Σχέδιο νόμου

Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄ **ΑΠΛΟΥΣΤΕΥΣΗ, ΕΠΙΤΑΧΥΝΣΗ ΚΑΙ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ**	
Άρθρο 1	Σκοπός
Άρθρο 2	Ορισμοί - Αντικατάσταση του άρθρου 1 του ν. 4447/2016
Άρθρο 3	Εθνική Χωρική Στρατηγική - Τροποποίηση των παρ. 1, 3 και 4 του άρθρου 3 του ν. 4447/2016
Άρθρο 4	Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας - Τροποποίηση των παρ. 1, 4, 5, 7 και 9 του άρθρου 4 του ν. 4447/2016
Άρθρο 5	Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α.) - Προσθήκη του άρθρου 4Α στον ν. 4447/2016
Άρθρο 6	Χωροταξικός σχεδιασμός - Τροποποίηση του τίτλου του Κεφαλαίου Β΄ του ν. 4447/2016
Άρθρο 7	Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια - Αντικατάσταση του άρθρου 5 του ν. 4447/2016
Άρθρο 8	Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια - Τροποποίηση των παρ. 1, 3, 5, 9, 11 και 12 του άρθρου 6 του ν. 4447/2016
Άρθρο 9	Πολεοδομικός Σχεδιασμός - Αντικατάσταση του τίτλου του Κεφαλαίου Γ΄ του ν. 4447/2016
Άρθρο 10	Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια - Αντικατάσταση του άρθρου 7 του ν. 4447/2016 - Εξουσιοδοτική διάταξη
Άρθρο 11	Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια - Αντικατάσταση του άρθρου 8 του ν. 4447/2016
Άρθρο 12	Οριοθέτηση οικισμών
Άρθρο 13	Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής - Αντικατάσταση του άρθρου 10 του ν. 4447/2016
Άρθρο 14	Προγράμματα Πολεοδομικού Σχεδιασμού - Συντονιστής
Άρθρο 15	Ειδική νομοπαρασκευαστική επιτροπή - Τροποποίηση του άρθρου 11 του ν. 4447/2016
Άρθρο 16	Εξουσιοδοτικές και μεταβατικές διατάξεις - Τροποποίηση του άρθρου 12 του ν. 4447/2016
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄ **ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗ ΘΑΛΑΣΣΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ**	
Άρθρο 17	Σκοπός - Πεδίο εφαρμογής
Άρθρο 18	Πεδίο εφαρμογής του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού - Τροποποίηση της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 4546/2018
Άρθρο 19	Ορισμοί - Αντικατάσταση του άρθρου 3 του ν. 4546/2018
Άρθρο 20	Στόχοι του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού - Τροποποίηση της παρ. 2 του άρθρου 4 του ν. 4546/2018
Άρθρο 21	Θέσπιση και εφαρμογή του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού- Αντικατάσταση του άρθρου 5 του ν. 4546/2018

Άρθρο 22	Εθνική χωρική στρατηγική για τον θαλάσσιο χώρο και δομή του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού - Τροποποίηση του τίτλου και των παρ. 1, 2, 3, 4 και 5 του άρθρου 6 του ν. 4546/2018
Άρθρο 23	Ελάχιστες απαιτήσεις για τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό - Αντικατάσταση του άρθρου 7 του ν. 4546/2018
Άρθρο 24	Περιεχόμενο του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού και θαλάσσια χωροταξικά πλαίσια - Αντικατάσταση του άρθρου 8 του ν. 4546/2018
Άρθρο 25	Δημόσια διαβούλευση - Τροποποίηση του τίτλου και της παρ. 1 του άρθρου 9 του ν. 4546/2018
Άρθρο 26	Αρμόδια αρχή - Τροποποίηση της περ. β΄ της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4546/2018
Άρθρο 27	Μεταβατικές διατάξεις - Τροποποίηση των παρ. 1 και 2 του άρθρου 15 του ν. 4546/2018
Άρθρο 28	Ορισμοί - Αντικατάσταση της περ. 11 του άρθρου 4 του ν. 3983/2011
Άρθρο 29	Καθορισμός υποδιαιρέσεων των θαλάσσιων υποπεριοχών - Τροποποίηση της παρ. 1 του άρθρου 20 του ν. 3983/2011
Άρθρο 30	Έννοια Θαλάσσιων Χωροταξικών Σχεδίων
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ ΚΑΙ ΤΟΥΣ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟΥΣ ΥΠΟΔΟΧΕΙΣ	
Άρθρο 31	Σκοπός
Άρθρο 32	Εκτός σχεδίου δόμηση
Άρθρο 33	Όροι δόμησης
Άρθρο 34	Όροι δόμησης σε τουριστικές εγκαταστάσεις σε περιοχές εκτός σχεδίου
Άρθρο 35	Όροι δόμησης για Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα - Τροποποίηση της παρ. 3 του άρθρου 9 του ν. 4002/2011
Άρθρο 36	Κατηγορίες τουριστικών καταλυμάτων – Προσθήκη υποπερ. ζζ’ στην περ. α΄της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014
Άρθρο 37	Μικτά τουριστικά καταλύματα μικρής κλίμακας - Προσθήκη του άρθρου 10Α στον ν. 4002/2011
Άρθρο 38	Πολεοδομικά κίνητρα για την ποιότητα και ανταγωνιστικότητα των τουριστικών εγκαταστάσεων
Άρθρο 39	Οργανωμένοι υποδοχείς Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων - Τροποποίηση της παρ. 4 του άρθρου 44 και της παρ. 2 του άρθρου 52 του ν. 3982/2011
Άρθρο 40	Μεταβατικές διατάξεις - εξουσιοδοτικές διατάξεις
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ΄ ΑΠΛΟΥΣΤΕΥΣΗ ΚΑΙ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ	
Άρθρο 41	Σκοπός
Άρθρο 42	Εθνική ονοματολογία χρήσεων γης
Άρθρο 43	Διάρθρωση των κατηγοριών των χρήσεων γης
Άρθρο 44	Προσθήκες στην Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης
Άρθρο 45	Εξουσιοδοτικές διατάξεις

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε΄ ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ	
Άρθρο 46	Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) - Τροποποίηση της παρ. 1 του άρθρου 7 του ν. 4495/2017
Άρθρο 47	Αρμοδιότητες ΚΕ.Σ.Α. και ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. - Τροποποίηση της περ. ε΄ της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4495/2017 και άρθρου 25 του ν. 4495/2017
Άρθρο 48	Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων - Τροποποίηση της παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 4495/2017
Άρθρο 49	Προσωρινή άσκηση αρμοδιοτήτων τοπικών παρατηρητηρίων - Τροποποίηση της παρ. 1 του άρθρου 26 του ν. 4495/2017
Άρθρο 50	Ορισμοί - Τροποποίηση των περ. γ΄, δ΄και ι΄ του άρθρου 28 του ν. 4495/2017
Άρθρο 51	Έγκριση εκτέλεσης εργασιών - Τροποποίηση της παρ. 4 του άρθρου 29 του ν. 4495/2017
Άρθρο 52	Εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται Οικοδομική Άδεια ή Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας - Τροποποίηση του τίτλου και της περ. α΄ της παρ. 1 του άρθρου 30 του ν. 4495/2017
Άρθρο 53	Αρμόδια όργανα χορήγησης πράξεων εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών - Προσθήκη της παρ. 4 στο άρθρο 31 του ν. 4495/2017
Άρθρο 54	Προέγκριση οικοδομικής άδειας - Τροποποίηση του τίτλου και των παρ. 1, 5, 6, και 7 του άρθρου 35 του ν. 4495/2017
Άρθρο 55	Κατηγορίες τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών - Τροποποίηση του άρθρου 36 του ν. 4495/2017
Άρθρο 56	Επιτάχυνση διαδικασίας έκδοσης οικοδομικών αδειών - Τροποποίηση της παρ. 2 και Προσθήκη της παρ. 6 του άρθρου 38 του ν. 4495/2017
Άρθρο 57	Προδιαγραφές σύνταξης τοπογραφικού διαγράμματος και διαγράμματος κάλυψης - Τροποποίηση της περ. ε΄ της παρ. 1 του άρθρου 39 του ν. 4495/2017
Άρθρο 58	Δικαιολογητικά για χορήγηση οικοδομικής άδειας - Αντικατάσταση του άρθρου 40 του ν. 4495/2017
Άρθρο 59	Αλλαγή χρήσης εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων - Προσθήκη του άρθρου 41Α στον ν. 4495/2017
Άρθρο 60	Αναθεώρηση προέγκρισης οικοδομικής άδειας - Τροποποίηση του άρθρου 42 του ν. 4495/2017
Άρθρο 61	Σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας - Τροποποίηση του άρθρου 47 του ν. 4495/2017
Άρθρο 62	Διαδικασία ηλεκτροδότησης - Προσθήκη του άρθρου 47Α στον ν. 4495/2017
Άρθρο 63	Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου – Αντικατάσταση των παρ. 1, 1α, 2 και 3 του άρθρου 53 του ν. 4495/2017
Άρθρο 64	Διαδικασία Υποβολής Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου - Αντικατάσταση των παρ. 4, 5, 6 και 8 του άρθρου 56 του ν. 4495/2017
Άρθρο 65	Πρόσβαση στο Κεντρικό Παρατηρητήριο - Αντικατάσταση της παρ. 1 του άρθρου 58 του ν. 4495/2017
Άρθρο 66	Πιστοποιητικό Πληρότητας και Βεβαίωση Μηχανικού - Αντικατάσταση της παρ.

	2 του άρθρου 59 του ν. 4495/2017
Άρθρο 67	Διοικητικές κυρώσεις - Αντικατάσταση του άρθρου 60 του ν. 4495/2017
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ΄ **ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ**	
Άρθρο 68	Σκοπός/αντικείμενο
Άρθρο 69	Ορισμοί – Αντικατάσταση των περ. α΄, β΄, ε΄, στ΄, ζ΄και η΄ του άρθρου 64 του ν. 4495/2017
Άρθρο 70	Ψηφιακή Τράπεζα Γης - Αντικατάσταση του άρθρου 67 του ν. 4495/2017
Άρθρο 71	Τίτλος μεταφοράς συντελεστή δόμησης - Αντικατάσταση του άρθρου 68 του ν. 4495/2017
Άρθρο 72	Ακίνητα προσφοράς συντελεστή δόμησης - Αντικατάσταση του άρθρου 70 του ν. 4495/2017
Άρθρο 73	Ακίνητα υποδοχής συντελεστή δόμησης - Αντικατάσταση του άρθρου 71 του ν. 4495/2017
Άρθρο 74	Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή - Αντικατάσταση του άρθρου 72 του ν. 4495/2017
Άρθρο 75	Διαδικασία μεταφοράς συντελεστή δόμησης - Αντικατάσταση του άρθρου 74 του ν. 4495/2017
Άρθρο 76	Συνέπειες μεταφοράς συντελεστή δόμησης - Αντικατάσταση άρθρου του 75 του ν. 4495/2017
Άρθρο 77	Δράσεις περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης - Αντικατάσταση του άρθρου 76 του ν. 4495/2017
Άρθρο 78	Εξουσιοδοτικές διατάξεις
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ΄ **ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΑΥΘΑΙΡΕΤΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΚΑΙ ΑΛΛΑΓΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ**	
Άρθρο 79	Αντιμετώπιση σφαλμάτων μηχανικών - Αντικατάσταση της παρ. 2 του άρθρου 81 του ν. 4495/2017
Άρθρο 80	Κατηγορίες αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων - Τροποποίηση των περ. γ΄, δ΄ και ε΄ του άρθρου 96 του ν. 4495/2017
Άρθρο 81	Ζητήματα κάθετων και οριζόντιων ιδιοκτησιών - Τροποποίηση των παρ. 7 και 9 του άρθρου 98 του ν. 4495/2017
Άρθρο 82	Υπολογισμός ενιαίου ειδικού προστίμου - Τροποποίηση των παρ. 8 και 12 του άρθρου 100 του ν. 4495/2017
Άρθρο 83	Υπαγωγή αυθαιρέτων για τα οποία εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης - Τροποποίηση της παρ. 1 του άρθρου 106 του ν. 4495/2017
Άρθρο 84	Ακίνητα Δημοσίου - Τροποποίηση της παρ. 1 του άρθρου 114 του ν. 4495/2017
Άρθρο 85	Καταβολή παραβόλου και αυθαίρετες κατασκευές σε διατηρητέα κτίρια - Τροποποίηση της παρ. 3 του άρθρου 115 και της παρ. 1 του άρθρου 117 του ν. 4495/2017
Άρθρο 86	Εξουσιοδοτικές διατάξεις
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Η΄ **ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΕΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΙΣ**	
Άρθρο 87	Ορισμοί
Άρθρο 88	Άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης
Άρθρο 89	Επανεπιβολή απαλλοτρίωσης

Άρθρο 90	Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου σε περίπτωση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης
Άρθρο 91	Ειδικές περιπτώσεις
Άρθρο 92	Επιχειρησιακό σχέδιο για την εξασφάλιση κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων
Άρθρο 93	Μεταβατικές διατάξεις - Εξουσιοδοτική διάταξη
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Θ΄ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΤΕΣ ΚΑΙ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟ ΜΗΤΡΩΟ ΧΩΡΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ	
Άρθρο 94	Αντικείμενο
Άρθρο 95	Μητρώο πιστοποιημένων αξιολογητών χωρικών μελετών
Άρθρο 96	Ηλεκτρονικό Μητρώο Χωρικών Μελετών
Άρθρο 97	Ανάρτηση χωρικών σχεδίων στο διαδίκτυο
Άρθρο 98	Εξουσιοδοτικές διατάξεις
Κεφάλαιο Ι΄ ΑΠΛΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΕΞΟΡΘΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΝΕΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ	
Άρθρο 99	Πεδίο εφαρμογής - Τροποποίηση των παρ. 2, 3 και 5 του άρθρου 1 του ν. 4067/2012
Άρθρο 100	Ορισμοί - Τροποποίηση του άρθρου 2 του ν. 4067/2012
Άρθρο 101	Αλλαγή χρήσης - Τροποποίηση της παρ. 3 του άρθρου 5 του ν. 4067/2012
Άρθρο 102	Πολεοδομικά κίνητρα – Τροποποίηση των παρ. 1 και 2 του άρθρου 10 του ν. 4067/2012
Άρθρο 103	Κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής με απομείωση καθ' ύψος υφιστάμενων κτιρίων - προσθήκη του άρθρου 10Α στον ν. 4067/2012
Άρθρο 104	Επιφάνειες που δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και τον συντελεστή όγκου - Τροποποίηση των άρθρων 11, 12 και 13 του ν. 4067/2012
Άρθρο 105	Θέση κτιρίου και εγκαταστάσεων - Αντικατάσταση του άρθρου 14 του ν. 4067/2012
Άρθρο 106	Ύψος κτιρίου - Τροποποίηση των παρ. 1, 4, 5 και 8 του άρθρου 15 του ν. 4067/2012
Άρθρο 107	Λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία - Τροποποίηση Β των παρ. 1, 3 και 5, της περ. ε΄ της παρ. 6 και της παρ. 10 του άρθρου 16 του ν. 4067/2012
Άρθρο 108	Κατασκευές και φυτεύσεις στους ακάλυπτους χώρους και περιφράξεις - Τροποποίηση των παρ. 2, 3, 4, 6, 7, 8 και 9 του άρθρου 17 του ν. 4067/2012
Άρθρο 109	Φυτεμένα δώματα - Τροποποίηση των παρ. 1, 2 και 3 του άρθρου 18 του ν. 4067/2012
Άρθρο 110	Κατασκευές πάνω από το κτίριο - Τροποποίηση των παρ. 2 και 3 του άρθρου 19 του ν. 4067/2012
Άρθρο 111	Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους - Τροποποίηση της παρ. 4 του άρθρου 20 του ν. 4067/2012
Άρθρο 112	Παρόδια Στοά - Τροποποίηση της παρ. 3 του άρθρου 22 του ν. 4067/2012
Άρθρο 113	Λειτουργική ενοποίηση οριζοντίων ιδιοκτησιών ιδίου ιδιοκτήτη, εσωτερικές

	διαρρυθμίσεις και επεμβάσεις στον φέροντα οργανισμό - Τροποποίηση της παρ. 5 του άρθρου 23 του ν. 4067/2012
Άρθρο 114	Χαμηλά κτίρια – Τροποποίηση των παρ. 3 και 4 του άρθρου 24 του ν. 4067/2012
Άρθρο 115	Κίνητρα για τη δημιουργία κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης - Αντικατάσταση του άρθρου 25 του ν. 4067/2012
Άρθρο 116	Εξουσιοδοτικές και μεταβατικές διατάξεις - Τροποποίηση της παρ. 2 και προσθήκη των παρ. 6, 7, 8, 9 και 10 στο άρθρο 28 του ν. 4067/2012
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΑ΄ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗ ΒΙΩΣΙΜΗ ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑ	
Άρθρο 117	Περιφερειακές Επιτροπές Προσβασιμότητας - Αντικατάσταση του άρθρου 18 του ν. 4495/2011
Άρθρο 118	Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας - Τροποποίηση των παρ. 2 και 3 του άρθρου 19 του ν. 4495/2011
Άρθρο 119	Προσβασιμότητα χωρίς φραγμούς για τα άτομα με αναπηρία και τα εμποδιζόμενα άτομα - Αντικατάσταση του τίτλου και των παρ. 1, 4, 5, 8 και 9 του άρθρου 26 του ν. 4067/2012
Άρθρο 120	Ειδικές διατάξεις - Αντικατάσταση των παρ. 2 και 4 και προσθήκη των παρ. 6 και 7 στο άρθρο 27 του ν. 4067/2012
Άρθρο 121	Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου και μελέτη προσβασιμότητας ΑμεΑ και εμποδιζόμενων ατόμων - Τροποποίηση του άρθρου 54 του ν. 4495/2017
Άρθρο 122	Μη υπαγωγή στις διατάξεις των άρθρων 96 επ. του ν. 4495/2017- Τροποποίηση της παρ. 1 του άρθρου 89 του ν. 4495/2011
Άρθρο 123	Ελαφρύνσεις - Τροποποίηση των παρ. 1, 2 και 7 του άρθρου 103 του ν. 4495/2017
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΒ΄ ΛΟΙΠΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ	
Άρθρο 124	Αρχή Οργάνωσης, Εποπτείας και Συντονισμού των οικονομικών δραστηριοτήτων στο πεδίο προστασίας του περιβάλλοντος
Άρθρο 125	Αρχές Εφαρμογής Εποπτείας και Διαχείρισης των οικονομικών δραστηριοτήτων στο πεδίο προστασίας του περιβάλλοντος
Άρθρο 126	Τροποποίηση του άρθρου 20 του ν. 3889/2010 και της παρ. 1 του άρθρου 49 του ν. 998/1979
Άρθρο 127	Ζητήματα εισφοράς σε γη - Προσθήκη της παρ. 8Α στο άρθρο 12 του ν. 3986/2011
Άρθρο 128	Ειδικές περιπτώσεις αυθαιρέτων - Παράταση υποβολής Δικαιολογητικών - Τροποποίηση του άρθρου 51 του ν. 4643/2019
Άρθρο 129	Επισκευή και αποκατάσταση κτιρίων προς αποκατάσταση ζημιών, οι οποίες προξενήθηκαν από βίαιο συμβάν ή θεομηνία
Άρθρο 130	Λειτουργία Δημοτικών Κοιμητηρίων
Άρθρο 131	Διατάξεις για υφιστάμενα Γ.Π.Σ. - Τροποποίηση της παρ. 15 του άρθρου 51 του ν. 4178/2013
Άρθρο 132	Ειδικές πολεοδομικές ρυθμίσεις
Άρθρο 133	Πρόστιμο για εκπρόθεσμη δήλωση στο Κτηματολόγιο - Τροποποίηση της περ. α΄ της παρ. 8 του άρθρου 2 του ν. 2308/1995
Άρθρο 134	Ζητήματα λειτουργίας Κτηματολογίου - Τροποποιήσεις των άρθρων 5, 7, 7Α του

	ν. 2308/1995 και της παρ. 2 του άρθρου 102 του ν. 4623/2019
Άρθρο 135	Αρμοδιότητες Ελληνικού Κτηματολογίου - Τροποποίηση των άρθρων 1 και 47 του ν. 4512/2018 και του άρθρου 70 του ν. 4509/2017
Άρθρο 136	Μεταβατικές ρυθμίσεις του ν. 4280/2014 - Τροποποίηση της παρ. 8 του άρθρου 52 του ν. 4280/2014
Άρθρο 137	Προσωρινές κατασκευές εντός χερσαίας ζώνης λιμένος και εγκαταστάσεις για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια
Άρθρο 138	Καταργούμενες διατάξεις
Άρθρο 139	Έναρξη ισχύος

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄
ΑΠΛΟΥΣΤΕΥΣΗ, ΕΠΙΤΑΧΥΝΣΗ ΚΑΙ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Άρθρο 1
Σκοπός

Σκοπός των διατάξεων του παρόντος κεφαλαίου είναι η απλούστευση και επιτάχυνση της διαδικασίας κατάρτισης, αναθεώρησης και τροποποίησης χωροταξικών πλαισίων και πολεοδομικών σχεδίων κάθε επιπέδου, καθώς και η διασαφήνιση των μεταξύ τους σχέσεων.

Άρθρο 2
Ορισμοί - Αντικατάσταση του άρθρου 1 του ν. 4447/2016

Το άρθρο 1 του ν. 4447/2016 (Α΄ 241) αντικαθίσταται ως εξής:

«Άρθρο 1
Ορισμοί

1. Για την εφαρμογή του παρόντος, ισχύουν οι ακόλουθοι ορισμοί:
α) Βιώσιμη ανάπτυξη: η ανάπτυξη που συνθέτει και σταθμίζει κοινωνικούς, οικονομικούς και περιβαλλοντικούς στόχους με σκοπό την:
αα) επίτευξη διατηρήσιμης οικονομικής ανάπτυξης με τη δημιουργία ισχυρής παραγωγικής βάσης και έμφαση στην καινοτομία και την αύξηση της απασχόλησης,
ββ) εδαφική και κοινωνική συνοχή, δίκαιη κατανομή πόρων και άρση των αποκλεισμών,
γγ) προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, της βιοποικιλότητας, του τοπίου και την αειφόρο χρήση των φυσικών πόρων.
β) Βιώσιμη χωρική ανάπτυξη: οι χωρικές, εδαφικές και περιβαλλοντικές διαστάσεις της βιώσιμης ανάπτυξης, καθώς και αυτές που σχετίζονται με την ορθολογική οργάνωση του χώρου.
γ) Σύστημα χωρικού σχεδιασμού: το κυρίως σύστημα χωρικού σχεδιασμού περιλαμβάνει το σύνολο των χωροταξικών πλαισίων και πολεοδομικών σχεδίων που περιγράφονται στις διατάξεις του παρόντος και στη λοιπή κείμενη νομοθεσία, όπως αυτά διαρθρώνονται συστηματικά και ιεραρχούνται σε επίπεδα, με βάση τη γεωγραφική κλίμακα στην οποία αναφέρονται, την αποστολή και το περιεχόμενό τους. Το ευρύτερο σύστημα χωρικού σχεδιασμού περιλαμβάνει το σύνολο των νομοθετικών και κανονιστικών πράξεων χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού.
δ) Χωροταξικός σχεδιασμός: ο χωρικός σχεδιασμός που εκπονείται σε εθνική ή περιφερειακή κλίμακα, με τη μορφή πλαισίων, με τα οποία τίθενται οι μεσοπρόθεσμοι ή και μακροπρόθεσμοι στόχοι της ανάπτυξης και οργάνωσης του χερσαίου και θαλάσσιου χώρου, καθώς και οι κατευθύνσεις και οι αναγκαίες, όπου απαιτείται, ρυθμίσεις, για τη διαμόρφωση των οικιστικών περιοχών, των περιοχών άσκησης παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και των προστατευόμενων περιοχών. Ο χωροταξικός σχεδιασμός είναι κυρίως στρατηγικού χαρακτήρα και περιλαμβάνει κατευθύνσεις και, όπου απαιτείται, ρυθμίσεις.
ε) Πολεοδομικός σχεδιασμός: ο χωρικός σχεδιασμός με τον οποίο τίθενται, μέσω σχεδίων, κανόνες

και όροι για τη χρήση, τη δόμηση και την εν γένει εκμετάλλευση του εδάφους στον αστικό χώρο και την ύπαιθρο και περιλαμβάνει κυρίως ρυθμίσεις.

στ) Κατεύθυνση (χωρικού σχεδιασμού): κατευθυντήρια πρόβλεψη ενός πλαισίου ή σχεδίου, με την οποία επιδιώκεται η επίτευξη συγκεκριμένου αποτελέσματος και η οποία δεσμεύει, στον βαθμό και με τον τρόπο που η ίδια προσδιορίζει, τον υποκείμενο χωρικό σχεδιασμό, τις αποφάσεις έγκρισης περιβαλλοντικών όρων και τη χωροθέτηση και αδειοδότηση παραγωγικών δραστηριοτήτων. Τα αρμόδια για τον σχεδιασμό, τις εγκρίσεις και αδειοδοτήσεις όργανα οφείλουν να ακολουθούν τις κατευθύνσεις. Ο βαθμός δεσμευτικότητας μιας κατεύθυνσης είναι συνάρτηση της σαφήνειας και της κανονιστικής της πυκνότητας και διαβαθμίζεται ως εξής:

(αα) υποχρέωση πλήρους ευθυγράμμισης (συμμόρφωσης),

(ββ) υποχρέωση μη αντίθεσης (συμβατότητας),

(γγ) υποχρέωση λήψης υπόψη αυτής από τα υποκείμενα σχέδια και όργανα χωρίς να είναι υποχρεωτική η ευθυγράμμιση ή η μη αντίθεση.

Ο χαρακτήρας κάθε κατεύθυνσης, από την άποψη της δεσμευτικότητάς της, προσδιορίζεται από το κατά περίπτωση πλαίσιο ή σχέδιο, το οποίο μπορεί να προσδιορίζει και όρια ή κριτήρια για τη δυνατότητα του υποκείμενου σχεδιασμού να τροποποιήσει, συμπληρώσει ή εξειδικεύσει μια κατεύθυνση.

ζ) Ρύθμιση (χωρικού σχεδιασμού): πρόβλεψη ενός πλαισίου ή σχεδίου που είναι δεσμευτική και αμέσως εφαρμοστέα, χωρίς να χρήζει περαιτέρω εξειδίκευσης.

η) Εξειδίκευση μιας κατεύθυνσης ή ρύθμισης: αναλυτικότερη διατύπωση μιας κατεύθυνσης ή ρύθμισης του υπερκείμενου σχεδιασμού από τον υποκείμενο σχεδιασμό, που μπορεί να περιλαμβάνει και διαφοροποίηση ορίων ζωνών ή περιοχών που έχουν καθοριστεί από τον υπερκείμενο σχεδιασμό.

θ) Συμπλήρωση μιας κατεύθυνσης ή ρύθμισης: προσθήκη νέων στοιχείων σε μια κατεύθυνση ή ρύθμιση του υπερκείμενου σχεδιασμού από τον υποκείμενο σχεδιασμό, που δεν έρχονται σε αντίθεση με τον πυρήνα της.

ι) Τροποποίηση μιας κατεύθυνσης ή ρύθμισης: αλλαγή ή αφαίρεση μη βασικών στοιχείων μιας κατεύθυνσης ή ρύθμισης του υπερκείμενου σχεδιασμού από τον υποκείμενο σχεδιασμό, που δεν έρχονται σε αντίθεση με τον πυρήνα της.

ια) Αναθεώρηση ενός πλαισίου ή σχεδίου: η αντικατάσταση ενός πλαισίου ή σχεδίου στο σύνολό του.

ιβ) Ανάδραση από υποκείμενο προς υπερκείμενο πλαίσιο ή σχέδιο: πρόταση για εξειδίκευση, συμπλήρωση, τροποποίηση ή άλλη αλλαγή ισχύουσας κατεύθυνσης ή ρύθμισης του υπερκείμενου πλαισίου ή σχεδίου. Οι προτάσεις ανάδρασης δεν έχουν δεσμευτικό περιεχόμενο και η υιοθέτησή τους είναι στη διακριτική ευχέρεια του υπερκείμενου πλαισίου ή σχεδίου.

ιγ)Οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων: οι περιοχές που αναπτύσσονται βάσει ολοκληρωμένου σχεδιασμού, προκειμένου να λειτουργήσουν κατά κύρια ή αποκλειστική χρήση ως οργανωμένοι χώροι ανάπτυξης παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Ως οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων νοούνται ιδίως οι Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) του άρθρου 29 του ν. 2545/1997 (Α΄ 254), οι Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ) του άρθρου 24 του ν. 1650/1986 (Α΄ 160), οι Οργανωμένοι Υποδοχείς Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων της παρ. 4 του άρθρου 41 του ν. 3982/2011 (Α΄ 143), τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 (Α΄ 152) και τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 (Α΄ 204) και του ν. 4608/2019 (Α΄ 66).

ιδ) Οργανωμένες μορφές ανάπτυξης δραστηριοτήτων: οι οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων της περ. ιγ), τα Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα του άρθρου 8 του ν. 4002/2011 (Α΄ 180) και τα Μικτά Τουριστικά Καταλύματα Μικρής Κλίμακας του άρθρου 10Α του ν. 4002/2011.»

2. Στην παρ. 3 του άρθρου 2 του ν. 4447/2016 προσαρμόζεται η ορολογία στις προβλέψεις του παρόντος νόμου και η παράγραφος διαμορφώνεται ως εξής:

«3. Στο δεύτερο επίπεδο του πολεοδομικού σχεδιασμού περιλαμβάνονται τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής του άρθρου 10, τα οποία αποτελούν την εξειδίκευση και εφαρμογή των σχεδίων του πρώτου επιπέδου.»

Άρθρο 3

Εθνική Χωρική Στρατηγική – Τροποποίηση των παρ. 1, 3 και 4 του άρθρου 3 του ν. 4447/2016

Οι παρ. 1, 3 και 4 του άρθρου 3 του ν. 4447/2016 (Α΄ 241) τροποποιούνται και το άρθρο 3 διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 3

Εθνική Χωρική Στρατηγική

1. Για τη βιώσιμη ανάπτυξη και οργάνωση του εθνικού χώρου, το Υπουργικό Συμβούλιο εγκρίνει Εθνική Χωρική Στρατηγική, που αναφέρεται στον χερσαίο και θαλάσσιο χώρο. Η Εθνική Χωρική Στρατηγική αποτελεί κείμενο βασικών αρχών πολιτικής για την ανάπτυξη και τον σχεδιασμό του χώρου, καθώς και για τον συντονισμό των διαφόρων πολιτικών με χωρικές συνέπειες. Περιλαμβάνει ενδεικτικές κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης, τους βασικούς άξονες, καθώς και τους μεσοπρόθεσμους και μακροπρόθεσμους στόχους χωρικής ανάπτυξης στο επίπεδο της Γενικής Κυβέρνησης και των επιμέρους φορέων της. Ενσωματώνει, επίσης, την εθνική θαλάσσια χωρική στρατηγική και προτείνει τις υποδιαιρέσεις του θαλάσσιου χώρου.

Η Εθνική Χωρική Στρατηγική δεν έχει δεσμευτικό χαρακτήρα. Αποτελεί ενδεικτική βάση για τους μακροχρόνιους στόχους του χωρικού σχεδιασμού, καθώς και άλλων πολιτικών με χωρικές συνέπειες και για τον συντονισμό των χωροταξικών πλαισίων, των επιμέρους επενδυτικών σχεδίων και προγραμμάτων του Κράτους, των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) Α΄ και Β΄ βαθμού και των δημόσιων νομικών προσώπων, καθώς και πλαισίων, σχεδίων και προγραμμάτων που έχουν σημαντικές συνέπειες στην ανάπτυξη και συνοχή του εθνικού χώρου.

2. Η Εθνική Χωρική Στρατηγική καταρτίζεται υπό την ευθύνη και εποπτεία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας σε συνεργασία με τα συναρμόδια Υπουργεία και εγκρίνεται από το Υπουργικό Συμβούλιο ύστερα από γνώμη του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας. Η Εθνική Χωρική Στρατηγική μετά την έγκρισή της ανακοινώνεται στη Βουλή.

3. Για την κατάρτιση της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής λαμβάνονται υπόψη τα προγράμματα οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης της παρ. 8 του άρθρου 79 του Συντάγματος, το Εθνικό Πρόγραμμα Ανάπτυξης, το πλαίσιο δημοσιονομικής στρατηγικής και το εθνικό πρόγραμμα δημόσιων επενδύσεων, τα συγχρηματοδοτούμενα προγράμματα, το Εθνικό Σχέδιο για την Ενέργεια και το Κλίμα, οι διεθνείς, ευρωπαϊκές και εθνικές πολιτικές για την προστασία του περιβάλλοντος, καθώς και άλλα γενικά ή ειδικά προγράμματα εθνικής ή διαπεριφερειακής κλίμακας που επηρεάζουν σημαντικά τη διάρθρωση και ανάπτυξη του εθνικού χώρου.

4. Οι αρχές της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής λαμβάνονται υπόψη κατά την κατάρτιση των Ειδικών και Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων και των Θαλάσσιων Χωροταξικών Πλαισίων.»

Άρθρο 4
Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας - Τροποποίηση των παρ. 1, 4, 5, 7 και 9 του άρθρου 4 του ν. 4447/2016

Οι παρ. 1, 4, 5, 6, 7 και 9 του άρθρου 4 του ν. 4447/2016 (Α΄ 241) τροποποιούνται και το άρθρο 4 διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 4
Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας

1. Συστήνεται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας, το οποίο αποτελείται από είκοσι δύο (22) τακτικά μέλη, με τους αναπληρωτές τους:
α) έναν (1) επιστήμονα αναγνωρισμένου κύρους, ευρείας αποδοχής και εμπειρίας σε θέματα χωροταξίας ως Πρόεδρο, με τον αναπληρωτή του, που ορίζονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
β) Έναν (1) εκπρόσωπο από τους εξής φορείς:
βα) Ένωση Περιφερειών Ελλάδος (ΕΝΠΕ),
ββ) Κεντρική Ένωση Δήμων Ελλάδος (ΚΕΔΕ),
βγ) Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΤΕΕ),
βδ) Γεωτεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (ΓΕΩΤΕΕ),
βε) Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΟΕΕ),
βστ) Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΞΕΕ),
βζ) Σύνδεσμο Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (ΣΕΤΕ),
βη) Σύνδεσμο Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών (ΣΕΒ),
βθ) Ελληνικό Σύνδεσμο Επιχειρηματικών Πάρκων (ΕΣΕΠΠΑ),
βι) Ελληνική Συνομοσπονδία Εμπορίου και Επιχειρηματικότητας (ΕΣΕΕ),
βια) Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΠΟΜΙΔΑ),
βιβ) Γενική Συνομοσπονδία Εργατών Ελλάδος (ΓΣΕΕ),
βιγ) Γενική Συνομοσπονδία Επαγγελματιών Βιοτεχνών Εμπόρων Ελλάδας (ΓΣΕΒΕΕ),
βιδ) Κεντρική Ένωση Επιμελητηρίων Ελλάδος (ΚΕΕΕ),
βιε) Εθνική Ένωση Αγροτικών Συνεταιρισμών (ΕΘΕΑΣ),
βιστ) Σύλλογο Ελλήνων Μηχανικών Πολεοδομίας,
βιζ) Σύλλογο Ελλήνων Μηχανικών Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης (ΣΕΜΠΧΠΑ),
βιη) Σύλλογο Ελλήνων Πολεοδόμων και Χωροτακτών (ΣΕΠΟΧ).
γ) Εκπροσώπους από δύο (2) μη κυβερνητικές περιβαλλοντικές οργανώσεις (ΜΚΟ), οι οποίες επιλέγονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας με βάση τα κριτήρια της συστηματικής ενασχόλησης με θέματα της χωροταξίας και της αντιπροσωπευτικότητας.
δ) Δύο (2) διακεκριμένους επιστήμονες με εμπειρία σε θέματα χωροταξίας, από τους οποίους ο ένας (1) τουλάχιστον πρέπει να είναι εν ενεργεία μέλος Διδακτικού Ερευνητικού Προσωπικού (ΔΕΠ) Ανώτατου Εκπαιδευτικού Ιδρύματος (ΑΕΙ), στο γνωστικό αντικείμενο της χωροταξίας, οι οποίοι ορίζονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
Οι εκπρόσωποι των φορέων των περ. β) και γ) ορίζονται, με τους αναπληρωτές τους, από τις διοικήσεις τους μέσα σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από την αποστολή σχετικής πρόσκλησης από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Μετά από την πάροδο της ανωτέρω προθεσμίας το

Συμβούλιο συγκροτείται και λειτουργεί, ακόμη και εάν δεν έχουν οριστεί ένας ή περισσότεροι εκπρόσωποι των φορέων των περ. β΄ και γ΄. Σε κάθε περίπτωση, για τη νόμιμη συγκρότηση του Συμβουλίου απαιτείται να έχει ορισθεί τουλάχιστον το πενήντα τοις εκατό (50%) των μελών του.
2. …
3. Το Συμβούλιο συγκροτείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
4. Η γραμματειακή και τεχνική υποστήριξη του Συμβουλίου παρέχεται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Το Συμβούλιο συνεδριάζει δύο (2) τουλάχιστον φορές κατ' έτος ή εκτάκτως κατά την κρίση του Προέδρου του.
5. Η θητεία των μελών του Συμβουλίου είναι τριετής. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να παρατείνεται η θητεία των μελών του Συμβουλίου για διάστημα ενός (1) επιπλέον έτους. Κάθε μέλος μπορεί να συμμετάσχει στο Συμβούλιο, με την ίδια ιδιότητα, μόνο για έως δύο (2) συνεχόμενες θητείες.
6. Το Συμβούλιο αποτελεί όργανο κοινωνικού διαλόγου και διαβούλευσης για θέματα ιδιαίτερης σημασίας που αφορούν την άσκηση της εθνικής χωροταξικής πολιτικής και πολιτικής βιώσιμης ανάπτυξης. Ειδικότερα, είναι αρμόδιο για τη διατύπωση γνώμης επί της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής και των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων και κατά τη διαδικασία κατάρτισης των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων, ύστερα από ερώτημα του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Ο Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να ζητεί από το Συμβούλιο τη γνώμη ή την υποβολή προτάσεων και επί άλλων θεμάτων χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού.
7. Το Συμβούλιο μπορεί να εκφέρει γνώμη για σημαντικά ζητήματα ευρύτερης χωρικής πολιτικής με πρωτοβουλία του Προέδρου του ή ύστερα από αίτημα έντεκα (11) τουλάχιστον μελών του.
8. Οι απόψεις, οι παρατηρήσεις και γνώμες του Συμβουλίου υποβάλλονται στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
9. Για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του, το Συμβούλιο μπορεί να ζητεί στοιχεία και πληροφορίες από τους αρμόδιους φορείς και υπηρεσίες του δημόσιου ή του ιδιωτικού τομέα, καθώς και από μεμονωμένα άτομα με ιδιαίτερη γνώση των υπό συζήτηση θεμάτων. Ο Πρόεδρος του Συμβουλίου μπορεί να καλεί τα πρόσωπα που αναφέρονται στο πρώτο εδάφιο να αναπτύξουν προφορικά τις απόψεις τους στις συνεδριάσεις του Συμβουλίου.»

Άρθρο 5
Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α.) - Προσθήκη του άρθρου 4Α στον ν. 4447/2016

Μετά το άρθρο 4 του ν. 4447/2016 (Α΄ 241) προστίθεται το άρθρο 4Α, ως εξής:

«Άρθρο 4Α
Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α.) - Εξουσιοδοτική διάταξη

1. Στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας συστήνεται Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α.), το οποίο αποτελείται από:
α) τον Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ως Πρόεδρο,
β) τον Γενικό Διευθυντή Χωροταξίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με τον αναπληρωτή του. Ο Γενικός Διευθυντής Χωροταξίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας

ορίζεται και ως αναπληρωτής του Προέδρου του ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α.,
γ) τον Νομικό Σύμβουλο του Κράτους στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ο οποίος αναπληρώνεται από άλλο Νομικό Σύμβουλο ή Πάρεδρο του Γραφείου του Νομικού Συμβούλου στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας,
δ) τον Πρόεδρο του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας, ο οποίος αναπληρώνεται από τον αναπληρωτή του στο Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας,
ε) τον Γενικό Διευθυντή Πολεοδομίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με τον αναπληρωτή του,
στ) τον Γενικό Διευθυντή Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με τον αναπληρωτή του,
ζ) τον Διευθυντή Χωροταξίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με τον αναπληρωτή του,
η) έναν Γενικό Διευθυντή ή Διευθυντή του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, με τον αναπληρωτή του, οι οποίοι ορίζονται από το αρμόδιο όργανο του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού και
θ) έναν από τους δύο διακεκριμένους επιστήμονες με εμπειρία σε θέματα χωροταξίας που έχουν ορισθεί ως μέλη του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με αναπληρωτή του τον έτερο.
Αν συζητούνται θέματα που αφορούν Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια, συμμετέχουν στις συνεδριάσεις και εκπρόσωποι των Υπουργείων που έχουν συμπράξει κατά τη σύνταξή τους.
Αν συζητούνται θέματα που αφορούν σε Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, συμμετέχει στις συνεδριάσεις και εκπρόσωπος της αντίστοιχης Περιφέρειας, ο οποίος ορίζεται από τον οικείο Περιφερειάρχη.
Αν συζητούνται θέματα που αφορούν σε Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια, συμμετέχει στις συνεδριάσεις και εκπρόσωπος του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής.
2. Το ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α. συγκροτείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Τα μέλη του ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α. που προέρχονται από το Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας αντικαθίστανται, μόλις λήξει η θητεία τους στο Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας.
Οι εκπρόσωποι των Υπουργείων και Περιφερειών, με τους αναπληρωτές τους, ορίζονται με αποφάσεις των αντίστοιχων Υπουργών και Περιφερειαρχών εντός προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από τη σχετική έγγραφη πρόσκληση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Εάν η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη και δεν έχουν ανακοινωθεί στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας εκπρόσωποι αυτών των περιπτώσεων, το ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α. συγκροτείται από τα λοιπά μέλη και λειτουργεί κανονικά μέχρι την υπόδειξη και τον διορισμό των ελλειπόντων εκπροσώπων.
3. Κύρια αρμοδιότητα του ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α. είναι η, κατόπιν αιτήματος του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος, παροχή γνώμης σε περίπτωση αντικρουόμενων ή ασαφών διατάξεων μεταξύ χωροταξικών πλαισίων ή σχετικά με τη συμβατότητα χωρικών πλαισίων ή σχεδίων όλων των κατηγοριών και επιπέδων προς τον υπερκείμενο χωροταξικό σχεδιασμό ή παράλειψης ή έκδοσης αντικρουόμενων γνωμοδοτήσεων ή ερμηνειών από τις αρμόδιες υπηρεσίες ή επί οποιουδήποτε άλλου ζητήματος σχετικού με χωροταξικά θέματα, τα οποία παραπέμπονται προς γνωμοδότηση από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή από τον αρμόδιο Γενικό Γραμματέα. Το ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α. γνωμοδοτεί, επίσης, για την οριοθέτηση Περιοχών Οργανωμένης Ανάπτυξης Υδατοκαλλιεργειών (Π.Ο.Α.Υ.), για τον χαρακτηρισμό θαλάσσιων περιοχών, με τον αντίστοιχο πυθμένα, ως καταδυτικών πάρκων και για τον χαρακτηρισμό και την οριοθέτηση Περιοχών Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.), Περιοχών Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (Π.Ο.Α.Π.Δ.) και Σύνθετων

Τουριστικών Καταλυμάτων (Σ.Τ.Κ.). Στην περίπτωση του προηγούμενου εδαφίου, η γνωμοδότηση παρέχεται εντός αποκλειστικής προθεσμίας ενός (1) μηνός, άλλως, η άπρακτη πάροδος της προθεσμίας δεν εμποδίζει την πρόοδο των διαδικασιών.
Το ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α. μπορεί να καλεί στις συνεδριάσεις του όργανα και φορείς του δημόσιου ή και του ιδιωτικού τομέα που σχετίζονται με τα αντικείμενα, επί των οποίων παρέχει γνώμη.»

Άρθρο 6
Χωροταξικός σχεδιασμός - Τροποποίηση του τίτλου του Κεφαλαίου Β΄ του ν. 4447/2016

Ο τίτλος του Κεφαλαίου Β΄ του ν. 4447/2016 (Α΄ 241) τροποποιείται ως εξής:

«ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄
ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ»

Άρθρο 7
Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια - Αντικατάσταση του άρθρου 5 του ν. 4447/2016

Το άρθρο 5 του ν. 4447/2016 (Α΄ 241) αντικαθίσταται ως εξής:

«Άρθρο 5
Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια

1. Τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια αποτελούν σύνολα κειμένων και διαγραμμάτων, με τα οποία προσδιορίζονται κατευθύνσεις σε εθνικό επίπεδο και, όπου απαιτείται, ρυθμίσεις, ιδίως, για:
α) τη χωρική διάρθρωση και δομή του οικιστικού δικτύου της Χώρας,
β) τη χωρική διάρθρωση τομέων ή κλάδων παραγωγικών δραστηριοτήτων και γενικότερα τομέων ανάπτυξης εθνικής σημασίας,
γ) τη χωρική διάρθρωση δικτύων και υπηρεσιών τεχνικής και διοικητικής υποδομής,
δ) τη διαμόρφωση πολιτικής γης,
ε) την προστασία του πολιτιστικού και φυσικού τοπίου,
στ) τη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση περιοχών του εθνικού χώρου που έχουν ιδιαίτερη σημασία από χωροταξική, περιβαλλοντική, αναπτυξιακή ή κοινωνική άποψη, όπως είναι οι παράκτιες, νησιωτικές, ορεινές και προβληματικές περιοχές,
ζ) την προώθηση σχεδίων, προγραμμάτων ή έργων χωρικής ανάπτυξης μείζονος σημασίας ή και διακρατικής ή διαπεριφερειακής εμβέλειας.
Τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια συνοδεύονται από πρόγραμμα ενεργειών και προτεραιοτήτων, στο οποίο εξειδικεύονται οι απαιτούμενες για την εφαρμογή τους ενέργειες και δράσεις, το χρονοδιάγραμμα εκτέλεσής τους, καθώς και οι φορείς εφαρμογής τους.
2.α) Τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια εκπονούνται υπό την εποπτεία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και των κατά περίπτωση αρμόδιων Υπουργών συστήνονται επιτελικές επιτροπές συντονισμού και παρακολούθησης των εκπονούμενων πλαισίων, στις οποίες συμμετέχουν εκπρόσωποι του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και των κατά περίπτωση αρμόδιων Υπουργείων.
β) Κατά την εκπόνησή τους λαμβάνονται υπόψη η Εθνική Χωρική Στρατηγική, το Εθνικό Πρόγραμμα Ανάπτυξης, το Πλαίσιο Δημοσιονομικής Στρατηγικής και το Εθνικό Πρόγραμμα Δημοσίων

Επενδύσεων, τα συγχρηματοδοτούμενα προγράμματα, το Εθνικό Σχέδιο Προσαρμογής στην Κλιματική Αλλαγή, το Εθνικό Σχέδιο για την Ενέργεια και το Κλίμα, η Εθνική Πολιτική Μείωσης Κινδύνου Καταστροφών, οι διεθνείς, ευρωπαϊκές και εθνικές πολιτικές για την προστασία του περιβάλλοντος, καθώς και άλλα γενικά ή ειδικά προγράμματα εθνικής ή διαπεριφερειακής κλίμακας που επηρεάζουν σημαντικά τη διάρθρωση και ανάπτυξη του εθνικού χώρου, ιδίως στον τομέα, στο πεδίο ή στον τύπο περιοχής που αποτελεί, κατά περίπτωση, το αντικείμενο ρύθμισης κάθε Πλαισίου, καθώς και ενωσιακές πολιτικές και στρατηγικές που επηρεάζουν τη διάρθρωση και ανάπτυξή του.

3.α)Τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια υπόκεινται σε διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης και εγκρίνονται μαζί με τις στρατηγικές μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και των κατά περίπτωση αρμόδιων Υπουργών. Οι διαδικασίες διαβούλευσης των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων και των οικείων Στρατηγικών Μελετών Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων είναι κοινές.

β)Το Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας διατυπώνει γνώμη σχετικά με το περιεχόμενο των εκπονούμενων Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων εντός προθεσμίας ενός (1) μηνός από την περιέλευση σε αυτό της σχετικής πρόσκλησης εκ μέρους του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η άπρακτη πάροδος της προθεσμίας δεν εμποδίζει την πρόοδο της διαδικασίας.

4.Το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας είναι αρμόδιο για την παρακολούθηση και αξιολόγηση της εφαρμογής των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων. Για τον σκοπό αυτόν, συντάσσει ανά πενταετία εκθέσεις αξιολόγησης, στις οποίες αναφέρονται οι χωρικές συνέπειες, ο τρόπος εφαρμογής και τα πιθανά προβλήματα που παρουσιάστηκαν κατά την εφαρμογή τους.

Τα πορίσματα των ως άνω εκθέσεων γνωστοποιούνται στα καθ' ύλην αρμόδια υπουργεία και λοιπούς αρμόδιους οργανισμούς και υπηρεσίες, προκειμένου να λαμβάνονται υπόψη κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων τους που αφορούν στην εφαρμογή των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων. Εκθέσεις αξιολόγησης μπορεί να συντάσσουν και τα κατά περίπτωση αρμόδια υπουργεία, τις οποίες κοινοποιούν στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, προκειμένου να λαμβάνονται υπόψη κατά την κατάρτιση των εκθέσεων αξιολόγησης αρμοδιότητάς του.

5. Τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια δεν αναθεωρούνται, προτού παρέλθει πενταετία από την έγκριση ή την προηγούμενη αναθεώρησή τους. Κατ' εξαίρεση, πριν από την πάροδο της πενταετίας είναι δυνατή η τροποποίησή τους, με στόχο τη βελτίωση και επικαιροποίησή τους, προκειμένου να:

α) αντιμετωπιστούν ζητήματα που ανακύπτουν από την προώθηση ή εφαρμογή προγραμμάτων διεθνούς, ευρωπαϊκού, διασυνοριακού, διακρατικού ή διαπεριφερειακού χαρακτήρα,

β) αντιμετωπιστούν εξαιρετικές ανάγκες από φυσικές ή τεχνολογικές καταστροφές και κινδύνους,

γ) επέλθουν τυχόν ήσσονες αλλαγές που απαιτούνται για την επίτευξη των αποτελεσμάτων τους, εφόσον από τις εκθέσεις αξιολόγησης προκύπτει ότι η εφαρμογή τους δεν έχει οδηγήσει στα αποτελέσματα που επιδιώκονται,

δ) προσαρμοσθούν σε νομοθετικές τροποποιήσεις μεταγενέστερες της έγκρισής τους,

ε) ενσωματώσουν προτάσεις Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων μέσω της ανάδρασης και

στ) ενσωματωθούν νέα αρχαιολογικά δεδομένα και τυχόν επικαιροποιημένο θεσμικό πλαίσιο προστασίας των υφιστάμενων αρχαιοτήτων και μνημείων.

Για την αναθεώρηση και τροποποίηση των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων ακολουθείται η διαδικασία των παρ. 2 και 3. Δεν απαιτείται να ακολουθηθεί διαδικασία στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης, εάν οι αλλαγές είναι ήσσονος σημασίας.

6.α) Εάν διαπιστωθούν αντιφάσεις μεταξύ των διατάξεων διαφορετικών Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων, μπορεί να συγκαλείται, κατόπιν αιτήματος του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου

Περιβάλλοντος και Ενέργειας, το Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α.), το οποίο διατυπώνει γνώμη σχετικά με τις διατάξεις που πρέπει να τροποποιηθούν, προκειμένου να αρθούν οι αντιφάσεις. Κατόπιν, τροποποιούνται τα αντίστοιχα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια, στα σημεία που κρίθηκε απαραίτητο, σύμφωνα με τη διαδικασία με την οποία είχαν εγκριθεί.

β) Με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, μπορεί να επέρχονται εντοπισμένες και μη ουσιώδεις διορθώσεις σε εγκεκριμένα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια, όπως διορθώσεις σφαλμάτων, αποσαφηνίσεις διατυπώσεων ή εναρμόνιση κειμένων και διαγραμμάτων.

7. Όπου στις διατάξεις της νομοθεσίας αναφέρονται τα «Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» (ΕΠΧΣΑΑ) νοούνται εφεξής τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια του παρόντος.»

