



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ
& ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ**

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

στο σχέδιο νόμου

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

ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2005

**ΕΙΣΗΓΗΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΓΙΑ ΤΟ
ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ**

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

I. 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 1,2,3,4,5 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 επισυναπτόμενο 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.

II. ΤΜΗΜΑ 1^ο ΤΟΥ ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΟΥ

Έκδοση των οικοδομικών αδειών - Έλεγχος ανεγειρομένων οικοδομών και πολεοδομικές ρυθμίσεις.

A. 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 επιτάσσει και η παράγραφος 2 του άρθρου 24 του Συντάγματος.
2. Ο τρόπος έκδοσης των οικοδομικών αδειών και ο έλεγχος των οικοδομικών εργασιών, σχετίζεται με τον 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.

B. ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ

1. Η χορήγηση οικοδομικών αδειών άνευ οιονδήποτε 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 Ν.3212/2003, 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 επί μέρους 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 καταστρατήγησης των κειμένων διατάξεων αφού δεν υπάρχει κανένας έλεγχος εκ μέρους του κράτους στο σύνολο των οικοδομικών αδειών με αποτέλεσμα την 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 κλιθεί 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 ίσχυσαν κατά το παρελθόν, στηρίζεται στην αρχή ότι , η πολιτεία ελέγχει κατά το δυνατόν τη νομιμότητα των υποβαλλομένων 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 χορηγούμενης 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 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 αυτοδιοίκησής 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 υφισταμένων 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 Δημόσιας Διοίκησης.

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 μη 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 δημιούργησε η απουσία ελέγχων (αυθαίρετη δόμηση).

δ) Εξασφαλίζεται η βιωσιμότητα των Πολεοδομικών 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 καταστρατήγηση 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 του 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/γμα στους Υπουργούς Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Ανάπτυξης να καθορίζεται η ασφάλιση μελετών και ιδιωτικών έργων σε ορισμένες περιπτώσεις, 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:

Επανέρχεται 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 περιτοιχίσεις, 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 Υπηρεσίες 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 δέκα πέντε (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 ενημερώσει τους ενδιαφερόμενους 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 υφισταμένων στο ακίνητο κτισμάτων.
- Το σχέδιο ασφάλειας και φάκελος υγείας του έργου.
- Την έγκριση της Ε.Π.Α.Ε 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) εργάσιμων ημερών.

Δίνεται η δυνατότητα στον αιτούντα να υποβάλλει 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 Ε.Π.Α.Ε 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 χρησιμοποιηθέντος προγράμματος.
- Τον προυπολογισμό 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 είναι 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 εξαιρέσεις (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 εγκεκριμένες μελέτες της άδειας.

Με την παρ. Β2 ορίζεται ότι μετά την αποπεράτωση του φέροντα 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 ρύθμιση 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 εργασίες, 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 μικρής 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 της άδειας. 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 η 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 Χαρτογραφήσεων Ελλάδας (Ο.Κ.Χ.Ε).

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 αυθαιρέτων 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 αυθαιρέτων, 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.

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 αυθαιρέτου 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 στάθμευσης, 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 βάθος μικρότερο ή ίσο του 1.80 μ. και για του 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 λειτουργήσουν 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 όσων 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 πληρεί 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.

ΙΙΙ. ΤΜΗΜΑ 2^ο ΤΟΥ ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΟΥ

Το δεύτερο τμήμα του προτεινόμενου νομοσχεδίου περιλαμβάνει το Γ' Κεφάλαιο (άρθρα 13, 14 και 15) και αναφέρεται σε τροποποιήσεις των περί Κτηματολογίου διατάξεων.

