

## **ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ**

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

#### **Κεφάλαιο Α΄**

#### **Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίων**

##### **Άρθρο 1**

##### **Σκοπός**

Με τις διατάξεις του παρόντος ορίζεται ειδική διαδικασία ελέγχου κατασκευής των κτιρίων με σκοπό την ορθή εκτέλεση και κατασκευή τους, την ασφάλεια και συντήρηση αυτών, καθώς και την καταπολέμηση των πολεοδομικών αυθαιρεσιών και των υπερβάσεων δόμησης.

##### **Άρθρο 2**

##### **Πεδίο εφαρμογής**

1. Στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται όλα τα κτίρια που αναγείρονται με βάση οικοδομική άδεια που εκδίδεται μετά την 1.1.2011.

2. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση των Υπουργών Εσωτερικών Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης και Αποκέντρωσης, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων και Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και του τυχόν αρμόδιου Υπουργού μπορεί να επεκτείνεται το πεδίο εφαρμογής του παρόντος και σε υφιστάμενα κτίρια των οποίων η οικοδομική άδεια έχει εκδοθεί πριν την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος νόμου και σε κάθε περίπτωση πριν την 1.1.2011. Με το ίδιο προεδρικό διάταγμα μπορεί να εξειδικεύεται και να προσαρμόζεται η διαδικασία που ορίζεται στον παρόντα

νόμο και για τα υφιστάμενα κτίρια και να ρυθμίζεται κάθε λεπτομέρεια για την εφαρμογή της.

### **Άρθρο 3**

#### **Ορισμοί**

Για την εφαρμογή του παρόντος ισχύουν οι παρακάτω ορισμοί:

1. Ταυτότητα Κτιρίου: ο φάκελος που περιλαμβάνει όλα τα στοιχεία του κτιρίου, που περιγράφονται στον παρόντα νόμο. Ο φάκελος τηρείται από τους αρμοδίους μηχανικούς και φυλάσσεται από τον εκτελούντα το έργο και τους αρμόδιους μηχανικούς. Αντίγραφο του φακέλου φυλάσσεται σε ειδικό χώρο εντός του κτιρίου. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής αλλαγής καθορίζεται ο τρόπος τήρησης και κωδικοποίησης των απαραίτητων στοιχείων και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

2. Ηλεκτρονικό Μητρώο: το Μητρώο στο οποίο τηρούνται στοιχεία σχετικά με τους αρμοδίους μηχανικούς για την τήρηση της Ταυτότητας Κτιρίου, τον εκτελούντα το έργο, τους κυρίους του έργου, τα πιστοποιητικά ελέγχου και το πιστοποιητικό πληρότητας. Το Ηλεκτρονικό Μητρώο τηρείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

3. Πιστοποιητικό Πληρότητας: το πιστοποιητικό που εκδίδεται από τους αρμοδίους για την τήρηση της Ταυτότητας Κτιρίου μηχανικούς, το οποίο υπογράφεται από αυτούς με σχετική δήλωσή τους για την πλήρη και ορθή συμπλήρωση των στοιχείων που περιλαμβάνονται σε αυτό. Το πιστοποιητικό φέρει μοναδικό αριθμό, που δίνεται από το Ηλεκτρονικό Μητρώο που τηρείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, προκειμένου να διασφαλίζεται η γνησιότητα του πιστοποιητικού.

4. Φύλλο ελέγχου: το έντυπο που συμπληρώνει ο αρμόδιος κατά κατηγορία μηχανικός και περιλαμβάνει στοιχεία ελέγχου ανά κατηγορία εργασιών ή εγκαταστάσεων.

5. Αρμόδιος μηχανικός: ο επιβλέπων μηχανικός ανά κατηγορία εργασιών, όπως αυτός δηλώνεται στο έντυπο της οικοδομικής άδειας και έως την ολοκλήρωση των εκτελούμενων οικοδομικών εργασιών και την έκδοση του σχετικού πιστοποιητικού.

6. Οπτικό υλικό ταινίας: το ψηφιακό αρχείο, το οποίο απεικονίζει με ακρίβεια, μέσω κινούμενης οπτικής εικόνας, τους χώρους και τις εκτελούμενες εργασίες και εγκαταστάσεις του κτιρίου.

## **Άρθρο 4**

### **Ταυτότητα Κτιρίου**

1. Για όλα τα κτίρια θεσπίζεται η υποχρεωτική τήρηση της «Ταυτότητας Κτιρίου», σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 1 και 2 του παρόντος, η οποία περιλαμβάνει τα εξής στοιχεία:

α. την οικοδομική άδεια του κτιρίου, θεωρημένη από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία

β. τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, θεωρημένα από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία.

γ. το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου ή τμημάτων αυτού.

δ. τα σχέδια κατόψεων, τα οποία αποτυπώνουν το κτίριο όπως κατασκευάσθηκε τελικώς, καθώς και η τυχόν αναγκαία ενημέρωση ή αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας κατά τις κείμενες διατάξεις.

ε. το φύλλο ελέγχου για την αρχιτεκτονική μελέτη του κτιρίου και του περιβάλλοντα χώρου αυτού.

στ. το φύλλο ελέγχου για τη στατική μελέτη του κτιρίου

ζ. το φύλλο ελέγχου για τις μελέτες ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων του κτιρίου.

η. το οπτικό υλικό ταινίας, στο οποίο απεικονίζονται οι χώροι και οι εγκαταστάσεις του κτιρίου, όπου αναγράφεται η ημερομηνία λήψης του.

θ. τον πίνακα χιλιοστών και τη μελέτη κατανομής δαπανών του κτιρίου.

ι. πιστοποιητικό πληρότητας της Ταυτότητας Κτιρίου

2. Η έναρξη δημιουργίας και τήρησης της Ταυτότητας Κτιρίου ορίζεται ως ο χρόνος ολοκλήρωσης των εργασιών τοιχοποιίας για τα στοιχεία α, β, ε, στ και η της προηγούμενης παραγράφου. Η ολοκλήρωση της συμπλήρωσης της Ταυτότητας Κτιρίου γίνεται σε χρονικό διάστημα είκοσι (20) ημερών από την ολοκλήρωση των οικοδομικών εργασιών κατασκευής του κτιρίου, το οποίο αρχίζει από την ημερομηνία θεώρησης της οικοδομικής άδειας για την σύνδεση του κτιρίου με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας.

