

ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ

«ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΚΤΙΡΙΩΝ, ΑΥΘΑΙΡΕΤΕΣ ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΛΛΑΓΕΣ ΧΡΗΣΗΣ, ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ»

1. Βασικά σημεία νομοσχεδίου

Πρώτη μέριμνα η διατήρηση του ισοζυγίου - Για τους κλεισμένους αυτούς χώρους που επιβαρύνουν το περιβάλλον θα αποδοθούν άλλοι.

Με το σχέδιο νόμου αυτό:

- Αντιμετωπίζεται με την υποχρεωτική τήρηση «ταυτότητας κτιρίου» για τα νέα κτίρια η μελλοντική αυθαιρεσία υπερβάσεων δόμησης και αλλαγών χρήσης. Παράλληλα εξαλείφεται μια πηγή διαφθοράς που έχει αναπτυχθεί γύρω από τα θέματα αυτά.
- Προβλέπεται η εφαρμογή του μέτρου αυτού και για τα παλαιά κτίρια, μετά την έκδοση προεδρικού διατάγματος που θα ρυθμίζει ειδικώς την διαδικασία καταγραφής των κτιρίων, προκειμένου να εξευρεθούν οι αντίστοιχες υπάρχουσες αυθαιρεσίες ώστε να προγραμματιστεί και η επιβολή των νόμιμων κυρώσεων.
- Δίνεται η δυνατότητα στους πολίτες να δηλώσουν οικιοθελώς τυχόν αυθαιρεσίες αυτής της μορφής και να τύχουν του ευεργετήματος της προκαταβολής ειδικού προστίμου διατήρησης των αυθαιρειών αυτών για τα επόμενα σαράντα χρόνια, με σημαντική έκπτωση.
- Ρυθμίζει θέματα αστικών αναπλάσεων μητροπολιτικού χαρακτήρα που εντάσσονται στον Πρώτο Άξονα Πράσινης Ανάπτυξης «Κλιματική Αλλαγή, Περιβάλλον, Ενέργεια».
- Επαναφέρει σε ισχύ το άρθρο 5 του ν.3212/2003 για τις κυρώσεις σε περίπτωση κατασκευής αυθαιρειών στους κυρίους, εργολάβους ή μηχανικούς.

2. Διαφορές ρύθμισης Σουφλιά και δικής μας ρύθμισης

Ρύθμιση κυβέρνησης ΠΑΣΟΚ	Ρύθμιση Σουφλιά
Περιβαλλοντική και πολεοδομική ρύθμιση με αναπτυξιακά χαρακτηριστικά	Εισπρακτική λογική
Άσκηση ελέγχων: Εισάγεται η έννοια της «Ταυτότητας Κτιρίου» περιλαμβάνοντας όλα τα χαρακτηριστικά του. Τακτικοί και διαρκείς έλεγχοι σε όλη τη διάρκεια ζωής του. Οδηγεί σε αποτροπή και καταγραφή της αυθαίρετης δόμησης,	Καμία πρόβλεψη ελέγχου και αποτροπής της αυθαιρειάς

και αλλαγών χρήσης και σε παρακολούθηση ασφάλειας κτιρίων. Αρχίζει με τα νέα κτίρια από 1/10/10 και έχει πρόβλεψη επέκτασης στα υφιστάμενα.	
Καταβολή ειδικού προστίμου διατήρησης και πράσινης χρήσης του ημιυπαίθριου – Καμιά νομιμοποίηση της αυθαιρεσίας	Τακτοποίηση με αμφίβολη νομική και συνταγματική έκβαση
Ρύθμιση θεμάτων αστικών αναπλάσεων, πολεοδομικής και χωροταξικής ανασυγκρότησης της χώρας - εργαλείο για ανάπτυξη	Χρήματα στο ταμείο του κράτους
Ρύθμιση που λαμβάνει υπόψη κοινωνικές αναφορές με διαφοροποιήσεις ως προς κύρια και άλλη κατοικία, επαγγελματική χρήση	Ισοπεδωτική ρύθμιση χωρίς κοινωνικές αναφορές
Αξιολόγηση της βλάβης που έχει υποστεί το περιβάλλον. Διαφοροποίηση προστίμων σε εντός και εκτός σχεδίου πόλης περιοχές, ανάλογα με τετραγωνικά αυθαιρεσίας.	Ενιαίο πρόστιμο σε περιοχές εντός και εκτός σχεδίου πόλης, δηλαδή μη αξιολόγηση της περιβαλλοντικής βλάβης.
Δεν προσμετρούνται οι υπόγειοι χώροι στάθμευσης στον συντελεστή δόμησης. Καταργείται η βύθιση των υπογείων.	Η προσμέτρηση υπογείων χώρων στάθμευσης και η βύθιση των υπογείων, υπήρξαν αντιπεριβαλλοντικά μέτρα και αντικίνητρα για τη δημιουργία χώρων στάθμευσης.

