείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

4. Έντυπο ελέγχου: το έντυπο που συμπληρώνει ο αρμόδιος ανά κατηγορία μηχανικός και περιλαμβάνει στοιχεία ελέγχου ανά κατηγορία εργασιών ή εγκαταστάσεων.

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

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

#### Άρθρο 4 Ταυτότητα Κτιρίου

1. Για όλα τα κτίρια τηρείται υποχρεωτικά η «Ταυτότητα Κτιρίου», σύμφωνα με αυτά που ορίζονται στα άρθρα 1-3, η οποία περιλαμβάνει τα εξής στοιχεία:

α. την οικοδομική άδεια του κτιρίου, θεωρημένη από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία,

β. τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, θεωρημένα από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία,

γ. το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου ή τμημάτων αυτού,

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

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

στ. το έντυπο ελέγχου για τη στατική μελέτη του κτιρίου,

ζ. το έντυπο ελέγχου για τις μελέτες ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων του κτιρίου,

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

θ. τον πίνακα χιλιοστών και τη μελέτη κατανομής δαπανών του κτιρίου,

ι. πιστοποιητικό πληρότητας της Ταυτότητας Κτιρίου.

2. Η δημιουργία της Ταυτότητας Κτιρίου αρχίζει με την ολοκλήρωση των εργασιών τοιχοποιίας για τα στοιχεία α', β', ε', στ' και η' που ορίζονται στην προηγούμενη παράγραφο και συμπληρώνεται με τα υπόλοιπα στοιχεία σε είκοσι (20) ημέρες 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 και 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 Κτιρίου, ο αρμόδιος ανά κατηγορία μηχανικός τιμωρείται με πειθαρχική ποινή της προσωρινής ή οριστικής στέρησης της άδειας άσκησης επαγγέλματος, ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης, η οποία επιβάλλεται από τα αρμόδια όργανα.

5. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται ύστερα από πρόταση των Υπουργών Εσωτερικών, Αποκέντρωσης και

Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και του συναρμόδιου Υπουργού 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, οι προδιαγραφές των ελέγχων, του ηλεκτρονικού μητρώου, η διαδικασία ενημέρωσής του, οι υπόχρεοι τήρησης και ενημέρωσης της Ταυτότητας Κτιρίου μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής του και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια.

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

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄** **ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΛΛΑΓΕΣ ΧΡΗΣΗΣ,** **ΕΙΔΙΚΟ ΠΡΟΣΤΙΜΟ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ,** **ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟ ΙΣΟΖΥΓΙΟ**

### **Άρθρο 5** **Υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης**

1. α. 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 στο νόμιμο κτιριακό όγκο βάσει οικοδομικής άδειας και έχουν μετατραπεί έως την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού σε χώρους κύριας χρήσης καθ' υπέρβαση των όρων και περιορισμών δόμησης του ακινήτου και σύμφωνα με τις προϋποθέσεις, τους όρους και τη διαδικασία που ορίζονται στα άρθρα 5-7, εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου.

β. Δεν υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος άρθρου τα εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμών κτίρια που προβλέπονται στην περίπτωση α', τα οποία βρίσκονται σε ρέματα, σε βιοτόπους, στον αιγιαλό ή την παραλία, σε δάση, σε δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις, καθώς και σε αρχαιολογικούς χώρους. Δεν υπάγονται επίσης τα κτίρια που είναι αρχαία ή νεώτερα μνημεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3028/2002 (ΦΕΚ 153 Α').

2. Ο ιδιοκτήτης 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 ιδιοκτήτη, ο αριθμός και το έτος της οικοδομικής άδειας, το εμβαδόν και η χρήση του χώρου, η ημερομηνία μετατροπής της χρήσης του, καθώς και εάν πρόκειται για ακίνητο πρώτης κατοικίας, άλλης κατοικίας ή ακίνητο άλλης χρήσης. Η δήλωση συνοδεύεται από τεχνική έκθεση μηχανικού. Στην έκθεση αυτή περιλαμβάνεται η περιγραφή του χώρου, το εμβαδόν του, η χρήση του, καθώς και η έκταση

γης που προκύπτει από τη διαίρεση του εμβαδού του δηλούμενου χώρου με τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης του ακινήτου. Στην τεχνική έκθεση επισυνάπτονται φωτογραφία του χώρου, αντίγραφο 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 ημιυπαίθριους χώρους και 350 ευρώ για τους υπόλοιπους χώρους της παραγράφου 1, επί ποινη απαράδεκτου, για κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία, το οποίο σε καμία περίπτωση δεν επιστρέφεται, αλλά συμψηφίζεται με το ειδικό πρόστιμο που προβλέπεται στο άρθρο 6.

3. Η υποβολή των παραπάνω δικαιολογητικών γίνεται είτε απευθείας στην πολεοδομική υπηρεσία εντός αποκλειστικής προθεσμίας οκτώ (8) μηνών από την ημερομηνία έναρξης ισχύος του νόμου είτε με συστημένη επιστολή εντός αποκλειστικής προθεσμίας έξι (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 επισημείωση στο αντίγραφο της αίτησης. Στην περίπτωση της συστημένης επιστολής ο έλεγχος γίνεται εντός τριάντα (30) ημερών από την παραλαβή της συστημένης επιστολής, εντός των οποίων ενημερώνεται εγγράφως ο αιτών για τις τυχόν ελλείψεις. Και στις δύο περιπτώσεις 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 στην 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 αύξων αριθμός της καταχώρισης με την ημερομηνία κατάθεσης εγγράφεται επισημειωματικά επί του αντιγράφου 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 στο άρθρο 6.

6. Μετά την υποβολή όλων των δικαιολογητικών που προβλέπονται στο άρθρο αυτό αναστέλλεται η επιβολή προστίμων και κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων, που αφορούν τους χώρους που προβλέπονται στην παράγραφο 1 για τους οποίους υποβλήθηκαν τα δικαιολογητικά. Επιτρέπεται η σύνδεση των κτιρίων αυτών με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας μετά την καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης του ειδικού προστίμου που ορίζεται στο επόμενο άρθρο.

### **Άρθρο 6** **Ειδικό πρόστιμο διατήρησης για την αποκατάσταση** **του περιβάλλοντος**

1. α. Ο ιδιοκτήτης του χώρου που διατηρείται σύμφωνα

να με το άρθρο 5 καταβάλλει ειδικό πρόστιμο, το οποίο είναι ίσο με ποσοστό της αξίας των χώρων που προβλέπονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 5, όπως η αξία αυτή υπολογίζεται με βάση το εμβαδόν του χώρου επί την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του κτιρίου, ανεξαρτήτως της χρήσης αυτού και σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης, όπως το ποσοστό αυτό ανά κατηγορία ορίζεται στον παρακάτω πίνακα:

Εμβαδό δηλούμενου χώρου (τ.μ.) ακινήτου	Ακίνητα πρώτης κατοικίας	Ακίνητα άλλης κατοικίας	Ακίνητα άλλης χρήσης, πλην κατοικίας
<b>ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ ΚΑΙ ΕΝΤΟΣ ΟΡΙΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ</b>			
Μικρότερος ή ίσος των 25 τ.μ.	5%	6%	7,5%
Μεγαλύτερος των 25 και μικρότερος ή ίσος των 75 τ.μ.	7%	8,5%	10,5%
Μεγαλύτερος των 75 τ.μ.	9%	11%	13,5%
<b>ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ ΚΑΙ ΕΚΤΟΣ ΟΡΙΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ</b>			
Μικρότερος ή ίσος των 25 τ.μ.	6%	7,2%	9%
Μεγαλύτερος των 25 τ.μ. και μικρότερος ή ίσος των 75 τ.μ.	8%	9,6%	12%
Μεγαλύτερος των 75 τ.μ.	10%	12%	15%

β. Τα παραπάνω ποσοστά για τα ακίνητα που δεν είναι πρώτη κατοικία προσαυξάνονται κατά 30%, όταν πρόκειται για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών, στα οποία η τιμή ζώνης για τον υπολογισμό της αξίας τους είναι μεγαλύτερη από 1.000 ευρώ.

γ. Για την εύρεση του ποσοστού του ειδικού προστίμου κάθε κατηγορίας που ορίζεται στον πίνακα προστίθεται τα εμβαδά όλων των δηλούμενων χώρων της κατηγορίας αυτής για κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία.

2. Στην 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 νομό που βρίσκεται το ακίνητο.

3. Ο υπολογισμός του ειδικού προστίμου γίνεται από την πολεοδομική υπηρεσία και αναγράφεται επί ειδικού εντύπου, το οποίο αποστέλλεται στον αιτούντα εντός εξήντα (60) ημερών από τη 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.

