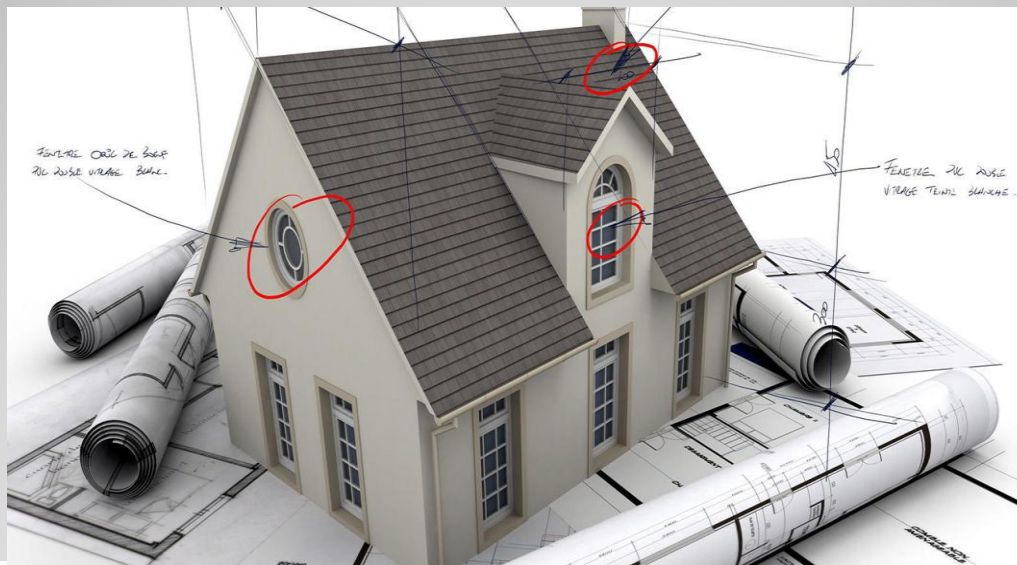




ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 4495
Ν. 4495/2017 - ΦΕΚ 167/Α/3-11-2017
Έλεγχος και προστασία του
Δομημένου Περιβάλλοντος
και άλλες διατάξεις



ΤΜΗΜΑ Β

ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1ο

**ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΥ
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ-ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΔΕΙΩΝ
(άρθρα 28 – 51)**

ΓΕΝΙΚΑ

Αλλάζουν πολλά σχετικά με τις οικοδομικές άδειες, σε ορισμένες περιπτώσεις ριζικά.

- **Δίνονται αναλυτικότεροι ορισμοί** για το τι είναι οικοδομική άδεια, έγκριση εκτέλεσης εργασιών κ.α., **θεσπίζονται νέοι ορισμοί-μεγέθη** όπως η γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών, ενώ άλλοι εμπλουτίζονται π.χ. οι κοινόχρηστοι χώροι.
- Καθορίζεται και πάλι, με κάποιες διαφοροποιήσεις, πότε χρειάζεται οικοδομική άδεια και πότε έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας. **Βασική διαφοροποίηση για τις τελευταίες είναι ότι μπαίνει όριο προϋπολογισμού, τα 25.000 ευρώ.**
- Επίσης, **για πρώτη φορά προβλέπεται διάνοιξη νέων ανοιγμάτων σε όψεις με έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας** κάτι που αναμένεται να δημιουργήσει πολλές απορίες και μεγάλη αναστάτωση γενικά.
- **Καταργείται η 48ωρη** και προσδιορίζονται ένα σωρό οικοδομικές εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται ούτε οικοδομική άδεια ούτε έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας.
- Αυτές οι διατάξεις είναι εξαιρετικές για πάρα πολλές περιπτώσεις. Π.χ. δεν χρειάζεται άδεια για να τοποθετήσεις μια απλή τέντα. Θα δημιουργήσει όμως και προβλήματα σε κάποιες περιπτώσεις.

