



## Σχέδιο Νόμου

### «Πράξεις εισφοράς σε γη και σε χρήμα – Ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις και άλλες διατάξεις»

#### ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

##### *I. Επί της αρχής:*

###### **Επί του Κεφαλαίου Α**

- 1.** Με τις διατάξεις του κεφαλαίου επέρχονται οι αναγκαίες τροποποιήσεις στην ισχύουσα νομοθεσία σχετικά με:

την αντιμετώπιση της ιδιοκτησίας κατά τη σύνταξη πράξης εφαρμογής, τον τρόπο υπολογισμού της εισφοράς σε γη και τον τρόπο υπολογισμού και καταβολής των εισφορών σε χρήμα

την τροποποίηση εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης

- 2.** Ένας από τους πιο σημαντικούς θεσμούς που εισήγαγε στο ελληνικό πολεοδομικό δίκαιο ο ν. 1337/1983 ήταν αναμφίβολα η πράξη εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης. Βεβαίως, και το προηγούμενο του νόμου αυτού δίκαιο, το ν.δ. της 17.7./16.8.1923, γνώριζε μια διοικητική πράξη η οποία είχε ως περιεχόμενο τις ενέργειες που ήταν αναγκαίες για την εφαρμογή των σχεδίων πόλεως, δηλαδή τον επακριβή προσδιορισμό των τμημάτων που ρυμοτομούνται από τις ιδιοκτησίες και των αποζημιώσεων που αναλογούν σε αυτά, καθώς και τις τακτοποιήσεις ή και προσκυρώσεις που απαιτούνται μεταξύ γειτονικών ιδιοκτησιών προκειμένου αυτές να καταστούν οικοδομήσιμες κατά πληρέστερο και ορθολογικό τρόπο.

Όμως, πέραν αυτών, ο νομοθέτης του ν. 1337/1983 ανέθεσε στην πράξη εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης μια μείζονος σημασίας αποστολή, την πραγματοποίηση της πολεοδομικής εισφοράς σε γη και χρήμα που προέβλεψε το άρθρο 24 παρ. 3 του Συντάγματος του 1975.

- 3.** Σήμερα μετά από τριάντα και πλέον χρόνια κρίνεται αναγκαία η τροποποίηση των σχετικών διατάξεων με στόχο:

τη διαφύλαξη των συνταγματικών σκοπών  
την επιτάχυνση της διαδικασίας ολοκλήρωσης των πράξεων εφαρμογής,  
διαδικασία η οποία αν καθυστερήσει καθιστά αναχρονιστικό και  
ανεφάρμοστο τον όποιο προηγούμενο σχεδιασμό  
τη θέσπιση νέων κριτηρίων για τον υπολογισμό των εισφορών με βάση τους  
κατευθυντήριους φάρους του άρθρου 24 του Σ  
τη βελτίωση του πλαισίου διαδικασίας κατάρτισης κτηματογράφησης κατά τις  
πράξεις εφαρμογής

4. Περαιτέρω κατά τις προτεινόμενες διατάξεις δεν διαφεύγει ότι μέρος σχεδιασμού υλοποιείται κατά την πράξη εφαρμογής, αλλά και αντιστρόφως, ο πολεοδομικός σχεδιασμός οφείλει να προβλέψει και να λάβει υπόψη του το περιεχόμενό της. Όπως επισήμανε η νομολογία του ΣτΕ, κατά την κατάρτιση της πολεοδομικής μελέτης είναι απαραίτητη μια έστω μικρή αντίληψη για το μέγεθος των εκτάσεων που θα είναι διαθέσιμες χωρίς αποζημίωση, μέσω της εισφοράς σε γη, για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους.

Στόχος των διατάξεων είναι από την αιτιολογία της πράξης εφαρμογής να προκύπτει, εάν τα εδαφικά τμήματα που συγκεντρώθηκαν από την εισφορά σε γη επαρκούν ή όχι για τη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων.

5. Επιπλέον των ανωτέρω, με την πράξη εγκρίσεως, τροποποιήσεως ή επεκτάσεως ρυμοτομικού σχεδίου για τους χώρους που χαρακτηρίζονται ως κοινόχρηστοι και κοινωφελείς έχει κριθεί ότι ο καθορισμός αυτός, που επιφέρει ουσιώδη περιορισμό των δικαιωμάτων του ιδιοκτήτη, διότι κατά το άρθρο 37 παρ. 3 εδάφιο δεύτερο του ν.δ. της 17.7.16.8.1923 συνεπάγεται απαγόρευση διαθέσεως του ακινήτου για άλλο σκοπό, αποτελεί επιτρεπτή κατά το Σύνταγμα δέσμευση της ιδιοκτησίας εφόσον όμως δεν υπερβαίνει τα εύλογα, για κάθε συγκεκριμένη περίπτωση, χρονικά όρια. Συνεπώς, αν η ανωτέρω δέσμευση διατηρηθεί πέρα από τα όρια αυτά, χωρίς να προωθείται η διαδικασία της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, τότε ο εν λόγω καθορισμός καθίσταται πλέον οικονομικό και νομικό βάρος της ιδιοκτησίας, που έρχεται σε αντίθεση προς τη συνταγματική προστασία της, ανακύπτει δε υποχρέωση της διοίκησης να άρει, μετά από σχετική αίτηση του ιδιοκτήτη (ΣτΕ 3063/2001), τη δέσμευση αυτή με τον αποχαρακτηρισμό του ακινήτου ως χώρου προοριζόμενου για κοινόχρηστο χώρο ή και κοινωφελή.

Υπό το προϊσχύον καθεστώς, καθότι δεν είχαν θεσπιστεί κατ' απόλυτο τρόπο οι διαδικασίες άρσης, οι όροι και οι προϋποθέσεις επανυποβολής της δέσμευσης και η διαδικασία υποβολής των απαιτούμενων δικαιολογητικών και βεβαιώσεων λοιπών υπηρεσιών, αναδείχτηκε μια τεράστια περιπτωσιολογία στη διοικητική πρακτική με αποτέλεσμα τη διαιώνιση πολλών υποθέσεων στα αρμόδια δικαστήρια, την αδυναμία εφαρμογής των δικαστικών αποφάσεων και την αδυναμία της διοίκησης να λειτουργήσει σε πλαίσια χρηστής διοίκησης συμμορφούμενη με τις δικαστικές αποφάσεις.

**6. Με τις προτεινόμενες διατάξεις σχετικά με την αντιμετώπιση της ιδιοκτησίας στη σύνταξη πράξης εφαρμογής και τον τρόπο υπολογισμού της εισφοράς σε γη:**

- Για πρώτη φορά αποτυπώνεται νέα κλίμακα ποσοστού εισφοράς και δίδεται η δυνατότητα κατά την εκπόνηση της μελέτης να αυξάνονται τα σχετικά ποσοστά, σε περίπτωση που κατά την εκπόνηση της μελέτης οι υπολογιζόμενες εισφορές σε γη εντός της πολεοδομικής ενότητας, συμπεριλαμβανομένων και των υφιστάμενων κοινόχρηστων χώρων, δεν καλύπτουν την ελάχιστη έκταση κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων κατά τα πολεοδομικά σταθερότυπα ή τις προβλέψεις των ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ ή ΤΧΣ.
- Προσδιορίζεται νέα ημερομηνία αναφοράς για τον έλεγχο των οικοπέδων και των εμβαδών αυτών για τη σύνταξη των πράξεων, η 28/05/2014. Κατ' αυτό τον τρόπο θα επέλθει μείωση του χρόνου κτηματογράφησης κατά το ισχύον πλαίσιο εφόσον έπρεπε να γίνει έλεγχος των τίτλων κατά το έτος 1983, οποία διαδικασία είχε σαν αποτέλεσμα την έλλειψη στοιχείων, την ασυμβατότητα των πράξεων με την πραγματική νομική κατάσταση των ακινήτων και την ύπαρξη μιας παράλληλης και διαφορετικής διαδικασίας σε σχέση με αυτή των κτηματολογικών εγγραφών.
- Προσδιορίζεται ότι ως ιδιοκτησία νοείται το γεωτεμάχιο υπό την έννοια της συνεχόμενης έκτασης γης, που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου.
- Προβλέπεται δε αυστηρά ότι τυχόν κατατμήσεις που έλαβαν χώρα μετέπειτα της προαναφερθείσας ημερομηνίας δεν λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό των εισφορών σε γη. Σε περίπτωση που μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής διαπιστωθεί ότι, κατά τον υπολογισμό των εισφορών σε γη, εσφαλμένα λήφθηκαν υπόψη υπαίτιες κατατμήσεις, προβλέπεται ότι με

διορθωτική πράξη εφαρμογής μετατρέπονται οι τυχόν διαφορές σε γη σε εισφορά σε χρήμα.

- Για πρώτη φορά διασυνδέεται το Κτηματολόγιο κατά τη σύνταξη της πράξης και όχι μεταγενέστερα. Σε περιοχές που λειτουργεί Κτηματολογικό Γραφείο λαμβάνονται υποχρεωτικά υπόψη, για τη σύνταξη κτηματογραφικών πινάκων και διαγραμμάτων, τα τηρούμενα στοιχεία του Εθνικού Κτηματολογίου. Στις περιοχές που συντάσσεται Εθνικό Κτηματολόγιο και έχει πραγματοποιηθεί ανάρτηση κτηματολογικών στοιχείων, με μέριμνα της ΕΚΧΑ Α.Ε. διατίθενται τα τηρούμενα στοιχεία στον οικείο δήμο προκειμένου να ληφθούν υπόψη για τη σύνταξη της πράξης εφαρμογής.

7. Με τις προτεινόμενες διατάξεις σχετικά με τον τρόπο υπολογισμού και καταβολής των εισφορών σε χρήμα:

- Αυξάνονται οι δόσεις αποπληρωμής σε εκατόν οκτώ (108) ισόποσες μηνιαίες δόσεις ή σε τριάντα έξι (36) ισόποσες τριμηνιαίες δόσεις ή σε δεκαοκτώ (18) ισόποσες εξαμηνιαίες δόσεις και παρέχονται κίνητρα άμεσης αποπληρωμής. Αποσαφηνίζεται δε ότι οι νέες δόσεις ισχύουν αποκλειστικά για την οφειλόμενη εισφορά σε χρήμα και όχι για τυχόν μετατροπές εισφοράς γης σε χρήμα ή προσκυρώσεις.
- Το ποσό της εισφοράς αυτής διατίθεται από τους οικείους Ο.Τ.Α. για την κατασκευή εντός της περιοχής μελέτης, των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής, όπως οδικό δίκτυο και δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης, είτε από τον ίδιο είτε από εξουσιοδοτημένο από αυτόν φορέα, καθώς και για την εκπόνηση μελετών πολεοδόμησης, πράξεων εφαρμογής και ρυμοτομικών σχεδίων εφαρμογής Κάθε διάθεση της εισφοράς αυτής για άλλο σκοπό είναι άκυρη.
- Προβλέπεται ότι με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Οικονομικών επικαιροποιούνται ο προσδιορισμός αξίας ακινήτων για την επιβολή εισφοράς σε χρήμα, ο τρόπος καταβολής αυτής και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια.
- Για πρώτη φορά παρέχεται η δυνατότητα μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής αντί της καταβολής εισφοράς σε χρήμα, να προσφέρεται υπό προϋποθέσεις τμήμα της επιφάνειας της ιδιοκτησίας ίσης αξίας.

- Παρέχεται η δυνατότητα αξιοποίησης και μεταβίβασης των ακινήτων πριν την εξόφληση όλου του ποσού με ειδικές προβλέψεις και αναφορές ασφάλειας δικαίου στα συμβολαιογραφικά έγγραφα.
  - Πλέον σε κάθε συμβολαιογραφική πράξη που αφορά δικαιοπραξία εν ζωή και έχει ως αντικείμενο μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου που οφείλει εισφορά σε χρήμα, σύμφωνα με κυρωμένη πράξη εφαρμογής, επισυνάπτεται βεβαίωση του οικείου δήμου, ότι έχει καταβληθεί τουλάχιστον το ποσόν των δόσεων, που αντιστοιχεί σε ποσοστό τριάντα τις εκατό (30%) των συνολικών υποχρεώσεων που αναλογούν στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο.
  - Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα μεταβίβασης επί ποινή ακυρότητας γίνεται ειδική μνεία για τους υπόχρεους οφειλέτες και το υπολειπόμενο ποσόν οφειλής εισφοράς σε χρήμα. Εντός δεκαπέντε (15) ημερών από την μεταγραφή ή την καταχώριση των δικαιωμάτων κυριότητας αντίστοιχα στα αρμόδια Υποθηκοφυλακεία ή Κτηματολογικά Βιβλία και με ποινή ακυρότητας της συμβολαιογραφικής πράξης, ο αποκτών οφείλει να υποβάλει δήλωση ιδιοκτησίας στον οικείο δήμο προκειμένου να βεβαιωθεί το υπόλοιπο των οφειλών σε χρήμα. Σε κάθε περίπτωση το μη καταβληθέν υπόλοιπο των οφειλών εισφορών σε χρήμα βαρύνει τον αποκτών του δικαιώματος κυριότητος, ανεξαρτήτως του είδους της πράξης με την οποία το απέκτησε.
  - Προσφέρεται ενιαία μείωση της τάξεως του είκοσι τις εκατό (20%) επί των εισφορών σε χρήμα που επιβλήθηκαν μετά την 1η Ιανουαρίου 2009, προκειμένου να αντιμετωπισθεί η αδυναμία καταβολής αυτών από τους υπόχρεους λόγω των νέων οικονομικών συνθηκών, με απαρέγκλιτη όμως βάση την επίτευξη του στόχου υλοποίησης των απαιτούμενων κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων προς όφελος των συνθηκών ζωής των κατοίκων κάθε περιοχής
  - Η αρμόδια επιτροπή του δήμου για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων που περιλαμβάνονται σε πράξεις εφαρμογής για τις περιοχές που εμπίπτουν στις διατάξεις περί εισφορών σε γη και χρήμα, μετατρέπεται σε μόνιμη επιτροπή που συγκροτείται στην έδρα κάθε περιφερειακής ενότητας.
8. Με τις προτεινόμενες διατάξεις βελτιώνεται το ισχύον πλαίσιο σχετικά με τη διαδικασία τροποποίησης εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης:

- Αναδιατυπώνονται οι σχετικές διατάξεις και περιέρχονται σαφείς ρυθμίσεις για λόγους ασφάλειας δικαίου στην περίπτωση άρσης απαλλοτρίωσης
- Προβλέπεται ότι μετά την παρέλευση εικοσαετίας από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου με το οποίο επιβλήθηκε για πρώτη φορά η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση του ακινήτου, ή την παρέλευση δεκαετίας από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή της πράξης αναλογισμού, επέρχεται αυτοδίκαια άρση της απαλλοτρίωσης και δεν απαιτείται η έκδοση δικαστικής απόφασης.
- Προβλέπονται αναλυτικά τα δικαιολογητικά και η διαδικασία για την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης του ακινήτου, είτε ενώπιον του δικαστηρίου είτε ενώπιον της διοίκησης.
- Προβλέπεται ότι κάθε αίτηση προς τη διοίκηση συνοδεύεται υποχρεωτικά από:
  - α) Έκθεση ελέγχου τίτλων υπογραφόμενη από δύο δικηγόρους, οι οποίοι φέρουν την ευθύνη για το σχετικό πόρισμα, θεωρημένη από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο. Ο έλεγχος τίτλων αναφέρεται στο τοπογραφικό διάγραμμα της περ. β, ανέρχεται τουλάχιστον έως το χρόνο έγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου και θεωρείται από την υπηρεσία.
  - β) Το απαιτούμενο κατά τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις τοπογραφικό διάγραμμα, θεωρημένο από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ως προς την ισχύ των αναγραφόμενων στοιχείων του ρυμοτομικού σχεδίου, ως προς την ύπαρξη ή μη οριθετημένου ή μη υδατορέματος, εγκεκριμένων αρχαιολογικών χώρων, οριογραμμών αιγιαλού και παραλίας και ως προς τη διέλευση εναέριας γραμμής υψηλής τάσης ΔΕΗ ή αγωγού φυσικού αερίου. Σε περίπτωση που προκύπτει η ύπαρξη μη οριθετημένου υδατορέματος, το τοπογραφικό διάγραμμα συνοδεύεται από πρόταση καθορισμού οριογραμμών υδατορεμάτων σύμφωνα με τον ν.4258/2014.
  - γ) Βεβαίωση του οικείου δήμου ή του αρμόδιου φορέα για την απαλλοτρίωση ότι δεν έχει συντελεσθεί η απαλλοτρίωση και ότι δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 28 του ν.1337/1983.
  - δ) Σε περιπτώσεις αμφιβόλου γεωλογική καταλληλότητας, όπως περιοχές με κλίση εδάφους μεγαλύτερη του 35%, με ιστορικό κατολίσθησης ή διάβρωσης εδάφους και με μόνιμη ή εποχική κάλυψη με νερά,

προσκομίζεται μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας. Σε κάθε περίπτωση μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας δύναται να επιβάλλεται μόνο σε περιπτώσεις κοινοχρήστων χώρων που καθορίσθηκαν εκ της αρχικής έγκρισης ρυμοτομικών σχεδίων βάσει των προγενέστερων διατάξεων του ν.2508/1997.

- Ορίζονται με σαφήνεια και αποτυπώνονται οι περιπτώσεις όπου κατ'εξαίρεση οικείος δήμος ή ο κατά περίπτωση αρμόδιος για την απαλλοτρίωση φορέας κατ'εξαίρεση δύναται να εισηγηθεί εκ νέου επιβολή της ανακληθείσας ή αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης του χώρου για τον ίδιο και μόνο σκοπό
- Προβλέπεται ότι για την τροποποίηση του σχεδίου με σκοπό τη διοικητική εφαρμογή της δικαστικής απόφασης που αίρει ή ανακαλεί τη ρυμοτομική απαλλοτρίωση και της αυτοδίκαιης άρσης, λαμβάνονται υπόψη όλες οι προστατευτικές διατάξεις για το περιβάλλον και ιδίως οι διατάξεις για τις αρχαιότητες, τον αιγιαλό και την παραλία που ισχύουν κατά το χρόνο της τροποποίησης.
- Προβλέπεται ειδική διαδικασία για την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης ακινήτου που ανήκει στο δημόσιο, σε νομικά πρόσωπα δημοσίου ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου του δημοσίου τομέα. Πέραν της προβλεπόμενης εισφοράς σε γη ή χρήμα, επιβάλλεται η παραχώρηση με συμβολαιογραφική πράξη προς τον οικείο δήμο επιφάνειας γης ίση με το είκοσι τις εκατό (20%) της εκτάσεως του όλου ακινήτου για τη δημιουργία κοινοχρήστου χώρου.
- Προβλέπεται η υποχρέωση του δήμου να προκαταβάλλει για λογαριασμό και εις βάρος των υπόχρεων παρόδιων ιδιοκτητών τις δαπάνες που τους βαρύνουν για την απαλλοτρίωση, τις οποίες στη συνέχεια βεβαιώνει και εισπράττει, κατά την παρ. 11 του άρθρου 26 του ν. 1828/1989.