3. Τα φύλλα ελέγχου και το οπτικό υλικό ταινίας αποστέλλονται από τους αρμοδίους μηχανικούς, στις αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες και στο Ηλεκτρονικό Μητρώο του Υπουργείου Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής εντός προθεσμίας πέντε (5) εργάσιμων ημερών από την λήψη του οπτικού υλικού ταινίας.

4. Σε περίπτωση που οι αρμόδιες αρχές διαπιστώσουν μη νόμιμη συμπλήρωση της Ταυτότητας Κτιρίου, ο αρμόδιος ανά κατηγορία μηχανικός τιμωρείται με πειθαρχική ποινή της στέρησης της άδειας άσκησης επαγγέλματος, η οποία επιβάλλεται από τα αρμόδια όργανα και σύμφωνα με τα οριζόμενα στην επόμενη παράγραφο του παρόντος.

5. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης και Αποκέντρωσης, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και του τυχόν αρμόδιου Υπουργού καθορίζονται η μορφή και τα στοιχεία των φύλλων ελέγχου και του πιστοποιητικού πληρότητας, οι όροι και οι προϋποθέσεις ενημέρωσής τους, η περιοδικότητα του ελέγχου ανά κατηγορία χρήσης των κτιρίων, η περιοδικότητα του ελέγχου ανά κατηγορία εγκατάστασης και μελέτης, οι προδιαγραφές των ελέγχων, του ηλεκτρονικού μητρώου, η διαδικασία ενημέρωσής του, οι υπόχρεοι τήρησης και ενημέρωσης της Ταυτότητας Κτιρίου μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής του και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια. Με όμοιες αποφάσεις καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι δημοσιοποίησης και διάθεσης του πιστοποιητικού πληρότητας, ο όροι και οι προϋποθέσεις ενημέρωσής του, οι αμοιβές των εμπλεκόμενων μηχανικών, οι κυρώσεις σε βάρος των κατά περίπτωση υπόχρεων σε περίπτωση μη νόμιμης

τήρησης του πιστοποιητικού πληρότητας και της ταυτότητας του κτιρίου και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος.

## **Κεφάλαιο Β΄**

### **Υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης, ειδικό πρόστιμο διατήρησης και πράσινης χρήσης, περιβαλλοντικό ισοζύγιο**

#### **Άρθρο 5**

##### **Υπερβάσεις δόμησης και πράσινη χρήση**

1.α. Επιτρέπεται μετά την καταβολή ειδικού προστίμου για πράσινη χρήση η διατήρηση για 40 χρόνια ημιυπαίθριων χώρων, καθώς και χώρων που βρίσκονται στο υπόγειο, ισόγειο ή άλλη στάθμη του κτιρίου, οι οποίοι βρίσκονται εντός του νόμιμου κτιριακού όγκου βάσει οικοδομικής άδειας και έχουν μετατραπεί έως την ημερομηνία ισχύος του παρόντος νόμου σε χώρους κύριας χρήσης καθ' υπέρβαση των όρων και περιορισμών δόμησης του ακινήτου, και σύμφωνα με τις προϋποθέσεις, τους όρους και τη διαδικασία που ορίζονται στο παρόν, εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται στην περιοχή του ακινήτου.

β. Δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του παρόντος τα εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμών κτίρια της περιπτώσεως α, τα οποία βρίσκονται σε ρέματα, βιοτόπους, στον αιγιαλό ή την παραλία, σε δάση, σε δασικές και αναδασωτές εκτάσεις.

2. Ο ιδιοκτήτης ή ο νομίμως εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπος υποβάλλει στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία φάκελο, στον οποίο περιλαμβάνονται τα εξής:

α. Αίτηση.

β. Υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986 εις διπλούν, στην οποία περιλαμβάνονται τα ατομικά στοιχεία, ο αριθμός φορολογικού μητρώου (Α.Φ.Μ.), η δημόσια οικονομική υπηρεσία (Δ.Ο.Υ.) φορολογίας του ιδιοκτήτη, ο αριθμός και το έτος της οικοδομικής άδειας, η περιγραφή του δηλούμενου χώρου, το εμβαδόν και η χρήση του, η ημερομηνία μετατροπής της χρήσης του χώρου καθώς και εάν πρόκειται για ακίνητο πρώτης κατοικίας, άλλης κατοικίας ή ακίνητο άλλης χρήσης. Η δήλωση συνοδεύεται από φωτογραφία του δηλούμενου χώρου καθώς και από τεχνική έκθεση μηχανικού, στην οποία περιλαμβάνεται η περιγραφή του χώρου, το εμβαδόν του, η χρήση του, καθώς και η έκταση γης που προκύπτει από την διαίρεση του εμβαδού του δηλούμενου χώρου με τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης του ακινήτου. Στην τεχνική έκθεση επισυνάπτονται αντίγραφα του στελέχους της οικοδομικής άδειας, του τοπογραφικού διαγράμματος της αδείας και της κάτοψης του ορόφου, όπου εμφανίζεται ο χώρος για τον οποίο ζητείται η υπαγωγή του στη ρύθμιση αυτή.

γ. Παράβολο υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου ύψους 250 ευρώ για τους ημιυπαίθριους χώρους και 350 ευρώ για τους υπόλοιπους χώρους της παραγράφου 1, επί ποινή απαραδέκτου, για κάθε αυτοτελή διηρημένη ιδιοκτησία, το οποίο σε καμία περίπτωση δεν επιστρέφεται, αλλά συμψηφίζεται με το ειδικό πρόστιμο διατήρησης και πράσινης χρήσης που προβλέπεται στο επόμενο άρθρο.