Α. Γενικά:

Η σύνταξη και τήρηση του εθνικού κτηματολογίου διέπεται από τους νόμους 2308/1995 (κτηματογράφηση) και 2664/1998 (λειτουργία κτηματολογίου). Οι νόμοι αυτοί τροποποιήθηκαν διαδοχικά από τους νόμους 2508/1997, 2664/1998, 3208/2003, 3127/2003 και 3212/2003. Με τις διαδοχικές αυτές τροποποιήσεις επιχειρήθηκε σταδιακά η προσαρμογή της νομοθεσίας για το εθνικό κτηματολόγιο στις απαιτήσεις της πράξης, όπως αυτές αναδείχθηκαν από την εμπειρία της εφαρμογής του θεσμού. Παρά ταύτα, τόσο σε επίπεδο κτηματογράφησης όσο και σε επίπεδο λειτουργίας του κτηματολογίου διαπιστώνεται σήμερα από όλους τους εμπλεκόμενους φορείς αλλά και από τις εποπτικές για το κτηματολόγιο Αρχές η ανάγκη σημαντικών περαιτέρω βελτιώσεων. Όσον μεν αφορά στη διαδικασία κτηματογράφησης υπάρχει ανάγκη απλουστεύσεως και επιταχύνσεώς της, κατά

τρόπον ώστε και η ασφάλεια των εγγραφών να διασφαλίζεται και η λειτουργικότητα της διαδικασίας να επιτυγχάνεται, προκειμένου ούτε οι πολίτες να ταλαιπωρούνται ασκόπως ούτε ο προϋπολογισμός του έργου να επιβαρύνεται αδικαιολόγητα. Όσον αφορά εξάλλου στη λειτουργία του κτηματολογίου υπάρχει σήμερα η εμπειρία από τη λειτουργία των μεταβατικών κτηματολογικών γραφείων, τα οποία τίθενται σταδιακά σε λειτουργία και έχουν ήδη φθάσει το 70, σε σχέση με τα 97 που συνολικά πρόκειται να λειτουργήσουν με την ολοκλήρωση όλων των τρεχουσών μελετών κτηματογράφησης. Η λειτουργία των γραφείων αυτών κατέδειξε την ανάγκη για περαιτέρω βελτιώσεις της νομοθεσίας για το εθνικό κτηματολόγιο, ανάγκη που έχουν επίσης επισημάνει οι Δικηγορικοί Σύλλογοι της Χώρας και το ΤΕΕ. Οι βελτιώσεις αυτές επιχειρούνται με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις. Κύριος στόχος των ρυθμίσεων αυτών είναι η απλοποίηση της διαδικασίας διορθώσεως των πρώτων εγγραφών, όπου αυτό είναι εφικτό, ανάλογα με τις ιδιαιτερότητες εκάστης περιπτώσεως. Τέλος, με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις υλοποιείται σε ρεαλιστική βάση η ήδη προβλεπόμενη στον νόμο χρηματοδότηση του έργου με την επιβολή τέλους κτηματογράφησης, ενώ παράλληλα λαμβάνεται μέριμνα για τη χρηματοδότηση της λειτουργίας του κτηματολογίου, έτσι ώστε να καταστεί εφικτή η οργάνωση και στελέχωση των οριστικών κτηματολογικών γραφείων, τα οποία θα είναι σε θέση να αξιοποιήσουν στον μέγιστο βαθμό το παραγόμενο κατά την κτηματογράφηση έργο και να εξυπηρετήσουν τον Έλληνα πολίτη με τρόπο που αρμόζει σε μια σύγχρονη ευρωπαϊκή χώρα.

B. Ειδικότερα επί των προτεινόμενων διατάξεων:

Επί του άρθρου 13.

Η διαδικασία κτηματογράφησης, όπως αυτή προβλέπεται σήμερα στον τροποποιηθέντα πολλακίς ν. 2308/1995, παραμένει «πολυτελής», υπό την έννοια ότι διέρχεται πολλών σταδίων και απαιτεί πολύ χρόνο (παράλληλα δε συνεπάγεται μεγάλη δαπάνη), χωρίς αυτό να αποβαίνει σε όφελος της ακρίβειας των πρώτων εγγραφών, δηλαδή του αποτελέσματος της κτηματογράφησης. Πρέπει επομένως να απλουστευθεί. Η βασική κατεύθυνση είναι η σύντμηση του χρόνου και του κόστους της διαδικασίας κτηματογράφησης δια της καταργήσεως της δεύτερης ανάρτησης και της συγχώνευσης των σχετικών διαδικασιών στο πλαίσιο της μόνης ανάρτησης. Τα συλλεγόμενα στοιχεία θα διασταυρώνονται, θα ελέγχονται και θα τυγχάνουν νομικής και τεχνικής επεξεργασίας, εν συνεχεία δε θα αναρτώνται μία φορά, προκειμένου οι

