

Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης και Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης

Άρθρο 1

Απαγόρευση εμπράγματων δικαιοπραξιών 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 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 ή

στ) 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).

Άρθρο 2

Απαγόρευση υπαγωγής.

Δεν υπάγεται στις εξαιρέσεις της περίπτωσης στ' της παρ. 2 του άρθρου 1 η μεταβίβαση 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 άρθρου 1 και εφόσον :

1. Η αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης βρίσκεται:

α) σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις όπου δεν έχει συντελεστεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης.

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 ή εγκατάστασής τους,

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 με το παρόν, καθώς και αυτοτελείς κατασκευές που συμπεριλαμβάνονται στην παρ.7 του άρθρου 17 του ν.4067/2012 (Α' 79).

ε) σε δημόσιο κτήριο,

στ) σε δάσος, σε δασική ή αναδασωτέα έκταση

ζ) στον αιγιαλό. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων εντός του παλαιού αιγιαλού εφόσον προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης του παλαιού αιγιαλού. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης.

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.

θ) σε αρχαιολογικό χώρο Ζώνης Α.

www.realestateenews.gr

ι) σε αρχαιολογικό χώρο εκτός Ζώνης Α εκτός αν δεν απαγορευόταν η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης

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

ιβ) σε παραδοσιακό οικισμό, με την επιφύλαξη των οριζομένων στο άρθρο 12 του παρόντος

ιγ) σε ρέμα, κρίσιμη παράκτια ζώνη, κατά την έννοια των άρθρων 2 περίπτωση 10 και 20 παρ. 8α του ν. 3937/2011 (Α' 60), ή προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 19 του ν. 1650/1986 (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, με την επιφύλαξη των οριζομένων στο άρθρο 13 του παρόντος ή σε κτίριο που είναι αρχαίο μνημείο ή κηρυγμένο νεότερο μνημείο κατά τις διατάξεις του ν.3028/2000 (Α' 153),

ιε) σε επικινδύνως ετοιμόρροπο κτίριο.

ιστ) εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμού και υπό την προϋπόθεση ότι το ανώτατο ύψος της αυθαίρετης κατασκευής ή του χώρου, που έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, υπερβαίνουν το ύψος της κορυφογραμμής.

1. εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμού,, εντός απόστασης 20 μέτρων από τον άξονα διέλευσης αγωγών μεταφοράς υψηλής τάσης ρεύματος άνω των 150 kw

2. Για την αυθαίρετη κατασκευή ή την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση κατεδάφισης ή απομάκρυνσης.

Άρθρο 3

Δικαιοπραξίες

1. α. Σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή 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.

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

- i) στο ακίνητο δεν υπάρχει κτίσμα ή
- ii) 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 1 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 2 του παρόντος.

β. Η βεβαίωση μηχανικού, για τις αυθαίρετες κατασκευές της περίπτωσης στ της παραγράφου 2 του άρθρου 1 του παρόντος, για τις οποίες δεν έχει περαιωθεί η διαδικασία εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου του ν.4014/11(Α' 209) 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. 651/77 (Α' 207), εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων, συνοδευόμενο από την μεθοδολογία εξάρτησης, το αρχείο επίλυσης και τις συντεταγμένες των τριγωνομετρικών σημείων του κρατικού συστήματος συντεταγμένων, που χρησιμοποιήθηκαν για την εξάρτηση.

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) Για ακίνητα εκτός σχεδίου πόλης μη άρτια και μη οικοδομήσιμα εφόσον η βεβαίωση προσαρτάται σε χαριστική δικαιοπραξία.

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 ο μοναδικός αριθμός του ακινήτου.

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 παρ. 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, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής 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/τος 1024/1971 (Α'232), προσαρτώνται, επί ποινή ακυρότητας θεωρημένα

www.realestateenews.gr

αντίγραφα των σχεδίων της οικοδομικής άδειας ή της άδειας δόμησης του κτιρίου.

3. Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα κάθε δικαιοπραξίας μεταβίβασης ακινήτων, στα οποία υπάρχουν κατασκευές ή χρήσεις του άρθρου 8 του παρόντος, 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, θεωρημένα αντίγραφα των σχεδίων που τις απεικονίζουν.

4. Κατ' εξαίρεση, μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου ή ποσοστού 30% αυτού, 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 επί ποινή ακυρότητας ο νέος κύριος με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.

5. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, μπορεί να καθορίζεται το ειδικότερο περιεχόμενο της δήλωσης και της βεβαίωσης της παρ. 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 τήρησής της καθώς και να ρυθμίζεται κάθε σχετική λεπτομέρεια.

Άρθρο 4

Τοπογραφικό Διάγραμμα

1. Όπου μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος προβλέπεται η σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος και εφεξής νοείται το τοπογραφικό διάγραμμα, όπως ορίζεται στο εδάφιο γ της παρ. 1 του άρθρου 3
2. Ορίζεται αποδεκτή απόκλιση επί του εμβαδού οικοπέδου/γήπεδου από το αναγραφόμενο στο τοπογραφικό διάγραμμα που έχει συνταχθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος και βάσει του οποίου εκδόθηκε άδεια οικοδομής ή καταρτίστηκε συμβολαιογραφική πράξη σε σχέση με τη νέα καταμέτρηση στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει τη βεβαίωση του άρθρου 3 ως εξής:
 - α. Για οικόπεδα/γήπεδα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού η αποδεκτή απόκλιση ορίζεται σε ποσοστό $\pm 5\%$.
 - β. Για τα εκτός σχεδίου οικόπεδα/γήπεδα η αποδεκτή απόκλιση ορίζεται σε ποσοστό $\pm 10\%$.
3. Εμβαδομετρήσεις οικοπέδων/γήπεδων που έχουν συμπεριληφθεί σε διοικητικές πράξεις και δικαιοπραξίες εν γένει, οι οποίες είναι εντός της αποκλίσεως του προηγούμενου εδαφίου, θεωρούνται αποδεκτές και δεν απαιτείται η αναθεώρηση της οικοδομικής αδειάς ή η διόρθωση – τροποποίηση των τίτλων κτήσης.
4. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Δικαιοσύνης δύναται να τροποποιείται η ανωτέρω απόκλιση.

Άρθρο 5

Ρυθμίσεις του Ν.Δ/τος 1024/1971 (Α' 232)

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

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 την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος μπορεί να ζητήσει και ένας εκ των συνιδιοκτητών για τα αυθαίρετα κτίσματα που έχει ανεγείρει, εφ' όσον μαζί με τα λοιπά δικαιολογητικά υποβάλλει και συμβολαιογραφικό προσύμφωνο συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών και διανομής, στο οποίο περιγράφεται ότι θα περιέλθει ή θα περιέλθουν στην κυριότητά του τα αυθαίρετα κτίσματα που έχει ανεγείρει.

Στο προσύμφωνο αυτό προσαρτάται αεροφωτογραφία λήψεως προ της 28-7-2011 και το τοπογραφικό διάγραμμα, στο οποίο αποτυπώνονται οι κατασκευές καθώς και το περίγραμμα αυτών.

Η οριστική σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών και διανομή καταρτίζεται μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου ή την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του ενιαίου ειδικού προστίμου, στην περίπτωση των αυθαιρέτων κατασκευών, κατά τις διατάξεις του παρόντος.

3. Συνιδιοκτήτες τουλάχιστο κατά 65% του γηπέδου, επί του οποίου έχουν ανεγερθεί αυτοτελή οικοδομήματα, με την επιφύλαξη της παρ.1 του παρόντος άρθρου δύνανται να ζητήσουν με αγωγή την σύσταση διηρημένων

www.realestateenews.gr

ιδιοκτησιών κατά την έννοια του άρθρου 1 της παρ. 1 του Ν.Δ/τος 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 αδιαίρετου 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).

Άρθρο 6

Ποινές

1. 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

www.realestatenews.gr

γραφείων που μεταγράφουν αυτά, εφ' όσον δεν έχει επισυναφθεί η δήλωση και η βεβαίωση της παραγράφου 1 του άρθρου 3 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.

2. 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, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, ρυθμίζεται η διαδικασία επιβολής της διοικητικής ποινής και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

3. 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 28.07.2011, ο αρμόδιος για την υπαγωγή ή την έκδοση βεβαίωσης Μηχανικός τιμωρείται με την οριστική παύση άδειας ασκήσεως επαγγέλματος μετά από απόφαση του Προέδρου του Τ.Ε.Ε και με διαγραφή από οποιοδήποτε Μητρώο επαγγέλματος Μηχανικού μετά από απόφαση του Ειδικού Γραμματέα Επιθεωρητών Περιβάλλοντος του ΥΠΕΚΑ.

Άρθρο 7

Απόδειξη Χρόνου Κατασκευής Αυθαιρέτων Κατασκευών.

1. Υπάγονται στον παρόντα νόμο αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις για τις οποίες η αυθαίρετη κατασκευή ή η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης έχει περατωθεί, κατά τις ειδικότερες διατάξεις του παρόντος, πριν την 28.07.2011.

2. Στο πληροφοριακό σύστημα, με μέριμνα του ΥΠΕΚΑ, εισάγονται εντός αποκλειστικής προθεσμίας έξι (6) μηνών από την δημοσίευση του παρόντος για όλη την επικράτεια αεροφωτογραφίες της 28.07.2011. Από τις σχετικές αεροφωτογραφίες αποδεικνύεται ο χρόνος της αυθαίρετης κατασκευής. Με απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής διαπιστώνεται η έναρξη της εφαρμογής των παραπάνω αεροφωτογραφιών στο πληροφοριακό σύστημα.

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.

3. Από την εφαρμογή του πληροφοριακού συστήματος και την εισαγωγή των σχετικών αεροφωτογραφιών η βεβαίωση της παρ. 1 του άρθρου 3 συνοδεύεται υποχρεωτικά και από απόσπασμα αεροφωτογραφίας που εκδίδεται από το πληροφοριακό σύστημα.

Άρθρο 8

Ρύθμιση Αναστολής και εξαίρεσης από 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, 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 φέρων οργανισμός 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 το χρόνο κατασκευής ή 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 κατά παρέκκλιση της χρήσης γης της περιοχής.

Η με οποιονδήποτε τρόπο μεταβολή των χρήσεων γης δεν επιδρά στο κύρος της υπαγωγής, σύμφωνα με τα προηγούμενα εδάφια.

Άρθρο 9

Κατηγορίες αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων.

A.Κατηγορία 1.

Αυθαίρετες κατασκευές που υφίστανται προ του έτους 1975.

Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες ολοκληρώθηκαν προς 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 περ. 1-5, 7 και 11 του άρθρου 11 και δεν απαιτούνται λοιπά στοιχεία και σχέδια.

B.Κατηγορία 2.

Αυθαίρετες κατασκευές που υφίστανται προ του έτους 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 και 11 του άρθρου 11 του παρόντος 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%

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

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

θ. Αντλητικές εγκαταστάσεις και κτίσματα με μέγιστες διαστάσεις 2,5 X 2,5 και ύψους έως 2,50 μ.