#### 9. Με τις προτεινόμενες διατάξεις για την εφαρμογή των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων:

- Προβλέπεται η υποχρέωση των Δήμων να καταγράψουν μέσα σε προθεσμία ενός (1) έτους, τους εγκεκριμένους κοινόχρηστους χώρους για τους οποίους: α) εκκρεμεί η συντέλεση της απαλλοτρίωσης, β) εκκρεμεί η υλοποίηση των

προβλεπόμενων έργων υποδομής ή γ) έχουν μετατραπεί σε οικοδομήσιμους χώρους μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης. Η καταγραφή είναι απαραίτητη προκειμένου να κινηθεί στη συνέχεια η διαδικασία τροποποίησης των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων για την απόκτηση των βασικών κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων που στερήθηκαν λόγω άρσης ή αποδέσμευσης.

- Προβλέπεται ενιαία μείωση της τάξεως του δεκαπέντε τις εκατό (15%) επί των μελλοντικών πληρωτέων ποσών, που θα εγκριθούν σε εκκρεμείς διαδικασίες εκπόνησης μελετών πολεοδόμησης, ταυτόχρονης εκπόνησης κτηματογράφησης, πολεοδομικής μελέτης και πράξης εφαρμογής, καθώς και εκπόνησης μελετών πράξης εφαρμογής, που ανατέθηκαν από το Δημόσιο και Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης πριν από την ισχύ του ν. 3316/2005.
- Προκειμένου να ολοκληρωθούν εκκρεμείς διαδικασίες εκπόνησης μελετών πολεοδόμησης, όπου κύριος του έργου – εργοδότης είναι το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής προβλέπεται η δυνατότητα σύναψης προγραμματικής σύμβασης με άλλη δημόσια αρχή για την εποπτεία της διοίκησης και τη διοίκηση των συμβάσεων, την έγκριση των μελετών και την παραλαβή του αντικειμένου της σύμβασης.

#### **Επί του Κεφαλαίου Β**

Με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Β επέρχονται

- Συμπληρώσεις υφισταμένου πολεοδομικού δικαίου του Οικοδομικού Κανονισμού
- Τροποποιήσεις που αφορούν στην προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς στην περιοχή του κέντρου της Αθήνας
- Ειδικές προβλέψεις για τις περιοχές της Πλάκας και των Εξαρχείων όσον αφορά στη διατήρηση των νομίμων υφισταμένων χρήσεων
- Συμπληρώσεις της Δασικής Νομοθεσίας.

Οι σχετικές διατάξεις έχουν στόχο την η άρση ασαφειών και την ορθή ερμηνεία και εφαρμογή των κανόνων δικαίου από τις αρμόδιες υπηρεσίες στα πλαίσια εφαρμογής προισχυουσών διατάξεων

## **II. Επί των άρθρων:**

### **Επί του Κεφαλαίου Α**

#### **«Πράξεις εισφοράς σε γη και σε χρήμα – Ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις»**

##### **Άρθρο 1**

Με την παρ. 1 του άρθρου 1 αντικαθίσταται το άρθρο 8 του ν.1337/1983 ώστε να επέλθει μεταβολή στον τρόπο εισφοράς σε γη λαμβάνοντας υπόψη τις νέες οικονομικές συνθήκες με απαρέγκλιτη όμως βάση την επίτευξη του στόχου δημιουργίας των απαιτούμενων κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων προς όφελος των συνθηκών ζωής των κατοίκων κάθε περιοχής. Περαιτέρω με την αντικατάσταση επανακωδικοποιούνται παράγραφοι της προγενέστερης διάταξης, ορισμοί και όροι κατά το ισχύον σήμερα δίκαιο

Ειδικότερα:

Με την παρ.1 και την παρ.2 καθιερώνεται η υποχρέωση για τους πολίτες να συμμετάσχουν με εισφορά γης στη δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων και γενικά στην ικανοποίηση κοινωφελών χρήσεων και σκοπών

Με την παρ. 3 προβλέπεται ότι η εισφορά σε γη αποτελείται από ποσοστό επιφάνειας κάθε ιδιοκτησίας πριν από την πολεοδόμησή της

Με την παρ.4 προβλέπεται ότι η εισφορά σε γη υπολογίζεται κατά τον ακόλουθο τρόπο:

- α) Για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 500 τ.μ. ποσοστό 15%.
- β) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 500 τ.μ. μέχρι 1.000 τ.μ. ποσοστό 20%.
- γ) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1.000 τ.μ. μέχρι 2.000 τ.μ. ποσοστό 30%.
- δ) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 2.000 τ.μ. μέχρι 10.000 τ.μ. ποσοστό 40%.
- ε) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 10.000 τ.μ ποσοστό 50%

στ) Σε περίπτωση που κατά την εκπόνηση της μελέτης οι υπολογιζόμενες εισφορές σε γη κατά τα ανωτέρω εντός της πολεοδομικής ενότητας, συμπεριλαμβανομένων και των υφιστάμενων κοινόχρηστων χώρων, δεν καλύπτουν την ελάχιστη έκταση

κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων κατά τα πολεοδομικά σταθερότυπα ή τις προβλέψεις των ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΕΧΣ ή ΤΧΣ, τα ποσοστά των περιπτώσεων α, β, γ και δ υποχρεωτικά αυξάνονται αναλογικά και κατά ίσο αριθμό ποσοστιαίων μονάδων με σκοπό να συμπληρωθεί η απαιτούμενη εισφορά σε γη και χωρίς να απαιτείται επιπρόσθετη απόφαση έγκρισης της προσαύξησης αυτής. Σε κάθε περίπτωση τα ποσοστά των περιπτώσεων (α) και (β) δεν υπερβαίνουν το 30%, το ποσοστό της περίπτωσης (γ) δεν υπερβαίνει το 40% και το ποσοστό της περίπτωσης (δ) δεν υπερβαίνει το 50%. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να τροποποιείται ο καταμερισμός των ποσοστών εισφοράς σε γη των περιπτώσεων (α) έως (ε).

ζ) Εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά από ειδικότερες διατάξεις, που διέπουν ειδικά σχέδια όπως τα επιχειρηματικά πάρκα, η εισφορά σε γη ειδικά για τις χρήσεις που αναφέρονται στα άρθρα 5, 6 και 7 του από 23.2.1987 π.δ/τος (166' Δ) και στα άρθρα 22, 25 και 29 του ν. 4269/2014, όπως ισχύουν ορίζεται:

αα) Για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 1.000 τ.μ. ποσοστό 20%.

ββ) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1.000 τ.μ. μέχρι 4.000 τ.μ. ποσοστό 30%.

γγ) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 4.000 τ.μ. ποσοστό 40%.

Με την παρ. 5 προβλέπεται νέος τρόπος υπολογισμού των εισφορών καθώς προβλέπεται ότι ως εμβαδά ιδιοκτησιών για τον υπολογισμό της συμμετοχής σε γη λαμβάνονται τα εμβαδά που είχαν οι ιδιοκτησίες στις 28 Μαΐου 2014, ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος σε δημόσια διαβούλευση. Για την εφαρμογή της παρ. 4, ως ιδιοκτησία νοείται το γεωτεμάχιο υπό την έννοια της συνεχόμενης έκτασης γης, που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου. Τυχόν κατατμήσεις που έλαβαν χώρα μετέπειτα της προαναφερθείσας ημερομηνίας δεν λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό των εισφορών σε γη. Επιπρόσθετα, εφόσον μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής διαπιστωθεί ότι, κατά τον υπολογισμό των εισφορών σε γη, εσφαλμένα λήφθηκαν υπόψη υπαίτιες κατατμήσεις και συνεπάγονται την αυτοδίκαιη ακυρότητα της μεταβίβασης κυριότητας, με διορθωτική πράξη εφαρμογής μετατρέπονται οι τυχόν διαφορές σε γη σε εισφορά σε χρήμα.

Με την παρ. 6 προβλέπεται ότι η εισφορά γης πραγματοποιείται με την πράξη εφαρμογής του άρθρ. 12 του νόμου αυτού, εκτός αν πρόκειται για αστικό αναδασμό ή ενεργό πολεοδομία, οπότε γίνεται με τις διατάξεις του ν 947/1979 (άρθρ. 20 παρ. 1 περιπτ. α και β). Ως πρός τα ποσοστά της εισφοράς γης στις προηγούμενες περιπτώσεις εφαρμόζονται οι διατάξεις του νόμου αυτού.

Με την παρ.7 προβλέπεται ότι σε περίπτωση που η συμμετοχή σε γη πρέπει να ληφθεί από μη ρυμοτομούμενο τμήμα ιδιοκτησίας, πλήν όμως κατά την κρίση της αρχής το τμήμα γης που πρόκειται να αποτελέσει αντικείμενο εισφοράς δεν είναι αξιοποιήσιμο πολεοδομικά ή η αφαίρεσή του είναι φανερά επιζήμια για την ιδιοκτησία, μπορεί να μετατρέπεται σε ισάξια χρηματική συμμετοχή που διατίθεται αποκλειστικά για τη δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χρήσεων και σκοπών. Για την πραγματοποίηση της μετατροπής εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρ. 9 για την εισφορά σε χρήμα.

Καθορίζεται δε ότι με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων μπορεί να οριστούν όροι και προϋποθέσεις για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου.

Με την παρ.8 προβλέπεται ότι τα εδαφικά τμήματα που προέρχονται από εισφορά γης διατίθενται κατά σειρά προτεραιότητας:

- α) Για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων μέσα στην ίδια πολεοδομική ενότητα.
- β) Για την παραχώρηση οικοπέδων σε ιδιοκτήτες της ίδιας πολεοδομικής ενότητας των οποίων τα οικόπεδα ρυμοτομούνται εξ' ολοκλήρου ή κατά ποσοστό περισσότερο από το καθοριζόμενο στην παρ. 4 και εφόσον δεν είναι δυνατή η τακτοποίησή τους, σύμφωνα με τους κατά το άρθρ. 12 τρόπους.
- γ) Για κοινωφελείς χώρους και σκοπούς μέσα στην ίδια πολεοδομική ενότητα.
- δ) Για τη δημιουργία χώρων κοινοχρήστων και κοινωφελών χρήσεων και σκοπών για τις γενικότερες ανάγκες της περιοχής, καθώς και για παραχώρηση οικοπέδων σε ιδιοκτήτες άλλων πολεοδομικών ενοτήτων του ίδιου δήμου ή κοινότητας μέσα στα όρια του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, των οποίων τα οικόπεδα ρυμοτομούνται εξ ολοκλήρου, σύμφωνα με το εγκεκριμένο σχέδιο, για τη δημιουργία κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων, η κατά το ποσοστό περισσότερο από την προκύπτουσα, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, υποχρέωσή τους.

Αποσαφηνίζεται δε ότι τα ανωτέρω εφαρμόζονται και για ρυμοτομούμενα οικόπεδα εντός σχεδίου εγκεκριμένου κατά τη διαδικασία του ν.δ/τος 17.07/16.08.1923, που περιλαμβάνονται η αποτελούν πολεοδομική ενότητα του ίδιου δήμου η κοινότητας εφόσον το επιθυμούν οι ιδιοκτήτες τους.

Επίσης, προβλέπεται ότι με τη σχετική πράξη εφαρμογής, με την οποία πραγματοποιείται η παραχώρηση του νέου οικοπέδου, το παλαιό εντός σχεδίου πόλεως ρυμοτομούμενο οικόπεδο περιέρχεται αυτοδικαίως στην κυριότητα του οικείου Ο.Τ.Α., ο οποίος υποκαθιστά επίσης τον ιδιοκτήτη στα δικαιώματα έναντι τρίτων υπόχρεων για την αποζημίωση λόγω ρυμοτομίας. Στην περίπτωση αυτήν εάν ο οικείος Ο.Τ.Α. εντός τριών (3) ετών από την ως άνω παραχώρηση του νέου οικοπέδου δεν εισπράξει από τους τρίτους την οφειλόμενη αποζημίωση, τότε το Πράσινο Ταμείο υποκαθιστά τον Ο.Τ.Α στα δικαιώματα έναντι των τρίτων, δυνάμενο να συνεχίσει τη σχετική διαδικασία. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, που δημοσιεύεται στη Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζεται η διαδικασία και ο τρόπος παρέμβασης του Πράσινου Ταμείου για την άσκηση των δικαιωμάτων αυτών και κάθε αναγκαία για την εφαρμογή του παρόντος λεπτομέρεια.

Με την παρ. 9 προβλέπεται ότι οι ιδιοκτησίες που ανήκουν στο Δημόσιο, σε Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή σε κρατικά νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου κατά το μέρος που από την πολεοδομική μελέτη προορίζονται για τη δημιουργία κοινωφελών χώρων της αρμοδιότητας του δημόσιου φορέα στον οποίο ανήκουν ή διατίθενται για τους ίδιους σκοπούς με ανταλλαγή, παραχώρηση, ή άλλο τρόπο, μεταξύ των αντίστοιχων φορέων, θεωρούνται αυτοδίκαια εισφερόμενες για το σκοπό που προορίζονται και δεν υπόκεινται κατά το μέρος αυτό σε άλλη εισφορά γης.

Με τις παρ. 10 και 11 και 12 προβλέπεται η διαδικασία εισφορών δημιουργίας κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων για χώρους στεγαστικών προγραμμάτων μέσα στις ιδιοκτησίες των δημόσιων φορέων. Οι οπωσδήποτε σχηματισμένοι μέσα στην περιοχή επέκτασης κοινόχρηστοι χώροι θεωρούνται ως νόμιμα υπάρχοντες κοινόχρηστοι χώροι και δεν λαμβάνονται υπόψη υπέρ των ιδιοκτητών για τον υπολογισμό της εισφοράς σε γη.

Με την παρ. 13 προβλέπεται ότι στις περιπτώσεις κατάτμησης οικοπέδων μετά την

έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και πριν την κύρωση της πράξης εφαρμογής, επιβάλλεται, πέρα από τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων, η εξασφάλιση στη μεταβίβαζόμενη και στην εναπομένουσα έκταση του αναλογούντος σε κάθε τμήμα ποσοστού της εισφοράς σε γη που προκύπτει κατ' ελάχιστον βάσει των διατάξεων του άρθρου αυτού, Κάθε δικαιοπραξία (εν ζωή ή αιτία θανάτου) που έχει αντικείμενο μεταβίβαση κυριότητας κατά παράβαση των ανωτέρω είναι αυτοδικαίως και εξ υπαρχής άκυρη.

Με την παρ. 2 προστίθεται στην παρ. 5 του άρθρου 12 του ν. 1337/1983 περ.δ)

Προβλέπεται ότι σε περιοχές που λειτουργεί Κτηματολογικό Γραφείο λαμβάνονται υποχρεωτικά υπόψη, για τη σύνταξη κτηματογραφικών πινάκων και διαγραμμάτων, τα τηρούμενα στοιχεία του Εθνικού Κτηματολογίου. Στις περιοχές που συντάσσεται Εθνικό Κτηματολόγιο και έχει πραγματοποιηθεί ανάρτηση κτηματολογικών στοιχείων, με μέριμνα της ΕΚΧΑ Α.Ε. διατίθενται τα τηρούμενα στοιχεία στον οικείο δήμο προκειμένου να ληφθούν υπόψη για τη σύνταξη της πράξης εφαρμογής. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματική Αλλαγής καθορίζονται οι λεπτομέρειες και προδιαγραφές για την εφαρμογή των παραπάνω.

Με την παρ. 3 αντικαθίσταται η παρ. 2 του άρθρου 5 του από 20.08.1985 π.δ\τος (414'Δ)

Ειδικότερα προβλέπεται ότι η εισφορά σε γη στην περίπτωση που αναφέρεται το π.δ\μα αποτελείται από ποσοστό επιφάνειας κάθε ιδιοκτησίας πριν από την πολεοδόμησή της η οποία υπολογίζεται κατά τις διατάξεις των παρ. 4 και 5 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, ως ισχύει.

Με την παρ. 4 αντικαθίσταται η παρ. 2 του άρθρου 6 του από 30.08.1985 π.δ\τος (416'Δ).

Προβλέπεται ότι η εισφορά σε γη στην περίπτωση που αναφέρεται το π.δ\μα αποτελείται από ποσοστό επιφάνειας κάθε ιδιοκτησίας πριν από την πολεοδόμησή της η οποία υπολογίζεται κατά τις διατάξεις των παρ. 4 και 5 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, ως ισχύει.

Με την παρ. 5 αντικαθίσταται η παρ. 3 του άρθρου 6 του από 30.08.1985 π.δ\τος (416'Δ).

Προβλέπεται ότι τα εμβαδά των ιδιοκτησιών για τον υπολογισμό της συμμετοχής σε

γη λαμβάνονται κατά τα οριζόμενα στην παρ.5 του άρθρου του ν.1337/1983, ως ισχύει.

Με την παρ. 6 αντικαθίσταται η παρ. 5 του άρθρου 15 του ν. 2508/1997

Ειδικότερα προβλέπεται ότι στις ιδιοκτησίες που βρίσκονται σε περιοχή του άρθρου αυτού επιβάλλεται εισφορά σε γη. Ο υπολογισμός των υποχρεώσεων εισφοράς σε γη των ιδιοκτησιών γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις των παρ. 4 και 5 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983. Θεσπίζεται ότι κατά τον υπολογισμό αυτόν, λαμβάνονται υπόψη οι ήδη επιβαρύνσεις των ιδιοκτησιών από τη συμμετοχή τους σε διάνοιξη ή διεύρυνση κοινόχρηστων χώρων. Επίσης προβλέπεται ότι στην περίπτωση της εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχής, από την εισφορά σε γη αφαιρείται το σύνολο των υποχρεώσεων της ιδιοκτησίας, σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, εφόσον οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες προσκομίσουν τα σχετικά αποδεικτικά στοιχεία κατά την υποβολής της δήλωσης ιδιοκτησίας της παρ. 5 του άρθρου 12 του ν. 1337/1983 ή το αργότερο μέχρι τη λήξη της προθεσμίας υποβολής των ενστάσεων κατά της πράξης εφαρμογής. Αν το σύνολο αυτό των επιβαρύνσεων της ιδιοκτησίας είναι ίσο ή μεγαλύτερο των υποχρεώσεων που προκύπτουν από την ως άνω παρ. 4 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, η ιδιοκτησία θεωρείται ότι εκπλήρωσε τις υποχρεώσεις της, άλλως βαρύνεται με τη διαφορά. Στην περίπτωση της εντός οικισμού προ του 1923 περιοχής αναμόρφωσης, υπολογίζεται το σύνολο εμβαδού των υφιστάμενων κοινόχρηστων χώρων, το οποίο και αφαιρείται από τη συνολική εισφορά όλων των ιδιοκτησιών. Η επιπλέον διαφορά επιμερίζεται σύμμετρα προς την κατά την πιο πάνω λογιζόμενη Εισφορά σε γη κάθε ιδιοκτησίας και τα εμβαδά του επιμερισμού αυτού οφείλονται ως εισφορά της αντίστοιχης ιδιοκτησίας. Στις περιπτώσεις εφαρμογής του άρθρου αυτού δεν οφείλεται Εισφορά σε χρήμα. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται ανάλογα οι παράγραφοι 7-10 και 12 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει..