ΓΕΝΙΚΑ

- **Θεσπίζεται και πάλι η έκδοση των αδειών και εγκρίσεων να γίνεται μόνον ηλεκτρονικά**, κάτι που όμως θα ισχύσει μόνον μετά την έκδοση των σχετικών υπουργικών αποφάσεων. Γράφεται όμως, για πρώτη φορά, πως όταν τεθεί σε λειτουργία η ηλεκτρονική αυτή διαδικασία, θα απαγορεύεται πλέον κάθε είδους επικοινωνία μεταξύ δημοσίων αρχών και πολιτών για την έκδοση αυτών των διοικητικών πράξεων. Μάλιστα γίνεται μνεία πως, αν για κάποιο λόγο δεν λειτουργεί το ηλεκτρονικό σύστημα, οι αιτήσεις θα υποβάλλονται με συνημμένο φάκελο στα ΚΕΠ. .
- Επιπλέον, **οι ΥΔΟΜ θα αναζητούν αυτεπάγγελα, σε ηλεκτρονική πλατφόρμα διασύνδεσης υπηρεσιών, όλες τις πληροφορίες που χρειάζονται για τίτλους ιδιοκτησίας, δασολόγιο, γραμμές αιγιαλού και, οριογραμμές ρεμάτων**, όταν βέβαια αυτή η βάση δεδομένων δημιουργηθεί και λειτουργήσει..
- Περιέχεται, όπως και στον Ν. 4030//2011, τρόπος έκδοσης αδειών και ελέγχου των κατασκευών, καθώς και προδιαγραφές σύνταξης τοπογραφικών και διαγραμμάτων κάλυψης.
- Οι **οικοδομικές άδειες** ανέγερσης νέων κτιρίων κατατάσσονται, για πρώτη φορά, σε **τρεις διαφορετικές κατηγορίες**, για κάθε μία από τις οποίες προβλέπεται διαφορετική διαδικασία υποβολής στοιχείων, ελέγχου τους και έκδοσης, μέχρι και αυτόματα, **δηλαδή χωρίς ουσιαστικό έλεγχο της υπηρεσίας, συνεπώς με ευθύνη των ιδιωτών μελετητών.**

ΓΕΝΙΚΑ

- **Ασφαλιστική δικλίδα** στην συγκεκριμένη περίπτωση αποτελεί η υποχρέωση να περιέχεται στον φάκελο έγγραφο της ΥΔΟΜ για τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης, καθώς και για τις απαιτούμενες εγκρίσεις.
- Οι διαδικασίες υποβολής στοιχείων, ελέγχου τους και έκδοσης της διοικητικής πράξης-αδείας καθορίζονται αναλυτικά, όπως και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά. Επίσης, καθορίζονται και πάλι όλα όσα αφορούν αναθεωρήσεις και ενημερώσεις, εκτέλεση της αδείας, έλεγχο εφαρμογής της, σύνδεση με δίκτυα παροχών κοινής ωφέλειας κ.α.

ΓΕΝΙΚΑ

Σημαντικές είναι οι **μεταβατικές και καταργούμενες διατάξεις**, από όπου προκύπτει ότι:

- Οι άδειες δόμησης θα συνεχίσουν να ελέγχονται και να εκδίδονται όπως μέχρι σήμερα σύμφωνα με τις αντίστοιχες διατάξεις του Ν. 4030/2011, μέχρι την έκδοση της Απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας για την ηλεκτρονική διαδικασία και την λειτουργία των ηλεκτρονικών υπηρεσιών.
- Οι παράγρ. 2 (έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας), 3 (προ 48 ωρών έγγραφη ενημέρωση) και 5 (προσδιορισμός αυθαίρετης και κατεδαφιστέας οικοδομής) **του άρθρου 4** του ΝΟΚ, **έχουν ήδη καταργηθεί από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου** (δημοσίευση σε ΦΕΚ), συνεπώς οι εγκρίσεις εργασιών μικρής κλίμακας θα εκδίδονται όπως ορίζει ο παρόν νόμος, με την ως τώρα όμως ισχύουσα διαδικασία.
- Για τα δύο παραπάνω θέματα ήδη εκδόθηκε διευκρινιστική οδηγία (εγκ.1/2017).



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2ο

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΚΤΙΡΙΟΥ

(άρθρα 52 – 63)

ΓΕΝΙΚΑ

- Η **ταυτότητα κτιρίου** είχε θεσπιστεί με τον **N.3843/2010**, άρθρα 1 έως 4, ενώ και ο **N. 4178/2013**, άρθρο 46, περιείχε σχετικές διατάξεις
- Οι σημερινές διατάξεις είναι πιο πλήρεις και αναλυτικές.
- **Το ηλεκτρονικό μητρώο θα τηρείται στο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος**, δηλαδή σε υπηρεσία που προβλέπεται να δημιουργηθεί με τον παρόντα νόμο .
- **Καθορίζονται επακριβώς τα στοιχεία που περιλαμβάνει η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου**, τα πιστοποιητικά που θα εκδίδονται, οι διαδικασίες δημιουργίας των φακέλων, ο έλεγχός τους και οι υπόχρεοι, ποινικές κυρώσεις και προδιαγραφές .