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

ια. Υπέρβαση περιτοίχισης ύψους έως 1,00 μ.

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

ιγ. Αποθήκη μέγιστης επιφάνεια 15 τ.μ. και ύψους έως 2,50 μ.

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

ιε. Αλλαγή θέσης, του προβλεπομένου, με οικοδομική άδεια, κτιρίου σε άλλη θέση εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις ή αλλαγή θέσης, του προβλεπομένου 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 6 του ν. 4030/2011 (Α' 249) η ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας με τις μελέτες του υφισταμένου κτιρίου προκειμένου να εκδοθεί η ταυτότητα κτιρίου κατά τις διατάξεις του ν.3843/2010(Α' 62).

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%.

ιζ. Παραβάσεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού (Υπουργική Απόφαση 3046/304/30-1/3-2-1989, ΦΕΚ 59 Δ')

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.

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

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 οριζόμενων στην παρ. 2 του άρθρου 8, οι εξής αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης:

αα).Αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις 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. Οι ανωτέρω αυθαίρετες κατασκευές εξαιρούνται της κατεδάφισης οριστικά μετά την συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου κατά τις διατάξεις του ν.3843/2010 (Α' 62).

β. Δεν συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα περίπτωση και δεν εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές που πληρούν τις προϋποθέσεις της παρούσας παραγράφου εφόσον βρίσκονται εντός προκηπίου ή ακαλύπτου χώρου.

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) με την επιφύλαξη των οριζόμενων στην παρούσα εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης μετά την συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου κατά τις διατάξεις του ν. 3843/2010 (Α' 62).

Ε.Κατηγορία 5

Αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης με την επιφύλαξη των οριζομένων στο άρθρο 2 του παρόντος που δεν συμπεριλαμβάνονται τις κατηγορίες 1-4 του παρόντος άρθρου.

Για τις αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης της παρούσας κατηγορίας αναστέλλεται για 30 χρόνια η επιβολή κυρώσεων, κατά τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 7, μετά την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος νόμου, την καταβολή του σχετικού παραβόλου και την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου.

Εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης μόνον μετά την ολοκλήρωση του εκ των κειμένων διατάξεων χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού και εφόσον προβλεφθεί, με διάταξη νόμου ή την έκδοση Προεδρικού Διατάγματος, η διαδικασία εξαίρεσης από την κατεδάφιση καθώς και η ειδική διαδικασία ένταξης αυτών στον πολεοδομικό σχεδιασμό.

Σ.Τ. Στις περιπτώσεις οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση, η βεβαίωση υπαγωγής και καταβολής του σχετικού προστίμου ή η έκδοση βεβαίωσης της ταυτότητας του κτιρίου, όπου απαιτείται, αποτελεί πολεοδομικό τίτλο οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση για τον οποίο γίνεται ειδική αναφορά στην βεβαίωση του Μηχανικού.

Άρθρο 10

Ηλεκτρονική Διαδικασία

1. Η συνολική διαδικασία υπαγωγής αυθαιρεσιών στις διατάξεις του παρόντος νόμου διεκπεραιώνεται ηλεκτρονικά στο πληροφοριακό σύστημα του Τεχνικού

Επιμελητηρίου της Ελλάδος ή άλλης αρμόδιας δημόσιας αρχής εποπτευόμενης από το ΥΠΕΚΑ.

2. Σε υποδομές του ΥΠΕΚΑ ή άλλης αρμόδιας αρχής εποπτευόμενης από το ΥΠΕΚΑ ή την Κεντρική Διοίκηση δημιουργείται πληροφοριακό σύστημα για την αποθήκευση αντιγράφων των στοιχείων των δηλώσεων αυθαιρέτων. Η ενημέρωση των στοιχείων γίνεται περιοδικά από το Τ.Ε.Ε ή τον κατά περίπτωση αρμόδιο χωρίς χρονική υστέρηση.

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 αυθαιρεσιών, καθώς και τυχόν επιπλέον στοιχείων, από το νέο σύστημα αντιγράφονται και τηρούνται παράλληλα στις υποδομές του ΥΠΕΚΑ

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 ΥΠΕΚΑ 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.

Εντός τεσσάρων (4) μηνών από την δημοσίευση του παρόντος πραγματοποιείται η μεταφορά δεδομένων προηγούμενων δηλώσεων σε αντίστοιχα συστήματα του ΥΠΕΚΑ.

5. Για την ηλεκτρονική διεκπεραίωση της διαδικασίας εν όλω ή εν μέρει μπορεί να ανατεθεί στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας ή άλλη αρμόδια αρχή εποπτευόμενη από το ΥΠΕΚΑ, με κάλυψη των αναγκαίων λειτουργικών

www.realestatenews.gr

εξόδων από το Πράσινο Ταμείο, η περαιτέρω ανάπτυξη και η διαχείριση του αντίστοιχου πληροφοριακού συστήματος. Το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας ή άλλη αρμόδια αρχή για την διεκπεραίωση της ανωτέρω διαδικασία 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 ΥΠΕΚΑ. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού μπορεί να θεσπίζεται διαφορετική διαδικασία για την υποβολή αιτήσεων υπαγωγής στη ρύθμιση του παρόντος και την καταβολή του ειδικού προστίμου διατήρησης, με τη χρήση ηλεκτρονικών τεχνολογιών, την απευθείας υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών στις αρμόδιες υπηρεσίες καθώς και την απευθείας έκδοση των πράξεων υπολογισμού των προστίμων και διατήρησης.

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

Άρθρο 11

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 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 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 ιδιοκτήτης του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση. Στην έννοια του 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,

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 των κοινωτών,

σύμφωνα με τα οριζόμενα στον κανονισμό της οροφοκτησίας, 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, χωρίς να απαιτείται η συναίνεση του ετέρου συνιδιοκτήτη.

iii) Επί αυθαιρέτων κατασκευών ή αυθαιρέτων αλλαγών χρήσης σε χώρο ακινήτων για τον οποίο έχει συσταθεί δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης, χωρίς να απαιτείται η συναίνεση των συνιδιοκτητών.

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, μόνο εφόσον υποβληθεί νόμιμο προσύμφωνο από το οποίο θα προκύπτει ότι ο ιδιοκτήτης του γηπέδου υπόσχεται να του μεταβιβάσει το τμήμα εδάφους που έχει καταλάβει και επί του οποίου έχει ανεγείρει αυθαίρετο κτίσμα, μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου. Το ως άνω προσύμφωνο συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα, στο οποίο αποτυπώνεται η αυθαίρετη κατασκευή με το τμήμα εδάφους που έχει καταληφθεί, το ποσοστό του τμήματος που αναλογεί στο συγκεκριμένο γήπεδο / οικόπεδο και περιλαμβάνει απόσπασμα χάρτη γης με

τον προσδιορισμό του τμήματος που έχει καταληφθεί καθώς και του συνολικού γηπέδου / οικοπέδου .

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,
- 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.

4. Τεχνική έκθεση εξουσιοδοτημένου μηχανικού με την περιγραφή της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης χρήσης μόνον ως προς το εμβαδόν και τη χρήση του αυθαιρέτου, καθώς και αν πρόκειται για πρόχειρη κατασκευή της παρ. 75 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α' 79).

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.

Θεωρείται ως διάγραμμα κάλυψης για την εφαρμογή της παρούσας διάταξης το ενιαίο σχέδιο τοπογραφικού-διαγράμματος κάλυψης 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').

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').

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 κατά την παρ. 1γ του άρθρου 3 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

iii) Τομή της αυθαίρετης κατασκευής

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 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 ιδιοκτήτη 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:

α. Δελτίο δομικής τρωτότητας του φέροντος οργανισμού, κατά το Παράρτημα του παρόντος, για κάθε αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικίας, τουριστικά καταλύματα ή κτίρια που δεν περιλαμβάνονται στο επόμενο εδάφιο, καθώς και για μεμονωμένες αυθαίρετες κατασκευές με τις παραπάνω χρήσεις.

β. Μελέτη στατικής επάρκειας για κάθε αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια κοινωφελούς χρήσης, όπως ενδεικτικά κτίρια συνάθροισης κοινού, περίθαλψης, κοινωνικής πρόνοιας, εκπαίδευσης, πολιτιστικών λειτουργιών, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις, θρησκευτικούς χώρους, εμπορικά καταστήματα, τράπεζες, κοινωφελείς οργανισμούς, δημόσιων υπηρεσιών και σε κτίρια βιομηχανικής ή βιοτεχνικής χρήσης, καθώς και σε μεμονωμένες αυθαίρετες κατασκευές με τις παραπάνω χρήσεις.

Η μελέτη στατικής επάρκειας δύναται να υποβάλλεται εντός προθεσμίας πέντε (5) ετών από την ημερομηνία υπαγωγής και σε κάθε περίπτωση πριν την συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου.

Σε περίπτωση που δεν υποβάλλεται μελέτη στατικής επάρκειας υποβάλλεται δελτίο δομικής τρωτότητας, κατά το Παράρτημα του παρόντος.

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.

γ. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, δύναται να καθορίζονται οι λεπτομέρειες για την εφαρμογή της παρούσας.

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, με την επιφύλαξη ειδικών διατάξεων του παρόντος στις οποίες θεσπίζεται ειδικό παράβολο, ως εξής:

- i) ύψους 500 ευρώ για αυθαίρετη κατασκευή/χρήση μέχρι 50 τ.μ. ή για κτίριο κύριας και μοναδικής κατοικίας μέχρι 100 τ.μ.,
- ii) 1000 ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 50 τ.μ. και μέχρι 100 τ.μ. ή για κτίριο κύριας και μοναδικής κατοικίας άνω των 100 τ.μ. και μέχρι 200 τ.μ.,
- iii) 2000 ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 100 τ.μ. και μέχρι 1.000 τ.μ.,
- iv) 4000 ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 1.000 τ.μ. και μέχρι 2.000 τ.μ. και
- v) 8000 ευρώ για κτίριο/χρήση μεγαλύτερη των 2.000 τ.μ.,

το οποίο δεν επιστρέφεται σε καμία περίπτωση, αλλά αποτελεί μέρος του ενιαίου ειδικού προστίμου που προβλέπεται στο παρόν άρθρο.

11. Έντυπο υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου της δηλούμενης κατασκευής, όπως ορίζεται στο άρθρο 18 και στο Παράρτημα του παρόντος.

12. Τα παραπάνω υποβάλλονται με μέριμνα του ιδιοκτήτη και του μηχανικού.

Άρθρο 12

Πρόχειρες Αυθαίρετες Κατασκευές

1. Για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος των αυθαιρέτων κατασκευών, που δηλώνονται από τον μηχανικό στην τεχνική έκθεση της παρ. 4 του άρθρου 11, ως πρόχειρες, 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 αυτό τα υποβαλλόμενα δικαιολογητικά εξετάζονται από επιτροπή που συστήνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης στην έδρα κάθε Υπηρεσίας Δόμησης και αποτελείται από:

α. Έναν αρχιτέκτονα μηχανικό της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης ή τεχνικής υπηρεσίας του Δήμου ως πρόεδρο με τον αναπληρωτή του. Σε περίπτωση έλλειψης των παραπάνω ορίζεται ως πρόεδρος με τον αναπληρωτή του αρχιτέκτονας μηχανικός υπάλληλος της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης ή περιφέρειας ή του Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού ή της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής, για τα νησιά αρμοδιότητάς τους.