Με την παρ. 7 αντικαθίσταται το άρθρο 20 του ν. 2508/1997

Με την παρ.1 προβλέπεται ότι οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε πολεοδομούμενες για πρώτη φορά περιοχές υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά σε γη για τη δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων και γενικά την ικανοποίηση κοινωφελών χρήσεων και σκοπών, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 8 του ν. 1337/1983 ως ισχύει.

Με την παρ.2 ορίζεται εξαίρεση σύμφωνα με την οποία :

α) Οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε ζώνες ενεργού πολεοδομίας και πολεοδομούνται έχουν υποχρέωση εισφοράς σε γη σύμφωνα με το άρθρο 23 παρ. 3.

β) Οι ιδιοκτησίες, οι οποίες έχουν ενταχθεί στο σχέδιο πόλεως με τις διατάξεις του ν.δ/τος 17.07/16.08.1923 και στις οποίες αίρεται η ρυμοτομική αναγκαστική απαλλοτρίωση, που επιβλήθηκε με την ένταξη στο σχέδιο για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου, κατά τα αναφερόμενα στην παρ. 4α του άρθρου 29 του ν. 2831/2000, υποχρεούνται σε εισφορά σε γη σύμφωνα με τα ποσοστά που προβλέπονται στην παρ. 4 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983. Η εισφορά υπολογίζεται και επιβάλλεται με την πράξη τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου και αποτελεί ποσοστό επιφάνειας της ιδιοκτησίας όπως αυτή υφίσταται κατά το χρόνο της πράξης τροποποίησης. Η εισφορά αρχικώς υπολογίζεται κατά τις διατάξεις των παρ. 4 και 5 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983 και στη συνέχεια μειώνεται κατά ποσοστό πενήντα τις εκατό (50%). Σε περίπτωση άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης είτε σε κοινόχρηστους χώρους, που δεν καθορίσθηκαν εκ της αρχικής έγκρισης ρυμοτομικών σχεδίων αλλά προέκυψαν από τροποποίηση οικοδομήσιμων χώρων, είτε γενικά σε κοινωφελείς χώρους οι ιδιοκτησίες δεν υποχρεούνται σε εισφορά σε γη. Σε περίπτωση άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης προς συμμόρφωση δικαστικής απόφασης, η οποία εκδόθηκε πριν την ισχύ του ν.3212/2003 δεν επιβάλλεται η ανωτέρω εισφορά σε γη. Όπου επιβάλλεται εισφορά, αυτή διατίθεται ολόκληρη υποχρεωτικά για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων που θεσμοθετούνται με την τροποποίηση αυτή. Το μέγεθος της εισφοράς μνημονεύεται και απεικονίζεται ως θέση στην πράξη τροποποίησης, είναι αυτοδίκαια εισφερόμενο, τίθεται σε κοινή χρήση μετά τη δημοσίευση της πράξης και δεν απαιτείται σύνταξη της πράξης εφαρμογής που προβλέπεται στο άρθρο 12 του ν. 1337/1983. Εάν με την τροποποίηση του σχεδίου επιβάλλεται για λόγους πολεοδομικούς η δημιουργία κοινόχρηστου χώρου μεγαλύτερου αυτού της εισφοράς σε γη, συντάσσεται πράξη αναλογισμού, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ/τος 17.07/16.08.1923 και του ν. 5269/1931 για το επιπλέον τμήμα όπου κατ' εξαίρεση ο υπόχρεος σε εισφορά δεν συμμετέχει στις τυχόν επιπλέον επιβαρύνσεις από την πράξη αναλογισμού, αλλά υποκαθίσταται από τον οικείο δήμο. Αν η ύπαρξη οικοδομής, κατά την έννοια της παρ. 2 του άρθρου 42 του ν.δ/τος 17.07/16.08.1923, νομίμως υφισταμένης, εμποδίζει τη διάθεση της εισφοράς για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου, είναι δυνατόν, κατά την κρίση της υπηρεσίας να μετατρέπεται σε ισάξια χρηματική συμμετοχή. Στην

περίπτωση αυτή ο προσδιορισμός της αξίας για την πραγματοποίηση της μετατροπής αυτής γίνεται από το αρμόδιο δικαστήριο, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2882/2001. Η πράξη τροποποίησης του σχεδίου της παρούσας κατά το μέρος που αφορά στη μετάσταση κυριότητος υπέρ του οικείου Ο.Τ.Α. μεταγράφεται νόμιμα στο οικείο υποθηκοφυλακείο ή καταχωρείται στο Κτηματολογικό Γραφείο.

Με την παρ. 8 προβλέπεται ότι το περιεχόμενο του πίνακα της πράξης εφαρμογής και ο τρόπος συμπλήρωσης αυτού περιλαμβάνονται στο Παράρτημα Α'. Επίσης προβλέπεται ότι με απόφαση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να τροποποιείται το περιεχόμενο του παραρτήματος και να καθορίζεται κάθε σχετικό θέμα.

## Άρθρο 2

Με την παρ. 1 αντικαθίσταται η παρ. 3 του άρθρου 9 του ν. 1337/1983

Ειδικότερα προβλέπεται ότι η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται με βάση το εμβαδόν της ιδιοκτησίας, όπως αυτή διαμορφώνεται με την πράξη εφαρμογής και την τιμή ζώνης του οικοπέδου κατά το χρόνο κύρωσης της πράξης εφαρμογής. Ως τιμή ζώνης του οικοπέδου για την εφαρμογή του προηγούμενου εδαφίου νοείται: α) Στις περιοχές όπου ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών, η ανά τετραγωνικό μέτρο αξία του οικοπέδου η οποία προκύπτει από την Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.) συναρτήσει της Τιμής Ζώνης (Τ.Ζ.) και του Συντελεστή Αξιοποίησης του Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.) πολλαπλασιαζόμενης με το Συντελεστή του Οικοπέδου (Σ.Ο.), όπως καθορίζονται στους πίνακες τιμών των αποφάσεων του Υπουργού Οικονομικών, που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση των κείμενων διατάξεων. β) Στις περιοχές όπου δεν ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων, η ανά τετραγωνικό μέτρο αξία των ακινήτων όπως αυτή προσδιορίζεται από την επιτροπή του π.δ. 5/1985 (Α' 2). Για ιδιοκτησίες που στην πράξη εφαρμογής οι ιδιοκτήτες αναγράφονται με ελλιπή στοιχεία ή με την ένδειξη "άγνωστος" ώστε να καθίσταται αδύνατη η βεβαίωση και είσπραξη του ποσού της εισφοράς του άρθρου αυτού, για τον υπολογισμό της εισφοράς, λαμβάνεται υπόψη η οικοπεδική αξία κατά το χρόνο κύρωσης της διορθωτικής πράξης του αρμόδιου οργάνου. Η εισφορά αυτή βεβαιώνεται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης στο αρμόδιο Δημόσιο Ταμείο που

εξυπηρετεί τον δήμο, ενώ για τους δήμους που έχουν δική τους ταμειακή υπηρεσία η παραπάνω εισφορά βεβαιώνεται απ' ευθείας στην υπηρεσία αυτή, μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής. Η εισφορά αυτή εισπράττεται σύμφωνα με τις διατάξεις περί εισπράξεως δημόσιων εσόδων, ως έσοδο του οικείου δήμου και αποδίδεται σ' αυτούς κατά μήνα.

Επίσης προβλέπεται ότι η οφειλόμενη εισφορά σε χρήμα καταβάλλεται εντός προθεσμίας εννέα (9) ετών από την πράξη επιβολής της, σε εκατόν οκτώ (108) ισόποσες μηνιαίες δόσεις ή σε τριάντα έξι (36) ισόποσες τριμηνιαίες δόσεις ή σε δεκαοκτώ (18) ισόποσες εξαμηνιαίες δόσεις. Σε περίπτωση που ο οφειλέτης επιλέξει την καταβολή του συνολικού ποσού εντός προθεσμίας ενός (1) έτους από την πράξη επιβολής της εισφοράς, παρέχεται έκπτωση ποσοστού είκοσι τις εκατό (20%) επί του συνολικού ποσού. Σε περίπτωση βεβαίωσης της εισφορά σε χρήμα μετά την κύρωση διορθωτικής πράξης ως προς τα στοιχεία του ιδιοκτήτη, η προθεσμία καταβολής των οφειλών υπολογίζεται από την ημερομηνία της αρχικής πράξης επιβολής. Σε κάθε περίπτωση ως ελάχιστη μηνιαία δόση ορίζεται το ποσό των πενήντα (50) ευρώ, ως ελάχιστη τριμηνιαία το ποσό των εκατόν πενήντα (150) ευρώ και ως ελάχιστη εξαμηνιαία δόση το ποσό των τριακοσίων (300) ευρώ. Τα ανωτέρω ισχύουν αποκλειστικά για την οφειλόμενη εισφορά σε χρήμα και όχι για τυχόν μετατροπές εισφοράς γης σε χρήμα ή προσκυρώσεις. Το ποσό της εισφοράς αυτής διατίθεται από τους οικείους Ο.Τ.Α. για την κατασκευή εντός της περιοχής μελέτης, των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής, όπως οδικό δίκτυο και δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης, είτε από τον ίδιο είτε από εξουσιοδοτημένο από αυτόν φορέα, καθώς και για την εκπόνηση μελετών πολεοδόμησης, πράξεων εφαρμογής και ρυμοτομικών σχεδίων εφαρμογής. Κάθε διάθεση της εισφοράς αυτής για άλλο σκοπό είναι άκυρη και η παράβαση αυτής αποτελεί παράβαση καθήκοντος κατά το άρθρο 259 του ΠΚ για όλους τους εμπλεκομένους. Οι οργανισμοί κοινής ωφέλειας και τα λοιπά νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου δεν απαλλάσσονται της εισφοράς σε χρήμα για τους προβλεπόμενους από την Πολεοδομική μελέτη κοινωφελείς χώρους αρμοδιότητάς τους. Η καταβολή της εισφοράς αυτής γίνεται μετά την απόκτηση του χώρου από το φορέα, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Οικονομικών επικαιροποιούνται ο προσδιορισμός αξίας ακινήτων για την επιβολή εισφοράς σε χρήμα, ο τρόπος καταβολής αυτής και κάθε

άλλη σχετική λεπτομέρεια.

Με την παρ. 2 αντικαθίσταται η παρ. 4 του άρθρου 9 του ν. 1337/1983

Ειδικότερα προβλέπεται η δυνατότητα, μετά από σχετική αίτηση του ιδιοκτήτη και έγκριση της κατά περίπτωση αρμόδιας αρχής, αντί της καταβολής εισφοράς σε χρήμα, να προσφέρεται τμήμα της επιφάνειας της ιδιοκτησίας ίσης αξίας. Στην περίπτωση αυτή, η μετατροπή γίνεται μέχρι την πραγματοποίηση της εισφοράς σε γη και εφαρμόζεται μόνο στις ακόλουθες περιπτώσεις:

α) η αποδιδόμενη επιφάνεια της ιδιοκτησίας όσο και η εναπομένουσα ιδιοκτησία καλύπτουν τους περιορισμούς της κατά κανόνα αρτιότητας, ή

β) η αποδιδόμενη επιφάνεια της ιδιοκτησίας μπορεί να συμπεριληφθεί σε όμορο κοινόχρηστο χώρο όπως πλατεία, άλσος ή μεγάλο χώρο πρασίνου, ή όμορο κοινωφελή χώρο.

Επιπρόσθετα, προβλέπεται παρόμοια διαδικασία κατά τα ανωτέρω μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής. Συγκεκριμένα, η μετατροπή γίνεται με τη διαδικασία διορθωτικής πράξης εφαρμογής, η οποία εκδίδεται μετά από αίτηση του ιδιοκτήτη, που θα υποβληθεί εντός εξαμήνου από την έκδοση της πράξης επιβολής εισφοράς σε χρήμα, και έγκριση της κατά περίπτωση αρμόδιας αρχής. Ειδικώς στην περίπτωση που η επιφάνεια αποδίδεται για τη δημιουργία κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων απαιτείται, πέρα από την κύρωση διορθωτικής πράξης εφαρμογής, η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

Με την παρ. 3 αντικαθίσταται η παρ. 6α του άρθρου 9 του ν. 1337/1983

Ειδικότερα προβλέπεται ότι σε κάθε συμβολαιογραφική πράξη που αφορά δικαιοπραξία εν ζωή και έχει ως αντικείμενο μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου που οφείλει εισφορά σε χρήμα, σύμφωνα με κυρωμένη πράξη εφαρμογής, επισυνάπτεται βεβαίωση του οικείου δήμου, ότι έχει καταβληθεί τουλάχιστον το ποσό των δόσεων, που αντιστοιχεί σε ποσοστό τριάντα τις εκατό (30%) των συνολικών υποχρεώσεων που αναλογούν στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο. Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα μεταβίβασης επί ποινή ακυρότητας γίνεται ειδική μνεία για τους υπόχρεους οφειλέτες και το υπολειπόμενο ποσόν οφειλής εισφοράς σε χρήμα. Εντός δεκαπέντε (15) ημερών από την μεταγραφή ή την καταχώριση των δικαιωμάτων κυριότητας αντίστοιχα στα αρμόδια Υποθηκοφυλακεία ή

Κτηματολογικά Βιβλία και με ποινή ακυρότητας της συμβολαιογραφικής πράξης, ο αποκτών οφείλει να υποβάλει δήλωση ιδιοκτησίας στον οικείο δήμο προκειμένου να βεβαιώσει σε αυτόν το υπόλοιπο των οφειλών σε χρήμα. Σε κάθε περίπτωση το μη καταβληθέν υπόλοιπο των οφειλών εισφορών σε χρήμα βαρύνει τον αποκτώντα το δικαίωμα κυριότητος, ανεξαρτήτως του είδους της πράξης με την οποία το απέκτησε.

Με την παρ. 4 προστίθεται στο άρθρο 9 του ν. 1337/1983 παράγραφοι 7 και 8

Ειδικότερα με την παρ. 7 προβλέπεται η οικονομική ελάφρυνση των υπόχρεων σε εισφορά σε χρήμα, για τους οποίους εκδόθηκαν πράξεις επιβολής εισφοράς σε χρήμα μετά την 1η Ιανουαρίου 2009, εφαρμόζοντας ενιαία ποσοστιαία μείωση επί του αρχικού ποσού εισφοράς σε χρήμα ίση με είκοσι τις εκατό (20%). Εντός αποκλειστικής προθεσμίας έξι (6) μηνών από την ψήφιση του νόμου, εφαρμόζεται η προαναφερθείσα μείωση υπολογιζόμενων με τα ήδη καταβληθέντα ποσά και εκδίδεται εκ νέου η πράξη επιβολής. Στις περιπτώσεις αυτές η προθεσμία καταβολής των οφειλών δύναται με απόφαση του οικείου δημοτικού συμβουλίου να υπολογίζεται από την ημερομηνία της νέας πράξης επιβολής εισφοράς. Η ως άνω μείωση και ο αντίστοιχος συμψηφισμός εφαρμόζονται μόνο σε περιοχές που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών και δεν εφαρμόζονται σε βεβαιωθείσες και ολοσχερώς καταβληθείσες οφειλές, σε μετατροπές εισφοράς γης σε χρήμα ή σε προσκυρώσεις.

Επίσης, με την παρ. 8 προβλέπεται η εξομάλυνση των διαφορών μεταξύ αντικειμενικών και εμπορικών αξιών κατά τον υπολογισμό των εισφορών σε χρήμα. Πιο συγκεκριμένα, για τις περιοχές που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών, με απόφαση της επιτροπής του π.δ.τος 5/1985 (2'Α) δύναται να επιβάλλεται μειωτικός συντελεστής (ΜΣ) στην τιμή ζώνης του οικοπέδου που συνυπολογίζεται στην εισφορά σε χρήμα. Ως μειωτικός συντελεστής (ΜΣ) τίθεται το ήμισυ του ποσοστού της ετήσιας μεταβολής του Δείκτη Παραγωγής στις Κατασκευές της ΕΛ.ΣΤΑΤ. από το έτος θέσπισης των αντικειμενικών αξιών στην περιοχή (ΔΠΚ1) έως το προηγούμενο έτος προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων (ΔΠΚ2) και εξάγεται από τον τύπο:  $ΜΣ = (\DeltaΠΚ1 - \DeltaΠΚ2) / (2 \times \DeltaΠΚ1)$ , ο οποίος σε κάθε περίπτωση δεν λαμβάνει τιμές μεγαλύτερες του 0,3. Αποσαφηνίζεται επίσης ότι τα ανωτέρω ισχύουν αποκλειστικά για την οφειλόμενη εισφορά σε χρήμα και όχι για τυχόν μετατροπές εισφοράς γης σε χρήμα ή προσκυρώσεις.

