

ΝΟΜΟΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΛΕΓΧΟ ΚΑΙ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄

ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΜΕΣΑ ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Α: ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ - ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ –ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ

Άρθρο 1

Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος

Στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας συστήνεται Γενική Διεύθυνση Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος (ΠΑ.ΔΟ.Π) που υπάγεται στη Γενική Γραμματεία Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος και σκοπό έχει την παρακολούθηση, την καταγραφή, τον έλεγχο, τη λήψη μέτρων για την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος και τη διασφάλιση της ποιότητας αυτού.

Άρθρο 2

Περιφερειακές Διευθύνσεις και Τμήματα Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος

1. Συστήνεται Διεύθυνση Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος στην έδρα κάθε περιφέρειας που προβλέπεται στο άρθρο 3 του Ν. 3852/2010 με κατά τόπο αρμοδιότητα αυτή της οικείας περιφέρειας και υπάγεται στη Γενική

Διεύθυνση του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

2. Συστήνονται Τμήματα Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος στην έδρα κάθε περιφερειακής ενότητας, με κατά τόπο αρμοδιότητα αυτή της οικείας περιφερειακής ενότητας, τα οποία υπάγονται ως αποκεντρωμένες υπηρεσίες στην αντίστοιχη Διεύθυνση Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος κάθε περιφέρειας.
3. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται εντός έξι μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος, καθορίζεται η στελέχωση, το αναγκαίο προσωπικό και η κατάρτισή του, η υλικοτεχνική υποδομή, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την οργάνωση και λειτουργία της Γενικής Διεύθυνσης του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος και των περιφερειακών Διευθύνσεων και τμημάτων του.

Άρθρο 3

Αρμοδιότητες και πόροι

1. Η Γενική Διεύθυνση Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος καθώς και οι περιφερειακές Διευθύνσεις και Τμήματα έχουν τις ακόλουθες αρμοδιότητες:

α. Ως προς τον έλεγχο διαδικασιών υλοποίησης πολεοδομικού σχεδιασμού:

- i) Παρακολούθηση Ηλεκτρονικής Πολεοδομικής Ταυτότητας Δήμου,
- ii) Έλεγχος της εξέλιξης του πολεοδομικού σχεδιασμού,
- iii) Μέριμνα για την επίσπευση του πολεοδομικού σχεδιασμού,
- iv) Ευθύνη λειτουργίας και εποπτείας της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων.

β. Ως προς την αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης:

- i) Εντοπισμός, καταγραφή, έλεγχος των αυθαιρέτων κατασκευών ή αλλαγών χρήσεων καθώς και επιβολή κυρώσεων,

- ii) Δημιουργία και τήρηση «Ηλεκτρονικού/ ψηφιακού Αρχείου Αυθαιρέτων» στο οποίο θα καταγράφεται το είδος και η κατηγορία του αυθαιρέτου, ο χρόνος εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής και η τυχόν υπαγωγή του σε καθεστώς ρύθμισης αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων,
- iii) Τήρηση του Μητρώου «Ταυτότητας Κτιρίου»,
- iv) Τήρηση του Μητρώου Ελεγκτών Δόμησης,
- v) Τήρηση κεντρικού ηλεκτρονικού αρχείου όλων των οικοδομικών αδειών της Επικράτειας, σύμφωνα με τα στοιχεία που υποβάλλονται ηλεκτρονικά,
- vi) Εποπτεία για τη τήρηση και ενιαία εφαρμογή της νομοθεσίας περί αυθαιρέτων,
- vii) Μέριμνα για τη συγκρότηση και λειτουργία των επιτροπών Εξέτασης ενδικοφανών προσφυγών κατά αυθαιρέτων,
- viii) Τήρηση του μητρώου, στο οποίο εγγράφονται οι ιδιωτικές επιχειρήσεις, που έχουν τη δυνατότητα να εκτελέσουν πρωτόκολλα κατεδάφισης,
- ix) Έλεγχος της πορείας κατεδάφισης τελεσίδικα κριθέντων αυθαιρέτων.

γ. Ως προς την αισθητική αναβάθμιση κατασκευών:

- i) Μέριμνα για τη διάσωση και αποκατάσταση των διατηρητέων κτιρίων,
- ii) Μέριμνα για τη συγκρότηση, σύγκληση και λειτουργία των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής σύμφωνα με το άρθρο 5,
- iii) Έλεγχος δυνατότητας υπαγωγής στον παρόντα νόμο αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων, που έχουν εκτελεσθεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια κηρυγμένα ως διατηρητέα, προκειμένου να εντάσσονται μορφολογικά και αισθητικά στο σύνολο του κτιρίου και στο ευρύτερο δομημένο περιβάλλον,
- iv) Συντονισμός και ενημέρωση συναρμοδίων υπηρεσιών για την αισθητική και λειτουργική αναβάθμιση των κοινόχρηστων χώρων.

δ. Ως προς την παρακολούθηση της εφαρμογής της νομοθεσίας σε θέματα προσβασιμότητας:

Παρακολούθηση της εφαρμογής της νομοθεσίας σε θέματα προσβασιμότητας και ελεύθερης κυκλοφορίας πεζών, ΑΜΕΑ και εμποδιζόμενων ατόμων σε

κοινόχρηστους χώρους και συνεργασία κάθε μορφής με άλλες Υπηρεσίες του Δημοσίου, Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου, επιχειρήσεις του Δημοσίου, Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης και άλλους φορείς του δημόσιου ή ιδιωτικού τομέα, για την προώθηση και εξασφάλιση της αυτόνομης διακίνησης και διαβίωσης των Ατόμων με Αναπηρίες.

2. Για την εκπλήρωση των σκοπών του το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος λαμβάνει και τους ακόλουθους πόρους:

α) Ποσοστό ανταπόδοσης επί του παραβόλου που καταβάλλεται στην αρμόδια αρχή για τη διαχείριση και τη λειτουργία του πληροφοριακού συστήματος σύμφωνα με την Υπουργική Απόφαση που εκδίδεται με βάση το άρθρο 74 παρ. 9.

β) Ποσοστό 25% από τα επιβαλλόμενα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων κατασκευών σύμφωνα με το άρθρο 79 παρ. 5.

γ) Ποσοστό 50% από το παράβολο για κάθε τίτλο που εκδίδεται σύμφωνα με το άρθρο 33 παρ. 4.

δ) Ποσοστό ένα τοις εκατό (1%) της αντικειμενικής αξίας του προστιθέμενου συντελεστή δόμησης σύμφωνα με το άρθρο 39 παρ.3.

Άρθρο 4 **Ετήσιες εκθέσεις**

Οι περιφερειακές Διευθύνσεις Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος συντάσσουν ετησίως έκθεση για τα θέματα αρμοδιότητάς τους, την οποία υποβάλλουν στην Γενική Διεύθυνση του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος. Η Γενική Διεύθυνση του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος συγκεντρώνει τις εκθέσεις αυτές, επεξεργάζεται τα συμπεράσματα και τις επισημάνσεις αυτών και υποβάλλει στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας την Ετήσια Έκθεση του Παρατηρητηρίου η οποία αναρτάται στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και υποβάλλεται στη Βούλη.

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Β: ΣΥΜΒΟΥΛΙΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ

Άρθρο 5

Συγκρότηση

Με απόφαση του Προϊσταμένου της Γενικής Διεύθυνσης Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος συγκροτούνται τα «Συμβούλια Αρχιτεκτονικής» (ΣΑ) σε κάθε περιφερειακή ενότητα.

Ειδικά, στις νησιωτικές περιοχές αρμοδιότητας του Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου δύνανται να συγκροτούνται Συμβούλια Αρχιτεκτονικής στην έδρα κάθε δήμου, όπου λειτουργεί Υ.ΔΟΜ., τα οποία ονομάζονται «Συμβούλια Αρχιτεκτονικής Αιγαίου». Στις νησιωτικές περιοχές μπορούν να συγκροτούνται «Συμβούλια Αρχιτεκτονικής» (ΣΑ), με αρμοδιότητα σε περισσότερες περιφερειακές ενότητες.

Άρθρο 6

Αρμοδιότητες

1. Τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής είναι αρμόδια για τη παροχή σύμφωνης γνώμης επί των αρχιτεκτονικών μελετών στις παρακάτω περιπτώσεις:
 - α. Για κάθε οικοδομική εργασία σε κτίρια ή γήπεδα, που βρίσκονται σε παραδοσιακά τμήματα πόλεων, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε ιστορικούς τόπους, σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σε αρχαιολογικούς χώρους και σε ειδικά κτίρια. Η γνωμοδότηση δεν απαιτείται προκειμένου για οικοδομικές εργασίες ή τεχνικά ή άλλα έργα στο εσωτερικό υφιστάμενου κτιρίου οι οποίες δεν επιφέρουν τροποποιήσεις των όψεων αυτού.
 - β. Για κάθε οικοδομική εργασία σε κτίρια ή χώρους που έχουν κηρυχθεί διατηρητέοι ή κατά την κρίση της Υπηρεσίας Δόμησης, του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή του Συντονιστή της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης ή άλλης αρμόδιας υπηρεσίας μπορούν να χαρακτηρισθούν διατηρητέοι, καθώς και σε κτίρια ή γήπεδα που είναι σε επαφή με κτίριο ή χώρο που έχει κηρυχτεί διατηρητέο.
 - γ. Για κάθε οικοδομική εργασία που παραπέμπεται σε αυτό από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή τις υπηρεσίες της Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

- δ. Για κατασκευαστικά έργα διαμορφώσεων κοινόχρηστων ή αδόμητων χώρων, εκτός από τις περιπτώσεις που διενεργήθηκε αρχιτεκτονικός διαγωνισμός.
- ε. Για αρχιτεκτονικές μελέτες που διαφοροποιούνται από τα μορφολογικά στοιχεία και την τυπολογία που επιβάλλεται με ειδικές διατάξεις που έχουν θεσπιστεί ανά περιοχή, προστατευόμενη ή μη.
- στ. Για όλες τις περιπτώσεις αδειών κατεδάφισης κτιρίων, που ανεγέρθηκαν προ του έτους 1955.
- ζ. Για τη διάσπαση του ενιαίου κτιρίου της περίπτωσης α της παραγράφου 1 του άρθρου 6 του π.δ. 24/ 31.5.1985 (Δ 270) καθώς και στις περιπτώσεις που επιβάλλεται από τις κείμενες διατάξεις η διάσπαση του όγκου του κτιρίου.
- η. Για την οικοδόμηση σε μη άρτια οικόπεδα του άρθρου 25 του ν. 1337/1983 (Α 33), όπως ισχύει.
- θ. Για την οικοδόμηση με βάση τις διατάξεις περί οικογενειακής στέγης του άρθρου 41 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει.
2. Σε περίπτωση σύνταξης έκθεσης επικινδύνως ετοιμόρροπων κατασκευών σε κτίρια ή γήπεδα, που βρίσκονται σε ιστορικά κέντρα πόλεων, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε ιστορικούς τόπους, σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σε αρχαιολογικούς χώρους καθώς και σε κτίρια ή χώρους, που έχουν κηρυχθεί διατηρητέοι ή μπορεί να χαρακτηριστούν διατηρητέοι, το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής γνωμοδοτεί και διατυπώνει προτάσεις μέσα σε 15 ημέρες, από την υποβολή της, για τη δυνατότητα και τους τρόπους διατήρησής τους.
3. Στις νησιωτικές περιοχές αρμοδιότητας του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής, τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής, πέραν των ανωτέρω διατάξεων, είναι αρμόδια για τη γνωμοδότηση, επί των αρχιτεκτονικών μελετών για κάθε οικοδομική εργασία, για την οποία απαιτείται έκδοση οικοδομικής αδείας, σε ακίνητα κείμενα εκτός ορίων οικισμού ή σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων ή σε απόσταση μικρότερη των εκατό (100) μέτρων από τη γραμμή αιγιαλού.
4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για τη διαδικασία έκδοσης

γνωμοδότησης των Συμβουλίων, καθώς και η έκδοση τεύχους οδηγιών προς τα μέλη των Συμβουλίων.

Άρθρο 7

Σύνθεση

1. Τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής είναι πενταμελή, και αποτελούνται από:
 - α. Έναν αρχιτέκτονα μηχανικό, υπάλληλο του τμήματος Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος, ως Πρόεδρο του ΣΑ, με τον αναπληρωτή του. Στις περιπτώσεις που υπάρχει αδυναμία πλήρωσης της παραπάνω θέσης, μπορεί να ορισθεί Πρόεδρος του ΣΑ αρχιτέκτονας υπάλληλος της Περιφέρειας Ενότητας ή άλλου κρατικού φορέα.
 - β. Έναν αρχιτέκτονα – μηχανικό της οικείας Υ.ΔΟ.Μ, με τον αναπληρωτή του.
 - γ. Δύο αρχιτέκτονες - μηχανικούς, εκπροσώπους του ΤΕΕ και ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ αντίστοιχα, οι οποίοι διαθέτουν τα προσόντα του άρθρου 8 παρόντος νόμου, με τους αναπληρωτές τους
 - δ. έναν πολιτικό μηχανικό από τον Σύλλογο Πολιτικών Μηχανικών, με τον αναπληρωτή του.
2. Τα μέλη της περίπτωσης γ της παραγράφου 1 επιλέγονται με κλήρωση από μητρώα που τηρούνται σε κάθε περιφερειακή ενότητα, με μέριμνα του Γενικού Διευθυντή του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος και τα οποία συντάσσονται με τη σύμφωνη γνώμη του ΤΕΕ και του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών - Πανελλήνια Ένωση Αρχιτεκτόνων (ΣΑΔΑΣ ΠΕΑ) αντίστοιχα, με τους αναπληρωτές τους. Ομοίως τα μέλη της περίπτωσης γ της παραγράφου 1 επιλέγονται με κλήρωση από μητρώο που αποστέλλει ο σύλλογος πολιτικών μηχανικών με μέριμνα του Γενικού Διευθυντή του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος.
3. Γραμματέας του Συμβουλίου και αναπληρωτής ορίζεται υπάλληλος του τμήματος Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος, ή αν δεν υπάρχει της οικείας Περιφερειακής Ενότητας.

Άρθρο 8

Μητρώα

Στα μητρώα που δημιουργούνται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που τηρούνται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας εγγράφονται όσοι αρχιτέκτονες πληρούν δύο τουλάχιστον από τις παρακάτω προϋποθέσεις:

- α. Οκταετή αρχιτεκτονική εμπειρία.
- β. Διάκριση σε πανελλήνιο ή διεθνή αρχιτεκτονικό διαγωνισμό.
- γ. Μεταπτυχιακό ή διδακτορικό σε συναφές γνωστικό αντικείμενο
- δ. Κατοχή μελετητικού πτυχίου τάξης Β' και Γ της παρ. 6 του άρθρου 39 του ν. 3316/2005 (Α' 42) στην κατηγορία μελετών 7 της παρ. 2 του άρθρου 2 του ν. 3316/2005 (Α' 42).

Άρθρο 9

Θητεία

1. Η θητεία των μελών των ΣΑ είναι διετής, πλην των μελών της περίπτωσης γ και δ της παραγράφου 1 του άρθρου 6, η θητεία των οποίων είναι μονοετής. Μετά τη λήξη της θητείας δεν επιτρέπεται ο ορισμός των ίδιων προσώπων ως μελών του ΣΑ, εκτός αν παρεμβληθεί διάστημα μεγαλύτερο των τεσσάρων ετών. Το εν λόγω διάστημα μπορεί να μειώνεται στα δύο έτη εφόσον με την τήρηση των ως άνω προϋποθέσεων διαπιστώνεται από το Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας αδυναμία συγκρότησης του ΣΑ.
2. Σε περίπτωση που με απόφαση του προϊσταμένου της Γενικής Διεύθυνσης του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος διαπιστώνεται ότι δεν υπάρχει επαρκής αριθμός υποψήφιων μελών με τα προβλεπόμενα προσόντα μπορεί να ανανεώνεται η θητεία δύο μελών.

Άρθρο 10

Λειτουργία

1. Ο Πρόεδρος ορίζει τακτές ημερομηνίες συνεδριάσεων των Συμβουλίων. Σε περίπτωση έκτακτης συνεδρίασης ειδοποιούνται τα μέλη του Συμβουλίου από τον Πρόεδρο ή τον γραμματέα, τρεις τουλάχιστον ημέρες πριν από τη συνεδρίαση. Το

συμβούλιο συνεδριάζει απαραίτητως τουλάχιστον κάθε δεκαπέντε ημέρες. Το Συμβούλιο εκδίδει την απόφαση του μέσα σε τριάντα ημέρες από την ημερομηνία υποβολής του φακέλου της μελέτης.

2. Οι ενδιαφερόμενοι έχουν το δικαίωμα να παρίστανται στη συνεδρίαση των Συμβουλίων για να εκθέσουν τις απόψεις τους, όχι όμως κατά τη λήψη της απόφασης. Η αρνητική γνωμοδότηση πρέπει να αιτιολογείται. Η αιτιολογία καταχωρείται με λεπτομέρειες στο σχετικό πρακτικό συνεδρίασης.

Άρθρο 11

Περιφερειακά Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (ΠΕΣΑ)

1. Συγκροτείται στην έδρα κάθε Διεύθυνσης περιφερειακού Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος Περιφερειακό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΠΕΣΑ) με απόφαση του Γενικού Διευθυντή του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος.
2. Το Περιφερειακό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής έχει τις εξής αρμοδιότητες:
 - α) αποφασίζει επί των ενστάσεων που υποβάλλονται κατά των αποφάσεων των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής στην περίπτωση ε της παρ.1 του άρθρου 6 του παρόντος και των περιπτώσεων του άρθρου 10 του ν. 4067/2012.
 - β) ελέγχει τις υπαγωγές αυθαιρέτων κατασκευών σε διατηρητέα κτίρια σύμφωνα με το άρθρο 100.
3. Τα Περιφερειακά Συμβούλια Αρχιτεκτονικής είναι πενταμελή, και αποτελούνται από
 - α. έναν αρχιτέκτονα -μηχανικό, διευθυντή της περιφερειακής Διεύθυνσης του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος, με τον αναπληρωτή του. Στις περιπτώσεις που υπάρχει αδυναμία πλήρωσης των παραπάνω θέσεων, μπορεί να ορισθεί Πρόεδρος του ΣΑ αρχιτέκτονας διευθυντής στην Περιφέρεια ή σε άλλο κρατικό φορέα,
 - β. έναν αρχιτέκτονα - μηχανικό, διευθυντή σε Υ.ΔΟΜ της περιφέρειας, με τον αναπληρωτή

γ. Δύο αρχιτέκτονες – μηχανικούς, εκπροσώπους του ΤΕΕ και ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ αντίστοιχα, οι οποίοι διαθέτουν τα προσόντα του άρθρου 8 παρόντος νόμου. Τα μέλη της περίπτωσης αυτής επιλέγονται με κλήρωση από μητρώα που τηρούνται σε κάθε περιφερειακή ενότητα, με μέριμνα του Γενικού Διευθυντή του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος και συντάσσονται με τη σύμφωνη γνώμη του ΤΕΕ και του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών - Πανελλήνια Ένωση Αρχιτεκτόνων (ΣΑΔΑΣ ΠΕΑ) αντίστοιχα, με τους αναπληρωτές τους.

δ. Έναν αρχιτέκτονα μέλος ΔΕΠ αρχιτεκτονικής σχολής, με τον αναπληρωτή του.

ε. έναν πολιτικό μηχανικό από τον Σύλλογο Πολιτικών Μηχανικών, με τον αναπληρωτή του. Το μέλος αυτό επιλέγεται με κλήρωση από μητρώο που αποστέλλει ο σύλλογος πολιτικών μηχανικών με μέριμνα του Γενικού Διευθυντή του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος.

Γραμματέας του Συμβουλίου και αναπληρωτής ορίζεται υπάλληλος του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος ή, αν δεν υπάρχει, υπάλληλος της Περιφέρειας.

Οι ενστάσεις κατά αποφάσεων των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής σύμφωνα με το άρθρο 11 παρ.2 α υποβάλλονται εντός προθεσμίας 20 ημερών από την έκδοση και ανάρτηση στο διαδίκτυο της απόφασης. Η απόφαση του ΠΕΣΑ επί της ως άνω ένστασης εκδίδεται εντός 30 ημερών από την υποβολή της ένστασης.

Η θητεία των μελών είναι διετής και εφαρμόζεται κατά τα λοιπά ως προς τη λειτουργία του ΠΕΣΑ το άρθρο 10.

Άρθρο 12

Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ)

Συγκροτείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Άρθρο 13

Αρμοδιότητες

1. Το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής έχει τις εξής αρμοδιότητες:

α. εισηγείται και γνωμοδοτεί στον αρμόδιο Υπουργό για θέματα που έχουν σχέση με τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό αυτεπαγγέλτως ή ύστερα από σχετικό ερώτημα του Υπουργού,

β. γνωμοδοτεί σε ειδικές περιπτώσεις και ύστερα από εμπειριστατωμένη αιτιολογία επί των αρχιτεκτονικών μελετών της περίπτωσης ε της παρ.1 του άρθρου 6 του παρόντος, καθώς και των περιπτώσεων του άρθρου 10 του ν. 4067/2012, που διαβιβάζονται σε αυτό από τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής,

Άρθρο 14

Σύνθεση

1. Το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής είναι εννεαμελές και αποτελείται από:

α. τον Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ως Πρόεδρο,

β. τον Νομικό Σύμβουλο του Κράτους στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ο οποίος αναπληρώνεται από άλλο Νομικό Σύμβουλο ή Πάρεδρο του Γραφείου του Νομικού Συμβούλου στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας,

γ. έναν αρχιτέκτονα Διευθυντή του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας με τον αναπληρωτή του

δ. έναν αρχιτέκτονα του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, με τον αναπληρωτή του,

ε. δύο αρχιτέκτονες, εκπροσώπους του ΤΕΕ και ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ αντίστοιχα, με τους αναπληρωτές τους. Οι εκπρόσωποι του ΤΕΕ και του ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ επιλέγονται από καταλόγους που υποβάλλουν και πρέπει να έχουν τα προσόντα του άρθρου 8 παρόντος νόμου,

στ. έναν πολιτικό μηχανικό από τον Σύλλογο Πολιτικών Μηχανικών, με τον αναπληρωτή του,

ζ. έναν αρχιτέκτονα με ειδίκευση ή εμπειρία στο σχεδιασμό τοπίου.

η. έναν αρχιτέκτονα μέλος ΔΕΠ με τον αναπληρωτή του.

Με την απόφαση συγκρότησης του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ορίζεται και ο αναπληρωτής του Γενικού Γραμματέα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ως Πρόεδρος του Συμβουλίου. Με την ίδια απόφαση ορίζεται ως Γραμματέας του Συμβουλίου και ο αναπληρωτής αυτού υπάλληλος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Η θητεία των μελών είναι διετής.

Άρθρο 15

Λειτουργία

1. Ο Πρόεδρος ορίζει τακτές ημερομηνίες συνεδριάσεων του Συμβουλίου. Σε περίπτωση έκτακτης συνεδρίασης ειδοποιούνται τα μέλη του Συμβουλίου από τον Πρόεδρο ή τον γραμματέα, τρεις τουλάχιστον ημέρες πριν από τη συνεδρίαση. Το Συμβούλιο εκδίδει την γνωμοδότηση του μέσα σε δεκαπέντε ημέρες από την ημερομηνία διαβίβασης του φακέλου της μελέτης από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.
2. Οι ενδιαφερόμενοι έχουν το δικαίωμα να παρίστανται στη συνεδρίαση του Συμβουλίου για να εκθέσουν τις απόψεις τους, όχι όμως κατά τη λήψη της απόφασης. Η αρνητική γνωμοδότηση πρέπει να αιτιολογείται με σαφήνεια. Η αιτιολογία καταχωρείται με λεπτομέρειες στο σχετικό πρακτικό συνεδρίασης.
3. Οι συνεδριάσεις των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής, Περιφερειακών Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής και του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής δύνανται να πραγματοποιούνται και με τηλεδιάσκεψη.

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ: ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΕΞΕΤΑΣΗΣ ΠΡΟΣΦΥΓΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑΣ

Άρθρο 16

Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων

1. Συγκροτείται ανά περιφερειακή ενότητα από τον Διευθυντή της οικείας Περιφερειακής Διεύθυνσης Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος του

Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων, η οποία εξετάζει τις προσφυγές κατά των εκθέσεων αυτοψίας αυθαιρέτου των ελεγκτών δόμησης.

2. Η Επιτροπή είναι πενταμελής και αποτελείται από:
 - α) έναν μηχανικό ΠΕ, ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού, προϊστάμενο του Τμήματος του οικείου Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος, ως Πρόεδρο, με τον αναπληρωτή του,
 - β) έναν μηχανικό ΠΕ, ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού, υπάλληλο Υπηρεσίας Δόμησης της Περιφερειακής Ενότητας, με τον αναπληρωτή του,
 - γ) έναν μηχανικό ΠΕ, εκπρόσωπο του ΤΕΕ, ειδικότητας πολιτικού μηχανικού, ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού,
 - δ) έναν μηχανικό ΠΕ ή ΤΕ, εκπρόσωπο του Δήμου,
 - ε) ένα μέλος του Ν.Σ.Κ (δικαστικού πληρεξουσίου ή παρέδρου) ή σε περίπτωση αδυναμίας από ένα δικηγόρο που ορίζεται από τον οικείο Δικηγορικό Σύλλογο.

Με την ίδια ως άνω απόφαση ορίζεται και ένας γραμματέας με τον αναπληρωτή του, από τους υπαλλήλους του οικείου Τμήματος Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος.
3. Η θητεία των μελών των περιπτώσεων (α) και (β) της ανωτέρω παραγράφου είναι τριετής και των υπολοίπων ετήσια.
4. Η επιτροπή έχει απαρτία όταν παρευρίσκονται ο Πρόεδρος ή ο αναπληρωτής του, και δύο από τα άλλα μέλη. Οι αποφάσεις λαμβάνονται κατά πλειοψηφία και μέσα σε προθεσμία 30 ημερών από την ημερομηνία κατάθεσης της προσφυγής. Η προθεσμία αυτή δεν είναι αποκλειστική. Σε περίπτωση ισοψηφίας υπερισχύει η ψήφος του Προέδρου.
5. Κατά τη συζήτηση της ενδικοφανούς προσφυγής οι ενδιαφερόμενοι έχουν το δικαίωμα να παρίστανται στη συνεδρίαση για να εκθέσουν τις απόψεις τους, όχι όμως κατά τη λήψη της απόφασης.
6. Η Επιτροπή μπορεί να αναβάλει μόνο μια φορά τη λήψη της απόφασης, ανακοινώνει δε κατά τη συζήτηση αυτή τη νέα ημερομηνία συζήτησης, η οποία δεν μπορεί να γίνει αργότερα από τριάντα (30) ημέρες. Η επιτροπή, αφού εξετάσει τις απόψεις του ενδιαφερομένου, αποφαινεται οριστικά επί της ενδικοφανούς προσφυγής, με αιτιολογημένη απόφαση. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται τα άρθρα 14 και 15 Ν.2690/1999. Της απόφασης λαμβάνει

γνώση ο ενδιαφερόμενος, υπογράφοντας αμέσως. Αν αρνηθεί να υπογράψει ή δεν είναι παρών, γίνεται σχετική ενυπόγραφη σημείωση από τον γραμματέα της επιτροπής. Άλλη ειδοποίηση στον ενδιαφερόμενο δεν απαιτείται. Η απόφαση της επιτροπής είναι οριστική.

Άρθρο 17

Επιτροπή προσβασιμότητας

1. Συγκροτούνται από τον Γενικό Διευθυντή Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, στην έδρα κάθε περιφερειακής Διεύθυνσης Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος, Επιτροπές Προσβασιμότητας.
2. Σκοπός των επιτροπών προσβασιμότητας είναι η γνωμοδότηση επί ειδικών θεμάτων προσβασιμότητας που προκύπτουν κατά την εφαρμογή διατάξεων του άρθρου 26 του ν.4067/12 «Ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων». Στην επιτροπή μπορούν να προσφύγουν τα αρμόδια γνωμοδοτικά / ελεγκτικά όργανα, όπως ΥΔΟΜ, Ελεγκτές Δόμησης, Συμβούλια Αρχιτεκτονικής, φορείς και πολίτες.
3. Κάθε επιτροπή προσβασιμότητας είναι επταμελής και αποτελείται από:
 - i. τον Διευθυντή της οικείας περιφερειακής Διεύθυνσης Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος, μηχανικό ΠΕ, ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού, ως Πρόεδρο, με τον αναπληρωτή του,
 - ii. έναν μηχανικό ΠΕ, ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού, υπάλληλο Υπηρεσίας Δόμησης, με τον αναπληρωτή του,
 - iii. έναν μηχανικό ΠΕ, ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού εκπρόσωπο του ΤΕΕ με τον αναπληρωτή του,

- iv. έναν μηχανικό ΠΕ ή ΤΕ, ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού εκπρόσωπο της Κεντρικής Ένωσης Δήμων Ελλάδας (ΚΕΔΕ) με τον αναπληρωτή του,
- v. έναν εκπρόσωπο του Υπουργείου Παιδείας με τον αναπληρωτή του,
- vi. έναν εκπρόσωπο του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού εξειδικευμένο σε ζητήματα προσβασιμότητας ΑΜΕΑ σε αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους και μνημεία,
- vii. έναν εκπρόσωπο της ομοσπονδίας ΑΜΕΑ με τον αναπληρωτή του.

Με την ίδια ως άνω απόφαση ορίζεται ένας γραμματέας με τον αναπληρωτή του, από τους υπαλλήλους του οικείου Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος.

- 4. Η επιτροπή έχει απαρτία όταν παρευρίσκονται ο Πρόεδρος ή ο αναπληρωτής του και τέσσερα από τα άλλα μέλη.
- 5. Η θητεία των μελών της ανωτέρω επιτροπής είναι τριετής.
- 6. Κατά της γνωμοδότησης των Επιτροπών Προσβασιμότητας είναι δυνατή η άσκηση προσφυγής στην Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας, η γνωμοδότηση της οποίας είναι οριστική.
- 7. Η Επιτροπή Προσβασιμότητας μπορεί να υποβάλλει παρατηρήσεις επί των σχετικών με την προσβασιμότητα διατάξεων στην Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας.
- 8. Η Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας συνιστάται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και εδρεύει στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Με την Απόφαση του Υπουργού καθορίζονται οι φορείς που θα εκπροσωπούνται σε αυτήν, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται οπωσδήποτε εκπρόσωποι της Εθνικής Συνομοσπονδίας των Ατόμων με Αναπηρία (ΕΣΑμεΑ), οι ιδιότητες των μελών, ο τρόπος συγκρότησης και λειτουργίας της και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια. Με την ίδια ως άνω απόφαση ορίζεται ένας γραμματέας με τον αναπληρωτή του.

9. Η Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας εξετάζει και γνωμοδοτεί επί αιτημάτων σχετικών με την εφαρμογή των διατάξεων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού και του Κτηριοδομικού Κανονισμού, που αναφέρονται στα άτομα με αναπηρία / εμποδιζόμενα άτομα. Εισηγείται στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας ειδικές ρυθμίσεις για την βελτίωση του θεσμικού πλαισίου που αφορά στην προσβασιμότητα των δομικών έργων και των κοινοχρήστων χώρων. Επιπρόσθετα εξετάζει προσφυγές κατά γνωμοδοτήσεων των Επιτροπών Προσβασιμότητας. Η απόφασή της είναι οριστική.
10. Η επιτροπή έχει απαρτία όταν παρευρίσκονται ο Πρόεδρος ή ο αναπληρωτής του και τέσσερα από τα άλλα μέλη.
11. Η θητεία των μελών της ανωτέρω επιτροπής είναι τριετής.

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ: ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΚΤΙΡΙΟΥ

Άρθρο 18

Ταυτότητα Κτιρίου - Σκοπός

1. Σκοπός της ταυτότητας κτιρίου είναι η θέσπιση ειδικής διαδικασίας ελέγχου των κτιρίων μετά την ολοκλήρωσή τους και κατά τη διάρκεια του χρόνου ζωής τους, η οποία θα επιτρέπει τον έλεγχο της ασφάλειάς τους, τη συντήρησή τους, καθώς και την αποτροπή εκτέλεσης πολεοδομικών αυθαιρεσιών.
2. Στις διατάξεις του παρόντος άρθρου υπάγονται όλα τα κτίρια, που έχουν ανεγερθεί ή ανεγείρονται με βάση οικοδομικής άδεια, καθώς και τα κτίρια για τα οποία επιτρέπεται η διενέργεια εμπραγμάτων δικαιοπρασιών σύμφωνα με το άρθρο 63 του παρόντος.

Άρθρο 19

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. Αντίγραφο του φακέλου φυλάσσεται σε ειδικό χώρο εντός του κτιρίου.
2. Ηλεκτρονικό Μητρώο: το Μητρώο στο οποίο τηρούνται στοιχεία σχετικά με τους αρμόδιους μηχανικούς για την τήρηση της Ταυτότητας Κτιρίου, τους κυρίου του έργου, τα πιστοποιητικά ελέγχου και το πιστοποιητικό πληρότητας. Το Ηλεκτρονικό Μητρώο τηρείται στο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος.
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 συμπλήρωση των στοιχείων που περιλαμβάνονται σε αυτό. Το πιστοποιητικό φέρει μοναδικό αριθμό, που δίνεται από το Ηλεκτρονικό Μητρώο που τηρείται στο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος.
4. Αρμόδιος μηχανικός: ο επιβλέπων μηχανικός του έργου ή ο μηχανικός που ορίζεται από τους κυρίου του έργου

Άρθρο 20

Συμπλήρωση ταυτότητας – Έκδοση Πιστοποιητικών

1. Για όλα τα κτίρια τηρείται υποχρεωτικά η «Ταυτότητα Κτιρίου», η οποία περιλαμβάνει τα εξής στοιχεία:
 - α. την οικοδομική άδεια του κτιρίου, θεωρημένη από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία,
 - β. τα σχέδια της οικοδομικής άδειας, θεωρημένα από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία,
 - γ. το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου ή τμημάτων αυτού,

- δ. το πιστοποιητικό ελέγχου κατασκευής, εφ' όσον υπάρχει
 - ε. δηλώσεις υπαγωγής σε νόμους αναστολής επιβολής κυρώσεων
 - στ. τα σχέδια κατόψεων, τα οποία αποτυπώνουν το κτίριο στην πραγματική κατάσταση,
 - ζ. το δελτίο δομικής τρωτότητας και η μελέτη στατικής επάρκειας, εφ' όσον απαιτείται
 - η. τον πίνακα χιλιοστών και τη μελέτη κατανομής δαπανών του κτιρίου, εφ' όσον υπάρχουν
 - θ. πιστοποιητικό πληρότητας της Ταυτότητας Κτιρίου.
2. Όλα τα απαιτούμενα στοιχεία για την ταυτότητα κτιρίου και για τον έλεγχο δόμησης συμπληρώνονται σε ειδικό έντυπο που τηρείται σε ηλεκτρονική μορφή, από τους επιβλέποντες μηχανικούς κατά τις διατάξεις του άρθρου 58 του παρόντος και από τους αρμόδιους μηχανικούς κατά τις διατάξεις του άρθρου 20.
3. Με Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται η μορφή και το περιεχόμενο του ειδικού εντύπου ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου.
4. Ο έλεγχος και η καταγραφή των στοιχείων της ταυτότητας του κτιρίου δύναται να πραγματοποιείται και ανά αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται η μορφή και τα έντυπα τα οποία οφείλει να συμπληρώσει ο αρμόδιος μηχανικός. Ειδικότερα από αρμόδιο μηχανικό συμπληρώνονται τα σχετικά Έντυπα που καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
5. Μετά τη συμπλήρωση των στοιχείων, εκδίδεται από τον αρμόδιο μηχανικό:
- α. το Πιστοποιητικό Πληρότητας της ταυτότητας κτιρίου ή
 - β. το Πιστοποιητικό Πληρότητας της ταυτότητας της αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας.
6. Τα απαιτούμενα στοιχεία υπαγωγής στο πληροφοριακό σύστημα των αυθαιρέτων καταχωρούνται μετά από αίτηση στο ηλεκτρονικό σύστημα της

ταυτότητας του κτιρίου και δεν απαιτείται υποβολή επιπλέον στοιχείων νομιμότητας και σχεδίων των κτιρίων.

Άρθρο 21 **Διαδικασία Έναρξης και Ενημέρωσης**

1. Κατηγορίες κτιρίων:

Κατηγορία Ι:

Στην κατηγορία αυτή υπάγονται:

αα. Κτίρια που στεγάζουν υπηρεσίες του Δημοσίου, των ΟΤΑ και ΝΠΔΔ.

ββ. Κτίρια συνάθροισης κοινού: θέατρα, κινηματογράφοι, αίθουσες συγκέντρωσης για κοινωνικές, οικονομικές, πολιτιστικές και θρησκευτικές εκδηλώσεις, συνεδριακά κέντρα και κτίρια εκθέσεων.

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται επίσης: κέντρα διασκέδασης και αναψυχής, χώροι εστίασης (όπως εστιατόρια, ταβέρνες), πολιτιστικές εγκαταστάσεις (βιβλιοθήκες, μουσεία, αίθουσες εκθέσεων), αθλητικές εγκαταστάσεις (κλειστά γυμναστήρια, γήπεδα με κερκίδες και κλειστούς βοηθητικούς χώρους, γήπεδα ΠΑΕ, Ολυμπιακές αθλητικές εγκαταστάσεις), σταθμοί μετεπιβίβασης μέσω μαζικής μεταφοράς.

γγ. Βιομηχανία, βιοτεχνία : βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτίρια και σταθμοί παραγωγής ενέργειας. Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται επίσης και τα επαγγελματικά εργαστήρια.

δδ. Πρατήρια υγρών καυσίμων και συνεργεία αυτοκινήτων: κτίρια ή τμήματα κτιρίων που χρησιμοποιούνται για πρατήρια υγρών καυσίμων ή για πλυντήρια αυτοκινήτων καθώς και κάθε είδους συνεργεία αυτοκινήτων. Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται επίσης τα πλυντήρια και λιπαντήρια αυτοκινήτων.

εε. Εμπορικά κέντρα, πολυκαταστήματα, αγορές και υπεραγορές.

στστ. Ξενοδοχειακά καταλύματα, ενοικιαζόμενα δωμάτια και διαμερίσματα, ξενώνες.

ζζ. Εκπαίδευση: δημόσια και ιδιωτικά κτίρια προσχολικής, πρωτοβάθμιας, δευτεροβάθμιας και τριτοβάθμιας εκπαίδευσης. Στην κατηγορία αυτή ανήκουν

επίσης: ερευνητικά κέντρα και κτίρια ειδικής εκπαίδευσης (όπως φροντιστήρια, ΙΕΚ, σχολές χορού, ωδεία)

ηη. Υγεία και κοινωνική πρόνοια: κτίρια περίθαλψης (νοσοκομεία, ιατρικά κέντρα, κλινικές, αγροτικά και περιφερειακά ιατρεία, κέντρα ψυχικής υγείας, κέντρα παροχής υπηρεσιών υγείας). Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται επίσης: βρεφοκομεία, παιδικοί – βρεφονηπιακοί σταθμοί, οικοτροφεία, οίκοι ευγηρίας, ιδρύματα χρονίως πασχόντων, ιδρύματα ατόμων με ειδικές ανάγκες, άσυλα.

θθ. Σωφρονισμός: κρατητήρια, αναμορφωτήρια και φυλακές.

Κατηγορία II:

Στην κατηγορία αυτή υπάγονται:

αα. Κτίρια με χρήση Κατοικία: μονοκατοικίες, διπλοκατοικίες και κτίρια διαμερισμάτων

ββ. Εμπόριο: εμπορικά καταστήματα (όπως τροφίμων, ένδυσης) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (φαρμακεία, κουρεία – κομμωτήρια, αισθητικής περιποίησης, επιδιόρθωσης ενδυμάτων – υποδημάτων)

γγ. Γραφεία: γραφεία επιχειρήσεων, οργανισμών, ιδιωτικά ελευθέρων επαγγελματιών, τράπεζες, πρακτορεία στοιχημάτων και ταξιδίων, γραφεία τελετών, κέντρα γυμναστικής και αδυνατίσματος. Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται επίσης: οδοντιατρεία και ιατρεία που δεν διαθέτουν νοσηλευτική κλίνη, μονάδες εφαρμογής ισοτόπων, ακτινολογικά εργαστήρια και εγκαταστάσεις φυσιοθεραπείας.

Κατηγορία III:

Στην κατηγορία αυτή υπάγονται:

αα. Αποθήκευση: κτίρια αποκλειστικής χρήσης αποθήκευσης, εμπορικές αποθήκες (λιανικής και χονδρικής πώλησης), επαγγελματικές αποθήκες, βιομηχανικές αποθήκες, αγροτικές αποθήκες (αγροτικών προϊόντων, λιπασμάτων και φαρμάκων), διαμετακομιστικοί σταθμοί. Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται επίσης: γενικές αποθήκες, αγροτικές αποθήκες, λιμενικά υπόστεγα, αυτοτελής αποθήκες καταστημάτων, αποθήκες μουσείων, στάβλοι, βουστάσια, χοιροστάσια, ορνιθοτροφεία.

ββ. Στάθμευση αυτοκινήτων: κτίρια ή τμήματα κτιρίων που χρησιμοποιούνται για τη στάθμευση αυτοκινήτων, δίκυκλων ή τρικύκλων.

γγ. Λοιπές χρήσεις: όλες οι υπόλοιπες κατηγορίες και χρήσεις κτιρίων που δεν αναφέρονται στα παραπάνω εδάφια.

2. Προθεσμία υποβολής ταυτότητας κτιρίου:

Για τα κτίρια της Κατηγορίας I, η υποβολή της ταυτότητας κτιρίου γίνεται εντός τριών (3) ετών από την ημερομηνία ισχύος του παρόντος.

Για τα κτίρια της Κατηγορίας II, η υποβολή της ταυτότητας κτιρίου γίνεται εντός πέντε (5) ετών από την ημερομηνία ισχύος του παρόντος.

Για τα κτίρια της Κατηγορίας III, η υποβολή της ταυτότητας κτιρίου γίνεται εντός οκτώ (8) ετών από την ημερομηνία ισχύος του παρόντος.

3. Για κτίριο ή δομικό έργο που εμπίπτει σε περισσότερες της μιας κατηγορίας, όταν η ταυτότητα συντάσσεται για το σύνολο του κτιρίου, ακολουθείται η δυσμενέστερη προθεσμία. Σε περίπτωση σύνταξης ταυτότητας ανά διηρημένη ιδιοκτησία, ακολουθείται η κατά περίπτωση οριζόμενη προθεσμία.
4. Ο αρμόδιος μηχανικός, ο οποίος συμπληρώνει τα στοιχεία της ταυτότητας του κτιρίου ή της διηρημένης ιδιοκτησίας, ορίζεται από τον ιδιοκτήτη για κάθε κτίριο ή διηρημένη ιδιοκτησία. Σε περίπτωση όπου έχουν συσταθεί οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες, ο αρμόδιος μηχανικός για το σύνολο του κτιρίου δύναται να ορίζεται μετά από απόφαση της πλειοψηφίας των κοινωνιών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον κανονισμό της οροφοκτησίας άλλως με απλή πλειοψηφία.
5. Η ενημέρωση της ταυτότητας κτιρίου πραγματοποιείται σε ηλεκτρονική μορφή με αίτηση του αρμόδιου μηχανικού στο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος, το οποίο δύναται να προβαίνει σε έλεγχο των στοιχείων που υποβλήθηκαν, αντιπαραβάλλοντάς αυτά με τα υποβαλλόμενα στοιχεία κατά την έκδοση της άδειας δόμησης καθώς και με τα στοιχεία του πορίσματος των ελεγκτών δόμησης. Μετά την υποβολή της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου η ενημέρωση της ταυτότητας κτιρίου πραγματοποιείται υποχρεωτικώς ύστερα από την εκτέλεση οποιαδήποτε εργασίας στο κτίριο ή στην διηρημένη ιδιοκτησία του, για την οποία απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας από δημόσια αρχή.

6. Η υποβολή των στοιχείων ενημέρωσης και η αίτηση για την έκδοση πιστοποιητικού κτιρίου ή διηρημένης ιδιοκτησίας διενεργείται από τον αρμόδιο μηχανικό για λογαριασμό του εντολέα του. Για την ηλεκτρονική συμπλήρωση των στοιχείων απαιτείται μοναδικός ειδικός κωδικός, ο οποίος εκδίδεται μετά από αίτηση από το αρμόδιο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος ή τον εξουσιοδοτούμενο για την διαχείριση του πληροφοριακού συστήματος.

Εφόσον συμπληρωθούν από τον αρμόδιο μηχανικό τα στοιχεία του Πιστοποιητικού Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου (Π.Π.Τ.Κ.) και εκδοθούν τα σχετικά πιστοποιητικά, εκδίδεται κωδικός ιδιοκτησίας και αποστέλλεται ηλεκτρονικά προς τον αρμόδιο μηχανικό και τον αναφερόμενο στην αίτηση ιδιοκτήτη του κτιρίου ή και της αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας (οριζόντιας ή κάθετης).

Η έκδοση των σχετικών πιστοποιητικών δύναται να πραγματοποιείται και από τα Κέντρα Εξυπηρέτησης Πολιτών (Κ.Ε.Π.) ή τον εξουσιοδοτημένο για την διαχείριση του πληροφοριακού συστήματος, μετά από αίτηση του ιδιοκτήτη.

7. Υπόχρεοι ενημέρωσης της ταυτότητας κτιρίου είναι τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα στο όνομα των οποίων εκδόθηκε η σχετική άδεια οικοδομικών εργασιών καθώς και οι ειδικοί ή καθολικοί διάδοχοι αυτών, όπως καταγράφονται κάθε φορά στα έντυπα της ταυτότητας κτιρίου.
8. Μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής του κτιρίου και την έκδοση του Πιστοποιητικού Ελέγχου Κατασκευής (Π.Ε.Κ.) από το αρμόδιο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος, υπόχρεοι ενημέρωσης της ταυτότητας κτιρίου είναι τα εκάστοτε φυσικά ή νομικά πρόσωπα που είναι ιδιοκτήτες των διηρημένων ιδιοκτησιών σύμφωνα με την σύσταση οριζοντίων ή κάθετων ιδιοκτησιών.

Άρθρο 22

Περιοδικότητα επανελέγχου ταυτότητας κτιρίου

1. Για τα κτίρια κατηγορίας I, ο αρμόδιος μηχανικός επανελέγχει τα στοιχεία της ταυτότητας του κτιρίου κάθε πέντε (5) χρόνια από την υποβολή της.
2. Για τα κτίρια κατηγορίας II, ο αρμόδιος μηχανικός επανελέγχει τα στοιχεία της ταυτότητας του κτιρίου κάθε πέντε (7) χρόνια από την υποβολή της.

3. Για τα κτίρια κατηγορίας III, ο αρμόδιος μηχανικός επανελέγχει τα στοιχεία της ταυτότητας του κτιρίου κάθε οκτώ (8) χρόνια από την υποβολή της.

Άρθρο 23

Έλεγχος στοιχείων ταυτότητας κτιρίου

Το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος πραγματοποιεί δειγματοληπτικούς ελέγχους ετησίως σε ποσοστό 3% των κτιρίων που λαμβάνουν ταυτότητα. Ο έλεγχος των υποβαλλόμενων στοιχείων της ταυτότητας κτιρίου διενεργείται από ελεγκτές δόμησης, οι οποίοι ορίζονται με ηλεκτρονική κλήρωση από το αρμόδιο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος. Ο έλεγχος συνίσταται στην επιβεβαίωση της ορθής συμπλήρωσης όλων των απαιτούμενων στοιχείων που περιγράφονται στα Έντυπα το περιεχόμενο των οποίων καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Άρθρο 24

Προδιαγραφές και Υπόχρεοι Τήρησης

1. Το έντυπο ταυτότητας κτιρίου καθώς και το πιστοποιητικό πληρότητας της ταυτότητας του κτιρίου αποτελούν στοιχεία ελέγχου, κατά τις διατάξεις των άρθρων του άρθρου 3 και 4 του ν. 3843/2010, του άρθρου 23 του ν.4014/2011, του άρθρου 3 του ν.4178/2013 και του άρθρου 64 του παρόντος, όπως εκάστοτε ισχύουν, τα οποία αποστέλλονται στο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος και τηρούνται από αυτό σε ηλεκτρονική μορφή.
2. Όλες οι σχετικές διατάξεις που ισχύουν για την δημοσιοποίηση, την διάθεση, την προσάρτηση σε δικαιοπραξίες και διοικητικές διαδικασίες των οικοδομικών αδειών και των εγκρίσεων εργασιών μικρής κλίμακας εφαρμόζονται αναλόγως και για το πιστοποιητικό πληρότητας της ταυτότητας του κτιρίου.

Άρθρο 25

Έντυπα

1. Σε κάθε περίπτωση που απαιτείται άδεια από δημόσια αρχή για εκτέλεση οικοδομικών εργασιών, με τις οποίες μεταβάλλονται πολεοδομικά και κτιριολογικά μεγέθη (προσθήκη, επέκταση κ.α.) των υπαρχόντων κτιρίων, για τον έλεγχο και την καταγραφή των στοιχείων, συμπληρώνονται τα στοιχεία ειδικού Εντύπου.
2. Σε κάθε περίπτωση όπου απαιτείται η συμπλήρωση βεβαιώσεως της παρ.1 του άρθρου 64 του παρόντος για τον έλεγχο των στοιχείων, συμπληρώνονται τα στοιχεία στο ως άνω έντυπο. Η συμπλήρωση και ο έλεγχος των στοιχείων δύναται να πραγματοποιείται και ανά αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία. Το σχετικό απόσπασμα της Ταυτότητας Κτιρίου και το πιστοποιητικό πληρότητάς της, αντικαθιστά και συμπεριλαμβάνει τη βεβαίωση που προβλέπεται στην παρ. 5 του άρθρου 64 του παρόντος σύμφωνα με τις προϋποθέσεις της διάταξης αυτής.
3. Για κάθε κατάρτιση δημοσίας σύμβασης έργων, μελετών και υπηρεσιών των ν.4412/2016 «Δημόσιες Συμβάσεις Έργων, Προμηθειών και Υπηρεσιών, ν.3669/2008 «Κύρωση της κωδικοποίησης της νομοθεσίας κατασκευής δημοσίων έργων (Α' 116) και ν. 4281/2014 «Μέτρα στήριξης και ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας, οργανωτικά θέματα Υπουργείου Οικονομικών και άλλες διατάξεις.» (Α' 160) (άρθρα 199 περ. ΣΤ' και 201) που έχει ως αντικείμενο ακίνητο με κτίσματα, απαιτείται προηγουμένως και η συμπλήρωση της ταυτότητας κτιρίου, κατά τις διατάξεις του παρόντος.
4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ορίζεται η ημερομηνία για την έναρξη της ηλεκτρονικής εφαρμογής των διαδικασιών του παρόντος.