β. έναν αρχιτέκτονα μηχανικό υπάλληλο της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης ή της περιφέρειας ή του Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού ή της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής για τα νησιά αρμοδιότητάς της, με τον αναπληρωτή του,

γ. έναν αρχιτέκτονα μέλος του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας, με τον αναπληρωτή του. Η επιτροπή κρίνει τη δυνατότητα υπαγωγής της πρόχειρης κατασκευής στις διατάξεις του παρόντος.

2. Σε κάθε περίπτωση αποκλείονται κατασκευές στις οποίες τα υλικά είναι ασύνδετα μεταξύ τους και δεν συνάδει το κτίσμα με την έννοια της μόνιμης κατασκευής ή/και στις οποίες η σφράγιση των ενώσεων των εξωτερικών επιφανειών, μεταξύ τους και με το δάπεδο, δεν έχει γίνει με τρόπο σταθερό και μόνιμο ή/και η κατάσταση, η ποιότητα και τα χαρακτηριστικά των υλικών είναι κακή για την ασφάλεια των χρηστών ή επικίνδυνη για την υγεία των χρηστών.

3. Η επιτροπή αποφαινεται εντός δέκα (10) ημερών από την υποβολή της αίτησης για την υπαγωγή ή μη, υπό την προϋπόθεση υποβολής των παρακάτω δικαιολογητικών, τα οποία πρέπει να κατατεθούν από τον ενδιαφερόμενο ή τον εξουσιοδοτημένο εκπρόσωπό του στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης μαζί με τη σχετική αίτηση :

α) Τεχνική έκθεση Μηχανικού στην οποία περιγράφεται ο τρόπος κατασκευής τα υλικά κατασκευής και αιτιολογείται η μορφολογική και αισθητική ένταξη της πρόχειρης κατασκευής στο σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντός του

β) Φωτογραφική τεκμηρίωση της πρόχειρης κατασκευής ως προς το σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντός του

γ) Τοπογραφικό διάγραμμα στο οποίο αποτυπώνεται η θέση της πρόχειρης 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

4. 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.

Άρθρο 13

Αυθαίρετες Κατασκευές και Χρήσεις σε Παραδοσιακό Οικισμό

1. Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης, εφόσον πληρούν τις προϋποθέσεις της παρ. 1 του άρθρου 7 του παρόντος και έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού, του οικισμού ή τμήματος πόλης, ως παραδοσιακού.

2. Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που βρίσκονται σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης εφόσον πληρούν τις προϋποθέσεις της παρ. 1 του άρθρου 7 του παρόντος και έχουν ολοκληρωθεί μετά τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού ή τμήματος πόλης ως παραδοσιακού, σύμφωνα με τα ακόλουθα:

α. Μετά την υποβολή των δικαιολογητικών των παρ. 1, 10 και 11 του άρθρου 11 απαιτείται και η υποβολή αίτησης στην επιτροπή του άρθρου 12 με συνημμένα τα δικαιολογητικά της παρ. 3 του άρθρου 12.

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 του άρθρου 12 μπορεί να επιβάλει την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής του αυθαίρετου κτίσματος στους ισχύοντες μορφολογικούς όρους και περιορισμούς του παραδοσιακού οικισμού ή τμήματος πόλης κατά τα οριζόμενα στην παρ. 5 του άρθρου 25. 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 τεσσάρων (4) μηνών και πιστοποιείται η ορθή εκτέλεση των εργασιών από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, με θεώρηση της σχετικής οικοδομικής άδειας ή με χορήγηση σχετικής βεβαίωσης. Μετά την εκτέλεση των εργασιών προσαρμογής η επιτροπή του άρθρου 12 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 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.

4. Η προθεσμία εξόφλησης του ειδικού προστίμου της παρ. 2 του άρθρου 21, πέραν της καταβολής του 30% του ποσού του προστίμου, αρχίζει από την κοινοποίηση της θετικής κρίσης της επιτροπής στον ιδιοκτήτη.
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 10% οποιουδήποτε όρου δόμησης.
6. Σε παραδοσιακούς οικισμούς και παραδοσιακά τμήματα πόλεων δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος των πρόχειρων κατασκευών του άρθρου 12.
7. 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.

Άρθρο 14

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 11 του παρόντος νόμου απαιτείται και η υποβολή αίτησης στο Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) με συνημμένα τα εξής δικαιολογητικά:

- i) Φωτογραφική τεκμηρίωση του κτιρίου.
- ii) Τοπογραφικό Διάγραμμα.
- 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 στην παρ. 8 του άρθρου 11.
- 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 η επιτροπή 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.

γ. Το ΚΕΣΑ μπορεί να επιβάλει την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής του αυθαίρετου κτίσματος σύμφωνα με την εξέταση των στοιχείων που

προσκομίζονται. Η επιτροπή, 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 τεσσάρων (4) μηνών και πιστοποιείται η ορθή εκτέλεση των εργασιών από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, με θεώρηση της σχετικής οικοδομικής άδειας ή με χορήγηση σχετικής βεβαίωσης. Μετά την εκτέλεση των εργασιών προσαρμογής το ΚΕΣΑ επανεξετάζει το θέμα και αποφαινεται για την οριστική υπαγωγή των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου.

2. Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις σε κτίρια με νόμιμη οικοδομική άδεια στον περιβάλλοντα χώρο αυτού, εφόσον δεν βρίσκονται σε επαφή με το διατηρητέο κτίριο, σύμφωνα με τα ακόλουθα:

α. Μετά την υποβολή των δικαιολογητικών των παρ. 1,2,4,7,10,11 του άρθρου 11 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 βεβαίας 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 η επιτροπή 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. 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 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 τεσσάρων (4) μηνών και πιστοποιείται η ορθή εκτέλεση των εργασιών από την αρμόδια ΥΔΟΜ, με θεώρηση της σχετικής οικοδομικής άδειας ή με χορήγηση σχετικής βεβαίωσης. 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 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.

4. Σε κάθε περίπτωση η προθεσμία εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου της παρ. 2 του άρθρου 21 πέραν της καταβολής του 30% του συνολικού ποσού αρχίζει από την κοινοποίηση της θετικής κρίσης στον ιδιοκτήτη.

5. 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.

6. Σε διατηρητέα κτίρια καθώς και στον περιβάλλοντα χώρο αυτών δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος των πρόχειρων κατασκευών του άρθρου 12.

Άρθρο 15

Ρύθμιση αυθαίρετων κτισμάτων σε εξαγορασμένα ακίνητα και σε ακίνητα ιδιοκτησίας του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ)

1. α) Οι διατάξεις του παρόντος 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, μετά από αίτηση προς το ΤΕΕ, υποβάλλει στο πληροφοριακό σύστημα τα προβλεπόμενα στο άρθρο 11 δικαιολογητικά εντός προθεσμίας πέντε (5) μηνών, που άρχεται 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

www.realestate.gr

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 που προβλέπει το άρθρο 26 για αυθαιρεσίες στις περιπτώσεις του άρθρου 2.

Οι ρυθμίσεις της παρούσας παραγράφου ισχύουν και ως προς ακίνητα που βρίσκονται ή θα περιέλθουν στην κυριότητα του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν.3986/2011.

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

Άρθρο 16

Ειδικές περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών ακινήτων του Δημοσίου

1. Σε κάθε περίπτωση οι αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης σε κτίρια:

- α) ιδιοκτησίας του Δημοσίου,
 - 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) των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, των Ο.Τ.Α.,
 - δ) που χρησιμοποιούνται ως δημόσια ή δημοτικά σχολεία ή δημόσια ή δημοτικά γυμναστήρια, ιδιοκτησίας της Ο.Σ.Κ. Α.Ε.
 - ε) ιδιοκτησίας νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου, τα οποία ανήκουν στο Δημόσιο και επιχορηγούνται τακτικά από κρατικούς πόρους ,
 - 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%, υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος μετά την υποβολή:
 - i) αίτησης
 - ii) τοπογραφικού διαγράμματος και
 - iii) τεχνικής έκθεσης μηχανικού, με αναλυτική περιγραφή των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων.
- Για τις ως άνω αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης δεν καταβάλλεται παράβολο και ενιαίο ειδικό πρόστιμο.

2. Στις διατάξεις του παρόντος νόμου, κατά παρέκκλιση των οριζομένων στο άρθρο 2 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), αναπτυσσόμενοι 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 αναγνωρισθεί από τον Ε.Ο.Τ. ως χιονοδρομικά κέντρα, εφόσον ανεγέρθηκαν ή εγκαταστάθηκαν από φορείς του Δημοσίου, των Ο.Τ.Α., καθώς και από αθλητικούς και ορειβατικούς συλλόγους μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα. 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 και έγκριση του Ε.Ο.Τ και σύμφωνα με τα οριζόμενα στο παρόν άρθρο. 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 Αστεροσκοπείων και συνοδών εγκαταστάσεων αυτών, που ανήκουν στο Δημόσιο ή σε Εκπαιδευτικά Ιδρύματα δημοσίου χαρακτήρα.

δ) Λιμενικές εγκαταστάσεις 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.

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

Άρθρο 17

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, για την υπαγωγή στο άρθρο 8 του παρόντος καταβάλουν ποσοστό 15% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα του παρόντος, και υποβάλλουν επιπλέον και τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων, καθώς και τον τίτλο ιδιοκτησίας του ακινήτου, στο οποίο βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση. Το

www.realestateenews.gr

ποσοστό της αναπηρίας πιστοποιείται από βεβαίωση / γνωμάτευση, που έχει εκδοθεί από αρμόδια δημόσια αρχή.

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

3. Παλιννοστούντες ομογενείς, οι οποίοι έχουν εγγραφεί στα Μητρώα ή τα δημοτολόγια δήμου ή κοινότητας, για την υπαγωγή στο άρθρο 8 του παρόντος της κύριας και μοναδικής κατοικίας τους καταβάλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων, καθώς τον τίτλο ιδιοκτησίας του ακινήτου, στο οποίο βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση. Οι διατάξεις του ανωτέρω εδαφίου εφαρμόζονται και για τα μέλη της μουσουλμανικής μειονότητας της Θράκης.

4. Όσοι απέκτησαν δυνάμει συμβολαιογραφικής πράξης γονικής παροχής από τα πρόσωπα του πρώτου εδαφίου της παρ.3 του παρόντος άρθρου, για την υπαγωγή στο άρθρο 8 του παρόντος της κύριας και μοναδικής κατοικίας

www.realestateenews.gr

τους καταβάλουν ποσοστό 50 % του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα του παρόντος, και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.