ΓΕΝΙΚΑ

- **Τα κτίρια κατατάσσονται σε δύο κατηγορίες**, για κάθε μία από τις οποίες ισχύει διαφορετική προθεσμία υπαγωγής:

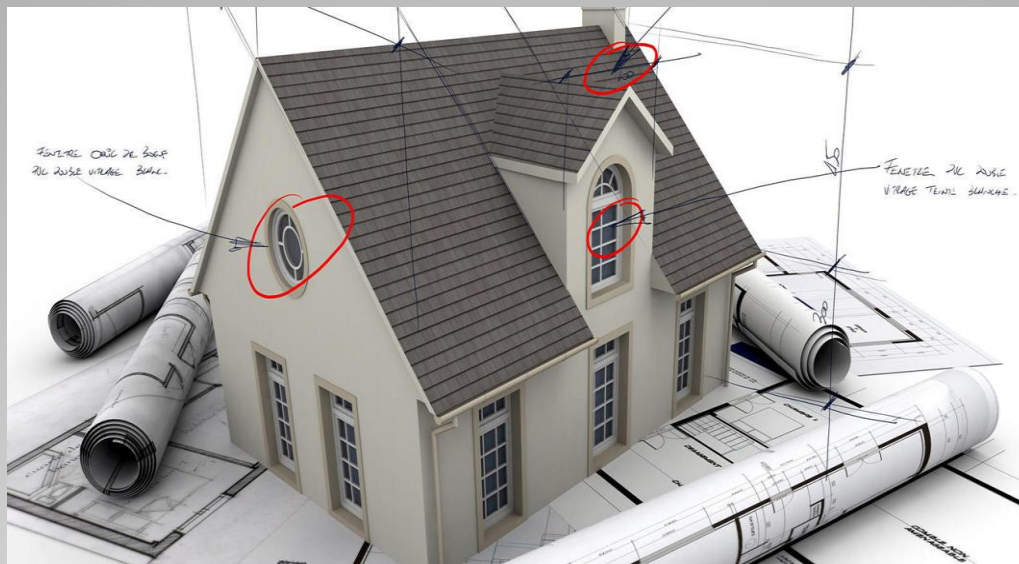
Κατηγορία I όπου υπάγονται τα κτίρια του δημοσίου, ΟΤΑ, ΝΠΔΔ ..., τα κτίρια συνάθροισης κοινού θέατρα, εκθέσεις ..., πολιτιστικές και αθλητικές εγκαταστάσεις, πρατήρια καυσίμων και συνεργεία αυτοκινήτων ..., μεγάλα τουριστικά καταλύματα, εκπαίδευση, υγεία και κοινωνική πρόνοια, σωφρονισμός.

Για τα κτίρια αυτά η υποβολή της ταυτότητας κτιρίου γίνεται μέσα σε 5 χρόνια από την ισχύ των παρόντων διατάξεων.

Κατηγορία II όπου υπάγονται όλα τα υπόλοιπα κτίρια.

Για τα κτίρια αυτά η υποβολή της ταυτότητας γίνεται κατά την μεταβίβαση του κτιρίου μετά από την ισχύ των παρόντων διατάξεων..

Επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις του νόμου, **η ισχύς των παρόντων διατάξεων αρχίζει από την ημερομηνία έναρξης λειτουργίας του Ηλεκτρονικού Μητρώου**, που θα καθορίσει απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας που προβλέπεται να εκδοθεί.



ΤΜΗΜΑ Γ

**ΕΛΕΓΧΟΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ –
ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ
ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟ ΙΣΟΖΥΓΙΟ
(άρθρα 64 – 80)**

ΓΕΝΙΚΑ

Πρόκειται για ένα φιλόδοξο κεφάλαιο, που αγγίζει όλα τα επιμέρους τμήματα του πολεοδομικού γίνεσθαι, από την αρχή μέχρι την ολοκλήρωση του χωρικού και περιβαλλοντικού σχεδιασμού, την υλοποίησή του, την αναβάθμιση όσων υπάρχουν, την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος με αποκατάσταση διατηρητέων, μνημείων κτλ,, μαζί με τους τρόπους που όλα αυτά θα επιτευχθούν, τόσο διαδικαστικά όσο και από οικονομική άποψη.