Άρθρο 26

Κυρώσεις

Σε περίπτωση όπου κατά την συμπλήρωση της ταυτότητας κτιρίου ή κατά τους περιοδικούς ελέγχους διαπιστώνεται ότι συμπληρώθηκαν ψευδώς στοιχεία ταυτότητας κτιρίου από τον επιβλέποντα ή τον αρμόδιο μηχανικό, πέραν των ποινικών κυρώσεων επιβάλλεται:

α) πρόστιμο από δύο χιλιάδες (2.000) έως είκοσι χιλιάδες (20.000) ευρώ ανάλογα με την επιφάνεια που δεν έχει αποτυπωθεί στην ταυτότητα κτιρίου.

β) αναστολή άδειας άσκησης επαγγέλματος για διάστημα από δύο (2) έως είκοσι τέσσερις (24) μήνες ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης.

Η κύρωση επιβάλλεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας κατόπιν εισήγησης του Εποπτικού Συμβουλίου του άρθρου 18 του Ν. 4030/2011.

Για όλες τις παραπάνω περιπτώσεις παραβάσεων, σε περίπτωση υποτροπής, καθώς και όταν οι παραπάνω παραβάσεις αφορούν οικοδομικές εργασίες σε παραδοσιακούς οικισμούς, περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και σε προστατευόμενες περιοχές του άρθρου 19 του ν.1650/1986 «Για την προστασία του περιβάλλοντος» (Α' 160), όπως εκάστοτε ισχύει, τα όρια των κυρώσεων διπλασιάζονται.

Οι παραπάνω κυρώσεις καταγράφονται σε ειδικό μητρώο που τηρείται στο Παρατηρητήριο Δομημένου και κοινοποιείται στις αρμόδιες υπηρεσίες για την έκδοση αδειών δόμησης.

Από την ημερομηνία κοινοποίησης στις αρμόδιες υπηρεσίες απενεργοποιείται ο σχετικός κωδικός αριθμός μηχανικού για την πρόσβαση στο ηλεκτρονικό σύστημα καταχώρισης στοιχείων ταυτότητας κτιρίου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄ ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Α: ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟ ΙΣΟΖΥΓΙΟ

Άρθρο 27

Ηλεκτρονική Πολεοδομική Ταυτότητα Δήμου

Δημιουργείται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ηλεκτρονική πλατφόρμα με τίτλο «Ηλεκτρονική Πολεοδομική Ταυτότητα Δήμου». Στην εν λόγω πλατφόρμα κάθε Ο.Τ.Α α βαθμού καταγράφει και επικαιροποιεί υποχρεωτικά όλες τις πληροφορίες σχετικά με την πολεοδομική του ταυτότητα, ήτοι:

α) το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο για τον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό του Δήμου και

β) τις υπό εκπόνηση μελέτες χωροταξικού και πολεοδομικού αντικειμένου με λεπτομερή αναφορά στοιχείων χρηματοδότησης, χρονοδιαγράμματος, σταδίων υλοποίησης, επισήμανσης πιθανών προβλημάτων και καθυστερήσεων καθώς και των αιτιών που τις προκαλούν.

2. Οι ως άνω πληροφορίες αναρτώνται σε διαδικτυακό τόπο προκειμένου οι πολίτες, μηχανικοί καθώς και οι ενδιαφερόμενοι επενδυτές να λαμβάνουν πλήρη, ευχερή και συνεχή ενημέρωση σχετικά με την πορεία υλοποίησης του χωρικού και πολεοδομικού σχεδιασμού.

3. Το οικείο Τμήμα Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος παρακολουθεί και επισημαίνει τα προβλήματα και τις καθυστερήσεις υλοποίησης του χωρικού και πολεοδομικού σχεδιασμού και υποβάλλει προτάσεις για τη λήψη διορθωτικών μέτρων βελτίωσης.

4. Με Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται κάθε σχετική λεπτομέρεια σχετικά με τη δημιουργία και λειτουργία της ηλεκτρονικής πλατφόρμας καθώς και τη διασύνδεσή της με την πλατφόρμα «e-poleodomia III» ή άλλες βάσεις γεωχωρικών δεδομένων.

Άρθρο 28

Επίσπευση πολεοδομικού σχεδιασμού

1. Με Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται συγκεκριμένα χρονοδιαγράμματα, σχετικά με τη σύνταξη και έγκριση των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων (Τ.Χ.Σ.), Ειδικών Χωρικών Σχεδίων και Ρυμοτομικών Σχεδίων, όπως αυτά προβλέπονται στο Ν. 4269/2014 ή την αναθεώρηση/ τροποποίηση ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ και εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων με σκοπό την επίσπευση του πολεοδομικού σχεδιασμού.
2. Το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος παρακολουθεί και εποπτεύει την τήρηση των ως άνω χρονοδιαγραμμάτων.

Άρθρο 29

Ηλεκτρονική ταυτότητα θεσμοθετημένων κοινόχρηστων χώρων

Δημιουργείται ανά Δήμο μητρώο ηλεκτρονικής ταυτότητας για κάθε θεσμοθετημένο κοινόχρηστο χώρο (υλοποιημένο, μη υλοποιημένο, υπό απαλλοτρίωση) με γεωχωρική αναφορά, που περιλαμβάνει τουλάχιστον την επιφάνεια του κοινόχρηστου χώρου και την έκταση για την οποία είναι υπόχρεος προς αποζημίωση ο Δήμος.

Τα ως άνω δεδομένα κοινοποιούνται στο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος.

Άρθρο 30

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

Κατά την έννοια του παρόντος νόμου:

- α) Βαρυνόμενο ακίνητο: είναι το ακίνητο για το οποίο δύναται να χορηγηθεί “Τίτλος Δικαιώματος Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης” κατά τις διατάξεις του άρθρου 34 του παρόντος νόμου,
- β) Ωφελούμενο ακίνητο: είναι το ακίνητο στο οποίο πραγματοποιείται η μεταφορά πρόσθετου Συντελεστή Δόμησης (Σ.Δ.) από βαρυνόμενο ακίνητο, κατά τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 35 του παρόντος νόμου,
- γ) Μεταφορά συντελεστή δόμησης (Μ.Σ.Δ.): είναι η αφαίρεση συντελεστή δόμησης από βαρυνόμενο ακίνητο και η προσθήκη αυτού σε ωφελούμενο ακίνητο,

- δ) Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.: είναι η υλοποίηση πρόσθετου συντελεστή δόμησης σε ωφελούμενο ακίνητο λόγω Μ.Σ.Δ.. Ως υλοποίηση νοείται η έκδοση της Απόφασης της παρ. 1 του άρθρου 39 του παρόντος νόμου, για την αντιστοίχιση και μεταφορά του Δικαιώματος σε ωφελούμενο ακίνητο, και την συνακόλουθη εξαργύρωση του με χρήμα μέσω της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων,
- ε) Τίτλος δικαιώματος Μ.Σ.Δ.: ή απλώς “Τίτλος Μ.Σ.Δ.” είναι ο κατά το άρθρο 33 του παρόντος νόμου τίτλος που χορηγείται στους δικαιούχους βαρυνόμενων ακινήτων και στον οποίο ενσωματώνεται το εγκριθέν δικαίωμα τους για Μ.Σ.Δ.,
- στ) Τράπεζα Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων: είναι το κατά το άρθρο 31 του παρόντος νόμου, Ηλεκτρονικό Σύστημα, με έδρα τις περιφερειακές Διευθύνσεις Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος, καταχώρισης των στοιχείων, Τίτλων Μ.Σ.Δ., Ζ.Υ.Σ. και Ζ.Α.Ε.Σ. αντιστοίχισης Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενα ακίνητα, και του συνόλου των στοιχείων που αφορούν στην διαδικασία αυτή,
- ζ) Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή ” (Ζ.Υ.Σ.): είναι η ζώνη, όπου συντρέχουν τα κριτήρια του άρθρου 36 του παρόντος νόμου εντός της οποίας επιτρέπεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ., σύμφωνα με τα κριτήρια που καθορίζονται με το διάταγμα έγκρισής της,
- η) Ζώνη Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή” (Ζ.Α.Ε.Σ): είναι η περιοχή όπου συντρέχουν τα κριτήρια του άρθρου 37 του παρόντος νόμου εντός της οποίας επιτρέπεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. ειδικά για την διατήρηση και οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση των αυθαίρετων αλλαγών χρήσεων και κατασκευών της Κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του Ν. 4178/2013 και της Κατηγορίας 5 του άρθρου 80 του παρόντος σύμφωνα με τα κριτήρια που καθορίζονται με την απόφαση έγκρισής της.

Άρθρο 31

Τράπεζα Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων

1. Για την εκπλήρωση και την ταχεία πρόοδο της διαδικασίας περιβαλλοντικής αποκατάστασης, καθώς και ολοκλήρωσης του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού καθορίζεται αποκλειστικά ηλεκτρονική διαδικασία καταγραφής και διαχείρισης Τίτλων Δικαιώματος Συντελεστή Δόμησης, μέσω Ηλεκτρονικού

Συστήματος που ονομάζεται “Τράπεζα Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων” ως συνολικής δομής για την παρακολούθηση και διαχείριση του συνόλου των δικαιωμάτων δόμησης και εξασφάλισης κοινόχρηστων χώρων.

2. Σκοπός της «Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων» είναι η αξιοποίηση και διαχείριση δικαιωμάτων και αξιών δόμησης, για λόγους δημοσίου συμφέροντος που σχετίζονται με την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος. Τα δικαιώματα αυτά προκύπτουν μέσα από χωροταξικές και περιβαλλοντικές ρυθμίσεις, που σκοπό έχουν τη δημιουργία ελεύθερων κοινοχρήστων χώρων, τη διατήρηση και αποκατάσταση κτιρίων πολιτιστικής κληρονομιάς και την εξυγίανση περιβαλλοντικά υποβαθμισμένων περιοχών.
3. Η Τράπεζα Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων, αναπτύσσεται ως ψηφιακή εφαρμογή από το Υ.Π.ΕΝ. και η ευθύνη λειτουργίας και εποπτείας ανήκει στο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος. Τα δεδομένα αυτά θα είναι ανοιχτά και προσβάσιμα στους πολίτες.
4. Στην Τράπεζα, καταχωρούνται με γεωχωρική αναφορά ανά Πολεοδομική Ενότητα, Δήμο, Περιφερειακή Ενότητα και Περιφέρεια, τα εξής στοιχεία:
 - α) Αναλυτικά οι Τίτλοι Μ.Σ.Δ. που ήδη έχουν εκδοθεί,
 - β) Τα Βαρυνόμενα ακίνητα,
 - γ) Τα ωφελούμενα ακίνητα,
 - δ) Οι Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (Ζ.Υ.Σ) και Ζώνες Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή (Ζ.Α.Ε.Σ),
 - ε) Οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσης κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του Ν. 4178/2013 και της Κατηγορίας 5 του άρθρου 80 του παρόντος,
 - στ) Οι εγκεκριμένοι κοινόχρηστοι χώροι, με διαφοροποίηση των συντελεσμένων απαλλοτριώσεων από τις μη συντελεσθείσες, όπως αυτοί καταγράφονται στο άρθρο 29 του παρόντος
 - ζ) Αδόμητες εκτάσεις εκτός σχεδίου που εντάσσονται με Προεδρικό Διάταγμα σε καθεστώς προστασίας υπό την προϋπόθεση ότι έχουν απωλέσει το δικαίωμα δόμησης.
 - η) Εισφορές σε γη του Ν. 1337/1983 όπως τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν με αυτές του 2508/1997, σε ενταγμένες σε Ρ.Σ. περιοχές, για τις οποίες δεν έχει κυρωθεί και μεταγραφεί η σχετική πράξη εφαρμογής,

- θ) Αδόμητα ακίνητα από εισφορές γης που διαμορφώθηκαν με την πράξη εφαρμογής χωρίς να έχουν διατεθεί σύμφωνα με αυτήν, αλλά έχουν καταληφθεί από τον οικείο Ο.Τ.Α., ως θεματοφύλακα τους, βάσει των διατάξεων του τελευταίου εδαφίου της παρ. 7β του Ν. 1337/1983, όπως ισχύει.
5. Μέσω της «Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων» υλοποιούνται τα ακόλουθα:
- α) αγορά Τίτλων Δικαιώματος Μ.Σ.Δ., ιδίως από περιοχές όπου υφίσταται πολεοδομική επιβάρυνση,
- β) αντιστοίχιση αποκτηθέντων Τίτλων Δικαιώματος Μ.Σ.Δ., σε ωφελούμενα ακίνητα εντός Ζ.Υ.Σ., ή σε ωφελούμενα αυθαίρετα ακίνητα εντός Ζ.Α.Ε.Σ.,
- γ) αγορά και πώληση του Δικαιώματος Μ.Σ.Δ. ακινήτων, τα οποία δεν ανήκουν στο Δημόσιο ή τον ευρύτερο Δημόσιο Τομέα, με σκοπό τη δημιουργία ελευθέρων Κ.Χ., καθώς και τη δημιουργία υπόγειων και υπέργειων χώρων στάθμευσης, σε περιοχές όπου υπάρχει υπέρμετρη πολεοδομική επιβάρυνση,
- δ) αγορά ακινήτων ή τμημάτων αυτών ιδιοκτησίας οικοδομικών συνεταιρισμών ή ενώσεων οικοδομικών συνεταιρισμών, στα οποία υφίστατο δικαίωμα δόμησης το οποίο αργότερα καταργήθηκε με πράξεις της διοίκησης ή έχει εκδοθεί για αυτά δικαστική Απόφαση με την οποία έχει αναγνωρισθεί εύλογη προσδοκία οικιστικής αξιοποίησης (περίπτωση 1.ε άρθρου 34 του παρόντος νόμου)
- ε) πράξεις μεταφοράς συντελεστή δόμησης των δημοσίων ακινήτων, σύμφωνα με το άρθρο 35 παρ.1 περ δ.

Άρθρο 32

Γενικές διατάξεις

1. Ο κύριος ακινήτου που είναι βαρυνόμενο κατά τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 33 του παρόντος νόμου, αποκτά Τίτλο Μ.Σ.Δ. που αντιστοιχεί στον Συντελεστή Δόμησης που δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί σε αυτό, και δύναται να μεταφερθεί σε άλλο ακίνητο (ωφελούμενο ακίνητο), του αυτού Δήμου με το βαρυνόμενο, εκτός αν από την Πολεοδομική Μελέτη τεκμηριώνεται η ανάγκη

και η δυνατότητα μεταφοράς σε όμορο Δήμο ή και Δήμο της αυτής Περιφερειακής Ενότητας.

2. Το αναφερόμενο στην προηγούμενη παράγραφο Δικαίωμα δημιουργείται με Απόφαση του Διευθυντή της οικείας περιφερειακής Διεύθυνσης του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος με την οποία εγκρίνεται η έκδοση Τίτλου Μ.Σ.Δ. Η Απόφαση εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) και εγγράφεται στην Τράπεζα Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων.
3. Οι αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις και κατασκευές της Κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του Ν. 4178/2013 και της Κατηγορίας 5 του άρθρου 80 του παρόντος, διατηρούνται και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση, κατά τις διατάξεις της παρ. 1β του άρθρου 35 του παρόντος νόμου, με την αντιστοίχιση Τίτλου Συντελεστή Δόμησης ίσου με την υπέρβαση τους, μέσω της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων, εφόσον αφενός μεν βρίσκονται εντός Ζ.Α.Ε.Σ. κατά τις διατάξεις του άρθρου 37 του παρόντος νόμου αφετέρου δε από την Πολεοδομική Μελέτη τεκμηριώνεται η ανάγκη και η δυνατότητα μεταφοράς σε όμορο Δήμο ή και Δήμο της αυτής Περιφερειακής Ενότητας.
4. Ο Τίτλος Μ.Σ.Δ. εξαργυρώνεται με χρήμα προς τον κύριο του βαρυνόμενου ακινήτου, μετά την αντιστοίχιση και μεταφορά του Δικαιώματος σε ωφελούμενο ακίνητο, μέσω της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων.
5. Ο Συντελεστής Δόμησης που μεταφέρεται, αφαιρείται οριστικά από το βαρυνόμενο ακίνητο. Η ρύθμιση αυτή ενεργεί υπέρ και κατά των καθολικών ή ειδικών διαδόχων του κυρίου του ακινήτου και το συνοδεύει ακόμα και στην περίπτωση πρωτότυπου τρόπου κτήσης κυριότητας σε αυτό.
6. Με την αναφερόμενη στην παράγραφο 2 του παρόντος άρθρου Απόφαση προσδιορίζονται οι επιφάνειες που μεταφέρονται από το βαρυνόμενο ακίνητο. Οι επιφάνειες αυτές υπολογίζονται με αφαίρεση των επιφανειών των κτισμάτων που διατηρούνται, από τις επιφάνειες που μπορούν να πραγματοποιηθούν με βάση τον Συντελεστή Δόμησης ο οποίος ισχύει στην περιοχή όπου βρίσκεται το βαρυνόμενο ακίνητο.

Άρθρο 33

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

1. Το Δικαίωμα για μεταφορά Συντελεστή Δόμησης ενσωματώνεται σε Τίτλο Μ.Σ.Δ., ο οποίος εκδίδεται από τον Διευθυντή της οικείας περιφερειακής Διεύθυνσης του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος. Ο τίτλος είναι ονομαστικός, εγγράφεται υποχρεωτικά στην Τράπεζα Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων και δεν μεταβιβάζεται παρά μόνον προκειμένου να πραγματοποιήσει ο Αγοραστής την Μ.Σ.Δ. που περιλαμβάνεται σ' αυτόν, καθόσον έχει αποζημιωτικό και όχι εμπορικό χαρακτήρα.
2. Η έκδοση του Τίτλου ή/και η μεταβίβαση του, προκειμένου να πραγματοποιηθεί η Μ.Σ.Δ. που περιλαμβάνεται σ' αυτόν, δεν υπόκεινται σε φόρο μεταβίβασης ή σε οποιονδήποτε άλλο φόρο, τέλος χαρτοσήμου ή άλλο τέλος, δικαίωμα, εισφορά ή κράτηση υπέρ του Δημοσίου, των Ο.Τ.Α. α' ή β' βαθμού ή οποιουδήποτε τρίτου, με την επιφύλαξη των διατάξεων για την επιβολή του φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας.
3. Σε ρυμοτομούμενα ακίνητα όπου υπάρχουν κτίσματα δεν επιτρέπεται η έκδοση Τίτλου, αν δεν έχουν προηγουμένως κατεδαφιστεί τα κτίσματα. Για την κατεδάφιση προσκομίζεται βεβαίωση της αρμόδιας ΥΔΟΜ, ενώ η έκταση που ρυμοτομείται θεωρείται ότι τίθεται σε κοινή χρήση με την έκδοση του Τίτλου Μ.Σ.Δ..
4. Για κάθε Τίτλο που εκδίδεται, καταβάλλεται παράβολο εκατό ευρώ, εκ των οποίων 50% αποδίδεται υπέρ του Πράσινου Ταμείου και 50% υπέρ του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος. Υπόχρεος σε καταβολή είναι ο δικαιούχος του τίτλου. Το ύψος του παραβόλου μπορεί να αναπροσαρμόζεται με κοινή Απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Οικονομικών.

Άρθρο 34

Βαρυνόμενα ακίνητα

1. Βαρυνόμενα ακίνητα για τα οποία επιτρέπεται να εκδοθεί Τίτλος Μ.Σ.Δ. είναι:

- α) Θεσμοθετημένοι/ χαρακτηρισμένοι Κοινόχρηστοι Χώροι (Κ.Χ.) του άρθρου 32 του Ν.4067/2012 σε περιοχές εγκεκριμένων σχεδίων πόλης και κατά προτεραιότητα αυτοί για τους οποίους έχει επέλθει η αυτοδίκαιη άρση της απαλλοτρίωσης τους, είτε μετά από έκδοση σχετικής δικαστικής Απόφασης είτε και βάσει των διατάξεων του άρθρου 31 παρ. 1 του Ν. 4067/2012 όπως ισχύει. Στα ακίνητα αυτά τίτλος Μ.Σ.Δ. εκδίδεται μόνο για το ρυμοτομούμενο τμήμα, για το οποίο δεν είναι υπόχρεος προς καταβολή της αποζημίωσης ο ίδιος ο κύριος του ακινήτου, όπως το ακίνητο υφίστατο κατά την έγκριση του σχεδίου πόλης και με την προϋπόθεση ότι ο κύριος του ακινήτου αποδέχεται αυτό το είδος της αποζημίωσης. Για τα ανωτέρω ακίνητα, η απαλλοτρίωση που κηρύχθηκε με την έγκριση του σχεδίου πόλης θεωρείται ότι συντελείται με την έκδοση του Τίτλου Μ.Σ.Δ. μέσω της διαδικασίας της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων,
- β) Ακίνητα με κτίρια, τα οποία έχουν χαρακτηριστεί τα ίδια ή η χρήση τους διατηρητέα, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 του Ν. 4067/2012 (Φ.Ε.Κ. 79Α'), ή του άρθρου 4 του ν. 1577/1985 (Φ.Ε.Κ. 210Α') ή της παρ. 6 του άρθρου 79 του ν.δ. 8/1973 (Φ.Ε.Κ. 124Α'), καθώς και ακίνητα στα οποία, σύμφωνα με τις διατάξεις της περίπτωσης β' της παρ. 5 του άρθρου 6 του Ν. 4067/2012, ή της περ. β της παρ. 4 του άρθρου 4 του ν. 1577/1985, έχουν επιβληθεί όροι και περιορισμοί δόμησης για την προστασία και ανάδειξη των διατηρητέων κτιρίων,
- γ) Ακίνητα με οικοδομήματα τα οποία έχουν χαρακτηριστεί μνημεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3028/2002,
- δ) Ακίνητα για τα οποία υφίστατο δικαίωμα δόμησης και επιβλήθηκε εκ των υστέρων ολική απαγόρευση δόμησης από κανονιστικές πράξεις της διοικήσεως για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος ή της πολιτιστικής κληρονομιάς,
- ε) Ακίνητα οικοδομικών συνεταιρισμών ή ενώσεων οικοδομικών συνεταιρισμών τα οποία βρίσκονται εν όλω ή εν μέρει εντός ιδιωτικών δασικών εκτάσεων στα οποία υφίστατο δικαίωμα δόμησης το οποίο μεταγενέστερα καταργήθηκε με πράξεις της διοίκησης ή έχει εκδοθεί για αυτά δικαστική Απόφαση με την οποία έχει αναγνωρισθεί εύλογη προσδοκία οικιστικής αξιοποίησης.

- στ) τα πρώην στρατόπεδα τα οποία αποδίδονται σε κοινή χρήση.
2. Ακίνητα που αναφέρονται στις περιπτώσεις β) και γ), δεν θεωρούνται βαρυνόμενα, εφόσον έχουν χαρακτηριστεί χώροι κοινής ωφέλειας ή είναι χώροι λατρείας οποιουδήποτε δόγματος. Ακίνητα που αναφέρονται στην περίπτωση γ) δεν θεωρούνται βαρυνόμενα, εφόσον ανήκουν στο Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ.
 3. Επιτρέπεται η μεταφορά ολόκληρου του Σ.Δ. των ακινήτων που αναφέρονται στις περιπτώσεις β) και γ) της παρ. 1, εφόσον ο κύριος παραχωρήσει την κυριότητα στο Δημόσιο ή στον οικείο Ο.Τ.Α. α' βαθμού, χωρίς άλλο αντάλλαγμα και την έκδοση σχετικής απόφασης αποδοχής της παραχώρησης από τους φορείς αυτούς. Σε περίπτωση συγκυριότητας, η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου μπορεί να εφαρμοστεί και για κάθε συγκύριο για το ποσοστό που του αναλογεί. Οι φορολογικές απαλλαγές της παρ. 2 του άρθρου 33 ισχύουν και στην περίπτωση αυτή.
 4. Στις περιπτώσεις β) και γ), της παραγράφου 1, η Απόφαση με την οποία εγκρίνεται η έκδοση Τίτλου Μ.Σ.Δ. καθώς και ο εν λόγω Τίτλος, αφορούν και το τυχόν ρυμοτομούμενο τμήμα, δομημένο ή μη, του διατηρητέου ακινήτου.

Άρθρο 35

Ωφελούμενα ακίνητα

1. Ωφελούμενα ακίνητα, στα οποία πραγματοποιείται η Μ.Σ.Δ. είναι αποκλειστικά όσα,
 - α) Βρίσκονται εντός των Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή (Ζ.Υ.Σ.) εγκρινόμενων με Προεδρικό Διάταγμα (Π.Δ.), που εκδίδεται κατά τις διατάξεις του νόμου αυτού, ή
 - β) Ανήκουν στην κατηγορία 5 (του άρθρου 9 του Ν. 4178/2013 ή του άρθρου 80 του παρόντος) όπου υφίστανται πολεοδομικές παραβάσεις, με την προϋπόθεση ότι έχουν υπαχθεί στις ως άνω διατάξεις και έχουν καταγραφεί εντός των Ζωνών Αυξημένης Επιβάρυνσης, εγκρινόμενων με ΥΑ, που εκδίδεται κατά τις διατάξεις του νόμου αυτού.
 - γ) Εντάσσονται στο άρθρο 10 Ν. 4067/2012 και για τα οποία το 50% της αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου στις εκεί προβλεπόμενες περιπτώσεις θα προέρχεται από μεταφορά συντελεστή

δόμησης (αγορά τίτλου από την Τράπεζα Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων).

- δ) Ανήκουν στο Δημόσιο και για τα οποία υποβάλλεται αίτηση για έγκριση Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ), μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος, και για τα οποία ποσοστό 15% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης θα προέρχεται από μεταφορά συντελεστή δόμησης (αγορά τίτλου από την Τράπεζα Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων).

Άρθρο 36

Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (Ζ.Υ.Σ.)

- α) Η Ζ.Υ.Σ. καθορίζεται με Π.Δ. με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από γνώμη του οικείου Δημοτικού Συμβουλίου και του οικείου ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.. Η Ζ.Υ.Σ. αποτυπώνεται σε σχεδιάγραμμα που συνοδεύει το Π.Δ και δημοσιεύεται μαζί με αυτήν.

Στις μητροπολιτικές περιοχές Αθήνας και Θεσσαλονίκης, η Ζ.Υ.Σ. καθορίζεται με Π.Δ. με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από γνώμη του οικείου Δημοτικού Συμβουλίου και του Συμβουλίου Μητροπολιτικού Σχεδιασμού. Η Ζ.Υ.Σ. αποτυπώνεται σε σχεδιάγραμμα που συνοδεύει το Π.Δ και δημοσιεύεται μαζί με αυτήν.

Οι προδιαγραφές εκπόνησης των μελετών για τον καθορισμό Ζ.Υ.Σ. που προβλέπονται στην από 28-7-2016 Απόφαση Υπ. Π.Ε.Ν. (Φ.Ε.Κ. 2435Β').

- β) Η Ζ.Υ.Σ. καθορίζεται ύστερα από εκπόνηση μελέτης, σε περιοχές για τις οποίες συντρέχουν σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
- i. Βρίσκονται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμών που υφίσταται πριν από την ισχύ του Ν.Δ-17-7-1923 ή έχουν πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων και έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Π.Δ. 24-4-1985 (Φ.Ε.Κ. 181Δ') με τον καθορισμό των ορίων τους,
 - ii. Βρίσκονται εκτός των καθορισμένων ορίων, ιστορικών τόπων, παραδοσιακών ή αξιόλογων οικισμών, αρχαιολογικών χώρων,

- περιοχών που προβλέπονται στην παρ. 3 του άρθρου 18 του ν. 1650/1986 (Φ.Ε.Κ. 160Α') ή περιοχών που προβλέπονται στην παρ. 5β του άρθρου 6 του Ν. 4067/2012, παρ. 1β του άρθρου 4 του ν.1577/1985 και εκτός των ορίων περιοχών, στις οποίες έχουν επιβληθεί ειδικοί όροι δόμησης για την προστασία παραδοσιακών ή αρχιτεκτονικών συνόλων, αρχαιολογικών χώρων ή άλλων πολιτιστικών ή περιβαλλοντικά αξιόλογων στοιχείων,
- iii. Βρίσκονται εκτός ιστορικών κέντρων πόλεων, με εξαίρεση τμήματά τους που αναπλάθονται, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Β' του ν. 2508/1997 (Φ.Ε.Κ. 124Α'),
 - iv. Βρίσκονται εκτός καθορισμένων ορίων περιοχών, οι οποίες έχουν χαρακτηριστεί ζώνες προστασίας χώρων ή κτιρίων, που έχουν κηρυχθεί για οποιονδήποτε λόγο προστατευόμενοι σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις,
 - v. Βρίσκονται εκτός των δύο πρώτων οικοδομικών τετραγώνων (Ο.Τ.) μετά τη γραμμή του αιγιαλού ή της όχθης προκειμένου για μεγάλες λίμνες ή πλεύσιμους ποταμούς,
 - vi. Δεν έχουν χαρακτηριστεί ως Ζώνες Κοινωνικού Συντελεστή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 του Ν. 1337/1983 (Φ.Ε.Κ. 33Α'), και,
 - vii. Δεν βρίσκονται σε περιοχές με έντονη κλίση. Ως τέτοιες καθορίζονται οι περιοχές στις οποίες υπάρχουν δρόμοι με κλίση μεγαλύτερη του τριάντα τοις εκατό (30%).
- γ) Με τη μελέτη για τον καθορισμό Ζ.Υ.Σ., προσδιορίζεται μέσα στην ευρύτερη περιοχή του Δήμου ή των όμορων Δήμων ή της Περιφερειακής Ενότητας, για την οποία συντρέχουν οι προϋποθέσεις της προηγούμενης παραγράφου, η ζώνη υποδοχής Μ.Σ.Δ.. Προσδιορίζεται επίσης, σε ποσοστό επί του συνολικού εμβαδού των δομήσιμων επιφανειών της ζώνης, όπως αυτό προκύπτει από τον υπολογισμό των Συντελεστών Δόμησης που ισχύουν στην περιοχή, το ανώτατο συνολικό εμβαδόν δομήσιμων επιφανειών που επιτρέπεται να μεταφερθεί μέσα σε αυτήν, αφού αξιολογηθούν τα παρακάτω στοιχεία:
- i. Το προτεινόμενο ποσοστό αύξησης του ισχύοντος στη ζώνη Συντελεστή Δόμησης προκύπτει λαμβάνοντας υπόψη τον βαθμό

οικιστικής ανάπτυξης, τη θέση, φυσιογνωμία και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής, την οικιστική πυκνότητα και το όριο κορεσμού σύμφωνα με τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης, την έκταση που προκύπτει από την αδυναμία εκμετάλλευσης ακινήτων (π.χ. διατηρητέων κτηρίων), το σύνολο των δικαιωμάτων που έχουν εκδοθεί για την μεταφορά ΣΔ στην περιοχή, την επιβάρυνση από δηλωμένες αυθαίρετες κατασκευές, τις οικιστικές συνθήκες που συνολικά έχουν διαμορφωθεί και τα περιθώρια επιβάρυνσής της περιοχής.

- ii. Η συνεπακόλουθη μεταβολή της οικιστικής φυσιογνωμίας της περιοχής με προσδιορισμό της μεταβολής πυκνοτήτων και του κυκλοφοριακού φόρτου και άλλων παραμέτρων του αστικού περιβάλλοντος.
- iii. Η επάρκεια, μετά και την πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ., των Κ.Χ. και Κοινοφελών Χώρων (ΚΦ.Χ.), που προβλέπονται από το ρυμοτομικό σχέδιο, για την κάλυψη των αναγκών των κατοίκων της περιοχής.

Άρθρο 37

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

1. Στο πλαίσιο εφαρμογής του εθνικού χωροταξικού σχεδιασμού, την προστασία του περιβάλλοντος, την προώθηση της δίκαιης ανάπτυξης και τη βελτίωση της ποιότητας της ζωής των πολιτών αναπτύσσονται και οργανώνονται οι Ζ.Α.Ε.Σ. Η ανάπτυξη των εν λόγω περιοχών, γίνεται για λόγους δημόσιας ωφέλειας και αποσκοπεί στην προστασία του περιβάλλοντος, στο πλαίσιο της αειφόρου ανάπτυξης, όσο και στη βελτίωση των υποδομών, ιδιαίτερα σε περιοχές που παρουσιάζουν προβλήματα αναπτυξιακής υστέρησης και περιβαλλοντικής υποβάθμισης, αλλά και στη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων. Στις ζώνες αυτές συνυπολογίζεται η επίδραση των αυθαίρετων αλλαγών και χρήσεων και κατασκευών, που υφίστανται στο σύνολο της Ελληνικής Επικράτειας και έχει εγκριθεί για αυτές η διατήρηση τους ως εξαιρούμενες από την κατεδάφιση, δυνάμει των διατάξεων των Ν. 720/1977,

1337/1983, 1512/1985, 3399/2005, 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013 και τον παρόντα νόμο.

2. Η οικεία περιφερειακή Διεύθυνση του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος εισηγείται τον καθορισμό των Ζ.Α.Ε.Σ. μετά από καταγραφή και αποτύπωση των υπαγωγών των αυθαιρέτων της κατηγορίας 5 (είτε του άρθρου 9 του Ν. 4178/2013 είτε του άρθρου 80 του παρόντος). Με Υπουργική Απόφαση που εκδίδεται εντός 6 μηνών ορίζονται τα κριτήρια καθορισμού των Ζ.Α.Ε.Σ, η διαδικασία και κάθε άλλη λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος. Μετά την εισήγηση των Ζ.Α.Ε.Σ από την οικεία περιφερειακή Διεύθυνση του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος και ύστερα από γνώμη του οικείου Δημοτικού Συμβουλίου και του οικείου ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. ορίζονται οι Ζ.Α.Ε.Σ. με Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
3. Οι Ζ.Α.Ε.Σ βρίσκονται:
 - α) εντός σχεδίου εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμών που υφίσταται πριν από την ισχύ του Ν.Δ. 17-7-1923 ή έχουν πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων και έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Π.Δ. 24-4-1985 (Φ.Ε.Κ. 181Δ') με τον καθορισμό των ορίων τους.
 - β) εκτός σχεδίου, αλλά εντός οικιστικών πυκνώσεων κατά την έννοια του άρθρου 23 παρ.4 Ν.3889/2010, ως ισχύει.
 - γ) εκτός σχεδίου και εκτός οικιστικών πυκνώσεων κατά την έννοια του άρθρου 23 παρ.4 Ν.3889/2010, ως ισχύει.
4. Οι Ζ.Α.Ε.Σ δε μπορούν να εγκριθούν αν βρίσκονται στις περιοχές του άρθρου 73 του παρόντος.
5. Οι Ζ.Α.Ε.Σ αποτελούν απαραίτητο στοιχείο ανάλυσης των πολεοδομικών χαρακτηριστικών κάθε δήμου και η αντιμετώπισή τους, γενική και ειδικότερη θα προκύπτει από την ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού σύμφωνα με τη σύνταξη των νέων Τοπικών Χωρικών Σχεδίων (Τ.Χ.Σ.), Ειδικών Χωρικών Σχεδίων και Ρυμοτομικών Σχεδίων, όπως αυτά προβλέπονται στο Ν. 4269/2014 ή της αναθεώρησης/ τροποποίησης ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ και εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων.
6. Με την ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού:

α) αυθαίρετα της Κατηγορίας 5 (είτε του άρθρου 9 του Ν. 4178/2013 είτε του άρθρου 80 του παρόντος) σε ΖΑΕ της περίπτωσης α της παραγράφου 3 του παρόντος, διατηρούνται και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση, εφόσον η εν λόγω εξαίρεση είναι εφικτή σύμφωνα με τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Η αναγκαιότητα και το ποσοστό μεταφοράς του υπερβάλλοντος συντελεστή δόμησης μέσω της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων στην εν λόγω περίπτωση θα προσδιορίζεται κατά περίπτωση μέσω του ανωτέρω πολεοδομικού σχεδιασμού.

β) αυθαίρετα της Κατηγορίας 5 (είτε του άρθρου 9 του Ν. 4178/2013 είτε του άρθρου 80 του παρόντος) σε ΖΑΕ της περίπτωσης β της παραγράφου 3 του παρόντος εφόσον δεν εντάσσονται σε καθεστώς προστασίας και προκύψει η αναγκαιότητα και η δυνατότητα πολεοδότησης, προκειμένου να εξαιρεθούν οριστικά από την κατεδάφιση, εκτός από την εισφορά σε γη και σε χρήμα, θα αποκτηθεί ως τίτλος Μ.Σ.Δ μέσω της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων η διαφορά μεταξύ του πραγματοποιηθέντος συντελεστή δόμησης και του οριζόμενου από την πολεοδομική μελέτη.

γ) αυθαίρετα της Κατηγορίας 5 (είτε του άρθρου 9 του Ν. 4178/2013 είτε του άρθρου 80 του παρόντος) σε ΖΑΕ της περίπτωσης γ της παραγράφου 3 του παρόντος, εφόσον δεν εντάσσονται σε καθεστώς προστασίας, θα αγοράζουν συντελεστή δόμησης ίσο με την υπέρβαση δόμησης που έχει πραγματοποιηθεί προκειμένου να χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά για την κάλυψη δικαιωμάτων δόμησης των περιπτώσεων δ και ε του άρθρου 34 του παρόντος.

Άρθρο 38

Δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου σε ΖΑΕΣ

Στις περιοχές ΖΑΕΣ εφαρμόζονται οι δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου για την περιβαλλοντική και πολεοδομική αποκατάσταση ως ακολούθως:

I. Δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου σε Ζ.Α.Ε.Σ. της περίπτωσης α της παραγράφου 3 του άρθρου 37

Ως δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου, για την πολεοδομική και περιβαλλοντική αποκατάσταση, καθορίζονται κατά προτεραιότητα εντός γεωγραφικού προσδιορισμού της περιβαλλοντικής και πολεοδομικής επιβάρυνσης οι εξής:

A.

1. Κατεδαφίσεις επικινδύνων ετοιμόρροπων κτισμάτων κατά το Π.Δ. 13/22.4.1928 (Α' 153).
2. Δημιουργία, διαμόρφωση νέων, καθώς και ανάδειξη, διαχείριση και συντήρηση υφισταμένων ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων πρασίνου στον αστικό ιστό με σκοπό τη βελτίωση των περιβαλλοντικών όρων, ιδίως μέσω απαλλοτριώσεων, αναπλάσεων και ανταλλαγών εκτάσεων.
3. Δημιουργία κοινοχρήστων χώρων πρασίνου με υπόγειους χώρους στάθμευσης οχημάτων.
4. Αποκατάσταση δημοσίων διατηρητέων κτιρίων και μνημείων.
5. Διαμόρφωση / ανακαίνιση κτιρίων για επανάχρηση, που ανήκουν στην ιδιοκτησία φορέων του ευρύτερου δημόσιου τομέα, για την κάλυψη αναγκών εγκατάστασης κοινωνικών, πολιτιστικών ή εν γένει αναπτυξιακών δραστηριοτήτων.
6. Δημιουργία, συμπλήρωση, συντήρηση, διαχείριση δικτύων κοινόχρηστων χώρων πρασίνου ή / και δικτύων πράσινων παρεμβάσεων στον αστικό ιστό με σκοπό τη βελτίωση των περιβαλλοντικών όρων.
7. Συντήρηση, βελτίωση και αναβάθμιση της διαμόρφωσης και του αστικού εξοπλισμού ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων, παιδοτόπων και πλατειών.
8. Συντήρηση, βελτίωση και αναβάθμιση του αστικού εξοπλισμού κάθε είδους, στο δημόσιο χώρο των πόλεων.
9. Διεύρυνση, αισθητική, λειτουργική, περιβαλλοντική, βιοκλιματική αναβάθμιση, ανακατασκευή, επισκευή – συντήρηση πεζοδρομίων ή και πεζοδρόμων και επιμέρους υποδομών τους. Δημιουργία δικτύου κίνησης πεζών με πρόνοια για εμποδιζόμενα άτομα.
10. Αισθητική αναβάθμιση όψεων κτιρίων σε αξιόλογα τουριστικά, κοινωνικά ή πολιτιστικά σημεία της πόλης ή του Δήμου (κεντρικές πλατείες, κτίρια κεντρικών αξόνων, παραλιακών μετώπων κ.λπ.).

11. Αναβάθμιση ενεργειακή, αισθητική και κτιριολογική σχολικών κτιρίων και υπαίθριων χώρων αυτών.
12. Καθαρισμός και οριοθέτηση ρεμάτων και έργα διευθέτησης και/ή ανάδειξης αυτών.
13. Ανάδειξη και προστασία περιοχών που χρίζουν ειδικής προστασίας μέσω αναπλάσεων.
14. Εργασίες διαμόρφωσης φυτεμένων δωματίων.
15. Ενοποίηση ακαλύπτων χώρων και άλλων οικοπέδων για τη δημιουργία δικτύου ελεύθερων προσβάσιμων κοινόχρηστων χώρων αποκλειστικά για πεζούς, με χρήση των ακαλύπτων χώρων των οικοπέδων, όπως προβλέπεται από το άρθρο 10 παρ. 5 του ν. 4067/2012 (Α' 79).

Β. Πέραν των ανωτέρω δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου ορίζεται ως ειδική περιβαλλοντικές δράσεις:

α) η χρηματοδότηση ολοκλήρωσης ή αναθεώρησης του πολεοδομικού σχεδιασμού.

β) Η χρηματοδότηση πρότυπων αρχιτεκτονικών μελετών διαμόρφωσης κοινόχρηστων χώρων στους οποίους εγκαθίστανται προσωρινές κατασκευές, όπως ορίζονται στην παρ. 74 του άρθρου 2 και στο άρθρο 21 του Ν.4067/2012 και οι οποίοι έχουν παραχωρηθεί νομίμως για συγκεκριμένη εμπορική εκμετάλλευση ή χρήση τραπεζοκαθισμάτων από φορείς του Δημοσίου και ΟΤΑ. Στις μελέτες αυτές αντιμετωπίζεται ενιαία τα μορφολογικά στοιχεία, το μέγεθος, τα υλικά κατασκευής και η αρμονική ένταξη των προσωρινών κατασκευών στο χώρο με ευθύνη του κάθε Ο.Τ.Α. Με Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος.

Γ. Σε παραδοσιακούς οικισμούς, περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλους, ιστορικούς τόπους και οικιστικά σύνολα χαρακτηρισμένα ως μνημεία ορίζονται ως δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου:

1. Αναπλάσεις.
2. Ανάδειξη δημοσίων κτιρίων.

II. Δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου σε Ζ.Α.Ε.Σ. της περίπτωσης β της παραγράφου 3 του άρθρου 37:

Στις περιοχές αυτές χρηματοδοτούνται οι μελέτες περιβαλλοντικής και πολεοδομικής τους διαχείρισης ως ειδική περιβαλλοντική δράση.

III. Δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου σε Ζ.Α.Ε.Σ. της περίπτωσης γ της παραγράφου 3 του άρθρου 37:

Στις περιοχές αυτές χρηματοδοτούνται ως δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου οι δράσεις δημοσίου ενδιαφέροντος για την ανάδειξη και προστασία περιοχών πλησίον αρχαιολογικών χώρων, προστατευόμενων περιοχών και διατηρητέων μνημείων εντός της γεωγραφικής ενότητας του οικείου Ο.Τ.Α..

1. Μελέτες δημοσίου ενδιαφέροντος για την, ανάδειξη και προστασία περιοχών εντός και σε οπτική επαφή με τις ζώνες Α αρχαιολογικών χώρων, προστατευόμενων (εντός ζώνης 500 μ από ακτή / όχθη λιμνών και ποταμών, εντός ζώνης 20 μ από οριογραμμές ρεμάτων, τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, Natura κλπ) περιοχών, διατηρητέων μνημείων καθώς και αναδάσωσης αναδασωτέων εκτάσεων, εντός της γεωγραφικής ενότητας του οικείου Ο.Τ.Α..

2. Κατεδαφίσεις αυθαιρέτων κτισμάτων εντός δασικής και αναδασωτέας έκτασης, αρχαιολογικών χώρων, αιγιαλού, καθώς και σε ποτάμια, λίμνες και ρέματα, για τα οποία έχει εκδοθεί οριστική και αμετάκλητη δικαστική απόφαση, καθώς και χρηματοδότηση για δράσεις αναδάσωσης.

3. Κατεδαφίσεις επικινδύνων ετοιμόρροπων κτισμάτων κατά το π.δ. 13/22.4.1928 (Α' 153).

4. Αποκατάσταση δημοσίων διατηρητέων κτιρίων και μνημείων.

5. Διαμόρφωση / ανακαίνιση κτιρίων για επανάχρηση, που ανήκουν στην ιδιοκτησία φορέων του ευρύτερου δημόσιου τομέα, για την κάλυψη αναγκών εγκατάστασης κοινωνικών, πολιτιστικών ή εν γένει αναπτυξιακών δραστηριοτήτων.

6. Αισθητική αναβάθμιση όψεων κτιρίων σε αξιόλογα τουριστικά, κοινωνικά ή πολιτιστικά σημεία της πόλης ή του Δήμου (κεντρικές πλατείες, κτίρια κεντρικών αξόνων, παραλιακών μετώπων κ.λπ.).

7. Ανάδειξη και προστασία περιοχών που χρίζουν ειδικής προστασίας μέσω αναπλάσεων.

Άρθρο 39

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

1. Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ., είναι η προσθήκη Συντελεστή Δόμησης σε ωφελούμενο ακίνητο με χρήση Τίτλου Μ.Σ.Δ.
2. Με την έκδοση της Απόφασης που προβλέπεται στην προηγούμενη παράγραφο αποσβήνεται το δικαίωμα που ενσωματώνεται στον Τίτλο και αυτός ακυρώνεται με επισημείωση σε αυτόν της ακύρωσης και της εγκριτικής Απόφασης για την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.. Εάν ο τίτλος χρησιμοποιείται μόνον εν μέρει κατά την έγκριση πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ., η επισημείωση για την ακύρωσή του γίνεται μόνο για το πραγματοποιούμενο μέρος το οποίο στρογγυλοποιείται προς τα πάνω σε ακέραιες μονάδες τετραγωνικών μέτρων.
3. Αρμόδια υπηρεσία για την έγκριση υλοποίησης Μ.Σ.Δ. είναι η οικεία Υ.ΔΟΜ. Η υπηρεσία αυτή είναι αρμόδια, και για την έκδοση οικοδομικής άδειας για το σύνολο της οικοδομής, καθώς και για τον έλεγχο των σχετικών οικοδομικών εργασιών και την εφαρμογή των διατάξεων για τις αυθαίρετες κατασκευές, όταν γίνεται πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ..

Για την έκδοση της Άδειας Δόμησης καταβάλλεται από τους δικαιούχους του ωφελούμενου ακινήτου υπέρ του Πράσινου Ταμείου και του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος ποσό ίσο προς το τέσσερα τοις εκατό (4%) της αντικειμενικής αξίας του προστιθέμενου Σ.Δ. και ένα τοις εκατό (1%) αντίστοιχα. Ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) του ποσού υπέρ του Πράσινου Ταμείου αποδίδεται από το Πράσινο Ταμείο στον Δήμο, όπου βρίσκεται το ωφελούμενο ακίνητο και διατίθεται αποκλειστικά για τη μελέτη και την κατασκευή έργων αναβάθμισης της ποιότητας ζωής των αστικών περιοχών, καθώς και την προστασία και την ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.

4. Η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. από βαρυνόμενο ακίνητο, που αναφέρεται στην περίπτωση α) της παρ. 1 του άρθρου 34, επιτρέπεται μόνο σε ωφελούμενο, το οποίο βρίσκεται σε Ζ.Υ.Σ. του αυτού Δήμου με το βαρυνόμενο, εκτός αν η Πολεοδομική Μελέτη έγκρισης της τεκμηριώνει την ανάγκη και την δυνατότητα,

αυτή να γίνει και σε όμορο Δήμο ή και Δήμο της αυτής Περιφερειακής Ενότητας.

5. Με την Απόφαση που προβλέπεται στην παρ. 1, καθορίζεται ο Συντελεστής Δόμησης που μεταφέρεται από το βαρυνόμενο ακίνητο ως πρόσθετο εμβαδόν επιφανειών, οι οποίες επιτρέπεται να δομηθούν στο ωφελούμενο ακίνητο. Ο καθορισμός γίνεται αφού ληφθούν υπόψη οι προς μεταφορά επιφάνειες του Τίτλου, οι σχέσεις αξίας γης ανά μονάδα επιφάνειας του βαρυνόμενου και του ωφελούμενου, ο Σ.Δ. που αναγράφεται στον τίτλο, καθώς και εκείνος που ισχύει στην περιοχή του ωφελούμενου ακινήτου.

Ο Συντελεστής Δόμησης που μεταφέρεται προστίθεται οριστικά στο ωφελούμενο ακίνητο, από την ημερομηνία μεταγραφής της παραπάνω Απόφασης. Η ρύθμιση αυτή ενεργεί υπέρ και κατά των καθολικών ή ειδικών διαδόχων του κυρίου του ωφελούμενου ακινήτου και συνοδεύει το ακίνητο ακόμα και στην περίπτωση πρωτότυπου τρόπου κτήσης της κυριότητας.

6. Η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. επιτρέπεται να γίνεται και εν μέρει ή διαδοχικά, από το ίδιο βαρυνόμενο ή από διάφορα βαρυνόμενα, προς το ίδιο ή διάφορα ωφελούμενα.
7. Εάν το ωφελούμενο βρίσκεται σε άμεση γεινίαση με κτίριο που υπάγεται στις περιπτώσεις β) και γ) της παρ. 1 του άρθρου 34, για την έγκριση πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της Υπηρεσίας που είναι αρμόδια για την προστασία του.
8. Στις Ζ.Υ.Σ. για τον καθορισμό της ποσοστιαίας αύξησης του ισχύοντος Συντελεστή Δόμησης ισχύουν οι εξής ανά χρήση περιορισμοί και προϋποθέσεις, χωρίς τους περιορισμούς της παρ. 1 του άρθρου 1 του Ν. 880/1979 (Φ.Ε.Κ. 58Α') για τις περιοχές στις οποίες ο ισχύων Σ.Δ. είναι ίσος ή μεγαλύτερος του 2,4:

- α) Σε περιοχές με χρήσεις αμιγούς κατοικίας, η ποσοστιαία αύξηση του Συντελεστή Δόμησης δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 20% του ισχύοντος στην περιοχή, για Συντελεστή Δόμησης μέχρι 0,8 το 15% για το τμήμα του Συντελεστή Δόμησης πάνω από 0,8 μέχρι και 1,2 και το 10% για το τμήμα του Συντελεστή Δόμησης πάνω από 1,2.

Σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας, εφόσον προσιδιάζουν στην αμιγή κατοικία, η ποσοστιαία αύξηση του Συντελεστή Δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 10% του ισχύοντος.

Η ποσοστιαία αύξηση του ισχύοντος Συντελεστή Δόμησης στις περιοχές της παρούσας περίπτωσης αφορά μόνο στην επαύξηση χώρων κατοικίας ή βοηθητικών χώρων αυτής.