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

6. Τρίτεκνοι, με ατομικό εισόδημα έως 25.000 ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως 40.000 ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 8 του παρόντος της κύριας και μοναδικής κατοικίας τους καταβάλουν ποσοστό 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.

Άρθρο 18

Γενικές διατάξεις υπολογισμού του 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, που ίσχυε στην περιοχή του ακινήτου, ανεξαρτήτως της χρήσης αυτού, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, που ίσχυε την 21.09.2011 επί το συντελεστή 15 % και επί τους συντελεστές τετραγωνιδίων, που ορίζονται στον πίνακα του παραρτήματος του παρόντος, όπου απαιτούνται, ανάλογα με την

κατηγορία και το είδος του αυθαιρέτου, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 9 του παρόντος (τετραγωνικά μέτρα X 15% X τιμή ζώνης X συντελεστές τετραγωνιδίων).

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 επιτρεπομένων μεγεθών που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας εκάστου συγκυρίου.

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

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

5. Για τις παραβάσεις, οι οποίες δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1 έως και 12 του πίνακα του Παραρτήματος του παρόντος και δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου (τ.μ.), καταβάλλεται παράβολο 250 ευρώ και το ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με ειδικό προϋπολογισμό κατά το Παράρτημα.

www.realestateenews.gr

Προϋπολογισμός έως και 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 15.000 ευρώ, στρογγυλοποιούμενο προς τα άνω. Ο συνολικός αριθμός των παραβάσεων του ακινήτου σημειώνεται στο τετραγωνίδιο 13 του πίνακα του Παραρτήματος. Στον ανωτέρω τρόπο υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου υπάγονται επίσης αυθαίρετοι ημιυπαίθριοι χώροι, στέγαστρα, κίόσκια, εγκαταστάσεις όπως ορίζονται στη παρ. 19 του άρθρου 2 του ν.4067/2012 (Α' 79), που δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις της κατηγορίας 3 του άρθρου 9 του παρόντος

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

Άρθρο 19

Ειδικές διατάξεις υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου

1. Σε περιπτώσεις υπέρβασης ύψους νομίμως υφιστάμενων κτιρίων ή τμημάτων τους, στις οποίες δεν συντρέχει υπέρβαση δόμησης, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται χωρίς να πολλαπλασιάζεται ο συντελεστής δόμησης (5α, β, γ, δ) του Παραρτήματος αλλά ο συντελεστής 0,20 για υπερβάσεις αυτών έως 20% του επιτρεπόμενου ύψους και συντελεστής ο 0,40 για υπερβάσεις μεγαλύτερες του 20% του επιτρεπόμενου ύψους.
2. Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου που αφορά στην υπέρβαση ύψους, στην περίπτωση οικοδομής με οικοδομική άδεια, δεν

προσμετράται το πρόσθετο ύψος αυτής, που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις που έχουν εκτελεστεί σε αυτόν. Το ειδικό πρόστιμο για το ύψος, που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις, υπολογίζεται σύμφωνα με την παρ. 6 του προηγούμενου άρθρου. Ο παραπάνω τρόπος υπολογισμού δεν εφαρμόζεται για τις αυθαίρετες κατασκευές του άρθρου 13.

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

4. 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

www.realestateenews.gr

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.

5. Για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης από βοηθητική χρήση σε κύρια, σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια που έχουν πραγματοποιηθεί μετά την ισχύ του ν. 1577/85 (Α' 210) χωρίς την έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας, το πρόστιμο υπολογίζεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 18 και με ειδικό συντελεστή 1 κατά το Παράρτημα.

Άρθρο 20

Συμψηφισμός καταβληθέντων προστίμων

1. Καταβληθέντα ποσά προστίμων ανέγερσης και διατήρησης καθώς και καταβληθέντα ποσά ειδικών προστίμων διατήρησης, 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 Κοινή Υπουργική Απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να καθορίζεται συμφηφισμός των ποσών που καταβάλλονται από την έναρξη εφαρμογής του παρόντος για αμοιβές υπηρεσιών, εργασίες και υλικά για την ενεργειακή αναβάθμιση των κτιρίων καθώς και για την στατική επάρκεια αυτών, επί κατασκευών προ του έτους 2003 με τα ποσά του ειδικού προστίμου που προβλέπονται στον παρόντα νόμο και έως το ποσοστό 50% του προβλεπόμενου του ειδικού προστίμου. Με Υπουργική Απόφαση του Αρμοδίου Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος καθώς και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, που υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα για την απόδειξη των ποσών που καταβλήθηκαν.

Άρθρο 21

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

- www.realestatenews.gr
3. Το πρόστιμο καταβάλλεται εντός προθεσμίας εξήντα (60) μηνών από την ημερομηνία υπαγωγής
 4. Σε περίπτωση εφάπαξ καταβολής, εντός της προθεσμίας της παρ. 2, παρέχεται έκπτωση 25% επί του συνολικού ποσού του προστίμου
 5. Σε περίπτωση καταβολής ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου, εντός προθεσμίας έξι (6) μηνών από την ημερομηνία υπαγωγής, παρέχεται έκπτωση 10% επί του συνολικού ποσού του προστίμου
 6. Σε κάθε περίπτωση, ανά χρονική περίοδο έξι (6) μηνών από την ημερομηνία υπαγωγής, καταβάλλεται υποχρεωτικά τουλάχιστον ποσοστό 5% επί του συνολικού ποσού του προστίμου. Σε περίπτωση παρέλευσης της παραπάνω ημερομηνίας προθεσμίας υποχρεωτικής καταβολής το ανεξόφλητο ποσό, του ενιαίου ειδικού προστίμου, προσαυξάνεται κατά 1% για κάθε μήνα καθυστέρησης.
 7. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται η διαδικασία κατάθεσης και απόδοσης του ειδικού προστίμου καθώς και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

Άρθρο 22

Τιμή Ζώνης

1. Για τα ακίνητα τα ευρισκόμενα 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

www.realestateenews.gr

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 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.

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.

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

Άρθρο 23

Ειδικές διατάξεις

1. Στην περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων για τις οποίες δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης, με βάση την κείμενη νομοθεσία, εφόσον καταβληθεί το παράβολο της παραγράφου 10 του άρθρου 11 και εκδοθεί η σχετική οικοδομική άδεια εντός τριών (3) ετών από την καταβολή του, δεν οφείλουν άλλο πρόστιμο. Σε περίπτωση παρέλευσης απράκτου του χρονικού διαστήματος των τριών (3) ετών για λόγους που οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος εφαρμόζονται οι διατάξεις περί αυθαιρέτων. Δεν συνυπολογίζεται στο χρονικό διάστημα των τριών (3) ετών, ο χρόνος καθυστέρησης έκδοσης της οικοδομικής άδειας για λόγους που δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος. Σε περίπτωση παρέλευσης απράκτου του χρονικού διαστήματος των τριών (3) ετών αποκλειστικά για λόγους μεταβολής του πολεοδομικού καθεστώτος με συνέπεια την αδυναμία έκδοσης της οικοδομικής άδειας νομιμοποίησης επιτρέπεται η τροποποίηση των στοιχείων της δήλωσης κατά τις διατάξεις του παρόντος προκειμένου να υπαχθεί στο άρθρο 8 του παρόντος. Για τις αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας παραγράφου, μετά τη διόρθωση δεν εφαρμόζονται τα οριζόμενα στην παρ. 5 του άρθρου 25 του παρόντος περί εκπτώσεως και μειώσεων του ειδικού προστίμου.

2. Στις περιπτώσεις της παρ.1 η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων, μπορεί να πραγματοποιηθεί προ της υποχρέωσης έκδοσης της σχετικής οικοδομικής άδειας με την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου, υπό την προϋπόθεση να αναλάβει ο νέος κύριος την υποχρέωση αυτή, με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.
3. Στην περίπτωση αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων προ 28.7.2011, για τις οποίες έχει εκδοθεί με βάση την κείμενη νομοθεσία προ της ισχύος του παρόντος οικοδομική άδεια νομιμοποίησης, αν καταβληθεί το παράβολο της παραγράφου 10 του άρθρου 11 και υποβληθούν στο πληροφοριακό σύστημα τα στοιχεία νομιμότητας, δεν οφείλεται άλλο πρόστιμο και εφαρμόζεται η διαδικασία διαγραφής ανείσπρακτων βεβαιωθέντων προστίμων κατά τις διατάξεις της παρ.3 του άρθρου 9.
4. Αυθαίρετες κατασκευές, που έχουν κατεδαφιστεί πριν την 28.07.2011 για τις οποίες έχουν βεβαιωθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης στην αρμόδια φορολογική αρχή, υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος με την καταβολή παραβόλου ποσού 500 ευρώ. Για την υπαγωγή υποβάλλεται αίτηση, τεχνική έκθεση Μηχανικού και αποδεικτικά στοιχεία για την κατεδάφιση, δεν απαιτούνται πρόσθετα στοιχεία και σχέδια και εφαρμόζεται η διαδικασία διαγραφής ανείσπρακτων βεβαιωθέντων προστίμων κατά τις διατάξεις της παρ.3 του άρθρου 9.
5. Επιτρέπεται, η εκ των υστέρων έγκριση χορήγησης παρέκκλισης για αυθαίρετες κατασκευές και εγκαταστάσεις της παρ. 2 του άρθρου 1 αν πληρούνται οι γενικές προϋποθέσεις του νόμου, προκειμένου να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ.1 του παρόντος άρθρου και αφού υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος.

6. Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται, αυθαίρετες κατασκευές και εγκαταστάσεις κεραιών πάνω από την απόληξη κλιμακοστασίου και φρέατος ανελκυστήρα, εφόσον διαθέτουν άδεια κατασκευής από την Εθνική Επιτροπή Τηλεπικοινωνιών και Ταχυδρομείων και γνωμοδότηση της Ελληνικής Επιτροπής Ατομικής Ενέργειας επί της μελέτης εκπεμπόμενης ακτινοβολίας ή θεωρούνται ότι λειτουργούν νόμιμα, σύμφωνα με τη νομοθεσία. 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.

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

8. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με άδεια που εκδόθηκε με έλεγχο της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης και που μεταγενέστερα ανακλήθηκε λόγω υποβολής αναληθών στοιχείων ή ανακριβούς αποτύπωσης της υπάρχουσας κατάστασης. Για τα κτίσματα αυτά υποβάλλονται όλα τα δικαιολογητικά του άρθρου 11 και

καταβάλλεται το σχετικό παράβολο καθώς και το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

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

10. Η διαφορετική διαρρύθμιση διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας δεν συνιστά αυθαίρετη κατασκευή και απαλλάσσεται της υποχρέωσης υπαγωγής στη ρύθμιση του παρόντος νόμου.

11. 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 και δεν καταβάλλεται παράβολο.

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

13. Στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές τουριστικών εγκαταστάσεων, κατά παρέκκλιση των όρων δόμησης και των χρήσεων γης που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής, 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.