- Εισάγει νέες έννοιες-θεσμούς όπως είναι η **Ηλεκτρονική πολεοδομική ταυτότητα Δήμου**, όπου καταγράφονται όλα τα στοιχεία του ισχύοντος και υπό εκπόνηση χωρικού σχεδιασμού ενός δήμου, οι κοινόχρηστοι και αδόμετοι χώροι, οι πράξεις οριοθέτησης αιγιαλού και υδατορεμάτων, οι προστατευόμενες περιοχές, τα διατηρητέα κτίρια, οι παραδοσιακοί οικισμοί και ιστορικοί τόποι και πολλά άλλα. Η ηλεκτρονική αυτή βάση δημιουργείται στο υπουργείο και προβλέπεται εποπτεία από το παρατηρητήριο για συντονισμό και επίσπευση των σχετικών διαδικασιών.
- Με ΥΑ θα καθοριστούν οι διαδικασίες για την επίσπευση των εκπονούμενων μελετών και τα κίνητρα που θα παρέχονται στους δήμους για την τήρηση των χρονοδιαγραμμάτων.

ΓΕΝΙΚΑ

- Θεσπίζει νέα μεγέθη, όπως είναι ο **Τίτλος Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου**, που χορηγείται στον κύριο ωφελουμένου ακινήτου ως υποχρέωση καταβολής χρηματικής αντιστάθμισης για την επιβάρυνση του περιβάλλοντος λόγω διατήρησης στο ακίνητο υπερβάλλοντος συντελεστού δόμησης (πέραν της ανάλωσης μέτρων Τίτλου ΜΣΔ βαρυνομένου ακινήτου).. πρόκειται δηλαδή για συγκέντρωση χρημάτων από όσους υλοποιούν ΜΣΔ σε ωφελούμενο ακίνητο ή διατηρούν υπερβάλλοντα ΣΔ με τακτοποιημένο αυθαίρετο μέσα σε ΠΑΕΣ ή παίρνουν αυξημένο ΣΔ με το άρθρο 10 του ΝΟΚ (για τον λόγο αυτό τροποποιείται η παράγρ. 1 του άρθρου 10 του ΝΟΚ) κ.α. έτσι προγραμματίζεται η συγκέντρωση χρημάτων για την υλοποίηση του χωρικού σχεδιασμού.
- Εκτός από ΖΥΣ, προβλέπεται και **η δημιουργία ΠΑΕΣ-Περιοχών Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή**. Πρόκειται για περιοχές που διαπιστώνεται ότι συγκεντρώνουν μεγάλο αριθμό αυθαιρέτων κατασκευών της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του Ν 4178/2013 και του άρθρου 96 του παρόντος, δηλαδή με μεγάλες υπερβάσεις του επιτρεπόμενου ΣΔ. Θεσπίζονται αρκετά κριτήρια για την θεσμοθέτησή τους και διαδικασίες ανάλογες της θεσμοθέτησης των ΖΥΣ. Όλα αυτά μετά την λήξη των προθεσμιών υποβολής αιτημάτων τακτοποίησης και του παρόντος νόμου και αφού εκδοθούν ΥΑ για τις ειδικότερες προδιαγραφές και ΚΥΑ για κίνητρα και αρωγή στους δήμους για την εκπόνηση τέτοιων μελετών.

ΓΕΝΙΚΑ

- Η τράπεζα γης γίνεται **Τράπεζα Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινοχρήστων Χώρων**. Δημιουργείται ως ψηφιακή εφαρμογή στο υπουργείο και την διαχείριση έχει το Πράσινο Ταμείο, υπό την εποπτεία του κεντρικού Παρατηρητηρίου.

