

Το σχέδιο νόμου για την έκδοση των οικοδομικών αδειών

ΕΙΣΗΓΗΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

«Έκδοση οικοδομικών αδειών, έλεγχος των ανεγειρομένων οικοδομών, τροποποιήσεις των διατάξεων περί κτηματολογίου και άλλες διατάξεις»

Ι. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Με το παρόν νομοσχέδιο προτείνεται η αντικατάσταση του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου για την έκδοση των οικοδομικών αδειών, επέρχονται τροποποιήσεις της ισχύουσας πολεοδομικής νομοθεσίας, τροποποιούνται οι διατάξεις περί Κτηματολογίου και, τέλος, τροποποιούνται διατάξεις του δικαίου των δημοσίων έργων.

Ως γνωστό η έναρξη ισχύος των άρθρων 12,3,4,5 παρ.4,8 και 23 παρ. 1 του Ν.3212/2003 (ΦΕΚ 308/Α/31-12-2003) «Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων», ανεστάλη κατ' αρχήν μέχρι 31-12-2004, ακολούθως μέχρι 30-4-2005 και τελευταία μέχρι 30-9-2005.

Ήδη, πρόσφατα, με το Ν. /2005 καταργήθηκαν οι διατάξεις των άρθρων του Ν.3212/ 2003 που αφορούσαν τον τρόπο έκδοσης οικοδομικών αδειών. Μετά ταύτα, προωθείται προς ψήφιση το επισυνα-

πτόμενο σχέδιο νόμου, που κατά το πρώτο μέρος του αναφέρεται στη θέσπιση διατάξεων, οι οποίες ρυθμίζουν τον τρόπο έκδοσης των οικοδομικών αδειών, και επιλαμβάνονται μιας σειράς άλλων θεμάτων που σχετίζονται με την πολεοδομική νομοθεσία.

ΙΙ. ΤΜΗΜΑ 1ο ΤΟΥ ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΟΥ

Έκδοση των οικοδομικών αδειών - Έλεγχος ανεγειρομένων οικοδομών και πολεοδομικές ρυθμίσεις

Α. ΓΕΝΙΚΑ

1. Με τον τρόπο έκδοσης οικοδομικών αδειών και τον έλεγχο των οικοδομικών εργασιών πρέπει να εξασφαλίζεται η προστασία του δημοσίου συμφέροντος, αφού περιορίζεται η αυθαίρετη δόμηση και προστατεύεται το περιβάλλον, καθώς και η τήρηση βασικών διατάξεων, π. χ. ασφάλειας και ποιότητας των κατασκευών, που αναφέρονται στους όρους διαβίωσης του πολίτη, όπως επιτάσσεται και η παράγραφος 2 του άρθρου 24 του Συντάγματος.

2. Ο τρόπος έκδοσης των οικοδομικών αδειών και ο έλεγχος των οικοδομικών εργασιών, σχετίζε-

ται με το βαθμό ελέγχου, που εφαρμόζει κάθε φορά η πολιτεία. Δηλαδή υπάρχει η αρχή του πλήρους ελέγχου όλων των υποβαλλομένων μελετών και στοιχείων για την έκδοση της άδειας, καθώς και των οικοδομικών εργασιών, όπως επίσης η αντιδιαμετρική αρχή της χορήγησης της άδειας και εκτέλεσης των εργασιών, χωρίς τον οιονδήποτε έλεγχο εκ μέρους της πολιτείας, με ευθύνη φυσικά του μελετητή μηχανικού. Δηλαδή η θέσπιση ενός τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών και ελέγχου των οικοδομικών εργασιών, εξαρτάται από το κατά πόσον η πολιτεία θέλει να ελέγχει τα υποβαλλόμενα στοιχεία και μελέτες, καθώς και τις εκτελούμενες εργασίες ή να μεταβιβάζει τις ευθύνες στους μελετητές μηχανικούς, χωρίς να πραγματοποιεί τους σχετικούς ελέγχους.

3. Όμως από τις γενικές αρχές του διοικητικού δικαίου και τις αρχές της χρηστής διοίκησης, δεν νοείται έκδοση ατομικής διοικητικής πράξης, όπως είναι η οικοδομική άδεια, χωρίς τον προσήκοντα έλεγχο από την αρμόδια αρχή (Πολεοδομική Υπηρεσία), εκείνων των στοιχείων, που την καθιστούν νόμιμη.

Β. ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ

ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ

«Έκδοση οικοδομικών αδειών, έλεγχος των ανεγειρομένων οικοδομών, τροποποιήσεις των διατάξεων περί κτηματολογίου και άλλες διατάξεις»

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α

ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΔΕΙΕΣ

Άρθρο 1

Έννοια οικοδομικής άδειας - Αρμοδιότητα για τη χορήγησή της

1. Οικοδομική άδεια είναι η διοικητική πράξη της αρμόδιας αρχής με την οποία επιτρέπεται η εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών που προβλέπονται στις μελέτες που τη συνοδεύουν, σε οικόπεδο ή γήπεδο.

Η οικοδομική άδεια για την ανέγερση νέας οικοδομής ή προσθήκης σε υφιστάμενη οικοδομή αφορά και περιλαμβάνει όλες τις εργασίες που καθιστούν το κτίριο άρτιο και λειτουργικό, όπως ιδίως την κατασκευή περιτοιχίσεων, ή περιφράξεων, βόθρων, υπόγειων δεξαμενών νερού, εκσκαφών και επιχώσεων. Απαιτείται η έκδοση ιδιαίτερης οικοδομικής άδειας όταν οι ως άνω εργασίες εκτελούνται αυτοτελώς, ή προκειμένου περί κοπής δέντρου, εφόσον απαιτείται από τις κείμενες διατάξεις.

2. Αρμόδιες για τη χορήγηση των οικοδομικών αδειών είναι οι Πολεοδομικές Υπηρεσίες των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης Α' ή Β' Βαθμού κατά περίπτωση. Σε περίπτωση ειδικών κατηγοριών έργων, που ορίζονται από ειδικές διατάξεις, αρμόδιες για τη χορήγηση των οικοδομικών αδειών είναι οι αρμόδιες υπηρεσίες των Υπουργείων ή άλλων φορέων του δημοσίου τομέα.

Άρθρο 2

Αίτηση για έκδοση άδειας -

Δικαιολογητικά που συνοποβάλλονται

1. Για τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας υποβάλλεται αίτηση του ενδιαφερομένου στην οποία ενσωματώνονται σε ενιαίο τεύχος έντυπα με τις δηλώσεις αναθέσεων - αναλήψεως (μελέτης - επίβλεψης), φύλλο ελέγχου και ειδικό έντυπο προϋπολογισμού.

2. Η αίτηση συνοδεύεται υποχρεωτικά, επί ποινή απαραδέκτου, από τα ακόλουθα δικαιολογητικά και σχέδια:

- α) Τοπογραφικό διάγραμμα.
- β) Διάγραμμα κάλυψης.
- γ) Αρχιτεκτονική μελέτη, συνοδευόμενη με αιτιολογημένη έκθεση του μελετητή-μηχανικού, σύμφωνα με την διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 3 του Γ.Ο.Κ.
- δ) Μελέτη παθητικής πυροπροστασίας.
- ε) Εγκρίσεις υπηρεσιών και οργάνων, όταν αυτές απαιτούνται από τις κείμενες διατάξεις.
- στ) Τίτλους ιδιοκτησίας και πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας από το Υποθηκοφυλακείο ή το Κτηματολογικό Γραφείο, εφόσον οι οικοδομικές εργασίες αφορούν σε οικόπεδο άρτιο κατά παρέκκλιση ή γήπεδο.
- ζ) Αποδεικτικό κατάθεσης αμοιβής του μελετητή της αρχιτεκτονικής μελέτης.
- η) Έγκριση της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ), όταν απαιτείται από τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις ή αποδεικτικό υποβολής της σχετικής μελέτης στην ΕΠΑΕ.
3. Εφόσον η υποβληθείσα αίτηση δεν συνοδεύε-

ται από όλα τα ανωτέρω δικαιολογητικά, ο φάκελος της άδειας θεωρείται ελλιπής και επιστρέφεται στον υποβαλόντα μέσα σε προθεσμία δέκα (10) εργάσιμων ημερών. Αν διαπιστωθεί αδικαιολόγητη καθυστέρηση επιστροφής του φακέλου, ο αρμόδιος υπάλληλος ελέγχεται πειθαρχικά.

4. Η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ελέγχει την αρχιτεκτονική μελέτη και τη μελέτη πυροπροστασίας κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 4 και μέσα σε προθεσμία είκοσι (20) εργάσιμων ημερών από την υποβολή της αίτησης ενημερώνει εγγράφως τον αιτούντα για το αποτέλεσμα του ελέγχου και τις διορθώσεις ή συμπληρώσεις που τυχόν απαιτούνται προκειμένου να ληφθούν υπόψη για τις υπόλοιπες μελέτες.

Η παραβίαση των ανωτέρω αποτελεί πειθαρχικό παράπτωμα του υπαίτιου υπαλλήλου.

Άρθρο 3

Υποβολή λοιπών μελετών και δικαιολογητικών

1. Πλέον της αίτησης και των δικαιολογητικών του άρθρου 2, για την χορήγηση της οικοδομικής άδειας απαιτείται η υποβολή, με σχετική αίτηση του ενδιαφερομένου και των μελετών και λοιπών δικαιολογητικών της παρ. 2. Οι μελέτες και τα σχέδια συντάσσονται σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες προδιαγραφές και κανονισμούς. Επιπλέον οι μελέτες συνοδεύονται υποχρεωτικά από αιτιολογημένη τεχνική έκθεση του μελετητή.

2. Οι μελέτες και τα λοιπά δικαιολογητικά που υποβάλλονται είναι τα ακόλουθα:

1. Η χορήγηση οικοδομικών αδειών άνευ οιοδής-ποτε ελέγχου, εφαρμόστηκε στο παρελθόν κατά την περίοδο της δικτατορίας, μέχρι το έτος 1976, οπότε και καταργήθηκε (Υφυπουργός Κ. Μπίριος). Ο τρόπος αυτός προέβλεπε την αυθημερόν έκδοση των οικοδομικών αδειών χωρίς κανένα έλεγχο με αποκλειστική ευθύνη μηχανικού και ιδιοκτήτη και την ένδειξη «υπόκειται σε μελλοντικό έλεγχο», ο οποίος όμως δεν πραγματοποιήθηκε ποτέ από τις Πολεοδομικές Υπηρεσίες. Κατά συνέπεια η διαδικασία αυτή οδήγησε σε δυσμενή και μη αναστρέψιμα αποτελέσματα, τόσο για την προστασία του περιβάλλοντος, όσο και του πολίτη.

2. Στα ίδια αποτελέσματα θα οδηγούσε η εφαρμογή των διατάξεων του Ν3212/2003, για την έκδοση της οικοδομικής άδειας. Είναι αδιανόητο ο εν λόγω νόμος να προβλέπει την έκδοση οικοδομικών αδειών χωρίς κανένα έλεγχο από την πολιτεία παρά μόνον του διαγράμματος κάλυψης, ενώ η τήρηση των διαφόρων διατάξεων στις επιμέρους μελέτες αποτελεί ευθύνη του μελετητή μηχανικού. Έτσι η πολιτεία μεταθέτει την ευθύνη τήρησης των διατάξεων που διέπουν τη σύνταξη των υποβαλλόμενων μελετών στους μελετητές μηχανικούς, υπό τον όρο μάλιστα του μελλοντικού ελέγχου των χορηγηθεισών αδειών (δειγματοληπτικός έλεγχος), με την επιβολή όμως εξοντωτικών κυρώσεων στους

αυθαιρετούντες ιδιοκτήτες και τεχνικούς.

Κατ' αυτόν τον τρόπο δημιουργείται κίνδυνος καταστράτηγησης των κειμένων διατάξεων αφού δεν υπάρχει κανένας έλεγχος εκ μέρους του κράτους στο σύνολο των οικοδομικών αδειών με αποτέλεσμα τη δημιουργία νέας γενιάς αυθαιρέτων που ενδεχομένως να είναι και επικίνδυνα αφού δεν ελέγχεται η στατική μελέτη, στις περιπτώσεις δε που εκ των υστέρων διαπιστώνονται πολεοδομικές παραβάσεις, έχει ήδη επέλθει ανεπανόρθωτη και μη αναστρέψιμη βλάβη στο περιβάλλον και είναι αδύνατη η αποκατάστασή του, όσα πρόστιμα και αν επιβληθούν. Στην καλύτερη δε περίπτωση για το περιβάλλον η πολιτεία (η οποία από το σύνταγμα έχει την υποχρέωση να λαμβάνει μέτρα προστασίας του) θα κληθεί να κατεδαφίσει πλήθος αυθαιρέτων κατασκευών, πράγμα που όπως αντιλαμβάνεται κανείς και ανεφάρμοστο είναι και αδιανόητο.

3. Ο ισχύων τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών - Π.Δ. του 1993 - όπως και άλλοι αντίστοιχοι που ισχύσαν κατά το παρελθόν, στηρίζεται στην αρχή ότι η πολιτεία ελέγχει κατά το δυνατόν τη νομιμότητα των υποβαλλόμενων μελετών, όσον αφορά στην τήρηση των υφισταμένων διατάξεων, ενώ οι μελετητές ευθύνονται για τον τρόπο σύνταξης των μελετών. Κατ' αυτόν τον τρόπο εξασφαλίζεται σε ικανοποιητικό βαθμό η νομιμότητα της χορηγούμε-

νης οικοδομικής άδειας. Ο έλεγχος όμως των ανεγειρομένων οικοδομών αποτελεί επιλογή του ιδιοκτήτη, αφού είναι δυνατόν να θεωρηθεί η οικοδομική άδεια και χωρίς τη διενέργεια σχετικής αυτοψίας. Υπάρχει δηλαδή και πάλι ο κίνδυνος δημιουργίας νέων αυθαιρέτων, επειδή δεν γίνεται ουσιαστικός έλεγχος στις περισσότερες οικοδομές.

4. Η μη πραγματοποίηση ουσιαστικού ελέγχου στις οικοδομές είναι αποτέλεσμα και της αδυναμίας των Πολεοδομικών Υπηρεσιών να πραγματοποιήσουν τους σχετικούς ελέγχους κατά το στάδιο της κατασκευής των οικοδομών ή και μετά την ολοκλήρωσή τους, με αποτέλεσμα την αυθαίρετη δόμηση.

Η αδυναμία των εν λόγω υπηρεσιών σε συνδυασμό με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο, επηρεάζει αρνητικά και την έκδοση των οικοδομικών αδειών, με το δεδομένο μάλιστα ότι κάθε χρόνο εκδίδονται συνολικά 70.000 περίπου οικοδομικές άδειες.

Τα υφιστάμενα σήμερα γνωστά προβλήματα σχετικά με την έκδοση των οικοδομικών αδειών και τον έλεγχο των εκτελούμενων εργασιών είναι εν συντομία τα παρακάτω:

- α) Πολυνομία πολεοδομικών, δομικών κλπ. διατάξεων με μεγάλη διασπορά των σχετικών ρυθμίσεων, επικαλύψεων, κενών κλπ.
- β) Άγνοια των ισχυουσών διατάξεων εκ μέρους

- α) Στατική μελέτη.
- β) Μελέτη θερμομόνωσης.
- γ) Μελέτη υδραυλικών εγκαταστάσεων και αποχετεύσεων, όπου απαιτείται.
- δ) Μελέτη ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, όπου απαιτείται.
- ε) Μελέτη ενεργητικής πυροπροστασίας, όπου απαιτείται.
- στ) Μελέτη αερίων καυσίμων, όπου απαιτείται.
- ζ) Οποιαδήποτε άλλη μελέτη τυχόν απαιτείται από τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.
- η) Συμβολαιογραφική δήλωση για τους χώρους στάθμευσης που απαιτούνται από τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις και πιστοποιητικό μεταγραφής της. Όταν επιτρέπεται η εξαγορά της σχετικής υποχρέωσης υποβάλλεται αποδεικτικό καταβολής της απαιτούμενης εισφοράς.
- θ) Προϋπολογισμός του έργου και αποδεικτικό είσπραξης των πάσης φύσεως φόρων, τελών και εισφορών υπέρ του Δημοσίου, Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης και Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου, καταβολής των οφειλών σε χρήμα λόγω ρυμοτομίας ή των εισφορών σε χρήμα λόγω ένταξης στο σχέδιο πόλης, καθώς και των αμοιβών των μελετητών, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.
- ι) Στοιχεία που αποδεικνύουν τη νομιμότητα των κτισμάτων που τυχόν υφίστανται ήδη επί του ακινήτου.
- ια) Σχέδιο ασφάλειας και φάκελος υγείας του έργου, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 8 του άρθρου 3 του Π.Δ. 305/1996 (ΦΕΚ 212 Α').
- ιβ) Έγκριση της ΕΠ.ΑΕ, αν αυτή δεν έχει ήδη υπο-

βληθεί με τα δικαιολογητικά του προηγούμενου άρθρου.

3. Ο φάκελος με τις μελέτες και τα λοιπά δικαιολογητικά της προηγούμενης παραγράφου κατατίθεται μέσα σε αποκλειστική προθεσμία τριών (3) μηνών από την έγκυρη υποβολή της αίτησης και των δικαιολογητικών του άρθρου 2. Αν η προθεσμία παρέλθει άπρακτη, θεωρείται ότι ουδέποτε υποβλήθηκε αίτηση για την έκδοση οικοδομικής άδειας. Στην περίπτωση αυτή η αίτηση και ο φάκελος των εγγράφων του άρθρου 2 επιστρέφονται στον αιτούντα μέσα σε δέκα (10) εργάσιμες ημέρες από το πέρας της προθεσμίας. Εφόσον απαιτείται έγκριση της ΕΠ.ΑΕ, ο φάκελος παραμένει στην υπηρεσία μέχρι να προσκομισθεί ή ως άνω έγκριση και πάντως όχι πέραν του τριμήνου.

4. Κατ' επιλογήν του αιτούντος είναι δυνατή η ταυτόχρονη υποβολή όλων των απαιτούμενων δικαιολογητικών των άρθρων 2 και 3.

5. Εφόσον οι γενικές ή ειδικές πολεοδομικές διατάξεις μεταβληθούν μετά την υποβολή των αιτήσεων και δικαιολογητικών του παρόντος και του προηγούμενου άρθρου, η οικοδομική άδεια εκδίδεται κατ' εφαρμογήν των διατάξεων που ισχύαν όταν υποβλήθηκε η αίτηση και τα δικαιολογητικά του άρθρου 2. Σε περίπτωση που απαιτείται έγκριση της ΕΠ.ΑΕ, για την εφαρμογή της παρούσας αρκεί να έχει υποβληθεί αποδεικτικό υποβολής της σχετικής μελέτης στην ΕΠ.ΑΕ κατά το άρθρο 2 παρ. 2 ή'.

Άρθρο 4

Έλεγχος φακέλου μελέτης -

Χορήγηση της άδειας

1. Η οικοδομική άδεια εκδίδεται σε προθεσμία σαράντα (40) εργάσιμων ημερών από την υποβολή όλων των στοιχείων και μελετών της παρ. 2 του άρθρου 3. Οι μελέτες που υποβάλλονται κατά τα άρθρα 2 και 3 ελέγχονται από υπαλλήλους μηχανικούς Π.Ε. και Τ.Ε., που ορίζονται από τον Προϊστάμενο της αρμόδιας υπηρεσίας. Ο έλεγχος συνίσταται στις εξής ενέργειες:

α. Τον έλεγχο της Αρχιτεκτονικής Μελέτης και της μελέτης παθητικής πυροπροστασίας. Ο έλεγχος της Αρχιτεκτονικής Μελέτης ειδικότερα περιλαμβάνει:

αα) Πλήρη έλεγχο του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης ως προς την τήρηση των γενικών και ειδικών πολεοδομικών διατάξεων και προδιαγραφών και τον έλεγχο όλων στοιχείων περιλαμβάνονται σ' αυτά.

ββ) Την τήρηση των προδιαγραφών σύνταξης της μελέτης, την ταύτιση των εξωτερικών διαστάσεων των κατόψεων του κτιρίου και του ολικού ύψους των τομών με το διάγραμμα κάλυψης, την τήρηση του ισχύοντος κτιριοδομικού κανονισμού, καθώς και την αιτιολογημένη έκθεση του μελετητή της παρ. 1 του άρθρου 3 του Γ.Ο.Κ.

γγ) Έλεγχο του υπολογισμού των διαφόρων επιφανειών του κτιρίου που λαμβάνονται υπόψη για τη σύνταξη του προϋπολογισμού της συνολικής δαπάνης του έργου. Σε περίπτωση υποβολής αναλυτικής προμετρησης, αυτή ελέγχεται και θεωρείται.

δδ) Έλεγχο της ταύτισης της αρχιτεκτονικής μελέτης με την υποβληθείσα έγκριση της ΕΠ.ΑΕ, στις

πολλών μηχανικών, υπαλλήλων και μελετητών.

γ) Συναρμοδιότητα πολλών φορέων, που συμμετέχουν στην έκδοση των οικοδομικών αδειών (Δασαρχείο, Αρχαιολογία, ΕΠΑΕ κλπ.).

δ) Ανεπαρκής στελέχωση πολλών Πολεοδομικών Γραφείων, λόγω έλλειψης ή κακής κατανομής των υπαλλήλων, ώστε να δημιουργείται αναντιστοιχία προσωπικού και έργου.

ε) Ανεπαρκής υλικοτεχνική υποδομή στα Πολεοδομικά Γραφεία (Η/Υ- ηλεκτρονική υποστήριξη δηλαδή, φωτοαντιγραφικά μηχανήματα, αυτοκίνητα, διάφορα υλικά κλπ.).

στ) Ανορθολογική κατανομή αρκετών Πολεοδομικών Γραφείων σε σχέση με την περιοχή ευθύνης τους, το πλήθος των υποθέσεων που χειρίζονται, την προσβασιμότητά τους κλπ.

ζ) Έλλειψη χώρων στα Πολεοδομικά Γραφεία, στέγαση σε παλαιά κτίρια κλπ.

η) Μη σωστή υπηρεσιακή συμπεριφορά ορισμένων υπαλλήλων και έλλειψη απόδοσης ευθύνης σ' αυτούς.

Η δυσλειτουργία των Πολεοδομικών Γραφείων είναι αποτέλεσμα της ανεξέλεγκτης αυτοδιοίκησης τους, του ανεπαρκούς, αριθμητικά και ποιοτικά, προσωπικού, της πλήρους ανεξαρτητοποίησης από την κεντρική εξουσία και δε θα βελτιωθεί σημαντικά η κατάσταση, όποιος και αν είναι ο τρόπος έκδοσης

των οικοδομικών αδειών, αν δεν ληφθούν μέτρα για την αναβάθμισή τους, με σκοπό την άρτια λειτουργία τους.

Γ. ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΜΕ ΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ

Κάθε νέα ρύθμιση πρέπει να έχει σκοπό την καλύτερη λειτουργία του κρατικού μηχανισμού, για την εξυπηρέτηση του πολίτη, με τη θέσπιση διατάξεων, θεσμών και οργάνων, που θα αυξάνουν την αξιοπιστία και καλή λειτουργία των υπηρεσιών.

Με το προτεινόμενο σχέδιο νόμου θεσπίζονται τέτοιες ρυθμίσεις στον τρόπο έκδοσης οικοδομικών αδειών και έλεγχο των ανεγειρομένων οικοδομών, ώστε να αντιμετωπιστούν σε μεγάλο βαθμό τα παραπάνω αναφερόμενα προβλήματα.

Ο προτεινόμενος τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών στηρίζεται στις βασικές αρχές ότι:

α. Η πολιτεία ελέγχει τη νομιμότητα των μελετών, αναφορικά με την τήρηση των όρων και περιορισμών δόμησης και των υφιστάμενων διατάξεων, που απαιτεί η προστασία του δημοσίου συμφέροντος και η ασφάλεια του χρήστη και η σχετική οικοδομική άδεια εκδίδεται σε σαράντα (40) εργάσιμες ημέρες.

β. Ο μελετητής έχει την αποκλειστική ευθύνη της σύνταξης των μελετών.

γ. Η πολιτεία ελέγχει σε ικανοποιητικό βαθμό

τις εκτελούμενες οικοδομικές εργασίες κατά την κατασκευή και μετά την αποπεράτωση της οικοδομής.

δ. Ενεργοποιείται στη διεξαγωγή δειγματοληπτικών ελέγχων το Σώμα Ελεγκτών Επιθεωρητών Δημοσίων Διοικήσεων.

ε. Επιβάλλεται συνεχής και ουσιαστικός έλεγχος των Πολεοδομικών Υπηρεσιών, στα πλαίσια της βιωσιμότητάς τους που καθιερώνεται για πρώτη φορά και θεωρείται απαραίτητο συμπληρωματικό στοιχείο στην όλη διαδικασία.

στ. Επιβάλλονται οι προσήκουσες κυρώσεις και ποινές στους αυθαιρετούντες ιδιοκτήτες και τεχνικούς.

Κατ' αυτόν τον τρόπο, με το υπόψη σχέδιο νόμου, εξυπηρετούνται οι στόχοι που είναι:

α) Να μην ταλαιπωρείται και να διευκολύνεται ο πολίτης με την κατόπιν ελέγχου και σε καθορισμένο χρονικό διάστημα έκδοση της άδειας.

β) Να υπάρχει προληπτικός έλεγχος, αφού θεσπίζεται ο έλεγχος μελετών προ της έκδοσης της άδειας και επαρκής έλεγχος των εκτελουμένων εργασιών.

γ) Αποφεύγονται τα τετελεσμένα και μη αναστρέψιμα αποτελέσματα, που δημιουργήσε η απουσία ελέγχων (αυθαίρετη δόμηση).

δ) Εξασφαλίζεται η βιωσιμότητα των Πολεοδομι-

περιπτώσεις που είναι υποχρεωτική από τις ισχύουσες διατάξεις.

β. Τον έλεγχο της Στατικής Μελέτης που περιλαμβάνει ειδικότερα:

αα) Έλεγχο της τεχνικής έκθεσης που συνοδεύει το τεύχος υπολογισμών, από άποψη πληρότητας, σαφήνειας και συμφωνίας της με τις ισχύουσες προδιαγραφές. Στην τεχνική έκθεση πρέπει υποχρεωτικά να βεβαιώνεται η αξιοπιστία του προγράμματος Η/Υ των στατικών που χρησιμοποιήθηκε για την εκτέλεση των υπολογισμών.

Μέχρις ότου καθορισθεί ο τρόπος της βεβαίωσης αξιοπιστίας σύμφωνα με την υπουργική απόφαση του άρθρου 12, υποχρεούνται τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα που διαθέτουν και υποστηρίζουν προγράμματα Η/Υ να χορηγούν κατά τη διάθεση των προγραμμάτων αυτών βεβαίωση περί της ορθότητας των υπολογισμών και την τήρηση των ισχύοντων κανονισμών, αντίγραφο της οποίας θα συνοδεύει το τεύχος υπολογισμών της στατικής μελέτης. Επιτρέπεται να γίνονται υπολογισμοί των στατικών μελετών, χωρίς τη χρήση Η/Υ.

ββ) Τα στοιχεία της μελέτης, προκειμένου να διαπιστωθεί η συμφωνία τους με τους ισχύοντες κανονισμούς.

γγ) Έλεγχο των σχεδίων της στατικής μελέτης και διαπίστωση της αντιστοίχισής τους με τα σχέδια της αρχιτεκτονικής μελέτης.

δδ) Ενδεικτικό έλεγχο της ορθότητας της στατικής μελέτης.

γ. Τον έλεγχο των υπολοίπων μελετών και στοιχείων που περιλαμβάνει:

αα) Διαπίστωση της πληρότητας και συμφωνίας των στοιχείων τους προς τις ισχύουσες προδιαγραφές και κανονισμούς, της συμφωνίας τους με την αρχιτεκτονική μελέτη και μεταξύ τους.

ββ) Έλεγχο των στοιχείων της παρ. 2 του άρθρου 3, πλην των περιπτώσεων ια' και ιβ'.

γγ) Έλεγχο του υπολογισμού του ύψους των αμοιβών των μηχανικών και των πάσης φύσεως φόρων και εισφορών.

2. Οι παρατηρήσεις της υπηρεσίας για ελλείψεις ή λάθη των ελεγχόμενων εγγράφων και μελετών διατυπώνονται με σαφήνεια και πληρότητα στο φύλλο ελέγχου.

3. Οι ιδιοκτήτες είναι υπεύθυνοι για την έκταση των ιδιοκτησιακών τους δικαιωμάτων και την υπόδειξη των ορίων της ιδιοκτησίας, όπως ορίζονται στο τοπογραφικό διάγραμμα που υποβάλλεται για την έκδοση της άδειας.

4. Μετά τον έλεγχο των στοιχείων και μελετών που υποβλήθηκαν, επανελέγχεται το τοπογραφικό διάγραμμα ως προς το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς και τους όρους δόμησης και υπογράφεται η οικοδομική άδεια. Η προθεσμία των σαράντα εργάσιμων ημερών για την έκδοση της άδειας παρατείνεται ανάλογα σε περίπτωση που συντρέχουν λόγοι ανώτερης βίας. Για την παράταση εκδίδεται απόφαση του οικείου Νομάρχη ύστερα από αιτιολογημένη εισήγηση της Υπηρεσίας, σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπεται με την υπουργική απόφαση του άρθρου 12. Η αδικαιολόγητη καθυστέρηση της έκδοσης οικοδομικής άδειας πέραν της προθεσμίας της παραγράφου αυτής αποτελεί λόγο πειθαρχικής

δίωξης του υπεύθυνου υπαλλήλου.

5. Η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία θεωρεί ταυτόχρονα με την οικοδομική άδεια και το βιβλίο εξέλιξης εργασιών που προβλέπεται στη διάταξη του άρθρου 22 του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (ΓΟΚ), παρ. 8 περ. ε'. Αντίγραφο του στελέχους της οικοδομικής άδειας κοινοποιείται μετά την έκδοση στον οικείο δήμο ή κοινότητα.

Άρθρο 5

Χρόνος ισχύος και αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας

1. Οι οικοδομικές άδειες ισχύουν μέχρι την αποπεράτωση των προβλεπόμενων από αυτές οικοδομικών εργασιών και πάντως όχι περισσότερο από τέσσερα (4) έτη από την έκδοσή τους.

Ειδικά στις περιπτώσεις ανέγερσης: α) ξενοδοχειακών μονάδων δυναμικότητας άνω των 300 κλινών ή β) κτιριακών εγκαταστάσεων παραγωγικών δραστηριοτήτων βιομηχανικής χρήσης, με εμβαδό άνω των 5.000 τετραγωνικών μέτρων, ή όγκο άνω των 15.000 κυβικών μέτρων η άδεια ισχύει για έξι (6) έτη.

Όταν η άδεια αφορά αποκλειστικά εργασίες κατεδάφισης, επίχωσης ή εκσκαφής, ισχύει για χρονικό διάστημα δώδεκα (12) μηνών.

2. Η εκδοθείσα άδεια υπόκειται υποχρεωτικά σε αναθεώρηση, κατά το χρόνο ισχύος της, στις ακόλουθες περιπτώσεις:

α) Αλλαγής ή παραίτησης του επιβλέποντος το έργο μηχανικού. Στην περίπτωση αυτή διακόπτονται αμέσως οι οικοδομικές εργασίες μέχρι τον ορισμό

κών Υπηρεσιών για την άρτια λειτουργία τους, με αποτέλεσμα τη μείωση των πηγών καθυστέρησης και διαφθοράς.

Δ. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄ του νομοσχεδίου

Με το Β΄ Κεφάλαιο του νομοσχεδίου τροποποιούνται διατάξεις του ισχύοντος Γ.Ο.Κ./1985 σχετικά με την προσμέτρηση όλων των ισόγειων κλειστών χώρων στο συντελεστή δόμησης, ανεξάρτητα από τη χρήση τους, με στόχο να αποφεύγεται η καταστράτηγηση των διατάξεων που ισχύουν με τη δημιουργία χώρων στάθμευσης, με ορισμένες μόνον εξαιρέσεις, δυνατότητας κατασκευής τέτοιων χώρων στο ισόγειο.

Επίσης τίθενται περιορισμοί, όροι και προϋποθέσεις για την κατασκευή ημιυπαίθριων χώρων στις οικοδομές, έτσι ώστε να αποφεύγεται κατά το δυνατόν η αυθαίρετη μετατροπή τους σε κλειστούς χώρους και να διασφαλίζεται η προστασία των περιβάλλοντος. Επιβάλλεται επίσης εισφορά ίση με το 30% της αντικειμενικής αξίας των ημιυπαίθριων χώρων που κλείνονται από την ισχύ του νόμου και μετά, υπέρ του οικείου Ο.Τ.Α., πέραν της εφαρμογής των διατάξεων για τα αυθαίρετα.

Δίνεται η δυνατότητα με Π.Δ./γμ στους Υπουργούς Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Ανάπτυξης να καθορίζεται η ασφάλιση μελετών και ιδιωτικών έργων σε ορισμένες περι-

πτώσεις, καθώς και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

Με σχετική διάταξη προβλέπεται η έκδοση Αποφάσεων Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, με σκοπό τη ρύθμιση κάθε θέματος σχετικού με την εφαρμογή των διατάξεων του Κεφαλαίου Α΄.

Τέλος, αναφέρονται οι καταργούμενες διατάξεις από την ισχύ του νόμου αυτού και προσδιορίζεται η έναρξη ισχύος του.

Ειδικότερα επί των άρθρων του πρώτου τμήματος του νομοσχεδίου που αφορά την έκδοση των οικοδομικών αδειών:

Επί του άρθρου 1

Επανερχεται ο καθιερωμένος κατά το παρελθόν όρος «οικοδομική άδεια» αντί του όρου «άδεια δόμησης» του Ν. 3212/2003.

Με τη γενική διάταξη (άρθρο 13, παρ. 2), ορίζεται ότι όπου οι κείμενες διατάξεις αναφέρονται στην άδεια δόμησης, νοείται εφεξής η οικοδομική άδεια.

Επίσης προσδιορίζονται οι εργασίες εκείνες που περιλαμβάνονται στην έννοια της οικοδομικής άδειας για την άρτια λειτουργία του κτιρίου, όπως περιτοχίσεις, βόθροι, εκσκαφές κλπ., για τις οποίες απαιτείται η έκδοση αντίστοιχης άδειας, όταν οι εργασίες αυτές είναι αυτοτελείς.

Με την παρ. 2 ορίζεται ότι η οικοδομική άδεια εκδίδεται κατά κύριο λόγο από τις Πολεοδομικές Υ-

πηρεσίες των Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων και των Δήμων, στους οποίους έχει μεταβιβαστεί αυτή η αρμοδιότητα, αλλά και από άλλες υπηρεσίες ή φορείς, στους οποίους έχει παρασχεθεί η αρμοδιότητα αυτή με ειδικές διατάξεις.

Επί του άρθρου 2

Με την παρ. 1 καθορίζονται τα δικαιολογητικά που υποβάλλονται **κατ' αρχήν** στην αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία για την έκδοση της άδειας με σχετική αίτηση του ιδιοκτήτη και είναι:

- Τοπογραφικό διάγραμμα, διάγραμμα κάλυψης-αρχιτεκτονική μελέτη.

- Εγκρίσεις άλλων Υπηρεσιών όταν απαιτούνται τίτλοι ιδιοκτησίας για δόμηση εκτός σχεδίου ή οικόπεδα άρτια κατά παρέκκλιση.

Αποδεικτικό κατάθεσης αμοιβής του μελετητή της αρχιτεκτονικής μελέτης και έγκριση Ε.Π.Α.Ε, όπου απαιτείται από τις διατάξεις, ή αποδεικτικό υποβολής της μελέτης στην Ε.Π.Α.Ε.

Μέσα σε δέκα (10) εργάσιμες ημέρες, η Πολεοδομική Υπηρεσία επιστρέφει το σχετικό φάκελο στον αιτούντα, σε περίπτωση που ελλείπει έστω και ένα από τα παραπάνω δικαιολογητικά.

Επίσης η Υπηρεσία μέσα σε δεκαπέντε (15) εργάσιμες ημέρες από την υποβολή της αίτησης, πρέπει να ελέγχει τα υποβληθέντα στοιχεία και εντός είκοσι (20) ημερών από την υποβολή της αίτησης, να

νέου επιβλέποντας μηχανικού.

β) Μεταβολής του τίτλου της άδειας ή του προσώπου υπέρ του οποίου εκδόθηκε.

γ) Μερικής ή ολικής τροποποίησης των μελετών που υποβλήθηκαν για την έκδοσή της.

δ) Αλλαγής χρήσης του κτιρίου.

Στις περιπτώσεις της παραγράφου αυτής, η αναθεώρηση ισχύει για τον απομεινόντα χρόνο ισχύος της άδειας.

3. Η οικοδομική άδεια αναθεωρείται για την παράταση της ισχύος της μετά από αυτοψία, στις ακόλουθες περιπτώσεις:

α) Εφόσον μέχρι τη λήξη ισχύος της, έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός της οικοδομής. Στην περίπτωση αυτή η άδεια αναθεωρείται για αόριστο χρόνο, με την επιφύλαξη των διατάξεων της παρ. 5 του άρθρου 22 του Γ.Ο.Κ.

β) Εφόσον μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας δεν έγιναν οικοδομικές εργασίες ή δεν έχει περατωθεί πλήρως ο φέρων οργανισμός της οικοδομής. Κατ' εφαρμογήν της περίπτωσης αυτής η άδεια αναθεωρείται για μία φορά και χρόνος ισχύος της αναθεωρημένης άδειας τα τέσσερα (4) χρόνια από την ημερομηνία λήξης της αρχικής, εφαρμοζομένων κατά τα λοιπά των διατάξεων του άρθρου 26 του Ν. 2831/00 (ΦΕΚ 140Α), όπως ισχύει.

4. Αν οι οικοδομικές εργασίες διακοπούν για λόγους ανώτερης βίας ή από άλλη αιτία που δεν οφείλεται σε υπαιτιότητα των ενδιαφερομένων, παρατείνεται η ισχύς της οικοδομικής άδειας για όσο χρόνο έχουν διακοπεί οι εργασίες. Η συνδρομή των λόγων διακοπής διαπιστώνεται με απόφαση του κα-

τά περίπτωση αρμόδιου οργάνου, που εκδίδεται ύστερα από αίτηση του ενδιαφερομένου και κατόπιν αιτιολογημένης εισήγησης της πολεοδομικής Υπηρεσίας, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα με την απόφαση του άρθρου 12. Παρατάσεις της ισχύος των οικοδομικών αδειών που έχουν χορηγηθεί πριν από την εφαρμογή του παρόντος νόμου εξακολουθούν να ισχύουν, εφόσον δεν έχουν στο μεταξύ ανακληθεί.

5. Αν διαπιστωθούν αρμοδίως μικρές αποκλίσεις των διαστάσεων είτε του κτιρίου είτε του οικοπέδου ή γηπέδου ή και μικρής κλίμακας και σημασίας τροποποιήσεις των μελετών που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια, δεν απαιτείται αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας, αλλά ενημέρωση του φακέλου της. Προς τούτο απαιτείται η υποβολή αίτησης του ενδιαφερομένου πριν τη σύνδεση του κτιρίου με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας. Για την ενημέρωση του φακέλου δεν απαιτείται η καταβολή κρατήσεων ή εισφορών.

Άρθρο 6

Έλεγχος των οικοδομικών αδειών και των οικοδομικών εργασιών

1. Η πολεοδομική υπηρεσία έχει δικαίωμα ελέγχου των οικοδομικών αδειών και των εκτελούμενων επί τη βάση αυτών εργασιών, οποτεδήποτε.

2. Προς το σκοπό της διαπίστωσης της εφαρμογής των μελετών της συγκεκριμένης οικοδομικής άδειας πραγματοποιείται αυτοψία από δύο υπαλλήλους μηχανικούς Π.Ε. φέροντες ή Τ.Ε. της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας, πριν την αποπεράτωση του φέροντος οργανισμού και τη σκυροδέτηση της

τελευταίας πλάκας της οικοδομής.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, μπορεί να εξαιρούνται ειδικές κατηγορίες κτιρίων και περιοχών από τη ρύθμιση της παραγράφου αυτής. Στις περιπτώσεις αυτές καθορίζεται υποχρεωτικά με την απόφαση ένα ποσοστό αδειών, που υπόκειται σε δειγματοληπτικό έλεγχο.

3. Δείγμα σε ποσοστό τουλάχιστον 2% των οικοδομικών αδειών που εκδίδονται κατ' έτος, ελέγχεται αυτεπάγγελα στο στάδιο της κατασκευής των έργων από το Σώμα Ελεγκτών - Επιθεωρητών Δημόσιας Διοίκησης (ΣΕΕΔΔ), προκειμένου να διαπιστωθεί αν: α) οι άδειες εκδόθηκαν και οι μελέτες εκπονήθηκαν σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και προδιαγραφές, β) οι εργασίες εκτελούνται σύμφωνα με την οικοδομική άδεια και τις μελέτες που εγκρίθηκαν και γ) τηρούνται τα απαιτούμενα μέτρα ασφαλείας. Αν διαπιστωθεί κατά την εφαρμογή των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου αυτής, ότι οι αρμόδιοι υπάλληλοι δεν εφάρμοσαν τις πολεοδομικές διατάξεις, ελέγχονται πειθαρχικά.

Άρθρο 7

Τελική θεώρηση της άδειας - Σύνδεση των οικοδομών με δίκτυα κοινής ωφέλειας

1. Μετά την ολοκλήρωση της οικοδομής και τη διαμόρφωση της οριστικής στάθμης του περιβάλλοντος χώρου υποβάλλεται στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία αίτηση του ιδιοκτήτη, για την έκδοση βεβαίωσης περί εφαρμογής των εγκεκριμένων σχεδίων και μελετών που συνοδεύουν την οικοδομική

ενημερώσει τους ενδιαφερομένους σχετικά με τον έλεγχο. Μη τήρηση των παραπάνω, ελέγχεται πειθαρχικά.

Επί του άρθρου 3:

Με τις διατάξεις του άρθρου αυτού παρέχεται στον διοικούμενο προθεσμία τριών (3) μηνών από την υποβολή της αίτησης να προσκομίσει στην υπηρεσία:

- Όλες τις μελέτες που απαιτούνται για την έκδοση της άδειας. Οι μελέτες συνοδεύονται από αιτιολογημένη τεχνική έκθεση του μελετητή μηχανικού.

- Τη συμβολαιογραφική δήλωση για τους απαιτούμενους χώρους στάθμευσης.

- Τον προϋπολογισμό του έργου και αποδεικτικό είσπραξης φόρων, τελών και εισφορών υπέρ Δημοσίου, Ο.Τ.Α. α' βαθμού, Τ.Ε.Ε, Τ.Σ.Μ.Ε.Δ.Ε. καθώς και αμοιβής μηχανικών.

- Τα στοιχεία που αποδεικνύουν τη νομιμότητα τυχόν υφιστάμενων στο ακίνητο κτισμάτων.

- Το σχέδιο ασφάλειας και φάκελος υγείας του έργου.

- Την έγκριση της ΕΠΑΕ στην περίπτωση που δεν είχε κατατεθεί με τα δικαιολογητικά της παραγράφου Α.

Σε περίπτωση μη προσκόμισης των παραπάνω, ο φάκελος της αίτησης επιστρέφεται στον αιτούντα

μέσα σε προθεσμία δέκα (10) εργασίμων ημερών.

Δίνεται η δυνατότητα στον αιτούντα να υποβάλει ταυτόχρονα όλα τα δικαιολογητικά των παραγράφων Α και Β.

Τέλος, θεσπίζεται μεταβατική διάταξη, σύμφωνα με την οποία σε περίπτωση μεταβολής γενικών ή ειδικών πολεοδομικών διατάξεων, η οικοδομική άδεια να εκδίδεται με το καθεστώς που υπεβλήθη η αίτηση, όταν συνοδεύεται με τα απαραίτητα δικαιολογητικά στοιχεία και μελέτες.

Επί του άρθρου 4:

Με την παρ.1 καθορίζονται οι ενεργούντες τον έλεγχο του φακέλου υπάλληλοι της υπηρεσίας, ενώ με την παρ. 2 προσδιορίζονται με σαφήνεια τα στοιχεία που περιλαμβάνει ο έλεγχος του φακέλου από την Πολεοδομική Υπηρεσία. Ειδικότερα η υπηρεσία ελέγχει:

- Το τοπογραφικό διάγραμμα και διάγραμμα κάλυψης, ως προς την τήρηση των γενικών και ειδικών πολεοδομικών διατάξεων, των επιτρεπομένων και πραγματοποιούμενων στοιχείων δόμησης και γενικά των στοιχείων που περιλαμβάνονται σ' αυτά.

- Αρχιτεκτονική μελέτη, ως προς την τήρηση των προδιαγραφών και ταύτιση των σχεδίων της με το διάγραμμα κάλυψης, την αιτιολογική έκθεση της παρ. 1 του άρθρου 3 του ΓΟΚ με παράλληλο έλεγχο της Μελέτης παθητικής πυροπροστασίας.

- Την ταύτιση των σχεδίων της αρχιτεκτονικής μελέτης με τα αντίστοιχα εγκεκριμένα από την ΕΠΑΕ σχέδια.

- Τη στατική μελέτη, ως προς την τήρηση των προδιαγραφών σύνταξης της τεχνικής της έκθεσης, την αντιστοίχιση των σχεδίων της με τα αντίστοιχα σχέδια της αρχιτεκτονικής μελέτης και την ορθότητα των στοιχείων της μελέτης, με βάση τους ισχύοντες κανονισμούς. Καθιερώνεται για πρώτη φορά σε περίπτωση χρήσης προγράμματος Η/Υ για τον υπολογισμό των στοιχείων της στατικής μελέτης, η προσκόμιση βεβαίωσης αξιοπιστίας του χρησιμοποιθέντος προγράμματος.

- Τον προϋπολογισμό του έργου και ύψος αμοιβών μελετητών και πάσης φύσεως φόρων και εισφορών, καθώς και την καταβολή των αντιστοίχων ποσών.

- Τις υπόλοιπες μελέτες και στοιχεία ως προς την τήρηση των προδιαγραφών και τη συμφωνία τους με την αρχιτεκτονική μελέτη.

Τυχόν παρατηρήσεις για ελλείψεις ή λάθη, που προκύπτουν από τους παραπάνω ελέγχους, διατυπώνονται κατά την παρ. 3 στο ειδικό φύλλο ελέγχου.

Με την παρ. 4 ορίζεται ότι για την έκταση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων που δηλώνονται και την υπόδειξη των ορίων της ιδιοκτησίας, υπεύθυνοι εί-

σιν αδεια και θεώρηση της άδειας. Η αίτηση συνοδεύεται από αποδεικτικά κατάθεσης των αμοιβών επίβλεψης των μηχανικών σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία. Πριν την έκδοση της βεβαίωσης πραγματοποιείται αυτοψία, από υπάλληλο μηχανικό Π.Ε. ή Τ.Ε. της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας. Μετά την έκδοση της βεβαίωσης η οικοδομική άδεια θεωρείται από την υπηρεσία. Αντίγραφο της θεωρημένης οικοδομικής άδειας υποβάλλονται από τον ενδιαφερόμενο στους αρμόδιους φορείς για τη σύνδεση της οικοδομής ή μέρους αυτής με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας.

Η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία διαβιβάζει υποχρεωτικά αντίγραφο της θεωρημένης άδειας, του διαγράμματος κάλυψης και του τοπογραφικού διαγράμματος σε ηλεκτρονική μορφή στον Οργανισμό Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων (ΟΚ.Χ.Ε.).

2. Επιτρέπεται η προσωρινή σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας κτιρίου ή τμήματος κτιρίου που αποτελείται από χώρους με κύρια και αυτοτελή λειτουργία, μετά την ολοκλήρωση των εργασιών, ύστερα από αίτηση του ιδιοκτήτη, η οποία συνοδεύεται από αποδεικτικά κατάθεσης της αμοιβής επίβλεψης του μηχανικού και δηλώσεις του ιδιοκτήτη και επιβλέποντος μηχανικού περί της ολοκλήρωσης των εργασιών σύμφωνα με την οικοδομική άδεια. Η προσωρινή σύνδεση πραγματοποιείται χωρίς την έκδοση της βεβαίωσης της παραγράφου 1 και ισχύει αποκλειστικά για ένα έτος. Μετά την παρέλευση του χρόνου αυτού εφαρμόζεται υποχρεωτικά η παράγραφος 1, για την οριστική σύνδεση του κτιρίου ή του αυτοτελούς τμήματος αυτού με τα δίκτυα κοι-

νής ωφέλειας.

Άρθρο 8

Ποινικές - Διοικητικές κυρώσεις

1. Τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης τουλάχιστον έξι (6) μηνών και χρηματική ποινή πέντε χιλιάδες (5.000) μέχρι πενήντα χιλιάδες (50.000) ευρώ:

α) Οι ιδιοκτήτες, νομείς, επικαρπωτές και κάθε είδους εντολείς εκτέλεσης αυθαίρετων κατασκευών και οι κατασκευαστές αυτών, ανάλογα με την αξία του αυθαίρετου κτίσματος και το βαθμό υποβάθμισης του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος. Σε περίπτωση ανέγερσης κτιρίου κατά το σύστημα της αντιπαροχής, υπεύθυνοι για την εφαρμογή των διατάξεων του νόμου είναι οι κατασκευαστές.

β) Οι μηχανικοί που αναλαμβάνουν την εκπόνηση των αναγκών για την έκδοση οικοδομικής άδειας μελετών, εφόσον παραβιάζουν τις ισχύουσες διατάξεις, ή οι εκπονούμενες μελέτες δεν είναι σύμφωνες με τα εγκεκριμένα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης, ή περιέχονται σε αυτές στοιχεία ή σχέδια απεικόνισης της υπάρχουσας κατάστασης, πρόσφορα να παραπλανήσουν τις αρμόδιες διοικητικές Αρχές.

γ) οι επιβλέποντες την εκτέλεση του έργου μηχανικοί, εφόσον δεν υπάρχουν οι αναγκαίες άδειες ή μελέτες, ή δεν εφαρμόζονται οι μελέτες που έχουν εγκριθεί. Η ευθύνη τους διαρκεί μέχρι την πλήρη αποπεράτωση του έργου.

δ) Οι γενικοί ή ειδικοί εργολάβοι που δεν εφαρμόζουν κατά την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών τις εγκεκριμένες μελέτες ή δεν ακολουθούν τις γραπτές οδηγίες του επιβλέποντος μηχανικού ή ε-

κτελούν εργασίες χωρίς τις αναγκαίες άδειες ή μελέτες.

2. Αν τα αδικήματα της παραγράφου 1 διαπραχθούν από αμέλεια, επιβάλλεται ποινή φυλάκισης μέχρι ένα έτος και χρηματική ποινή από δύο χιλιάδες (2.000) μέχρι δέκα χιλιάδες (10.000) ευρώ.

3. Εφόσον οι πράξεις της παραγράφου 1 έχουν ως συνέπεια αυθαίρετες κατασκευές σε ρέματα, θερμοθετημένες προστατευόμενες περιοχές, παραλιακά δημόσια κτήματα, αρχαιολογικούς χώρους, δάση και αναδασωτές εκτάσεις, ανεξάρτητα από τις παραπάνω ποινές επιβάλλεται στους παραβάτες ποινή φυλάκισης τουλάχιστον ενάμιση (15) έτους και χρηματική ποινή από δέκα χιλιάδες (10.000) έως εκατό χιλιάδες (100.000) ευρώ. Η ποινή φυλάκισης δεν μετατρέπεται σε χρηματική και δεν αναστέλλεται η εκτέλεση της απόφασης ακόμη και αν ασκηθεί έφεση κατ' αυτής.

4. Για απλές υπερβάσεις της οικοδομικής άδειας, όπως αυτές καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε., επιβάλλονται χρηματικές ποινές από 300 μέχρι 2.000 ευρώ.

5. Οι χρηματικές ποινές μπορεί να αναπροσαρμόζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

6. Στους μηχανικούς και εργολάβους των υπό στοιχεία β', γ', και δ' περιπτώσεων της παραγράφου 1, επιβάλλονται, ανεξάρτητα από την ποινή τους δίωξη, οι ακόλουθες ποινές:

α) Προσωρινή ή οριστική αφαίρεση της άδειας άσκησης επαγγέλματος από την αρμόδια για τη χορήγηση της αρχή.

να οι ιδιοκτήτες.

Με την παρ. 5 ορίζεται ότι:

- Η άδεια χορηγείται μετά τους παραπάνω ελέγχους και τον επανέλεγχο του τοπογραφικού διαγράμματος ως προς το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς της περιοχής.

- Η εν λόγω άδεια εκδίδεται σε προθεσμία σαράντα (40) εργάσιμων ημερών από την υποβολή όλων των στοιχείων και μελετών της Β' φάσης και μόνο σε περίπτωση ανωτέρας βίας μπορεί η εν λόγω προθεσμία να παραταθεί με απόφαση του οικείου Νομάρχη. Αδικαιολόγητη καθυστέρηση έκδοσης της άδειας πέραν της προθεσμίας αυτής ή μη επιστροφή του φακέλου εντός δέκα (10) εργάσιμων ημερών, ελέγχεται πειθαρχικά.

- Μαζί με την άδεια θεωρείται το βιβλίο εξέλιξης εργασιών, ενώ αντίγραφο του στελέχους της άδειας κοινοποιείται από την Υπηρεσία στον οικείο δήμο ή κοινότητα και στο αστυνομικό τμήμα.

Μετά την παρ. 6 προβλέπεται ότι με Απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, καθορίζεται λεπτομερώς κάθε θέμα που αναφέρεται στην όλη διαδικασία έκδοσης των οικοδομικών αδειών.

Επί του άρθρου 5:

Με την παρ. Α ορίζεται ότι η οικοδομική άδεια ισχύει για τέσσερα (4) χρόνια, με ορισμένες εξαιρέ-

σεις (Ξενοδοχειακές μονάδες και κτίρια βιομηχανικής χρήσης) που ισχύει για έξι (6) χρόνια.

Επίσης η άδεια κατεδάφισης, επίχωσης και εκσκαφής ισχύει για ένα (1) έτος.

Με την παρ. Β1 ορίζεται ότι απαιτείται αναθεώρηση της άδειας, κατά τη διάρκεια ισχύος της, όταν έχει αλλάξει ο ιδιοκτήτης, ο επιβλέπων μηχανικός, οπότε διακόπτονται αμέσως οι εκτελούμενες εργασίες μέχρι τον ορισμό νέου επιβλέποντα, ή προβλέπεται να αλλάξει η χρήση του κτιρίου ή να τροποποιηθούν μερικά ή ολικά οι ενγκεκριμένες μελέτες της άδειας.

Με την παρ.Β2 ορίζεται ότι μετά την αποπεράτωση του φέροντος οργανισμού της οικοδομής, η άδεια μετά τη λήξη της ισχύος της, αναθεωρείται κατόπιν αυτοψίας για αόριστο χρόνο, ενώ σε περίπτωση που δεν έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός μέσα στην τετραετία ισχύος της άδειας, η άδεια επιτρέπεται να αναθεωρηθεί μία φορά για ίσο χρονικό διάστημα. Η εν λόγω σύμβαση περιγράφει το καθεστώς που ισχύει και σήμερα για τις αναθεωρήσεις των οικοδομικών αδειών.

Με την παρ. Γ ορίζεται ότι σε περίπτωση διακοπής των οικοδομικών εργασιών λόγω ανωτέρας βίας, που δεν οφείλεται σε υπαιτιότητα των ενδιαφερομένων, είναι δυνατόν να παραταθεί η ισχύς της άδειας, για όσο χρόνο έχουν διακοπεί οι εργα-

σίες, μετά από σχετική διαδικασία που προβλέπεται από Απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων που θα εκδοθεί.

Με την παρ. Δ προσδιορίζονται οι περιπτώσεις για τις οποίες δεν απαιτείται αναθεώρηση, αλλά ενημέρωση του φακέλου της άδειας, χωρίς την καταβολή κρατήσεων ή εισφορών και οι οποίες αναφέρονται σε μικρές αποκλίσεις των διαστάσεων του κτιρίου ή του οικοπέδου και σε μικρές κλίμακας τροποποιήσεις των μελετών της άδειας.

Με την παρ. Ε προβλέπεται ότι με Απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, καθορίζεται λεπτομερώς κάθε θέμα που αναφέρεται στη διαδικασία αναθεώρησης, ενημέρωσης του φακέλου της άδειας, καθώς και της παράτασης του χρόνου ισχύος της.

Επί του άρθρου 6:

Επανερχεται ο έλεγχος των οικοδομικών αδειών και των εκτελουμένων εργασιών, ο οποίος γίνεται οποτεδήποτε από την Πολεοδομική Υπηρεσία (παρ. 1).

Με την παρ. 2 καθιερώνεται έλεγχος από δύο (2) υπαλλήλους της υπηρεσίας, των εκτελουμένων εργασιών, πριν από την αποπεράτωση του φέροντος οργανισμού της οικοδομής, σε κάποιο στάδιο της κατασκευής του, προκειμένου να μη δημιουργηθούν δυσμενή αποτελέσματα από κακή εφαρμογή

β) Για τις πράξεις της παραγράφου 3, ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης, απαγόρευση έως τρία (3) έτη του δικαιώματος υποβολής σχετικής δήλωσης ανάληψης και εκπόνησης μελέτης ή επιβλεψής εργασιών δόμησης. Για το ίδιο διάστημα ο υπεύθυνος μηχανικός διαγράφεται από τα τηρούμενα στη Γενική Γραμματεία Δημοσίων Έργων του ΥΠΕΧΩΔΕ Μητρώα μελετητών του άρθρου 39 ν. 3316/05, ή Εμπειρίας Κατασκευαστών (ΜΕΚ) του άρθρου 17 του ν. 1418/84, στα οποία τυχόν είναι εγγεγραμμένος και η εργοληπτική επιχείρηση από το Μητρώο Εργοληπτικών Επιχειρήσεων (ΜΕΕΠ) στο οποίο είναι τυχόν εγγεγραμμένη. Οι ποινές της παραγράφου αυτής επιβάλλονται ύστερα από τον οριστικό χαρακτηρισμό του αυθαιρέτου με απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ. Για την έκδοση της απόφασης υποβάλλεται πρόταση του Προϊσταμένου της πολεοδομικής υπηρεσίας ή του ΣΕΕΔΔ, που διενήργησε τον έλεγχο και εισήγηση της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Περιβάλλοντος του ΥΠΕΧΩΔΕ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β' Πολεοδομικές ρυθμίσεις Άρθρο 9

Τροποποιήσεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού

1. Μετά το εδάφιο Α' της παραγράφου 1 του άρθρου 7 του Ν. 1577/18-12-85 (ΦΕΚ 210/Α) προστίθεται εδάφιο δ' ως εξής:

«δ. οι υπέργειοι κλειστοί χώροι στάθμευσης επιβατικών αυτοκινήτων. Με απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ καθορίζονται περιοχές που εξαιρούνται της παραπάνω ρύθμισης όταν οι κανονιστικές διατάξεις

απαγορεύουν στα κτίρια την πιλοτή ή λόγιο γεωλογικό αποκλείουν σε επίπεδο πολεοδομικής ενότητας την κατασκευή υπογείων».

2. Το εδάφιο Β' της παραγράφου 1 του άρθρου 7 του Ν. 1577/18-12-85 (ΦΕΚ 210/Α) αντικαθίσταται ως εξής:

«η) οι υπέργειοι στεγασμένοι ανοικτοί χώροι στάθμευσης επιβατικών αυτοκινήτων που κατασκευάζονται ή προβλέπονται στο ισόγειο του κτιρίου ή στην πιλοτή».

3. Το δεύτερο και τρίτο και τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 2 του άρθρου 11 του Ν. 1577/18-12-85 (ΦΕΚ 210/Α) «περί ΓΟΚ» αντικαθίστανται ως εξής:

«Από το ανωτέρω ποσοστό οι ημιυπαίθριοι χώροι δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 15% του συντελεστή δόμησης (ΣΔ) και κατανέμονται αναλογικά ανά όροφο.

Για την εφαρμογή της παραγράφου αυτή, οι ημιυπαίθριοι χώροι πρέπει να έχουν πλάτος τουλάχιστον 3,50 μ. και βάθος μικρότερο ή ίσο των 1,80 μ.

Και στην περίπτωση αυτή από το ανωτέρω ποσοστό οι ημιυπαίθριοι χώροι δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 15% του σ.δ.

4. Στο άρθρο 22 του Ν. 1577/85 (ΦΕΚ 210/Α) «Περί Γ.Ο.Κ.» όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, προστίθενται μετά το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 4 τα ακόλουθα:

α) Στους ημιυπαίθριους χώρους που μετατρέπονται αυθαιρέτως σε χώρους κλειστούς κύριας ή βοηθητικής χρήσης, εκτός της επιβολής των κυρώσεων που προβλέπονται από τις διατάξεις περί αυθαιρέτων, επιβάλλεται εισφορά ίση με το 0,30 της α-

ξίας του αντίστοιχου κλειστού χώρου, όπως αυτή προσδιορίζεται από το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών.

Η εισφορά επιβάλλεται οίκοθεν, συγχρόνως με τον οριστικό χαρακτηρισμό του αυθαιρέτου, με απόφαση του Προϊσταμένου της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας, χωρίς άλλη διαδικασία, υπέρ του οικείου Ο.Τ.Α. σε περίπτωση που η καταγγελία προέρχεται από αυτόν.

5. Στην παράγραφο 2 του άρθρου 22 του Ν. 1577/85 (ΦΕΚ 210 Α) «περί ΓΟΚ» μετά το τελευταίο εδάφιο προστίθενται τα ακόλουθα:

α) Με απόφαση του προϊσταμένου της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας εγκρίνεται η εκτέλεση των σχετικών οικοδομικών εργασιών που απαιτούνται για την κατασκευή των πυλώνων δικτύων μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας κατά παρέκκλιση των διατάξεων που ισχύουν για την έκδοση οικοδομικών αδειών.

Για την έκδοση της ως άνω εγκριτικής απόφασης απαιτείται η υποβολή σχετικού αιτήματος εκ μέρους του αρμόδιου φορέα το οποίο θα συνοδεύεται από τα ακόλουθα δικαιολογητικά:

- Τοπογραφικό διάγραμμα
- Εγκρίσεις λοιπών φορέων
- Ορισμό επιβλεπόντων μηχανικών
- Αποδεικτικά καταβολής των αμοιβών των μελε-

τητών και επιβλεπόντων μηχανικών ως και των πάσης φύσεως κρατήσεων υπέρ δημοσίου και υπέρ τρίτων

• Δήλωση του φορέα ότι θα τηρηθούν οι πολεοδομικές διατάξεις κατά την εκτέλεση των σχετικών

της αδείας. Είναι δυνατόν ειδικές κατηγορίες κτιρίων, με απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων να εξαιρεθούν από τον έλεγχο αυτό, πλην όμως ένα ποσοστό αυτών ελέγχεται από την Υπηρεσία δειγματοληπτικά.

Με την παρ. 3 ένα ποσοστό τουλάχιστον 2% των οικοδομικών αδειών που εκδίδονται κάθε έτος, ελέγχεται από το Σώμα Ελεγκτών - Επιθεωρητών Δημόσιας Διοίκησης, ως προς το εάν κατά την έκδοση της άδειας τηρήθηκαν οι ισχύουσες διατάξεις και προδιαγραφές, οι εργασίες εκτελούνται σύμφωνα με την οικοδομική άδεια και εάν τηρούνται τα μέτρα ασφαλείας.

Επί του άρθρου 7:

Σύμφωνα με την παρ. 1, η σύνδεση της οικοδομής με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας διενεργείται μετά την τελική θεώρηση της οικοδομικής άδειας από την Πολεοδομική Υπηρεσία, που γίνεται μετά από αυτοψία που πραγματοποιεί ή ως άνω υπηρεσία μετά την ολοκλήρωση της οικοδομής, προς διαπίστωση της εφαρμογής των εγκεκριμένων σχεδίων και μελετών της άδειας και την έκδοση σχετικής βεβαίωσης. Επίσης ορίζεται ότι αντίγραφο της θεωρημένης άδειας μαζί με αντίγραφο του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης διαβιβάζεται στον Οργανισμό Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδας (ΟΚΧΕ).

εργασιών.

β) αα. Για την ανέγερση, προσθήκη, επέκταση, διαρρύθμιση, επισκευή, συντήρηση, και εκτέλεση κάθε οικοδομικής εργασίας, κατεδάφιση, διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου Μητροπολιτικών Μεγάρων, Ιερών Μονών, Ιερών Ναών μετά των κτισμάτων αυτών, καθώς και άλλων κτιρίων, όπως αυτά εξειδικεύονται με κοινή Υπουργική Απόφαση ΥΠΕΧΩΔΕ και Υπ. Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων, οι οικοδομικές άδειες και οι αναθεωρήσεις τους χορηγούνται από την Εκκλησία της Ελλάδος.

ββ. Οι ανωτέρω οικοδομικές άδειες και οι συναφείς διοικητικές πράξεις εκδίδονται από το Γραφείο Ναοδομίας της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών της Εκκλησίας της Ελλάδος μετά από έλεγχο όλων των σχετικών μελετών και στοιχείων που προβλέπονται από τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις για την έκδοση των οικοδομικών αδειών. Οι αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες έχουν την αρμοδιότητα θεώρησης των όρων δόμησης και των επιτρεπόμενων χρήσεων για τις ως άνω περιπτώσεις.

γγ. Η Εκκλησία της Ελλάδος χορηγεί οικοδομικές άδειες για αλλαγή χρήσης των ως άνω κτιρίων υπό τον όρο η νέα χρήση να προβλέπεται από τους όρους δόμησης της περιοχής.

Επίσης: α) θεωρεί τα στελέχη των σχετικών οικοδομικών αδειών για τις ως άνω περιπτώσεις για τη σύνδεση τους με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, β) εκδίδει πράξεις διακοπής οικοδομικών εργασιών σε περίπτωση υπερβάσεων ή παράβασης των πολεοδομικών διατάξεων, γ) ανακαλεί τις οικοδομικές

Με την παρ. 2 παρέχεται η δυνατότητα προσωρινής σύνδεσης με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, του κτιρίου ή τμήματος κτιρίου με αυτοτελή λειτουργία μετά την αποπεράτωσή του. Η προσωρινή σύνδεση ισχύει για ένα (1) χρόνο, μετά την πάροδο του οποίου είναι υποχρεωτική η εφαρμογή της προηγούμενης διαδικασίας για την οριστική σύνδεση.

Επί του άρθρου 8:

Με το άρθρο αυτό επιβάλλονται ποινικές και διοικητικές κυρώσεις σε βάρος όσων συμπράττουν στην ανέγερση αυθαίρετων κατασκευών.

Ειδικότερα:

Με την ενότητα Α, επιβάλλονται ποινές φυλάκισης και χρηματικές ποινές που καταλογίζονται σε όλους τους συνυπεύθυνους της αυθαιρεσίας, δηλαδή στους ιδιοκτήτες και κατασκευαστές αυθαίρετων, στους μελετητές και επιβλέποντες μηχανικούς και στους εργολάβους γενικούς ή ειδικούς που συμμετέχουν στην αυθαιρεσία.

Επίσης αυξάνονται οι επιβαλλόμενες ποινές όταν η παράβαση διενεργείται στην παραλία, σε δάση, σε αρχαιολογικούς χώρους, σε ρέματα, βοσκότοπους και γενικά σε προστατευόμενες περιοχές, η δε ποινή φυλάκισης δεν μετατρέπεται σε χρηματική.

κές άδειες που έχει χορηγήσει.

Για τις ως άνω β και γ περιπτώσεις η Ναοδομία κοινοποιεί στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία τις σχετικές διοικητικές πράξεις και συγχρόνως διαβιβάζει το φάκελο της οικοδομικής άδειας για την τήρηση της διαδικασίας περί αυθαιρέτων.

δδ. Οι αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες για όλα τα ως άνω κτίρια και οικοδομικές εργασίες ασκούν την αρμοδιότητα περί αυθαίρετων κατασκευών και επιβολής προστίμων σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις, ως και τις διατάξεις «περί επικινδύνων οικοδομών».

6. Οι διατάξεις του άρθρου αυτού εφαρμόζονται στις άδειες που θα εκδοθούν σύμφωνα με τον παρόντα νόμο.

Άρθρο 10

Ασφάλιση μελετών και ιδιωτικών έργων

Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Ανάπτυξης, καθορίζονται:

α) Οι μελέτες και τα ιδιωτικά έργα για τα οποία είναι υποχρεωτική η ασφάλιση, με βάση το είδος, τον προϋπολογισμό ή τη χρήση των έργων ή την περιοχή στην οποία βρίσκονται.

β) Το περιεχόμενο της ασφάλισης και ο χρόνος της ασφαλιστικής κάλυψης.

Άρθρο 11

Προδιαγραφές επάρκειας των πολεοδομικών υπηρεσιών

1. Με απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, τίθενται προδιαγραφές επάρκειας των πολεοδομικών υπη-

Για απλές υπερβάσεις της οικοδομικής άδειας, επιβάλλεται μειωμένη ποινή, ενώ τα επιβαλλόμενα χρηματικά πρόστιμα αναπροσαρμόζονται με Απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Με την ενότητα Β συμπληρώνεται η ισχύουσα διάταξη για την προσωρινή ή οριστική αφαίρεση της άδειας άσκησης επαγγέλματος των μηχανικών από τα αρμόδια για τη χορήγησή τους όργανα, με την πρόσθετη ρύθμιση ότι για τις περιπτώσεις κατασκευής αυθαίρετου σε δάση, παραλίες κλπ. όπως παραπάνω, απαγορεύεται στον μηχανικό η εκπόνηση μελέτης ή επίβλεψης, μέχρι τρία (3) χρόνια, καθώς και η διαγραφή του από το μητρώο μελετητών για τα Δημόσια Έργα, μετά από σχετική Απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Επί του άρθρου 9:

Με τις διατάξεις του άρθρου 9 τροποποιούνται και συμπληρώνονται μερικές διατάξεις του ισχύοντος ΓΟΚ και ειδικότερα:

Με τις παρ. 1 και 2 προβλέπεται ότι οι υπέργειοι κλειστοί χώροι στάθμευσης επιβατικών αυτοκινήτων, προσμετρούνται στο συντελεστή δόμησης, ενώ οι υπέργειοι στεγασμένοι ανοικτοί χώροι στάθμευ-

ρεσιών των Ο.Τ.Α. α' και β' βαθμού, και ρυθμίζονται οι διαδικασίες κατάταξής τους σε κατηγορίες ανάλογα με τον αριθμό και όγκο των εκδιδομένων αδειών, το εύρος των λοιπών εργασιών τους, τα γεωγραφικά χαρακτηριστικά και την κατηγορία σεισμικής επικινδυνότητας της περιοχής ευθύνης τους, την προσβασιμότητα της εδρας τους και τον πληθυσμό της περιοχής ευθύνης τους. Με απόφαση του αρμόδιου Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας, που εκδίδεται σε προθεσμία τριών (3) μηνών από την έναρξη ισχύος της απόφασης του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, οι πολεοδομικές υπηρεσίες των ΟΤΑ της οικείας Περιφέρειας κατατάσσονται στις ως άνω κατηγορίες.

2. Για να εξακολουθήσουν να λειτουργούν, οι πολεοδομικές Υπηρεσίες των ΟΤΑ υποχρεώνονται, μέσα σε προθεσμία τριών (3) μηνών από την έκδοση και κοινοποίηση της απόφασης κατάταξής τους, να προβούν στις απαραίτητες νόμιμες ενέργειες για να εξασφαλίσουν τον αναγκαίο αριθμό και ειδικότητα υπαλλήλων και υλικοτεχνικό εξοπλισμό, που αντιστοιχούν στην κατάταξή τους.

3. Αν μέχρι τη λήξη των προθεσμιών της προηγούμενης παραγράφου οι Ο.Τ.Α. δεν προβούν στην κίνηση της διαδικασίας για την εξασφάλιση της απαιτούμενης επάρκειας, οι πολεοδομικές υπηρεσίες παύουν να λειτουργούν, μετά την παρέλευση εξαμήνου. Επίσης παύουν να λειτουργούν εφόσον παρέλθει άπρακτη η προθεσμία που θα τεθεί με την Κοινή Υπουργική Απόφαση της παραγράφου 5 για την ολοκλήρωση της διαδικασίας εξασφάλισης της αναγκαίας επάρκειας. Οι αρμοδιότητές τους μεταφέρονται στην πολεοδομική Υ-

σης, που κατασκευάζονται στο ισόγειο του κτιρίου ή στην πιλοτή, δεν προσμετρούνται.

Οι διατάξεις αυτές τίθενται προκειμένου να λειτουργήσουν αποτρεπτικά για την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, που γίνεται μέχρι τώρα στους υπέργειους κλειστούς χώρους στάθμευσης, που δεν προσμετρούν στο συντελεστή δόμησης.

Με τις διατάξεις των παρ. 3,4,5 τίθενται περιορισμοί στην κατασκευή ημιυπαίθριων χώρων, δηλαδή το ποσοστό αυτών να μην υπερβαίνει το 15% του Συντελεστή Δόμησης και να κατανέμονται ισομερώς ανά όροφο, οι διαστάσεις που πρέπει να είναι πλάτους τουλάχιστον 3,50μ. και βάθους μικρότερου ή ίσου του 180 μ. και για τους εξώστες και ημιυπαίθριους χώρους, που κατασκευάζονται στα χαμηλά κτίρια (άρθρο 14 του ΓΟΚ), να ισχύουν οι ίδιοι περιορισμοί όπως παραπάνω.

Επίσης για τους ημιυπαίθριους χώρους που μετατρέπονται αυθαίρετα σε κλειστούς χώρους, εκτός των κυρώσεων που προβλέπονται από τις διατάξεις για τα αυθαίρετα, επιβάλλεται εισφορά ίση με το 30% της αντικειμενικής αξίας του κλειστού χώρου και αποδίδεται υπέρ του οικείου Ο.Τ.Α. αποκλειστικά για έργα αναβάθμισης ή ανάπλασης.

Οι διατάξεις αυτές τίθενται προκειμένου να λει-

τουργήσουν αποτρεπτικά στην αυθαίρετη αλλαγή χρήσης των ημιυπαίθριων χώρων, με τη μετατροπή τους σε χώρους κλειστούς κύριας ή βοηθητικής χρήσης.

Επί του άρθρου 10:

Με τη διάταξη αυτή προβλέπεται ότι με Π.Δ./γμα θα καθοριστούν οι μελέτες και τα ιδιωτικά έργα για τα οποία είναι υποχρεωτική η ασφάλισή τους, με βάση ορισμένα κριτήρια.

Επί του άρθρου 11:

Παράλληλα με τις παραπάνω ρυθμίσεις καθιερώνονται προδιαγραφές επάρκειας των Πολεοδομικών Υπηρεσιών, που σκοπό έχουν να υποστηρίξουν τις προτεινόμενες ρυθμίσεις του κεφαλαίου Α, στην αντιμετώπιση των προβλημάτων που παρουσιάζονται κατά την έκδοση των οικοδομικών αδειών και τον έλεγχο των εκτελουμένων εργασιών. Ειδικότερα με τις διατάξεις του άρθρου αυτού για την άρτια λειτουργία των Πολεοδομικών Υπηρεσιών, θεσπίζονται κριτήρια κατάταξής τους σε κατηγορίες, προκειμένου να εξασφαλιστούν οι ελάχιστες απαιτούμενες προϋποθέσεις λειτουργίας τους, που αναφέρονται στη στελέχωσή τους και στις υλικοτεχνικές υποδομές που απαιτούνται.

Σχετικά με τη λειτουργία των Πολεοδομικών

Υπηρεσιών (Ο.Τ.Α. α΄ και β΄ βαθμού), προβλέπεται η κατάργηση όλων εξ αυτών δεν εξασφαλίζουν τις ελάχιστες απαιτήσεις λειτουργίας και η συγχώνευσή τους με αντίστοιχες νομαρχιακές Πολεοδομικές Υπηρεσίες, της έδρας της οικείας Νομαρχίας. Επίσης Πολεοδομικές Υπηρεσίες Δήμων, που δεν πληρούν τις ελάχιστες απαιτήσεις λειτουργίας μπορούν να συνενώνονται προκειμένου να δημιουργήσουν μια Πολεοδομική Υπηρεσία που να πληροί τις απαιτήσεις λειτουργίας για το σύνολο των Ο.Τ.Α. που εξυπηρετούν.

Οι προϊστάμενοι των Πολεοδομικών Υπηρεσιών θα πρέπει να αποστέλλουν αρμοδίως, ετήσια έκθεση σχετική με τις δραστηριότητές τους για παρακολούθηση της λειτουργίας τους.

Τέλος, θεσπίζεται ειδική εισφορά στις οικοδομικές άδειες ίση με το 1% του προϋπολογισμού τους, που διατίθεται με Απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων στις Πολεοδομικές Υπηρεσίες.

Με σχετικές Υπουργικές Αποφάσεις, ρυθμίζεται κάθε θέμα σχετικό με την υλοποίηση των προβλεπόμενων διατάξεων του άρθρου αυτού.

πηρεσία της οικείας Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης, η οποία ενισχύεται με το αναγκαίο προσωπικό και υλικοτεχνικό εξοπλισμό ώστε να πληροί τις προδιαγραφές της παρ. 1.

Πολεοδομικές Υπηρεσίες Ο.Τ.Α. Α' βαθμού που δεν εξασφαλίζουν τις απαιτούμενες προϋποθέσεις λειτουργίας τους, μπορούν να συγχωνευτούν με αντίστοιχες υπηρεσίες ομώνων Ο.Τ.Α., ώστε η στελέχωση και ο εξοπλισμός της υπηρεσίας που προκύπτει από τη συγχώνευση να πληροί τις προϋποθέσεις κατάταξης.

4. Οι προϊστάμενοι των πολεοδομικών υπηρεσιών αποστέλλουν κατ' έτος έκθεση με στατιστικά στοιχεία σχετικά με κάθε είδους δραστηριότητα της Υπηρεσίας τους, στην αρμόδια Υπηρεσία (ΥΠΕΧΩΔΕ και ΥΠΕΣΔΔΑ) για την παρακολούθηση της λειτουργίας τους.

5. Με Κοινή Απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και Οικονομίας και Οικονομικών ρυθμίζεται κάθε θέμα που σχετίζεται με την παύση λειτουργίας των πολεοδομικών υπηρεσιών των ΟΤΑ και τη μεταφορά των αρμοδιοτήτων τους, τη δυνατότητα συνένωσης πολεοδομικών υπηρεσιών ΟΤΑ Α' βαθμού και τη δημιουργία νέων υπηρεσιών.

6. Κατά την έκδοση οικοδομικών αδειών επιβάλλεται ειδική εισφορά ίση με 0,5 έως 1% του συμβατικού προϋπολογισμού τους, η οποία διατίθεται στις αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες για την αναβάθμιση της λειτουργίας τους. Η ειδική εισφορά αποδίδεται στο ΕΤΕΡΠΣ και κατανέμεται με απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ στις

πολεοδομικές υπηρεσίες ανάλογα με την κατηγορία κατάταξής τους. Με την ίδια απόφαση καθορίζεται το ακριβές ποσοστό της εισφοράς.

Άρθρο 12

Εξουσιοδοτήσεις

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων:

α) Ρυθμίζεται η διαδικασία υποβολής, ελέγχου και χορήγησης των σχετικών οικοδομικών αδειών, για τις ειδικές κατηγορίες έργων της παρ. 2 του άρθρου 1.

β) Καθορίζονται οι οικοδομικές εργασίες μικρής κλίμακας, για τις οποίες, αντί της έκδοσης οικοδομικής άδειας, απαιτείται η έγκριση εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών, τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, η διαδικασία έγκρισης, και οι κυρώσεις που επιβάλλονται σε όσους εκτελούν εργασίες χωρίς έγκριση ή υπερβαίνουν την έγκριση που τους έχει δοθεί και ρυθμίζεται κάθε σχετικό θέμα.

γ) Ρυθμίζονται τα θέματα που αφορούν τη βεβαίωση πληρότητας του φακέλου για την έκδοση των οικοδομικών αδειών, τον τρόπο και τη διαδικασία πραγματοποίησης του ελέγχου των υποβαλλόμενων μελετών, το χρονοδιάγραμμα διακίνησής τους, την έκδοση, αναθεώρηση, παράταση ισχύος και ενημέρωση φακέλου των οικοδομικών αδειών και κάθε σχετικό θέμα.

δ) Ρυθμίζονται οι λεπτομέρειες εφαρμογής των επιμέρους διατάξεων του άρθρου 6 για τον έλεγχο των οικοδομικών αδειών και των οικοδομικών εργασιών.

ε) Ρυθμίζονται οι λεπτομέρειες της διαδικασίας έκδοσης της βεβαίωσης και της θεώρησης των οι-

κοδομικών αδειών που προβλέπεται στο άρθρο 7 και τα ειδικότερα δικαιολογητικά που υποβάλλονται, ως και η διαδικασία και τα δικαιολογητικά για την εφαρμογή της παραγράφου 2 του άρθρου 7.

στ) Ρυθμίζονται οι υποχρεώσεις του οικοδομούντος, των μηχανικών μελετητών, των επιβλεπόντων και των κατασκευαστών.

ζ) Ρυθμίζονται οι όροι και οι προϋποθέσεις διαπίστωσης της αξιοπιστίας των προγραμμάτων ηλεκτρονικών υπολογιστών για τις στατικές μελέτες και του δειγματοληπτικού ελέγχου αυτών.

η) Ορίζονται οι προδιαγραφές των πάσης φύσεως μελετών.

Άρθρο 19

Έναρξη ισχύος

1. Η ισχύς του νόμου αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εκτός αν ορίζεται αλλιώς στις παρακάτω παραγράφους ή γενικότερα στις διατάξεις του παρόντος.

2. Οι διατάξεις των άρθρων 2 έως και 5 αρχίζουν να ισχύουν τρεις (3) μήνες μετά τη δημοσίευσή του. Οι διατάξεις των άρθρων 6 και 7 αρχίζουν να ισχύουν την 1-1-2007. Οι προθεσμίες ισχύος μπορεί να παραταθούν για τρεις (3) μήνες με απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ.

3. Οι διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 16 εφαρμόζονται στις διαδικασίες ανάθεσης των έργων που η πρώτη δημοσίευση της προκήρυξης θα λάβει χώρα μετά την 1-1-2006.

Ο υπουργός ΠΕΧΩΔΕ
Γεώργιος Σουφλιάς