

## ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

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

Προς τη Βουλή των Ελλήνων

Κεφάλαιο Α'  
Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίων

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

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

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

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

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

των πολεοδομικών αυθαιρεσιών αλλά της αυθαίρετης δόμησης συνολικά.

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

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

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

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

## Κεφάλαιο Β'

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

24 του Συντάγματος έχει επιδεινώσει τους όρους διαβίωσης των πολιτών.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

με εισπρακτικές διαδικασίες μεταξύ των πολιτών και του κράτους.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

καν από την προηγούμενη διάταξη.

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

## Κεφάλαιο Γ'

### Μητροπολιτικές αναπλάσεις και άλλες διατάξεις

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

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

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

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

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

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

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

Αθήνα, 14 Απριλίου 2010

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ,  
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΣΗΣ ΚΑΙ  
ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ  
ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

Γ. Παπακωνσταντίνου

Ι. Ραγκούσης

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ,  
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ  
ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ

ΥΠΟΔΟΜΩΝ,  
ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ ΚΑΙ  
ΔΙΚΤΥΩΝ

Κ. Μπιρμπίλη

Δ. Ρέππας

ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Π. Γερουλάνος