- β) Σε περιοχές με χρήσεις γενικής κατοικίας ή περιοχές εντός σχεδίου στις οποίες δεν έχουν καθοριστεί χρήσεις με δεσμευτικό τρόπο, η ποσοστιαία αύξηση του Συντελεστή Δόμησης δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 25% του ισχύοντος στην περιοχή, για Συντελεστή Δόμησης μέχρι 0,8, το 20% για το τμήμα του Συντελεστή Δόμησης πάνω από 0,8 μέχρι και 1,2, και, το 15% για το τμήμα του Συντελεστή Δόμησης πάνω από 1,2. Σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας, εφόσον προβλέπεται η χρήση γενικής κατοικίας, η ποσοστιαία αύξηση του Συντελεστή Δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 15% του ισχύοντος Συντελεστή Δόμησης.
 - γ) Σε περιοχές με χρήσεις πολεοδομικού κέντρου, η ποσοστιαία αύξηση του Συντελεστή Δόμησης δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 30% του ισχύοντος στην περιοχή για Συντελεστή Δόμησης μέχρι 0,8, το 25% για το τμήμα του Συντελεστή Δόμησης πάνω από 0,8 μέχρι και 1,2, και, το 20% για το τμήμα του Συντελεστή Δόμησης πάνω από 1,2 προκειμένου για κτίρια κατοικίας, και, 40%, 35% και 30% αντίστοιχα, για ειδικά κτίρια. Σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας, εφόσον προβλέπονται οι χρήσεις πολεοδομικού κέντρου, η ποσοστιαία αύξηση του Συντελεστή Δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% του ισχύοντος στην περιοχή για κτίρια κατοικίας και το 30% για ειδικά κτίρια.
 - δ) Σε περιοχές με ειδικές χρήσεις η ποσοστιαία αύξηση του Συντελεστή Δόμησης δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 20% του ισχύοντος Συντελεστή Δόμησης.
9. Για το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου του ωφελούμενου ακινήτου, το ύψος, την απόσταση από τα όρια του, τους χώρους στάθμευσης του ωφελούμενου ακινήτου και των επιφανειών που επιτρέπεται να μεταφέρονται από άλλους δήμους ή κοινότητες, ισχύουν οι ακόλουθοι περιορισμοί και προϋποθέσεις:
- α) Το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου του ωφελούμενου ακινήτου, μετά την πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ. δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το ισχύον για την περιοχή, όπως αυτό καθορίζεται από τις γενικές ή ειδικές διατάξεις.
 - β) Δεν επιτρέπεται η υπέρβαση του ανώτατου για την περιοχή ύψους, είτε αυτό καθορίζεται με ειδικό πολεοδομικό κανονισμό είτε προκύπτει από τις

διατάξεις του άρθρου 15 του Ν. 4067/2012 για τον Συντελεστή Δόμησης που ισχύει για το ωφελούμενο ακίνητο πριν την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.

Ειδικά σε περιοχές με χρήση πολεοδομικού κέντρου (υπερτοπικού ή τοπικού) ή γενικής κατοικίας στις περιπτώσεις ειδικών κτιρίων και μόνο για τα τετραγωνικά μέτρα που αντιστοιχούν στις μεταφερόμενες επιφάνειες, το ανώτατο ύψος καθορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 15 του Ν. 4067/2012, με βάση το Συντελεστή Δόμησης που διαμορφώνεται για το ωφελούμενο ακίνητο μετά την πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ.

γ) Επιβάλλεται να τηρείται η απόσταση Δ, που καθορίζεται από τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 4067/2012, και προκύπτει σύμφωνα με το τελικό ύψος της οικοδομής μετά την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. Σε περιπτώσεις προσθηκών κατά το ύψος σε νομίμως υφιστάμενα κατά την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού κτίρια, επιτρέπεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. εφαρμοζομένων αναλόγως των ισχυουσών διατάξεων περί προσθηκών.

δ) Επιβάλλεται να εξασφαλίζονται οι θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων, οι οποίες απαιτούνται λόγω της Μ.Σ.Δ. σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 960/1979 (Φ.Ε.Κ. 194Α') όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, και των κατ' εξουσιοδότησή του εκδιδόμενων κανονιστικών πράξεων, στο ωφελούμενο ακίνητο ή σε ακίνητο σε απόσταση από το ωφελούμενο, όπως προβλέπεται σ' αυτές.

Οι θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων, που απαιτούνται λόγω της Μ.Σ.Δ., δεν επιτρέπεται να τοποθετούνται στο προκήπιο, εκτός εάν απαιτείται μια θέση.

Στις περιπτώσεις ακινήτων επί βασικού, πρωτεύοντος ή δευτερεύοντος οδικού δικτύου, η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. επιτρέπεται μόνον εφόσον οι θέσεις στάθμευσης που απαιτούνται κατά τις ανωτέρω διατάξεις για τον συνολικό Σ.Δ., αυξηθούν κατά το ποσοστό αύξησης του ισχύοντος Συντελεστή Δόμησης και ύστερα από σχετική έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων.

ε) Το ωφελούμενο οικόπεδο πρέπει να είναι άρτιο και οικοδομήσιμο είτε κατά τον κανόνα είτε κατά την παρέκκλιση.

στ) Οι δομήσιμες επιφάνειες που μεταφέρονται σε Ζ.Υ.Σ. από βαρυνόμενα ακίνητα άλλων Δήμων, σύμφωνα με τον παρόντα, δεν επιτρέπεται να

υπερβαίνουν το 40% των δυνάμενων να πραγματοποιηθούν σε αυτές.

Άρθρο 40 **Εξουσιοδοτήσεις**

1. Με κοινή Απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Οικονομικών καθορίζονται:
 - α) Τα στοιχεία και τα δικαιολογητικά που υποβάλλονται και η διαδικασία που ακολουθείται για την έκδοση της Απόφασης Πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ., καθώς και το ειδικότερο περιεχόμενο αυτής,
 - β) Ο τρόπος σύμφωνα με τον οποίο καθορίζεται η επιφάνεια που μεταφέρεται στο ωφελούμενο ακίνητο και ο τρόπος με τον οποίο εκτιμάται η αγοραία οικοπεδική αξία του βαρυνόμενου και του ωφελούμενου ακινήτου. Ο τρόπος καθορισμού και εκτίμησης μπορούν να αποτυπώνονται σε μαθηματικό τύπο,
 - γ) Το ύψος του παραβόλου,
 - ε) Κάθε σχετικό θέμα για την πραγματοποίηση του μεταφερόμενου Συντελεστή Δόμησης στο ωφελούμενο ακίνητο.
2. Με Απόφαση που εκδίδεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται:
 - α) Η ηλεκτρονική διαδικασία Μ.Σ.Δ., οι απαιτούμενοι έλεγχοι και τα δικαιολογητικά, και,
 - β) Κάθε άλλο σχετικό με τον τρόπο και τις διαδικασίες λειτουργίας της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων, καθώς και της ηλεκτρονικής ταυτότητας θεσμοθετημένων Κοινοχρήστων Χώρων του άρθρου 29 του παρόντος.

Άρθρο 41 **Μεταβατικές διατάξεις**

1. Έκδοση Τίτλου Μ.Σ.Δ., σε εκτέλεση Π.Δ. ή Υ.Α. έγκρισης έκδοσης τίτλου, που έχει εκδοθεί σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, επιτρέπεται μόνον

εφόσον το ακίνητο είναι βαρυνόμενο σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 34 του παρόντος νόμου.

2. Τίτλοι Μ.Σ.Δ. που έχουν εκδοθεί σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις και δεν έχουν πραγματοποιηθεί έως την έναρξη ισχύος του παρόντος θεωρούνται αυτοδικαίως άκυροι, εφόσον αφορούν ακίνητο το οποίο δεν είναι βαρυνόμενο, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 34 του παρόντος νόμου.

Οι Τίτλοι Μ.Σ.Δ. που διατηρούνται σε ισχύ πραγματοποιούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού.

3. Με απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, και Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων ρυθμίζεται η διαδικασία για την ανάκληση των πράξεων που αναφέρονται στην παράγραφο 1, η διαδικασία για τη διαπίστωση της αυτοδίκαιης ακυρότητας των τίτλων που αναφέρονται, αντιστοίχως, στις παράγραφο 2, ο τρόπος ενημέρωσης των δικαιούχων, η μεταγραφή των διαπιστωτικών για την ακυρότητα πράξεων και κάθε σχετική λεπτομέρεια για την εφαρμογή των προηγούμενων παραγράφων.

4. Ο δικαιούχος Τίτλου Μ.Σ.Δ. που προέρχεται από κτίρια που αναφέρονται στο άρθρο 14 του Ν. 1577/1985 ή στην παρ. 7 του άρθρου 2 του Ν. 880/1979 μπορεί να επιλέξει ή την επαναφορά του Συντελεστή Δόμησης στο ακίνητο από το οποίο μεταφέρθηκε, εφόσον αυτό είναι εφικτό, ή την εξαγορά του τίτλου Μ.Σ.Δ. από το Δημόσιο.

Ο δικαιούχος τίτλου Μ.Σ.Δ. που εκδόθηκε, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 8 του ν. 2052/1992 (Φ.Ε.Κ. 94Α'), για την κατασκευή χώρων στάθμευσης, μπορεί να επιλέξει ή την υπαγωγή του στο καθεστώς χρηματικής επιχορήγησης των νόμων 1892/1990 (Φ.Ε.Κ. 101Α'), 2601/1998 (Φ.Ε.Κ. 81Α') και 2819/2000 (Φ.Ε.Κ. 84Α') ή την εξαγορά του τίτλου Μ.Σ.Δ. από το Δημόσιο.

Με Κ.Υ.Α. των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Οικονομικών καθορίζονται ο τρόπος επαναφοράς του Σ.Δ. στο ακίνητο, οι όροι και οι προϋποθέσεις υπαγωγής στο καθεστώς χρηματικής επιχορήγησης, καθώς και το ύψος της, η διαδικασία εξαγοράς του Τίτλου Μ.Σ.Δ., ο τρόπος υπολογισμού της αξίας του, ο τρόπος καταβολής της και κάθε άλλη λεπτομέρεια.

Άρθρο 42
Καταργούμενες διατάξεις

Καταργούνται τα άρθρα 1 έως 7 του Ν. 3044/2002 (Φ.Ε.Κ. 197Α'/27-8-2002) καθώς και τα άρθρα 31-37 του Ν. 4178/2013 (Φ.Ε.Κ. 174Α'/-9-2013).

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Β: ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΔΕΙΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ

Άρθρο 43
Οικοδομικές άδειες - Ορισμοί

1. Οικοδομική άδεια: η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση σε οικόπεδο ή γήπεδο των οικοδομικών εργασιών που προβλέπονται στις μελέτες που την συνοδεύουν εφ' όσον οι εργασίες αυτές είναι σύμφωνες με τις ισχύουσες διατάξεις. Ειδικότερα, οικοδομική άδεια απαιτείται για την εκτέλεση των εργασιών που προβλέπονται στο άρθρο 4 παρ. 1 Ν. 4067/2012.

Στην έννοια των οικοδομικών εργασιών για ανέγερση νέας οικοδομής ή προσθήκης σε υφιστάμενη οικοδομή, περιλαμβάνονται και όλες εκείνες οι εργασίες που καθιστούν το κτίριο άρτιο για λειτουργία, όπως οι εργασίες για την κατασκευή περιτοιχίσεων, ή περιφράξεων, βόθρων, υπογείων δεξαμενών νερού, εκσκαφών, επιχώσεων, κοπής δένδρων.

2. Έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας: η έγκριση που επιτρέπει την εκτέλεση μικρής κλίμακας εργασιών για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ.2 του Ν.4067/2012.
3. Έγγραφο προ 48 ωρών ενημέρωση: η έγγραφη ενημέρωση της αρμόδιας υπηρεσίας Δόμησης, η οποία γνωστοποιείται και στο οικείο αστυνομικό τμήμα για την εκτέλεση εργασιών για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ.3 του Ν.4067/2012.

4. Έγγραφο ενημέρωση για εργασίες οι οποίες εκτελούνται χωρίς οικοδομική άδεια σύμφωνα με τους όρους που ορίζει η αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης και ύστερα από δήλωση ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό, που γνωστοποιείται στο οικείο αστυνομικό τμήμα σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ.4 Ν. 4067/2012. Η ως άνω ενημέρωση κοινοποιείται και στο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος.
5. Προέγκριση οικοδομικής άδειας: χορηγείται για την κατοχύρωση ή πιστοποίηση του δικαιώματος έκδοσης οικοδομικής άδειας με τους όρους και περιορισμούς δόμησης κατά το χρόνο χορήγησης της προέγκρισης.

Άρθρο 44

Αρμόδια όργανα χορήγησης

1. Αρμόδια όργανα για τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας και της έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας καθώς και για την παραλαβή της έγγραφης προ 48 ωρών ενημέρωσης είναι οι Υπηρεσίες Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) των Δήμων, εκτός εάν από ειδικές διατάξεις ορίζεται διαφορετικά.
2. α. Για την έκδοση της οικοδομικής άδειας ακινήτων των νομικών προσώπων του ν. 590/1977 (Α` 146) εφαρμόζονται οι διατάξεις του παρόντος νόμου.

β. Ειδικώς για κάθε οικοδομική εργασία που αφορά σε Ιερούς Ναούς, Μητροπολιτικά Μέγαρα (ένα (1) σε κάθε Μητρόπολη), που ανήκουν αποκλειστικά και μόνο σε εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα του ν. 590/1977 (Α` 146) και σε Ιερές Μονές ειδικά όσον αφορά τον περίβολο και ό,τι περικλείεται εντός αυτού και εξυπηρετεί την κοινοβιακή ζωή, η προέγκριση της οικοδομικής άδειας είναι υποχρεωτική και εκδίδεται από την οικεία ΥΔΟΜ.

γ. Για τα ως άνω έργα η γνωμοδότηση επί των αρχιτεκτονικών μελετών εκδίδεται πριν την προέγκριση από το Κεντρικό Συμβούλιο Εκκλησιαστικής Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Ε.Α.) της παραγράφου 2Δ του άρθρου 2 του ν.4030/11 κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη.

δ. Συστήνεται στην Εκκλησία της Ελλάδος Κεντρικό Συμβούλιο Εκκλησιαστικής Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Ε.Α.), που αποτελείται από:

- i) κληρικό ή Καθηγητή Αρχιτεκτονικής σε Πολυτεχνική Σχολή, ως Πρόεδρο,
- ii) έναν Αρχιτέκτονα, υπάλληλο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που ορίζεται από τον Υπουργό με τον αναπληρωτή του,
- iii) έναν Αρχιτέκτονα εκπρόσωπο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος, που προτείνεται με τον αναπληρωτή του από τον Πρόεδρο του Τ.Ε.Ε.,
- iv) έναν Αρχιτέκτονα Μηχανικό, μέλος Δ.Ε.Π. Α.Ε.Ι.,
- v) έναν Πολιτικό Μηχανικό ή Μηχανολόγο Μηχανικό ή Ηλεκτρολόγο Μηχανικό, μέλος Δ.Ε.Π. Α.Ε.Ι. αναλόγως προς το θέμα της συνεδρίας,
- vi) έναν αγιογράφο ή ξυλόγλυπτη ή μαρμαρογλύπτη αναλόγως προς το θέμα της συνεδρίας.

Ο Πρόεδρος, τα μέλη, με τους αναπληρωτές τους (πλην της περίπτωσης β`) και ο γραμματέας του Συμβουλίου διορίζονται από τη Διαρκή Ιερά Σύνοδο της Εκκλησίας της Ελλάδος με διετή θητεία, η οποία δύναται να ανανεώνεται.

ε. Μετά την προέγκριση δόμησης, η άδεια δόμησης και η άδεια καθιερώσεως ή χρήσης εκδίδεται κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου από την Υπηρεσία Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) της Εκκλησίας της Ελλάδος της περίπτωσης ΣΤ` της παρούσας παραγράφου. Για την έναρξη εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών, πέραν όσων προβλέπονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου, η άδεια δόμησης αποστέλλεται στην οικεία ΥΔΟΜ και αποτελεί αρχείο της οικείας ΥΔΟΜ για την εκκίνηση της διαδικασίας ελέγχου των κατασκευών κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

στ. Συστήνεται στην Εκκλησία της Ελλάδος Υπηρεσία Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.), η οποία ασκεί τις αρμοδιότητες των Υπηρεσιών Δόμησης και εκδίδει την οικοδομική άδεια χωρικής δικαιοδοσίας της Εκκλησίας της Ελλάδος αποκλειστικά και μόνο για τα:

- i) Μητροπολιτικά μέγαρα (ένα (1) σε κάθε Μητρόπολη),

ii) Τους Ιερούς Ναούς εφόσον ανήκουν αποκλειστικά και μόνο σε εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα του ν. 590/ 1977 (Α` 146), και τα προσκτίσματά τους. Η ανέγερση προσκτίσματος επιτρέπεται μόνο σε Ιερούς Ναούς, που ανήκουν σε εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα του ν. 590/ 1977 (Α` 146) και εφόσον αποτελούν ενιαίο αρχιτεκτονικό σύνολο με τον Ιερό Ναό και εξυπηρετούν τον Ιερό Ναό.

iii) Τις Ιερές Μονές ειδικά όσον αφορά τον περίβολο και ό,τι περικλείεται εντός αυτού και εξυπηρετεί την κοινοβιακή ζωή.

iv) Η έγκριση δόμησης και η έκδοση άδειας δόμησης για ιδιωτικούς ιερούς ναούς και παρεκκλήσια εκδίδονται από τις αρμόδιες κατά τόπους υπηρεσίες δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) των δήμων.

ζ. Η ανωτέρω Υ.ΔΟΜ. είναι επίσης αρμόδια για την έκδοση αφενός της άδειας καθιερώσεως για όλους τους χώρους λατρείας των ανωτέρω κτιρίων και αφετέρου της άδειας χρήσης για τους μη λατρευτικούς χώρους των ανωτέρω κτιρίων. Η άδεια καθιερώσεως και η άδεια χρήσης αποτελούν νόμιμη προϋπόθεση για την έναρξη των εργασιών ή χρήσεων, που αδειοδοτούνται με την άδεια δόμησης και είναι δυνατόν να ενσωματώνονται στο ίδιο στέλεχος.

η. Η ανωτέρω Υπηρεσία Δόμησης υπάγεται στην εποπτεία και έλεγχο του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Το προσωπικό της υπηρεσίας προσλαμβάνεται και μισθοδοτείται από την Εκκλησία της Ελλάδος. Η Υπηρεσία Δόμησης είναι ενταγμένη στο εκάστοτε ηλεκτρονικό πληροφοριακό σύστημα, στο οποίο είναι συνδεδεμένες και οι λοιπές Υ.ΔΟΜ.

θ. Ο ενδιαφερόμενος, για την υποβολή αίτησης για έκδοση της προέγκρισης υποβάλλει αίτηση και φάκελο στην οικεία ΥΔΟΜ, μέσω της κατά τόπον αρμόδιας Ιεράς Μητροπόλεως, εφόσον διατυπώνεται και σύμφωνη γνώμη του επιχωρίου Μητροπολίτου. Η παραπάνω διαδικασία τηρείται για κάθε Ιερή Μονή ή Ιερό Ναό, που ακολουθεί το δόγμα της Ανατολικής Ορθοδόξου Εκκλησίας του Χριστού είτε ανήκει σε εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο είτε σε φυσικό πρόσωπο ή νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου.

ι. Για τον αγιογραφικό και λοιπό διάκοσμο όλων των Ιερών Μονών και Ιερών Ναών, που αποτελεί καλλιτεχνική εργασία, απαιτείται επίσης άδεια από την Υ.ΔΟΜ. της Εκκλησίας της Ελλάδος και σύμφωνη γνώμη του ΚΕ.Σ.ΕΑ.

ια. Κανονισμός της Δ.Ι.Σ. εξειδικεύει τη συγκρότηση, οργάνωση, αρμοδιότητες, τη διοικητική υποστήριξη, τη λειτουργία και το υπηρεσιακό καθεστώς των παραπάνω υπηρεσιών και οργάνων, τη δημιουργία και τήρηση του ηλεκτρονικού αρχείου τους. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται ο τρόπος ενημέρωσης, διασύνδεσης και ανταλλαγής δεδομένων του αρχείου της Υπηρεσίας Δόμησης με τις αρχές, που είναι υπεύθυνες για την τήρηση των διατάξεων 1-4 του ν. 3843/2010 (Α` 62) και των εκτελεστικών του κανονιστικών πράξεων, όπως εκάστοτε ισχύουν.

ιβ. Τα κτίρια της περίπτωσης Β` είναι ειδικά κτίρια δημόσιου ενδιαφέροντος και επιτρέπονται παρεκκλίσεις με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής κατά το άρθρο 27 του ν. 4067/2012, όπως εκάστοτε ισχύει, μετά από γνώμη και του ΚΕ.Σ.ΕΑ.

ιγ. Για την κατασκευή ή επισκευή των οικοδομών της περίπτωσης Β`, αντί του τίτλου ιδιοκτησίας, οι ενδιαφερόμενοι υποχρεούνται να προσκομίσουν, προκειμένης της έκδοσης έγκρισης και άδειας δόμησης, στην αρμόδια Υπηρεσία τα ακόλουθα δικαιολογητικά έγγραφα:

Πιστοποιητικό από το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο περί μη διεκδικήσεως του ακινήτου από το Δημόσιο ή Ο.Τ.Α..

Συμβολαιογραφική πράξη συναινέσεως, που συντάσσεται κατά τις διατάξεις των άρθρων 7 του ν. 3800/1957 (Α` 256) ή 88 του α.ν. 2200/1940 (Α` 42) ή 62 του ν. 590/1977 (Α` 146), υπογράφεται από τον νόμιμο εκπρόσωπο του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου και συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα. Πράξη συναίνεσης κατά τις ανωτέρω διατάξεις συντάσσεται και για ακίνητα Ιερών Μονών.

Προκειμένου για υφιστάμενα κτίρια υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986, στην οποία δηλώνεται ο χρόνος ανέγερσης τους.

3. Για την κατασκευή μόνιμων κτιριακών εγκαταστάσεων, έργων ιδιαίτερης περιβαλλοντικής και οικιστικής σημασίας ή/και έργων που άπτονται ειδικού

ελέγχου ως προς τους όρους δόμησης, όπως και στις περιπτώσεις κτιρίων επιφάνειας άνω των 3.000 τ.μ., η προέγκριση είναι υποχρεωτική.

Η ως άνω προέγκριση χορηγείται από την αρμόδια ΥΔΟΜ, εκτός εάν με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας παραπεμφθεί η χορήγηση της προέγκρισης στη Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων (ΔΑΟΚΑ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η οικεία ΥΔΟΜ υποχρεούται να γνωστοποιήσει στη ΔΑΟΚΑ τους υφιστάμενους όρους δόμησης.

Η οικοδομική άδεια χορηγείται από την οικεία ΥΔΟΜ σύμφωνα με τους όρους του παρόντος.

4. Για τα ως άνω έργα, που εμπίπτουν στις περιπτώσεις του άρθρου 6 του παρόντος, εφόσον παραπέμπεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας κατά την ανωτέρω παράγραφο 3 η χορήγηση της προέγκρισης στη ΔΑΟΚΑ παρέχεται η γνωμοδότηση επί των Αρχιτεκτονικών μελετών από το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ).
5. Εγκρίσεις και γνωμοδοτήσεις υπηρεσιών της διοίκησης οι οποίες χορηγήθηκαν και λήφθηκαν υπόψη στα πλαίσια έγκρισης περιβαλλοντικών όρων για την έκδοση υπουργικών αποφάσεων κατ' εξουσιοδότηση των διατάξεων των νόμων 1650/1986 και 4014/2011 υποβάλλονται και λαμβάνονται υπόψη ως δικαιολογητικά κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 50 του παρόντος και δεν απαιτείται η εκ νέου έκδοση τους για την χορήγηση της έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης.
6. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για τον έλεγχο των στοιχείων και τις απαιτούμενες εγκρίσεις για την εφαρμογή του παρόντος.
7. Όπου από την κείμενη νομοθεσία προβλέπεται η έκδοση οικοδομικής αδείας από άλλες υπηρεσίες πλην της ΥΔΟΜ η προέγκριση δόμησης είναι υποχρεωτική και χορηγείται από τις εν λόγω υπηρεσίες. Η οικοδομική άδεια στις ως άνω περιπτώσεις θα χορηγείται από την οικεία ΥΔΟΜ σύμφωνα με τους όρους του παρόντος.

Άρθρο 45

Ηλεκτρονικές Υπηρεσίες

1. Η διαδικασία υποβολής, ελέγχου και χορήγησης οικοδομικών αδειών και εγκρίσεων εργασιών δόμησης διενεργείται αποκλειστικά ηλεκτρονικά.

Με κοινή απόφαση των αρμόδιων Υπουργών και του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που εκδίδεται σε διάστημα έξι μηνών από την ισχύ του παρόντος νόμου, καθορίζονται:

- α) η διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής των δικαιολογητικών και στοιχείων της παραγράφου 1 του άρθρου 47 και των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 50 καθώς και οι τεχνικές προδιαγραφές των ηλεκτρονικών αρχείων,
 - β) το πληροφοριακό σύστημα και οι ηλεκτρονικές υπηρεσίες που θα προσφέρονται προς τους ενδιαφερόμενους και τους πολίτες,
 - γ) το πληροφοριακό σύστημα και οι ηλεκτρονικές υπηρεσίες που θα προσφέρονται προς τις δημόσιες αρχές για την έκδοση των αναγκαίων διοικητικών πράξεων για την έκδοση της προέγκρισης και των οικοδομικών αδειών,
 - δ) οι διαδικασίες και τεχνικές προδιαγραφές της ψηφιοποίησης του αρχείου των Υ.ΔΟΜ.,
 - ε) οι όροι πρόσβασης και διάθεσης στα πληροφοριακά συστήματα, ηλεκτρονικές υπηρεσίες και πληροφορίες που αναφέρονται στο παρόν άρθρο,
 - στ) κάθε άλλο θέμα που σχετίζεται με την ηλεκτρονική εξυπηρέτηση των ενδιαφερομένων και των μηχανικών με σκοπό την εξασφάλιση της διαφάνειας και της λογοδοσίας.
2. Με τη δημοσίευση της απόφασης της ανωτέρω παραγράφου κάθε είδους επικοινωνία, συναλλαγή ή υποβολή στοιχείων μεταξύ δημοσίων αρχών και πολιτών για την έκδοση, ενημέρωση, αναθεώρηση, ανάκληση, ακύρωση προέγκρισης οικοδομικής άδειας εκτελείται αποκλειστικά ηλεκτρονικά. Επίσης, η διεκπεραίωση των διαδικασιών έκδοσης, ενημέρωσης, αναθεώρησης, ανάκλησης, ακύρωσης, προέγκρισης οικοδομικής άδειας εκτελείται αποκλειστικά ηλεκτρονικά και με τεχνικά μέσα που προσφέρουν ιχνηλασιμότητα και διαφάνεια σε κάθε πολίτη.

Τα αναγκαία κοινά χαρτογραφικά υπόβαθρα και κάθε άλλο είδος γεωχωρικών δεδομένων που απαιτούνται για την εξασφάλιση της ομοιογένειας και ποιότητας των δικαιολογητικών και στοιχείων της παραγράφου 1 του άρθρου 47 και των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 50, καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

3. Αμέσως μετά την πρωτοκόλληση του φακέλου της οικοδομικής άδειας και την χορήγηση αριθμού οικοδομικής άδειας, εμφανίζονται άμεσα στο ηλεκτρονικό σύστημα ελέγχου και χορήγησης οικοδομικών αδειών στοιχεία γενικού ενδιαφέροντος των υποβληθεισών οικοδομικών αδειών, ήτοι το τοπογραφικό διάγραμμα και το διάγραμμα δόμησης. Τα παραπάνω στοιχεία είναι προσβάσιμα σε κάθε πολίτη.

Άρθρο 46

Αυτεπάγγελτη αναζήτηση στοιχείων από τις ΥΔΟΜ μέσω ηλεκτρονικής διαδικασίας

1. Κατά τον έλεγχο για τη χορήγηση οικοδομικών αδειών, η ΥΔΟΜ προβαίνει σε αυτεπάγγελτη αναζήτηση στοιχείων μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας διασύνδεσης Υπηρεσιών και Φορέων του Δημοσίου. Κάθε διαθέσιμο στοιχείο σε ηλεκτρονική μορφή, όπως τίτλοι ιδιοκτησίας, δασολόγιο, αρχαιολογικό μητρώο, οριοθετήσεις ρεμάτων και γραμμών αιγιαλού, διατίθεται στην ενιαία ηλεκτρονική πλατφόρμα προς κοινή χρήση όλων των υπηρεσιών.
2. Με Κοινή Απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης και Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του κατά περίπτωση συναρμόδιου Υπουργού καθορίζεται ο τρόπος ηλεκτρονικής διασύνδεσης των υπηρεσιών μέσω ενιαίας πλατφόρμας επικοινωνίας και κάθε σχετική με το θέμα λεπτομέρεια.

Άρθρο 47

Προέγκριση οικοδομικής άδειας

1. Η διαδικασία προέγκρισης για την έκδοση οικοδομικής άδειας είναι προαιρετική για τα κτίρια επιφάνειας μικρότερης των 3.000 τ.μ. και υποχρεωτική για τα κτίρια μεγαλύτερης των 3.000 τ.μ.

Για την έκδοση της προέγκρισης οικοδομικής άδειας υποβάλλονται ηλεκτρονικά τα ακόλουθα δικαιολογητικά και μελέτες:

- α) Αίτηση του κυρίου ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα με τις δηλώσεις αναθέσεων - αναλήψεων.
 - β) Τοπογραφικό διάγραμμα θεωρημένο ως προς τους όρους δόμησης από την αρμόδια υπηρεσία κατά την ημερομηνία υποβολής της αίτησης και διάγραμμα δόμησης, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές.
 - γ) Τίτλος ιδιοκτησίας και πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας ή κτηματογραφικό φύλλο ή απόσπασμα κτηματογραφικού διαγράμματος για κάθε ακίνητο.
 - δ) Αποδεικτικά στοιχεία νομιμότητας των τυχόν υφιστάμενων κτισμάτων.
 - ε) Εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων, όπου απαιτούνται. Όπου απαιτείται έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής προσκομίζεται και βεβαίωση περί μη υποβολής ένστασης ή η απόφαση του ΠΕΣΑ.
2. Η προέγκριση της οικοδομικής άδειας χορηγείται μέσα σε δεκαπέντε (15) ημέρες από την υποβολή των απαιτούμενων μελετών και δικαιολογητικών ύστερα από έλεγχο:
- αα) του τίτλου ιδιοκτησίας για τη διαπίστωση του χρόνου κατάτμησης σε κατά παρέκκλιση άρθρα οικόπεδα και των αποδεικτικών στοιχείων νομιμότητας τυχόν υφιστάμενων κτισμάτων στο ακίνητο,
 - ββ) του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος δόμησης σε ότι αφορά την τήρηση των γενικών και ειδικών πολεοδομικών διατάξεων και προδιαγραφών και των στοιχείων και των υπολογισμών που αναγράφονται σε αυτά.
3. Ο έλεγχος των απαιτούμενων στοιχείων για προέγκριση της οικοδομικής άδειας γίνεται από εξουσιοδοτημένους από τον Προϊστάμενο της Υπηρεσίας υπαλλήλους διπλωματούχους μηχανικούς Α.Ε.Ι. και μόνο σε περίπτωση έλλειψης των παραπάνω, από πτυχιούχους μηχανικούς τεχνολογικής εκπαίδευσης.
4. Παρατηρήσεις για ελλείψεις ή λάθη που διαπιστώνονται κατά τον έλεγχο, διατυπώνονται άπαξ μέσα σε διάστημα δεκαπέντε (15) ημερών και

υποβάλλονται με αιτιολογία στο ηλεκτρονικό φύλλο ελέγχου προκειμένου να γίνουν οι απαραίτητες συμπληρώσεις – διορθώσεις από τον μελετητή μηχανικό, μέσα σε δύο μήνες από την παραλαβή των παρατηρήσεων.

5. Αν η αίτηση για προέγκριση οικοδομικής άδειας δεν συνοδεύεται από τα δικαιολογητικά στοιχεία της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου, πρωτοκολλείται και επιστρέφεται.
6. Η χορήγηση της προέγκρισης δημοσιεύεται αμελλητί σε ειδικό διαδικτυακό τόπο.

Άρθρο 48

Χορήγηση οικοδομικής άδειας

1. Η υποβολή των απαιτούμενων δικαιολογητικών και στοιχείων που απαιτούνται για τη χορήγηση οικοδομικών αδειών και εγκρίσεων εργασιών δόμησης, διενεργείται αποκλειστικά ηλεκτρονικά.

Με την ηλεκτρονική υποβολή του φακέλου της άδειας χορηγείται αυτόματα αριθμός οικοδομικής άδειας. Ο έλεγχος των υποβληθέντων στοιχείων από τις ΥΔΟΜ είναι υποχρεωτικός και διενεργείται σύμφωνα με τη διαδικασία του άρθρου 49.

2. Από την απευθείας χορήγηση αριθμού οικοδομικής άδειας μετά την ηλεκτρονική υποβολή του φακέλου των απαιτούμενων δικαιολογητικών και στοιχείων, εξαιρούνται οι οικοδομικές άδειες που από ειδικές ισχύουσες διατάξεις προβλέπεται ότι δεν εκδίδονται από τις κατά τόπους ΥΔΟΜ.

Στην περίπτωση αυτή, ο αριθμός οικοδομικής άδειας χορηγείται μετά από έλεγχο των προβλεπόμενων υποβληθέντων στοιχείων εντός τριάντα (30) ημερών από την αρμόδια υπηρεσία. Για τις ανωτέρω οικοδομικές άδειες η αρμόδια υπηρεσία δύναται να αποστέλλει εντός πέντε ημερών από την υποβολή του αιτήματος, το τοπογραφικό διάγραμμα στην οικεία ΥΔΟΜ για τη θεώρησή του ως προς τους όρους και περιορισμούς δόμησης, καθώς και τον έλεγχό του ως προς την τήρηση των γενικών και ειδικών διατάξεων. Στην περίπτωση αυτή η προαναφερόμενη

προθεσμία των τριάντα (30) ημερών άρχεται από την ημερομηνία παραλαβής του θεωρημένου ή εγκεκριμένου τοπογραφικού διαγράμματος.

Άρθρο 49

Διαδικασία ελέγχου οικοδομικής άδειας

1. Ο έλεγχος των απαιτούμενων στοιχείων της οικοδομικής άδειας γίνεται από εξουσιοδοτημένους, από τον Προϊστάμενο της Υ.ΔΟΜ, υπαλλήλους μηχανικούς ΠΕ ή ΤΕ, και μόνο σε περίπτωση έλλειψης των παραπάνω, από πτυχιούχους μηχανικούς τεχνολογικής εκπαίδευσης.

Η οικοδομική άδεια ελέγχεται από την υποβολή των απαιτούμενων μελετών και δικαιολογητικών ως εξής:

α) εντός τριών (3) ημερών, διενεργείται ο έλεγχος πληρότητας του φακέλου και του τοπογραφικού διαγράμματος.

ι. Ο έλεγχος του τοπογραφικού διαγράμματος αφορά πλήρη και λεπτομερή έλεγχο ως προς την τήρηση των γενικών και ειδικών πολεοδομικών διατάξεων και προδιαγραφών, καθώς και τον έλεγχο όλων των στοιχείων που περιλαμβάνονται σε αυτό. Ελέγχονται οι τίτλοι ιδιοκτησίας για τη διαπίστωση του χρόνου κατάτμησης σε κατά παρέκκλιση άρθρα οικόπεδα και των αποδεικτικών στοιχείων νομιμότητας τυχόν υφιστάμενων κτισμάτων στο ακίνητο και τα δικαιολογητικά που πιστοποιούν το δικαίωμα του ενδιαφερομένου για την έκδοση της οικοδομικής άδειας.

Οι κύριοι ή οι έχοντες νόμιμο δικαίωμα δηλώνουν ενυπογράφως στο τοπογραφικό διάγραμμα και ευθύνονται για την ακρίβεια των δηλουμένων ορίων των οικοπέδων τους και για την ύπαρξη και την αιτία του δικαιώματος τους να ζητήσουν την έκδοση άδειας δόμησης.

Το τοπογραφικό διάγραμμα, επιπλέον των όσων ορίζονται με τις ισχύουσες διατάξεις, περιλαμβάνει και:

α. εξάρτηση των κορυφών της ιδιοκτησίας από το ισχύον κρατικό τριγωνομετρικό δίκτυο,

β. περίγραμμα του προς οικοδόμηση έργου μονοσήμαντα ορισμένο με ορθογώνιες συντεταγμένες στο κρατικό σύστημα συντεταγμένων,

- γ. πλήρη φωτογραφική αποτύπωση,
- δ. υψομετρική αποτύπωση,
- ε. βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας του Δήμου για την οριστική στάθμη του κρασπέδου (βεβαίωση υψομέτρου)

ii. Στην περίπτωση που κατά τον έλεγχο διαπιστωθούν ελλείψεις ή λάθη, που αφορούν όρους δόμησης ή χρήσης γης ή την ορθή υλοποίηση της οικοδομικής γραμμής ή/ και απαιτούμενες εγκρίσεις επιβάλλεται άμεσα διακοπή οικοδομικών εργασιών και καλείται ο μελετητής-μηχανικός να προβεί στις απαραίτητες συμπληρώσεις – διορθώσεις. Σε όλες τις άλλες περιπτώσεις ελλείψεων ή λαθών καλείται ο μελετητής μηχανικός να προβεί στις απαραίτητες συμπληρώσεις – διορθώσεις εντός προθεσμίας ενός μηνός, άλλως επιβάλλεται διακοπή οικοδομικών εργασιών.

β) μετά την ολοκλήρωση της ανωτέρω διαδικασίας και εντός διαστήματος δεκαπέντε (15) ημερών διενεργείται ο έλεγχος του διαγράμματος δόμησης καθώς και των αποδεικτικών καταβολής των οφειλόμενων εισφορών υπέρ του Δημοσίου και ΙΚΑ, όπως προκύπτουν από την εφαρμογή των εκάστοτε ισχυουσών σχετικών διατάξεων.

i. Το διάγραμμα δόμησης ελέγχεται ως προς την τήρηση των γενικών και ειδικών πολεοδομικών διατάξεων και προδιαγραφών, καθώς και ως προς τους υπολογισμούς που αναγράφονται σε αυτό.

Το διάγραμμα δόμησης υποβάλλεται σε κλίμακα 1:100 ή 1:200 ή 1:500 και περιλαμβάνει:

- α) Το οικόπεδο ή γήπεδο με τις διαστάσεις και το εμβαδόν του.
- β) Τους υπολογισμούς της επιτρεπόμενης και πραγματοποιούμενης κάλυψης και δόμησης, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, τον πραγματοποιούμενο όγκο του κτιρίου, τον συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης, τις πλάγιες και οπίσθιες αποστάσεις και τον υπολογισμό των αναγκών σε χώρους στάθμευσης.
- γ) Τα περιγράμματα όλων των επιπέδων του κτιρίου, υπόγειων και υπέργειων, οι διαστάσεις τους, η θέση τους σε σχέση με τις οικοδομικές γραμμές και τα πλάγια όρια του οικοπέδου και όποιο άλλο βασικό στοιχείο είναι απαραίτητο για τον υπολογισμό της κάλυψης, της δόμησης, του ύψους κ.λπ. του κτιρίου.

Σε περιπτώσεις προσθήκης, περιέχονται και τα παλαιά κτίσματα με όλα τα παραπάνω στοιχεία, οι αριθμοί των αδειών τους ή των τίτλων ή των

αποφάσεων εξαίρεσης ή αναστολής κατεδάφισης αν έχουν υπαχθεί σε καθεστώς τακτοποίησης ή νομιμοποίησης.

δ) Τα περιγράμματα επιφανειών και ο υπολογισμός εμβαδών για χώρους ειδικών χρήσεων του κτιρίου που απαιτούν βεβαιώσεις κύριας χρήσης.

ε) Την τομή για την ένδειξη του μέγιστου ύψους του κτιρίου, του ιδεατού στερεού και τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου σε σχέση με το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος στην οποία περιέχονται το πραγματοποιούμενο ύψος του κτίσματος και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος.

στ) Ενδεικτικές όψεις.

ζ) Τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου με τις απαραίτητες ενδείξεις για τον υπολογισμό της φύτευσης και της στάθμης εδάφους σε κάθε διαμορφούμενο επίπεδο.

η) Ενδεικτική τρισδιάστατη απεικόνιση της κατασκευής, με γραμμικό ή με ελεύθερο σχεδιασμό.

Στην περίπτωση που απαιτείται γνωμοδότηση ή έγκριση άλλων οργάνων ή φορέων, το διάγραμμα δόμησης πρέπει να περιλαμβάνει και τις προδιαγραφές που τίθενται από αυτούς.

ii. Στην περίπτωση που κατά τον έλεγχο διαπιστωθούν ελλείψεις ή λάθη, που αφορούν υπερβάσεις της υλοποίησης των εγκεκριμένων όρων δόμησης ή εσφαλμένο υπολογισμό των θέσεων στάθμευσης ή των επιφανειών φύτευσης ο οποίος έχει ως αποτέλεσμα να ανατρέπεται η δυνατότητα εφαρμογής της συγκεκριμένης μελέτης, επιβάλλεται άμεσα διακοπή οικοδομικών εργασιών. Σε όλες τις άλλες περιπτώσεις ελλείψεων ή λαθών καλείται ο μελετητής μηχανικός να προβεί στις απαραίτητες συμπληρώσεις – διορθώσεις εντός προθεσμίας ενός μηνός, άλλως επιβάλλεται διακοπή οικοδομικών εργασιών.

iii. Εφ' όσον ο φακέλος είναι πλήρης και δεν διαπιστώνονται λάθη ή ελλείψεις, η οικοδομική άδεια δημοσιεύεται αμελλητί στο διαδίκτυο, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

iv. Παρερχομένης απράκτου της προθεσμίας ελέγχου των δεκαοκτώ (18) ημερών από την ημερομηνία ηλεκτρονικής υποβολής του φακέλου της οικοδομικής άδειας, θεωρείται αυτοδίκαια ότι έχει ολοκληρωθεί ο έλεγχος από την ΥΔΟΜ. Ο εξουσιοδοτημένος υπάλληλος που έχει αναλάβει τον έλεγχο του φακέλου τιμωρείται πειθαρχικά.

γ) κατά το στάδιο του πρώτου ελέγχου του έργου του άρθρου 55 του παρόντος, επανελέγχονται τα στοιχεία των ανωτέρω σταδίων (α) και (β) του παρόντος άρθρου. Μετά το πέρας του ελέγχου υποβάλλεται ηλεκτρονικά σχετικό πόρισμα στην ΥΔΟΜ.

Στην περίπτωση που οι ελεγκτές δόμησης καταγράφουν στο πόρισμα ελλείψεις ή λάθη που αφορούν:

- α) όρους δόμησης ή χρήσης γης ή την ορθή υλοποίηση της οικοδομικής γραμμής ή/ και απαιτούμενες εγκρίσεις ή
 - β) υπερβάσεις της υλοποίησης των εγκεκριμένων όρων δόμησης ή εσφαλμένο υπολογισμό των θέσεων στάθμευσης ή των επιφανειών φύτευσης,
- η ΥΔΟΜ προβαίνει σε επανέλεγχο της οικοδομικής αδειάς σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις περιπτώσεις (α) και (β) του παρόντος άρθρου εντός προθεσμίας δέκα (10) ημερών εκδίδοντας σχετική πράξη. Η πράξη αυτή δημοσιεύεται αμελλητί στο διαδίκτυο, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας εντός 6 μηνών από την υπογραφή του παρόντος καθορίζονται τα στοιχεία και το περιεχόμενο του ελέγχου από τους ελεγκτές δόμησης των ανωτέρω σταδίων (α) και (β) του παρόντος άρθρου.

2. α) Για τις άδειες νομιμοποίησης αυθαιρέτων, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις έκδοσής τους, επιπλέον των ανωτέρω στοιχείων ελέγχονται:

- i) στην περίπτωση που έχει γίνει υπαγωγή στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του ν.4014/11, ν.4178/13 και του κεφαλαίου Γ του παρόντος, τα στοιχεία της υπαγωγής όπως έχουν αναρτηθεί στο πληροφοριακό σύστημα.
- ii) στην περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών που έχουν ανεγερθεί μετά τις 28.07.2011, η καταβολή των βεβαιωθέντων προστίμων ανέγερσης και διατήρησης.

Άρθρο 50

Δικαιολογητικά για τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας

1. Για την έκδοση οικοδομικής άδειας υποβάλλονται στο ηλεκτρονικό σύστημα, πλέον των δικαιολογητικών του άρθρου 47 εφ' όσον δεν έχει εκδοθεί προέγκριση, τα

ακόλουθα δικαιολογητικά και μελέτες, όπου απαιτούνται σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία:

α) Αίτηση του κυρίου ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα με τις δηλώσεις αναθέσεων – αναλήψεων,

β) Αρχιτεκτονική μελέτη, στην οποία εμπεριέχεται η μελέτη παθητικής πυροπροστασίας και η μελέτη προσβασιμότητας για άτομα με αναπηρία όπου απαιτείται,

γ) Στατική μελέτη,

δ) Μελέτες ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων,

ε) Μελέτη ενεργειακής απόδοσης κτιρίου,

στ) Μελέτη χρονικού και οικονομικού προγραμματισμού εκτέλεσης έργου,

ζ) Μελέτη υδραυλικών εγκαταστάσεων και αποχετεύσεων,

η) Πιστοποιητικό ενεργητικής πυροπροστασίας σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις πυροπροστασίας,

θ) Μελέτη καυσίμου αερίου, εγκεκριμένη από την αρμόδια εταιρεία παροχής αερίου,

ι) Υπεύθυνη δήλωση κάθε μελετητή μηχανικού, στην οποία αναφέρεται ότι:

Οι μελέτες συντάχθηκαν σύμφωνα με τις γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις και κανονισμούς, είναι πλήρεις και τα στοιχεία τους συμφωνούν με τις προδιαγραφές και τους κανονισμούς που ισχύουν.

Οι τεχνικές εκθέσεις που συνοδεύουν τα τεύχη υπολογισμών είναι πλήρεις και σύμφωνες με τις προδιαγραφές που ισχύουν.

ια) Σχέδιο και φάκελος ασφάλειας και υγείας του έργου, με ορισμό του υπευθύνου συντονιστή κατά τα οριζόμενα στο π. δ. 305/1996 (Α` 212),

ιβ) Συμβολαιογραφική δήλωση των προβλεπόμενων χώρων στάθμευσης, σύμφωνα με το άρθρο 1 του ν. 1221/ 1981 (Α` 292), και πιστοποιητικό μεταγραφής της στο υποθηκοφυλακείο ή καταχώρισης της στο κτηματολογικό γραφείο. Σε περίπτωση εξαγοράς, αντί της συμβολαιογραφικής δήλωσης υποβάλλεται αποδεικτικό καταβολής της απαιτούμενης εισφοράς,

ιγ) Αιτιολογική έκθεση της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του ν. 1577/1985 (Α` 210),

ιδ) Αποδεικτικά κατάθεσης των οφειλόμενων εισφορών υπέρ του Δημοσίου και ΙΚΑ,

ιε) Ταυτότητα κτιρίου, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 3 και 4 του ν. 3843/2010 (Α` 62) καθώς και του άρθρου 19 του παρόντος. Με απόφαση του

Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται ο χρόνος έναρξης της υποχρέωσης υποβολής του παραπάνω δικαιολογητικού.

2. Δικαιολογητικά άδειας κατεδάφισης:

- α. Τοπογραφικό διάγραμμα με ένδειξη της θέσης του κατεδαφιστέου κτιρίου ή της κατασκευής και φωτογραφίες όλων των όψεων του προς κατεδάφιση κτίσματος,
- β. Περίγραμμα κάτοψης σε κλίμακα τουλάχιστον 1:100 του κατεδαφιστέου κτιρίου και των περί αυτό κτισμάτων,
- γ. Σχηματικές τομές του κτιρίου,
- δ. Διάγραμμα δόμησης μόνο στην περίπτωση που τα κτίσματα του οικοπέδου – γηπέδου δεν κατεδαφίζονται ολοσχερώς, και στην περίπτωση αυτή δεν απαιτούνται τα παραπάνω β και γ σχέδια,
- ε. Τεχνική έκθεση της παρ.6 του άρθρου 11 της Υπουργικής Απόφασης με αριθ.οικ.31245/22.5.1993 (ΦΕΚ 451/Β/93) με τις συνοδές της μελέτες,
- στ. Άδεια που χορηγεί η Αστυνομική αρχή στην περίπτωση που η κατεδάφιση θα γίνει με εκρηκτικά.
- ζ) Σχέδιο και φάκελος ασφάλειας και υγείας του έργου, με ορισμό του υπευθύνου συντονιστή κατά τα οριζόμενα στο π. δ. 305/1996 (Α` 212).
- η) Αποδεικτικά κατάθεσης των οφειλόμενων εισφορών υπέρ του Δημοσίου και ΙΚΑ.
- θ) Εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων, όπου απαιτούνται. Όπου απαιτείται έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής προσκομίζεται και βεβαίωση περί μη υποβολής ένστασης ή η απόφαση του ΠΕΣΑ.
- ι) Υπεύθυνη δήλωση κάθε μελετητή μηχανικού, στην οποία αναφέρεται ότι:
Οι μελέτες συντάχθηκαν σύμφωνα με τις γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις και κανονισμούς, είναι πλήρεις και τα στοιχεία τους συμφωνούν με τις προδιαγραφές και τους κανονισμούς που ισχύουν.

3. Δεν απαιτείται για την έκδοση προέγκρισης ή οικοδομικής άδειας η εκ νέου έκδοση εγκρίσεων άλλων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων, σε περίπτωση που οι εν λόγω εγκρίσεις έχουν χορηγηθεί και ληφθεί υπόψη στα πλαίσια έγκρισης περιβαλλοντικών όρων για την έκδοση υπουργικών αποφάσεων κατ' εξουσιοδότηση των διατάξεων των νόμων 1650/1986 και 4014/2011, εφόσον οι όροι αυτοί

βρίσκονται σε ισχύ. Στην περίπτωση αυτή, υποβάλλονται και λαμβάνονται υπόψη ως δικαιολογητικά οι αρχικές εγκρίσεις.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για τον έλεγχο των στοιχείων και τις απαιτούμενες εγκρίσεις για την εφαρμογή του παρόντος.

5. Για την έγκριση παρεκκλίσεων από τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης περιοχών, όπου αυτές προβλέπονται στις κείμενες διατάξεις, υποβάλλονται στην αρμόδια ΥΔΟΜ τα προβλεπόμενα κατά περίπτωση στοιχεία και δικαιολογητικά. Η ΥΔΟΜ μετά τον έλεγχο αυτών, εισηγείται στην αρμόδια υπηρεσία για τη χορήγηση της παρέκκλισης, εντός είκοσι (20) ημερών.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να καθορίζονται η διαδικασία, οι όροι, τα δικαιολογητικά, το έντυπο εισήγησης, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα για τη χορήγηση παρεκκλίσεων.