3. Η υποβολή των ανωτέρω δικαιολογητικών γίνεται είτε απευθείας στην πολεοδομική υπηρεσία εντός ανατρεπτικής προθεσμίας οκτώ (8) μηνών από την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος νόμου στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως είτε με συστημένη επιστολή εντός ανατρεπτικής προθεσμίας έξι (6) μηνών από την ίδια ως άνω ημερομηνία. Στην περίπτωση απευθείας υποβολής των δικαιολογητικών ο έλεγχος της πληρότητας του φακέλου γίνεται κατά την υποβολή της αίτησης και ενημερώνεται ο ενδιαφερόμενος για τυχόν ελλείψεις με επισημείωση στο αντίγραφο της αίτησης. Στην περίπτωση της συστημένης επιστολής ο έλεγχος γίνεται εντός τριάντα (30) ημερών από την παραλαβή της συστημένης επιστολής, εντός των οποίων ενημερώνεται εγγράφως ο αιτών για τις τυχόν ελλείψεις. Και στις δύο περιπτώσεις ο αιτών εντός δεκαπέντε (15) ημερών προσκομίζει στην πολεοδομική υπηρεσία τα στοιχεία που ζητήθηκαν, ελέγχεται η πληρότητα του φακέλου και βεβαιώνεται η πληρότητα στο αντίγραφο της δήλωσης του αιτούντος με την ημερομηνία κατάθεσης.

4. Η μη τήρηση των προθεσμιών ενεργείας εκ μέρους της πολεοδομικής υπηρεσίας συνιστά για τον αρμόδιο υπάλληλο πειθαρχικό παράπτωμα κατά το

άρθρο 107 του ν. 3528/2007. Ο αιτών δεν στερείται του δικαιώματος υπαγωγής του στην ρύθμιση αυτή και παρατείνονται αναλόγως οι σχετικές προθεσμίες.

5. Οι δηλώσεις καταχωρούνται σε ειδικό ηλεκτρονικό αρχείο της οικείας πολεοδομικής υπηρεσίας ή σε ειδικό βιβλίο. Ο αύξων αριθμός της καταχώρησης με την ημερομηνία κατάθεσης εγγράφεται επισημειωματικά επί του αντιγράφου της δήλωσης, το οποίο επιστρέφεται στον αιτούντα.

Στο ειδικό ηλεκτρονικό αρχείο ή το ειδικό βιβλίο καταχωρούνται κατά την εφαρμογή της διαδικασίας του παρόντος, όλα τα στοιχεία που περιέχονται στην δήλωση, το καταβληθέν παράβολο, τυχόν ελλείψεις, η ημερομηνία κατάθεσής τους, καθώς και το επιβληθέν ειδικό πρόστιμο διατήρησης και πράσινης χρήσης που ορίζεται στο άρθρο 7 του παρόντος νόμου.

6. Μετά την υποβολή όλων των δικαιολογητικών του παρόντος άρθρου αναστέλλεται η επιβολή προστίμων και κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων, που αφορούν τους χώρους της παραγράφου 1 για τους οποίους υποβλήθηκαν τα δικαιολογητικά. Επιτρέπεται η σύνδεση των κτιρίων αυτών με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας μετά την καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης του ειδικού προστίμου διατήρησης και πράσινης χρήσης που ορίζεται στο επόμενο άρθρο.

## **Άρθρο 6**

### **Ειδικό πρόστιμο διατήρησης και πράσινης χρήσης**

1.α. Ο ιδιοκτήτης του χώρου που διατηρείται για 40 χρόνια με βάση τον παρόντα νόμο καταβάλει το ειδικό πρόστιμο διατήρησης και πράσινης χρήσης, το οποίο είναι ίσο με ποσοστό της αξίας των χώρων της παραγράφου 1 του άρθρου 5, όπως η αξία αυτή υπολογίζεται με βάση το εμβαδόν του χώρου επί την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του κτιρίου, ανεξαρτήτως της χρήσης αυτού και σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης, όπως το ποσοστό αυτό ανά κατηγορία ορίζεται στον παρακάτω πίνακα:

<b>Εμβαδό δηλούμενου χώρου (τ.μ.) ακινήτου</b>	<b>Ακίνητα πρώτης κατοικίας</b>	<b>Ακίνητα άλλης κατοικίας</b>	<b>Ακίνητα άλλης χρήσης, πλην κατοικίας.</b>
<b>ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ Ή ΕΝΤΟΣ ΟΡΙΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ</b>			
Μικρότερος ή ίσος των 25 τ.μ.	5%	6%	7,5%
Μεγαλύτερος των 25 και μικρότερος ή ίσος των 75 τ.μ.	7%	8,5%	10,5%
Μεγαλύτερος των 75 τ.μ.	9%	11%	13,5%
<b>ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ</b>			
Μικρότερος ή ίσος των 25 τ.μ.	6%	7,2%	9%
Μεγαλύτερος των 25 τ.μ. και μικρότερος ή ίσος των 75 τ.μ.	8%	9,6%	12%
Μεγαλύτερος των 75 τ.μ.	10%	12%	15%

β. Τα παραπάνω ποσοστά για τα ακίνητα που δεν είναι πρώτης κατοικίας προσαυξάνονται κατά 30%, όταν πρόκειται για ακίνητα που βρίσκονται σε σχέδιο πόλεως περιοχές και η λαμβανόμενη σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος τιμή ζώνης για το υπολογισμό της αξίας τους είναι μεγαλύτερη από 1.000 ευρώ.



γ. Για την εύρεση του ποσοστού του ειδικού προστίμου κάθε κατηγορίας που ορίζεται στον πίνακα προστίθεται τα εμβαδά όλων των δηλούμενων χώρων της κατηγορίας αυτής.

2. Στην περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης σύμφωνα με το σύστημα των αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών στην περιοχή του ακινήτου, για τον υπολογισμό της αξίας του χώρου λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στο νομό που βρίσκεται το ακίνητο.

3. Ο υπολογισμός του ειδικού προστίμου διατήρησης και πράσινης χρήσης γίνεται από την πολεοδομική υπηρεσία και αναγράφεται επί ειδικού εντύπου, το οποίο αποστέλλεται στον αιτούντα εντός εξήντα (60) ημερών από τη διαπίστωση της πληρότητας του φακέλου και το οποίο χρησιμοποιείται ως δικαιολογητικό πληρωμής του παραπάνω ειδικού προστίμου, εφαρμοζομένης αναλόγως της διάταξης της παραγράφου 4 του προηγούμενου άρθρου.