ενδιαφερόμενοι να μπορούν να υποβάλουν είτε αιτήσεις διορθώσεως για απλά (πρόδηλα) σφάλματα, είτε ενστάσεις ενώπιον επιτροπής, στην οποία θα προΐσταται δικαστικός λειτουργός. Παράλληλα, βελτιώνονται εκείνες οι διαδικασίες (π.χ. διαδικασία ενστάσεων, διαδικασία υποβολής δήλωσης όταν ελλείπουν τα αποδεικτικά μεταγραφής, διαδικασία συλλογής στοιχείων για μεταγραφόμενες πράξεις πριν από την ανάρτηση κλπ.), οι οποίες εμφανίζουν προβλήματα. Η απλούστευση και βελτίωση της διαδικασίας κτηματογράφησης σύμφωνα με τα παραπάνω επιτυγχάνεται με τις διατάξεις του **άρθρου 1**.

Επί του άρθρου 14.

Με τις διατάξεις του άρθρου αυτού επιχειρείται η επίλυση των πολλών προβλημάτων που εμφανίζονται σήμερα στη λειτουργία του κτηματολογίου, εκεί όπου λειτουργούν τα μεταβατικά κτηματολογικά γραφεία.

Ειδικότερα:

Παράγραφος 2: Στις περιπτώσεις των ακινήτων που στις πρώτες εγγραφές έχουν την ένδειξη «άγνωστου ιδιοκτήτη» η ισχύουσα σήμερα διάταξη του άρθρου 6 παρ. 3 του ν. 2664/1998 προβλέπει τη διόρθωσή τους με αγωγή που ασκείται ενώπιον του αρμόδιου πολιτικού δικαστηρίου, η οποία απευθύνεται κατά του Ο.Κ.Χ.Ε. και ανακοινώνεται στο Ελληνικό Δημόσιο. Η αγωγή αυτή απευθύνεται κατά του Ο.Κ.Χ.Ε. για τον λόγο και μόνον ότι αυτός είναι η Αρχή που εξέδωσε την πράξη για την ολοκλήρωση των πρώτων εγγραφών (και επομένως έμμεσα «αμφισβήτησε» την κυριότητα του ενάγοντος) και όχι επειδή ο ίδιος διεκδικεί τη μη καταχωρισθείσα στο κτηματολόγιο κυριότητα. Από την άλλη πλευρά η ανακοίνωση στο Ελληνικό Δημόσιο γίνεται προκειμένου αυτό να λάβει γνώση και να παρέμβει στη δίκη, αν χρειάζεται, για την προάσπιση τυχόν δικαιωμάτων του. Ενόψει λοιπόν του ότι από την εγγραφή υπέρ «αγνώστου ιδιοκτήτη» και μόνο δεν δημιουργείται πραγματική ιδιωτική διαφορά μεταξύ συγκεκριμένων προσώπων και πάντως όχι μεταξύ του ενάγοντος και του Ο.Κ.Χ.Ε., δεν είναι αναγκαία η προσφυγή στην αμφισβητούμενη δικαιοδοσία, η οποία άλλως θα ήταν συνταγματικώς επιβεβλημένη, αλλά αρκεί και η διόρθωση με τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, η οποία και ταχύτερη και απλούστερη από κάθε άποψη είναι. Με ανάλογο τρόπο μπορούν επίσης να καταχωρισθούν στο κτηματολόγιο πράξεις που είχαν συνταχθεί και δεν είχαν μεταγραφεί, αφορούν δε επίσης σε ακίνητα με την ένδειξη «άγνωστου ιδιοκτήτη». Η διασφάλιση των τυχόν δικαιωμάτων του Δημοσίου γίνεται με την ανακοίνωση της αίτησης προς το Ελληνικό Δημόσιο, το οποίο θα κρίνει αν έχει λόγο να παρέμβει στη δίκη. Με την προτεινόμενη