Με την παρ. 5 αντικαθίσταται το άρθρο 1 του π.δ\τος 5/1985 (Α'2), ώστε να εναρμονισθεί με την διοικητική δομή του προγράμματος Καλλικράτη. Ειδικότερα:

Με την παρ. 1 προβλέπεται ότι με απόφαση του αρμόδιου Περιφερειάρχη συγκροτούνται Επιτροπές στην έδρα κάθε περιφερειακής ενότητας, που είναι αρμόδιες για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων που περιλαμβάνονται σε πράξεις εφαρμογής για τις περιοχές που εμπίπτουν στις διατάξεις περί εισφορών σε γη και χρήμα. Κατ' εξαίρεση στις νησιωτικές περιοχές μπορούν να συγκροτούνται Επιτροπές με αρμοδιότητα σε περισσότερες από μία περιφερειακές ενότητες. Εκτός των νησιωτικών περιοχών σε εξαιρετικές περιπτώσεις δύναται να συγκροτούνται επιπλέον Επιτροπές στην έδρα κάθε περιφερειακής ενότητας μετά από προηγούμενη απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης ανεξαρτήτως της περιφέρειας στην οποία συγκροτούνται. Η Επιτροπή επλαμβάνεται: α) στην περίπτωση που δεν είναι δυνατός ο αντικειμενικός προσδιορισμός της αξίας τους λόγω αντικειμενικών συνθηκών, δηλαδή είτε γιατί δεν έχει οριστεί στην περιοχή αντικειμενικό σύστημα υπολογισμού της αξίας μέχρι σήμερα, είτε γιατί κατά το χρόνο κύρωσης της πράξης δεν εφαρμόζεται το σύστημα αυτό και β) στον υπολογισμό της αξίας των επικειμένων.

Με την παρ. 2 προβλέπεται ότι η Επιτροπή είναι τετραμελής και αποτελείται από: α) τον Προϊστάμενο του οικείου Τμήματος Χωρικού Σχεδιασμού της Δ/νσης Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού (Π.Ε.Χ.Ω.Σ.Χ.) ως Πρόεδρο με αναπληρωτή τον νόμιμο αντικαταστάτη του, β) έναν υπάλληλο της Δ/νσης Τεχνικών Έργων της οικείας περιφερειακής ενότητας με τον αναπληρωτή του, γ) έναν υπάλληλο της Δ.Ο.Υ. που βρίσκεται στην έδρα της οικείας περιφερειακής ενότητας με τον αναπληρωτή του και δ) έναν εκπρόσωπο του τοπικού παραρτήματος ΤΕΕ. Ο εκπρόσωπος του τοπικού παραρτήματος του ΤΕΕ, ορίζεται μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία δέκα (10) ημερών από τότε που το σχετικό έγγραφο του Περιφερειάρχη περιέλθει στο σχετικό νομικό πρόσωπο. Εάν μετά την πάροδο των δέκα (10) ημερών δεν έχει ορισθεί εκπρόσωπος καθώς και ο αναπληρωτής αυτού, η Επιτροπή νόμιμα συγκροτείται από τα υπόλοιπα μέλη. Γραμματέας της Επιτροπής ορίζεται με πράξη του Προέδρου ο υπάλληλος-μέλος της Περιφερειακής Ενότητας. Η Επιτροπή έχει απαρτία όταν παρευρίσκονται τρία μέλη της και αποφασίζει κατά πλειοψηφία. Σε περίπτωση ισοψηφίας, υπερισχύει η ψήφος του Προέδρου.

Με την παρ. 3 προβλέπεται ότι Δήμαρχος υποχρεούται όπως εντός ενός μηνός από

την κύρωση της Πράξης Εφαρμογής διαβιβάσει στην Επιτροπή τον πίνακα της Πράξης και τα σχετικά σχέδια που προσδιορίζουν τη θέση και το μέγεθος των ακινήτων που υπόκεινται σε εισφορά, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος. Επίσης αποστέλλει του πίνακες επικειμένων προκειμένου να προσδιοριστεί η αξία τους.

Με την παρ. 4 προβλέπεται ότι η Επιτροπή συγκαλείται από τον Πρόεδρο της και μετά από αυτογία και έλεγχο των στοιχείων που υπεβλήθησαν σε αυτήν καταρτίζει εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από τότε που ελήφθησαν τα ως άνω στοιχεία της Πράξης Εφαρμογής και τα συγκριτικά στοιχεία προσδιορισμού της αξίας, έκθεση στην οποία περιγράφεται η κατάσταση των ακινήτων και των συστατικών τους καθώς και οι τυχόν ιδιαίτερες συνθήκες αυτών και εκτιμάται αιτιολογημένα η αξία τους, η οποία και αναγράφεται στις αντίστοιχες στήλες του πίνακα της Πράξης Εφαρμογής.

Με την παρ. 5 προβλέπεται ότι η ως άνω έκθεση συντάσσεται ανά κατηγορία ή ζώνες ακινήτων και ανάλογα με τα τυχόν ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους (π.χ. γυναικά ακίνητα, ακίνητα εντός εμπορικής ζώνης, ακίνητα με μεγάλο πρόσωπο επί βασικού οδικού άξονα κ.ο.κ.), εντάσσοντας τα υπό διαχείριση ακίνητα στην αντίστοιχη κατηγορία που ανήκουν. Εάν προκύψει διαφωνία για την αξία του ακινήτου, καταχωρούνται στην έκθεση όλες οι γνώμες που διατυπώθηκαν. Ως χρόνος για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου λαμβάνεται ο χρόνος κύρωσης της πράξης εφαρμογής, (σύμφωνα με το άρθρο 9 του ν. 1337/1983). Ως κριτήρια για την εκτίμηση της αξίας του ακινήτου λαμβάνονται υπόψη τα σχετικά στοιχεία από την οικεία Δ.Ο.Υ., την αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία του Ελληνικού Δημοσίου, τα οποία εκτιμώνται ελεύθερα από την Επιτροπή, ο μειωτικός συντελεστής (ΜΣ) της παρ. 8 του άρθρου 9 του ν.1337/1983 καθώς και κάθε άλλο στοιχείο το οποίο κρίνεται αναγκαίο. Οι οικείες Δ.Ο.Υ. υποχρεούνται να παράσχουν στην Επιτροπή κάθε σχετικό στοιχείο και να τη διευκολύνουν στο έργο της όταν τους ζητείται.

Με την παρ. 6 προβλέπεται ότι σε περίπτωση διορθωτικών πράξεων εφαρμογής εφαρμόζεται υποχρεωτικά η προηγούμενη έκθεση της επιτροπής για την προγενέστερη πράξη εφαρμογής που κυρώθηκε στην ίδια περιοχή, υπό την προϋπόθεση ότι δεν έχει παρέλθει δεκαοχτάμηνο από τη σύνταξη της προηγούμενης έκθεσης.»

Με την παρ. 6 αντικαθίσταται η παρ. 1 του άρθρου 3 του π.δ\τος 5/1985 (2'Α), ώστε

να εναρμονισθεί με την τρέχουσα οικονομία της χώρας. Ειδικότερα προβλέπεται ότι σε περίπτωση άσκησης προσφυγής κατά πράξης επιβολής εισφοράς σε χρήμα σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ\τος 59/1980, βεβαιώνεται αμέσως στο αρμόδιο Δημόσιο Ταμείο ή στην Οικονομική Υπηρεσία του οικείου Δήμου αν υφίσταται, ποσοστό είκοσι τις εκατό (20%) της εισφοράς που ορίζεται σε δύο (2) ισόποσες μηνιαίες δόσεις που δεν μπορεί να είναι μικρότερες από εκατό (100) ευρώ.

#### Με την παρ. 7 αντικαθίσταται το άρθρο 4 του π.δ\τος 5/1985 (2'Α)

Ειδικότερα καθορίζεται ότι οι εισφορές σε χρήμα καταβάλλονται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 9 του ν. 1337/1983. Επίσης, προβλέπεται ότι σε περίπτωση που καθιστούν ληξιπρόθεσμες άνω των έξι (6) μηνιαίων ή άνω των δύο (2) τριμηνιαίων ή άνω της μία (1) εξαμηνιαίας δόσης, χάνεται αμετάκλητα το δικαίωμα καταβολής της εισφοράς σε δόσεις και καθίσταται εφάπαξ απαιτητή και ληξιπρόθεσμη σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 5 του Κ.Ε.Δ.Ε. Σε περιπτώσεις ακινήτων που έχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές κατά τα ανωτέρω, απαγορεύεται η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων και η χορήγηση έγκρισης ή άδειας δόμησης.

#### **Άρθρο 3**

Με το άρθρο 3 βελτιώνεται το νομοθετικό πλαίσιο σχετικώς με την τροποποίηση του των ρυμοτομικών σχεδίων μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης

Με την παρ.1 αντικαθίσταται η παράγραφος 4α του άρθρου 29 του ν. 2831/2000 και προβλέπεται ότι κατά την τροποποίηση εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και οικισμών, οι σχετικές πολεοδομικές ρυθμίσεις πρέπει:

α) να μην επιφέρουν μείωση της συνολικής επιφάνειας κοινόχρηστων χώρων ούτε των αναγκαίων κοινωφελών χώρων σύμφωνα με τα γενικά πλαίσια χρήσεων γης (ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ ή ΤΧΣ). Επιτρέπεται η μείωση όταν η τροποποίηση γίνεται λόγω άρσης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, η οποία: αα) είτε γίνεται σε συμμόρφωση αποφάσεων των αρμόδιων δικαστηρίων, με τις οποίες ακυρώνεται η άρνηση της διοίκησης να άρει την απαλλοτρίωση, ββ) είτε έχει αρθεί αυτοδικαίως μετά την παρέλευση εικοσαετίας από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο επιβλήθηκε για πρώτη φορά η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση του ακινήτου,

γγ) είτε έχει αρθεί αυτοδικαίως μετά την παρέλευση δεκαετίας από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή της πράξης αναλογισμού.

Με την παρ.2 αντικαθίσταται το άρθρο 32 του ν. 4067/2012 σχετικώς με τη διαδικασία τροποποίησης εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης. Με την αντικατάσταση του άρθρου βελτιώνεται το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο προκειμένου να απαλειφθούν οι παθογένειες του παρελθόντος σχετικώς με την αδικαιολόγητη δέσμευση της ατομικής ιδιοκτησίας, την απονομή δικαιοσύνης με κριτήρια πολεοδομικού ενδιαφέροντος ώστε να είναι δύναται με αντικειμενικό τρόπο από τη διοίκηση να υλοποιηθούν επί των σχεδίων οι δικαστικές αποφάσεις και την άρση της γραφειοκρατίας στις δημόσιες υπηρεσίες λόγω των κενών του νόμου και των ελλείψεων των απαραίτητων τεχνικών δικαιολογητικών στοιχείων στις αιτήσεις των πολιτών

Ειδικότερα:

Με την παρ. 1 προβλέπεται στο δίκαιο μας, σύμφωνα με την πάγια νομολογία της ολομελείας του δικαστηρίου ότι μετά την παρέλευση εικοσαετίας από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου με το οποίο επιβλήθηκε για πρώτη φορά η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση του ακινήτου, ή την παρέλευση δεκαετίας από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή της πράξης αναλογισμού, επέρχεται αυτοδίκαια άρση της απαλλοτρίωσης.

Προβλέπεται επίσης ότι ο ιδιοκτήτης του ακινήτου, εφόσον δεν έχει ασκηθεί αίτηση για το δικαστικό καθορισμό της αποζημίωσης ή έχει παρέλθει δεκαοχτάμηνο από τη δημοσίευση είτε της απόφασης προσωρινού καθορισμού της αποζημίωσης είτε της απόφασης οριστικού καθορισμού της αποζημίωσης ή δεν έχει καθορισθεί αποζημίωση εξωδίκιως, αιτείται προς τον οικείο δήμο ή τον κατά περίπτωση αρμόδιο για την απαλλοτρίωση φορέα, την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο.

Με την παρ. 2 θεσπίζεται αναλυτικά ότι η παραπάνω αίτηση συνοδεύεται υποχρεωτικά από τα ακόλουθα στοιχεία:

α) Έκθεση ελέγχου τίτλων υπογραφόμενη από δύο δικηγόρους, οι οποίοι φέρουν την ευθύνη για το σχετικό πόρισμα, θεωρημένη από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο. Ο έλεγχος τίτλων αναφέρεται στο τοπογραφικό διάγραμμα της περ. β, ανέρχεται

τουλάχιστον έως το χρόνο έγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου και θεωρείται από την υπηρεσία.

β) Το απαιτούμενο κατά τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις τοπογραφικό διάγραμμα, θεωρημένο από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ως προς την ισχύ των αναγραφόμενων στοιχείων του ρυμοτομικού σχεδίου, ως προς την ύπαρξη ή μη οριθετημένου ή μη υδατορέματος, εγκεκριμένων αρχαιολογικών χώρων, οριογραμμών αιγιαλού και παραλίας και ως προς τη διέλευση εναέριας γραμμής υψηλής τάσης ΔΕΗ ή αγωγού φυσικού αερίου. Το διάγραμμα αυτό συντάσσεται κατά το πρότυπο τοπογραφικό διάγραμμα που κατατίθεται στις Υπηρεσίες Δόμησης για Έκδοση Άδειας Δόμησης και περιλαμβάνει αναλυτικά τα όρια του γεωτεμαχίου και του τμήματος, που βρίσκεται υπό ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση, και την πρόταση τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο με επιβολή της κατά περίπτωση εισφοράς σε γη για τη δημιουργία κοινοχρήστου χώρου. Σε περίπτωση που προκύπτει η ύπαρξη μη οριθετημένου υδατορέματος, το τοπογραφικό διάγραμμα συνοδεύεται από πρόταση καθορισμού οριογραμμών υδατορεμάτων σύμφωνα με τον ν.4258/2014.

γ) Βεβαίωση του οικείου δήμου ή του αρμόδιου φορέα για την απαλλοτρίωση ότι δεν έχει συντελεσθεί η απαλλοτρίωση και ότι δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 28 του ν.1337/1983.

δ) Σε περιπτώσεις αμφιβόλου γεωλογική καταλληλότητας, όπως περιοχές με κλίση εδάφους μεγαλύτερη του 35%, με ιστορικό κατολίσθησης ή διάβρωσης εδάφους και με μόνιμη ή εποχική κάλυψη με νερά, προσκομίζεται μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας. Σε κάθε περίπτωση μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας δύναται να επιβάλλεται μόνο σε περιπτώσεις κοινοχρήστων χώρων που καθορίσθηκαν εκ της αρχικής έγκρισης ρυμοτομικών σχεδίων βάσει των προγενέστερων διατάξεων του ν.2508/1997. Με απόφαση του αρμοδίου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να εξειδικεύονται οι προδιαγραφές καθώς και τα κριτήρια των περιπτώσεων που απαιτείται η εκπόνηση μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας.

Με την παρ. 3 επισημαίνεται ότι η τροποποίηση εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων σε συμμόρφωση δικαστικής απόφασης για την άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης, γίνεται με υποβολή σχετικού αιτήματος στον οικείο δήμο ή την αρμόδια

υπηρεσία από τον ιδιοκτήτη του ακίνητου στο οποίο ανακλήθηκε ή ήρθη η απαλλοτρίωση ή δέσμευση, και συνοδεύεται υποχρεωτικά από τα στοιχεία (α) και (β) της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου και από τη δικαστική απόφαση του αρμόδιου δικαστηρίου.

Με την παρ. 4 προβλέπεται για πρώτη φορά εξαντλητικά και περιοριστικά ότι ο οικείος δήμος ή ο κατά περίπτωση αρμόδιος για την απαλλοτρίωση φορέας κατ' εξαίρεση δύναται να εισηγηθεί εκ νέου επιβολή της ανακληθείσας ή αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης του χώρου για τον ίδιο και μόνο σκοπό, μόνον εφόσον συντρέχει η πρόθεση και οικονομική δυνατότητα του οικείου δήμου ή άλλου αρμόδιου φορέα για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους, η οποία αποδεικνύεται με την εγγραφή αυτής σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου ή του εκάστοτε αρμόδιου φορέα και μόνον στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- α) το ακίνητο αποτελεί τμήμα και δεν καλύπτει ολόκληρη την έκταση του προβλεπόμενου κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου με αποτέλεσμα μέσω της άρσης να επέρχεται απώλεια του αρχικού σκοπού του χώρου,
- β) το ακίνητο δεσμεύτηκε για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου εκ της αρχικής εγκρίσεως του ρυμοτομικού σχεδίου και όχι εκ μεταγενέστερης τροποποιήσεως αυτού, ή
- γ) ο κοινόχρηστος χώρος προβλέπεται επιπρόσθετα στη θέση αυτή από ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΤΧΣ, ΕΧΣ ή άλλου ίδιου επιπέδου σχεδιασμού.

Επισημαίνεται επίσης ότι σε περίπτωση δρόμων απαγορεύεται η εκ νέου επιβολή της ανακληθείσας ή αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης του χώρου, εκτός αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις της περίπτωσης (γ). Εφόσον ισχύουν οι προϋποθέσεις της περίπτωσης (γ), αλλά δεν υπάρχει η οικονομική δυνατότητα του οικείου δήμου ή άλλου αρμόδιου φορέα για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους, ο οικείος δήμος δύναται να αιτηθεί χρηματοδότηση από το Πράσινο Ταμείο. Εφόσον εντός εξαμήνου από το αίτημα για την άρση δεν προβλεφθεί και εγκριθεί η σχετική χρηματοδότηση, η διαδικασία συνεχίζεται και θεωρείται ότι δεν συντρέχει η οικονομική δυνατότητα.

Με την παρ. 5 προβλέπεται ότι με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του αρμοδίου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να εξειδικεύονται ή να τροποποιούνται οι περιπτώσεις της προηγούμενης παραγράφου.

Με την παρ.6 προβλέπεται ότι για την τροποποίηση του σχεδίου με σκοπό τη διοικητική εφαρμογή είτε της δικαστικής απόφασης που αίρει ή ανακαλεί τη ρυμοτομική απαλλοτρίωση, είτε της αυτοδίκαιης άρσης σύμφωνα με την παρ. 1 του παρόντος άρθρου, λαμβάνονται υπόψη όλες οι προστατευτικές διατάξεις για το περιβάλλον και ιδίως οι διατάξεις για τις αρχαιότητες, τον αιγιαλό και την παραλία που ισχύουν κατά το χρόνο της τροποποίησης.

Αποσαφηνίζεται με βάση τη νομολογία του ΣΤΕ και την κείμενη δασική νομοθεσία ότι οι διατάξεις περί προστασίας δασών δεν εφαρμόζονται για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου: α) επί ρυμοτομικών σχεδίων που εγκρίθηκαν μετά την ισχύ των διατάξεων του ν. 998/1979, β) επί εκτάσεων ρυμοτομικών σχεδίων οι οποίες κατά το χρόνο της αρχικής τους έγκρισης δεν ήταν δασικές και γ) επί κοινωφελών και κοινοχρήστων χώρων που προέκυψαν με τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου από αρχικώς οικοδομήσιμους χώρους. Στις λοιπές ισχύει ο έλεγχος του δασικού χαρακτήρα, ο οποίος ανέρχεται αποκλειστικά και μόνο στο χρόνο έγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου.