4. Το ειδικό πρόστιμο διατήρησης και πράσινης χρήσης καταβάλλεται εντός δεκαοκτώ (18) μηνών για τα ακίνητα κατοικίας και εντός είκοσι τεσσάρων (24) μηνών για τα ακίνητα άλλης χρήσης (πλην κατοικίας) από την ισχύ του παρόντος νόμου, ολόκληρη ή τμηματικά σε έξι (6) ισόποσες δόσεις, εκ των οποίων η πρώτη δόση καταβάλλεται εντός προθεσμίας εννέα (9) μηνών από την ισχύ του νόμου. Σε περίπτωση εφάπαξ καταβολής κατά την πρώτη δόση παρέχεται έκπτωση 10%.

5. Τα παραστατικά εξόφλησης του ειδικού προστίμου διατήρησης και πράσινης χρήσης προσκομίζονται στην πολεοδομική υπηρεσία, η οποία τα καταχωρεί σε ιδιαίτερη στήλη στο ειδικό ηλεκτρονικό αρχείο ή ειδικό βιβλίο της παραγράφου 5 του προηγούμενου άρθρου. Η καταχώρηση συνιστά και επέχει θέση βεβαίωσης για την περαίωση της διαδικασίας διατήρησης της χρήσης του δηλούμενου χώρου για 40 χρόνια, σημειώνεται δε και στο αντίγραφο της δήλωσης που έχει χορηγηθεί στον αιτούντα.

6. Για τους χώρους της παραγράφου 1 του άρθρου 5, οι οποίοι διατηρούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, δεν επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης ούτε άλλες κυρώσεις. Για τους χώρους αυτούς δεν οφείλονται επίσης αναδρομικά οποιοδήποτε φόροι για μεταβιβάσεις του ακινήτου, εισφορές φορέων κοινωνικής ασφάλισης ή άλλες επιβαρύνσεις για

την αλλαγή χρήσης που έχει συντελεστεί. Τα παραπάνω ισχύουν για τους ίδιους χώρους και για εκκρεμείς σε οποιοδήποτε στάδιο και διαδικασία σχετικές υποθέσεις. Τυχόν ήδη καταβληθέντα ποσά σχετικών προστίμων δεν αναζητούνται ενώ τυχόν ανείσπρακτα βεβαιωθέντα ποσά σχετικών προστίμων διαγράφονται.

7. Οι χώροι της παραγράφου 1 του άρθρου 5, οι οποίοι διατηρούνται για 40 χρόνια σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου εξακολουθούν να μην προσμετρώνται στους ισχύοντες στην περιοχή του ακινήτου γενικούς και ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης. Η διατήρηση της χρήσης του δηλούμενου χώρου δεν συνεπάγεται απαλλαγή αυτού από τυχόν άλλες απαιτούμενες εγκρίσεις ή όρους που αφορούν την λειτουργία της συγκεκριμένης χρήσης.

8. Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας, οι πολεοδομικές υπηρεσίες αποστέλλουν αμελλητί σε ηλεκτρονική μορφή στο Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής συγκεντρωτικά στοιχεία ανά πρωτοβάθμιο Ο.Τ.Α. για το σύνολο των δηλώσεων που υποβλήθηκαν, τη συνολική επιφάνεια των χώρων που διατηρούνται, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, καθώς και ακριβή αντίγραφα του ηλεκτρονικού αρχείου ή ειδικού βιβλίου που καταχωρήθηκαν οι σχετικές δηλώσεις.

9. Στην καθ' οιονδήποτε τρόπο μεταβίβαση ακινήτων, όπου ανήκουν χώροι της παραγράφου 1 του άρθρου 5, γίνεται ειδική μνεία για την υπαγωγή των χώρων αυτών στην ρύθμιση του παρόντος νόμου και κατά την απεικόνισή τους σημειώνεται η υπαγωγή αυτή.

10. Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας για την διατήρηση των χώρων της παραγράφου 1 του άρθρου 5, ο φόρος που επιβάλλεται για την μεταβίβαση του ακινήτου, όπου ανήκουν οι χώροι αυτοί, κατά το μέρος που αντιστοιχεί στους χώρους αυτούς, καθώς και το τέλος ακίνητης περιουσίας που αντιστοιχεί επίσης στους χώρους αυτούς, αποδίδεται υπέρ του ΕΤΕΡΠΣ, τηρείται δε σε ειδικό λογαριασμό που ονομάζεται «Ταμείο Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου» και διατίθεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 7 του παρόντος νόμου. Οι διατηρούμενοι χώροι όμως αυτοί της παραγράφου 1 του άρθρου 5 δεν προσμετρώνται για τον προσδιορισμό και τον υπολογισμό των κατά τις ισχύουσες διατάξεις τεκμηρίων διαβίωσης. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής

καθορίζονται οι λεπτομέρειες και η διαδικασία εφαρμογής της παρόντος άρθρου.

## **Άρθρο 7**

### **Περιβαλλοντικό ισοζύγιο,**

#### **αντισταθμιστικά μέτρα αποκατάστασης του περιβάλλοντος**

1. Το ειδικό πρόστιμο διατήρησης και πράσινης χρήσης κατατίθεται υπέρ του Ειδικού Ταμείου 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 σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος ή και, κατ' εξαίρεση, σε οργανικά συνδεδεμένες περιοχές όμορου ΟΤΑ που χρήζουν αποκατάστασης. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται η διαδικασία κατάθεσης και απόδοσης του ειδικού προστίμου διατήρησης και πράσινης χρήσης στο ΕΤΕΡΠΣ και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

2. Οι πόροι του ειδικού προστίμου διατήρησης και πράσινης χρήσης διατίθενται ειδικότερα ανά πρωτοβάθμιο ΟΤΑ ως εξής:

α. για την απόκτηση ακινήτων για νέους κοινόχρηστους χώρους και χώρους πρασίνου, όπως αυτοί καθορίζονται κατά τις κείμενες διατάξεις.