ρύθμιση προβλέπεται ότι θα απλουστευθεί σε σημαντικό βαθμό η διαδικασία διορθώσεως των πρώτων εγγραφών στα ακίνητα με την ένδειξη «άγνωστου ιδιοκτήτη», διατηρουμένης παράλληλα της εγγύησης του δικαστικού ελέγχου έστω και υπό τις προϋποθέσεις της εκούσιας δικαιοδοσίας.

Παράγραφοι 3-6: Με τις προτεινόμενες διατάξεις των παραγράφων 3-6 διευρύνεται το πεδίο εφαρμογής και βελτιώνεται η διαδικασία που προβλέπεται στο άρθρο 6 παρ. 4 του ν. 2664/1998. Η διάταξη αυτή θεσπίζει απλή διαδικασία ενημέρωσης του κτηματολογίου στην περίπτωση που στις πρώτες εγγραφές έχει καταχωρισθεί κάποιο δικαίωμα (π.χ. κυριότητα), που ήδη πριν από τις πρώτες εγγραφές είχε υποστεί κάποια μεταβολή (π.χ. μεταβιβάσθηκε ή επιβαρύνθηκε με υποθήκη) μη εμφανιζόμενη στις πρώτες εγγραφές. Σύμφωνα με τη διάταξη αυτή, εφόσον από τον τίτλο στον οποίο στηρίζεται η μεταβολή αυτή συνάγεται κατά τρόπον ευχερή και αναμφισβήτητο η μεταβολή, ενώ παράλληλα δεν υπάρχει κατάσταση σύγκρουσης συμφερόντων, η οποία θα επέβαλε την προσφυγή στη δικαστική κρίση (είτε επειδή ο καταχωρισθείς στις πρώτες εγγραφές ως δικαιούχος θα έχει συναινέσει στη μεταβολή αυτή, π.χ. συμπράττοντας στην κατάρτιση της δικαιοπραξίας, είτε διότι θα παρέλκει η συναίνεσή του, επειδή παρεμβλήθηκε η κρίση δικαστικού οργάνου ή η μεταβολή επιβάλλεται με πράξη της διοίκησης) η καταχώριση της πράξης στο κτηματολόγιο γίνεται με απλή αίτηση προς τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου. Με τις προτεινόμενες παρ. 3-6 επέρχονται περαιτέρω βελτιώσεις πρακτικής και ουσιαστικής φύσεως στη διαδικασία αυτή, προκειμένου να εξυπηρετηθούν οι συναλλαγές και να απλοποιηθεί όσο το δυνατόν περισσότερο η εν λόγω διαδικασία.

Παράγραφος 7: Ένα από τα σοβαρά ζητήματα που απασχολούν την πράξη, το οποίο ανέδειξε η εφαρμογή του θεσμού του κτηματολογίου και το οποίο είναι κοινό σε όλες τις έννομες τάξεις που γνωρίζουν τον θεσμό, είναι αυτό που αφορά στην «εγγυόμενη» από το κτηματολόγιο ακρίβεια του καταχωρισθέντος στο κτηματολόγιο εμβαδού και του αποτυπωθέντος στα κτηματολογικά και κτηματογραφικά διαγράμματα σχήματος του ακινήτου. Η αποτύπωση του σχήματος των ακινήτων στα κτηματολογικά και κτηματογραφικά διαγράμματα και το παράγωγο, σε σχέση προς το σχήμα αυτό, εμβαδόν που ακινήτου, το οποίο εμφανίζεται στα κτηματολογικά φύλλα, αποτελούν προϊόν εφαρμογής συγκεκριμένων, για τις ανάγκες του κτηματολογίου και μόνο ισχυουσών τεχνικών προδιαγραφών. Οι τεχνικές αυτές προδιαγραφές δεν θέτουν ως βάση για τη σύνταξη των διαγραμμάτων την επίγεια μέτρηση των ακινήτων. Η αποτύπωση του ίδιου ακινήτου σε άλλο τοπογραφικό διάγραμμα, το οποίο θα έχει συνταχθεί με άλλη μέθοδο και ιδίως επίγεια μέτρηση, είναι επομένως