14. Αυθαίρετες κατασκευές σταυλικών εγκαταστάσεων και συνοδών κτιρίων προσωρινής διαμονής σε δημόσιες εκτάσεις εκμεταλλευόμενες νομίμως από κτηνοτρόφους, οι οποίες είναι καταχωρημένες στο Ολοκληρωμένο Σύστημά Διαχείρισης και Ελέγχου Αγροτικών Εκμεταλλεύσεων (ΟΣΔΕ) μπορούν να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος νόμου χωρίς την καταβολή προστίμου, 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 δεν υπερβαίνουν συνολικά τα 35,00 τ.μ. καθώς και ο τρόπος κατασκευής αυτών και των σταυλικών εγκαταστάσεων.

δ) Παράβολο υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου ύψους 300.

15. Στις διατάξεις του παρόντος νόμου, υπάγονται υπερβάσεις δόμησης, κάλυψης και ύψους μέχρι ποσοστού 20% των επιτρεπομένων, κατασκευών, επί κτιρίου για το οποίο εκδόθηκε νόμιμη άδεια και οι εργασίες αποπεράτωσης ολοκληρώθηκαν στο σύνολό τους μετά την 28.07.2011, υπό

www.realestateenews.gr

την προϋπόθεση ότι εργασίες κατασκευής του φέροντος οργανισμού πραγματοποιήθηκαν προς της 28.07.2011 και η θεώρηση για την έναρξη των εργασιών, από την Αστυνομική Αρχή, έλαβε χώρα προ της 28.07.2011. Κατά τον έλεγχο από την Υπηρεσία Δόμησης για την ολοκλήρωση των εργασιών και τη σύνδεση του κτιρίου ή τμήματος αυτού μετά δίκτυα κοινής ωφέλειας, προσκομίζεται αντίγραφο της βεβαίωσης υπαγωγής και γίνεται έλεγχος και ταυτοποίηση των στοιχείων υπαγωγής.

Σε κάθε περίπτωση η έναρξη των οικοδομικών εργασιών του φέροντος οργανισμού πριν την 28.07.2011 πιστοποιείται και αποδεικνύεται από σχετική αεροφωτογραφία.

16. Στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται, μόνο με την καταβολή του σχετικού παραβόλου και χωρίς την καταβολή του ειδικού προστίμου, αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης επί κτιρίων που αποδόθηκαν στους δικαιούχους από τον Ο.Ε.Κ.

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

17. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές, όπως ορίζονται στην παρ.74 του άρθρου 2 και στο άρθρο 21 του ν.4067/2012 (Α' 79), σε χώρους που έχουν παραχωρηθεί νομίμως, για συγκεκριμένη εμπορική εκμετάλλευση ή χρήση τραπεζοκαθισμάτων από φορείς του Δημοσίου και ΟΤΑ, κατά παρέκκλιση των διατάξεων της παρ. 1α του άρθρου 2 του παρόντος. 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

www.realestate.gr

απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται αντίστοιχα στις διατάξεις του παρόντος νόμου. Για την υπαγωγή πέραν των απαιτούμενων δικαιολογητικών υποβάλλονται το μισθωτήριο συμβόλαιο και οι εγκριτικές πράξεις παραχώρησης της χρήσης.

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.

Για περιπτώσεις, εντός διοικητικών ορίων του κάθε Δήμου, σε περιοχές ή ζώνες οικοδομικών τετραγώνων στις οποίες υπάρχουν πλείονες επιχειρήσεις - μισθωτές κοινοχρήστων χώρων -, οι προσωρινές κατασκευές οφείλουν να αντιμετωπίζονται ενιαία ως προς τα μορφολογικά στοιχεία τους, το μέγεθος τους, τα υλικά κατασκευής και την αρμονική ένταξη τους στο χώρο, με ευθύνη του κάθε Δήμου. Με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και 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 εκτάσεως οικοδομικών τετραγώνων που πρόκειται να εγκατασταθούν οι προσωρινές κατασκευές καθώς και να περιλαμβάνει όλες τις απαιτούμενες υποχρεώσεις για την ελεύθερη διέλευση του κοινού και την ελεύθερη χρήση εγκαταστάσεων κοινωφελούς χαρακτήρα.

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

Άρθρο 24

Αναστολή Επιβολής Κυρώσεων και Είσπραξης Προστίμων

1. Για αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις, για τις οποίες υποβλήθηκαν τα δικαιολογητικά που προβλέπονται από τις διατάξεις του παρόντος, αναστέλλεται η είσπραξη και η επιβολή προστίμων και κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων και είσπραξης βεβαιωθέντων προστίμων από τις Δ.Ο.Υ και το Ι.Κ.Α μέχρι την παρέλευση της προθεσμίας εξόφλησης των προστίμων. Επιτρέπεται η σύνδεση των κτιρίων αυτών με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας και η λήψη βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης, μετά την καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης του ενιαίου ειδικού προστίμου, εφόσον πληρούνται οι σχετικές προϋποθέσεις.
2. Από τη δημοσίευση του παρόντος καταργείται κάθε διάταξη που επιτρέπει την κατ' εξαίρεση σύνδεση αυθαίρετων κτισμάτων με δίκτυα κοινής ωφέλειας και παύουν να ισχύουν βεβαιώσεις ή αποφάσεις που τυχόν έχουν εκδοθεί και δεν έχουν υλοποιηθεί.
3. 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 κατασκευές ή τις χρήσεις για τις οποίες υποβάλλεται δήλωση υπαγωγής στις ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου, δεν επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης ούτε άλλες κυρώσεις, εφόσον εξοφληθούν

www.realestate.gr

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.

5. Τα παραπάνω ισχύουν για τις ίδιες κατασκευές ή χρήσεις και για εκκρεμείς σε οποιοδήποτε στάδιο και διαδικασία σχετικές υποθέσεις.

6. Η υπαγωγή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις των ν.3775/2009(Α' 122), ν.3843/2010(Α' 62), ν.4014/2011 (Α'209) και του παρόντος, δεν συνεπάγεται απαλλαγή αυτών από άλλες τυχόν προβλεπόμενες ή απαιτούμενες εγκρίσεις ή όρους που αφορούν στη λειτουργία της συγκεκριμένης χρήσης.

7. Η έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής άδειας κατά τις ισχύουσες διατάξεις, σε δηλούμενο κτίριο ή τμήμα αυτού, κατά τον.4014/2011 (Α'209) 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.

8. 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 βεβαιωμένες ασφαλιστικές εισφορές (ΙΚΑ κτλ) και οποιοσδήποτε φόρος, καθώς και οποιασδήποτε μορφής πρόστιμα και τέλη, όπως το τέλος ακίνητης περιουσίας, καθαριότητας, φωτισμού και δυνητικά ανταποδοτικά τέλη. Τυχόν ήδη καταβληθέντες φόροι, τέλη και πρόστιμα δεν αναζητούνται. Η αλλαγή χρήσης δεν λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό του τέλους του άρθρου 24 του ν.

2130/1993 (Α' 62), καθώς και των τελών του ν. 25/1975 (Α' 74) και του άρθρου 25 του ν. 1828/1989 (Α' 2), όπως ισχύουν και δεν επιβάλλονται αναδρομικά διαφορές που προκύπτουν ως προς το ύψος των τελών, οι οποίες προέρχονται από την αλλαγή χρήσης.

9. Για τη χρήση κατοικίας κατά τον υπολογισμό της αξίας για την επιβολή οποιουδήποτε φόρου (φόρος μεταβίβασης, κληρονομιών, ακίνητης περιουσίας, ΤΑΠ, προσδιορισμός τεκμηρίου διαβίωσης) για όλους τους χώρους τόσο σε υπόγειες στάθμες όσο και στους εσωτερικούς εξώστες, και τις σοφίτες, εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής 50%.

Άρθρο 25

Ενέργειες αρμοδίων 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 τη δημοσίευση του παρόντος, για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών, την έκδοση έγκρισης και άδειας δόμησης, που αναλογούν στα ιδανικά μερίδια κάθε συνιδιοκτήτη δεν λαμβάνονται υπόψη οι 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

www.realestateenews.gr

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 στην αρμόδια φορολογική αρχή, 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 η Υπηρεσία Δόμησης ενημερώνει εγγράφως την αρμόδια φορολογική αρχή για την υπαγωγή της αυθαίρετης κατασκευής προκειμένου για την αναστολή της είσπραξης βεβαιωθέντων προστίμων.

Στην περίπτωση αναστολής, στο σχετικό έγγραφο της Υπηρεσίας Δόμησης αναγράφεται υποχρεωτικά η καταληκτική ημερομηνία αναστολής, σύμφωνα με την καταληκτική ημερομηνία εξόφλησης του προστίμου κατά την 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 άρθρου. Για τη χορήγηση τη βεβαίωσης αυτής υποβάλλονται στην αρμόδια

Υπηρεσία Δόμησης αίτηση του ενδιαφερομένου και τα δικαιολογητικά που προβλέπονται στην προηγούμενη παράγραφο.

5. 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) και του παρόντος 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, η εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης. Επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη, η εκτέλεση εργασιών επισκευής, οι οποίες αποβλέπουν στην υγιεινή, την αισθητική βελτίωση-αποκατάσταση, τη συνήθη συντήρησή τους, προσαρμογής κατά το εδάφιο δ, της παρ. 2 του άρθρου 13, κατεδάφισης, καθώς και κατασκευής στέγης ή φύτευσης δώματος. Η εκτέλεση των παραπάνω εργασιών γίνεται ύστερα από έγκριση 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 κατασκευής υποχρεωτικής στέγης, σύμφωνα με τους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου. Η έγκριση εργασιών γνωστοποιείται αμελλητί στο Ίδρυμα Κοινωνικών Ασφαλίσεων-Ενιαίο Ταμείο Ασφάλισης Μισθωτών (Ι.Κ.Α.- Ε.Τ.Α.Μ.). Με απόφαση Υπουργού και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορεί να τροποποιούνται τα δικαιολογητικά που υποβάλλονται στις αρμόδιες Υπηρεσίες Δόμησης για τη χορήγηση της έγκρισης εκτέλεσης των εργασιών, τα οποία προβλέπονται στην παρούσα παράγραφο.

6. Για τη λήψη άδειας εγκατάστασης, λειτουργίας ή για την υποβολή υπεύθυνης δήλωσης για την άσκηση μεταποιητικών ή συναφών δραστηριοτήτων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 17 έως 40 του ν. 3982/2011 (Α' 143), σε κτίρια ή τμήματα κτιρίων, που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 (Α' 209) ή του παρόντος, απαιτείται αντί της οικοδομικής άδειας, η βεβαίωση περαίωσης ή η βεβαίωση εξόφλησης ποσοστού 30% του συνολικού ποσού προστίμου, κατά τις διατάξεις του παρόντος, από το πληροφοριακό σύστημα.

7. Σε κτίρια που έχουν ανεγερθεί με νόμιμη οικοδομική άδεια επιτρέπονται κατά την έκδοση της άδειας νομιμοποίησης όλες οι κατά κανόνα χρήσεις γης, που επιτρεπόταν σύμφωνα με τις ειδικές πολεοδομικές διατάξεις της περιοχής κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας, υπό την προϋπόθεση ότι από τις μεταβατικές διατάξεις δεν επιβάλλεται η απομάκρυνση της αυθαίρετης χρήσης.

8. Η αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, η Ειδική Υπηρεσία Επιθεώρησης και Κατεδάφισης (ΕΥΕΚΑ), όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 32 του παρόντος, ή άλλη αρμόδια αρχή, που ορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να ελέγχει δειγματοληπτικά ποσοστό τουλάχιστον 5% των δηλώσεων που υποβλήθηκαν, προκειμένου να διαπιστωθεί αν τα στοιχεία των δηλώσεων, που αφορούν την περιγραφή της κατασκευής, το εμβαδόν και τη χρήση της, είναι αληθή και ακριβή. Σε περίπτωση διαπίστωσης, από τα στοιχεία που διαθέτει η Υπηρεσία Δόμησης, ότι οι αυθαίρετες κατασκευές εμπίπτουν στις περιπτώσεις του άρθρου 2 του παρόντος ανακαλείται η δήλωση. Επιτρέπεται η εκ νέου υπαγωγή στις

www.realestate.gr
ρυθμίσεις του παρόντος εάν οι αυθαίρετες κατασκευές δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις του άρθρου 2.

9. Για κατασκευές ή χρήσεις που έχουν υπαχθεί στις ρυθμίσεις του του ν. 4014/2011 (Α΄ 209) και στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου, όπου απαιτείται 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.

10. 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).

11. Για κατασκευές ή χρήσεις που έχουν υπαχθεί στις ρυθμίσεις του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 (Α΄ 209) 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 του Τ.Ε.Ε.

12. Στις παραπάνω περιπτώσεις επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις αν η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου.

Για όσες περιπτώσεις δεν απαιτείται άδεια αλλά βεβαίωση για την αλλαγή χρήσης, η εκ των διατάξεων του παρόντος βεβαίωση Μηχανικού επέχει θέση βεβαιώσεως χώρου κύριας χρήσης.

Άρθρο 26

Πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης μη δηλούμενων κατασκευών/ χρήσεων

1. Για νέες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις, καθώς και για τις περιπτώσεις που δεν υποβληθεί δήλωση ή αν δεν περατωθεί εμπρόθεσμα η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου, σύμφωνα με το άρθρο 21, ή δεν δύναται να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος εφαρμόζονται οι ισχύουσες, περί αυθαιρέτων, διατάξεις για την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής ή την επαναφορά της χρήσης που προβλέπεται από την οικοδομική άδεια, τα δε πρόστιμα που επιβάλλονται υπολογίζονται ως εξής:

α. Πρόστιμο ανέγερσης σε ποσοστό 30% επί της αξίας του αυθαιρέτου, όπως αυτή υπολογίζεται με βάση την επιφάνεια του αυθαιρέτου επί την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών και τα οριζόμενα στο άρθρο 22 του παρόντος, κατά το χρόνο διαπίστωσης της παράβασης.

β. Πρόστιμο διατήρησης σε ποσοστό 5% επί της αξίας του αυθαιρέτου, όπως αυτή υπολογίζεται με βάση την επιφάνεια του αυθαιρέτου επί την τιμή ζώνης

που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών και τα οριζόμενα στο άρθρο 22 του παρόντος κατά το χρόνο διαπίστωσης της παράβασης, το οποίο επιβάλλεται για κάθε έτος διατήρησης του κτιρίου, από την ανέγερσή του ή την εγκατάσταση της χρήσης μέχρι την κατεδάφιση των κατασκευών και την επαναφορά της χρήσης ή την έκδοση άδειας δόμησης ή αναθεώρηση οικοδομικής αδείας.

γ. Για κάθε αυθαίρετη 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 του παρόντος νόμου.

2. Τα πρόστιμα, τα οποία επιβάλλονται σε περίπτωση αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων και για τα οποία είτε δεν έχει ασκηθεί διοικητική προσφυγή είτε έχει ασκηθεί και έχει απορριφθεί, αποστέλλονται, εντός αποκλειστικής προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών από τους υπαλλήλους της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης στην αρμόδια φορολογική αρχή, για βεβαίωση και είσπραξη. Υπάλληλος που παραβιάζει τις υποχρεώσεις των παραπάνω διατάξεων τιμωρείται με παρακράτηση αποδοχών από δεκαπέντε (15) ημέρες έως τρεις (3) μήνες. Η πειθαρχική δίωξη ασκείται εντός αποκλειστικής προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών. Με την ίδια ποινή τιμωρείται ο προϊστάμενος που παραλείπει να ασκήσει την πειθαρχική δίωξη κατά του ευθυνόμενου υπαλλήλου, σύμφωνα τα προηγούμενα εδάφια.

3. Ποσοστό, που καθορίζεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, των παραπάνω προστίμων, αποδίδεται στο Πράσινο Ταμείο.

Άρθρο 27

Έντυπη διαδικασία

1. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις η υποβολή των προβλεπόμενων στο παρόντα νόμο δικαιολογητικών γίνεται είτε απευθείας είτε με συστημένη επιστολή στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης ή στο ΚΕΠ του Δήμου. Τα ΚΕΠ αποστέλλουν τα δικαιολογητικά στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης εντός 15 ημερών. Η αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης διαπιστώνει μόνο την πληρότητα των παραπάνω δικαιολογητικών. Στην περίπτωση απευθείας υποβολής των δικαιολογητικών ο έλεγχος, αποκλειστικά της πληρότητας του φακέλου, γίνεται κατά την υποβολή της αίτησης και ενημερώνεται ο ενδιαφερόμενος για τυχόν ελλείψεις με επισημείωση στο αντίγραφο της αίτησης. Στην περίπτωση διαβίβασης μέσω ΚΕΠ ή με συστημένη επιστολή ο έλεγχος αποκλειστικά της πληρότητας, γίνεται εντός ενενήντα (90) ημερών από την παραλαβή τους, εντός των οποίων ενημερώνεται εγγράφως ο αιτών για τις τυχόν ελλείψεις. Και στις δύο περιπτώσεις εφόσον υπάρχουν ελλείψεις ο αιτών εντός δεκαπέντε (15) ημερών προσκομίζει στην Υπηρεσία Δόμησης τα στοιχεία που ζητήθηκαν, ελέγχεται η πληρότητα του φακέλου και βεβαιώνεται η πληρότητα στο αντίγραφο της αίτησης του δηλούντος με την ημερομηνία κατάθεσης.

2. Η μη τήρηση των προθεσμιών ενεργείας εκ μέρους της Υπηρεσία Δόμησης δεν στερεί στον αιτούντα το δικαίωμα υπαγωγής του στη ρύθμιση αυτή και παρατείνονται αναλόγως οι σχετικές προθεσμίες.

3. Τα παραστατικά εξόφλησης του ειδικού προστίμου προσκομίζονται στην Υπηρεσία Δόμησης, η οποία τα καταχωρίζει σε ιδιαίτερη στήλη στο ειδικό ηλεκτρονικό αρχείο ή ειδικό βιβλίο που προβλέπεται στην επόμενη παράγραφο. Η καταχώριση επέχει θέση βεβαίωσης για την περαίωση της

www.realestateenews.gr

διαδικασίας καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου της δηλούμενης κατασκευής ή χρήσης για τη χρονική προθεσμία, που ορίζεται στον παρόντα νόμο, σημειώνεται δε και στο αντίγραφο της αίτησης που έχει χορηγηθεί στον δηλούντα.

4. Οι δηλώσεις καταχωρίζονται σε ειδικό ηλεκτρονικό αρχείο της οικείας Υπηρεσία Δόμησης ή σε ειδικό βιβλίο. Ο αύξων αριθμός της καταχώρισης με την ημερομηνία κατάθεσης εγγράφεται επισημειωματικά επί του αντιγράφου της αίτησης, το οποίο παραλαμβάνει ο αιτών από την Υπηρεσία Δόμησης. Στο ειδικό ηλεκτρονικό αρχείο ή το ειδικό βιβλίο καταχωρίζονται, κατά την εφαρμογή της διαδικασίας που προβλέπεται στο παρόν, όλα τα στοιχεία που περιέχονται στη δήλωση, το καταβληθέν παράβολο, οι ελλείψεις, η ημερομηνία κατάθεσης των στοιχείων, καθώς και το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, όπως ορίζεται στις διατάξεις του παρόντος νόμου.

Άρθρο 28

Καταληκτική Ημερομηνία Υπαγωγής.

Ως καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής ορίζεται η

Άρθρο 29

Εξουσιοδοτικές διατάξεις

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορεί να τροποποιείται η διαδικασία είσπραξης των προστίμων και η δυνατότητα κατάθεσής τους σε συμβεβλημένες τράπεζες.

Άρθρο 30

Μεταβατικές διατάξεις

Από την δημοσίευση του παρόντος κάθε διάταξη που ρυθμίζει ζητήματα του παρόντος νόμου καταργείται αυτοδικαίως.

Υποθέσεις οι οποίες διεκπεραιώθηκαν με τις προγενέστερες διατάξεις θεωρούνται αποδεκτές.

Εκκρεμείς υποθέσεις διεκπεραιώνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

Υπαγωγές για τις οποίες κατά τις προγενέστερες διατάξεις υποβλήθηκε δελτίο δομικής τρωτότητας, σύμφωνα με τις τεχνικές οδηγίες του Τ.Ε.Ε., θεωρούνται αποδεκτές.

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

Με Υπουργική απόφαση του αρμοδίου Υπουργού ΠΕΚΑ καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την μετάβαση και ολοκλήρωση των υπαγωγών που έχουν πραγματοποιηθεί με προγενέστερες του παρόντος διατάξεις καθώς και κάθε διαδικασία διορθώσεων ή επιστροφής προστίμων όπου απαιτείται.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

Περιβαλλοντικό ισοζύγιο

Άρθρο 31

Πολεοδομικός σχεδιασμός και πρόστιμα

1. Η εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου, για τις κατασκευές ή τις χρήσεις που δηλώνονται, δεν κωλύει καθ' οιονδήποτε τρόπο τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Αν το ακίνητο ενταχθεί στον πολεοδομικό σχεδιασμό, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο δεν επιστρέφεται ούτε συμψηφίζεται με υποχρεώσεις εισφοράς σε χρήμα, που προβλέπονται από τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.
2. Κατά την έγκριση ή αναθεώρηση ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ και την αναθεώρηση του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης, όπου απαιτείται, σε όλους τους Δήμους στους οποίους δηλώνονται αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις, κατά τις διατάξεις του παρόντος, καθορίζονται ειδικές ζώνες εξισορρόπησης των πολεοδομικών και εν γένει περιβαλλοντικών επιβαρύνσεων, που προκύπτουν από την εφαρμογή των διατάξεων των προηγούμενων άρθρων, ώστε να αποκαθίσταται το πολεοδομικό ισοζύγιο εντός εκάστου πρωτοβαθμίου Ο.Τ.Α.. Στις ζώνες αυτές, οι οποίες πρέπει να έχουν λειτουργική σύνδεση με τις πολεοδομημένες ή και προς πολεοδόμηση περιοχές του πρωτοβαθμίου Ο.Τ.Α., μπορεί να απαγορεύεται η δόμηση ή να μειώνεται ουσιωδώς ο ισχύων συντελεστής δόμησης και να καθορίζονται χρήσεις πρασίνου και ήπιας αναψυχής, καθώς και χώροι για την εξυπηρέτηση των κοινωφελών αναγκών του πρωτοβαθμίου Ο.Τ.Α., όπως ιδίως χώροι ανακύκλωσης υλικών και συσκευασιών, χώροι οργανωμένης διαχείρισης απορριμμάτων, αμαξοστάσια μέσω μαζικής μεταφοράς, κοιμητήρια κ.λπ.. Οι χώροι κοινωφελών χρήσεων

www.realestatenews.gr

δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 30% της συνολικής επιφάνειας των καθοριζόμενων κατά τα ανωτέρω ειδικών ζωνών εξισορρόπησης σε κάθε πρωτοβάθμιο Ο.Τ.Α.. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορούν να απλοποιούνται οι διαδικασίες έγκρισης και αναθεώρησης των παραπάνω σχεδίων και να συντέμνονται οι σχετικές προθεσμίες. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται ειδικότερες προδιαγραφές για την εκπόνηση των μελετών των παραπάνω ζωνών και ρυθμίζονται οι προϋποθέσεις, οι όροι και κάθε λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής.