β. για αποζημιώσεις ακινήτων που έχουν καθοριστεί από εγκεκριμένα σχέδια πόλης ως κοινόχρηστοι χώροι και για τα οποία είτε έχει αρθεί κατά τις ισχύουσες διατάξεις η απαλλοτρίωση, είτε έχει παρέλθει σε κάθε περίπτωση δεκαετία από το χρόνο επιβολής της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης.

γ. για την απόκτηση, αποκατάσταση και συντήρηση ακινήτων σε παραδοσιακούς οικισμούς, ιστορικά κέντρα πόλεων και προστατευόμενες περιοχές της φύσης ή/ και της πολιτιστικής κληρονομιάς, καθώς και την

απελευθέρωση, αποκατάσταση, αναβάθμιση, ανάπλαση και προστασία χώρων με ιδιαίτερη περιβαλλοντική σημασία, όπως ακτών, παραλιακών ζωνών, ρεμάτων, αλσών, δασών και δασικών εκτάσεων.

δ. για την πραγματοποίηση προγραμμάτων αστικής ανάπλασης, που εκπονούνται και εγκρίνονται κατά τις κείμενες διατάξεις.

3. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται τα ειδικότερα κριτήρια και ο τρόπος απόδοσης ανά πρωτοβάθμιο ΟΤΑ του ειδικού προστίμου διατήρησης και πράσινης χρήσης για τους σκοπούς του παρόντος, καθώς και οι διαδικασίες διαχείρισης, παρακολούθησης, έγκρισης και ελέγχου της εφαρμογής των σχετικών μελετών, έργων, πράξεων, δράσεων και παρεμβάσεων, και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου.

4. Από το ποσό έκαστου ειδικού προστίμου διατήρησης και πράσινης χρήσης, ποσό είκοσι (20) ευρώ αποδίδεται από το ΕΤΕΡΠΣ στην οικεία πολεοδομική υπηρεσία, προκειμένου να διατεθεί για αμοιβές προσωπικού, που θα απασχοληθεί με τη διαδικασία που ορίζεται στον παρόντα νόμο. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης και Αποκέντρωσης και Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται η διαδικασία, οι όροι και οι προϋποθέσεις απόδοσης του ποσού αυτού στις πολεοδομικές υπηρεσίες, το ύψος και οι δικαιούχοι των αμοιβών ανάλογα με τον αριθμό των δηλώσεων που κατατέθηκαν ανά οικεία πολεοδομική υπηρεσία, τον αριθμό του υπηρετούντος σε αυτή προσωπικού και κάθε σχετική λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου.

## **Άρθρο 8**

### **Επιβολή προστίμων ανέγερσης και διατήρησης**

1. Σε περίπτωση μη υποβολής αίτησης και δήλωσης των χώρων της παραγράφου 1 του άρθρου 5 εφαρμόζονται οι ισχύουσες περί αυθαιρέτων διατάξεις, τα δε πρόστιμα που επιβάλλονται υπολογίζονται ως εξής:

α. Πρόστιμο ανέγερσης σε ποσοστό 30% επί της αξίας του αυθαιρέτου, όπως αυτή υπολογίζεται με βάση την επιφάνεια του αυθαιρέτου επί την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά το χρόνο διαπίστωσης της παράβασης.

β. Πρόστιμο διατήρησης σε ποσοστό 5% επί της αξίας του αυθαιρέτου, όπως αυτή υπολογίζεται με βάση την επιφάνεια του αυθαιρέτου επί την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά το χρόνο διαπίστωσης της παράβασης, και επιβάλλεται για κάθε έτος διατήρησης του από τη μετατροπή της χρήσης του χώρου μέχρι την κατεδάφιση των κατασκευών με τις οποίες ο χώρος άλλαξε χρήση ή την έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής αδείας.

2. Ποσό που αντιστοιχεί σε ποσοστό 60% των παραπάνω προστίμων αποδίδεται στο ΕΤΕΡΠΣ. Τα παραπάνω πρόστιμα εισπράττονται σύμφωνα με τον Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων.

3. Μετά τη λήξη του χρόνου υποβολής των δηλώσεων του άρθρου 5, οι οικείες πολεοδομικές υπηρεσίες ελέγχουν ποσοστό τουλάχιστον 10% των δηλώσεων που υποβλήθηκαν, προκειμένου να διαπιστώσουν αν τα στοιχεία των δηλώσεων που αφορούν την περιγραφή του χώρου, το εμβαδόν του και τη χρήση του είναι αληθή. Σε περίπτωση ψευδούς δήλωσης των στοιχείων αυτών, εφαρμόζονται οι ισχύουσες περί αυθαιρέτων διατάξεις και επιβάλλονται τα πρόστιμα του παρόντος άρθρου.

## **Άρθρο 9**

1. Η παράγραφος 2 του άρθρου 11 του ν. 1577/1985, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την περίπτωση α της παραγράφου 1 του άρθρου 40 του ν. 3775/2009 αντικαθίσταται ως εξής:

«2. Εξώστες και ημιυπαίθριοι χώροι συνολικής επιφάνειας έως 35% αυτής που επιτρέπεται να δομηθεί συνολικά στο οικόπεδο, δεν υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης.

Από το ανωτέρω ποσοστό οι ημιυπαίθριοι χώροι δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 15% του συντελεστή δόμησης.

Για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής, οι ημιυπαίθριοι χώροι πρέπει να έχουν πλάτος τουλάχιστον 2,50 μ. και βάθος μικρότερο ή ίσο με το πλάτος τους.

Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής εφαρμόζονται τόσο για τα νέα κτίρια, όσο και για τις προσθήκες σε υφιστάμενα κτίρια. Ειδικότερα από τους εξώστες και ημιυπαίθριους χώρους που κατασκευάζονται σε προσθήκη κτιρίου, στην συνολική επιφάνεια που προκύπτει από το σ.δ. δεν υπολογίζεται επιφάνειά τους έως 35% της επιφάνειας που αντιστοιχεί στην προσθήκη.

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

2. Η περίπτωση δ της παραγράφου 1Α του άρθρου 7 του ν. 1577/1985, όπως προστέθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 41 του ν. 3775/2009 αντικαθίσταται ως εξής:

«δ) οι υπέργειοι κλειστοί χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, με εξαίρεση τα κτίρια που δεν προορίζονται για κατοικία».

3. Η περίπτωση β της παραγράφου 1B του άρθρου 7 του ν. 1577/1985 επανέρχεται σε ισχύ όπως ίσχυσε πριν την τροποποίησή της με την περίπτωση α της παραγράφου 2 του άρθρου 41 του ν. 3775/2009

4. Η περίπτωση η της παραγράφου 1B του άρθρου 7 του ν. 1577/1985, όπως τροποποιήθηκε με την περίπτωση β της παραγράφου 2 του άρθρου 41 του ν. 3775/2009 αντικαθίσταται ως εξής:

«η) οι στεγασμένοι ανοικτοί χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων που κατασκευάζονται στο ισόγειο του κτιρίου ή στην πυλωτή καθώς και οι κλειστοί χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων που κατασκευάζονται σε υπόγειους ορόφους»

5. Επανέρχεται σε ισχύ το άρθρο 4 του ν. 3212/2003, το οποίο έχει ως εξής:

#### «Άρθρο 4

Διαδικασία και αντικείμενο ελέγχου οικοδομικών αδειών και εργασιών δόμησης»

1. Η πολεοδομική υπηρεσία ελέγχει κάθε έτος ποσοστό τουλάχιστον 10% των οικοδομικών αδειών που εκδόθηκαν το προηγούμενο έτος, προκειμένου να διαπιστώσει αν οι μελέτες εκπονήθηκαν σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις

και εάν οι εργασίες εκτελούνται σύμφωνα με την άδεια και τις μελέτες που υποβλήθηκαν.

2. Ποσοστό τουλάχιστον 2% των αδειών που εκδίδονται κάθε έτος ελέγχονται στο στάδιο της κατασκευής από το Σώμα Ελεγκτών Επιθεωρητών Δημόσιας Διοίκησης, για να διαπιστωθεί αν:

α. Οι άδειες εκδόθηκαν και οι μελέτες εκπονήθηκαν σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις

β. Οι εργασίες εκτελούνται σύμφωνα με την άδεια δόμησης και τις μελέτες που υποβλήθηκαν

γ. Τηρούνται τα απαιτούμενα μέτρα ασφαλείας

3. Ποσοστό τουλάχιστον 2% των οικοδομικών αδειών που θεωρήθηκαν κάθε έτος ελέγχονται από το Σώμα Ελεγκτών Επιθεωρητών Δημόσιας Διοίκησης μέσα στο επόμενο έτος, για να διαπιστωθεί αν οι εργασίες αποπερατώθηκαν σύμφωνα με την οικοδομική άδεια και τις μελέτες που υποβλήθηκαν»

## **Άρθρο 10**

1. Οι ιδιοκτήτες οι οποίοι εξόφλησαν πλήρως την εισφορά που προβλέπεται στα άρθρα 40 και 41 του ν. 3775/2009, θεωρείται ότι έχουν ολοκληρώσει πλήρως την διαδικασία που προβλέπεται στις διατάξεις του παραπάνω νόμου. Στην περίπτωση αυτή επιτρέπεται η σύνδεση των κτιρίων με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας.

2. Οι ιδιοκτήτες της παραγράφου 1 μπορούν να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος νόμου συμψηφίζομένου του ποσού της εισφοράς που καταβλήθηκε με την πράσινη εισφορά που προβλέπεται στις διατάξεις του παρόντος. Τυχόν επιπλέον καταβληθέντα ποσά δεν αναζητούνται. Στην περίπτωση που οι ιδιοκτήτες αυτοί δεν επιθυμούν να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος ισχύουν για αυτούς οι συνέπειες των διατάξεων της παραγράφου 2 του άρθρου 40 και της παραγράφου 5 του άρθρου 41 του ν. 3775/2009.

3. Οι ιδιοκτήτες οι οποίοι μέχρι την 29.10.2009 είτε υπέβαλαν αίτηση είτε υπέβαλαν αίτηση και κατέβαλλαν μέρος της εισφοράς μπορούν να υποβάλουν νέα αίτηση σύμφωνα με τα οριζόμενα στον παρόντα νόμο, το δε παράβολο που έχουν ήδη καταθέσει υποκαθιστά το προβλεπόμενο στον παρόντα νόμο παράβολο και τα καταβληθέντα ποσά της εισφοράς συμψηφίζονται με την πράσινη εισφορά. Στην περίπτωση που δεν υποβάλουν νέα αίτηση το παράβολο που κατατέθηκε και τα καταβληθέντα ποσά δεν επιστρέφονται ούτε αναζητούνται.

4. Η περίπτωση β της παραγράφου 1 και η παράγραφος 2 του άρθρου 40 του ν. 3775/2009 καταργούνται.

5. Η περίπτωση α της παραγράφου 2 και οι παράγραφοι 3, 4 και 5 του άρθρου 41 του ν. 3775/2009 καταργούνται.

6. Οι περιπτώσεις β και η της παραγράφου 1B του άρθρου 7 του ν. 1577/1985, όπως η τελευταία αντικαθίσταται με τον παρόντα νόμο, κασιγχύουν της παραγράφου 25 του άρθρου 3 του από 20.2 -6.3.2003 (ΦΕΚ 199 Δ) π. δ/τος και της παραγράφου 25 του άρθρου 3 του από 17.2 – 27.2.1998 (ΦΕΚ 125 Δ') π.δ/τος, με εξαίρεση τα κτίρια που προορίζονται για κατοικία.

7. Αιτήσεις για έκδοση οικοδομικών αδειών που έχουν υποβληθεί πριν την ημερομηνία ισχύος του ν. 3775/2009 μπορούν να εκδίδονται ή/και να αναθεωρούνται, σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο υποβολής τους για τρεις μήνες από την ημερομηνία ισχύος του παρόντος.