απολύτως φυσιολογικό να εμφανίζει συγκεκριμένες αποκλίσεις ως προς το σχήμα και το εμβαδόν από τις αντίστοιχες καταχωρίσεις στο κτηματολόγιο. Αυτές ακριβώς οι αποκλίσεις, στο σχήμα και στο μέγεθος, δεν αποτελούν σε καμία περίπτωση ένδειξη σφάλματος στη μία ή στην άλλη αποτύπωση, αλλά αποτελούν συνέπεια της διαφορετικής μεθόδου αποτύπωσης. Για τον λόγο αυτό είναι απολύτως αναγκαίο να υπάρχει η δυνατότητα καθορισμού, με απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε., της αντιστοιχούσας στις προαναφερθείσες παραμέτρους «ανεκτής απόκλισης» ως προς το εμβαδόν, καθώς επίσης της ανεκτής απόκλισης ως προς το σχήμα των ακινήτων («ζώνη κανονισμού ορίων») που εμφανίζονται (το σχήμα και το εμβαδόν) στο κτηματολόγιο σε σχέση προς τα αντίστοιχα μεγέθη που εμφανίζονται σε άλλα διαγράμματα. Εντός των εν λόγω «ανεκτών αποκλίσεων» οι όποιες διαφοροποιήσεις στο σχήμα και στο εμβαδόν δεν είναι νομικώς σημαντικές ούτε για το κτηματολόγιο ούτε για οποιαδήποτε άλλη αρχή, τα διαγράμματα που συντάχθηκαν με άλλη μέθοδο είναι «συμβατά» προς τα κτηματολογικά διαγράμματα, ενώ η επακριβής οριοθέτηση των ακινήτων στο έδαφος θα μπορεί να γίνεται είτε με συμφωνία των μερών είτε με τις διατάξεις περί κανονισμού ορίων του Αστικού Κώδικα. Με τον τρόπο αυτό θα καταστεί σαφές και δεν θα καταλείπεται αμφιβολία για το ότι το κτηματολόγιο δεν εγγυάται το σχήμα και το εμβαδόν του ακινήτου κατά τρόπον ανελαστικό, αλλά ότι υπάρχουν αποδεκτές, για τεχνικούς λόγους, αποκλίσεις. Παράλληλα όμως θα αποτραπεί η απαξίωση της καταχωριζόμενης στο κτηματολόγιο χωρικής πληροφορίας, κίνδυνος που θα μπορούσε να εμφανισθεί από την άνευ όρων διενέργεια πράξεων, οι οποίες θα διαφέρουν, ως προς την χωρική πληροφορία που εμπεριέχουν, από τις εγγραφές στο κτηματολόγιο. Προς την κατεύθυνση αυτή κινείται η προτεινόμενη παρ. 7.

Παράγραφος 9: Η καταχώριση των πράξεων στο κτηματολόγιο γίνεται με αίτηση προς το Κτηματολόγιο σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 14 του ν. 2664/1998. Στη διάταξη αυτή προβλέπεται ότι όταν πρόκειται για το Δημόσιο ή για ΝΠΔΔ την αίτηση αυτή υποβάλλει ο Προϊστάμενος ή εξουσιοδοτημένος από αυτόν υπάλληλος. Στην εν λόγω διάταξη όμως δεν ρυθμίζεται πώς υποβάλλεται αυτή η αίτηση, όταν η προς καταχώριση πράξη συγκαταλέγεται στις αναφερόμενες στο άρθρο 12 παρ. 2 του ν. 2664/1998 διοικητικές πράξεις που επιφέρουν χωρικές μεταβολές σε ευρύτερες εκτάσεις (π.χ. πράξη εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης, αναδασμός κλπ.) και ιδίως δεν προβλέπεται ρητά η υποχρέωση των εν λόγω ΝΠΔΔ να αποτυπώνουν και δη με ψηφιακό τρόπο στα κτηματογραφικά διαγράμματα τις προκαλούμενες με την πράξη που εξέδωσαν χωρικές μεταβολές, όπως ισχύει στην περίπτωση των

αιτήσεων των ιδιωτών, σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 14. Το κενό αυτό καλύπτει η προτεινόμενη παρ. 9.