Ειδικότερα:

3. Ταυτότητα κτηρίου

- Η «ταυτότητα του κτιρίου» θα φέρει όλα τα απαραίτητα στοιχεία, σχέδια και ελέγχους για τη λειτουργία ενός κτιρίου.
- Θα περιλαμβάνει ελέγχους για όλες τις κατηγορίες μελετών που περιλαμβάνει η οικοδομική άδεια και κινούμενο οπτικό ψηφιοποιημένο υλικό του κτιρίου, που θα αναγράφεται η ημερομηνία ελέγχου. Οι έλεγχοι θα γίνονται περιοδικά από Μηχανικούς και θα κοινοποιούνται στα αρμόδια πολεοδομικά γραφεία και στο ηλεκτρονικό Μητρώο του Υπουργείου Περιβάλλοντος.
- Η ταυτότητα του κτιρίου θα τηρείται επίσης σε κάθε κτίριο.

- Για τα νέα κτίρια η ταυτότητα του κτιρίου θα ξεκινά σε φάση προηγούμενη της ολοκλήρωσης της κατασκευής, από τους επιβλέποντες Μηχανικούς, ώστε να προβλέπονται εκείνες οι διορθωτικές κινήσεις για την μη ύπαρξη νέων υπερβάσεων και αυθαιρεσιών.
- Παρέχεται, τέλος, η έκδοση προεδρικού διατάγματος για την δημιουργία σώματος ελεγκτών μηχανικών που θα παρακολουθούν τακτικά την διαδικασία τήρησης της ταυτότητας του κτιρίου.

4. Προκαταβολή προστίμων διατήρησης αυθαιρέτων υπερβάσεων δόμησης και αλλαγών χρήσεων

Το ειδικό πρόστιμο διατήρησης και πράσινης χρήσης κατατίθεται στο Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΤΕΡΠΣ), τηρείται σε ειδικό λογαριασμό που ονομάζεται «Ταμείο Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου» και διατίθεται αποκλειστικά για την εξισορρόπηση του ελλείμματος γης, καθώς και για προγράμματα και δράσεις περιβαλλοντικής και πολεοδομικής αποκατάστασης, εντός του πρωτοβαθμίου ΟΤΑ στη διοικητική περιφέρεια του οποίου βρίσκονται οι χώροι που δηλώνονται.

Εμβαδό μη νόμιμου δηλούμενου χώρου (τ.μ.) ακινήτου	Ακίνητα πρώτης κατοικίας	Λοιπά ακίνητα κατοικίας	Ακίνητα άλλης χρήσης (μη κατοικίας)
ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ Ή ΕΝΤΟΣ ΟΡΙΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ			
Μικρότερος των 25 τ.μ.	5%	6%	7,5%
Μεγαλύτερος των 25 και μικρότερος των 75 τ.μ.	7%	8,5%	10,5%
Μεγαλύτερος των 75 τ.μ.	9%	11%	13,5%
ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ Η ΕΚΤΟΣ ΟΡΙΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ			
Μικρότερος των 25 τ.μ.	6%	7,2%	9%
Μεγαλύτερος των 25 τ.μ. και μικρότερος των 75 τ.μ.	8%	9,6%	12%
Μεγαλύτερος των 75 τ.μ.	10%	12%	15%

Η ρύθμιση αυτή κρίθηκε αναγκαία, διότι:

- Το πρόβλημα των αυθαίρετων υπερβάσεων και αλλαγών χρήσης είναι μια πραγματικότητα στην οποία είναι συνυπεύθυνη και συνένοχη η πολιτεία η οποία δεν μπόρεσε να καθιερώσει τους απαραίτητους θεσμούς καταπολέμησης των φαινομένων αυτών ούτε της διαφθοράς που τα επέτρεψε.
- Δίνεται η δυνατότητα στον πολίτη να διατηρήσει τους δηλούμενους χώρους για 40 χρόνια, με την πληρωμή του σχετικού προστίμου διατήρησης και πράσινης χρήσης, χωρίς να νομιμοποιείται το «παράνομο κτίσμα».
- Αποφεύγεται η επιλογή μεσοβέζικων λύσεων από την πολιτεία με νομικά τεχνάσματα τύπου «τακτοποίηση» ή «νομιμοποίηση». Η πολιτεία παραμένει σταθερή στη θέση της ότι οι νόμοι ψηφίζονται για να τηρούνται, παρεμβαίνει δε μόνον όσον αφορά το μέγεθος της ποινής (πρόστιμο) για τις περιπτώσεις αυτές.
- Αποσυνδέεται από λογικές του «κράτους μεταπράτη» το οποίο για την αντιμετώπιση δημοσιονομικών προβλημάτων αγνοεί τους νόμους του, επιβραβεύοντας όσους συνειδητά παρανόμησαν, σε βάρος μάλιστα των αρχών της ισότητας, του κράτους δικαίου και της προστασίας του περιβάλλοντος.
- Αποδίδει τους πόρους άμεσα και μονοσήμαντα σε περιβαλλοντικές παρεμβάσεις και προγράμματα με τρόπο ώστε να αποκαθιστά ανά ΟΤΑ το περιβαλλοντικό ισοζύγιο, να συνεισφέρει άμεσα στη βελτίωση της ποιότητας ζωής του πολίτη και να διαθέτει πόρους που θα έχουν άμεσα πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα για την οικονομία μέσω της «πράσινης ανάπτυξης».

Εμπεριέχει επίσης στοιχεία κοινωνικής δικαιοσύνης, διότι:

- Διαφοροποιεί συστηματικά τα πρόστιμα που επιβάλλονται για την πρώτη κατοικία από αυτά των λοιπών κατοικιών (δευτερεύουσα, παραθεριστική) και των λοιπών κτιρίων που δεν είναι κατοικίες (πχ επαγγελματικές, παραγωγικές ή άλλες χρήσεις),
- Διαφοροποιεί τα πρόστιμα με βάση το συνολικό εμβαδό των αυθαιρεσιών και σύμφωνα με την βλάβη που έχει επέλθει στο περιβάλλον

Προστατεύει τον πολίτη που συμμορφώνεται με τους νόμους, διότι:

- Δεν επιτρέπει την δημιουργία «υπεραξιών», τις οποίες θα εισέπρατταν όσοι παρέβησαν τη νομοθεσία για τις κατασκευές σε βάρος αυτών που

συμμορφώθηκαν. Τυχόν νομιμοποίηση ή τακτοποίηση θα είχε αυτό ακριβώς το αποτέλεσμα.

- Δεν διαφοροποιεί το κόστος μεταβίβασης ακινήτων που έχουν κτισθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου. Για τα ακίνητα που θα υπαχθούν στην ρύθμιση της «καταβολής του ειδικού προστίμου διατήρησης και πράσινης χρήσης» προβλέπεται η καταβολή κατά την μεταβίβαση πρόσθετης εισφοράς που θα ισούται με τον φόρο μεταβίβασης που θα έπρεπε να καταβληθεί για τα αυθαίρετα τετραγωνικά στην περίπτωση που ήταν νόμιμα.
- Δεν διαφοροποιεί την οικονομική επιβάρυνση που προκύπτει από τα «τέλη ακίνητης περιουσίας». Ο ιδιοκτήτης ακινήτου, για το οποίο έχει γίνει χρήση της ρύθμισης του νόμου αυτού, θα υποχρεούται να καταβάλει πρόσθετη εισφορά που θα αντιστοιχεί στο τέλος ακίνητης περιουσίας για τα αυθαίρετα τετραγωνικά.

Θα πρέπει επίσης να σημειωθεί ότι μετά την παρέλευση του οκταμήνου κατά το οποίο μπορούν να δηλώσουν τις οικοδομικές τους αυθαιρεσίες και να υποστούν τις κυρώσεις, θα ακολουθήσει εντατικός και διαρκής έλεγχος εντοπισμού εκείνων των περιπτώσεων που δεν θα έχουν υπαχθεί στη ρύθμιση αυτή και η επιβολή των αυστηρών προστίμων που προβλέπονται από τον νόμο.

Επαναφέρεται επίσης σε ισχύ η ρύθμιση του ν. 3212/2003 για διενέργεια ελέγχων σε ποσοστό 10% των οικοδομικών αδειών που εκδόθηκαν το προηγούμενο έτος από τις πολεοδομικές υπηρεσίες και σε ποσοστό 2% από το Σώμα Ελεγκτών Επιθεωρητών Δημόσιας Διοίκησης.

Τέλος, δεν υπάγονται στις διατάξεις του νομοσχεδίου τα εκτός σχεδίου ακίνητα τα οποία βρίσκονται σε ρέματα, βιοτόπους, σε παραλιακά δημόσια κτήματα, σε αρχαιολογικούς χώρους, σε δάση, σε δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις, λόγω της μεγάλης περιβαλλοντικής επιβάρυνσης.

5. Περιβαλλοντικό ισοζύγιο και αξιοποίηση εισφορών για περιβαλλοντικά και κοινωνικά οφέλη

Νέοι χώροι πράσινου με δίκαιη κατανομή

Μετά από σύνταξη και έγκριση πολεοδομικών μελετών τοπικής κλίμακας, θα επιλέγονται χώροι και θα απαλλοτριώνονται εντός της περιοχής του Δήμου, όπου καταγράφηκε η αυθαιρεσία. Προτεραιότητα θα δοθεί σε χρόνια χαρακτηρισμένους χώρους προς «απαλλοτρίωση», που κινδυνεύουν να αποχαρακτηριστούν λόγω αδυναμίας του Δήμου.

