

ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Βασικά Σημεία του νομοσχεδίου για τον εκσυγχρονισμό της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας

1. Επιταχύνεται ο χωρικός σχεδιασμός σε όλη τη χώρα

Επιταχύνεται ο χωρικός σχεδιασμός και συγκεκριμένα η κατάρτιση των τοπικών και των ειδικών πολεοδομικών σχεδίων - και μέσω αυτών ο καθορισμός χρήσεων γης - σε όλη τη χώρα.

Για να επιτευχθεί ο στόχος αυτός:

- Περιορίζεται περίπου στα 2,5 χρόνια ο χρόνος εκπόνησης και έγκρισης των πολεοδομικών σχεδίων από 12-15 χρόνια που ήταν μέχρι τώρα,
- Μπαίνει σε εφαρμογή ένα τεράστιο πρόγραμμα κατάρτισης 500 Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ), προϋπολογισμού 200 εκατ. ευρώ. Το μεγαλύτερο πρόγραμμα χωρικού σχεδιασμού που έχει εφαρμοστεί ποτέ στην Ελλάδα.

Το πρόγραμμα κατάρτισης των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων θα ξεκινήσει αμέσως μετά την ψήφιση του σχεδίου νόμου, με διαδοχικές (ανά τρίμηνο) δέσμες μελετών που θα περιλαμβάνουν, κάθε μια, περί τις 200 δημοτικές ενότητες, μέχρι την κάλυψη όλης της χώρας (1.135 δημοτικές ενότητες).

Οι απαιτούμενες 500 μελέτες για το σύνολο της χώρας θα έχουν ανατεθεί σε αναδόχους μέχρι το Α' τρίμηνο του 2023. Μέχρι το Β' τρίμηνο του 2023 θα έχουν εγκριθεί ΤΠΣ σε περίπου 350 δημοτικές ενότητες, δηλ. περίπου στο 32% της χώρας. Μέχρι το 2028 θα έχει καλυφθεί όλη η χώρα με ΤΠΣ (συμπεριλαμβανόμενων και αυτών που θα αντικαταστήσουν σήμερα εγκεκριμένα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια).



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



Η χρηματοδότηση των μελετών είναι εξασφαλισμένη από δύο πηγές: Το Ταμείο Ανάκαμψης θα χρηματοδοτήσει τις μελέτες που θα ολοκληρωθούν μέχρι το τέλος του 2026 (περίπου για το 80% των δημοτικών ενοτήτων, με συνολική δαπάνη 160 εκατ. ευρώ). Η Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων, θα χρηματοδοτήσει τις υπόλοιπες μελέτες (περίπου το 20% των δημοτικών ενοτήτων, με συνολική δαπάνη 40 εκατ. ευρώ).

Για την γρήγορη και αποτελεσματική εφαρμογή του προγράμματος Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων επίσης προβλέπεται:

- Ο ορισμός Συντονιστή που θα προωθήσει τη συνεργασία όλων των εμπλεκόμενων υπηρεσιών και φορέων, την επιτάχυνση όλων των αναγκαίων διαδικασιών, και την επίλυση κάθε προβλήματος που τυχόν θα ανακύπτει.
- Η αξιοποίηση πιστοποιημένων ιδιωτών μηχανικών για την αξιολόγηση των πολεοδομικών μελετών.

2. Περιορίζεται η άναρχη εκτός σχεδίου δόμηση

Περιορίζεται η άναρχη εκτός σχεδίου δόμηση, δηλαδή η δόμηση που γίνεται χωρίς να υπάρχει κάποιος σχεδιασμός, με στόχο να προστατευθούν το περιβάλλον και το φυσικό τοπίο. Συγκεκριμένα:

-Μειώνονται κατά 10% (κατά μέσο όρο) οι συντελεστές δόμησης στις εκτός σχεδίου περιοχές.

-Αλλάζει το καθεστώς των παρεκκλίσεων αρτιότητας, αλλά με μεταβατικό διάστημα που δίνει επαρκή χρονικά περιθώρια και διευκολύνσεις στους ενδιαφερόμενους για να εκκινήσουν διαδικασία έκδοσης οικοδομικής άδειας με το υφιστάμενο καθεστώς. Ειδικότερα, εντός της προβλεπόμενης μεταβατικής περιόδου των δύο ετών (με έναρξη από την ψήφιση του νομοσχεδίου), οι ιδιοκτήτες γηπέδων εκτός σχεδίου, στα 750 τ.μ., 1.200 τ.μ. και 2 στρ., έχουν τη δυνατότητα να προχωρήσουν στην έκδοση οικοδομικής άδειας, χωρίς όμως να «μετράει» ο χρόνος που χρειάζεται για τις άδειες του δασαρχείου ή της αρχαιολογικής υπηρεσίας. **Συμπερασματικά, οι ιδιοκτήτες έχουν στη διάθεσή τους τουλάχιστον 6 χρόνια για να αξιοποιήσουν την περιουσία τους.** Οι ιδιοκτήτες που δεν



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



βγάλουν οικοδομική άδεια τη μεταβατική περίοδο θα μπορούν να χτίσουν βάσει των όσων θα ορίσουν τα τοπικά ή ειδικά πολεοδομικά σχέδια που θα εκπονηθούν, όπως γίνεται και σήμερα στις περιοχές όπου υπάρχει πολεοδομικός σχεδιασμός.

Παράλληλα, όπως αναφέρθηκε παραπάνω, προχωρεί η εκπόνηση τοπικών ή ειδικών πολεοδομικών σχεδίων με προτεραιότητα τις νησιωτικές και τουριστικές περιοχές. Σε περιοχές που θα εξακολουθήσουν να μην πολεοδομούνται, παραμένοντας εκτός σχεδίου, θα καθορίζονται με τα σχέδια αυτά χρήσεις γης και όροι που θα προσιδιάζουν στα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά κάθε περιοχής (π.χ. επίπεδο ανάπτυξης, μέγεθος περιουσίας κ.λπ.). Ειδικά για τις νησιωτικές περιοχές επομένως θα ληφθούν υπόψη οι ιδιαιτερότητες τους.

Η προσέγγιση της εκπόνησης ειδικών πολεοδομικών σχεδίων θα εφαρμοστεί στη Μύκονο και τη Σαντορίνη, στις οποίες, λόγω των έντονων πιέσεων, επιβλήθηκε αναστολή έκδοσης οικοδομικών αδειών για ξενοδοχεία εκτός σχεδίου μέχρι την ολοκλήρωση ειδικών πολεοδομικών σχεδίων.

-Υπογραμμίζεται ότι δεν αλλάζει τίποτα για την εκτός σχεδίου δόμηση στα 4 στρέμματα και άνω, μέχρι την υιοθέτηση των τοπικών πολεοδομικών σχεδίων. Εδώ παραμένει σε ισχύ η σημερινή νομοθεσία διότι το κράτος όπως καταδείχθηκε στη διαβούλευση, δημιούργησε την πεποίθηση στους ιδιοκτήτες από το 2003 ότι μπορούν να χτίζουν υπό συγκεκριμένους όρους και τώρα δεν είναι σε θέση να προχωρήσει στις απαιτούμενες ενέργειες για τους δρόμους, χωρίς τη μεσολάβηση ενός χρονικού διαστήματος.

Στο νομοσχέδιο επιπλέον προβλέπονται τα εξής:

Ο περιορισμός της άναρχης εκτός σχεδίου δόμησης, συνδυάζεται με σημαντική ενίσχυση του σχεδιασμού και της οργανωμένης χωροθέτησης. Τόσο στα επιχειρηματικά πάρκα για τη βιομηχανία όσο και στους οργανωμένους υποδοχείς που αφορούν άλλες δραστηριότητες (εφοδιαστική κλπ.) αυξάνονται αισθητά οι συντελεστές δόμησης. Πρόκειται για μια πρακτική που εφαρμόζεται σε όλο τον κόσμο και δημιουργεί σημαντικές συνέργειες και προστιθέμενη αξία για την οικονομία, αλλά και περιβαλλοντικά οφέλη.



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



Λαμβάνοντας υπόψη το αποτέλεσμα της διαβούλευσης αποσύρθηκε από το νομοσχέδιο η αρχική διάταξη για τις Περιοχές Οργανωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ).

- Ορίζεται ότι για κάθε άδεια σε εκτός σχεδίου περιοχή, ένα ποσοστό 5% του κόστους αυτής θα καταβάλλεται στο Πράσινο Ταμείο και θα προορίζεται για την αντιμετώπιση των παρενεργειών της άναρχης εκτός σχεδίου δόμησης.

3. Απλοποιούνται οι χρήσεις γης

Μπαίνουν οι βάσεις για την απλοποίηση των χρήσεων γης, με στόχο την καταπολέμηση της γραφειοκρατίας και την ενίσχυση της ανάπτυξης:

- Μειώνονται οι γενικές χρήσεις - με Προεδρικό Διάταγμα που θα προωθηθεί αμέσως μετά την ψήφιση του νέου νόμου - ώστε το σύστημα να είναι πιο ευέλικτο, και να διευκολύνει τις μικτές χρήσεις γης, όπως γίνεται σε όλη την Ευρώπη. Στόχος είναι το νομοθετικό πλαίσιο για τις χρήσεις να γίνει πιο λειτουργικό και να ανταποκρίνεται στις πραγματικές ανάγκες της οικονομίας και της κοινωνίας.
- Καθιερώνεται η Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης που θα εφαρμόζεται σε όλα τα είδη σχεδίων χρήσεων γης με ενιαίο τρόπο.
- Αντιστοιχίζονται οι χρήσεις γης με τους σχετικούς ΚΑΔ (Κωδικούς Αριθμούς Δραστηριότητας) και με τις κατηγορίες της περιβαλλοντικής αδειοδότησης. Στόχος είναι να υπάρχει μια «κοινή γλώσσα» μεταξύ χωροταξίας, περιβαλλοντικής πολιτικής και οικονομίας, ώστε πολίτες και επενδυτές να ξέρουν πού μπορούν να χτίσουν τι, χωρίς να χάνονται στο λαβύρινθο των διαφορετικών όρων και συστημάτων αδειοδότησης.

4. Ενεργοποιείται η μεταφορά του συντελεστή δόμησης

Λύνουμε έτσι ένα πρόβλημα που «σέρνεται» από το 1978 σε στέρεες βάσεις λαμβάνοντας υπόψη τη σχετική νομολογία του ΣτΕ. Συγκεκριμένα:

- Προσδιορίζονται οι προϋποθέσεις για τη χωροθέτηση των Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή (ΖΥΣ). Η μεταφορά συντελεστή δόμησης δεν θα γίνεται άναρχα, αλλά μόνο σε συγκεκριμένες περιοχές και με ξεκάθαρους κανόνες. Έτσι εξασφαλίζεται ότι δεν αλλοιώνεται ο



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



- χαρακτήρας ολόκληρων περιοχών. Παράλληλα, αποκλείεται η νομιμοποίηση αυθαιρέτων μέσω της μεταφοράς συντελεστή δόμησης.
- Δημιουργείται επίσης ένας μηχανισμός, η Ψηφιακή Τράπεζα Γης, που θα επιτρέπει την αποδοχή και προσφορά συντελεστή δόμησης ψηφιακά, γρήγορα και απρόσωπα, χωρίς αυτός να γίνεται αντικείμενο συναλλαγής.
 - Υλοποιείται επιτέλους η δυνατότητα αποζημίωσης των ιδιοκτητών διατηρητέων κτιρίων μέσω της μεταφοράς συντελεστή δόμησης. Μέχρι σήμερα, οι ιδιοκτήτες αυτοί επωμίζονται μονομερώς το αυξημένο κόστος συντήρησης αυτών των κτιρίων και ταυτόχρονα δεν μπορούν να επωφεληθούν από τους συντελεστές δόμησης που ισχύουν στις όμορες περιοχές. Με την προβλεπόμενη ρύθμιση, προστατεύονται και η πολιτιστική κληρονομικά και η ιδιοκτησία, καθώς μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης οι ιδιοκτήτες διατηρητέων αποζημιώνονται για τους περιορισμούς στην αξιοποίηση της περιουσίας τους.
 - Τίθενται οι βάσεις για να δημιουργηθούν οι προβλεπόμενοι από τα πολεοδομικά σχέδια κοινόχρηστοι χώροι. Και τούτο διότι μέσω των προσφορών που θα προκύψουν από τις ΖΥΣ μπορούν να εξευρεθούν πόροι για την αποζημίωση ιδιοκτητών δεσμευμένων και μη αξιοποιούμενων μέχρι σήμερα ιδιοκτησιών.
 - Έτσι, γίνεται πλέον δυνατή η υλοποίηση των προβλεπόμενων από τα πολεοδομικά σχέδια για τους κοινόχρηστους χώρους προς όφελος του αστικού περιβάλλοντος και χωρίς να δεσμεύεται για πολλά χρόνια η περιουσία των πολιτών στους οποίους ανήκουν σήμερα τα οικόπεδα στα οποία προβλέπονται οι εν λόγω χώροι.
 - Ορίζεται επίσης ότι όποιος αγοράζει συντελεστή θα οφείλει να καταβάλει στον δήμο ένα επιπλέον 5% που θα προορίζεται για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων.

5. Επιταχύνεται η έκδοση οικοδομικών αδειών

Επιταχύνεται η έκδοση των οικοδομικών αδειών και ενισχύεται η ηλεκτρονική διαδικασία έκδοσης.

Πλέον το σύνολο των οικοδομικών αδειών εκδίδεται αυτόματα ύστερα από την ηλεκτρονική υποβολή του φακέλου με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και τις αναγκαίες εγκρίσεις. Συγκεκριμένα:



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



- Στην περίπτωση των οικοδομικών αδειών κατηγορίας 1 και 2 θεσμοθετείται ελαφριά διαδικασία υποχρεωτικής προέγκρισης. Κατά τη διαδικασία αυτή η υπηρεσία ελέγχει κάποια βασικά στοιχεία της άδειας και στη συνέχεια η άδεια εκδίδεται –με ευθύνη φυσικά του μηχανικού- με το πάτημα ενός κουμπιού. Πρόκειται για ψηφιακή τομή που εξοικονομεί στους πολίτες χρόνο και χρήματα. Επιπλέον, διασφαλίζεται περαιτέρω η διαφάνεια καθώς περιορίζεται σημαντικά η επαφή με τη δημόσια διοίκηση.
- Μείζον συμπληρωματικό στοιχείο της αναμόρφωσης των οικοδομικών διαδικασιών είναι η ενεργοποίηση, από την αρχή του 2021, της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίων/Ιδιοκτησιών. Με την Ηλεκτρονική Ταυτότητα αποκτάται μια πλήρης εικόνα των χαρακτηριστικών κάθε κτίσματος στη χώρα, και γίνεται αποφασιστικό βήμα στην καταπολέμηση της αυθαίρετης δόμησης.

6. Αντιμετωπίζεται μεγάλος αριθμός ελλείψεων ή ασαφειών του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού

Αντιμετωπίζεται μεγάλος αριθμός ελλείψεων ή ασαφειών του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού. Έτσι ενισχύεται και επιταχύνεται η νόμιμη οικοδομική δραστηριότητα και παρέχεται ευελιξία στον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό.

Ενδεικτικά:

- Διευκολύνεται η τοποθέτηση του ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου σε επαφή με ένα ή περισσότερα όρια του οικοπέδου.
- Στον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κάλυψης του οικοπέδου δεν προσμετρώνται ηλιακά αίθρια και κατακόρυφα φρεάτια του κτιρίου, στην περίπτωση που ξεκινούν κάτω ή από την στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου εδάφους.
- Στον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κατ' όγκον εκμετάλλευσης δεν προσμετρώνται χώροι του υπογείου κάτω από την οριστική στάθμη του εδάφους, καθώς και ο όγκος ασκεπών κατασκευών άνω του εδάφους για την υποδοχή στοιχείων νερού.
- Στα ειδικά κτίρια και κτίρια μικτής χρήσης, πέραν του 50% των υπογείων χώρων που σήμερα μπορεί να προορίζονται για κύρια χρήση χωρίς προσμέτρηση στον σ.δ, το υπόλοιπο 50% δύναται να αποτελεί χώρο κύριας χρήσης με προσμέτρηση στον σ.δ., ενώ όταν



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



χρησιμοποιείται για βοηθητικές χρήσεις αυτές δύνανται τοποθετούνται και σε επεκτάσεις υπογείων (το ίδιο για το λεβητοστάσιο).

7. Θεσπίζονται η «απόσυρση» κτιρίων και η απαλλοτρίωση ορόφων

Εισάγονται καινοτόμα πολεοδομικά εργαλεία στο πλαίσιο του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού. Συγκεκριμένα, παρέχονται στους ιδιοκτήτες κίνητρα για «απόσυρση» κτιρίων προκειμένου να ανανεωθεί το κτιριακό δυναμικό, ενώ το κράτος αποκτά τη δυνατότητα απαλλοτρίωσης ορόφων.

Για την «απόσυρση» κτιρίων, που θα γίνεται με πρωτοβουλία των ιδιοκτητών θεσπίζονται σχετικά κίνητρα. Για την απαλλοτρίωση ορίζεται να υπάρχει εύλογη αποζημίωση των ιδιοκτητών και θα γίνεται σε εξαιρετικές περιπτώσεις (π.χ. πρόσφατη περίπτωση ξενοδοχείου στην Ακρόπολη).

8. Εξορθολογίζεται το σύστημα ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων

Εξορθολογίζεται το σύστημα ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων, με στόχο την προστασία της περιουσίας των πολιτών που παραμένει σήμερα όμηρος της γραφειοκρατίας. Συγκεκριμένα:

-Προβλέπεται η αυτοδίκαιη άρση των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων εάν παρέλθει μεγάλο διάστημα από την υποβολή τους.

-Ορίζεται επίσης ότι μια ρυμοτομική απαλλοτρίωση μπορεί να επανεπιβληθεί μόνο μία φορά.

Έτσι απελευθερώνονται οι ιδιοκτήτες που παραμένουν εγκλωβισμένοι σε μια ατέρμονη διαδικασία επανεπιβολής ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων της περιουσίας τους.

9. Δίνεται μεγαλύτερος συντελεστής δόμησης σε ενεργειακά κτίρια

Κτίρια που κατασκευάζονται με υψηλές προδιαγραφές ενεργειακής απόδοσης θα δικαιούνται επιπλέον συντελεστή δόμησης. Η παρέμβαση αυτή συνδυάζεται με άλλες πρωτοβουλίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος και



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



Ενέργειας που προωθούν την πρόληψη της κλιματικής αλλαγής και την ενεργειακή εξοικονόμηση.

10. Παρέχονται κίνητρα για την ενίσχυση της προσβασιμότητας των κτιρίων

Τέλος, παρέχονται κίνητρα για ενίσχυση της προσβασιμότητας των κτιρίων για τους συνανθρώπους μας με αναπηρίες.

Σε αυτό το πλαίσιο, μεταξύ άλλων, προβλέπεται:

- Η δυνατότητα εγκατάστασης κατασκευών, όπως ειδικές ράμπες εκτός της ρυμοτομικής γραμμής,
- Η προσθήκη ανελκυστήρων σε κτίρια, όπου δεν υπήρχε σχετική πρόβλεψη στην αρχική οικοδομική άδεια.
- Κατασκευές που εξυπηρετούν άτομα με ειδικές ανάγκες (πλατύσκαλα, ανελκυστήρες) δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης.

Αυτές οι ρυθμίσεις εντάσσονται στη γενικότερη προσπάθεια του υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας να καλύψει η χώρα μας το χαμένο έδαφος στον τομέα της προσβασιμότητας εξασφαλίζοντας ότι κανένας συμπολίτης μας δεν θα νιώθει αποκλεισμένος στην καθημερινότητά του.

11. Ενεργοποιείται το πρόστιμο για την εκπρόθεσμη δήλωση ακινήτου στο Κτηματολόγιο

Ενεργοποιείται, με υπουργική απόφαση που θα εκδοθεί εντός 6 μηνών για να δοθεί επαρκής χρόνος συμμόρφωσης στους ιδιοκτήτες, το πρόστιμο εκπρόθεσμης δήλωσης ακινήτου και πλέον ορίζεται ότι το πρόστιμο αυτό θα εξαρτάται όχι μόνο από την αξία του ακινήτου, αλλά και από το χρόνο της καθυστέρησης. Το ύψος του εν λόγω προστίμου θα κυμαίνεται από τα 300 στα 2000 ευρώ ανάλογα με την αξία του ακινήτου και θα προσαυξάνεται ανάλογα με τη χρονική καθυστέρηση της δήλωσης. Είναι ένα μέτρο για να ολοκληρωθεί επιτέλους η κτηματογράφηση στη χώρα μας.

Επίσης, στο νομοσχέδιο υπάρχει ρύθμιση με την οποία δίνεται παράταση για ένα έτος στις οριστικές εγγραφές στο Κτηματολόγιο για τις 297 περιοχές της



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



χώρας στις οποίες η κτηματογράφηση ξεκίνησε πριν το 2006. Δίνεται έτσι η δυνατότητα στους ιδιοκτήτες ως τις 31/12/2021, και λαμβάνοντας υπόψιν τις συνέπειες και τις δυσκολίες που έχει προκαλέσει η πανδημία, να γλιτώσουν τον χαρακτηρισμό της περιουσίας τους ως αγνώστου ιδιοκτήτη.

12. Ρυθμίζονται επιμέρους θέματα αυθαιρέτων

Όπως είχε ανακοινωθεί από το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ρυθμίζονται επιμέρους θέματα αυθαιρέτων που προέκυψαν από τη διαδικασία υπαγωγής τους σε τακτοποίηση. Ειδικότερα :

α. Εντάσσονται στην κατηγορία 4 και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης οι εξής περιπτώσεις:

- αυθαίρετοι ανοικτοί εξώστες ή τμήματά τους που υπέρκεινται του κοινόχρηστου χώρου της πόλης (ρυμοτομική γραμμή), υπό την προϋπόθεση ότι η προβολή τους δεν ξεπερνά το κρασπεδόρειθρο.
- αυθαίρετες κατασκευές σε ακίνητα που διαθέτουν οικοδομική άδεια, ανεξαρτήτως του ποσοστού υπέρβασης της κάλυψης ή της δόμησης, όταν αυτές δεν ξεπερνούν τα 50 τ.μ. σε συνολική δόμηση.
- κατασκευές που έγιναν βάσει νόμιμης οικοδομικής άδειας, όταν έγιναν επί ακινήτου που κατόπιν κατατμήθηκε, και υπερβαίνουν την προβλεπόμενη δόμηση και κάλυψη, όπως αυτή υπολογίζεται επί του ακινήτου που διαμορφώθηκε μετά την κατάτμηση. (Δεν συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα περίπτωση και δεν εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές εφόσον βρίσκονται εντός προκηπίου κατά περισσότερο από 20 εκ.)

β. Επιπλέον αναστέλλονται οι κυρώσεις για αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσεις της Κατηγορίας 5 για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές, οι οποίες κηρύχθηκαν εντός του έτους 2020 σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης πολιτικής προστασίας, ακίνητα που αποκτώνται μέσω αναγκαστικού πλειστηριασμού, ακίνητα που αποκτώνται κατόπιν κληρονομικής διαδοχής, ακίνητα που εκμισθώνονται με σύμβαση leasing και επανέρχονται στη χρήση του κυρίου ή επικαρπωτή τους μετά τη λύση ή λήξη της σύμβασης, ακίνητα που μεταβιβάζονται στην ΕΤΑΔ ΑΕ σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 196 του ν. 4389/2016 (Α' 94).