Παρ. 11-12: Οι προτεινόμενες διατάξεις των παρ. 11-12 αποσκοπούν, όπως και οι προαναφερθείσες παρ. 3-6, στην απλοποίηση της διοικητικής διαδικασίας διορθώσεως των εγγραφών και ιδίως των αρχικών εγγραφών. Με τη διάταξη αυτή επιχειρείται η διεύρυνση της έννοιας του πρόδηλου σφάλματος, το οποίο διορθώνεται με πολύ απλή διαδικασία. Με αναγωγή στις κατ' ιδίαν περιπτώσεις που ανέδειξε η πράξη και ύστερα από λεπτομερή κατηγοριοποίηση αυτών, επιχειρείται η παροχή δυνατότητας διόρθωσης των πρώτων εγγραφών με τον τρόπο αυτό (δηλαδή διοικητικά, χωρίς δικαστική παρέμβαση) προκειμένου να διευκολυνθούν οι συναλλαγές, χωρίς όμως παράλληλα να απαξιώνεται το κτηματολόγιο ή να τίθεται εν αμφιβολία η δημόσια πίστη που αυτό παρέχει. Με την προτεινόμενη διάταξη, σε συνδυασμό με τις παρ. 3-6, καθίσταται πλέον αρκούντως λειτουργική η διοικητική διαδικασία διορθώσεως των εγγραφών, η οποία όμως παραμένει εντός του γενικού πλαισίου που καθορίζεται από τις αρχές της δημόσιας πίστης και του ελέγχου νομιμότητας, που διατρέχουν την καθ' όλου κτηματολογική νομοθεσία.

Παρ. 14: Με την προτεινόμενη διάταξη παρέχεται η δυνατότητα στους συναρμόδιους υπουργούς να εκδώσουν κανονισμό λειτουργίας των μεταβατικών κτηματολογικών γραφείων (δηλαδή των υποθηκοφυλακείων που λειτουργούν ως κτηματολογικά γραφεία μέχρι να ιδρυθούν τα οριστικά). Ο κανονισμός αυτός είναι αναγκαίος προκειμένου να υπάρχει ενιαίος και φιλικός προς τους πολίτες τρόπος λειτουργίας τους, έτσι ώστε τα πλεονεκτήματα που το κτηματολόγιο εμφανίζει σε σχέση με άλλα συστήματα δημοσιότητας να μην αποδυναμώνονται από τις όποιες λειτουργικές ή οργανωτικές φύσεως αδυναμίες των γραφείων αυτών.

Παρ. 8, 10, 13 και 14: Με τις διατάξεις αυτές επέρχονται βελτιώσεις σε λεπτομερειακού χαρακτήρα σε ζητήματα που αφορούν στη λειτουργία του κτηματολογίου.

Επί του άρθρου 15.

Με το άρθρο 15 ρυθμίζονται θέματα λεπτομερειακού χαρακτήρα και επέρχονται οι αναγκαίες τροποποιήσεις στα άρθρα 16 και 22 του ν. 1577/1985 (ΓΟΚ), οι οποίες θα διευκολύνουν την υλοποίηση της συγχρηματοδοτούμενης από το Γ' Κ.Π.Σ. δράσης της δημιουργίας «Ελληνικού Συστήματος Υπηρεσιών Εντοπισμού Θέσης» (HEPOS).

IV. ΤΜΗΜΑ 3^ο ΤΟΥ ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΟΥ

Το 3^ο τμήμα του νομοσχεδίου περιλαμβάνει τα κεφάλαια Δ' (άλλες διατάξεις) και Ε' (Γενικές – Μεταβατικές και Τελικές διατάξεις)

Το Δ' Κεφάλαιο του προτεινόμενου νομοσχεδίου με τίτλο «Άλλες Διατάξεις» περιλαμβάνει διατάξεις που τροποποιούν κάποιες από τις διατάξεις του ν. 1418/84 για τα δημόσια έργα.