Άρθρο 51

Ισχύς, Αναθεώρηση και Ενημέρωση οικοδομικών αδειών και προεγκρίσεων

1. Η προέγκριση οικοδομικής άδειας ισχύει για ένα (1) έτος για κτίρια συνολικής επιφανείας έως και δύο χιλιάδες (2000) τ.μ και για δύο (2) έτη για κτίρια συνολικής επιφανείας άνω των δύο χιλιάδων (2000) τ.μ. Η οικοδομική άδεια ισχύει για τέσσερα (4) έτη από τη χορήγησή της. Κατ' εξαίρεση, άδειες για την ανέγερση κτιρίου ή κτιρίων με συνολική επιφάνεια μεγαλύτερη των 5.000 τετραγωνικών μέτρων, ισχύουν για έξι (6) χρόνια, ενώ οι άδειες κατεδαφίσεων, εκσκαφών, επιχώσεων, διαμορφώσεων και κοπής δέντρων, ισχύουν για ένα (1) έτος από τη χορήγησή τους.

Οι άδειες νομιμοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών στις οποίες δεν προβλέπεται η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών, στερούνται χρόνου ισχύος μετά τη χορήγησή τους.

2. Η προέγκριση της οικοδομικής άδειας αναθεωρείται ύστερα από αίτηση του δικαιούχου μέσα στο χρόνο ισχύος της, αν τροποποιηθούν δικαιολογητικά στοιχεία ή διαγράμματα που έχει εγκρίνει η Υ.ΔΟΜ..

3. Αν τροποποιηθούν διαγράμματα ή αρχιτεκτονική μελέτη, ή μεταβληθούν ριζικά οι λοιπές μελέτες, ή αν απαιτούνται εγκρίσεις από άλλους φορείς, η προέγκριση και η οικοδομική άδεια αναθεωρούνται μέσα στο χρόνο ισχύος τους.
4. Η οικοδομική άδεια αναθεωρείται, μετά τη λήξη της, για την παράταση της ισχύος της, ύστερα από αίτηση του δικαιούχου και κατόπιν αυτοψίας:
 - α. Για τέσσερα έτη από την ημερομηνία λήξης της και σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν κατά το χρόνο έκδοσης της πράξης αναθεώρησης, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας δεν έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός του κτιρίου.
 - β. Για τέσσερα έτη από την ημερομηνία λήξης της και σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσής της, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας, έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός του κτιρίου.
 - γ. Για αόριστο χρόνο και σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσής της, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας ή της πράξης αναθεώρησής της, έχουν περατωθεί ο φέρων οργανισμός, οι όψεις του κτιρίου και η στέγη του κτιρίου, όπου αυτή είναι υποχρεωτική και εφόσον ο ιδιοκτήτης και ο επιβλέπων μηχανικός του έργου υποβάλλουν υπογεγραμμένο χρονοδιάγραμμα προόδου της εκτέλεσης του έργου στην αρμόδια ΥΔΟΜ. Στην περίπτωση μεταβολής του χρονοδιαγράμματος, ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να ενημερώσει εγγράφως την ΥΔΟΜ και τον αρμόδιο επιβλέποντα μηχανικό πριν οποιαδήποτε έναρξη – συνέχιση των εργασιών.
 - δ. Για ένα έτος για κατεδαφίσεις, εκσκαφές, επιχώσεις, διαμορφώσεις, κοπή δέντρων.

Οικοδομικές άδειες οι οποίες έχουν εκδοθεί και είχε αρχίσει η εκτέλεση των εργασιών τους πριν την ημερομηνία ισχύος του παρόντος, αναθεωρούνται σύμφωνα με τις προϊσχύουσες κατά περίπτωση διατάξεις, εφόσον η αναθεώρηση δεν αφορά προσθήκη.

ε. Οι ιδιοκτήτες οφείλουν να αποπερατώνουν τις όψεις του κτιρίου:

ι. εντός τεσσάρων ετών από την υλοποίηση του φέροντος οργανισμού που αποδεικνύεται από το πόρισμα του ελεγκτή δόμησης σε κατασκευές, οι οποίες βρίσκονται σε κέντρα πόλεων, σε παραδοσιακά τμήματα πόλεων, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σε αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους.

ii. εντός έξι ετών από την υλοποίηση του φέροντος οργανισμού που αποδεικνύεται από το πόρισμα του ελεγκτή δόμησης σε κατασκευές, οι οποίες βρίσκονται σε όλες τις άλλες περιοχές.

Σε περίπτωση αδυναμίας αποπεράτωσης των όψεων οι ιδιοκτήτες οφείλουν να ενημερώσουν εγγράφως το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος και να υποβάλουν το αργότερο εντός έξι μηνών από τη λήξη της προθεσμίας του προηγούμενου εδαφίου σχετική μελέτη στο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής καθώς και να υλοποιήσουν τις προβλεπόμενες εργασίες. Η μελέτη περιλαμβάνει τεχνική έκθεση με περιγραφή κατασκευών συνοδευόμενη από ενδεικτικές όψεις.

Οι κατασκευές αυτές επιτρέπεται να είναι από όποιο υλικό συνάδει κατά περίπτωση, όπως ξύλινα πάνελ, επιφάνειες από διάτρητη λαμαρίνα, σύνθετες κατασκευές με ορθοστάτες και πλήρωση των κενών με ξύλο, караβόπανο ή όποιο άλλο υλικό κρίνει το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής ότι:

- α. αποκόπτει την αισθητικά επαχθή ημιτελή κατασκευή από τη δημόσια θέα,
- β. αναβαθμίζει αισθητικά τον περιβάλλοντα χώρο και
- γ. έχει τέτοια κατασκευαστική δομή ώστε να εξασφαλίζεται η ασφάλεια των πολιτών.

Σε περίπτωση μη υποβολής μελέτης ή μη υλοποίησης αυτής από τον ιδιοκτήτη επιβάλλεται ετήσιο πρόστιμο διατήρησης το ύψος του οποίου η διαδικασία επιβολής και κάθε άλλη σχετικό θέμα για την εφαρμογή της παρούσας διάταξης καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

5. Η οικοδομική άδεια αναθεωρείται κατά το χρόνο ισχύος της αν αλλάξει ο επιβλέπων μηχανικός, με αίτηση που συνοδεύεται από:

- α) λεπτομερή τεχνική έκθεση του νέου επιβλέποντος μηχανικού, στην οποία περιέχεται η περιγραφή του σταδίου των εργασιών και φωτογραφίες της κατασκευής και του περιβάλλοντος χώρου,
- β) δήλωση του μηχανικού, που αντικαθίσταται για τη σύννομη περάτωση των εργασιών που έχει επιβλέψει, που συνοδεύεται από τεχνική έκθεση, φωτογραφίες της κατασκευής και του περιβάλλοντος χώρου.

Οι οικοδομικές εργασίες στην περίπτωση αυτή διακόπτονται αμέσως και επαναλαμβάνονται μόνο μετά την αναθεώρηση της άδειας.

6. Αν υποβληθεί δήλωση παραίτησης του επιβλέποντος μηχανικού, η οποία συνοδεύεται από τεχνική έκθεση με τις εκτελεσθείσες εργασίες, διακόπτονται αμέσως οι οικοδομικές εργασίες και η συνέχισή τους επιτρέπεται μόνο μετά την αναθεώρηση της άδειας.

7. Ο επιβλέπων θεωρείται ότι απέχει από την επίβλεψη των εργασιών δόμησης που ανέλαβε και απαλλάσσεται των ευθυνών του, μόνο εάν δηλώσει εγγράφως την αποχή από την επίβλεψη στην αρμόδια Υ.ΔΟΜ..

8. Οι κρατήσεις και οι εισφορές που καταβλήθηκαν κατά την έκδοση των αδειών συμψηφίζονται κατά την έκδοση της αναθεώρησής τους. Για τις περιπτώσεις που δεν είναι απαραίτητη η αναθεώρηση, αλλά μόνο η ενημέρωση του φακέλου της άδειας, δεν απαιτούνται πρόσθετες οικονομικές επιβαρύνσεις.

9. Ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας, ανεξάρτητα από τον χρόνο ισχύος της οικοδομικής άδειας, πραγματοποιείται στις ακόλουθες περιπτώσεις:

α) Αλλαγή ονόματος ιδιοκτήτη.

β) Τροποποιήσεις των μελετών, που δεν αλλάζουν το διάγραμμα δόμησης και υπό την προϋπόθεση ότι δεν είναι απαραίτητες εγκρίσεις από άλλους φορείς.

γ) Μεταβολές των διαστάσεων του κτιρίου ή του οικοπέδου, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι. Οι αποκλίσεις αυτές δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερες του 2% με μέγιστο τα 10 εκατοστά όσον αφορά το κτίσμα ή μεγαλύτερες του 2% με μέγιστο τα 20 εκατοστά όσον αφορά τα μήκη των πλευρών του οικοπέδου.

10. Μετά την έκδοση της αναθεώρησης, η αρχική οικοδομική άδεια και οποιοσδήποτε προγενέστερες αναθεωρήσεις δεν έχουν ισχύ ως προς τα μεταβαλλόμενα στοιχεία.

11. Αν οι οικοδομικές εργασίες διακοπούν χωρίς υπαιτιότητα του δικαιούχου της άδειας είτε κατά το χρόνο αρχικής ισχύος της άδειας είτε κατά το χρόνο ισχύος της μετά από αναθεώρηση, η ισχύς της άδειας δόμησης παρατείνεται αναλόγως, με απόφαση του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων μετά από εισήγηση της αρμόδιας ΥΔΟΜ.

12. Οι εγκρίσεις εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας ισχύουν για ένα (1) έτος από την έκδοσή τους με δυνατότητα αναθεώρησης του χρόνου ισχύος τους κατά ένα (1) έτος.

Άρθρο 52

Τήρηση Μητρώου οικοδομικών αδειών

Οι οικοδομικές άδειες και τα όλα τα συνοδευτικά έγγραφα και μελέτες τηρούνται ηλεκτρονικά στο αρχείο κάθε Υπηρεσίας Δόμησης και στο κεντρικό αρχείο του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος.

Άρθρο 53

Έντυπο οικοδομικής άδειας

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται πρότυπο για τη μορφή και το περιεχόμενο του εντύπου της οικοδομικής άδειας.

Άρθρο 54

Εκτέλεση οικοδομικών αδειών

1. Η έναρξη οικοδομικών εργασιών για τις οποίες απαιτείται οικοδομική άδεια είναι δυνατή με τη λήψη του αριθμού αδείας. Κατ' εξαίρεση, οι άδειες κατεδάφισης των κτιρίων δεν εκτελούνται πριν να συμπληρωθούν είκοσι ημέρες από την ανάρτηση τους στο διαδίκτυο που συνοδεύεται από φωτογραφίες του προς κατεδάφιση κτιρίου και συνοπτική περιγραφή αυτού.
2. Για την έναρξη οικοδομικών εργασιών επιβάλλεται με ευθύνη του κυρίου ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα:
 - α. θεώρηση του σχεδίου και του φακέλου ασφάλειας και υγείας του έργου από την αρμόδια Επιθεώρησης Εργασίας,
 - β. θεώρηση της οικοδομικής άδειας από το οικείο Αστυνομικό Τμήμα.

Με την έκδοση της οικοδομικής άδειας τοποθετείται σε πλαίσιο, πινακίδα του έργου από κατάλληλο σταθερό υλικό, στην οποία αναγράφεται με ευκρίνεια ο αριθμός και η χρονολογία έκδοσης της άδειας, η εκδούσα Αρχή, τα στοιχεία των μελετητών και των επιβλεπόντων μηχανικών, καθώς και στοιχεία επικοινωνίας

τους. Η πινακίδα ελάχιστων διαστάσεων 0.50X0.70 μ. τοποθετείται σε εμφανές σημείο του ακινήτου, σε ύψος άνω του 1.20 μ. από το έδαφος.

Στο εργοτάξιο επιβάλλεται η διατήρηση αντιγράφων της οικοδομικής άδειας και των μελετών, σύμφωνα με τις οποίες εκτελούνται οι εργασίες. Η μη τήρηση των παραπάνω αποτελεί λόγο άμεσης διακοπής οικοδομικών εργασιών από την αρμόδια υπηρεσία του Δήμου, η οποία ενημερώνει άμεσα και την αρμόδια αστυνομική αρχή.

Άρθρο 55

Διαδικασία ελέγχου εφαρμογής οικοδομικών αδειών

1. Ο έλεγχος ορθής εφαρμογής είναι υποχρεωτικός για κάθε έργο που εκτελείται με οικοδομική άδεια ή άδεια δόμησης, με έναρξη εργασιών μετά την 01.03.2012. Οι έλεγχοι διενεργούνται από διαφορετικούς κάθε φορά Ελεγκτές Δόμησης με αυτοψία και έλεγχο της εφαρμογής των μελετών βάσει των οποίων εκδόθηκε η άδεια δόμησης.

2. Οι έλεγχοι διενεργούνται στα εξής στάδια:

α) Αρχικός: Αμέσως μετά την ολοκλήρωση ξυλοτύπων, σπλισμού θεμελίωσης και τοιχίων υπογείου εφόσον υπάρχουν. Ο έλεγχος αφορά στην τήρηση του ξυλοτύπου, του βάθους θεμελίωσης, της θέσης του κτιρίου στο οικόπεδο ή στο γήπεδο, των πλαγιών αποστάσεων και των διαστάσεων του κτιρίου καθώς και τον έλεγχο των σταδίων α και β του άρθρου 49.

Στην περίπτωση που υφίστανται στο πόρισμα ελλείψεις ή λάθη που αφορούν

-όρους δόμησης ή χρήσης γης ή την ορθή υλοποίηση της οικοδομικής γραμμής ή/ και απαιτούμενες εγκρίσεις ή

-υπερβάσεις της υλοποίησης των εγκεκριμένων όρων δόμησης ή εσφαλμένο υπολογισμό των θέσεων στάθμευσης ή των επιφανειών φύτευσης,

η ΥΔΟΜ προβαίνει σε επανέλεγχο της οικοδομικής άδειας σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις περιπτώσεις (α) και (β) του άρθρου 49 εντός προθεσμίας δέκα (10) ημερών εκδίδοντας σχετική πράξη. Η πράξη αυτή δημοσιεύεται αμελλητί στο διαδίκτυο, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

β) Ενδιάμεσος: Αμέσως μετά την ολοκλήρωση του φέροντος οργανισμού και της εξωτερικής τοιχοποιίας. Ο έλεγχος αφορά στις εξωτερικές διαστάσεις σε όλες τις στάθμες, το διαμορφωμένο ύψος, τη θέση του κτιρίου, το είδος της τοιχοποιίας, της θερμομόνωσης του κτιρίου, την τήρηση του εύρους του αντισεισμικού αρμού, τις διαστάσεις των εξωστών.

γ) Τελικός: Μετά την ολοκλήρωση του κτιρίου. Ο έλεγχος αφορά στις εξωτερικές διαστάσεις, τις όψεις, το ύψος της στέγης και το συνολικό ύψος, τις διαστάσεις των ημιυπαιθρίων χώρων και των εξωστών, τις τελικές στάθμες ορόφων, την διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου (υποχρεωτική φύτευση, προκήπιο, ακάλυπτος χώρος), τήρηση των θέσεων στάθμευσης, θέση και διαστάσεις κολυμβητικών δεξαμενών και υδάτινων επιφανειών, θέση και διαστάσεις δεξαμενών λυμάτων, θέση και διαστάσεις λεβητοστασίου και διαστάσεις των ανοιγμάτων του και τις προβλεπόμενες εγκαταστάσεις .

Για τις περιπτώσεις προσθηκών κατ επέκταση επιβεβαιώνεται επιπλέον και η αποτύπωση του υφισταμένου κτιρίου.

Ο αριθμός των ελέγχων καθορίζεται ανάλογα με το είδος των εργασιών που προβλέπονται από την άδεια δόμησης. Σε κάθε περίπτωση γίνεται τουλάχιστον ένας έλεγχος μετά την ολοκλήρωση των εργασιών.

3. Αριθμός των ελέγχων ανά κατηγορία και είδος έργου

α) Κατηγορία Α': ένας (1) έλεγχος (τελικός) που πραγματοποιείται από έναν ελεγκτή, σε:

i) Εργασίες επισκευής σε υφιστάμενα κτίρια, ανεξαρτήτως της επιφάνειας και της χρήσης τους.

ii) Εργασίες δόμησης που απαιτούνται σε περίπτωση αλλαγής χρήσης κτιρίου, ανεξαρτήτως της επιφάνειας και της χρήσης του.

iii) Προσθήκες καθ' ύψος σε υφιστάμενα κτίρια, ανεξάρτητα από την επιφάνεια και τη χρήση τους.

iv) Εργασίες κατεδαφίσεων, ανεξαρτήτως του είδους και της κατηγορίας του έργου.

v) Εργασίες περιτοιχίσεων, ανεξαρτήτως του είδους και του μεγέθους τους.

vi) Εργασίες κατασκευής έργων αντιστήριξης, διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου, κατασκευής κολυμβητικών δεξαμενών και υδάτινων επιφανειών, ανεξαρτήτως του είδους και του μεγέθους τους.

vii) Εργασίες κατασκευής δεξαμενών αποθήκευσης νερού, υγρών και αερίων καυσίμων, ανεξαρτήτως του είδους και του μεγέθους τους.

viii) Εργασίες κατασκευής στεγάστρων, ανεξαρτήτως του είδους και του μεγέθους τους

β) Κατηγορία Β': δύο (2) έλεγχοι, ένας αρχικός που διενεργείται από δύο ελεγκτές και ένας τελικός που διενεργείται από δύο ελεγκτές, σε:

i) Νέα κτίρια, συνολικής επιφάνειας έως και δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ., ανεξάρτητα από τη χρήση τους.

ii) Προσθήκες κατ' επέκταση σε υφιστάμενα κτίρια, όταν η συνολική επιφάνεια τις προσθήκης είναι έως και δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ., ανεξάρτητα από τη χρήση τους. iii) Προκατασκευασμένα κτίρια, ανεξάρτητα από τη χρήση και την επιφάνειά τους.

γ) Κατηγορία Γ': τρεις (3) έλεγχοι, ένας αρχικός, που διενεργείται από δύο ελεγκτές, ένας ενδιάμεσος που διενεργείται από έναν ελεγκτή και ένας τελικός που διενεργείται από δύο ελεγκτές, σε:

i) Νέα κτίρια, συνολικής επιφάνειας μεγαλύτερης των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ., ανεξάρτητα από τη χρήση τους.

ii) Προσθήκες κατ' επέκταση σε υφιστάμενα κτίρια, όταν η συνολική επιφάνεια της προσθήκης είναι μεγαλύτερη των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ., κτίρια ανεξάρτητα από τη χρήση τους.

Για την εφαρμογή της ανωτέρω κατηγοριοποίησης , ως συνολική επιφάνεια νοείται το σύνολο των επιφανειών του κτιρίου, προσμετρούμενων ή μη στο συντελεστή δόμησης, περιλαμβανομένων και των χώρων της πιλοτής, των υπογείων και των ημιυπαιθρίων.

Σε περίπτωση που με την ίδια άδεια δόμησης προβλέπεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτιρίων σε απόσταση μεταξύ τους, τα οποία δεν ανεγείρονται ταυτόχρονα, καθώς επίσης και όταν ένα κτίριο αποτελείται από περισσότερα ανεξάρτητα τμήματα, τα οποία δεν ανεγείρονται ταυτόχρονα, απαιτείται κάθε φορά έλεγχος από διαφορετικό Ελεγκτή Δόμησης και αντιμετωπίζονται ως αυτοτελή έργα ως προς την κατηγορία του έργου. Εφόσον τα παραπάνω κτίρια ή τμήματα κτιρίου ανεγείρονται ταυτόχρονα, είναι δυνατό ο έλεγχος κάθε σταδίου να διενεργηθεί άπαξ από τον ίδιο Ελεγκτή Δόμησης

Ο τελικός έλεγχος, σε κτίρια με τις ακόλουθες χρήσεις, πραγματοποιείται από κλιμάκιο μηχανικών, που αποτελείται από δύο Ελεγκτές Δόμησης που εντάσσονται στην Κατηγορία III του Μητρώου Ελεγκτών Δόμησης του άρθρου 12 Ν. 4030/2012 και έναν υπάλληλο του οικείου Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος:

εκπαίδευσης, συνάθροισης κοινού (μουσεία, χώροι συναυλιών, αίθουσες δικαστηρίων, κλειστοί χώροι αθλητικών συγκεντρώσεων, κινηματογράφοι, θέατρα, κέντρα διασκέδασης, αίθουσες πολλαπλών χρήσεων), υγείας και κοινωνικής πρόνοιας (νοσοκομεία, κλινικές, κέντρα υγείας, ψυχιατρεία, ιδρύματα ατόμων με αναπηρία, ιδρύματα χρονίως πασχόντων, οίκοι ευγηρίας, βρεφικοί και παιδικοί σταθμοί), καταστήματα σωφρονισμού, κύρια και σύνθετα τουριστικά καταλύματα, εμπορίου (αυτοτελή κτίρια για εμπορικά κέντρα, αγορές και υπεραγορές), γραφεία δημόσιων υπηρεσιών και τοπικής αυτοδιοίκησης, βιβλιοθήκες, βιομηχανίες, βιοτεχνίες και πρατήρια υγρών καυσίμων, εκκλησιαστικά κτίρια. Η παραπάνω ρύθμιση δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις i, iv, v, vi, vii, viii των εργασιών της Κατηγορίας Α'.

Στις ανωτέρω περιπτώσεις ελέγχονται επιπλέον από τον μηχανικό ειδικότητας ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων κατά τον τελικό έλεγχο τα εξής:

α) ο τύπος των δεξαμενών λυμάτων.

β) Ο τύπος των συστημάτων θέρμανσης, ψύξης, αερισμού, κλιματισμού.

γ) Η μη διέλευση δικτύων/εγκαταστάσεων από/σε χώρους που δεν επιτρέπεται

δ) Η θέση της απόληξης των φρεατίων και των αντλιών και η ύπαρξη βαλβίδας αντεπιστροφής στο κεντρικό φρεάτιο σύνδεσης με το δίκτυο αποχέτευσης πόλης.

ε) Η ύπαρξη ηλεκτρονόμων διαρροής (ρελέ) στους πίνακες φωτισμού.

στ) Ο τύπος, τα χαρακτηριστικά και το πλήθος των στοιχείων της εγκατάστασης αντικεραυνικής προστασίας όπου απαιτείται.

4. Διαδικασία ελέγχου

Ο γενικός επιβλέπων βάσει της οικοδομικής άδειας υποχρεούται να ενημερώνει δέκα ημέρες πριν την ολοκλήρωση κάθε σταδίου την Υ.ΔΟΜ. Οι έλεγχοι διενεργούνται το αργότερο μέσα σε πέντε ημέρες από την ορισθείσα ημερομηνία ολοκλήρωσης κάθε σταδίου.

Η Υ.ΔΟΜ. ενημερώνει ηλεκτρονικά το αρμόδιο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος το οποίο ορίζει αυθημερόν με ηλεκτρονική κλήρωση τον ή τους ελεγκτές δόμησης και τους ενημερώνει σχετικά, καθώς και τον κύριο του έργου και τον γενικό επιβλέποντα.

Οι υποχρεωτικοί έλεγχοι διενεργούνται από τον ή τους ορισθέντες ελεγκτές δόμησης με την παρουσία των επιβλεπόντων μηχανικών.

5. Για τον ορισμό Ελεγκτή Δόμησης απαιτείται η υποβολή σχετικού αιτήματος του γενικού επιβλέποντα μηχανικού προς την οικεία ΥΔΟΜ, τουλάχιστον δέκα (10) ημέρες πριν την ολοκλήρωση κάθε σταδίου της κατασκευής.

6. Η ΥΔΟΜ στη συνέχεια ελέγχει τα στοιχεία του αιτήματος και διαβιβάζει εντός είκοσι τεσσάρων (24) ωρών το αίτημα ηλεκτρονικά στο αρμόδιο για την Περιοχή Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος το οποίο μέσω του Μητρώου Ελεγκτών Δόμησης, ορίζει με ηλεκτρονική κλήρωση τους Ελεγκτές

Δόμησης για κάθε κατηγορία έργων και σύμφωνα με τα νόμιμα επαγγελματικά δικαιώματα εκπόνησης μελετών και διενέργειας επιβλέψεων. Ειδικότερα:

α) Οι έλεγχοι κάθε σταδίου, σε όλες τις περιπτώσεις, διενεργούνται από διαφορετικούς κάθε φορά Ελεγκτές Δόμησης.

β) Η επιλογή των Ελεγκτών Δόμησης, γίνεται με κριτήριο την απόσταση από το έργο. Αρχικά επιλέγονται Ελεγκτές Δόμησης οι οποίοι έχουν επαγγελματική έδρα εντός των ορίων της Περιφερειακής Ενότητας που βρίσκεται το έργο. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει διαθέσιμος Ελεγκτής Δόμησης στο Μητρώο, εντός των ορίων της οικείας Περιφερειακής Ενότητας, τότε επιλέγεται Ελεγκτής Δόμησης με επαγγελματική έδρα εντός της οικείας Περιφέρειας και εάν δεν υπάρχει, εντός των ορίων της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

γ) Σε περίπτωση όπου ο αριθμός των εγγεγραμμένων Ελεγκτών Δόμησης στο μητρώο μιας Περιφερειακής Ενότητας είναι μικρότερος ή ίσος του δέκα (10), η επιλογή του Ελεγκτή Δόμησης γίνεται από τους εγγεγραμμένους Ελεγκτές Δόμησης, οι οποίοι έχουν επαγγελματική έδρα εντός των ορίων της Περιφέρειας που βρίσκεται το έργο.

δ) Κατά την ηλεκτρονική κλήρωση οι Ελεγκτές Δόμησης που έχουν ήδη κληρωθεί δεν συμμετέχουν στις επόμενες κληρώσεις μέχρι όλοι οι Ελεγκτές να διεξάγουν τον ίδιο αριθμό ελέγχων.

7. α) Το αρμόδιο για την Περιοχή Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος, εντός σαράντα οχτώ (48) ωρών ορίζει και ενημερώνει ηλεκτρονικά τους Ελεγκτές Δόμησης σχετικά με το είδος και την ημερομηνία διενέργειας του ελέγχου. Οι Ελεγκτές Δόμησης υποχρεούνται εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών να ενημερώσουν ηλεκτρονικά το Παρατηρητήριο για την αποδοχή ή μη του ορισμού τους και σε περίπτωση μη αποδοχής ή παρέλευσης της ανωτέρω προθεσμίας η κλήρωση επαναλαμβάνεται από το Παρατηρητήριο.

β) Ο Ελεγκτής Δόμησης έχει δικαίωμα να αρνηθεί τον ορισμό του μέχρι δέκα (10) φορές εντός διαστήματος τριών (3) ετών. Πέραν αυτών διαγράφεται από το Μητρώο για χρονικό διάστημα δύο (2) ετών, με την επιφύλαξη της επόμενης παραγράφου.

γ) Η περίπτωση της άρνησης του ορισμού από τον Ελεγκτή Δόμησης, λόγω της απόστασης από το έργο δεν προσμετράται για τη διαγραφή του Ελεγκτή Δόμησης από το Μητρώο, μετά όμως από επαρκή αιτιολόγηση της άρνησης. Σε περιπτώσεις

όπου η απόσταση είναι μεγαλύτερη από εκατό (100) χιλιόμετρα καθώς και σε περιπτώσεις νήσων, η άρνηση ορισμού θεωρείται επαρκώς αιτιολογημένη.

8. Σε περίπτωση που οι Ελεγκτές Δόμησης αποδεχθούν τον ορισμό τους, το Παρατηρητήριο ενημερώνει εντός είκοσι τεσσάρων (24) ωρών και ηλεκτρονικά την οικεία ΥΔΟΜ, τον κύριο του έργου και τον γενικό επιβλέποντα μηχανικό για τη διενέργεια του ελέγχου. Ο έλεγχος διενεργείται με επιτόπια αυτοψία παρουσία των επιβλεπόντων μηχανικών ανάλογα με το στάδιο των εργασιών.

9. Μετά τη διενέργεια του επιτόπιου ελέγχου, συντάσσεται από τους Ελεγκτές Δόμησης το σχετικό Πόρισμα Ελέγχου. Το Πόρισμα των Ελεγκτών Δόμησης επέχει θέση έκθεσης αυτοψίας και απαιτείται σαφής διατύπωση του αποτελέσματος του ελέγχου, δηλαδή αποτυπώνονται τόσο οι τυχόν παραβάσεις όσο και η έλλειψη οποιασδήποτε παράβασης.

α) Εάν δεν διαπιστωθούν παραβάσεις, το Πόρισμα συντάσσεται από τους Ελεγκτές Δόμησης εντός είκοσι τεσσάρων (24) ωρών και αποστέλλεται ηλεκτρονικά στο Παρατηρητήριο και στην οικεία ΥΔΟΜ, η οποία ενημερώνει εντός είκοσι τεσσάρων (24) ωρών τον κύριο του έργου και τον επιβλέποντα μηχανικό. Στην περίπτωση τελικού ελέγχου, το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος εκδίδει εντός είκοσι τεσσάρων (24) ωρών το Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής (Π.Ε.Κ.), σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 20, που αποστέλλεται στον κύριο του έργου και στον γενικό επιβλέποντα μηχανικό.

β) Εάν διαπιστωθούν παραβάσεις, το Πόρισμα συντάσσεται από τους Ελεγκτές Δόμησης εντός διαστήματος δύο (2) εργάσιμων ημερών και αποστέλλεται ηλεκτρονικά στην οικεία ΥΔΟΜ και στο Παρατηρητήριο, το οποίο επιβάλλει τις προβλεπόμενες κυρώσεις σύμφωνα με τις περί αυθαιρέτων διατάξεις και με την επιφύλαξη των κατωτέρω παραγράφων:

i) Εάν διαπιστωθούν οι αναφερόμενες στην παρ. 9 του άρθρου 51 αλλαγές, τροποποιήσεις και αποκλίσεις, δεν επιβάλλονται κυρώσεις, εφόσον ενημερωθεί εντός τριάντα (30) ημερών ο σχετικός φάκελος της άδειας δόμησης. Εάν παρέλθει άπρακτη η ανωτέρω προθεσμία, η οικεία ΥΔΟΜ επιβάλλει μόνο τη διακοπή εργασιών.

ii) Εάν διαπιστωθούν παραβάσεις για τις οποίες τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου, τίθεται προθεσμία τεσσάρων (4) μηνών ώστε να πραγματοποιηθεί αναθεώρηση της άδειας δόμησης. (παρ. 9 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012 και εδ. 3 της παρ. 3 του άρθρου 22 του ν.

1577/85). Εάν παρέλθει άπρακτη η ανωτέρω προθεσμία, η οικεία ΥΔΟΜ επιβάλλει κυρώσεις σύμφωνα με τις περί αυθαιρέτων διατάξεις.

iii) Προκειμένου να επιβληθούν από την οικεία ΥΔΟΜ τα σχετικά πρόστιμα, απαιτείται σαφής σκαριφηματική αποτύπωση των παραβάσεων επί του Πορίσματος. Σε διαφορετική περίπτωση το Πόρισμα θεωρείται ελλιπές και η άσκηση του καθήκοντος του Ελεγκτή Δόμησης πλημμελής και επισύρει τις σχετικές κυρώσεις σύμφωνα με το άρθρο 18 του ν. 4030/2012.

10. Στην περίπτωση που διαπιστώνονται παραβάσεις, αντίγραφο της πράξης διακοπής εργασιών, στο οποίο επισυνάπτεται το Πόρισμα του Ελεγκτή Δόμησης, αποστέλλεται:

α) στο αρμόδιο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος, με την υποχρέωση διαβίβασης στο Εποπτικό Συμβούλιο, για να εισηγηθεί προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας κυρώσεις σε βάρος των μελετητών ή και του επιβλέποντος μηχανικού του έργου, σύμφωνα με το άρθρο 57,

β) στον κύριο του έργου και τον επιβλέποντα μηχανικό,

γ) στην αρμόδια αστυνομική αρχή, η οποία διακόπτει χωρίς άλλη ειδοποίηση τις οικοδομικές εργασίες και παρακολουθεί την τήρηση της διακοπής,

δ) στον οικείο Δήμο, ο οποίος υποχρεούται να τοιχοκολλήσει την ίδια ημέρα την πράξη διακοπής εργασιών της ΥΔΟΜ και το πόρισμα των Ελεγκτών Δόμησης στο δημοτικό κατάστημα και να τα διατηρήσει για διάστημα είκοσι (20) ημερών.

11. Για τη συνέχιση των οικοδομικών εργασιών, μετά τη διακοπή αυτών, απαιτείται νέος έλεγχος από διαφορετικούς Ελεγκτές Δόμησης και εφόσον διαπιστωθεί ότι οι παραβάσεις έχουν αρθεί (μετά από αναθεώρηση, ενημέρωση ή κατεδάφιση) εκδίδεται σχετική πράξη της ΥΔΟΜ, εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών από την παραλαβή του νέου Πορίσματος του Ελεγκτή Δόμησης, στο οποίο βεβαιώνεται η άρση των παραβάσεων που οδήγησαν στην διακοπή.

12. Σε περίπτωση διαφωνίας των Ελεγκτών Δόμησης αιτιολογείται ο λόγος διαφωνίας και αδυναμίας σύνταξης πορίσματος, δεν καταβάλλεται αποζημίωση και το Παρατηρητήριο αναθέτει σε νέους Ελεγκτές Δόμησης την διενέργεια του ελέγχου και ταυτοχρόνως ενημερώνει την αρμόδια Υ.Δ.Ο.Μ. για τυχόν ενέργειες της.

13. Σε περίπτωση που κατά τον αρχικό ή ενδιάμεσο έλεγχο διαπιστωθεί ότι η κατασκευή βρίσκεται σε προχωρημένο στάδιο εργασιών, ο Ελεγκτής Δόμησης διενεργεί τον έλεγχο και σημειώνει στις παρατηρήσεις του το στάδιο των οικοδομικών εργασιών (επισυνάπτεται και φωτογραφία του έργου), καθώς επίσης και τη μη έγκαιρη υποβολή αιτήματος για έλεγχο δόμησης από τον επιβλέποντα μηχανικό, προκειμένου να επιβληθούν κυρώσεις στον επιβλέποντα μηχανικό σύμφωνα με το άρθρο 57, λαμβάνοντας υπόψη και το γεγονός της διαπίστωσης ή μη παραβάσεων.

Σε περιπτώσεις έργων ιδιαίτερης περιβαλλοντικής και οικιστικής σημασίας ή/και για έργα που άπτονται ειδικού ελέγχου ως προς τους όρους δόμησης τότε η ως άνω διαδικασία ελέγχου γίνεται από ειδική επιτροπή που αποτελείται από Δύο (2) Ελεγκτές Δόμησης όπως ανωτέρω, έναν εκπρόσωπο του αρμόδιου Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος και έναν μηχανικό της αρμόδιας Υ.Δ.Ο.Μ.

14. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται η αποζημίωση των Ελεγκτών Δόμησης ανά έλεγχο και ανά κατηγορία έργου καθώς και κάθε άλλη λεπτομέρεια του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 56

Αποπεράτωση έργου και σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας

Μετά την τελευταία αυτοψία από ελεγκτή δόμησης και αφού εκδοθεί το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (Π.Ε.Α) από ενεργειακό επιθεωρητή εφόσον απαιτείται βάσει του ν.4122/2013, εκδίδεται από την Υ.ΔΟΜ. το Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής (Π.Ε.Κ.) και ενημερώνεται ηλεκτρονικά το αρμόδιο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος και ο κύριος του έργου για να διατυπώσει τυχόν αντιρρήσεις.

Μετά την έκδοση του Πιστοποιητικού Ελέγχου Κατασκευής, για τη σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας υποβάλλεται από τον ιδιοκτήτη αίτηση στην Υ.ΔΟΜ., η οποία ελέγχει τα αποδεικτικά καταβολής των οφειλόμενων εισφορών υπέρ του Δημοσίου και ΙΚΑ και θεωρεί την οικοδομική άδεια.

Η οικοδομή ή τμήμα της με αυτοτελή λειτουργία θεωρούνται περατωμένα αν υπολείπονται εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια.

Θεώρηση της οικοδομικής άδειας μπορεί να γίνει και για περατωμένο τμήμα της οικοδομής, εφόσον αποτελείται από χώρους με αυτοτελή λειτουργία.

Μετά τη θεώρησή της για σύνδεση με τα δίκτυα, η οικοδομική άδεια παύει να ισχύει για το τμήμα το οποίο αποπερατώθηκε.

Άρθρο 57

Κυρώσεις

1. Αν:

α) Οι υποβαλλόμενες μελέτες δεν εκπονήθηκαν σύμφωνα με τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις ή σύμφωνα με τα εγκεκριμένα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος δόμησης, επιβάλλεται σε βάρος του μελετητή μηχανικού η κύρωση της απαγόρευσης εκπόνησης και υπογραφής μελετών για την έκδοση οικοδομικής άδειας και η κύρωση της απαγόρευσης επίβλεψης οικοδομικών εργασιών από 1 έως 12 μήνες ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης.

β) Οι οικοδομικές εργασίες δεν εκτελέστηκαν σύμφωνα με τις μελέτες που υποβλήθηκαν ή σύμφωνα με τα εγκεκριμένα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος δόμησης επιβάλλεται σε βάρος του επιβλέποντος μηχανικού η κύρωση της απαγόρευσης εκπόνησης και υπογραφής μελετών για την έκδοση οικοδομικής άδειας και η κύρωση της απαγόρευσης επίβλεψης οικοδομικών εργασιών από 1 έως 12 μήνες ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης.

2. Κύρωση σε βάρος του επιβλέποντος μηχανικού δεν επιβάλλεται αν ο ίδιος είχε προηγουμένως ενημερώσει εγγράφως την αρμόδια υπηρεσία δόμησης και το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος για τις σχετικές παραβάσεις των οικοδομικών εργασιών.

3. Οι παραπάνω κυρώσεις επιβάλλονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από εισήγηση του εποπτικού συμβουλίου του άρθρου 17 του ν.4030/2011, όπως ισχύει, με βάση τη διαδικασία που προβλέπεται στην παράγραφο 6 του παρόντος άρθρου, καταγράφονται στο μητρώο του άρθρου 58 και κοινοποιούνται στις Υ.ΔΟΜ., οι οποίες τηρούν μητρώο των μηχανικών, στους

οποίους επιβάλλονται οι ποινές της παρούσας παραγράφου και μεριμνούν για την εκτέλεση τους.

4. Σε περίπτωση υποτροπής, καθώς και όταν οι παραπάνω παραβάσεις αφορούν οικοδομικές εργασίες σε παραδοσιακούς οικισμούς, αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους και μνημεία, περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και σε προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 19 του ν.1650/1986 (Α` 160), όπως ισχύει μετά την αντικατάσταση του με το άρθρο 5 του ν. 3937/2011 (Α` 60), τα όρια των κυρώσεων διπλασιάζονται.
5. Σε περίπτωση περαιτέρω υποτροπής οι παραπάνω κυρώσεις είναι οριστικές.
6. Οι αρμόδιοι ελεγκτές δόμησης και οι υπάλληλοι των υπηρεσιών δόμησης υποχρεούνται αμελλητί να ενημερώσουν εγγράφως το αρμόδιο Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ) του άρθρου 31 του ν.4030/2011, μόλις διαπιστώσουν την τέλεση παραβάσεων της παρούσας παραγράφου. Το ΣΥΠΟΘΑ αφού εξετάσει την υπόθεση, βεβαιώνει τις παραβάσεις και διαβιβάζει τον σχετικό φάκελο προς το εποπτικό συμβούλιο του άρθρου 17 του ν.4030/2011 προκειμένου αυτό να εισηγηθεί την επιβολή διοικητικών κυρώσεων.
Το εποπτικό συμβούλιο μετά από ακρόαση του ενδιαφερομένου εισηγείται στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας την επιβολή σε βάρος του μελετητή/επιβλέποντα μηχανικού των προβλεπόμενων κυρώσεων της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου.
7. Για μικρές παραβάσεις στη δόμηση, λαμβανομένων υπόψη των ειδικότερων συνθηκών τέλεσης της πράξης, των συνεπειών αυτής και του βαθμού του πταίσματος του μηχανικού, δύναται να επιβάλλεται σε βάρος του μηχανικού αντί των κυρώσεων της παραγράφου 1 του παρόντος, έγγραφη σύσταση, εφόσον ο μηχανικός δεν έχει υποπέσει σε άλλη παράβαση στο παρελθόν.

Άρθρο 58

Μητρώο Μελετητών και Επιβλεπόντων Μηχανικών και καθήκοντα

1. Στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας τηρείται μητρώο, στο οποίο παρέχεται δημόσια πρόσβαση, με τα στοιχεία των μηχανικών. Αυτό περιλαμβάνει τα

επαγγελματικά προσόντα μηχανικού, τον τίτλο σπουδών, την ειδικότητα, την άδεια άσκησης και τα ειδικά επαγγελματικά δικαιώματα.

Ο αριθμός του μητρώου είναι μοναδικός για κάθε μηχανικό, ενώ η δήλωση του και ο έλεγχος του στοιχείου από την Υ.ΔΟΜ. αποτελούν προϋπόθεση για την έκδοση της οικοδομικής άδειας.

2. Οι μελετητές μηχανικοί ευθύνονται για την εκπόνηση όλων των επί μέρους μελετών σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις. Για τις οικοδομικές άδειες που αφορούν κτίρια σε παραδοσιακό οικισμό, παραδοσιακό ή ιστορικό τμήμα πόλης, οικιστικό σύνολο που έχει χαρακτηριστεί ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο, καθώς και κηρυγμένα διατηρητέα κτίρια ή νεότερα μνημεία οι αρχιτεκτονικές μελέτες εκπονούνται και υπογράφονται αποκλειστικά από αρχιτέκτονες μηχανικούς και οι στατικές μελέτες από τους αρμόδιους πολιτικούς μηχανικούς.

3. Οι επιβλέποντες μηχανικοί ευθύνονται ανά τομέα επίβλεψης:

α) Για την επίβλεψη των οικοδομικών εργασιών σύμφωνα με τις μελέτες που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις των άρθρων 341 και 342 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (π.δ. της 14.7.1999, Δ' 580).

β) Για τη συμπλήρωση των προβλεπόμενων στοιχείων της Ταυτότητας του Κτιρίου σύμφωνα με τις παραγράφους 2 και 3 του άρθρου 4 του ν. 3843/2010 καθώς και τα άρθρα 18-26 του παρόντος.

γ) Για την ενημέρωση της Υ.ΔΟΜ. για τον ορισμό της ημερομηνίας ελέγχου.

Άρθρο 59

Καταργούμενες διατάξεις

Καταργείται το κεφάλαιο Α του ν.4030/11 (άρθρα 1-8) πλην της παραγράφου 6 του άρθρου 2Α.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄

ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Α: ΜΕΤΡΑ ΠΡΟΛΗΨΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Άρθρο 60

Ορισμοί

1. Αυθαίρετη είναι κάθε κατασκευή κατά την έννοια του άρθρου 2 του Ν.4067/2012 ή αλλαγή χρήσης που εκτελείται ή έχει εκτελεστεί:
 - α) χωρίς οικοδομική άδεια ή άδεια δόμησης ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας ή έγγραφη ενημέρωση,
 - β) καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας ή της άδειας δόμησης
 - γ) με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε και
 - δ) κατά παράβαση γενικών ή ειδικών διατάξεων και των μέγιστων ανοχών όπως αυτές καθορίζονται,

εφόσον δεν έχει νομιμοποιηθεί.

Κατ' εξαίρεση:

- i. Υπερβάσεις έως 2% στις περιμετρικές διαστάσεις του κτιρίου από τις αναγραφόμενες στην οικοδομική άδεια ή την άδεια δόμησης, μετρούμενες σε διαστάσεις κτίστη (φέρων οργανισμός και στοιχεία πλήρωσής του, χωρίς επιχρίσματα - επενδύσεις),
- ii. Αποκλίσεις επί εμβαδομετρήσεων οικοπέδων/γήπεδων που έχουν συμπεριληφθεί σε διοικητικές πράξεις και δικαιοπράξεις εν γένει μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος:
 - α. ποσοστού $\pm 5\%$, για οικόπεδα/γήπεδα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού
 - β. ποσοστού $\pm 10\%$, για τα εκτός σχεδίου οικόπεδα/γήπεδα,

θεωρούνται αποδεκτές αποκλίσεις, δεν συνιστούν αυθαιρεσίες και δεν απαιτούν αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας, ή διόρθωση – τροποποίηση των τίτλων κτήσης.

Άρθρο 61

Ειδικές αρμοδιότητες Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος σε θέματα πρόληψης αυθαίρετης δόμησης

Για την αποτροπή της δημιουργίας αυθαίρετης δόμησης το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος προβαίνει ειδικότερα, στα ακόλουθα:

- α) Ευαισθητοποίηση και ενημέρωση των πολιτών για τις συνέπειες της αυθαίρετης δόμησης στο περιβάλλον,
- β) Έλεγχος και σύγκριση Ψηφιακών Χαρτών,
- γ) Σύνδεση του αριθμού οικοδομικής άδειας με τα δελτία αποστολής οικοδομικών υλικών,
- δ) Αυτεπάγγελτο Έλεγχο όλου του δομημένου περιβάλλοντος με αξιοποίηση νέων τεχνολογιών,
- ε) Δειγματοληπτικό έλεγχο των πορισμάτων των Ελεγκτών Δόμησης για τις υπαγωγές αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσης σε διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων,
- στ) Ανάρτηση και ενημέρωση σε ετήσια βάση στο διαδίκτυο χάρτη καταγραφής αυθαιρέτων,
- ζ) Σύνταξη ετήσιας έκθεσης επεξεργασίας στοιχείων, συμπερασμάτων και προτάσεων.
- η) Δημιουργία δορυφορικών χαρτών και ενιαίας βάσης αναφοράς

Άρθρο 62

Καταγραφή αυθαίρετης δόμησης

Για την καταγραφή της αυθαίρετης δόμησης το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος:

- α) Αξιοποιεί κάθε υπάρχον τεχνικό εργαλείο και τεχνογνωσία σχετικά με γεωχωρικά δεδομένα, όπως ενδεικτικά: αεροφωτογραφίες, σύνδεση με υπόβαθρα Ε.Κ.Χ.Α, συσχέτιση με δασικούς χάρτες, διαγράμματα εγκεκριμένων οριογραμμών καθορισμού αιγιαλού και παραλίας δορυφορικές λήψεις,
- β) Σαρώνει με ηλεκτρονικά μέσα την Επικράτεια για τον εντοπισμό και την καταγραφή κάθε αυθαίρετης κατασκευής,
- γ) Καταγράφει ανά Δήμο κάθε εντοπισμένη αυθαίρετη κατασκευή
- δ) Προβαίνει σε δειγματοληπτικούς ελέγχους δύο φορές ετησίως και σε ποσοστό 10%, των πορισμάτων των ελεγκτών δόμησης
- ε) Ενημερώνει το Μητρώο Ταυτότητας Κτιρίου και το ηλεκτρονικό αρχείο οικοδομικών αδειών με στοιχεία που συλλέγονται από:
 - i) τις κατά τόπους αρμόδιες Υ.ΔΟΜ.
 - ii) τις εκθέσεις των Ελεγκτών Δόμησης
 - iii) τις βεβαιώσεις που συντάσσουν οι ιδιώτες μηχανικοί με τα στοιχεία νομιμότητας του κτιρίου κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 64.

Άρθρο 63

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 έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη 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 της 30-11-1955, ημερομηνίας ισχύος του από 9-8-1955 Β.Δ/τος ή
 - β) που έχουν απαλλαγεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 720/1977 (Α' 297) ή

γ) που έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 16 του ν. 1337/1983 (Α' 33) ή της παρ. 8 και παρ. 10 του άρθρου 9 του ν. 1512/1985 (Α'4) ή

δ) που έχει ανασταλεί η κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 16, 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) που έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 3399/2005 (Α' 255) ή

στ) που έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3775/2009 (Α' 122) ή του ν. 3843/2010 (Α' 62) και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται σε αυτές και υπό τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου ή

ζ) που έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου ή έχει καταβληθεί ποσοστό 30% του συνολικού ποσού προστίμου ή του σχετικού παραβόλου εφόσον ορίζεται κατά τις διατάξεις του παρόντος και κατά τις διατάξεις του ν.4014/2011 (Α' 209) και του ν.4178/13 (Α' 174) υπό τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου.

Άρθρο 64

Απαιτήση έκδοσης Βεβαίωσης Μηχανικού σε Δικαιοπραξίες, εγγραπτές πράξεις και άδειες λειτουργίας

1. α. Σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή, περιλαμβανομένων και των αιτία θανάτου δωρεών, που συντάσσεται μετά τη δημοσίευση του παρόντος και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων χωρίς κτίσμα, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού.

β. Σε κάθε δήλωση αποδοχής κληρονομίας ή κληροδοσίας, που συντάσσεται μετά τη δημοσίευση του παρόντος, εφόσον με αυτή περιέρχεται στον κληρονόμο ή τον κληροδόχο ακίνητο της κληρονομίας ή εμπράγματο δικαίωμα επάνω σε αυτό, συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων χωρίς κτίσμα, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του κληρονόμου ή κληροδόχου και βεβαίωση μηχανικού.

γ. Στην αρμόδια υπηρεσία για τη χορήγηση αδειών ίδρυσης και λειτουργίας κάθε είδους επαγγελματικής δραστηριότητας και επαγγελματικής εγκατάστασης, επισυνάπτονται στην σχετική αίτηση του ενδιαφερομένου, εκτός από τα οριζόμενα στις ειδικές σχετικές διατάξεις δικαιολογητικά, και υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση του μηχανικού. Ενδεικτικώς υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού απαιτείται για τη χορήγηση αδειών ίδρυσης και λειτουργίας: αα) καταστημάτων και εργαστηρίων υγειονομικού ενδιαφέροντος, καθώς και των επιχειρήσεων που εξομοιούνται με αυτά, ββ) τουριστικών επιχειρήσεων οποιασδήποτε μορφής και κατηγορίας, όπως ξενοδοχείων, ξενώνων, ενοικιαζόμενων δωματίων, τουριστικών γραφείων, γγ) εργοστασίων, εργαστηρίων και γενικά επαγγελματικών εγκαταστάσεων επιτηδευματία, από οποιαδήποτε αιτία δδ) πρατηρίων καυσίμων, σταθμών αυτοκινήτων και πλυντηρίων - λιπαντηρίων αυτοκινήτων.

δ. Για τη μεταγραφή της περιλήψης της κατακυρωτικής έκθεσης ακινήτου σε πλειστηριασμό στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο ή υποθηκοφυλακείο απαιτείται υπεύθυνη δήλωση του υπερθεματιστή και βεβαίωση του μηχανικού, άλλως δε γίνεται η καταχώρηση.

ε. Για τη μεταγραφή αα) τελεσίδικων δικαστικών αποφάσεων που περιέχουν καταδίκη σε δήλωση βούλησης για εμπράγματα δικαιπραξία πάνω σε ακίνητο και ββ) τελεσίδικων δικαστικών αποφάσεων με τις οποίες αναγνωρίζεται κυριότητα ή άλλο εμπράγατο δικαίωμα σε ακίνητο, που έχει κτηθεί με έκτακτη χρησικτησία απαιτείται υπεύθυνη δήλωση του διενεργούντος τη μεταγραφή και βεβαίωση του μηχανικού, άλλως δε γίνεται η καταχώρηση.

2. Με την ως άνω υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και τη βεβαίωση μηχανικού δηλώνεται και βεβαιώνεται αντίστοιχα ότι:

i) στο ακίνητο δεν υπάρχει κτίσμα

ii) στο ακίνητο ή στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινοκτητών ή κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια, ή

iii) ότι οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 63 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 73 του παρόντος.

β. Η βεβαίωση μηχανικού, για τις αυθαίρετες κατασκευές της περίπτωσης στ` της παραγράφου 2 του άρθρου 63 του παρόντος, για τις οποίες δεν έχει περαιωθεί η διαδικασία εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου του ν. 4014/2011 (Α` 209) ή του ν. 4178/2013 ή του παρόντος περιέχει σαφή αναφορά για την εξόφληση ποσοστού 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου για την οποία γίνεται ειδική μνεία σε κάθε δικαιοπραξία.

γ. Η βεβαίωση του μηχανικού συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες προδιαγραφές και τα οριζόμενα στο ν. 651/1977 (Α` 207), εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων, συνοδευόμενο από τη μεθοδολογία εξάρτησης και τις συντεταγμένες των τριγωνομετρικών σημείων του κρατικού συστήματος συντεταγμένων, που χρησιμοποιήθηκαν για την εξάρτηση. Σε περίπτωση που το οικόπεδο προέρχεται από πράξη εφαρμογής και διαθέτει συντεταγμένες σε σύστημα αναφοράς διαφορετικό από το ΕΓΣΑ `87, θα πρέπει να αναφέρονται και οι συντεταγμένες σύμφωνα με αυτό.

Κατ` εξαίρεση δεν απαιτείται το ως ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα στις κάτωθι περιπτώσεις:

- i) Για ακίνητα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού για τα οποία μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος έχει καταρτιστεί συμβολαιογραφική πράξη σύστασης οριζοντίων / καθέτων ιδιοκτησιών ή έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια.
- ii) Σε κάθε περίπτωση, για ακίνητα εντός σχεδίου όπου έχει κυρωθεί πράξη εφαρμογής.
- iii) Για ακίνητα εκτός σχεδίου πόλης μη άρτια και μη οικοδομήσιμα σύμφωνα με το εμβαδόν του τίτλου.
- iv) Για ακίνητα που προέρχονται από αναδασμό και διανομή εφόσον η αντικειμενική αξία αυτών δεν υπερβαίνει τα 15.000 ευρώ εξαιρουμένων αυτών που βρίσκονται εντός καθορισμένης ΖΟΕ για τα οποία σε κάθε περίπτωση απαιτείται το τοπογραφικό της παρούσας περίπτωσης γ`.

δ. Οι ως άνω βεβαιώσεις των μηχανικών έχουν ισχύ δύο (2) μηνών. Πριν τη σύνταξη των συμβολαίων υποβάλλονται ηλεκτρονικά στην αρμόδια για το πληροφοριακό σύστημα αρχή και λαμβάνουν μοναδικό αριθμό, που αφορά στο ακίνητο. Στα συμβόλαια προσαρτάται η βεβαίωση και μνημονεύεται ο μοναδικός αριθμός του ακινήτου. Κατά τον χρόνο ισχύος τους, δύναται να χορηγείται επικυρωμένο αντίγραφο της βεβαίωσης από συμβολαιογράφο. Ο μοναδικός αριθμός καταγράφεται στο πληροφοριακό σύστημα της ταυτότητας του κτιρίου που τηρείται από το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος.

ε. Μετά την ενεργοποίηση της δυνατότητας του πληροφοριακού συστήματος να υποδέχεται τα τοπογραφικά διαγράμματα της προηγούμενης παραγράφου, υποβάλλονται ηλεκτρονικά και αυτά, πριν τη σύνταξη των συμβολαίων, στην αρμόδια αρχή για το πληροφοριακό σύστημα και προσαρτώνται στα συμβόλαια. Για την ενεργοποίηση της παραπάνω δυνατότητας εκδίδεται διαπιστωτική απόφαση του αρμοδίου οργάνου της αρμόδιας αρχής.

στ. Σε περίπτωση αναστολής λειτουργίας των υπηρεσιών του πληροφοριακού συστήματος, οι βεβαιώσεις των μηχανικών που προβλέπονται στην παράγραφο 1 του παρόντος, εκδίδονται και υπογράφονται από τον αρμόδιο Μηχανικό χωρίς μοναδικό αριθμό και κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη σχετική διάταξη και προσαρτώνται στα συμβόλαια. Στη σχετική βεβαίωση σημειώνεται και μονογράφεται η επισήμανση «Εκδίδεται από το Μηχανικό λόγω αναστολής λειτουργίας των υπηρεσιών του πληροφοριακού συστήματος». Τα στοιχεία της βεβαίωσης καταχωρούνται στο πληροφοριακό σύστημα, εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών από την έκδοση. Για τη συγκεκριμένη επισήμανση γίνεται ειδική μνεία στη συμβολαιογραφική πράξη. Η αναστολή λειτουργίας του πληροφοριακού συστήματος αποδεικνύεται σε κάθε περίπτωση από τη σχετική ανακοίνωση του αρμοδίου οργάνου η οποία αναρτάται υποχρεωτικώς ηλεκτρονικά στις ιστοσελίδες του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή και της αρμόδιας αρχής με ευθύνη των αρμοδίων υπηρεσιών.

2. Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα, που καταρτίζονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος και έχουν σαν αντικείμενο τη σύσταση ή την τροποποίηση αυτοτελών ιδιοκτησιών κατά τις διατάξεις του ν. 3741/1929 (Α` 4) και ν.δ. 1024/1971 (Α`232), προσαρτώνται αντίγραφα των σχεδίων της οικοδομικής άδειας του κτιρίου.

3. Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα που αφορούν σε δικαιοπραξίες μεταβίβασης ακινήτων, στα οποία υπάρχουν κατασκευές ή χρήσεις του παρόντος νόμου, εφόσον αυτές δεν απεικονίζονται στα σχέδια της οικοδομικής άδειας ή της άδειας δόμησης γίνεται ειδική μνεία για τα στοιχεία νομιμότητας των κατασκευών ή των χρήσεων αυτών και επισυνάπτονται επιπλέον, επί ποινή ακυρότητας, αντίγραφα από το πληροφοριακό σύστημα του άρθρου 74 του παρόντος των σχεδίων που τις απεικονίζουν.

4. Κατ' εξαίρεση, μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου ή ποσοστού 30% αυτού ή στις περιπτώσεις υπαγωγής των ατόμων που προσδιορίζονται στο άρθρο 87 παρ. 7, 8 και 9 μετά την καταβολή του παραβόλου, επιτρέπεται, για το ίδιο χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα νόμο, η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος στο ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση, τη δε υποχρέωση ολοκλήρωσης της διαδικασίας αναλαμβάνει ο νέος κύριος με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.

5. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, μπορεί να καθορίζεται το ειδικότερο περιεχόμενο της δήλωσης και της βεβαίωσης της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου και μπορεί να προβλέπεται ότι η παραπάνω υπεύθυνη δήλωση και βεβαίωση μηχανικού αντικαθίστανται με το Πιστοποιητικό που εκδίδεται από την συμπλήρωση της «Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου», κατά τις διατάξεις του άρθρου 3 του ν. 3843/2010 (Α` 62), μετά την έναρξη τήρησης της, καθώς και να ρυθμίζεται κάθε σχετική λεπτομέρεια.

6. α. 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 του παρόντος άρθρου, καθώς και οι μηχανικοί που χορήγησαν ανακριβή 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.

β. Στους μηχανικούς της προηγούμενης παραγράφου, ανεξάρτητα από την ποινική τους δίωξη, επιβάλλεται και 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 και Ενέργειας και Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, ρυθμίζεται η διαδικασία επιβολής της διοικητικής ποινής και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

γ. Ειδικά στις περιπτώσεις υπαγωγής στον παρόντα νόμο ή μεταβίβασης αυτοτελών νέων αυθαιρέτων κτισμάτων χωρίς την έκδοση άδειας, μετά τη δημοσίευση του παρόντος, που κατασκευάστηκαν μετά την 28.7.2011, στον αρμόδιο για την υπαγωγή ή την έκδοση βεβαίωσης Μηχανικό επιβάλλεται με την οριστική παύση άδειας ασκήσεως επαγγέλματος μετά από απόφαση του αρμοδίου οργάνου του Τ.Ε.Ε. και διαγραφή από οποιοδήποτε Μητρώο επαγγέλματος Μηχανικού μετά από απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Άρθρο 65

Απαγόρευση σύνδεσης αυθαιρέτων κτισμάτων με δίκτυα κοινής ωφέλειας

Απαγορεύεται η σύνδεση των αυθαιρέτων κτισμάτων, με τα δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης, τηλεπικοινωνιών, παροχής ηλεκτρικού ρεύματος και φυσικού αερίου, εφόσον δεν έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος. Από τη δημοσίευση του παρόντος καταργείται κάθε διάταξη που επιτρέπει την κατ' εξαίρεση σύνδεση αυθαιρέτων κτισμάτων με δίκτυα κοινής ωφέλειας και παύουν να ισχύουν βεβαιώσεις ή αποφάσεις που τυχόν έχουν εκδοθεί και δεν έχουν υλοποιηθεί.

Άρθρο 66

Δημιουργία δορυφορικών χαρτών και ενιαίας βάσης αναφοράς

1. Δημιουργείται με ευθύνη του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας διαδικτυακή ψηφιακή πλατφόρμα ορθοφωτοχαρτών η οποία συμμορφώνεται πλήρως με τις διατάξεις του νόμου 3882/2010. Στην ως άνω ψηφιακή χαρτογραφική πλατφόρμα τίθεται σε λειτουργία σύστημα τηλεπισκοπικής περιοδικής χαρτογράφησης μέσω του οποίου εντοπίζεται κάθε νέο κτίσμα

εντός γηπέδου εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οριοθετημένων οικισμών και ενημερώνεται σχετικά το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος.

2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται η διαδικασία, το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης και λειτουργίας του ως άνω συστήματος καθώς και οι επιπλέον λειτουργίες και υπηρεσίες που διατίθενται μέσω της ως άνω ψηφιακής πλατφόρμας.

Άρθρο 67

Σύνδεση του αριθμού οικοδομικής άδειας με τα δελτία αποστολής οικοδομικών υλικών

1. Στα δελτία αποστολής οικοδομικών υλικών, τα οποία προσδιορίζονται με την απόφαση της παραγράφου 2 αναγράφεται υποχρεωτικά ο αριθμός της οικοδομικής άδειας ή τυχόν άλλα στοιχεία νομιμότητας του κτιρίου που ανεγείρεται, αποπερατώνεται ή επισκευάζεται, όπως ενδεικτικά ο μοναδικός αριθμός δήλωσης αυθαιρέτου αν πρόκειται για ρυθμισμένο αυθαίρετο κτίσμα.
2. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Οικονομίας Ανάπτυξης και Τουρισμού και Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται το είδος των οικοδομικών υλικών για τα οποία εφαρμόζεται το παρόν και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια σχετικά με την υποχρεωτική αναγραφή στο δελτίο αποστολής, καθώς και τη διενέργεια ελέγχων για την σύνδεση των δελτίων με τον αριθμό της οικοδομικής άδειας του κτιρίου και την ενημέρωση του ηλεκτρονικού μητρώου οικοδομικών αδειών.

Άρθρο 68

Δημιουργία μονάδων κοινωνικής κατοικίας

Στο πλαίσιο προγράμματος δημιουργίας μονάδων κοινωνικής κατοικίας αξιοποιούνται κτίρια του Δημοσίου ή εγκαταλελειμμένα κτιρίων, εφόσον συναινεί ο ιδιοκτήτης, για τη δημιουργία μονάδων κοινωνικής κατοικίας με σκοπό την κάλυψη στεγαστικών αναγκών των οικονομικώς αδυνάμων ή αστέγων. Για τα κριτήρια επιλογής των κτιρίων προς αξιοποίηση, τις προϋποθέσεις υπαγωγής στο ως

πρόγραμμα καθώς και για τη ρύθμιση κάθε σχετικής λεπτομέρειας εκδίδεται απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού, Εσωτερικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης, Εργασίας Κοινωνικής Ασφάλισης και Κοινωνικής Αλληλεγγύης και Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Άρθρο 69

Διακρίσεις αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσης

Οι αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης διακρίνονται σε αυτές που έχουν συντελεστεί πριν την 28.7.2011 και αυτές που έχουν συντελεστεί μετά την 28.07.2011.

Άρθρο 70

Απόδειξη χρόνου κατασκευής αυθαιρέτων κατασκευών

1. Η απόδειξη του χρόνου ανέγερσης της αυθαίρετης κατασκευής γίνεται με την υποβολή σχετικής αεροφωτογραφίας.
Πέραν της αεροφωτογραφίας για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής, ο χρόνος της αλλαγής χρήσης αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής στο οποίο αναφέρεται το ακίνητο και η χρήση όπως περιγράφονται κατά την υπαγωγή. Το αποδεικτικό έγγραφο υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα και αναφέρεται στην τεχνική έκθεση Μηχανικού. Σε περίπτωση μη υποβολής εγγράφου της φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 01.01.2004.
2. Στη ψηφιακή πλατφόρμα ορθοφωτοχαρτών του άρθρου 66, με μέριμνα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, εισάγονται για όλη την επικράτεια οι αεροφωτογραφίες που θα χρησιμοποιηθούν ως βάση αναφοράς και ελέγχου για τη διαπίστωση της ολοκλήρωσης του οργανισμού πλήρωσης της αυθαίρετης κατασκευής μέχρι τις 28.07.2011.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας διαπιστώνεται η ανάρτηση των παραπάνω αεροφωτογραφιών στη ψηφιακή πλατφόρμα

ορθοφωτοχαρτών του άρθρου 66 και η έναρξη των διαδικασιών ελέγχου των δηλώσεων υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών ως προς τον χρόνο ανέγερσής τους.

3. Σε κάθε περίπτωση, πέραν των όσων ορίζονται ανωτέρω, για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής προκειμένου να υπολογιστεί ο συντελεστής παλαιότητας, προσκομίζονται με την ευθύνη του ιδιοκτήτη και υποβάλλονται με ευθύνη του Μηχανικού στο πληροφοριακό σύστημα αεροφωτογραφίες ή δημόσια έγγραφα.
4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να εισάγονται στο πληροφοριακό σύστημα εγκεκριμένα ψηφιακά υπόβαθρα υπηρεσιών του Δημοσίου που αφορούν σε προστατευόμενες περιοχές, αρχαιολογικούς χώρους δασικές εκτάσεις και καθορισμό ζωνών αιγιαλού και παραλίας.

Άρθρο 71

Κατηγορίες αυθαιρέτων μετά την 28.07.2011

Για κάθε αυθαίρετη κατασκευή και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης επιβάλλονται οι κυρώσεις του άρθρου 78.

Άρθρο 72

Περιπτώσεις αυθαιρέτων πριν την 28.07.2011

Οι αυθαίρετες κατασκευές καθώς και αλλαγές χρήσης που έχουν συντελεστεί πριν την 28.07.2011 κατατάσσονται στις ακόλουθες περιπτώσεις:

Περίπτωση 1: Αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης που έχουν υπαχθεί σε προηγούμενους νόμους:

1Α) Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις οι οποίες:

- α) υφίστανται προ της 30.11.1955, ημερομηνίας ισχύος του από 9.8.1955 βασιλικού διατάγματος ή
- β) έχουν απαλλαγεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 720/1977 (Α' 297) ή
- γ) έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 16 του ν. 1337/1983 (Α' 33) ή των παραγράφων 8 και 10 του άρθρου 9 του ν. 1512/1985 (Α' 4) ή
- δ) έχει ανασταλεί η κατεδάφισή τους, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 16, 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) έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 3399/2005 (Α' 255).

Οι ανωτέρω κατασκευές δεν είναι κατεδαφιστέες, δεν επιβάλλονται πρόστιμα σε αυτές και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτών.

1B) Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3775/2009 (Α' 122) ή του ν. 3843/2010 (Α' 62) και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται σε αυτές και υπό τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου.

Οι ανωτέρω κατασκευές που υπήχθησαν στους νόμους 3775/2009 (Α' 122), 3843/2010 (Α' 62) και περαίωσαν εμπρόθεσμα όλες τις προβλεπόμενες από τον κατά περίπτωση νόμο διαδικασίες, εφ' όσον δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του 40% τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% το πολεοδομικό μέγεθος του ύψους της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων τυχόν άλλων αυθαιρέτων κατασκευών ή αυθαιρέτων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου και εφόσον δεν βρίσκονται εντός προκηπίου.

Οι ανωτέρω κατασκευές εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση, μετά την περαίωση της καθοριζόμενης διαδικασίας υπαγωγής δεν επιβάλλονται πρόστιμα και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτών.

1Γ) Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου ή του σχετικού παραβόλου κατά τις διατάξεις του ν. 4014/2011 και του ν.4178/2013. Εξ αυτών:

α) Οι αυθαίρετες κατασκευές των κατηγοριών 1, 2 και 3 του άρθρου 9 του ν.4178/13 που περαίωσαν εμπρόθεσμα όλες τις προβλεπόμενες από τον νόμο αυτό

β) Οι αυθαίρετες κατασκευές που υπήχθησαν στον νόμο 4014/2011 (Α' 62) και περαίωσαν εμπρόθεσμα όλες τις προβλεπόμενες σε αυτόν διαδικασίες, εφ' όσον δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του 40% τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% το πολεοδομικό μέγεθος του ύψους της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων τυχόν άλλων αυθαιρέτων κατασκευών ή αυθαιρέτων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου και εφόσον δεν βρίσκονται εντός προκηπίου.

γ) Οι αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 4 του άρθρου 9 του ν.4178/13 που περαίωσαν εμπρόθεσμα όλες τις προβλεπόμενες από τον νόμο αυτό διαδικασίες, εφ' όσον δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του 40% τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% το πολεοδομικό μέγεθος του ύψους της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων τυχόν άλλων αυθαιρέτων κατασκευών ή αυθαιρέτων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου και εφόσον δεν βρίσκονται εντός προκηπίου,

εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση, μετά την περαίωση της καθοριζόμενης διαδικασίας υπαγωγής δεν επιβάλλονται πρόστιμα και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτών.

δ) Οι αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του ν.4178/13 που περαίωσαν εμπρόθεσμα όλες τις προβλεπόμενες από τον νόμο αυτό διαδικασίες και αυθαίρετες κατασκευές της περίπτωσης Δ της κατηγορίας 4 του άρθρου 9 του ν.4178/13 που δεν εμπίπτουν στην κατηγορία 1Γ γ) του παρόντος άρθρου και περαίωσαν εμπρόθεσμα όλες τις προβλεπόμενες από τον ν.4178/13 διαδικασίες. Οι ανωτέρω κατασκευές τελούν σε καθεστώς αναστολής επιβολής κυρώσεων για το προβλεπόμενο στον ν. 4178/2013 και στον παρόντα νόμο χρόνο διατήρησής τους και δεν επιβάλλονται σε αυτές πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης.

Οι κατασκευές αυτές δύναται να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης κατά τις διατάξεις της παρ. 1β του άρθρου 35 του παρόντος νόμου με την αντιστοίχιση ίσου

με την υπέρβαση τους Τίτλου Σ.Δ., μέσω της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων, εφόσον βρίσκονται εντός Ζ.Α.Ε.Σ. κατά τις διατάξεις του άρθρου 37 του παρόντος νόμου.

Με Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παρούσας.

Περίπτωση 2: Αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης για τις οποίες δεν ολοκληρώθηκε εμπρόθεσμα η υπαγωγή στις διατάξεις των νόμων 3843/2010 (Α' 62), 4014/2011 (Α' 62) και 4178/13

Στις αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης για τις οποίες δεν ολοκληρώθηκε εμπρόθεσμα η υπαγωγή στις διατάξεις διατήρησης, ρύθμισης ή αναστολής επιβολής κυρώσεων των νόμων 3843/2010 (Α' 62), 4014/2011 (Α' 62) και 4178/13, δηλαδή δεν καταβλήθηκε εμπροθέσμως το σύνολο του ενιαίου ειδικού προστίμου και δεν αναρτήθηκαν όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και στοιχεία στο πληροφοριακό σύστημα, είναι δυνατή η υπαγωγή του στις διατάξεις του παρόντος. Στην περίπτωση αυτή καταβληθέντα ποσά στο πλαίσιο των προηγούμενων νόμων υπαγωγής συμψηφίζονται με το οφειλόμενο ενιαίο πρόστιμο, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος. Σε περίπτωση που από τον επανυπολογισμό προκύπτει ότι τα ήδη καταβληθέντα υπερβαίνουν το ποσό του προστίμου με βάση τις διατάξεις του παρόντος δεν αναζητούνται.

Περίπτωση 3: Αυθαίρετο πριν την 28.07.2011 που υπάγεται για πρώτη φορά μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος

Αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης που δεν υπήχθησαν σε προγενέστερες του παρόντος διατάξεις νόμων αναστολής επιβολής κυρώσεων, παρ' ότι πληρούσαν τις προϋποθέσεις υπαγωγής τυγχάνουν αναστολής επιβολής κυρώσεων για τον κατά περίπτωση καθοριζόμενο χρόνο, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις του παρόντος.

Σε περίπτωση που δεν ολοκληρωθεί εμπροθέσμως η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου του παρόντος νόμου, εφαρμόζονται για τις ως άνω κατασκευές ή αλλαγές χρήσης οι διατάξεις του άρθρου 78.

Άρθρο 73

Απαγόρευση υπαγωγής

1. Δεν υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης που εμπίπτουν στις περιπτώσεις του παρόντος άρθρου με τις επιφυλάξεις που αναφέρονται σε αυτό.

2. Δεν υπάγεται στις εξαιρέσεις της περίπτωσης ζ' της παρ. 2 του άρθρου 63 η μεταβίβαση δικαιώματος ακινήτου ή αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης άλλη από τις αναφερόμενες στην παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου και εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης βρίσκεται:

α) σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης ή του οικισμού. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις όπου δεν έχει συντελεστεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση επί ακινήτων όπου υφίστανται εμπράγματα δικαιώματα πολιτών. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

β) σε παραχωρημένους σε δημόσια κοινή χρήση χώρους του οικοπέδου της παρ. 58 του άρθρου 2 του ν. 4067/12 (Α' 79),

γ) εντός παρόδιας στοάς, η οποία υφίστατο κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής.

δ) παρά το όριο των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών ή δημοτικών ή κοινοτικών οδών εντός ζώνης διάστασης ποσοστού 50% των οριζομένων από τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας, οι οποίοι ίσχυαν κατά την εκτέλεση ή εγκατάστασή τους. Εξαιρούνται αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις σε κτίρια για τα οποία έχει χορηγηθεί νομίμως οικοδομική άδεια, σε μικρότερη απόσταση από τα οριζόμενα στην παρούσα περίπτωση καθώς και αυτοτελείς κατασκευές που συμπεριλαμβάνονται στην παρ. 7 του άρθρου 17 του ν.4067/2012 (Α' 79) πλην της περιπτώσεως δ' αυτής, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης τουριστικών εγκαταστάσεων που ευρίσκονται παρά των ορίων δημοτικών ή κοινοτικών οδών σε απόσταση μικρότερη από τα οριζόμενα στην παρούσα αλλά σε κάθε περίπτωση εκτός των ορίων

απαλλοτρίωσης και υπό την προϋπόθεση ότι λειτουργούσαν και είχε χορηγηθεί άδεια λειτουργίας από τον Ε.Ο.Τ πριν τις 28.7.2011.

ε) σε δημόσιο κτήμα,

στ) σε δάσος, σε δασική ή αναδασωτέα έκταση,

ζ) στον αιγιαλό και στον παλαιό αιγιαλό. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων εντός του παλαιού αιγιαλού, εφόσον υφίστανται νομίμως εμπράγματα δικαιώματα πολιτών που προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης του παλαιού αιγιαλού καθώς και οι περιπτώσεις όπου εκκρεμεί δικαστική απόφαση για την εξαίρεση των κτισμάτων σύμφωνα με τη σχετική χάραξη. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία τυχόν απαλλοτρίωσης καθώς και η επιβολή των κυρώσεων μετά την έκδοση της πρωτόδικης δικαστικής απόφασης ανεξαρτήτως της αναστολής των ποινών κυρώσεων που προβλέπονται στον παρόντα νόμο. Σε περίπτωση απαλλοτρίωσης τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

Στην έννοια των απαγορευτικών περιοχών της παραγράφου αυτής συμπεριλαμβάνονται και η όχθη και η παλαιά όχθη, όπως ορίζονται στο άρθρο 1 του ν. 2971/2001.

η) στη ζώνη παραλίας. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις που δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση και οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης της ζώνης. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται. Στην έννοια της απαγορευτικής περιοχής της παραγράφου αυτής συμπεριλαμβάνεται και η παρόχθια ζώνη, όπως ορίζονται στο άρθρο 1 του ν. 2971/2001,

θ) σε αρχαιολογικό χώρο Ζώνης Α, εξαιρουμένων των αυθαιρέτων κατασκευών που πραγματοποιήθηκαν πριν την κήρυξη της αρχαιολογικής ζώνης εφόσον δεν απαγορευόταν η δόμηση,

ι) σε αρχαία μνημεία κατά τις διατάξεις του Ν.3028/2002,

ια) σε ιστορικό τόπο, ιστορικό διατηρητέο οικισμό και περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, εκτός αν δεν απαγορευόταν η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης, και με την επιφύλαξη του άρθρου 99,

ιβ) σε παραδοσιακό οικισμό ή παραδοσιακό τμήμα πόλης, με την επιφύλαξη του άρθρου 99,

ιγ) σε ρέμα, κρίσιμη παράκτια ζώνη, κατά την έννοια των άρθρων 2 περίπτωση 10 και 12 παρ. 8α του ν. 3937/2011 (Α' 60), ή προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 19

του ν. 1650/1986 (Α' 160), όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή του με το άρθρο 5 του ν. 3937/2011 (Α' 60), αν απαγορευόταν η εκτέλεση κάθε οικοδομικής εργασίας κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή η χρήση κατά την εγκατάσταση της αυθαίρετης χρήσης,

ιδ) σε κηρυγμένο διατηρητέο κτίριο του άρθρου 6 του Ν.4067/2012 ή κηρυγμένο νεότερο μνημείο κατά τις διατάξεις του Ν.3028/2002, με την επιφύλαξη των οριζομένων στο άρθρο 100,

ιε) σε επικινδύνως ετοιμόρροπο κτίριο το οποίο δεν μπορεί να αποκατασταθεί σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις μετά από την εκτέλεση εργασιών στατικής ενίσχυσης,

ιστ) εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμού εφόσον το ανώτατο ύψος της αυθαίρετης κατασκευής ή του χώρου, που έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, υπερβαίνουν το ύψος της κορυφογραμμής. Εξαιρούνται αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις σε κτίρια που έχουν κατασκευαστεί προ της 31.12.2003, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 3212/2003 (Α' 308),

ιζ) εντός απόστασης μικρότερης ή ίσης των 25 μέτρων εφόσον πρόκειται για γραμμή μεταφοράς υψηλής τάσης 400 KV ή απόστασης μικρότερης ή ίσης των 20 μέτρων για γραμμή μεταφοράς υψηλής τάσης 66 ή 150 KV, εκατέρωθεν του άξονα διέλευσης και καθ' όλο το μήκος της, εκτός αν συνοδεύεται από έγκριση Διαχειριστή Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας κατά το άρθρο 104 του παρόντος.

ιη) σε περιοχές που υπόκεινται σε περιορισμούς για την προστασία εναέριας κυκλοφορίας.

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Β: ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ ΚΑΤΑ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Άρθρο 74

Ηλεκτρονική διαδικασία εντοπισμού, ελέγχου και καταγραφής αυθαιρέτων

1. Το κατά τόπο αρμόδιο Τμήμα του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος εισάγει ηλεκτρονικά στο υπάρχον πληροφοριακό σύστημα υπαγωγής αυθαιρέτων το σύνολο των δεδομένων σε σχέση με τη διαδικασία καταγραφής, καταγγελίας, εντοπισμού, ελέγχου, ενδικοφανούς προσφυγής, επιβολής κυρώσεων και κατεδάφισης των αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσης. Τα ανωτέρω δεδομένα του πληροφοριακού συστήματος αναρτώνται και σε διαδικτυακό τόπο στον οποίο δύναται να έχει πρόσβαση ο κάθε πολίτης.

2. Σε υποδομές του ΥΠΕΝ ή άλλης αρμόδιας αρχής εποπτευόμενης από το ΥΠΕΝ ή την Κεντρική Διοίκηση τηρείται πληροφοριακό σύστημα για την αποθήκευση αντιγράφων των στοιχείων του πληροφοριακού συστήματος της προηγούμενης παραγράφου.

3. Κατά την υλοποίηση του έργου «Σύστημα δημιουργίας και διαχείρισης ψηφιακής ταυτότητας κτηρίων για την εφαρμογή του Ν. 3843/2010.» τα δεδομένα του πληροφοριακού συστήματος υπαγωγής αυθαιρέτων, καθώς και τυχόν επιπλέον στοιχεία, από το νέο σύστημα αντιγράφονται και τηρούνται παράλληλα στις υποδομές του ΥΠΕΝ.

4. Με σκοπό την εξαγωγή συμπερασμάτων για την χάραξη περιβαλλοντικής πολιτικής προστασίας του οικιστικού περιβάλλοντος και την καταγραφή των δράσεων της, εγκαθίσταται στις υποδομές του ΥΠΕΝ δυναμικό σύστημα αναφορών και γραφημάτων για την λήψη επιχειρησιακών δεδομένων. Ανά τρίμηνο παράγονται, από την αρμόδια για το πληροφοριακό σύστημα αρχή, δείκτες και στατιστικά για την παρακολούθηση της οικιστικής ανάπτυξης σε ειδικές περιοχές και γνωστοποιούνται στα καθ' ύλην αρμόδια Υπουργεία.

5. Για την περαιτέρω συμπλήρωση του υπάρχοντος πληροφοριακού συστήματος υπαγωγής αυθαιρέτων δύναται να ανατεθεί εν όλω ή εν μέρει η υλοποίησή της σε

άλλη αρμόδια αρχή εποπτευόμενη από το ΥΠΕΝ, με κάλυψη των αναγκαίων λειτουργικών εξόδων από το Πράσινο Ταμείο. Η αρμόδια αρχή για την διεκπεραίωση της ανωτέρω διαδικασίας εν όλω ή εν μέρει, καθώς και κάθε άλλης σχετικής ηλεκτρονικής διαδικασίας, δύναται να ορίζεται ως δικαιούχος χρηματοδότησης κατά τις διατάξεις του Ν.3614/2007 μετά από Προγραμματική Σύμβαση με το ΥΠΕΝ.

6. Με ηλεκτρονική διαδικασία υπολογίζεται το ενιαίο ειδικό πρόστιμο της δηλούμενης κατασκευής, όπως ορίζεται στις επόμενες διατάξεις.

7. Το πληροφοριακό σύστημα της αρμόδιας αρχής εναρμονίζεται ώστε να διασφαλίζεται η προσβασιμότητα στα άτομα με αναπηρία σύμφωνα με την Απόφαση ΥΑΠ/Φ.40.4/1/989/10.04.2012 «Κύρωση πλαισίου παροχής υπηρεσιών ηλεκτρονικής διακυβέρνησης», παρ.7 του Παραρτήματος 1: Προσβασιμότητα, του Υπουργείου Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης.

8. Με Υπουργική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την τεχνική λειτουργία και τη δημιουργία των βάσεων δεδομένων για την εφαρμογή του παρόντος καθώς και η ένταξή τους στο υπάρχον πληροφοριακό σύστημα υπαγωγής αυθαιρέτων.

9. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται, ποσοστό ανταπόδοσης επί του παραβόλου που καταβάλλεται στην αρμόδια αρχή για τη διαχείριση και τη λειτουργία του πληροφοριακού συστήματος:

α) ανά υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος νόμου που αφορούν σε αυθαίρετα πριν την 28.07.2011, στο ΤΕΕ για την τεχνική λειτουργία και ανάπτυξη του πληροφοριακού συστήματος καθώς και την εισαγωγή και επεξεργασία των δεδομένων στο πληροφοριακό σύστημα,

β) ανά έκθεση αυτοψίας που αφορούν σε αυθαίρετα μετά την 28.07.2011, στο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος για την εισαγωγή και επεξεργασία των δεδομένων στο πληροφοριακό σύστημα.

Το ποσοστό αυτό καταβάλλεται πλέον του υπολογιζόμενου παραβόλου και του ειδικού προστίμου που προβλέπονται στον παρόντα νόμο. Σε κάθε περίπτωση το ποσοστό αυτό δεν μπορεί να υπερβαίνει το τρία (3) επί τοις εκατό (%) του συνολικού ποσού του παραβόλου που προβλέπεται ανά υπαγωγή κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

Άρθρο 75

Εντοπισμός αυθαιρέτων

Το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος προβαίνει σε εντοπισμό των αυθαίρετων κατασκευών, είτε με αξιολόγηση των στοιχείων που διαθέτει, είτε μετά από καταγγελία, είτε κατά τη διενέργεια περιοδικών ελέγχων σε συγκεκριμένες περιοχές σύμφωνα και με τις προβλέψεις του άρθρου 66.

Άρθρο 76

Διαπίστωση και χαρακτηρισμός αυθαιρέτων

1. Η διαπίστωση και ο χαρακτηρισμός αυθαιρέτου, γίνεται ύστερα από αυτοψία δύο Ελεγκτών Δόμησης οι οποίοι ειδοποιούνται μετά από κλήρωση από το αρμόδιο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος για να διενεργήσουν την αυτοψία. Οι υπάλληλοι του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος μεριμνούν για την παροχή στους Ελεγκτές των απαιτούμενων πληροφοριών και στοιχείων, όπως την ύπαρξη οικοδομικής άδειας ή άδειας δόμησης, την Τιμή Ζώνης που ισχύει στην περιοχή κ.λ.π).
2. Οι δύο ελεγκτές δόμησης διενεργούν επί τόπου αυτοψία, υποβάλλουν έκθεση αυτοψίας στην ηλεκτρονική πλατφόρμα σε διάστημα δύο ημερών. Επιπρόσθετα, την ημέρα της αυτοψίας τοιχοκολλούν στο αυθαίρετο πρόσκληση προς τον φερόμενο ιδιοκτήτη, νομέα, κάτοχο ή κατασκευαστή να προσέλθει το νωρίτερο τρεις ημέρες και το αργότερο επτά ημέρες μετά τη διενέργεια της αυτοψίας στο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος προκειμένου να λάβει γνώση αντιγράφου της έκθεσης αυτοψίας. Η έκθεση αυτή αφορά το αυθαίρετο και μόνο και όχι τον εκάστοτε ιδιοκτήτη, νομέα, κάτοχο ή κατασκευαστή του. Η μη αναφορά τους ή η εσφαλμένη αναφορά τους δεν ασκεί επιρροή στην πρόοδο της διαδικασίας.
3. Στην έκθεση αναφέρεται η θέση του αυθαιρέτου με συντεταγμένες σε σύστημα αναφοράς ΕΓΣΑ 87, συνοπτική περιγραφή με σκαρίφημα, οι διαστάσεις του, καθώς και οι πολεοδομικές διατάξεις που παραβιάσθηκαν. Η ίδια έκθεση περιλαμβάνει υπολογισμό της αξίας του αυθαιρέτου. Περιλαμβάνεται επίσης σημείωση ότι κάθε ενδιαφερόμενος έχει δικαίωμα, μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία (30) ημερών από την παρέλευση της προθεσμίας των επτά ημερών μετά τη διενέργεια της αυτοψίας που προβλέπεται στην παράγραφο 2 του παρόντος, να υποβάλλει ενδικοφανή

προσφυγή στο κατά τόπο αρμόδιο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος. Αναφέρεται επίσης η ημερομηνία αυτοψίας και η ειδοποίηση ότι αν περάσει άπρακτη η προθεσμία, τα επιβληθέντα πρόστιμα θα καταστούν οριστικά και θα βεβαιωθούν στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. φορολογίας εισοδήματος των υπόχρεων, ενώ το αυθαίρετο θα είναι κατεδαφιστέο.

4. Η πιο πάνω έκθεση που συντάσσεται από τους Ελεγκτές που διενήργησαν την αυτοψία, εισάγεται ηλεκτρονικά στο πληροφοριακό σύστημα. Αντίγραφο της έκθεσης αποστέλλεται ηλεκτρονικά στην οικεία Υπηρεσία Δόμησης, Δήμο ή Κοινότητα και την αρμόδια Αστυνομική Αρχή.
5. Η Αστυνομική Αρχή διακόπτει αμέσως χωρίς άλλη ειδοποίηση τις οικοδομικές εργασίες και παρακολουθεί την τήρηση της διακοπής. Ο Δήμος ή Κοινότητα υποχρεώνεται να τοιχοκολλήσει την ίδια ημέρα την έκθεση στο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα και να τη διατηρήσει για (30) ημέρες. Η μη τοιχοκόλληση από τον Δήμο ή την Κοινότητα της έκθεσης, δεν εμποδίζει την πρόοδο της περαιτέρω διαδικασίας. Ο Δήμος ή η Κοινότητα υποχρεώνεται επίσης να ερευνησει και να ενημερώσει εντός των τριάντα ημερών (30) την ΥΔΟΜ για την ορθότητα των στοιχείων των αναφερομένων στην έκθεση αυτοψίας υποχρέων.

Άρθρο 77

Προσφυγή

1. Κατά της έκθεσης αυτοψίας μπορεί να ασκήσει ενδικοφανή προσφυγή κάθε ενδιαφερόμενος.
2. Η προσφυγή, που ασκείται μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία τριάντα (30) ημερών από την παρέλευση της προθεσμίας των επτά ημερών μετά τη διενέργεια της αυτοψίας που προβλέπεται στο άρθρο 76, κατατίθεται στο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος.

3. Στην ενδικοφανή προσφυγή που κατατίθεται στο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος, σημειώνεται αμέσως η ημερομηνία και ώρα της συζήτησής της, για την οποία, λαμβάνει γνώση ο ενδιαφερόμενος, ο οποίος υπογράφει αμέσως και αν αρνηθεί να υπογράψει γίνεται σχετική μνεία στην ενδικοφανή προσφυγή και υπογράφεται από τον αρμόδιο υπάλληλο. Η ενδικοφανής προσφυγή είναι απαράδεκτη αν δεν υποβληθεί εμπροθέσμως και δεν αναγράφονται σε αυτή τα πλήρη στοιχεία της ταυτότητας του προσφεύγοντος, η διεύθυνση της μόνιμης κατοικίας του, η αρμόδια Δ.Ο.Υ. στην οποία υποβάλλει δήλωση φόρου εισοδήματος, ο Α.Φ. Μ. και ο αριθμός δελτίου ταυτότητας καθώς και τα πλήρη στοιχεία ταυτότητας του πληρεξουσίου του.
4. Η ενδικοφανής προσφυγή εξετάζεται από την επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 16 του παρόντος.
5. Αν απορριφθεί η προσφυγή, η αυθαίρετη κατασκευή είναι κατεδαφιστέα και τα πρόστιμα, όπως τελικά οριστικοποιήθηκαν από την επιτροπή, βεβαιώνονται στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία.
6. Στην περίπτωση που η προσφυγή περιέχει αίτημα:
 - α) υπαγωγής των αυθαιρέτων κατασκευών στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του παρόντος κεφαλαίου, η επιτροπή εξετάζει τα στοιχεία που αποδεικνύουν την τήρηση των προϋποθέσεων υπαγωγής και χορηγεί προθεσμία τριάντα (30) ημερών αναστολής κατεδάφισης για την προσκόμιση της σχετικής δήλωσης υπαγωγής, προκειμένου να λάβει οριστική απόφαση βεβαίωσης ή μη των προστίμων.
 - β) νομιμοποίησης των αυθαιρέτων κατασκευών, και εφόσον συντρέχουν οι νόμιμες προϋποθέσεις για την εν λόγω νομιμοποίηση, η επιτροπή οριστικοποιεί τα πρόστιμα και χορηγεί προθεσμία αναστολής κατεδάφισης εξήντα (60) ημερών, η οποία σε εξαιρετικές περιπτώσεις μπορεί να παραταθεί για επιπλέον τριάντα (30) ημέρες, για την προσκόμιση άδειας νομιμοποίησης.

γ) νομιμοποίησης των αυθαιρέτων κατασκευών, ανεγερθεισών προ της 28/07/2011, μέσω υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος, και εφόσον συντρέχουν οι νόμιμες προϋποθέσεις για την εν λόγω νομιμοποίηση, η επιτροπή εξετάζει τα στοιχεία που αποδεικνύουν την τήρηση των προϋποθέσεων υπαγωγής του παρόντος και χορηγεί αποκλειστική προθεσμία αναστολής κατεδάφισης εξήντα (60) ημερών, η οποία σε εξαιρετικές περιπτώσεις μπορεί να παραταθεί για επιπλέον τριάντα (30) ημέρες, για την προσκόμιση άδειας νομιμοποίησης και την τελική απόφαση βεβαίωσης ή μη των προστίμων.

δ) κατεδάφισης από τον κύριο του αυθαίρετου με μέριμνα και δαπάνες του, η επιτροπή χορηγεί αποκλειστική προθεσμία τριάντα (30) ημερών για την προσκόμιση του πορίσματος του Ελεγκτή Δόμησης που θα βεβαιώνει την πραγματοποίηση της κατεδάφισης. Μετά την προσκόμιση του πορίσματος και εφ' όσον έχει συντελεστεί η κατεδάφιση, η επιτροπή λαμβάνει οριστική απόφαση για την καταβολή μειωμένου προστίμου, ήτοι παρέχεται έκπτωση 60% στο πρόστιμο ανέγερσης του άρθρου 78, ενώ το πρόστιμο διατήρησης καταβάλλεται στο σύνολό του μέχρι την ημέρα της κατεδάφισης. Στην περίπτωση που σύμφωνα με το πόρισμα του Ελεγκτή Δόμησης η κατεδάφιση δεν έχει συντελεστεί, η επιτροπή λαμβάνει οριστική απόφαση βεβαίωσης των προστίμων της έκθεσης αυτοψίας.

7. Στην περίπτωση που ο ενδιαφερόμενος αποδεχθεί την έκθεση αυτοψίας εντός των 30 ημερών από την αυτοψία, παρέχεται έκπτωση 30% επί του προστίμου ανέγερσης.

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ: ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΙ ΜΕΤΑ ΤΗΝ 28.7.2011

Άρθρο 78

Κυρώσεις αυθαιρέτων κατασκευών μετά την 28.07.2011

1. Οι αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσεις που συντελούνται μετά την 28.07.2011 κατεδαφίζονται σύμφωνα με τις προβλέψεις της παραγράφου 2. Επιπρόσθετα επιβάλλονται τα πρόστιμα ανέγερσης και κατεδάφισης

σύμφωνα με τις προβλέψεις της παραγράφου 3 καθώς και οι κυρώσεις της παραγράφου 4.

2. αα. Άμεση Κατεδάφιση Αυθαιρέτου

Για τα κτίσματα που εντοπίζονται, είτε από υπάλληλο του αρμόδιου Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος, είτε από Αστυνομικό όργανο, ανεξάρτητα από το αν είναι ή όχι παρών ο ιδιοκτήτης της οικοδομής, κατά την ώρα που κατασκευάζονται αυθαίρετα (επ' αυτοφώρω) και δεν υπάρχει έγκυρη πινακίδα του έργου, κατεδαφίζονται άμεσα και το αργότερο εντός είκοσι ημερών από την ημερομηνία εντοπισμού με απόφαση του Διευθυντή του αρμοδίου Περιφερειακού Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος. Για την κατεδάφιση συντάσσεται το πρακτικό κατεδάφισης.

Στην περίπτωση που κατά την αυτοψία βρεθούν εργαζόμενοι να εκτελούν οποιαδήποτε εργασία κατασκευής αυθαίρετου ή άλλης παράνομης επέμβασης, ακολουθείται για αυτούς αυτόφωρη διαδικασία και γίνεται σχετική αναγγελία στον ασφαλιστικό τους φορέα. Στην περίπτωση που βρεθούν μηχανικά μέσα (οχήματα ή δομικά μηχανήματα) ή άλλα υλικά (ξυλότυπος, μεταλλότυπος) κατάσχονται και εκποιούνται, μετά την έκδοση της σχετικής απόφασης από το αρμόδιο δικαστήριο. Το προκύπτον από την εκποίηση τίμημα κατατίθεται στο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος το οποίο λειτουργεί ως μεσεγγυούχος και ευθυνόμενος για τη φύλαξη των κατασχεμένων υλικών.

ββ) Κατεδάφιση Αυθαιρέτων με διαδικασία

Η κατεδάφιση αυθαιρέτων ενεργείται μετά από σχετική απόφαση του Διευθυντή του αρμοδίου Περιφερειακού Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος.

Σε κάθε Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος της Περιφέρειας τηρείται 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 το

Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος της Περιφέρειας ενημερώνει πάραυτα τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας για την εφαρμογή του άρθρου 41 του ν. 3536/2007 (Α' 42) σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Με απόφαση του Διευθυντή του αρμοδίου Περιφερειακού Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος επιβάλλεται και πρόστιμο ύψους από έξι χιλιάδων (6.000) έως δέκα χιλιάδων (10.000) ευρώ στις παραπάνω επιχειρήσεις. Οι Αστυνομικές Αρχές οφείλουν να παράσχουν τη συνδρομή τους για την πραγματοποίηση της κατεδάφισης, εφόσον τους ζητηθεί. Ανάλογη υποχρέωση έχουν και οι λοιπές κρατικές αρχές όπως οι κτηματικές υπηρεσίες και οι Ο.Τ.Α., κυρίως με τη διάθεση στοιχείων, μηχανικών μέσων και προσωπικού.

Κατά την κατεδάφιση του αυθαιρέτου μπορεί να παρίστανται αστυνομικά όργανα για την πρόληψη και καταστολή τυχόν άδικων πράξεων. Στην περίπτωση που η προσπέλαση στο αυθαίρετο εμποδίζεται για οποιοδήποτε λόγο, ζητείται η συνδρομή της Εισαγγελικής Αρχής. Στην περίπτωση που απαιτείται απομάκρυνση των ενοίκων, αυτή γίνεται από αστυνομικά όργανα, η δε εκκένωση του αυθαιρέτου γίνεται από το συνεργείο κατεδάφισης. Οι ενδιαφερόμενοι έχουν δικαίωμα να εκκενώσουν μόνοι τους το αυθαίρετο κτίσμα, πριν την κατεδάφιση, εφόσον όμως αυτό δεν παρεμβάλλει εμπόδια στην άμεση κατεδάφιση.

Για τον τρόπο κατεδάφισης και τα μέσα που θα χρησιμοποιηθούν, για τα υλικά κατεδάφισης, καθώς και για την φύλαξη ή φθορά των τυχόν παραρτημάτων και κινητών πραγμάτων του αυθαιρέτου, δεν δημιουργείται καμιά ευθύνη του Δημοσίου, των οργάνων του ή των οποιονδήποτε προστηθέντων προσώπων. Για τις κατεδαφίσεις συντάσσεται από επικεφαλής του συνεργείου σχετικό πρακτικό στο οποίο αναφέρονται και οι διαστάσεις του κτίσματος που κατεδαφίστηκε.

Ο κύριος του κτίσματος το οποίο κρίνεται κατεδαφιστέο, βαρύνεται με τη δαπάνη κατεδάφισης και αποκατάστασης του περιβάλλοντος χώρου. Το ποσό της παραπάνω δαπάνης καταλογίζεται με απόφαση του Διευθυντή του αρμοδίου Περιφερειακού Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος, βεβαιώνεται και εισπράττεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Εισπράξεως Δημοσίων Εσόδων.

Με Απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης και Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθορίζονται τα κριτήρια του προγραμματισμού και της ιεράρχησης των κατεδαφίσεων.

3. Στα αυθαίρετα, τα οποία είναι κατεδαφιστέα, επιβάλλεται πρόστιμο ανέγερσης και πρόστιμο διατήρησης ως εξής:

α) Το πρόστιμο ανέγερσης είναι ίσο με την αξία του αυθαιρέτου (Αα) επί τον συντελεστή περιβαλλοντικής επιβάρυνσης (Σπ).

Η αξία του αυθαιρέτου υπολογίζεται ως το γινόμενο της επιφανείας του, πολλαπλασιαζόμενης επί της τιμής ζώνης (Τ.Ζ) της περιοχής του ακινήτου, όπως αυτή ισχύει κατά την ημερομηνία διαπίστωσης της παράβασης σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών.

Ο συντελεστής περιβαλλοντικής επιβάρυνσης ισούται με:

- 0,70: για αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση αδείας
- 1,00:
 - α) για αυθαίρετες κατασκευές άνευ αδείας
 - β) για αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε μη επιτρεπόμενη στην περιοχή
- 1,50: για αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται εντός προστατευόμενων περιοχών
- 0,50: για αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε επιτρεπόμενη στην περιοχή

Για κάθε αυθαίρετη κατασκευή, εγκατάσταση ή εργασία που λόγω της φύσεώς της δεν αντιστοιχεί σε επιφάνεια χώρου, η αξία του αυθαιρέτου υπολογίζεται αναλυτικά με τιμές προϋπολογισμού κατά το Παράρτημα Β' του παρόντος και στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει καθορισμένη τιμή στο Παράρτημα, με τιμές αγοράς. Ομοίως με αναλυτικό προϋπολογισμό αντιμετωπίζονται ειδικές πρόχειρες κατασκευές όπως θερμοκήπια, στέγαστρα βιομηχανικών κτιρίων, στέγαστρα σε ακάλυπτους χώρους οικοπέδων και γηπέδων.

Το ελάχιστο ύψος του προστίμου ανέγερσης είναι 250 ευρώ.

β) Το πρόστιμο διατήρησης είναι ίσο με το 50% του προστίμου ανέγερσης και καταβάλλεται από την πρώτη διαπίστωση του αυθαίρετου και για κάθε συνεχόμενο χρόνο, μέχρι την κατεδάφιση ή την νομιμοποίησή του.

Το ελάχιστο ύψος του προστίμου διατήρησης είναι 100 ευρώ.

Οι αυθαίρετες μικρές παραβάσεις, όπως αυτές προσδιορίζονται στην κατηγορία 3 του άρθρου 80 πληρώνουν πρόστιμο ανέγερσης ύψους 1.000 ευρώ και πρόστιμο διατήρησης ύψους 500 ευρώ κατ' έτος.

4. Κυρώσεις

α) Οι παραβάτες, εργολάβοι, υπεργολάβοι, κατασκευαστές, μηχανικοί, οι εντολείς τους και κάθε τρίτος που επιχειρεί την ανέγερση οποιουδήποτε κτίσματος ή κατασκευάσματος χωρίς οικοδομική άδεια, τιμωρούνται με φυλάκιση τουλάχιστον 2 ετών και χρηματική ποινή από 10.000 μέχρι 100.000 ευρώ.

β) Οι συμπράττοντες στην ανοικοδόμηση ή κατασκευή υπάλληλοι και εργάτες των προσώπων της προηγούμενης περίπτωσης, οι συνεργάτες αυτών και κάθε τρίτος που παρέχει άμεση ή έμμεση συνδρομή πριν ή κατά την ανέγερση του αυθαίρετου κτίσματος ή της κατασκευής τιμωρούνται, με φυλάκιση τουλάχιστον ενός έτους και με χρηματική ποινή από 1.000 μέχρι 10.000 ευρώ.

γ) Κατά των παραβατών των προηγούμενων παραγράφων επιβάλλεται υποχρεωτικά δήμευση των προϊόντων των ως άνω αξιοποιήσιμων πράξεων ως και των αντικειμένων, τα οποία χρησιμοποιήθηκαν ή ήταν προορισμένα για την τέλεση τους.

Άρθρο 79

Τρόπος καταβολής και απόδοσης προστίμων

1. Τα οριστικά πρόστιμα επιβάλλονται με απόφαση του Διευθυντή του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος κάθε περιφερειακής ενότητας εντός αποκλειστικής προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών από την παρέλευση της προθεσμίας υποβολής ενδικοφανούς προσφυγής ή από την απόφαση επί της ενδικοφανούς προσφυγής σε περίπτωση που αυτή έχει ασκηθεί, και

αποστέλλονται στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία, για βεβαίωση και είσπραξη δεκαπέντε (15) ημερών από την έκδοση της απόφασης επιβολής προστίμου. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις δύνανται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας να παρατείνονται οι ως άνω προθεσμίες.

2. Υπάλληλος που παραβιάζει τις υποχρεώσεις των παραπάνω διατάξεων τιμωρείται με παρακράτηση αποδοχών από τρεις (3) μήνες έως έξι (6) μήνες. Η πειθαρχική δίωξη ασκείται εντός αποκλειστικής προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών. Με την ίδια ποινή τιμωρείται ο προϊστάμενος που παραλείπει να ασκήσει την πειθαρχική δίωξη κατά του ευθυνόμενου υπαλλήλου, σύμφωνα με τα προηγούμενα εδάφια.
3. Τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης των αυθαιρέτων καταβάλλονται από τον υπόχρεο σε τριάντα (30) ισόποσες μηνιαίες δόσεις, από τις οποίες η πρώτη μέσα στο επόμενο μήνα από τη βεβαίωση του προστίμου στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία.
4. Σε περίπτωση που το οφειλόμενο πρόστιμο εξοφληθεί ολόκληρο εντός του πρώτου μηνός από τη βεβαίωση του προστίμου στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία, τότε παρέχεται έκπτωση σε ποσοστό δεκαπέντε τοις εκατό (15%) του ποσού αυτού.
5. Από τα επιβαλλόμενα πρόστιμα ποσοστό 25% αποδίδεται στο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος, ποσοστό 50% αποδίδεται στο Πράσινο Ταμείο και ποσοστό 25% αποδίδεται στους Ο.Τ.Α μετά από έγκριση του Πράσινου Ταμείου ότι το αποδιδόμενο ποσό αφορά σε δράση περιβαλλοντικού ισοζυγίου του Ο.Τ.Α.
6. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ρυθμίζεται κάθε ζήτημα τεχνικού και λεπτομερειακού χαρακτήρα σχετικά με τον τρόπο απόδοσης των προστίμων.

ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ: ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΙ ΠΡΙΝ ΤΗΝ 28.7.2011

Άρθρο 80

Κατηγορίες αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων

Οι αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης που έχουν συντελεστεί πριν την 28.07.2011 κατηγοριοποιούνται ως εξής για την υπαγωγή τους στις διατάξεις του παρόντος νόμου:

A. Κατηγορία 1:

Αυθαίρετες κατασκευές σε κτίριο με αποκλειστική χρήση κατοικία, που υφίστανται προ του έτους 1975 και με την επιφύλαξη των οριζόμενων στην παρ.1 του άρθρου 70 περί αυθαίρετης αλλαγής χρήσης.

Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες ολοκληρώθηκαν προ της 09.06.1975 με την καταβολή παραβόλου ποσού 500 ευρώ και χωρίς την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου. Για την υπαγωγή υποβάλλονται μόνο τα δικαιολογητικά των περιπτώσεων 1-5, και 7 του άρθρου 83 και αποτύπωση των κατόψεων του κτιρίου ή της ιδιοκτησίας. Στις περιπτώσεις όπου έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία η υπαγωγή κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου υποβάλλεται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία.

B. Κατηγορία 2.

Αυθαίρετες κατασκευές που υφίστανται προ της 01.01.1983.

Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες ολοκληρώθηκαν προ του έτους 1983 με την καταβολή του παραβόλου και του ενιαίου ειδικού προστίμου κατά τις διατάξεις του παρόντος. Για την υπαγωγή υποβάλλονται μόνο τα δικαιολογητικά των περ. 1-5,7,10 και 11 του άρθρου 83 και αποτύπωση των κατόψεων του κτιρίου ή της ιδιοκτησίας και δεν απαιτούνται λοιπά στοιχεία και σχέδια. Δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις της παρούσας κατηγορίας στην περίπτωση που στο ακίνητο ή στην

αυτοτελή ιδιοκτησία υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις οι οποίες πραγματοποιήθηκαν ή εγκαταστάθηκαν μεταγενέστερα του έτους 1983.

Γ. Κατηγορία 3.

Αυθαίρετες μικρές παραβάσεις.

Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης οριστικά, με την καταβολή παραβόλου ποσού 500 ευρώ και χωρίς την καταβολή ειδικού προστίμου, οι εξής παραβάσεις, ανεξαρτήτως του αριθμού αυτών:

α. Τοποθέτηση δομικών στοιχείων σε ακάλυπτο χώρο όπως φούρνοι, διακοσμητικοί κρουνοί και άλλα διακοσμητικά στοιχεία.

β. Μείωση του ποσοστού της υποχρεωτικής φύτευσης του ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου έως 5%.

γ. Προσθήκη μόνωσης εξωτερικά στις όψεις.

δ. Αλλαγή των διαστάσεων των εξωστών που προκαλεί υπέρβαση της επιφανείας τους έως 10%. Συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα περίπτωση και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης και ανοικτοί εξώστες που υπέρκεινται του κοινόχρηστου χώρου της πόλης εφόσον εξασφαλίζεται κάτω από την επιφάνειά τους καθαρό ελεύθερο ύψος τουλάχιστον τριών 3 μέτρων.

ε. Αλλαγή έως 10% των διαστάσεων των ανοιγμάτων και μετατόπιση αυτών έως 2 μέτρα.

στ. Κατασκευή πέργολας, κατά την παρ. 60 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α' 79).

ζ. Φύτευση υποχρεωτικής υπαίθριας θέσης στάθμευσης.

η. Δεξαμενές αποχέτευσης στεγανές ή απορροφητικές καθώς και δεξαμενές νερού

θ. οικίσκοι που καλύπτουν αντλητικές εγκαταστάσεις εφόσον έχουν τις συγκεκριμένες διαστάσεις, που ορίζει το Π.Δ. της 24-5-1985 (ΦΕΚ 270Δ/31-5-1985). Για την εν λόγω περίπτωση δεν απαιτείται η καταβολή παραβόλου.

ι. Εργασίες διαμόρφωσης εδάφους ύψους έως 1,00 μέτρο.

ια. Υπέρβαση περιτοίχισης ύψους έως 1,00 μέτρο.

ιβ. Υπέρβαση νομίμου ύψους καμινάδας έως 1,50 μέτρο.

ιγ. Αποθήκη μέγιστης επιφάνεια 15 τετραγωνικά μέτρα. και ύψους έως 2,50 μέτρα.

ιδ. Υπέρβαση ύψους των επαγγελματικών, βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αγροτικών αποθηκών έως 20% του ύψους που προβλέπεται στη σχετική οικοδομική άδεια.

ιε. Αλλαγή θέσης του προβλεπόμενου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις ή αλλαγή θέσης του προβλεπόμενου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και υπό την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους. Επιτρέπεται κατ' εξαίρεση των οριζομένων στην παρ. 9 του άρθρου 51 η ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας με τις μελέτες του υφισταμένου κτιρίου προκειμένου να εκδοθεί η ταυτότητα κτιρίου.

ιστ. Αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησία έως 5% και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού 2% και κατά παρέκκλιση της περ. α, β, γ της παρ.2 του άρθρου 73.

ιζ. Παραβάσεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού (Υπουργική Απόφαση 3046/304/30-1/3-2-1989, (59 Δ')). Για τις παρούσες παραβάσεις γίνεται ειδική μνεία στις βεβαιώσεις των Μηχανικών, κατά την τεχνική έκθεση.

ιη. Πρόχειρες, προσωρινές, κινητές, κατασκευές από πανί ή νάυλον που χρησιμοποιούνται για την προσωρινή αποθήκευση υλικών και προϊόντων εμπορίου σε βιομηχανικά, βιοτεχνικά κτίρια με νόμιμη άδεια.

ιθ. αυθαιρεσίες που δεν μεταβάλλουν τις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ανά στάθμη άνω του 5% ή που δεν δημιουργούν αυθαίρετη επιφάνεια ανά στάθμη μεγαλύτερη του 5%, πρόχειρες ξύλινες κατασκευές βοηθητικής χρήσης έως 8 τ.μ και μεγίστου ύψους 2,50 μ. που τοποθετούνται στον ακάλυπτο χώρο.

Για την υπαγωγή υποβάλλεται αίτηση και υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη, τεχνική έκθεση Μηχανικού καθώς και φωτογραφίες, ως προβλέπεται από τις διατάξεις του παρόντος.

Σε περίπτωση παραβάσεων που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία εφαρμόζεται η παρ. 5 του άρθρου 84 της παρούσας ενότητας, με την επιφύλαξη της περίπτωσης (ιστ) για την οποία εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις υπολογισμού του προστίμου του ίδιου άρθρου.

Δ. Κατηγορία 4

α. Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και αναστέλλεται για 30 χρόνια η επιβολή κυρώσεων κατά τις διατάξεις του παρόντος μετά την υπαγωγή, την καταβολή του σχετικού παραβόλου και την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου, με την επιφύλαξη εφαρμογής των οριζομένων στο άρθρο 81, οι εξής αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης:

αα) Αυθαίρετες κατασκευές εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του 40% τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% το πολεοδομικό μέγεθος του ύψους που προβλέπονται από την οικοδομική άδεια και δεν υπερβαίνουν:

α) τα 200 τετραγωνικά για χρήση κατοικίας ανά ιδιοκτησία

β) τα 500 τετραγωνικά για βιομηχανική χρήση.

Στα ως άνω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου καθώς και τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009 (Α' 122), 3843/2010 (Α' 62) και 4014/2011 (Α' 62) και 4178/2013. Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες, υπόγεια. Τυχόν ημιυπαίθριοι χώροι δε συνυπολογίζονται μέχρι του ποσοστού υπέρβασης 80% του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης υπό την προϋπόθεση ότι έχουν ενταχθεί στους 3775/2009 (Α' 122), 3843/2010 (Α' 62) και 4014/2011 (Α' 62) και 4178/2013. Οι ανωτέρω αυθαίρετες κατασκευές εξαιρούνται της κατεδάφισης οριστικά μετά την συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου κατά τις διατάξεις του ν.3843/2010 (Α' 62).

ββ) Αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, εφόσον έχουν συντελεστεί σε περιοχές εντός σχεδίου και υπό την προϋπόθεση ότι η εν λόγω χρήση είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής.

γγ) Αυθαίρετες κατασκευές ημιυπαίθριων χώρων σε κτίσματα που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου και υπό την προϋπόθεση η χρήση τους είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής, εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του 60% τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης.

β. Δεν συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα περίπτωση και δεν εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές εφόσον βρίσκονται εντός προκηπίου.

γ. Αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης κατά τις διατάξεις του ν. 3775/2009 (Α' 122) ή

του ν. 3843/2010 (Α' 62) ή του ν. 4014/2011 (Α' 209) ή του ν. 4178/2013 με την επιφύλαξη των οριζομένων στην περ.αα, ββ και γγ, εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης μετά την συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου κατά τις διατάξεις του ν. 3843/2010 (Α' 62).

Ε. Κατηγορία 5

α. Αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης με την επιφύλαξη των οριζομένων στο άρθρο 73 που δεν συμπεριλαμβάνονται τις κατηγορίες 1-4 του παρόντος άρθρου.

β. Για τις αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης της παρούσας κατηγορίας αναστέλλεται για τριάντα (30) χρόνια η επιβολή κυρώσεων, κατά τις διατάξεις του άρθρου 81 και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτών μετά την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος νόμου, την καταβολή του σχετικού παραβόλου και την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου. Οι κατασκευές αυτές δύναται να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης κατά τις διατάξεις της παρ. 1β του άρθρου 35 του παρόντος νόμου με την αντιστοίχιση ίσου με την υπέρβαση τους Τίτλου Σ.Δ., μέσω της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων, εφόσον βρίσκονται εντός Ζ.Α.Ε.Σ. κατά τις διατάξεις του άρθρου 37 του παρόντος νόμου.

Άρθρο 81

Ρύθμιση αναστολής και εξαίρεσης από την κατεδάφιση

Από την ισχύ του παρόντος νόμου αναστέλλεται η είσπραξη και η επιβολή κάθε κύρωσης, για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα νόμο ή και επέρχεται οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, αναλόγως της κατηγορίας της αυθαίρετης κατασκευής, μετά την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου ή και του σχετικού παραβόλου εφόσον προβλέπεται στον παρόντα νόμο, το ύψος και ο τρόπος καταβολής του οποίου καθορίζεται στον παρόντα νόμο.

Η αναστολή ή και η εξαίρεση από την κατεδάφιση, κατά τις διατάξεις του παρόντος, ισχύει για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο οργανισμός πλήρωσης και για χρήσεις που έχουν εγκατασταθεί μέχρι 28.7.2011 καθ' υπέρβαση είτε των διατάξεων του ν.1577/1985 (Α'210), είτε της οικοδομικής άδειας, είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου είτε χωρίς οικοδομική άδεια και εφόσον η χρήση τους δεν

απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου κατά την παρ. 1 του άρθρου 51 του ν.4030/2011 (Α'249) ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά τον χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης.

Θεωρείται ότι η χρήση δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας εφόσον κατά τις κείμενες διατάξεις νομίμως χορηγήθηκε άδεια.

Η με οποιονδήποτε τρόπο μεταβολή των χρήσεων γης σε χρόνο μεταγενέστερο της υπαγωγής κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου δεν επιδρά στο κύρος της υπαγωγής και δεν αποτελεί λόγο ανάκλησης και ακύρωσης αυτής.

Άρθρο 82

Ρυθμίσεις του ν.δ. 1024/1971 (Α` 232)

1. Οι διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν.δ. 1024/ 1971 (Α` 232) εφαρμόζονται και επί γηπέδων, κειμένων εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών, ανηκόντων σε έναν ή πλείονες ιδιοκτήτες, επί των οποίων έχουν ανεγερθεί μέχρι τις 28.7.2011 οικοδομήματα, νομίμως ανεγερθέντα ή αυθαίρετα υπαγόμενα στις διατάξεις του παρόντος, υπό την επιφύλαξη των οριζομένων στις διατάξεις του άρθρου 63 του παρόντος. Υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις, επιτρέπεται η σύνταξη και υπογραφή συμβολαιογραφικών πράξεων συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών επί των ανωτέρω γηπέδων και η μεταγραφή αυτών στα βιβλία μεταγραφών ή η καταχώρηση στα κτηματολογικά γραφεία. Υπό τις ίδιες ανωτέρω προϋποθέσεις θεωρούνται εξ υπαρχής έγκυρες και ισχυρές συστάσεις διαιρεμένων ιδιοκτησιών, οι οποίες έχουν συσταθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος και δεν έχουν κηρυχθεί άκυρες με αμετάκλητη δικαστική απόφαση. Η ανέγερση των οικοδομών μέχρι την 28.7.2011 αποδεικνύεται από αεροφωτογραφίες λήψεως μέχρι την ημερομηνία αυτή και βεβαιώνεται από τον μηχανικό κατά τις διατάξεις του παρόντος.

2. Στην περίπτωση της ανωτέρω παραγράφου επί πλειόνων συνιδιοκτητών του γηπέδου και ανεξαρτήτως της έκτασής του, την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος μπορεί να ζητήσει και ένας εκ των συνιδιοκτητών για τα αυθαίρετα κτίσματα που έχει ανεγείρει, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών. Πέραν των λοιπών δικαιολογητικών υποβάλλονται υποχρεωτικώς έγγραφα βέβαιης

χρονολογίας που αποδεικνύουν την αποκλειστική νομή και κατοχή του τμήματος της αποκλειστικής χρήσης πέραν της δεκαετίας όπως ιδιωτικά συμφωνητικά, αποδείξεις καταβολής τελών σύνδεσης αποχέτευσης κ.λπ., τοπογραφικά διαγράμματα που τυχόν προσαρτώνται στον τίτλο κτήσεως. Με την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος Νόμου δεν αναγνωρίζονται ούτε επηρεάζονται εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα, δεν τίγονται ζητήματα της κοινωνίας δικαιώματος των συνιδιοκτητών, που απορρέουν από τον Αστικό Κώδικα.

3. Συνιδιοκτήτες τουλάχιστο κατά 65% του γηπέδου, επί του οποίου έχουν ανεγερθεί αυτοτελή οικοδομήματα, με την επιφύλαξη της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου δύνανται να ζητήσουν με αγωγή την σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών κατά την έννοια του άρθρου 1 της παραγράφου 1 του ν.δ. 1024/1971 (Α` 232). Προς τούτο καταθέτουν για την σύνταξη σχετικής πράξεως:

α) τοπογραφικό διάγραμμα του γηπέδου επί του οποίου αποτυπώνεται το περίγραμμα των υφισταμένων οικοδομημάτων,

β) σχέδιο της συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών και κανονισμού σχέσεως συνιδιοκτητών με περιγραφή των ιδιοκτησιών που θα δημιουργηθούν,

γ) σχέδιο διανομής των διηρημένων ιδιοκτησιών, στο οποίο θα προβλέπεται η εις ένα έκαστον των συνιδιοκτητών, συμπεριλαμβανομένων και των υπολειπομένων περιερχομένη διηρημένη ιδιοκτησία,

δ) κάτοψη των υφισταμένων οικοδομημάτων,

ε) πίνακα κατανομής των ποσοστών εξ αδιαιρέτου του κοινού γηπέδου στις χωριστές ιδιοκτησίες που θα δημιουργηθούν, με μνεία της αναλογίας των κοινοχρήστων δαπανών που θα βαρύνει κάθε χωριστή ιδιοκτησία,

στ) έκθεση σχετικά με την αξία κάθε ιδιοκτησίας που θα περιέλθει στους συγκυρίους, συνολικά και για κάθε συγκύριο χωριστά και

ζ) πιστοποιητικό ιδιοκτησίας και βαρών του ακινήτου.

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

4. Με προεδρικό διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, και Ενέργειας δύνανται να εφαρμόζονται οι διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν.δ. 1024/1971 (Α` 232) επί γηπέδων, κειμένων εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων

οικισμών, ανεξαρτήτως αν έχουν ανεγερθεί οικοδομήματα μέχρι την 28.7.2011 εφόσον επιτρέπεται από τις κείμενες διατάξεις η διάσπαση όγκου του κτιρίου. Με το προεδρικό διάταγμα δύναται να καθορίζονται:

α) Οι γενικοί όροι και προϋποθέσεις, καθώς και οι περιπτώσεις ειδικών περιοχών όπου δεν εφαρμόζεται η παρούσα διάταξη.

β) Η απαγόρευση οποιασδήποτε οικοδομικής εργασίας περίφραξης ή κατασκευής στο όριο των τμημάτων αποκλειστικής χρήσης, καθώς και η καταγραφή των επιτρεπόμενων κατασκευών και οικοδομικών εργασιών.

γ) Η μείωση του συντελεστή δόμησης αναλόγως της απόστασης των τμημάτων των κτιρίων που δημιουργούνται από τη διάσπαση.

δ) Οι όροι δόμησης των ακινήτων αυτών, που υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος άρθρου σε περίπτωση που υφίσταται υπόλοιπο συντελεστή δόμησης.

ε) Κάθε σχετική λεπτομέρεια.

5. Συνιδιοκτήτες εξ' αδιαιρέτου αυθαίρετων κτισμάτων ή νόμιμων κτισμάτων με αυθαίρετες μικρές παραβάσεις ή αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, δύναται να αιτούνται την υπαγωγή τους στις ρυθμίσεις του παρόντος, ανεξαρτήτως της σύμφωνης γνώμης των λοιπών συνιδιοκτητών. Υπόχρεος προς καταβολή του παραβόλου υπαγωγής και των αναλογούντων προστίμων είναι ο δηλών την αυθαιρεσία συνιδιοκτήτης, ο οποίος διατηρεί το δικαίωμα διεκδίκησης από τους λοιπούς συνιδιοκτήτες της αναλογίας εκάστου επί των ανωτέρω ποσών (παραβόλου υπαγωγής και προστίμων) ενώπιον των αρμοδίων Δικαστηρίων. Σε κάθε περίπτωση, οι λοιποί συνιδιοκτήτες δύναται να αποπληρώνουν τις ορισθείσες δόσεις των αναλογούντων προστίμων αυτοβούλως, βάσει του ποσοστού συνιδιοκτησίας τους, κατόπιν σχετικής έγγραφης ή ηλεκτρονικής δήλωσής τους.

6. Στις περιπτώσεις που απαιτείται τακτοποίηση οριζοντίου ιδιοκτησίας για παραβάσεις που αφορούν την επέκταση της οριζόντιας ιδιοκτησίας και την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου εφόσον:

α) η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση-κατασκευή της όλης οικοδομής και

β) η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οριζόντιας ιδιοκτησίας,

είναι δυνατό με την προσκόμιση:

- α) σχετικής υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας ότι η οριζόντια ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί (καταλάβει) κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από την ανέγερση-κατασκευή της όλης οικοδομής,
- β) βεβαίωσης μηχανικού ότι η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οριζόντιας ιδιοκτησίας,

να επιτρέπεται στον ιδιοκτήτη της συγκεκριμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας, που η ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί σε κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο, αφού προηγουμένως υπάγει την αυθαίρετη αυτή κατασκευή στις διατάξεις του παρόντος, να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας. Στην περίπτωση αυτή κι υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών της οικοδομής τεκμαίρεται.

Άρθρο 83

Δικαιολογητικά υπαγωγής αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του παρόντος

Εξουσιοδοτημένος μηχανικός εισάγει στο πληροφοριακό σύστημα του παρόντος όλα τα στοιχεία και δικαιολογητικά που αφορούν την αυθαίρετη κατασκευή ή την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, συμπληρώνοντας τα φύλλα καταγραφής κατά το Παράρτημα Α του παρόντος νόμου και σύμφωνα με τις ρυθμίσεις των επομένων άρθρων. Η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος νόμου συνοδεύεται από τα εξής δικαιολογητικά, τα οποία υποβάλλονται με μέριμνα του ιδιοκτήτη και του μηχανικού και τα οποία φυλάσσει ο ιδιοκτήτης μετά την εισαγωγή τους στο πληροφοριακό σύστημα:

1. Αίτηση.

Σε κάθε οικόπεδο ή γήπεδο η διαδικασία υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του παρόντος μπορεί, κατ' επιλογή του ιδιοκτήτη, να γίνεται είτε με μία αίτηση υπαγωγής για το σύνολο των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων, είτε με περισσότερες αιτήσεις για κάθε μεμονωμένο

αυτοτελή χώρο οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, που αποτελεί αντικείμενο μεταβίβασης.

Την αίτηση υποβάλλει:

α) ο φερόμενος ιδιοκτήτης του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση. Στην έννοια του φερόμενου ιδιοκτήτη περιλαμβάνονται ο ψιλός κύριος, ο επικαρπωτής με τη συναίνεση του ψιλού κυρίου, ο εργολάβος για τις σε αυτόν περιερχόμενες συνεπεία εργολαβικού προσυμφώνου ιδιοκτησίες, ο μισθωτής εφ' όσον έχει το δικαίωμα έκδοσης οικοδομικής άδειας από τη μισθωτική σύμβαση και επί νομικών προσώπων ο νόμιμος εκπρόσωπος αυτών. Ως φερόμενος ιδιοκτήτης νοείται και το πρόσωπο επί του οποίου έχουν επιβληθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων μετά από αυτοψία, κατά τις κείμενες διατάξεις, ανεξαρτήτως του είδους και του ποσοστού εμπραγμάτου δικαιώματος που έχει επί του ακινήτου. Σε αυτή την περίπτωση δεν απαιτείται η συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών για την υπαγωγή και μόνο, προκειμένου να ακολουθήσει η διαδικασία διαγραφής βεβαιωθέντων προστίμων.

β) ο νομίμως εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπος του ιδιοκτήτη.

γ) όσοι έχουν λάβει έγκριση εξαγοράς, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 5 και 6 του ν. 3147/2003

δ) ο συνιδιοκτήτης :

i) Επί αυθαιρέτων κατασκευών ή αυθαιρέτων αλλαγών χρήσης επί κοινοχρήστων χώρων ακινήτου, στο οποίο έχει συσταθεί οριζόντιος ή κάθετος ιδιοκτησία μετά από απόφαση της πλειοψηφίας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον κανονισμό της οροφокτησίας, άλλως με απλή πλειοψηφία.

ii) Επί αυθαιρέτων κατασκευών ή αυθαιρέτων αλλαγών χρήσης που έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε οριζόντια ή κάθετη συνιδιοκτησία και εντός τμημάτων αποκλειστικής χρήσης αυτών.

iii) Στις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης για τις οποίες δεν απαιτείται η συναίνεση των συνιδιοκτητών κατά την περίπτωση δ.ii του παρόντος άρθρου εντάσσεται και η περίπτωση τμημάτων αποκλειστικής χρήσης επί χώρων στάθμευσης και χώρων πιλοτής, εφ' όσον κατά τη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών

έχουν αποδοθεί στους δικαιούχους ως αποκλειστική χρήση και δεν έχουν ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου.

iv) Ένας εκ των συνιδιοκτητών για το αυθαίρετα κτίσματα που κατέχει, εφ' όσον συνυποβληθεί μετά των λοιπών δικαιολογητικών και συμβολαιογραφικό προσύμφωνο συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών, εκ του οποίου να προκύπτει ότι το αυτοτελές ή τα αυτοτελή οικοδομήματα με την κατάρτιση της οριστικής συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών θα περιέλθουν εις την κυριότητά του.

ε) Ο νομέας και κάτοχος του αυθαιρέτου κτίσματος επί γηπέδου ή οικοπέδου χωρίς τίτλους ιδιοκτησίας.

2. Υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986 (Α' 75) του αιτούντος, θεωρημένη για τη γνησιότητα της υπογραφής, στην οποία περιλαμβάνονται:

- i) τα ατομικά του στοιχεία,
- ii) ο αριθμός φορολογικού μητρώου (Α.Φ.Μ.),
- iii) η δημόσια οικονομική υπηρεσία (Δ.Ο.Υ.) φορολογίας του,
- iv) ο αριθμός και το έτος της οικοδομικής άδειας όπου υπάρχει,
- v) το εμβαδόν και η χρήση της αυθαίρετης κατασκευής,
- vi) η ημερομηνία ολοκλήρωσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης σε αυτό κατά το άρθρο 8,
- vii) εάν πρόκειται για κύρια και μοναδική κατοικία και
- viii) δήλωση ότι η αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη χρήση δεν εμπίπτει σε καμία από τις περιπτώσεις του άρθρου 2 του παρόντος.

3. Την τελευταία δήλωση του εντύπου Ε9, στην οποία αναφέρεται το ακίνητο, όπου βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση ανεξαρτήτως αν έχουν δηλωθεί επί αυτού οι αυθαίρετες κατασκευές.

Κληρονόμοι ακινήτων με αυθαιρεσίες καταθέτουν συμπληρωματικά το Ε9 του αποβιώσαντος δικαιοπαρόχου.

Σε περίπτωση που έχει μεταβιβαστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης που έχει ρυθμιστεί με το ν. 4014/11, τη διαδικασία μετάβασης της δήλωσης στο ν. 4178/13 μπορεί να κάνει ο νέος ιδιοκτήτης.

4. Τεχνική έκθεση εξουσιοδοτημένου αρμόδιου μηχανικού με την περιγραφή της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης χρήσης μόνον ως προς το εμβαδόν και τη χρήση του αυθαιρέτου, αν πρόκειται για πρόχειρη κατασκευή της παρ. 75 του

άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α' 79). Στην τεχνική έκθεση περιγράφονται οι λόγοι αδυναμίας αποτύπωσης του συνόλου του ακινήτου κατά την παρ. 6βι του παρόντος. Ο ιδιοκτήτης στην υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/86 δηλώνει την ημερομηνία ολοκλήρωσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης σε αυτό κατά το άρθρο 2 της παρούσας ενότητας. Ο εξουσιοδοτημένος αρμόδιος μηχανικός στην Τεχνική έκθεση περιγράφει την αυθαίρετη κατασκευή ή την αυθαίρετη χρήση μόνον ως προς το εμβαδόν και τη χρήση.

5. Φωτογραφίες της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετη αλλαγή χρήσης.

6. Σχέδια ως εξής:

α. Σε περίπτωση ύπαρξης οικοδομικής άδειας τα εξής αντίγραφα :

i) του στελέχους της οικοδομικής άδειας καθώς και απόσπασμα ρυμοτομικού για τις περιοχές όπου υφίστανται εγκεκριμένα σχέδια.

ii) του τοπογραφικού διαγράμματος

iii) του διαγράμματος κάλυψης, όπου σημειώνεται η θέση και το περίγραμμα της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης και τα πολεοδομικά μεγέθη υπέρβασης, όπως επηρεάζουν τους σχετικούς υπολογισμούς.

iv) της κάτοψης του ορόφου, όπου σημειώνεται η αυθαίρετη κατασκευή για την οποία ζητείται η υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος.

Θεωρείται ως κάτοψη για την εφαρμογή της παρούσας διάταξης, το σχέδιο κάτοψης, το οποίο προσαρτήθηκε στην πράξη σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών στις περιπτώσεις αυτοτελών οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών, των οποίων η οικοδομική άδεια εκδόθηκε προ της εφαρμογής του από 8-9-1983 Π.Δ/τος (394 Δ').

Στην περίπτωση που η πραγματική κατάσταση συμφωνεί με τα σχέδια της σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών, είναι δυνατή η υποβολή της κάτοψης που επισυνάπτεται στη σύσταση και δεν απαιτείται να προβεί ο μηχανικός στη σύνταξη νέου σχεδίου κάτοψης, χωρίς όμως αυτό να πιστοποιεί τη νομιμότητα της ιδιοκτησίας κατά τις πολεοδομικές διατάξεις. Ο έλεγχος των αυθαιρεσιών γίνεται σε κάθε περίπτωση σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας.

v) τομή της αυθαίρετης κατασκευής ή του χώρου στον οποίο έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση.

β. Στις περιπτώσεις που δεν έχει εκδοθεί οποιαδήποτε οικοδομική άδεια ή αυτή δεν είναι δυνατόν να ανευρεθεί επισυνάπτονται:

i) Τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένου από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων στο οποίο αποτυπώνονται τα μεγέθη της αυθαίρετης κατασκευής.

Ειδικά στις περιπτώσεις αυτοτελών οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών με αποκλειστική χρήση όπου υπάρχει αδυναμία τοπογραφικής αποτύπωσης του συνόλου του ακινήτου, ως εξαρτημένο τοπογραφικό διάγραμμα νοείται το εξαρτημένο τοπογραφικό διάγραμμα το οποίο αποτυπώνει την έκταση που καταλαμβάνει η αυτοτελής ιδιοκτησία και αναγράφει την επιφάνειά της και το ποσοστό συνιδιοκτησίας της. Η αδυναμία τοπογραφικής αποτύπωσης του συνόλου του ακινήτου αιτιολογείται στην τεχνική έκθεση της παρ. 4 του παρόντος άρθρου,

ii) Κάτοψη της αυθαίρετης κατασκευής ή του χώρου όπου έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης.

iii) Τομή της αυθαίρετης κατασκευής ή του χώρου όπου έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης.

γ. Στις περιπτώσεις απώλειας του φακέλου της οικοδομικής άδειας, βεβαιωμένης από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης και προκειμένου να διερευνηθεί η νομιμότητα του υφισταμένου κτιρίου είναι δυνατή η υποβολή στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης φακέλου αποτύπωσης κτιρίου, ανεγερθέντος με βάση οικοδομική άδεια πριν την 28.07.2011 που έχει απολεσθεί. Για να γίνει αποδεκτός ο φάκελος από την οικεία Υπηρεσία Δόμησης πρέπει να περιλαμβάνει τοπογραφικό διάγραμμα, διάγραμμα κάλυψης κατά τις προδιαγραφές του από 8-9-1983 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 394 Δ'), κατόψεις αποτύπωσης όλων των ορόφων, τομή, φωτογραφίες όλων των όψεων, υπεύθυνη δήλωση μηχανικού, ότι στο διάγραμμα κάλυψης οι υπολογισμοί και ο έλεγχος του υφισταμένου κτιρίου έχει γίνει σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας, για την οποία υποβάλλεται ο φάκελος αποτύπωσης, καθώς και κρατήσεις και εισφορές κατά τις κείμενες διατάξεις. Τα σχέδια κατατίθενται εις διπλούν και θεωρούνται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης. Η μία σειρά σχεδίων χορηγείται στον ενδιαφερόμενο και ο φάκελος συμπληρώνει την απωλεσθείσα οικοδομική άδεια στο αρχείο της Υπηρεσίας Δόμησης.

7. Δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες, από τα οποία αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής και ο χρόνος εγκατάστασης της χρήσης.

8. Σχετικά με τον στατικό έλεγχο των παραβάσεων εφαρμόζονται τα εξής:

Για κάθε αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια είναι υποχρεωτική η σύνταξη Δελτίου Δομικής Τρωτότητας του φέροντος οργανισμού του κτιρίου, καθώς και η εκπόνηση μελέτης στατικής επάρκειας, όπου αυτή απαιτείται κατά τις διατάξεις του παρόντος εδαφίου.

A) Μελέτη στατικής επάρκειας πραγματοποιείται για κάθε κατασκευή που ανήκει σε μία από τις ακόλουθες περιπτώσεις

1. Κάθε στατικά ανεξάρτητη κατασκευή που είναι εξ ολοκλήρου αυθαίρετη
2. Όλες οι κατασκευές που έχουν υπαχθεί στο Ν. 4178/13 και με βάση ένα τουλάχιστον από τα υποβληθέντα ΔΕΔΟΤΑ που την αφορούν, κατατάσσεται σε μέση (Μ) ή υψηλής (Υ) προτεραιότητας περαιτέρω ελέγχου.
3. Για κάθε αυθαίρετη προσθήκη ή τροποποίηση ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια κατηγορίας σπουδαιότητας Σ2,Σ3 και Σ4 σύμφωνα με τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό όπως ισχύει (ΕΑΚ) ,

Εξαιρούνται της υποχρέωσης σύνταξης στατικής επάρκειας αυθαίρετες μικρές παραβάσεις της κατηγορίας 3 του άρθρου 80 και τα κτίρια κατηγορίας σπουδαιότητας Σ1 όπως ορίζεται από τον ΕΑΚ .

Η μελέτη στατικής επάρκειας δύναται να υποβάλλεται εντός προθεσμίας 2 ετών από την ημερομηνία υπαγωγής για τα κτίρια σπουδαιότητας Σ4, 3 ετών για τα κτίρια σπουδαιότητας Σ3 και 5 ετών για τα κτίρια σπουδαιότητας Σ2 .

Για τα κτίρια που έχουν ήδη υπαχθεί στο Ν.4178/2013, η υποχρέωση υποβολής θα είναι κατά την υποβολή της ταυτότητας κτιρίου.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας θα καθορίζονται οι λεπτομέρειες της εφαρμογής του παρόντος.

Η μελέτη στατικής επάρκειας δύναται να υποβάλλεται εντός προθεσμίας δύο (2) ετών από την ημερομηνία υπαγωγής και σε κάθε περίπτωση πριν την συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου.

Σε κάθε βεβαίωση υπαγωγής και βεβαίωση για μεταβίβαση γίνεται ειδική μνεία για την υποβολή ή μη της μελέτης στατικής επάρκειας κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθορίζονται το πρότυπο δελτίο συμπλήρωσης δομικής τρωτότητας, οι περιπτώσεις υποχρέωσης εκπόνησης μελέτης στατικής επάρκειας, καθώς και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

9. Τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού για τον ηλεκτρομηχανολογικό έλεγχο του πίνακα των γειώσεων και των λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, αν υπάρχουν για κάθε μεμονωμένη αυθαίρετη κατασκευή, εξαιρουμένων των κατοικιών, καθώς και για αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια που δεν έχουν χρήση κατοικίας. Η ως άνω τεχνική έκθεση δύναται να υποβάλλεται εντός προθεσμίας πέντε (5) ετών από την ημερομηνία υπαγωγής και σε κάθε περίπτωση πριν την συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου.

10. Παράβολο υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου το οποίο αποτελεί έσοδο του κρατικού προϋπολογισμού, με την επιφύλαξη ειδικών διατάξεων του παρόντος στις οποίες θεσπίζεται ειδικό παράβολο, ως εξής:

- i) ύψους 250 ευρώ για αυθαίρετη κατασκευή/χρήση μέχρι 100 τ.μ. ,
- ii) 500 ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 100 τ.μ. και μέχρι 500 τ.μ. ,
- iii) 1000 ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 500 τ.μ. και μέχρι 2.000 τ.μ.,
- iv) 4000 ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 2.000 τ.μ. και μέχρι 5.000 τ.μ. και
- v) 10000 ευρώ για κτίριο/χρήση μεγαλύτερα των 5000 τ.μ.

Το ως άνω παράβολο δεν επιστρέφεται σε καμία περίπτωση.

11. Έντυπο υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου της δηλούμενης κατασκευής, όπως ορίζεται στο άρθρο 10 της παρούσας ενότητας και στο Παράρτημα Α του παρόντος κεφαλαίου.

Άρθρο 84

Διατάξεις υπολογισμού ενιαίου ειδικού προστίμου

1. Για την υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής ή χρήσης στην παρούσα ρύθμιση καταβάλλεται ενιαίο ειδικό πρόστιμο, το οποίο υπολογίζεται με βάση το

εμβαδόν της επί την τιμή ζώνης στην περιοχή του ακινήτου, ανεξαρτήτως της χρήσης αυτού, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών της 20.01.2016, επί το συντελεστή 15% και επί τους συντελεστές τετραγωνιδίων, που ορίζονται στον πίνακα του Παραρτήματος Α του παρόντος, όπου απαιτούνται, ανάλογα με την κατηγορία και το είδος του αυθαιρέτου, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 80 του παρόντος (τετραγωνικά μέτρα X 15% X τιμή ζώνης X συντελεστές τετραγωνιδίων).

2. Για τον υπολογισμό των ανωτέρω συντελεστών τετραγωνιδίων, τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου και σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου με το μέρος των επιτρεπόμενων μεγεθών που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας εκάστου συγκυρίου.
3. Για τον υπολογισμό του προστίμου ομαδοποιούνται οι αυθαιρεσίες της ίδιας κατηγορίας και είδους κατασκευής ή χρήσης που ορίζεται στον πίνακα του παραρτήματος Α του παρόντος οι οποίες έχουν τα ίδια χαρακτηριστικά και προστίθενται τα εμβαδά όλων των δηλούμενων εμβαδών της αυτής κατηγορίας και είδους ανά φύλλο καταγραφής.
4. Για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, που αποδεδειγμένα προϋφίστανται της 01.1.1983, καταβάλλεται ποσοστό 15 % του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος. Για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από 01.1.1983 έως 01.1.1993, καταβάλλεται ποσοστό 60% του ενιαίου ειδικού προστίμου, ενώ για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από 01.1.1993 έως 31.12.2003, καταβάλλεται ποσοστό 80 % του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.
5. α. Για τις παραβάσεις, οι οποίες δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1 έως και 12 του πίνακα του Παραρτήματος Α του παρόντος και δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου (τ.μ.), καθώς και για εγκαταστάσεις όπως ορίζονται στη παρ. 19 του άρθρου 2 του ν.4067/2012 (Α' 79) που δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις της κατηγορίας 3 του άρθρου 80 καταβάλλεται παράβολο

πεντακοσίων (500) ευρώ και το ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με προϋπολογισμό κατά το Παράρτημα Β. Προϋπολογισμός έως και δεκαπέντε χιλιάδων (15.000) ευρώ θεωρείται μία (1) παράβαση για την οποία καταβάλλεται πρόστιμο 500 ευρώ.

Ο αριθμός των παραβάσεων προκύπτει από το πηλίκον του συνολικού προϋπολογισμού δια του ποσού των δεκαπέντε χιλιάδων (15.000) ευρώ, στρογγυλοποιούμενο προς τα άνω. Ο συνολικός αριθμός των παραβάσεων του ακινήτου σημειώνεται στο τετραγωνίδιο 13 του πίνακα του Παραρτήματος Α.

Ειδικά σε αυτές τις περιπτώσεις που υποβάλλονται παραβάσεις αποκλειστικά αυτής της κατηγορίας δεν υποβάλλονται τα δικαιολογητικά iii, iv και v, της παρ. 6 του άρθρου 83. Για αυθαίρετες κατασκευές των παρ.26 και 57 του άρθρου 2 του Ν.4067/2012 (Α' 79) καταβάλλεται παράβολο κατά την παρ.10 του άρθρου 83 και το ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό κατά το Παράρτημα Β. Σε περίπτωση που στο Παράρτημα Β του νόμου δεν περιλαμβάνεται τιμή μονάδος της αυθαίρετης κατασκευής, λαμβάνεται η τιμή μονάδος τιμολογίων αγοράς.

Στον ανωτέρω τρόπο υπολογισμού της παρ.5α του ενιαίου ειδικού προστίμου υπάγονται επίσης αυθαίρετοι ημιυπαίθριοι χώροι, στέγαστρα, κιόσκια καθώς και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις από βοηθητική χρήση σε βοηθητική και από κύρια χρήση σε κύρια που έχουν πραγματοποιηθεί χωρίς την έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου και υπό την προϋπόθεση ότι δεν επέρχεται υπέρβαση δόμησης λόγω της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης κατά την παράγραφο 7.

6. Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου για όλους τους χώρους σε
 - α. υπόγειες στάθμες, δεν αποτελούν αυτοτελή χώρο, αλλά συνδέονται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο
 - β. εσωτερικούς εξώστες (πατάρια), και
 - γ. σοφίτες,

όπως ορίζονται στο άρθρο 2 του ν.4067/2012 (Α' 79), εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής 70%.

7. Σε περίπτωση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης από βοηθητική χρήση σε βοηθητική και από κύρια σε κύρια, χωρίς όμως να έχουν εκτελεστεί οικοδομικές εργασίες για τις οποίες να μπορεί να συνταχθεί αναλυτικός προϋπολογισμός, καταβάλλεται παράβολο πεντακοσίων (500) ευρώ και δεν καταβάλλεται ειδικό πρόστιμο.

Για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης από κύρια χρήση σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, στις περιπτώσεις όπου επέρχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης, (αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κατάσταση σε κατοικία σε εκτός σχεδίου περιοχή, αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από βιομηχανία για την οποία εκδόθηκε άδεια κατά παρέκκλιση σε εκτός σχεδίου περιοχή σε κατοικία κ.α) εκτός των τυχών υπολοίπων συντελεστών (εκτός σχεδίου, παλαιότητας κ.α) υπολογίζεται ο συντελεστής αλλαγής χρήσης κατά το Παράρτημα Α για την επιπλέον της επιτρεπόμενης για τη νέα χρήση επιφάνεια. Για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης από βοηθητική χρήση σε κύρια, χωρίς την έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου υπολογίζεται η υπέρβαση συντελεστή δόμησης που προέκυψε λόγω της αυθαίρετης αλλαγής και δεν υπολογίζεται ο ειδικός συντελεστής αλλαγής χρήσης κατά το Παράρτημα Α του παρόντος.

8. Για την υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών / χρήσεων οι οποίες ευρίσκονται μέσα σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές, ήτοι:

α) προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 19 του ν. 1650/1986 (Α' 160), όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή του με το άρθρο 5 του ν. 3937/2011 (Α' 60), στην οποία δεν απαγορευόταν η εκτέλεση κάθε οικοδομικής εργασίας κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή η χρήση κατά την εγκατάσταση της αυθαίρετης χρήσης.

β) παραδοσιακούς οικισμούς ή τμήματα πόλης,

γ) 2 οικοδομικά τετράγωνα από τη θάλασσα

το υπολογιζόμενο ενιαίο ειδικό πρόστιμο προσαυξάνεται με συντελεστή περιβαλλοντικής επιβάρυνσης είκοσι τοις εκατό (20%).

9. Η διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου, από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, αν έχει επιφέρει τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων υπάγεται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης

του ορόφου. Ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ το ποσό των 500 ευρώ ανά όροφο και δεν καταβάλλεται παράβολο, μετά από αίτηση οποιουδήποτε ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη διαμερίσματος.

10. Για τη διαφορετική χωροθέτηση των υποχρεωτικά προβλεπόμενων από την οικοδομική άδεια θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων από αυτήν που προβλέπεται στα σχέδια της συμβολαιογραφικής δήλωσης του ν. 1221/81, υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης των υφισταμένων θέσεων στάθμευσης. Ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ, εντός της προθεσμίας της πρώτης δόσης, το ποσό των πεντακοσίων (500) ευρώ και δεν καταβάλλεται παράβολο.
11. Σε περιπτώσεις υπέρβασης ύψους νομίμως υφιστάμενων κτιρίων ή τμημάτων τους, στις οποίες δεν συντρέχει υπέρβαση δόμησης, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται χωρίς να πολλαπλασιάζεται ο συντελεστής δόμησης του Παραρτήματος Α αλλά ο συντελεστής 0,20 για υπερβάσεις αυτών έως 20% του επιτρεπόμενου ύψους και συντελεστής 0,40 για υπερβάσεις μεγαλύτερες του 20% του επιτρεπόμενου ύψους. Ως επιτρεπόμενο ύψος θεωρείται το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής όπου βρίσκεται το ακίνητο και όχι το ύψος της οικοδομικής άδειας. Στην περίπτωση υπέρβασης ύψους οικοδομικής άδειας χωρίς την υπέρβαση του ύψους της περιοχής, η υπέρβαση ύψους υπολογίζεται με αναλυτικό Προϋπολογισμό.
12. Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου που αφορά στην υπέρβαση ύψους, στην περίπτωση οικοδομής με οικοδομική άδεια, δεν προσμετράται το πρόσθετο ύψος αυτής, που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις που έχουν εκτελεστεί σε αυτόν. Το ειδικό πρόστιμο για το ύψος, που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις, υπολογίζεται αναλυτικά σύμφωνα με την παράγραφο 5 του παρόντος άρθρου.
13. Για κύρια και μοναδική κατοικία, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους

κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000), καταβάλλεται ποσοστό 40% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος. Θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες, εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά τριάντα (30) τ.μ. για μέχρι δύο τέκνα και κατά είκοσι (20) τ.μ. για πάνω από δύο τέκνα, τα οποία βαρύνουν τον υπόχρεο ή τον άλλο σύζυγο. Η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου πληρούται εφόσον για τις στεγαστικές ανάγκες των ανωτέρω προσώπων το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά δεκαπέντε (15) τ.μ. για κάθε τέκνο.

14. Στην περίπτωση συγκυριότητας του ακινήτου, στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση, οι συντελεστές μείωσης του προστίμου και του παραρτήματος λαμβάνονται υπόψη για όποιον από τους συγκυρίους πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις υποβάλλοντας διαφορετικά φύλλα καταγραφής για την επιφάνεια που αντιστοιχεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας.
15. Σε περίπτωση διαφορετικής διαρρύθμισης διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας υφίσταται απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου, αλλά υποχρεούται να ενημερώσει το σχετικό φακέλου της άδειας για την συντελεσθείσα αλλαγή διαρρύθμισης κατά τη σύνταξη της ταυτότητας κτιρίου.

Άρθρο 85

Καταβολή Ενιαίου Ειδικού Προστίμου – Προθεσμίες.

1. Για την εφαρμογή του παρόντος, ως ημερομηνία υπαγωγής νοείται η ημερομηνία καταβολής του σχετικού παραβόλου, ως αυτή παρουσιάζεται δια της ηλεκτρονικής διαδικασίας στο πληροφοριακό σύστημα.

2. Το πρόστιμο καταβάλλεται σε 80 μηνιαίες δόσεις:
3. Σε περίπτωση μη εμπρόθεσμης καταβολής του ποσού της μηνιαίας δόσης τότε το ανεξόφλητο ποσό της δόσης προσαυξάνεται κατά 1% για κάθε μήνα καθυστέρησης.
4. Σε περίπτωση εφάπαξ καταβολής έως την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επομένου μηνός της ημερομηνίας υπαγωγής, όπως αυτή αναφέρεται στην παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου, παρέχεται έκπτωση (είκοσι) 20% επί του συνολικού ποσού του προστίμου.
5. Σε περίπτωση καταβολής ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου, έως την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επομένου μηνός της ημερομηνίας υπαγωγής, όπως αυτή αναφέρεται στην παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου, παρέχεται έκπτωση 10% επί του συνολικού ποσού του προστίμου.
6. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας ρυθμίζεται η διαδικασία κατάθεσης και απόδοσης του ειδικού προστίμου, καθώς και κάθε σχετικό θέμα και λεπτομέρεια.

Άρθρο 86

Μειώσεις και επιβαρύνσεις ενιαίου ειδικού προστίμου και καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής

1. Για τις αυθαίρετες κατασκευές που υπάγονται στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του παρόντος νόμου η υποβολή της αίτησης υπαγωγής και των συνοδευτικών της στοιχείων και δικαιολογητικών δύνανται να υποβληθεί στο πληροφοριακό σύστημα μέχρι την 08/10/2018. Με απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να παραταθεί η παραπάνω προθεσμία υπαγωγής.
2. Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α του παρόντος, μειώνεται:

- α) κατά 20%, εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή/ χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος έως την 08/02/2017.
- β) κατά 10%, εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή/ χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος από την 09/02/2017 έως την 08/08/2017.
3. Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α του παρόντος, αυξάνεται:
- α) κατά 10%, εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή/ χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος από την 09/08/2017 έως την 08/02/2018.
- β) κατά 20%, εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή/ χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος μετά την 09/02/2018.
4. Η προβλεπόμενη στην παράγραφο 3 μείωση του προστίμου δεν ισχύει σε περίπτωση που πριν την ημερομηνία υπαγωγής εντοπιστούν οι αυθαίρετες κατασκευές/ αλλαγές χρήσης από το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος. Στην περίπτωση αυτή το ενιαίο ειδικό πρόστιμο όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α του παρόντος, αυξάνεται σε κάθε περίπτωση κατά 20%, στις δε ευαίσθητες περιβαλλοντικά περιοχές, όπως ορίζονται στην παράγραφο 5 του άρθρου 84, αυξάνεται κατά 40%.
5. Σε περίπτωση που για την υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων ολοκληρωθούν οι προβλεπόμενες εργασίες προσαρμογής:
- α) βάσει της απόφασης της Επιτροπής ελέγχου αυθαιρέτων κατασκευών για λόγους προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος σύμφωνα με το άρθρο 99 ή
- β) βάσει της απόφασης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ή του Περιφερειακού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ή του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής για τις αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις σε διατηρητέα κτίρια σύμφωνα με το άρθρο 100,
- το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α του παρόντος, μειώνεται κατά 50%, εφόσον προσκομιστεί βεβαίωση της Επιτροπής ή των Συμβουλίων ότι οι εργασίες προσαρμογής υλοποιήθηκαν προσηκόντως.
6. Σε περίπτωση που για την υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων ολοκληρωθούν οι προβλεπόμενες εργασίες στατικής ενίσχυσης με βάση την

εκπονηθείσα στατική μελέτη μηχανικού που προβλέπεται στην περ. 8 του άρθρου 83, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α του παρόντος, μειώνεται κατά:

- α) 60% σε περιοχές σεισμικής επικινδυνότητας 3
- β) 50% σε περιοχές σεισμικής επικινδυνότητας 2
- γ) 30% σε περιοχές σεισμικής επικινδυνότητας 1,

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας προσδιορίζονται οι λεπτομέρειες εφαρμογής του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 87

Μειώσεις Προστίμων σε Ειδικές Ομάδες Πληθυσμού

1. Άτομα με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω, καθώς και πρόσωπα που επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με τις παραπάνω ιδιότητες, με ατομικό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως εξήντα χιλιάδες (60.000) ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 81 του παρόντος καταβάλουν ποσοστό 15% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α του παρόντος, ανεξαρτήτως περιορισμού κύριας κατοικίας και υποβάλλουν επιπλέον και τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Το ποσοστό της αναπηρίας πιστοποιείται από βεβαίωση/γνωμάτευση, που έχει εκδοθεί από αρμόδια δημόσια αρχή.
2. Άτομα με Αναπηρία (ΑΜεΑ), με ποσοστό αναπηρίας 67% και άνω, καθώς και πρόσωπα που επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με τις παραπάνω ιδιότητες, με ατομικό εισόδημα έως δεκαοκτώ χιλιάδες (18.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως είκοσι τέσσερις χιλιάδες (24.000) ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 81 του παρόντος της κύριας κατοικίας τους καταβάλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.
3. Παλιννοστούντες ομογενείς, οι οποίοι έχουν εγγραφεί στα Μητρώα ή τα δημοτολόγια δήμου ή κοινότητας, για την υπαγωγή στο άρθρο 81 του

παρόντος της κύριας κατοικίας τους καταβάλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Οι διατάξεις του ανωτέρω εδαφίου εφαρμόζονται και για τους μόνιμους κατοίκους της Θράκης, και για τα ακίνητα αυτών στη Θράκη, για τους οποίους, ειδικά, για την περίπτωση ελλείψεως τίτλων ιδιοκτησίας τα δικαιολογητικά θα καθοριστούν με Κοινή Υπουργική Απόφαση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και των Υπουργών Εσωτερικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης και Οικονομικών.

4. Τέκνα των προσώπων του ανωτέρω εδαφίου της παραγράφου 3 του παρόντος, για την υπαγωγή στο άρθρο 81 του παρόντος της κύριας κατοικίας τους καταβάλουν ποσοστό 50% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α του παρόντος, και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.
5. Πολύτεκνοι, για την υπαγωγή στο άρθρο 81 του παρόντος της κύριας κατοικίας τους, με ατομικό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως ογδόντα χιλιάδες (80.000) ευρώ, καταβάλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Πολύτεκνοι του προηγούμενου εδαφίου, για την υπαγωγή στο άρθρο 81 του παρόντος της δευτερεύουσας κατοικίας τους, υπό την προϋπόθεση ότι αυτή δεν είναι άνω των 80 τ.μ, καταβάλουν ποσοστό 50% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.
6. Τρίτεκνοι, με ατομικό εισόδημα έως εικοσιπέντε χιλιάδες (25.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 81 του παρόντος της κύριας κατοικίας τους καταβάλουν ποσοστό 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον τα

δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Οι διατάξεις του ανωτέρω εδαφίου εφαρμόζονται και για τις μονογονεϊκές οικογένειες.

7. Μακροχρόνια άνεργοι για την υπαγωγή στο άρθρο 81 του παρόντος της κύριας κατοικίας τους καταβάλουν ποσοστό τριάντα τοις εκατό 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Κατά τα δύο πρώτα έτη από την υποβολή της δήλωσης αναστέλλεται η καταβολή των δόσεων.
8. Άτομα τα οποία είναι δικαιούχοι του Κοινωνικού Εισοδήματος Αλληλεγγύης, για την υπαγωγή στο άρθρο 81 του παρόντος της κύριας κατοικίας τους καταβάλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή της ανωτέρω προϋπόθεσης. Κατά τα δύο πρώτα έτη από την υποβολή της δήλωσης αναστέλλεται η καταβολή των δόσεων.
9. Υπερχρεωμένο φυσικό πρόσωπο του οποίου η κύρια κατοικία έχει εξαιρεθεί από την εκποίηση με δικαστική απόφαση σύμφωνα με το άρθρο 9 του Ν.3869/2010 δικαιούται αναστολή ενός έτους από την καταβολή των δόσεων του ενιαίου ειδικού προστίμου.

Άρθρο 88

Συμψηφισμός καταβληθέντων προστίμων

1. Καταβληθέντα ποσά προστίμων ανέγερσης και διατήρησης καθώς και καταβληθέντα ποσά ειδικών προστίμων διατήρησης ή και παραβόλων, 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.

2. Για αυθαίρετη κατασκευή ή η αυθαίρετη χρήση που αφορά κτίριο, που χρησιμοποιείται και λειτουργεί ως βιομηχανική, βιοτεχνική εγκατάσταση, ξενοδοχείο, τουριστικό κατάλυμα, αποθήκη ή άλλη παραγωγική μονάδα, εφόσον έχει υπαχθεί σε ειδικές διατάξεις που επιτρέπουν τη λειτουργία του, μετά την καταβολή προστίμου ή άλλου τέλους ή εισφοράς, το παραπάνω ειδικό πρόστιμο διατήρησης καταβάλλεται μειωμένο κατά το ποσό του προστίμου ή τέλους ή εισφοράς, που έχει καταβληθεί σε εφαρμογή των παραπάνω διατάξεων.
3. Με Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος καθώς και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, που υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα για την απόδειξη των ποσών που καταβλήθηκαν.

Άρθρο 89

Αναστολή Επιβολής Κυρώσεων και Είσπραξης Προστίμων

1. Για τις κατασκευές ή τις χρήσεις για τις οποίες υποβάλλεται δήλωση υπαγωγής στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου, 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. Τα παραπάνω ισχύουν για τις ίδιες κατασκευές ή χρήσεις και για εκκρεμείς σε οποιοδήποτε στάδιο και διαδικασία σχετικές υποθέσεις.
2. Για αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις, για τις οποίες υποβάλλονται τα δικαιολογητικά που προβλέπονται από τις διατάξεις του παρόντος, αναστέλλεται η επιβολή προστίμων και κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων καθώς και η είσπραξη ήδη βεβαιωθέντων προστίμων από τις Δ.Ο.Υ και το Ι.Κ.Α μέχρι την παρέλευση της προθεσμίας εξόφλησης των προστίμων.

3. Επιτρέπεται η σύνδεση των κτιρίων αυτών με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας και η λήψη βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης, μετά την καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης του ενιαίου ειδικού προστίμου, εφόσον πληρούνται οι σχετικές προϋποθέσεις. Για τη σύνδεση κτιρίων ή αυτοτελών ιδιοκτησιών αυτών με δίκτυα κοινής ωφέλειας και για τη λήψη βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης υποβάλλεται, στον αρμόδιο οργανισμό και στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης, βεβαίωση του αρμοδίου φορέα για το πληροφοριακό σύστημα, με την οποία πιστοποιείται η καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης του ενιαίου ειδικού προστίμου και περιλαμβάνει τα απαραίτητα στοιχεία ταυτοποίησης της ιδιοκτησίας και του κυρίου αυτής.

4. Για τις αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης προ της 28.07.2011, που εξαιρούνται της επιβολής κυρώσεων με βάση τις διατάξεις του παρόντος νόμου ή εξαιρέθηκαν της επιβολής κυρώσεων με βάση τις διατάξεις του ν.4014/2011 (Α'209), δεν οφείλονται αναδρομικά ασφαλιστικές εισφορές (ΙΚΑ κτλ) και οποιοσδήποτε φόρος, καθώς και οποιασδήποτε μορφής πρόστιμα και τέλη, όπως το τέλος ακίνητης περιουσίας, καθαριότητας, φωτισμού και δυνητικά ανταποδοτικά τέλη. Τυχόν ήδη καταβληθέντες φόροι, τέλη και πρόστιμα δεν αναζητούνται. Η αλλαγή χρήσης δεν λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό του τέλους του άρθρου 24 του ν. 2130/1993 (Α' 62), καθώς και των τελών του ν. 25/1975 (Α' 74) και του άρθρου 25 του ν. 1828/1989 (Α' 2), όπως ισχύουν και δεν επιβάλλονται αναδρομικά διαφορές που προκύπτουν ως προς το ύψος των τελών, οι οποίες προέρχονται από την αλλαγή χρήσης. Οι αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης προ της 28.07.2011, μετά την υπαγωγή τους στο ν. 4178/13 εξαιρούνται της επιβολής κυρώσεων και δεν οφείλονται αναδρομικά βεβαιωμένες ασφαλιστικές εισφορές, οποιοσδήποτε φόρος και οποιασδήποτε μορφής πρόστιμα και τέλη (όπως ύδρευσης, καθαριότητας, αποχετευτικά τέλη, κ.λ.π.). Τυχόν ήδη καταβληθέντες φόροι, τέλη και πρόστιμα δεν αναζητούνται. Ως χρόνος λήξης της αναδρομικής απαλλαγής των αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσης είναι η ισχύς του ν. 4178/13, δηλ. η 8.8.2013. Αντίστοιχα, για τις αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης με ολοκληρωμένη υπαγωγή στο ν. 4014/11, δηλ. που έχει καταβληθεί το σύνολο του προστίμου και έχουν υποβληθεί στο πληροφοριακό σύστημα όλα τα σχέδια και δικαιολογητικά, ως χρόνος λήξης της αναδρομικής απαλλαγής των

αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσης είναι η ισχύς του ν. 4014/11, δηλ. η 21.9.2011.

5. Η έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής άδειας κατά τις ισχύουσες διατάξεις, σε δηλούμενο κτίριο ή τμήμα αυτού, κατά τον.4014/2011 (Α'209), τον ν.4178/13 και τον παρόντα νόμο, μπορεί να γίνεται μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου ή την εξόφληση ποσοστού 30% του συνολικού ποσού προστίμου, κατά τις διατάξεις του παρόντος χωρίς να επιβάλλεται άλλο πρόστιμο.

Άρθρο 90

Υπαγωγή αυθαιρέτων για το οποία εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης

1.α) Στην περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων για τις οποίες δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης, με βάση την κείμενη νομοθεσία, υπάγονται στον παρόντα νόμο εφόσον καταβληθεί το παράβολο της παραγράφου 10 του άρθρου 83 και το 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και εκδοθεί η σχετική οικοδομική άδεια νομιμοποίησης εντός τριών (3) ετών ή άδεια κατεδάφισης εντός έξι (6) μηνών από την καταβολή του. Σε περίπτωση παρέλευσης απράκτου του χρονικού διαστήματος των τριών (3) ετών για λόγους που οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος εφαρμόζονται οι διατάξεις περί κατεδαφίσεως και επιβολής προστίμου αυθαιρέτων. Δεν συνυπολογίζεται στο χρονικό διάστημα των τριών (3) ετών, ο χρόνος καθυστέρησης έκδοσης της οικοδομικής άδειας για λόγους που δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος.

β) Σε περίπτωση παρέλευσης του χρονικού διαστήματος των τριών (3) ετών και εφόσον δεν είναι δυνατή η έκδοση άδειας νομιμοποίησης αποκλειστικά για λόγους μεταβολής του πολεοδομικού καθεστώτος, επιτρέπεται η τροποποίηση των στοιχείων της δήλωσης κατά τις διατάξεις του παρόντος προκειμένου να υπαχθεί στο άρθρο 81 του παρόντος. Για τις αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας παραγράφου, μετά τη διόρθωση δεν εφαρμόζονται τα οριζόμενα στην παράγραφο 5 του άρθρου 85 του παρόντος περί εκπτώσεως και μειώσεων του ειδικού προστίμου. Η διαδικασία του παρόντος άρθρου εφαρμόζεται και για κατασκευές ή εγκαταστάσεις ακινήτων στρατηγικών επενδύσεων για τα οποία έχει υποβληθεί αίτηση ένταξης στη διαδικασία Στρατηγικών Επενδύσεων κατά τις διατάξεις του ν. 3986/2011 (Α' 152) και του ν.

4146/2013 (Α' 90). Σε περίπτωση όπου δεν εγκριθεί η αίτηση για το Ειδικό Σχέδιο κατά τις ως άνω διατάξεις εντός τριών (3) ετών από την υποβολή του αιτήματος επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος νόμου εντός αποκλειστικής προθεσμίας έξι (6) μηνών. Σε κάθε περίπτωση απαιτείται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος νόμου κατά την παρούσα παράγραφο αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων και μετά την έγκριση των Ειδικών Σχεδίων κατά τις διατάξεις του ν. 3986/2011 (Α' 152) και του ν. 4146/2013 (Α' 90).

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

3. Αυθαίρετες κατασκευές, που έχουν κατεδαφιστεί πριν τις 28.7.2011 για τις οποίες έχουν βεβαιωθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης στην αρμόδια φορολογική αρχή, υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος με την καταβολή παραβόλου ποσού πεντακοσίων (500) ευρώ. Για την υπαγωγή υποβάλλεται αίτηση, τεχνική έκθεση μηχανικού και αποδεικτικά στοιχεία για την κατεδάφιση, δεν απαιτούνται πρόσθετα στοιχεία και σχέδια και εφαρμόζεται η διαδικασία διαγραφής ανείσπρακτων βεβαιωθέντων προστίμων κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

Άρθρο 91

Ενέργειες αρμόδιων υπηρεσιών

1. 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 λειτουργικά δεν τελούν σε σχέση με την αυθαίρετη κατασκευή.
2. Στην περίπτωση που το ακίνητο ανήκει σε περισσότερους συνιδιοκτήτες και έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μέχρι την 28.07.2011, για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών, την έκδοση οικοδομικής άδειας, που αναλογούν στα ιδανικά μερίδια κάθε συνιδιοκτήτη δεν λαμβάνονται υπόψη οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν εκτελεστεί σε άλλη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.

3. Ανείσπρακτα βεβαιωθέντα ποσά προστίμων, ανέγερσης και διατήρησης, διαγράφονται μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου. Για τη διαγραφή των προστίμων ή την ενημέρωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής, για την αναστολή είσπραξής τους, υποβάλλεται στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης αίτηση του ενδιαφερομένου, η οποία συνοδεύεται από:

α) τη βεβαίωση υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος και εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου

β) υπεύθυνη δήλωση ότι τα πρόστιμα, των οποίων ζητείται η διαγραφή, αφορούν το ακίνητο, το οποίο έχει υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος.

Η Υπηρεσία Δόμησης εκδίδει πράξη με την οποία ακυρώνει τον οικείο χρηματικό κατάλογο ή την πράξη επιβολής προστίμου και την αποστέλλει με το αντίστοιχο ατομικό Φύλλο Έκπτωσης στην αρμόδια φορολογική αρχή εντός δεκαπέντε (15) ημερών, σε περίπτωση που τα πρόστιμα έχουν βεβαιωθεί και φορολογικά, προκειμένου η φορολογική αρχή να διαγράψει κάθε σχετική πράξη (ταμειακή βεβαίωση), που έχει ως νόμιμο έρεισμα το χρηματικό κατάλογο ή την πράξη επιβολής προστίμου. Αντίστοιχα, μετά την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος η Υπηρεσία Δόμησης εκδίδει πράξη αναστολής είσπραξης των ήδη βεβαιωθέντων στις αρμόδιες Δ.Ο.Υ προστίμων και την αποστέλλει στην αρμόδια φορολογική αρχή. Στην εν λόγω πράξη ορίζεται υποχρεωτικά η καταληκτική ημερομηνία αναστολής, σύμφωνα με την αντίστοιχη καταληκτική ημερομηνία εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου στην πράξη υπαγωγής.

4. Δικογραφίες που αφορούν αδικήματα, με τις περί αυθαιρέτων 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 Υπηρεσίας Δόμησης ότι η αυθαίρετη κατασκευή δηλώθηκε και εξοφλήθηκε το ειδικό πρόστιμο, κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου. Για τη χορήγηση τη βεβαίωσης αυτής υποβάλλονται στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης αίτηση του ενδιαφερομένου και τα δικαιολογητικά που προβλέπονται στην προηγούμενη παράγραφο.

5. α) Στις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών, οι οποίες έχουν περαιώσει τη διαδικασία με βάση τις διατάξεις των ν. 3775/2009 (Α' 122), ν. 3843/2010 (Α' 62), καθώς και όσες έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις ν. 4014/2011 (Α' 209), ν.4178/13 και του παρόντος νόμου και έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία ή έχει εξοφληθεί

ποσοστό 30% του συνολικού ποσού ενιαίου ειδικού προστίμου, κατά τις εκάστοτε διατάξεις, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη η εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης υπό την προϋπόθεση ότι πριν την 28.07.2011 είχε ολοκληρωθεί ο οργανισμός πλήρωσης.

β) Στις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών, οι οποίες έχουν περαιώσει τη διαδικασία με βάση τις διατάξεις των ν. 3775/2009 (Α' 122), ν. 3843/2010 (Α' 62), καθώς και όσες έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις ν. 4014/2011 (Α' 209), ν.4178/13 και του παρόντος νόμου και έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία ή έχει εξοφληθεί ποσοστό 30% του συνολικού ποσού προστίμου, κατά τις διατάξεις του παρόντος, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη:

α) η εκτέλεση εργασιών επισκευής, οι οποίες αποβλέπουν στην υγιεινή, την αισθητική βελτίωση-αποκατάσταση, τη συνήθη συντήρησή τους και προσαρμογής κατά το άρθρο 99,

β) κατεδάφισης,

γ) κατασκευής στέγης σύμφωνα με τις προϋποθέσεις του επόμενου εδαφίου ή φύτευσης δώματος και

δ) ενίσχυσης,

ε) εργασίες που προβλέπονται στις παρ.2 και 3 του άρθρου 4 του Ν.4067/2012.

γ) Η εκτέλεση των παραπάνω εργασιών των εδαφίων α και β της παρούσας παραγράφου γίνεται ύστερα από Έγκριση Εργασιών που δίνεται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, εφόσον οι εργασίες για τις οποίες ζητείται η εκτέλεση δεν επαυξάνουν το κτίσμα σε όγκο, εκτός των περιπτώσεων α) κατασκευής ανελκυστήρα ατόμων με αναπηρία (ΑΜεΑ) της παρ.2 του άρθρου 27 του Ν.4067/2012 (Α79), β) κατασκευής υποχρεωτικής στέγης, σύμφωνα με τους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου, γ) κατασκευής στέγης σύμφωνα με την ισχύουσα άδεια οικοδομής και μόνο εφόσον δεν υφίσταται υπέρβαση καθ' ύψος που δεν υπερβαίνει σε ποσοστό 10% το προβλεπόμενο στην άδεια. Η έγκριση εργασιών γνωστοποιείται αμελλητί στο Ίδρυμα Κοινωνικών Ασφαλίσεων-Ενιαίο Ταμείο Ασφάλισης Μισθωτών (Ι.Κ.Α.- Ε.Τ.Α.Μ.).

Για τη χορήγηση Έγκρισης Εργασιών αποπεράτωσης αυθαίρετης κατασκευής υποβάλλονται τα προβλεπόμενα δικαιολογητικά και μελέτες του κεφαλαίου Β του

παρόντος νόμου τηρουμένων των εκάστοτε σχετικών προδιαγραφών, καθώς και επιπλέον:

i) Βεβαίωση του πληροφοριακού συστήματος για την περαίωση της διαδικασίας υπαγωγής της κατασκευής.

ii) Φωτογραφική τεκμηρίωση της υφιστάμενης κατάστασης του αυθαιρέτου κτίσματος (εξωτερικά – εσωτερικά).

δ) Ο έλεγχος των ανωτέρω εργασιών και η σύνδεση των αυθαιρέτων κατασκευών με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας ακολουθεί τα οριζόμενα στα άρθρα 55 και 56.

ε) Το έντυπο για τη χορήγηση έγκρισης εργασιών αποπεράτωσης και έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας σε αυθαίρετα καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

στ) Για τη χορήγηση της έγκρισης εργασιών υποβάλλονται στις αρμόδιες Υπηρεσίες Δόμησης δικαιολογητικά που δύνανται να καθορίζονται και να τροποποιούνται με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

6. Για κάθε είδους διοικητική άδεια για την οποία απαιτείται η προσκόμιση αντιγράφου της οικοδομικής άδειας, αντί αυτής δύναται να προσκομιστεί η βεβαίωση περαίωσης ή η βεβαίωση εξόφλησης ποσοστού 30% του συνολικού ποσού προστίμου αυθαιρέτου, κατά τις διατάξεις του παρόντος, από το πληροφοριακό σύστημα, συνοδευόμενη από τεχνική έκθεση η οποία βεβαιώνει τη νομιμότητα των κατασκευών. Η υπαγωγή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις των ν.3775/2009(Α' 122), ν.3843/2010(Α' 62), ν.4014/2011 (Α'209), ν.4178/13 και του παρόντος, δεν συνεπάγεται απαλλαγή αυτών των κατασκευών από άλλες τυχόν προβλεπόμενες ή απαιτούμενες εγκρίσεις, όρους και προδιαγραφές που αφορούν στη λειτουργία της συγκεκριμένης χρήσης.

7. α) Για χώρους που έχουν διατηρηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 5 και 6 του ν. 3843/2010 (Α' 62) όπου απαιτείται προσκομίζεται αντίγραφο της αίτησης όπου βεβαιώνεται η περαίωση της διαδικασίας διατήρησης του χώρου, σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 6 του ν. 3843/2010 (Α' 62).

β) Για κατασκευές ή χρήσεις που έχουν υπαχθεί στις ρυθμίσεις του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 (Α' 209), στις διατάξεις του άρθρου 8 του ν.4178/13 και στις

διατάξεις του παρόντος νόμου, προσκομίζεται η βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας σύμφωνα με το άρθρο 2 της 41498/26.9.2011 απόφασης των Υπουργών Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων (Β' 2167) ή η βεβαίωση εξόφλησης ποσοστού 30% του συνολικού ποσού προστίμου, κατά τις διατάξεις του παρόντος, από το πληροφοριακό σύστημα.

8. Στις παραπάνω περιπτώσεις της παραγράφου 8 του παρόντος άρθρου επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης εφόσον η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου, όπως αυτό βεβαιώνεται από την αρμόδια ΥΔΟΜ.
9. Σε κάθε περίπτωση η απαιτούμενη βεβαίωση χώρου κύριας χρήσης χορηγείται από ιδιώτη μηχανικό, ο οποίος ενημερώνεται σχετικά από την αρμόδια ΥΔΟΜ για τους ισχύοντες όρους δόμησης και για τις επιτρεπόμενες χρήσεις στη θέση του ακινήτου. Από την αρμόδια ΥΔΟΜ βεβαιώνεται ότι η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου. Για τη λήψη άδειας εγκατάστασης ή άδειας λειτουργίας, η χρήση θα πρέπει να επιτρέπεται από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

Άρθρο 92

Έλεγχος δηλώσεων υπαγωγής

1. Ο έλεγχος των δηλώσεων υπαγωγής στον παρόντα διενεργείται από Ελεγκτή Δόμησης, ο οποίος ορίζεται τυχαία, μετά από ηλεκτρονική κλήρωση και θα πρέπει να έχει πραγματοποιηθεί μέχρι την εξόφληση του 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου. Ο έλεγχος αφορά στο σύνολο των στοιχείων που υποβλήθηκαν για την υπαγωγή και έχουν αναρτηθεί στο πληροφοριακό σύστημα.
 - α) Εφ' όσον διαπιστωθούν ελλείψεις ή λάθη στον τρόπο υπολογισμού του προστίμου, ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός υποχρεούται εντός ενός (1) μηνός από την έκδοση του πορίσματος να συμμορφωθεί με τις διαπιστωθείσες παρατηρήσεις.
 - β) Σε περίπτωση διαπίστωσης κατά τον έλεγχο της δήλωσης υπαγωγής ότι οι αυθαίρετες κατασκευές εμπίπτουν στις απαγορεύσεις του άρθρου 73 της

παρούσας ενότητας, η δήλωση ανακαλείται και επιβάλλονται οι κυρώσεις του άρθρου 78 του παρόντος νόμου.

γ) Σε περίπτωση που έχει διενεργηθεί έλεγχος δήλωσης υπαγωγής από Ελεγκτή Δόμησης κατόπιν καταγγελίας και σχετικής εντολής από το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος, δεν απαιτείται νέος έλεγχος.

δ) Σε περίπτωση καταγγελίας κατά δήλωσης υπαγωγής η οποία έχει ελεγχθεί από Ελεγκτή Δόμησης, διενεργείται νέος έλεγχος της δήλωσης από εξουσιοδοτημένο υπάλληλο του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος, ο οποίος και αποφαίνεται τελικά.

2. Σε κάθε έκδοση διοικητικής πράξης ή σύσταση δικαιοπραξίας προσκομίζεται επιπλέον των απαιτούμενων στοιχείων, ηλεκτρονική βεβαίωση του αρμόδιου Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος για την ολοκλήρωση του ελέγχου της δήλωσης υπαγωγής από Ελεγκτή Δόμησης.
3. Με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος, καθώς και η διαδικασία αμοιβής των Ελεγκτών Δόμησης.
4. Το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος ελέγχει δειγματοληπτικά ποσοστό τουλάχιστον 15% των πορισμάτων των Ελεγκτών Δόμησης της παραγράφου 1.
5. Το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος ελέγχει δειγματοληπτικά ποσοστό τουλάχιστον 15% των δηλώσεων υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών στους νόμους 4014/11 και 4178/13.
6. Καταγγελίες που αφορούν δηλώσεις υπαγωγής αυθαιρέτων στους νόμους 4014/11 και 4178/13 και στον παρόντα, ελέγχονται από Ελεγκτή Δόμησης μετά από σχετική ηλεκτρονική κλήρωση και εντολή από το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος. Σε περίπτωση προσφυγής του πορίσματος του Ελεγκτή Δόμησης επιλαμβάνεται η Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 16.

Άρθρο 93

Τιμή Ζώνης

1. Για τα ακίνητα που βρίσκονται στην ηπειρωτική Ελλάδα και στα νησιά Κρήτη και Εύβοια, 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 του ενιαίου ειδικού προστίμου ή της αξίας των παραβάσεων, λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην τοπική ή δημοτική κοινότητα όπου βρίσκεται το ακίνητο και σε περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί αυτή, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην περιφερειακή ενότητα όπου βρίσκεται το ακίνητο. Ειδικά δε για τα ακίνητα του προηγούμενου εδαφίου που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμού, που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην περιφερειακή ενότητα, εφόσον στην οικεία δημοτική κοινότητα του ακινήτου η μέγιστη τιμή ζώνης δεν υπερβαίνει τα δύο χιλιάδες διακόσια (2.200) ευρώ σε ποσοστό μεγαλύτερο του 10% της έκτασης της οικείας δημοτικής κοινότητας. Για τη συνδρομή της παραπάνω προϋπόθεσης εκδίδεται διαπιστωτική πράξη του οικείου Δήμου.

Σε περίπτωση όπου από τη σχετική διαπιστωτική πράξη προκύπτει ότι η μέγιστη τιμή ζώνης υπερβαίνει τα δύο χιλιάδες διακόσια (2.200) ευρώ σε ποσοστό μεγαλύτερο του 10% της έκτασης της οικείας δημοτικής κοινότητας, λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην έκταση του οικείου δήμου.

2. Για τα υπόλοιπα ακίνητα της Επικράτειας, 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 του ενιαίου ειδικού προστίμου ή της αξίας των παραβάσεων, λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην τοπική ή δημοτική κοινότητα όπου βρίσκεται το ακίνητο και σε περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί αυτή, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στον οικείο δήμο και εάν δεν έχει καθοριστεί σε αυτόν, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην περιφερειακή ενότητα όπου βρίσκεται το ακίνητο.

Ειδικά δε για τα ακίνητα του προηγούμενου εδαφίου που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμού, που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης, που ισχύει στον οικείο δήμο και εάν δεν έχει καθοριστεί σε αυτόν η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην περιφερειακή ενότητα, εφόσον στην οικεία δημοτική κοινότητα του ακινήτου η μέγιστη τιμή ζώνης δεν υπερβαίνει τα δύο χιλιάδες (2.000) ευρώ σε ποσοστό μεγαλύτερο του 10% της

έκτασης της οικείας δημοτικής κοινότητας. Για τη συνδρομή της παραπάνω προϋπόθεσης εκδίδεται διαπιστωτική πράξη του οικείου δήμου.

3. Σε περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης στην περιφερειακή ενότητα όπου βρίσκεται το ακίνητο, για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου ή της αξίας των παραβάσεων, λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στο νομό, στον οποίο βρίσκεται η οικεία περιφερειακή ενότητα.

4. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Οικονομικών μπορεί να εφαρμόζονται, με ειδική καταχώριση στο πληροφοριακό σύστημα, οι τιμές ζώνης για όλη την επικράτεια για το σύνολο των υπαγωγών.

Άρθρο 94

Απαγόρευση υπαγωγής λόγω ανάκλησης ή ακύρωσης αδείας

1. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται και κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με άδεια που εκδόθηκε από την αρμόδια αρχή και η οποία μεταγενέστερα ανακλήθηκε για οποιονδήποτε λόγο, εκτός εάν η ανάκληση οφείλεται σε υποβολή αναληθών στοιχείων ή ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας κατάστασης κατά την έκδοση τους. Στην περίπτωση αυτή καταβάλλεται για κάθε ιδιοκτησία, το παράβολο της παρ. 10 του άρθρου 83 χωρίς απαίτηση καταβολής οποιουδήποτε προστίμου.
2. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με άδεια που εκδόθηκε από την αρμόδια αρχή και που μεταγενέστερα ανακλήθηκε λόγω υποβολής αναληθών στοιχείων ή ανακριβούς αποτύπωσης της υπάρχουσας κατάστασης. Για τα κτίσματα αυτά υποβάλλονται όλα τα δικαιολογητικά του άρθρου 83 και καταβάλλεται το σχετικό παράβολο, καθώς και το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.
3. Δεν υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και του παρόντος άρθρου κτίσματα που κρίθηκαν αυθαίρετα με αμετάκλητη απόφαση του αρμόδιου δικαστηρίου, πλην των κτισμάτων των οποίων οι άδειες ακυρώθηκαν με αμετάκλητη δικαστική απόφαση άνευ υπαιτιότητας του

ενδιαφερομένου ή λόγω τυπικών παραλείψεων της αρμόδιας για την έκδοση της άδειας αρχής. Στην περίπτωση αυτή καταβάλλεται για κάθε ιδιοκτησία, το παράβολο της παρ. 10 του άρθρου 83 χωρίς απαίτηση καταβολής οποιουδήποτε προστίμου.

Άρθρο 95 **Έντυπη διαδικασία**

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται οι εξαιρετικές περιπτώσεις για τις οποίες η υποβολή των προβλεπόμενων στο παρόντα νόμο δικαιολογητικών δύναται να γίνεται είτε απευθείας είτε με συστημένη επιστολή στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης ή στο ΚΕΠ του Δήμου και κάθε σχετική διαδικασία.

**ΥΠΟΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε: ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ
ΣΥΝΤΕΛΕΣΘΕΙ ΠΡΙΝ ΤΗΝ 28.7.2011**

Άρθρο 96

Αυθαίρετες κατασκευές εντός στάσιμων οικισμών

Αυθαίρετες κατασκευές σε κτίρια με αποκλειστική χρήση κατοικία, που ευρίσκονται εντός στάσιμων οικισμών, όπως αυτοί ορίζονται στο άρθρο 21 του ν. 1337/83, με την προϋπόθεση ότι οι στάσιμοι οικισμοί ευρίσκονται σε απόσταση μεγαλύτερη των 5000 μ. από την θάλασσα ή από χιονοδρομικά κέντρα και εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν συντελεσθεί πριν το 1983 μπορούν να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος νόμου και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης με την καταβολή παραβόλου ποσού 500 ευρώ και χωρίς την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου. Για την υπαγωγή υποβάλλονται μόνο τα δικαιολογητικά των περ. 1-5, και 7 του άρθρου 83 και αποτύπωση των κατόψεων του κτιρίου ή της ιδιοκτησίας. Στις περιπτώσεις όπου έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία η υπαγωγή κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου υποβάλλεται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία.

Άρθρο 97

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

1. α) Οι διατάξεις του παρόντος νόμου εφαρμόζονται και στους ιδιοκτήτες ακινήτων που εξαγόρασαν αυτά από τις οικείες Επιτροπές Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών των Περιφερειών της χώρας και έχουν αναγείρει σε αυτά αυθαίρετο κτίσμα, καθώς και σε αυτούς που τα νέμονται, νόμιμα. Ο ιδιοκτήτης, υποβάλλει στο πληροφοριακό σύστημα τα προβλεπόμενα στο άρθρο 83 δικαιολογητικά εντός προθεσμίας πέντε (5) μηνών, που αρχεται είτε από την έκδοση του τίτλου κυριότητας από τον Περιφερειάρχη, είτε από την δημοσίευση της απόφασης της Επιτροπής Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών, για τις περιπτώσεις που δεν προβλέπεται η έκδοση τίτλου κυριότητας, είτε της πράξης κύρωσης διανομής, που προβλέπεται σε υπουργική απόφαση, η οποία εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση των διατάξεων της παρ. 1 του άρθρου 26 του ν. 2732/1999 (Α 154) και της παρ. 5 του άρθρου 11 του ν. 3147/2003. Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ εντός τριών (3) μηνών

από την υποβολή της αίτησης. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις του παρόντος νόμου.

β) Έως ότου εκδοθεί ο τίτλος κυριότητας από τον Περιφερειάρχη ή η απόφαση της Επιτροπής Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών, αναστέλλεται η προθεσμία για την κατεδάφιση αυθαίρετου κτίσματος, καθώς και η επιβολή του προστίμου ανέγερσης και διατηρήσεως μη δηλουμένων κατασκευών και χρήσεων.

2. Οι ρυθμίσεις της παραπάνω παραγράφου ισχύουν και ως προς ακίνητα που βρίσκονται ή θα περιέλθουν στην κυριότητα της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.

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

Άρθρο 98

Αυθαίρετες κατασκευές ακινήτων Δημοσίου Ενδιαφέροντος

1. Στις διατάξεις του παρόντος νόμου, κατά παρέκκλιση των οριζομένων στο άρθρο 73 του παρόντος υπάγονται οι αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης σε κτίρια και εγκαταστάσεις:

α) ιδιοκτησίας του Δημοσίου, εφόσον αποδεδειγμένα εκτελέστηκαν ή εγκαταστάθηκαν από αυτό και εξυπηρετούν κοινωφελή σκοπό,

β) που στεγάζουν υποδομές δικαιοσύνης και ανήκουν στο Δημόσιο ή στο Ταμείο Χρηματοδότησης Δικαστικών Κτιρίων ή σε νομικά πρόσωπα που εποπτεύονται από το Υπουργείο Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων,

γ) που στεγάζουν υπηρεσίες των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου ή ιδιωτικού δικαίου που ανήκουν στο Δημόσιο, και τα οποία εποπτεύονται από το Κράτος και επιχορηγούνται από τον τακτικό προϋπολογισμό

δ) που ανήκουν σε Ν.Π.Δ.Δ. ή νομικά πρόσωπα του άρθρου 4 του ν. 3647/2008 (Α' 37) και χρησιμοποιούνται τόσο αυτές όσο και οι βοηθητικοί, συμπληρωματικοί και υποστηρικτικοί τους χώροι, ως οργανωμένα και ενιαία σύνολα, για την εξυπηρέτηση λατρευτικών και θρησκευτικών σκοπών των γνωστών θρησκειών και δογμάτων. Η διάταξη της περίπτωσης δ εφαρμόζεται και για τους αντίστοιχους χώρους των Ν.Π.Ι.Δ. της Εκκλησίας της Ελλάδος, της Εκκλησίας της Κρήτης, των Ιερών Μητροπόλεων Δωδεκανήσου και της Πατριαρχικής Εξαρχίας της Πάτμου.

ε) που χρησιμοποιούνται ως σχολεία κάθε βαθμίδος και ως κτίρια προνοιακών δομών των Ο.Τ.Α. καθώς και των σχολικών κτιρίων ιδιοκτησίας της Ο.Σ.Κ. ΑΕ.

στ) Δημοσίων επιχειρήσεων, στις οποίες το Δημόσιο είναι κύριος του συνόλου ή άνω του 51% του καταβεβλημένου μετοχικού τους κεφαλαίου

ζ) τα οποία ανήκουν στο Δημόσιο και τα διαχειρίζονται δημόσιες επιχειρήσεις, στις οποίες το Δημόσιο είναι κύριος του συνόλου ή άνω του 51%,

η) i) αθλητικών εγκαταστάσεων και υποστηρικτικών σε αυτές κτιρίων της Γενικής Γραμματείας Αθλητισμού και των Ν.Π.Δ.Δ. που εποπτεύονται από αυτήν και

ii) αθλητικών εγκαταστάσεων και υποστηρικτικών σε αυτές κτιρίων που ανήκουν σε Αθλητικά Σωματεία και έχουν ανεγερθεί σε εκτάσεις που έχουν παραχωρηθεί σε αυτά από το Δημόσιο ή από Ν.Π.Δ.Δ, Ο.Τ.Α., εποπτεύονται από το Κράτος, επιχορηγούνται για τη συντήρηση ή επέκταση των εγκαταστάσεών τους από τον τακτικό προϋπολογισμό και λειτουργούν σε εκτάσεις που τους έχουν παραχωρηθεί από το Κράτος ή από Ν.Π.Δ.Δ..

Η παραπάνω διάταξη ισχύει και για αθλητικές εγκαταστάσεις και υποστηρικτικών σε αυτές κτιρίων που ανήκουν σε αθλητικά σωματεία, έχουν αγορασθεί από τα ίδια τα αθλητικά σωματεία πριν το 1983 τα δε κτίρια και οι αθλητικές εγκαταστάσεις αυτών έχουν λάβει οποτεδήποτε έγκριση από τη ΓΓΑ.

θ) των Ο.Τ.Α.

υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος μετά την υποβολή:

- αίτησης,
- τοπογραφικού διαγράμματος και
- τεχνικής έκθεσης μηχανικού, με αναλυτική περιγραφή των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων.

Για τις ως άνω αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης δεν καταβάλλεται παράβολο και ενιαίο ειδικό πρόστιμο, πλην της περιπτώσεως θ, όπου καταβάλλεται παράβολο κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου, εκτός των περιπτώσεων όπου αυτά χρησιμοποιούνται για ιδιόχρηση.

2. Εξαιρούνται από τις διατάξεις του παρόντος άρθρου αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που εκτελέστηκαν ή εγκαταστάθηκαν σε ακίνητα ιδιοκτησίας του Ελληνικού Δημοσίου ή των ΟΤΑ ή των ως νομικών προσώπων της παραγράφου 1 εφόσον εκμισθώνονται σε τρίτους για τη λειτουργία καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος. Στην περίπτωση αυτή για την υπαγωγή των κατασκευών ή χρήσεων αυτών εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις του παρόντος νόμου.

4. Στις διατάξεις του παρόντος νόμου, κατά παρέκκλιση των οριζόμενων στο άρθρο 64 του παρόντος υπάγονται :

α) 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, σε περιοχές που έχουν αναγνωριστεί 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. Μετά την περαίωση της υπαγωγής είναι δυνατή ή αλλαγή χρήσης της αυθαίρετης κατασκευής, εφόσον πρόκειται για εγκαταστάσεις κοινωφελούς χαρακτήρα μετά από αίτημα του αρμοδίου Δημοσίου Φορέα ή του αρμοδίου Ο.Τ.Α.

β) Κατασκευές και εγκαταστάσεις Χιονοδρομικών Κέντρων και Ορεινών καταφυγίων δημοσίου ενδιαφέροντος, που έχουν εκτελεστεί μετά από έγκριση χρηματοδότησης από δημόσια αρχή ή έχουν εγκριθεί από τον Ε.Ο.Τ.. Μετά την περαίωση της υπαγωγής είναι δυνατή ή αλλαγή χρήσης της αυθαίρετης κατασκευής εφόσον πρόκειται για εγκαταστάσεις κοινωφελούς χαρακτήρα μετά από αίτημα του αρμοδίου Δημοσίου Φορέα ή του αρμοδίου Ο.Τ.Α.

γ) Κατασκευές και εγκαταστάσεις Αστεροσκοπειών και συνοδών εγκαταστάσεων αυτών, που ανήκουν στο Δημόσιο ή σε Εκπαιδευτικά Ιδρύματα δημοσίου χαρακτήρα.

δ) Λιμενικές εγκαταστάσεις παντός είδους και κτίρια εντός χερσαίας ζώνης λιμένα, που ανήκουν σε δημόσια αρχή.

ε) Κατασκευές και εγκαταστάσεις καθ' υπέρβαση νομίμου άδειας σε εγκεκριμένους χώρους οργανωμένης υπαίθριας δασικής αναψυχής οι οποίες κατασκευάστηκαν από Ο.Τ.Α ή άλλη δημόσια αρχή χωρίς την έγκριση της αρμόδιας για την έκταση δασικής υπηρεσίας. Για την υπαγωγή, πέραν των προβλεπόμενων δικαιολογητικών απαιτείται και η θετική γνωμοδότηση της δασικής υπηρεσίας στην οποία υπάγεται η έκταση.

5. Η υπαγωγή στον παρόντα νόμο όλων των παραπάνω κατασκευών δεν απαλλάσσει την υποχρέωση των αιτούντων για την έκδοση πιστοποιητικού ταυτότητας κτιρίου κατά τις διατάξεις του Ν.3843/2010. Η μελέτη στατικής επάρκειας, όπου απαιτείται, εκπονείται υποχρεωτικώς πριν την έκδοση πιστοποιητικού ταυτότητας κτιρίου, κατά τις διατάξεις του Ν.3843/2010.

Άρθρο 99

Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις σε παραδοσιακό οικισμό

1. Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης, εφόσον αυτές έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού ή τμήματος πόλης ως παραδοσιακού καθώς και αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακό τμήμα πόλης και σε παραδοσιακούς οικισμούς άνω των 5.000 κατοίκων, είτε έχουν ολοκληρωθεί πριν την δημοσίευση της πράξης χαρακτηρισμού είτε μεταγενέστερα, εφόσον προσκομίζεται τεχνική έκθεση αρμόδιου Μηχανικού στην οποία αναλύεται ότι η αυθαίρετη κατασκευή προσαρμόζεται και δεν αντίκειται στους γενικούς μορφολογικούς κανόνες που τίθενται από τις ειδικές διατάξεις.
2. Στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις των κατηγοριών 2 έως 5 του άρθρου 80 του παρόντος, που βρίσκονται σε παραδοσιακό οικισμό κάτω των 5.000 κατοίκων εφόσον έχουν ολοκληρωθεί πριν τις 28.07.2011 και μετά τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού ως παραδοσιακού, σύμφωνα με τα ακόλουθα:

α. Μετά την υποβολή των δικαιολογητικών των παρ. 1, 10 και 11 του άρθρου 83 απαιτείται και η υποβολή αίτησης στην επιτροπή Ελέγχου αυθαιρέτων κατασκευών για λόγους προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος της επόμενης παραγράφου.

β. Μετά την εξέταση των ως άνω δικαιολογητικών και τη διαπίστωση του δικαιώματος υπαγωγής στον παρόντα νόμο η επιτροπή δέχεται ή απορρίπτει την αίτηση, με βάση την αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής ως προς το σύνολο του τυχόν νομίμως υφιστάμενου κτιρίου, το ευρύτερο δομημένο περιβάλλον, καθώς και την αρχιτεκτονική και μορφολογική τυπολογία του παραδοσιακού οικισμού ή τμήματος πόλης.

γ. Η επιτροπή μπορεί να επιβάλει την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής του αυθαίρετου κτίσματος στους ισχύοντες μορφολογικούς όρους και περιορισμούς του παραδοσιακού οικισμού κατά τα οριζόμενα στην παρ. 7 του άρθρου 91 του παρόντος. Επίσης η επιτροπή μπορεί να προβεί σε αυτοψία, προκειμένου να εκτιμήσει το μέγεθος και την έκταση των απαιτούμενων εργασιών προσαρμογής.

δ. Οι εργασίες προσαρμογής εκτελούνται μετά την κοινοποίηση της απόφασης του συλλογικού οργάνου στον ιδιοκτήτη και την έκδοση σχετικής άδειας, εφ' όσον απαιτείται. Στην περίπτωση που απαιτείται έκδοση σχετικής άδειας αυτή εκδίδεται χωρίς να προηγηθεί η καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου. Οι εργασίες προσαρμογής πρέπει να ολοκληρωθούν σε διάστημα έξι (6) μηνών και πιστοποιείται η ορθή εκτέλεση των εργασιών από την πολεοδομική υπηρεσία ή από Ελεγκτή Δόμησης.

Μετά την εκτέλεση των εργασιών προσαρμογής η επιτροπή επανεξετάζει το θέμα και αποφαινεται για την οριστική υπαγωγή των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων στη ρύθμιση του παρόντος.

3. Για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος των αυθαιρέτων κατασκευών του παρόντος απαιτείται, 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 αυτόν τα υποβαλλόμενα δικαιολογητικά εξετάζονται από επιτροπή που συγκροτείται με απόφαση του Διευθυντή της οικείας περιφερειακής Διεύθυνσης Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος στην έδρα κάθε περιφερειακής ενότητας και αποτελείται από:

- α. Έναν αρχιτέκτονα του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος, ως Πρόεδρο, με τον αναπληρωτή του.
- β. Έναν αρχιτέκτονα της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης ή τεχνικής υπηρεσίας του δήμου, τον αναπληρωτή του.
- γ. Έναν αρχιτέκτονα μηχανικό ή αρχαιολόγο του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, με τον αναπληρωτή του.
- δ. Έναν αρχιτέκτονα και έναν πολιτικό μηχανικό, εκπροσώπους του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας, με τους αναπληρωτές του.
4. Η επιτροπή αποφαινεται εντός δέκα (10) ημερών από την υποβολή της αίτησης για την υπαγωγή ή μη στις διατάξεις του παρόντος, υπό την προϋπόθεση υποβολής των παρακάτω δικαιολογητικών, τα οποία πρέπει να κατατεθούν από τον ενδιαφερόμενο ή τον εξουσιοδοτημένο εκπρόσωπό του στο αρμόδιο Τμήμα Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος μαζί με τη σχετική αίτηση:
- α) Τεχνική έκθεση μηχανικού στην οποία περιγράφεται ο τρόπος κατασκευής και η στατική επάρκεια του κτιρίου, τα υλικά κατασκευής και αιτιολογείται η μορφολογική και αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής στο σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντός του.
- β) Φωτογραφική τεκμηρίωση της αυθαίρετης κατασκευής ως προς το σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντός του.
- γ) Τοπογραφικό διάγραμμα στο οποίο αποτυπώνεται η θέση της αυθαίρετης κατασκευής ως προς το σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντός του.
- δ) Υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού ότι τα παραπάνω στοιχεία είναι ίδια με αυτά που θα εισαχθούν στο πληροφοριακό σύστημα.
- ε) Αποδεικτικά χρόνου κατασκευής / αποπεράτωσης.
- στ) Αποδεικτικά δικαιώματος υπαγωγής του αιτούντος.

5. Σε παραδοσιακούς οικισμούς μικρότερους των 2.000 κατοίκων δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος ανεξάρτητων νέων κατασκευών πέραν των τυχόν υφισταμένων κτισμάτων μετά την κήρυξη του οικισμού ως παραδοσιακού οι οποίες έχουν υπέρβαση μεγαλύτερη του 30% οποιουδήποτε όρου δόμησης.
6. Η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές, για τα οποία απαιτείται έγκριση της επιτροπής του άρθρου 12του παρόντος νόμου, μπορεί να πραγματοποιηθεί μετά την υποβολή των δικαιολογητικών της παρ. 2α του παρόντος άρθρου και την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου, τη δε υποχρέωση ολοκλήρωσης της διαδικασίας αναλαμβάνει ο νέος κύριος με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.
7. Η προθεσμία εξόφλησης του ειδικού προστίμου, πέραν της καταβολής του 30% του ποσού του προστίμου, αρχίζει από την κοινοποίηση της θετικής κρίσης της επιτροπής στον ιδιοκτήτη.
8. Η επιτροπή μετά τη θετική κρίση της ενημερώνει τον αρμόδιο φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος εντός δύο (2) ημερών, προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία υπαγωγής.
9. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται αναλόγως και για αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που βρίσκονται σε ιστορικούς τόπους καθώς και στο άμεσο περιβάλλον μνημείου προστατευόμενου από το Ν.3028/2002. Στις ανωτέρω περιπτώσεις, όπου αναφέρεται η επιτροπή της παραγράφου 3 νοείται το Τοπικό Συμβούλιο Μνημείων του άρθρου 49 του Ν.3028/2002.
10. Σε περίπτωση που η προς τακτοποίηση αυθαίρετη κατασκευή βρίσκεται σε έκταση πολλαπλώς χαρακτηρισμένη, εφόσον πρόκειται για αρχαιολογικό χώρο, ιστορικό τόπο και παραδοσιακό οικισμό, ο έλεγχος διενεργείται τόσο από την επιτροπή του άρθρου 12 όσο και από το Τοπικό Συμβούλιο Μνημείων του άρθρου 49 του Ν.3028/2002.

Άρθρο 100

Αυθαίρετες κατασκευές σε διατηρητέο κτίριο

1. Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που βρίσκονται μέσα στον όγκο του διατηρητέου κτιρίου ή προσθήκες καθ' ύψος σε ποσοστό που δεν υπερβαίνει το 10% της συνολικής δόμησης αυτού σύμφωνα με τα ακόλουθα:

α. Μετά την υποβολή των δικαιολογητικών των παρ. 1,2,4,7,10,11 του άρθρου 83 απαιτείται και η υποβολή αίτησης στο Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) για την Αττική και στο αρμόδιο Περιφερειακό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΠΕΣΑ) για την υπόλοιπη χώρα με συνημμένα τα εξής δικαιολογητικά:

- i) Φωτογραφική τεκμηρίωση του κτιρίου.
- ii) Τοπογραφικό Διάγραμμα, εξαρτημένου από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων.
- iii) Πλήρη αποτύπωση του κτιρίου.
- iv) Τεχνική Έκθεση μηχανικού, στην οποία περιλαμβάνονται και όλα τα ιστορικά στοιχεία του κτιρίου.
- v) Υπεύθυνη δήλωση με την οποία να δηλώνεται ότι δεν υπάρχει χαρακτηρισμός του κτιρίου από άλλο φορέα.
- vi) Δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες, από τα οποία αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής και ο χρόνος εγκατάστασης της χρήσης. Ειδικά για τις περιπτώσεις αλλαγές χρήσης δύναται να προσκομίζονται ιδιωτικά έγγραφα βεβαίας χρονολογίας κατά την έννοια του άρθρου 446 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.
- vii) Δελτίο δομικής τρωτότητας του φέροντος οργανισμού ή μελέτη στατικής επάρκειας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 83 του παρόντος.
- viii) Τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού, για τον έλεγχο των λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, εφόσον υπάρχουν.

β. Μετά τον έλεγχο των ως άνω δικαιολογητικών και τη διαπίστωση του δικαιώματος υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος το συμβούλιο δέχεται ή απορρίπτει την αίτηση με βάση τις μεταβολές στην αρχιτεκτονική και μορφολογική τυπολογία του διατηρητέου κτιρίου, την αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής ως προς το σύνολο του κτιρίου και/ή του περιβάλλοντος του χώρου.

γ. Το συμβούλιο μπορεί να επιβάλει την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής του αυθαίρετου κτίσματος σύμφωνα με την εξέταση των στοιχείων που προσκομίζονται. Το συμβούλιο, σε εξαιρετικές περιπτώσεις μπορεί να προβεί σε αυτοψία, προκειμένου να εκτιμήσει το μέγεθος και την έκταση των απαιτούμενων εργασιών προσαρμογής.

δ. Οι εργασίες προσαρμογής εκτελούνται μετά την κοινοποίηση της απόφασης του συλλογικού οργάνου στον ιδιοκτήτη και την έκδοση σχετικής άδειας εφ' όσον απαιτείται. Στην περίπτωση που απαιτείται έκδοση σχετικής άδειας αυτή εκδίδεται χωρίς να προηγηθεί η καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου. Οι εργασίες προσαρμογής πρέπει να ολοκληρωθούν σε διάστημα έξι (6) μηνών και πιστοποιείται η ορθή εκτέλεση των εργασιών από την πολεοδομία ή από Ελεγκτή Δόμησης.

Μετά την εκτέλεση των εργασιών προσαρμογής το ΚΕΣΑ επανεξετάζει το θέμα και αποφαινεται για την οριστική υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου.

2. Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες χρήσεις σε κτίρια με νόμιμη οικοδομική άδεια, που βρίσκονται σε ακίνητα στα οποία υφίσταται διατηρητέο κτίριο, χωρίς να βρίσκονται σε επαφή με αυτό, σύμφωνα με τα ακόλουθα:

α. Μετά την υποβολή των δικαιολογητικών των παρ. 1,2,4,7,10,11 του άρθρου 83 του παρόντος απαιτείται η υποβολή αίτησης στο αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΣΑ) με συνημμένα τα εξής δικαιολογητικά:

i) Φωτογραφική αποτύπωση του κτιρίου, σε σχέση και με το υπάρχον χαρακτηρισμένο διατηρητέο.

ii) Τοπογραφικό Διάγραμμα.

iii) Το στέλεχος της οικοδομικής άδειας καθώς και αντίγραφο της απόφασης χαρακτηρισμού

iv) Διάγραμμα κάλυψης, όπου σημειώνεται η θέση και το περίγραμμα της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης και τα πολεοδομικά μεγέθη υπέρβασης, όπως επηρεάζουν τους σχετικούς υπολογισμούς.

v) Υπεύθυνη δήλωση με την οποία να δηλώνεται ότι δεν υπάρχει χαρακτηρισμός του κτιρίου από άλλο φορέα.

vi) Κάτοψη του ορόφου, όπου σημειώνεται η αυθαίρετη κατασκευή για την οποία ζητείται η υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος.

vii) Τομή όπου σημειώνεται η αυθαίρετη κατασκευή για την οποία ζητείται η υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος.

viii) Δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες, από τα οποία αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής και ο χρόνος εγκατάστασης της χρήσης. Ειδικά για τις περιπτώσεις αλλαγής χρήσης δύναται να προσκομίζονται ιδιωτικά έγγραφα βεβαίαιας χρονολογίας κατά την έννοια του άρθρου 446 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

ix) Για κάθε μεμονωμένη αυθαίρετη κατασκευή και για αυθαίρετη αλλαγή χρήσης εκτός κατοικίας τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού, για τον ηλεκτρομηχανολογικό έλεγχο του πίνακα των γειώσεων και των λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, αν υπάρχουν. Στην τεχνική έκθεση θα πρέπει να τεκμηριώνεται ότι δεν επηρεάζονται τα αξιόλογα αρχιτεκτονικά στοιχεία.

β. Μετά τον έλεγχο των ως άνω δικαιολογητικών και τη διαπίστωση του δικαιώματος υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος το συμβούλιο δέχεται ή απορρίπτει την αίτηση με βάση το αν η αυθαίρετη κατασκευή αλλοιώνει ή όχι το χαρακτήρα, τη δομή και/ή την αρχιτεκτονική και μορφολογική τυπολογία του διατηρητέου κτιρίου, την αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής, ως προς το σύνολο του κτιρίου και/ή του περιβάλλοντος του, καθώς και το αν επηρεάζει και σε ποιόν βαθμό τους λόγους και την απόφαση του χαρακτηρισμού του.

γ. Το ΣΑ μπορεί να επιβάλει την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής του αυθαίρετου κτίσματος, σύμφωνα με την απόφαση χαρακτηρισμού και την αισθητική και μορφολογική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής σε σχέση με το πλησίον διατηρητέο κτίριο. Το Συμβούλιο μπορεί να προβεί σε αυτοψία, προκειμένου να εκτιμήσει το μέγεθος και την έκταση των απαιτούμενων εργασιών προσαρμογής.

δ. Οι εργασίες προσαρμογής εκτελούνται μετά την κοινοποίηση της απόφασης του συλλογικού οργάνου στον ιδιοκτήτη και την έκδοση σχετικής άδειας αν απαιτείται. Στην περίπτωση που απαιτείται έκδοση σχετικής άδειας αυτή εκδίδεται χωρίς να προηγηθεί η καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου. Οι εργασίες προσαρμογής πρέπει να ολοκληρωθούν σε διάστημα έξι (6) μηνών και πιστοποιείται η ορθή εκτέλεση των εργασιών από Ελεγκτή Δόμησης. Μετά την εκτέλεση των εργασιών προσαρμογής το ΣΑ επανεξετάζει το θέμα και αποφαινεται για την οριστική υπαγωγή των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων στη ρύθμιση του παρόντος.

3. Η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές, για τα οποία απαιτείται έγκριση των συμβουλίων του παρόντος άρθρου, μπορεί να πραγματοποιηθεί μετά την υποβολή των δικαιολογητικών της παρ. 2α του παρόντος άρθρου και την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου τη δε υποχρέωση ολοκλήρωσης της διαδικασίας αναλαμβάνει ο νέος κύριος, με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.
4. Σε κάθε περίπτωση η προθεσμία εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου πέραν της καταβολής του 30% του συνολικού ποσού αρχίζει από την κοινοποίηση της θετικής κρίσης στον ιδιοκτήτη.
5. Το συμβούλιο μετά τη θετική κρίση της ενημερώνει τον αρμόδιο φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος εντός δύο (2) ημερών, προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία υπαγωγής.
6. Σε διατηρητέα κτίρια καθώς και στον περιβάλλοντα χώρο αυτών δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος των πρόχειρων κατασκευών.
7. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται και για τα νεώτερα μνημεία που είναι χαρακτηρισμένα με το Ν.3028/2002, όπου αντί του ΚΕΣΑ/ΠΕΣΑ αποφασίζει το ΚΣΝΜ και αντί του ΣΑ το Τοπικό Συμβούλιο Μνημείων των άρθρων 50 και 49 του Ν.3028/2002 αντιστοίχως.

Άρθρο 101

Αυθαίρετες κατασκευές πλησίον γραμμών υψηλής τάσης

Για τις αυθαίρετες κατασκευές της περίπτωσης ιζ του άρθρου 73 του παρόντος, μετά από σχετική αίτηση του ιδιοκτήτη του ακινήτου ή του εξουσιοδοτημένου μηχανικού προς τον Διαχειριστή Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας, εκδίδεται βεβαίωση τήρησης των ισχυόντων περιορισμών για τη γειτνίαση του ακινήτου με τις Γραμμές Μεταφοράς.

Άρθρο 102

Αυθαίρετες κατασκευές κεραιών

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

Άρθρο 103

Αυθαίρετες κατασκευές τουριστικών εγκαταστάσεων

Στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις τουριστικών εγκαταστάσεων, κατά παρέκκλιση των όρων δόμησης και των χρήσεων γης που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής, υπό την προϋπόθεση ότι για τις κατασκευές αυτές έχει εκδοθεί, μετά την καταβολή σχετικού προστίμου, σήμα λειτουργίας από τον Ε.Ο.Τ, καθώς και υπό την προϋπόθεση ότι λειτουργούσαν νομίμως μέχρι την 28.07.2011.

Άρθρο 104

Αυθαίρετες κατασκευές σταυλικών εγκαταστάσεων

Αυθαίρετες κατασκευές σταυλικών εγκαταστάσεων και συνοδών κτιρίων προσωρινής διαμονής σε δημόσιες υπό νόμιμη παραχώρηση ή ιδιωτικές εκτάσεις εκμεταλλεόμενες νομίμως από κτηνοτρόφους, οι οποίες είναι καταχωρημένες στο Ολοκληρωμένο Σύστημα Διαχείρισης και Ελέγχου Αγροτικών Εκμεταλλεύσεων (ΟΣΔΕ) μπορούν να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος νόμου χωρίς την καταβολή προστίμου, αφού υποβάλλουν:

α) Αίτηση

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

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

δ) Παράβολο υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου ύψους τριακοσίων (300) ευρώ.

Άρθρο 105

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

α. Στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται, μόνο με την καταβολή του σχετικού παραβόλου και χωρίς την καταβολή του ειδικού προστίμου, αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης επί κτιρίων που αποδόθηκαν στους δικαιούχους από τον πρώην Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ). Η αίτηση υπαγωγής δύναται να υποβληθεί είτε ανά αυτοτελή ιδιοκτησία είτε για το σύνολο των κτιρίων σύμφωνα με την άδεια οικοδομής.

β. Για την υπαγωγή πέραν των απαιτούμενων δικαιολογητικών, συνυποβάλλεται το παραχωρητήριο ή ο νόμιμος τίτλος από τον Ο.Ε.Κ.

Άρθρο 106

Αυθαίρετες κατασκευές μονάδων ιχθυοκαλλιέργειας

α. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου, υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές, απαραίτητες για τη λειτουργία νόμιμης μονάδας Ιχθυοκαλλιέργειας, όπως ορίζονται στην παρ.74 του άρθρου 2 και στο άρθρο 21 του ν.4067/2012 (Α' 79) καθώς και εγκαταστάσεις της παρ.2 του άρθρου 4 της ΚΥΑ 31722/4-11-2011, σε χώρους αρμοδιότητας της Κτηματικής Υπηρεσίας μετά από έγκριση από την Γενική Δ/νση Δασών και Αγροτικών Υποθέσεων, τμήμα Γεωργικών Εκμεταλλεύσεων και Αλιείας της αρμόδιας Αποκεντρωμένης Διοίκησης και κατά παρέκκλιση των περιορισμών των περ.ζ και η της παρ.2 του άρθρου 73 του παρόντος. Σε κάθε περίπτωση, εξαιρετικά, η αναστολή των διατάξεων του παρόντος ισχύει μόνο για δύο (2) έτη από την

ημερομηνία υπαγωγής. Αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας παραγράφου, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις Δ.Ο.Υ ή υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται αντίστοιχα στις διατάξεις του παρόντος νόμου. Για την υπαγωγή πέραν των απαιτούμενων δικαιολογητικών υποβάλλονται το μισθωτήριο συμβόλαιο και η άδεια ίδρυσης μονάδας ιχθυοκαλλιέργειας .

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

γ. Με ευθύνη κάθε Δήμου, οι προσωρινές κατασκευές οφείλουν να αντιμετωπίζονται ενιαία ως προς τα μορφολογικά στοιχεία τους, το μέγεθος τους, τα υλικά κατασκευής και την αρμονική ένταξη τους στο χώρο, με ευθύνη του κάθε Δήμου. Με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου η οποία κοινοποιείται στην αρμόδια Λιμενική Αρχή και την Κτηματική Υπηρεσία του Δημοσίου και κατόπιν αίτησης εγκρίνεται από το Αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής πρότυπη Αρχιτεκτονική μελέτη στην οποία περιγράφονται με σαφήνεια οι μορφολογικοί κανόνες, το είδος, το μέγεθος και τα χρησιμοποιούμενα υλικά. Η εγκριτική απόφαση δύναται να περιλαμβάνει τμήμα ή σύνολο που πρόκειται να εγκατασταθούν οι προσωρινές κατασκευές απαραίτητες για τη λειτουργία των μονάδων ιχθυοκαλλιέργειας καθώς και να περιλαμβάνει όλες τις απαιτούμενες υποχρεώσεις για την ελεύθερη διέλευση του κοινού και την ελεύθερη χρήση εγκαταστάσεων κοινωφελούς χαρακτήρα.

δ. Με Υπουργική Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος.

Άρθρο 107

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

α. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές στις παραμεθόριες περιοχές των περιφερειακών ενοτήτων Ξάνθης, Ροδόπης και Έβρου κατά παρέκκλιση της περ. ιγ της παρ.2 του άρθρου 73. Σε κάθε περίπτωση, εξαιρετικά, η αναστολή των διατάξεων του παρόντος ισχύει μόνο για δύο (2) έτη από την ημερομηνία υπαγωγής. Αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας παραγράφου, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις Δ.Ο.Υ ή εκκρεμείς υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται αντίστοιχα στις διατάξεις του

παρόντος νόμου. Για την υπαγωγή πέραν των απαιτούμενων δικαιολογητικών υποβάλλονται:

αα) Έγγραφο βεβαίωση του αρμοδίου Ο.Τ.Α σχετικά με την συναίνεση για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος.

ββ) Θετική γνωμοδότηση του αρμοδίου φορέα διαχείρισης προστατευόμενης περιοχής.

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

γ. Μετά την παρέλευση της προθεσμίας αναστολής των δύο ετών, οι κατασκευές αυτές οφείλουν να προσαρμοστούν, σύμφωνα με την εγκριτική απόφαση της προηγούμενης παραγράφου ή σε διαφορετική περίπτωση να απομακρυνθούν.

δ. Με Υπουργική Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος.

Άρθρο 108

Αυθαίρετες κατασκευές κοινωφελών κτιρίων και συνοδών εγκαταστάσεων

Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές κοινωφελών κτιρίων και συνοδών εγκαταστάσεων κατά παρέκκλιση της περ. α της παρ.2 του άρθρου 73 του παρόντος υπό την προϋπόθεση ότι έχει κινηθεί με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου η διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής. Αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας παραγράφου, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις Δ.Ο.Υ ή εκκρεμείς υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται αντίστοιχα στις διατάξεις του παρόντος νόμου. Για την υπαγωγή πέραν των απαιτούμενων δικαιολογητικών υποβάλλονται:

- α) Έγγραφο βεβαίωση του αρμοδίου Ο.Τ.Α. σχετικά με την συναίνεση για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος.
- β) Αντίγραφο στοιχείων και σχεδίων από τα οποία αποδεικνύεται η έναρξη της διαδικασίας τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου.

Άρθρο 109

Εξουσιοδοτικές διατάξεις

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να τροποποιείται η διαδικασία είσπραξης των προστίμων και η δυνατότητα κατάθεσής τους σε συμβεβλημένες τράπεζες.

Άρθρο 110

Μεταβατικές και καταργούμενες διατάξεις

1. Από τη δημοσίευση του παρόντος καταργείται το κεφάλαιο Α του Ν.4178/2013 καθώς και κάθε διάταξη που ρυθμίζει ζητήματα του παρόντος νόμου με την επιφύλαξη των οριζομένων στον παρόντα νόμο.
2. Σε περίπτωση που έχει πραγματοποιηθεί υπαγωγή στο Ν.4178/2013, τότε είναι δυνατό με αίτησή του ενδιαφερομένου να επανυπολογιστεί το ενιαίο ειδικό πρόστιμο σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος. Στην περίπτωση αυτή καταβληθέντα ποσά στο πλαίσιο του 4178/2013 συμψηφίζονται με το οφειλόμενο ενιαίο πρόστιμο, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος. Σε περίπτωση που από τον επανυπολογισμό προκύπτει ότι τα ήδη καταβληθέντα υπερβαίνουν το ποσό του προστίμου με βάση τις διατάξεις του παρόντος δεν αναζητούνται.
3. Για τη διεκπεραίωση των υπαγωγών που έχουν πραγματοποιηθεί με προγενέστερες του 4178/2013 διατάξεις καθορίζονται η διαδικασία διορθώσεων ή επιστροφής προστίμου όπου απαιτείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

4. Μέχρι την έναρξη λειτουργίας του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος θα εξακολουθούν να υφίστανται οι υπάρχουσες διοικητικές δομές με τις αρμοδιότητες τους σε σχέση με την εφαρμογή των προβλέψεων του παρόντος.
5. Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που έχουν υπαχθεί στην κατηγορία 5 του άρθρου 9 του Ν.4178/2013 εφόσον πληρούν τις προϋποθέσεις της κατηγορίας 4 του άρθρου 80 του παρόντος δύνανται κατόπιν σχετικής συμπληρωματικής δήλωσης υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος να ενταχθούν στην ως άνω κατηγορία χωρίς την καταβολή πρόσθετου παραβόλου.
6. Η παρ. 2 του άρθρου 34 ν. 4315/2014, ΦΕΚ Α 269/24.12.2014 καταργείται.
7. Καταργούνται οι διατάξεις των άρθρων 20 έως 29 του Ν. 4030/2011.

Άρθρο 111 **Έναρξη ισχύος**

Η ισχύς του παρόντος νόμου αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α-ΦΥΛΛΟ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ

1. Οικοδομική άδεια Ναι (α) Όχι (β) Υπέρβαση δόμησης έως 100 τ.μ.
 Όχι (γ) Υπέρβαση δόμησης από 100 έως 200 τ.μ.
 Όχι (δ) Υπέρβαση δόμησης από 200 έως 500 τ.μ.
 Όχι (ε) Υπέρβαση δόμησης άνω των 500 τ.μ

2. Εντός σχεδίου ή οικισμού Ναι (α) Όχι (β1) και (β2)
Περιοχές εκτός σχεδίου (β1)
Περιοχές εκτός σχεδίου, αλλά με εκκρεμείς
πολεοδομικές μελέτες (β2)

Τύπος κτιρίου (γ)

- Ιδιωτικό
 Δημόσιο
 Ο.Τ.Α. χωρίς ιδιόχρηση
 Κτίρια δικαιούχων Ο.Ε.Κ.

Τυχόν ειδικά χαρακτηριστικά (δ)

- Εκτός παραδοσιακού οικισμού/τμήματος πόλης
 Σε παραδοσιακό οικισμό/τμήμα πόλης (άρθρο 99-
χωρίς διαδικασία Επιτροπής)
 Σε παραδοσιακό οικισμό με κατ.< 5.000 (άρθρο 99-
με διαδικασία Επιτροπής)
 Σε διατηρητέο κτίριο (άρθρο 100)

3. Είδος χρήσης Κύρια και μοναδική κατοικία (α)
 Άλλη κατοικία (β)
 Τουρισμός, βιομηχανία (γ)
 Υπηρεσίες (δ)
 Μεταποίηση πρωτογενούς τομέα (ε)
4. Συντελεστής αλλαγή χρήσης Αλλαγή χρήσης από κύρια σε κύρια (παρ. 7 του άρθρου 84) (α)

5. Συντελεστής δόμησης Τετραγωνικά μέτρα κύριων χώρων (1)
 Τετραγωνικά μέτρα κύριων χώρων με μειωτικό
συντελεστή 70% (2)
 < 50% της επιτρεπόμενης δόμησης (α)
 50 έως 100% της επιτρεπόμενης δόμησης (β)
 100 έως 200% της επιτρεπόμενης δόμησης (γ)
 >200% της επιτρεπόμενης δόμησης (δ)
 Χωρίς υπέρβαση (ε)

6. Συντελεστής ύψους Εκατοστά (1)

- < 20% του επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής (α)
 > 20% του επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής (β)
7. Συντελεστής κάλυψης τετραγωνικά μέτρα
 < 20% της επιτρεπόμενης κάλυψης (α)
 από 20% έως 60% της επιτρεπόμενης κάλυψης (β)
 > 60% της επιτρεπόμενης κάλυψης (γ)
8. Συντελεστής πλάγιας απόστασης < 20% της υποχρεωτικής απόστασης Δ (α)
 > 20% της υποχρεωτικής απόστασης Δ (β)
9. Συντελεστής πρασιάς < 20% της υποχρεωτικής πρασιάς (α)
 > 20% της υποχρεωτικής πρασιάς (β)
10. Κολυμβητική δεξαμενή (πισίνα) Κυβικά μέτρα
 Εμβαδού <50 τ.μ ή για ΑΜΕΑ ή με πυροσβεστικό κρουνό (α)
11. Κοινωνικοί συντελεστές
 Άτομα με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω (α)
 Παλλινოსτούνες (β)
 Τέκνα Παλλινოსτούντων (γ)
 Πολύτεκνοι (δ) Τρίτεκνοι&Μονογονεϊκές Οικογένειες (ε)
 ΑΜΕΑ με ποσοστό αναπηρίας 67% και άνω (στ)
 Μακροχρόνια άνεργοι (ζ) * αναστολή για δύο έτη
 Δικαιούχοι Ε.Κ.Α. (η) * αναστολή για δύο έτη
 Προστατευόμενοι κατασχέσεων (θ) * αναστολή για ένα έτος
12. Παλαιότητα:
 Προ της 9/6/1975 (α)
 Μέχρι 31/12/1982 (β)
 Από 01/1/1983 μέχρι 31/12/1992 (γ)
 Από 01/1/1993 μέχρι 31/12/2003 (δ)
 Από 01/1/2004 μέχρι 28/07/2011 (ε)
13. Λοιπές πολεοδομικές παραβάσεις Αριθμός παραβάσεων (περιλαμβανομένων και των περιπτώσεων, που αναφέρονται στις παρ. 9 και 10 του άρθρου 84)
14. Τύπος αυθαιρεσίας
 Προς ρύθμιση (α)
 Προς έκδοση οικ. άδειας (β)
 Ανακληθείσα οικ. άδεια (άρθρο 94) (γ)
 Νομιμοποιηθέντα (άρθρο 90 παρ.3) (δ)
 Κατεδαφισθέντα (άρθρο 90 παρ.3) (ε)
 Σταυλικές εγκαταστάσεις (άρθρο 104) (στ)
 Στάσιμοι οικισμοί (άρθρο 96) (ζ)
15. Περιβαλλοντικά ευαίσθητη περιοχή Ναι (α) Όχι (β)

Επιφάνεια Χ Τιμή Ζώνης Χ 15% Χ Επιλεγμένοι Συντελεστές Τετραγωνιδίων

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

* Διατηρείται μόνο για τη μετάβαση των δηλώσεων από το ν.4014/2011 στο ν.4178/2013

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΔΙΩΝ - ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΙΣ

| | | |
|--|--------------------------------------|---|
| 1 Οικοδομική άδεια : Αφορά στην ύπαρξη ή μη οικοδομικής άδειας στο γήπεδο/οικόπεδο, όπου υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή | | |
| Ναι | 1α =1,0 | Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο/οικόπεδο, όταν υφίσταται κτίριο προ του 1955 ή όταν υπάρχει απόφαση εξαίρεσης από την κατεδάφιση (γ* φάση ν. 1337/83). |
| Όχι | 1β=1,3 1γ=1,5 1δ=1,7 1ε=2,0 | <p>α) "Όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο/οικόπεδο</p> <p>β) Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο/οικόπεδο, αλλά αντί για λυόμενο κτίσμα με, βάση την οικοδομική άδεια διαπιστώθηκε η ύπαρξη κτίσματος με συμβατική κατασκευή ή για κτίσματα της παρ. 7 του άρθρου 23</p> <p>γ) Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο/οικόπεδο το οποίο από την αιτιολόγηση της τεχνικής έκθεσης του μηχανικού προκύπτει ότι:</p> <ul style="list-style-type: none"> • δεν είναι άρτιο και οικόδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στη σχετική οικοδομική άδεια • είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης), με συνέπεια να μην ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια • το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας, προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια. <p>Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές εκτελέστηκαν καθ] υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια.</p> |
| 2 Εντός σχεδίου ή οικισμού : Αφορά στη θέση της αυθαίρετης κατασκευής σε εντός σχεδίου/οικισμού περιοχή ή εκτός σχεδίου. | | |
| Ναι | 2α = 1,0 | Η αυθαίρετη κατασκευή είναι εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ανεξάρτητα αν έχει κυρωθεί ή όχι η σχετική πράξη εφαρμογής. |
| Όχι | 2β1 = 1,5 2β2 = 1,2 | <p>Η αυθαίρετη κατασκευή είναι εκτός σχεδίου ανεξάρτητα αν έχει κατασκευαστεί σε γήπεδο που βρίσκεται εντός ζώνης οικισμού.</p> <p>Η αυθαίρετη κατασκευή είναι εκτός σχεδίου σε περιοχή με εκκρεμή πολεοδομική μελέτη.</p> |
| | (γ) | Επιλέγεται ο τύπος του κτιρίου. Ιδιωτικό ή Δημόσιο (χωρίς παράβολο και πρόστιμο) ή ιδιοκτησίας Ο.Τ.Α. χωρίς ιδιόχρηση (μόνο παράβολο) ή κτίρια δικαιούχων Ο.Ε.Κ. |
| | (δ) | Επιλέγονται τυχόν ειδικά χαρακτηριστικά κτιρίου |
| 3 Είδος χρήσης : Αφορά στο είδος της υφιστάμενης χρήσης στις αυθαίρετες κατασκευές ή στη χρήση με βάση την οικοδομική άδεια. | | |
| | 3α=0,4 | Κύρια και μοναδική κατοικία βάση των προϋποθέσεων της παρ. 13 του άρθρου 84 για Τ.Ζ. μικρότερη ή ίση των 1000 € και 0,6 για Τ,Ζ. μεγαλύτερη των 1000 €. |
| | 3β = 0,5 | Επιλέγεται για κατοικία η οποία δεν υπάγεται στο παραπάνω στοιχείο (3α), καθώς και για κτίρια κατοικίας με βάση την οικοδομική άδεια, τα οποία λειτουργούν ως τουριστικές εγκαταστάσεις |
| | 3γ = 0,6 | Τουριστικές εγκαταστάσεις βάση οικοδομικής άδειας και βιομηχανικές εγκαταστάσεις εξαιρουμένων των σχετικών με τη μεταποίηση πρωτογενούς τομέα (3α) |
| | 3δ = 0,6 | Όλες οι χρήσεις που δεν περιλαμβάνονται στις προηγούμενες κατηγορίες |
| | 3ε = 0,4 | Γεωργικές, κτηνοτροφικές, αλλιευτικές- ιχθυοκαλλιεργητικές παραγωγικές μονάδες (βιοτεχνίες-βιομηχανίες) συσκευασίας και μεταποίησης προϊόντων. |
| 4 Συντελεστής αλλαγή χρήσης : Αφορά στην αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κύρια σε κύρια που | | |

11β = 0,20 Αφορά στην κύρια κατοικία παλλινოსτούντων ομογενών και Ελλήνων πολιτών για την κύρια κατοικία στη Θράκη (άρθρο 87).

11γ=0,50 Αφορά στην κύρια κατοικία τέκνων παλλινოსτούντων ομογενών (άρθρο 87).

11δ= 0,20 Αφορά στην κύρια κατοικία πολυτέκνων με ατομικό εισόδημα έως 40.000 € και οικογενειακό εισόδημα έως 80.000 € (άρθρο 87).

= 0,50 Αφορά στη δευτερεύουσα κατοικία πολυτέκνων έως 80 τ.μ. με ατομικό εισόδημα έως 40.000 οικογενειακό εισόδημα έως 80.000 € (άρθρο 87).

11ε = 0,30 Αφορά στην κύρια κατοικία τρίτεκνων με ατομικό εισόδημα έως 25.000 € ή οικογενειακό εισόδημα έως 40.000 € (άρθρο 87) και μονογονεϊκών οικογενειών με εισόδημα έως 25.000 €

11στ = 0,20 Αφορά στην κύρια κατοικία ΑΜΕΑ με ατομικό εισόδημα 18.000 και οικογενειακό εισόδημα 24.000 με ποσοστό αναπηρίας 67% και άνω (άρθρο 87).

11ζ= 0,30 Αφορά στην κύρια κατοικία μακροχρόνια άνεργων (άρθρο 87)

11η= 0,20 Αφορά δικαιούχους Επιδόματος Κοινωνικής Αλληλεγγύης (άρθρο 87)

12 Παλαιότητα: Ο ακριβής χρόνος των αυθαιρεσιών βεβαιώνεται με υπεύθυνη δήλωση από τον ιδιοκτήτη, η οποία συνοδεύεται από δημόσια έγγραφο ή αεροφωτογραφίες που την τεκμηριώνει.

Ειδικά για τις περιπτώσεις αυθαίρετης αλλαγής χρήσης σε διατηρητέα κτίρια δύναται να προσκομίζονται ιδιωτικά έγγραφα βεβαίαιας χρονολογίας κατά την έννοια του άρθρου 446 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

12α = Μόνο παράβολο 500 ευρώ για κατοικία 12β = 0,15 12γ = 0,6 12δ=0,8 12ε = 1,0

13 Λοιπές παραβάσεις : Σημειώνεται ο αριθμός των παραβάσεων που προκύπτει από το πηλίκον του συνολικού προϋπολογισμού της αξίας των αυθαιρεσιών κατά το ΠΑΡΑΤΗΜΑ Β δια του ποσού των 15.000 ευρώ, στρογγυλοποιούμενο προς τα άνω. Συμπληρώνονται και αυτές σε φύλλο καταγραφής, χωρίς τη χρήση των συντελεστών 1-10 και 12.

14 Τύπος αυθαιρεσίας : Επιλέγεται κατά περίπτωση

15. Πολεοδομικά ευαίσθητη περιοχή : 15(α) = 1,2 15(β) = 1,0

* Ειδικά για τον υπολογισμό των συντελεστών τετραγωνιδίων τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης σε ακίνητα εντός των ορίων οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους συγκρίνονται με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ίσχυαν στις 28-7-2011, δηλαδή προ της ισχύος του από 4-11-2011 Δ/τος «Όροι και περιορισμοί δόμησης εντός των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους.» (ΦΕΚ 289 ΑΑΠ)

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β

| α/α | Είδος Εργασίας | Μονάδα Μέτρησης | Τιμή Μοδάδος € | Ποσότητα | Σύνολο € |
|----------|--|-----------------|----------------|----------|----------|
| 1 | ΧΩΜΑΤΟΥΡΓΙΚΑ | | | | |
| 1,01 | Γενικές εκσκαφές γαιώδεις | κ.μ. | 3,22 | | |
| 1,02 | Γενικές εκσκαφές ημιβραχώδεις | κ.μ. | 3,22 | | |
| 1,03 | Γενικές εκσκαφές βραχώδεις | κ.μ. | 11,74 | | |
| 1,04 | Εκσκαφές θεμελίων γαιώδεις | κ.μ. | 5,28 | | |
| 1,05 | Εκσκαφές θεμελίων ημιβραχώδεις | κ.μ. | 5,28 | | |
| 1,06 | Εκσκαφές θεμελίων βραχώδεις | κ.μ. | 5,28 | | |
| 1,07 | Επιχώσεις με προϊόντα εκσκαφής | κ.μ. | 1,18 | | |
| 1,08 | Ειδικές επιχώσεις (σκύρα κ.λπ.) | κ.μ. | 5,86 | | |
| 2 | ΚΑΘΑΙΡΕΣΕΙΣ | κ.μ. | | | |
| 2,01 | Καθαίρεση πλινθοδομής με συνήθη κονιάματα | κ.μ. | 11,74 | | |
| 2,02 | Καθαίρεση πλινθοδομίων με ισχυρό κονίαμα | κ.μ. | 14,68 | | |
| 2,03 | Καθαίρεση άσπλου σκυροδέματος | κ.μ. | 41,08 | | |
| 2,04 | Καθαίρεση οπλισμένου σκυροδέματος | κ.μ. | 64,56 | | |
| 2,05 | Καθαίρεση επιχρισμάτων | τ.μ. | 4,1 | | |
| 2,06 | Καθαίρεση τοίχων δια την διαμόρφωση θυρών | τεμ. | 14,68 | | |
| 2,07 | Καθαίρεση ξύλινων ή σιδηρών θυρών και παραθύρων | τ.μ. | 8,8 | | |
| 2,08 | Αποξήλωση σκελετού στέγης πάσης φύσεως | τ.μ. | 1,5 | | |
| 2,09 | Αποξήλωση υλικών επικάλυψης στέγης (κεραμίδια, πάνελς κ.λ.π) | τ.μ. | 0,8 | | |
| 2,1 | Αποξήλωση κηκλιδωμάτων | τ.μ. | 0,8 | | |
| 3 | ΣΚΥΡΟΔΕΜΑΤΑ | | | | |
| 3,01 | Οπλισμένο σκυρόδεμα | κ.μ. | 146,74 | | |
| 3,02 | Ελαφρά οπλισμένο σκυρόδεμα (με πλέγμα) | κ.μ. | 105,64 | | |
| 3,03 | Ελαφρό Μπετόν | κ.μ. | 70,44 | | |
| 3,04 | Άσπλο σκυρόδεμα διαπέδων | τ.μ. | 5,86 | | |
| 3,05 | Εξισωτικές στρώσεις | τ.μ. | 4,1 | | |
| 3,06 | Επιφάνειες εμφανούς σκυροδέματος | τ.μ. | 5,86 | | |
| 3,07 | Σενάζ βρομικά | μ. | 7,04 | | |
| 3,08 | Σενάζ μπατικά | μ. | 11,74 | | |
| 3,09 | Μανθιάς Χυτού σκυροδέματος | κ.μ. | 234,78 | | |
| 3,1 | Μανθιάς εκτοξευόμενου σκυροδέματος | τ.μ. | 46,96 | | |
| 3,11 | Σιδηροδοκοί (ΙΡΕ, ΙΡΝ, ΗΕΒ, Κόλοι κ.λ.π.) ως φέρων οργανισμός | κιλό | 1,8 | | |
| 4 | ΤΟΙΧΟΠΟΙΗΣ | | | | |
| 4,01 | Λιθοδομές με αργούς λίθους | τ.μ. | 29,34 | | |
| 4,02 | Λιθοδομές με λαξευτούς λίθους | τ.μ. | 46,96 | | |
| 4,03 | Πλινθοδομές βρομικές | τ.μ. | 8,22 | | |
| 4,04 | Πλινθοδομές μπατικές | τ.μ. | 15,26 | | |
| 4,05 | Τσιμεντολιθοδομές | τ.μ. | 7,64 | | |
| 4,06 | Κασηρολιθοδομές | τ.μ. | 8,8 | | |
| 4,09 | Τοίχοι γυψοσανίδων απλοί | τ.μ. | 23,48 | | |
| 4,08 | Τοίχοι γυψοσανίδων με 2 γύψους | τ.μ. | 29,34 | | |
| 4,09 | Τσιμεντοσανίδες | τ.μ. | 36 | | |
| 4,1 | Από ελαφρά δομικά στοιχεία τύπου ΥΤΟΝΕ, ΑΛΦΑ ΒΛΟΚΚ κ.λ.π. | τ.μ. | 12 | | |
| 4,11 | Διαχωριστικοί υαλότοιχοι | τ.μ. | 40 | | |
| 4,12 | Διαχωριστικοί τοίχοι με υλικά Βιομηχανικής προέλευσης (ΜDF, μελαμίνες κ.λ.π.) σε μεταλλικό σκελετό | τ.μ. | 35 | | |

| 5 | ΕΠΙΧΡΙΣΜΑΤΑ | | | |
|------|--|-----------|---------|--|
| 5,01 | Ασβεστοτσιμεντοκονιάματα τριπτά | τ.μ. | 5,36 | |
| 5,02 | Τσιμεντοκονιάματα τριπτά με διωνκωμένο περλίτη στη 2η στρώση | τ.μ. | 6,46 | |
| 5,03 | Ασβεστοτσιμεντοκονιάματα με επικάλυψη σαγρέ | τ.μ. | 7,04 | |
| 5,04 | Αρτισιέλ τοιπτά | τ.μ. | 8,8 | |
| 5,05 | Επιχρίσματα χωριάτικου τύπου | τ.μ. | 7,64 | |
| 5,06 | Επιχρίσματα ιραβηκτά | μ. | 29,34 | |
| 6 | ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΤΟΙΧΩΝ | | | |
| 6,01 | Με πλακίδια πορσελάνης | τ.μ. | 29,34 | |
| 6,02 | Με ξύλο | τ.μ. | 29,34 | |
| 6,03 | Με διακοσμητικά τούβλα | τ.μ. | 35,22 | |
| 6,04 | Με λίθινες πλάκες (Καρύστου) | τ.μ. | 41,08 | |
| 6,05 | Με πλάκες μαρμάρου | τ.μ. | 41,08 | |
| 6,06 | Με αλουμίνιο | τ.μ. | 117,38 | |
| 7 | ΣΤΡΩΣΕΙΣ ΔΑΠΕΔΩΝ | | | |
| 7,01 | Με τσιμεντοκονία | τ.μ. | 8,8 | |
| 7,02 | Με τσιμεντόπλακες | τ.μ. | 11,74 | |
| 7,03 | Με γαρμπιλομωσικό | τ.μ. | 11,74 | |
| 7,04 | Με μωσαϊκό λευκού τσιμέντου | τ.μ. | 17,8 | |
| 7,05 | Με λίθινες πλάκες (Καρύστου κ.λ.π.) | τ.μ. | 29,34 | |
| 7,06 | Με πλάκες μαρμάρου | τ.μ. | 35,22 | |
| 7,07 | Με πλακίδια κεραμικά ή πορσελάνης | τ.μ. | 35,22 | |
| 7,08 | Με πλαστικά πλακίδια ή τάπητα | τ.μ. | 11,74 | |
| 7,09 | Με λωρίδες σουηδικής ξυλείας | τ.μ. | 35,22 | |
| 7,1 | Με λωρίδες αφρικανικής ξυλείας | τ.μ. | 46,96 | |
| 7,11 | Με λωρίδες δρυός | τ.μ. | 58,7 | |
| 7,12 | Με μοκέτα | τ.μ. | 17,8 | |
| 7,13 | Ασφαλτικές στρώσεις | τ.μ. | 14 | |
| 8 | ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ | | | |
| 8,01 | Πόρτες πρεσσαριστές κοινές | τ.μ. | 58,7 | |
| 8,02 | Πόρτες πρεσσαριστές οικυμέ | τ.μ. | 70,44 | |
| 8,03 | Πόρτες πρεσσαριστές με καπλ. & κάσες από συμπαγή δρυ ή καρυδιά | τ.μ. | 146,74 | |
| 8,04 | Πόρτες ραμποτιέ ή ταμπλαδωτές από σουηδική ξυλεία | τ.μ. | 102,72 | |
| 8,05 | Πόρτες ραμποτιέ ή ταμπλαδωτές από δρυ, καρυδιά κ.λ.π. | τ.μ. | 234,78 | |
| 8,06 | Υαλοστάσια από σουηδική ξυλεία | τ.μ. | 88,04 | |
| 8,07 | Υαλοστάσια από όρεγκον πάν | τ.μ. | 117,38 | |
| 8,08 | Σκούρα από σουηδική ξυλεία | τ.μ. | 88,04 | |
| 8,09 | Σκούρα από όρεγκον πάν | τ.μ. | 117,38 | |
| 8,1 | Ρολλά από όρεγκον πάν | τ.μ. | 88,04 | |
| 8,11 | Ρολλά πλαστικά | τ.μ. | 35,22 | |
| 8,12 | Σιδερένιες πόρτες | τ.μ. | 58,7 | |
| 8,13 | Σιδερένια παράθυρα | τ.μ. | 46,96 | |
| 8,14 | Σιδερένιες βιτρίνες | τ.μ. | 46,96 | |
| 8,15 | Συρόμενα ή σταθερά υαλοστάσια αλουμινίου | τ.μ. | 76,3 | |
| 8,16 | Συρόμενα ή σταθερά σκούρα με πλαστικά φύλλα | τ.μ. | 41,08 | |
| 8,17 | Ανοιγόμενα (περιστρεφόμενα) κουφώματα αλουμινίου | τ.μ. | 105,64 | |
| 8,18 | Βιτρίνες αλουμινίου | τ.μ. | 70,44 | |
| 8,19 | Μονόφυλλη πυράντοχη πόρτα Τ30 ως Τ90 πλήρως εξοπλισμένη | τεμ. | 704,32 | |
| 8,2 | Δίφυλλη πυράντοχη πόρτα Τ30 ως Τ90 πλήρως εξοπλισμένη | τεμ. | 1173,88 | |
| 8,21 | Γκαραζόπορτες ανακλινόμενες ή τυλιγόμενες | τ.μ. | 120 | |
| 9 | ΝΤΟΥΛΑΠΙΑ | | | |
| 9,01 | Ντουλάπες κοινές (υπινοδωματίων) | τ.μ. όψης | 117,38 | |

| | | | | |
|-----------|--|------|--------|--|
| 9,02 | Ντουλάπια κουζίνας κοινά | μ. | 88,04 | |
| 9,03 | Ντουλάπια κουζίνας με φορμάκια ή καπλαμά | μ. | 117,38 | |
| 9,04 | Ντουλάπια κουζίνας από συμπαγή ξυλεία | μ. | 293,48 | |
| 10 | ΜΟΝΩΣΕΙΣ - ΣΤΕΓΑΝΩΣΕΙΣ | | | |
| 10,01 | Θερμομόνωση - υγρομόνωση δώματος | τ.μ. | 29,34 | |
| 10,02 | Θερμομόνωση - υγρομόνωση βεραντιών | τ.μ. | 14,68 | |
| 10,03 | Θερμομόνωση - κατακορύφων επιφανειών | τ.μ. | 5,86 | |
| 10,04 | Υγρομόνωση τοιχείων υπογείων | τ.μ. | 4,1 | |
| 10,05 | Υγρομόνωση δαπέδων επί εδάφους | τ.μ. | 5,86 | |
| 11 | ΜΑΡΜΑΡΙΚΑ | | | |
| 11,01 | Κατώφλια, επίστρωση στηθαίων, ποδιές παραθύρων μπαλκονιών | μ. | 8,8 | |
| 11,02 | Μαρμαροεπένδυση βαθμίδας | μ. | 29,34 | |
| 12 | ΚΛΙΜΑΚΕΣ | | | |
| 12,01 | Σιδερένια βαθμίδα | μ. | 23,48 | |
| 12,02 | Ξύλινη βαθμίδα | μ. | 58,7 | |
| 13 | ΥΑΛΟΠΙΝΑΚΕΣ | | | |
| 13,01 | Απλοί | τ.μ. | 6,48 | |
| 13,02 | Διπλοί θερμομονωτικοί | τ.μ. | 38,16 | |
| 14 | ΨΕΥΔΟΡΟΦΕΣ | | | |
| 14,01 | Επίχρσμα σε μεταλλικό πλέγμα | τ.μ. | 15,28 | |
| 14,02 | Από γυψοσανίδες | τ.μ. | 17,6 | |
| 14,03 | Από πλάκες ορυκτών ινών σε μεταλλικό σκελετό | τ.μ. | 17,6 | |
| 14,04 | Από ξύλο | τ.μ. | 23,48 | |
| 15 | ΕΠΙΚΑΛΥΨΕΙΣ | | | |
| 15,01 | Επικεράμωση πλάκας σκυροδέματος | τ.μ. | 23,48 | |
| 15,02 | Ξύλινη στέγη με κεραμίδια εδραζόμενη σε πλάκα σκυροδέματος | τ.μ. | 41,08 | |
| 15,03 | Ξύλινη στέγη αυτοφερόμενη με κεραμίδια | τ.μ. | 70,44 | |
| 15,04 | Σιδερένια στέγη με αυλακωτή λαμαρίνα | τ.μ. | 23,48 | |
| 15,05 | Σιδερένια στέγη με φύλλα αμεινοτοσιμένου | τ.μ. | 23,48 | |
| 15,06 | Επικάλυψη με σχιστόπλακες | τ.μ. | 32 | |
| 15,07 | Επικάλυψη με πολυκαρβονικά φύλλα | τ.μ. | 16 | |
| 16 | ΣΤΗΘΑΙΑ | | | |
| 16,01 | Από σπλισμένο σκυρόδεμα | μ. | 23,48 | |
| 16,02 | Από δρομική πλινθοδομή | μ. | 8,8 | |
| 16,03 | Από κηκλίδωμα σιδερένιο | μ. | 23,48 | |
| 16,04 | Από κηκλίδωμα αλουμινίου | μ. | 35,22 | |
| 16,05 | Από κηκλίδωμα ξύλινο | μ. | 48,96 | |
| 16,06 | Από υαλοπίνακες ασφαλείας (SECURIT) | μ. | 61,5 | |
| 17 | ΧΡΩΜΑΤΙΣΜΟΙ | | | |
| 17,01 | Υδροχρωματισμοί απλοί | τ.μ. | 1,18 | |
| 17,02 | Υδροχρωματισμοί με τσίγκο και κόλλα | τ.μ. | 1,46 | |
| 17,03 | Πλαστικά επί τοίχου | τ.μ. | 3,52 | |
| 17,04 | Πλαστικά σπαιουλαριστά | τ.μ. | 5,86 | |
| 17,05 | Τσιμεντοχρώματα | τ.μ. | 5,86 | |
| 17,06 | Ακρυλικά και ρελιέφ | τ.μ. | 7,04 | |
| 17,07 | Ρητινικές κοντές | τ.μ. | 7,04 | |
| 17,08 | Ρητινικές σατινέ | τ.μ. | 8,8 | |
| 17,09 | Ντουκοχρώματα | τ.μ. | 8,8 | |
| 17,1 | Λούστρα | τ.μ. | 23,48 | |
| 18 | ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ | | | |

| | | | | |
|-----------------|---|---------|--------|--|
| 18,01 | Μεταλλικά πλέγματα για επιχρίσματα πυροπροστασίας | τ.μ. | 8,8 | |
| 18,02 | Ίκρίσματα | τ.μ. | 2,06 | |
| 18,03 | Τζάκι με καπνοδόχο | αποκοπή | 880,42 | |
| 18,04 | Κλειδαριές και πόμολα | κάτοψης | 0,88 | |
| 19 | ΠΕΡΓΟΛΕΣ | | | |
| 19,01 | Από μεταλλικό σκελετό | τ.μ. | 20 | |
| 19,02 | Από σκελετό αλουμινίου | τ.μ. | 25 | |
| 19,03 | Από ξυλεία προλουστραρισμένη | κ.μ. | 900 | |
| 19,04 | Από ξυλεία (χωρίς λούστρο) | κ.μ. | 550 | |
| 20 | ΠΕΡΙΦΡΑΞΕΙΣ | | | |
| 20,01 | Πάσσαλοι σιδερένοι | μ. | 1,5 | |
| 20,02 | Πάσσαλοι ξύλινοι | μ. | 2,2 | |
| 20,03 | Συρματόπλεγμα (κατεσόσυρμα) | τ.μ. | 5 | |
| 20,04 | Συρματόπλεγμα τετραγ. σπής | τ.μ. | 7,5 | |
| 21 | ΕΙΔΗ ΥΓΙΕΙΝΗΣ | | | |
| 21,01 | Πλήρες σετ λουτρού | αποκοπή | 469,56 | |
| 21,02 | Σετ WC | αποκοπή | 176,08 | |
| 21,03 | Νεροχύτης - μπαταρία κουζίνας | αποκοπή | 176,08 | |
| 22 | ΥΔΡΑΥΛΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ | | | |
| 22,01 | Υδρευση - αποχέτευση πλήρους λουτρού ή εργαστηρίου | αποκοπή | 645,84 | |
| 22,02 | Υδρευση - αποχέτευση WC νεροχύτη κουζίνας ή εργαστηρίου | αποκοπή | 352,16 | |
| 22,03 | Υδρευση - αποχέτευση κουζίνας ή εργαστηρίου | αποκοπή | 352,16 | |
| 23 | ΘΕΡΜΑΝΣΗ - ΨΥΞΗ | | | |
| 23,01 | Κεντρική θέρμανση | KCAL | 0,14 | |
| 23,02 | Κλιματισμός | BTU | 0,14 | |
| 24 | ΦΥΣΙΚΟ ΑΕΡΙΟ | | | |
| 24,01 | Εγκατάσταση μιας κατοικίας | αποκοπή | 293,48 | |
| 25 | ΗΛΕΚΤΡΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ | | | |
| 25,01 | Κατοικίας | κάτοψης | 11,74 | |
| 25,02 | Καταστήματος | κάτοψης | 5,86 | |
| 25,03 | Γραφείου | κάτοψης | 5,86 | |
| 26 | ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΕΣ | | | |
| 26,01 | Ανελκυστήρας μέχρι 4ρων στάσεων | τεμ. | 5869,4 | |
| 26,02 | Προσαύξηση ανά στάση πέρα των 4ρων | στάση | 586,94 | |
| 27 | ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ | | | |
| 27,01 | Ηλιακός συλλέκτης | τεμ. | 880,42 | |
| 28 | ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ | | | |
| 28,01 | Περιβάλλον χώρος | αποκοπή | | |
| Π.1 | Υδρευση Πισίνας | αποκοπή | | |
| Π.2 | Αποχέτευση Πισίνας | αποκοπή | | |
| Π.3 | Ηλεκτρολογικά Πισίνας | αποκοπή | | |
| ΣΥΝΟΛΟ € | | | | |