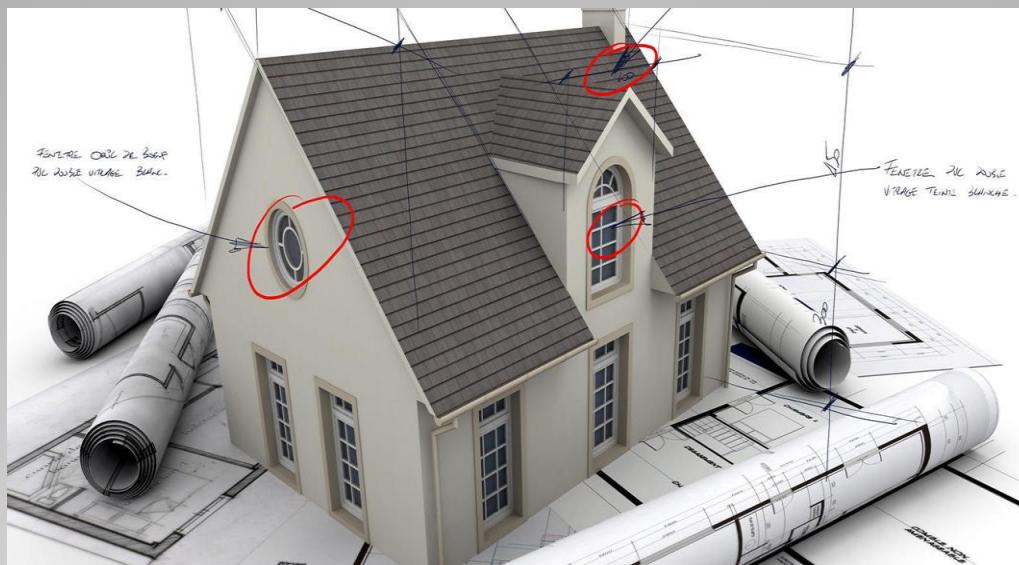
Εκεί:

- Εγγράφονται ηλεκτρονικά οι Τίτλοι ΜΣΔ, παλιοί και μελλοντικοί και οι Τίτλοι ΕΠΙ.
- Διεκπεραιώνεται η αντιστοίχιση των Τίτλων ΕΠΙ με τους Τίτλους ΜΣΔ.
- Καταβάλλονται οι αποζημιώσεις για εγκεκριμένους ή δεσμευμένους κοινόχρηστους χώρους.
- Καταβάλλονται οι αποζημιώσεις Τίτλων ΜΣΔ.
- Υπολογίζονται και καταβάλλονται προς την Τράπεζα οι χρηματικές υποχρεώσεις που προκύπτουν από Εισφορές Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου και παράβολα και τέλη εγγραφής των τίτλων ΠΣΔ και ΕΠΙ.

Και πολλά άλλα.

ΓΕΝΙΚΑ

- Με ΚΥΑ Περιβάλλοντος-Ενέργειας και Οικονομικών καθορίζονται τα της λειτουργίας, των αλγορίθμων κτλ και η Τράπεζα αυτή εκκινεί την λειτουργία της μετά την εκπλήρωση των τεχνικών και επιχειρησιακών προϋποθέσεων του παρόντος νόμου, όπως θα εξειδικευτούν με την προαναφερθείσα ΚΥΑ, καθώς και την έκδοση διαπιστωτικής πράξης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
- Καθορίζονται και πάλι ποια μπορούν να είναι **Βαρυνόμενα** και ποια **Ωφελούμενα ακίνητα**.
- Τίθενται, για πρώτη ίσως φορά, αρκετά κριτήρια για την **δημιουργία Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή**, καθώς και σταδιακές διαδικασίες γνωμοδοτήσεων και μελετών για την έγκρισή τους, που γίνεται με ΠΔ.
- Ρυθμίζονται τα θέματα της απόδοσης προστίμων και λοιπών εισφορών, ενώ καταγράφονται οι **Δράσεις Περιβαλλοντικής και Πολεοδομικής Εξισορρόπησης** μέσω της τράπεζας, κατά σειρά προτεραιότητας (αποζημίωση κοινόχρηστων χώρων, απόκτηση διατηρητέων κτιρίων, δημιουργία θέσεων στάθμευσης κτλ), καθώς και οι **Δράσεις Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου** για την εξισορρόπηση της περιβαλλοντικής και πολεοδομικής επιβάρυνσης που προκαλείται από την διατήρηση αυθαιρέτων κατασκευών (παρεμβάσεις ανάπλασης σε υποβαθμισμένες περιοχές, διαμόρφωση κοινοχρήστων, κατεδάφιση αυθαιρέτων και επικινδύνων κτλ).



ΤΜΗΜΑ Ε

**ΛΟΙΠΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑΣ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
(άρθρα 126 – 157)**

ΓΕΝΙΚΑ

Στο τμήμα αυτό περιλαμβάνονται τροποποιήσεις ή προσθήκες σε διάφορα νομοθετήματα αρμοδιότητας του ΥΠΕΝ, που αφορούν ποικίλα θέματα όπως πράσινο ταμείο-δασικούς χάρτες, ενεργειακή αποδοτικότητα κτιρίων, οικονομική αποζημίωση ελεγκτών, γεωθερμία, παραγωγή ενέργειας, υδατορέματα, νεκροταφεία, μετεγκατάσταση οικισμών, οργάνωση και λειτουργία ΚΑΠΕ και πολλά άλλα.

Θέματα πιο συχνής εφαρμογής

Άρθρο 127

Τροποποιείται η νομοθεσία που αφορά **Ενεργειακή Αποδοτικότητα Κτιρίων** και αυτόνομη θέρμανση διαμερισμάτων σε πολυκατοικίες.

- Καθορίζεται απόλυτη πλειοψηφία, (ανεξαρτήτως αν υπάρχει αντίθετη πρόβλεψη στον κανονισμό) στις αποφάσεις των γενικών συνελεύσεων για την αλλαγή του συστήματος θέρμανσης σε φυσικό αέριο, γεωθερμία κ.α. εφόσον έτσι βελτιώνεται η ενεργειακή απόδοση του κτιρίου. Με την ίδια πλειοψηφία αποφασίζεται και η υλοποίηση των παραπάνω με αντικατάσταση παλιάς εγκατάστασης, επεμβάσεις στις όψεις, όδευση σωληνώσεων και αγωγών από κοινόκτητα μέρη του κτιρίου κτλ.

ΓΕΝΙΚΑ

- Με την ίδια πλειοψηφία ή και χωρίς απόφαση της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών γίνεται η αποσύνδεση μεμονωμένων ιδιοκτησιών από το δίκτυο κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου, υπό προϋποθέσεις.
- Καθορίζεται διαδικασία σύγκλισης της ΓΣ για τον σκοπό αυτό.
- Προσδιορίζεται η συμμετοχή της οριζόντιας ιδιοκτησίας που αυτονομείται στις δαπάνες της κεντρικής θέρμανσης.
- Και άλλα..

Άρθρο 140

Τροποποιείται η μεταβατική διάταξη του άρθρου 26 του Ν 2831/2000 έτσι ώστε, στην προθεσμία που δίνεται για την έκδοση της αδείας, όταν αλλάζουν γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις, να μην μετράει το χρονικό διάστημα που χρειάζεται η αρμόδια υπηρεσία για να εξετάσει τον πλήρη φάκελο που έχει κατατεθεί.

ΓΕΝΙΚΑ

Άρθρο 148

Τροποποίηση διατάξεων πολεοδομικής νομοθεσίας (ν.4067/2012, ν. 2508/1997 ν. 4030/2011, ν. 4178/2013, ν. 4258/2014, ν. 2833/2000)

- **Παράγρ. 1.**

Αντικαθίσταται το 1ο εδάφιο της παράγρ.6 του άρθρου 29 του ΝΟΚ, που προέβλεπε παράταση ισχύος των παλαιών αδειών που είχαν ολοκληρώσει τον φέροντα οργανισμό μέσα στο διάστημα αρχικής ισχύος τους, προκειμένου να ολοκληρωθούν οι όψεις και τυχόν στέγη του κτιρίου, με την παράταση να ισχύει πλέον μέχρι τις 31.12.2019.

- **Παράγρ. 6.**

Επιτρέπεται ως τις 31.12.2018 ο εκσυγχρονισμός και η κτιριακή επέκταση σε νομίμως υφιστάμενες χρήσεις κτιρίων ή εγκαταστάσεων που διατηρούνται, καθώς και σε χρήσεις που λειτουργούν με άδειες που εκδόθηκαν με μεταβατικές διατάξεις, με προηγούμενους όρους δόμησης και υπό προϋποθέσεις.

ΓΕΝΙΚΑ

Άρθρο 155

Για τις κατοικίες εκτός σχεδίου (ΠΔ του 1985, όπως ισχύει σήμερα), διαγράφεται η φράση «ή και σε περίπτωση που προβλέπονται περισσότερα ανεξάρτητα κτίρια αυτά δεν δύναται να είναι περισσότερα από τρία και δεν δύναται να απέχουν, ανά δύο, απόσταση μεγαλύτερη του 2Δ ...».

Άρθρο 156

Στο άρθρο 13 του Κτιριοδομικού Κανονισμού (κλίμακες), προστίθεται παράγρ. σύμφωνα με την οποία οι διατάξεις του, δεν έχουν υποχρεωτική εφαρμογή σε περίπτωση επιτρεπόμενης αλλαγής χρήσης σε νόμιμα κτίρια, συνολικής μικτής επιφανείας < 500τ.μ., εφόσον κατασκευάστηκαν με προγενέστερες διατάξεις.