Με την παρ. 7 προβλέπεται ότι σε περίπτωση που δεν μπορεί να τροποποιηθεί το σχέδιο πόλης και να ενταχθεί η ιδιοκτησία σε οικοδομικό τετράγωνο λόγω των υφισταμένων στην περιοχή απαγορεύσεων και ρυθμίσεων, τότε τίθεται εκτός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και ορίζονται σε αυτήν ειδικοί όροι χρήσης και δόμησης. Επισημαίνεται δε ότι σε κάθε περίπτωση οι χώροι που προστατεύονται από τις διατάξεις περί δασών και περί αρχαιοτήτων, τίθενται υποχρεωτικά εκτός σχεδίου μετά από έλεγχο των προϋποθέσεων της παραγράφου 6.

Με την παρ. 8 προβλέπεται ότι για την εφαρμογή της διαδικασίας της παραγράφου 1, ο ιδιοκτήτης ή η πλειοψηφία, κατ' ελάχιστο του εξήντα έξι τις εκατό (66%), των συνιδιοκτητών του ακινήτου αιτούνται, προς τον οικείο δήμο ή τον κατά περίπτωση αρμόδιο για την απαλλοτρίωση φορέα, την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο. Ο οικείος δήμος ή ο κατά περίπτωση αρμόδιος για την απαλλοτρίωση φορέας οφείλει να

γνωμοδοτήσει, εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριών (3) μηνών από την κατάθεση της αίτησης, για την εκ νέου επιβολή ή μη της ανακληθείσας ή αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης του χώρου σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 4, 6 και 7.

Με την παρ. 9 προβλέπεται ότι σε περίπτωση που εκδοθεί κατά την παράγραφο 8 θετική γνωμοδότηση για εκ νέου επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης κοινοχρήστου χώρου λόγω των προϋποθέσεων της παρ. 4, ο οικείος δήμος ή ο κατά περίπτωση αρμόδιος για την απαλλοτρίωση φορέας οφείλει να προχωρήσει, εντός αποκλειστικής προθεσμίας έξι (6) μηνών σε καθορισμό τιμής μονάδος με εξώδικο συμβιβασμό και σε εγγραφή της προσήκουσας αποζημίωσης σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου ή του εκάστοτε αρμόδιου φορέα, με την οποία αποδεικνύεται η πρόθεση και οικονομική δυνατότητά του για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους. Επίσης, εφόσον μετά την έκδοση της θετικής γνωμοδότησης για εκ νέου επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης κοινοχρήστου χώρου, ο οικείος δήμος αιτηθεί χρηματοδότηση από το Πράσινο Ταμείο κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 4, η καταλυτική προθεσμία, για καθορισμό τιμής μονάδος και δέσμευση του καθοριζόμενου ποσού, παρατείνεται κατά τρεις (3) μήνες. Διευκρινίζεται ότι σε κάθε περίπτωση ο καθορισμός τιμής μονάδος με εξώδικο συμβιβασμό γίνεται από κοινού μεταξύ των ιδιοκτητών και όλων των υπόχρεων σε καταβολή της αποζημίωσης και εφόσον εντός των ανωτέρω προθεσμιών αυτό δεν καταστεί εφικτό, εκδίδεται η θετική γνωμοδότηση και ακολουθείται η διαδικασία δικαστικού προσδιορισμού αποζημίωσης κατά τις διατάξεις του ν.2882/2001.

Με την παρ. 10 θεσπίζεται για πρώτη φορά ότι σε περιπτώσεις ιδιοκτησιών που ανήκουν στο δημόσιο, σε νομικά πρόσωπα δημοσίου ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου του δημοσίου τομέα, κατά την άρση απαλλοτρίωσης επιβάλλεται, εκτός από την τυχόν προβλεπόμενη εισφορά σε γη ή χρήμα, η παραχώρηση με συμβολαιογραφική πράξη προς τον οικείο δήμο επιφάνειας γης ίση με το είκοσι τις εκατό (20%) της εκτάσεως του όλου ακινήτου για τη δημιουργία κοινοχρήστου χώρου. Σε αυτή την περίπτωση απαιτείται η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και έναντι της παραχώρησης αυξάνεται μετά από γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ ο συντελεστής δόμησης επί του τελικώς οικοδομήσιμου ακινήτου κατά είκοσι τις εκατό (20%).

Με την παρ. 11 προβλέπεται για την περίπτωση έκδοσης θετικής γνωμοδότησης για εκ νέου επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης του χώρου, επί σχεδίου πόλεως που εγκρίθηκε με τις διατάξεις του ν.δ/τος 17.07/16.08.1923, και με αρμόδιο για την απαλλοτρίωση φορέα τον οικείο δήμο, ότι ο δήμος προκαταβάλλει για λογαριασμό και εις βάρος των υπόχρεων παρόδιων ιδιοκτητών τις δαπάνες που τους βαρύνουν για την απαλλοτρίωση. Για το σκοπό αυτό προβλέπεται η δυνατότητα μετά από οικονομοτεχνική μελέτη να επιβάλλεται ανταποδοτικό τέλος απαλλοτρίωσης κατά τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 18 του ν.3870/2010, το οποίο παύει να ισχύει με την καταβολή του απαιτούμενου ποσού. Οι δαπάνες αυτές συμπεριλαμβάνονται στην αποζημίωση που εγγράφεται σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου, ο οποίος στη συνέχεια βεβαιώνει και εισπράττει, κατά την παρ. 11 του άρθρου 26 του ν. 1828/1989, από τους υπόχρεους σε καταβολή αποζημίωσης, το ποσό που κατέβαλε, για λογαριασμό τους, στους δικαιούχους της αποζημίωσης. Επίσης, τα ανωτέρω ισχύουν και σε περίπτωση που υπόχρεοι είναι μόνο οι παρόδιοι ιδιοκτήτες, υπό την προϋπόθεση ότι έχουν εκτελεσθεί ολικώς ή μερικώς έργα σχετικά με το σκοπό του κοινοχρήστου ή κοινωφελούς χώρου.

Με την παρ. 12 προβλέπεται ότι σε περίπτωση είτε παρέλευσης άπρακτου της προαναφερθείσας προθεσμίας της παραγράφου 8 για γνωμοδότηση σχετικά με την εκ νέου επιβολή ή μη της ανακληθείσας ή αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης του χώρου, είτε της έκδοσης αρνητικής γνωμοδότηση για εκ νέου επιβολή, ο δεσμευμένος χώρος μετατρέπεται σε οικοδομήσιμος βάσει της προτεινόμενης τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, που συνοδεύει το στοιχείο (β) της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου, και τηρώντας τη διαδικασία του άρθρου 154 του από 14.7.1999 π.δ. του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (580`Δ).

Με την παρ. 13 προβλέπεται ο οικείος δήμος οφείλει να τηρήσει τις προβλεπόμενες διατάξεις, διατυπώσεις και διαδικασίες δημοσιοποίησης της προτεινόμενης τροποποίησης του σχεδίου στη θέση του ακινήτου, εντός αποκλειστικής προθεσμίας έξι (6) μηνών, μετά την άπρακτη παρέλευση της οποίας η διαδικασία έγκρισης της τροποποίησης συνεχίζεται χωρίς τη γνώμη του. Εντός αποκλειστικής προθεσμίας εννέα (9) μηνών από την έναρξη των διαδικασιών τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, με πράξη του οργάνου που είναι αρμόδιο για την τροποποίηση του σχεδίου ανακαλείται αυτοδίκαια η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση και

τροποποιείται το σχέδιο καθιστώντας τον χώρο οικοδομήσιμο, όπως αυτός διαμορφώνεται μετά την επιβολή της προβλεπόμενης εισφοράς σε γη για δημιουργία κοινόχρηστου χώρου.

Με την παρ. 14 προβλέπεται ότι ακολουθείται ομοίως η διαδικασία των παραγράφων 8 έως 13 και για τα αιτήματα της παραγράφου 3.

Με την παρ. 15 αποσαφηνίζεται ότι οι αιτήσεις των παραγράφων 3 και 8 υποβάλλονται και αξιολογούνται μόνο στις περιπτώσεις που υπάρχει είτε πράξη αναλογισμού σε ρυμοτομικά σχέδια που εγκρίθηκαν με τις διατάξεις του ν.δ/τος 17.07/16.08.1923, είτε κυρωμένη πράξη εφαρμογής με καθορισμένο τον υπό απαλλοτρίωση χώρο που δεσμεύτηκε επιπλέον της προαπαιτούμενης εισφοράς σε γη. Επίσης, σε περίπτωση υποβολής αιτήματος σε κυρωμένη πράξη εφαρμογής χωρίς καθορισμένο τον υπό απαλλοτρίωση χώρο, που δεσμεύτηκε επιπλέον της προαπαιτούμενης εισφοράς σε γη, θα πρέπει να προηγηθεί διορθωτική πράξη εφαρμογής προκειμένου να καθορισθεί ο υπό απαλλοτρίωση χώρος.

Με την παρ. 16 αποσαφηνίζεται ότι δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις τους παρόντος άρθρου και απαγορεύεται η άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης στις περιπτώσεις: α) κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων που καθορίσθηκαν εκ της αρχικής έγκρισης ρυμοτομικών σχεδίων είτε για αστική αποκατάσταση δικαιούχων του Υπουργείου Γεωργίας, είτε κατόπιν ιδιωτικής πρωτοβουλίας όπως οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί, είτε για στεγαστικά προγράμματα και β) περιοχών που βρίσκονται σε στάδιο σύνταξης του Κεφαλαίου Γ' πράξης εφαρμογής.

Με την παρ. 17 αποσαφηνίζεται ότι σε περιπτώσεις σχεδίων πόλεως, που εγκρίθηκαν με τις διατάξεις του ν.δ/τος 17.07/16.08.1923, η εισφορά σε γη που επιβάλλεται κατά την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο, υπολογίζεται κατά τις διατάξεις της περ. β παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 2508/1997.

Με την παρ. 18 προβλέπεται για πρώτη φορά ότι σε περίπτωση τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου που εγκρίθηκε με τις διατάξεις του ν. 1337/1983 προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο, επιβάλλεται εισφορά σε χρήμα κατά τις διατάξεις του άρθρου 9 του ν. 1337/1983 και δεν επιβάλλεται εκ νέου εισφορά σε γη.

Με την παρ. 19 προβλέπεται ότι με προεδρικό διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται τα κριτήρια και κάθε απαραίτητο στοιχείο προκειμένου να παρέχεται η δυνατότητα μετατροπής του δεσμευμένου χώρου σε πηγή μεταφοράς συντελεστή δόμησης για την Τράπεζα Γης κατά τις διατάξεις του ν. 4178/2013, μόνο εφόσον υφίσταται αίτημα του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη.

#### **Άρθρο 4**

Με το άρθρο 4 ενισχύεται η διαδικασία ψηφιακής καταγραφής και αποτύπωσης προς το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και τις υπηρεσίες των Αποκεντρωμένων Διοικήσεων.

Ειδικότερα προβλέπεται ότι μέσα σε προθεσμία ενός (1) έτους, οι Δήμοι αποστέλλουν σε ψηφιακό αρχείο προς τη Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Τράπεζας Γης του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και τις οικείες Αποκεντρωμένες Διοικήσεις, θεματικό χάρτη και πίνακα με τους εγκεκριμένους κοινόχρηστους χώρους για τους οποίους α) εκκρεμεί η συντέλεση της απαλλοτρίωσης, β) εκκρεμεί η υλοποίηση των προβλεπόμενων έργων υποδομής ή γ) έχουν μετατραπεί σε οικοδομήσιμους χώρους μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης.

Με την παρ.2 ορίζεται η υποχρέωση των Δήμων ή και του ΥΠΕΚΑ, μετά την παρέλευση του ενός (1) έτους κίνησης της διαδικασίας τροποποίησης των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων για την απόκτηση των βασικών κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων που στερήθηκαν λόγω άρσης ή αποδέσμευσης.

#### **Άρθρο 5**

Με το άρθρο 5 προβλέπονται ειδικές ρυθμίσεις για την επιτάχυνση του σχεδιασμού και την ολοκλήρωση των πολεοδομικών μελετών και των πράξεων εφαρμογής.

Ειδικότερα:

Προβλέπεται ότι για τις εκκρεμείς διαδικασίες εκπόνησης μελετών πολεοδόμησης, ταυτόχρονης εκπόνησης κτηματογράφησης, πολεοδομικής μελέτης και πράξης

εφαρμογής, καθώς και εκπόνησης μελετών πράξης εφαρμογής, που ανατέθηκαν από το Δημόσιο και Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης πριν από την ισχύ του ν. 3316/2005 ότι εφαρμόζεται επιπλέον των προβλεπομένων ενιαία έκπτωση δεκαπέντε τις εκατό (15%) επί του πληρωτέου ποσού κάθε λογαριασμού που θα εγκριθεί μετά την ψήφιση του νόμου. Και τούτο προκειμένου να επιλυθούν αμφισβητήσεις ως προς τον υπολογισμό των αμοιβών μελετών που ανατέθηκαν πριν το 2005.

Περαιτέρω, προβλέπεται ότι προκειμένου να ολοκληρωθούν εκκρεμείς διαδικασίες εκπόνησης μελετών πολεοδόμησης, όπου κύριος του έργου – εργοδότης είναι το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Άλλαγής δύναται να συνάπτεται προγραμματική σύμβαση με άλλη δημόσια αρχή για την εποπτεία της διοίκησης και τη διοίκηση των συμβάσεων, την έγκριση των μελετών και την παραλαβή του αντικειμένου της σύμβασης. Η προγραμματική σύμβαση υπογράφεται από κοινού από τον αρμόδιο Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Άλλαγής, τον ανάδοχο μελετητή που εκπονεί την μελέτη και την δημόσια αρχή η οποία μπορεί να είναι η οικεία περιφέρεια ή ο οικείος δήμος και υπό την προϋπόθεση να διαθέτει επαρκή τεχνική στελέχωση.

Με την παρ.3 και μόνον για τις περιπτώσεις ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης του χώρου σε σχέδιο πόλεως που εγκρίθηκε με τις διατάξεις του ν.δ/τος 17.07/16.08.1923 και έχουν προσδιορισθεί δικαστικώς οι αποζημιώσεις κατά τις διατάξεις του ν.2882/2001, τηρούνται οι διατάξεις της παρ. 11 του 32 του ν. 4067/2012 υπό την προϋπόθεση ότι έχουν εκτελεσθεί ολικώς ή μερικώς έργα σχετικά με το σκοπό του κοινοχρήστου χώρου.

Με την παρ.4 κωδικοποιούνται και αποσαφηνίζονται οι διατάξεις για την λειτουργία και τις εργασίες αποκατάστασης ρυμοτομούμενων κτιρίων στο νόμιμο περίγραμμα αυτών καθώς και οι περιπτώσεις αλλαγής χρήσης κατά την υφιστάμενη νομοθεσία.

Ειδικότερα προβλέπεται ότι η απαιτούμενη βεβαίωση κύριας χρήσης χορηγείται από ιδιώτη μηχανικό. Εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, επιτρέπεται κατόπιν έκδοσης άδειας δόμησης η αλλαγή χρήσης κατά τις κείμενες διατάξεις επί ρυμοτομούμενων ακινήτων εφόσον έχει παρέλθει δεκαετία από την κήρυξη και εφόσον δεν έχει συντελεστεί απαλλοτρίωση. Επίσης, επισημαίνεται ότι η αλλαγή χρήσης επιτρέπεται σύμφωνα με τις ισχύουσες στην περιοχή του ακινήτου χρήσεις γης με εξαίρεση τα ρυμοτομούμενα κτίσματα εντός των κηρυγμένων χώρων για τη

δημιουργία κοινοχρήστων χώρων πρασίνου, πάρκων και αλσών επί των οποίων υφίστανται νομίμως κτίσματα, στα οποία επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης μόνο για κατοικία. Με υπουργική απόφαση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου, καθώς και οι περιπτώσεις εξαιρέσεων εφαρμογής του πρώτου εδαφίου για τις οποίες η σχετική βεβαίωση εκδίδεται από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ. Σε κάθε περίπτωση εξακολουθούν να επιτρέπονται οι αναγκαίες επισκευές στα ρυμοτομούμενα κτίσματα για λόγους χρήσης και υγιεινής όπως εργασίες επισκευής, αποκατάστασης, διαρρύθμισης, αντικατάσταση στέγης, ανεξαρτήτως της δεκαετίας, κατά τα λοιπά εφαρμοζομένων των ρυθμίσεων της ως άνω Υπουργικής Απόφασης.

Με την προτεινόμενη διάταξη της παραγράφου 5 επιτυγχάνεται η αποκέντρωση αρμοδιοτήτων από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής προκειμένου να επιταχυνθεί η διαδικασία έγκρισης των μελετών γεωλογικής καταλληλότητας που απαιτούνται κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

Με την προτεινόμενη διάταξη της παραγράφου 6 προβλέπεται η δυνατότητα χορήγησης άδειας δόμησης σε άρτιο οικόπεδο, που έχει ενταχθεί στο σχέδιο πόλεως με τις διατάξεις του ν.δ/τος 17.07/16.08.1923 και βαρύνεται με υποχρεώσεις λόγω ρυμοτομίας, υπό προϋποθέσεις που δεν ακυρώνουν την εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού.

## Άρθρο 6

Με το άρθρο 6 ορίζονται οι μεταβατικές διατάξεις του Κεφαλαίου Α.

## **Κεφάλαιο Β**

### **Άρθρο 7**

Με το Άρθρο 7 τροποποιούνται διατάξεις του ν.4067/12 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός», ώστε να επιλυθούν επιμέρους ερμηνευτικά ζητήματα που έχουν ανακύψει κατά την έως τώρα εφαρμογή του νόμου.

Ειδικότερα:

Με την παρ.1 συμπληρώνεται το πεδίο εφαρμογής του νόμου για τα εντός ορίων οικισμών ακίνητα και καταργείται η εφαρμογή του άρθρου 14 «Θέση κτιρίου και εγκαταστάσεων» σε νομίμως υφιστάμενους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

Ειδικότερα, με την εφαρμογή του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού ν. 4067/2012 διαπιστώθηκε ότι το άρθρο 14 του Κανονισμού δεν δύναται να εφαρμοστεί σε οικόπεδα εντός ορίων οικισμών χωρίς ρυμοτομικό σχέδιο, εξαιτίας τις ιδιαιτερότητας της μορφής και του σχήματος των οικισμών και των οικοπέδων αυτών. Η συγκεκριμένη διάταξη καθιστά αδύνατη την εφαρμογή άλλων διατάξεων που προβλέπεται στο π.δ/γμα της 24.04/03.05.1985 (181'Δ). Με την κατάργηση του εδαφίου και την κατάργηση της εφαρμογής του άρθρου 14 του ΝΟΚ σε νομίμως υφιστάμενους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο επανέρχονται σε ισχύ οι διατάξεις του π.δ/τος της 24.04/03.05.1985 (181'Δ) όπως αυτό ισχύει.

Επίσης με την εφαρμογή του ΝΟΚ παρατηρήθηκε η εκ παραδρομής παράληψη του νόμου να δώσει τη δυνατότητα παρέκκλισης με Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής στα δημοσίου ενδιαφέροντος κτίρια (όπως αυτά χαρακτηρίζονται και πάλι με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής) σε περιοχές εντός ορίων οικισμών χωρίς σχέδιο. Τέλος προστίθεται και η εφαρμογή του άρθρου 28 για τα ακίνητα αυτά το οποίο πιθανώς εκ παραδρομής δεν είχε συμπληρωθεί.

Με την παρ.2 αποσαφηνίζεται ότι με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, μπορεί να χαρακτηρίζονται ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου, γνώμη του οικείου δημοτικού συμβουλίου και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών

Θεμάτων και Αμφισβητήσεων ή και του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής στην περίπτωση θέσπισης ειδικών μορφολογικών περιορισμών δόμησης και ειδικών όρων δόμησης που αποκλίνουν από τους ισχύοντες στην περιοχή, με σκοπό τη διατήρηση και ανάδειξη της ιδιαίτερης ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής φυσιογνωμίας τους.

Με την παρ. 3 δίνεται η δυνατότητα τροποποίησης και αναθεώρησης ισχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου πολεοδομικού ιστού με ιδιαίτερη φυσιογνωμία με την υλοποίηση μικρότερων ποσοστών σε κοινόχρηστους χώρους έχοντας ως γνώμονα την διατήρηση την προστασία την ανάδειξη και την αποκατάσταση όχι μόνο του πολεοδομικού ιστού των παραδοσιακών οικισμών αλλά και των περιοχών που έχουν χαρακτηριστεί ως ιστορικοί τόποι καθώς και σε σημεία μέσα στον αστικό ιστό αρχαιολογικού ενδιαφέροντος που είναι απαραίτητη η προστασία και διατήρηση τους.

Με την παρ. 4 θεραπεύεται το νομοθετικό κενό που δημιουργήθηκε όταν με τον ν.4269/2014 άρθρο 13 α παρ.1.β. καταργήθηκε το άρθρο 25 του ν.2508/1997 καθώς και η παρ.9.β. του άρθρου 25 του νόμου αυτού. Η νέα διάταξη επαναφέρει ουσιαστικά την παρ.9.β. του άρθρου 25 του ν.2508/1997 όπως ίσχυε.

Με τις παρ. 5, 6, 7 και 8 επέρχονται διορθώσεις και συμπληρώσεις στο υφιστάμενο δίκαιο ερμηνευτικού χαρακτήρα με την αντικατάσταση φράσεων και αριθμών.

Με την παρ. 9 δίδεται η δυνατότητα να αυξηθεί το ύψος του υπογείου σε 1,50μ. πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους μόνο στην περίπτωση που ο χώρος του υπογείου δεσμεύεται συμβολαιογραφικά ως χώρος στάθμευσης. Η αύξηση αυτή κρίνεται απαραίτητη για την ομαλή είσοδο των οχημάτων από τεχνικής απόψεως.

Με τις παρ 10 και 11 επέρχονται συμπληρώσεις ερμηνευτικού χαρακτήρα για την ορθή από τεχνικής απόψεως εφαρμογή του κανόνα του οικοδομικού κανονισμού

Με την παρ. 12 προβλέπεται ανώτατο όριο επίχωσης μέχρι 1,50μ σε ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου για οικόπεδα με κλίση μεγαλύτερη του 20% αντί του 1,00μ. Η αντικατάσταση αυτή γίνεται προκειμένου η διάταξη αυτή να μην έρχεται σε αντίθεση με το πρώτο εδάφιο της παρ.4 του άρθρου 15 του ν. του ν.4067/2012 όπου προβλέπεται ότι επιτρέπεται η επιχωμάτωση του φυσικού εδάφους για την προσαρμογή του κτιρίου σε αυτό με την προϋπόθεση ότι σε κανένα σημείο η

οριστική στάθμη του εδάφους δεν θα βρίσκεται χαμηλότερα από το 1,50μ από την φυσική στάθμη του.

Με την παρ. 13 α αποσαφηνίζεται ότι στις όψεις του κτιρίου και εκτός ιδεατού στερεού, προεξέχουν όχι αποκλειστικά και μόνο εξώστες αλλά και κινητά προστεγάσματα διαχωριστικά στοιχεία εξωστών κα. Η σχετική συμπλήρωση είναι απαραίτητη προκειμένου να διασφαλιστεί ελευθερία στον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό αλλά και λειτουργικού λόγους.

Με τη διάταξη της παραγράφου 13β συμπληρώνεται η παρ.8 του άρθρου 15 του ν.4067/12 η οποία παρείχε τεχνικώς τη δυνατότητα υπέρβασης του ύψους όπως αυτό εκάστοτε ισχύει κατά 1,00μ υπό προϋποθέσεις. Ειδικότερα , προβλέπεται στις περιπτώσεις κτιρίων που επιπλέον των προϋποθέσεων που τίθενται είτε κατασκευάζεται φυτεμένο δώμα κατά τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 1 του άρθρου 15 του ν.4067/12, είτε πραγματοποιείται μείωση του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά 5% η δυνατότητα αύξησης του ύψους όπως αυτό εκάστοτε ισχύει μέχρι 2,00μ. Ρυθμίζεται κατ 'αυτό τον τρόπο η εναρμόνιση των σχετικών διατάξεων του Ν.Ο.Κ που αφορούν τον ορισμό του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους σε συνάρτηση με το συντελεστή δόμησης (άρθρο 15), με άλλες ειδικές διατάξεις και κανονιστικές αποφάσεις, ιδιαίτερα σε περιοχές με πολυώροφα κτίρια.

Με τις παραγράφους 14, 15, 16 και 17 τροποποιούνται οι παράγραφοι 1, 2,3 και 5 του άρθρου 16 του νόμου 4067/2012. Με τις παραγράφους αυτές προτείνεται μια αναδιάταξη του περιεχομένου των προϋφιστάμενων διατάξεων με σκοπό να λυθούν ασάφειες και αοριστίες που είχαν δημιουργηθεί. Η προτεινόμενες διατάξεις δεν επιφέρουν αλλαγές στα μεγέθη των κατασκευών που δύναται από αρχιτεκτονικής άποψης να υλοποιηθούν επί του κελύφους των κτιρίων, απλώς δια την αναδιατάξεως του περιεχομένου ορίζεται πλέον σαφώς και ρητώς το περιεχόμενο αυτών.

Με την παρ. 18 προβλέπεται ότι οι κατασκευές που επιβάλλονται μετά την ανεύρεση αρχαίων μνημείων, για την προστασία και ανάδειξη αυτών και συμμετέχουν στην περιβαλλοντική- πολιτισμική ανάδειξη και αναβάθμιση του δομημένου χώρου - ενώ παράλληλα η επιβολή τους τίθεται δεσμευτική ως προς τους υποχρεωτικά ακάλυπτους χώρους - υπολογίζονται στον υποχρεωτικά ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου.

Με την παρ. 19 επέρχονται ρυθμίσεις για τον υπολογισμό της υποχρεωτικής φύτευσης η οποία δεν δύναται να υλοποιηθεί στον ακάλυπτο χώρου οικοπέδου με την προϋπόθεση ότι διπλάσια φύτευση από αυτήν που δεν δύναται να υλοποιηθεί στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, υλοποιείται στο δώμα του κτιρίου.

Με την παρ.20 ορίζεται ότι σε περίπτωση εκσκαφής ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου για οικόπεδα με κλίση μεγαλύτερη του 20%, η στάθμη του φυσικού εδάφους μπορεί να υποβιβαστεί τεχνητά έως 2.00 μ. και να επιχωθεί μέχρι 1,50μ.

Με την παρ. 21 ορίζονται ερμηνευτικά περαιτέρω κατασκευές που δύναται να τοποθετούνται εκτός του περιγράμματος του κτιρίου σε αρμονία με το προϋφιστάμενο δίκαιο.

Με την παρ.22 ορίζονται οι κατασκευές όπου δυνητικά μετά από αρχιτεκτονικό έλεγχο δύναται να τοποθετούνται στο προκήπτο του ακινήτου.

Με την παρ. 23 καθορίζεται μέγιστο ύψος 3,40μ στον προβλεπόμενο από την παρ.2 α του άρθρου 19 του ν.4067/2012 χώρο κύριας χρήσης εμβαδού 35. τ.μ. Επειδή κατά εφαρμογή της παραπάνω διάταξης προέκυψαν ερωτήματα από αρμόδιες υπηρεσίες και πολίτες σχετικά με το επιτρεπόμενο ύψος η συμπλήρωση αυτή διασφαλίζει την ενιαία εφαρμογή της διάταξης.

Επίσης για λόγους εναρμόνισης του ν.4067/12 με την υφιστάμενη πολεοδομική νομοθεσία και προκειμένου να μην τεθούν θέματα ερμηνειών συμπληρώνονται στις κατασκευές που επιτρέπονται πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και μέσα στο ιδεατό στερεό οι κατασκευές φωτοβολταϊκών συστημάτων και συστήματα παραγωγής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας.

Στην παρ. 24 για λόγους εναρμόνισης του ν.4067/12 με την υφιστάμενη πολεοδομική νομοθεσία, και την τεχνολογική εξέλιξη και προκειμένου να μην τεθούν θέματα ερμηνειών συμπληρώνονται στις κατασκευές που επιτρέπονται πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και έξω από το ιδεατό στερεό, κεντρικής κεραίας τηλεόρασης, ραδιοφώνου κινητής επικοινωνίας, τεχνικά συστήματα αξιοποίησης αιολικής ενέργειας και σταθμών HEPOS.

Με την παρ. 25 θεσμοθετείται εκ νέου διάταξη, αντίστοιχη με την ανενεργή πλέον διάταξη της παρ. 16 του άρθρου 27 του ν.2831/2000.

Τα δημόσια κτίρια ως και τα κτίρια των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης αποτελούσαν ανέκαθεν σημεία αναφοράς στον πολεοδομικό ιστό των οικισμών και των πόλεων, παραδοσιακών ή μη, ή και σε εκτός σχεδίου περιοχές, λόγω των ειδικών χρήσεων που στεγάζουν οι οποίες αφορούν στις διοικητικές δομές του κράτους και της τοπικής αυτοδιοίκησης, την εκπαίδευση, την πρόνοια και άλλες λειτουργίες αναγόμενες στην ευθύνη του ευρύτερου δημόσιου τομέα. Οι εν λόγω χρήσεις λόγω του εύρους των αναγκών που καλούνται να εξυπηρετήσουν, των εξειδικευμένων κτιριολογικών προγραμμάτων και των τεχνικών προδιαγραφών που τις διέπουν, ενίστε επιβάλλουν την εγκατάστασή τους σε κτίρια που δεν καλύπτονται από τους ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής, με αποτέλεσμα τη διασπορά τους σε επί μέρους κτιριακές μονάδες με δυσμενείς επιπτώσεις στη λειτουργικότητα, την αποτελεσματικότητα και τη δαπάνη λειτουργίας της χρήσης.

Επίσης, οι προδιαγραφές των δημοσίων αρχιτεκτονικών διαγωνισμών δεσμεύονται ενίστε κατά τρόπο που εγκλωβίζουν τη σύγχρονη αρχιτεκτονική δημιουργία χωρίς να δίδεται η δυνατότητα έρευνας και προαγωγής της επιστήμης, της τέχνης και της τεχνικής.

Οι προτεινόμενες διατάξεις αντιμετωπίζουν τα ανωτέρω προβλήματα με παράλληλη διασφάλιση του ελέγχου της αναγκαιότητας των παρεκκλίσεων ως και της επιτυχούς ένταξης του κτιρίου στο πολεοδομικό περιβάλλον του.

Με την παρ. 26 παρέχεται παράταση σχετικής προθεσμίας έκδοσης και ολοκλήρωσης αδειών δόμησης λόγω της οικονομικής συγκυρίας.

## Άρθρο 8

Με το άρθρο 8 ρυθμίζονται θέματα προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς του κέντρου της Αθήνας, όπου μεγάλο τμήμα του κέντρου της Αθήνας χαρακτηρίστηκε παραδοσιακό (Ιστορικό Κέντρο) και οριοθετήθηκε με τα από 21.09.1979 (567'Δ) και από 26.05.1989 (411'Δ) π.δ/γματα. Με π.δ/γματα καθορίστηκαν οι χρήσεις γης και ειδικοί όροι και οι περιορισμοί δόμησης σχεδόν για το σύνολο της έκτασης του Ιστορικού Κέντρου της Αθήνας. Στις περιοχές που ρυθμίζονται από τα Προεδρικά Διατάγματα οποιαδήποτε χρήση πέραν της κατοικίας, είναι επιτρεπτή μόνον εφόσον αυτή προβλέπεται και είναι σύμφωνη με τις ειδικές διατάξεις των ανωτέρω Π.

Δ/γμάτων, για την εγκατάσταση δε αυτής είναι υποχρεωτική η έγκριση από την αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΕΚΑ. Το ίδιο ισχύει και για τη χρήση των κοινοχρήστων χώρων και την τοποθέτηση τραπεζοκαθισμάτων σε πλατείες, πλατώματα, πεζοδρόμια και πεζόδρομους. Αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου ήταν βάσει της υπ' αριθμ. 85782/5435/24.07.1996 Υπ. Απόφασης (693'B) το «Γραφείο Ιστορικού Κέντρου της πόλεως των Αθηνών» που συστάθηκε τότε στο Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών της Δ/νσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού. Με την ίδρυση της Δ/νσης Αρχιτεκτονικής (ν. 4030/2011, άρθρο 38 παρ. 15) το ανωτέρω Γραφείο καταργήθηκε και οι αρμοδιότητές του ασκούνται πλέον από το Τμήμα Ιστορικών Κέντρων της Δ/νσης του ΥΠΕΚΑ. Με την προτεινόμενη διάταξη δύναται ο Υπουργός ΠΕΚΑ να εκδίδει Οδηγίες και Προδιαγραφές εφαρμογής των διατάξεων που περιλαμβάνονται στα ειδικά Π. Δ/γματα και παρέχουν την ευχέρεια στη διοίκηση να χορηγεί εγκρίσεις κατά περίπτωση για την ασφάλεια δικαίου και την οριζόντια εφαρμογή των σκοπών των διαταγμάτων.

Επίσης, με το άρθρο 2 «Θέματα υπαιθρίων διαφημίσεων» του ν.2833/2000 «Θέματα προετοιμασίας των Ολυμπιακών Αγώνων 2004 και άλλες διατάξεις» όπως αυτό συμπληρώθηκε και τροποποιήθηκε με τους ν.2947/2001 (άρθρο 13, παρ.2), ν.3057/2002 (άρθρο 83), ν.3254/2004 (άρθρο 2, παρ.17) θεσπίστηκε ένα αυστηρό, ειδικό πλέγμα διατάξεων με στόχο την καθαίρεση των αυθαιρέτων υπαιθρίων διαφημίσεων και τον εφεξής σχετικό έλεγχο για την αποτροπή τοποθέτησής τους, σε ευρεία περιοχή του μητροπολιτικού κέντρου της Αθήνας και τους άξονες πρόσβασης σε αυτό που καθορίζονται επακριβώς, προκειμένου να αναβαθμιστεί η εικόνα και η αισθητική του αστικού τοπίου εν όψει διοργάνωσης των Ολυμπιακών αγώνων 2004. Εκτοτε, βάσει των ισχυουσών διατάξεων, αρμόδιοι για τις σχετικές ενέργειες παραμένουν η οριζόμενη κεντρική υπηρεσία του νυν ΥΠΕΚΑ (νυν Δ/νση Αρχιτεκτονικής) και η «Εταιρία Ενοποίησης Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας Α.Ε.» η οποία ωστόσο καταργήθηκε με το άρθρο 7 του ν.4250/2014 και οι αρμοδιότητές της μεταφέρθηκαν σε κεντρική υπηρεσία του ΥΠΕΚΑ (ΔΕΕΑΠ/ΥΠΕΚΑ).

Δεδομένης της κατάργησης της ΕΑΧΑ Α.Ε., της προτεραιότητας για εξορθολογισμό της διοίκησης, της αναγκαιότητας να έχουν οι κεντρικές υπηρεσίες του Υπουργείου αμιγώς επιτελικό χαρακτήρα και της ανάγκης ιδιαίτερης προστασίας του ευρύτερου χώρου του Ιστορικού Κέντρου της πρωτεύουσας, με την παρούσα ρύθμιση οι ως άνω ειδικές διαδικασίες και αρμοδιότητες διατηρούνται και περιέρχονται στις υπηρεσίες

των οικείων Δήμων οι οποίοι είναι και οι φυσικοί φορείς άσκησης αυτών. Περαιτέρω με την σχετική διάταξη αποσαφηνίζονται ζητήματα διαδικασιών και γνωμοδοτήσεων προς εναρμόνιση με το ισχύον δίκαιο και τις αλλαγές που έχουν επέλθει τα τελευταία έτη.

## Άρθρο 9

Με την παρούσα διάταξη προβλέπονται ειδικές ρυθμίσεις κατ' εξαίρεση των προβλεπομένων σε ειδικά προεδρικά διατάγματα των περιοχών Εξαρχείων, Μουσείου και Λόφου Στρέφη και Πλάκας της Αθήνας.

Η άκρως αυστηρή εφαρμογή των επιμέρους ρυθμίσεων των Προεδρικών Διαταγμάτων και ιδίως η εκτεταμένη απαγόρευση λειτουργίας νέων εμπορικών καταστημάτων, παραδοσιακών ταβερνών και καφενείων και καταστημάτων, χωρίς παράλληλη πρόνοια για την εξασφάλιση της λειτουργίας των υπαρχόντων στο μέλλον, είχε ως συνέπεια τη δραματική και δραστική αλλαγή του σκηνικού και της φυσιογνωμίας της περιοχής.

Προϊούσης της οικονομικής κρίσης και δεδομένων των απαγορεύσεων στις χρήσεις γης, σήμερα ελλοχεύει ο κίνδυνος αφενός αυτές οι περιοχές να απομονωθούν αφετέρου δε η σημερινή προοπτική αντιστρατεύεται στον αρχικό σκοπό του νομοθέτη για την προστασία της φυσιογνωμία των περιοχών αυτών, ως στοιχείου της ιστορικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, που πρέπει να είναι προσβάσιμο σε όλους.

Στην εικοσαετία που μεσολάβησε από την έκδοση των συγκεκριμένων ΠΔ, η λειτουργία των περιοχών που οριοθετήθηκαν ως αμιγούς κατοικίας ουδόλως «οχλήθηκε» από τις ελάχιστες παραμένουσες χρήσεις υγειονομικού ενδιαφέροντος. Αντίθετα, οι χρήσεις αυτές αποδεδειγμένα συνέβαλαν στη διατήρηση «μη οχλούσας» ζωτικότητας στην περιοχή, στην συνολική της επισκεψιμότητα (και εμπορική αξία), ενώ ταυτόχρονα, με την εξασφάλιση κίνησης επισκεπτών συνέβαλαν στην δημιουργία αισθήματος ασφάλειας και κατά τις νυχτερινές ώρες.

Ειδικότερα :

Με την παρ.1 επέρχεται κατ' εξαίρεση εφαρμογή ρυθμίσεων από τις οριζόμενες μεταβατικές διατάξεις του π.δ. 5/07.10.93 «Καθορισμός ειδικών χρήσεων γης στην περιοχή της Πλάκας του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών» (1329'Δ). Πιο συγκεκριμένα:

α) Παρέχεται η δυνατότητα εφεξής οι χρήσεις γης (εμπορικά καταστήματα, παραδοσιακές ταβέρνες, καφενεία κλπ) που προϋπήρχαν της 23.11.1982 εντός κτηρίων που έχουν χαρακτηρισθεί ως διατηρητέα και προϋφίστανται του χαρακτηρισμού, να μπορούν να συνεχίσουν να λειτουργούν στο μέλλον και να μεταβιβάζονται προς τρίτους γεγονός που απαγορεύονταν από τις ειδικότερες διατάξεις του προεδρικού διατάγματος. Από τη ρύθμιση αυτή δεν βλάπτεται ούτε επιβαρύνεται το οικιστικό και το πολιτιστικό περιβάλλον, διότι η συνέχιση της χρήσεως καθυποβάλλεται σε αυστηρότατες προϋποθέσεις και συνάγεται ότι τα κτήρια που συγκεντρώνουν αθροιστικώς τις ανωτέρω προϋποθέσεις είναι λίγα και πάντως δεν ανατρέπουν το σχεδιασμό των χρήσεων γης του π.δ. 05/07.10.1993 (1329'Δ)

β) Ειδικώς σε ότι αφορά τις παλαιές προ του 01.01.1967 πλακιώτικες ταβέρνες (άρθρο 8 παρ. 5 εδ. γ') με τη συνέχιση της λειτουργίας τους που θεσπίζεται με την παρούσα ρύθμιση, παρέχεται ευχέρεια προσβάσεως στο χώρο και απολαύσεως του διατηρητέου κτιρίου, όχι μόνον από τους κυρίους του, αλλά από έναν σχετικά ευρύτερο κύκλο προσώπων και ενσαρκώνεται, κατ' αυτόν τον τρόπο η κοινωνική διάσταση του δικαιώματος επί της πολιτιστικής κληρονομίας.

γ) Επαναδιατυπώνεται η διακριτική ευχέρεια της διοίκησης ως προς τη δυνατότητά του να αρνείται έγκριση χρήσεων, εις βάρος του περιουσιακού δικαιώματος, όταν αυτές κατ αρχήν επιτρέπονται από τις επιμέρους διατάξεις του π.δ. Εφεξής η διοίκηση δεν θα μπορεί να αρνείται την έγκριση των ζητουμένων λειτουργιών όταν αυτές επιτρέπονται από τις επιμέρους διατάξεις. Θα μπορεί όμως με αιτιολογημένη απόφασή του να επιβάλλει όρους και προϋποθέσεις που είναι απολύτως αναγκαίες για την προσαρμογή της ζητούμενης λειτουργίας στο άμεσο περιβάλλον.

Με την παρ.2 επέρχεται η δυνατότητα μεταβίβασης υφιστάμενων χρήσεων σε περιπτώσεις συνταξιοδότησης, θανάτου έστω και εάν απαγορεύονται οι χρήσεις αυτές με το ως άνω Π. Δ/γμα, εφόσον λειτουργούν με νόμιμη άδεια, κατ' εξαίρεση των ορισμένων μεταβατικών διατάξεων του υπ' αριθ. 76745/16.08.1993 π.δ/τος (1075'Δ) περί καθορισμού ειδικών χρήσεων γης στις περιοχές Εξαρχείων, Μουσείου και Λόφου Στρέφη του Δήμου Αθηναίων. Στο υπ. αριθ. 76745/16.08.1993 π.δ. (1075'Δ) περί καθορισμού ειδικών χρήσεων γης στις περιοχές Εξαρχείων, Μουσείου και Λόφου Στρέφη του Δήμου Αθηναίων καθορίζονται οι χρήσεις γης για τις συγκεκριμένες περιοχές και παρέχεται η δυνατότητα εφάπαξ μεταβίβασης εφόσον

υπάρχει νόμιμη άδεια λειτουργίας. Το ίδιο Π. Δ/γμα ορίζει ότι ένα τμήμα της περιοχής των Εξαρχείων, από την Αραχώβης προς τη Σόλωνος, είναι γενικής κατοικίας, όπου επιτρέπονται καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος (εστιατόρια και αναψυκτήρια) χωρίς μουσικά όργανα, ενώ από την Αραχώβης προς τον λόφο του Στρέφη ορίζεται ως περιοχή αμιγούς κατοικίας. Τα εστιατόρια και αναψυκτήρια που βρίσκονται σ' αυτό το τμήμα της περιοχής, ήδη πριν από το '93, είναι όλα εκ των πραγμάτων (λόγω των διατιθέμενων χώρων στα κτίρια της περιοχής) μικρής κλίμακας χωρίς πρακτικά δυνατότητα επέκτασης / μεγέθυνσης, εξακολουθούν να λειτουργούν νόμιμα, ενώ επιτρέπεται η μεταβίβασή τους μόνο μια φορά σε συγγενή πρώτου βαθμού.

## Άρθρο 10

Με το άρθρο 10 επέρχονται συμπληρώσεις στο υπάρχον δίκαιο για την έκδοση των αδειών δόμησης, διευκρινιστικών και προκειμένου να αποσαφηνιστούν νομικά κενά που έχουν προκύψει από ερωτήματα υπηρεσιών δόμησης και άλλων σχετικών υπηρεσιών.

Ειδικότερα:

1. Σε περιοχές με χρήση Γενικής Κατοικίας του άρθρου 3 του από 23.02.1987 π.δ. (166'Δ) επιτρέπονται εμπορικά καταστήματα, με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα με τους όρους δόμησης και τους περιορισμούς που ορίζονται από το σχεδιασμό.

Στο άρθρο 5 παρ. 2 του από 24.05.1985 π.δ. (270'Δ) που αφορά την εκτός σχεδίου δόμηση ορίζεται ότι επιτρέπεται η ανέγερση αμιγούς χρήσεως ειδικών καταστημάτων (υπεραγορών, πολυκαταστημάτων), των οποίων η συνολική επιφάνεια ορόφων δεν δύναται να υπερβαίνει τα 600 τ.μ.

Με δεδομένο ότι οι υφιστάμενες πολεοδομικές διατάξεις, δεν δίδουν τον ορισμό της υπεραγοράς ούτε του μικτού καταστήματος ούτε του καταστήματος τροφίμων (βλ. ΣτΕ 3351/2008, ΔΕΦ.Πειρ.1883/2012) προκύπτει η ανάγκη αποσαφήνισης της σχετικής εφαρμογής των διατάξεων. Ειδικότερα με τη σχετική διάταξη προβλέπεται ότι σε περιοχές με χρήση Γενικής Κατοικίας του άρθρου 3 του από 23.02.1987 π.δ. (166'Δ) επιτρέπονται εμπορικά καταστήματα λιανικού εμπορίου και καταστήματα

τροφίμων, ανεξάρτητα από την συνολική τους επιφάνεια, σύμφωνα με τους εκάστοτε ισχύοντες όρους δόμησης και περιορισμούς των εγκεκριμένων Γ.Π.Σ. και ρυμοτομικών σχεδίων

2. Από παράλειψη της Διοίκησης, κατά την δημοσίευση του π.δ. 08.08/04.09.1995 (655'Δ) περί αναθεώρησης του ρυμοτομικού σχεδίου της Ιαλυσού, μετά την ακροτελεύτια διάταξη του άρθρου 6, όπου ορίζεται ότι η ισχύς του εν λόγω Π.Δ. αρχίζει από την δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εκ προφανούς και αποδεδειγμένης παραδρομής – τυπογραφικού λάθους ετέθη ανορθόδοξα ως δεύτερο εδάφιο η εξής διάταξη: «Ειδικά στα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο επί των δύο βασικών αξόνων κυκλοφορίας επιτρέπεται η χρήση γενικής κατοικίας, .....». Η ορθή, όμως, θέση της παραπάνω διάταξης, εντάσσεται στο άρθρο 3 του ανωτέρω Π.Δ. και συγκεκριμένα στο δεύτερο εδάφιο της παραγράφου που αφορά τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης στον τομέα Δ' (χρήσεις αμιγούς κατοικίας). Δηλαδή, η έννοια της διατάξεως αυτής είναι ότι στα οικόπεδα του τομέα Δ' που έχουν χρήσεις γης αμιγούς κατοικίας, επιτρέπεται κατ' εξαίρεση η χρήση γης γενικής κατοικίας στην περίπτωση που τα οικόπεδα αυτά έχουν πρόσωπο σε βασικό άξονα κυκλοφορίας. Η παραπάνω παράλειψη της Διοίκησης επιβεβαιώθηκε από την υπ' αριθμόν 3351/2008 απόφαση του ΣtE, το οποίο είχε επεξεργαστεί το εν λόγω Π.Δ. προ της δημοσιεύσεώς του κατά την προβλεπόμενη συνταγματική διαδικασία.

3. Σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 21 του ν. 1577/1985 (Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός - ΓΟΚ), ορίζεται :

«21. Ειδικά κτίρια είναι τα κτίρια, των οποίων κύριος προορισμός δεν είναι η κατοικία και η διαμόρφωσή τους προσδιορίζει αποκλειστικά ειδική χρήση.» Αντιστοίχως, με το άρθρο 2 παρ. 21 του ν. 4067/2012 (Νέος Οικοδομικός Κανονισμός), ορίζεται: «21. Ειδικά κτίρια είναι τα κτίρια, των οποίων η κύρια χρήση σε ποσοστό μεγαλύτερο του 50% της συνολικής επιφάνειας δόμησης τους δεν είναι η κατοικία». Μέχρι πρότινος την αρμοδιότητα για τον έλεγχο λειτουργικότητας των ειδικών κτιρίων την είχε η ΕΠΑΕ και παλαιότερα η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία αρμοδιότητα, όμως, η οποία έπαψε πλέον να υφίσταται με την πλέον πρόσφατη νομοθετική παρέμβαση στο καθεστώς αδειών δόμησης. Στα πλαίσια εναρμόνισης των διατάξεων στις προβλέψεις του ν.4030/2011 και εφόσον ο έλεγχος αυτός διενεργείται στο στάδιο έγκρισης δόμησης προβλέπεται με την

παρούσα διάταξη εξαιρετικά για αυτές τις περιπτώσεις όπου δεν υφίσταται αρμόδιος φορέας (εμπορικά καταστήματα π.χ) ο έλεγχος λειτουργικότητας να βεβαιώνεται από τον αρμόδιο μηχανικό που εκπονεί την αρχιτεκτονική μελέτη.

4. Η παρούσα ρύθμιση είναι αναγκαία για την αποσαφήνιση της απαιτούμενης κυκλοφοριακής σύνδεσης στις περιπτώσεις παραπλεύρων οδών ή βοηθητικών λωρίδων η οποία απαιτείται σε κάθε περίπτωση για την οικοδομησιμότητα ακινήτων. Ειδικότερα προβλέπεται ότι για τις εγκαταστάσεις του άρθρου 24 του β.δ. 465/1970, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 4 του άρθρου 19 του π.δ. 118/2006, σε γήπεδα εκτός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης που έχουν πρόσωπο σε Παράπλευρη Οδό ή Βοηθητική Λωρίδα Κυκλοφορίας (S.R.), ανεξαρτήτως του πλάτους αυτών, εγκρίνεται κυκλοφοριακή σύνδεση τύπου Δ'.

5. Με την προτεινόμενη ρύθμιση επέρχεται διόρθωση στο παράρτημα του ν. 4277/2014.

6. Με την προτεινόμενη διάταξη επέρχονται αφενός εναρμόνιση διατάξεων με τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό και αφετέρου βελτιώσεις στη διαδικασία χορήγησης έγκρισης των παρεκκλίσεων στους όρους δόμησης κατά την επέκταση υφιστάμενων βιομηχανικών κτιρίων. Ειδικότερα με τη ρύθμιση εναρμονίζεται με τις νεότερες διατάξεις το ανώτατο όριο παρέκκλισης του συντελεστή κατ' όγκον εκμετάλλευσης και τροποποιείται η διαδικασία έγκρισης των παρεκκλίσεων προκειμένου να θεσπιστούν ευέλικτες διαδικασίες αδειοδότησης και να μην παρατηρούνται καθυστερήσεις. Τέλος θεσπίζονται μεταβατικές διατάξεις για τις αιτήσεις που έχουν ήδη υποβληθεί.

7. Με τη διάταξη αυτή δίνεται η δυνατότητα παρέκκλισης ύψους για την ανέγερση ιερών ναών του ν.590/1977 που βρίσκονται εντός οικισμών προ του 1923 και εντός οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους, με μέγιστο όριο τα 15 μέτρα και μετά από απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής η οποία εκδίδεται έπειτα από γνώμη του αρμόδιου οργάνου. Καλύπτεται έτσι ένα κενό του νομοθετικού πλαισίου όσον αφορά τους παραπάνω ιερούς ναούς στους οποίους από τα καθορισμένα ελάχιστα ύψη των οικισμών καθίσταται δυσχερής η εκπλήρωση ιδιαίτερων μορφολογικών και τυπολογικών απαιτήσεων των τρούλων, των κωδωνοστασίων και των λοιπών ιδιαίτερων κατασκευών τους που εγκρίνονται από το αρμόδιο όργανο.

8. Με την διάταξη αυτή δίνεται η δυνατότητα σε οικόπεδα εντός ρυμοτομικού σχεδίου σε οικισμούς άνω των 2000 κατοίκων, ειδικά για την ανέγερση νέων ή για τον εκσυγχρονισμό και την αναβάθμιση υφισταμένων πρατηρίων υγρών καυσίμων, ο υπολογισμός της φύτευσης να γίνεται σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παρ.2 στον άρθρον 17 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ν.4067/12), δηλαδή στο  $\frac{1}{4}$  της υποχρεωτικής φύτευσης που προβλέπει η παρ.2 α του ν.4067/12 κατά παρέκκλιση των Προεδρικών Διαταγμάτων με τα οποία καθορίστηκαν διαφορετικά ποσοστά φύτευσης. Οι αυστηρές προδιαγραφές υλοποίησης του κτιριολογικού προγράμματος των πρατηρίων υγρών καυσίμων σε συνδυασμό με τις σύγχρονες απαιτήσεις για αναβάθμιση και εκσυγχρονισμό αυτών (όπως π.χ ανάπτυξη και προσθήκη φυσικού αερίου στα υφιστάμενα πρατήρια) καθιστά αδύνατη την υλοποίηση της φύτευσης που προβλεπόταν στα ως άνω Προεδρικά Διατάγματα τα οποία είχαν λάβει υπόψη τις σύγχρονες απαιτήσεις.

9. Με τη σχετική διάταξη παρατείνεται η προθεσμία εναρμόνισης των καταστατικών των οικοδομικών συνεταιρισμών εν όψει και της εφαρμογής των διατάξεων του Ν.4280/2014.

## Άρθρο 11

Με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου επέρχονται οι απαιτούμενες τροποποιήσεις στις διατάξεις του Κεφαλαίου Α του ν.4280/2014 προκειμένου να αντιμετωπιστούν ζητήματα ερμηνείας που ανέκυψαν κατά την εφαρμογή αυτών.

Ειδικότερα με την παρ. 8. προβλέπεται η σύσταση ειδικής επιτροπής αναγνώρισης των δικαιωμάτων για λόγους που αφορούν στην επιτάχυνσης και την ενότητα της διοικητικής διαδικασίας κατά την διαδικασία έκδοσης βεβαίωσης καταλληλότητας του άρθρου 4 του Ν.4280/2014 για την εφαρμογή της περίπτωσης δ) της παραγράφου 5 του άρθρου 32 του Ν.4280/2014, και μόνον για τις περιπτώσεις αναγνώρισης της κυριότητας ή άλλων εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί εκτάσεων που κείνται στις περιοχές του δευτέρου εδαφίου του άρθρου 62 του Ν.998/1979,

## **Άρθρο 12**

1. Με την παράγραφο 1 του άρθρου αυτού αντικαθίσταται το δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 10 του ΝΔ 86/1969 με την οποία ρυθμίζεται η διεξαγωγή αγώνων κυνηγετικών σκύλων.

Συγκεκριμένα, με τη συμπληρωματική διάταξη επιτρέπεται πλέον η διεξαγωγή Αγώνων Κυνηγετικών Ικανοτήτων σκύλων ιχνηλατών και όχι μόνο δεικτών. Η συμμετοχή των ιχνηλατών στους αγώνες δεν έχει καμία αρνητική επίπτωση στο περιβάλλον, λαμβανομένου υπόψη του ότι οι αγώνες διεξάγονται κατόπιν αδείας, η διάρκειά τους είναι μικρή, έως 2 ημέρες, και ως εκ τούτου δεν δύνανται να προκαλέσουν ηχορύπανση στον περιβάλλοντα χώρο. Επιπλέον, η ως άνω προβλεπόμενη απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής θα θέτει τους όρους και τις προϋποθέσεις για τη διεξαγωγή των αγώνων αυτών, με γνώμονα την προστασία του περιβάλλοντος.

2. Η εφαρμογή του ν.998/1979, ξεκίνησε περίπου στις αρχές του έτους 1981. Στο διάστημα, από την ψήφιση του νόμου έως την εφαρμογή του, οι δασικές υπηρεσίες χορηγούσαν βεβαιώσεις περί δασικού χαρακτήρα σύμφωνα με τις ισχύουσες πριν τον ως άνω νόμο διατάξεις. Μετά την εφαρμογή του νόμου αυτού όμως, δηλαδή μετά το 1981, με τις διατάξεις του οποίου προβλέπεται η έκδοση πράξης χαρακτηρισμού καθώς και ενδικοφανής διαδικασία δημοσιεύσεως αυτής, προέκυψε η απαίτηση να ακολουθηθεί και για τις προγενεστέρως εκδοθείσες πράξεις η αυτή διαδικασία προκειμένου οι πράξεις αυτές να θεωρηθούν τελεσίδικες. Η ως άνω απαίτηση όμως δημιούργησε τεράστια προβλήματα, καθώς δια αυτής αμφισβητήθηκε το περιεχόμενο των εν ισχύ διοικητικών πράξεων, με βάση τις οποίες είχαν εκδοθεί νεότερες πράξεις και είχαν στηριχθεί συναλλαγές, έχοντας δημιουργήσει δικαιολογημένη εμπιστοσύνη στον πολίτη περί ορθότητας και εγκυρότητας αυτών, και συνεπαγόταν για τον πολίτη και τη Διοίκηση τεράστιο κόστος και χρόνο επανεξέτασης των ήδη χαρακτηρισμένων εκτάσεων.

3. Με την παράγραφο 3 του άρθρου αυτού αποσαφηνίζεται ο χαρακτήρας της εκτάσεως επί της οποίας επιτρέπεται άρση αναδάσωσης λόγω ανεφίκτου και αίρεται η σύγχυση που είχε δημιουργήσει η παλαιά διάταξη, η οποία επέτρεπε άρση «αναδάσωσης» σε εκτάσεις που δεν αποτελούσαν δάσος ή δασική έκταση, ήτοι ερχόταν σε αντίθεση με το πνεύμα της διατάξεως που συνίσταται στο επιτρεπτό της

άρσης αναδάσωσης σε εκτάσεις δασικού χαρακτήρα. Με την τροποποιούμενη διάταξη επιδιώκεται η άρση ασαφειών και η ορθή ερμηνεία και εφαρμογή της διατάξεως του αρ. 44 του Ν. 998/1979 σε συμμόρφωση και με τον Ν. 4280/2014.

4. Η γεωργική ή δενδροκομική εκμετάλλευση των μη εχουσών ιδιαίτερη δασοπονική αξία δασικών εκτάσεων προβλεπόταν από την εκάστοτε ισχύουσα δασική νομοθεσία, χάριν της εθνικής οικονομίας και της θεραπείας κοινωνικών αναγκών.

Ειδικότερα με τις διατάξεις του ν. 2636/1921 «περί διαθέσεως δημοσίων δασικών εκτάσεων δια γεωργικούς, δενδροκομικούς και άλλους κοινής ωφελείας σκοπούς (Α' 135), οι οποίες κωδικοποιήθηκαν στα άρθρα 204 επ. του Δασικού Κώδικα του 1924 (ν. 3077/1924, Α' 113), που καταργήθηκε με το άρθρο 251 παρ. 1 του Δασικού Κώδικα του 1929 (ν. 4173/1929, Α' 205), δημόσιες δασικές εκτάσεις, των οποίων η αξία δεν ήταν σπουδαία από δασοπονική άποψη, επιτρεπόταν να παραχωρηθούν κατά κυριότητα, μετά από δημοπρασία, σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου, εφόσον ήταν κατάλληλες για γεωργική καλλιέργεια ή δενδροκομική εκμετάλλευση. Αντίστοιχες διατάξεις περιελήφθησαν στα άρθρα 180 επ. του Δασικού Κώδικα του 1929 (ν. 4173/1929, Α' 205), στον Α.Ν. 857/1939 (Α' 367) και στα άρθρα 14 επ. του Δασικού Κώδικα του 1969 (ν.δ. 86/1969, Α 7), στον εκτελεστικό του Συντάγματος Νόμο 998/1979 (άρθρο 46) και στο ν. 1734/1987.

Με την παρούσα ρύθμιση προτείνεται χάριν της προαγωγής της Εθνικής Οικονομίας και της στήριξης του πρωτογενούς τομέα, η συνέχιση της γεωργικής εκμετάλλευσης δασικού χαρακτήρα εκτάσεων, που είχαν εκχερσωθεί χωρίς άδεια μετά τη θέση σε ισχύ του Συντάγματος και έως την 7η Μαρτίου 2007, που ξεκίνησε η αεροφωτογράφιση του συνόλου της χώρας από την «ΕΚΧΑ Α.Ε.», οι οποίες όμως διατηρούν τη χρήση αυτή ανελλιπώς μέχρι σήμερα, υπό τους όρους και σύμφωνα με τη διαδικασία της σχετικής διάταξης του άρθρου 47 του ν. 998/1979, όπως ισχύει μετά την αντικατάσταση της με τον πρόσφατο ν. 4280/2014.

Το όριο της 7ης Μαρτίου 2007 επελέγη, διότι κατά το χρόνο εκείνο ξεκίνησε η αεροφωτογράφιση του συνόλου της χώρας από την «ΕΚΧΑ Α.Ε.», επί τη βάσει της οποίας δύναται να προσδιοριστούν με αντικειμενικό τρόπο και με ασφάλεια οι εκχερσωμένες για την ανωτέρω χρήση εκτάσεις.

5. Με την παρούσα διάταξη αναφέρεται ρητά ότι η διάνοιξη των οδών που προβλέπονται επιτρέπεται όταν και όπως αυτές προδιαγράφονται και εγκρίνονται με την οικεία Α.Ε.Π.Ο. ή τις οικείες Π.Π.Δ., όταν για αυτές τις οδούς απαιτείται η έκδοση των πράξεων αυτών.
6. Με την προτεινόμενη διάταξη παρέχεται η δυνατότητα εγκατάστασης σωφρονιστικών καταστημάτων και σε δάση ελλείψει των λοιπών εκτάσεων που αναφέρονται στην παράγραφο αυτή και επί των οποίων παρέχεται με την προϊσχύουσα διάταξη η δυνατότητα εγκατάστασης των ως άνω καταστημάτων.
7. Με την αναδιατύπωση του πρώτου εδαφίου της παραγράφου 20 του άρθρου 28 του ν. 4280/2014 επιδιώκεται η άρση ασαφειών και η ορθή ερμηνεία και εφαρμογή της διατάξεως του αρ. 28 παρ. 20 του Ν. 4280/2014, καθώς αποσαφηνίζεται ο χαρακτήρας των εκτάσεων επί των οποίων επιτρέπεται η επέκταση των λειτουργούντων λατομείων αδρανών υλικών. Με την εν λόγω αναδιατύπωση αίρεται η σύγχυση που είχε δημιουργήσει η παλαιά διάταξη σχετικά με το επιτρεπτό της επέκτασης επί αναδασωτέων εκτάσεων, η οποία επέτρεπε επέκταση των λειτουργούντων λατομείων αδρανών υλικών σε όμορες αναδασωτέες εκτάσεις για τις οποίες όμως έχει εκδοθεί άρση αναδάσωσης, ήτοι ερχόταν σε αντίθεση με το πνεύμα της διατάξεως που συνίσταται στο επιτρεπτό της επέκτασης και σε αναδασωτέες εκτάσεις.
8. Με την παράγραφο 8 του άρθρου αυτού συμπληρώνεται η παράγραφος 7 του άρθρου 52 του νόμου 4280/2014 και παρέχεται η δυνατότητα να συμπεριληφθούν στις μεταβατικές διατάξεις και οι ιεροί ναοί, οι εγκαταστάσεις πολιτιστικού χαρακτήρα, καθώς και οι εγκαταστάσεις των κέντρων περιβαλλοντικής ενημέρωσης, στις εγκαταστάσεις οι οποίες πραγματοποιήθηκαν μεν χωρίς άδεια όμως της δασικής υπηρεσίας σε δάση, δασικές εκτάσεις και δημόσιες χορτολιβαδικές και βραχώδεις ή πετρώδεις εκτάσεις μέχρι την έναρξη ισχύος του νόμου 4280/2014. Ειδικότερα, παρέχεται και σε αυτές τις περιπτώσεις η δυνατότητα να συνεχίσουν να λειτουργούν επί τριετία από της ενάρξεως τη ισχύος του Ν. 4280/2014 με την προϋπόθεση ότι θα λάβουν έγκριση επέμβασης, έγκριση περιβαλλοντικών όρων ή βεβαίωση απαλλαγής από περιβαλλοντική αδειοδότηση, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.
- 9.Η δασοβιοκοινότητα ως οικοσύστημα αποτελεί δυναμική κατάσταση η οποία μεταβάλλεται. Ο δασικός χάρτης απεικονίζει τις εκτάσεις στις οποίες ισχύουν και

εφαρμόζονται οι διατάξεις της δασικής νομοθεσίας. Συνεπώς, κατ' εφαρμογή των προβλεπόμενων σ' αυτές τις διατάξεις, μπορεί να εκδίδονται πράξεις βάσει των οποίων εκτάσεις παύουν να υπάγονται στο προστατευτικό πλαίσιο της δασικής νομοθεσίας (επιτρεπτές επεμβάσεις κλπ). Αποτέλεσμα των ως άνω διοικητικών πράξεων είναι η μεταβολή των στοιχείων του δασικού χάρτη. Πλέον τούτου, υπάρχει το ενδεχόμενο κατά την κατάρτιση του δασικού χάρτη να μην έχουν συμπεριληφθεί στοιχεία που προβλέπονται (σχέδια πόλης, κλήροι κλπ) και αποτελούν πράξεις σε ισχύ της Διοίκησης. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα να υπάρχει κυρωμένος δασικός χάρτης το περιεχόμενο του οποίου να έρχεται σε αντίθεση με τις ανωτέρω πράξεις της Διοίκησης. Με την προσθήκη της νέας αυτής παραγράφου παρέχεται η δυνατότητα τροποποίησης του δασικού χάρτη και μετά την κύρωσή του, με την απεικόνιση των πράξεων της Διοίκησης, προκειμένου ο δασικός χάρτης να ανταποκρίνεται στη θεσμική πραγματικότητα.

10. Με την προτεινόμενη ρύθμιση αντιμετωπίζονται οι περιπτώσεις αυτές στις οποίες μία έκταση απώλεσε το δασικό της χαρακτήρα πριν τις 11.06.1975, λόγω επεμβάσεων που έλαβαν χώρα με βάση σχετική διοικητική πράξη, η οποία καλύπτεται από το τεκμήριο νομιμότητας. Στις περιπτώσεις αυτές για 40 περίπου έτη τουλάχιστον (από το 1975 και εντεύθεν) υπάρχουν νόμιμες παρεμβάσεις (οικίες, κτίρια, εγκαταστάσεις κλπ) οι οποίες πραγματοποιήθηκαν δυνάμει διοικητικών πράξεων (όπως άδεια οικοδομής) τις οποίες έχει χορηγήσει η ίδια η Πολιτεία και η έκδοση των οποίων προϋπέθετε την ύπαρξη ιδιωτικών εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί των εκτάσεων αυτών. Πλειστάκις όμως παρατηρείται, και ενώ έχει αντιμετωπισθεί με μία μακροχρόνια διαδικασία (κατά μέσο όρο από 6 έως και 10 έτη) χαρακτηρισμού της έκτασης σύμφωνα με τι διατάξεις της δασικής νομοθεσίας (άρθρο 14 Ν.998/78), αφενός μεν να αποδέχεται η Πολιτεία ότι η εξεταζόμενη έκταση δεν υπάγεται στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας και αφετέρου να στέλνει τους πολίτες στα πολιτικά δικαστήρια (μακροχρόνιες επίσης διαδικασίες, αναβολές κλπ) για το θέμα της κυριότητας.

11. Υπάρχει το ενδεχόμενο κατά την κατάρτιση του δασικού χάρτη να μην έχουν συμπεριληφθεί στοιχεία που προβλέπονται (πράξεις χαρακτηρισμού, αναδασωτέες, σχέδια πόλης, κλήροι κλπ) και αποτελούν πράξεις σε ισχύ της Διοίκησης. Η προτεινόμενη διάταξη παρέχει τη δυνατότητα συμπλήρωσης και τροποποίησής του δασικού χάρτη με τις εν ισχύ πράξεις της Διοίκησης, ακόμη και μετά την αρχική

κύρωση του χάρτη και αφού επιβεβαιωθούν με απόφαση της αρμόδιας ΕΠ.Ε.Α. κατόπιν παραπομπής σε αυτήν, προκειμένου το περιεχόμενό του να μην έρχεται σε αντίθεση κατά την ανάρτησή του με τις μορφές που αφορούν οι ως άνω πράξεις της Διοίκησης.

### Άρθρο 13

Η κύρια βάση καθίδρυσης στο παρελθόν ειδικού ποινικού καθεστώτος των μηχανικών επικαλείται τον «ιδιαιτέρως κινδυνώδη χαρακτήρα των τεχνικών έργων» και τις «δυσμενείς συνέπειες στο περιβάλλον» από την παραβατική συμπεριφορά των μηχανικών. Επισημαίνεται ότι ανάλογη εξαίρεση προβλέπεται μόνο για το έγκλημα των βασανιστηρίων υπό καθεστώς σφετερισμού της λαϊκής κυριαρχίας (άρθρο 137Δ παρ. 3 ΠΚ). Παράλληλα, κατά τρόπο ασυνήθιστο, προβλέπεται το ίδιο πλαίσιο ποινής για την τέλεση της πράξης από δόλο και από αμέλεια, γεγονός που καθιστά δυσμενέστερη τη θέση του κατηγορουμένου στη δεύτερη περίπτωση, που συντρέχει κατά κανόνα. Σήμερα γίνεται κατανοητό από τον εφαρμοστή του δικαίου ότι λόγω των αλλαγών στο θεσμικό πλαίσιο αδειοδότησης και κατασκευής των έργων ( νέος τρόπος έκδοσης αδειών – ελεγκτές δόμησης ( N.4030/2011) - Αφαίρεση άδειας άσκησης επαγγέλματος Μηχανικού – βεβαίωση Μηχανικού ( N.4178/2013)) και κυρίως από την εξέλιξη της επιστήμης στον τομέα της αντισεισμικής θωράκισης των κτιρίων τα τελευταία χρόνια ότι η σχετική διάταξη θεωρείται ατελέσφορη και σε κάθε περίπτωση η πρόβλεψη και η επιβολή των κυρώσεων θα πρέπει να διέπεται από την αρχή της αναλογικότητας, αφού συνιστά περιορισμούς των δικαιωμάτων του ανθρώπου ως ατόμου και μέλους του κοινωνικού συνόλου (άρθρο 25 παρ. 1 Συντάγματος. Οι κυρώσεις για την περίπτωση παραβιάσεως των επιτακτικών ή απαγορευτικών κανόνων που διέπουν την επαγγελματική δραστηριότητα των μηχανικών πρέπει να συνεκτιμούν την ευθύνη του Κράτους και των ΟΤΑ και τον κατ' αρχήν κοινωνικώς πρόσφορο χαρακτήρα του έργου των μηχανικών.

Ειδικότερα :

Με την παράγραφο 1 προβλέπεται ότι όποιος κατά την εκπόνηση μελέτης ή τη διεύθυνση ή την εκτέλεση οικοδομικού ή άλλου ανάλογου έργου ή κατεδάφισης ενεργεί παρά τους κοινώς αναγνωρισμένους τεχνικούς κανόνες, τιμωρείται: α) με φυλάκιση από ένα έως πέντε έτη και χρηματική ποινή αν από την πράξη μπορεί να προκύψει κίνδυνος για άνθρωπο, β) με κάθειρξη ως δεκαπέντε έτη αν στην

περίπτωση του στοιχείου α' η πράξη είχε ως αποτέλεσμα τη βαριά σωματική βλάβη, γ) με κάθειρξη από δέκα ως δεκαπέντε έτη αν στην περίπτωση του στοιχείου α' η πράξη είχε ως αποτέλεσμα το θάνατο άλλου, και με κάθειρξη ισόβια ή πρόσκαιρη από δεκαπέντε ως είκοσι έτη αν είχε ως αποτέλεσμα το θάνατο μεγάλου αριθμού ανθρώπων.

Με την παράγραφο 2 προβλέπεται ότι όποιος στις περιπτώσεις της προηγούμενης παραγράφου παραβιάζει από αμέλεια τους κοινώς αναγνωρισμένους τεχνικούς κανόνες ή προκαλεί από αμέλεια τη δυνατότητα κινδύνου τιμωρείται με φυλάκιση ως δύο έτη ή χρηματική ποινή.

Τέλος με την παράγραφο 3 προβλέπεται ότι Η παραγραφή των εγκλημάτων της παραγράφου 1 στοιχεία β' και γ' αρχίζει από την επέλευση του θανάτου ή της βαριάς σωματικής βλάβης και πάντως δεν μπορεί να υπερβεί τα είκοσι πέντε έτη από την παραβίαση των κανόνων.

#### **Άρθρο 14.**

Με το σχετικό άρθρο προβλέπεται ότι αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του παρόντος νόμου το προσαρτώμενο Παράρτημα πινάκων στοιχείων και οδηγιών για λόγους ενότητας των διαδικασιών της διοίκησης και ομοιογένειας των πράξεων των οργάνων αυτής.

#### **Άρθρο 15**

Με το άρθρο 15 καθορίζεται η έναρξη εφαρμογής του νόμου.

Αθήνα, /11/2014

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ  
ΤΑΓΑΡΑΣ

ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ  
Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ  
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

*Σταύρος Χρήστος Σταύρης*

ΧΡΗΣΤΟΣ  
ΣΤΑΥΡΗΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ  
ΠΑΙΔΕΙΑΣ ΚΑΙ  
ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ  
ΥΠΟΔΟΜΩΝ,  
ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ ΚΑΙ  
ΔΙΚΤΥΩΝ

ΜΙΧΑΗΛ  
ΧΡΥΣΟΧΟΪΔΗΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ  
ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

*Σ. Λαζαρίδης*

ΑΡΓΥΡΗΣ  
ΝΤΙΝΟΠΟΥΛΟΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ  
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ  
ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ

*Κωνσταντίνος Τασούλας*

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ  
ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ

*Γιάννης Μανιάτης*

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ  
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ  
ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ

*Κωνσταντίνος Σκρέκας*

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ  
ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗΣ ΚΑΙ  
ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ  
ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

*Κυριακός Μητσοτάκης*

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ  
ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ,  
ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ ΚΑΙ  
ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ  
ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

*Χαραλαμπος Αθανασιογ*

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ  
ΝΑΥΤΙΛΙΑΣ ΚΑΙ ΑΙΓΑΙΟΥ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ  
ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΚΑΙ  
ΘΡΑΚΗΣ

Two handwritten signatures are shown side-by-side. The signature on the left appears to be in Greek script and is likely the signature of Miliares. The signature on the right appears to be in English script and is likely the signature of Georgios Orfano.

ΜΙΛΤΙΑΔΗΣ  
ΒΑΡΒΙΤΣΙΩΤΗΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ  
ΟΡΦΑΝΟΣ