Άρθρο 32

Ειδική Υπηρεσία Κατεδαφίσεων

1. Όλες οι αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις, οι οποίες εκτελέστηκαν μετά τις 28/7/2011 καθώς και αυτές που δεν μπορούν να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος, είναι κατεδαφιστέες.
2. Η Ειδική Υπηρεσία Επιθεώρησης και Κατεδάφισης Αυθαιρέτων (ΕΥΕΚΑ) υπάγεται απευθείας στο Γενικό Επιθεωρητή της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Περιβάλλοντος (ΕΥΕΠ), που έχει συσταθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 παράγραφοι 4, 5, 6 και 7 του ν. 2947/2001 (Α' 228) και του π.δ. 165/2003 (Α' 137).
3. Οι αρμοδιότητες της ΕΥΕΚΑ ασκούνται και σε όλα τα δάση, τις δασικές, αναδασωτέες και δημόσιες χορτολιβαδικές εκτάσεις, καθώς επίσης και σε άλλα ευαίσθητα οικοσυστήματα, στον αιγιαλό-παραλία, σε ποτάμια, λίμνες και

ρέματα, σε αρχαιολογικούς χώρους και εν γένει σε προστατευόμενες περιοχές της χώρας, σε συνεργασία με το αρμόδιο Τμήμα Γ' της ΕΥΕΠ.

Ειδικότερα η ΕΥΕΚΑ έχει αρμοδιότητα για:

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

β) την παρακολούθηση των διαδικασιών καθαίρεσης και κατεδάφισης,

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

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

4. Σε κάθε αποκεντρωμένη Διοίκηση 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 η ΕΥΕΚΑ δύναται να ενημερώνει πάραυτα τις αρμόδιες και τις οικείες Αστυνομικές Αρχές, οι οποίες και θα αναλαμβάνουν την κίνηση της διαδικασίας πολιτικής επιστράτευσης του άρθρου 41 του ν. 3536/2007 σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Με απόφαση του Ειδικού Γραμματέα Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας επιβάλλεται και πρόστιμο ύψους από 6.000 έως 10.000 ευρώ στις παραπάνω επιχειρήσεις. Οι Αστυνομικές Αρχές οφείλουν να παράσχουν τη συνδρομή τους για την πραγματοποίηση της κατεδάφισης, εφόσον τους ζητηθεί. Ανάλογη υποχρέωση έχουν και οι λοιπές κρατικές αρχές όπως οι κτηματικές υπηρεσίες με την παροχή όλων των απαραίτητων στοιχείων που αφορούν στα πρωτόκολλα κατεδάφισης και τη συμπλήρωση κατάλληλης βάσης δεδομένων για τη διευκόλυνση της Ε.Υ.ΕΚ.Α, οι Ο.Τ.Α., κυρίως με τη διάθεση μηχανικών μέσων και προσωπικού. Στην περίπτωση που κατά την αυτοψία των αρμόδιων Υπηρεσιών βρεθούν εργαζόμενοι να εκτελούν οποιαδήποτε εργασία κατασκευής αυθαίρετου ή άλλης παράνομης επέμβασης, για αυτούς ακολουθείται αυτόφωρη διαδικασία και γίνεται σχετική αναγγελία στον ασφαλιστικό τους φορέα. Στην περίπτωση που βρεθούν μηχανικά μέσα ή άλλα υλικά (ξύλοτυπος, μεταλλότυπος) κατάσχονται και εκποιούνται, μετά την επικύρωση της κατάσχεσης από το αρμόδιο δικαστήριο. Το προκύπτον από την εκποίηση τίμημα κατατίθεται στο Πράσινο Ταμείο και στην περίπτωση που αφορά σε δασικού χαρακτήρα εκτάσεις ή δημόσιες χορτολιβαδικές, υπέρ του ειδικού φορέα δασών του Πράσινου Ταμείου. Ως μεσεγγυούχος και ευθυνόμενος για τη φύλαξη των κατασχεμένων υλικών, ορίζεται η ΕΥΕΚΑ. Η

www.realestatenews.gr

ΕΥΕΚΑ συνεργάζεται με τον ΟΚΧΕ και την εταιρεία «Κτηματολόγιο Α.Ε.» για την ανάθεση τηλεπισκόπησης ή αεροφωτογράφισης της χώρας, καθώς και για τη χρήση των παραπάνω μεθόδων σε περιοχές προτεραιότητας της χώρας, προκειμένου να παρακολουθούνται οι μεταβολές στη δόμηση και να εντοπίζονται έγκαιρα τυχόν αυθαίρετες κατασκευές.

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

6. Αντικαθίστανται οι παράγραφοι 3 και 4 του άρθρου 7 του ν. 3818/2010 ως εξής :

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

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

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

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

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

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

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

β) Το πλήθος των αυθαιρέτων κατασκευών στην συγκεκριμένη περιοχή.

γ) Τον χρόνο έκδοσης των αποφάσεων κατεδάφισης.

δ) Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του αυθαιρέτου.

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

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

Άρθρο 33

Απόδοση ειδικού προστίμου

1. Ποσοστό του ενιαίου ειδικού προστίμου, που εισπράττεται κατά τις διατάξεις του Κεφαλαίου Α, αποδίδεται υπέρ του Πράσινου Ταμείου, κατατίθεται σε ειδικό κωδικό αριθμό υπό τον τίτλο «Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο» και διατίθεται για την αντιστάθμιση των δυσμενών συνεπειών, αναλόγως των ποσών που καταβάλλονται σύμφωνα με τις υπαγωγές κατά τις διατάξεις του Κεφαλαίου
2. Με Κοινή Απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται το ποσοστό, κατά οριζόμενη κλίμακα, των χρημάτων που διατίθεται σε δράσεις Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου αναλόγως του ποσού των εισπραχθέντων προστίμων.
3. Ποσοστό του ενιαίου ειδικού προστίμου έως 5%, το οποίο καθορίζεται με απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης αποδίδεται υπέρ των Οργανισμών Κοινωνικής Ασφάλισης και κατανέμεται σε αυτούς με απόφαση του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης.

Άρθρο 34

Δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου.

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

1. 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.
2. Κατεδαφίσεις επικινδύνων ετοιμόρροπων κτισμάτων κατά το ΠΔ 13/22-4-1928 (Α' 153).
3. 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.
4. Δημιουργία κοινοχρήστων χώρων πρασίνου με υπόγειους χώρους στάθμευσης οχημάτων.
5. Αποκατάσταση δημοσίων διατηρητέων κτιρίων και μνημείων.
6. 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.

7. Δημιουργία, συμπλήρωση, συντήρηση, διαχείριση δικτύων κοινόχρηστων χώρων πρασίνου ή / και δικτύων πράσινων παρεμβάσεων στον αστικό ιστό με σκοπό τη βελτίωση των περιβαλλοντικών όρων.

8. Συντήρηση, βελτίωση και αναβάθμιση της διαμόρφωσης και του αστικού εξοπλισμού ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων, παιδοτόπων και πλατειών.

9. Συντήρηση, βελτίωση και αναβάθμιση του αστικού εξοπλισμού κάθε είδους, στο δημόσιο χώρο των πόλεων.

10. 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

11. Τοποθέτηση εγκαταστάσεων παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας, μέσω ΑΠΕ, σε δημόσιους χώρους.

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

13. Αναβάθμιση ενεργειακή, αισθητική και κτιριολογική σχολικών κτιρίων και υπαίθριων χώρων αυτών.

14. Καθαρισμός και οριοθέτηση ρεμάτων και έργα διευθέτησης και/ή ανάδειξης αυτών.

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

B. Πέραν των ανωτέρω δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου ορίζονται δευτερεύουσες ειδικές περιβαλλοντικές δράσεις ως εξής :

1. Σε Μητροπολιτικά κέντρα της χώρας, τα οποία σύμφωνα με το ισχύον Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ) (ΦΕΚ 128 Α' 2008) είναι η Αθήνα και η Θεσσαλονίκη, η κατασκευή υποδομών στάθμευσης οχημάτων σε κομβικούς σταθμούς μετεπιβίβασης Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.

2. Σε Πρωτεύοντες, Δευτερεύοντες και Λοιπούς εθνικούς πόλους,,: Πάτρα, Λάρισα, Βόλος, Ιωάννινα, Ηράκλειο, Χανιά, Κομοτηνή, Αλεξανδρούπολη, Κέρκυρα, Κοζάνη, Λαμία, Καβάλα, Τρίπολη, Καλαμάτα, Σέρρες, Χαλκίδα, Ρόδος, Ερμούπολη, Μυτιλήνη, Χίος, Σάμος, Ικαρία, Αγρίνιο, Δράμα, Καρδίτσα, Κατερίνη, Ξάνθη και Τρίκαλα, η χρηματοδότηση ολοκλήρωσης ή αναθεώρησης του εκ των διατάξεων πολεοδομικού σχεδιασμού.

3. Σε Παραδοσιακούς Οικισμούς, Περιοχές Ιδιαίτερου Φυσικού κάλους, Ιστορικούς τόπους και οικιστικά σύνολα χαρακτηρισμένα ως μνημεία :

α. Πλακοστρώσεις και πεζοδρομήσεις.

β. Ανάδειξη δημοσίων κτιρίων

4. Σε πολυκατοικίες :

α. Εργασίες διαμόρφωσης φυτεμένων δωμαίων

β. Ενοποίηση ακαλύπτων χώρων και άλλων οικοπέδων για τη δημιουργία δικτύου ελεύθερων προσβάσιμων κοινόχρηστων χώρων αποκλειστικά για πεζούς, με χρήση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων όπως προβλέπεται από το άρθρο 10 παρ. 5 του ν. 4067/12 (ΦΕΚ 79 Α').

5. Σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού, δράσεις δημοσίου ενδιαφέροντος για την ανάδειξη και προστασία περιοχών πλησίον

www.realestate.gr
αρχαιολογικών χώρων, προστατευόμενων περιοχών και διατηρητέων μνημείων εντός της γεωγραφικής ενότητας του οικείου Ο.Τ.Α.

Άρθρο 35

Χωρικό Πεδίο δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου

1.Ο γεωγραφικός προσδιορισμός και το αίτημα χρηματοδότησης για δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου σε εντός σχεδίου περιοχές δεν μπορεί να υπερβαίνει τον αριθμό των 25 οικοδομικών τετραγώνων και σε κάθε περίπτωση την επιφάνεια των 200 στρεμμάτων.

2.Ο γεωγραφικός προσδιορισμός και το αίτημα χρηματοδότησης για δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου σε εκτός σχεδίου περιοχές δεν μπορεί να υπερβαίνει την επιφάνεια των 250 στρεμμάτων.

3.Το χωρικό πεδίο δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου και ο γεωγραφικός προσδιορισμός των δράσεων ανά κατηγορία Ο.Τ.Α και ορίζεται ως εξής :

α. Πολυκατοικίες. Επιλέγεται για πολυκατοικίες άνω των πέντε (5) ορόφων:

Επιλέγονται οι δράσεις της παρ.5, εδαφ. α και β του άρθρου 34 του παρόντος.

β. Οικοδομικά Τετράγωνα. Επιλέγεται για πυκνοδομημένες αστικές περιοχές κατοικίας, εντός του αστικού ιστού καθώς και σε λοιπές αστικές περιοχές με έντονα προβλήματα κοινωνικής, οικονομικής και περιβαλλοντικής υποβάθμισης, όπως προκύπτει από τις υπαγωγές που έχουν διαπιστωθεί μέσω του Πληροφοριακού συστήματος.

Επιλέγονται οι δράσεις 2 έως 14 της παρ. Α του άρθρου 34 του παρόντος.

γ. Δημοτική Ενότητα Σχεδίου πόλεως: Επιλέγεται για πυκνοδομημένες αστικές περιοχές κατοικίας με μεγάλη πολεοδομική επιβάρυνση

Επιλέγονται οι δράσεις 2 έως 14 της παρ. Α του άρθρου 34του παρόντος.

δ. Αστικά κέντρα και οικισμοί που δεν ανήκουν στις χωρικές ενότητες των εδαφίων 1 και 2, της παρ. Β, του άρθρου 34 του παρόντος με πληθυσμό άνω των 5.000 κατοίκων.

Επιλέγονται οι δράσεις 2,3,5,6,8,10,11,12,13,14 της παρ. Α και η δράση της παρ. 2 του άρθρου 34 του παρόντος.

ε. Παραδοσιακοί Οικισμοί, Περιοχές Ιδιαίτερου Φυσικού κάλους, Ιστορικοί οικισμοί, Ιστορικοί τόποι, οικιστικά σύνολα χαρακτηρισμένα ως μνημεία.

Επιλέγονται οι δράσεις 1,2,3,5,6,8,10,11,12,13,14,15 της παρ. Α και τις δράσεις των εδαφίων α και β της παρ. 3 του άρθρου 34 του παρόντος.

στ. Εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού, περιοχές με αυθαίρετη δόμηση.

Επιλέγονται οι δράσεις 1,2,5,6,11,14,15 της παρ. Α του άρθρου 34 του παρόντος.

Άρθρο 36

Δικαιούχοι Χρηματοδότησης και Διαδικασία Χρηματοδότησης

1. Δικαιούχοι χρηματοδότησης και υπόχρεοι των δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου του άρθρου 34 του παρόντος ορίζονται ανά περίπτωση :

α) Οι Ο.Τ.Α για τις δράσεις 3 έως 15 της παρ.Α και 1,2,3,4,6 της παρ. Β του άρθρου 34 του παρόντος.

β) Νόμιμος εκπρόσωπος πολυκατοικίας για τις δράσεις 5 α,β, της παρ. Β του άρθρου 34 του παρόντος.

γ) Αποκεντρωμένη Διοίκηση για τις δράσεις 1 και 2.

2. Το ποσοστό της χρηματοδότησης καθορίζεται ανάλογα με τα στατιστικά αύξησης του συντελεστή δόμησης και της αύξησης της πυκνότητας του πληθυσμού στον επιλεγμένο γεωγραφικό χώρο.

3. Με Απόφαση του αρμοδίου Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος.

Άρθρο 37

Διαδικασία διάθεσης του ενιαίου ειδικού προστίμου

Καθορίζεται ηλεκτρονική διαδικασία ένταξης σε πρόγραμμα δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου και πολεοδομικής αποκατάστασης ως εξής :

1. Για την υποβολή στο πληροφοριακό σύστημα εκδίδεται ειδικός κωδικός ο οποίος αποστέλλεται, από το ΥΠΕΚΑ ή την αρμόδια αρχή για το πληροφοριακό σύστημα, προς τον δικαιούχο ή το νόμιμο εκπρόσωπο αυτού, μετά από σχετική αίτηση. Ο Δικαιούχος χρηματοδότησης υποβάλλει στο πληροφοριακό σύστημα τα παρακάτω δικαιολογητικά:

α. Γεωγραφικός προσδιορισμός της περιβαλλοντικής επιβάρυνσης

β. Ποσοστό της χρηματοδότησης που δικαιούται αναλόγως του ποσού του ειδικού προστίμου που έχει κατατεθεί λόγω αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων στον επιλεγόμενο γεωγραφικό προσδιορισμό.

γ. Στατιστικά στοιχεία αύξησης του συντελεστή δόμησης στον επιλεγόμενο γεωγραφικό προσδιορισμό.

δ. Στατιστικά στοιχεία αύξησης της πυκνότητας του πληθυσμού στον επιλεγόμενο γεωγραφικό προσδιορισμό.

ε. Κατάλογο δράσεων που δύναται να χρηματοδοτηθεί κατά προτεραιότητα σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

στ. Τεχνικό Δελτίο για τις επιλεγόμενες δράσεις.

ζ. Στοιχεία νομιμότητας και εκπροσώπησης

η. Υπεύθυνη δήλωση του δικαιούχου ότι τα αναφερόμενα στοιχεία είναι έγκυρα και αληθή

θ. Κτηματολογικό απόσπασμα για τις περιοχές όπου λειτουργούν Κτηματολογικά γραφεία.

ι.ι. Χρονικός Προγραμματισμός υλοποίησης της δράσης.

2. Από το πληροφοριακό σύστημα εκδίδεται αναλυτική βεβαίωση υποβολής των στοιχείων και εντολής χρηματοδότησης καθώς και γνωστοποίηση προς το Πράσινο Ταμείο για την καταβολή των ανωτέρω ποσών που περιλαμβάνει όλα τα στοιχεία.

Η απόδοση του ποσού χρηματοδότησης αποδεσμεύεται προς τον δικαιούχο σε δόσεις, μετά από έγκριση από το Πράσινο Ταμείο, αναλόγως της προόδου του έργου σύμφωνα με το άρθρο 37 του παρόντος.

Άρθρο 38

Απόδοση του ποσού χρηματοδότησης

Το ποσό χρηματοδότησης αποδεσμεύεται σε δόσεις, σύμφωνα με τις ειδικότερες διατάξεις περί ανάθεσης δημοσίων συμβάσεων έργων και προμηθειών και δημοσίων έργων, αναλόγως της προόδου του έργου και πάντα μετά από έλεγχο που διενεργείται από ελεγκτή δόμησης, εφόσον απαιτείται, ως ακολούθως:

www.realestateenews.gr

Προ της παραλαβής, τμήματος ή όλου του έργου από την Αναθέτουσα αρχή, προηγείται έλεγχος από ελεγκτή δόμησης ο οποίος συντάσσει σχετικό πόρισμα

Το πόρισμα υποβάλλεται από τον δικαιούχο ηλεκτρονικά στο πληροφοριακό σύστημα και φέρει μοναδικό αριθμό.

Παράλληλα υποβάλλονται ηλεκτρονικά όλα τα στοιχεία παραλαβής από την Αναθέτουσα Αρχή κατά το Παράρτημα του παρόντος, τα οποία φέρουν μοναδικό αριθμό.

Κατ' εξαίρεση από κάθε άλλη διάταξη τα χρήματα αποδίδονται σε ειδικό λογαριασμό του δικαιούχου, μέσω του Πράσινου Ταμείου και γνωστοποιείται η καταβολή τους ηλεκτρονικά :

- α. Στο ελεγκτικό συνέδριο
- β. Στο Υπουργείο Οικονομικών
- γ. Στο Υπουργείο Εσωτερικών.

Τα απαραίτητα στοιχεία αποστέλλονται, με ευθύνη του φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος, σε έντυπη ή ηλεκτρονική μορφή όλα τα υποβαλλόμενα στοιχεία στο Πράσινο Ταμείο, το οποίο τηρεί ειδικό αρχείο ανά Ο.Τ.Α και δικαιούχο χρηματοδότησης.

Στο τέλος κάθε έτους συντάσσεται από το Πράσινο Ταμείο αναλυτικός κατάλογος, όλων των υποβαλλόμενων αιτήσεων και χρηματοδοτήσεων δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου και αποστέλλεται στον αρμόδιο Υπουργό ΠΕΚΑ και τον Υπουργό Οικονομικών.

Μετά την χρηματοδότηση όλων των δράσεων ανά Ο.Τ.Α και κατόπιν υποβολής σχετικού αιτήματος του αρμοδίου Ο.Τ.Α με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ εκδίδεται διαπιστωτική πράξη ολοκλήρωσης της

www.realestateenews.gr

περιβαλλοντικής αποκατάστασης η οποία λαμβάνεται υπόψη για την εκπόνηση έγκριση ή αναθεώρηση των σχετικών πολεοδομικών σχεδίων.

Άρθρο 39

Πιλοτική Εφαρμογή.

1. Στα πλαίσια των ανωτέρω διατάξεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου καθορίζεται ειδική διαδικασία πιλοτικής εφαρμογής προγράμματος επιλεγμένων δράσεων.

2. Το πεδίο εφαρμογής της πιλοτικής εφαρμογής καθορίζεται δυνάμει υπουργικής Απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής για πέντε (5) κατηγορίες δράσης του άρθρου 34 και για κάθε κατηγορία γεωγραφικού προσδιορισμού κατά το άρθρο 35.

3. Κατά την πιλοτική εφαρμογή όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά δύναται να υποβάλλονται σε έντυπη μορφή στο Πράσινο Ταμείο.

Με Υπουργική απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια.

Με Υπουργική Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να καθορίζονται πρότυπα τεύχη, για όλα τα προσκομιζόμενα στοιχεία καθώς και κάθε σχετική λεπτομέρεια για την εφαρμογή του Κεφαλαίου Β