Ειδικότερα:

Επί του άρθρου 16.

1. Με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 16 σκοπείται ο περιορισμός της δυνατότητας των φορέων που εκτελούν έργα, να μειώνουν τις συμβατικά προβλεπόμενες ποσότητες εργασιών που συναποτελούν το έργο και να χρησιμοποιούν τα χρηματικά ποσά που εξοικονομούνται (γνωστές ως «επί έλασσον δαπάνες»), για άλλες εργασίες του ίδιου έργου, για τις οποίες δεν επαρκεί η συμβατικά προβλεπόμενη δαπάνη. Για το ζήτημα αυτό ισχύει σήμερα η παρ. 3 του άρθρου 8 του ν. 1418/84, όπως ισχύει μετά την τροποποίησή της με το άρθρο 2 παρ. 2 του ν. 2940/01, η οποία προβλέπει την χρήση των «επί έλασσον δαπανών» χωρίς ιδιαίτερους περιορισμούς. Η ιδιαίτερη αυτή ευκολία δημιούργησε τριβές με την Ευρωπαϊκή Ένωση, η οποία με βάση την νομολογία του Δικαστηρίου Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, επιμένει ότι τα έργα πρέπει να εκτελούνται με τη μορφή που δημοπρατήθηκαν και να μην υφίστανται αλλοιώσεις κατά την εκτέλεσή τους, εκτός κι αν οι αλλοιώσεις αυτές (ή η πιθανότητα αλλοιώσεων) προβλέπονται ήδη από τη Διακήρυξη του έργου.

Συγκεκριμένα με τις διατάξεις της παρ. 1 ορίζεται ότι είναι επιτρεπτή η χρήση των επί έλασσον δαπανών με αυστηρούς όρους και προϋποθέσεις και ότι το ποσό των επί έλασσον δαπανών δεν πρέπει να υπερβαίνει ως ποσοστό το 20% της ομάδας εργασιών από την οποία αφαιρούνται, ούτε το 10% του συνολικού ποσού της αρχικής σύμβασης. Οι προτεινόμενες ρυθμίσεις θέτουν περιορισμούς ελαστικότερους για τις ήδη εκτελούμενες συμβάσεις και αυστηρότερους για τις συμβάσεις των έργων που θα ανατεθούν στο μέλλον και θα υλοποιούν μελέτες που θα ανατεθούν και θα εκπονηθούν με βάση το ν. 3316/05 και εν πάση περιπτώσει όλες τις συμβάσεις που θα συναφθούν μετά την 1^η Μαρτίου 2006.

2. Οι ρυθμίσεις που προτείνονται με την παρ. 2 του άρθρου αποσκοπούν στην ελάφρυνση της διαδικασίας των διαγωνισμών για την ανάθεση των δημοσίων έργων με σχετικά μικρούς προϋπολογισμούς, από την πληθώρα των τυπικών δικαιολογητικών που προσκομίζονται σήμερα για τη διαπίστωση της καταλληλότητας

των διαγωνιζομένων. Πρόκειται μεταξύ των άλλων για τα πιστοποιητικά μη πτώχευσης, τα ποινικά μητρώα, την ασφαλιστική και φορολογική ενημερότητα κ.λ.π. Το πλήθος των δικαιολογητικών αυτών έχει σήμερα ως αποτέλεσμα την άνθηση της γραφειοκρατίας και τον αποκλεισμό διαγωνιζομένων για λόγους τελείως τυπολατρικούς. Ήδη στα μεγαλύτερα έργα, τα δικαιολογητικά αυτά έχουν υποκατασταθεί στην Ενημερότητα Πτυχίου που εκδίδεται από την Δ15 της ΓΓΔΕ. Όμως η ενημερότητα αφορά μόνο τις επιχειρήσεις άνω της 3^{ης} τάξης. Οι επιχειρήσεις των κατώτερων τάξεων είναι το μεγάλο πλήθος – περίπου 6.000 – και γι' αυτές δεν μπορεί να εκδοθεί η ενημερότητα πτυχίου, επειδή αδυνατεί να ανταποκριθεί στον τεράστιο όγκο εργασίας η αρμόδια υπηρεσία.