8. Αιτήσεις για έκδοση οικοδομικών αδειών που έχουν υποβληθεί πριν την ημερομηνία ισχύος του παρόντος νόμου μπορούν να εκδίδονται ή/και να αναθεωρούνται, σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο υποβολής τους για εννέα μήνες από την ημερομηνία ισχύος του παρόντος.

## **Κεφάλαιο Γ'**

### **Μητροπολιτικές αναπλάσεις και άλλες διατάξεις**

#### **Άρθρο 11**

##### **Ανάπλαση Φαληρικού όρμου Αττικής**

1. Για την πραγματοποίηση προγράμματος ολοκληρωμένης ανάπλασης στην περιοχή του Φαληρικού όρμου Αττικής, όπως αυτή απεικονίζεται στο διάγραμμα κλίμακας 1:5.000 που αναφέρεται στο άρθρο 1 του Ειδικού Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης Περιοχής (Ε.Σ.Ο.Α.Π.) του από 22.3./26.3.2002 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ 233 Δ'), καθορίζονται ζώνες ανάπλασης και οι επιτρεπόμενες εντός αυτών γενικές χρήσεις γης και γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, ως εξής:

α. Ζώνη Ανάπλασης Ι (Οικολογικού Πάρκου): Είναι η περιοχή που καταλαμβάνεται από την ζώνη Α1 του άρθρο 3 του από 22.3/26.3.2002 προεδρικού διατάγματος. Εντός της περιοχής αυτής επιτρέπονται:

- Γενικές χρήσεις γης: Επιτρέπονται οι χρήσεις οικολογικού πάρκου, ήπιων αθλητικών εγκαταστάσεων, ήπιων εγκαταστάσεων άσκησης και αναψυχής, παρατηρητηρίων και κέντρων περιβαλλοντικής πληροφόρησης και ενημέρωσης, υπαίθριων χώρων εκδηλώσεων, χώρων εστίασης κοινού,



αναψυκτηρίων, χώρων υγιεινής και αποδυτηρίων, χώρων θεματικής παιδικής χαράς, γραφείων διοίκησης και ιατρείων, χώρων υποδοχής φωτοβολταϊκών καθώς και χώρων στάθμευσης.

- Ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,021
- Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη: 2,1%
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: το οριζόμενο από το άρθρο 3 του από 22.3/26.3.2002 προεδρικού διατάγματος

β. Ζώνη Ανάπλασης II (Πολιτισμού, Αθλητισμού και Ναυταθλητικής Μαρίνας): Είναι η περιοχή που καταλαμβάνεται από τις ζώνες A2 και B1 του άρθρου 3 του από 22.3/26.3.2002 προεδρικού διατάγματος. Εντός της περιοχής αυτής επιτρέπονται:

- Γενικές χρήσεις γης: Επιτρέπονται πολιτιστικές και αθλητικές χρήσεις, χρήσεις ναυταθλητικού κέντρου και εγκαταστάσεων ναυταθλητικών ομίλων, αλιέων και συνοδευτικών εγκαταστάσεων υποστήριξης, αποδυτηρίων, χώρων υγιεινής, εγκαταστάσεων ανεφοδιασμού και τεχνικής υποστήριξης σκαφών, χώρων εστίασης κοινού, γραφείων αθλητικών οργανώσεων, διοίκησης και ιατρείων, θεματικού πάρκου και αμφιθεάτρου πολλαπλών χρήσεων, φυλακίων καθώς και χώρων στάθμευσης.
- Ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,072
- Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη: 7,2%
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: το οριζόμενο από το άρθρο 3 του από 22.3/26.3.2002 προεδρικού διατάγματος

γ. Ζώνη Ανάπλασης III (Πολιτισμού και Συνεδρίων)

Είναι η περιοχή που καταλαμβάνεται από τις ζώνες B2 και Γ1 του άρθρου 3 του από 22.3/26.3.2002 προεδρικού διατάγματος. Εντός της περιοχής αυτής επιτρέπονται:

- Γενικές χρήσεις γης: Επιτρέπονται οι χρήσεις συνεδριακού κέντρου διεθνούς εμβέλειας με υποστηρικτικές χρήσεις εκθεσιακών χώρων, καταστημάτων, γραφείων υπηρεσιών και χώρων εστίασης, χώροι εστίασης κοινού, αναψυκτηρίων, χρήσεις λιμένος αλιέων και ιχθυόσκαλας, χώροι πληροφόρησης κοινού, εκθέσεων, καταστημάτων καθώς και χώρων στάθμευσης
- Ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,12

- Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη: 6,2%
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: το οριζόμενο από το άρθρο 3 του από 22.3/26.3.2002 προεδρικού διατάγματος

δ. Ζώνη Ανάπλασης IV (Μουσείου Αεροπορίας):

Είναι η περιοχή που καταλαμβάνεται από την ζώνη Γ2 του άρθρου 3 του από 22.3/26.3.2002 προεδρικού διατάγματος. Στην περιοχή αυτή ισχύουν οι χρήσεις γης και οι όροι δόμησης που καθορίζονται στο άρθρο 3 του παραπάνω προεδρικού διατάγματος και στο άρθρο 22 του ν. 3342/2005, όπως ισχύει.

ε. Ζώνη Ανάπλασης V (Δημοσίων έργων και υποδομών)

Είναι η περιοχή που καταλαμβάνεται από την ζώνη Ε του άρθρου 9 του ν. 3342/2005 και η οποία χαρακτηρίζεται ως ειδική ζώνη υποδοχής δημόσιων υποδομών.

στ. Ο μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης στο σύνολο της περιοχής ανάπλασης ανέρχεται σε 0,074 και το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης σε 5,3%. Η παράγραφος 8 του άρθρου 41 του ν. 3105/2003 καταργείται και οι παράγραφοι 9, 10 και 11 του άρθρου αυτού αναριθμούνται αντιστοίχως σε 8, 9 και 10.

2. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται ύστερα από πρόταση των Υπουργών Οικονομικών, Υποδομών, Μεταφορών και Επικοινωνιών, Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Πολιτισμού και Τουρισμού και γνώμη της Εκτελεστικής Επιτροπής του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας, εγκρίνεται το πρόγραμμα ολοκληρωμένης ανάπλασης και καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι, περιορισμοί και προϋποθέσεις για την πραγματοποίησή του και ιδίως:

- οι ειδικότερες χρήσεις γης ανά ζώνη ανάπλασης και οι τυχόν πρόσθετοι περιορισμοί στα ποσοστά ανάπτυξης των επιμέρους χρήσεων,
- οι ειδικότεροι όροι και περιορισμοί δόμησης ανά ζώνη ανάπλασης,
- οι επιβαλλόμενοι όροι και περιορισμοί στη μορφολογία και την αισθητική των κτιρίων,
- οι περιβαλλοντικοί όροι του προγράμματος ανάπλασης, ύστερα από μελέτη στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης, η οποία καταρτίζεται και δημοσιοποιείται κατά τις κείμενες διατάξεις,

- η γενική ή/και ειδική διάταξη των κτιρίων, των εγκαταστάσεων και των συνοδευτικών τους δραστηριοτήτων καθώς και ο τρόπος διαμόρφωσης των ελεύθερων χώρων ανά ζώνη ανάπλασης,
- οι απαιτούμενοι υπόγειοι και υπαίθριοι χώροι στάθμευσης για την εξυπηρέτηση των εγκαταστάσεων και κτιρίων του προγράμματος στην περιοχή ανάπλασης,
- τα αναγκαία κοινόχρηστα έργα υποδομής και δίκτυα κοινής ωφέλειας,
- κάθε άλλο επιβαλλόμενο για την επίτευξη του προγράμματος μέτρο, όρος ή περιορισμός.

3. Με το ίδιο προεδρικό διάταγμα μπορεί να τροποποιούνται τα όρια των ζωνών ανάπλασης που ορίζονται στην παράγραφο 1 και να καθορίζονται ειδικότεροι τομείς ή τμήματα ανάπλασης εντός αυτών χωρίς αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης και της μέγιστης επιτρεπόμενης κάλυψης ανά ζώνη.

4. Η έγκριση των περιβαλλοντικών όρων για τα επιμέρους έργα και δραστηριότητες του προγράμματος ανάπλασης, χορηγείται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Υποδομών, Μεταφορών και Επικοινωνιών, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Πολιτισμού και Τουρισμού, ύστερα από γνώμη του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας, σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπεται στην περίπτωση δβ` της παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 1650/1986, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 2 του ν. 3010/2002 (ΦΕΚ 91 Α`).

5. Οι οικοδομικές άδειες για την ανέγερση των κτιρίων και εγκαταστάσεων που θα ανεγερθούν στην περιοχή ανάπλασης χορηγούνται από τη Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών του Υπουργείου Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην περίπτωση γ' της παραγράφου 3 του άρθρου 6 του ν. 2947/2001 (ΦΕΚ 228 Α'), όπως ισχύει.

## **Άρθρο 12**

### **Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων και Αναπλάσεις**

1. Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας Α.Ε.» και τον διακριτικό τίτλο «ΕΑΧΑ Α.Ε.», μετονομάζεται σε «Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων και Αναπλάσεις Α.Ε.» και τον διακριτικό τίτλο «ΕΑΧΑ Α.Ε.».

2. Στο σκοπό της εταιρείας πέραν του οριζόμενου στο άρθρο 2 της αριθμ. 45810/24.9.1997 κοινής απόφασης των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Οικονομικών, Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Πολιτισμού (ΦΕΚ 909 Β'), όπως ισχύει, περιλαμβάνονται επίσης η υλοποίηση της ενοποίησης των αρχαιολογικών χώρων σε όλη την ελληνική επικράτεια, η εκτέλεση έργων ανάπλασης στον περιβάλλοντα χώρο και μορφολογικών επεμβάσεων στις όψεις των κτηρίων, συμπεριλαμβανομένων και των καθαιρέσεων των διαφημιστικών πινακίδων, η εκτέλεση προγραμμάτων και έργων ανάπλασης για την δημιουργία αρχαιολογικών δικτύων και πάρκων και η υλοποίηση έργων περιβαλλοντικού και πολιτιστικού ενδιαφέροντος και χαρακτήρα. Η υλοποίηση των έργων ανάπλασης γίνεται αυτοτελώς ή και σε συνεργασία με άλλους φορείς. Η εταιρεία μπορεί επίσης να παρέχει τεχνογνωσία και να λειτουργεί ως τεχνικός σύμβουλος, σε φορείς του Δημοσίου, του ευρύτερου Δημόσιου Τομέα, σε Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης και να εκπονεί, επιβλέπει και παρακολουθεί μελέτες, να αναλαμβάνει την υλοποίηση έργων, καθώς και την διαχείριση, τεχνική επίβλεψη και διοίκηση των έργων αυτών. Η εταιρεία μπορεί για την υλοποίηση των σκοπών της να μετέχει στη σύναψη προγραμματικών συμβάσεων του άρθρου 225 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων με όλους τους εμπλεκόμενους φορείς.

3. Από την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος νόμου όπου αναφέρεται η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας Α.Ε.» και τον διακριτικό τίτλο «ΕΑΧΑ Α.Ε.», νοείται η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων και Αναπλάσεις Α.Ε.» και τον διακριτικό τίτλο «ΕΑΧΑ Α.Ε.»

### **Άρθρο 13**

#### **Έναρξη ισχύος**

Η ισχύς των διατάξεων του παρόντος νόμου αρχίζει από την δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εκτός εάν άλλως ορίζεται σε επιμέρους διατάξεις του.

ΑΘΗΝΑ.....ΑΠΡΙΛΙΟΥ 2010

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

Οικονομικών

Εσωτερικών, Αποκέντρωσης και  
Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης

**Γιώργος Παπακωνσταντίνου**

**Γιάννης Ραγκούσης**

Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής  
Αλλαγής

Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων

**Τίνα Μπιρμπίλη**

**Δημήτρης Ρέππας**

Πολιτισμού και Τουρισμού

**Παύλος Γερούλανος**