4. Το ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εντός δεκαοκτώ (18) μηνών για τα ακίνητα κατοικίας και εντός είκοσι τεσσάρων (24) 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 δώδεκα (12) μηνών από την έναρξη ισχύος του νόμου. Σε περίπτωση εφάπαξ καταβολής κατά το χρόνο καταβολής της πρώτης δόσης παρέχεται έκπτωση 10%.

5. 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 του άρθρου 5. Η καταχώριση επέχει θέση βεβαίωσης για την περαίωση της διαδικασίας διατήρησης της χρήσης του δηλούμενου χώρου για σαράντα (40) χρόνια, σημειώνεται δε και στο αντίγραφο της αίτησης που έχει χορηγηθεί στον δηλούντα.

6. Για τους χώρους που προβλέπονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 5, οι οποίοι διατηρούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού, δεν επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης ούτε άλλες κυρώσεις. Τα παραπάνω ισχύουν για τους ίδιους χώρους και για εκκρεμείς σε οποιοδήποτε στάδιο και διαδικασία σχετικές υποθέσεις. Τυχόν ήδη καταβληθέντα ποσά σχετικών προστίμων δεν αναζητούνται ενώ τυχόν ανείσπρακτα βεβαιωθέντα ποσά σχετικών προστίμων διαγράφονται.

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

8. Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας, οι πολεοδομικές υπηρεσίες 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 των 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, στα οποία υπάρχουν χώροι που διατηρούνται σύμφωνα με τα οριζόμενα στον παρόντα νόμο, γίνεται ειδική μνεία για την υπαγωγή των χώ-

ρων στη ρύθμιση αυτή και κατά την απεικόνισή τους σημειώνεται η υπαγωγή αυτή.

10. Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας που προβλέπεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 5, με εξαίρεση τους φόρους μεταβίβασης ακινήτων, οι λοιποί προβλεπόμενοι φόροι ακίνητης περιουσίας που αφορούν ακίνητα, στα οποία υπάρχουν οι διατηρούμενοι χώροι, κατά το μέρος που οι παραπάνω φόροι αντιστοιχούν στους διατηρούμενους 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. Με 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.

### **Άρθρο 7** **Περιβαλλοντικό ισοζύγιο** **Αντισταθμιστικά μέτρα αποκατάστασης** **του περιβάλλοντος**

1. Το ειδικό πρόστιμο αποδίδεται υπέρ του ΕΤΕΡΠΣ, κατατίθεται σε ειδικό κωδικό που ονομάζεται «Ταμείο Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου» και διατίθεται αποκλειστικά για την εξισορρόπηση του ελλείμματος γης και την αύξηση των κοινοχρήστων χώρων, καθώς και για προγράμματα και δράσεις περιβαλλοντικής και πολεοδομικής αποκατάστασης, εντός του πρωτοβάθμιου ΟΤΑ στη διοικητική περιφέρεια του οποίου βρίσκονται οι χώροι που δηλώνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος ή και, κατ' εξαίρεση, σε οργανικά συνδεδεμένες περιοχές όμορου ΟΤΑ που χρήζουν αποκατάστασης. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται η διαδικασία κατάθεσης και απόδοσης του ειδικού προστίμου στο ΕΤΕΡΠΣ και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

2. Οι πόροι του ειδικού προστίμου διατίθενται ειδικότερα ως εξής:

α. Για την απόκτηση ακινήτων για νέους κοινόχρηστους χώρους και χώρους πρασίνου, όπως αυτοί καθορίζονται κατά τις κείμενες διατάξεις.

β. Για αποζημιώσεις ακινήτων που έχουν καθοριστεί από εγκεκριμένα σχέδια πόλης ως κοινόχρηστοι χώροι και για τα οποία είτε έχει αρθεί κατά τις ισχύουσες διατάξεις η απαλλοτρίωση είτε έχει παρέλθει σε κάθε περίπτωση οκταετία από το χρόνο επιβολής της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης.

γ. Για την απόκτηση, αποκατάσταση και συντήρηση ακινήτων σε παραδοσιακούς οικισμούς, ιστορικά κέντρα πόλεων και προστατευόμενες περιοχές της φύσης και της πολιτιστικής κληρονομιάς, καθώς και την απελευθέρωση, αποκατάσταση, αναβάθμιση, ανάπλαση και προστασία χώρων με ιδιαίτερη περιβαλλοντική σημασία, όπως ακτών, παραλιακών ζωνών, ρεμάτων, αλσών, δασών και δασικών εκτάσεων.

δ. Για την πραγματοποίηση προγραμμάτων αστικής ανάπλασης, που εκπονούνται και εγκρίνονται κατά τις κείμενες διατάξεις.

3. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται ύστερα από

πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και του συναρμόδιου Υπουργού καθορίζονται τα ειδικότερα κριτήρια κατανομής, ο τρόπος απόδοσης του ειδικού προστίμου ανά πρωτοβάθμιο ΟΤΑ, οι φορείς και οι δικαιούχοι, οι διαδικασίες διαχείρισης, παρακολούθησης, έγκρισης και ελέγχου της εφαρμογής των σχετικών μελετών, έργων, πράξεων, δράσεων και παρεμβάσεων και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου.

### **Άρθρο 8** **Πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης μη** **δηλούμενων χώρων**

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 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, και επιβάλλεται για κάθε έτος διατήρησής του από τη μετατροπή της χρήσης του χώρου μέχρι την κατεδάφιση των κατασκευών με τις οποίες ο χώρος άλλαξε χρήση ή την έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής αδειάς.

2. Ποσό που 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 διαπιστώσουν αν τα στοιχεία των δηλώσεων που αφορούν την περιγραφή του χώρου, το εμβαδόν του και τη χρήση του είναι αληθή και ακριβή. Σε περίπτωση ψευδούς ή ανακριβούς δήλωσης των στοιχείων αυτών, εφαρμόζονται οι ισχύουσες περί αυθαιρέτων διατάξεις και επιβάλλονται τα πρόστιμα του άρθρου αυτού.

### **Άρθρο 9**

1. Η παράγραφος 2 του άρθρου 11 του ν. 1577/1985 (ΦΕΚ 210 Α'), όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την περίπτωση α' της παραγράφου 1 του άρθρου 40 του ν. 3775/2009 (ΦΕΚ 122 Α') αντικαθίσταται ως εξής:

«2. Εξώστες και ημιυπαίθριοι χώροι συνολικής επιφάνειας έως 35% αυτής που επιτρέπεται να δομηθεί συνολικά στο οικόπεδο, δεν υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης.

Από το ανωτέρω ποσοστό οι ημιυπαίθριοι χώροι δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 15% του συντελεστή δόμησης.

Για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής, οι ημιυπαίθριοι χώροι πρέπει να έχουν πλάτος τουλάχιστον 2,50 μ. και βάθος μικρότερο ή ίσο με το πλάτος τους.

Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής εφαρμόζονται τόσο για τα νέα κτίρια, όσο και για τις προσθήκες σε υφιστάμενα κτίρια. Ειδικότερα από τους εξώστες και ημιυπαίθριους χώρους που κατασκευάζονται σε προσθήκη κτιρίου, στη συνολική επιφάνεια που προκύπτει από το σ.δ. δεν υπολογίζεται επιφάνειά τους έως 35% της επιφάνειας που αντιστοιχεί στην προσθήκη.

Και στην περίπτωση αυτή από το ανωτέρω ποσοστό οι ημιυπαίθριοι χώροι δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 15% του σ.δ. της προσθήκης.»

2. Η περίπτωση δ' της παραγράφου 1Α του άρθρου 7 του ν. 1577/1985, όπως προστέθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 41 του ν. 3775/2009 αντικαθίσταται ως εξής:

«δ) οι υπέργειοι κλειστοί χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, πλην αυτών που βρίσκονται σε κτίρια που δεν προορίζονται για κατοικία».

3. Η περίπτωση β' της παραγράφου 1B του άρθρου 7 του ν. 1577/1985, όπως τροποποιήθηκε με την περίπτωση α' της παραγράφου 2 του άρθρου 41 του ν. 3775/2009, αντικαθίσταται ως εξής:

«β) Ένας υπόγειος όροφος επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο, προοριζόμενος αποκλειστικά για βοηθητικές χρήσεις, εφόσον η οροφή του σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το 1,50 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους και το ύψος του δεν υπερβαίνει τα 3,00 μ., μετρούμενο μεταξύ του δαπέδου και της οροφής, εκτός εάν έχει καθοριστεί μεγαλύτερο ελάχιστο ύψος για τη χρήση του συγκεκριμένου χώρου κατ' εφαρμογή του άρθρου 26. Εφόσον σε κτίριο κατοικίας κατασκευάζονται καταστήματα και κάτω από αυτά αποθήκες στον υπόγειο όροφο, για την εξυπηρέτησή τους, επιτρέπεται η κατασκευή δεύτερου υπόγειου επιφάνειας ίσης με την επιφάνεια των αποθηκών, χωρίς να προσμετράται στο συντελεστή δόμησης.»

4. Η περίπτωση η' της παραγράφου 1B του άρθρου 7 του ν. 1577/1985, όπως τροποποιήθηκε με την περίπτωση β' της παραγράφου 2 του άρθρου 41 του ν. 3775/2009 αντικαθίσταται ως εξής:

«η) οι στεγασμένοι ανοικτοί χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων που κατασκευάζονται στο ισόγειο του κτιρίου ή στην pilotis, καθώς και οι κλειστοί χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων που κατασκευάζονται σε υπόγειους ορόφους»

5. Επανέρχεται σε ισχύ το άρθρο 4 του ν. 3212/2003 (ΦΕΚ 308 Α'), ως εξής:

#### «Άρθρο 4

Διαδικασία και αντικείμενο ελέγχου οικοδομικών αδειών και εργασιών δόμησης

1. Η πολεοδομική υπηρεσία ελέγχει κάθε έτος ποσοστό τουλάχιστον 10% των οικοδομικών αδειών που εκδόθηκαν το προηγούμενο έτος, προκειμένου να διαπιστώσει αν οι μελέτες εκπονήθηκαν σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και εάν οι εργασίες εκτελούνται σύμφωνα με την άδεια και τις μελέτες που υποβλήθηκαν.

2. Ποσοστό τουλάχιστον 2% των αδειών που εκδίδονται κάθε έτος ελέγχονται στο στάδιο της κατασκευής από το Σώμα Ελεγκτών Επιθεωρητών Δημόσιας Διοίκησης, για να διαπιστωθεί αν:

α. Οι άδειες εκδόθηκαν και οι μελέτες εκπονήθηκαν σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

β. Οι εργασίες εκτελούνται σύμφωνα με την άδεια δόμησης και τις μελέτες που υποβλήθηκαν.

γ. Τηρούνται τα απαιτούμενα μέτρα ασφαλείας.

3. Ποσοστό τουλάχιστον 2% των οικοδομικών αδειών που θεωρήθηκαν κάθε έτος ελέγχονται από το Σώμα Ελεγκτών Επιθεωρητών Δημόσιας Διοίκησης μέσα στο επόμενο έτος, για να διαπιστωθεί αν οι εργασίες αποπερατώθηκαν σύμφωνα με την οικοδομική άδεια και τις μελέτες που υποβλήθηκαν.»

#### Άρθρο 10

1. Οι ιδιοκτήτες οι οποίοι εξόφλησαν την εισφορά που προβλέπεται στα άρθρα 40 και 41 του ν. 3775/2009, θεωρείται ότι έχουν ολοκληρώσει πλήρως τη διαδικασία που προβλέπεται στις διατάξεις του παραπάνω νόμου. Στην περίπτωση αυτή επιτρέπεται η σύνδεση των κτιρίων με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας. Οι ιδιοκτήτες αυτοί μπορούν να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος νόμου συμψηφισμένου του ποσού της εισφοράς που καταβλήθηκε με το ειδικό πρόστιμο που προβλέπεται στο άρθρο 6. Τυχόν επιπλέον καταβληθέντα ποσά δεν αναζητούνται.

2. Οι ιδιοκτήτες οι οποίοι μέχρι την 29.10.2009 είτε υπέβαλαν αίτηση είτε επέβαλαν αίτηση και κατέβαλαν μέρος της εισφοράς μπορούν να υποβάλουν νέα αίτηση σύμφωνα με τα οριζόμενα στον παρόντα νόμο, το δε παράβολο που έχουν ήδη καταθέσει υποκαθιστά το προβλεπόμενο στον παρόντα νόμο παράβολο και τα καταβληθέντα ποσά της εισφοράς συμψηφίζονται με το ειδικό πρόστιμο. Στην περίπτωση που δεν υποβάλουν νέα αίτηση το παράβολο που κατατέθηκε και τα καταβληθέντα ποσά δεν επιστρέφονται ούτε αναζητούνται.

3. Η περίπτωση β' της παραγράφου 1 και η παράγραφος 2 του άρθρου 40 του ν. 3775/2009 καταργούνται.

4. Η περίπτωση α' της παραγράφου 2 και οι παράγραφοι 3, 4 και 5 του άρθρου 41 του ν. 3775/2009 καταργούνται.

5. Οι περιπτώσεις β' και η' της παραγράφου 1B του άρθρου 7 του ν. 1577/1985, όπως τροποποιήθηκαν με την παράγραφο 2 του άρθρου 41 του ν. 3775/2009 και αντικαθίστανται με τον παρόντα νόμο, κατισχύουν της παραγράφου 25 του άρθρου 3 του από 20.2 -6.3.2003 (ΦΕΚ 199 Δ') προεδρικού διατάγματος και της παραγράφου 25 του άρθρου 3 του από 17.2 - 27.2.1998 (ΦΕΚ 125 Δ') προεδρικού διατάγματος, με εξαίρεση τα κτίρια που προορίζονται για κατοικία.

6. Αιτήσεις για έκδοση οικοδομικών αδειών που έχουν υποβληθεί πριν την ημερομηνία έναρξης ισχύος των άρθρων 40 και 41 του ν. 3775/2009 μπορούν να εκδίδονται ή να αναθεωρούνται, σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο υποβολής τους και αφορούν τις διατάξεις του ΓΟΚ που τροποποιήθηκαν με τα άρθρα 40 και 41 του ν. 3775/2009, για τρεις μήνες από την ημερομηνία έναρξης ισχύος του παρόντος νόμου.

7. Αιτήσεις για έκδοση οικοδομικών αδειών που έχουν υποβληθεί πριν την ημερομηνία έναρξης ισχύος του νόμου αυτού μπορούν να εκδίδονται ή να αναθεωρούνται, σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο υποβολής τους και αφορούν τις διατάξεις του ΓΟΚ που τροποποιούνται με το άρθρο αυτό για εννέα μήνες από την ημερομηνία έναρξης ισχύος του νόμου αυτού.

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'**  
**ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ**  
**ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ**

**Άρθρο 11**  
**Ανάπλαση Φαληρικού Όρμου Αττικής**

1. Για την πραγματοποίηση προγράμματος ολοκληρωμένης ανάπλασης στην περιοχή του Φαληρικού Όρμου Αττικής, όπως αυτή απεικονίζεται στο διάγραμμα κλίμακας 1:5.000 που αναφέρεται στο άρθρο 1 του Ειδικού Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης Περιοχής (Ε.Σ.Ο.Α.Π.) του από 22.3./26.3.2002 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ 233 Δ'), καθορίζονται ζώνες ανάπλασης και οι επιτρεπόμενες εντός αυτών γενικές χρήσεις γης και οι επιτρεπόμενες εντός αυτών γενικές χρήσεις γης και οι επιτρεπόμενες εντός αυτών γενικές χρήσεις γης και οι επιτρεπόμενες εντός αυτών γενικές χρήσεις γης και οι επιτρεπόμενες εντός αυτών γενικές χρήσεις γης, ως εξής:

*α. Ζώνη Ανάπλασης Ι (Οικολογικού Πάρκου):* Είναι η περιοχή που καταλαμβάνεται από την ζώνη Α1 του άρθρου 3 του από 22.3./26.3.2002 προεδρικού διατάγματος. Εντός της περιοχής αυτής επιτρέπονται:

- Γενικές χρήσεις γης: Επιτρέπονται οι χρήσεις οικολογικού πάρκου, ήπιων αθλητικών εγκαταστάσεων, ήπιων εγκαταστάσεων άσκησης και αναψυχής, παρατηρητηρίων και κέντρων περιβαλλοντικής πληροφόρησης και ενημέρωσης, υπαίθριων χώρων εκδηλώσεων, χώρων εστίασης κοινού, αναψυκτηρίων, χώρων υγιεινής και αποδυτηρίων, χώρων θεματικής παιδικής χαράς, γραφείων διοίκησης και ιατρείων, χώρων υποδοχής φωτοβολταϊκών, εγκαταστάσεων αφαλάτωσης, καθώς και χώρων στάθμευσης.

- Ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,021.

- Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη: 2,1%.

- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: το οριζόμενο από το άρθρο 3 του από 22.3./26.3.2002 προεδρικού διατάγματος.

*β. Ζώνη Ανάπλασης ΙΙ (Πολιτισμού, Αθλητισμού και Ναυταθλητικής Μαρίνας):* Είναι η περιοχή που καταλαμβάνεται από τις ζώνες Α2 και Β1 του άρθρου 3 του από 22.3./26.3.2002 προεδρικού διατάγματος. Εντός της περιοχής αυτής επιτρέπονται:

- Γενικές χρήσεις γης: Επιτρέπονται πολιτιστικές και αθλητικές χρήσεις, χρήσεις ναυταθλητικού κέντρου και εγκαταστάσεων ναυταθλητικών ομίλων, αλιέων και συνοδευτικών εγκαταστάσεων υποστήριξης, αποδυτηρίων, χώρων υγιεινής, εγκαταστάσεων ανεφοδιασμού και τεχνικής υποστήριξης σκαφών, χώρων εστίασης κοινού, γραφείων αθλητικών οργανώσεων, διοίκησης και ιατρείων, θεματικού πάρκου και αμφιθεάτρου πολλαπλών χρήσεων, φυλακίων καθώς και χώρων στάθμευσης.

- Ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,072.

- Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη: 7,2%.

- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: το οριζόμενο από το άρθρο 3 του από 22.3./26.3.2002 προεδρικού διατάγματος.

*γ. Ζώνη Ανάπλασης ΙΙΙ (Πολιτισμού και Συνεδρίων):*

Είναι η περιοχή που καταλαμβάνεται από τις ζώνες Β2 και Γ1 του άρθρου 3 του από 22.3./26.3.2002 προεδρικού διατάγματος. Εντός της περιοχής αυτής επιτρέπονται:

- Γενικές χρήσεις γης: Επιτρέπονται οι χρήσεις συνεδριακού κέντρου διεθνούς εμβέλειας με υποστηρικτικές χρήσεις εκθεσιακών χώρων, καταστημάτων, γραφείων υπηρεσιών και χώρων εστίασης, χώροι εστίασης κοινού,

αναψυκτηρίων, χρήσεις λιμένος αλιέων και ιχθυόσκαλας, χώροι πληροφόρησης κοινού, εκθέσεων, καταστημάτων καθώς και χώρων στάθμευσης

- Ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,118.

- Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη: 6,2%.

- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: το οριζόμενο από το άρθρο 3 του από 22.3./26.3.2002 προεδρικού διατάγματος.

*δ. Ζώνη Ανάπλασης ΙV (Μουσείου Αεροπορίας):*

Είναι η περιοχή που καταλαμβάνεται από τη ζώνη Γ2 του άρθρου 3 του από 22.3./26.3.2002 προεδρικού διατάγματος. Στην περιοχή αυτή ισχύουν οι χρήσεις γης και οι όροι δόμησης που καθορίζονται στο άρθρο 3 του παραπάνω προεδρικού διατάγματος και στο άρθρο 22 του ν. 3342/2005 (ΦΕΚ 131 Α'), όπως ισχύει.

*ε. Ζώνη Ανάπλασης V (Δημοσίων έργων και υποδομών):*

Είναι η περιοχή που καταλαμβάνεται από την ζώνη Ε του άρθρου 9 του ν. 3342/2005 και η οποία χαρακτηρίζεται ως ειδική ζώνη υποδοχής δημοσίων υποδομών.

στ. Ο μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης στο σύνολο της περιοχής ανάπλασης ανέρχεται σε 0,074 και το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης σε 5,3%. Η παράγραφος 8 του άρθρου 41 του ν. 3105/2003 (ΦΕΚ 29 Α') καταργείται και οι παράγραφοι 9, 10 και 11 του άρθρου αυτού αναριθμούνται αντιστοίχως σε 8, 9 και 10.

2. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται ύστερα από πρόταση των Υπουργών Οικονομικών, Υποδομών, Μεταφορών και Επικοινωνιών, Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Πολιτισμού και Τουρισμού και γνώμη της Εκτελεστικής Επιτροπής του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας, εγκρίνεται το πρόγραμμα ολοκληρωμένης ανάπλασης και καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι, περιορισμοί και προϋποθέσεις για την πραγματοποίησή του και ιδίως:

- οι ειδικότερες χρήσεις γης ανά ζώνη ανάπλασης και οι τυχόν πρόσθετοι περιορισμοί στα ποσοστά ανάπτυξης των επιμέρους χρήσεων,

- οι ειδικότεροι όροι και περιορισμοί δόμησης ανά ζώνη ανάπλασης,

- οι επιβαλλόμενοι όροι και περιορισμοί στη μορφολογία και την αισθητική των κτιρίων,

- οι περιβαλλοντικοί όροι του προγράμματος ανάπλασης, ύστερα από μελέτη στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης, η οποία καταρτίζεται και δημοσιοποιείται κατά τις κείμενες διατάξεις,

- η γενική ή/και ειδική διάταξη των κτιρίων, των εγκαταστάσεων και των συνοδευτικών τους δραστηριοτήτων, καθώς και ο τρόπος διαμόρφωσης των ελεύθερων χώρων ανά ζώνη ανάπλασης,

- οι απαιτούμενοι υπόγειοι και υπαίθριοι χώροι στάθμευσης για την εξυπηρέτηση των εγκαταστάσεων και κτιρίων του προγράμματος στην περιοχή ανάπλασης,

- τα αναγκαία κοινόχρηστα έργα υποδομής και δίκτυα κοινής ωφέλειας,

- κάθε άλλο επιβαλλόμενο για την επίτευξη του προγράμματος μέτρο, όρος ή περιορισμός.

3. Με το ίδιο προεδρικό διάταγμα μπορεί να τροποποιούνται τα όρια των ζωνών ανάπλασης που ορίζονται στην παράγραφο 1 και να καθορίζονται ειδικότεροι τομείς ή τμήματα ανάπλασης εντός αυτών χωρίς αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης και



της μέγιστης επιτρεπόμενης κάλυψης ανά ζώνη.

4. Η έγκριση των περιβαλλοντικών όρων για τα επί μέρους έργα και δραστηριότητες του προγράμματος ανάπλασης, χορηγείται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Πολιτισμού και Τουρισμού, ύστερα από γνώμη του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας, σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπεται στην περίπτωση δβ' της παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 1650/1986, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 2 του ν. 3010/2002 (ΦΕΚ 91 Α').

5. Οι οικοδομικές άδειες για την ανέγερση των κτιρίων και εγκαταστάσεων που θα ανεγερθούν στην περιοχή ανάπλασης χορηγούνται από τη Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην περίπτωση γ' της παραγράφου 3 του άρθρου 5 του ν. 2947/2001 (ΦΕΚ 228 Α'), όπως ισχύει.

### Άρθρο 12

#### Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων και Αναπλάσεις

1. Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας Α.Ε.» και το διακριτικό τίτλο «ΕΑΧΑ Α.Ε.», μετονομάζεται σε «Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων και Αναπλάσεις Α.Ε.» και το διακριτικό τίτλο «ΕΑΧΑ Α.Ε.».

2. Στο σκοπό της εταιρείας πέραν του οριζόμενου στο άρθρο 2 της αριθμ. 45810/24.9.1997 κοινής απόφασης των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Οικονομικών, Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και Πολιτισμού (ΦΕΚ 909 Β'), όπως ισχύει, περιλαμβάνονται επίσης η υλοποίηση της ενοποίησης των αρχαιολογικών χώρων σε όλη την Ελληνική Επικράτεια, η εκτέλεση έργων ανάπλασης στον περιβάλλοντα χώρο και μορφολογικών επεμβάσεων στις όψεις των κτηρίων, συμπεριλαμβανομένων και των καθαιρέσεων των διαφημιστικών πινακίδων, η εκτέλεση προγραμμάτων και έργων ανάπλασης για τη δημιουργία αρχαιολογικών δικτύων και πάρκων και η υλοποίηση έργων περιβαλλοντικού και πολιτιστικού ενδιαφέροντος και χαρακτήρα. Η υλοποίηση των έργων ανάπλασης γίνεται αυτοτελώς ή και σε συνεργασία με άλλους φορείς.

Η εταιρεία μπορεί επίσης να παρέχει τεχνογνωσία και να λειτουργεί ως τεχνικός σύμβουλος, σε φορείς του Δημοσίου, του ευρύτερου Δημόσιου Τομέα, σε Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης και να εκπονεί, επιβλέπει και παρακολουθεί μελέτες, να αναλαμβάνει την υλοποίηση έργων, καθώς και τη διαχείριση, τεχνική επίβλεψη και διοίκηση των έργων αυτών. Η εταιρεία μπορεί για την υλοποίηση των σκοπών της να μετέχει στη σύναψη προγραμματικών συμβάσεων του άρθρου 225 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων με όλους τους εμπλεκόμενους φορείς.

3. Από την ημερομηνία έναρξης ισχύος του νόμου αυτού όπου αναφέρεται η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας Α.Ε.» και το διακριτικό τίτλο «ΕΑΧΑ Α.Ε.», νοείται η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων και Αναπλάσεις Α.Ε.» και το διακριτικό τίτλο «ΕΑΧΑ Α.Ε.».

### Άρθρο 13 Έναρξη ισχύος

Η ισχύς των διατάξεων του παρόντος νόμου αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εκτός εάν άλλως ορίζεται σε επί μέρους διατάξεις του.

Αθήνα, 14 Απριλίου 2010

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ,  
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΣΗΣ ΚΑΙ  
ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ  
ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

Γ. Παπακωνσταντίνου

Ι. Ραγκούσης

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ,  
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ  
ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ

ΥΠΟΔΟΜΩΝ,  
ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ ΚΑΙ  
ΔΙΚΤΥΩΝ

Κ. Μπιρμπίλη

Δ. Ρέππας

ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Π. Γερούλιανος

Αριθμ. 39/5/2010

### ΕΚΘΕΣΗ

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

**στο σχέδιο νόμου του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής «Ταυτότητα κτιρίων, υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης, μητροπολιτικές αναπλάσεις και άλλες διατάξεις»**

Με τις διατάξεις του υπόψη νομοσχεδίου, θεσπίζεται η «Ταυτότητα Κτιρίου», ρυθμίζονται θέματα σχετικά με τις υπερβάσεις δόμησης και τις αλλαγές χρήσης, τις μητροπολιτικές αναπλάσεις κ.λπ.. Ειδικότερα:

#### Ι. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

1.α. Θεσπίζεται ειδική διαδικασία ελέγχου κατασκευής των κτιρίων με σκοπό την ορθή εκτέλεση και κατασκευή τους, την ασφάλεια και συντήρηση αυτών, καθώς και την καταπολέμηση των πολεοδομικών αυθαιρεσιών και των υπερβάσεων δόμησης.

β.ι) Στις εν λόγω ρυθμίσεις υπάγονται τα κτίρια που αναγείρονται με βάση οικοδομική άδεια που εκδίδεται μετά την 1.1.2011.

ii) Με π.δ/γμα, μπορεί να υπάγονται στις ρυθμίσεις αυτές και υφιστάμενα κτίρια, των οποίων η οικοδομική άδεια έχει εκδοθεί πριν την προαναφερόμενη ημερομηνία.

γ. Με όμοιο π.δ/γμα καθορίζεται η σχετική διαδικασία και οι λεπτομέρειες εφαρμογής της.

δ. Προσδιορίζεται η έννοια των όρων για την εφαρμογή των διατάξεων του κεφαλαίου αυτού. (άρθρα 1 - 3)

2.α. Θεσπίζεται, για όλα τα κτίρια, η υποχρεωτική τήρηση της «Ταυτότητας Κτιρίου», με το οριζόμενο περιεχόμενο (οικοδομική άδεια, πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου, φύλλα ελέγχου μελετών, οπτικό υλικό ταινίας, πιστοποιητικό πληρότητας κ.λπ.), η οποία ολοκληρώνεται εντός της οριζόμενης προθεσμίας.

β. Παρέχονται οι αναγκαίες εξουσιοδοτήσεις για την έκδοση π.δ/των, με τα οποία καθορίζονται, μεταξύ άλλων: i) η διαδικασία, οι όροι και οι προϋποθέσεις εν γένει για την τήρηση της Ταυτότητας Κτιρίου.

ii) Οι αμοιβές των μηχανικών που εμπλέκονται στη διαδικασία αυτή, οι οποίες βαρύνουν τους υπόχρεους.

iii) Οι προδιαγραφές των ελέγχων, του ηλεκτρονικού μητρώου και η διαδικασία ενημέρωσής του, οι κυρώσεις σε βάρος των κατά περίπτωση υπόχρεων, σε περίπτωση μη νόμιμης τήρησης του πιστοποιητικού πληρότητας της Ταυτότητας Κτιρίου. (άρθρο 4)

## II. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

1.α. Επιτρέπεται, μετά την καταβολή ειδικού προστίμου, η διατήρηση για 40 χρόνια ημιυπαίθριων χώρων, καθώς και χώρων που βρίσκονται στο υπόγειο, ισόγειο ή άλλη στάθμη του κτιρίου, οι οποίοι πληρούν τους οριζόμενους όρους και προϋποθέσεις.

β. Εξαιρούνται από την ανωτέρω ρύθμιση τα εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμών κτίρια, τα οποία βρίσκονται σε ρέματα, βιοτόπους, στον αιγιαλό ή την παραλία, σε δάση, σε δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις, σε αρχαιολογικούς χώρους, καθώς και τα κτίρια που είναι αρχαία ή νεώτερα μνημεία (ν. 3028/2002).

γ. Προσδιορίζονται τα δικαιολογητικά του φακέλου, τα οποία οφείλει να υποβάλει στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ο ιδιοκτήτης ή ο νόμιμος εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπός του, μεταξύ των οποίων, περιλαμβάνεται και η καταβολή παραβόλου υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου ύψους 250 ευρώ για τους υπόλοιπους χώρους και 350 ευρώ για τους υπόλοιπους χώρους, επί ποινή απαραδέκτου, για κάθε αυτοτελή διηρημένη ιδιοκτησία. Το εν λόγω παράβολο σε καμία περίπτωση δεν επιστρέφεται, αλλά συμψηφίζεται με το ειδικό προβλεπόμενο πρόστιμο.

δ. Καθορίζεται η διαδικασία υποβολής των απαιτούμενων δικαιολογητικών εντός των οριζόμενων προθεσμιών.

ε. Ρυθμίζονται θέματα σχετικά με τον έλεγχο πληρότητας και συμπλήρωσης του υποβαλλόμενου σχετικού φακέλου.

στ. Η μη τήρηση των προθεσμιών ενεργείας δεν στερεί στον αιτούντα το δικαίωμα υπαγωγής του στη ρύθμιση με ταυτόχρονη παράταση των σχετικών προθεσμιών.

ζ. Προβλέπεται η καταχώρηση των σχετικών δηλώσεων σε ειδικό ηλεκτρονικό αρχείο της οικείας πολεοδομικής υπηρεσίας ή σε ειδικό βιβλίο, κατά την οριζόμενη διαδικασία.

η. Αναστέλλεται η επιβολή προστίμων και κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων, μετά την υποβολή των οριζόμενων δικαιολογητικών. Παράλληλα, επιτρέπεται η σύνδεση των κτιρίων με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας μετά την καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης του ειδικού προστίμου. (άρθρο 5)

2.α. Προβλέπεται η καταβολή, από τον ιδιοκτήτη του

χώρου που διατηρείται για 40 χρόνια, σύμφωνα με τις προτεινόμενες διατάξεις, ειδικού προστίμου διατήρησης, το οποίο υπολογίζεται αναλόγως του εμβαδού, σε ποσοστό που κυμαίνεται από 5% έως 15%, επί της τιμής ζώνης, που ισχύει στην περιοχή του κτιρίου ανεξαρτήτως της χρήσης αυτού και εαν βρίσκεται εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως ή ορίων οικισμών. Ειδικότερα το εν λόγω ποσοστό διαμορφώνεται, ανά κατηγορία, ως ακολούθως:

Εμβαδό δηλούμενου χώρου (τ.μ.) ακινήτου	Ακίνητα πρώτης κατοικίας	Ακίνητα άλλης κατοικίας	Ακίνητα άλλης χρήσης, πλην κατοικίας
<b>ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ ΚΑΙ ΕΝΤΟΣ ΟΡΙΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ</b>			
Μικρότερος ή ίσος των 25 τ.μ.	5%	6%	7,5%
Μεγαλύτερος των 25 και μικρότερος ή ίσος των 75 τ.μ.	7%	8,5%	10,5%
Μεγαλύτερος των 75 τ.μ.	9%	11%	13,5%
<b>ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ ΚΑΙ ΕΚΤΟΣ ΟΡΙΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ</b>			
Μικρότερος ή ίσος των 25 τ.μ.	6%	7,2%	9%
Μεγαλύτερος των 25 τ.μ. και μικρότερος ή ίσος των 75 τ.μ.	8%	9,6%	12%
Μεγαλύτερος των 75 τ.μ.	10%	12%	15%

β. Τα ανωτέρω ποσοστά του ειδικού προστίμου προσαυξάνονται, κατά 30%, για τα ακίνητα, που δεν είναι πρώτης κατοικίας, στην περίπτωση που βρίσκονται σε εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές και η λαμβανόμενη τιμή ζώνης για τον υπολογισμό της αξίας τους είναι μεγαλύτερη από 1.000 ευρώ.

γ. Για την εύρεση του ποσοστού του οριζόμενου ειδικού προστίμου κάθε κατηγορίας προστίθενται τα εμβαδά όλων των δηλούμενων χώρων της κατηγορίας αυτής, για κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία.

δ. Στην 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 νομό που βρίσκεται το ακίνητο.

ε. Ο υπολογισμός του ειδικού προστίμου γίνεται από την πολεοδομική υπηρεσία.

στ. Προσδιορίζεται ο τρόπος καταβολής του εν λόγω προστίμου και παρέχεται έκπτωση 10% σε περίπτωση εμφάνισης καταβολής αυτού κατά την πρώτη δόση.

ζ. Η καταχώρηση των παραστατικών εξόφλησης του ειδικού προστίμου, σε ιδιαίτερη στήλη, στο ειδικό ηλεκτρονικό αρχείο ή ειδικό βιβλίο της πολεοδομικής υπηρεσίας, επέχει θέση βεβαίωσης, για την περαίωση της διαδικασίας διατήρησης της χρήσης του δηλούμενου χώρου για 40 χρόνια.

η. Δεν επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης ούτε άλλες κυρώσεις για τους προαναφερόμενους χώρους, οι οποίοι διατηρούνται κατά τα ανωτέρω. Τα παραπάνω ισχύουν για τους ίδιους χώρους και για εκκρεμείς, σε οποιοδήποτε στάδιο και διαδικασία, σχετικές υποθέσεις. Τυχόν ήδη καταβληθέντα ποσά σχετικών προστίμων δεν αναζητούνται, ενώ τυχόν ανεισπρακτα βεβαιωθέντα ποσά σχετικών προστίμων διαγράφονται.

θ. Οι προαναφερόμενοι χώροι, οι οποίοι διατηρούνται, εξακολουθούν να μην προσμετρώνται στους ισχύοντες στην περιοχή του ακινήτου γενικούς και ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης. Η διατήρηση της χρήσης των χώρων δεν συνεπάγεται απαλλαγή αυτών από άλλες απαιτούμενες εγκρίσεις ή όρους που αφορούν τη λειτουργία της συγκεκριμένης χρήσης.

ι. Προβλέπεται η άμεση αποστολή από τις πολεοδομικές υπηρεσίες συγκεντρωτικών στοιχείων ανά πρωτοβάθμιο ο.τ.α., σε ηλεκτρονική μορφή, στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, για το σύνολο των δηλώσεων που υποβλήθηκαν, τη συνολική επιφάνεια των χώρων που διατηρούνται, συνολικά ποσά των ειδικών προστίμων κ.λπ.

ια. Μετά την ολοκλήρωση της σχετικής για τη διατήρηση των προαναφερόμενων χώρων διαδικασίας και με εξαίρεση τους φόρους μεταβίβασης ακινήτων, οι λοιποί προβλεπόμενοι φόροι ακίνητης περιουσίας που αφορούν τα ακίνητα όπου υπάρχουν οι διατηρούμενοι χώροι, κατά το μέρος που οι φόροι αυτοί αντιστοιχούν στους χώρους αυτούς αποδίδονται υπέρ του Ειδικού Ταμείου Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.), κατατίθενται σε ειδικό κωδικό που ονομάζεται «Ταμείο Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου» και διατίθενται σύμφωνα με τα οριζόμενα.

Οι επιμέρους φόροι ακίνητης περιουσίας, η διαδικασία και ο τρόπος κατανομής του ποσού των φόρων αυτών, που αντιστοιχεί στους διατηρούμενους χώρους, η σχετική διαδικασία απόδοσής τους στο Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ., καθορίζονται με κ.υ.α.. (άρθρο 6)

3.α Το ειδικό πρόστιμο αποδίδεται, επίσης, υπέρ του Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ., κατατίθεται στον ειδικό κωδικό «Ταμείο Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου» και διατίθεται αποκλειστικά για την εξισορρόπηση του ελλείμματος γης, την αύξηση των κοινόχρηστων χώρων, καθώς και για προγράμματα και δράσεις περιβαλλοντικής και πολεοδομικής αποκατάστασης, εντός του πρωτοβάθμιου ο.τ.α. στη διοικητική περιφέρεια του οποίου βρίσκονται οι χώροι που δηλώνο-

νται ή και, κατ' εξαίρεση, σε οργανικά συνδεδεμένες περιοχές όμορου ο.τ.α. που χρήζουν αποκατάστασης.

β. Η διαδικασία κατάθεσης και απόδοσης του ειδικού προστίμου στο Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ. και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια καθορίζεται με υπουργική απόφαση.

γ. Προσδιορίζονται οι σκοποί για τους οποίους διατίθενται, αποκλειστικά, οι πόροι του ειδικού προστίμου.

δ. Παρέχεται η εξουσιοδότηση για τον καθορισμό, με π.δ/γμα, των ειδικότερων κριτηρίων κατανομής, του τρόπου απόδοσης ανά πρωτοβάθμιο ο.τ.α. του ειδικού προστίμου, των φορέων και δικαιούχων, καθώς και των διαδικασιών διαχείρισης, παρακολούθησης, έγκρισης και ελέγχου της εφαρμογής των σχετικών μελετών, έργων, πράξεων, δράσεων και παρεμβάσεων και κάθε άλλης σχετικής λεπτομέρειας. (άρθρο 7)

4.α. Προσδιορίζεται ο τρόπος υπολογισμού των προστίμων σε περίπτωση μη υποβολής αίτησης ή μη ολοκλήρωσης της διαδικασίας διατήρησης των προαναφερόμενων χώρων. Οι εν λόγω χώροι στην περίπτωση αυτή υπάγονται στις διατάξεις περί αυθαιρέτων, για την κατεδάφιση και την επαναφορά τους στη χρήση που προβλέπεται από την οικοδομική άδεια. Ειδικότερα επιβάλλεται:

i) Πρόστιμο ανέγερσης, σε ποσοστό 30% επί της αξίας του αυθαίρετου, όπως αυτή υπολογίζεται με βάση την επιφάνεια του αυθαίρετου 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.

ii) Πρόστιμο διατήρησης, σε ποσοστό 5% επί της αξίας του αυθαίρετου, υπολογιζόμενης, σύμφωνα με τα ανωτέρω, κατά το χρόνο διαπίστωσης της παράβασης και επιβάλλεται για κάθε έτος διατήρησής του από τη μετατροπή της χρήσης του χώρου μέχρι την κατεδάφιση των κατασκευών με τις οποίες ο χώρος άλλαξε χρήση ή την έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής άδειας.

β. Αποδίδεται, στο Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ., ποσό που αντιστοιχεί σε ποσοστό 60% των παραπάνω προστίμων.

γ. Μετά την ολοκλήρωση της σχετικής διαδικασίας, οι οικείες πολεοδομικές υπηρεσίες ελέγχουν ποσοστό τουλάχιστον 10% των δηλώσεων που υποβλήθηκαν, προκειμένου να διαπιστώσουν αν τα στοιχεία των δηλώσεων που αφορούν την περιγραφή του χώρου, το εμβαδόν του και τη χρήση του είναι αληθή και ακριβή. Σε περίπτωση ψευδούς ή ανακριβούς δήλωσης των στοιχείων αυτών, εφαρμόζονται οι ισχύουσες περί αυθαιρέτων διατάξεις και επιβάλλονται τα προαναφερόμενα πρόστιμα.

(άρθρο 8)

5.α. Τροποποιούνται – συμπληρώνονται οι διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (ν. 1577/1985) και προβλέπονται, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:

i) Παύει, εφεξής, η κατανομή αναλογικά ανά όροφο των ημιυπαίθριων χώρων που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 15% του συντελεστή δόμησης (σ.δ.).

ii) Επανακαθορίζεται το βάθος των ημιυπαίθριων χώρων [μικρότερο ή ίσο με το πλάτος τους (2,50 μ.), αντί του ισχύοντος σήμερα βάθους (μικρότερο ή ίσο των 1,80 μ.)].

iii) Από τους εξώστες και ημιυπαίθριους χώρους που κατασκευάζονται σε προσθήκη κτιρίου, στην συνολική επιφάνεια που προκύπτει από τον σ.δ. δεν υπολογίζεται η επιφάνεια τους έως 35% της επιφάνειας που αντιστοιχεί στην προσθήκη. Και στην περίπτωση αυτή από το ανωτέρω ποσοστό οι ημιυπαίθριοι χώροι δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 15% του σ.δ. της προσθήκης.

iv) Εξαιρούνται οι υπέργειοι κλειστοί χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων των κτιρίων που δεν προορίζονται για κατοικία στην προσμέτρηση για τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης που πραγματοποιείται στο οικοπέδο.

v) Επανακαθορίζεται στο 1,50 μ. (αντί 0,80 μ. που ισχύει) το ύψος των υπογείων ορόφων, που δεν προσμετρώνται για τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης του οικοπέδου.

vi) Δεν προσμετρώνται, επίσης, για τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης στο οικοπέδο και οι κλειστοί χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, που κατασκευάζονται σε υπόγειους ορόφους.

β. Επαναφέρονται, επίσης, σε ισχύ οι διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 3212/2003, σύμφωνα με τις οποίες προβλέπεται η διενέργεια περιοδικών ελέγχων των οικοδομικών αδειών από την Πολεοδομική Υπηρεσία και από το Σώμα Ελεγκτών Επιθεωρητών Δημόσιας Διοίκησης.

(άρθρο 9)

6. Ρυθμίζονται θέματα σχετικά με τις περιπτώσεις ιδιοκτητών που έχουν ολοκληρώσει τις υποχρεώσεις τους, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3775/2009, για τη διατήρηση της νέας χρήσης των χώρων σε περίπτωση αλλαγής χρήσης αυτών είτε επιθυμούν να ενταχθούν στις διατάξεις του νέου υπό ψήφιση νόμου. Ειδικότερα:

α. Θεωρείται ότι, έχουν ολοκληρώσει πλήρως την διαδικασία που προβλέπεται στις διατάξεις του υπό ψήφιση νόμου, οι ιδιοκτήτες οι οποίοι εξόφλησαν την εισφορά που προβλέπεται στα άρθρα 40 και 41 του ν. 3775/2009 σχετικά με τη διατήρηση της νέας χρήσης των ημιυπαίθριων χώρων. Στην περίπτωση αυτή επιτρέπεται η σύνδεση των κτιρίων με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας.

β. Παράλληλα, παρέχεται σ' αυτούς η δυνατότητα να υπαχθούν στις διατάξεις του υπό ψήφιση νόμου, συμψηφισμένου του ποσού της εισφοράς, που καταβλήθηκε, με το ειδικό πρόστιμο που προβλέπεται από τις διατάξεις του παρόντος. Τυχόν επιπλέον καταβληθέντα ποσά δεν αναζητούνται.

γ. Περαιτέρω, παρέχεται η δυνατότητα υποβολής νέας αίτησης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον υπό ψήφιση νόμο, από τους ιδιοκτήτες οι οποίοι μέχρι την 29.10.2009 είτε υπέβαλαν αίτηση, είτε υπέβαλαν αίτηση και κατέβαλαν μέρος της εισφοράς, το δε παράβολο που έχουν ήδη καταθέσει υποκαθιστά το προβλεπόμενο στον υπό ψήφιση νόμο παράβολο και τα καταβληθέντα ποσά της εισφοράς συμψηφίζονται με το ειδικό πρόστιμο. Στην περίπτωση που δεν υποβάλουν νέα αίτηση το παράβολο που κατατέθηκε και τα καταβληθέντα ποσά δεν επιστρέφονται ούτε αναζητούνται.

δ. Καταργούνται οι διατάξεις της περ. β' της παρ. 1 και η παρ. 2 του άρθρου 40 του ν. 3775/2009, σύμφωνα με τις οποίες: α) οι διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 11 του ν. 1577/1985 εφαρμόζονται για τα κτίρια των οποίων οι αιτήσεις για έκδοση οικοδομικής άδειας κατατίθενται μετά την ισχύ του ν. 3775/2009, β) οι ημιυπαίθριοι χώροι βάσει οικοδομικής άδειας που έχει εκδοθεί ή αναθεωρηθεί μέχρι 2 Ιουλίου 2009, σε περίπτωση μετατροπής τους σε κλειστούς χώρους, επιτρέπεται να διατηρήσουν τη νέα χρήση τους, εφόσον αυτή δεν απαγορεύεται στην περιοχή του ακινήτου και υπό τις οριζόμενες προϋποθέσεις.

ε. Καταργούνται, επίσης, οι διατάξεις των παρ. 2α, 3, 4 και 5 του άρθρου 41 του ν. 3775/2009, σύμφωνα με τις οποίες, προβλέπεται, μεταξύ άλλων, ότι οι υπέργειοι και υπόγειοι κλειστοί χώροι κτιρίου (όπως χώροι στάθμευ-

σης, αποθήκες κ.λπ.), βάσει οικοδομικής άδειας που έχει εκδοθεί ή αναθεωρηθεί μέχρι την οριζόμενη ημερομηνία, σε περίπτωση αλλαγής χρήσης επιτρέπεται να διατηρήσουν τη νέα χρήση, εφόσον αυτή δεν απαγορεύεται στην περιοχή του ακινήτου, εφαρμοζομένων των οριζομένων διατάξεων, πλην του παραβόλου το ύψος του οποίου ορίζεται σε 350 ευρώ.

στ. Ρυθμίζονται θέματα σχετικά με τη διεκπεραίωση των αιτήσεων για έκδοση οικοδομικών αδειών που έχουν υποβληθεί πριν την έναρξη ισχύος των διατάξεων των άρθρων 40 και 41 του ν. 3775/2009 ή πριν την έναρξη ισχύος του υπό ψήφιση νόμου και ορίζονται οι προθεσμίες (3 και 9 μήνες αντίστοιχα) από την ημερομηνία ισχύος του υπό ψήφιση νόμου εντός των οποίων μπορούν να εκδίδονται ή να αναθεωρούνται οι άδειες αυτές σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο υποβολής τους και αφορούν τις διατάξεις του Γ.Ο.Κ. που τροποποιήθηκαν με τα άρθρα 40 και 41 του ν. 3775/2009.

(άρθρο 10)

### III. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'

1. α. Επαναπροσδιορίζονται οι ζώνες ανάπλασης και οι επιτρεπόμενες εντός αυτών γενικές χρήσεις γης και γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, προκειμένου να πραγματοποιηθεί το πρόγραμμα ολοκληρωμένης ανάπλασης στην περιοχή του Φαληρικού όρμου Αττικής, όπως αυτή ορίζεται στο Ειδικό Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης Περιοχής (Ε.Σ.Ο.Α.Π.).

β. Επανακαθορίζονται ο μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης, ανά ζώνη και στο σύνολο, της περιοχής ανάπλασης, καθώς και το μέγιστο επιτρεπόμενο όριο κάλυψης.

γ. Παρέχονται οι απαιτούμενες εξουσιοδοτήσεις για:

i) έγκριση του προγράμματος ολοκληρωμένης ανάπλασης και τον καθορισμό των ειδικότερων όρων, περιορισμών και προϋποθέσεων πραγματοποίησής του.

ii) Τυχόν τροποποιήσεις των οριζόμενων ορίων των ζωνών ανάπλασης και των ειδικότερων τομών ή τμημάτων ανάπλασης εντός αυτών.

iii) Την έγκριση των περιβαλλοντικών όρων για τα επιμέρους έργα και δραστηριότητες του προγράμματος ανάπλασης.

δ. Η Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ορίζεται ως αρμόδια αρχή για τη χορήγηση οικοδομικών αδειών ανέγερσης κτιρίων και εγκαταστάσεων στην ανωτέρω περιοχή ανάπλασης.

(άρθρο 11)

2.α. Μετονομάζεται η ανώνυμη εταιρεία «Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας Α.Ε.» (Ε.Α.Χ.Α. Α.Ε.) σε «Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων και Αναπλάσεις Α.Ε.» (Ε.Α.Χ.Α. Α.Ε.).

β. Επανακαθορίζεται ο σκοπός της ανωτέρω εταιρείας όπου συμπεριλαμβάνεται και i) η υλοποίηση της ενοποίησης των αρχαιολογικών χώρων σε όλη την επικράτεια, ii) η εκτέλεση έργων ανάπτυξης στον περιβάλλοντα χώρο κ.λπ..

γ. Παρέχεται στην ανωτέρω εταιρεία η δυνατότητα συνεργασίας με άλλους φορείς και σύναψης, στο πλαίσιο αυτό, προγραμματικών συμβάσεων μ' αυτούς, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

δ. Περαιτέρω, η εν λόγω εταιρεία δύναται να παρέχει τεχνονόμια και να λειτουργεί ως τεχνικός σύμβουλος

σε φορείς του Δημοσίου, του ευρύτερου δημοσίου τομέα και σε ο.τ.α., καθώς και να εκπονεί, επιβλέπει και παρακολουθεί μελέτες, να αναλαμβάνει την υλοποίηση, τη διαχείριση, την τεχνική επίβλεψη και τη διοίκηση των έργων αυτών.

ε. Η υλοποίηση των έργων ανάπλασης της εν λόγω εταιρείας γίνεται αυτοτελώς ή σε συνεργασία με άλλους φορείς καθώς και με τη συμμετοχή της στη σύναψη προγραμματικών συμβάσεων των ο.τ.α. α' βαθμού με όλους τους εμπλεκόμενους φορείς. (άρθρο 12)

Από τις προτεινόμενες διατάξεις προκαλούνται τα ακόλουθα οικονομικά αποτελέσματα:

#### I. Επί του Κρατικού Προϋπολογισμού

1. Ετήσια δαπάνη ύψους 20.000 ευρώ περίπου, από την κάλυψη του κόστους διαχείρισης του ηλεκτρονικού μητρώου, που απαιτείται για την τήρηση της Ταυτότητας Κτιρίου. (άρθρο 3 παρ. 2 και 4 παρ. 3)

2. Εφάπαξ δαπάνη από τη δημιουργία ηλεκτρονικού μητρώου (τεχνική υποδομή και λογισμικό), στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, για την καταχώριση όλων των στοιχείων που προκύπτουν από τη διαδικασία τήρησης της Ταυτότητας Κτιρίου. Η δαπάνη αυτή εκτιμάται στο ποσό των 300.000 ευρώ περίπου, κατ' ανώτατο όριο και θα καλυφθεί από πόρους του ΕΣΠΑ και συγκεκριμένα του έργου «Ηλεκτρονική Πολεοδομία». (άρθρο 3 παρ. 2)

3. Εφάπαξ δαπάνη από την τήρηση ειδικού ηλεκτρονικού αρχείου ή ειδικού βιβλίου στις οικείες πολεοδομικές υπηρεσίες, στα οποία καταχωρούνται όλα τα στοιχεία που περιέχονται στη δήλωση, το καταβληθέν παράβολο, τυχόν ελλείψεις και η ημερομηνία κατάθεσής τους, καθώς και το επιβληθέν ειδικό πρόστιμο. (άρθρο 5 παρ. 5)

4. Ενδεχόμενη αύξηση των δημοσίων εσόδων από την περιέλευση στον κρατικό προϋπολογισμό ποσοστού 40% των προστίμων που τυχόν επιβάλλονται κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 8 του υπό ψήφιση νόμου.

II. Επί του προϋπολογισμού του Ειδικού Ταμείου Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.) (Ν.Π.Δ.Δ. μη επιχορηγούμενο από τον Κρατικό Προϋπολογισμό) (Ταμείο Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου)

1. Εφάπαξ αύξηση εσόδων, εξαιρετικά σημαντική από την είσπραξη του ειδικού προστίμου για τη διατήρηση για 40 χρόνια ημιυπαίθριων χώρων, καθώς και χώρων που βρίσκονται στο υπόγειο, ισόγειο ή άλλη στάθμη του κτιρίου, οι οποίοι πληρούν τους οριζόμενους όρους και προϋποθέσεις. (άρθρο 6)

Η εν λόγω αύξηση εσόδων, εξαρτάται από πραγματικά γεγονότα (εμβασμόν τακτοποιούμενων χώρων, αριθμός υποβαλλομένων αιτήσεων, ύψος αντικειμενικών αξιών, αν βρίσκεται ο χώρος εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως κ.λπ.).

2. Απώλεια εσόδων, από τη μη επιβολή προστίμων ανένεργης και διατήρησης ούτε άλλων κυρώσεων για τους ημιυπαίθριους και λοιπούς χώρους κτιρίων, οι οποίοι διατηρούνται, σύμφωνα με τις διατάξεις του υπό ψήφιση νόμου. (άρθρο 6 παρ. 6)

3. Αύξηση εσόδων, από την είσπραξη των προβλεπο-

μένων τελών για την έγκριση των περιβαλλοντικών όρων για τα επιμέρους έργα και δραστηριότητες του προγράμματος ανάπλασης στο Φαληρικό όρμο Αττικής.

(άρθρο 11 παρ. 4)

III. Επί του Κρατικού Προϋπολογισμού και επί του προϋπολογισμού των οικείων φορέων κοινωνικής ασφάλισης (Ν.Π.Δ.Δ. επιχορηγούμενα από τον Κρατικό Προϋπολογισμό)

Αύξηση των εσόδων από τον επανακαθορισμό των ζωνών ανάπλασης, των χρήσεων γης και των γενικών όρων δόμησης στην περιοχή του Φαληρικού όρμου Αττικής.

(άρθρο 11 παρ. 1 και 5)

IV. Επί του Κρατικού Προϋπολογισμού, του προϋπολογισμού των Ο.Τ.Α. και των λοιπών φορέων του ευρύτερου δημόσιου τομέα

Ενδεχόμενη δαπάνη, από τη καταβολή αμοιβής στην ανώνυμη εταιρεία «Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων και Αναπλάσεων Α.Ε.», για την παροχή τεχνογνωσίας και τεχνικών συμβουλών στους ανωτέρω φορείς, εκπόνηση μελετών κ.λπ. (άρθρο 12 παρ. 2) Αντίστοιχα, αυξάνονται τα έσοδα της εν λόγω Α.Ε. (Ν.Π.Ι.Δ. μη επιχορηγούμενο από τον Κρατικό Προϋπολογισμό).

Αθήνα, 14 Απριλίου 2010

Η Γενική Διευθύντρια

Βιολέττα Καρακατσάνη – Κονίδα

#### **ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ**

(άρθρο 75 παρ. 3 του Συντάγματος)

**στο σχέδιο νόμου «Ταυτότητα κτιρίων, υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης, μητροπολιτικές αναπλάσεις και άλλες διατάξεις»**

Από τις διατάξεις του προτεινόμενου νομοσχεδίου προκαλούνται τα ακόλουθα οικονομικά αποτελέσματα:

#### I. Επί του Κρατικού Προϋπολογισμού

1. Ετήσια δαπάνη ύψους 20.000 ευρώ περίπου, από την κάλυψη του κόστους διαχείρισης του ηλεκτρονικού μητρώου, που απαιτείται για την τήρηση της Ταυτότητας Κτιρίου. (άρθρο 3 παρ. 2 και 4 παρ. 3)

2. Εφάπαξ δαπάνη από τη δημιουργία ηλεκτρονικού μητρώου (τεχνική υποδομή και λογισμικό), στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, για την καταχώριση όλων των στοιχείων που προκύπτουν από τη διαδικασία τήρησης της Ταυτότητας Κτιρίου. Η δαπάνη αυτή εκτιμάται στο ποσό των 300.000 ευρώ περίπου, κατ' ανώτατο όριο και θα καλυφθεί από πόρους του ΕΣΠΑ και συγκεκριμένα του έργου «Ηλεκτρονική Πολεοδομία». (άρθρο 3 παρ. 2)

3. Εφάπαξ δαπάνη από την τήρηση ειδικού ηλεκτρονικού αρχείου ή ειδικού βιβλίου στις οικείες πολεοδομικές υπηρεσίες, στα οποία καταχωρούνται όλα τα στοιχεία που περιέχονται στη δήλωση, το καταβληθέν παράβολο, τυχόν ελλείψεις και η ημερομηνία κατάθεσής τους, κα-

θώς και το επιβληθέν ειδικό πρόστιμο. (άρθρο 5 παρ. 5)  
Οι ανωτέρω δαπάνες θα καλύπτονται από πιστώσεις του Κρατικού Προϋπολογισμού.

II. Επί του προϋπολογισμού του Ειδικού Ταμείου Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.) (Ν.Π.Δ.Δ. μη επιχορηγούμενο από τον Κρατικό Προϋπολογισμό) (Ταμείο Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου)

Απώλεια εσόδων, από τη μη επιβολή προστίμων ανέγερσης και διατήρησης ούτε άλλων κυρώσεων για τους ημιυπαίθριους και λοιπούς χώρους κτιρίων, οι οποίοι διατηρούνται, σύμφωνα με τις διατάξεις του υπό ψήφιση νόμου. (άρθρο 6 παρ. 6)

Η ανωτέρω απώλεια εσόδων θα αναπληρώνεται από άλλες πηγές εσόδων του Ταμείου, καθώς και από την αύξηση εσόδων που αναμένεται να επέλθει από την εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 6 και 11 του υπό ψήφιση νόμου.

III. Επί του Κρατικού Προϋπολογισμού, του προϋπολογισμού των Ο.Τ.Α. και των λοιπών φορέων του ευρύτερου δημόσιου τομέα

Ενδεχόμενη δαπάνη, από την καταβολή αμοιβής στην ανώνυμη εταιρεία «Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων και Αναπλάσεων Α.Ε.», για την παροχή τεχνογνωσίας και τεχνικών συμβουλών στους ανωτέρω φορείς, εκπόνηση μελετών κ.λπ. (άρθρο 12 παρ. 2)

Η ανωτέρω δαπάνη θα καλύπτεται από τις πιστώσεις του κρατικού προϋπολογισμού, του προϋπολογισμού των Ο.Τ.Α. και των λοιπών φορέων κατά περίπτωση.

Αθήνα, 14 Απριλίου 2010

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ,  
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ  
ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ

Γ. Παπακωνσταντίνου

Κ. Μπιρμπίλη