Προγράμματα αστικής ανάπλασης

Στους περισσότερους Δήμους της χώρας εκκρεμεί η υλοποίηση προγραμμάτων μικρών και μεγάλων αναπλάσεων, διαπλατύνσεις και αναβαθμίσεις

πεζοδρομίων κ.ά., λόγω έλλειψης πόρων. Ο πολεοδομικός σχεδιασμός των χώρων και περιοχών που αποκτώνται μέσω της παρούσας ρύθμισης είναι σημαντικό να ολοκληρώνεται, η δε υλοποίησή του να πραγματοποιείται μέσα από ολοκληρωμένες μελέτες και έργα.

Φύτευση περιοχών όπου οι Δήμοι αδυνατούν

Οι Δήμοι που δεν διαθέτουν τους πόρους για τη δημιουργία επαρκών χώρων πράσινου 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.

Περιβαλλοντική επανόρθωση σε «εκτός σχεδίου περιοχές»

Η «πράσινη εισφορά» αποδίδεται στους Δήμους όπου έγινε η οικοδομική αυθαιρεσία και επίσης θα κατευθύνεται στην προστασία χώρων και πόρων με ιδιαίτερη περιβαλλοντική σημασία, όπως, ακτές, παραλιακές ζώνες, άλση, ρέματα, δάση, ύδατα, οικοσυστήματα, κ.ά.

Ακίνητα πολιτιστικής σημασίας

Απόκτηση, αποκατάσταση και συντήρηση ακινήτων πολιτιστικής σημασίας σε παραδοσιακούς οικισμούς, ιστορικά κέντρα πόλεων και εκτός σχεδίου περιοχές. Είναι γνωστό πως σε όλη την επικράτεια, εκατοντάδες κηρυγμένα κτίρια μεγάλης αξίας καταστρέφονται διότι το υφιστάμενο πλαίσιο και τα θεσμοθετημένα κίνητρα δεν επαρκούν για την αποκατάστασή τους από τους ιδιοκτήτες τους.

Κονδύλια για τις κατεδαφίσεις

Από το «Πράσινο Ταμείο» θα καταβληθούν τα απαραίτητα ποσά για την κατεδάφιση αυθαιρέτων κτιρίων σε κρίσιμες περιοχές (καμένα δάση, παραλίες, υγροβιότοπους, ρέματα, αρχαιολογικούς χώρους, κ.ά.)

6. Προγράμματα αναπλάσεων μητροπολιτικού χαρακτήρα

Το σχέδιο νόμου προδιαγράφει και ορίζει το πλαίσιο για την υλοποίηση προγραμμάτων μεγάλων μητροπολιτικών αναπλάσεων στην Αθήνα και ειδικότερα:

- Οργανώνει πολεοδομικά και νομικά το ισχύον καθεστώς της περιοχής του Φαληρικού όρμου Αττικής, χωρίς μεταβολή των όρων και περιορισμών δόμησης, προκειμένου να πραγματοποιηθεί το πρόγραμμα ανάπλασης του σημαντικότερου τμήματος του παραλιακού μετώπου της Αθήνας.
- Το πρόγραμμα ολοκληρωμένης ανάπλασης της περιοχής θα εγκριθεί με προεδρικό διάταγμα ύστερα από στρατηγική εκτίμηση των επιπτώσεών του στο περιβάλλον και την εκπόνηση όλων των αναγκαίων μελετών,

σεβόμενο την δημόσια διαβούλευση που πραγματοποιήθηκε με τους αρμόδιους φορείς και τις τοπικές κοινωνίες.

- Το σχέδιο νόμου αντιμετωπίζει επίσης τα προβλήματα που δημιουργήθηκαν από τον νόμο της προηγούμενης κυβέρνησης για την υλοποίηση του προγράμματος της διπλής ανάπλασης στις περιοχές της Λεωφ. Αλεξάνδρας και του Βοτανικού του Δήμου Αθηναίων.
- Η ρύθμιση των θεμάτων αυτών γίνεται με ανασχεδιασμό και αναθεώρηση των αρχών και των κατευθύνσεων του προγράμματος της διπλής ανάπλασης με σεβασμό στο περιβάλλον και τη νομιμότητα.
- Η τελική έγκριση του προγράμματος, με βάση το νομοσχέδιο, θα γίνει επίσης με προεδρικό διάταγμα. Εισάγεται έτσι ειδική διοικητική διαδικασία για την εφαρμογή της όλης ρύθμισης που μπορεί να ανταποκριθεί στις ιδιαίτερες απαιτήσεις και στο σύνθετο χαρακτήρα του εγχειρήματος της διπλής ανάπλασης.