Συνεπώς πρέπει να εκλογικευθεί το σύστημα ελέγχου των δικαιολογητικών προς όφελος της ουσιαστικής κρίσης επί των οικονομικών προσφορών, να απλοποιηθούν τα δικαιολογητικά και το σημαντικότερο, κατά τρόπο ανάλογο με τις ισχύουσες πλέον διατάξεις του πρόσφατου ν. 3316/05 περί μελετών, να αντικατασταθούν τα δικαιολογητικά με υπεύθυνη δήλωση των διαγωνιζομένων κατά τη φάση του διαγωνισμού και να προσκομίζονται προς επαλήθευση μόνο από τον ανάδοχο.

Με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις της παρ. 2 του άρθρου 16 προβλέπεται ότι οι διαγωνιζόμενοι με πτυχία του ΜΕΕΠ της 2^{ης} τάξης και κάτω, συμμετέχουν στους διαγωνισμούς με υπεύθυνη δήλωση, στην οποία βεβαιώνουν ότι δεν έχουν κώλυμα συμμετοχής στο διαγωνισμό. Ο ανάδοχος θα καλείται να υποβάλει τα δικαιολογητικά έναντι των οποίων υπέβαλε την υπεύθυνη δήλωση και θα επαληθεύονται από την υπηρεσία οι όροι της καταλληλότητάς του. Αν τελικώς δεν κριθεί κατάλληλος θα καταπίπτει η εγγύηση συμμετοχής του και η αναθέτουσα αρχή θα εξετάζει με τον ίδιο τρόπο την ανάθεση στο δεύτερο κ.ο.κ.

Έτσι, με ουσιαστικούς όρους και όχι τυπολατρικούς και άδικους όρους θα αναδεικνύεται ανάδοχος ο υποβαλών την οικονομικότερη και συνεπώς συμφερότερη για τον κύριο του έργου προσφορά.

Στο Κεφάλαιο Ε' του νομοσχεδίου περιέχονται οι αναγκαίες Γενικές, Μεταβατικές και τελικές διατάξεις και καθορίζεται ο χρόνος έναρξης της ισχύος του νόμου.

Επί του άρθρου 17

Στο άρθρο 18 παρέχονται αναγκαίες ερμηνευτικές διευκρινίσεις, για την ομαλή μετάβαση στις νέες ρυθμίσεις για την έκδοση των οικοδομικών αδειών.

Επί του άρθρου 18

Στο άρθρο 19 περιέχονται οι μεταβατικές και οι καταργούμενες διατάξεις. Ιδιαίτερα επισημαίνονται οι διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου με τις οποίες τροποποιείται η αντίστοιχου περιεχομένου παρ. 2 του άρθρου 18 ν. 3212/2003, σχετικά με την επιβολή ανταποδοτικού τέλους που θα βαρύνει του ιδιοκτήτες των ακινήτων που περιλαμβάνονται στο Κτηματολόγιο. Με τις προτεινόμενες διατάξεις λαμβάνεται μέριμνα για τη, σε δίκαιη και ρεαλιστική βάση, χρηματοδότηση της κτηματογράφησης μέσω πάγιων και αναλογικών τελών κτηματογράφησης. Τα τέλη κτηματογράφησης καθορίζονται σε νέο πλαίσιο, το οποίο ανταποκρίνεται στην πραγματικότητα και θα στηρίξουν οικονομικά το πολυδάπανο έργο της κατάρτισης του Κτηματολογίου.

Επί του άρθρου 19

Με το άρθρο 19 ορίζεται η έναρξη ισχύος του νόμου, γενικά και κατ' εξαίρεση για ορισμένες διατάξεις.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ
ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΣΟΥΦΛΙΑΣ