ΤΡΟΠΟΛΟΓΙΑ

ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

ΣΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ

«ΑΠΕΛΕΥΘΕΡΩΣΗ ΑΓΟΡΑΣ ΗΛΕΚΤΡΙΚΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟΣ ΔΕΗ, ΣΤΗΡΙΞΗ ΑΠΕ»

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Επί του άρθρου 1

Με την προτεινόμενη διάταξη τίθεται το χρονικό πλαίσιο, εντός του οποίου θα κλείσει οριστικά ο κύκλος των τακτοποιήσεων αυθαίρετων κατασκευών. Δίνεται μία ολιγόμηνη παράταση, μέχρι τις 30 Ιουνίου 2020, για την προθεσμία τακτοποίησης όλων των αυθαίρετων κατασκευών. Η παράταση αυτή θα είναι η απολύτως τελευταία για τις πιο σοβαρές αυθαιρεσίες, αυτές της κατηγορίας 5 των άρθρων 9 ν. 4178/2013 και 96 ν. 4495/2017. Για τις υπόλοιπες αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης η τελική παράταση της προθεσμίας θα είναι μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2025. Κατά το χρονικό διάστημα από 1 Ιουλίου 2020 μέχρι και 31 Δεκεμβρίου 2025 όσοι τακτοποιούν τα ακίνητά τους θα πρέπει να καταβάλλουν προσαυξημένο πρόστιμο (με συντελεστή που θα αυξάνεται κάθε έτος), ωστόσο, προκειμένου να ισχύσει η τακτοποίηση, οι ενδιαφερόμενοι πρέπει να προχωρήσουν υποχρεωτικά και στην ηλεκτρονική καταγραφή του ακινήτου τους, δηλαδή στην απόκτηση ηλεκτρονικής ταυτότητας, καθώς εν τω μεταξύ αναμένεται να έχει εκδοθεί και η υπουργική απόφαση που καθιερώνει το ηλεκτρονικό μητρώο, όπου θα καταχωρίζονται τα ακίνητα. Δηλαδή, μετά τις 30 Ιουνίου 2020 η ηλεκτρονική ταυτότητα θα αποτελεί προϋπόθεση για την ολοκλήρωση της διαδικασίας τακτοποίησης. Επειδή, μάλιστα, η έκδοση ηλεκτρονικής ταυτότητας είναι απαραίτητη για τη μεταβίβαση ακινήτου, και δεν επιτρέπεται να εκδοθεί ηλεκτρονική ταυτότητα για αυθαίρετα ακίνητα, όποιος θα θέλει να μεταβιβάσει το ακίνητό του μετά τις 30 Ιουνίου 2020 θα πρέπει να το έχει προηγουμένως τακτοποιήσει και να έχει εκδώσει την ηλεκτρονική ταυτότητα.

Η παράταση αυτή σέβεται απολύτως τα σχετικά νομολογιακά προηγούμενα, καθώς: α. θέτει συγκεκριμένες, τελικές καταληκτικές ημερομηνίες για την τακτοποίηση, β. παρέχει αντικίνητρα για την καθυστερημένη τακτοποίηση (κυρίως την καταβολή αυξανόμενου προστίμου), γ. δεν αφορά σε αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης μεταγενέστερες της 28ης Ιουλίου 2011 και δ. συνδέει την τακτοποίηση με το μέτρο της ηλεκτρονικής ταυτότητας, το οποίο θεωρήθηκε από το Συμβούλιο της Επικρατείας ως βασικό μέσο αποτροπής της αυθαίρετης δόμησης στο μέλλον και απαραίτητο στοιχείο ορθολογικού χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού. Για να διευκολυνθεί η έκδοση ηλεκτρονικής ταυτότητας για όσο το δυνατόν περισσότερες ιδιοκτησίες, η ρύθμιση καθιερώνει την ηλεκτρονική ταυτότητα και για αυτοτελείς διηρημένες ιδιοκτησίες κατά τρόπο ρητό, για να αποφευχθούν οι ασάφειες που περιείχαν οι διατυπώσεις του ν. 4495/2017.

Ειδικώς σε περιπτώσεις αυθαιρεσιών που γίνονται σε κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους οικοδομών διακρίνονται δύο περιπτώσεις: α. η περίπτωση ιδιοχρησίας της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, όπου υπόχρεος για την τακτοποίηση και την καταβολή του ειδικού ενιαίου προστίμου είναι ο ιδιοκτήτης που ιδιοχρησιμοποιεί την αυθαίρετη κατασκευή και β. στην περίπτωση όπου δεν έχει απολεσθεί η κοινή χρήση του κοινόχρηστου ή κοινόκτητου χώρου, στον οποίον ευρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης, η οποία θα ρυθμισθεί με υπουργική απόφαση.

Ένα άλλο ζήτημα που μπορεί να προκαλέσει προβλήματα, η έκδοση ηλεκτρονικής ταυτότητας για κτίρια, των οποίων οι οικοδομικές άδειες δεν μπορούν να ανευρεθούν, επιλύεται υπέρ του διοικουμένου, στον οποίον δεν μπορεί να επιρριφθεί το βάρος της τυχόν απώλειας της άδειας οικοδομής και των συνοδευτικών αυτής στοιχείων από την υπηρεσία. Έτσι, εάν η Διοίκηση δεν διαθέτει αντίγραφο της οικοδομικής άδειας ή οποιουδήποτε στοιχείου αυτής, τα ελλείποντα στοιχεία υποκαθίστανται από σχετική βεβαίωση της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης.

Τέλος, παρατείνονται και οι προθεσμίες για τη λήξη της διαδικασίας τακτοποίησης με βάση τους ν. 4014/2011 και ν. 4178/2013. Και στην περίπτωση αυτή, για τακτοποιήσεις που ολοκληρώνονται μετά την 30ή Ιουνίου 2020 είναι απαραίτητη η έκδοση ηλεκτρονικής ταυτότητας της υπαγόμενης ιδιοκτησίας.

Επί του άρθρου 2

Με την προτεινόμενη διάταξη, αποσαφηνίζεται ότι στο σύνολο των εντός σχεδίου ζωνών του ΕΣΧΑΔΑ που έχει εγκριθεί για την έκταση του Αστέρα Βουλιαγμένης επιτρέπεται η σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών, οριζοντίων και καθέτων, κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 1 του ν.δ. 1024/1971.

Επί του άρθρου 3

Με την προτεινόμενη διάταξη παρέχεται μεγαλύτερη ευελιξία για την ανάπτυξη συνοδών χρήσεων κτιρίων προσωρινής διαμονής στους υπόγειους χώρους ξενοδοχείων. Ειδικότερα, παρέχεται η δυνατότητα να αναπτυχθούν τα συνοδά έργα σε περισσότερα του ενός υπόγεια επίπεδα, υπό την προϋπόθεση ότι η συνολική επιφάνεια των επιπέδων αυτών δεν υπερβαίνει την πραγματοποιούμενη κάλυψη του κτιρίου και έχει στόχο να επιτρέψει την ευελιξία του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, την καλύτερη προσαρμογή του κτιρίου στο φυσικό περιβάλλον και τη μικρότερη δυνατή αλλοίωση της γεωμορφολογίας του εδάφους.

Επί του άρθρου 4

Με την προτεινόμενη ρύθμιση επιδιώκεται η αποσαφήνιση των επιτρεπόμενων εργασιών σε κτίρια, στα οποία δεν έχει διανοιγεί η προβλεπόμενη από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο στοά. Ειδικότερα, για τις περιπτώσεις κτιρίων που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως αλλά δεν ανήκουν στις περιπτώσεις α', β' και γ' του άρθρου 10 του ν. 4067/2012, δηλαδή στα πυκνοδομημένα αστικά κέντρα, δεν θα είναι

υποχρεωτική η διάνοιξη της στοάς. Επιπρόσθετα στις περιπτώσεις αυτές είναι επιτρεπτές οι εργασίες επισκευής ή και ενίσχυσης του φέροντος οργανισμού, εφόσον επιβάλλονται από αλλαγές χρήσης.

Επί του άρθρου 5

Με το ισχύον π.δ. για τις χρήσεις γης (π.δ. 59/2018) οι μονάδες χρόνιας αιμοκάθαρσης εντάσσονται στην ειδική χρήση «8. Περίθαλψη», στην κατηγορία «8.1. Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία» και την υποκατηγορία «8.1.5. Μονάδες αιμοκάθαρσης εκτός νοσοκομείων και κλινικών (άρθ. 31 του ν. 2646/1998)». Οι χρήσεις της κατηγορίας 8.1 επιτρέπονται στις περιοχές Γενικής Κατοικίας (άρθρο 3 π.δ. 59/2018), όπου διευκρινίζεται ότι επιτρέπονται μόνο «Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία, ιδιωτικές κλινικές μέχρι 100 κλίνες, εξωνοσοκομειακές μονάδες ψυχικής υγείας, μονάδες πρόληψης και καταπολέμησης των εξαρτήσεων»), Πολεοδομικού Κέντρου (άρθρο 4 π.δ. 59/2018), Τουρισμού - Αναψυχής (άρθρο 5 π.δ. 59/2018) και Κοινωφελών Λειτουργιών (άρθρο 6 π.δ. 59/2018).

Ωστόσο, το ισχύον πλαίσιο χρήσεων γης δεν έχει εφαρμοσθεί ακόμη με ευρύτητα και πολλές περιοχές είναι πολεοδομημένες, σύμφωνα με τις διατάξεις του προηγούμενου π.δ. για χρήσεις γης (π.δ. της 23.2.1987). Οι μονάδες χρόνιας αιμοκάθαρσης υπάγονται στην ειδική χρήση «Κτίρια περίθαλψης» (άρθρο 1 παρ. β' περ. 15) του π.δ. 23.2.1987 (βλ. ΣτΕ 444/2010). Έτσι, όμως, ήταν δυνατή η χωροθέτησή τους μόνο στη γενική χρήση «Κοινωνικές εξυπηρετήσεις» (άρθρο 10 π.δ. 23.2.1987). Επειδή είναι πολύ λίγες οι περιοχές που είναι χωροθετημένες ως «κοινωνικές εξυπηρετήσεις», με το ανωτέρω π.δ., είναι δύσκολη η εξεύρεση χώρου για την εγκατάσταση μονάδας χρόνιας αιμοκάθαρσης, με αποτέλεσμα να δημιουργείται έντονο κοινωνικό πρόβλημα που επηρεάζει χιλιάδες συμπολίτες μας.

Το πρόβλημα αυτό μπορεί να επιλυθεί, όταν εισαχθούν Τοπικά Χωρικά Σχέδια, που θα τροποποιήσουν παλαιότερα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) και θα ορίσουν χρήσεις, οι οποίες είναι σύμφωνες με την ονοματολογία του ισχύοντος π.δ. 59/2018. Για το χρονικό διάστημα μέχρι τότε, με την προτεινόμενη ρύθμιση προβλέπεται η δυνατότητα να εγκαθίστανται οι μονάδες χρόνιας αιμοκάθαρσης (πέραν της γενικής χρήσης Κοινωνικών Εξυπηρετήσεων) σε περιοχές γενικών χρήσεων των κατηγοριών Γενικής Κατοικίας (άρθρο 3 π.δ. 23.2.1987), Πολεοδομικού Κέντρου (άρθρο 4 π.δ. 23.2.1987) και Τουρισμού - Αναψυχής (άρθρο 8 π.δ. 23.2.1987), σύμφωνα με τις χρήσεις που έχουν καθορισθεί βάσει του π.δ. της 23.2.1987.

Η πρόταση αυτή συνιστά, κατ' ουσίαν, έμμεση τροποποίηση του π.δ. της 23.2.1987 (βλ. σχετικώς ΣτΕ, Πρακτικό Επεξεργασίας 37/2018, σκ. 7) και μπορεί να θεωρηθεί, κατά τούτο, επιτρεπτή (βλ. σκ. 14 του ίδιου ως άνω Πρακτικού Επεξεργασίας), δεδομένου ότι οι μονάδες χρόνιας αιμοκάθαρσης δεν ήσαν διαδεδομένες κατά το χρόνο που εκδόθηκε το π.δ. της 23.2.1987 - πολύ περισσότερο, μάλιστα, που με το π.δ. 59/2018 για τις νέες χρήσεις γης, προβλέπεται η εγκατάσταση μονάδων χρόνιας αιμοκάθαρσης στις αντίστοιχες γενικές χρήσεις, δηλαδή Γενική Κατοικία, Πολεοδομικό Κέντρο, Τουρισμό - Αναψυχή και Κοινωφελείς Λειτουργίες.

Επί του άρθρου 6

Με την παρ. 4 του άρθρου 122 ν. 4495/2017 είχε προβλεφθεί ότι θα εκδοθεί, εντός διετίας από την έναρξη ισχύος του ν. 4495/2017, προεδρικό διάταγμα για την προστασία της περιοχής του Δέλτα του ποταμού Έβρου. Για τη διάρκεια προετοιμασίας αυτού του προεδρικού διατάγματος, μέχρι δηλαδή να οριστικοποιηθούν οι δραστηριότητες που επιτρέπονται και απαγορεύονται στην περιοχή, είχε προβλεφθεί αναστολή των κυρώσεων στις αυθαίρετες κατασκευές που ήδη υφίστανται. Επειδή το προεδρικό αυτό διάταγμα δεν έχει εκδοθεί ακόμη, αλλά είναι κρίσιμο για την προστασία του οικοσυστήματος του Δέλτα του Έβρου, με την προτεινόμενη διάταξη παρατείνεται η προθεσμία για την έκδοσή του για άλλα δύο έτη και διατηρείται, για το αντίστοιχο χρονικό διάστημα, η αναστολή επιβολής κυρώσεων στις αυθαίρετες κατασκευές.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΟΥΜΕΝΩΝ ΚΑΤΑΡΓΟΥΜΕΝΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ

Άρθρο 1

Με την παράγραφο 1 του άρθρου 1 αντικαθίσταται το άρθρο του 52 ν. 4495/2017 (Α' 167), που έχει ως εξής:

«Άρθρο 52

Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου Σκοπός

1. Σκοπός της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου είναι η αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης του κτιρίου και των αδειών του, καθώς και η παρακολούθηση και ο έλεγχος των μεταβολών του, κατά τη διάρκεια του χρόνου ζωής του.

2. Στις διατάξεις των άρθρων 53 έως 61, υπάγονται τα κτίρια που έχουν ανεγερθεί ή ανεγείρονται με βάση οικοδομική άδεια, καθώς και τα κτίρια για τα οποία επιτρέπεται η διενέργεια εμπραγμάτων δικαιοπραξιών, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 82.».

Με τις παραγράφους 2 και 3 του άρθρου 1 αντικαθίσταται το άρθρο 53 του ν. 4495/2017, που έχει ως εξής:

«Άρθρο 53

Ορισμοί

1. Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου: ο φάκελος που περιλαμβάνει τα στοιχεία του κτιρίου που ορίζονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 54 και ειδική αναφορά στον αριθμό ΚΑΕΚ του οικοπέδου ή γηπέδου. Αντίγραφο του φακέλου φυλάσσεται σε ειδικό χώρο εντός του κτιρίου με ευθύνη του ιδιοκτήτη.

2. Ηλεκτρονικό Μητρώο: το Μητρώο στο οποίο τηρούνται στοιχεία σχετικά με την Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου, τους κυρίους του έργου, τους εξουσιοδοτημένους μηχανικούς, τα πιστοποιητικά ελέγχου και το πιστοποιητικό πληρότητας. Το Ηλεκτρονικό Μητρώο τηρείται στο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος και συνδέεται με τη βάση δεδομένων της Ε.Κ.Χ.Α..

3. Πιστοποιητικό Πληρότητας: το πιστοποιητικό που εκδίδεται από τους εξουσιοδοτημένους για την τήρηση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου μηχανικούς, στο οποίο βεβαιώνεται από αυτούς, με δήλωσή τους, η συμπλήρωση των στοιχείων που περιλαμβάνονται στην ταυτότητα. Το πιστοποιητικό εκδίδεται για κτίριο, οριζόντια ή κάθετη διηρημένη ιδιοκτησία, φέρει μοναδικό αριθμό, που δίνεται από το Ηλεκτρονικό Μητρώο, και αναγράφει τον ΚΑΕΚ του οικοπέδου ή γηπέδου.

4. Εξουσιοδοτημένος μηχανικός: ο μηχανικός που ορίζεται από τους κυρίους του έργου και είναι υπεύθυνος για την εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.».

Με τις παραγράφους 4 και 5 του άρθρου 1 αντικαθίσταται το άρθρο 54 του ν. 4495/2017, που έχει ως εξής:

Άρθρο 54

Συμπλήρωση ηλεκτρονικής ταυτότητας Έκδοση πιστοποιητικών

1. Η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου περιλαμβάνει τα εξής στοιχεία:

α) το στέλεχος της οικοδομικής άδειας του κτιρίου, με τις αναθεωρήσεις της,

β) τα σχέδια που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια,

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

δ) το πιστοποιητικό ελέγχου κατασκευής, εφόσον έχει εκδοθεί,

ε) δηλώσεις υπαγωγής σε νόμους αναστολής επιβολής κυρώσεων επί αυθαιρέτων, στ) τα σχέδια κατόψεων, τα οποία αποτυπώνουν το κτίριο στην πραγματική του κατάσταση όταν αυτή δεν προκύπτει από τα στοιχεία των περιπτώσεων α΄, β΄ και ε΄,

ζ) το δελτίο δομικής τρωτότητας και τη μελέτη στατικής επάρκειας, εφόσον απαιτείται σύμφωνα με το άρθρο 99,

η) τον πίνακα χιλιοστών και τη μελέτη κατανομής δαπανών του κτιρίου, εφόσον απαιτούνται,

θ) το Πιστοποιητικό Πληρότητας της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου.

2. Τα στοιχεία της παραγράφου 1 συμπληρώνονται από τους επιβλέποντες μηχανικούς του άρθρου 49 και από τους εξουσιοδοτημένους μηχανικούς, σε ειδικό έντυπο το οποίο τηρείται σε ηλεκτρονική μορφή.

3. Ενημέρωση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου γίνεται ύστερα από οποιαδήποτε εργασία παρέμβασης ή τροποποίησης στο κτίριο, οριζόντια ή κάθετη διηρημένη ιδιοκτησία για την οποία απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας από δημόσια αρχή. Ο έλεγχος και η καταγραφή των στοιχείων της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου μπορεί να πραγματοποιείται και ανά αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία με γεωχωρική αναφορά. Ύστερα από τη συμπλήρωση των στοιχείων, εκδίδεται από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό:

α) το Πιστοποιητικό Πληρότητας της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου, ή

β) το Πιστοποιητικό Πληρότητας της ηλεκτρονικής ταυτότητας της αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας.

4. Τα απαιτούμενα στοιχεία υπαγωγής στο πληροφοριακό σύστημα των αυθαιρέτων καταχωρίζονται, ύστερα από αίτηση του εξουσιοδοτημένου μηχανικού, στο ηλεκτρονικό σύστημα της ταυτότητας του κτιρίου και δεν απαιτείται υποβολή επιπλέον στοιχείων νομιμότητας και σχεδίων των κτιρίων.».

Με την παράγραφο 6 του άρθρου 1 αντικαθίσταται η περ. β' της παρ. 1 του άρθρου 55 του ν. 4495/2017, που έχει ως εξής:

«β) Κατηγορία ΙΙ: Στην κατηγορία αυτή υπάγονται όλα τα υπόλοιπα κτίρια ανεξαρτήτως χρήσης.».

Με την παράγραφο 7 του άρθρου 1 αντικαθίσταται η παρ. 2 του άρθρου 55 του ν. 4495/2017, που έχει ως εξής:

«2. Για τα κτίρια της Κατηγορίας Ι η υποβολή της ταυτότητας κτιρίου γίνεται μέσα σε πέντε (5) έτη από την ημερομηνία ισχύος των παρόντων διατάξεων, ως ορίζεται στο άρθρο 62.

Για τα λοιπά κτίρια της Κατηγορίας ΙΙ, η υποβολή της ταυτότητας γίνεται κατά τη μεταβίβαση του κτιρίου, οπότε και η σχετική δήλωση για την ταυτότητα προσαρτάται υποχρεωτικώς στο συμβόλαιο της μεταβίβασης της κυριότητας, μετά την ημερομηνία ισχύος ως ορίζεται στο άρθρο 62.».

Με την παράγραφο 8 του άρθρου 1 αντικαθίσταται η παρ. 9 του άρθρου 98 του ν. 4495/2017, που έχει ως εξής:

«9. Για την υπαγωγή στον παρόντα νόμο, οι υπόλοιπες περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας πλην των περιπτώσεων της παραγράφου 8 του παρόντος άρθρου, που αφορούν σε κατάληψη κοινόχρηστου χώρου ή αυθαιρεσίες επί κοινοχρήστων, απαιτείται η συναίνεση του πενήντα ένα τοις εκατό (51%) των συνιδιοκτητών.».

Με την παράγραφο 9 του άρθρου 1 αντικαθίσταται η παρ. 1 του άρθρου 102 του ν. 4495/2017, που έχει ως εξής:

«1. Για τις αυθαίρετες κατασκευές που υπάγονται στις διατάξεις για την αναστολή επιβολής κυρώσεων του άρθρου 97 του παρόντος, η αίτηση υπαγωγής μαζί με τα συνοδευτικά της στοιχεία και δικαιολογητικά μπορεί να υποβληθεί στο πληροφοριακό σύστημα μέχρι τις 8.11.2019. Με κοινή

απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να παραταθεί η ανωτέρω προθεσμία υπαγωγής.».

Με την παράγραφο 10 του άρθρου 1 αντικαθίσταται η παρ. 1 του άρθρου 102 του ν. 4495/2017, που έχει ως εξής:

«3. Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο αυξάνεται:

γ) κατά δέκα τοις εκατό (10%), αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση ευρίσκεται σε περιοχές προστασίας για τις οποίες έχουν εκδοθεί και ισχύουν προεδρικά διατάγματα καθορισμού όρων δόμησης.».

Με την παράγραφο 11 του τροποποιείται το άρθρο 99 του ν. 4495/2017, που έχει ως εξής:

«Άρθρο 99 Δικαιολογητικά υπαγωγής αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του παρόντος

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

α) αίτηση:

Σε κάθε οικόπεδο ή γήπεδο η διαδικασία υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του παρόντος μπορεί, κατ επιλογή των ιδιοκτητών, να γίνεται είτε με μία αίτηση υπαγωγής για το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων είτε με περισσότερες αιτήσεις για κάθε μεμονωμένο αυτοτελή χώρο οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, που αποτελεί αντικείμενο μεταβίβασης. Την αίτηση υποβάλλει:

αα) ο ιδιοκτήτης του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση. Δικαίωμα υπαγωγής έχουν, επίσης, ο ψιλός κύριος, ο επικαρπωτής, ο εργολάβος για τις περιερχόμενες σε αυτόν συνεπεία εργολαβικού προσυμφώνου ιδιοκτησίες, ο μισθωτής εφόσον έχει το δικαίωμα έκδοσης οικοδομικής άδειας από τη μισθωτική σύμβαση και επί νομικών προσώπων ο νόμιμος εκπρόσωπος αυτών, καθώς και ο φερόμενος ως ιδιοκτήτης επί του οποίου έχουν καταλογιστεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης,

ββ) ο νομίμως εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπος του ιδιοκτήτη,

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

δδ) ο συνιδιοκτήτης, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο ανωτέρω άρθρο.

β) Υπεύθυνη Δήλωση του ν. 1599/1986 του αιτούντος, θεωρημένη για τη γνησιότητα της υπογραφής, στην οποία περιλαμβάνονται:

αα) τα ατομικά του στοιχεία,

ββ) ο Αριθμός Φορολογικού Μητρώου του (Α.Φ.Μ.),

γγ) η Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία (Δ.Ο.Υ.) φορολογίας του,

δδ) ο αριθμός και το έτος της οικοδομικής άδειας, αν υπάρχει,

εε) το εμβαδόν και η χρήση της αυθαίρετης κατασκευής,

στστ) η ημερομηνία ολοκλήρωσης του φέροντος οργανισμού ή της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης σε αυτό σύμφωνα με το άρθρο 97,

ζζ) αν πρόκειται για κύρια και μοναδική κατοικία,

ηη) δήλωση ότι η αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη χρήση δεν εμπίπτει στις περιπτώσεις του άρθρου 89.

γ) Τελευταία δήλωση του εντύπου Ε9 στην οποία αναφέρεται το ακίνητο, όπου βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση, ανεξαρτήτως αν έχουν δηλωθεί επί του εντύπου οι αυθαίρετες κατασκευές.

Κληρονόμοι ακινήτων στα οποία υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις καταθέτουν συμπληρωματικά το Ε9 του αποβιώσαντος δικαιοπάροχου.

Αν έχει μεταβιβαστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης που έχει ρυθμιστεί με το ν. 4014/2011 ή το ν. 4178/2013, τη διαδικασία μετάβασης της δήλωσης στον παρόντα μπορεί να κάνει ο νέος ιδιοκτήτης.

δ) Τεχνική έκθεση εξουσιοδοτημένου αρμόδιου μηχανικού με την περιγραφή της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης χρήσης μόνον ως προς το εμβαδόν και τη χρήση του αυθαιρέτου, αν πρόκειται για πρόχειρη κατασκευή της παρ. 75 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α 79). Στην τεχνική έκθεση περιγράφονται οι λόγοι αδυναμίας αποτύπωσης του συνόλου του ακινήτου σύμφωνα με την υποπερίπτωση ααα της περίπτωσης ββ της παρ. στ του παρόντος άρθρου.

ε) Φωτογραφίες της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγή χρήσης.

στ) Σχέδια ως εξής:

αα) σε περίπτωση ύπαρξης οικοδομικής άδειας τα εξής αντίγραφα:

ααα) του στελέχους της οικοδομικής άδειας, καθώς και απόσπασμα ρυμοτομικού για τις περιοχές για τις οποίες υφίστανται εγκεκριμένα σχέδια,

βββ) του τοπογραφικού διαγράμματος,

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

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

Θεωρείται ως κάτοψη για την εφαρμογή της παρούσας το σχέδιο κάτοψης, το οποίο προσαρτήθηκε στην πράξη σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών στις περιπτώσεις αυτοτελών οριζόντιων ή καθέτων ιδιοκτησιών, των οποίων η οικοδομική άδεια εκδόθηκε πριν από την έναρξη ισχύος του από 8.9.1983 προεδρικού διατάγματος (Δ 394).

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

εεε) τομή της αυθαίρετης κατασκευής ή του χώρου στον οποίο έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση,

ββ) αν δεν έχει εκδοθεί οποιαδήποτε οικοδομική άδεια ή αυτή δεν είναι δυνατόν να ανευρεθεί, επισυνάπτονται:

ααα) τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένου από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων, στο οποίο αποτυπώνονται τα μεγέθη της αυθαίρετης κατασκευής.

Ειδικά στις περιπτώσεις αυτοτελών οριζόντιων ή καθέτων ιδιοκτησιών με αποκλειστική χρήση, στις οποίες 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, καθώς και το ποσοστό συνιδιοκτησίας της. Η αδυναμία τοπογραφικής αποτύπωσης του συνόλου του ακινήτου αιτιολογείται στην τεχνική έκθεση της παραγράφου δ,

βββ) κάτοψη της αυθαίρετης κατασκευής ή του χώρου που έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης,

γγγ) τομή της αυθαίρετης κατασκευής ή του χώρου που έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης,

γγ) αν έχει απολεσθεί ο φάκελος της οικοδομικής άδειας, εφόσον η απώλεια βεβαιώνεται 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, που έχει ανεγερθεί με βάση οικοδομική άδεια πριν από τις 28. 7.2011 η οποία έχει απολεσθεί. Για να γίνει αποδεκτός ο φάκελος από την οικεία Υπηρεσία Δόμησης, πρέπει να περιλαμβάνει τοπογραφικό διάγραμμα, διάγραμμα κάλυψης, σύμφωνα με τις προδιαγραφές του από 8.9.1983 προεδρικού δατάγματος, 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 σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις. Θεωρείται ως κάτοψη, για την εφαρμογή της παρούσας, το σχέδιο κάτοψης το οποίο προσαρτήθηκε στην πράξη σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών στις περιπτώσεις αυτοτελών οριζόντιων ή καθέτων ιδιοκτησιών, των οποίων η οικοδομική άδεια εκδόθηκε πριν από την έναρξη ισχύος του από 8.9.1983 προεδρικού διατάγματος. Αν η πραγματική κατάσταση συμφωνεί με τα σχέδια της σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών, είναι δυνατή η υποβολή της κάτοψης που επισυνάπτεται στη σύσταση και δεν απαιτείται να προβεί ο μηχανικός στη σύνταξη νέου σχεδίου κάτοψης. Τα σχέδια κατατίθενται εις διπλούν και θεωρούνται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης. Η μία σειρά σχεδίων χορηγείται στον ενδιαφερόμενο και ο φάκελος συμπληρώνει την απολεσθείσα οικοδομική άδεια στο αρχείο της Υπηρεσίας Δόμησης,

ζ) δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες, από τα οποία αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής και ο χρόνος εγκατάστασης της χρήσης,

η) στατικός έλεγχος των παραβάσεων:

αα) μελέτη στατικής επάρκειας πραγματοποιείται για κάθε κατασκευή που ανήκει σε μία από τις κατωτέρω περιπτώσεις, εκτός των περιπτώσεων των κατηγοριών 1, 2 και 3 του άρθρου 96 και κτιρίων σπουδαιότητας Σ1 σύμφωνα με τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό (ΕΑΚ):

ααα) κάθε ανεξάρτητη κατασκευή που είναι εξ ολοκλήρου αυθαίρετη,

βββ) οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στο ν. 4178/2013 και, με βάση ένα τουλάχιστον από τα υποβληθέντα Δελτία Ελέγχου Δομικής Τρωτότητας Αυθαιρέτου (ΔΕΔΟΤΑ) που την αφορούν, κατατάσσεται σε υψηλής (Υ) προτεραιότητας περαιτέρω ελέγχου,

γγγ) για κάθε αυθαίρετη προσθήκη ή τροποποίηση ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια κατηγορίας σπουδαιότητας Σ2, Σ3 και Σ4, σύμφωνα με τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό,

ββ) δεν απαιτείται υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας αλλά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού στις εξής περιπτώσεις:

ααα) μετατροπή ημιυπαίθριου χώρου σε κλειστό,

βββ) διαμερισμάτωση ή αλλαγή διαρρύθμισης χώρου, που δεν επιφέρει αύξηση μόνιμου φορτίου πάνω από 10% στην επιφάνεια στην οποία έχει συντελεστεί η παρέμβαση,

γγγ) πατάρια ισογείου που είναι στατικά ανεξάρτητα από το φέροντα οργανισμό του κτιρίου και πατάρια υπερκείμενων ορόφων όταν το συνολικό ίδιο βάρος δεν επιφέρει αύξηση του μόνιμου φορτίου της υποκείμενης πλάκας πάνω από 15%. Στην περίπτωση αυτή εξετάζεται η σύνδεση με στοιχεία του φέροντος οργανισμού, τα οποία και θα ενισχύονται για ενδεχόμενες τοπικές αστοχίες,

δδδ) πρόβολοι με προσαύξηση μέχρι τριάντα τοις εκατό (30%) του εμβαδού τους και μέχρι είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) του πλάτους τους,

εεε) κατασκευή στο δώμα κτιρίων μέχρι το είκοσι τοις εκατό (20%) της επιφάνειας αυτού,

στστστ) υπόγειοι χώροι μέγιστης επιφανείας έως αυτής του ισογείου, κατασκευασμένοι με περιμετρικούς τοίχους από μπατική τοιχοποιία ή οπλισμένο σκυρόδεμα, τα οποία καλύπτουν τουλάχιστον το εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) της περιμέτρου,

ζζζ) αλλαγή χρήσης με την προϋπόθεση ότι δεν διαφοροποιείται η κατηγορία σπουδαιότητας και η οποία δεν επιφέρει αθροιστική αύξηση των κινητών και μόνιμων φορτίων πάνω από τριάντα τοις εκατό (30%) του μόνιμου φορτίου πριν από την παρέμβαση,

ηηη) μετατροπή πιλοτής σε κλειστό χώρο με προσθήκη περιμετρικών τοίχων από μπατική τοιχοποιία ή οπλισμένο σκυρόδεμα, το οποίο καλύπτει τουλάχιστον το εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) της περιμέτρου,

θθθ) υπόγεια που ξεμπαζώθηκαν και είναι κατασκευασμένα με περιμετρικούς τοίχους από μπατική τοιχοποιία ή οπλισμένο σκυρόδεμα, το οποίο καλύπτει τουλάχιστον το εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) της περιμέτρου, iii) σοφίτες με την προϋπόθεση ότι, από τον έλεγχο του συνολικού σεισμικού φορτίου (τέμνουσα βάσης) μετά την προσθήκη των αυθαίρετων κατασκευών στο σύνολο του κτιρίου, προκύπτει ότι αυτό δεν υπερβαίνει το 1,20 του αντίστοιχου σεισμικού φορτίου του υφιστάμενου κτιρίου, χωρίς τις αυθαίρετες κατασκευές. Στην περίπτωση αυτή εξετάζεται και η επάρκεια των φερόντων στοιχείων της σοφίτας, καθώς και η σύνδεσή τους με το φέροντα οργανισμό του υφιστάμενου κτιρίου. Η μελέτη στατικής επάρκειας μπορεί να υποβάλλεται μέσα σε προθεσμία τριών (3) ετών από την ημερομηνία υπαγωγής για τα κτίρια σπουδαιότητας Σ4, Σ3 και πέντε (5) ετών για τα κτίρια σπουδαιότητας Σ2. Για τα κτίρια που έχουν ήδη υπαχθεί στο ν. 4178/2013, η υποχρέωση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας ή τεχνικής έκθεσης, εφόσον αυτή απαιτείται με τις προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονοικής ταυτότητας του κτιρίου ως αυτή ορίζεται στα άρθρα 53επ., Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύνανται να καθορίζεται κάθε σχετικό θέμα για την εφαρμογή της παρούσας, όπως το περιεχόμενο για την μελέτη στατικής επάρκειας, τις προϋποθέσεις εκπόνησης αυτής και το χρονοδιάγραμμα για την στατική ενίσχυση του κτιρίου, τις συνέπειες και τους όρους της μη συμμόρφωσης όσον αφορά την στατική επάρκεια των κτιρίων που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος νόμου.

θ) 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 ανωτέρω τεχνική έκθεση μπορεί να υποβάλλεται μέσα σε προθεσμία πέντε (5) ετών από την ημερομηνία υπαγωγής και σε κάθε περίπτωση πριν από τη συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου,

ι) παράβολο υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, το οποίο αποτελεί έσοδο του Κρατικού Προϋπολογισμού, με την επιφύλαξη ειδικών διατάξεων του παρόντος στις οποίες θεσπίζεται ειδικό παράβολο, ως εξής:

αα) ύψους διακοσίων πενήντα (250) ευρώ για αυθαίρετη κατασκευή/χρήση μέχρι 100 τ.μ.,

ββ) ύψους πεντακοσίων (500) ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 100 τ.μ. και μέχρι 500 τ.μ.,
γγ) ύψους χιλίων (1.000) ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 500 τ.μ. και μέχρι 2.000 τ.μ.,
δδ) ύψους τεσσάρων χιλιάδων (4.000) ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 2.000 τ.μ. και μέχρι 5.000 τ.μ.,
εε) ύψους δέκα χιλιάδων (10.000) ευρώ για κτίριο/χρήση μεγαλύτερα των 5000 τ.μ..
Το ανωτέρω παράβολο δεν επιστρέφεται σε καμία περίπτωση.
ια) έντυπο υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου της δηλούμενης κατασκευής, όπως ορίζεται στο άρθρο 100. Το πρόστιμο υπολογίζεται σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που ισχύουν κατά την ημερομηνία υπαγωγής, που είναι η ημερομηνία εξόφλησης του παραβόλου. Ο μηχανικός υποχρεούται, μέσα σε διάστημα δώδεκα (12) μηνών από την πληρωμή του παραβόλου, να ολοκληρώσει την ηλεκτρονική υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών. Για τις περιπτώσεις υπαγωγής στο ν. 4178/2013, οι οποίες δεν μεταφέρονται στον παρόντα, ο μηχανικός υποχρεούται, μέχρι τις 3.11.2019 , να ολοκληρώσει την ηλεκτρονική υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών. Επεξεργασία δηλώσεων υπαγωγής, οι οποίες έχουν καταστεί οριστικές, για διόρθωση υποβαλλόμενων στοιχείων επιτρέπεται μόνο ύστερα από αίτημα που υποβάλλεται στο ηλεκτρονικό σύστημα υπαγωγής διαβιβάζεται στην οικεία Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17, η οποία αποφασίζει για την αποδοχή του αιτήματος.».

Άρθρο 2

Με το άρθρο 2 ερμηνεύεται αυθεντικά η υποπερ. ββ' της περ. δ' της παρ. 2 του άρθρου 1 του π.δ. της 30.9.2016 «Έγκριση Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου και τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως Βουλιαγμένης Αττικής στην έκταση του Αστέρα Βουλιαγμένης και καθορισμός χρήσεων γης και όρων δόμησης» (ΑΑΠ 191/2016), που έχει ως εξής:
ββ) Ζώνη ΙΙΙΒ: Κατοικία:
Καθορίζεται η υπ' αριθμ. 40 Π.ΑΝ.,με χρήση τουρισμού-αναψυχής-παραθεριστικής κατοικίας του άρθρου 19 του Ν. 4269/2014 (Α' 142), και ειδικότερα επιτρεπόμενη χρήση την κατοικία. Στη Ζώνη αυτή επιτρέπεται η ανέγερση μέχρι δεκαπέντε (15) κατοικιών, σε δεκατρείς (13) κατά
μέγιστο κτιριακές μονάδες. Καθορίζεται μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τα 7,50μ., μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση τα 15.000,00 τ.μ., μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια κάλυψης τα 8.000,00 τ.μ. και ελάχιστη απόσταση μεταξύ κτηρίων τα 15,00μ. Επιβάλλεται η φύτευση σε ποσοστό 75% της μη καλυπτόμενης επιφάνειας της Ζώνης αυτής. Η ανάπτυξη των κατοικιών γίνεται με βάση τα σύγχρονα πρότυπα βιοκλιματικού σχεδιασμού, με χρήση συστημάτων εξοικονόμησης ενεργειακής κατανάλωσης, όπως ειδικότερα προβλέπεται στο άρθρο 2 του παρόντος. Επιτρέπεται, κατά τις κείμενες διατάξεις, η σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών, οριζοντίων και καθέτων, επί των κτιρίων και εγκαταστάσεων της ζώνης αυτής, ύστερα από έγκριση της χωροθέτησης του οικείου επενδυτικού σχεδίου κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 13 του Ν. 3986/2011.

Άρθρο 3

Με το άρθρο 3 αντικαθίσταται η υποπερ. 2 της περ. ιβ' της παρ. 6 του άρθρου 11 του ν. 4067/2012, που έχει ως εξής:
«2. Ειδικά για κτίρια προσωρινής διαμονής (ξενοδοχεία), ο πρώτος υπόγειος όροφος για χρήσεις εγκαταστάσεων άθλησης όπως τα κολυμβητήρια, γυμναστήρια, σάουνες και οι αίθουσες πολλαπλών χρήσεων.».

Άρθρο 4

Με το άρθρο 4 αντικαθίσταται η παρ. 3 του άρθρου 22 του ν. 4067/2012, που έχει ως εξής:
«3. Σε κτίρια, στα οποία δεν έχει διανοιγεί η προβλεπόμενη από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο στοά, δεν χορηγείται άδεια δόμησης για οποιαδήποτε προσθήκη, είτε καθ` ύψος είτε κατ` επέκταση στο κτίριο. Επιτρέπονται επισκευές και διαρρυθμίσεις, καθώς και αλλαγές χρήσης του υφισταμένου κτιρίου σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις που ισχύουν στην περιοχή. Για κτίρια για τα οποία απαιτούνται επισκευές λόγω σεισμών ή σε περίπτωση επισκευών για λόγους υγιεινής και χρήσης κτιρίων ή επικινδυνότητας η παραπάνω απαγόρευση δεν έχει ισχύ.».

Άρθρο 6

Με το άρθρο 6 αντικαθίσταται η παρ. 4 του άρθρου 122 του ν. 4495/2017 που έχει ως εξής:
«4. Οι κείμενες στο Δέλτα του Έβρου αυθαίρετες κατασκευές υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου, κατά παρέκκλιση των περιπτώσεων ιγ΄ και στ΄ της παραγράφου 2 του άρθρου 89, μετά την αποτύπωση τους σε προβολικό σύστημα ΕΣΓΑ 87 και την καταγραφή της χρήσης τους από το οικείο Δασαρχείο και εφόσον είναι σύμφωνες με το ειδικότερο περιεχόμενο και τους όρους του προεδρικού διατάγματος για την προστασία της περιοχής, το οποίο εκδίδεται κατά τη διαδικασία του ν. 1650/1986, όπως ισχύει, εντός προθεσμίας δύο (2) ετών από την έναρξη ισχύος του παρόντος. Κατά τη διάρκεια της ανωτέρω προθεσμίας αναστέλλεται η είσπραξη και η επιβολή κάθε κύρωσης ως και η ισχύς διοικητικών πράξεων κατεδάφισης που τυχόν έχουν εκδοθεί κατ' εφαρμογή της κείμενης νομοθεσίας. Οι ως άνω κυρώσεις και μέτρα επιβάλλονται μετά την πάροδο της ως άνω προθεσμίας αναστολής ως προς τις μη δυνάμενες να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος κατασκευές, λόγω ασυμβατότητάς τους με το ειδικό καθεστώς προστασίας της περιοχής, πιστοποιούμενου του τελευταίου από το Φορέα Διαχείρισης της περιοχής.».

Προτεινόμενη Ρύθμιση

Άρθρο 1

Τροποποιήσεις του ν. 4495/2017 (Α' 167)

1. Το άρθρο 52 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται ως εξής:

«Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου και Ηλεκτρονική Ταυτότητα Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας - Σκοπός

1. Σκοπός της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου και της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας είναι η αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης του κτιρίου ή της διηρημένης ιδιοκτησίας, αντιστοίχως, και των αδειών τους, καθώς και η παρακολούθηση και ο έλεγχος των μεταβολών τους, κατά τη διάρκεια του χρόνου ζωής τους.

2. Στις διατάξεις των άρθρων 53 έως 61 υπάγονται τα κτίρια ή διηρημένες ιδιοκτησίες επί κτιρίων που έχουν ανεγερθεί ή ανεγείρονται με βάση οικοδομική άδεια, καθώς και τα κτίρια ή οι διηρημένες ιδιοκτησίες, για τα οποία επιτρέπεται η διενέργεια εμπραγμάτων δικαιοπραξιών, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 82.».

2. Μετά την παρ. 1 του άρθρου 53 του ν. 4495/2017 προστίθεται παρ. 1α ως εξής:

«1α. Ηλεκτρονική Ταυτότητα Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας: ο φάκελος που περιλαμβάνει τα στοιχεία της διηρημένης ιδιοκτησίας που ορίζονται στην παράγραφο 1α του άρθρου 54 και ειδική αναφορά στον αριθμό ΚΑΕΚ της διηρημένης ιδιοκτησίας. Αντίγραφο του φακέλου φυλάσσεται σε ειδικό χώρο εντός της διηρημένης ιδιοκτησίας με ευθύνη του ιδιοκτήτη.».

3. Οι παρ. 2 και 3 του άρθρου 53 του ν. 4495/2017 αντικαθίστανται ως εξής:

«2. Ηλεκτρονικό Μητρώο: το Μητρώο στο οποίο τηρούνται στοιχεία σχετικά με την Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου ή την Ηλεκτρονική Ταυτότητα Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας, τους κυρίους του έργου, τους εξουσιοδοτημένους μηχανικούς, τα πιστοποιητικά ελέγχου και το πιστοποιητικό πληρότητας. Το Ηλεκτρονικό Μητρώο εποπτεύεται από το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος και συνδέεται με τη βάση δεδομένων του Ελληνικού Κτηματολογίου.

Η ανωτέρω διαδικασία διενεργείται αποκλειστικά ηλεκτρονικά, μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας, η υλοποίηση της οποίας και το τέλος ανταπόδοσης για κάθε ηλεκτρονική υποβολή μπορεί να ανατεθεί σε υπηρεσία του Δημοσίου, νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου ή και σε ιδιωτικό φορέα που έχει την αναγκαία τεχνογνωσία, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

3. Πιστοποιητικό Πληρότητας: το πιστοποιητικό που εκδίδεται από τους εξουσιοδοτημένους για την τήρηση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου ή της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας μηχανικούς, στο οποίο βεβαιώνεται από αυτούς, με δήλωσή τους, η συμπλήρωση των στοιχείων που περιλαμβάνονται στην ταυτότητα. Το πιστοποιητικό εκδίδεται για κτίριο, οριζόντια ή κάθετη διηρημένη ιδιοκτησία, φέρει μοναδικό αριθμό, που δίνεται από το Ηλεκτρονικό Μητρώο, και αναγράφει τον ΚΑΕΚ του οικοπέδου ή γηπέδου ή διηρημένης ιδιοκτησίας.».

4. Στο άρθρο 54 του ν. 4495/2017 μετά την παρ. 1 προστίθεται παρ. 1α ως εξής:

«1α. Η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας περιλαμβάνει τα εξής στοιχεία:

α) το στέλεχος της οικοδομικής άδειας του κτιρίου εντός του οποίου ευρίσκεται η διηρημένη ιδιοκτησία, με τις αναθεωρήσεις της,

β) τα σχέδια που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια,

γ) το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης της διηρημένης ιδιοκτησίας,

δ) το πιστοποιητικό ελέγχου κατασκευής, εφόσον έχει εκδοθεί,

ε) δηλώσεις υπαγωγής σε νόμους αναστολής επιβολής κυρώσεων επί αυθαιρέτων,

στ) τα σχέδια κατόψεων, τα οποία αποτυπώνουν τη διηρημένη ιδιοκτησία στην πραγματική της κατάσταση όταν αυτή δεν προκύπτει από τα στοιχεία των περιπτώσεων α΄, β΄ και ε΄, πλην των κοινοχρήστων χώρων,

ζ) το δελτίο δομικής τρωτότητας,

η) τον πίνακα χιλιοστών και τη μελέτη κατανομής δαπανών του κτιρίου, εφ' όσον απαιτούνται,

θ) το Πιστοποιητικό Πληρότητας της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας της Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας.

Σε περίπτωση που η οικοδομική άδεια και τα στοιχεία που την συνοδεύουν δεν ανευρίσκονται στα αρχεία της οικείας υπηρεσίας, αντί γι' αυτά υποβάλλεται βεβαίωση απώλειας από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης.

Οι διατάξεις των άρθρων 54-63 του παρόντος νόμου ισχύουν και για την ηλεκτρονική ταυτότητα αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας.».

5. Στο τέλος του άρθρου 54 του ν. 4495/2017 προστίθεται παρ. 5 ως εξής:

«5. Εάν προηγηθεί η έκδοση Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου για κτίριο που περιλαμβάνει αυτοτελείς διηρημένες ιδιοκτησίες, δεν εκδίδεται Ηλεκτρονική Ταυτότητα για τις επιμέρους διηρημένες ιδιοκτησίες. Η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου χρησιμοποιείται εφ' εξής στη θέση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας για όλες τις διηρημένες ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται στο αντίστοιχο κτίριο. Εάν έχει ήδη εκδοθεί Ηλεκτρονική Ταυτότητα για μία ή περισσότερες επιμέρους διηρημένες ιδιοκτησίες, αυτή ενσωματώνεται στην Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου.».

6. Η περ. β' της παρ. 1 του άρθρου 55 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται ως εξής:

«β) Κατηγορία ΙΙ: Στην κατηγορία αυτή υπάγονται όλα τα υπόλοιπα κτίρια και οι αυτοτελείς διηρημένες ιδιοκτησίες ανεξαρτήτως χρήσης.».

7. Το δεύτερο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 55 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται και προστίθεται τρίτο εδάφιο ως εξής:

«Για τα λοιπά κτίρια και αυτοτελείς διηρημένες ιδιοκτησίες της Κατηγορίας ΙΙ, η υποβολή της ταυτότητας γίνεται κατά τη μεταβίβαση του κτιρίου ή της αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας, οπότε και η σχετική δήλωση για την ταυτότητα προσαρτάται υποχρεωτικώς στο συμβόλαιο της μεταβίβασης της κυριότητας, μετά την ημερομηνία ισχύος ως ορίζεται στο άρθρο 62.».

8. Η παρ. 9 του άρθρου 98 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται ως εξής:

«9. Πλην των περιπτώσεων της παραγράφου 8 του παρόντος άρθρου, υπόχρεος για την τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης επί κοινοχρήστων ή κοινοκτήτων μερών της οικοδομής είναι ο ιδιοκτήτης που τις ιδιοχρησιμοποιεί. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται η διαδικασία υπαγωγής στον παρόντα νόμο των αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης επί κοινοχρήστων ή κοινοκτήτων μερών της οικοδομής που δεν έχουν απολέσει την κοινόχρηστη χρήση, ο επιμερισμός του ενιαίου ειδικού προστίμου και των λοιπών δαπανών μεταξύ των συνιδιοκτητών και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.».

9. Η παρ. 1 του άρθρου 102 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται ως εξής:

«1. Για τις αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις του άρθρου 96 του παρόντος νόμου που υπάγονται στις διατάξεις για την αναστολή επιβολής κυρώσεων σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 97 του παρόντος, η αίτηση υπαγωγής μαζί με τα συνοδευτικά της στοιχεία και δικαιολογητικά μπορεί να υποβληθεί στο πληροφοριακό σύστημα μέχρι τις 30 Ιουνίου 2020. Μετά την παρέλευση της προθεσμίας αυτής και μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2025 επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος νόμου μόνο για αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης των κατηγοριών 1 έως και 4 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 και των κατηγοριών 1 έως και 4 του άρθρου 96 του παρόντος που είναι προγενέστερες της 28 Ιουλίου 2011. Για τις υπαγωγές που θα γίνουν από την 1 Ιουλίου 2020 και μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2025 το ενιαίο ειδικό πρόστιμο θα καταβάλλεται προσαυξημένο κατά τα οριζόμενα στις περ. β' έως στ' της παρ. 3 του παρόντος άρθρου. Στις περιπτώσεις αυτές, η καταχώριση της ταυτότητας του κτιρίου ή της διηρημένης ιδιοκτησίας στο ηλεκτρονικό μητρώο του άρθρου 62 του παρόντος νόμου αποτελεί όρο για την επέλευση των συνεπειών της υπαγωγής.».

10. Στην παρ. 3 του άρθρου 102 του ν. 4495/2017, η περ. γ' αναριθμείται σε α' και προστίθενται περιπτώσεις β' έως στ' ως εξής:

«...β) κατά είκοσι τοις εκατό (20%), αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος από την 1η Ιουλίου 2020 μέχρι τις 30 Ιουνίου 2021

γ) κατά είκοσι πέντε τοις εκατό (25%), αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος από την 1η Ιουλίου 2021 μέχρι τις 30 Ιουνίου 2022

δ) κατά τριάντα τοις εκατό (30%), αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος από την 1η Ιουλίου 2022 μέχρι τις 30 Ιουνίου 2023

ε) κατά τριάντα πέντε τοις εκατό (35%), αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος από την 1η Ιουλίου 2023 μέχρι τις 30 Ιουνίου 2024

στ) κατά σαράντα τοις εκατό (40%), αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος από την 1η Ιουλίου 2024 μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2025.».

11. Για τις περιπτώσεις υπαγωγής στο ν. 4178/2013, οι οποίες δεν μεταφέρονται στον ν. 4495/2017 και τις περιπτώσεις υπαγωγής στο ν. 4014/2011 που έχουν μεταφερθεί στον ν. 4178/2013, ο μηχανικός υποχρεούται να ολοκληρώσει την ηλεκτρονική υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών μέχρι:

α) 08.05.2020 για δηλώσεις με ημερομηνία μεταφοράς από το ν. 4014/2011 στον ν. 4178/2013 ή εξόφλησης του παραβόλου έως 31.12.2013

β) 08.08.2020 για δηλώσεις με ημερομηνία μεταφοράς από το ν. 4014/2011 στον ν. 4178/2013 ή εξόφλησης του παραβόλου από 01.01.2014 έως 31.12.2014

γ) 08.11.2020 για δηλώσεις με ημερομηνία μεταφοράς από το ν. 4014/2011 στον ν. 4178/2013 ή εξόφλησης του παραβόλου από 01.01.2015 έως 31.12.2015

δ) 08.02.2021 για δηλώσεις με ημερομηνία μεταφοράς από το ν. 4014/2011 στον ν. 4178/2013 ή εξόφλησης του παραβόλου από 01.01.2016 έως 31.12.2016

ε) 08.05.2021 για δηλώσεις με ημερομηνία μεταφοράς από το ν. 4014/2011 στον ν. 4178/2013 ή εξόφλησης του παραβόλου από 01.01.2017 έως 03.11.2017.

Σε κάθε περίπτωση, δεν επιτρέπεται η ολοκλήρωση της διαδικασίας υπαγωγής για ακίνητα της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 ν. 4178/2013 μετά τις 30 Ιουνίου 2020.

Τα αποτελέσματα των υπαγωγών που ολοκληρώνονται μετά τη δημοσίευση της υπουργικής απόφασης που προβλέπεται στο άρθρο 62 του ν. 4495/2017 επέρχονται όταν καταχωρηθεί η ηλεκτρονική ταυτότητα του κτιρίου ή της διηρημένης ιδιοκτησίας στο ηλεκτρονικό μητρώο που προβλέπεται στην απόφαση αυτή.

Άρθρο 2

Ερμηνευτική διάταξη ως προς το Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου

Λαμβανομένου υπόψη του άρθρου 1 του ν.δ. 1024/1971 (Α΄ 232), όπως ισχύει, η αληθής έννοια της υποπερίπτωσης ββ) της περίπτωσης δ' της παραγράφου 2 του άρθρου 1 του π.δ. 30.9.2016 «Έγκριση Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου και τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως Βουλιαγμένης Αττικής στην έκταση του Αστέρα Βουλιαγμένης και καθορισμός χρήσεων γης και όρων δόμησης» (ΑΑΠ 191/2016) είναι ότι η σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών, οριζοντίων και καθέτων, επιτρέπεται στο σύνολο των εντός σχεδίου περιοχών που περιλαμβάνονται στο ως άνω εγκεκριμένο Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου του Αστέρα Βουλιαγμένης.

Άρθρο 3

Τροποποίηση άρθρου 11 ν. 4067/2012

Αντικαθίσταται η υποπερίπτωση 2 της περίπτωσης ιβ' της παραγράφου 6 του άρθρου 11 του ν. 4067/2012 (Α' 79) ως εξής:

«Ειδικά για κτίρια προσωρινής διαμονής (ξενοδοχεία), υπόγειοι χώροι συνολικής επιφανείας έως την πραγματοποιούμενη κάλυψη του κτιρίου για χρήσεις εγκαταστάσεων άθλησης όπως τα κολυμβητήρια, γυμναστήρια, σάουνες και οι αίθουσες πολλαπλών χρήσεων, καθώς και διάδρομοι επικοινωνίας, κλιμακοστάσια και ανελκυστήρες που βρίσκονται σε υπόγεια τμήματα, ανεξαρτήτως θέσης ή στάθμης υπογείου, ακόμη κι αν εξυπηρετούν συνεπίπεδους χώρους κύριας χρήσης, ανεξαρτήτως του εάν πληρούνται οι προϋποθέσεις του φυσικού φωτισμού - αερισμού.».

Άρθρο 4

Τροποποίηση άρθρου 22 ν. 4067/2012

Τροποποιείται η παρ. 3 του άρθρου 22 του ν. 4067/2012 (Α' 79) ως εξής:

«3. Σε κτίρια, στα οποία δεν έχει διανοιγεί η προβλεπόμενη από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο στοά, δεν χορηγείται άδεια δόμησης για οποιαδήποτε προσθήκη, είτε καθ' ύψος είτε κατ' επέκταση στο κτίριο. Επιτρέπονται επισκευές και διαρρυθμίσεις, καθώς και αλλαγές χρήσης του υφισταμένου κτιρίου, σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις που ισχύουν στην περιοχή.

Ειδικώς στα κτίρια που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως όλων των Δήμων που δεν αναφέρονται στις περιπτώσεις α', β' και γ' του άρθρου 10 του παρόντος νόμου, η διάνοιξη της στοάς δεν είναι υποχρεωτική, με την προϋπόθεση ότι το ελάχιστο ύψος του ισογείου ορόφου είναι 3,5 μέτρα και το κτίριο δεν βρίσκεται σε πεζόδρομο. Στην περίπτωση αυτή επιτρέπονται εργασίες επισκευής ή και ενίσχυσης του φέροντος οργανισμού, οι οποίες επιβάλλονται από αλλαγές χρήσεις σε χώρους του κτιρίου.

Για κτίρια για τα οποία απαιτούνται επισκευές λόγω σεισμών ή σε περίπτωση επισκευών για λόγους υγιεινής και χρήσης κτιρίων ή επικινδυνότητας η παραπάνω απαγόρευση δεν έχει ισχύ.».

Άρθρο 5

Χωροθέτηση Μονάδων Χρόνιας Αιμοκάθαρσης

Σε περιοχές, στις οποίες ισχύουν χρήσεις Γενικής Κατοικίας, Πολεοδομικού Κέντρου, Τουρισμού - Αναψυχής και Κοινωνικών Εξυπηρετήσεων των άρθρων 3, 4, 8 και 10 αντιστοίχως του π.δ. της 23.2.1987 (Δ' 166), επιτρέπεται η εγκατάσταση Μονάδων Χρόνιας Αιμοκάθαρσης, μέχρις ότου εγκριθούν Τοπικά Χωρικά Σχέδια του άρθρου 7 του ν. 4447/2016 (Α' 241) και χωρήσει ο καθορισμός χρήσεων γης, σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 59/2018 (Α' 114).

Άρθρο 6

Μεταβατικές ρυθμίσεις για Δέλτα Έβρου

Η παράγραφος 4 του άρθρου 122 ν. 4495/2017 (Α' 167) τροποποιείται ως εξής:

«4. Οι κείμενες στο Δέλτα του Έβρου αυθαίρετες κατασκευές υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου, κατά παρέκκλιση των περιπτώσεων ιγ' και στ' της παραγράφου 2 του άρθρου 89, μετά την αποτύπωση τους σε προβολικό σύστημα ΕΣΓΑ 87 και την καταγραφή της χρήσης τους από το οικείο Δασαρχείο και εφόσον είναι σύμφωνες με το ειδικότερο περιεχόμενο και τους όρους του προεδρικού διατάγματος για την προστασία της περιοχής, το οποίο εκδίδεται κατά τη διαδικασία του ν. 1650/1986, όπως ισχύει, εντός προθεσμίας τεσσάρων (4) ετών από την έναρξη ισχύος του ν. 4495/2017. Έως την έκδοση του προεδρικού διατάγματος αναστέλλεται η είσπραξη και η επιβολή κάθε κύρωσης ως και η ισχύς διοικητικών πράξεων κατεδάφισης που τυχόν έχουν εκδοθεί κατ' εφαρμογή της κείμενης νομοθεσίας. Οι ως άνω κυρώσεις και μέτρα επιβάλλονται μετά την έκδοση του προεδρικού διατάγματος ως προς τις μη δυνάμενες να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος κατασκευές, λόγω ασυμβατότητάς τους με το ειδικό καθεστώς προστασίας της περιοχής, όπως αυτό θα έχει καθορισθεί από το παραπάνω προεδρικό διάταγμα.».

Αθήνα, 20η Νοεμβρίου 2019

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ	**ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**
ΧΡΗΣΤΟΣ ΣΤΑΪΚΟΥΡΑΣ	ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΧΑΤΖΗΔΑΚΗΣ

αριθμ. Γεν. 90
Ειδ. 4
Κατατέθηκε σήμερα στις 21-11-2019 και ώρα 10:40
ο Διϋπ. Νομ. Έργων
Καταθέσας
Χ. ΣΤΑΪΚΟΥΡΑΣ
Κ. ΧΑΤΖΗΔΑΚΗΣ

ΓΕΝΙΚΟ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αριθμ. 301 / 29 / 2019

Ε Κ Θ Ε Σ Η
Γενικού Λογιστηρίου του Κράτους
(άρθρο 75 παρ. 2 του Συντάγματος)

Επί τροπολογίας στο σχέδιο νόμου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Απελευθέρωση Αγοράς Ενέργειας, Εκσυγχρονισμός ΔΕΗ, στήριξη ΑΠΕ».

Α. Με την υπόψη τροπολογία προβλέπονται τα ακόλουθα:

1. Τροποποιείται ο ν.4495/2017, κατά το μέρος που αναφέρεται στην Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου και στην αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης και συγκεκριμένα ορίζονται τα εξής :

α. Θεσπίζεται η υποχρέωση τήρησης Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας, η οποία συνίσταται σε φάκελο που περιλαμβάνει τα οριζόμενα στοιχεία/ πιστοποιητικά, με σκοπό την αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης διηρημένων ιδιοκτησιών και των αδειών τους και την παρακολούθηση των μεταβολών τους.

Η ανωτέρω διαδικασία διενεργείται αποκλειστικά ηλεκτρονικά, μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας, η υλοποίηση της οποίας και το τέλος ανταπόδοσης για κάθε ηλεκτρονική υποβολή μπορεί να ανατεθεί στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΤΕΕ) με υπουργική απόφαση.

Περαιτέρω, ρυθμίζονται τα ζητήματα αναφορικά με τα αρμόδια όργανα, τη διαδικασία έκδοσης, το περιεχόμενο της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας καθώς και με περιπτώσεις αυτοτελών ιδιοκτησιών για τις οποίες έχει ήδη εκδοθεί Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου.

β. Εισάγονται νέες ρυθμίσεις αναφορικά με την υπαγωγή συγκεκριμένων κατηγοριών αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων στις διατάξεις του ν.4495/2017 και ειδικότερα:

- Επιτρέπεται η υπαγωγή στο νόμο αυθαιρέτων επί κοινοχρήστων μερών της οικοδομής, πλην των οριζόμενων εξαιρέσεων, από οποιονδήποτε εκ των συνιδιοκτητών ανεξαρτήτως της σύμφωνης γνώμης των λοιπών συνιδιοκτητών, με καταβολή του αντίστοιχου ενιαίου ειδικού προστίμου.
- Ορίζεται η 30η-6-2020 ως καταληκτική ημερομηνία υποβολής στο πληροφοριακό σύστημα της αίτησης υπαγωγής και των σχετικών δικαιολογητικών. (Η προηγούμενη προθεσμία έληξε την 8η-11-2019).
- Παρέχεται η δυνατότητα υπαγωγής στη ρύθμιση, μόνο για τις ρητά οριζόμενες κατηγορίες αυθαιρέτων και μετά την ανωτέρω ημερομηνία, ήτοι από 1-7-2020 έως και 31-12-2025, με προσαύξηση του ενιαίου ειδικού προστίμου, η οποία κυμαίνεται από 20% έως και 40% ανάλογα με το έτος υπαγωγής.
- Προσδιορίζεται η προθεσμία εντός της οποίας ο μηχανικός οφείλει να ολοκληρώσει την ηλεκτρονική υποβολή των δικαιολογητικών, με βάση την

υπαγωγή αυθαιρέτων στο προϋφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο (ν.4014/2011 και ν.4178/2013).

2. Διευκρινίζεται ότι, η σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών, οριζοντίων και καθέτων, επιτρέπεται στο σύνολο των εντός σχεδίου περιοχών του εγκεκριμένου Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ) για τον Αστέρα Βουλιαγμένης.

3. Τροποποιούνται συγκεκριμένες διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ν.4067/2012), που αναφέρονται: **i)** στη μη προσμέτρηση στο συντελεστή δόμησης (σ.δ.), ειδικά για κτίρια προσωρινής διαμονής (ξενοδοχεία), των υπόγειων χώρων συνολικής επιφάνειας έως την πραγματοποιούμενη κάλυψη του κτιρίου για τις οριζόμενες χρήσεις (άρθρο 11 παρ.6 περ. ιβ'2, ν.4067/2012) και **ii)** στις περιπτώσεις κτιρίων όπου η διάνοιξη της προβλεπόμενης με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο στοάς δεν είναι υποχρεωτική και για τα οποία επιτρέπονται εργασίες επισκευής ή και ενίσχυσης του φέροντος οργανισμού, που επιβάλλονται από αλλαγές χρήσης σε χώρους του κτιρίου.

4. Επιτρέπεται η εγκατάσταση Μονάδων Χρόνιας Αιμοκάθαρσης σε περιοχές, στις οποίες ισχύουν χρήσεις Γενικής Κατοικίας, Πολεοδομικού Κέντρου, Τουρισμού – Αναψυχής και Κοινωνικών Εξυπηρετήσεων, μέχρις ότου εγκριθούν Τοπικά Χωρικά Σχέδια και καθορισθούν οι χρήσεις γης σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας.

5. Παρατείνεται για δύο (2) ακόμη έτη, η ισχύς των ειδικών ρυθμίσεων αναφορικά με την κατ' εξαίρεση υπαγωγή στο ν. 4495/2017 των κείμενων στο Δέλτα του Έβρου αυθαίρετων κατασκευών, υπό την προϋπόθεση προσαρμογής τους στους ειδικότερους όρους προστασίας την περιοχής που θα καθορισθούν με π.δ. Έως την έκδοση του εν λόγω π.δ., αναστέλλεται η είσπραξη και η επιβολή κάθε κύρωσης καθώς και η ισχύς διοικητικών πράξεων κατεδάφισης που έχουν εκδοθεί κατ' εφαρμογή της κείμενης νομοθεσίας.

Β. Από τις προτεινόμενες διατάξεις επέρχονται στον κρατικό προϋπολογισμό και στον προϋπολογισμό του Πράσινου Ταμείου (φορέας Γενικής Κυβέρνησης) τα ακόλουθα οικονομικά αποτελέσματα:

1. Δαπάνη του κρατικού προϋπολογισμού από τη δημιουργία και τήρηση ηλεκτρονικής πλατφόρμας για την έκδοση Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας.

2. Αύξηση εσόδων του κρατικού προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού του Πράσινου Ταμείου, από την είσπραξη του προβλεπόμενου παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου για την υπαγωγή συγκεκριμένων κατηγοριών αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων στις διατάξεις του ν.4495/2017, με βάση τη θεσπιζόμενη νέα προθεσμία και ρύθμιση. Το ύψος των εν λόγω εσόδων εξαρτάται

από πραγματικά περιστατικά (αριθμός κατασκευών και χρήσεων που θα υπαχθούν στο νόμο, συνέπεια στη ρύθμιση, επιβολή προσαυξήσεων ανάλογα με το χρόνο υπαγωγής, αναστολή κυρώσεων κ.λπ.).

Αθήνα, 20 Νοεμβρίου 2019

Η Γενική Διευθύντρια

Ιουλία Π. Αρμάγου

Τροπ ΥΠΠΕΕΝ ηλεκτρ ταυτοτητα κτιριου

ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
(άρθρο 75 παρ. 3 του Συντάγματος)

Στο σχέδιο νόμου «Απελευθέρωση Αγοράς Ενέργειας, Εκσυγχρονισμός της ΔΕΗ, Ιδιωτικοποίηση της ΔΕΠΑ και στήριξη των ΑΠΕ».

Από τις προτεινόμενες διατάξεις, προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού, από τη δημιουργία και τήρηση ηλεκτρονικής πλατφόρμας για την έκδοση Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας.

Η ανωτέρω δαπάνη θα αντιμετωπίζεται από τις πιστώσεις του κρατικού προϋπολογισμού.

Αθήνα, 20 **Νοεμβρίου 2019**

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΧΡ. ΣΤΑΪΚΟΥΡΑΣ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Κ. ΧΑΤΖΗΔΑΚΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΣΥΝΕΠΕΙΩΝ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ

ΥΠΟΥΡΓΕΊΟ: ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ: ΚΑΤΕΡΙΝΑ ΣΚΟΥΡΗ

ΥΠΗΡΕΣΙΑ: ΓΡΑΦΕΙΟ ΥΠΟΥΡΓΟΥ

ΤΗΛΕΦΩΝΟ: 213 1513518

ΤΊΤΛΟΣ ΠΡΟΤΕΙΝΌΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΝΟΜΟΥ:

«ΑΠΕΛΕΥΘΕΡΩΣΗ ΑΓΟΡΑΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΔΕΗ, ΙΔΙΩΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΔΕΠΑ ΚΑΙ ΣΤΗΡΙΞΗ ΤΩΝ ΑΠΕ»

ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΉ ΑΝΑΦΟΡΆ

ΣΕ ΑΛΛΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΠΟΥ ΤΥΧΟΝ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΣΤΟ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ:

1. Ζητήματα τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών και ηλεκτρονικής ταυτότητας ακινήτων
2. Τροποποίηση ΕΣΧΑΔΑ Αστέρα Βουλιαγμένης
3. Τροποποίηση διάταξης για υπόγεια ξενοδοχείων
4. Τροποποίηση διάταξης για κτίρια που δεν έχουν τηρήσει στοές
5. Χωροθέτηση μονάδων χρόνιας αιμοκάθαρσης
6. Μεταβατικές ρυθμίσεις για Δέλτα Έβρου

Β: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΑΛΛΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ

11. Γενική Αξιολόγηση

11.1 Περιγράψτε χωριστά και αναλυτικά το πρόβλημα που καλείται να αντιμετωπίσει κάθε μία «άλλη διάταξη» που περιλαμβάνεται στο προτεινόμενο σχέδιο νόμου

Άρθρο 1

Με τη ρύθμιση αυτή αντιμετωπίζεται το πρόβλημα τής αυθαίρετης δόμησης σε συνδυασμό με την έναρξη εφαρμογής του θεσμού της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου και αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας.

Άρθρο 2

Αντιμετωπίζεται τυχόν εσφαλμένη ερμηνεία του π.δ. που ενέκρινε το ΕΣΧΑΔΑ Αστέρα Βουλιαγμένης που μπορεί να οδηγήσει σε εσφαλμένη απαγόρευση σύστασης καθέτων και οριζοντίων ιδιοκτησιών σε εντός σχεδίου περιοχές που ευρίσκονται στην έκταση του ΕΣΧΑΔΑ.

Άρθρο 3

Η ισχύουσα διάταξη περιορίζει, χωρίς λόγο δημοσίου συμφέροντος, την ανάπτυξη των υπόγειων βοηθητικών χώρων ενός ξενοδοχείου μόνο σε ένα επίπεδο.

Άρθρο 4

Δεν επιτρέπεται σε κτίρια που δεν έχουν τηρήσει τις υποχρεώσεις τους για στοές να προχωρήσουν σε εργασίες ενίσχυσης του φέροντος οργανισμού τους.

Άρθρο 5

Υπό το ισχύον καθεστώς είναι πολύ δύσκολη η χωροθέτηση μονάδων χρόνιας αιμοκάθαρσης.

Άρθρο 6

Πρέπει να αντιμετωπισθεί το πρόβλημα που προκύπτει από την καθυστέρηση στην έκδοση του π.δ. προστασίας του Δέλτα του Έβρου.

11.2 Περιγράψτε χωριστά και αναλυτικά τους λόγους για τους οποίους κάθε «άλλη διάταξη» είναι αναγκαία και κατάλληλη να αντιμετωπίσει το αντίστοιχο πρόβλημα

Άρθρο 1

Η προτεινόμενη διάταξη θέτει καταληκτικές προθεσμίες για την τακτοποίηση αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσης, ενώ συνδέει την τακτοποίηση με την έκδοση ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου ή αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας.

Άρθρο 2

Απαιτείται η αυθεντική ερμηνεία του π.δ. που ενέκρινε το ΕΣΧΑΔΑ Αστέρα Βουλιαγμένης, προκειμένου να μη θεωρηθεί ότι ισχύουν περιορισμοί που δεν επεδίωξε ο κανονιστικός νομοθέτης.

Άρθρο 3

Απαιτείται τροποποίηση του ΝΟΚ, ώστε να μπορούν οι βοηθητικές εγκαταστάσεις των ξενοδοχείων να αναπτύσσονται σε περισσότερα του ενός επίπεδα.

Άρθρο 4

Η διάταξη είναι αναγκαία ώστε μπορούν να γίνονται επισκευές σε κτίρια που δεν έχουν τηρήσει τις υποχρεώσεις για στοά, όταν είναι απαραίτητες για την ενίσχυση του φέροντος οργανισμού τους.

Άρθρο 5

Απαιτείται η έμμεση τροποποίηση του π.δ. της 23.2.1987, προκειμένου να μπορούν να χωροθετούνται μονάδες χρόνιας αιμοκάθαρσης σύμφωνα με τα όσα προβλέπονται στο π.δ. 59/2018.

Άρθρο 6

Είναι απαραίτητη η νομοθετική παράταση της προθεσμίας, εντός της οποίας θα πρέπει να εκδοθεί το π.δ. προστασίας του Δέλτα του Έβρου και η ρύθμιση της κατάστασης για το ενδιάμεσο χρονικό διάστημα.

11.3 Αναφέρατε χωριστά για κάθε μία «άλλη διάταξη» τους λόγους για τους οποίους έχει συμπεριληφθεί στο συγκεκριμένο σχέδιο νόμου

Οι διατάξεις έχουν συμπεριληφθεί στο παρόν σχέδιο νόμου, καθώς αφορούν σε διατάξεις αρμοδιότητας του ΥΠΕΝ και είναι συναφείς με τα θέματα που ρυθμίζονται στο σχέδιο νόμου.

11.4. Αναφέρατε χωριστά και αναλυτικά τις αναμενόμενες συνέπειες κάθε μίας «άλλης διάταξης», συμπεριλαμβανομένων των συνεπειών στην οικονομία, την κοινωνία και τους πολίτες και στο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον.

Άρθρο 1

Με την προτεινόμενη διάταξη αναμένεται η επίσπευση των τακτοποιήσεων αυθαίρετων ιδιοκτησιών και η ουσιαστική λειτουργία της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου και αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας, σύμφωνα με τις επιταγές της νομολογίας του ΣτΕ.

Άρθρο 2

Με την προτεινόμενη διάταξη αναμένεται να λυθούν προβλήματα από εσφαλμένη ερμηνεία του π.δ. που ενέκρινε το ΕΣΧΑΔΑ Αστέρα Βουλιαγμένης.

Άρθρο 3

Θα μπορούν ξενοδοχεία να αναπτύσσουν τους βοηθητικούς τους χώρους σε περισσότερα υπόγεια επίπεδα, χωρίς όμως να ξεπερνούν αθροιστικά το εμβαδόν της κάλυψης του ξενοδοχείου.

Άρθρο 4

Με την προτεινόμενη διάταξη θα μπορούν να ενισχύονται φέροντες οργανισμοί κτιρίων που δεν έχουν στοές, αποτρέποντας πιθανά προβλήματα στη στατικότητά τους.

Άρθρο 5

Η ευκολότερη χωροθέτηση μονάδων χρόνιας αιμοκάθαρσης θα επιτρέψει σε πολλούς νεφροπαθείς να μπορούν να κάνουν αιμοκάθαρση σε χώρο πλησίον της οικίας τους.

Άρθρο 6

Θα δοθεί ικανό περιθώριο για την έκδοση του π.δ. προστασίας του Δέλτα του Έβρου και δεν θα δημιουργηθούν κοινωνικά προβλήματα από την κανονιστική αβεβαιότητα που θα υπάρχει μέχρι την έκδοσή του.

11.5. Αναφέρατε αναλυτικά τις υπηρεσίες που θα είναι αρμόδιες για την εφαρμογή κάθε «άλλης διάταξης».

Οι υπηρεσίες είναι:

Άρθρο 1: Υπηρεσίες Δόμησης Δήμων

Άρθρο 2: Υποθηκοφυλακεία, Κτηματολόγια

Άρθρο 3: Υπηρεσίες Δόμησης Δήμων

Άρθρο 4: Υπηρεσίες Δόμησης Δήμων

Άρθρο 5: Υπηρεσίες Δόμησης Δήμων

Άρθρο 6: Ελεγκτές Δόμησης, Επιθεωρητές Περιβάλλοντος