Άρθρο 8

Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια - Τροποποίηση των παρ. 1, 3, 5, 9, 11 και 12 του άρθρου 6 του ν. 4447/2016

Οι παρ. 1, 3, 5, 9, 11 και 12 του άρθρου 6 του ν. 4447/2016 (Α΄ 241) τροποποιούνται και το άρθρο 6 του ν. 4447/2016 διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 6

Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια

1. Τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια αποτελούν σύνολα κειμένων, χαρτών ή και διαγραμμάτων, με τα οποία παρέχονται κατευθύνσεις χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης σε περιφερειακό επίπεδο και, όπου απαιτείται, ρυθμίσεις, ιδίως, για:

α) την αποτίμηση, ανάδειξη και αξιοποίηση των ιδιαίτερων αναπτυξιακών και γενικότερα χωρικών χαρακτηριστικών κάθε Περιφέρειας για την ισότιμη ένταξή της στον εθνικό, ενωσιακό και διεθνή χώρο,

β) τη χωρική διάρθρωση των βασικών παραγωγικών τομέων και κλάδων,

γ) τη χωρική διάρθρωση των περιφερειακών δικτύων μεταφορών και της λοιπής τεχνικής υποδομής περιφερειακού ενδιαφέροντος,

δ) τη διάρθρωση του περιφερειακού χώρου (πρότυπο χωρικής οργάνωσης), καθώς και τη χωρική οργάνωση και δομή του οικιστικού δικτύου,

ε) την οικιστική ανάπτυξη και ανασυγκρότηση του αστικού χώρου,

στ) την ανάδειξη, προβολή και προστασία της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, καθώς και του οικιστικού και αρχιτεκτονικού περιβάλλοντος κάθε Περιφέρειας,

ζ) τον προσδιορισμό ενεργών παρεμβάσεων και προγραμμάτων χωροταξικού και αστικού χαρακτήρα, όπως ιδίως οι Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (ΠΕΧΠ) και τα Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (ΣΟΑΠ) των άρθρων 11 και 12 του ν. 2742/1999 (Α΄ 207),

η) την προστασία του πολιτιστικού και φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου.

2. Στα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια περιλαμβάνονται και οι εγκεκριμένοι οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων, καθώς και τα εγκεκριμένα σχέδια δημόσιων ή ιδιωτικών επενδύσεων μεγάλης κλίμακας, σύμφωνα με τις διατάξεις που τις διέπουν.

3. Τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια περιλαμβάνουν σε ειδικό Παράρτημα, που συνοδεύεται από κείμενα και διαγράμματα κατάλληλης κλίμακας, κατευθύνσεις ανά δήμο που αφορούν ιδίως:

α)στη χωροταξική και αναπτυξιακή φυσιογνωμία του δήμου και των επιμέρους δημοτικών ενοτήτων,
β) στη διάρθρωση και δομή του οικιστικού δικτύου και την οικιστική ανάπτυξη,
γ) στην προστασία και ανάδειξη του φυσικού, πολιτιστικού και δομημένου περιβάλλοντος,
δ) στα υπερτοπικά/διαδημοτικά δίκτυα υποδομής,
ε) στη χωρική οργάνωση των παραγωγικών δραστηριοτήτων ή άλλων χρήσεων στον μη αστικό, ιδίως, χώρο,
στ) στις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης,
ζ) στην προστασία, διαχείριση και τον σχεδιασμό του τοπίου,
η) στη βιώσιμη αξιοποίηση του ενεργειακού δυναμικού των περιφερειών, με προτεραιότητα στις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας.
Τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια και τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια που εγκρίνονται σε κάθε Περιφέρεια πρέπει να εναρμονίζονται με τις αντίστοιχες κατευθύνσεις, ανά δήμο ή δημοτική ενότητα, του οικείου Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου.
4. Τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια συνοδεύονται από Πρόγραμμα Έργων, Ενεργειών και Προτεραιοτήτων, στο οποίο εξειδικεύονται οι απαιτούμενες για την εφαρμογή τους ενέργειες, έργα, ρυθμίσεις, μέτρα και προγράμματα, καθώς και οι φορείς και το χρονοδιάγραμμα εφαρμογής τους.
5. Τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια δεσμεύονται από τις ρυθμίσεις και εναρμονίζονται προς τις κατευθύνσεις των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων, τις οποίες συντονίζουν, εξειδικεύουν και συμπληρώνουν σε επίπεδο Περιφέρειας, καθώς και τροποποιούν, μόνον εάν παρέχεται ρητώς η δυνατότητα αυτή από το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο. Κατά την κατάρτισή τους λαμβάνονται υπόψη η Εθνική Χωρική Στρατηγική, το περιφερειακό πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων, τα συγχρηματοδοτούμενα προγράμματα, τα προγράμματα περιφερειακής ανάπτυξης, το Εθνικό Σχέδιο Προσαρμογής στην Κλιματική Αλλαγή, το οικείο περιφερειακό σχέδιο προσαρμογής στην Κλιματική Αλλαγή, το Εθνικό Σχέδιο για την Ενέργεια και το Κλίμα, τα Πλαίσια Διαχείρισης Εκτάκτων Αναγκών, καθώς και άλλα γενικά ή ειδικά αναπτυξιακά προγράμματα, πολιτικές και στρατηγικές που επηρεάζουν τη διάρθρωση και ανάπτυξη του χώρου.
Αν διαπιστωθούν ασάφειες ή αντικρουόμενες κατευθύνσεις μεταξύ διαφορετικών Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων όμορων Περιφερειών, συγκαλείται, κατόπιν αιτήματος του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, το Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α.), το οποίο γνωμοδοτεί για την άρση της ασάφειας ή αντίκρουσης. Κατόπιν, τροποποιούνται τα αντίστοιχα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, στα σημεία που κρίθηκε απαραίτητο, σύμφωνα με τη διαδικασία με την οποία είχαν εγκριθεί.
6. Στον αναπτυξιακό σχεδιασμό κάθε Περιφέρειας, όπως αποτυπώνεται στο 4ετές επιχειρησιακό πρόγραμμα του άρθρου 268 του ν. 3852/2010 (Α΄ 87) περιλαμβάνονται κατά προτεραιότητα τα έργα και οι δράσεις που προωθούν την εφαρμογή των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων, σύμφωνα και με το πρόγραμμα ενεργειών και προτεραιοτήτων των τελευταίων.
7.α) Τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια εκπονούνται υπό την εποπτεία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ύστερα από σχετική ενημέρωση της οικείας Περιφέρειας και υπό την επίβλεψη κοινών με την Περιφέρεια επιτροπών.
β) Για την έγκριση των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων απαιτείται η γνώμη του οικείου Περιφερειακού Συμβουλίου, η οποία παρέχεται μέσα σε προθεσμία δύο (2) μηνών από τη λήψη της σχετικής μελέτης, που του διαβιβάζεται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Μετά την παρέλευση της ανωτέρω προθεσμίας η διαδικασία συνεχίζεται χωρίς τη σχετική γνώμη. Ειδικά για

τη χωρική διάρθρωση παραγωγικών τομέων ή κλάδων και περιφερειακών δικτύων μεταφορών και λοιπής τεχνικής υποδομής απαιτείται επιπλέον η γνώμη των κατά περίπτωση αρμόδιων υπουργείων, η οποία παρέχεται εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών από τη λήψη της σχετικής μελέτης που τους διαβιβάζεται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Μετά την παρέλευση της ανωτέρω προθεσμίας η διαδικασία συνεχίζεται χωρίς τη σχετική γνώμη.

γ) Το Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας διατυπώνει γνώμη, σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 4, για το περιεχόμενο των εκπονούμενων Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων εντός προθεσμίας ενός (1) μηνός από την υποβολή του σχετικού ερωτήματος. Μετά την παρέλευση της ανωτέρω προθεσμίας η διαδικασία συνεχίζεται χωρίς τη σχετική γνώμη.

δ) Τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια υπόκεινται σε διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης και εγκρίνονται μαζί με τις σχετικές Στρατηγικές Μελέτες Περιβαλλοντικής Εκτίμησης με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Οι διαδικασίες διαβούλευσης των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων και των οικείων Στρατηγικών Μελετών Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων είναι κοινές.

8. Το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας με τη συνδρομή των Περιφερειών παρακολουθεί και αξιολογεί την εφαρμογή των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων. Για τον σκοπό αυτόν, συντάσσει τουλάχιστον ανά πενταετία εκθέσεις παρακολούθησης, στις οποίες αναφέρονται ο τρόπος εφαρμογής, τα προβλήματα που παρουσιάστηκαν, καθώς και ο βαθμός ενσωμάτωσης των κατευθύνσεών τους στα υποκείμενα επίπεδα σχεδιασμού. Στις ίδιες εκθέσεις υποδεικνύονται ενέργειες και δράσεις που κατά περίπτωση απαιτούνται για την αποτελεσματική εφαρμογή των Περιφερειακών Στρατηγικών και κατευθύνσεων και επισημαίνονται ενέργειες και δράσεις που δεν εναρμονίζονται με αυτές τις κατευθύνσεις.

Τα πορίσματα των εκθέσεων αυτών διαβιβάζονται στα συναρμόδια υπουργεία, στις περιφέρειες και τους φορείς και υπηρεσίες, προκειμένου να λαμβάνονται υπόψη στις δράσεις και έργα που άπτονται των αρμοδιοτήτων τους.

9. Τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια δεν αναθεωρούνται προτού παρέλθει πενταετία από την έγκριση ή την προηγούμενη αναθεώρησή τους. Πριν από την πάροδο της πενταετίας είναι κατ' εξαίρεση δυνατή η τροποποίησή τους, με στόχο τη βελτίωση και επικαιροποίησή τους, προκειμένου να:

α) αντιμετωπισθούν ζητήματα που ανακύπτουν από την προώθηση ή εφαρμογή προγραμμάτων διεθνούς, ευρωπαϊκού, διασυνοριακού, διακρατικού ή διαπεριφερειακού χαρακτήρα,

β) αντιμετωπιστούν εξαιρετικές ανάγκες από φυσικές ή τεχνολογικές καταστροφές και κινδύνους, στο επίπεδο της οικείας Περιφέρειας,

γ) επέλθουν ήσσονες αλλαγές που απαιτούνται για την επίτευξη των αποτελεσμάτων τους, εφόσον από τις εκθέσεις αξιολόγησης προκύπτει ότι η εφαρμογή τους δεν έχει οδηγήσει στα αποτελέσματα που επιδιώκονται,

δ) αντιμετωπισθούν εξαιρετικές και απρόβλεπτες ανάγκες και νέα δεδομένα, για έργα εθνικής ή περιφερειακής σημασίας, τα οποία δεν περιλαμβάνονταν στον αρχικό σχεδιασμό,

ε) προσαρμοστούν σε νομοθετικές τροποποιήσεις μεταγενέστερες της έγκρισής τους ή σε νέα δεδομένα και κατευθύνσεις χωρικού σχεδιασμού που προκύπτουν από την έγκριση, αναθεώρηση ή τροποποίηση Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων και

στ) ενσωματωθούν νέα αρχαιολογικά δεδομένα και τυχόν επικαιροποιημένο θεσμικό πλαίσιο προστασίας των υφιστάμενων αρχαιοτήτων και μνημείων. Για την αναθεώρηση και τροποποίηση των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων ακολουθείται η διαδικασία της παρ. 7. Δεν απαιτείται να ακολουθηθεί διαδικασία στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης, εάν οι αλλαγές είναι ήσσονος

σημασίας.
10. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να επέρχονται εντοπισμένες και μη ουσιώδεις μεταβολές στα εγκεκριμένα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, όπως διορθώσεις σφαλμάτων, αποσαφηνίσεις διατυπώσεων, εναρμόνιση κειμένων και διαγραμμάτων.
11. α. Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια εκπονούνται για όλες τις περιφέρειες της Χώρας, πλην της Περιφέρειας Αττικής. Για την Περιφέρεια Αττικής θέση Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου επέχει το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας.
β. Κατά την εκπόνηση των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων εξετάζονται ζητήματα αλληλεπίδρασης και επικαλύψεων μεταξύ χωροταξικών πλαισίων όμορων Περιφερειών.
γ. Το Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Κεντρικής Μακεδονίας περιλαμβάνει ειδικό Παράρτημα για τον στρατηγικό σχεδιασμό της Μητροπολιτικής Περιοχής Θεσσαλονίκης. Το Παράρτημα αυτό λαμβάνεται υπόψη κατά την κατάρτιση των πολεοδομικών σχεδίων πρώτου επιπέδου στην περιοχή αυτή.
12. Όπου στις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας αναφέρονται τα «Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» νοούνται εφεξής τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια του παρόντος άρθρου.»

Άρθρο 9
Πολεοδομικός σχεδιασμός - Αντικατάσταση του τίτλου του Κεφαλαίου Γ΄ του ν . 4447/2016

Ο τίτλος του Κεφαλαίου Γ΄ του ν. 4447/2016 (Α΄ 241) αντικαθίσταται ως εξής:

«ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ»

Άρθρο 10
Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια - Αντικατάσταση του άρθρου 7 του ν. 4447/2016 - Εξουσιοδοτική διάταξη

Το άρθρο 7 του ν. 4447/2016 (Α΄ 241) αντικαθίσταται ως εξής:

«Άρθρο 7
Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια

1. Τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΤΠΣ) αποτελούν σύνολα κειμένων, χαρτών και διαγραμμάτων, με τα οποία καθορίζονται το πρότυπο χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης και τα βασικά προγραμματικά μεγέθη, όρια πολεοδομικών ενοτήτων και οικισμών, οι χρήσεις γης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης, οι σημαντικές πολεοδομικές παρεμβάσεις, Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ.), ζώνες ειδικών πολεοδομικών κινήτρων, το οδικό δίκτυο, τα λοιπά μεταφορικά, τεχνικά και περιβαλλοντικά δίκτυα και υποδομές, μέτρα προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή, μέτρα υποστηρικτικά της αντιμετώπισης έκτακτων αναγκών και διαχείρισης συνεπειών φυσικών και τεχνολογικών καταστροφών και λοιπών απειλών, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της περιοχής μελέτης.
2. Τα ΤΠΣ καλύπτουν την έκταση μιας ή περισσοτέρων δημοτικών ενοτήτων ενός δήμου. Μπορεί επίσης να καλύπτουν και την έκταση δημοτικών ενοτήτων που βρίσκονται σε όμορους δήμους, μετά

από σχετικές αποφάσεις των οικείων δημοτικών συμβουλίων. Τα ΤΠΣ εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των Περιφερειακών και των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων και περιλαμβάνουν τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη των σκοπών τους.

3. Με τα ΤΠΣ καθορίζονται για κάθε δημοτική ενότητα οι ακόλουθες κατηγορίες περιοχών:

α) Οικιστικές Περιοχές (ΟΙΚ):

αα) Ως οικιστικές περιοχές νοούνται οι περιοχές που εξυπηρετούν τη διαβίωση και την οργανωμένη οικονομική και κοινωνική ζωή και δραστηριότητα του ανθρώπου. Στις οικιστικές περιοχές περιλαμβάνονται όλες οι πολεοδομημένες, εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, περιοχές, οι οικισμοί προ του 1923 ή με πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, καθώς και οι προς πολεοδόμηση περιοχές. Περιλαμβάνονται επίσης οι Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.) του άρθρου 24 του ν. 2508/1997 (Α΄ 124) με χρήση πρώτης ή δεύτερης κατοικίας, οι Περιοχές Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (Π.Π.Α.Ι.Π.), οι Ειδικές Περιοχές Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (Ε.Π.Π.Α.Ι.Π.), και τα Ειδικά Σχέδια Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης (Ε.Σ.ΠΕΡ.Α.Α.) των άρθρων 1, 7 και 16 του ν. 4280/2014 (Α΄ 159).

αβ) Στις προς πολεοδόμηση περιοχές της κατηγορίας αυτής καθορίζονται με τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια όρια πολεοδομικών ενοτήτων και η γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσής τους, ήτοι οι επιτρεπόμενες εντός αυτών κατηγορίες χρήσεων γης, γενικών, και, κατά περίπτωση, ειδικών, η πυκνότητα, ο συντελεστής δόμησης, μέσος σε επίπεδο πολεοδομικής ενότητας, και δυνητικά και τελικός για συγκεκριμένα τμήματα της πολεοδομικής ενότητας, και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και η γενική εκτίμηση των αναγκών κάθε πολεοδομικής ενότητας σε κοινόχρηστους χώρους, κοινωφελείς εξυπηρετήσεις και εν γένει δημόσιες υποδομές και δίκτυα.

αγ) Οι οικισμοί προ του 1923 ή με πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων μπορούν να οριοθετούνται όταν δεν είναι οριοθετημένοι και μπορούν να καθορίζονται ως περιοχές προς πολεοδόμηση. Εφόσον υπάγονται στην αρμοδιότητα του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού απαιτείται η προηγούμενη έγκριση σύμφωνα με τα άρθρα 12 και 13 του ν. 3028/2002 (Α΄ 153). Στην τελευταία περίπτωση ακολουθείται η διαδικασία της υποπερ. αβ΄).

β) Περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (Π.Ε.Δ.):

βα) Ως Π.Ε.Δ. μπορεί να καθορίζονται οι εντός ή και εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές, οι οποίες, εν όψει της θέσης, των υφιστάμενων χρήσεων, λειτουργιών και υποδομών, καθώς και των λοιπών χωρικών τους χαρακτηριστικών, προσφέρονται για τη χωροθέτηση μεμονωμένων ή οργανωμένων παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Οι περιοχές αυτές είναι δυνατόν να πολεοδομούνται ανάλογα με το ιδιαίτερο καθεστώς που τις διέπει.

ββ) Στις περιοχές αυτές με το ΤΠΣ καθορίζονται οι επιτρεπόμενες εντός αυτών κατηγορίες χρήσεων γης, ο συντελεστής δόμησης, καθώς και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης που απαιτούνται για την ανάπτυξή τους.

βγ) Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής εντάσσονται, σύμφωνα με τις ειδικές διατάξεις που τις διέπουν, και εγκεκριμένα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.), Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.), Επιχειρηματικά Πάρκα, άλλοι οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων, Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα και Μικτά Τουριστικά Καταλύματα Μικρής Κλίμακας. Οι περιοχές αυτές μπορούν να ενσωματώνονται στο Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο χωρίς τροποποιήσεις.

γ) Περιοχές Προστασίας (Π.Ε.Π.) και Περιοχές με ειδικό νομικό καθεστώς (Π.Ε.Κ.):

γα) Ως ΠΕ.Π. μπορεί να καθορίζονται οι περιοχές, οι οποίες διαθέτουν ιδιαιτέρως αξιόλογα φυσικά ή πολιτιστικά στοιχεία που χρήζουν προστασίας, προβολής και ανάδειξης. Οι περιοχές αυτές

οριοθετούνται και καθορίζονται οι επιτρεπόμενες εντός αυτών κατηγορίες χρήσεων γης, ο συντελεστής δόμησης και οι λοιποί όροι και περιορισμοί ή και απαγορεύσεις στις χρήσεις γης και στη δόμηση, καθώς και στην εν γένει άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών, για λόγους προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος και του τοπίου.

γβ) Στις περιοχές αυτές εντάσσονται και εκτάσεις που υπάγονται σε ειδικά νομικά καθεστώτα προστασίας (Π.Ε.Κ.), όπως χώροι αρχαιολογικού ή ιστορικού ενδιαφέροντος, δάση και δασικές εκτάσεις, αιγιαλός και παραλία, ποταμοί, λίμνες, ρέματα, καθώς και προστατευόμενες περιοχές του άρθρου 19 του ν. 1650/1986 (Α΄ 160), οι οποίες διέπονται, όσον αφορά στις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης, από τα ειδικά καθεστώτα προστασίας τους. Οι περιοχές αυτές ενσωματώνονται στο Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο, χωρίς να μεταβάλλεται το προστατευτικό τους καθεστώς. Στην κατηγορία αυτή συμπεριλαμβάνονται και οι περιοχές που έχουν χαρακτηρισθεί, με διοικητική πράξη, ως περιοχές αγροτικής ή γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας.

δ) Περιοχές ελέγχου χρήσεων γης (Π.Ε.Χ.):

Ως Π.Ε.Χ. νοούνται οι μη πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση, εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών, περιοχές, πέριξ των οικιστικών περιοχών ή των περιοχών παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, που δεν εμπίπτουν σε μία από τις περ. (α), (β) και (γ), για τις οποίες καθορίζονται ειδικοί περιορισμοί στις χρήσεις γης και στους όρους δόμησης, με σκοπό την ορθολογική κατανομή και συσχέτιση των χρήσεων γης, ώστε να αποφεύγονται πιθανές μεταξύ τους συγκρούσεις και ανεξέλεγκτη κατανάλωση φυσικών πόρων.

4. Μετά από την έγκριση των ΤΠΣ, κάθε οικιστική, παραγωγική ή άλλη ανάπτυξη επιτρέπεται, μόνον εφόσον είναι συμβατή με τις χρήσεις γης και τους λοιπούς όρους και περιορισμούς που καθορίζονται με αυτά.

5. Σε περιοχές που έχουν ήδη πολεοδομηθεί, οι χρήσεις γης που καθορίζονται με τα ΤΠΣ, κατισχύουν αυτών που είχαν καθορισθεί με το ρυμοτομικό σχέδιο, χωρίς κατ' αρχήν να απαιτείται η αναθεώρηση του υφισταμένου ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου οι χρήσεις του να προσαρμοσθούν στις χρήσεις του ΤΠΣ. Αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου απαιτείται μόνον εάν απαιτείται περαιτέρω εξειδίκευση των χρήσεων γης που καθορίζονται με το νέο ΤΠΣ, όπως όταν πρόκειται για τον καθορισμό νέου ή τον αποχαρακτηρισμό εγκεκριμένου κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου.

6. Κατά τη διαδικασία εκπόνησης των ΤΠΣ, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που εκδίδεται ύστερα από εισήγηση της αρμόδιας Υπηρεσίας και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, μπορεί να αναστέλλεται η χορήγηση οικοδομικών αδειών ή και εργασιών στην περιοχή ή σε τμήματά της και να απαγορεύονται οι κατατμήσεις των ιδιοκτησιών πέρα από το οριζόμενο στην ίδια απόφαση όριο εμβαδού. Η κατά το προηγούμενο εδάφιο αναστολή και απαγόρευση ισχύει μέχρι την έγκριση του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου και πάντως για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει τα δύο (2) έτη. Περαιτέρω παράταση της αναστολής αυτής είναι δυνατόν να χορηγείται για ένα (1) ακόμα έτος, με αιτιολογημένη απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, εφόσον διαπιστωθεί ότι οι εργασίες εκπόνησης του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου έχουν σημαντική πρόοδο, με αποκλειστικό σκοπό την ολοκλήρωση και έγκρισή του. Ο συνολικός χρόνος ισχύος των ανωτέρω αποφάσεων δεν δύναται σε καμία περίπτωση να υπερβαίνει τα τρία (3) έτη.

7.α) Η κίνηση της διαδικασίας για τη σύνταξη ΤΠΣ γίνεται είτε από τον οικείο Δήμο είτε από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται η αναθέτουσα αρχή ως προς τις σχετικές μελέτες. Τα ΤΠΣ υπόκεινται σε διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης.

β) Η έγκριση των ΤΠΣ γίνεται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Για τις μητροπολιτικές περιοχές της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, αρμόδιο όργανο για τη γνώμη του προηγούμενου εδαφίου είναι το Συμβούλιο Μητροπολιτικού Σχεδιασμού. Η αρμόδια υπηρεσία και το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων ελέγχουν και την εναρμόνιση του περιεχομένου των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων με τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, καθώς και την έλλειψη αντιφάσεων με αντίστοιχα σχέδια όμορων δημοτικών ενοτήτων.

Επίσης, με το ανωτέρω προεδρικό διάταγμα:

βα) εγκρίνονται και οι κατευθύνσεις, όροι και μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος, τα οποία πρέπει να τηρούνται κατά την εξειδίκευση και υλοποίηση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων, σύμφωνα με τη σχετική Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων,

ββ) οριοθετούνται προσωρινά οι οριογραμμές των υφιστάμενων, εντός των προς πολεοδόμηση περιοχών, υδατορεμάτων,

βγ) εγκρίνεται προκαταρκτική μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας στις περιοχές, για τις οποίες δεν υπάρχει γεωλογική μελέτη.

8. Όρια και ρυθμίσεις εγκεκριμένων Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου, που έχουν καθορισθεί σύμφωνα με το άρθρο 29 του ν. 1337/1983 (Α΄ 33), περιλαμβάνονται στο περιεχόμενο των ΤΠΣ και μπορεί να τροποποιούνται με τα προεδρικά διατάγματα έγκρισής τους, εφόσον τούτο κρίνεται πολεοδομικώς απαραίτητο για την κάλυψη αναγκών οικιστικής, παραγωγικής ή επιχειρηματικής ανάπτυξης και ανασυγκρότησης εντός της οικείας δημοτικής ενότητας. Μετά από την έγκριση των ΤΠΣ, οι Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί σε αυτά, παύουν να ισχύουν ως αυτοτελείς ρυθμίσεις και ισχύουν οι ρυθμίσεις του ΤΠΣ.

9. Όρια και ρυθμίσεις προεδρικών διαταγμάτων που έχουν εκδοθεί δυνάμει της παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 1577/1985 (Α΄ 210), περιλαμβάνονται στο περιεχόμενο του ΤΠΣ και μπορεί να συμπληρώνονται ή να τροποποιούνται με τα προεδρικά διατάγματα της παρ. 6, σύμφωνα με όσα προβλέπονται στην παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012 (Α΄ 79).

10. Η οικεία περιφέρεια παρακολουθεί και αξιολογεί την εφαρμογή των ρυθμίσεων των ΤΠΣ. Για τον σκοπό αυτόν, συντάσσει ανά πενταετία τουλάχιστον εκθέσεις αξιολόγησης, με τις οποίες αποτιμάται ο τρόπος εφαρμογής των κατευθύνσεων και ρυθμίσεων των ανωτέρω σχεδίων, καταγράφονται αστοχίες, αδυναμίες και προβλήματα που εντοπίστηκαν κατά την εφαρμογή τους και διατυπώνονται προτάσεις αντιμετώπισής τους. Με τις εκθέσεις αξιολόγησης καταγράφεται επίσης η αναγκαιότητα προσαρμογής του ΤΠΣ σε νέα δεδομένα, καθώς και σε κατευθύνσεις που προκύπτουν από την έγκριση, αναθεώρηση ή τροποποίηση Ειδικών και Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων. Οι ανωτέρω εκθέσεις κοινοποιούνται στον οικείο δήμο, στην οικεία αποκεντρωμένη διοίκηση και στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, προκειμένου να λαμβάνονται υπόψη σε σχετικές ενέργειες και δράσεις που άπτονται των σχετικών αρμοδιοτήτων τους.

11. Τα ΤΠΣ δεν αναθεωρούνται προτού παρέλθει πενταετία από την έγκρισή τους.

Πριν από την πάροδο της πενταετίας είναι κατ’ εξαίρεση δυνατή η τροποποίησή τους, προκειμένου να:

α) αντιμετωπιστούν ζητήματα που ανακύπτουν από την προώθηση ή εφαρμογή προγραμμάτων και δράσεων διεθνούς, ευρωπαϊκού, διακρατικού, διαπεριφερειακού ή διαδημοτικού χαρακτήρα,

β) αντιμετωπιστούν εξαιρετικές πολεοδομικές ανάγκες από φυσικές ή τεχνολογικές καταστροφές και κινδύνους,

γ) αντιμετωπισθούν πρόσθετες ανάγκες σε κοινωνικό εξοπλισμό,

δ) αντιμετωπισθούν εξαιρετικές και απρόβλεπτες ανάγκες και νέα δεδομένα που αφορούν στην εφαρμογή σχεδίων, έργων και προγραμμάτων ή παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας,
ε) προσαρμοσθούν σε νομοθετικές τροποποιήσεις μεταγενέστερες της έγκρισής τους ή σε νέα δεδομένα και κατευθύνσεις χωρικού σχεδιασμού που προκύπτουν από την έγκριση, αναθεώρηση ή τροποποίηση Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων και
στ) ενσωματώσουν νέα αρχαιολογικά δεδομένα και τυχόν επικαιροποιημένο θεσμικό πλαίσιο προστασίας των υφιστάμενων αρχαιοτήτων και μνημείων. Τα ΤΠΣ μπορούν να αναθεωρούνται σε κάθε περίπτωση μετά από την πάροδο δέκα (10) ετών από την ημερομηνία, κατά την οποία έγινε η ανάθεση της μελέτης, βάσει της οποίας συντάχθηκαν.
Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων του ν. 2508/1997 (Α΄ 124) μπορεί να αναθεωρηθούν ή να τροποποιηθούν χωρίς να ισχύουν οι πιο πάνω προθεσμίες και προϋποθέσεις.
Για την αναθεώρηση και τροποποίηση των ΤΠΣ ακολουθείται η διαδικασία της παρ. 6. Δεν απαιτείται να ακολουθηθεί η διαδικασία της στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης, εφόσον οι αλλαγές είναι ήσσονος σημασίας.
12. Η αναθεώρηση και τροποποίηση των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων και Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης γίνεται κατά τις διατάξεις του παρόντος.
13. Όπου στις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας αναφέρεται το «Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο» ή το «Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης» ή το «Τοπικό Χωροταξικό Σχέδιο» νοείται εφεξής το Τοπικό Πολεοδομικά Σχέδιο του παρόντος.
14. Τα ισχύοντα κατά τη δημοσίευση του παρόντος Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης δύνανται να τροποποιούνται σημειακά με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μετά από γνώμη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ ή του Συμβουλίου Μητροπολιτικού Σχεδιασμού για τις περιοχές των Ρυθμιστικών Σχεδίων Αθήνας και Θεσσαλονίκης.
15. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, μπορεί να γίνονται διορθώσεις σφαλμάτων, αποσαφηνίσεις διατυπώσεων, εναρμόνιση κειμένων και διαγραμμάτων, εφόσον δεν συνιστούν τροποποίηση του ΤΠΣ.»

Άρθρο 11
Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια - Αντικατάσταση του άρθρου 8 του ν. 4447/2016

Το άρθρο 8 του ν. 4447/2016 (Α΄ 241) αντικαθίσταται ως εξής:

«Άρθρο 8
Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια

1. α. Για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη περιοχών ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων, που μπορεί να λειτουργήσουν ως υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας, για τις οποίες απαιτείται ειδική ρύθμιση των χρήσεων γης και των λοιπών όρων ανάπτυξής τους καταρτίζονται Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (Ε.Π.Σ.). Ε.Π.Σ. μπορεί να καταρτιστούν και: (α) για προγράμματα αστικής ανάπλασης ή περιβαλλοντικής προστασίας ή αντιμετώπισης των συνεπειών από φυσικές καταστροφές, (β) για περιοχές παρεμβάσεων στο πλαίσιο προγραμμάτων συγχρηματοδοτούμενων από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) όπως οι

Ολοκληρωμένες Χωρικές Παρεμβάσεις και (γ) σε περίπτωση ανάγκης ταχείας ολοκλήρωσης του πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου από την πολιτεία, λόγω κρίσιμων χωρικών προβλημάτων που επιβάλλουν την άμεση αντιμετώπιση ή την αποτροπή δημιουργίας τετελεσμένων καταστάσεων που οφείλονται σε έλλειψη ή ανεπάρκεια πολεοδομικού σχεδιασμού.

Η περιοχή για την οποία καταρτίζεται ένα Ε.Π.Σ. ονομάζεται περιοχή επέμβασης. Το σύνολο της δημοτικής ενότητας που περιλαμβάνει την περιοχή επέμβασης αποτελεί την ευρύτερη περιοχή του Ε.Π.Σ.. Αν η περιοχή επέμβασης εμπίπτει στα διοικητικά όρια περισσότερων δημοτικών ενοτήτων, το σύνολο των δημοτικών ενοτήτων αποτελεί την ευρύτερη περιοχή του Ε.Π.Σ.. Εάν τα όρια της περιοχής επέμβασης ταυτίζονται με τα διοικητικά όρια μιας δημοτικής ενότητας, η συνολική έκταση του οικείου δήμου αποτελεί την ευρύτερη περιοχή της παρούσας.

Η περιοχή που περιβάλλει την περιοχή επέμβασης και βρίσκεται σε άμεση συσχέτιση με αυτήν λόγω της αλληλεπίδρασης των πολεοδομικών και λοιπών λειτουργιών της, ονομάζεται ζώνη άμεσης επιρροής.

β. Τα Ε.Π.Σ. αποτελούν σύνολα κειμένων, χαρτών και διαγραμμάτων με τα οποία καθορίζονται το πρότυπο χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης και τα βασικά προγραμματικά μεγέθη, όρια πολεοδομικών ενοτήτων και οικισμών, οι χρήσεις γης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης, οι σημαντικές πολεοδομικές παρεμβάσεις, ζώνες ειδικών πολεοδομικών κινήτρων, το οδικό δίκτυο, τα λοιπά μεταφορικά, τεχνικά και περιβαλλοντικά δίκτυα και υποδομές, τα μέτρα προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή, μέτρα υποστηρικτικά της αντιμετώπισης έκτακτων αναγκών και διαχείρισης συνεπειών φυσικών και τεχνολογικών καταστροφών και λοιπών απειλών, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται, ώστε να καταστεί η περιοχή επέμβασης κατάλληλη είτε για τη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων είτε για την πραγματοποίηση των προγραμμάτων και παρεμβάσεων της παρ. 1. Αν η περιοχή μελέτης του Ε.Π.Σ. περιλαμβάνει ολόκληρες δημοτικές ενότητες, μπορεί επίσης να καθορίζονται σε αυτές Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ.).

γ. Τα Ε.Π.Σ. εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των Περιφερειακών και των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων και περιέχουν τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη των σκοπών τους, εντός της περιοχής επέμβασης. Εκτός της περιοχής επέμβασης είναι κατ' εξαίρεση επιτρεπτό τα Ε.Π.Σ. να προσδιορίζουν υποδομές, μέτρα και όρους που είναι αναγκαίοι για την οργανική ενσωμάτωση της περιοχής επέμβασης στην ευρύτερη περιοχή που την περιβάλλει.

δ. Τα Ε.Π.Σ. εντάσσονται στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΤΠΣ) και μπορούν να περιλαμβάνουν ρυθμίσεις για όλα τα θέματα που ρυθμίζονται από ΤΠΣ και να τροποποιούν τις ρυθμίσεις των εγκεκριμένων ΤΠΣ.

ε. Πριν από την έγκριση ενός Ε.Π.Σ., με σκοπό να κριθεί η καταρχήν δυνατότητα χωροθέτησής του, είναι δυνατόν να προηγηθεί η εξής διαδικασία προέγκρισης: μετά από υποβολή αίτησης προέγκρισης από τον φορέα υλοποίησης του Ε.Π.Σ., χορηγείται σχετική προέγκριση με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία εκδίδεται ύστερα από εισήγηση της αρμόδιας Υπηρεσίας και σύμφωνη γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Η απόφαση του προηγούμενου εδαφίου εκδίδεται εντός επτά (7) εργάσιμων ημερών από την έκδοση της γνώμης του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων.

Η αίτηση συνοδεύεται από τεχνική έκθεση που περιλαμβάνει την πρόταση χωρικού προορισμού της περιοχής επέμβασης, τις κατευθύνσεις του ισχύοντος χωροταξικού σχεδιασμού, τις υφιστάμενες, θεσμικές και πραγματικές, χρήσεις γης και τους όρους και περιορισμούς δόμησης στην περιοχή επέμβασης και στη ζώνη άμεσης επιρροής, τα βασικά μεταφορικά και τεχνικά δίκτυα και

περιβαλλοντικές υποδομές, τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, και γενικά κάθε πληροφορία που είναι αναγκαία για την τεκμηρίωση της συγκεκριμένης πρότασης χωρικής ανάπτυξης και σχετικούς χάρτες - υφιστάμενη κατάσταση και πρόταση - κλίμακας 1:5000.

Η απόφαση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων αφορά στην αναγκαιότητα του προτεινόμενου χωρικού προορισμού ενόψει του ειδικού χαρακτήρα της επιδιωκόμενης ανάπτυξης και της κάλυψης αναγκών παραγωγικής ή επιχειρηματικής ανάπτυξης και ανασυγκρότησης εντός της περιοχής επέμβασης, αφού λάβει υπόψη τους στόχους του Ε.Π.Σ. και την εξασφάλιση της μη ανατροπής της πολεοδομικής και χωροταξικής λειτουργίας της ευρύτερης περιοχής του Ε.Π.Σ.. Όταν με την προέγκριση προτείνονται ζώνες χρήσεων γης, σε κάθε ζώνη επιτρέπεται καταρχήν να προτείνεται μόνο μια γενική χρήση. Κατ' εξαίρεση, είναι δυνατόν να προτείνονται περισσότερες της μιας γενικές χρήσεις γης στην ίδια ζώνη. Η απόφαση προέγκρισης κρίνει αποκλειστικά την καταρχήν δυνατότητα χωροθέτησης του Ε.Π.Σ. και δεν εξετάζει τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις, οι οποίες κρίνονται στο στάδιο της οριστικής έγκρισης αυτού.

Το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, στο πλαίσιο της διαδικασίας προέγκρισης, συνεδριάζει έξι (6) τουλάχιστον φορές ετησίως σε τακτική συνεδρίαση, με αποκλειστικό σκοπό τη γνωμοδότηση επί αιτήσεων προέγκρισης και όσες φορές απαιτείται εκτάκτως, ώστε να διασφαλισθεί ότι η διαδικασία αίτησης προέγκρισης περατούται υποχρεωτικά εντός έξι (6) μηνών από την υποβολή της.

2.α. Για τα Ε.Π.Σ. εφαρμόζονται, κατά περίπτωση, οι περ. α΄ έως δ΄ της παρ. 3 του άρθρου 7, σε συνάρτηση με τους επιδιωκόμενους κάθε φορά στόχους. Καταγράφονται αναλυτικά τα προς ρύθμιση στοιχεία, προκειμένου να επιτευχθούν οι επιδιωκόμενοι στόχοι στο πλαίσιο της πρότασης χωρικού προορισμού του συγκεκριμένου Ε.Π.Σ..

β. Για τα Ε.Π.Σ. εφαρμόζονται αναλόγως οι παρ. 4, 5, 7, και 8 του άρθρου 7, λαμβανομένων υπόψη του χαρακτήρα της περιοχής επέμβασης και της/των δημοτικών ενοτήτων στις οποίες αυτή εντάσσεται και των στόχων των Ε.Π.Σ..

3.α. Η κίνηση της διαδικασίας για τη σύνταξη Ε.Π.Σ. γίνεται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή από τον οικείο Δήμο ή την οικεία Περιφέρεια ή από τον φορέα υλοποίησης του σχεδίου, έργου ή προγράμματος. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται, όταν απαιτείται, η αναθέτουσα αρχή ως προς τις σχετικές μελέτες. Τα Ε.Π.Σ. υπόκεινται σε διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης.

β. Η έγκριση των Ε.Π.Σ. γίνεται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Για τις μητροπολιτικές περιοχές της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, αρμόδιο όργανο για τη γνώμη του προηγούμενου εδαφίου είναι το Συμβούλιο Μητροπολιτικού Σχεδιασμού. Η αρμόδια υπηρεσία και τα αρμόδια Συμβούλια ελέγχουν και την εναρμόνιση του περιεχομένου των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων με τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, καθώς και τη συμβατότητα με αντίστοιχα σχέδια (Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια, Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων, ΤΠΣ, Ε.Π.Σ.) στην ίδια και σε όμορες δημοτικές ενότητες. Με το ανωτέρω προεδρικό διάταγμα εγκρίνονται επίσης οι κατευθύνσεις, οι όροι και τα μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος, τα οποία πρέπει να τηρούνται κατά την εξειδίκευση και υλοποίηση των Ε.Π.Σ., σύμφωνα με τη σχετική Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.

γ. Με το προεδρικό διάταγμα έγκρισης των Ε.Π.Σ. μπορεί να εγκρίνεται και το Ρυμοτομικό Σχέδιο εφαρμογής, όπου αυτό απαιτείται.

Αν ο φορέας κίνησης της διαδικασίας του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου είναι κύριος της προς πολεοδόμηση έκτασης, η διαδικασία δημοσιότητας της περ. β΄ της παρ. 4 του άρθρου 10

παραλείπεται.
4. Η οικεία Περιφέρεια παρακολουθεί και αξιολογεί την εφαρμογή των ρυθμίσεων των Ε.Π.Σ.. Για τον σκοπό αυτόν, μπορεί να συντάσσει, μετά από την παρέλευση πενταετίας τουλάχιστον, εκθέσεις αξιολόγησης, με τις οποίες αποτιμάται ο τρόπος εφαρμογής των κατευθύνσεων και ρυθμίσεων των ανωτέρω σχεδίων, καταγράφονται αστοχίες, αδυναμίες και προβλήματα που εντοπίσθηκαν κατά την εφαρμογή τους και διατυπώνονται προτάσεις αντιμετώπισής τους. Με τις εκθέσεις αξιολόγησης καταγράφεται επίσης η αναγκαιότητα προσαρμογής του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου σε νέα δεδομένα, καθώς και σε κατευθύνσεις που προκύπτουν από την έγκριση, αναθεώρηση ή τροποποίηση Ειδικών και Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων. Οι ανωτέρω εκθέσεις κοινοποιούνται στον οικείο δήμο, στην οικεία αποκεντρωμένη διοίκηση και στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθώς και στον φορέα του Ε.Π.Σ., προκειμένου να λαμβάνονται υπόψη σε σχετικές ενέργειες και δράσεις που άπτονται των σχετικών αρμοδιοτήτων τους. Αντίστοιχες εκθέσεις μπορεί να συντάσσει το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που κοινοποιούνται στον οικείο δήμο, στην οικεία Περιφέρεια, στην οικεία αποκεντρωμένη διοίκηση και στον φορέα του Ε.Π.Σ..
5. α. Δεν επιτρέπεται η αναθεώρηση των Ε.Π.Σ. ή η τροποποίησή τους με ΤΠΣ προτού παρέλθει πενταετία από την έγκρισή τους. Στο χρονικό αυτό διάστημα είναι δυνατή η τροποποίησή τους προκειμένου να:
αα) αντιμετωπισθούν ζητήματα που ανακύπτουν από την προώθηση ή εφαρμογή προγραμμάτων και δράσεων διεθνούς, ευρωπαϊκού, διακρατικού, διαπεριφερειακού ή διαδημοτικού χαρακτήρα,
αβ) αντιμετωπισθούν εξαιρετικές πολεοδομικές ανάγκες από φυσικές ή τεχνολογικές καταστροφές και κινδύνους,
αγ) αντιμετωπισθούν πρόσθετες ανάγκες σε κοινωνικό εξοπλισμό,
αδ) αντιμετωπισθούν εξαιρετικές και απρόβλεπτες ανάγκες και νέα δεδομένα που αφορούν στην εφαρμογή σχεδίων, έργων και προγραμμάτων ή παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας,
αε) προσαρμοσθούν σε νομοθετικές τροποποιήσεις μεταγενέστερες της έγκρισής τους ή σε νέα δεδομένα και κατευθύνσεις χωρικού σχεδιασμού που προκύπτουν από την έγκριση, αναθεώρηση ή τροποποίηση Χωροταξικών Πλαισίων, καθώς και Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων,
αστ) ενσωματωθούν νέα αρχαιολογικά δεδομένα και τυχόν επικαιροποιημένο θεσμικό πλαίσιο προστασίας των υφιστάμενων αρχαιοτήτων και μνημείων.
β. Τα Ε.Π.Σ. μπορούν να αναθεωρούνται σε κάθε περίπτωση μετά από την πάροδο δέκα (10) ετών από την ημερομηνία, κατά την οποία έγινε η ανάθεση της μελέτης, βάσει της οποίας συντάχθηκαν.
γ. Για την αναθεώρηση και τροποποίηση των Ε.Π.Σ. ακολουθείται η διαδικασία της παρ. 3. Δεν απαιτείται να ακολουθηθεί η διαδικασία της στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης, εφόσον οι αλλαγές είναι ήσσονος σημασίας.
6. Οι ρυθμίσεις των Ε.Π.Σ. είναι δεσμευτικές για όλα τα εκπονούμενα ΤΠΣ, καθώς και για κάθε ένταξη των περιοχών που καλύπτονται από Ε.Π.Σ. σε σχέδιο πόλεως. Κατ΄ εξαίρεση, με τα ΤΠΣ μπορεί να τροποποιούνται όρια και ρυθμίσεις των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων, ύστερα από ειδική αιτιολογία και σύμφωνη γνώμη του φορέα υλοποίησης του σχεδίου, έργου ή προγράμματος. Στις περιπτώσεις αυτές, το προεδρικό διάταγμα για την έγκριση του ΤΠΣ προτείνεται και από τον καθ' ύλην αρμόδιο για το τροποποιούμενο Ε.Π.Σ. Υπουργό.
7. Ε.Π.Σ., κατά την έννοια του παρόντος άρθρου, αποτελούν επίσης:
α) οι Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) του άρθρου 29 του ν. 2545/1997 (Α΄ 254), οι Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ) του άρθρου

24 του ν. 1650/1986 (Α΄ 160) και τα Τοπικά Ρυμοτομικά Σχέδια του άρθρου 26 του ν. 1337/1983 (Α΄ 33),
β) οι Οργανωμένοι Υποδοχείς Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων της παρ. 4 του άρθρου 41 του ν. 3982/2011 (Α΄ 143),
γ) τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 (Α΄ 152), τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 (Α΄ 204).
Για τη χωρική οργάνωση των περιοχών των περ. α΄ και β΄ εφαρμόζονται οι οικείες για κάθε κατηγορία υποδοχέα διατάξεις, καθώς και η διαδικασία της περ. ε΄ της παρ. 1. Για τον σχεδιασμό και τη χωρική οργάνωση των περιοχών της περ. γ΄ εφαρμόζεται αποκλειστικά το οικείο θεσμικό τους πλαίσιο. Στις περιπτώσεις των ανωτέρω υποδοχέων των περ. α΄ , β΄ και γ΄ η οριοθέτηση των υδατορεμάτων που εμπίπτουν σε αυτούς, γίνεται με τη διοικητική πράξη έγκρισης εκάστου υποδοχέα, ύστερα από υποβολή φακέλου οριοθέτησης σύμφωνα με όσα ορίζονται στο άρθρο 2 του ν. 4258/2014 (Α΄ 94).»

Άρθρο 12
Οριοθέτηση οικισμών

1. Οριοθέτηση οικισμών που προϋπάρχουν του 1923 και δεν έχουν οριοθετηθεί, καθώς και οικισμών κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων που δεν έχουν οριοθετηθεί αλλά φέρονται απογεγραμμένοι ως αυτοτελείς, ανεξάρτητοι οικισμοί σε απογραφή προ του έτους 1983, μπορεί να γίνεται είτε στο πλαίσιο Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου που αποσκοπεί στην περιβαλλοντική ανάπλαση και αναβάθμιση περιοχής, είτε με ειδικό προεδρικό διάταγμα που καλύπτει τουλάχιστον έναν οικισμό, το οποίο εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού στην περίπτωση αρχαιολογικών χώρων και ιστορικών τόπων εφόσον οι οικισμοί έχουν χαρακτηρισθεί μνημεία ή ιστορικοί τόποι ή συμπεριλαμβάνονται στον Κατάλογο της Παγκόσμιας Κληρονομιάς της ΟΥΝΕΣΚΟ και του Υπουργού Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής, στην περίπτωση παραδοσιακών οικισμών εντός περιοχής αρμοδιότητας της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής μετά από ειδική μελέτη και γνώμη του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ).
2. Για τον προσδιορισμό των ορίων των οικισμών, βάσει της παρ. 1, λαμβάνονται υπόψη τα προσφορότερα διαθέσιμα ιστορικά ή σύγχρονα χαρτογραφικά στοιχεία και εφαρμόζονται τα κριτήρια και η διαδικασία, που ορίζονται ειδικότερα στα άρθρα 81 έως 84 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας που εγκρίθηκε με το άρθρο μόνο του από 27.7.1999 προεδρικού διατάγματος (Δ΄ 580).

Άρθρο 13
Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής - Αντικατάσταση του άρθρου 10 του ν. 4447/2016

Το άρθρο 10 του ν. 4447/2016 (Α΄ 241) αντικαθίσταται ως εξής:

«Άρθρο 10
Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής

1. Για την πολεοδόμηση ορισμένης περιοχής απαιτείται η σύνταξη και έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής, το οποίο περιλαμβάνει το Ρυμοτομικό Σχέδιο και την Πράξη Εφαρμογής. Με τα σχέδια αυτά εξειδικεύονται, σε κλίμακα πόλης ή οικισμού ή τμημάτων αυτών ή σε ζώνες και περιοχές ειδικών χρήσεων, οι ρυθμίσεις των Τοπικών ή Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων περί χρήσεων γης και όρων δόμησης και καθορίζονται επακριβώς οι κοινόχρηστοι, κοινωφελείς και οικοδομήσιμοι χώροι της προς πολεοδόμηση περιοχής, καθώς και τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής.
2. Για την κατάρτιση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής απαιτείται η ύπαρξη εγκεκριμένων Τοπικών ή Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων των άρθρων 7 και 8. Αν δεν έχει εγκριθεί για την προς πολεοδόμηση περιοχή Τοπικό ή Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο και η περιοχή συνεχίζει να καλύπτεται από Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο ή Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης, ακολουθείται η διαδικασία πολεοδόμησης, σύμφωνα με τα άρθρα 7, 8 έως 14, 15 και 19 του ν. 2508/1997 (Α΄ 124), αν πρόκειται για περιοχή που έχει καθορισθεί ως περιοχή ανάπλασης, ή για προβληματική περιοχή προς πολεοδομική αναμόρφωση, ή για οικισμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, αντίστοιχα.
3. Τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής καταρτίζονται για το σύνολο των περιοχών των Τοπικών ή Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων που προορίζονται για πολεοδόμηση ή και για τμήμα αυτών, το οποίο πρέπει πάντως να αποτελεί πολεοδομική ενότητα, όπως αυτή καθορίζεται στο οικείο Τοπικό ή Ειδικό Χωρικό Σχέδιο.
4. α) Η διαδικασία σύνταξης των Ρυμοτομικών Σχεδίων Εφαρμογής εκκινεί από τον οικείο Δήμο. Η διαδικασία μπορεί να εκκινήσει και από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή την Αποκεντρωμένη Διοίκηση, ύστερα από σχετική ενημέρωση του οικείου δήμου.
β) Τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής, πριν από την έγκρισή τους, εκτίθενται με το σχετικό κτηματογραφικό διάγραμμα στον οικείο Δήμο επί είκοσι (20) εργάσιμες ημέρες. Κατά το ίδιο χρονικό διάστημα αναρτώνται στην ιστοσελίδα του δήμου και της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης. Για το γεγονός αυτό ειδοποιείται το κοινό με σχετική δημοσίευση σε δύο (2) εφημερίδες, τοπικής ή εθνικής κυκλοφορίας, και με ανάρτηση στην ιστοσελίδα του δήμου. Κατ' εξαίρεση, η προθεσμία του πρώτου εδαφίου μπορεί να παραταθεί έως και πέντε (5) εργάσιμες ημέρες, ύστερα από αιτιολογημένη εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας του δήμου. Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν, μέσα στην προθεσμία αυτή, να λάβουν γνώση των παραπάνω στοιχείων και να υποβάλουν εγγράφως ή ηλεκτρονικά στην ιστοσελίδα του οικείου δήμου ενστάσεις, τις οποίες ο Δήμος οφείλει να εξετάσει εντός σαράντα (40) εργάσιμων ημερών από τη λήξη της ανωτέρω προθεσμίας. Εφόσον, μετά από την εξέταση των ενστάσεων, προκύπτει ανάγκη τροποποίησης των Ρυμοτομικών Σχεδίων, αυτά αναρτώνται εκ νέου για δέκα (10) εργάσιμες ημέρες προς ενημέρωση του κοινού. Μετά από την άπρακτη πάροδο των ως άνω προθεσμιών, τα Ρυμοτομικά Σχέδια προωθούνται προς έγκριση.
γ) Η έγκριση των Ρυμοτομικών Σχεδίων Εφαρμογής γίνεται με απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ύστερα από γνώμη του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Η ανωτέρω γνώμη παρέχεται υποχρεωτικώς μέσα σε προθεσμία δύο (2) μηνών

από την περιέλευση στο οικείο συμβούλιο του σχετικού φακέλου προς γνωμοδότηση. Μετά την άπρακτη πάροδο της ανωτέρω προθεσμίας, η διαδικασία μπορεί να συνεχίζεται χωρίς τη σχετική γνώμη.
δ) Με την απόφαση της περ. γ΄ κυρώνεται και η οικεία Πράξη Εφαρμογής, όπου απαιτείται, η οποία συντάσσεται ταυτόχρονα και σε άμεση συσχέτιση με τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής, σύμφωνα με όσα ορίζονται στα άρθρα 8 και 9 του ν. 1337/1983 (Α΄ 33).
ε) Η έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλης κατά τις διατάξεις του από 17.7/16.8.1923 ν.δ. (Α΄ 228).
5. Η έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής σε περιοχές που έχουν ενταχθεί σε Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια μπορεί να γίνει και με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Στην περίπτωση αυτή, τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής, πριν από την έγκρισή τους, εκτίθενται με το σχετικό κτηματογραφικό διάγραμμα στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας επί είκοσι (20) εργάσιμες ημέρες, καθώς και με ανάρτηση στην ιστοσελίδα του για το ίδιο χρονικό διάστημα. Για το γεγονός αυτό ειδοποιείται το κοινό με σχετική δημοσίευση σε δύο (2) εφημερίδες, τοπικής ή εθνικής κυκλοφορίας και στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η προθεσμία του δεύτερου εδαφίου μπορεί να παραταθεί έως και πέντε (5) εργάσιμες ημέρες, μετά από αιτιολογημένη απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν μέσα στην προθεσμία αυτή να λάβουν γνώση των παραπάνω στοιχείων και να υποβάλουν εγγράφως ή ηλεκτρονικά στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ενστάσεις, τις οποίες το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας οφείλει να εξετάσει εντός σαράντα (40) εργάσιμων ημερών από τη λήξη της ανωτέρω προθεσμίας. Εφόσον, μετά από την εξέταση των ενστάσεων, προκύπτει ανάγκη τροποποίησης των Ρυμοτομικών Σχεδίων, αυτά αναρτώνται εκ νέου για δέκα (10) εργάσιμες ημέρες προς ενημέρωση του κοινού. Μετά από την άπρακτη πάροδο των ως άνω προθεσμιών, τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής προωθούνται προς έγκριση, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στις κείμενες διατάξεις.
6. Μετά από την έγκριση των Ρυμοτομικών Σχεδίων Εφαρμογής απαγορεύεται η τροποποίησή τους για μία πενταετία, εκτός από εξαιρετικές περιπτώσεις, κατά τις οποίες καθίστανται αναγκαίες ειδικότερες επιμέρους τροποποιήσεις τους για τη διευκόλυνση της εφαρμογής του σχεδιασμού στην περιοχή.
7. Όπου στις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας αναφέρεται η «Ρυμοτομική Μελέτη», νοείται εφεξής το Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής του παρόντος.
8. Κατά τη διαδικασία εκπόνησης Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής μπορεί να επιβάλλεται αναστολή οικοδομικών αδειών και εργασιών σύμφωνα με το άρθρο 7 με απόφαση του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης.»

Άρθρο 14
Προγράμματα Πολεοδομικού Σχεδιασμού - Συντονιστής

1. Προς τον σκοπό της ταχείας και αποτελεσματικής ολοκλήρωσης του πολεοδομικού σχεδιασμού για το σύνολο της χώρας καταρτίζονται:
α. προγράμματα εκπόνησης τοπικών και ειδικών πολεοδομικών σχεδίων,
β. προγράμματα οριοθέτησης οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων,
γ. προγράμματα Ζωνών Υποδοχής Συντελεστών Δόμησης.
Τα Προγράμματα αυτά καταρτίζονται και εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και

Ενέργειας.
2. Προς τον σκοπό της απρόσκοπτης υλοποίησης των Προγραμμάτων της παρ. 1, συστήνεται θέση Συντονιστή του Πολεοδομικού Σχεδιασμού της Χώρας, ο οποίος υπάγεται στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, εκτός εάν οι σχετικές αρμοδιότητές του έχουν μεταβιβασθεί σε Υφυπουργό. Ειδικότερα, ο Συντονιστής είναι αρμόδιος για τον συντονισμό:
α. της κατάρτισης των Προγραμμάτων της παρ. 1,
β. των διαδικασιών ανάθεσης και εκτέλεσης των αντίστοιχων μελετών για την εκπόνηση των προγραμμάτων της παρ. 1 και
γ. της κατάρτισης των αναγκαίων κανονιστικών πράξεων σε εφαρμογή του παρόντος νόμου για την υλοποίηση των προαναφερόμενων προγραμμάτων.
3. Ο Συντονιστής συνεργάζεται με τις υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθώς και με κάθε υπηρεσία του στενού ή ευρύτερου δημόσιου τομέα που εμπλέκεται στην υλοποίηση του έργου του, οι οποίες υποχρεούνται να παράσχουν κάθε αναγκαία συνδρομή, συμπεριλαμβανομένων των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης Α΄ και Β΄ βαθμού και νομικών προσώπων δημοσίου και ιδιωτικού δικαίου.
4. Η θητεία του Συντονιστή διαρκεί για όσο χρονικό διάστημα διαρκεί το έργο του πολεοδομικού σχεδιασμού της παρ. 1. Η θέση του Συντονιστή μπορεί να καλυφθεί είτε με διορισμό σε θέση ιδιωτικού δικαίου ορισμένου χρόνου είτε με απόσπαση προσωπικού που υπηρετεί στον στενό ή τον ευρύτερο δημόσιο τομέα ή σε όργανο της Ευρωπαϊκής Ένωσης με οποιαδήποτε σχέση εργασίας. Ο διορισμός διενεργείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και η απόσπαση με κοινή απόφαση του αρμόδιου οργάνου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του αρμόδιου οργάνου του φορέα προέλευσης, κατά παρέκκλιση κάθε γενικής ή ειδικής αντίθετης διάταξης. Σε περίπτωση διορισμού, οι αποδοχές του Συντονιστή καθορίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με την επιφύλαξη του ορίου του ν. 4354/2015 (Α΄ 176). Σε περίπτωση απόσπασης, καταβάλλονται από τον φορέα υποδοχής οι αποδοχές της Κοινής Απόφασης του προηγούμενου εδαφίου. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας η θητεία του Συντονιστή δύναται να λήξει και πριν την ολοκλήρωση του έργου. Ομοίως, δύναται να αρθεί και πριν την ολοκλήρωση του έργου η τυχόν απόσπαση με κοινή απόφαση του αρμόδιου οργάνου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του αρμόδιου οργάνου του φορέα προέλευσης.
5. Για τη διοικητική και επιστημονική υποστήριξη του έργου του Συντονιστή συστήνεται Τεχνική Γραμματεία. Έργο της Τεχνικής Γραμματείας είναι η υποστήριξη του Συντονιστή στην υλοποίηση του έργου του. Τα μέλη της Τεχνικής Γραμματείας διατίθενται σε αυτήν από υπηρεσίες του στενού ή ευρύτερου δημόσιου τομέα, μετά από αίτημα του Συντονιστή. Η διάρκεια της διάθεσης ορίζεται σε δύο (2) έτη, η οποία μπορεί να παραταθεί για ισόχρονο διάστημα και κατά το διάστημα αυτό τα στελέχη διατηρούν την αρχική τους θέση. Για την εκτέλεση του έργου της, η Τεχνική Γραμματεία υποστηρίζεται διοικητικά και υλικοτεχνικά από τις υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κατόπιν αιτήματος του Συντονιστή, το οποίο απευθύνεται στον Προϊστάμενο της αρμόδιας Διεύθυνσης, ο οποίος υποχρεούται να το εγκρίνει.
6. Προς υποστήριξη του έργου του ο Συντονιστής δύναται να συστήνει και να συγκροτεί με απόφασή του άμισθες ομάδες εργασίας ή επιτροπές συμβουλευτικού χαρακτήρα για θέματα που εμπίπτουν στις αρμοδιότητές του και να ρυθμίζει κάθε σχετική λεπτομέρεια για την οργάνωση και τη λειτουργία τους. Ως μέλη των ομάδων ή των επιτροπών μπορούν να ορίζονται επιστήμονες ή εμπειρογνώμονες με εμπειρία ή ειδικές γνώσεις συναφείς με τα ανωτέρω θέματα. Ειδικά στην περίπτωση υποψηφίων μελών που είναι δημόσιοι υπάλληλοι ή μετακλητοί συνεργάτες, προηγείται

πρόταση στο κατά περίπτωση αρμόδιο όργανο.

Άρθρο 15
Ειδική νομοπαρασκευαστική επιτροπή - Τροποποίηση του άρθρου 11 του ν. 4447/2016

1. Οι παρ. 6 και 7 του άρθρου 11 του ν. 4447/2016 (Α΄ 241) αντικαθίστανται ως εξής:

«6. Κατά τη σύνταξη του Κώδικα επιτρέπεται η κατάργηση διατάξεων, οι οποίες κρίνονται ατελέσφορες ή μη δεκτικές εφαρμογής, η απάλειψη διατάξεων που έχουν καταργηθεί σιωπηρώς, καθώς και των μεταβατικών διατάξεων που δεν έχουν πλέον πεδίο εφαρμογής, η προσαρμογή διατάξεων προς το Σύνταγμα, η αναδιατύπωση διατάξεων και η εισαγωγή διατάξεων για την απλούστευση ή την άρση ερμηνευτικών αμφιβολιών ή για την εναρμόνισή τους προς παρεμφερείς ρυθμίσεις ή την άρση αντιφάσεων, η προσαρμογή των διατάξεων, με τις οποίες ορίζονται αρμοδιότητες διοικητικών ή άλλων οργάνων, προς το ισχύον οργανωτικό σχήμα των κεντρικών και αποκεντρωμένων κρατικών υπηρεσιών, των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης και των νομικών προσώπων του δημόσιου τομέα, η ενοποίηση και η αναδιάρθρωση διατάξεων και νομοθετημάτων, καθώς και κάθε άλλη μεταβολή απαραίτητη για την ενότητα και τη σαφήνεια των ρυθμίσεων. Το σχέδιο του Κώδικα ελέγχεται από την Κεντρική Επιτροπή Κωδικοποίησης του άρθρου 67 του ν. 4622/2019 (Α΄ 133) και κυρώνεται σύμφωνα με τις παρ. 6 και 7 του άρθρου 76 του Συντάγματος.
7. Ο Κώδικας καταρτίζεται σε ηλεκτρονική βάση. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ρυθμίζονται η διαδικασία κατάρτισης και ενημέρωσης της ηλεκτρονικής βάσης, τα αρμόδια όργανα για την τήρηση και την επικαιροποίησή της, τα ζητήματα που αφορούν τον τρόπο ενσωμάτωσης των διατάξεων, με τις οποίες τροποποιείται ή συμπληρώνεται ο Κώδικας και κάθε θέμα σχετικό με τη λειτουργία της ηλεκτρονικής βάσης.»
2. Στην ειδική νομοπαρασκευαστική επιτροπή που έχει συσταθεί με βάση το άρθρο 11 του ν. 4447/2016 (Α΄ 241) είναι δυνατόν να οριστούν με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας έως πέντε (5) ακόμη μέλη, εφόσον καταστεί αναγκαίο για την ταχύτερη ολοκλήρωση του έργου της.»

Άρθρο 16
Εξουσιοδοτικές και μεταβατικές διατάξεις - Τροποποίηση του άρθρου 12 του ν. 4447/2016

1. Αντικαθίσταται ο τίτλος του άρθρου 12 του ν. 4447/2016 (Α΄ 241), προστίθεται παρ. 5 και το άρθρο 12 διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 12
Μεταβατικές και εξουσιοδοτικές διατάξεις

1. α) Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, εξειδικεύονται το ειδικό περιεχόμενο, η διαδικασία και οι προθεσμίες έγκρισης, αναθεώρησης, τροποποίησης, καθώς και τα αρμόδια όργανα έγκρισης των πλαισίων και σχεδίων του συστήματος χωρικού σχεδιασμού του παρόντος νόμου.
β) Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας εντός έξι (6) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος, τροποποιούνται, συμπληρώνονται και αναμορφώνονται, προκειμένου να προσαρμοστούν προς την ορολογία, τα επίπεδα, τα μέσα και τις

διαδικασίες χωρικού σχεδιασμού που καθορίζονται με τον παρόντα νόμο, οι διατάξεις των άρθρων 10, 11 και 12 του ν. 2742/1999 (Α΄ 207) και των άρθρων 8, 9, 10, 11,12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 22 και 23 του ν. 2508/1997 (Α΄ 124).

2. Τα πολεοδομικά σταθερότυπα που έχουν εγκριθεί με την υπ' αριθμ. 10788/2004 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ΄ 285), αναθεωρούνται, προκειμένου να εναρμονιστούν με τις διατάξεις του παρόντος, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, εντός έξι (6) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος.

3. Το ισχύον Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης που εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 6876/4871/2008 απόφαση της Βουλής (Α΄ 128) επέχει εφεξής θέση Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής και μπορεί να τροποποιείται και να συμπληρώνεται με τη διαδικασία του άρθρου 3. Μετά την έγκριση της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής, το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης ενσωματώνεται σε αυτήν και παύει να ισχύει.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να καθορίζεται για κάθε κατηγορία χωρικών σχεδίων του παρόντος, το είδος των απαιτούμενων ειδικών μελετών για την κατάρτισή τους, οι προδιαγραφές εκπόνησης, αξιολόγησης και τροποποίησης αυτών, οι ειδικότητες των μελετητών και κάθε άλλο θέμα που αφορά στην εκπόνηση, έλεγχο και εφαρμογή αυτών.

5. Το Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων καταρτίζει κανονισμό που ρυθμίζει τα θέματα λειτουργίας του και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια, ο οποίος εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.»

2. Με διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να ορίζονται οι προδιαγραφές και η διαδικασία για τη σύνταξη του προεδρικού διατάγματος του άρθρου 12, τα στοιχεία που πρέπει να αξιολογηθούν για την οριοθέτηση των οικισμών και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄
ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗ ΘΑΛΑΣΣΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ

Άρθρο 17
Σκοπός - Πεδίο εφαρμογής

Σκοπός του παρόντος κεφαλαίου είναι η αποσύνδεση του παράκτιου χώρου από τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό, με την τροποποίηση των διατάξεων για τη θαλάσσια χωροταξία.

Άρθρο 18
Πεδίο εφαρμογής του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού - Τροποποίηση της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 4546/2018

Η παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 4546/2018 (Α΄ 101) τροποποιείται και το άρθρο 2 διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 2
Πεδίο εφαρμογής (άρθρο 2 της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ)

1. Ο παρών εφαρμόζεται στα θαλάσσια ύδατα, όπως ορίζονται στην παρ. 4 του άρθρου 3.

2. Ο παρών δεν εφαρμόζεται σε δραστηριότητες με αποκλειστικό σκοπό την άμυνα ή την εθνική ασφάλεια.
3. Η εφαρμογή του παρόντος δεν θίγει τη χάραξη και την οριοθέτηση των θαλάσσιων ζωνών, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις της Σύμβασης των Ηνωμένων Εθνών για το Δίκαιο της Θάλασσας.»

Άρθρο 19
Ορισμοί - Αντικατάσταση του άρθρου 3 του ν. 4546/2018

Το άρθρο 3 του ν. 4546/2018 (Α΄ 101) αντικαθίσταται ως εξής:

«Άρθρο 3
Ορισμοί (άρθρο 3 της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ)

Για τους σκοπούς του παρόντος ισχύουν οι εξής ορισμοί:
1. «Ολοκληρωμένη θαλάσσια πολιτική»: η πολιτική της Ευρωπαϊκής Ένωσης που έχει ως στόχο να προάγει τη συντονισμένη και συνεπή λήψη αποφάσεων με σκοπό τη μεγιστοποίηση της βιώσιμης ανάπτυξης, της οικονομικής ανάπτυξης και της κοινωνικής συνοχής των κρατών - μελών, ιδίως σε οτιδήποτε αφορά στις παράκτιες, νησιωτικές και εξόχως απόκεντρες περιοχές της Ευρωπαϊκής Ένωσης, καθώς και στους θαλάσσιους τομείς της, μέσω συνεκτικών και συνδεόμενων με τη θάλασσα πολιτικών και μέσω της διεθνούς συνεργασίας.
2. «Θαλάσσιος χωροταξικός σχεδιασμός»: η διαδικασία με την οποία η αρμόδια αρχή αναλύει και οργανώνει τις ανθρώπινες δραστηριότητες στις θαλάσσιες περιοχές για να επιτευχθεί η σύνθεση οικολογικών, περιβαλλοντικών, οικονομικών, κοινωνικών και πολιτιστικών παραμέτρων με στόχο την προώθηση της βιώσιμης ανάπτυξης των θαλάσσιων οικονομιών και των θαλάσσιων περιοχών και τη βιώσιμη χρήση των θαλάσσιων πόρων.
3. «Θαλάσσια περιοχή ή υποπεριοχή»: η θαλάσσια περιοχή ή υποπεριοχή, όπως ορίζεται στην παρ. 2 του άρθρου 4 του ν. 3983/2011 (Α΄ 144).
4. «Θαλάσσια ύδατα»: τα ύδατα, ο θαλάσσιος βυθός και το υπέδαφος, όπως ορίζονται στην περ. α΄ της παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 3983/2011.
5. «Παράκτια ζώνη»: η γεωμορφολογική περιοχή εκατέρωθεν της ακτογραμμής, στην οποία η αλληλεπίδραση μεταξύ του θαλάσσιου και του χερσαίου τμήματος αποκτά τη μορφή πολύπλοκων συστημάτων οικολογικών στοιχείων και πόρων αποτελούμενων από βιοτικές και αβιοτικές συνιστώσες που συνυπάρχουν και αλληλεπιδρούν με τις ανθρώπινες κοινότητες και τις σχετικές κοινωνικοοικονομικές δραστηριότητες.
6. «Ολοκληρωμένη διαχείριση της παράκτιας ζώνης»: δυναμική διαδικασία με σκοπό την αειφόρο διαχείριση και χρήση των παράκτιων ζωνών, κατά την οποία λαμβάνονται ταυτόχρονα υπόψη η ευπαθής φύση των παράκτιων οικοσυστημάτων και τοπίων, η ποικιλομορφία των δραστηριοτήτων και χρήσεων, οι αλληλεπιδράσεις τους, ο θαλάσσιος προσανατολισμός ορισμένων δραστηριοτήτων και χρήσεων και ο αντίκτυπός τους στο θαλάσσιο και το χερσαίο τμήμα.»

Άρθρο 20
Στόχοι του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού -
Τροποποίηση της παρ. 2 του άρθρου 4 του ν. 4546/2018

Η παρ. 2 του άρθρου 4 του ν. 4546/2018 (Α΄ 101) τροποποιείται και το άρθρο 4 διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 4
Στόχοι του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού (άρθρο 5 της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ)

1. Η στήριξη και προώθηση της βιώσιμης ανάπτυξης και της χωρικής συνοχής μεταξύ του θαλάσσιου και του παράκτιου χώρου, μέσα από τη σύνθεση των οικολογικών, περιβαλλοντικών, οικονομικών, κοινωνικών και πολιτισμικών παραμέτρων, λαμβάνοντας υπόψη τις αλληλεπιδράσεις ξηράς - θάλασσας, την οικοσυστημική προσέγγιση και γενικότερα τις αρχές της αειφορικής διαχείρισης.
2. Η βιώσιμη, ορθολογική και ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη δραστηριοτήτων στον θαλάσσιο χώρο, όπως είναι, μεταξύ άλλων, ο ενεργειακός τομέας, οι θαλάσσιες μεταφορές και εν γένει η ναυτιλία, η αλιεία και η υδατοκαλλιέργεια, ο βιώσιμος τουρισμός, η βιώσιμη εξόρυξη πρώτων υλών, καθώς και η διατήρηση, προστασία και βελτίωση του φυσικού, ανθρωπογενούς και πολιτιστικού περιβάλλοντος, λαμβάνοντας υπόψη εν γένει την ενάλια πολιτιστική κληρονομιά, όπως αυτή ορίζεται από τις διατάξεις του ν. 3028/2002 (Α΄ 153). Στο πλαίσιο αυτό επιδιώκεται η αρμονική συνύπαρξη όλων των σχετικών δραστηριοτήτων και χρήσεων και διασφαλίζονται η διατήρηση της θαλάσσιας βιοποικιλότητας και η ανθεκτικότητα στις επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής.»

Άρθρο 21
Θέσπιση και εφαρμογή του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού -
Αντικατάσταση του άρθρου 5 του ν. 4546/2018

Το άρθρο 5 του ν. 4546/2018 (Α΄ 101) αντικαθίσταται ως εξής

«Άρθρο 5
Θέσπιση και εφαρμογή του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού (άρθρα 4, 6 παρ. 3 και 15 παρ. 3 της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ)

1. Η αρμόδια αρχή του άρθρου 14 έχει την ευθύνη για την κατάρτιση, εφαρμογή και αξιολόγηση του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού, λαμβάνοντας υπόψη τις ιδιαιτερότητες των θαλάσσιων περιοχών, καθώς και τις συναφείς υπάρχουσες και μελλοντικές δραστηριότητες και χρήσεις, καθώς και τις επιπτώσεις τους στο περιβάλλον, στους φυσικούς πόρους και εν γένει στην πολιτιστική κληρονομιά. Λαμβάνει, επίσης, υπόψη τις αλληλεπιδράσεις ξηράς - θάλασσας, την οικοσυστημική προσέγγιση και γενικότερα τις αρχές της αειφορικής διαχείρισης.
2. Ο θαλάσσιος χωροταξικός σχεδιασμός περιλαμβάνει:
α) την εθνική χωρική στρατηγική για τον θαλάσσιο χώρο του άρθρου 6 και
β) τα θαλάσσια χωροταξικά πλαίσια του άρθρου 6.
Κατά την εκπόνηση της εθνικής χωρικής στρατηγικής για τον θαλάσσιο χώρο και των θαλάσσιων χωροταξικών πλαισίων, μπορεί να περιλαμβάνονται και να αξιοποιούνται υφιστάμενες εθνικές πολιτικές και ιδίως η νησιωτική πολιτική, καθώς και κανονισμοί και μηχανισμοί, εφόσον

συμβάλλουν στην επίτευξη των στόχων της Ολοκληρωμένης Θαλάσσιας Πολιτικής και συμμορφώνονται με τις απαιτήσεις του άρθρου 7.
3. Ο αρχικός θαλάσσιος χωροταξικός σχεδιασμός ολοκληρώνεται το αργότερο έως τις 31 Μαρτίου 2021.
4. Η αρμόδια αρχή του άρθρου 14 αξιολογεί κάθε πέντε (5) έτη την εφαρμογή του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού, με την κατάρτιση σχετικής έκθεσης αξιολόγησης, με την οποία τεκμηριώνεται η αναγκαιότητα ή μη της αναθεώρησής του. Η έκθεση αξιολόγησης υποβάλλεται στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, διαβιβάζεται στα συναρμόδια υπουργεία και τις περιφέρειες και αναρτάται στον διαδικτυακό τόπο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Σε κάθε περίπτωση, αναθεωρείται κάθε δέκα (10) τουλάχιστον έτη σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπεται στις παρ. 4, 5 και 6 του άρθρου 6.»

Άρθρο 22
Εθνική χωρική στρατηγική για τον θαλάσσιο χώρο και δομή του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού - Τροποποίηση του τίτλου και των παρ. 1, 2, 3, 4 και 5 του άρθρου 6 του ν. 4546/2018

Στον τίτλο του άρθρου 6 του ν. 4546/2018 (Α΄ 101) προστίθενται οι λέξεις «Εξουσιοδοτική διάταξη», οι παρ. 1, 2, 3, 4, 5 και 7 του ιδίου άρθρου τροποποιούνται και το άρθρο διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 6
Εθνική χωρική στρατηγική για τον θαλάσσιο χώρο και δομή του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού - Εξουσιοδοτική διάταξη

1. α. Η εθνική χωρική στρατηγική για τον θαλάσσιο χώρο αποτελεί μέρος της εθνικής χωρικής στρατηγικής του άρθρου 3 του ν. 4447/2016 (Α΄ 241). Κατά την πρώτη εφαρμογή του παρόντος, είναι δυνατή η κατάρτιση και έγκριση της εθνικής χωρικής στρατηγικής για τον θαλάσσιο χώρο, χωρίς την ύπαρξη εγκεκριμένης εθνικής χωρικής στρατηγικής.
β. Η εθνική χωρική στρατηγική για τον θαλάσσιο χώρο αποτελεί κείμενο βασικών αρχών πολιτικής για την ανάπτυξη και τον σχεδιασμό του θαλάσσιου χώρου, για τις αλληλεπιδράσεις του θαλάσσιου χώρου με τον παράκτιο χώρο, και για τον συντονισμό των διαφόρων πολιτικών με θαλάσσιες χωρικές επιπτώσεις. Περιλαμβάνει στρατηγικές κατευθύνσεις, καθώς και μεσοπρόθεσμους και μακροπρόθεσμους στόχους οργάνωσης και ανάπτυξης του θαλάσσιου χώρου στο επίπεδο της Γενικής Κυβέρνησης και των επιμέρους φορέων της. Επίσης, καθορίζει θαλάσσιες χωρικές ενότητες εντός του θαλάσσιου χώρου για τις οποίες εκπονούνται θαλάσσια χωροταξικά πλαίσια και υποδεικνύει και αιτιολογεί τις προτεραιότητες για την εκπόνηση θαλάσσιων χωροταξικών πλαισίων στις επιμέρους χωρικές ενότητες.
2. Η εθνική χωρική στρατηγική για τον θαλάσσιο χώρο καταρτίζεται από την αρμόδια αρχή του άρθρου 14 σε συνεργασία με τα συναρμόδια υπουργεία, εγκρίνεται με Πράξη του Υπουργικού Συμβουλίου, η οποία εκδίδεται ύστερα από εισήγηση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και ανακοινώνεται, μετά από την έγκρισή της, στη Βουλή.
3. Πριν από την υποβολή της εθνικής χωρικής στρατηγικής για τον θαλάσσιο χώρο προς το Υπουργικό Συμβούλιο απαιτείται:
α) η τήρηση της διαδικασίας δημόσιας διαβούλευσης και συμμετοχής του κοινού, σύμφωνα με την περ. α΄ της παρ. 1 του άρθρου 9,

β) γνωμοδότηση του εθνικού συμβουλίου χωροταξίας του άρθρου 4 του ν. 4447/2016, η οποία παρέχεται μέσα σε έναν (1) μήνα από την υποβολή του σχεδίου προς αυτό. Αν η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη, δεν εμποδίζεται η πρόοδος της διαδικασίας. Για τις ανάγκες εφαρμογής της παρούσας, στο Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας μπορεί να συμμετέχουν, χωρίς δικαίωμα ψήφου, ύστερα από πρόσκληση του Προέδρου του, εκπρόσωποι και άλλων δημόσιων αρχών και φορέων, καθώς και επαγγελματικών και επιστημονικών φορέων για να αναπτύξουν τις απόψεις τους κατά τις συνεδριάσεις του Συμβουλίου,

γ) γνωμοδότηση των εμπλεκόμενων υπουργείων μέσα σε έναν (1) μήνα από την υποβολή του σχεδίου προς αυτά. Αν η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη, δεν εμποδίζεται η πρόοδος της διαδικασίας. Τα εμπλεκόμενα Υπουργεία είναι τα εξής: Οικονομικών, Ανάπτυξης και Επενδύσεων, Προστασίας του Πολίτη, Εθνικής Άμυνας, Πολιτισμού και Αθλητισμού, Εσωτερικών, Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής, Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, Τουρισμού. Είναι δυνατόν, ύστερα από πρόσκληση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, να ζητηθεί γνωμοδότηση και άλλων υπουργείων, εφόσον η εθνική χωρική στρατηγική περιλάβει και θέματα αρμοδιότητάς τους.

4. Τα θαλάσσια χωροταξικά πλαίσια αντιστοιχούν στο περιφερειακό επίπεδο σχεδιασμού του άρθρου 2 του ν. 4447/2016. Αναφέρονται σε θαλάσσιες χωρικές ενότητες, οι οποίες μπορεί να είναι υποπεριφερειακής, περιφερειακής ή διαπεριφερειακής κλίμακας, όπως ειδικότερα καθορίζονται από την εθνική χωρική στρατηγική για τον θαλάσσιο χώρο. Αν η εθνική χωρική στρατηγική για τον θαλάσσιο χώρο δεν έχει εγκριθεί, ο καθορισμός χωρικών ενοτήτων για την εκπόνηση θαλάσσιων χωροταξικών πλαισίων γίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, λαμβάνοντας υπόψη και τις υποδιαιρέσεις του θαλάσσιου χώρου που προβλέπονται στην παρ. 2 του άρθρου 5 και στο άρθρο 20 του ν. 3983/2011 (Α΄ 144).

5. Κατά την κατάρτιση των θαλάσσιων χωροταξικών πλαισίων λαμβάνονται υπόψη οι απαιτήσεις του άρθρου 7, οι κατευθύνσεις της εθνικής χωρικής στρατηγικής για τον θαλάσσιο χώρο, εφόσον έχει θεσμοθετηθεί, οι άξονες και οι στόχοι της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής, εφόσον έχει θεσμοθετηθεί, το περιφερειακό πρόγραμμα δημόσιων επενδύσεων, τα προγράμματα περιφερειακής ανάπτυξης, καθώς και άλλα γενικά ή ειδικά αναπτυξιακά προγράμματα συγχρηματοδοτούμενα ή μη, στρατηγικές περιφερειακές συμβάσεις, διεθνείς, ευρωπαϊκές και εθνικές συμφωνίες και στρατηγικές που επηρεάζουν τη διάρθρωση και ανάπτυξη του χώρου, καθώς και οι κατευθύνσεις του υφιστάμενου Χωρικού Σχεδιασμού του ν. 4447/2016, στον βαθμό που αφορούν στον θαλάσσιο χώρο.

6. Τα θαλάσσια χωροταξικά πλαίσια υπόκεινται σε διαδικασία στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης και εγκρίνονται μαζί με τις Στρατηγικές Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) με ενιαία απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από γνώμη του Υπουργού Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής. Πριν από την έγκρισή τους απαιτείται:

α) η τήρηση της διαδικασίας της δημόσιας διαβούλευσης με τις δημόσιες αρχές, τους ενδιαφερόμενους φορείς και το κοινό, σύμφωνα με την περ. β΄ της παρ. 1 του άρθρου 9,

β) γνωμοδότηση του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας του άρθρου 4 του ν. 4447/2016, η οποία παρέχεται μέσα σε δύο (2) μήνες από την υποβολή του σχεδίου προς αυτό. Αν η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη, δεν εμποδίζεται η πρόοδος της διαδικασίας. Για τις ανάγκες εφαρμογής της διάταξης αυτής, στο Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας μπορεί να συμμετέχουν, χωρίς δικαίωμα ψήφου, ύστερα από πρόσκληση του Προέδρου του, εκπρόσωποι και άλλων δημόσιων αρχών και φορέων, καθώς και επαγγελματικών και επιστημονικών φορέων, για να αναπτύξουν τις απόψεις τους κατά τις συνεδριάσεις του Συμβουλίου,

γ) γνωμοδότηση των εμπλεκόμενων Υπουργείων μέσα σε δύο (2) μήνες από την υποβολή του

σχεδίου προς αυτά. Αν η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη, δεν εμποδίζεται η πρόοδος της διαδικασίας.
7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από γνώμη του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής, μπορούν να εγκρίνονται οι προδιαγραφές για την εκπόνηση, αξιολόγηση και τροποποίηση των θαλάσσιων χωροταξικών σχεδίων, καθώς και κάθε άλλο θέμα σχετικό με την εφαρμογή του παρόντος.»

Άρθρο 23
Ελάχιστες απαιτήσεις για τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό - Αντικατάσταση του άρθρου 7 του ν. 4546/2018

Το άρθρο 7 του ν. 4546/2018 (Α΄ 101) αντικαθίσταται ως εξής:

«Άρθρο 7
Ελάχιστες απαιτήσεις για τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό (άρθρο 6 της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ)

Για να επιτευχθούν οι στόχοι του άρθρου 4 και η συνεκτικότητα μεταξύ του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού και του χωροταξικού σχεδιασμού του χερσαίου χώρου, η αρμόδια αρχή του άρθρου 14 κατά την κατάρτιση της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής για το Θαλάσσιο Χώρο και των Θαλάσσιων Χωροταξικών Πλαισίων:
α) λαμβάνει υπόψη τις αλληλεπιδράσεις ξηράς - θάλασσας,
β) λαμβάνει υπόψη τις περιβαλλοντικές, οικονομικές, κοινωνικές και πολιτιστικές παραμέτρους, καθώς και ζητήματα κλιματικής αλλαγής και ασφάλειας,
γ) θέτει ως στόχο τον ασφαλή ενεργειακό εφοδιασμό των νησιωτικών περιοχών και του ηπειρωτικού τμήματος της Χώρας,
δ) θέτει ως στόχο την προώθηση της συνεκτικότητας μεταξύ του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού και των άλλων χωρικών σχεδίων και άλλων διαδικασιών, όπως η ολοκληρωμένη παράκτια διαχείριση περιοχών ή ισοδύναμες επίσημες ή ανεπίσημες πρακτικές,
ε) εξασφαλίζει τη συμμετοχή των ενδιαφερόμενων φορέων, σύμφωνα με το άρθρο 9,
στ) οργανώνει τη χρησιμοποίηση των βέλτιστων διαθέσιμων δεδομένων, σύμφωνα με το άρθρο 10,
ζ) εξασφαλίζει τη διασυνοριακή συνεργασία με άλλα κράτη - μέλη, σύμφωνα με το άρθρο 11,
η) προωθεί τη συνεργασία με τρίτες χώρες, σύμφωνα με το άρθρο 12.»

Άρθρο 24
Περιεχόμενο του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού και θαλάσσια χωροταξικά πλαίσια - Αντικατάσταση του άρθρου 8 του ν. 4546/2018

Το άρθρο 8 του ν. 4546/2018 (Α΄ 101) αντικαθίσταται ως εξής:

«Άρθρο 8
Περιεχόμενο του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού (άρθρο 8 της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ) και θαλάσσια χωροταξικά πλαίσια - Εξουσιοδοτική διάταξη

1. Ο θαλάσσιος χωροταξικός σχεδιασμός προσδιορίζει την κατανομή υφιστάμενων και μελλοντικών δραστηριοτήτων και χρήσεων στον θαλάσσιο χώρο, για την επίτευξη των στόχων του άρθρου 4.

2. Στο πλαίσιο της παρ. 1 και κατ' εφαρμογή της περ. α΄ της παρ. 1 του άρθρου 14, λαμβάνονται υπόψη οι αλληλεπιδράσεις των δραστηριοτήτων και των χρήσεων, οι οποίες μπορεί μεταξύ άλλων να περιλαμβάνουν:
α) την αλιεία,
β) την υδατοκαλλιέργεια,
γ) τις θαλάσσιες αιολικές εγκαταστάσεις,
δ) τις εγκαταστάσεις, τις υποδομές και τα υποθαλάσσια έργα για την έρευνα, εκμετάλλευση και εξόρυξη πετρελαίου, φυσικού αερίου, άλλων ενεργειακών πόρων, πρώτων υλών, ορυκτών και αδρανών υλικών, καθώς και για την παραγωγή ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές και συμβατικές πηγές,
ε) τις θαλάσσιες οδούς και τις κυκλοφοριακές ροές,
στ) τις λιμενικές εγκαταστάσεις κάθε είδους,
ζ) τις περιοχές διεξαγωγής στρατιωτικών ασκήσεων,
η) τις προστατευόμενες περιοχές και τις περιοχές όπου εφαρμόζονται η νομοθεσία για την προστασία της βιοποικιλότητας και τα κρίσιμα ενδιαιτήματα των ειδών, καθώς και οι σχετικές διεθνείς συμβάσεις και συμφωνίες,
θ) την επιστημονική έρευνα,
ι) τις οδεύσεις υποβρύχιων καλωδίων και αγωγών,
ια) τον τουρισμό,
ιβ) τους προστατευόμενους ενάλιους αρχαιολογικούς χώρους και τα ενάλια μνημεία, σύμφωνα με τον ν. 3028/2002 (Α΄ 153).
3. Τα Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια αποτελούν σύνολα κειμένων, χαρτών ή και διαγραμμάτων, με τα οποία παρέχονται κατευθύνσεις χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης σε επίπεδο για τις θαλάσσιες χωρικές ενότητες και, όπου απαιτείται, ρυθμίσεις, ιδίως, για:
α) την αποτίμηση, ανάδειξη και αξιοποίηση των ιδιαίτερων αναπτυξιακών και εν γένει χωρικών χαρακτηριστικών κάθε θαλάσσιας χωρικής ενότητας για την ισότιμη ένταξή της στον εθνικό, ενωσιακό και διεθνή χώρο,
β) τη χωρική διάρθρωση των βασικών παραγωγικών τομέων και κλάδων που χωροθετούνται στον θαλάσσιο χώρο,
γ) τη χωρική διάρθρωση των θαλάσσιων δικτύων μεταφορών και της λοιπής τεχνικής υποδομής που αναπτύσσεται στη θάλασσα,
δ) τη διάρθρωση των θαλάσσιων χωρικών ενοτήτων σε επιμέρους ζώνες ή κατηγορίες,
ε) την ανάδειξη, προβολή και προστασία της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς,
ζ) τον προσδιορισμό ενεργών παρεμβάσεων και προγραμμάτων χωροταξικού χαρακτήρα,
η) την προστασία του πολιτιστικού και φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου.
4. Τα Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια συνοδεύονται από Πρόγραμμα Έργων, Ενεργειών και Προτεραιοτήτων, στο οποίο εξειδικεύονται οι απαιτούμενες για την εφαρμογή τους ενέργειες, έργα, ρυθμίσεις, μέτρα και προγράμματα, καθώς και οι φορείς και το χρονοδιάγραμμα εφαρμογής τους.
5.α. Τα Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια δεσμεύονται από τις ρυθμίσεις και εναρμονίζονται προς τις κατευθύνσεις των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων, τις οποίες συντονίζουν στο χωρικό πεδίο εφαρμογής τους, εξειδικεύουν, συμπληρώνουν και τροποποιούν, μόνον εφόσον παρέχεται ρητώς η δυνατότητα αυτή από το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο.
β. Κατά την κατάρτισή τους λαμβάνονται υπόψη η Εθνική Χωρική Στρατηγική, το περιφερειακό πρόγραμμα δημόσιων επενδύσεων, τα προγράμματα περιφερειακής ανάπτυξης, το περιφερειακό σχέδιο προσαρμογής στην Κλιματική Αλλαγή, το Εθνικό Σχέδιο Προσαρμογής στην Κλιματική

Αλλαγή, το Εθνικό Σχέδιο για την Ενέργεια και το Κλίμα, τα Πλαίσια Διαχείρισης Έκτακτων Αναγκών, η Εθνική Λιμενική Πολιτική, η Νησιωτική Πολιτική, καθώς και άλλα γενικά ή ειδικά αναπτυξιακά προγράμματα, πολιτικές και στρατηγικές που επηρεάζουν τη διάρθρωση και ανάπτυξη του χώρου.

γ. Κατά την κατάρτιση των Θαλάσσιων Χωροταξικών Πλαισίων εξετάζονται ζητήματα αλληλεπίδρασης και επικαλύψεων μεταξύ όμορων Θαλάσσιων Χωροταξικών Πλαισίων.

δ. Αν διαπιστωθούν ασάφειες ή αντικρουόμενες κατευθύνσεις μεταξύ όμορων Θαλάσσιων Χωροταξικών Πλαισίων, συγκαλείται, κατόπιν αιτήματος του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, το Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, το οποίο γνωμοδοτεί για την άρση της ασάφειας ή αντίκρουσης. Κατόπιν τροποποιούνται τα αντίστοιχα Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια, στα σημεία που κρίθηκε απαραίτητο, σύμφωνα με τη διαδικασία με την οποία είχαν εγκριθεί.

6. Στον αναπτυξιακό σχεδιασμό κάθε περιφέρειας, όπως αποτυπώνεται στο τετραετές επιχειρησιακό πρόγραμμα του άρθρου 282 του ν. 3852/2010 (Α΄ 87), περιλαμβάνονται κατά προτεραιότητα τα έργα και οι δράσεις που προωθούν την εφαρμογή των Θαλάσσιων Χωροταξικών Πλαισίων, κατά το τμήμα της ακτογραμμής των θαλάσσιων χωρικών ενοτήτων που αντιστοιχεί στην κατά περίπτωση περιφέρεια, σύμφωνα και με το πρόγραμμα ενεργειών και προτεραιοτήτων των τελευταίων.

7. α) Τα Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια εκπονούνται υπό την εποπτεία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

β) Το Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας του άρθρου 4 διατυπώνει γνώμη σχετικά με το περιεχόμενο των εκπονούμενων Θαλάσσιων Χωροταξικών Πλαισίων εντός προθεσμίας ενός (1) μηνός από την υποβολή της σχετικής εισήγησης, από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η άπρακτη πάροδος της ανωτέρω προθεσμίας δεν εμποδίζει την πρόοδο της διαδικασίας.

γ) Τα Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια υπόκεινται σε διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης και εγκρίνονται μαζί με τις σχετικές Στρατηγικές Μελέτες Περιβαλλοντικής Εκτίμησης με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής. Η διαδικασία διαβούλευσης των Θαλάσσιων Χωροταξικών Πλαισίων και των οικείων Στρατηγικών Μελετών Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων είναι ενιαία.

8. Το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας παρακολουθεί και αξιολογεί την εφαρμογή των Θαλάσσιων Χωροταξικών Πλαισίων. Για τον σκοπό αυτόν, συντάσσει ανά πενταετία τουλάχιστον εκθέσεις παρακολούθησης, στις οποίες αναφέρονται ο τρόπος εφαρμογής, τα προβλήματα που παρουσιάστηκαν, καθώς και ο βαθμός ενσωμάτωσης των κατευθύνσεών τους στα υποκείμενα επίπεδα σχεδιασμού. Στις ίδιες εκθέσεις υποδεικνύονται ενέργειες και δράσεις που απαιτούνται, κατά περίπτωση, για την αποτελεσματική εφαρμογή των Περιφερειακών Στρατηγικών και κατευθύνσεων και επισημαίνονται ενέργειες και δράσεις που δεν εναρμονίζονται με αυτές τις κατευθύνσεις.

Τα πορίσματα των εκθέσεων αυτών διαβιβάζονται στα συναρμόδια υπουργεία, στις περιφέρειες και τους φορείς και υπηρεσίες, προκειμένου να λαμβάνονται υπόψη στις δράσεις και τα έργα που άπτονται των αρμοδιοτήτων τους.

9. Τα Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια δεν αναθεωρούνται, προτού παρέλθει πενταετία από την έγκριση ή την προηγούμενη αναθεώρησή τους. Πριν από την πάροδο της πενταετίας είναι κατ' εξαίρεση δυνατή η τροποποίησή τους, με στόχο τη βελτίωση και επικαιροποίησή τους, προκειμένου να:

α) αντιμετωπισθούν ζητήματα που ανακύπτουν από την προώθηση ή εφαρμογή προγραμμάτων διεθνούς, ευρωπαϊκού, διασυνοριακού, διακρατικού ή διαπεριφερειακού χαρακτήρα,
β) αντιμετωπισθούν εξαιρετικές ανάγκες από φυσικές ή τεχνολογικές καταστροφές και κινδύνους, στο επίπεδο της οικείας θαλάσσιας χωρικής ενότητας,
γ) επέλθουν ήσσονες αλλαγές που απαιτούνται για την επίτευξη των αποτελεσμάτων τους, εφόσον από τις εκθέσεις αξιολόγησης προκύπτει ότι η εφαρμογή τους δεν έχει οδηγήσει στα αποτελέσματα που επιδιώκονται,
δ) αντιμετωπισθούν εξαιρετικές και απρόβλεπτες ανάγκες και νέα δεδομένα, για έργα τα οποία δεν περιλαμβάνονταν στον αρχικό σχεδιασμό,
ε) προσαρμοσθούν σε νομοθετικές τροποποιήσεις μεταγενέστερες της έγκρισής τους ή σε νέα δεδομένα και κατευθύνσεις χωρικού σχεδιασμού που προκύπτουν από την έγκριση, αναθεώρηση ή τροποποίηση Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων.
Για την αναθεώρηση και τροποποίηση των Θαλάσσιων Χωροταξικών Πλαισίων ακολουθείται η διαδικασία της παρ. 6. Δεν απαιτείται να ακολουθηθεί η διαδικασία στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης, εάν οι αλλαγές είναι ήσσονος σημασίας.
10. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να επέρχονται εντοπισμένες και μη ουσιώδεις μεταβολές στα εγκεκριμένα Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια, όπως διορθώσεις σφαλμάτων, αποσαφηνίσεις διατυπώσεων, εναρμόνιση κειμένων και διαγραμμάτων.
11. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να καθορίζονται το είδος των απαιτούμενων ειδικών μελετών για την κατάρτιση των Θαλάσσιων Χωροταξικών Πλαισίων, οι προδιαγραφές εκπόνησης, οι ειδικότητες των μελετητών και κάθε άλλο θέμα σχετικό με την εκπόνηση, τον έλεγχο και την εφαρμογή τους.»

Άρθρο 25
Δημόσια διαβούλευση - Τροποποίηση του τίτλου και της παρ. 1 του άρθρου 9 του ν. 4546/2018

Στον τίτλο του άρθρου 9 του ν. 4546/2018 (Α΄ 101) προστίθενται οι λέξεις «Εξουσιοδοτική διάταξη», η παρ. 1 του ιδίου άρθρου τροποποιείται και το άρθρο 9 διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 9
Δημόσια διαβούλευση - Συμμετοχή του κοινού (άρθρο 9 της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ) - Εξουσιοδοτική διάταξη

1. Η αρμόδια αρχή του άρθρου 14 εξασφαλίζει, ήδη κατά το πρώιμο στάδιο κατάρτισης του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού, τη δυνατότητα συμμετοχής σε δημόσια διαβούλευση των δημόσιων αρχών, των ενδιαφερόμενων φορέων και του κοινού. Η διαδικασία δημόσιας διαβούλευσης πραγματοποιείται ως εξής:
α) ως προς την εθνική χωρική στρατηγική για τον θαλάσσιο χώρο:
αα) η αρμόδια αρχή του άρθρου 14 ενημερώνει τα συναρμόδια Υπουργεία σχετικά με την έναρξη της διαδικασίας εκπόνησης της εθνικής χωρικής στρατηγικής για τον θαλάσσιο χώρο, ώστε να διασφαλίζει, κατά τη διαμόρφωση του σχεδίου, τη συνεργασία με τις εμπλεκόμενες δημόσιες αρχές,
αβ) το σχέδιο της εθνικής χωρικής στρατηγικής για τον θαλάσσιο χώρο τίθεται σε δημόσια διαβούλευση, σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 6 του ν. 4048/ 2012 (Α΄ 34). Τα δύο στάδια λαμβάνουν χώρα ταυτόχρονα, με συνολική διάρκεια δύο (2) μηνών.
β) ως προς τα θαλάσσια χωροταξικά πλαίσια:

βα) η αρμόδια αρχή του άρθρου 14 ενημερώνει τα συναρμόδια υπουργεία σχετικά με την έναρξη της διαδικασίας εκπόνησης του θαλάσσιου χωροταξικού πλαισίου, ώστε να διασφαλίζει, σε επίπεδο συνδιαμόρφωσης σχεδίου, τη συνεργασία με τις εμπλεκόμενες δημόσιες αρχές. Παράλληλα, ενημερώνει τις οικείες περιφέρειες,
ββ) το θαλάσσιο χωροταξικό πλαίσιο τίθεται σε δημόσια διαβούλευση, για χρονικό διάστημα δύο (2) μηνών.
2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να καθορίζεται κάθε θέμα σχετικό με τη διαδικασία για την εφαρμογή της παρ. 1.»

Άρθρο 26
Αρμόδια αρχή - Τροποποίηση της περ. β΄ της παρ. 1 άρθρου 14 του ν. 4546/2018

Η περ. β΄ της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4546/2018 (Α΄ 101) τροποποιείται και το άρθρο 14 διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 14
Αρμόδια αρχή (άρθρο 13 της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ)

1. Αρμόδια αρχή ορίζεται ο Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Ειδικότερα, η αρμόδια αρχή έχει τις εξής αρμοδιότητες:
α) σχεδιάζει, εντός των θαλάσσιων υδάτων και παράκτιων ζωνών, την έκταση και το περιεχόμενο του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού,
β) μεριμνά, σε συνεργασία με τα συναρμόδια υπουργεία, για την κατάρτιση της εθνικής χωρικής στρατηγικής για τον θαλάσσιο χώρο και των θαλάσσιων χωροταξικών πλαισίων, στο πλαίσιο εφαρμογής του παρόντος,
γ) αξιολογεί την εφαρμογή του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού κατ' εφαρμογή της παρ. 4 του άρθρου 5 και εκκινεί τη διαδικασία τροποποίησης ή αναθεώρησής του, σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 6,
δ) διαβουλεύεται με τις συναφείς αρχές άλλων κρατών - μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και τρίτων χωρών στο πλαίσιο εφαρμογής των άρθρων 11 και 12 για τη διαμόρφωση συνεργασίας και κοινής προσέγγισης, καθώς και τον συντονισμό των δράσεών τους που αφορούν τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό, σύμφωνα με τις γενικές κατευθύνσεις της εθνικής χωρικής στρατηγικής για τον θαλάσσιο χώρο,
ε) εξασφαλίζει κάθε πρόσφορο μέσο, διαδικασία, μηχανισμό ή πρόγραμμα για την εφαρμογή του παρόντος,
στ) λαμβάνει κάθε αναγκαίο μέτρο για τη διασφάλιση της συντονισμένης εφαρμογής του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού από τις εμπλεκόμενες δημόσιες αρχές και φορείς σε όλα τα επίπεδα διακυβέρνησης (εθνικό, περιφερειακό και διεθνές ή διακρατικό επίπεδο),
ζ) αποτελεί σημείο επαφής προς την Ευρωπαϊκή Ένωση και τα αρμόδια όργανά της για θέματα που αφορούν την εφαρμογή της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ,
η) συμμετέχει σε εθνικά, διακρατικά και διασυνοριακά προγράμματα, στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της,
θ) εποπτεύει και συντονίζει προγράμματα και μελέτες που άπτονται του χωρικού σχεδιασμού και υλοποιούνται στον εθνικό θαλάσσιο και παράκτιο χώρο,
ι) οφείλει να ενημερώνει την Ευρωπαϊκή Επιτροπή για μεταβολές των πληροφοριών που αφορούν

τη νομική και διοικητική της υπόσταση, σύμφωνα με το Παράρτημα του παρόντος, μέσα σε έξι (6) μήνες από την ημερομηνία έναρξης ισχύος της μεταβολής.
Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται η αρμόδια Υπηρεσία για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος και μεταβιβάζεται σε αυτήν η άσκηση των σχετικών αρμοδιοτήτων.
2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να συνιστώνται στη Γενική Γραμματεία Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος για την υποστήριξη του έργου της μη αμειβόμενες ομάδες εργασίας εμπειρογνωμόνων με συμμετοχή, κατά περίπτωση, εκπροσώπων εμπλεκόμενων δημόσιων αρχών και φορέων, καθώς επίσης και επιστημονικών φορέων.»

Άρθρο 27
Μεταβατικές διατάξεις - Τροποποίηση των παρ. 1 και 2 του άρθρου 15 του ν. 4546/2018

Η παρ. 1 και η παρ. 2 του άρθρου 15 του ν. 4546/2018 (Α΄ 101) τροποποιούνται και το άρθρο 15 διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 15
Μεταβατικές διατάξεις

1. Κατά την πρώτη έκδοση των κανονιστικών πράξεων που προβλέπονται στις παραγράφους 2 και 6 του άρθρου 6 για την έγκριση του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού, λαμβάνονται υπόψη οι κατευθύνσεις των εγκεκριμένων χερσαίων χωροταξικών σχεδίων και προγραμμάτων. Στο πλαίσιο αυτό, αξιολογείται αν και σε ποιο βαθμό τα σχέδια και προγράμματα του προηγούμενου εδαφίου συνάδουν με τον σκοπό της Οδηγίας 2014/89/ΕΚ (L 257), και αν διαπιστωθούν συγκρούσεις, ακολουθείται κατ' αναλογία η διαδικασία της παρ. 3 του άρθρου 7 του ν. 4447/2016 (Α΄ 241).
2. Μετά την έκδοση των κανονιστικών πράξεων για την έγκριση του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού, οι κανονιστικές πράξεις χωροταξικού σχεδιασμού του χερσαίου χώρου λαμβάνουν υπόψη τις κατευθύνσεις του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού, σχετικά με τη χωρική ανάπτυξη και ρύθμιση του θαλάσσιου χώρου και την ολοκληρωμένη διαχείριση των παράκτιων ζωνών, στο πλαίσιο της αλληλεπίδρασης ξηράς - θάλασσας.
3. Από την έναρξη ισχύος του παρόντος, προγράμματα, μελέτες και έργα εμπλεκόμενων αρχών και φορέων που άπτονται του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού κοινοποιούνται στην αρμόδια αρχή του άρθρου 14 για να διευκολύνεται ο συντονισμός των τομεακών πολιτικών.
4. Κατά την εφαρμογή των διατάξεων του Μέρους Α΄ διατηρούνται σε ισχύ οι ειδικότερες διατάξεις του ν.δ. 420/1970 (Α΄ 27).»

Άρθρο 28
Ορισμοί - Αντικατάσταση της περ. 11 του άρθρου 4 του ν. 3983/2011

Η περ. 11 του άρθρου 4 του ν. 3983/2011 (Α΄ 144) αντικαθίσταται και το άρθρο διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 4
(άρθρο 3 Οδηγίας 2008/56/ΕΚ) Ορισμοί

Κατά την έννοια του νόμου αυτού και των κανονιστικών πράξεων που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του νοούνται ως:

1. «Θαλάσσια ύδατα»:

α) τα ύδατα, ο θαλάσσιος βυθός και το υπέδαφος στη θαλάσσια πλευρά της γραμμής βάσης από την οποία μετριέται το εύρος της αιγιαλίτιδας ζώνης, έως τα όρια της περιοχής όπου η Ελληνική Δημοκρατία ή άλλο κράτος - μέλος έχει κυριαρχικά δικαιώματα ή ασκεί δικαιοδοσία, σύμφωνα με τη Σύμβαση των Ηνωμένων Εθνών για το Δίκαιο της Θάλασσας, που κυρώθηκε με τον ν. 2321/1995 (Α΄ 136), και

β) τα παράκτια ύδατα, όπως ορίζονται στην περ. ζ΄ της παρ. 2 του άρθρου 2 του ν. 3199/2003 (Α΄ 280), ο πυθμένας και το υπέδαφος του, στο βαθμό που ιδιαίτερες πτυχές της περιβαλλοντικής κατάστασης του θαλάσσιου περιβάλλοντος δεν αποτελούν αντικείμενο ρύθμισης από τον εν λόγω νόμο και το π.δ. 51/2007 (Α΄ 54) ή από άλλες εθνικές ή κοινοτικές διατάξεις.

2. «Θαλάσσια περιοχή ή υποπεριοχή»: μια θαλάσσια περιοχή ή υποπεριοχή που προσδιορίζεται σύμφωνα με το άρθρο 5. Η θαλάσσια περιοχή και οι υποπεριοχές της ορίζονται με σκοπό την ευκολότερη εφαρμογή του παρόντος και οριοθετούνται με συνεκτίμηση υδρολογικών, ωκεανογραφικών, βιογεωγραφικών, περιβαλλοντικών, χωροταξικών και αναπτυξιακών χαρακτηριστικών.

3. «Θαλάσσια στρατηγική»: η στρατηγική που χαράσσεται και εφαρμόζεται για κάθε συγκεκριμένη θαλάσσια υποπεριοχή σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 6.

4. «Περιβαλλοντική κατάσταση»: η συνολική κατάσταση του περιβάλλοντος στα θαλάσσια ύδατα, λαμβάνοντας υπόψη τη δομή, τη λειτουργία και τις διεργασίες των συστατικών των θαλάσσιων οικοσυστημάτων από κοινού με τους φυσικούς φυσιογραφικούς, γεωγραφικούς, βιολογικούς, γεωλογικούς και κλιματικούς παράγοντες, καθώς και τις φυσικές, ηχητικές και χημικές συνθήκες, συμπεριλαμβανομένων και εκείνων που οφείλονται σε ανθρώπινες δραστηριότητες μέσα ή έξω από μια συγκεκριμένη υποπεριοχή.

5. «Καλή περιβαλλοντική κατάσταση»: η περιβαλλοντική κατάσταση των θαλάσσιων υδάτων, στην οποία τα ύδατα αυτά παρέχουν οικολογικά ποικίλους και δυναμικούς ωκεανούς και θάλασσες καθαρές, υγιείς και παραγωγικές στα πλαίσια των εγγενών συνθηκών τους και όπου η χρήση του θαλάσσιου περιβάλλοντος βρίσκεται σε επίπεδο αειφορίας, διασφαλίζοντας έτσι τις δυνατότητες για χρήσεις και δραστηριότητες από τη σημερινή και τις μελλοντικές γενεές, δηλαδή:

α) δομή, λειτουργίες και διεργασίες των συστατικών των θαλάσσιων οικοσυστημάτων, από κοινού με τους συνδεδεμένους φυσιογραφικούς, γεωγραφικούς, γεωλογικούς και κλιματικούς παράγοντες, που επιτρέπουν στα εν λόγω οικοσυστήματα να λειτουργούν πλήρως και να διατηρούν την ανθεκτικότητα τους απέναντι στην ανθρωπογενή περιβαλλοντική αλλαγή. Τα θαλάσσια είδη και οι οικότοποι / ενδιαιτήματα προστατεύονται, η ανθρωπογενής υποβάθμιση της βιοποικιλότητας προλαμβάνεται και τα διάφορα βιολογικά στοιχεία που συνθέτουν το οικοσύστημα λειτουργούν σε ισορροπία,

β) υδρομορφολογικές, φυσικές και χημικές ιδιότητες των οικοσυστημάτων, συμπεριλαμβανομένων των ιδιοτήτων εκείνων που προκύπτουν από ανθρώπινες δραστηριότητες στη συγκεκριμένη υποπεριοχή, οι οποίες υποστηρίζουν τα εν λόγω οικοσυστήματα. Οι ανθρωπογενείς εναποθέσεις ουσιών και ενέργειας, περιλαμβανομένου του θορύβου στο θαλάσσιο περιβάλλον δεν προκαλούν επιπτώσεις ρύπανσης.

Η καλή περιβαλλοντική κατάσταση προσδιορίζεται στο επίπεδο της θαλάσσιας υποπεριοχής σύμφωνα με το άρθρο 5, με βάση τα χαρακτηριστικά ποιοτικής περιγραφής του Παραρτήματος Ι. Για να επιτευχθεί ο στόχος της καλής περιβαλλοντικής κατάστασης εφαρμόζεται η κατάλληλη

διαχείριση με βάση την οικοσυστημική προσέγγιση.
6. «Κριτήρια»: διακριτά τεχνικά γνωρίσματα τα οποία είναι συναφή με χαρακτηριστικά ποιοτικής περιγραφής.
7. «Περιβαλλοντικός στόχος»: η ποιοτική ή ποσοτική αναφορά στην επιθυμητή κατάσταση των διαφόρων συστατικών των θαλάσσιων υδάτων και των πιέσεων και επιδράσεων στα ύδατα αυτά, σε κάθε συγκεκριμένη θαλάσσια υποπεριοχή. Οι περιβαλλοντικοί στόχοι καθορίζονται σύμφωνα με το άρθρο 10.
8. «Ρύπανση»: η άμεση ή έμμεση εισαγωγή ουσιών ή ενέργειας στο θαλάσσιο περιβάλλον ως αποτέλεσμα ανθρώπινων δραστηριοτήτων, συμπεριλαμβανομένου και του ανθρωπογενούς υποθαλάσσιου θορύβου, οι επιπτώσεις των οποίων έχουν ως αποτέλεσμα ή ενδέχεται:
α) να είναι επιβλαβείς για τους ζωντανούς οργανισμούς και τα θαλάσσια οικοσυστήματα, καταλήγοντας ιδίως στην απώλεια βιοποικιλότητας,
β) να θέτουν σε κίνδυνο την ανθρώπινη υγεία,
γ) να εμποδίζουν τις θαλάσσιες δραστηριότητες όπως η αλιεία, ο τουρισμός και η αναψυχή, καθώς και άλλες νόμιμες χρήσεις της θάλασσας,
δ) να υποβαθμίζουν ποιοτικά τη χρήση των θαλάσσιων υδάτων και να μειώνουν την ελκυστικότητά τους ή γενικότερα να υποβαθμίζουν την αειφόρο χρήση των θαλάσσιων αγαθών και υπηρεσιών.
9. «Περιφερειακή συνεργασία»: η συνεργασία και ο συντονισμός δραστηριοτήτων μεταξύ Ελληνικής Δημοκρατίας και κρατών - μελών και, όταν είναι δυνατόν, με τρίτες χώρες που μοιράζονται την ίδια θαλάσσια περιοχή ή υποπεριοχή, με σκοπό τη διαμόρφωση και εφαρμογή θαλάσσιων στρατηγικών για το περιβάλλον.
10. «Περιφερειακή σύμβαση για τη θάλασσα»: οποιαδήποτε διεθνής σύμβαση ή διεθνής συμφωνία με το διευθύνον όργανό της που έχει συσταθεί με σκοπό την προστασία του θαλάσσιου περιβάλλοντος, της θαλάσσιας περιοχής και των υποπεριοχών που αναφέρονται στο άρθρο 5.
Για την περιοχή της Μεσογείου Θαλάσσης ως Περιφερειακή Σύμβαση νοείται η Σύμβαση για την Προστασία του Θαλάσσιου Περιβάλλοντος και των Παράκτιων Περιοχών της Μεσογείου Θαλάσσης «Σύμβαση της Βαρκελώνης», η οποία έχει κυρωθεί με τον ν. 855/1978 (Α΄ 235) και τα Πρωτόκολλά της στα οποία η Ελληνική Δημοκρατία είναι Συμβαλλόμενο Μέρος.
11. «Αρμόδια αρχή»: η Γενική Γραμματεία Φυσικού Περιβάλλοντος και Υδάτων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, σύμφωνα με το άρθρο 19.»

Άρθρο 29
Καθορισμός υποδιαιρέσεων των θαλάσσιων υποπεριοχών - Τροποποίηση της παρ. 1 του άρθρου 20 του ν. 3983/2011

Η παρ. 1 του άρθρου 20 του ν. 3983/2011 (Α΄ 144) τροποποιείται και το άρθρο διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 20
Καθορισμός υποδιαιρέσεων των θαλάσσιων υποπεριοχών (άρθρο 4 παρ. 2β της Οδηγίας 2008/56/ΕΚ)

1. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία εκδίδεται μετά από γνώμη του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας του άρθρου 4 του ν. 4447/2016 (Α΄ 241), οι θαλάσσιες υποπεριοχές που ορίζονται στην παρ. 2 του άρθρου 5 και εμφανίζονται στον χάρτη του Παραρτήματος ΙΙ, μπορεί,

κατ’ εφαρμογή του ίδιου άρθρου, να υποδιαιρούνται σε θαλάσσια διαμερίσματα, με κριτήρια επιστημονικά που συνεκτιμούν υδρολογικά, ωκεανογραφικά, βιογεωγραφικά, περιβαλλοντικά, χωροταξικά και αναπτυξιακά χαρακτηριστικά.
2. Οι υποδιαιρέσεις των θαλάσσιων υποπεριοχών που καθορίζονται σύμφωνα με την παρ. 1, μπορεί να επαναπροσδιορίζονται με την ίδια ως άνω διαδικασία μετά από επανεξέταση, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 5.»

Άρθρο 30
Έννοια Θαλάσσιων Χωροταξικών Σχεδίων

Όπου στις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας αναφέρονται τα «Θαλάσσια Χωροταξικά Σχέδια», νοούνται εφεξής τα Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια του παρόντος Κεφαλαίου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄
ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ ΚΑΙ ΤΟΥΣ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟΥΣ ΥΠΟΔΟΧΕΙΣ

Άρθρο 31
Σκοπός

Με τις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου επιδιώκονται ο περιορισμός της δόμησης σε περιοχές, για τις οποίες δεν υπάρχει καμιάς μορφής σχεδιασμός και η παροχή κινήτρων για τη συγκέντρωση περιβαλλοντικώς οχλουσών δραστηριοτήτων σε οργανωμένους υποδοχείς.

Άρθρο 32
Εκτός σχεδίου δόμηση

1. Τα γήπεδα που βρίσκονται εκτός σχεδίων πόλεως, εκτός ορίων των νομίμως υφισταμένων οικισμών προ του έτους 1923, που στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου, και εκτός περιοχών, στις οποίες έχουν καθορισθεί χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης από εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου ή από διατάγματα που καθορίζουν όρους και περιορισμούς δόμησης σε περιοχές εκτός σχεδίου, όπως τα διατάγματα της παρ. 2 του άρθρου 10 του από 17.7/ 16.8.1923 (Α΄ 228) ν.δ. ή Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου του άρθρου 29 του ν. 1337/1983 (Α΄ 33) ή Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 (Α΄ 152) ή Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 (Α΄ 204), διέπονται από τις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου, καθώς και από την κείμενη νομοθεσία, ιδίως δε από τις διατάξεις του από 6.10.1978 π.δ. (Δ΄ 538) και του από 24.5.1985 π.δ. (Δ΄ 270), που δεν έρχονται σε αντίθεση με τις διατάξεις του παρόντος.
Στα γήπεδα αυτά, οι οικοδομικές άδειες επιβαρύνονται με τέλος πέντε τοις εκατό (5%) επί του κόστους της οικοδομικής άδειας, το οποίο αποδίδεται στο Πράσινο Ταμείο, για τη χρηματοδότηση δράσεων στις εκτός σχεδίου περιοχές που αντισταθμίζουν την επιβάρυνση του περιβάλλοντος από το γεγονός ότι δομούνται περιοχές που κατ’ αρχήν δεν προορίζονται για δόμηση.
2. Στα γήπεδα που βρίσκονται εκτός σχεδίων πόλεως και εκτός ορίων των νομίμως υφισταμένων οικισμών προ του έτους 1923, που στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου, αλλά εντός περιοχών στις οποίες καθορίζονται χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης από εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου, οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης πρέπει να συνάδουν με τα χωρικά και περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά κάθε περιοχής και να μην λειτουργούν ανταγωνιστικά προς τις

χρήσεις γης στις περιοχές εντός σχεδίου, εντός ορίων οικισμών και εντός οργανωμένων μορφών ανάπτυξης στην ευρύτερη περιοχή. Στις περιοχές αυτές η αρτιότητα και οι όροι δόμησης που ορίζονται με εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου επιτρέπεται να είναι ευνοϊκότεροι από τους ισχύοντες για τα γήπεδα της παρ. 1. Ειδικά ο συντελεστής δόμησης, η κάλυψη, το ύψος και ο όγκος μπορούν να ορίζονται ευνοϊκότεροι για τη δόμηση από τους αντίστοιχους όρους στα γήπεδα της παρ. 1 μέχρι 10%. Σε κάθε περίπτωση, οι όροι αυτοί δεν επιτρέπεται να είναι ευνοϊκότεροι, δηλαδή να καθιστούν ευχερέστερη τη δόμηση, σε σχέση προς τους ισχύοντες στις περιοχές εντός σχεδίου, εντός ορίων οικισμών και εντός οργανωμένων μορφών ανάπτυξης στην ευρύτερη περιοχή ή να οδηγούν στην εν τοις πράγμασι δημιουργία νέων οικισμών χωρίς εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο. Ειδικά για τις περιπτώσεις εκτός σχεδίου δόμησης σε περιοχές με κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους και ιστορικούς τόπους ακολουθούνται οι ρυθμίσεις του ν. 3028/2002 (Α΄ 153).

Άρθρο 33
Όροι δόμησης

1. Για τις ανάγκες της δόμησης των κτιρίων της παρ. 1 του άρθρου 32, ο μέγιστος συντελεστής δόμησης ανέρχεται καταρχήν σε 0,18, το μέγιστο ποσοστό κάλυψης σε δέκα τοις εκατό (10%) και ο μέγιστος αριθμός ορόφων σε δύο (2).
2. Το ανώτατο ύψος των κτισμάτων απαγορεύεται να υπερβαίνει τον υδροκρίτη. Εξαιρούνται οι κεραίες ραδιοεπικοινωνίας και κινητής τηλεφωνίας με τις απαραίτητες κτιριακές υποδομές για τη λειτουργία τους, οι εγκαταστάσεις και υποδομές σταθμών ηλεκτροπαραγωγής ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, καθώς και οι εγκαταστάσεις και υποδομές αστεροσκοπείων ιδιοκτησίας Δημόσιων φορέων ή φορέων του ευρύτερου Δημόσιου τομέα που εξυπηρετούν τη λειτουργία τους. Για τις ανάγκες του παρόντος, ως υδροκρίτης ορίζεται η νοητή γραμμή που συνδέει τα υψηλότερα σημεία της επιφάνειας και διαχωρίζει δυο υδρολογικές λεκάνες απορροής, όπως αναλυτικότερα καθορίζεται στο Τεύχος Τεχνικών Οδηγιών για την εφαρμογή του ν. 4067/2012 (ΝΟΚ, Α΄ 79) που εγκρίθηκε με την υπό στοιχεία 63234/19.12.2012 απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΑΔΑ: Β4ΜΕ0-Θ25).
3. Στις πιο κάτω περιπτώσεις, ισχύουν ειδικά οι εξής όροι δόμησης:
α) Σε γεωργοκτηνοτροφικά, γεωργοπτηνοτροφικά κτίρια, κτίρια υδατοκαλλιεργειών, στέγαστρα σφαγής, γεωργικές αποθήκες, δεξαμενές, θερμοκήπια και λοιπές γεωργικές κατασκευές του άρθρου 2 του από 24.5.1985 προεδρικού διατάγματος (Δ΄ 270), η παρέκκλιση του συντελεστή δόμησης που προβλέπεται στην περ. ε΄ της παρ. 1 του ίδιου άρθρου δεν μπορεί να υπερβεί το 0,8.
β) Σε βιομηχανικές εγκαταστάσεις του άρθρου 4 του από 24.5.1985 προεδρικού διατάγματος (Δ΄ 270) ο μέγιστος συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβεί το 0,6 και ο μέγιστος συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης το 4.
γ) Σε κτίρια που προορίζονται για αμιγή χρήση γραφείων ή καταστημάτων του άρθρου 5 του από 24.5.1985 π.δ. η μέγιστη επιφάνεια του κτιρίου, καθώς και η συνολική επιφάνεια των ορόφων δεν μπορούν να υπερβαίνουν τα πεντακόσια πενήντα (550) τ.μ.. Η παρέκκλιση του συντελεστή δόμησης, που προβλέπεται στην παρ. 2 του ίδιου άρθρου, χορηγείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ύστερα από γνωμοδότηση του αρμόδιου ΣΥΠΟΘΑ και δεν μπορεί να υπερβεί το 0,18 και η παρέκκλιση του ποσοστού κάλυψης δεν μπορεί να υπερβεί το δέκα οκτώ τοις εκατό (18%).
δ) Σε κτίρια κατοικίας της περ. ΙΙ.1 του άρθρου 1 του προεδρικού διατάγματος 59/2018 (Α΄ 114), η

μέγιστη επιτρεπομένη επιφάνεια του κτιρίου ως και η συνολική επιφάνεια των ορόφων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει:
δα) Για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ. μέχρι και τέσσερις χιλιάδες (4.000) τ.μ., για μεν τα πρώτα δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ. τα εκατόν πενήντα (150) τ.μ., για δε τα λοιπά το γινόμενο του υπολοίπου εμβαδού του γηπέδου επί τον συντελεστή δόμησης 0,018.
δβ) Για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των τεσσάρων χιλιάδων (4.000) τ.μ. μέχρι και οχτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ., για μεν τα πρώτα τέσσερις χιλιάδες (4.000) τ.μ. τα εκατόν ογδόντα έξι (186) τ.μ., για δε τα λοιπά το γινόμενο του υπολοίπου εμβαδού του γηπέδου επί τον συντελεστή δόμησης 0,018.
δγ) Για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των οχτώ χιλιάδων (8.000) τ.μ., για μεν τα πρώτα οχτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ. τα διακόσια πενήντα οχτώ (258) τ.μ., για δε τα λοιπά το γινόμενο του υπολοίπου εμβαδού του γηπέδου επί τον συντελεστή δόμησης 0,009 μη δυναμένη σε καμία περίπτωση να υπερβεί τα τριακόσια εξήντα (360) τ.μ..
Για γήπεδα με εμβαδόν πολλαπλάσιο του κατά κανόνα αρτίου (4.000 τ.μ.), για τα οποία συντρέχουν οι προϋποθέσεις κατάτμησης, η μέγιστη επιφάνεια κτιρίου ισούται με το άθροισμα του εμβαδού των κτιρίων που θα επιτρεπόταν να ανεγερθούν σε κάθε γήπεδο μετά την κατάτμηση, μειωμένη κατά δέκα πέντε τοις εκατό (15%), και υπό τις προϋποθέσεις ότι: α) θα ανεγερθεί μια οικοδομή και β) το γήπεδο θα παραμείνει ενιαίο. Μεταβιβάσεις κατά παράβαση των προϋποθέσεων αυτών είναι αυτοδικαίως άκυρες.
ε) Σε κτίρια που προορίζονται για εμπορικές αποθήκες του άρθρου 9 του από 24.5.1985 προεδρικού διατάγματος, ο μέγιστος συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,18 και το μέγιστο ποσοστό κάλυψης σε δέκα οχτώ τοις εκατό (18%). Η παρέκκλιση του συντελεστή δόμησης που προβλέπεται στις περ. ε΄ και στ΄ της παρ. 2 του ίδιου άρθρου, χορηγείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ύστερα από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ.) ή του Συμβουλίου Μητροπολιτικού Σχεδιασμού, κατά περίπτωση.
στ) Σε κτίρια που προορίζονται για εκπαιδευτήρια και ευαγή ιδρύματα του άρθρου 5 του από 6.10.1978 προεδρικού διατάγματος (Δ΄ 538), συμπεριλαμβανόμενων και των κτιρίων της παρ. 3 του ίδιου άρθρου, η παρέκκλιση του συντελεστή δόμησης που προβλέπεται στο εδάφιο δ΄ της παρ. 2 του ίδιου άρθρου χορηγείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ύστερα από πρόταση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Παιδείας και Θρησκευμάτων και γνωμοδότηση του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. ή του Συμβουλίου Μητροπολιτικού Σχεδιασμού, κατά περίπτωση, και δεν μπορεί να υπερβεί το 0,27.
ζ) Σε κτίρια που προορίζονται για νοσοκομεία και κλινικές του άρθρου 6 του από 6.10.1978 π.δ., η παρέκκλιση του συντελεστή δόμησης που προβλέπεται στο εδάφιο δ΄ της παρ. 2 του ίδιου άρθρου χορηγείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ύστερα από πρόταση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Υγείας και γνωμοδότηση του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. ή του Συμβουλίου Μητροπολιτικού Σχεδιασμού, κατά περίπτωση, και δεν μπορεί να υπερβεί το 0,54.
η) Σε κτίρια που προορίζονται για εξυπηρέτηση των αναγκών των Κέντρων Τεχνικού Ελέγχου Αυτοκινήτων (ΚΤΕΟ) του άρθρου 16 του από 6.10.1978 προεδρικού διατάγματος ορίζονται οι εξής όροι δόμησης:
ηα) Συντελεστής δόμησης 0,6.
ηβ) Μέγιστο ποσοστό κάλυψης σαράντα τοις εκατό (40%).
ηγ) Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου δεν μπορεί να υπερβαίνει τα δώδεκα (12) μ. και σε περίπτωση στέγης τα δέκα τέσσερα (14) μ.
ηδ) Ο συντελεστής κατ’ όγκον εκμετάλλευσης δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το τέσσερα (4).
θ) Σε εγκαταστάσεις εφοδιαστικής της περ. 21 της παρ. ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018, ο μέγιστος

συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,6 και ο μέγιστος συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης σε 4,5.
ι) Σε κέντρα δεδομένων (DataCentres) της περ. 21.Α της παρ. ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018, ο μέγιστος συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,8, το μέγιστο ποσοστό κάλυψης σε εξήντα τοις εκατό (60%) και ο μέγιστος συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης σε 4,5.
4. Η δόμηση σε ακατοίκητα νησιά επιτρέπεται υπό τους όρους που καθορίζονται από τα εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου, με την επιφύλαξη των διατάξεων που ισχύουν για τις προστατευόμενες περιοχές του άρθρου 19 του ν. 1650/1986 (Α΄ 160). Η ελάχιστη αρτιότητα δεν μπορεί να ορίζεται κατώτερη των είκοσι (20) στρεμμάτων.

Άρθρο 34
Όροι δόμησης σε τουριστικές εγκαταστάσεις σε περιοχές εκτός σχεδίου

1. Για χρήσεις της περ. «15. Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις (ν. 4276/2014, Α΄ 155)» της παρ. ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018 (Α΄ 114) το ελάχιστον εμβαδόν που πρέπει να έχουν τα γήπεδα της παρ. 1 του άρθρου 32, ώστε να θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, είναι οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ.. Κατ' εξαίρεση, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα γήπεδα εμβαδού κάτω των οκτώ χιλιάδων (8.000) τ.μ. και ελάχιστου εμβαδού τεσσάρων χιλιάδων (4.000) τ.μ. για την ανέγερση ξενοδοχειακών καταλυμάτων, εφόσον πληρούν ενεργειακά, περιβαλλοντικά ή πολεοδομικά κριτήρια που ορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Οι διατάξεις του παρόντος δεν εφαρμόζονται σε Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 (Α΄ 152) ή Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 (Α΄ 204).
2. Ο συντελεστής δόμησης για κτίρια που βρίσκονται σε γήπεδα της παρ. 1 πλην των οργανωμένων τουριστικών κατασκηνώσεων (κάμπινγκ) με οικίσκους ή χωρίς οικίσκους και πλην των εγκαταστάσεων που ανεγείρονται σε τουριστικούς λιμένες, δεν μπορεί να υπερβαίνει τα παρακάτω:
α) για γήπεδα εμβαδού μέχρι πενήντα (50) στρέμματα το 0,18,
β) για γήπεδα εμβαδού μέχρι εκατό (100) στρέμματα, για μεν τα πρώτα πενήντα (50) στρέμματα όπως στην υποπερ. α΄ και για την έκταση επιπλέον των πενήντα (50) και μέχρι τα εκατό (100) στρέμματα το 0,15,
γ) για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των εκατό (100) στρεμμάτων για μεν τα πρώτα εκατό (100) στρέμματα όπως στην υποπερ. αβ΄ και για την έκταση επιπλέον των εκατό (100) στρεμμάτων το 0,10,
δ) ειδικώς προκειμένου για τουριστικά καταλύματα που διαθέτουν τουλάχιστον τέσσερα (4) από τα κριτήρια κτιριοδομικής και πολεοδομικής αναβάθμισης του άρθρου 38, ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,18 για όλη την έκταση του γηπέδου,
ε) ειδικώς προκειμένου για εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής της παρ. 3 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014, ο συντελεστής δόμησης των περ. α΄, β΄ και δ΄ προσαυξάνεται κατά 0,02 επί της συνολικής έκτασης του γηπέδου, ο πρόσθετος αυτός συντελεστής δόμησης όμως μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνο για την κατασκευή των εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής,
στ) ειδικώς προκειμένου περί κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων των υποπερ. αα΄ και ββ΄ της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014, επιτρέπεται η υπέρβαση της μέγιστης επιτρεπόμενης κάλυψης του γηπέδου κατά ποσοστό μέχρι πέντε τοις εκατό (5%), αποκλειστικά με σκοπό να δημιουργηθούν κοινόχρηστοι ημιυπαίθριοι χώροι επί της επιπλέον κάλυψης του γηπέδου.
3. Η μέγιστη επιφάνεια που δύναται να δομηθεί σύμφωνα με την παρ. 2 ορίζεται σε οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ. Μπορεί να δομηθεί επιφάνεια που υπερβαίνει τα οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ., μόνο υπό την προϋπόθεση ότι, πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας και εν όψει αυτής, θα έχει

παραχωρηθεί μέρος του γηπέδου στον οικείο Δήμο με συμβολαιογραφική πράξη και χωρίς αντάλλαγμα, ως εξής:

α) εάν πρόκειται να δομηθεί έκταση από οχτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ. έως είκοσι χιλιάδες (20.000) τ.μ., παραχωρείται στον Δήμο έκταση ίση με το ήμισυ της έκτασης που θα δομηθεί επιπλέον των οχτώ χιλιάδων (8.000) τ.μ.,

β) εάν πρόκειται να δομηθεί έκταση πάνω από είκοσι χιλιάδες (20.000) τ.μ., παραχωρείται στον Δήμο έκταση έξι χιλιάδων (6.000) τ.μ. και, πλέον αυτής, έκταση ίση με αυτήν που θα δομηθεί πλέον των είκοσι χιλιάδων (20.000) τ.μ.

Στην περίπτωση αυτή, η αρτιότητα και τα ποσοστά εκμετάλλευσης του γηπέδου υπολογίζονται σε ολόκληρο το γήπεδο, πριν από την προβλεπόμενη παραχώρηση. Το παραχωρούμενο τμήμα του γηπέδου καθορίζεται, κατ' επιλογή του κυρίου του οικοπέδου, στο σχέδιο της γενικής διάταξης της και παραμένει αδόμητο. Σε κάθε περίπτωση, το τμήμα αυτό πρέπει να είναι σε θέση εύκολα προσπελάσιμη από κοινόχρηστο χώρο.

Αντί του πιο πάνω τμήματος, επιτρέπεται η παραχώρηση ενιαίας έκτασης σε άλλο γήπεδο, όμορο ή μη προς την έκταση όπου θα ανεγερθεί η τουριστική εγκατάσταση, το οποίο βρίσκεται πάντως εντός των διοικητικών ορίων της ίδιας δημοτικής ενότητας, μετά από σύμφωνη γνώμη του Δήμου στην περίπτωση, που η προς παραχώρηση έκταση βρίσκεται σε απόσταση μεγαλύτερη του ενός χιλιομέτρου από το γήπεδο, όπου θα ανεγερθεί η τουριστική εγκατάσταση. Η προς παραχώρηση ενιαία έκταση πρέπει να έχει την αυτή ή μεγαλύτερη αντικειμενική αξία με το γήπεδο στο οποίο πρόκειται να ανεγερθεί η τουριστική εγκατάσταση και πολεοδομική καταλληλόλητα για την ανάπτυξη των χρήσεων που προβλέπονται στην παρούσα παράγραφο.

Ως χρήσεις γης της παραχωρούμενης έκτασης ορίζονται μόνο οι συναφείς με τη συλλογική αναψυχή, όπως τουριστικά περίπτερα, αθλοπαιδιές, λουτρικές εγκαταστάσεις και άλλες μη οχλούσες την τουριστική εγκατάσταση χρήσεις κοινωνικού εξοπλισμού και κοινωνικής - τεχνικής υποδομής και αποκλείονται κάθε λειτουργικής μορφής ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις και χώροι οργανωμένης κατασκήνωσης (κάμπινγκ).

Μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου προς την οικεία Αποκεντρωμένη Διοίκηση, η κατά την προηγούμενη υποπαράγραφο υποχρέωση παραχώρησης τμήματος του γηπέδου είναι δυνατόν να μετατραπεί σε υποχρέωση καταβολής προς τον οικείο δήμο χρηματικού ποσού. Το χρηματικό ποσό στην περίπτωση αυτή ορίζεται ίσο με την αξία της προς παραχώρηση έκτασης, όπως αυτή προσδιορίζεται κατά το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων. Σε περίπτωση που η περιοχή της προς παραχώρηση έκτασης δεν καλύπτεται από το σύστημα αντικειμενικών αξιών, το τίμημα καθορίζεται με βάση συγκριτικά στοιχεία από τον Προϊστάμενο της αρμόδιας ΔΟΥ και στην περίπτωση αυτή η τιμή μονάδας δεν μπορεί να είναι μικρότερη από το πενήντα τοις εκατό (50%) της προκύπτουσας από την μέση τιμή ανά m^2 της εγγεγραμμένης αξίας γηπέδου στα βιβλία της εταιρείας στον τελευταίο δημοσιευμένο ισολογισμό.

Η μετατροπή αυτή πραγματοποιείται με απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης ύστερα: α) από γνωμοδότηση του οικείου δήμου και β) από εισήγηση των αρμόδιων υπηρεσιών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Η γνωμοδότηση του οικείου δήμου εκδίδεται εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών, αφότου ζητηθεί τούτο από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση, στην περίπτωση δε που η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη η συναίνεση του δήμου θεωρείται δεδομένη. Η απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης εκδίδεται εντός συνολικής προθεσμίας τεσσάρων (4) μηνών από την υποβολή της σχετικής αίτησης του ενδιαφερομένου. Σε περίπτωση που η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη το αίτημα της μετατροπής θεωρείται ότι γίνεται αποδεκτό.

Η κατά τα ανωτέρω γνώμη των υπηρεσιών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας βασίζεται στον πολεοδομικό σχεδιασμό πρώτου επιπέδου που έχει πραγματοποιηθεί στην ίδια ή, ελλείψει αυτής, σε αντίστοιχες περιοχές, αλλά και γενικά στην εκτίμηση αναγκών, κοινωνικής και τεχνικής υποδομής ή σε περιβαλλοντικά δεδομένα.

Τα περιερχόμενα στον δήμο χρηματικά ποσά κατατίθενται σε ειδικό λογαριασμό και διατίθενται υποχρεωτικά για τις ανάγκες καθαριότητας, φωτισμού, για τη δημιουργία έργων κοινωνικής - τεχνικής υποδομής ή κοινωνικού εξοπλισμού, καθώς και για έργα τουριστικής ανάπτυξης της περιοχής.

Στην ανωτέρω απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης ορίζονται, μετά και από σχετική αίτηση του ενδιαφερομένου οι δόσεις στις οποίες κατανέμεται το οφειλόμενο χρηματικό ποσό, με τρόπο ώστε να εξασφαλίζεται η αποπληρωμή του συνόλου του χρηματικού ποσού μέσα στα πρώτα τρία (3) χρόνια από την έκδοση της προσωρινής ή οριστικής άδειας λειτουργίας της μονάδας.

Η αναστροφή της παραχώρησης της έκτασης και η μετατροπή της αντίστοιχης υποχρέωσης σε χρηματική είναι δυνατή οποτεδήποτε, ακόμα και μετά την αποπεράτωση της τουριστικής εγκατάστασης, εφόσον συντρέχουν οι ίδιες προϋποθέσεις μετά από σχετική αίτηση του ενδιαφερομένου και έκδοση απόφασης του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης μετά από τήρηση της παραπάνω αναφερομένης διαδικασίας. Στην περίπτωση αυτή η τιμή μονάδας υπολογίζεται ως ανωτέρω αλλά με βάση την αξία της έκτασης κατά τον χρόνο της αναστροφής.

Οι διατάξεις του παρόντος είναι δυνατόν να εφαρμοσθούν μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου και για εκκρεμείς υποθέσεις που για οποιονδήποτε λόγο δεν ολοκληρώθηκε η παραχώρηση της έκτασης στον δήμο ή δεν εκδόθηκε από τον Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης η απόφαση καθορισμού του χρηματικού ποσού για την καταβολή της εκ μετατροπής υποχρέωσης παραχώρησης τμήματος γηπέδου. Στην περίπτωση αυτή η τιμή μονάδας υπολογίζεται ως ανωτέρω, αλλά με βάση την αξία της έκτασης κατά τον χρόνο της αναστροφής.

4. Για γήπεδα τουριστικών εγκαταστάσεων μέχρι δεκαπέντε (15) στρεμμάτων απαιτείται, εκτός των άλλων, σχέδιο γενικής διάταξης, σχέδιο της σχέσης και οργάνωσης των ελεύθερων χώρων και μέθοδος διατήρησης θέας, καθώς και προσπέλασης προς την παραλία εφόσον το γήπεδο είναι παραλιακό. Για τα μεγαλύτερα των δεκαπέντε (15) στρεμμάτων γήπεδα απαιτείται επιπλέον και μελέτη σύνδεσης με τα δίκτυα υποδομής της ευρύτερης περιοχής. Ως παραλιακό γήπεδο, για τις ανάγκες αυτής της παραγράφου, νοείται το πρώτο γήπεδο μετά τη γραμμή αιγιαλού.

5. Σε κτίρια που προορίζονται για τουριστικές εγκαταστάσεις οργανωμένης κατασκήνωσης (κάμπινγκ) με οικίσκους ή χωρίς οικίσκους της παρ. δ΄ του άρθρου 8 του από 6.10.1978 π.δ., ισχύουν οι ακόλουθοι όροι δόμησης:

α) Ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου: οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ.

β) Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: δέκα τοις εκατό (10%) της επιφάνειας του γηπέδου.

γ) Συντελεστής δόμησης: 0,10.

δ) Η μέγιστη συνολική εκμετάλλευση δεν μπορεί να υπερβαίνει τις τρεις χιλιάδες (3.000) τ.μ.

ε) Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου ορίζεται σε τέσσερα και μισό (4,5) μέτρα με ένα (1) επιτρεπόμενο όροφο. Επιτρέπεται η δημιουργία υπόγειων αποκλειστικά για βοηθητικές χρήσεις μέσα στο περίγραμμα του πραγματοποιούμενου κτιρίου.

Άρθρο 35
Όροι δόμησης για Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα - Τροποποίηση της παρ. 3 του άρθρου 9 του ν. 4002/2011

1. Τροποποιείται η παρ. 3 του άρθρου 9 του ν. 4002/2011 (Α΄ 180) ως εξής:
«3.α. Τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα υπόκεινται στους όρους και περιορισμούς της εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων του από 20.1.1988 προεδρικού διατάγματος (Δ΄ 61). Ο συντελεστής δόμησης είναι ενιαίος για το σύνολο του σύνθετου τουριστικού καταλύματος και δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,2 και ειδικώς για τα κατοικημένα νησιά, πλην των νήσων Κρήτης, Κέρκυρας, Εύβοιας και Ρόδου, το 0,12. Για τον υπολογισμό της μέγιστης εκμετάλλευσης και των λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης, η έκταση στην οποία αναπτύσσεται το σύνθετο τουριστικό κατάλυμα νοείται ως ενιαίο σύνολο.
β. Εφόσον ο υλοποιούμενος συντελεστής δόμησης δεν υπερβαίνει το 0,12, το ποσοστό των δυνάμενων να πωληθούν ή εκμισθωθούν μακροχρονίως τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο άρθρο 8, καθορίζεται σε σαράντα τοις εκατό (40%) της συνολικώς δομούμενης επιφάνειας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος. Το ποσοστό αυτό προσαυξάνεται σε εξήντα τοις εκατο (60%) όταν ο υλοποιούμενος συντελεστής δόμησης είναι ίσος ή μικρότερος του 0,07. Ειδικά, εφόσον στα σύνθετα τουριστικά καταλύματα περιλαμβάνεται γήπεδο γκολφ δεκαοκτώ (18) τουλάχιστον οπών, το ποσοστό των δυνάμενων να πωληθούν ή εκμισθωθούν μακροχρονίως τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών προσαυξάνεται σε:
αα) πενήντα πέντε τοις εκατό (55%) της συνολικώς δομούμενης επιφάνειας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος, εφόσον ο συντελεστής δόμησης που πραγματοποιείται δεν υπερβαίνει το 0,12,
ββ) εβδομήντα τοις εκατό (70%) της συνολικώς δομούμενης επιφάνειας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος, εφόσον ο συντελεστής δόμησης δεν υπερβαίνει το 0,07. Σε περίπτωση που διαπιστωθεί με πράξη του Προϊσταμένου της Ειδικής Υπηρεσίας Προώθησης και Αδειοδότησης Τουριστικών Επενδύσεων του άρθρου 12 η παύση λειτουργίας του γηπέδου γκολφ, με στόχο τη μόνιμη διακοπή λειτουργίας του, ανακαλείται το Ειδικό Σήμα Λειτουργίας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος και επιστρέφεται εντόκως από της έκδοσης της σχετικής διαπιστωτικής πράξης τυχόν επιδότηση για την κατασκευή του ξενοδοχειακού καταλύματος και του γηπέδου γκολφ.
γ. Η υπαγωγή σε μία εκ των περ. α΄ ή β΄ είναι δεσμευτική και για κάθε μεταγενέστερη αναθεώρηση ή τροποποίηση της οικοδομικής αδείας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος.
δ. Ειδικότερες διατάξεις με τις οποίες έχουν καθορισθεί μικρότεροι συντελεστές δόμησης ή και αυστηρότεροι όροι και περιορισμοί δόμησης για την τουριστική αξιοποίηση συγκεκριμένων γηπέδων, διατηρούνται σε ισχύ.
ε. Το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών ορίζεται σε εβδομήντα (70) τ.μ. ανά αυτοτελή διηρημένη ιδιοκτησία. Για τις κατασκευές τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών ισχύουν οι όροι δόμησης του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού του
ν. 4067/2012 (Α΄ 79). Οι όροι αυτοί δεν εφαρμόζονται για υφιστάμενα διαμερίσματα - δωμάτια, που μετατρέπονται σε τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες, σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 8 του παρόντος, για τις οποίες ισχύουν οι υφιστάμενες κατά τον χρόνο έκδοσης της οικοδομικής αδείας διατάξεις.
στ. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Τουρισμού καθορίζονται ειδικές ενεργειακές προδιαγραφές για τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα και τα Μικτά Τουριστικά Καταλύματα Μικρής Κλίμακας, ιδίως όσον αφορά την εξοικονόμηση νερού, τη διαχείριση των

αποβλήτων και την εν γένει ενεργειακή απόδοση των κτιρίων και εγκαταστάσεων που περιλαμβάνονται σε αυτά.»
2. Οι παραπάνω όροι δεν ισχύουν για εγκαταστάσεις που εμπίπτουν στα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων του ν. 3894/2010 (Α΄ 204) και του ν. 4608/2019 (Α΄ 66).

Άρθρο 36
Κατηγορίες τουριστικών καταλυμάτων - Προσθήκη της υποπερ. ζζ΄ στην περ. α΄ της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014

Στην περ. α΄ της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014 (Α΄ 155) προστίθεται η υποπερ. ζζ΄, που προβλέπει τα μικτά τουριστικά καταλύματα μικρής κλίμακας ως νέα κατηγορία τουριστικών καταλυμάτων και η παρ. 2 διαμορφώνεται ως εξής:
«2. Τουριστικά καταλύματα:
Τουριστικά καταλύματα είναι οι τουριστικές επιχειρήσεις που υποδέχονται τουρίστες και παρέχουν σε αυτούς διαμονή και άλλες συναφείς προς τη διαμονή υπηρεσίες, όπως εστίαση, ψυχαγωγία, αναψυχή, άθληση. Τα κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα μπορεί να ανεγερθούν είτε αυτοτελώς είτε σε συνδυασμό με ειδική τουριστική υποδομή.
Διακρίνονται ως εξής:
α. Κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα.
αα. Ξενοδοχεία: Τα ξενοδοχεία είναι εγκαταστάσεις διαμονής που διαθέτουν χώρους διανυκτέρευσης σε δωμάτια ή σε διαμερίσματα ενός ή δύο ή περισσότερων χώρων με λουτρό, κοινόχρηστους χώρους υποδοχής, παραμονής των πελατών και αίθουσα παροχής τουλάχιστον πρωινού γεύματος.
ββ. Οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις (camping): Οι οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις είναι κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα, υπαίθρια, με ή χωρίς οικίσκους, στα οποία παρέχεται η δυνατότητα διαμονής, εστίασης και αναψυχής τουριστών που διαθέτουν ή όχι ίδια κατασκηνωτικά και μεταφορικά μέσα, όπως συρόμενα ή αυτοκινούμενα τροχόσπιτα, ρυμουλκούμενα ή ημιρυμουλκούμενα τροχόσπιτα, σκηνές, τροχοσκηνές ή σκηνές επί της οροφής οχημάτων, τουριστικά λεωφορεία διαμορφωμένα με κοιτώνες (hotel bus) και τουριστικά λεωφορεία με συρόμενα οχήματα διαμορφωμένα με κοιτώνες (rotel hotel).
γγ. Ξενώνες φιλοξενίας νέων: ξενώνες φιλοξενίας νέων είναι κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα τα οποία ευρίσκονται εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και οικισμών. Με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού που εκδίδεται εντός δύο (2) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος καθορίζονται οι τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές των ξενώνων φιλοξενίας νέων, οι όροι και οι προϋποθέσεις λειτουργίας τους, τα απαραίτητα δικαιολογητικά και οι οικονομικές επιβαρύνσεις για τη νόμιμη λειτουργία τους, οι διοικητικές κυρώσεις για παράβαση των παραπάνω όρων και προϋποθέσεων, τα κριτήρια και η διαδικασία κατάταξής τους και κάθε άλλο σχετικό θέμα για την ίδρυση και λειτουργία τους.
Επιτρέπεται η μετατροπή υφιστάμενων ξενοδοχειακών καταλυμάτων της υποπερ. αα΄ της περ. α΄ της παρ. 1 ή πολυώροφων οικοδομών σε ξενώνες φιλοξενίας νέων, εφόσον πληρούν τις τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές του προηγούμενου εδαφίου. Με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού καθορίζονται ο τρόπος και η διαδικασία μετατροπής των καταλυμάτων αυτών ή των πολυώροφων οικοδομών σε ξενώνες φιλοξενίας νέων.
δδ. Σύνθετα τουριστικά καταλύματα: σύνθετα τουριστικά καταλύματα είναι τα ξενοδοχειακά καταλύματα της υποπερ. αα΄ της περ. α΄ της παρ. 2 που ανεγείρονται σε συνδυασμό:

α) με τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες της υποπερ. ββ΄ της περ. β΄ της παρ. 2 και
β) με εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής. Για την ίδρυση και λειτουργία των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 8 και 9 του ν. 4002/2011 (Α΄ 180). Για την εφαρμογή του νόμου αυτού ως εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής νοούνται συνεδριακά κέντρα, γήπεδα γκολφ, κέντρα θαλασσοθεραπείας, τουριστικοί λιμένες, χιονοδρομικά κέντρα, θεματικά πάρκα, Κέντρα Προπονητικού Αθλητικού Τουρισμού, υδροθεραπευτήρια, καθώς και οι εξής εγκαταστάσεις ειδικών μορφών τουρισμού: μονάδες ιαματικής θεραπείας, κέντρα ιαματικού τουρισμού - θερμαλισμού, κέντρα αναζωογόνησης, κέντρα ευεξίας και αισθητικής και κέντρα καταδυτικού τουρισμού. Με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού δύνανται να προσδιορίζονται και άλλα είδη τουριστικών επιχειρήσεων ή εγκαταστάσεων ως εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής, που αποτελούν τμήμα των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων.
εε. Ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας (condohotels) είναι ξενοδοχειακά καταλύματα της υποπερ. αα΄ της περ. α΄ της παρ. 2, κατηγορίας τριών (3) ή τεσσάρων (4) ή πέντε (5) αστέρων εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και εντός ορίων οικισμών πριν από το έτος 1923 ή κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων. Επί των ξενοδοχείων αυτών, με τη μορφή δωματίων ή διαμερισμάτων, επιτρέπεται η σύσταση οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών και η σύσταση ή μεταβίβαση ενοχικών και εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε τρίτους. Η μακροχρόνια μίσθωση συνομολογείται για χρονικό διάστημα δέκα (10) τουλάχιστον ετών.
στστ. (έχει καταργηθεί).
ζζ. Μικτά τουριστικά καταλύματα μικρής κλίμακας: Μικτά τουριστικά καταλύματα είναι τα ξενοδοχειακά καταλύματα της υποπερ. αα΄ της περ. α΄ της παρ. 2, που ανεγείρονται σε συνδυασμό με τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες της υποπερ. ββ΄ της περ. β΄ της παρ. 2.
β. Μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα:
αα. Αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα - τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις (βίλες): τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις (βίλες) είναι μονοκατοικίες, επιφάνειας τουλάχιστον ογδόντα (80) τ.μ., οι οποίες έχουν ανεξάρτητη εξωτερική προσπέλαση και παρουσιάζουν αυτοτέλεια οικοπέδου/γηπέδου και κτίσματος. Δομούνται με όρους δόμησης κατοικίας. Για την ίδρυση και λειτουργία των τουριστικών επιπλωμένων επαύλεων (βιλών) εφαρμόζεται το άρθρο 46 του
ν. 4179/2013 (Α΄ 175).
ββ. Αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα - τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες: αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα - τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες είναι μεμονωμένες ή σε συγκρότημα μονοκατοικίες, επιφανείας σαράντα (40) τ.μ. τουλάχιστον εκάστη, με αυτοτέλεια λειτουργίας και ανεξάρτητη εξωτερική προσπέλαση. Δομούνται με όρους δόμησης κατοικίας. Για την ίδρυση και λειτουργία των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών εφαρμόζεται το άρθρο 46 του ν. 4179/2013.
γγ. Ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια - διαμερίσματα: ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια - διαμερίσματα είναι εγκαταστάσεις διαμονής που διαθέτουν χώρους διανυκτέρευσης σε δωμάτια ή και σε διαμερίσματα ενός ή δύο ή περισσότερων χώρων με λουτρό.
Με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού καθορίζονται οι τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές των ενοικιαζόμενων επιπλωμένων δωματίων - διαμερισμάτων.
γ. Τουριστικά καταλύματα σε κτίρια αρχιτεκτονικής κληρονομιάς: τουριστικά καταλύματα σε κτίρια αρχιτεκτονικής κληρονομιάς δύνανται να λειτουργούν και σε κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί ως «διατηρητέα» ή «νεώτερα μνημεία», βάσει των διατάξεων του ν. 3028/2002 (Α΄ 153), καθώς και σε προϋφιστάμενα του 1955 κτίρια για τα οποία το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής του άρθρου 7 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167), βάσει αναλυτικής τεχνικής έκθεσης, φωτογραφικής τεκμηρίωσης και εμπεριστατωμένης γνωμοδότησής του, διαπιστώνει τον παραδοσιακό αρχιτεκτονικό και

μορφολογικό χαρακτήρα τους, τηρουμένων των προδιαγραφών που ισχύουν για κάθε συγκεκριμένη μορφή καταλύματος και σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3028/2002.
Κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα εντός των ανωτέρω κτιρίων, που έχουν αδειοδοτηθεί έως την έναρξη ισχύος του ν. 4276/2014, κατατάσσονται αυτοδίκαια σε κατηγορίες αστέρων ως εξής: τα ΑΑ΄ τάξης στην κατηγορία πέντε (5) αστέρων, τα Α΄ τάξης στην κατηγορία τεσσάρων (4) αστέρων, τα Β΄ τάξης στην κατηγορία τριών (3) αστέρων και τα λοιπά στην κατηγορία των δύο (2) αστέρων. Η ανωτέρω κατάταξη ισχύει έως τις 31.1.2021. Με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού μπορεί να τροποποιείται η καταληκτική ημερομηνία κατάταξης των ανωτέρω καταλυμάτων.
Μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα εντός των ως άνω κτιρίων κατατάσσονται αντίστοιχα ως εξής: τα Α΄ τάξης σε τεσσάρων (4) κλειδιών, τα Β΄ τάξης σε τριών (3) κλειδιών και τα Γ΄ τάξης σε δύο (2) κλειδιών.»

Άρθρο 37
Μικτά τουριστικά καταλύματα μικρής κλίμακας - Προσθήκη του άρθρου 10Α στον ν. 4002/2011

Μετά το άρθρο 10 του ν. 4002/2011 (Α΄ 180) προστίθεται το άρθρο 10Α ως εξής:

«Άρθρο 10Α
Μικτά τουριστικά καταλύματα μικρής κλίμακας

1.α. Επί των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών που περιλαμβάνονται στα Μικτά Τουριστικά Καταλύματα Μικρής Κλίμακας της υποπερ. ζζ΄ της υποπαρ. α΄ της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014 (Α΄ 155), επιτρέπεται η σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών, οριζόντιων και κάθετων, κατά τις κείμενες διατάξεις και η σύσταση ή μεταβίβαση σε τρίτους ενοχικών και εμπραγμάτων δικαιωμάτων επ' αυτών. Το ποσοστό των δυνάμενων να πωληθούν ή εκμισθωθούν μακροχρονίως τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών δεν μπορεί να υπερβαίνει το δέκα τοις εκατό (10%) της συνολικώς δομούμενης επιφάνειας του μικτού τουριστικού καταλύματος μικρής κλίμακας. Η μακροχρόνια μίσθωση συνομολογείται για χρονικό διάστημα δέκα (10) τουλάχιστον ετών.
β. Η περ. α΄ εφαρμόζεται μόνον εφόσον συντρέχουν σωρευτικώς οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
αα. Τα Μικτά Τουριστικά Καταλύματα Μικρής Κλίμακας αναπτύσσονται σε γήπεδα ίσα ή μεγαλύτερα των πενήντα χιλιάδων (50.000) τ.μ. και μέχρι εκατό πενήντα χιλιάδες (150.000) τ.μ.
ββ. Τα ξενοδοχεία που συμπεριλαμβάνονται σε αυτά πληρούν έξι (6) κριτήρια κτιριοδομικής και πολεοδομικής αναβάθμισης.
2.α Για τη δημιουργία μικτών τουριστικών καταλυμάτων μικρής κλίμακας εκδίδεται κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Τουρισμού και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, με την οποία καθορίζονται:
αα. Οι ειδικότερες κατηγορίες έργων, δραστηριοτήτων και εγκαταστάσεων που πρόκειται να ανεγερθούν στην έκταση του μικτού τουριστικού καταλύματος μικρής κλίμακας.
αβ. Η γενική διάταξη των κτιρίων και εγκαταστάσεων με αναφορά σε τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:5.000. Στη γενική διάταξη πρέπει να λαμβάνεται μέριμνα ώστε οι τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες να αποτελούν ενότητα διακριτή από το ξενοδοχειακό κατάλυμα.
αγ. Οι περιβαλλοντικοί όροι του μικτού τουριστικού καταλύματος μικρής κλίμακας, ύστερα από τήρηση της διαδικασίας που ορίζεται στον ν. 4014/2011 (Α΄ 209).
β. Μικτά τουριστικά καταλύματα μικρής κλίμακας επιτρέπεται να δημιουργούνται και εντός εγκαταλελειμμένων οικισμών προ του έτους 1923 ή κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων σε

συνδυασμό με την ανάπλαση τμήματος ή και του συνόλου του οικισμού. Για τον σκοπό αυτόν, οι ενδιαφερόμενοι δημόσιοι ή ιδιωτικοί φορείς καταρτίζουν πρόγραμμα τουριστικής αξιοποίησης και οικιστικής αναζωογόνησης του οικείου οικισμού, το οποίο εγκρίνεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Τουρισμού, η οποία εκδίδεται ύστερα από γνώμη της Ειδικής Υπηρεσίας Προώθησης και Αδειοδότησης Τουριστικών Επενδύσεων (ΕΥΠΑΤΕ) ή της Περιφερειακής Υπηρεσίας Τουρισμού. Με διάταγμα που εκδίδεται ύστερα από πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Τουρισμού και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού καθορίζονται τα ειδικότερα κριτήρια επιλογής των σχετικών οικισμών, οι τρόποι και τα μέσα πολεοδομικής επέμβασης, οι τρόποι απόκτησης των απαιτούμενων ακινήτων, τα παρεχόμενα πολεοδομικά ή και οικονομικά κίνητρα, οι φορείς υλοποίησης των σχετικών προγραμμάτων και κάθε άλλο θέμα σχετικό με την εφαρμογή της παρούσας.

3. Η δημιουργία μικτών τουριστικών καταλυμάτων μικρής κλίμακας εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του εκάστοτε ισχύοντος Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό και τις χρήσεις γης και λειτουργίες της ευρύτερης περιοχής. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Τουρισμού μπορεί να καθορίζονται ειδικές χωροταξικές κατευθύνσεις για τη δημιουργία μικτών τουριστικών καταλυμάτων μικρής κλίμακας.

4. Τα Μικτά Τουριστικά Καταλύματα Μικρής Κλίμακας υπόκεινται στους όρους και περιορισμούς της εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων. Ο συντελεστής δόμησης είναι ενιαίος για το σύνολο του μικτού τουριστικού καταλύματος μικρής κλίμακας και δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,2 και ειδικώς για τα κατοικημένα νησιά, πλην των νήσων Κρήτης, Κέρκυρας, Εύβοιας και Ρόδου, το 0,12. Για τον υπολογισμό της μέγιστης εκμετάλλευσης και των λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης, η έκταση στην οποία αναπτύσσεται το μικτό τουριστικό κατάλυμα νοείται ως ενιαίο σύνολο.»

Άρθρο 38
Πολεοδομικά κίνητρα για την ποιότητα και ανταγωνιστικότητα των τουριστικών εγκαταστάσεων

Ως κριτήρια κτιριοδομικής και πολεοδομικής αναβάθμισης των τουριστικών καταλυμάτων της υποπερ. αα΄ της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014 (Α΄ 155) ορίζονται τα εξής:

α. Η ύπαρξη χώρου στάθμευσης εντός του γηπέδου με ελάχιστο αριθμό θέσεων ίσο με τον αριθμό των δωματίων/διαμερισμάτων του καταλύματος.

β. Η ύπαρξη στεγασμένου χώρου στάθμευσης εντός του τουριστικού καταλύματος με ελάχιστο αριθμό θέσεων ίσο με τα τρία τέταρτα (3/4) του αριθμού των δωματίων/διαμερισμάτων του καταλύματος.

γ. Η διαθεσιμότητα μπαλκονιού ή βεράντας για το πενήντα τοις εκατό (50%) των δωματίων ή διαμερισμάτων.

δ. Η ύπαρξη ελάχιστου εμβαδού υποδοχής 0,8 τ.μ. ανά κλίνη.

ε. Η ύπαρξη αίθουσας πολλαπλών χρήσεων εμβαδού τουλάχιστον εκατό (100) τ.μ.

στ. Η ύπαρξη τουλάχιστον μιας (1) κοινόχρηστης τουαλέτας για επισκέπτες ανά είκοσι πέντε (25) κλίνες.

ζ. Ελάχιστο εμβαδόν είκοσι πέντε (25) τ.μ. για μονόκλινα δωμάτια, τριάντα (30) τ.μ. για δίκλινα και τριάντα έξι (36) τ.μ. για τρίκλινα ή σαράντα δύο (42) τ.μ. για διαμερίσματα ενός χώρου, πενήντα πέντε (55) τ.μ. για διαμερίσματα δύο χώρων, εβδομήντα πέντε (75) τ.μ. για διαμερίσματα τριών (3) χώρων και είκοσι πέντε (25) τ.μ. επιπλέον για κάθε χώρο διαμερίσματος για διαμερίσματα τεσσάρων χώρων και άνω.

η. Η ύπαρξη τουλάχιστον δύο (2) σουιτών.

Άρθρο 39
Οργανωμένοι υποδοχείς Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων - Τροποποίηση της παρ. 4 του άρθρου 44 και της παρ. 2 του άρθρου 52 του ν. 3982/2011

1. Στην παρ. 4 του άρθρου 44 του ν. 3982/2011 (Α΄ 143) ορίζονται ειδικοί όροι για την ανάπτυξη Οργανωμένων Υποδοχέων Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων και η παρ. 4 διαμορφώνεται ως εξής:
«4. α. Η ελάχιστη έκταση για την ίδρυση, οργάνωση και λειτουργία Επιχειρηματικών Πάρκων (ΕΠ) ορίζεται σε εκατόν πενήντα (150) στρέμματα για ΕΠ τύπου Α΄ , σε εκατό (100) στρέμματα για ΕΠ τύπου Β΄ και σε πενήντα (50) στρέμματα για ΕΠ Τύπου Γ΄ και για ΕΠ Ειδικού Τύπου.
β. Ειδικά στα κατοικημένα νησιά πλην της Εύβοιας και της Κρήτης, η ελάχιστη έκταση για την ίδρυση, οργάνωση και λειτουργία ΕΠ ορίζεται σε πενήντα (50) στρέμματα για ΕΠ τύπου Β΄ και σε τριάντα (30) στρέμματα για ΕΠ Τύπου Γ΄ και για ΕΠ Ειδικού Τύπου. Εντός των επιχειρηματικών πάρκων της περίπτωσης αυτής επιτρέπονται μόνο δραστηριότητες ήπιας ανάπτυξης, οι οποίες είναι συμβατές με τη φυσιογνωμία του νησιού, όπως προκύπτει από τη σχετική μελέτη, και σύμφωνες με τις χρήσεις γης της περιοχής.»
2. Οι όροι δόμησης στα επιχειρηματικά πάρκα που προβλέπονται στην παρ. 2 του άρθρου 52 του ν. 3982/2011 (Α΄ 143) τροποποιούνται και η παρ. 2 διαμορφώνεται ως εξής:
«2. Οι όροι δόμησης προσδιορίζονται στην απόφαση της παρ. 6 του άρθρου 46. Σε κάθε περίπτωση τηρούνται τα παρακάτω όρια:
α. Ποσοστό κάλυψης μέχρι εβδομήντα τοις εκατό (70%). Το μέγεθος αυτό ισχύει και για τους Οργανωμένους Υποδοχείς με τους προϋφιστάμενους νόμους του ν. 3982/2011.
β. Συντελεστής δόμησης μέχρι 2,0 για τις βιοτεχνικές και βιομηχανικές χρήσεις, 1,6 για τα επαγγελματικά εργαστήρια και τις χρήσεις εφοδιαστικής και 1,4 για τις υπόλοιπες χρήσεις.
γ. Η επιτρεπόμενη κατ' όγκον εκμετάλλευση των οικοπέδων στα Επιχειρηματικά Πάρκα προκύπτει από την ακόλουθη σχέση:

(σ.ο.) = 7,00 x (σ.δ.),

όπου (σ.δ.) ο αντίστοιχος συντελεστής δόμησης του οικοπέδου κατά περίπτωση και αφορά κτίρια ανεξάρτητα από το ύψος τους.
Κατ' εξαίρεση, για την ανέγερση βιομηχανικών κτιρίων είναι δυνατή, ύστερα από γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ): α) η υπέρβαση της επιτρεπόμενης κατ' όγκο εκμετάλλευσης του οικοπέδου σ.ο., με ανώτατη την τιμή που προκύπτει από την εφαρμογή της σχέσης (σ.ο.) = 7,50 x (σ.δ.), όπου (σ.δ.) ο αντίστοιχος συντελεστής δόμησης του οικοπέδου κατά περίπτωση και β) η καθ' ύψος υπέρβαση, η οποία δεν δύναται να υπερβαίνει τα τριάντα δύο (32) μέτρα.
δ. Ελάχιστο ποσοστό κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων είκοσι πέντε τοις εκατό (25%), υπολογιζόμενο επί της συνολικής επιφάνειας του ΕΠ. Στο ποσοστό αυτό περιλαμβάνονται χώροι εντός του ΕΠ, με ήδη διαμορφωμένη τέτοια χρήση, όπως αυτοκινητόδρομοι, εθνικές και επαρχιακές οδοί και κόμβοι, καθώς και κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι που περιλαμβάνονται σε ζώνη κατά μήκος του Ενεργού Δικτύου της Εθνικής Σιδηροδρομικής Υποδομής, όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 9 του ν. 3891/2010 (Α΄ 188) και για τη χρήση που προβλέπεται στην περ. ε΄ της παρ. 1 του άρθρου 6α του ιδίου νόμου. Οι χώροι υψηλού πρασίνου περιμετρικά του ΕΠ ορίζονται σε έξι τοις εκατό (6%) κατ' ελάχιστον επί της συνολικής επιφάνειας για ΕΠ Τύπου Α΄ και σε πέντε τοις εκατό (5%) επί της

συνολικής επιφάνειας για ΕΠ Τύπου Β΄ και Γ΄. Οι χώροι υψηλού πρασίνου περιμετρικά του ΕΠ συνυπολογίζονται στην έκταση των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων του ΕΠ. Οι χώροι κοινωφελών εγκαταστάσεων και κτιρίων ανέρχονται κατά ανώτατο όριο σε τρία τοις εκατό (3%) στη συνολική επιφάνεια του ΕΠ.

ε. Όταν στην πολεοδομική μελέτη που εγκρίνεται, προβλέπεται η δημιουργία υπαίθριων ή στεγασμένων χώρων στάθμευσης σε κοινόχρηστους ή κοινωφελείς χώρους στάθμευσης του επιχειρηματικού πάρκου, η χωρητικότητά τους υπολογίζεται με βάση τις προβλεπόμενες διαστάσεις και μεγέθη των υπαίθριων ή στεγασμένων σταθμών αυτοκινήτων, σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 455/1976 (Α΄ 169). Στα κτίρια που ανεγείρονται σε επιχειρηματικό πάρκο, όπου προβλέπεται η ύπαρξη κοινοχρήστων χώρων στάθμευσης, ο αριθμός των θέσεων στάθμευσης, που επιβάλλεται να κατασκευαστεί για τις ανάγκες του κάθε κτιρίου, υπολογίζεται σύμφωνα με το προηγούμενο εδάφιο, αφού προηγουμένως αφαιρεθεί ο αναλογούν αριθμός κοινόχρηστων θέσεων στάθμευσης. Η αναλογία αυτή αντιστοιχεί στο κλάσμα της επιφάνειας του οικοπέδου που κατασκευάζεται το κτίριο, δια της συνολικής επιφάνειας των οικοπέδων που προκύπτει από την πολεοδομική μελέτη, μετά από την αφαίρεση των κοινόχρηστων και κοινωφελών επιφανειών. Η παρούσα εφαρμόζεται και για Βιομηχανικές Περιοχές (ΒΙΠΕ) του ν. 4458/1965 (Α΄ 33), Βιομηχανικές Επιχειρηματικές Περιοχές (ΒΕΠΕ) του ν. 2545/1997 (Α΄ 254) και Επιχειρηματικό Πάρκο (ΕΠ) του ν. 3982/2011 που κατασκευάστηκαν με βάση προϊσχύουσες διατάξεις.

στ. Κατ’ εξαίρεση, είναι δυνατή η καθ’ ύψος υπέρβαση για την ανέγερση αποθηκών κατακόρυφου τύπου συναρμολογούμενων (βιδωτών), δεξαμενών υγρών καυσίμων, καθώς και καμινάδων βιομηχανικών εγκαταστάσεων. Το ύψος αυτό δεν δύναται να υπερβαίνει τα τριάντα δύο (32) μέτρα.»

Άρθρο 40
Μεταβατικές - εξουσιοδοτικές διατάξεις

1. Εάν, μέχρι την έγκριση Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου και πάντως για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει τα δύο (2) έτη από την έναρξη ισχύος του παρόντος, υποβληθεί αίτηση για οικοδομική άδεια, ακόμη και εάν αυτή δεν συνοδεύεται από το σύνολο των δικαιολογητικών που απαιτούνται, όπως βεβαιώσεις της δασικής ή της αρχαιολογικής υπηρεσίας, οι οποίες προκομίζονται πριν την έκδοση της οικοδομικής άδειας, όπου απαιτείται, μπορούν να οικοδομούνται ακίνητα, τα οποία:

α) κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος έχουν πρόσωπο σε διεθνείς, εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές και κοινοτικές οδούς, καθώς και σε εγκαταλελειμμένα τμήματα αυτών και σε σιδηροδρομικές γραμμές και εφόσον έχουν: αα) Τα γήπεδα που υφίστανται κατά την 12η.11.1962, ημέρα δημοσίευσης του από 24.10.1962 βασιλικού διατάγματος (Δ΄ 142), ελάχιστο πρόσωπο: δέκα (10) μέτρα, ελάχιστο βάθος: δεκαπέντε (15) μέτρα, ελάχιστο εμβαδόν: επτακόσια πενήντα 750 τ.μ.,

αβ) υφίστανται κατά την 12η.9.1964, ημέρα έναρξης ισχύος του από 21.7.1964 βασιλικού διατάγματος (Δ΄ 141), ελάχιστο πρόσωπο: είκοσι (20) μέτρα, ελάχιστο βάθος: τριάντα πέντε (35) μέτρα, ελάχιστο εμβαδόν 1.200 τ.μ.,

β) έχουν πρόσωπο σε εθνική, επαρχιακή, ή δημοτική οδό εφόσον υφίστανται κατά την 17η.10.1978, ημέρα έναρξης ισχύος του από 6.10.1978 προεδρικού διατάγματος (Δ΄ 538), και έχουν ελάχιστο πρόσωπο: είκοσι πέντε (25) μ., ελάχιστο βάθος: σαράντα (40) μ. και ελάχιστο εμβαδόν δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ.,

γ) έχουν πρόσωπο σε εθνική, επαρχιακή, ή δημοτική οδό, εφόσον υφίστανται κατά την 17η.10.1978,

και έχουν ελάχιστο πρόσωπο: είκοσι πέντε (25) μ., ελάχιστο βάθος: σαράντα (40) μ. και ελάχιστο εμβαδόν δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ.,

δ) βρίσκονται εντός της ζώνης των πόλεων, κωμών και οικισμών και είχαν κατά την 24η.4.1977, ημέρα έναρξης ισχύος του από 5.4.1977 π.δ. (Δ΄ 133), ελάχιστο εμβαδόν: δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ., πρόσωπο σε εθνική, επαρχιακή, δημοτική κατηγορίας Α οδό, ή σε κοινόχρηστο χώρο τουλάχιστον είκοσι πέντε (25) μ., και ελάχιστο βάθος σαράντα (40) μ.,

ε) είναι άρτια και οικοδομήσιμα και απομειούνται συνεπεία απαλλοτριώσεων ή διάνοιξης διεθνών, εθνικών ή επαρχιακών οδών, εφόσον μετά από την απομείωση αυτή έχουν τα όρια αρτιότητας και τις λοιπές προϋποθέσεις των γηπέδων των περ. γ΄ ή δ΄,

στ) σε περιπτώσεις αναδασμών, γήπεδα που δημιουργούνται και δίνονται σε δικαιούχους σε ανταλλαγή αρτίων και οικοδομήσιμων γηπέδων, εφόσον μετά από τον αναδασμό αυτόν έχουν τα όρια αρτιότητας και τις προϋποθέσεις των γηπέδων των περ. γ΄ ή δ΄.

2. Σε ήδη υφιστάμενους οργανωμένους υποδοχείς δραστηριοτήτων της περ. ιγ΄ του άρθρου 1 του ν. 4447/2016 (Α΄ 241) επιτρέπεται η προσαρμογή του συντελεστή δόμησης στα όρια που καθιερώνονται με την παρ. 2 του άρθρου 39 κατόπιν στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης, προκειμένου να συνεκτιμηθεί η επιβάρυνση στο περιβάλλον που επέρχεται από την αύξηση του συντελεστή.

3. Σε βιομηχανικές περιοχές του ν. 4458/1965 (Α΄ 33) και Βιομηχανικές Περιοχές (ΒΙΠΕ), Βιομηχανικά Πάρκα (ΒΙΠΑ), Βιοτεχνικά Πάρκα (ΒΙΟΠΑ), Τεχνοπόλεις και άλλες μορφές Βιομηχανικών και Επιχειρηματικών Περιοχών (ΒΕΠΕ) του ν. 2545/1997 (Α΄ 254) επιτρέπεται η οικοδόμηση, χωρίς να έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία πολεοδόμησης της έκτασής τους υπό τις εξής προϋποθέσεις:

α) έχει προηγηθεί σχέδιο γενικής διάταξης, το οποίο εκπονείται από τον φορέα υλοποίησης της στρατηγικής επένδυσης και εγκρίνεται από τον φορέα διαχείρισης του υποδοχέα,

β) η οικοδόμηση γίνεται σε συνεχόμενα, όμορα μεταξύ τους γήπεδα, σε έκταση που δεν υπερβαίνει αθροιστικά το είκοσι τοις εκατό (20%) της έκτασης, για την οποία δεν υπάρχει εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη και θα είναι σύμφωνη με το σχέδιο γενικής διάταξης,

γ) τεκμηριώνεται από την έκθεση που συνοδεύει το σχέδιο γενικής διάταξης ότι η πολεοδόμηση είναι συμβατή με τους στόχους και τη λειτουργία του υποδοχέα, όπως αυτοί προκύπτουν από την ιδρυτική πράξη του και δεν ανατρέπει τον σχετικό σχεδιασμό,

δ) η οικοδόμηση αφορά σε στρατηγικές επενδύσεις του ν. 3984/2010 (Α΄ 204) και του ν. 4608/2019 (Α΄ 66), και

ε) η οικοδόμηση γίνεται με συντελεστή δόμησης μέχρι 0,9.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ΄
ΑΠΛΟΥΣΤΕΥΣΗ ΚΑΙ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

Άρθρο 41
Σκοπός

Με τις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου εκσυγχρονίζεται, απλουστεύεται και ενοποιείται η ονοματολογία των χρήσεων γης που περιγράφουν τη δραστηριότητα στον χώρο και αξιοποιούνται σε κάθε επίπεδο σχεδιασμού, καθώς και στην περιβαλλοντική αδειοδότηση.

Άρθρο 42
Εθνική ονοματολογία χρήσεων γης

Τα τοπικά πολεοδομικά σχέδια, τα ειδικά πολεοδομικά σχέδια, τα διατάγματα της παρ. 4 του άρθρου 21 του ν. 1650/1986 (Α΄ 160), καθώς και κάθε άλλο ειδικό εργαλείο πολεοδομικού σχεδιασμού προσδιορίζουν επιτρεπόμενες και απαγορευόμενες δραστηριότητες βάσει των κατηγοριών χρήσεων γης που περιέχονται στην Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης, τις οποίες μπορούν να εξειδικεύουν περαιτέρω. Στα σχέδια αυτά ενσωματώνονται ζώνες ή περιοχές που υπόκεινται σε ειδικά καθεστώτα, όπως οι δασικές και οι καθοριζόμενες μέσω της αρχαιολογικής νομοθεσίας, εντός των οποίων δύνανται να προβλέπονται και πρόσθετοι περιορισμοί, σε σχέση με τους περιορισμούς του ειδικού καθεστώτος.

Άρθρο 43
Διάρθρωση των κατηγοριών των χρήσεων γης

1. Οι χρήσεις γης κατατάσσονται σε δύο επίπεδα, σύμφωνα με τη γενική και ειδική χωρική τους λειτουργία.
2. Το πρώτο επίπεδο χρήσεων γης αποτελούν οι γενικές κατηγορίες χρήσεων γης, για τις οποίες ισχύουν τα εξής:
α. Οι γενικές κατηγορίες χρήσεων προσδιορίζουν τον βασικό χωρικό χαρακτήρα μιας περιοχής και, καταρχήν καταλαμβάνουν διακριτές ζώνες του χωρικού σχεδιασμού.
β. Κάθε γενική κατηγορία χρήσεων περιλαμβάνει έναν αριθμό ειδικών κατηγοριών χρήσεων γης, οι οποίες είναι λειτουργικά συμβατές μεταξύ τους.
γ. Κατά τον σχεδιασμό, στην έκταση που καταλαμβάνει μία γενική κατηγορία χρήσεων επιτρέπονται οι ειδικές κατηγορίες χρήσεων γης που, σύμφωνα με τη μελέτη, είναι συμβατές με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της έκτασης αυτής.
δ. Οι γενικές χρήσεις γης διακρίνονται σε γενικές χρήσεις που καθορίζονται από:
δα) τον πολεοδομικό σχεδιασμό,
δβ) από τον σχεδιασμό των προστατευόμενων περιοχών του άρθρου 19 του ν. 1650/1986 (Α΄ 160).
3. Το δεύτερο επίπεδο χρήσεων γης αποτελούν οι ειδικές κατηγορίες χρήσεων γης, οι οποίες μπορούν να εξειδικευθούν περαιτέρω από τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

Άρθρο 44
Προσθήκες στην Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης

1. Τα τοπικά και ειδικά πολεοδομικά σχέδια μπορούν να προβλέπουν χρήσεις, οι οποίες δεν είχαν περιληφθεί στην Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης, κατόπιν γνώμης του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων και εφόσον αυτό είναι απαραίτητο εάν πρόκειται για χρήσεις που έχουν προκύψει από μεταβαλλόμενες κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες ή εξυπηρετούν σκοπούς εθνικής άμυνας. Με την ίδια διαδικασία μπορούν να προβλέψουν σε μια έκταση που καλύπτεται από συγκεκριμένη γενική κατηγορία χρήσεων γης και μία ειδική κατηγορία χρήσεων γης που δεν περιλαμβάνεται στη γενική κατηγορία, αν η περιοχή αυτή παρουσιάζει ασυνήθη ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, εξαιρουμένων των Ζωνών Α΄ κατά την έννοια των διατάξεων του ν. 3028/2002 (Α΄ 153) τα οποία ειδικώς για την περιοχή αυτή καθιστούν την κατ' εξαίρεση επιλεγόμενη ειδική κατηγορία χρήσεων συμβατή με τις υπόλοιπες κατηγορίες, οι οποίες

αντιστοιχούν στη γενική χρήση της περιοχής, ή εάν με την πρόβλεψη αυτή εξυπηρετούνται σκοποί εθνικής άμυνας.
2. Στις ειδικές κατηγορίες χρήσεων γης της παρ. ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018 (Α΄ 112) προστίθενται ειδικές κατηγορίες χρήσεων γης 21.Α Κέντρα Δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες (Data Centres) και 36.Α Κέντρα Προστασίας Αγρίων Ζώων.
3. Η ειδική κατηγορία χρήσεων γης 21.Α Κέντρα Δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες (Data Centres) επιτρέπεται στις περιοχές των άρθρων 3, 4, 6, 8, 9, 10 και 11 του από 23.2.1987 π.δ. (Δ΄ 166) και στις περιοχές των άρθρων 3, 14, 14β, 14γ, 14δ και 16 του π.δ. 59/2018 (Α΄ 114), παράλληλα με τις χρήσεις γης που προβλέπονται από ισχύοντα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) και Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων (ΣΧΟΟΑΠ), ακόμη και στις περιπτώσεις που η περιοχή έχει πολεοδομηθεί.
4. Η ειδική κατηγορία χρήσεων γης 36Α. Κέντρα Προστασίας Αγρίων Ζώων της παρ. ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018 επιτρέπεται στις περιοχές των άρθρων 3, 4, 10 του από 23.2.1987 π.δ., παράλληλα με τις χρήσεις γης που προβλέπονται από ισχύοντα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) και Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων (ΣΧΟΟΑΠ)**,** ακόμη και στις περιπτώσεις που η περιοχή έχει πολεοδομηθεί.

Άρθρο 45
Εξουσιοδοτικές διατάξεις

1. Με διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται οι κατηγορίες και το περιεχόμενο χρήσεων γης σύμφωνα με τη γενική και ειδική πολεοδομική τους λειτουργία. Το σύνολο των κατηγοριών χρήσεων γης του διατάγματος αποτελεί την Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης.
2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας αντιστοιχίζονται οι χρήσεις γης της Εθνικής Ονοματολογίας Χρήσεων Γης με τους Κωδικούς Αριθμούς Δραστηριότητας (ΚΑΔ), όπως αυτοί αναφέρονται στην Εθνική Ονοματολογία Οικονομικών Δραστηριοτήτων, όπου υπάρχει σχετική αντιστοιχία. Με την ίδια ή όμοια απόφαση αντιστοιχίζονται οι χρήσεις γης της Εθνικής Ονοματολογίας Χρήσεων Γης με τις κατηγορίες δραστηριοτήτων της κείμενης νομοθεσίας για την περιβαλλοντική αδειοδότηση.
3. Οι αντιστοιχίσεις των παρ. 1 και 2 καταγράφονται σε πίνακα που αναρτάται στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
Κάθε αλλαγή ΚΑΔ ή περιβαλλοντικής κατηγορίας δραστηριοτήτων κατά τις κείμενες διατάξεις ενσωματώνεται στον σχετικό πίνακα, δυνάμει σχετικής διαπιστωτικής απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας
4. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Ψηφιακής Διακυβέρνησης δύναται να διασυνδέονται οι σχετικές με τους ΚΑΔ τηρούμενες ηλεκτρονικές βάσεις των Υπουργείων και να καθορίζεται η αυτόματη διαδικασία αντιστοίχισης των σχετικών ΚΑΔ με τις χρήσεις γης της Εθνικής Ονοματολογίας Χρήσεων Γης.
5. Χρήσεις γης που δεν έχουν συμπεριληφθεί στην Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης και εγκρίνονται στο πλαίσιο των διαδικασιών της παρ. 1 του άρθρου 44 προστίθενται σε αυτήν με διαπιστωτική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε΄
ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Άρθρο 46
Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) - Τροποποίηση της παρ. 1 του άρθρου 7 του ν. 4495/2017

Αντικαθίστανται οι περ. α΄, ε΄ και ιβ΄ της παρ. 1 του άρθρου 7 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167) και η παρ. 1 διαμορφώνεται ως εξής:

«1. Με απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης που εκδίδεται μέσα σε έξι (6) μήνες από την έναρξη ισχύος του παρόντος, συγκροτείται ένα Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) ή και περισσότερα, εάν υπάρχει σχετική ανάγκη, σε κάθε περιφερειακή ενότητα. Κατ' εξαίρεση στις Περιφέρειες Βορείου και Νοτίου Αιγαίου και Ιονίων Νήσων δύναται κατόπιν πρότασης του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος να μην συγκροτείται Σ.Α. σε κάθε περιφερειακή ενότητα, αλλά να συγκροτούνται με απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Σ.Α. με αρμοδιότητα σε περισσότερες της μίας περιφερειακές ενότητες. Το Σ.Α. είναι αρμόδιο για την παροχή σύμφωνης γνώμης επί των αρχιτεκτονικών μελετών στις εξής περιπτώσεις:

α) Για κάθε οικοδομική εργασία (ανέγερση, επισκευή, προσθήκη, κατεδάφιση) σε κτίρια, οικόπεδα ή γήπεδα, που βρίσκονται σε παραδοσιακά τμήματα πόλεων, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε ιστορικούς τόπους, αρχαιολογικούς χώρους, σε περιοχές ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους. Η ανωτέρω γνώμη δεν απαιτείται για οικοδομικές εργασίες ή τεχνικά ή άλλα έργα στο εσωτερικό υφισταμένου κτιρίου, οι οποίες δεν επιφέρουν τροποποιήσεις των όψεων αυτού, όπως επίσης δεν απαιτείται και στις περιπτώσεις κτιρίων ή έργων που είναι αποτέλεσμα πανελλήνιου ή διεθνούς αρχιτεκτονικού διαγωνισμού, καθώς και για όσα υπάρχει αρμοδιότητα του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού δυνάμει του ν. 3028/2002 (Α΄ 153).

β) Για κάθε οικοδομική εργασία σε κτίρια ή χώρους των οποίων έχει ήδη κινηθεί ή ολοκληρωθεί η διαδικασία κήρυξής τους ως διατηρητέων με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, καθώς και σε όμορα με αυτά ή έναντι αυτών κτίρια ή γήπεδα.

γ) Για κάθε άλλη εργασία εφόσον η υπόθεση παραπεμφθεί σε αυτά από τον Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

δ) Για κάθε μελέτη διαμόρφωσης ή ανάπλασης κοινόχρηστων ή αδόμητων χώρων, εκτός από τις περιπτώσεις για τις οποίες διενεργήθηκε δημόσιος πανελλήνιος ή διεθνής αρχιτεκτονικός διαγωνισμός. Κατ' εξαίρεση για τις περιπτώσεις πλατειών και κοινοχρήστων χώρων ιδιαίτερης σημασίας, οι σχετικές μελέτες διαβιβάζονται από το Σ.Α. στο Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α.) προς γνωμοδότηση.

ε) Για αρχιτεκτονικές μελέτες που διαφοροποιούνται από τα μορφολογικά στοιχεία, όπως η γεωμετρία των ανοιγμάτων, η μορφή (γεωμετρία) της στέγης ή/και του δώματος, η πλάγια απόσταση Δ (επιλογή μικρού ή μεγάλου Δ κατά την κείμενη νομοθεσία), ή/και λοιπά μορφολογικά στοιχεία και την τυπολογία που επιβάλλεται με ειδικές διατάξεις που έχουν θεσπισθεί ανά περιοχή, προστατευόμενη ή μη.

στ) Για τις άδειες κατεδάφισης κτιρίων που ανεγέρθηκαν πριν το έτος 1955.

ζ) Για την έγκριση της διάσπασης του ενιαίου κτιρίου της περ. α΄ της παρ.1 του άρθρου 6 του π.δ.24/31.5.1985 (Δ΄ 270), καθώς και αν επιβάλλεται από τις κείμενες διατάξεις η διάσπαση του όγκου του κτιρίου.

η) Για την έγκριση της οικοδόμησης σε μη άρτια οικόπεδα του άρθρου 25 του ν. 1337/1983 (Α΄ 33).

θ) Για την έγκριση της οικοδόμησης, σύμφωνα με τις διατάξεις για την οικογενειακή στέγη του

άρθρου 41 του ν. 1337/1983.
ι) Για κάθε περίπτωση που προβλέπεται από άλλες γενικές ή ειδικές διατάξεις η γνωμοδότηση του Σ.Α..
ια) Για την έκδοση αδείας νομιμοποίησης αυθαιρέτων οικοδομικών εργασιών ή κατασκευών, του άρθρου 29 του παρόντος, που εμπίπτουν στις ανωτέρω περιπτώσεις.
ιβ) Για κάθε οικοδομική εργασία σε απόσταση μικρότερη των εκατό (100) μέτρων από τη γραμμή παραλίας, ή με πρόσωπο σε Βασικό Εθνικό Οδικό Δίκτυο, ή με πρόσωπο σε Πρωτεύον Επαρχιακό Οδικό Δίκτυο ή με πρόσωπο σε δρόμο πλάτους μεγαλύτερου των είκοσι (20) μέτρων.
ιγ) Για όλα τα κτίρια για τα οποία απαιτείται η έγκριση Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ).
Για περιπτώσεις ανέγερσης κτιρίων, με προσμετρώμενη επιφάνεια στο Συντελεστή Δόμησης άνω των πέντε χιλιάδων (5.000) τ.μ., η ανωτέρω γνωμοδότηση χορηγείται από το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α.) της παρ.1 του άρθρου 15 του παρόντος νόμου.»

Άρθρο 47
Αρμοδιότητες ΚΕ.Σ.Α. και ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. - Τροποποίηση της περ. ε΄ της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4495/2017 και του άρθρου 25 του ν. 4495/2017

1. Προσδιορίζεται η γνωμοδοτική αρμοδιότητα του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής σε σχέση με τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής που προβλέπεται στην περ. ε΄ της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167) και η παρ. 1 διαμορφώνεται ως εξής:
«1. Το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής έχει τις εξής αρμοδιότητες:
α) εισηγείται και γνωμοδοτεί στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας για θέματα που έχουν σχέση με τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό, αυτεπαγγέλτως ή ύστερα από σχετικό ερώτημα του Υπουργού,
β) γνωμοδοτεί επί των αρχιτεκτονικών μελετών της περ. ε΄ της παρ. 1 του άρθρου 7, των μελετών διαμόρφωσης σε περιπτώσεις πλατειών και κοινοχρήστων χώρων ιδιαίτερης σημασίας της περ. δ΄ της παρ. 1 του άρθρου 7, καθώς και των περιπτώσεων του άρθρου 10 του ν. 4067/2012 (Α΄ 79), όταν διαβιβάζονται σε αυτό από τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής ή από τα Περιφερειακά Συμβούλια Αρχιτεκτονικής,
γ) γνωμοδοτεί επί των αρχιτεκτονικών μελετών σε όλες τις περιπτώσεις που η χορήγηση της οικοδομικής άδειας ανατίθεται στη Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων (Δ.Α.Ο.Κ.Α.) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας,
δ) για κάθε άλλη περίπτωση που από γενικές ή ειδικές διατάξεις απαιτείται γνωμοδότηση του ΚΕ.Σ.Α.,
ε) γνωμοδοτεί για τις περιπτώσεις ανέγερσης ή επέκτασης του άρθρου 7, των οποίων η συνολική προσμετρώμενη στον Συντελεστή Δόμησης επιφάνεια είναι άνω των πέντε χιλιάδων (5.000) τ.μ., και για την κατασκευή μόνιμων κτιριακών εγκαταστάσεων έργων ιδιαίτερης περιβαλλοντικής και οικιστικής σημασίας, καθώς και έργων ως προς τα οποία ισχύουν ειδικοί όροι δόμησης.»
2. Η περ. α΄ του άρθρου 25 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167) τροποποιείται, προστίθεται περ. ιδ΄ και το άρθρο διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 25
Αρμοδιότητες ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.

Το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) έχει τις εξής αρμοδιότητες:
α) επιλύει ερμηνευτικά προβλήματα που ανακύπτουν από την εφαρμογή των διατάξεων του νέου οικοδομικού κανονισμού, καθώς και από κάθε διάταξη της πολεοδομικής νομοθεσίας, λόγω διαφορετικών ερμηνειών των αρμόδιων υπηρεσιών σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 28 του ν. 4067/2012 (Α΄ 79), κατόπιν αιτήματος του Υπουργού ή του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος ή της Κεντρικής Υπηρεσίας Δόμησης ή αυτεπαγγέλτως. Οι γνωμοδοτήσεις αυτές είναι δεσμευτικές για τις υπηρεσίες στις οποίες απευθύνονται,
β) ασκεί τις αρμοδιότητες του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. 75724/1151/1983 κοινής απόφασης των Υπουργών Προεδρίας της Κυβέρνησης και Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (Β΄ 767), δηλαδή γνωμοδοτεί σε θέματα αρμοδιότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας για τα οποία απαιτείται γνώμη τεχνικού συμβούλου, καθώς επίσης και σε άλλα θέματα τα οποία παραπέμπονται προς γνωμοδότηση από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθώς και κάθε άλλη αρμοδιότητα που ασκούσε το Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΚΣΧΟΠ), πριν καταργηθεί,
γ) εξετάζει θέματα μείζονος σημασίας τα οποία παραπέμπονται στο Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων από τα Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.), σύμφωνα με το άρθρο 21 του παρόντος,
δ) γνωμοδοτεί για την καθ' ύψος υπέρβαση Ι.Ν. σε εκτός σχεδίου περιοχές, σύμφωνα με το άρθρο 12 του π.δ. 6.10.1978 (Δ΄ 538), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 54 παρ. 9 του ν. 4280/2014 (Α΄159),
ε) γνωμοδοτεί για την καθ' ύψος υπέρβαση Ι.Ν. εντός οικισμών προ του έτους 1923 και μέχρι 2000 κατοίκους, σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 10 του ν. 4315/2014 (Α΄ 269),
στ) γνωμοδοτεί για την εξαίρεση από την κατεδάφιση αυθαίρετων κτισμάτων που ανήκουν στο Δημόσιο, Ν.Π.Δ.Δ. και Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης και έχουν ανεγερθεί μέχρι τις 11.1.1985,
ζ) γνωμοδοτεί επί παρεκκλίσεων βιομηχανικών εγκαταστάσεων, σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 4 του π.δ. 24/3.5.1985 (Δ΄ 181), για την Περιφέρεια Αττικής,
η) γνωμοδοτεί επί παρεκκλίσεων κτιρίων σε εκτός σχεδίου περιοχές για την Περιφέρεια Αττικής, σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. α΄ του π.δ. 24/3.5.1985,
ι) εγκρίνει τη δόμηση αθλητικών εγκαταστάσεων από τη Δ.Α.Ο.Κ.Α., σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 19 του ν. 4258/2014 (Α΄ 94),
ια) αποφασίζει επί προσφυγής που αφορά εγκατάσταση κεραίας, σε περίπτωση άπρακτης παρέλευσης τριών (3) μηνών από την υποβολή της αίτησης προς τον Γενικό Γραμματέα – ήδη Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης, σύμφωνα με το άρθρο 30 του ν. 4070/2012 (Α΄ 82), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 60 του ν. 4313/2014 (Α΄ 261),
ιβ) γνωμοδοτεί για χρήση ξενοδοχείου σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια σε περιοχές που οι χρήσεις τους ρυθμίζονται από ειδικά διατάγματα προστασίας και εμπίπτουν στην περιοχή αρμοδιότητας του ρυθμιστικού σχεδίου Αττικής, σύμφωνα με την παρ. 15α του άρθρου 28 του ν. 4280/2014 (Α΄ 159),
ιγ) γνωμοδοτεί για χρήση τράπεζας σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια τουριστικών εγκαταστάσεων σε περιοχές που οι χρήσεις ρυθμίζονται από ειδικά διατάγματα προστασίας και εμπίπτουν στην περιοχή αρμοδιότητας του ρυθμιστικού σχεδίου Αττικής, σύμφωνα με την παρ. 16 του άρθρου 28 του ν. 4280/2014,
ιδ) γνωμοδοτεί εν όψει της έκδοσης ατομικών ή κανονιστικών πράξεων ή δεσμευτικών εγκυκλίων

της παρ. 4 του άρθρου 97Α του ν. 3852/2010 (Α΄ 87), μετά από αίτημα του Υπουργού ή του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος ή του αρμόδιου Γενικού Διευθυντή ή της Κεντρικής Υπηρεσίας Δόμησης (Υ.ΔΟΜ).»

Άρθρο 48
Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων - Τροποποίηση της παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 4495/2017

Η παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167) αντικαθίσταται ως εξής:
«2. Το Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) είναι πενταμελές και αποτελείται από: α) τον πάρεδρο του γραφείου του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους (Ν.Σ.Κ.) στην έδρα της περιφερειακής ενότητας του Συμβουλίου, με τον αναπληρωτή του και, αν δεν υπάρχει Πάρεδρος, από δικαστικό αντιπρόσωπο, ως Πρόεδρο. Αν δεν υπάρχει γραφείο του Ν.Σ.Κ. στην έδρα του Συμβουλίου, τα παραπάνω μέλη ορίζονται από το γραφείο του Ν.Σ.Κ. της πλησιέστερης περιφερειακής ενότητας,
β) έναν (1) μηχανικό, προϊστάμενο ή αναπληρωτή προϊστάμενο της αρμόδιας Διεύθυνσης για θέματα πολεοδομίας και χωροταξίας της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης ή της οικείας Διεύθυνσης της αποκεντρωμένης διοίκησης ή της περιφέρειας ή προϊστάμενο τμήματος της αποκεντρωμένης διοίκησης ή της Περιφέρειας ή υπάλληλο της αποκεντρωμένης διοίκησης ή της Περιφέρειας ή άλλου φορέα του ευρύτερου δημοσίου τομέα της περιφερειακής ενότητας, με εμπειρία σε θέματα πολεοδομίας και χωροταξίας, ως Αντιπρόεδρο, με τον αναπληρωτή του,
γ) έναν (1) μηχανικό, υπάλληλο με βαθμό Α΄, της αρμόδιας Διεύθυνσης για θέματα πολεοδομίας και χωροταξίας της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης ή υπάλληλο της οικείας Διεύθυνσης της περιφέρειας ή υπάλληλο τμήματος της περιφέρειας, με τον αναπληρωτή του, ως μέλος,
δ) έναν (1) μηχανικό, που υποδεικνύεται με τον αναπληρωτή του από το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΤΕΕ), με δεκαετή εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού ή χωροτάκτη - πολεοδόμου μηχανικού, ως μέλος,
ε) ένα (1) μέλος που ορίζεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας από το Μητρώο ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. της παρ. 4, που τηρείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ως μέλος. Έως τη σύσταση του Μητρώου, ή σε περίπτωση που είναι αδύνατη η εύρεση μέλους από το Μητρώο, από έναν (1) μηχανικό, που υποδεικνύεται με τον αναπληρωτή του από το Τ.Ε.Ε., με δεκαετή εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού ή χωροτάκτη - πολεοδόμου μηχανικού.
Γραμματέας του Συμβουλίου και αναπληρωτής του ορίζονται υπάλληλος της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης ή, αν δεν υπάρχει, υπάλληλος της περιφέρειας.
Αν διαπιστωθεί αδυναμία συμμετοχής προσώπου της περ. α΄, Πρόεδρος του Συμβουλίου ορίζεται το πρόσωπο που αναφέρεται στην περ. β΄. Στην περίπτωση αυτή, συμμετέχει στο Συμβούλιο και ένας δικηγόρος, ο οποίος επιλέγεται με κλήρωση από τα μητρώα της παρ. 5.
Το ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Β είναι πενταμελές και αποτελείται από:
α) έναν (1) Διευθυντή Υπηρεσίας Δόμησης (Υ.ΔΟΜ) της οικείας περιφερειακής ενότητας με τον αναπληρωτή του,
β) ένα (1) μέλος υπάλληλο Υ.ΔΟΜ της οικείας Περιφερειακής ενότητας ως Πρόεδρο με τον αναπληρωτή του,
γ) έναν (1) μηχανικό, που υποδεικνύεται με τον αναπληρωτή του από το Τ.Ε.Ε., με δεκαετή εμπειρία

σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού ή χωροτάκτη - πολεοδόμου μηχανικού, ως μέλος,
δ) ένα (1) μέλος που ορίζεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας από το Μητρώο ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. της παρ. 4, που τηρείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ως μέλος. Έως τη σύσταση του Μητρώου, ή σε περίπτωση που είναι αδύνατη η εύρεση μέλους από το Μητρώο, από έναν (1) μηχανικό, που υποδεικνύεται με τον αναπληρωτή του από το Τ.Ε.Ε., με δεκαετή εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού ή χωροτάκτη - πολεοδόμου μηχανικού,
ε) ένα (1) δικηγόρο, ο οποίος επιλέγεται με κλήρωση από τα μητρώα της παρ. 5.
Έως τη σύσταση του Μητρώου δικηγόρων ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. της παρ. 5, ή σε περίπτωση που είναι αδύνατη η εύρεση μέλους από το Μητρώο δικηγόρων ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., υποδεικνύεται από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο δικηγόρος, τουλάχιστον παρ' Εφέταις, με τον αναπληρωτή του. Σε περίπτωση που δεν ορισθεί δικηγόρος από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο, εντός πέντε (5) εργάσιμων ημερών από την παραλαβή της πρόσκλησης από τον Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, την οποία ο τελευταίος αποστέλλει υποχρεωτικά εντός (5) ημερών από τη διαπίστωση της μη επάρκειας μελών, τότε το ανωτέρω όργανο συγκροτείται νομίμως, χωρίς τη συμμετοχή αυτού.»

Άρθρο 49
Προσωρινή άσκηση αρμοδιοτήτων τοπικών παρατηρητηρίων - Τροποποίηση της παρ. 1 του άρθρου 26 του ν. 4495/2017

Στο τέλος της παρ. 1 του άρθρου 26 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167) προστίθενται δύο εδάφια και η παρ. 1 διαμορφώνεται ως εξής:

«1. Μέχρι τη συγκρότηση των υπηρεσιών των άρθρων 1, 2 και 3, οι αρμοδιότητές τους ασκούνται από τις υπηρεσίες, στις οποίες είχαν ανατεθεί οι αρμοδιότητες αυτές μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος νόμου. Οι αρμοδιότητες που απονέμονται στα Τοπικά Παρατηρητήρια του άρθρου 2 στο πλαίσιο πάσης φύσεως ελέγχων (ιδίως δειγματοληπτικού ελέγχου Δηλώσεων Αυθαιρέτων, εντοπισμού και επιβολής κυρώσεων αυθαιρέτων κατασκευών, δειγματοληπτικού ελέγχου αδειών, ελέγχου στοιχείων ηλεκτρονικής Ταυτότητας) ασκούνται έως την συγκρότηση αυτών από την οικεία Υπηρεσία Δόμησης (Υ.ΔΟΜ). Η Κεντρική Υ.ΔΟΜ. μπορεί επίσης να ασκεί τις αρμοδιότητες αυτές.»

Άρθρο 50
Ορισμοί - Τροποποίηση των περ. γ΄, δ΄και ι΄ του άρθρου 28 του ν. 4495/2017

Οι περ. γ΄, δ΄ και ι΄ του άρθρου 28 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167) τροποποιούνται και το άρθρο διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 28
Ορισμοί

α) «Οικοδομική Άδεια»: Η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση σε οικόπεδο ή γήπεδο των οικοδομικών εργασιών που προβλέπονται στις μελέτες που τη συνοδεύουν, εφόσον οι εργασίες αυτές είναι σύμφωνες με τις ισχύουσες διατάξεις. Στην έννοια των οικοδομικών εργασιών για ανέγερση νέας οικοδομής ή προσθήκης σε υφιστάμενη οικοδομή περιλαμβάνονται και οι εργασίες

που καθιστούν το κτίριο άρτιο για λειτουργία, όπως οι εργασίες για την κατασκευή περιτοιχίσεων ή περιφράξεων, βόθρων, υπογείων δεξαμενών νερού, εκσκαφών, επιχώσεων και κοπής δένδρων. Στην έννοια της οικοδομικής άδειας περιλαμβάνονται και άδειες οι οποίες δεν δημιουργούν δόμηση, ιδίως η άδεια κατεδάφισης, η άδεια αλλαγής χρήσης, η άδεια διαμορφώσεων, επισκευής, διασκευής, ενισχύσεων, η άδεια για αυτοτελείς εργασίες περιτοιχίσεων, επιχώσεων ή εκσκαφών, καθώς και κοπής δένδρων. Ως οικοδομική άδεια νοείται και η άδεια δόμησης.

β) «Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας»: Η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών που ορίζονται στην παρ. 2 του άρθρου 29.

γ) «Προέγκριση οικοδομικής άδειας/άδειας αναθεώρησης»: Η διοικητική πράξη που χορηγείται για την πιστοποίηση του δικαιώματος έκδοσης οικοδομικής άδειας/άδειας αναθεώρησης και την εφαρμογή, κατά τον χρόνο ισχύος της, των πολεοδομικών διατάξεων και πολεοδομικών μεγεθών της (δόμηση, κάλυψη, ύψος), που ισχύουν κατά τον χρόνο έκδοσης της προέγκρισης, εφόσον η οικοδομική άδεια/άδεια αναθεώρησης εκδοθεί εντός του χρόνου ισχύος της προέγκρισης και με την επιφύλαξη της εξασφάλισης και υποβολής των απαιτούμενων εγκρίσεων που προβλέπονται στη περ. β) της παρ. 1 του άρθρου 40, κατά τη διαδικασία έκδοσης της οικοδομικής αδείας/άδειας αναθεώρησης. Ο χρόνος ισχύος της προέγκρισης της άδειας αναθεώρησης δεν δύναται να υπερβαίνει τον χρόνο ισχύος της άδειας αναθεώρησης. Κατ' εξαίρεση, αν αφορούν σε τροποποίηση ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών ή τροποποίηση οικοδομήσιμων χώρων σε κοινόχρηστους, καθώς και σε περιπτώσεις μεταγενέστερης ένταξης της περιοχής σε καθεστώς προστασίας πολιτιστικής κληρονομίας ή προστασίας της φύσης, η προέγκριση πιστοποιεί το δικαίωμα δόμησης, μόνο κατά τον χρόνο έκδοσής της. Για τις περιπτώσεις χαρακτηρισμένων κτιρίων ως διατηρητέων ή μνημείων προέγκριση οικοδομικής αδείας/άδειας αναθεώρησης χορηγείται μόνον κατόπιν έγκρισης από το αρμόδιο για την κήρυξη του κτηρίου Υπουργείου.

δ) «Γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών»: Η κατά τον χρόνο ισχύος της οικοδομικής άδειας/άδειας αναθεώρησης δήλωση του κυρίου του έργου, που συνοδεύεται από τεχνική έκθεση του εξουσιοδοτημένου επιβλέποντος μηχανικού, με την οποία ενημερώνει την οικεία Υπηρεσία Δόμησης ότι προτίθεται να προβεί σε πρόσθετες εργασίες, που επιτρέπονται από τις πολεοδομικές διατάξεις, αλλά εκτελούνται με δική του ευθύνη καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας/άδειας αναθεώρησης. Για τις πρόσθετες αυτές εργασίες, ο ιδιοκτήτης αναλαμβάνει με δική του ευθύνη την υποχρέωση να υποβάλει αίτηση για έκδοση προέγκρισης άδειας αναθεώρησης ή άδειας αναθεώρησης, εντός τεσσάρων (4) μηνών, εξαιρουμένων των προστατευόμενων από το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού περιοχών και μνημείων, για τις οποίες θα πρέπει να προηγηθεί των εργασιών η έγκριση δυνάμει του ν. 3028/2002 (Α΄ 153).

ε) «Έγκριση εκτέλεσης εργασιών»: Η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών της παρ. 4 του άρθρου 29, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωσης ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό.

στ) «Έγκριση εργασιών αποπεράτωσης αυθαίρετης κατασκευής»: Η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση των εργασιών της παρ. 5 του άρθρου 107.

ζ) «Άδεια Αναθεώρησης»: Είναι η διοικητική πράξη που εκδίδεται κατά τη διάρκεια του χρόνου ισχύος της οικοδομικής αδείας, για οποιαδήποτε οικοδομική εργασία, όπως προσθήκη ή τροποποίηση μελετών αυτής, είτε για παράταση ισχύος αυτής κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 42 του παρόντος.

η) «Ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας»: Είναι η διοικητική πράξη με την οποία καταχωρίζονται στο φάκελο των μελετών, ανεξάρτητα από τον χρόνο ισχύος της οικοδομικής άδειας, τροποποιήσεις των μελετών, που δεν αλλάζουν το διάγραμμα δόμησης και με την προϋπόθεση ότι

δεν είναι απαραίτητες εγκρίσεις από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα, καθώς και η αλλαγή ιδιοκτήτη κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 42 του παρόντος.
θ) «Κοινόχρηστοι χώροι»: Κοινόχρηστοι χώροι στον παρόντα νόμο είναι οι κάθε είδους δρόμοι, πλατείες, άλση και γενικά οι προοριζόμενοι για κοινή χρήση ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιοδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο. Περαιτέρω, είναι οι προορισμένοι χώροι στην κοινή χρήση σε περίπτωση οριζόντιας ή κάθετης συνιδιοκτησίας.
ι) «Άδεια νομιμοποίησης» είναι η οικοδομική άδεια ή η έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, που εκδίδεται, μετά την εκτέλεση εργασιών ή κατασκευών ή αλλαγών χρήσης χωρίς την έκδοση της απαιτούμενης διοικητικής πράξης, εξαιρουμένων των προστατευόμενων από το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού περιοχών και μνημείων για τις οποίες θα πρέπει να προηγηθεί των εργασιών η έγκριση δυνάμει του ν. 3028/2002, προκειμένου να νομιμοποιηθούν αυτές, εφόσον είναι σύμφωνες είτε με τις ισχύουσες κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης διατάξεις, είτε με αυτές που ίσχυαν, κατά τον χρόνο εκτέλεσής αυτών.»

Άρθρο 51
Έγκριση εκτέλεσης εργασιών - Τροποποίηση της παρ. 4 του άρθρου 29 του ν. 4495/2017

Αντικαθίσταται η περ. γ) της παρ. 4 του άρθρου 29 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167) και η παρ. 4 διαμορφώνεται ως εξής:

«4. Έγκριση εκτέλεσης εργασιών απαιτείται για τις ακόλουθες εργασίες, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και των δικαιολογητικών από τα οποία προκύπτει το δικαίωμα υπαγωγής στην παρούσα και δήλωσης αρμόδιου μηχανικού ότι αναλαμβάνει την επίβλεψη, σύμφωνα με τους όρους που ορίζει με πράξη το Τμήμα Ελέγχου Δόμησης -Τοπικό Παρατηρητήριο:
α) κατεδάφιση κατασκευών ή κτιρίων, που χαρακτηρίζονται επικινδύνως ετοιμόρροπα, σύμφωνα με τις διατάξεις για επικίνδυνες οικοδομές,
β) εφαρμογή των μέτρων ασφαλείας, που καθορίζονται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, σε κτίριο ή κατασκευές που έχουν χαρακτηριστεί επικίνδυνες,
γ) κατεδάφιση ή αποκατάσταση κατασκευών που έχουν κριθεί οριστικά αυθαίρετες ή έχουν υπαχθεί στο άρθρο 106 του παρόντος ή στην παρ. 1α του άρθρου 23 του ν. 4178/2013 (Α΄ 174), ή αυθαιρέτων κατασκευών, για τις οποίες έχει περαιωθεί η διαδικασία σύμφωνα με τους ν. 3775/2009 (Α΄ 122) και 3843/2010 (Α΄ 62), καθώς και των κατασκευών που έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του ν. 4178/2013 και του παρόντος και για τις οποίες έχει περαιωθεί η διαδικασία ή είναι σε στάδιο οριστικής υπαγωγής και έχει ολοκληρωθεί η υποβολή στο πληροφοριακό σύστημα των απαραίτητων δικαιολογητικών, όπως αυτά ορίζονται στο άρθρο 99 και ειδικότερες διατάξεις του παρόντος, εφόσον δεν αφορούν σε κτίσματα που υφίστανται προ του έτους 1955.
Στις περ. α' και γ' για την έγκριση εκτέλεσης εργασιών απαιτείται επιπλέον να υποβληθούν στοιχεία για τη διαχείριση των αποβλήτων (ΣΔΑ) παρέχοντας τουλάχιστον τις πληροφορίες της παρ. 2 του άρθρου 7 της υπό στοιχεία 36259/1757/Ε103/2010 κοινής απόφασης των Υπουργών Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Β' 1312), τα οποία συνοδεύονται από αντίγραφο της υπογεγραμμένης σύμβασης του διαχειριστή των Αποβλήτων Εκσκαφών, Κατασκευών και Κατεδαφίσεων (ΑΕΚΚ) με εγκεκριμένο Σύστημα Εναλλακτικής Διαχείρισης (ΣΕΔ) ΑΕΚΚ ή απόφαση έγκρισης Ατομικού Συστήματος Εναλλακτικής Διαχείρισης (ΑΣΕΔ) από το Δ.Σ. του Ελληνικού Οργανισμού Ανακύκλωσης (Ε.Ο.ΑΝ.). Για τις

περιφερειακές ενότητες στις οποίες δεν υπάρχει εγκεκριμένο Συλλογικό Σύστημα Εναλλακτικής Διαχείρισης (ΣΣΕΔ) ΑΕΚΚ, αντί του αντιγράφου της υπογεγραμμένης σύμβασης, απαιτείται υπεύθυνη δήλωση του διαχειριστή των ΑΕΚΚ για τη διασφάλιση της διαχείρισης των παραγόμενων ΑΕΚΚ και για τη συνεργασία του με ΣΣΕΔ ΑΕΚΚ σε οποιαδήποτε φάση εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών εγκριθεί η λειτουργία του στην αντίστοιχη Περιφερειακή Ενότητα.»

Άρθρο 52
Εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται Οικοδομική Άδεια ή Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας - Τροποποίηση του τίτλου και της περ. α΄ της παρ. 1 του άρθρου 30 του ν. 4495/2017

Στον τίτλο του άρθρου 30 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167) προστίθενται οι λέξεις «Εξουσιοδοτική διάταξη». Στο τέλος της περ. α΄ της παρ. 1 του ιδίου άρθρου προστίθενται οι λέξεις «επισκευής ή αντικατάστασης δαπέδου» και το άρθρο διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 30
Εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται Οικοδομική Άδεια ή Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας - Εξουσιοδοτική διάταξη

1. Δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ούτε έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας για τις εξής εργασίες, με την επιφύλαξη των ειδικών διατάξεων που αφορούν την περιοχή ή το κτίριο:
α) εργασίες εσωτερικών χρωματισμών, μικρών επισκευών θυρών και παραθύρων ή μεμονωμένων επισκευών για λόγους χρήσης και υγιεινής, επισκευής ή αντικατάστασης δαπέδων,
β) μικρής έκτασης εσωτερικές επισκευές ή διασκευές που δεν μεταβάλλουν τη φέρουσα κατασκευή του κτιρίου, καθώς και κατασκευές που απαιτούνται για τη μετακίνηση ή την κάθε μορφής εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων. Δεν συμπεριλαμβάνεται η κατασκευή ανελκυστήρα της παρ. 2 του άρθρου 27 του ν. 4067/2012 (Α΄ 79),
γ) εξωτερικοί χρωματισμοί ή αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων ή επισκευή επιχρισμάτων ή επισκευή όψεων χωρίς χρήση ικριωμάτων,
δ) συντήρηση, επισκευή, διασκευή ή και τμηματική αντικατάσταση εγκαταστάσεων και αγωγών κτιρίων,
ε) αντικατάσταση εσωτερικών ή εξωτερικών κουφωμάτων και υαλοπινάκων στο ίδιο άνοιγμα,
στ) συντήρηση και επισκευή στεγών ή δωμάτων χωρίς χρήση ικριωμάτων,
ζ) μικρές διαμορφώσεις του εδάφους μέχρι συν/πλην 0,80 μ. από το φυσικό έδαφος,
η) τοποθέτηση κλιματιστικών και επιτοίχιων λεβήτων αερίου για θέρμανση και παραγωγή ζεστού νερού χρήσης σε υφιστάμενα κτίρια, σύμφωνα με την παρ. 10 του άρθρου 16 του ν. 4067/2012, εγκατάσταση συστοιχίας επιτοίχιων λεβήτων αερίου για θέρμανση ή παραγωγή ζεστού νερού χρήσης σε ισόγειους υπαίθριους χώρους κατοικιών, εγκατάσταση συστημάτων τροφοδοσίας, ρύθμισης και μέτρησης φυσικού αερίου, όπως ρυθμιστές, μετρητές και παροχετευτικοί αγωγοί, εγκατάσταση συστημάτων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (Σ.Η.Θ.Υ.Α.), υπέργειων σταθμών διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου, σύμφωνα με το άρθρο 17 του ν. 4067/2012,
θ) τοποθέτηση ηλιακών θερμοσιφώνων, σύμφωνα με τις παρ. 2β και 2γ του άρθρου 19 του ν. 4067/2012,

ι) εργασίες τοποθέτησης παθητικών ηλιακών συστημάτων ή αντικατάστασης εξωτερικών κουφωμάτων ή τοποθέτησης ή αντικατάστασης καμινάδων στις εξωτερικές όψεις υφιστάμενων κτιρίων, χωρίς χρήση ικριωμάτων, στο πλαίσιο του προγράμματος «Εξοικονόμηση κατοίκον», καθώς και εργασίες τοποθέτησης παθητικών ηλιακών συστημάτων ή αντικατάστασης εξωτερικών κουφωμάτων ή τοποθέτησης ή αντικατάστασης καμινάδων στις εξωτερικές όψεις υφιστάμενων κτιρίων χωρίς χρήση ικριωμάτων,

ια) τοποθέτηση ή εγκατάσταση εξοπλισμού σε κτίρια, όπως ντουλάπες και γλάστρες, αλλαγή, τοποθέτηση ή και αφαίρεση διαχωριστικών στοιχείων εξωστών, καθώς και τοποθέτηση μικρής έκτασης μόνιμων διακοσμητικών και χρηστικών στοιχείων, όπως αγάλματα, σιντριβάνια, εικονοστάσια, πάγκοι και τραπέζια, ή πρόχειρων καταλυμάτων ζώων επιφάνειας έως τρία (3) τ.μ. σε ακαλύπτους χώρους οικοπέδων και γηπέδων,

ιβ) κατασκευή εστιών, φούρνων και τζακιών με τις καπνοδόχους τους σε ακάλυπτους χώρους οικοπέδων ή γηπέδων, με την προϋπόθεση ότι υπάρχει κτίριο με χρήση κατοικίας, καθώς και σε κτίριο που διαθέτει οικοδομική άδεια ή υφίσταται νόμιμα, εφόσον δε θίγονται τα φέροντα στοιχεία του κτιρίου με χρήση κατοικίας, και με την προϋπόθεση ότι αποτελούν ανεξάρτητες, μεμονωμένες κατοικίες με αυτοτελή φέροντα οργανισμό,

ιγ) κατασκευή πέργκολας με ή χωρίς προσωρινά σκίαστρα επιφανείας έως πενήντα (50) τ.μ., σε ακάλυπτους χώρους, προκήπια και βεράντες ισογείων, εφόσον δεν απαγορεύεται από ειδικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή,

ιδ) κατασκευές, όπως σκάλες, κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες), αντηρίδες και πεζούλια σε ακαλύπτους χώρους οικοπέδων και γηπέδων,

ιε) τοποθέτηση προσωρινών σκιάστρων, περσίδων, προστεγασμάτων και τεντών,

ιστ) διάστρωση δαπέδου ακάλυπτου χώρου, με την προϋπόθεση ότι αυτή δεν υπερβαίνει το 1/3 του ακάλυπτου χώρου,

ιζ) διαμόρφωση εδάφους έως 0,80 μ. από το φυσικό έδαφος για λόγους βελτίωσης του φυσικού του ανάγλυφου, με χρήση φυσικών ασύνδετων υλικών, όπως χώμα και λιθοδομή χωρίς κονίαμα, χωρίς αλλοίωση της γενικής φυσικής γεωμορφολογίας του, της φυσικής κλίσης απορροής των ομβρίων υδάτων και των σταθμών αφετηρίας μέτρησης των υψομέτρων,

ιη) κατασκευές εντός οικοπέδου-γηπέδου για τη δημιουργία χώρων εισόδου στα οικόπεδα και γήπεδα, ύψους έως δυόμισι (2,50) μ., πλάτους έως δυόμισι (2,50) μ. βάθους έως ένα (1.00) μ.,

ιθ) κατασκευές για την τοποθέτηση μετρητών ηλεκτρικού ρεύματος στα όρια των οικοπέδων γηπέδων ή εντός ακάλυπτων χώρων αυτών, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές,

ικ) φωτοβολταϊκά συστήματα πάνω σε κτίρια και για ισχύ συστημάτων έως και 100kW,

κα) κατασκευές υπόγειων βάσεων από οπλισμένο σκυρόδεμα για την έδραση ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού κάθε είδους, η εγκατάσταση επ' αυτών του αντίστοιχου ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού, καθώς και οι κατασκευές των συνοδών έργων εντός κάθε τύπου και κατηγορίας υπαίθριων Υποσταθμών του Συστήματος Μεταφοράς και του Δικτύου Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας, υφισταμένων ή νέων, που σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνουν τα 0,50 μ. από την τελικά διαμορφωμένη στάθμη εδάφους και για τις οποίες διατίθεται στατική μελέτη εγκεκριμένη από τον φορέα υλοποίησης,

κβ) κατασκευές για την εγκατάσταση υποδομής και τοποθέτηση συσκευών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων, χωρίς να απαιτείται η εγκατάσταση νέου μετασχηματιστή (Μ/Σ) ΜΤ/ΧΤ στην εσωτερική ηλεκτρική εγκατάσταση.

Πριν την εκτέλεση των παραπάνω εργασιών, συντάσσεται υποχρεωτικά ηλεκτρονική βεβαίωση αρμόδιου μηχανικού, που εκδίδεται από πληροφοριακό σύστημα του Τεχνικού Επιμελητηρίου

Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.), ότι στην περιοχή του ακινήτου για τις παραπάνω εργασίες δεν απαιτείται έγκριση από κάποιον φορέα. Σε περίπτωση που απαιτούνται εγκρίσεις από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα γίνεται ενημέρωση φακέλου με τις παραπάνω εγκρίσεις.
2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορεί να συμπληρώνονται ή να τροποποιούνται οι εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση άδειας ή η έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας.»

Άρθρο 53
Αρμόδια όργανα χορήγησης πράξεων εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών - Προσθήκη της παρ. 4 στο άρθρο 31 του ν. 4495/2017

Προστίθεται η παρ. 4 στο άρθρο 31 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167), το οποίο διαμορφώνεται ως εξής:
«1. Αρμόδια όργανα για τη χορήγηση των διοικητικών πράξεων, που σχετίζονται με την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών, είναι οι Υπηρεσίες Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) των δήμων, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά από ειδικές διατάξεις.
2. Με προεδρικό διάταγμα, κατόπιν κοινής πρότασης από τους Υπουργούς Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εσωτερικών, ορίζονται οι προϋποθέσεις για τη λειτουργία και οργάνωση των Υ.ΔΟΜ., καθώς και τα κριτήρια για την κατ' ελάχιστον στελέχωση αυτών. Για την έκδοση της οικοδομικής άδειας εκκλησιαστικών ακινήτων των νομικών προσώπων του ν. 590/1977 (Α΄ 146) εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 32.
3. Προϋπόθεση για την έκδοση οικοδομικής άδειας από τη Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, όπου αυτό προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις, αποτελεί η διαβίβαση σε αυτήν ελεγμένου και θεωρημένου σχετικού τοπογραφικού από την οικεία Υ.ΔΟΜ.. Η ίδια διαδικασία ισχύει και στην περίπτωση χορήγησης προέγκρισης από την προαναφερθείσα Διεύθυνση.
4. Προϋπόθεση για την έκδοση οικοδομικής άδειας σε περιοχή εκτός Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) από τη Γενική Διεύθυνση Στρατηγικών Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, όπου αυτό προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις, αποτελεί η διαβίβαση σε αυτήν ελεγμένου και θεωρημένου σχετικού τοπογραφικού από την οικεία Υ.ΔΟΜ..»

Άρθρο 54
Προέγκριση οικοδομικής άδειας - Τροποποίηση του τίτλου και των παρ. 1, 5, 6 και 7 του άρθρου 35 του ν. 4495/2017

Στον τίτλο του άρθρου 35 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167) προστίθενται οι λέξεις «Εξουσιοδοτική διάταξη», οι παρ. 1, 5,και 6 του ιδίου άρθρου τροποποιούνται και το άρθρο διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 35
Προέγκριση οικοδομικής άδειας - Εξουσιοδοτική διάταξη

1. Η διαδικασία προέγκρισης για την έκδοση οικοδομικής άδειας είναι υποχρεωτική για τις κατηγορίες ένα (1) και δύο (2) του άρθρου 36 και προαιρετική για την κατηγορία τρία (3) του ιδίου άρθρου.
Η διαδικασία προέγκρισης άδειας αναθεώρησης είναι υποχρεωτική, εφόσον αφορά σε μεταβολή

των πολεοδομικών μεγεθών κάλυψης, δόμησης και όγκου.
2. Κατ' εξαίρεση, η προέγκριση οικοδομικής άδειας είναι υποχρεωτική στις εξής περιπτώσεις:
α) σε νεοαναγειρόμενα κτίρια με επιφάνεια που προσμετράται στη δόμηση μεγαλύτερη των τριών χιλιάδων (3.000) τ.μ. και προσθηκών σε υφιστάμενα κτίρια με συνολική προκύπτουσα επιφάνεια προσμετρούμενη στη δόμηση μεγαλύτερη των τριών χιλιάδων (3.000) τ.μ.,
β) όπου προβλέπεται η έκδοση οικοδομικής άδειας από άλλες υπηρεσίες, πλην της Υπηρεσίας Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.), η προέγκριση δόμησης είναι υποχρεωτική και χορηγείται από την οικεία Υ.ΔΟΜ.,
γ) για την κατασκευή μόνιμων κτιριακών εγκαταστάσεων, έργων ιδιαίτερης περιβαλλοντικής και οικιστικής σημασίας ή και έργων που άπτονται ειδικού ελέγχου ως προς τους όρους δόμησης, καθώς και στις περιπτώσεις κτιρίων επιφάνειας άνω των τριών χιλιάδων (3.000) τ.μ.
3. Η προέγκριση εκδίδεται αποκλειστικά από την οικεία Υ.ΔΟΜ., εκτός αν προβλέπεται διαφορετικά από ειδικότερες διατάξεις. Στην περίπτωση αυτήν, το τοπογραφικό διάγραμμα ελέγχεται από την οικεία Υ.ΔΟΜ. και διαβιβάζεται στην αρμόδια για την έκδοση της προέγκρισης υπηρεσία.
4. Δεν απαιτείται προέγκριση για τις Στρατηγικές Επενδύσεις που έχουν υπαχθεί ή υπάγονται στον ν. 3894/2010 (Α΄ 204) ή στον ν. 4608/2019 (Α΄ 66), καθώς και για τις επενδύσεις του ν. 3986/2011 (Α΄ 152).
5. Για την έκδοση της προέγκρισης οικοδομικής άδειας υποβάλλονται ηλεκτρονικά, μέσω της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης της Δημόσιας Διοίκησης (gov.gr), τα εξής δικαιολογητικά και μελέτες:
α) αίτηση του κυρίου του έργου ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα, με τις δηλώσεις αναθέσεων - αναλήψεων και επιβλέψεων μελετών,
β) τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές,
γ) διάγραμμα κάλυψης, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές,
δ) τίτλος ιδιοκτησίας και πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας ή κτηματογραφικό φύλλο ή απόσπασμα κτηματογραφικού διαγράμματος για κάθε ακίνητο,
ε) αποδεικτικά στοιχεία νομιμότητας των υφιστάμενων κτισμάτων,
στ) τεχνική έκθεση που να περιγράφει με ακρίβεια το έργο, τα μεγέθη και τις χρήσεις.
6. Η προέγκριση της οικοδομικής άδειας ή άδειας αναθεώρησης χορηγείται μετά από έλεγχο της πληρότητας των δικαιολογητικών και μελετών που υποβάλλονται, σύμφωνα με την παρ. 5.
Ο έλεγχος των παραπάνω πραγματοποιείται ως εξής:
α) Ο έλεγχος ως προς την πληρότητα υποβολής των απαιτούμενων δικαιολογητικών, μελετών και στοιχείων της παρ. 5 διενεργείται εντός μιας (1) εργάσιμης ημέρας από την ημερομηνία υποβολής τους.
β) Ο έλεγχος του τίτλου ιδιοκτησίας για τη διαπίστωση της αρτιότητας, οικοδομησιμότητας και του χρόνου κατάτμησης του οικοπέδου ή γηπέδου και του τοπογραφικού διαγράμματος ως προς την τήρηση των γενικών και ειδικών πολεοδομικών διατάξεων και προδιαγραφών, καθώς και έλεγχος των στοιχείων που περιλαμβάνονται σ' αυτό, διενεργείται εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών, από την ημερομηνία έγκρισης της πληρότητας των δικαιολογητικών.
Οι κύριοι ή οι έχοντες νόμιμο δικαίωμα έκδοσης οικοδομικής άδειας ή άδειας αναθεώρησης δηλώνουν ενυπογράφως στο τοπογραφικό διάγραμμα τα όρια των οικοπέδων τους και ευθύνονται για την ακρίβεια της δήλωσής τους.
Στην περίπτωση διαπίστωσης από την Υ.ΔΟΜ. ελλείψεων ή λαθών στο τοπογραφικό διάγραμμα, ενημερώνεται ο διαχειριστής της υποβληθείσας αίτησης μέσω του πληροφοριακού συστήματος, προκειμένου να προβεί στις απαραίτητες συμπληρώσεις ή διορθώσεις εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών, άλλως η αίτηση με τον συνημμένο φάκελο με τις μελέτες και τα στοιχεία τίθεται στο αρχείο

του πληροφοριακού συστήματος. Τυχόν παρατηρήσεις ή υπόδειξη ελλείψεων ή λαθών στο τοπογραφικό διάγραμμα που γίνονται από την Υ.ΔΟΜ. άπαξ και μετά τις συμπληρώσεις ή διορθώσεις αυτών από τον μηχανικό και την ενημέρωση από τον διαχειριστή της υποβληθείσας αίτησης στο πληροφοριακό σύστημα, η Υ.ΔΟΜ. εγκρίνει το τοπογραφικό διάγραμμα εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών.

γ) Ο έλεγχος του διαγράμματος κάλυψης και του τυχόν απαιτούμενου σχετικού εντύπου εισφοράς της εξαγοράς θέσεων στάθμευσης ως προς την τήρηση των γενικών και ειδικών πολεοδομικών διατάξεων και προδιαγραφών των απαιτούμενων στοιχείων, που περιγράφονται στο άρθρο 39, καθώς και των αποδεικτικών στοιχείων νομιμότητας υφιστάμενων κτισμάτων στο οικόπεδο ή γήπεδο, τα οποία προσκομίζονται με ευθύνη του μελετητή μηχανικού, διενεργείται εντός έξι (6) εργάσιμων ημερών, από την ημερομηνία έγκρισης του τοπογραφικού διαγράμματος.

Ο έλεγχος των αποδεικτικών στοιχείων νομιμότητας υφιστάμενων κτισμάτων στο οικόπεδο ή γήπεδο, αφορά στην ταυτοποίηση των στοιχείων που περιλαμβάνονται στις ήδη εκδοθείσες οικοδομικές άδειες, καθώς και στις τυχόν δηλώσεις υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών και περιορίζεται στην ορθή αντιστοίχιση των αναγραφόμενων μεγεθών που περιέχονται στα σχέδια των ήδη εκδοθεισών οικοδομικών αδειών και τα σχέδια που συνοδεύουν δηλώσεις υπαγωγής σε νόμους αυθαιρέτων, με αυτά που αποτυπώνονται στο διάγραμμα κάλυψης.

Αν η Υ.ΔΟΜ. διαπιστώσει ελλείψεις ή λάθη στο διάγραμμα κάλυψης, ενημερώνεται ο διαχειριστής της αίτησης μέσω του πληροφοριακού συστήματος, προκειμένου να προβεί στις απαραίτητες συμπληρώσεις ή διορθώσεις εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών, άλλως η υποβαλλόμενη αίτηση με τον συνημμένο φάκελο τίθεται στο αρχείο του πληροφοριακού συστήματος. Τυχόν παρατηρήσεις ή διορθώσεις ελλείψεων ή λαθών στο διάγραμμα κάλυψης γίνονται από την Υ.ΔΟΜ. άπαξ και μετά τις συμπληρώσεις ή διορθώσεις αυτών από τον μηχανικό και την ενημέρωση από τον διαχειριστή της υποβληθείσας αίτησης στο πληροφοριακό σύστημα, η Υ.ΔΟΜ. εγκρίνει το διάγραμμα κάλυψης εντός τεσσάρων (4) ημερών.

δ) Η έκδοση της διοικητικής πράξης, καθώς και ο καθορισμός των απαραίτητων απαιτούμενων μελετών, εγκρίσεων και λοιπών δικαιολογητικών που πρέπει να κατατεθούν για την έκδοση της οικοδομικής άδειας διενεργούνται εντός μίας (1) εργάσιμης ημέρας.

Ο έλεγχος των απαιτούμενων στοιχείων για προέγκριση της οικοδομικής άδειας γίνεται από εξουσιοδοτημένους από τον Προϊστάμενο της Υ.ΔΟΜ. υπαλλήλους διπλωματούχους μηχανικούς Ανωτάτων Εκπαιδευτικών Ιδρυμάτων (Α.Ε.Ι.) και από πτυχιούχους μηχανικούς τεχνολογικής εκπαίδευσης.

7. Η προέγκριση εκδίδεται ύστερα από έλεγχο της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ., εντός αποκλειστικής προθεσμίας δέκα (10) ημερών, από την ηλεκτρονική υποβολή της αίτησης, συνοδευόμενη με τις απαιτούμενες μελέτες και τα αναγκαία στοιχεία, σε περίπτωση που δεν διαπιστωθούν ελλείψεις κατά τον έλεγχο. Σε περίπτωση διαπίστωσης ελλείψεων ή λαθών, το χρονικό διάστημα από την ενημέρωση του διαχειριστή για τις παρατηρήσεις της Υ.ΔΟΜ. έως την ηλεκτρονική υποβολή των στοιχείων συμπλήρωσης των ελλείψεων από τον μηχανικό δεν προσμετράται στις προθεσμίες της παρ. 7. Αν ο υπάλληλος, που έχει εξουσιοδοτηθεί για τον έλεγχο, δεν εκδώσει την προέγκριση, σύμφωνα με τα ανωτέρω και ανάλογα με την κατηγορία στην οποία εμπίπτει ο τρόπος έκδοσης της οικοδομικής άδειας του άρθρου 36, ελέγχεται πειθαρχικά από το αρμόδιο Εποπτικό Συμβούλιο του άρθρου 156 του ν. 4389/2016 (Α΄ 94), στο οποίο διαβιβάζεται ο φάκελος με ευθύνη του Διευθυντή της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ.. Αιτήσεις για προέγκριση οικοδομικής άδειας ή αναθεώρησης αδείας που δεν εκδίδονται εντός του χρονικού διαστήματος έξι (6) μηνών από την ημερομηνία της ηλεκτρονικής υποβολής τους, απορρίπτονται και τίθενται στο αρχείο του πληροφοριακού συστήματος.

8. Η προέγκριση χορηγείται αν δεν διαπιστωθούν ελλείψεις ή λάθη ή αν η συμμόρφωση με τις παρατηρήσεις που έχουν διατυπωθεί στο ηλεκτρονικό φύλλο ελέγχου, γίνει εντός της οριζόμενης προθεσμίας. Η πράξη προέγκρισης αναρτάται αμελλητί στο διαδίκτυο. Εάν, εντός των προβλεπομένων προθεσμιών, δεν διενεργηθεί έλεγχος από εξουσιοδοτημένο υπάλληλο, ο έλεγχος διενεργείται από τον Προϊστάμενο της Υ.ΔΟΜ. εντός αντίστοιχου χρονικού διαστήματος.
Δύναται ο διαχειριστής της αίτησης να ενημερώνει το πληροφοριακό σύστημα για τυχόν μη τήρηση των προβλεπομένων από το παρόν άρθρο προθεσμιών, αιτούμενος την ενημέρωση των αρμοδίων φορέων. Ο διαχειριστής του πληροφοριακού συστήματος υποχρεούται να ενημερώνει για τυχόν μη τήρηση των προβλεπομένων από το παρόν άρθρο προθεσμιών τους αρμόδιους φορείς.
9. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορεί να καθορίζεται κάθε θέμα σχετικό με τον έλεγχο των στοιχείων και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά που υποβάλλονται για τις απαιτούμενες εγκρίσεις για την εφαρμογή του παρόντος.»

Άρθρο 55
Κατηγορίες τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών - Τροποποίηση του άρθρου 36 του ν. 4495/2017

Οι περ. ζ΄ και θ΄ της παρ. 1, η περ. β΄ της παρ. 2 και η περ. στ΄ της παρ. 3 του άρθρου 36 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167) τροποποιούνται, προστίθεται περ. ιγ΄ στην παρ. 1 και το άρθρο διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 36
Κατηγορίες τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών

Ο τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών κατηγοριοποιείται, ανάλογα με την περιοχή, τη θέση, τη χρήση, το μέγεθος και το περιβαλλοντικό αποτύπωμα του κτιρίου που πρόκειται να ανεγερθεί, ως εξής:
1) Κατηγορία 1:
α) ανέγερση ειδικού κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχή, επιφάνειας άνω των χιλίων (1.000) τ.μ. δόμησης και ανέγερση κτιρίου με επικρατούσα χρήση κατοικίας άνω των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ.,
β) ανέγερση ειδικού κτιρίου, σε εκτός σχεδίου περιοχή ή εντός οριοθετημένου, σύμφωνα με το από 24.4.1985 π.δ. (Δ΄ 181), οικισμού ή εντός οικισμού προϋφισταμένου του έτους 1923, με εγκεκριμένα, σύμφωνα με το από 2.3.1981 π.δ. (Δ΄ 138) όρια,
γ) ανέγερση κτιρίου με χρήση κατοικίας σε εκτός σχεδίου περιοχή στην οποία δεν υφίσταται κτηματογράφηση ή σε μη άρτιο κατά τον κανόνα γήπεδο,
δ) προσθήκη δόμησης σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο με χρήση ειδικού κτιρίου, εφόσον υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) της υπάρχουσας δόμησης,
ε) κατασκευές και εργασίες σε μνημεία χαρακτηρισμένα από το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού,
στ) κατασκευές και εργασίες σε διατηρητέα κτίρια χαρακτηρισμένα από τα Υπουργεία Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Πολιτισμού και Αθλητισμού,
ζ) ανέγερση ή προσθήκη σε οικόπεδα ή γήπεδα εντός προστατευόμενων περιοχών του άρθρου 19 του ν. 1650/1986 (Α΄ 160) ή ζωνών, όπως αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, παραδοσιακοί οικισμοί ή παραδοσιακά τμήματα πόλεως,
η) ανέγερση ή προσθήκη ή κατασκευές και εργασίες σε οικόπεδα ή γήπεδα, σε επαφή με

οριοθετημένα ρέματα,
θ) ανέγερση ή προσθήκη σε οικόπεδα ή γήπεδα και κατασκευές και εργασίες σε οικόπεδα ή γήπεδα σε επαφή με καθορισμένη οριογραμμή αιγιαλού ή παραλίας,
ι) περιφράξεις γηπέδων με πρόσωπο σε διεθνή, εθνική ή επαρχιακή οδό ή σε ρυμοτομούμενα οικόπεδα,
ια) εργασίες τοποθέτησης υπόγειων, δεξαμενών υγρών και αερίων καυσίμων σε πρατήρια καυσίμων,
ιβ) εργασίες ανακατασκευής κτιρίων και κτισμάτων εν γένει που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του π.δ. 8.2.1979 (Δ΄ 130), εκτός αν ορίζεται διαφορετικά σε ειδικότερες διατάξεις,
ιγ) οποιαδήποτε περίπτωση που δεν ανήκει στις κατηγορίες 2 και 3.
2) Κατηγορία 2:
α) ανέγερση κτιρίου σε οικόπεδο εντός οικισμού προϋφισταμένου του έτους 1923, χωρίς εγκεκριμένα όρια,
β) νομιμοποιήσεις κτιρίων και κατασκευών και αλλαγών χρήσης του άρθρου 106,
γ) ανέγερση ή προσθήκη ή κατασκευές και εργασίες σε οικόπεδα ή γήπεδα, όπου από γενικές ή ειδικές διατάξεις προβλέπεται αυτοψία από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.).
3) Κατηγορία 3:
α) ανέγερση κτιρίου σε εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή, επιφάνειας έως χίλια (1.000) τ.μ. δόμησης για ειδικά κτίρια και έως δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ. δόμησης για κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικίας,
β) ανέγερση κτιρίου με χρήση κατοικίας σε εκτός σχεδίου περιοχή, στην οποία υφίσταται κτηματογράφηση και εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) ή Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων (ΣΧΟΟΑΠ) σε άρτιο κατά τον κανόνα,
γ) ανέγερση κτιρίου σε οικόπεδο εντός οριοθετημένου οικισμού με το από 24.4.1985 π.δ. (Δ΄ 181) για κτίριο με επικρατούσα χρήση κατοικίας,
δ) προσθήκη δόμησης σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο, με χρήση κατοικίας,
ε) προσθήκη δόμησης σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο, με χρήση ειδικού κτιρίου, εφόσον η προσθήκη δεν υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) της υπάρχουσας δόμησης και σε εντός σχεδίου δόμηση,
στ) αλλαγές χρήσης κτιρίων ή αυτοτελών οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών που βρίσκονται σε εντός ή εκτός σχεδίου περιοχές,
ζ) κατασκευή πισίνας, εφόσον δεν καλύπτεται από τις περιπτώσεις της έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας,
η) τοίχοι αντιστήριξης, περιτοιχίσεις και περιφράξεις που δεν εμπίπτουν στην κατηγορία εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας και με την επιφύλαξη των περιπτώσεων της Κατηγορίας 1,
θ) εργασίες τοποθέτησης υπόγειων και προκατασκευασμένων δεξαμενών ύδατος, καθώς και δεξαμενών λυμάτων,
ι) εργασίες επισκευής και εργασίες αλλαγής διαρρύθμισης νομίμως υφιστάμενων κτιρίων που δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις του άρθρου 30,
ια) εργασίες των περιπτώσεων της παρ. 2 του άρθρου 29 για τις οποίες απαιτείται έκδοση οικοδομικής άδειας σύμφωνα με τον προϋπολογισμό τους.»

Άρθρο 56
Επιτάχυνση διαδικασίας έκδοσης οικοδομικών αδειών - Τροποποίηση της παρ. 2 και Προσθήκη της παρ. 6 του άρθρου 38 του ν. 4495/2017

Στον τίτλο του άρθρου 38 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167) προστίθενται οι λέξεις «Εξουσιοδοτική διάταξη», η παρ. 2 του ιδίου άρθρου τροποποιείται, προστίθεται η παρ. 6 και το άρθρο 38 διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 38
Διαδικασία ελέγχου Οικοδομικής Άδειας - Εξουσιοδοτική διάταξη

1. Ο έλεγχος των στοιχείων της οικοδομικής άδειας, όπου απαιτείται, διενεργείται από εξουσιοδοτημένους από τον Προϊστάμενο της Υπηρεσίας Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) υπαλλήλους μηχανικούς Πανεπιστημαικής Εκπαίδευσης (Π.Ε.) ή Τεχνολογικής Εκπαίδευσης (Τ.Ε.).
2. Οι οικοδομικές άδειες, ανάλογα με την κατηγορία στην οποία ανήκουν, εκδίδονται ως εξής:
α) Οι άδειες που εμπίπτουν στον τρόπο έκδοσης των Κατηγοριών 1, 2 και 3 με προέγκριση του άρθρου 36 εκδίδονται αυτόματα, ύστερα από την ηλεκτρονική υποβολή του φακέλου με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και τις αναγκαίες μελέτες, που προβλέπονται στο άρθρο 40.
Ο αριθμός οικοδομικής αδείας που εκδίδεται ηλεκτρονικά, αναρτάται αμελλητί στο διαδίκτυο και επιτρέπεται η έναρξη των οικοδομικών εργασιών. Οι ανωτέρω έλεγχοι διενεργούνται εντός τριών (3) εργασίμων ημερών από την ημερομηνία υποβολής του φακέλου.
β) Οι άδειες που εμπίπτουν στον τρόπο έκδοσης της Κατηγορίας 3 χωρίς προέγκριση του άρθρου 36, εκδίδονται αυτόματα, ύστερα από την ηλεκτρονική υποβολή του φακέλου με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και τις αναγκαίες μελέτες, που προβλέπονται στο άρθρο 40, τον έλεγχο του προϋπολογισμού του έργου και τον έλεγχο των αποδεικτικών καταβολής των απαιτούμενων εισφορών και κρατήσεων του έργου υπέρ του Δημοσίου, του οικείου δήμου και του e-ΕΦΚΑ.
Μεταξύ των υποβαλλόμενων ηλεκτρονικά στοιχείων, συμπεριλαμβάνεται υποχρεωτικά έγγραφη βεβαίωση της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ., στην οποία αναγράφονται οι όροι δόμησης που ισχύουν στη θέση του ακινήτου και οι κατά περίπτωση απαραίτητες εγκρίσεις φορέων και υπηρεσιών. Η ανωτέρω έγγραφη βεβαίωση εκδίδεται εντός προθεσμίας δέκα (10) ημερών από την υποβολή της σχετικής αίτησης.
Η ανωτέρω έγγραφη βεβαίωση συνοδεύεται υποχρεωτικά από υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 (Α΄ 75) του μελετητή μηχανικού, ότι δεν έχουν μεταβληθεί οι όροι και οι προϋποθέσεις δόμησης στην περιοχή του ακινήτου για το οποίο εκδόθηκε.
Ο αριθμός οικοδομικής άδειας που εκδίδεται ηλεκτρονικά, αναρτάται αμελλητί στο διαδίκτυο και επιτρέπεται η έναρξη των οικοδομικών εργασιών.
Η αρμόδια Υ.ΔΟΜ. διενεργεί υποχρεωτικά δειγματοληπτικό έλεγχο της νομιμότητας των υποβαλλόμενων μελετών και στοιχείων, σε ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) τουλάχιστον των οικοδομικών αδειών που χορηγούνται με την ανωτέρω διαδικασία. Ο υποχρεωτικός δειγματοληπτικός έλεγχος διενεργείται ανά εξάμηνο για τις άδειες του παρελθόντος εξαμήνου.
3. Υποχρεωτικός έλεγχος διενεργείται σε περίπτωση καταγγελίας για τη νομιμότητα της εκδοθείσας αδείας, ανεξαρτήτως της κατηγορίας αυτής, καθώς και σε περίπτωση καταγγελίας για τη νομιμότητα της εκδοθείσας έγκρισης Εργασιών μικρής κλίμακας.
4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που εκδίδεται μέσα σε δύο (2) μήνες από την έναρξη ισχύος του παρόντος, καθορίζεται ο τρόπος και η διαδικασία διενέργειας του

δειγματοληπτικού ελέγχου.
5. Αν ο υπάλληλος, που έχει εξουσιοδοτηθεί για τον έλεγχο, δεν εκδώσει την οικοδομική άδεια, σύμφωνα με τα ανωτέρω και ανάλογα με την κατηγορία στην οποία εμπίπτει ο τρόπος έκδοσης της οικοδομικής άδειας του άρθρου 36, ελέγχεται πειθαρχικά από το αρμόδιο Εποπτικό Συμβούλιο του άρθρου 156 του ν. 4389/2016 (Α΄ 94), στο οποίο διαβιβάζεται ο φάκελος με ευθύνη του Διευθυντή της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ..
6. Ο έλεγχος του προϋπολογισμού του έργου, πραγματοποιείται αυτόματα από το πληροφοριακό σύστημα. Μέσα σε διάστημα τριών (3) ημερών από την έκδοση της οικοδομικής άδειας διενεργείται από την Υ.ΔΟΜ. έλεγχος των απαιτούμενων εισφορών και κρατήσεων του έργου υπέρ του Δημοσίου, δήμου, e-ΕΦΚΑ, συμπεριλαμβανομένου του ελέγχου του προϋπολογισμού του έργου, έως την ενεργοποίηση της δυνατότητας αυτόματου ελέγχου του προϋπολογισμού του έργου από το πληροφοριακό σύστημα.»

Άρθρο 57
Προδιαγραφές σύνταξης τοπογραφικού διαγράμματος και διαγράμματος κάλυψης - Τροποποίηση της περ. ε΄ της παρ. 1 του άρθρου 39 του ν. 4495/2017

Η περ. ε΄ της παρ. 1 του άρθρου 39 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167) τροποποιείται και το άρθρο διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 39
Προδιαγραφές σύνταξης τοπογραφικού διαγράμματος και διαγράμματος κάλυψης

1. Το τοπογραφικό διάγραμμα περιλαμβάνει υποχρεωτικώς:
α) εξάρτηση των κορυφών της ιδιοκτησίας από το ισχύον κρατικό τριγωνομετρικό δίκτυο,
β) περίγραμμα των υφιστάμενων κτιρίων μονοσήμαντα ορισμένο με ορθογώνιες συντεταγμένες στο κρατικό σύστημα συντεταγμένων,
γ) πλήρη φωτογραφική αποτύπωση,
δ) υψομετρική αποτύπωση,
ε) βεβαίωση της αρμόδιας τεχνικής υπηρεσίας Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) α΄ ή β΄ βαθμού για την οριστική στάθμη του κρασπέδου (βεβαίωση υψομέτρου), όπου απαιτείται.
2. α) Όπου, μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος και εφεξής προβλέπεται η σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος, νοείται το τοπογραφικό διάγραμμα του άρθρου 83 της παρ. 4 του παρόντος νόμου.
β) Απόκλιση επί του εμβαδού οικοπέδου ή γηπέδου από το αναγραφόμενο στο τοπογραφικό διάγραμμα που έχει συνταχθεί μέχρι τις 8.8.2013 και σύμφωνα με το οποίο εκδόθηκε άδεια οικοδομής ή καταρτίστηκε συμβολαιογραφική πράξη, σε σχέση με τη νέα καταμέτρηση στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει τη βεβαίωση του άρθρου 83, είναι ανεκτή υπό τις εξής προϋποθέσεις:
αα) για οικόπεδα ή γήπεδα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε ± πέντε τοις εκατό (5%),
ββ) για τα εκτός σχεδίου οικόπεδα ή γήπεδα το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε ± δέκα τοις εκατό (10%).
Εμβαδομετρήσεις οικοπέδων ή γηπέδων, που έχουν περιληφθεί σε διοικητικές πράξεις και δικαιοπραξίες και είναι εντός της απόκλισης του προηγούμενου εδαφίου, θεωρούνται αποδεκτές και δεν απαιτείται η αναθεώρηση της οικοδομικής αδείας, καθώς και η διόρθωση ή τροποποίηση

των τίτλων κτήσης για την έκδοση άδειας.
3. Το διάγραμμα κάλυψης υποβάλλεται σε κλίμακα 1:100 ή 1:200 ή 1:500 και περιλαμβάνει:
α) Το οικόπεδο ή γήπεδο με τις διαστάσεις και το εμβαδόν του, περίγραμμα του προς οικοδόμηση κτιρίου γεωμετρικά ορισμένο, μονοσήμαντα ορισμένο με ορθογώνιες συντεταγμένες στο κρατικό σύστημα συντεταγμένων.
β) Τους υπολογισμούς της επιτρεπόμενης και πραγματοποιούμενης κάλυψης και δόμησης, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, τον πραγματοποιούμενο όγκο του κτιρίου, το συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης, τις πλάγιες και οπίσθιες αποστάσεις και τον υπολογισμό των αναγκών σε χώρους στάθμευσης.
γ) Τα περιγράμματα των επιπέδων του κτιρίου, υπόγειων και υπέργειων, οι διαστάσεις τους, η θέση τους σε σχέση με τις οικοδομικές γραμμές και τα πλάγια όρια του οικοπέδου και όποιο άλλο βασικό στοιχείο είναι απαραίτητο για τον υπολογισμό της κάλυψης, της δόμησης και του ύψους του κτιρίου. Σε περιπτώσεις προσθήκης, περιέχονται και τα παλαιά κτίσματα με τα ανωτέρω στοιχεία, οι αριθμοί των αδειών τους ή των τίτλων ή των αποφάσεων εξαίρεσης ή αναστολής κατεδάφισης, αν έχουν υπαχθεί σε καθεστώς τακτοποίησης ή νομιμοποίησης.
δ) Τα περιγράμματα επιφανειών και ο υπολογισμός εμβαδών για χώρους ειδικών χρήσεων του κτιρίου που απαιτούν βεβαιώσεις κύριας χρήσης.
ε) Τη σχηματική τομή για την ένδειξη του μέγιστου ύψους του κτιρίου, του ιδεατού στερεού και τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου, σε σχέση με το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος στην οποία περιέχονται το πραγματοποιούμενο ύψος του κτίσματος και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος.
στ) Ενδεικτικές όψεις.
ζ) Τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου με τις απαραίτητες ενδείξεις για τον υπολογισμό της φύτευσης και της στάθμης εδάφους σε κάθε διαμορφούμενο επίπεδο.
η) Ενδεικτική τρισδιάστατη απεικόνιση της κατασκευής, με γραμμικό ή με ελεύθερο σχεδιασμό η φυτογραφίες σε υφιστάμενα κτίρια.
Αν απαιτείται γνωμοδότηση ή έγκριση άλλων οργάνων ή φορέων, το διάγραμμα κάλυψης πρέπει να τηρεί και τις προδιαγραφές που τίθενται από αυτούς.»

Άρθρο 58
Δικαιολογητικά για τη χορήγηση οικοδομικής άδειας - Αντικατάσταση του άρθρου 40 του ν. 4495/2017

Το άρθρο 40 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167) αντικαθίσταται ως εξής:

«Άρθρο 40
Δικαιολογητικά για τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας - Εξουσιοδοτική διάταξη

1. Για την έκδοση οικοδομικής άδειας υποβάλλονται, μέσω της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης της Δημόσιας Διοίκησης (gov.gr), στο ηλεκτρονικό σύστημα τα εξής δικαιολογητικά και μελέτες, όπου απαιτούνται, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία:
α) αίτηση του κυρίου ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα με τις δηλώσεις αναθέσεων - αναλήψεων,
β) εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων, όπου απαιτούνται,
γ) τίτλοι ιδιοκτησίας, πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας ή κτηματογραφικό φύλλο και απόσπασμα κτηματογραφικού διαγράμματος για κάθε ακίνητο,
δ) αποδεικτικά στοιχεία νομιμότητας των τυχόν υφιστάμενων κτισμάτων,

ε) αρχιτεκτονική μελέτη, στην οποία εμπεριέχεται η μελέτη παθητικής πυροπροστασίας και η μελέτη προσβασιμότητας για άτομα με αναπηρία, όπου απαιτείται,
στ) στατική μελέτη,
ζ) μελέτες ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων,
η) μελέτη ενεργειακής απόδοσης κτιρίου,
θ) μελέτη χρονικού προγραμματισμού εκτέλεσης έργου,
ι) μελέτη υδραυλικών εγκαταστάσεων και αποχετεύσεων,
ια) μελέτη ενεργητικής πυροπροστασίας, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις για την πυροπροστασία, η οποία συντάσσεται με βάση τη μελέτη παθητικής πυροπροστασίας, όπου απαιτείται,
ιβ) μελέτη καύσιμου αερίου εγκεκριμένη από την αρμόδια εταιρεία παροχής αερίου,
ιγ) σχέδιο και φάκελος ασφάλειας και υγείας του έργου, όπου απαιτείται σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 305/1996 (Α΄ 212),
ιδ) στοιχεία για τη διαχείριση των αποβλήτων (ΣΔΑ), παρέχοντας τουλάχιστον τις πληροφορίες της παρ. 2 του άρθρου 7 της υπό στοιχεία 36259/1757/Ε103/2010 απόφασης (Β΄ 1312), τα οποία συνοδεύονται από αντίγραφο της υπογεγραμμένης σύμβασης του διαχειριστή των Αποβλήτων Εκσκαφών, Κατασκευών και Κατεδαφίσεων (ΑΕΚΚ) με εγκεκριμένο σύστημα εναλλακτικής διαχείρισης (ΣΕΔ) ΑΕΚΚ ή απόφαση έγκρισης Ατομικού Συστήματος Εναλλακτικής Διαχείρισης (ΑΣΕΔ) από το Διοικητικό Συμβούλιο (Δ.Σ.) του Ελληνικού Οργανισμού Ανακύκλωσης (Ε.Ο.ΑΝ.). Για τις περιφερειακές ενότητες στις οποίες δεν υπάρχει εγκεκριμένο Συλλογικό Σύστημα Εναλλακτικής Διαχείρισης (ΣΣΕΔ) ΑΕΚΚ, αντί του αντιγράφου της υπογεγραμμένης σύμβασης, απαιτείται υπεύθυνη δήλωση του διαχειριστή των ΑΕΚΚ για τη διασφάλιση της διαχείρισης των παραγόμενων ΑΕΚΚ αλλά και για τη συνεργασία του με ΣΕΔ ΑΕΚΚ σε οποιαδήποτε φάση εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών εγκριθεί η λειτουργία του στην αντίστοιχη Περιφερειακή Ενότητα,
ιε) συμβολαιογραφική δήλωση των προβλεπόμενων χώρων στάθμευσης, σύμφωνα με το άρθρο 1 του ν. 1221/1981 (Α΄ 292), και πιστοποιητικό μεταγραφής της στο υποθηκοφυλακείο ή καταχώρισής της στο κτηματολογικό γραφείο. Σε περίπτωση εξαγοράς, αντί της συμβολαιογραφικής δήλωσης υποβάλλεται αποδεικτικό καταβολής της απαιτούμενης εισφοράς,
ιστ) αιτιολογική έκθεση της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 1577/1985 (Α΄ 210),
ιζ) αποδεικτικά κατάθεσης των απαιτούμενων εισφορών του ιδιοκτήτη του έργου υπέρ του Δημοσίου, του e-ΕΦΚΑ και του οικείου δήμου,
ιη) αντίγραφο απόδειξης παροχής υπηρεσιών ή τιμολόγιο, που αφορά την καταβολή της συμφωνηθείσας αμοιβής των μελετητών μηχανικών, καθώς και το Φόρο Εισοδήματος Μηχανικών (ΦΕΜ) αυτής,
ιθ) τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές,
κ) διάγραμμα κάλυψης, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές,
κα) σε περίπτωση εξαγοράς, απαιτείται η υποβολή του σχετικού εντύπου εισφοράς.
Αν έχει εκδοθεί προέγκριση οικοδομικής αδείας, δεν απαιτείται εκ νέου η προσκόμιση των δικαιολογητικών που υποβλήθηκαν για την έκδοση αυτής.
2. Δικαιολογητικά άδειας κατεδάφισης:
α) τοπογραφικό διάγραμμα με ένδειξη της θέσης του κατεδαφιστέου κτιρίου ή της κατασκευής και φωτογραφίες όλων των όψεων του προς κατεδάφιση κτίσματος,
β) περίγραμμα κάτοψης σε κλίμακα τουλάχιστον 1:100 του κατεδαφιστέου κτιρίου και των περί αυτό κτισμάτων,

γ) σχηματικές τομές του κτιρίου,
δ) διάγραμμα κάλυψης, μόνο αν τα κτίσματα του οικοπέδου ή γηπέδου δεν κατεδαφίζονται ολοσχερώς,
ε) τεχνική έκθεση της παρ. 6 του άρθρου 11 της υπ' αριθμ. 31245/22.5.1993 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Β΄ 451) με τις μελέτες που την συνοδεύουν,
στ) άδεια που χορηγεί η αστυνομική αρχή, αν η κατεδάφιση γίνει με εκρηκτικά,
ζ) σχέδιο και φάκελος ασφάλειας και υγείας του έργου, όπου απαιτείται, σύμφωνα με το π.δ. 305/1996 (Α΄ 212),
η) αποδεικτικά κατάθεσης των οφειλόμενων εισφορών του έργου υπέρ του Δημοσίου και του e-ΕΦΚΑ για την έκδοση της άδειας,
θ) στοιχεία για τη διαχείριση των αποβλήτων (ΣΔΑ), παρέχοντας τουλάχιστον τις πληροφορίες της παρ. 2 του άρθρου 7 της υπό στοιχεία. 36259/1757/Ε103/2010 κοινής απόφασης (Β΄ 1312), τα οποία συνοδεύονται από αντίγραφο της υπογεγραμμένης σύμβασης του διαχειριστή των ΑΕΚΚ με εγκεκριμένο ΣΕΔ ΑΕΚΚ ή απόφαση έγκρισης ΑΣΕΔ από το Δ.Σ. του Ε.Ο.ΑΝ.. Για τις περιφερειακές ενότητες στις οποίες δεν υπάρχει εγκεκριμένο ΣΕΔ ΑΕΚΚ, αντί του αντιγράφου της υπογεγραμμένης σύμβασης, απαιτείται υπεύθυνη δήλωση του διαχειριστή των ΑΕΚΚ για τη διασφάλιση της διαχείρισης των παραγόμενων ΑΕΚΚ και για τη συνεργασία του με Συλλογικό Σύστημα Εναλλακτικής Διαχείρισης (ΣΣΕΔ) ΑΕΚΚ σε οποιαδήποτε φάση εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών εγκριθεί η λειτουργία του στην αντίστοιχη Περιφερειακή Ενότητα,
ι) εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων, όπου απαιτούνται. Επίσης, υποβάλλεται, όπου απαιτείται, γνωμοδότηση του Σ.Α. ή απόφαση του Περιφερειακού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής,
ια) τίτλοι ιδιοκτησίας, πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας ή κτηματολογικό φύλλο και απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος για κάθε ακίνητο.
Όπου απαιτείται έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, προσκομίζεται και βεβαίωση περί μη υποβολής ένστασης.
3. Για την έκδοση προέγκρισης ή οικοδομικής άδειας δεν απαιτείται η εκ νέου έκδοση εγκρίσεων άλλων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων, αν οι εν λόγω εγκρίσεις έχουν χορηγηθεί και ληφθεί υπόψη στο πλαίσιο έγκρισης περιβαλλοντικών όρων για την έκδοση υπουργικών αποφάσεων, κατ' εξουσιοδότηση του ν. 1650/1986 (Α΄ 160) και του ν. 4014/2011 (Α΄ 209) και εφόσον οι όροι αυτοί βρίσκονται σε ισχύ. Στην περίπτωση αυτήν, υποβάλλονται και λαμβάνονται υπόψη ως δικαιολογητικά οι αρχικές εγκρίσεις.
4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορεί να καθορίζονται δικαιολογητικά και ειδικότερα θέματα, αναφορικά με τη διαδικασία των εγκρίσεων του παρόντος.
5. Για την έγκριση παρεκκλίσεων από τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης περιοχών, όπου αυτές προβλέπονται, υποβάλλονται στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) τα προβλεπόμενα, κατά περίπτωση, στοιχεία και δικαιολογητικά. Η Υ.ΔΟΜ. μετά από τον έλεγχο τους, διαβιβάζει στην αρμόδια υπηρεσία για τη χορήγηση της παρέκκλισης εντός είκοσι (20) ημερών.
6. Για την έκδοση άδειας νομιμοποίησης αυθαίρετων κατασκευών και εγκαταστάσεων, επιτρέπεται η εκ των υστέρων έγκριση χορήγησης παρέκκλισης, εφόσον πληρούνται, κατά τον χρόνο υποβολής του αιτήματος παρέκκλισης, οι προϋποθέσεις χορήγησής της. Σε κάθε περίπτωση, η διοίκηση δεν δεσμεύεται για την εκ των υστέρων χορήγηση παρέκκλισης, ιδιαίτερα εφόσον αυτή δεν αιτιολογείται επαρκώς.
7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορεί για την εφαρμογή των παρ. 5 και 6, να καθορίζονται ειδικότερα θέματα που αφορούν στη διαδικασία, τα δικαιολογητικά και το

έντυπο διαβίβασης.»

Άρθρο 59
Αλλαγή χρήσης εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων - Προσθήκη του άρθρου 41Α στον ν. 4495/2017

Μετά το άρθρο 41 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167) προστίθεται το άρθρο 41Α ως εξής:

«Άρθρο 41Α
Αλλαγή χρήσης εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων - Εξουσιοδοτική διάταξη

1. Εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης, κατά τις κείμενες διατάξεις επί ρυμοτομούμενων ακινήτων της παρ. 77 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α΄ 79), εφόσον έχει παρέλθει δεκαετία από την κήρυξη της απαλλοτρίωσης και δεν έχει συντελεσθεί αυτή. Η αλλαγή χρήσης επιτρέπεται, σύμφωνα με τις ισχύουσες στην περιοχή του ακινήτου χρήσεις γης, με εξαίρεση τα ρυμοτομούμενα κτίσματα εντός των κηρυγμένων χώρων για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων πρασίνου, πάρκων και αλσών επί των οποίων υφίστανται νομίμως κτίσματα, στα οποία επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης μόνο για κατοικία.
2. Ανεξαρτήτως παρέλευσης δεκαετίας, σε ρυμοτομούμενα κτίρια επιτρέπονται οι αναγκαίες επισκευές για λόγους χρήσης και υγιεινής, όπως εργασίες επισκευής, αποκατάστασης, αλλαγής φέροντος οργανισμού ή πλήρης αντικατάσταση αυτού, διαρρύθμισης, ριζικής ανακαίνισης (που δεν φθάνει όμως μέχρι βαθμού ολοσχερούς κατεδάφισης και ανοικοδόμησής του), αντικατάσταση στέγης, καθώς και κοπής δέντρων σε ρυμοτομούμενα ακίνητα για λόγους επικινδυνότητας.
3. Η οικοδομική άδεια για την αλλαγή χρήσης σε ρυμοτομούμενα ακίνητα, κάθε άλλη μεταγενέστερη ειδική αδειοδότηση, όπως άδεια λειτουργίας, καθώς και η εκτέλεση των απαιτουμένων για την αλλαγή χρήσης εργασιών ή των εργασιών της παρ. 2, δεν επηρεάζουν το κύρος και τη διαδικασία της απαλλοτρίωσης. Σε κάθε περίπτωση, τα αυθαίρετα ρυμοτομούμενα κτίσματα, καθώς και οι εργασίες που πραγματοποιούνται δυνάμει του παρόντος σε ρυμοτομούμενο τμήμα του ακινήτου (οικοπέδου - κτιρίου) δεν αποζημιώνονται.»

Άρθρο 60
Αναθεώρηση προέγκρισης οικοδομικής άδειας - Τροποποίηση του άρθρου 42 του ν. 4495/2017

Αντικαθίστανται οι παρ. 2, 3, 5, 6 και 10 του άρθρου 42 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167), το οποίο διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 42
Ισχύς, αναθεώρηση και ενημέρωση οικοδομικών αδειών και προεγκρίσεων και εγκρίσεων μικρής κλίμακας και γνωστοποίησης πρόσθετων εργασιών

1. Η προέγκριση οικοδομικής άδειας ισχύει για ένα (1) έτος για κτίρια συνολικής επιφανείας έως και πέντε χιλιάδες (5.000) τ.μ. και για δύο (2) έτη για κτίρια συνολικής επιφανείας άνω των πέντε χιλιάδων (5.000) τ.μ.
2. Η οικοδομική άδεια ισχύει για τέσσερα (4) έτη από τη χορήγησή της. Κατ’ εξαίρεση, άδειες για την ανέγερση κτιρίου ή κτιρίων με συνολική επιφάνεια μεγαλύτερη των πέντε χιλιάδων (5.000)

τετραγωνικών μέτρων ισχύουν για έξι (6) έτη, ενώ οι άδειες κατεδαφίσεων, εκσκαφών, επιχώσεων, διαμορφώσεων και κοπής δέντρων ισχύουν για ένα (1) έτος από τη χορήγησή τους.
Οι άδειες νομιμοποίησης αυθαίρετων κατασκευών, στις οποίες δεν προβλέπεται η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών τους, δεν έχουν χρόνο ισχύος.
3. Η προέγκριση της οικοδομικής άδειας αναθεωρείται, ύστερα από αίτηση του δικαιούχου μέσα στον χρόνο ισχύος της, πριν από την έκδοση της οικοδομικής αδείας, αν τροποποιηθούν τα δικαιολογητικά στοιχεία ή διαγράμματα που έχει εγκρίνει η Υπηρεσία Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) ή λόγω προδήλου σφάλματος.
4. Αν τροποποιηθούν διαγράμματα ή η αρχιτεκτονική μελέτη ή μεταβληθούν οι λοιπές μελέτες για τις οποίες δεν επιτρέπεται η ενημέρωση της άδειας ή αν απαιτούνται εγκρίσεις από άλλους φορείς ή λόγω προδήλου σφάλματος, η προέγκριση και η οικοδομική άδεια αναθεωρούνται κατά τη διάρκεια ισχύος τους.
5. Η οικοδομική άδεια αναθεωρείται, μετά τη λήξη της, για την παράταση της ισχύος της, ύστερα από αίτηση του δικαιούχου και αυτοψία από ελεγκτή δόμησης:
α) για τέσσερα (4) έτη από την ημερομηνία λήξης της και σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν κατά τον χρόνο έκδοσης της πράξης αναθεώρησης, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας δεν έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός του κτιρίου,
β) για τέσσερα (4) έτη από την ημερομηνία λήξης της και σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά τον χρόνο έκδοσής της, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός του κτιρίου,
γ) για αόριστο χρόνο και σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά τον χρόνο έκδοσής της, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας ή της πράξης αναθεώρησής της έχουν περατωθεί ο φέρων οργανισμός, οι όψεις του κτιρίου και η στέγη του κτιρίου, όπου αυτή είναι υποχρεωτική και εφόσον ο ιδιοκτήτης και ο επιβλέπων μηχανικός του έργου υποβάλλουν υπογεγραμμένο χρονοδιάγραμμα προόδου της εκτέλεσης του έργου στην αρμόδια Υ.ΔΟΜ.. Στην περίπτωση μεταβολής του χρονοδιαγράμματος, ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να ενημερώσει εγγράφως την Υ.ΔΟΜ. και τον αρμόδιο επιβλέποντα μηχανικό πριν από οποιαδήποτε έναρξη - συνέχιση των εργασιών.
Οι εγκρίσεις εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας ισχύουν ένα (1) έτος από την έκδοσή τους, με δυνατότητα αναθεώρησης του χρόνου ισχύος τους κατά ένα (1) έτος.
Η άδεια κατεδάφισης αναθεωρείται, μετά τη λήξη της, για παράταση του χρόνου ισχύος της κατά ένα (1) έτος.
6. Γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών της περ. δ΄ του άρθρου 28 απαιτείται κατά την εκτέλεση εργασιών οικοδομικής άδειας που βρίσκεται σε ισχύ, για την εκτέλεση πρόσθετης εργασίας ή προσθήκης, κατ’ επέκταση ή καθ’ ύψος, της εκδοθείσας αδείας, η οποία δεν περιλαμβάνεται στα εγκεκριμένα σχέδια που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια και υπάρχει η δυνατότητα να εκδοθεί άδεια αναθεώρησης για την εκτέλεση αυτής, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν κατά τον χρόνο υποβολής της άδειας αναθεώρησης.
Η δήλωση γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών υπογράφεται από τον κύριο του έργου και συνοδεύεται από τεχνική έκθεση του εξουσιοδοτημένου επιβλέποντος μηχανικού.
Η γνωστοποίηση αυτή υποβάλλεται ηλεκτρονικά, μέσω της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης της Δημόσιας Διοίκησης (gov.gr), και καταχωρίζεται στον ηλεκτρονικό φάκελο της άδειας πριν από την έναρξη των εργασιών αυτών.
Στη γνωστοποίηση αναφέρονται όλες οι πρόσθετες εργασίες που εκτελούνται και, εντός διαστήματος τεσσάρων (4) μηνών, υποβάλλεται πλήρης συμπληρωματική μελέτη.
Σε κάθε περίπτωση, η μελέτη αυτή πρέπει να κατατίθεται πριν από την ημερομηνία αυτοψίας από

τον ελεγκτή μηχανικό, που προβλέπεται από τη διαδικασία ελέγχου εφαρμογής οικοδομικών αδειών του άρθρου 45.
Αν δεν υποβληθεί εγκαίρως η γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών, οι πρόσθετες αυτές εργασίες καταγράφονται ως αυθαίρετες ή ως πολεοδομικές παραβάσεις, ανάλογα με την κατηγορία στην οποία υπάγονται, και επιβάλλεται διακοπή οικοδομικών εργασιών.
7. Άδειες δόμησης και εγκρίσεις δόμησης, οι οποίες έχουν εκδοθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4030/2011 (Α΄ 249), αναθεωρούνται ως προς τον χρόνο ισχύος, σύμφωνα με τα όσα ίσχυαν κατά τον χρόνο έκδοσής τους και τις διατάξεις του ν. 4030/2011. Σε περίπτωση εκτέλεσης πρόσθετων οικοδομικών εργασιών, οι ανωτέρω άδειες αναθεωρούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου.
8. Οι ιδιοκτήτες οφείλουν να αποπερατώνουν τις όψεις του κτιρίου:
α) εντός (4) τεσσάρων ετών από την υλοποίηση του φέροντος οργανισμού, που αποδεικνύεται από το πόρισμα του ελεγκτή δόμησης σε κατασκευές οι οποίες βρίσκονται σε κέντρα πόλεων, σε παραδοσιακά τμήματα πόλεων, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σε αρχαιολογικούς χώρους, καθώς και σε ιστορικούς τόπους,
β) εντός έξι (6) ετών από την υλοποίηση του φέροντος οργανισμού που αποδεικνύεται από το πόρισμα του ελεγκτή δόμησης σε κατασκευές, οι οποίες βρίσκονται σε όλες τις άλλες περιοχές.
Σε περίπτωση αδυναμίας αποπεράτωσης των όψεων, οι ιδιοκτήτες οφείλουν να ενημερώσουν εγγράφως την οικεία Υ.ΔΟΜ. και να υποβάλουν, το αργότερο εντός έξι (6) μηνών από τη λήξη της προθεσμίας των έξι (6) ετών, σχετική μελέτη στο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, καθώς και να προβούν στην εκτέλεση των προβλεπόμενων εργασιών. Η μελέτη περιλαμβάνει τεχνική έκθεση με περιγραφή κατασκευών, συνοδευόμενη από ενδεικτικές όψεις.
Οι κατασκευές αυτές επιτρέπεται να είναι από όποιο υλικό συνάδει κατά περίπτωση, όπως ξύλινα πάνελ, επιφάνειες από διάτρητη λαμαρίνα, σύνθετες κατασκευές με ορθοστάτες και πλήρωση των κενών με ξύλο, καραβόπανο ή όποιο άλλο υλικό κρίνει το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής ότι:
αα) αποκόπτει την ημιτελή κατασκευή, που δεν είναι εναρμονισμένη αισθητικά με το περιβάλλον, από τη δημόσια θέα,
ββ) αναβαθμίζει αισθητικά τον περιβάλλοντα χώρο,
γγ) έχει κατασκευαστική δομή, η οποία εξασφαλίζει την ασφάλεια των πολιτών.
Σε περίπτωση μη υποβολής μελέτης ή μη υλοποίησης αυτής από τον ιδιοκτήτη, επιβάλλεται ετήσιο πρόστιμο διατήρησης, το ύψος του οποίου, η διαδικασία επιβολής και κάθε άλλο θέμα σχετικό με την εφαρμογή του παρόντος, καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
9. Η οικοδομική άδεια αναθεωρείται κατά τον χρόνο ισχύος της, αν παραιτηθεί ή αντικατασταθεί - αλλάξει ο επιβλέπων μηχανικός, με αίτηση που συνοδεύεται από:
α) λεπτομερή τεχνική έκθεση του νέου επιβλέποντος μηχανικού, η οποία περιλαμβάνει αναλυτική περιγραφή του σταδίου των εργασιών και φωτογραφίες της κατασκευής και του περιβάλλοντος χώρου,
β) δήλωση του μηχανικού που αντικαθίσταται για τη σύννομη περάτωση των εργασιών που έχει επιβλέψει, η οποία συνοδεύεται από τεχνική έκθεση, καθώς και φωτογραφίες της κατασκευής και του περιβάλλοντος χώρου.
Οι οικοδομικές εργασίες στην περίπτωση αυτήν διακόπτονται αμέσως και επαναλαμβάνονται μόνο μετά την αναθεώρηση της άδειας και την ανάληψη επίβλεψης από νέο μηχανικό.
Αν υποβληθεί δήλωση παραίτησης του επιβλέποντος μηχανικού, η οποία συνοδεύεται από τεχνική έκθεση με τις εκτελεσθείσες εργασίες, διακόπτονται αμέσως οι οικοδομικές εργασίες και η συνέχισή

τους επιτρέπεται μόνο μετά την αναθεώρηση της αδείας και την ανάληψη επίβλεψης από νέο μηχανικό.
Ο επιβλέπων θεωρείται, ότι απέχει από την επίβλεψη των εργασιών δόμησης που ανέλαβε και απαλλάσσεται των ευθυνών του, μόνο αν δηλώσει εγγράφως την αποχή από την επίβλεψη στην αρμόδια Υ.ΔΟΜ..
Οι κρατήσεις και οι εισφορές που καταβλήθηκαν κατά την έκδοση των αδειών συμψηφίζονται κατά την έκδοση της αναθεώρησής τους. Αν δεν είναι απαραίτητη η αναθεώρηση αλλά μόνο η ενημέρωση του φακέλου της άδειας, δεν απαιτούνται πρόσθετες οικονομικές επιβαρύνσεις.
10. Ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας, ανεξάρτητα από τον χρόνο ισχύος της οικοδομικής άδειας, πραγματοποιείται στις εξής περιπτώσεις:
α) αλλαγή ιδιοκτήτη,
β) τροποποιήσεις των μελετών, εφόσον δεν μεταβάλλονται τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης, όγκου, ύψους, οι πλάγιες και οπίσθιες αποστάσεις και ο υπολογισμός των αναγκών σε χώρους στάθμευσης (άρθρο 39 παρ. 3β του ν. 4495/2017) του διαγράμματος κάλυψης και με την προϋπόθεση υποβολής τυχόν απαραίτητων εγκρίσεων από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα,
γ) μεταβολές των διαστάσεων του κτιρίου ή του οικοπέδου, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι. Οι αποκλίσεις αυτές δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερες του δύο τοις εκατό (2%), με μέγιστο τα είκοσι (20) εκατοστά όσον αφορά το κτίσμα, ή μεγαλύτερες του δύο τοις εκατό (2%), με μέγιστο τα σαράντα (40) εκατοστά όσον αφορά τα μήκη των πλευρών του οικοπέδου και με την προϋπόθεση υποβολής τυχόν απαραίτητων εγκρίσεων από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα,
δ) αποκλίσεις θέσης του κτιρίου, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι. Οι αποκλίσεις αυτές δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερες του δύο τοις εκατό (2%), με μέγιστο τα δέκα είκοσι (20) εκατοστά όσον αφορά τη θέση του κτίσματος και με την προϋπόθεση υποβολής τυχόν απαραίτητων εγκρίσεων από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα.
11. Μετά την έκδοση της αναθεώρησης, η αρχική οικοδομική άδεια και οποιεσδήποτε προγενέστερες αναθεωρήσεις δεν έχουν ισχύ ως προς τα μεταβαλλόμενα στοιχεία.
12. Αν οι οικοδομικές εργασίες διακοπούν χωρίς υπαιτιότητα του δικαιούχου της άδειας είτε κατά τον χρόνο αρχικής ισχύος της άδειας είτε κατά τον χρόνο ισχύος της ύστερα από αναθεώρηση, η ισχύς της άδειας δόμησης παρατείνεται αναλόγως με απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, στο οποίο έχει εισηγηθεί η αρμόδια Υ.ΔΟΜ..
13. Αν αναθεωρηθεί άδεια δόμησης ή οικοδομική άδεια, που βρίσκεται σε ισχύ δεν επιβάλλεται πρόστιμο αυθαίρετης κατασκευής, εφόσον τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου.
Σε διαφορετική περίπτωση, ακολουθείται η διαδικασία γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών της παρ. 6.»

Άρθρο 61
Σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας - Τροποποίηση του άρθρου 47 του ν. 4495/2017

Το άρθρο 47 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167) τροποποιείται και διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 47
Αποπεράτωση έργου και σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας

«Μετά την τελευταία αυτοψία από τον Ελεγκτή Δόμησης και αφού εκδοθεί το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (Π.Ε.Α.) από τον ενεργειακό επιθεωρητή, εφόσον απαιτείται σύμφωνα με τον ν. 4122/2013 (Α΄ 42), εκδίδεται από την Υπηρεσία Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) το Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής (Π.Ε.Κ.) και ενημερώνονται ηλεκτρονικά το τοπικό Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος και ο κύριος του έργου για να διατυπώσει τυχόν αντιρρήσεις. Για την έκδοση του Πιστοποιητικού Ελέγχου Κατασκευής απαιτείται, στις περιπτώσεις που για τη διαχείριση των αποβλήτων συνάπτεται σύμβαση με Συλλογικό Σύστημα Εναλλακτικής Διαχείρισης (ΣΣΕΔ) Αποβλήτων Εκσκαφών, Κατασκευών και Κατεδαφίσεων (ΑΕΚΚ), η υποβολή βεβαίωσης παραλαβής ΑΕΚΚ από εγκεκριμένο σύστημα εναλλακτικής διαχείρισης.
Μετά την έκδοση του Πιστοποιητικού Ελέγχου Κατασκευής, για τη σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφελείας, με την εξαίρεση των περιπτώσεων αρχικής σύνδεσης με το Δίκτυο Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας, ως προς τις οποίες εφαρμοστέα τυγχάνει η διάταξη του άρθρου 47Α του ν. 4495/2017, υποβάλλεται ηλεκτρονικά, διά της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης της Δημόσιας Διοίκησης (gov.gr), από τον ιδιοκτήτη μέσω εξουσιοδοτημένου μηχανικού αίτηση στην Υ.ΔΟΜ., η οποία ελέγχει τα αποδεικτικά καταβολής των οφειλόμενων εισφορών υπέρ του Δημοσίου και του e-ΕΦΚΑ και το αποδεικτικό καταβολής της συμφωνηθείσας αμοιβής επίβλεψης και θεωρεί την οικοδομική άδεια.
Η διαδικασία ηλεκτρονικής θεώρησης εφαρμόζεται και σε οικοδομικές άδειες ή άδειες δόμησης που έχουν εκδοθεί εντύπως.
Η οικοδομή ή τμήμα της με αυτοτελή λειτουργία, θεωρούνται περατωμένα, αν υπολείπονται εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια.
Θεώρηση της οικοδομικής άδειας μπορεί να γίνει και για περατωμένο τμήμα της οικοδομής, εφόσον αποτελείται από χώρους με αυτοτελή λειτουργία.
Μετά τη θεώρησή της για σύνδεση με τα δίκτυα, η οικοδομική άδεια παύει να ισχύει για το τμήμα το οποίο αποπερατώθηκε.»

Άρθρο 62
Διαδικασία ηλεκτροδότησης - Προσθήκη του άρθρου 47Α στον ν. 4495/2017

Μετά το άρθρο 47 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167) προστίθεται το άρθρο 47Α ως εξής:

«Άρθρο 47Α
Διαδικασία ηλεκτροδότησης

1. Για την αρχική σύνδεση με το Δίκτυο Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας κάθε είδους κτίσματος/χώρου/εγκατάστασης από τον Διαχειριστή του Δικτύου (Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας) απαιτούνται τα ακόλουθα:
α) αίτηση-υπεύθυνη δήλωση- εξουσιοδότηση για ηλεκτροδότηση, η οποία περιλαμβάνει ιδίως:
αα) τα στοιχεία του αιτούντα ιδιοκτήτη για ιδιωτικούς χώρους ή του νομίμου εκπροσώπου του αρμοδίου φορέα για κοινοχρήστους ή δημόσιους χώρους,
ββ) τη χρήση του προς ηλεκτροδότηση χώρου/εγκατάστασης (ιδίως οικιακή, γενική),
γγ) την αιτούμενη ισχύ,
δδ) τις συντεταγμένες του προς ηλεκτροδότηση χώρου/εγκατάστασης,

εε) εξουσιοδότηση προς τον Διαχειριστή του Δικτύου και τον Δήμο για την ανταλλαγή πληροφοριών, σχετικά με τον ορισμό των τετραγωνικών μέτρων του προς ηλεκτροδότηση ακινήτου, μέσω σχετικής εφαρμογής,
ζζ) συμπληρωμένο έντυπο του Διαχειριστή του Δικτύου, αναφορικά με τα απαιτούμενα τεχνικά στοιχεία της εγκατάστασης,
β) βεβαίωση σύνδεσης με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας της παρ. 3,
γ) Υπεύθυνη Δήλωση Εγκαταστάτη (ΥΔΕ).
2. Ο Διαχειριστής του Δικτύου οφείλει να τηρεί ηλεκτρονικό αρχείο/μητρώο πελατών και εγκαταστάσεων που ηλεκτροδοτούνται, το οποίο επικαιροποιείται σε πραγματικό χρόνο και στο οποίο θα μπορούν να έχουν πρόσβαση όλοι οι Πάροχοι Ηλεκτρικής Ενέργειας για στοιχεία που αφορούν αποκλειστικά τους πελάτες τους
3. Η βεβαίωση σύνδεσης με το Δίκτυο Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας εκδίδεται από εξουσιοδοτημένο μηχανικό μέσω πληροφοριακού συστήματος, η λειτουργία και διαχείριση του οποίου ανήκει στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΤΕΕ) και αφορά κάθε είδους αρχική ηλεκτροδότηση.
Η οικεία Υπηρεσία Δόμησης έχει πρόσβαση στις ανωτέρω βεβαιώσεις του ως άνω πληροφοριακού συστήματος του ΤΕΕ, προκειμένου να διεξάγει δειγματοληπτικό έλεγχο σε ποσοστό είκοσι τοις 20%.
4. Με κοινή απόφαση των Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Ψηφιακής Διακυβέρνησης, καθορίζονται:
α) τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και στοιχεία για την έκδοση της βεβαίωσης σύνδεσης με το Δίκτυο Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας,
β) το ηλεκτρονικό έντυπο της βεβαίωσης σύνδεσης, στο οποίο, εφόσον απαιτείται, θα προσδιορίζεται και η διάρκεια ισχύος της εκάστοτε εκδιδόμενης βεβαίωσης σύνδεσης,
γ) η διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής και έκδοσης της βεβαίωσης σύνδεσης και οι τεχνικές προδιαγραφές των ηλεκτρονικών αρχείων των δικαιολογητικών,
δ) οι όροι πρόσβασης και διάθεσης στο πληροφοριακό σύστημα και στις ηλεκτρονικές πληροφορίες που αναφέρονται στο παρόν άρθρο,
ε) κάθε είδος γεωχωρικών δεδομένων που απαιτούνται για τον εντοπισμό της θέσης του ακινήτου,
στ) οι όροι και προδιαγραφές διασύνδεσης του συστήματος έκδοσης της βεβαίωσης σύνδεσης με το αντίστοιχο πληροφοριακό σύστημα του Διαχειριστή του Ελληνικού Δικτύου Διανομής ηλεκτρικής ενέργειας, καθώς και με άλλα σχετιζόμενα ηλεκτρονικά συστήματα και εφαρμογές,
ζ) το τέλος ανταπόδοσης για την έκδοση κάθε βεβαίωσης σύνδεσης με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας,
η) η διαδικασία ενημέρωσης του Διαχειριστή του Ελληνικού Δικτύου Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας στις περιπτώσεις ανάκλησης ή και εν γένει παύσης ισχύος της βεβαίωσης σύνδεσης της παρ. 3,
θ) η διαδικασία ελέγχου από τις Υπηρεσίες Δόμησης, καθώς και κάθε άλλη σχετική με το θέμα λεπτομέρεια.
Η διαδικασία της παρ. 1 εφαρμόζεται μετά την πάροδο έξι (6) μηνών από την έκδοση της ως άνω απόφασης.»

Άρθρο 63
Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου – Αντικατάσταση των παρ. 1, 1α, 2 και 3 του άρθρου 53 του ν. 4495/2017

Αντικαθίστανται οι παρ. 1, 1α, 2 και 3 του άρθρου 53 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167), το οποίο διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 53
Ορισμοί

1. Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου: ο φάκελος που περιλαμβάνει τα στοιχεία του κτιρίου, που ορίζονται στην παρ. 1 του άρθρου 54 και ειδική αναφορά στον αριθμό ΚΑΕΚ του οικοπέδου ή γηπέδου, εφόσον υφίσταται.
1α. Ηλεκτρονική Ταυτότητα Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας: ο φάκελος που περιλαμβάνει τα στοιχεία της διηρημένης ιδιοκτησίας, που ορίζονται στην παρ. 1α του άρθρου 54 και ειδική αναφορά στον αριθμό ΚΑΕΚ της διηρημένης ιδιοκτησίας, εφόσον υφίσταται.
2. Ηλεκτρονικό Μητρώο: το Μητρώο στο οποίο τηρούνται στοιχεία, σχετικά με την Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου ή την Ηλεκτρονική Ταυτότητα Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας, τους κυρίους του έργου, τους εξουσιοδοτημένους μηχανικούς, τα πιστοποιητικά ελέγχου και το πιστοποιητικό πληρότητας. Το Ηλεκτρονικό Μητρώο εποπτεύεται από το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος και συνδέεται με τη βάση δεδομένων του Ελληνικού Κτηματολογίου, μέσω του Κέντρου Διαλειτουργικότητας της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης, σύμφωνα με το άρθρο 84 του ν. 4727/2020 (Α΄ 184).
Η ανωτέρω διαδικασία διενεργείται αποκλειστικά ηλεκτρονικά, μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας, η υλοποίηση της οποίας και το τέλος ανταπόδοσης για κάθε ηλεκτρονική υποβολή μπορεί να ανατεθεί σε υπηρεσία του Δημοσίου, νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου ή και σε ιδιωτικό φορέα που έχει την αναγκαία τεχνογνωσία, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
3. Πιστοποιητικό Πληρότητας: το πιστοποιητικό που εκδίδεται από τους εξουσιοδοτημένους για την τήρηση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου ή της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας μηχανικούς, στο οποίο βεβαιώνεται από αυτούς, με δήλωσή τους, η συμπλήρωση των στοιχείων που περιλαμβάνονται στην ταυτότητα. Το πιστοποιητικό εκδίδεται για κτίριο, οριζόντια ή κάθετη διηρημένη ιδιοκτησία, φέρει μοναδικό αριθμό, που δίνεται από το Ηλεκτρονικό Μητρώο, και αναγράφει τον ΚΑΕΚ του οικοπέδου ή γηπέδου ή διηρημένης ιδιοκτησίας, εφόσον υφίσταται.
4. Εξουσιοδοτημένος μηχανικός: ο μηχανικός που ορίζεται από τους κυρίους του έργου και είναι υπεύθυνος για την εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.»

Άρθρο 64
Διαδικασία Υποβολής Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου - Αντικατάσταση των παρ. 4, 5, 6 και 8 του άρθρου 56 του ν. 4495/2017

Αντικαθίστανται οι παρ. 4, 5, 6 και 8 του άρθρου 56 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167), το οποίο διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 56
Διαδικασία Υποβολής
Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου

1. Η δήλωση γίνεται ανά κτίριο ή ανά διηρεμένη ιδιοκτησία.
2. Ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός, ο οποίος συμπληρώνει τα στοιχεία της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου ή της διηρημένης ιδιοκτησίας, ορίζεται από τον ιδιοκτήτη για κάθε κτίριο ή διηρημένη

ιδιοκτησία. Αν έχουν συσταθεί οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες, ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός για το σύνολο του κτιρίου μπορεί να ορίζεται ύστερα από απόφαση της πλειοψηφίας των κοινωνών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον κανονισμό της οροφοκτησίας, άλλως με απλή πλειοψηφία.

3. Το αρμόδιο τοπικό παρατηρητήριο μπορεί να προβαίνει σε έλεγχο των στοιχείων της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας που έχουν υποβληθεί, αντιπαραβάλλοντας αυτά με τα στοιχεία που υποβλήθηκαν κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας, καθώς και με τα στοιχεία του πορίσματος των Ελεγκτών Δόμησης. Ύστερα από την υποβολή της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου, η ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου πραγματοποιείται υποχρεωτικά ύστερα από την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας στο κτίριο ή στη διηρημένη ιδιοκτησία του, για την οποία απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας από δημόσια αρχή.

4. Τα στοιχεία ενημέρωσης και η αίτηση για την έκδοση πιστοποιητικού κτιρίου ή διηρημένης ιδιοκτησίας υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας, διά της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης της Δημόσιας Διοίκησης (gov.gr), από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό. Με την καταχώρηση της αίτησης, λαμβάνεται αυτόματα από το πληροφοριακό σύστημα μοναδικός αριθμός Ταυτότητας.

5. Εφόσον εκδοθεί από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου (Π.Π.Τ.Κ.), δίνεται από το πληροφοριακό σύστημα μοναδικός ηλεκτρονικός κωδικός, ο οποίος γνωστοποιείται από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό στον αναφερόμενο στην αίτηση ιδιοκτήτη του κτιρίου ή και της αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας (οριζόντιας ή κάθετης). Ο μοναδικός ηλεκτρονικός κωδικός παρέχει τη δυνατότητα ελέγχου γνησιότητας του πιστοποιητικού, καθώς και επανέκδοσης του.

Υπόχρεοι ενημέρωσης της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου είναι τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα στο όνομα των οποίων εκδόθηκε η σχετική άδεια οικοδομικών εργασιών, καθώς και οι ειδικοί ή καθολικοί διάδοχοι αυτών, όπως καταγράφονται κάθε φορά στα έντυπα της ταυτότητας κτιρίου.

6. Ύστερα από την ολοκλήρωση της κατασκευής του κτιρίου και την έκδοση του Πιστοποιητικού Ελέγχου Κατασκευής (Π.Ε.Κ.) από το αρμόδιο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος, υπόχρεος ενημέρωσης της ταυτότητας κτιρίου είναι ο εκάστοτε κύριος του κτιρίου.

7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορεί να καθοριστεί κάθε λεπτομέρεια σχετικά με την έκδοση των Πιστοποιητικών Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου και Ελέγχου Κατασκευής, ιδίως ο χρόνος ενημέρωσης των στοιχείων, ο τρόπος και η διαδικασία υποβολής της δήλωσης από τον μηχανικό, την πρόβλεψη ειδικού εντύπου συμπλήρωσης και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

8. Με την απόφαση της παρ. 7 καθορίζονται επίσης, η μορφή και τα τεχνικά χαρακτηριστικά των εντύπων της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας, τα οποία συμπληρώνει ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός, σύμφωνα με το άρθρο 54.»

Άρθρο 65
Πρόσβαση στο Κεντρικό Παρατηρητήριο - Αντικατάσταση της παρ. 1 του άρθρου 58 του ν. 4495/2017

Αντικαθίσταται η παρ. 1 του άρθρου 58 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167), το οποίο διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 58
Προδιαγραφές και υπόχρεοι τήρησης

1. Το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος έχει πρόσβαση στην ηλεκτρονική πλατφόρμα Ταυτότητας Κτιρίων και στα στοιχεία που αυτή περιλαμβάνει, συμπεριλαμβανομένων των Πιστοποιητικών Πληρότητας της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου, τα οποία αποτελούν στοιχεία ελέγχου.
2. Οι διατάξεις που ισχύουν για τη δημοσιοποίηση, τη διάθεση και την προσάρτηση σε δικαιοπραξίες και διοικητικές διαδικασίες των οικοδομικών αδειών και των εγκρίσεων εργασιών μικρής κλίμακας ,εφαρμόζονται αναλόγως και για το Πιστοποιητικό Πληρότητας της Ταυτότητας του Κτιρίου.»

Άρθρο 66
Πιστοποιητικό Πληρότητας και Βεβαίωση Μηχανικού - Αντικατάσταση της παρ. 2 του άρθρου 59 του ν. 4495/2017

Αντικαθίσταται η παρ. 2 του άρθρου 59 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167), το οποίο διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 59
Έντυπα

1. Αν απαιτείται άδεια από δημόσια αρχή για εκτέλεση οικοδομικών εργασιών με τις οποίες μεταβάλλονται πολεοδομικά και κτιριολογικά μεγέθη, όπως προσθήκη και επέκταση, των υπαρχόντων κτιρίων, για τον έλεγχο και την καταγραφή των στοιχείων συμπληρώνονται τα στοιχεία ειδικού εντύπου.
2. Αν απαιτείται η συμπλήρωση βεβαίωσης της παρ. 1 του άρθρου 83 για τον έλεγχο των στοιχείων, συμπληρώνονται τα στοιχεία στο ανωτέρω έντυπο. Η συμπλήρωση και ο έλεγχος των στοιχείων μπορεί να πραγματοποιούνται και ανά αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία. Το Πιστοποιητικό Πληρότητας της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου αντικαθιστά και περιλαμβάνει τη βεβαίωση που προβλέπεται στην παρ. 1 του άρθρου 83, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις της έκδοσης και ισχύος αυτής.
3. Για κάθε κατάρτιση δημόσιας σύμβασης έργων, μελετών και υπηρεσιών του ν. 4412/2016 (Α΄ 200), και έχει ως αντικείμενο ακίνητο με κτίσματα, απαιτείται προηγουμένως και η συμπλήρωση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.»

Άρθρο 67
Διοικητικές κυρώσεις - Αντικατάσταση του άρθρου 60 του ν. 4495/2017

Αντικαθίσταται το άρθρο 60 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167), το οποίο διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 60
Κυρώσεις

1. Εάν, κατά τη συμπλήρωση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου ή κατά τους περιοδικούς ελέγχους, διαπιστώνεται ότι συμπληρώθηκαν ψευδώς στοιχεία ταυτότητας κτιρίου από τον επιβλέποντα ή τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό, πέραν των ποινικών κυρώσεων επιβάλλεται:

α) Πρόστιμο από δύο χιλιάδες (2.000) έως είκοσι χιλιάδες (20.000) ευρώ, ανάλογα με την επιφάνεια που δεν έχει αποτυπωθεί στην Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου.
β) Παραπομπή στο Πειθαρχικό Συμβούλιο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (ΤΕΕ), το οποίο δύναται να επιβάλει αναστολή της άσκησης επαγγέλματος για διάστημα από δύο (2) έως είκοσι τέσσερις (24) μήνες ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης. Οι τελεσίδικες αποφάσεις κοινοποιούνται αμελλητί στο Εποπτικό Συμβούλιο.
Η κύρωση επιβάλλεται από το αρμόδιο όργανο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κατόπιν εισήγησης του Εποπτικού Συμβουλίου του άρθρου 18 του ν. 4030/2011 (Α΄ 249).
2. Για όλες τις παραβάσεις της παρ. 1, σε περίπτωση υποτροπής, καθώς και όταν οι παραπάνω παραβάσεις αφορούν οικοδομικές εργασίες σε παραδοσιακούς οικισμούς, περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και σε προστατευόμενες περιοχές του άρθρου 19 του ν. 1650/1986 (Α΄ 160), το πρόστιμο είναι από τέσσερις χιλιάδες (4.000) ευρώ έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ. Η αναστολή αδείας ασκήσεως επαγγέλματος ορίζεται από τέσσερις (4) έως σαράντα οκτώ (48) μήνες ανάλογα με τη σοβαρότητα της παράβασης.
Οι παραπάνω κυρώσεις καταγράφονται σε ειδικό μητρώο που τηρείται στο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος και κοινοποιούνται στις αρμόδιες υπηρεσίες, που τηρούν τις ηλεκτρονικές βάσεις δεδομένων.
Από την ημερομηνία κοινοποίησης στις αρμόδιες υπηρεσίες, απενεργοποιείται ο σχετικός κωδικός αριθμός μηχανικού για την πρόσβαση στο ηλεκτρονικό σύστημα καταχώρισης στοιχείων ταυτότητας κτιρίου.»

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ΄
ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

Άρθρο 68
Σκοπός/αντικείμενο

Σκοπός του παρόντος Κεφαλαίου, είναι η δημιουργία μηχανισμού για την αξιοποίηση του θεσμού της μεταφοράς συντελεστή δόμησης, ο οποίος είναι σύμφωνος με τις αρχές του ορθολογικού σχεδιασμού.

Άρθρο 69
Ορισμοί - Αντικατάσταση των περ. α΄, β΄, ε΄, στ΄, ζ΄και η΄ του άρθρου 64 του ν. 4495/2017

Οι περ. α΄, β΄, ε΄, στ΄, ζ΄ και η΄ του άρθρου 64 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167) αντικαθίστανται, οι περ. θ΄ και ια΄ καταργούνται και το άρθρο 64 του ν. 4495/2017 διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 64
Ορισμοί

Για την εφαρμογή του παρόντος νόμου ισχύουν οι ακόλουθοι ορισμοί:
α) Ηλεκτρονική πολεοδομική ταυτότητα δήμου: η ηλεκτρονική βάση στην οποία κάθε δήμος καταγράφει και ενημερώνει τα στοιχεία του ισχύοντος και υπό εκπόνηση πολεοδομικού

σχεδιασμού, καθώς και τους κοινόχρηστους ή αδόμητους χώρους αυτού, με σκοπό την άμεση και πλήρη πρόσβαση κάθε ενδιαφερομένου στα ανωτέρω στοιχεία και πληροφορίες και τη δυνατότητα εποπτείας και επίσπευσης του σχεδιασμού. Η ηλεκτρονική πολεοδομική ταυτότητα είναι δυνατόν να τίθεται σε λειτουργία και ανά πολεοδομική ενότητα, προτού ολοκληρωθεί για το σύνολο του δήμου, εφόσον έχουν συγκεντρωθεί επαρκή διαθέσιμα στοιχεία.
β) Ψηφιακή Τράπεζα Γης: το ηλεκτρονικό σύστημα, στο οποίο καταγράφονται οι Τίτλοι Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης και διαμέσου της οποίας γίνεται αποκλειστικά η διαχείριση και αξιοποίηση αυτών.
γ) Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.): η αφαίρεση Συντελεστή Δόμησης (Σ.Δ.) από ακίνητο προσφοράς συντελεστή δόμησης και η προσθήκη αυτού σε ακίνητο υποδοχής συντελεστή δόμησης.
δ) Τίτλος Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (Τίτλος Μ.Σ.Δ.): ο τίτλος που χορηγείται στον κύριο ακινήτου προσφοράς συντελεστή δόμησης και ενσωματώνει το δικαίωμα για πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ..
ε) Δικαίωμα για Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.: το δικαίωμα προς μη χρηματική αποζημίωση, που παρέχεται στους ιδιοκτήτες ακινήτων προσφοράς συντελεστή δόμησης.
στ) Ακίνητο προσφοράς συντελεστή δόμησης: το ακίνητο από το οποίο προέρχεται ο μεταφερόμενος συντελεστής δόμησης Τίτλος Μ.Σ.Δ.. Ο κύριος του ακινήτου προσφοράς συντελεστή δόμησης καλείται, στο πλαίσιο της διαδικασίας της Ψηφιακής Τράπεζας Γης, «προσφέρων συντελεστή δόμησης».
ζ) Ακίνητο υποδοχής συντελεστή δόμησης: το ακίνητο στο οποίο μπορεί να πραγματοποιηθεί Μ.Σ.Δ.. Ο κύριος του ακινήτου υποδοχής συντελεστή δόμησης καλείται, στο πλαίσιο της διαδικασίας της Ψηφιακής Τράπεζας Γης, «αποδεχόμενος συντελεστή δόμησης».
η) Πραγματοποίηση Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.): η προσθήκη Σ.Δ. σε ακίνητο υποδοχής συντελεστή δόμησης μέσω της διαδικασίας της Ψηφιακής Τράπεζας Γης.
θ) (Καταργείται)
ι) Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή (Ζ.Υ.Σ.): η ζώνη όπου επιτρέπεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενα ακίνητα.
ια) (Καταργείται).

Άρθρο 70
Ψηφιακή Τράπεζα Γης - Αντικατάσταση του άρθρου 67 του ν. 4495/2017

Το άρθρο 67 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167) αντικαθίσταται ως εξής:

«Άρθρο 67
Ψηφιακή Τράπεζα Γης

1. Η διαχείριση και αξιοποίηση τίτλων μεταφοράς συντελεστή δόμησης γίνεται αποκλειστικά μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης.
2. Η δημιουργία, ανάπτυξη και λειτουργία της Ψηφιακής Τράπεζας Γης γίνεται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Με απόφαση του αρμοδίου οργάνου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, δύναται να ανατίθεται η ανάπτυξη και λειτουργία της Ψηφιακής Τράπεζας Γης σε νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου ή σε άλλον φορέα της Γενικής Κυβέρνησης.»

Άρθρο 71
Τίτλος μεταφοράς συντελεστή δόμησης - Αντικατάσταση του άρθρου 68 του ν. 4495/2017

Το άρθρο 68 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167) αντικαθίσταται ως εξής:

«Άρθρο 68
Τίτλος Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης

1. Το δικαίωμα μεταφοράς συντελεστή δόμησης ενσωματώνεται σε τίτλο, ο οποίος εκδίδεται από το αρμόδιο όργανο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
2. Ο τίτλος Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.) αντιστοιχεί στα δομήσιμα τετραγωνικά μέτρα που δεν επιτρέπεται να οικοδομηθούν στο ακίνητο προσφοράς συντελεστής δόμησης, μετά από την έκδοση κανονιστικής ή ατομικής διοικητικής πράξης που περιορίζει τη δόμηση επ' αυτού. Ο ανωτέρω τίτλος, μπορεί να αξιοποιηθεί σε ακίνητο υποδοχής συντελεστή δόμησης που βρίσκεται εντός του αυτού ή όμορου δήμου της ίδιας περιφερειακής ενότητας ή περιφέρειας, σύμφωνα με τη διαδικασία και με τις προϋποθέσεις του παρόντος Κεφαλαίου.
3. Ο τίτλος Μ.Σ.Δ. είναι ονομαστικός και μεταβιβάζεται αποκλειστικά μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης, εκτός από τις περιπτώσεις κληρονομικής διαδοχής, το δικαίωμα δε, που ενσωματώνεται σε αυτόν είναι διαιρετό.»

Άρθρο 72
Ακίνητα προσφοράς συντελεστή δόμησης - Αντικατάσταση του άρθρου 70 του ν. 4495/2017

Το άρθρο 70 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167) αντικαθίσταται ως εξής:

«Άρθρο 70
Ακίνητα προσφοράς συντελεστή δόμησης

Τα ακίνητα προσφοράς συντελεστή δόμησης είναι:
α. ακίνητα επί των οποίων έχει επιβληθεί απαλλοτρίωση είτε μέσω του ρυμοτομικού σχεδίου ή με πράξη κήρυξης απαλλοτρίωσης, με σκοπό τη δημιουργία κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων που προβλέπονται στο αντίστοιχο ρυμοτομικό σχέδιο, ακόμη και όταν περιέχουν κτίρια των περ. β΄ και γ΄,
β. ακίνητα, στα οποία έχουν επιβληθεί όροι ή περιορισμοί δόμησης, σύμφωνα με το άρθρο 6 του ν. 4067/2012 (Α΄ 79) ή άλλες αντίστοιχες διατάξεις,
γ. τα ακίνητα εντός σχεδίου πόλης ή εντός ορίων οικισμού, τα οποία χαρακτηρίζονται, σύμφωνα με τα άρθρα 6, 10 και 13 του ν. 3028/2002 (Α΄ 153) ή άλλες διατάξεις της νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και γενικώς της πολιτιστικής κληρονομιάς, αρχαιολογικοί χώροι ή ιστορικοί τόποι και για τα οποία έχουν τεθεί περιορισμοί στην εξάντληση του συντελεστή δόμησης ή στα οποία απαγορεύεται τελείως η δόμηση.»

Άρθρο 73
Ακίνητα υποδοχής συντελεστή δόμησης - Αντικατάσταση του άρθρου 71 του ν. 4495/2017

Το άρθρο 71 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167) αντικαθίσταται ως εξής:

«Άρθρο 71
Ακίνητα υποδοχής συντελεστή δόμησης

1. Τα ακίνητα υποδοχής συντελεστή δόμησης είναι τα ακίνητα τα οποία:
α. βρίσκονται εντός περιοχών σχεδίου πόλεως ή εντός οικισμού ή εντός γενικού πολεοδομικού σχεδιασμού ή ρυθμιστικών σχεδίων, οι οποίες χαρακτηρίζονται ως Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (Ζ.Υ.Σ.), σύμφωνα με τους όρους της πράξης με την οποία έγινε ο χαρακτηρισμός της Ζ.Υ.Σ.,
β. ανήκουν στο Δημόσιο και για τα οποία, μετά από την έναρξη ισχύος του παρόντος, υποβάλλεται αίτηση για έγκριση Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.), σύμφωνα με τον ν. 3986/2011 (Α΄ 152).»

Άρθρο 74
Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή - Αντικατάσταση του άρθρου 72 του ν. 4495/2017

Το άρθρο 72 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167) αντικαθίσταται ως εξής:

«Άρθρο 72
Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (Ζ.Υ.Σ.) - Εξουσιοδοτική διάταξη

1. Η Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.) πραγματοποιείται από ακίνητο προσφοράς συντελεστή σε ακίνητο υποδοχής, που βρίσκεται εντός Ζώνης Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ.).
2. Οι Ζ.Υ.Σ. εγκρίνονται με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με τήρηση της ακόλουθης διαδικασίας:
α) Κίνηση της διαδικασίας επίσπευσης για την έγκρισή τους, με έκδοση απόφασης από τον οικείο δήμο ή σύνολο όμορων δήμων ή την περιφέρεια ή το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.
β) Εκπόνηση Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.), με τήρηση των διαδικασιών δημοσιότητας, σύμφωνα με την υπό στοιχεία ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ. 107017/2006 κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του Υφυπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης (Β΄ 1225).
γ) Εκπόνηση της ειδικής πολεοδομικής μελέτης Ζ.Υ.Σ., με τήρηση των διαδικασιών δημοσιότητας αυτής.
δ) Γνωμοδότηση των οικείων Δημοτικών ή Περιφερειακών Συμβουλίων. Ειδικά στις μητροπολιτικές περιοχές Αθήνας και Θεσσαλονίκης, αρμόδιο όργανο για τη γνωμοδότηση του προηγούμενου εδαφίου είναι η Διεύθυνση Μητροπολιτικού Σχεδιασμού.
ε) Εισήγηση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού (Δ.Π.Σ.) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
στ) Γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.).
3. Οι Ζ.Υ.Σ. καθορίζονται, επίσης, στο πλαίσιο εκπόνησης Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων.
4. Το χωρικό πεδίο της ειδικής πολεοδομικής μελέτης Ζ.Υ.Σ. καθορίζεται, ως το σύνολο της έκτασης κάθε δημοτικής ενότητας ή δήμου ή και των όμορων δήμων ή και της οικείας περιφερειακής ενότητας ή περιφέρειας, βάσει πολεοδομικών κριτηρίων.

5. Οι Ζ.Υ.Σ. μπορεί να χωροθετούνται σε περιοχές που βρίσκονται:
α) εντός Εγκεκριμένων Ρυμοτομικών Σχεδίων ή εντός περιοχών, για τις οποίες έχει εκκινήσει η διαδικασία πολεοδόμησης με κανονιστική πράξη ή εντός εγκεκριμένων ορίων οικισμών που υφίστανται πριν από την έναρξη ισχύος του από 17.7.1923 ν.δ. (Α΄ 228), ή έχουν πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων,
β) εκτός των ορίων ιστορικών τόπων, παραδοσιακών οικισμών, αρχαιολογικών χώρων, περιοχών που προβλέπονται στην παρ. 3 του άρθρου 18 του ν. 1650/1986 (Α΄ 160), στην περ. β΄ της παρ. 5 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012 (Α΄ 79) ή στην περ. β΄ της παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 1577/1985 (Α΄ 210) και περιοχών στις οποίες έχουν επιβληθεί ειδικοί όροι δόμησης για την προστασία παραδοσιακών ή αρχιτεκτονικών συνόλων, αρχαιολογικών χώρων ή άλλων πολιτιστικών ή περιβαλλοντικά αξιόλογων στοιχείων,
γ) εκτός ιστορικών κέντρων πόλεων, με εξαίρεση τα τμήματα στα οποία γίνεται ανάπλαση, σύμφωνα με τα άρθρα 8 έως και 17 του ν. 2508/1997 (Α΄ 124),
δ) εκτός καθορισμένων ορίων περιοχών, οι οποίες έχουν χαρακτηριστεί ζώνες προστασίας χώρων ή κτιρίων που έχουν κηρυχθεί για οποιονδήποτε λόγο προστατευόμενοι, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις,
ε) εκτός των δύο πρώτων Οικοδομικών Τετραγώνων (Ο.Τ.) μετά από τη γραμμή του αιγιαλού ή της όχθης μεγάλων λιμνών ή πλεύσιμων ποταμών και εκτός ανοικτών οικοδομικών τετραγώνων,
στ) εκτός οικοδομικών τετραγώνων με κλίση του φυσικού εδάφους μεγαλύτερη από είκοσι πέντε τοις εκατό (25%),
ζ) εκτός οικοδομικών τετραγώνων που γειτνιάζουν με δασικές εκτάσεις.
Επιπλέον των χαρακτηριστικών αυτών, πρέπει να τεκμηριώνεται από τη στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων της παρ. 2, ότι με τη μεταφορά συντελεστή δόμησης:
α) δεν αλλοιώνεται η οικιστική φυσιογνωμία της περιοχής,
β) δεν απειλείται η αλλοίωση ευμενών όρων διαβίωσης που έχουν διαμορφωθεί, λόγω του ισχύοντος χαμηλού συντελεστή,
γ) δεν επέρχεται υπέρβαση του ορίου κορεσμού της περιοχής, με βάση την οικιστική πυκνότητα και ενόψει του ήδη ισχύοντος συντελεστή δόμησης.
6. Με τις ειδικές πολεοδομικές μελέτες Ζ.Υ.Σ., προσδιορίζονται μέσα στην περιοχή της δημοτικής ενότητας ή του δήμου ή των όμορων δήμων ή της οικείας περιφερειακής ενότητας ή περιφέρειας, για την οποία συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 5, η ζώνη υποδοχής μεταφοράς συντελεστή δόμησης και, σε ποσοστό επί του συνολικού εμβαδού των δομήσιμων επιφανειών της ζώνης, όπως το ποσοστό αυτό προκύπτει από τον υπολογισμό των Σ.Δ. που ισχύουν στην περιοχή, το ανώτατο συνολικό εμβαδόν δομήσιμων επιφανειών που επιτρέπεται να μεταφερθεί μέσα σ' αυτήν, αφού αξιολογηθούν:
α) το προτεινόμενο ποσοστό αύξησης του ισχύοντος Σ.Δ. που προκύπτει, λαμβάνοντας υπόψη τον βαθμό οικιστικής ανάπτυξης, τη θέση, φυσιογνωμία και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής, την οικιστική πυκνότητα και το όριο κορεσμού, σύμφωνα με τον ισχύοντα Σ.Δ., την έκταση που προκύπτει από την αδυναμία εκμετάλλευσης ακινήτων, όπως διατηρητέων κτιρίων, το σύνολο των Τίτλων Μ.Σ.Δ. που έχουν εκδοθεί για τη Μ.Σ.Δ. στην περιοχή, την επιβάρυνση από αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 (Α΄ 174) και του άρθρου 96 του παρόντος,
β) η επακόλουθη μεταβολή της οικιστικής φυσιογνωμίας της περιοχής, με προσδιορισμό της μεταβολής πυκνοτήτων και του κυκλοφοριακού φόρτου, καθώς και άλλων παραμέτρων του αστικού περιβάλλοντος,

γ) η επάρκεια, μετά και από την πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ., των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, που προβλέπονται από το Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο, για την κάλυψη των αναγκών των κατοίκων της περιοχής,
δ) η φέρουσα ικανότητα της περιοχής και το τοπίο.
7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθορίζονται οι ειδικότερες προδιαγραφές, το περιεχόμενο και οι διαδικασίες εκπόνησης των μελετών για την έγκριση Ζ.Υ.Σ. και κάθε άλλο σχετικό με τις μελέτες αυτές θέμα.»

Άρθρο 75
Διαδικασία μεταφοράς συντελεστή δόμησης - Αντικατάσταση του άρθρου 74 του ν. 4495/2017

Το άρθρο 74 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167) αντικαθίσταται ως εξής:

«Άρθρο 74
Διαδικασία μεταφοράς συντελεστή δόμησης

1. Η μεταφορά συντελεστή δόμησης, πραγματοποιείται μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης. Τα στοιχεία των ακινήτων προσφοράς και υποδοχής συντελεστή δόμησης καταχωρίζονται από τους ενδιαφερομένους ιδιοκτήτες τους.
2. Το ηλεκτρονικό σύστημα της Ψηφιακής Τράπεζας Γης αντιστοιχίζει τα ακίνητα των προσφερόντων και αποδεχομένων συντελεστή δόμησης, σύμφωνα με τα εξής κριτήρια:
α. την αξία του συντελεστή δόμησης που προσφέρεται ή ζητείται, η οποία προκύπτει από τη δομήσιμη επιφάνεια στην οποία αυτό αντιστοιχεί, όπως αυτή αποτιμάται, βάσει του αντικειμενικού συστήματος αξιών κατά την ημέρα καταχώρισης του ακινήτου στην Ψηφιακή Τράπεζα Γης,
β. τη χρονολογική σειρά καταχώρισης των ακινήτων,
γ. τη θέση τους, αντιστοιχίζοντας κατά προτεραιότητα ακίνητα που βρίσκονται στην ίδια δημοτική ενότητα ή, άλλως, στον ίδιο δήμο ή, άλλως, στην ίδια περιφερειακή ενότητα ή, άλλως, στην ίδια περιφέρεια.
3. Από την αντιστοίχιση προκύπτει η υποχρέωση του αποδεχόμενου συντελεστή δόμησης να καταβάλει ποσό ίσο με την αξία του συντελεστή δόμησης, πλέον της εισφοράς που προβλέπεται στην παρ. 4 του άρθρου 75. Η μεταφορά του συντελεστή δόμησης πραγματοποιείται μόλις ο αποδεχόμενος τον συντελεστή δόμησης καταβάλλει το ποσό που αντιστοιχεί στην υποχρέωσή του αυτήν. Μετά από την πραγματοποίηση της μεταφοράς συντελεστή δόμησης γεννάται και η αντίστοιχη αξίωση του προσφέροντος συντελεστή δόμησης.»

Άρθρο 76
Συνέπειες μεταφοράς συντελεστή δόμησης - Αντικατάσταση του άρθρου 75 του ν. 4495/2017

Το άρθρο 75 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167) αντικαθίσταται ως εξής:

«Άρθρο 75
Συνέπειες μεταφοράς συντελεστή δόμησης

1. Μετά από τη μεταφορά συντελεστή δόμησης, που πραγματοποιείται σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 74, εκδίδεται σχετικός τίτλος, ο οποίος μεταγράφεται στο οικείο υποθηκοφυλακείο ή

καταχωρίζεται στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο. Η προσθήκη του προηγούμενου εδαφίου ενεργεί υπέρ και κατά των καθολικών ή ειδικών διαδόχων του κυρίου του ακινήτου και το συνοδεύει ακόμη και στην περίπτωση πρωτότυπου τρόπου κτήσης κυριότητας σ' αυτό.
2. Με την έκδοση της απόφασης της παρ. 1, αποσβήνεται το δικαίωμα που ενσωματώνεται στον τίτλο Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.) και αυτός ακυρώνεται με αντίστοιχη διαγραφή του από την Ψηφιακή Τράπεζα Γης. Αν ο τίτλος Μ.Σ.Δ. χρησιμοποιείται μόνον εν μέρει κατά την ανωτέρω πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ., καταχωρίζεται στην Ψηφιακή Τράπεζα Γης ενημέρωση του τίτλου, που αφορά στο πραγματοποιούμενο μέρος το οποίο στρογγυλοποιείται προς τα πάνω σε ακέραιες μονάδες τετραγωνικών μέτρων.
3. Ο συντελεστής δόμησης που μεταφέρεται, κατ' εφαρμογή του παρόντος, δεν μπορεί να υλοποιηθεί πλέον από το ακίνητο προσφοράς συντελεστή δόμησης. Η απαγόρευση αυτή ενεργεί υπέρ και κατά των καθολικών ή ειδικών διαδόχων του πωλητή και το συνοδεύει ακόμη και στην περίπτωση πρωτότυπου τρόπου κτήσης κυριότητας σ' αυτό.
4. Για κάθε μεταφορά συντελεστή δόμησης που πραγματοποιείται μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης καταβάλλεται από τον αποδεχόμενο συντελεστή δόμησης ποσό ίσο με το πέντε τοις εκατό (5%) της αξίας του μεταβιβαζόμενου συντελεστή δόμησης, όπως αυτή προσδιορίζεται για τον προσδιορισμό του φόρου μεταβίβασης ακινήτων, το οποίο διατίθεται σε ειδικό λογαριασμό υπό τη διαχείριση του Πράσινου Ταμείου για τη χρηματοδότηση δράσεων περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης, με αποκλειστικό δικαιούχο τον δήμο, όπου βρίσκεται το ακίνητο υποδοχής συντελεστή δόμησης.»

Άρθρο 77
Δράσεις περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης - Αντικατάσταση του άρθρου 76 του ν. 4495/2017

Το άρθρο 76 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167) αντικαθίσταται ως εξής:

«Άρθρο 76
Δράσεις περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης

1. Μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης χρηματοδοτούνται από το Πράσινο Ταμείο, μετά από σύμφωνη γνώμη της Διεύθυνσης Προστασίας Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Χωρικού Σχεδιασμού-Παρατηρητήριο, δράσεις περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης με αντικείμενο:
α) την κατά προτεραιότητα απόκτηση και παραχώρηση ή αποζημίωση εγκεκριμένων ή δεσμευμένων ως κοινοχρήστων χώρων, ακινήτων, τα οποία δεν ανήκουν στο Δημόσιο ή τον ευρύτερο δημόσιο τομέα, με σκοπό τη δημιουργία ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων,
β) την απόκτηση και παραχώρηση διατηρητέων κτιρίων και του περιβάλλοντος χώρου αυτών, που δεν ανήκουν σε Ν.Π.Δ.Δ. ή σε ΔΕΚΟ, για τη δημιουργία χώρων κοινωφελούς χρήσης,
γ) τη βάσει κριτηρίων ιεράρχησης, όπως είναι ο πολεοδομικός σχεδιασμός, η αυξημένη ανάγκη για δημιουργία θέσεων στάθμευσης και τα υφιστάμενα τοπικά πολεοδομικά σχέδια, δημιουργία υπόγειων και υπέργειων χώρων στάθμευσης με βιοκλιματικά χαρακτηριστικά σε περιοχές με υπέρμετρη πολεοδομική επιβάρυνση,
δ) τη βάσει κριτηρίων ιεράρχησης, όπως η παλαιότητα δέσμευσης, κοινωνικά κριτήρια, η πολεοδομική και περιβαλλοντική σημασία, απαλλοτρίωση ή ανταλλαγή ακινήτων ή τμημάτων

αυτών:
δα) ιδιοκτησίας οικοδομικών συνεταιρισμών ή ενώσεων οικοδομικών συνεταιρισμών, τα οποία βρίσκονται εν όλω ή εν μέρει εντός ιδιωτικών δασικών εκτάσεων ή,
δβ) στα οποία έχει επιβληθεί ολική απαγόρευση δόμησης από κανονιστικές πράξεις της διοίκησης για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος ή της πολιτιστικής κληρονομιάς και στα οποία σωρευτικά, είχε αναγνωριστεί με ατομική ή κανονιστική πράξη της διοίκησης, δικαίωμα δόμησης, το οποίο μεταγενέστερα ανακλήθηκε διοικητικά ή ακυρώθηκε δικαστικά, και έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση με την οποία υποχρεούται η διοίκηση να προχωρήσει σε αναγκαστική απαλλοτρίωση ή ανταλλαγή αυτών,
ε) ολοκληρωμένες παρεμβάσεις ανάπλασης σε περιβαλλοντικά και πολεοδομικά υποβαθμισμένες ή κορεσμένες περιοχές, καθώς και σε περιοχές που χρήζουν ειδικής προστασίας, με σκοπό την ανάδειξη και προστασία των περιοχών, τη διεύρυνση του αδόμητου – ελεύθερου χώρου, την ανανέωση του κτιριακού αποθέματος και την αύξηση της αστικής βιωσιμότητας των περιοχών. Στις αναπλάσεις περιλαμβάνεται και η ενοποίηση ακάλυπτων χώρων και άλλων οικοπέδων για τη δημιουργία δικτύου ελεύθερων προσβάσιμων χώρων αποκλειστικά για πεζούς, όπως προβλέπεται στην παρ. 5 του άρθρου 10 του ν. 4067/2012 (Α΄ 79).»

Άρθρο 78
Εξουσιοδοτικές διατάξεις

Το άρθρο 79 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167) αντικαθίσταται ως εξής:

«Άρθρο 79
Εξουσιοδοτικές διατάξεις

1. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Δικαιοσύνης, καθορίζονται οι προϋποθέσεις και οι επιμέρους όροι έκδοσης, τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, το περιεχόμενο και η διαδικασία έκδοσης των τίτλων μεταφοράς συντελεστή δόμησης, καθώς και η διαδικασία μεταγραφής τους στα υποθηκοφυλακεία και εγγραφής τους στα κτηματολογικά γραφεία της χώρας.
2. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Ψηφιακής Διακυβέρνησης, εξειδικεύονται οι διαδικασίες για την εφαρμογή του παρόντος, όπως ο τρόπος καταχώρισης των στοιχείων των ακινήτων στην Ψηφιακή Τράπεζα Γης, ο τρόπος υπολογισμού των αξιών γης των ακινήτων, η ηλεκτρονική διαδικασία αντιστοίχισης των ακινήτων προσφοράς προς τα ακίνητα υποδοχής συντελεστή δόμησης, το τυχόν παράβολο και λοιπά τέλη, οι υπόχρεοι καταβολής και οι δικαιούχοι που τα εισπράττουν, η διαδικασία καταβολής/παρακατάθεσης της αξίας του μεταφερόμενου συντελεστή δόμησης από τον αποδεχόμενο συντελεστή δόμησης και της εκταμίευσής του προς τον προσφέροντα συντελεστή δόμησης, η προθεσμία καταβολής/παρακατάθεσης, μετά από την πάροδο της οποίας ματαιώνεται η διαδικασία μεταφοράς συντελεστή δόμησης, η έντυπη και ηλεκτρονική αποτύπωση της ολοκλήρωσης της μεταφοράς συντελεστή δόμησης και ο σχετικός τίτλος που μπορεί να μεταγραφεί στα υποθηκοφυλακεία και να καταχωρισθεί στα κτηματολόγια της χώρας. Με την ως άνω κοινή απόφαση, εξειδικεύονται ο τρόπος και οι προϋποθέσεις καταχώρισης τίτλων μεταφοράς συντελεστή δόμησης, που έχουν εκδοθεί βάσει των ν. 880/1979 (Α΄ 58), 2300/1995 (Α΄ 69) και 3044/2002 (Α΄ 197) και προσδιορίζεται ο χρόνος έναρξης λειτουργίας της Ψηφιακής Τράπεζας Γης.»

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ΄
ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΑΥΘΑΙΡΕΤΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΚΑΙ ΑΛΛΑΓΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ

Άρθρο 79
Αντιμετώπιση σφαλμάτων μηχανικών - Αντικατάσταση της παρ. 2 του άρθρου 81 του ν. 4495/2017

Η παρ. 2 του άρθρου 81 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167) αντικαθίσταται ως εξής:

«2. Δεν συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφονται ως παραβάσεις κατά τον έλεγχο:
α) οι αποκλίσεις των διαστάσεων του κτιρίου, συμπεριλαμβανομένου του ύψους αυτού και του ύψους ορόφου, έως δύο τοις εκατό (2%) συνολικά από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/δόμησης της οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, μετρούμενες σε διαστάσεις κτίστη (φέρων οργανισμός και στοιχεία πλήρωσής του, χωρίς επιχρίσματα - επενδύσεις), εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως,
β) οι αποκλίσεις θέσης του κτιρίου έως δύο τοις εκατό (2%) από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/δόμησης της οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως και το κτίριο βρίσκεται εντός των ορίων του οικοπέδου ή γηπέδου.»

Άρθρο 80
Κατηγορίες αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων - Τροποποίηση των περ. γ΄, δ΄ και ε΄ του άρθρου 96 του ν. 4495/2017

Οι περ. γ΄, δ΄ και ε΄ του άρθρου 96 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167) αντικαθίστανται και το άρθρο διαμορφώνεται ως εξής :

«Άρθρο 96
Κατηγορίες αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων

Οι αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης που έχουν συντελεστεί πριν από την 28.7.2011, μπορούν να δηλωθούν και να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος, εφόσον δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις του άρθρου 89.
Οι παραπάνω κατασκευές και χρήσεις υπάγονται σε πέντε (5) κατηγορίες ως εξής:
α) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 1: Αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, κατοικιών ή μη σε κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικία, που υφίστανται πριν από το έτος 1975: Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες είχαν ολοκληρωθεί πριν από τις 9.6.1975 με την καταβολή παραβόλου ποσού διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και χωρίς την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου. Για την υπαγωγή υποβάλλονται τα δικαιολογητικά των περ. α΄, β΄, γ΄, δ΄, ε΄, και ζ΄ του άρθρου 99 και αποτύπωση των κατόψεων του κτιρίου ή της ιδιοκτησίας. Αν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος υποβάλλεται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία. Αν στο ακίνητο ή στην αυτοτελή ιδιοκτησία υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις οι οποίες

πραγματοποιήθηκαν ή εγκαταστάθηκαν μετά τις 9.6.1975, τότε για τις επιφάνειες αυτές δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις για την υπαγωγή στην παρούσα κατηγορία και εντάσσονται στην Κατηγορία 2, 4 ή 5 ανάλογα την υπέρβαση και τον χρόνο κατασκευής.

β) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2: Αυθαίρετες κατασκευές που υφίστανται πριν από την 1.1.1983: Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση αυθαίρετες κατασκευές, οι οποίες είχαν ολοκληρωθεί πριν από το έτος 1983 με την καταβολή του παραβόλου και του ενιαίου ειδικού προστίμου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος. Για την υπαγωγή υποβάλλονται τα δικαιολογητικά των περ. α΄, β΄, γ΄, δ΄, ε΄, ζ΄, ι΄, και ια΄ του άρθρου 99 και αποτύπωση των κατόψεων του κτιρίου ή της ιδιοκτησίας και δεν απαιτούνται λοιπά στοιχεία και σχέδια. Αν στο ακίνητο ή στην αυτοτελή ιδιοκτησία υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις, οι οποίες πραγματοποιήθηκαν ή εγκαταστάθηκαν μετά την 1.1.1983, τότε για τις επιφάνειες αυτές δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις για την υπαγωγή στην παρούσα κατηγορία και εντάσσονται στην Κατηγορία 4 ή 5 ανάλογα την υπέρβαση, ενώ στην Κατηγορία 2 εντάσσονται μόνο τα τμήματα των κατασκευών που προϋπήρχαν της 1.1.1983.

γ) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 3:

Αυθαίρετες μικρές παραβάσεις: Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση, με την καταβολή παραβόλου ποσού διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και χωρίς την καταβολή ειδικού προστίμου, οι εξής παραβάσεις, ανεξαρτήτως του αριθμού αυτών και υπό την προϋπόθεση ότι αυτές δεν περιλαμβάνονται στις διατάξεις του άρθρου 30:

γα) μείωση του ποσοστού της υποχρεωτικής φύτευσης του ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου έως είκοσι τοις εκατό (20%),

γβ) προσθήκη μόνωσης εξωτερικά στις όψεις,

γγ) αλλαγή των διαστάσεων των εξωστών που προκαλεί υπέρβαση της επιφάνειάς τους έως είκοσι τοις εκατό (20%). Συμπεριλαμβάνονται και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης 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,

γδ) αλλαγή των διαστάσεων των ανοιγμάτων και μετατόπισή τους,

γε) κατασκευή πέργκολας έως πενήντα (50) τ.μ., σύμφωνα με την παρ. 60 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α΄ 79),

γστ) φύτευση υποχρεωτικής υπαίθριας θέσης στάθμευσης,

γζ) δεξαμενές αποχέτευσης στεγανές ή απορροφητικές και δεξαμενές νερού,

γη) οικίσκοι που καλύπτουν αντλητικές εγκαταστάσεις, εφόσον έχουν τις συγκεκριμένες διαστάσεις που ορίζει το από 24.5.1985 π.δ. (Δ’ 270). Για την εν λόγω περίπτωση δεν απαιτείται καταβολή παραβόλου,

γθ) εργασίες διαμόρφωσης εδάφους ύψους έως ένα (1,00) μέτρο,

γι) υπέρβαση περιτοίχισης ύψους έως ένα (1,00) μέτρο για κατοικίες και δύο (2,00) μέτρα για βιομηχανίες και ειδικά κτίρια,

για) υπέρβαση νόμιμου ύψους καμινάδας έως ενάμισι (1,50) μέτρο και πέργκολας ύψους έως τέσσερα (4) μέτρα για ξενοδοχειακές μονάδες και τουριστικά καταλύματα,

γιβ) αποθήκη μέγιστης επιφάνειας δεκαπέντε (15) τ.μ. και μέσου ύψους έως δυόμισι (2,50) μέτρα,

γιγ) υπέρβαση ύψους των επαγγελματικών, βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αγροτικών αποθηκών έως είκοσι τοις εκατό (20%) του ύψους που προβλέπεται στην οικοδομική άδεια,

γιδ) αλλαγή θέσης του προβλεπόμενου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, ή αλλαγή θέσης του προβλεπόμενου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη

θέση και με την προϋπόθεση, ότι δε μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους. Επιτρέπεται, κατ' εξαίρεση των όσων ορίζονται στην παρ. 10 του άρθρου 42, η ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας με τις μελέτες του υφιστάμενου κτιρίου, προκειμένου να εκδοθεί η ταυτότητα κτιρίου,

γιε) αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας έως πέντε τοις εκατό (5%) και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού πέντε τοις εκατό (5%) και κατά παρέκκλιση των περ. α΄, β΄ και γ΄ της παρ. 2 του άρθρου 89,

γιστ) παραβάσεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού, ο οποίος εγκρίθηκε με την υπ' αρ. 3046/304/30-1/3.2.1989 απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ΄ 59). Για τις παραβάσεις αυτές γίνεται ειδική μνεία στις βεβαιώσεις των μηχανικών, κατά την τεχνική έκθεση,

γιζ) πρόχειρες και προσωρινές κατασκευές από πανί, νάϋλον ή άλλα ευτελή υλικά, που χρησιμοποιούνται για αυτοστέγαση ή για προσωρινή αποθήκευση υλικών και προϊόντων εμπορίου σε βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτίρια με νόμιμη άδεια,

γιη) πρόχειρες ξύλινες κατασκευές βοηθητικής χρήσης έως οκτώ (8) τ.μ. και μεγίστου ύψους δυόμισι (2,50) μέτρων, που τοποθετούνται στον ακάλυπτο χώρο.

Για την υπαγωγή υποβάλλονται αίτηση και υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη, τεχνική έκθεση μηχανικού και φωτογραφίες, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του παρόντος.

Σε περίπτωση παραβάσεων που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία, εφαρμόζεται η παρ. 5 του άρθρου 100, με την επιφύλαξη της περ. ιστ΄, για την οποία εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις υπολογισμού του προστίμου του ίδιου άρθρου.

δ) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4:

Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση, μετά την υπαγωγή, την καταβολή του σχετικού παραβόλου και την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου, με την επιφύλαξη εφαρμογής των οριζομένων στο άρθρο 97, οι εξής αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης:

δα) αυθαίρετες κατασκευές, εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και ύψους που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής αδείας,

δβ) αυθαίρετες κατασκευές, εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) το πολεοδομικό μέγεθος του ύψους που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας και δεν υπερβαίνουν τα διακόσια πενήντα (250) τ.μ. για χρήση κατοικίας ανά ιδιοκτησία και μέχρι τα χίλια (1000) τ.μ. κτιρίου συνολικά και τα χίλια (1000) τ.μ. για τις λοιπές χρήσεις.

Στα ανωτέρω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους ν. 3775/2009 (Α΄ 122), 3843/2010 (Α΄ 62), 4014/2011 (Α΄ 204) και 4178/2013 (Α΄ 174). Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια. Ημιϋπαίθριοι χώροι δεν συνυπολογίζονται μέχρι του ποσοστού υπέρβασης 80% του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης, με την προϋπόθεση, ότι έχουν ενταχθεί στους ν. 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013,

δγ) αυθαίρετες κατασκευές σε ακίνητα που διαθέτουν οικοδομική άδεια, ανεξαρτήτως του ποσοστού υπέρβασης της κάλυψης ή της δόμησης, όταν αυτές δεν ξεπερνούν τα πενήντα (50) τ.μ. σε συνολική δόμηση,

δδ) αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, εφόσον έχουν συντελεστεί σε περιοχές εντός σχεδίου και με την προϋπόθεση, ότι η εν λόγω χρήση είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής,
δε) αυθαίρετες κατασκευές ημιϋπαίθριων χώρων σε κτίσματα που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου και με την προϋπόθεση, ότι η χρήση τους είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής, εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του εξήντα τοις εκατό (60%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης.
Δεν συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα περίπτωση και δεν εξαιρούνται της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές, εφόσον βρίσκονται εντός προκηπίου κατά περισσότερο από είκοσι (20) εκατοστά.
ε) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 5:
εα) αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης με την επιφύλαξη όσων ορίζονται στο άρθρο 89 που δεν συμπεριλαμβάνονται στις κατηγορίες 1 έως 4,
εβ) για τις αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης της παρούσας κατηγορίας αναστέλλεται για τριάντα (30) έτη η επιβολή κυρώσεων, σύμφωνα με το άρθρο 97 και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών μετά από την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος, την καταβολή του σχετικού παραβόλου και την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθορίζεται κάθε θέμα που αφορά στη διαδικασία εφαρμογής της παρούσας περίπτωσης.»

Άρθρο 81
Ζητήματα κάθετων και οριζόντιων ιδιοκτησιών - Τροποποίηση των παρ. 7 και 9 του άρθρου 98 του ν. 4495/2017

Οι παρ. 7 και 9 του άρθρου 98 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167) τροποποιούνται, προστίθεται παρ. 10 και το άρθρο 98 διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 98
Ρυθμίσεις του ν.δ. 1024/1971 (Α΄ 232) και του ν. 3741/1929

1. Οι διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν.δ. 1024/1971 εφαρμόζονται και επί γηπέδων, που κείνται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών και ανήκουν σε έναν ή πλείονες ιδιοκτήτες, επί των οποίων έχουν ανεγερθεί μέχρι τις 28.7.2011 οικοδομήματα νομίμως ανεγερθέντα ή αυθαίρετα, υπαγόμενα στις διατάξεις του παρόντος, με την επιφύλαξη των οριζομένων στις διατάξεις του άρθρου 89 του παρόντος. Υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις, επιτρέπεται η σύνταξη και υπογραφή συμβολαιογραφικών πράξεων σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών επί των ανωτέρω γηπέδων και η μεταγραφή αυτών στα βιβλία μεταγραφών ή η καταχώριση στα κτηματολογικά γραφεία. Υπό τις ίδιες ανωτέρω προϋποθέσεις, θεωρούνται εξ υπαρχής έγκυρες και ισχυρές συστάσεις διαιρεμένων ιδιοκτησιών, οι οποίες έχουν συσταθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος και δεν έχουν κηρυχθεί άκυρες με αμετάκλητη δικαστική απόφαση. Η ανέγερση των οικοδομών μέχρι τις 28.7.2011 αποδεικνύεται από αεροφωτογραφίες που έχουν ληφθεί μέχρι την ημερομηνία αυτήν και βεβαιώνεται από τον μηχανικό, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.
2. Συνιδιοκτήτες τουλάχιστον κατά 65% του γηπέδου επί του οποίου έχουν ανεγερθεί αυτοτελή οικοδομήματα, με την επιφύλαξη της παρ. 1, μπορούν να ζητήσουν με αγωγή τη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών, σύμφωνα την έννοια του άρθρου 1 της παρ. 1 του ν.δ. 1024/1971. Προς τούτο, καταθέτουν για τη σύνταξη σχετικής πράξης:

α) τοπογραφικό διάγραμμα του γηπέδου, επί του οποίου αποτυπώνεται το περίγραμμα των υφιστάμενων οικοδομημάτων,
β) σχέδιο της σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών και κανονισμού σχέσης συνιδιοκτητών, με περιγραφή των ιδιοκτησιών που θα δημιουργηθούν,
γ) σχέδιο διανομής των διηρημένων ιδιοκτησιών, στο οποίο προβλέπεται η περιερχόμενη σε όλους τους συνιδιοκτήτες διηρημένη ιδιοκτησία,
δ) κάτοψη των υφισταμένων οικοδομημάτων,
ε) πίνακα κατανομής των ποσοστών εξ αδιαιρέτου του κοινού γηπέδου στις χωριστές ιδιοκτησίες που θα δημιουργηθούν, με μνεία της αναλογίας των κοινοχρήστων δαπανών που θα βαρύνει κάθε χωριστή ιδιοκτησία,
στ) έκθεση, σχετικά με την αξία κάθε ιδιοκτησίας που θα περιέλθει στους συγκυρίους συνολικά και για κάθε συγκύριο χωριστά,
ζ) πιστοποιητικό ιδιοκτησίας και βαρών του ακινήτου. Η αγωγή εγείρεται ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου της τοποθεσίας του γηπέδου και εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις του ν. 1562/1985 (Α΄ 150).
3. Με π.δ., που εκδίδεται ύστερα από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορεί να εφαρμόζονται οι διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν.δ. 1024/1971 (Α΄ 232) επί γηπέδων κειμένων εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών, ανεξαρτήτως αν έχουν ανεγερθεί οικοδομήματα μέχρι τις 28.7.2011, εφόσον επιτρέπεται η διάσπαση όγκου του κτιρίου. Με το π.δ. μπορεί να καθορίζονται:
α) οι γενικοί όροι και προϋποθέσεις, καθώς και οι περιπτώσεις ειδικών περιοχών στις οποίες δεν εφαρμόζεται η παρούσα διάταξη
β) η απαγόρευση οποιασδήποτε οικοδομικής εργασίας περίφραξης ή κατασκευής στο όριο των τμημάτων αποκλειστικής χρήσης, καθώς και η καταγραφή των επιτρεπόμενων κατασκευών και οικοδομικών εργασιών,
γ) η μείωση του συντελεστή δόμησης αναλόγως της απόστασης των τμημάτων των κτιρίων που δημιουργούνται από τη διάσπαση,
δ) οι όροι δόμησης των ακινήτων που υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος, αν υφίσταται υπόλοιπο συντελεστή δόμησης.
4. Συγκύριοι εξ αδιαιρέτου σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία ή σε κτίσμα χωρίς σύσταση οροφοκτησίας εντός σχεδίου πόλεως, ανεξαρτήτως ποσοστού συγκυριότητας, αυθαίρετων κτισμάτων ή νόμιμων κτισμάτων με αυθαίρετες μικρές παραβάσεις ή αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης μπορούν να ζητούν την υπαγωγή τους στις ρυθμίσεις του παρόντος κατά τα οριζόμενα στα άρθρα 99 επ., ανεξαρτήτως της σύμφωνης γνώμης των λοιπών εξ αδιαιρέτου συγκυρίων. Υπόχρεος προς καταβολή του παραβόλου υπαγωγής και των αναλογούντων προστίμων είναι ο δηλών την αυθαιρεσία συγκύριος, ο οποίος διατηρεί τα εκ του νόμου αναγωγικά του δικαιώματα έναντι των λοιπών συγκυρίων. Σε κάθε περίπτωση, οι λοιποί συνιδιοκτήτες μπορούν να αποπληρώνουν τις ορισθείσες δόσεις των αναλογούντων προστίμων αυτοβούλως, σύμφωνα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους, ύστερα από σχετική έγγραφη ή ηλεκτρονική δήλωσή τους.
5. Ειδικώς στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής καθ’ ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μόνο στις εξής περιπτώσεις:
α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση-κατασκευή της οικοδομής ή
β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής.

6. Για την υπαγωγή των ανωτέρω περιπτώσεων στις ρυθμίσεις του παρόντος, απαιτείται, κατά περίπτωση, επιπλέον των υπόλοιπων δικαιολογητικών που ορίζονται στο άρθρο 99:
α) υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας, ότι η οριζόντια ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από τον χρόνο ανέγερσης κατασκευής της όλης οικοδομής,
β) βεβαίωση μηχανικού, ότι η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οριζόντιας ιδιοκτησίας.
7. Μετά από την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος και εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις των περ. α΄ και β΄ της παρ. 5 ή εφόσον η αυθαίρετη επέκταση ή απομείωση οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας και κτιρίων εν σειρά που αποτελούν οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες ευρισκόμενες εντός οικοπέδων, τμημάτων οικοπέδων ή αγροτεμαχίων, υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής και συντελείται εντός νόμιμου όγκου του κτιρίου ή σε νόμιμη ή μη υπόγεια στάθμη, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ή καθέτου ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο στην οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία του ή να τον εξαιρέσει από αυτήν. Στην περίπτωση αυτήν, η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.
Η παρούσα εφαρμόζεται αναλόγως και σε περιπτώσεις που η ίδια αυθαίρετη κατασκευή υφίσταται σε όλους τους ορόφους και δεν είναι από κατασκευής.
Απαραίτητη προϋπόθεση για την εφαρμογή του παρόντος, σε περίπτωση που δεν συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις των περ. α΄ και β΄ της παρ. 5, είναι η παρέλευση δεκαετίας από την τέλεση της αυθαιρεσίας μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος και η μη έκδοση αμετάκλητης δικαστικής απόφασης που να διατάσσει την κατεδάφιση.
8. Επί αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης που έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε οριζόντια ή κάθετη συνιδιοκτησία και εντός τμημάτων αποκλειστικής χρήσης αυτών, εφόσον κατά τη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών έχουν αποδοθεί στους δικαιούχους ως αποκλειστική χρήση, για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος δεν απαιτείται συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών. Ειδικώς, όταν αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, που εξυπηρετούν τη συνιδιοκτησία έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε παράρτημα οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, προκειμένου το παράρτημα να αποκτήσει το χαρακτήρα κοινόχρηστου και κοινόκτητου χώρου της συνιδιοκτησίας. Στην περίπτωση αυτήν, η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.
9. Για την υπαγωγή στον παρόντα των υπόλοιπων περιπτώσεων οριζόντιας ιδιοκτησίας πλην των περιπτώσεων της παρ. 8, που αφορούν σε κατάληψη κοινόχρηστου χώρου ή αυθαιρεσίες επί κοινοχρήστων, απαιτείται η συναίνεση άνω του πενήντα (50) τοις εκατό των συνιδιοκτητών.
10. Στις ανωτέρω περιπτώσεις στις οποίες προβλέπεται το δικαίωμα του ιδιοκτήτη να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, η δήλωση φόρου μεταβίβασης δύναται να υποβάλλεται μονομερώς.»

Άρθρο 82
Υπολογισμός ενιαίου ειδικού προστίμου - Τροποποίηση των παρ. 8 και 12 του άρθρου 100 του ν. 4495/2017

Οι παρ. 8 και 12 του άρθρου 100 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167) τροποποιούνται και το άρθρο 100

διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 100
Διατάξεις υπολογισμού ενιαίου ειδικού προστίμου

1. Για την υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής ή χρήσης στην παρούσα ρύθμιση καταβάλλεται ενιαίο ειδικό πρόστιμο. Ο υπολογισμός του ενιαίου ειδικού προστίμου γίνεται με βάση το εμβαδόν της επί την τιμή ζώνης στην περιοχή του ακινήτου, ανεξαρτήτως της χρήσης αυτού, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών της 20.1.2016, επί το συντελεστή δεκαπέντε τοις εκατό (15%) και επί τους συντελεστές των σχετικών ενδείξεων-τετραγωνιδίων, που ορίζονται στον πίνακα του Παραρτήματος Α΄, όπου απαιτούνται, ανάλογα με την κατηγορία και το είδος του αυθαιρέτου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 96 (τετραγωνικά μέτρα Χ 15% Χ τιμή ζώνης Χ συντελεστές τετραγωνιδίων).
2. Για τον υπολογισμό των ανωτέρω συντελεστών τετραγωνιδίων, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου και, σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου, με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ή ιδιοκτησίας κάθε συγκύριου.
3. Για τον υπολογισμό του προστίμου, ομαδοποιούνται οι αυθαιρεσίες της ίδιας κατηγορίας και είδους κατασκευής ή χρήσης που ορίζεται στον πίνακα του Παραρτήματος Α΄, οι οποίες έχουν τα ίδια χαρακτηριστικά και προστίθενται τα εμβαδά των δηλούμενων εμβαδών της αυτής κατηγορίας και είδους ανά φύλλο καταγραφής.
4. Για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, που αποδεδειγμένα προϋφίστανται της 1.1.1983, καταβάλλεται ποσοστό δεκαπέντε τοις εκατό (15%) του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος. Για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από 1.1.1983 έως 1.1.1993, καταβάλλεται ποσοστό εξήντα τοις εκατό (60%) του ενιαίου ειδικού προστίμου, ενώ για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από 1.1.1993 έως 31.12.2003, καταβάλλεται ποσοστό 80% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος.
5. Για τις παραβάσεις οι οποίες δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1 έως και 12 του πίνακα του Παραρτήματος Α΄ και δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου (τ.μ.), καθώς και για εγκαταστάσεις, όπως ορίζονται στις παρ. 19, 26 και 57 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α΄ 79), που δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις της κατηγορίας 3 του άρθρου 96 καταβάλλεται παράβολο διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και το ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με προϋπολογισμό, σύμφωνα με το Παράρτημα Β΄. Αν στο Παράρτημα Β΄ δεν περιλαμβάνεται τιμή μονάδος της αυθαίρετης κατασκευής, λαμβάνεται η τιμή μονάδος τιμολογίων αγοράς. Προϋπολογισμός έως και δεκαπέντε χιλιάδων (15.000) ευρώ θεωρείται μία (1) παράβαση για την οποία καταβάλλεται πρόστιμο διακοσίων πενήντα (250) ευρώ. Ο αριθμός των παραβάσεων προκύπτει από το πηλίκο του συνολικού προϋπολογισμού δια του ποσού των δεκαπέντε χιλιάδων (15.000) ευρώ, στρογγυλοποιούμενο προς τα άνω. Ο συνολικός αριθμός των παραβάσεων του ακινήτου σημειώνεται στο τετραγωνίδιο 13 του πίνακα του Παραρτήματος Α΄.
Στον ανωτέρω τρόπο υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου υπάγονται επίσης αυθαίρετοι ημιυπαίθριοι χώροι, στέγαστρα, κιόσκια, καθώς και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις από βοηθητική χρήση σε βοηθητική και από κύρια χρήση σε κύρια που έχουν πραγματοποιηθεί χωρίς την έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου και με την προϋπόθεση, ότι δεν

επέρχεται υπέρβαση δόμησης, λόγω της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, σύμφωνα με την παρ. 7. Ειδικά σε αυτές τις περιπτώσεις, που δηλώνονται παραβάσεις αποκλειστικά αυτής της κατηγορίας, δεν υποβάλλονται τα δικαιολογητικά γγγ, δδδ, εεε της παρ. στ΄ του άρθρου 99.

6. Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται συντελεστής 0,30 για τους χώρους σε:

α) υπόγειες στάθμες που δεν αποτελούν αυτοτελή χώρο, αλλά συνδέονται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο,

β) εσωτερικούς εξώστες (πατάρια) και σοφίτες που δεν αποτελούν ανεξάρτητο χώρο.

Στις υπόγειες στάθμες, που αποτελούν αυτοτελή χώρο, καθώς και σε ισόγειους βοηθητικούς χώρους (ιδίως αποθήκες, χώροι στάθμευσης, κ.λπ.) επιφάνειας έως 50 τ.μ., εφαρμόζεται συντελεστής 0,50.

7. Σε περίπτωση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης από βοηθητική χρήση σε βοηθητική και από κύρια σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, εφόσον ο προϋπολογισμός των εργασιών που έχουν εκτελεστεί δεν ξεπερνά τις δεκαπέντε χιλιάδες (15.000) ευρώ, καταβάλλεται παράβολο διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και δεν καταβάλλεται ειδικό πρόστιμο. Σε αντίθετη περίπτωση, εφαρμόζεται η παρ. 5. Για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης από κύρια χρήση σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, στις περιπτώσεις όπου επέρχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης, όπως αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κατάστημα σε κατοικία σε εκτός σχεδίου περιοχή και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από βιομηχανία για την οποία εκδόθηκε άδεια, κατά παρέκκλιση, σε εκτός σχεδίου περιοχή σε κατοικία, εκτός των τυχόν υπολοίπων συντελεστών (εκτός σχεδίου, παλαιότητας) υπολογίζεται ο συντελεστής αλλαγής χρήσης σύμφωνα με το Παράρτημα Α΄ για την επιπλέον της επιτρεπόμενης για τη νέα χρήση επιφάνεια.

Για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης από βοηθητική χρήση σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, υπολογίζεται η υπέρβαση συντελεστή δόμησης, που προέκυψε λόγω της αυθαίρετης αλλαγής και δεν υπολογίζεται ο ειδικός συντελεστής αλλαγής χρήσης κατά το Παράρτημα Α΄.

8. Η διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, υπάγεται στις διατάξεις του παρόντος. Ύστερα από αίτηση οποιουδήποτε ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη διαμερίσματος, υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης του ορόφου. Στην περίπτωση αυτήν, ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ το παράβολο των διακοσίων πενήντα (250) ευρώ ανά όροφο.

9. Για τη διαφορετική χωροθέτηση των υποχρεωτικά προβλεπόμενων από την οικοδομική άδεια θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων από αυτήν που προβλέπεται στα σχέδια της συμβολαιογραφικής δήλωσης του ν. 1221/1981, υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης των υφισταμένων θέσεων στάθμευσης. Ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ, το παράβολο των διακοσίων πενήντα (250) ευρώ.

10. Σε περιπτώσεις υπέρβασης ύψους νομίμως υφισταμένων κτιρίων ή υπέρβασης κάλυψης νομίμως υφισταμένων βιομηχανικών, βιοτεχνικών κτιρίων, αποθηκευτικών και επαγγελματικών χώρων ή τμημάτων τους, στις οποίες δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται χωρίς να πολλαπλασιάζεται ο συντελεστής του Παραρτήματος Α΄, αλλά ο συντελεστής 0,20 για υπερβάσεις αυτών έως είκοσι τοις εκατό (20%) του επιτρεπόμενου ύψους και επιτρεπόμενης κάλυψης και συντελεστής 0,40 για υπερβάσεις μεγαλύτερες του είκοσι τοις εκατό (20%) του επιτρεπόμενου ύψους και επιτρεπόμενης κάλυψης. Ως επιτρεπόμενο ύψος θεωρείται το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, όπου βρίσκεται το ακίνητο και όχι το ύψος, που αναφέρεται στην οικοδομική άδεια. Στην περίπτωση υπέρβασης ύψους οικοδομικής άδειας χωρίς την υπέρβαση του ύψους της περιοχής, το ειδικό πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους υπολογίζεται, σύμφωνα με την παρ. 5.

11. Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου, που αφορά την υπέρβαση ύψους, στην περίπτωση οικοδομής με οικοδομική άδεια, δεν προσμετράται το πρόσθετο ύψος αυτής, που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις που έχουν εκτελεστεί σε αυτόν. Το ειδικό πρόστιμο για το ύψος, που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις, υπολογίζεται αναλυτικά, σύμφωνα με την παρ. 5.
12. Για κύρια και μοναδική κατοικία, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου, στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000), καταβάλλεται ποσοστό 40% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος. Για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών, λαμβάνονται υπόψη οι διατάξεις της παρ. 13 του άρθρου του
ν. 1078/1980 (Α΄ 238).
13. Στην περίπτωση συγκυριότητας του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση, οι συντελεστές μείωσης του προστίμου και του παραρτήματος, λαμβάνονται υπόψη για όποιον από τους συγκύριους πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις, υποβάλλοντας διαφορετικά φύλλα καταγραφής για την επιφάνεια που αντιστοιχεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.
14. Σε περίπτωση διαφορετικής διαρρύθμισης διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, υφίσταται απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου, αλλά ο ενδιαφερόμενος υποχρεούται να ενημερώσει τον σχετικό φάκελο της άδειας για τη συντελεσθείσα αλλαγή διαρρύθμισης κατά τη σύνταξη της ταυτότητας κτιρίου.»

Άρθρο 83
Υπαγωγή αυθαιρέτων για τα οποία εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης - Τροποποίηση της παρ. 1 του άρθρου 106 του ν. 4495/2017

Η παρ. 1 του άρθρου 106 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167) αντικαθίσταται και το άρθρο 106 διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 106
Υπαγωγή αυθαιρέτων για τα οποία εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης

1. α) Στην περίπτωση αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων για τις οποίες εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης, εφόσον καταβληθεί το παράβολο της περ. ι΄ του άρθρου 99 και εκδοθεί η σχετική οικοδομική άδεια νομιμοποίησης εντός δύο (2) ετών ή έγκριση εργασιών κατεδάφισης, εντός έξι (6) μηνών από την καταβολή του, δεν οφείλεται άλλο πρόστιμο. Αν παρέλθει άπρακτο το χρονικό διάστημα των δύο (2) ετών για λόγους που οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος, εφαρμόζονται σωρευτικά οι διατάξεις για την κατεδάφιση και επιβολή προστίμου αυθαιρέτων. Δεν συνυπολογίζεται στο χρονικό διάστημα των δύο (2) ετών, ο χρόνος καθυστέρησης έκδοσης της οικοδομικής άδειας για λόγους που δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος.

Άδεια νομιμοποίησης εκδίδεται και για κατασκευές των οποίων η οικοδομική άδεια ακυρώθηκε για τυπικό λόγο, με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, με την προϋπόθεση ότι δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν κατά τον χρόνο κατασκευής τους και εξακολουθούν να ισχύουν και κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος.

αα) Εφόσον δεν υφίσταται στατική εξάρτηση των δύο τμημάτων ιδίου ακινήτου ή ιδιοκτησίας δύναται να υποβάλλεται:

i) ταυτόχρονα δήλωση υπαγωγής προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης τμήματος αυτού και διατήρησης του υπολοίπου τμήματος, σύμφωνα με το άρθρο 97. Στην περίπτωση αυτήν, καταβάλλεται παράβολο για το σύνολο της επιφάνειας του αυθαιρέτου και ενιαίο ειδικό πρόστιμο μόνο για την επιφάνεια αυτού που δεν νομιμοποιείται, ή

ii) δήλωση υπαγωγής προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης τμήματος αυτού, κατόπιν κατεδάφισης του υπολοίπου με έγκριση εργασιών κατεδάφισης, ή

iii) δήλωση υπαγωγής τμήματος αυτού στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 97, με την καταβολή του παραβόλου που αντιστοιχεί στην επιφάνειά του και του είκοσι τοις εκατό (20%) του ενιαίου ειδικού προστίμου οπότε διατηρείται για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα, κατόπιν κατεδάφισης του υπολοίπου με έγκριση εργασιών κατεδάφισης.

ββ) Εφόσον υφίσταται στατική εξάρτηση των δύο τμημάτων ιδίου ακινήτου ή ιδιοκτησίας που αποκλείει τη δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης, δύναται να υποβάλλεται:

i) δήλωση υπαγωγής του συνόλου αυτού στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 97, με την καταβολή του παραβόλου που αντιστοιχεί στην επιφάνειά του και του ενιαίου ειδικού προστίμου, ή

ii) δήλωση υπαγωγής προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης τμήματος αυτού, κατόπιν κατεδάφισης του υπολοίπου με έγκριση εργασιών κατεδάφισης, ή

iii) δήλωση υπαγωγής τμήματος αυτού στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 97, με την καταβολή του παραβόλου που αντιστοιχεί στην επιφάνειά του και του είκοσι τοις εκατό (20%) του ενιαίου ειδικού προστίμου οπότε διατηρείται για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα κατόπιν κατεδάφισης του υπολοίπου με έγκριση εργασιών κατεδάφισης.

Στις περ. ii και iii της υποπερ. ββ της παρούσας, για τη δυνατότητα στατικής επάρκειας του τμήματος και αυτοτέλειας του εν λόγω τμήματος, υποβάλλεται συμπληρωματικά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού.

Αν παρέλθει άπρακτο το χρονικό διάστημα των δύο (2) ετών και εφόσον δεν είναι δυνατή η έκδοση άδειας νομιμοποίησης αποκλειστικά για λόγους μεταβολής του πολεοδομικού καθεστώτος, επιτρέπεται η τροποποίηση των στοιχείων της δήλωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, προκειμένου να υπαχθεί η κατασκευή στο άρθρο 97.

2. Η διαδικασία του παρόντος άρθρου εφαρμόζεται και για κατασκευές ή εγκαταστάσεις ακινήτων στρατηγικών επενδύσεων, για τα οποία έχει υποβληθεί αίτηση ένταξης στη διαδικασία Στρατηγικών Επενδύσεων, σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων 3986/2011 (Α΄ 152), 4146/2013 (Α΄ 90) και 4608/2019 (Α΄ 66). Αν δεν εγκριθεί η αίτηση για το Ειδικό Σχέδιο κατά τις ανωτέρω διατάξεις εντός δύο (2) ετών από την υποβολή του αιτήματος, επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος εντός αποκλειστικής προθεσμίας έξι (6) μηνών. Σε κάθε περίπτωση, απαιτείται η υπαγωγή στις διατάξεις της παραγράφου αυτής, αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων και μετά την έγκριση των Ειδικών Σχεδίων, σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων 3986/2011 και 4146/2013.

3. Στις περιπτώσεις της παρ. 1, η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων μπορεί να πραγματοποιηθεί πριν από την έκδοση της σχετικής οικοδομικής άδειας με την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου, με την προϋπόθεση να αναλάβει ο νέος κύριος την

υποχρέωση να εκδώσει την άδεια με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.
4. Αυθαίρετες κατασκευές πριν από τις 28.7.2011, που έχουν κατεδαφιστεί από τους ιδιοκτήτες και για τις οποίες έχουν βεβαιωθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης στην αρμόδια φορολογική αρχή και δεν έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση για την κατεδάφισή τους, υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος με την καταβολή παραβόλου ποσού πεντακοσίων (500) ευρώ. Για την υπαγωγή υποβάλλεται αίτηση, τεχνική έκθεση μηχανικού και αποδεικτικά στοιχεία για την κατεδάφιση, δεν απαιτούνται πρόσθετα στοιχεία και σχέδια και εφαρμόζεται η διαδικασία διαγραφής ανείσπρακτων βεβαιωθέντων προστίμων, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.»

Άρθρο 84
Ακίνητα Δημοσίου - Τροποποίηση της παρ. 1 του άρθρου 114 του ν. 4495/2017

Η παρ. 1 του άρθρου 114 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167) τροποποιείται και το άρθρο 114 διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 114
Αυθαίρετες κατασκευές ακινήτων δημόσιου ενδιαφέροντος

1. Στις διατάξεις του παρόντος άρθρου, κατά παρέκκλιση όσων ορίζονται στο άρθρο 89, υπάγονται οι αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης σε κτίρια και εγκαταστάσεις:
α) ιδιοκτησίας του Δημοσίου, εφόσον αποδεδειγμένα εκτελέστηκαν ή εγκαταστάθηκαν από αυτό και εξυπηρετούν κοινωφελή σκοπό,
β) που στεγάζουν υποδομές δικαιοσύνης και ανήκουν στο Δημόσιο ή στο Ταμείο Χρηματοδότησης Δικαστικών Κτιρίων ή σε νομικά πρόσωπα που εποπτεύονται από το Υπουργείο Δικαιοσύνης, καθώς και σωφρονιστικά καταστήματα κράτησης ή ιδρύματα αρμοδιότητας του Υπουργείου Προστασίας του Πολίτη που ανήκουν στο Δημόσιο ή στο Ταμείο Χρηματοδότησης Δικαστικών Κτιρίων,
γ) που στεγάζουν υπηρεσίες των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου ή ιδιωτικού δικαίου που ανήκουν στο Δημόσιο και εποπτεύονται από το Κράτος και επιχορηγούνται από τον τακτικό προϋπολογισμό,
δ) που ανήκουν σε Ν.Π.Δ.Δ. ή νομικά πρόσωπα του άρθρου 13 του ν. 4301/2014 (Α΄ 223) ή σε θρησκευτικά νομικά πρόσωπα της εκκλησίας των Γνησίων Ορθοδόξων Χριστιανών ή σε ομόδοξους θρησκευτικούς οργανισμούς της αλλοδαπής, στους οποίους υπάγονται τα ανωτέρω εκκλησιαστικά και θρησκευτικά νομικά πρόσωπα, ή νομικά πρόσωπα του άρθρου 4 του ν. 3647/2008 (Α΄ 37) και χρησιμοποιούνται, τα κτίρια και οι βοηθητικοί, συμπληρωματικοί και υποστηρικτικοί τους χώροι, ως οργανωμένα και ενιαία σύνολα, για την εξυπηρέτηση των λατρευτικών και θρησκευτικών σκοπών των γνωστών θρησκειών και δογμάτων. Η παρούσα περίπτωση εφαρμόζεται και για τους αντίστοιχους χώρους των Ν.Π.Ι.Δ. της Εκκλησίας της Ελλάδος, της Εκκλησίας της Κρήτης, των Ιερών Μητροπόλεων Δωδεκανήσου και της Πατριαρχικής Εξαρχίας της Πάτμου,
ε) που χρησιμοποιούνται ως σχολεία κάθε βαθμίδας και ως κοινωφελή κτίρια και κτίρια προνοιακών δομών των Ο.Τ.Α.,
στ) δημόσιων επιχειρήσεων, στις οποίες το Δημόσιο είναι κύριος του συνόλου ή άνω του 51% του καταβεβλημένου μετοχικού τους κεφαλαίου,
ζ) τα οποία ανήκουν στο Δημόσιο κατά ποσοστό ανώτερο του 50% και τα διαχειρίζονται η Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε. ή δημόσιες επιχειρήσεις, στις οποίες το Δημόσιο είναι κύριος του συνόλου ή άνω του 51%, καθώς και ακίνητα που βρίσκονται ή θα περιέλθουν στην κυριότητα της Εταιρείας

Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε.,
η) Ν.Π.Ι.Δ. μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, που περιλαμβάνονται στο μητρώο πιστοποιημένων φορέων ιδιωτικού δικαίου μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα παροχής υπηρεσιών κοινωνικής φροντίδας και εποπτεύονται με οποιονδήποτε τρόπο ή επιχορηγούνται από το Δημόσιο και τον τακτικό προϋπολογισμό, εφόσον χρησιμοποιούνται, τα κτίρια και οι βοηθητικοί, συμπληρωματικοί και υποστηρικτικοί τους χώροι, για κοινωφελείς σκοπούς,
θ) αθλητικών εγκαταστάσεων και υποστηρικτικών σ' αυτές κτιρίων της Γενικής Γραμματείας Αθλητισμού και των Ν.Π.Δ.Δ. που εποπτεύονται από αυτήν, καθώς και αθλητικών εγκαταστάσεων και υποστηρικτικών σ' αυτές κτιρίων που ανήκουν σε αθλητικά σωματεία και έχουν ανεγερθεί σε εκτάσεις, οι οποίες έχουν παραχωρηθεί σε αυτά από το Δημόσιο ή από Ν.Π.Δ.Δ. και Ο.Τ.Α., εποπτεύονται από το Κράτος, επιχορηγούνται για τη συντήρηση ή επέκταση των εγκαταστάσεών τους από τον τακτικό προϋπολογισμό και λειτουργούν σε εκτάσεις που τους έχουν παραχωρηθεί από το Κράτος ή από Ν.Π.Δ.Δ., ή αθλητικές εγκαταστάσεις και υποστηρικτικά σε αυτές κτίρια που ανήκουν σε αθλητικά σωματεία, έχουν αγοραστεί από τα ίδια τα αθλητικά σωματεία πριν από το έτος 1983, τα δε κτίρια και οι αθλητικές εγκαταστάσεις αυτών έχουν λάβει έγκριση από τη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού,
ι) το σύνολο των υφιστάμενων εγκαταστάσεων και κτιριακών υποδομών που αποτελούν προσαρτήματα των δημόσιων ιχθυοτροφείων και είναι απαραίτητα για την ιχθυοτροφική τους λειτουργία,
ια) των Ο.Τ.Α.,
ιβ) που στεγάζουν υποδομές ιδιοκτησίας του Πανελληνίου Συλλόγου Παραπληγικών (ΠΑΣΠΑ), για την κάλυψη αναγκών των μελών του,
ιγ) που ανήκουν σε δημοτικά ευαγή ιδρύματα ή σε αγαθοεργά ιδρύματα του ν. 3687/1929 (Α΄ 31), στα οποία έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της δημοτικής νομοθεσίας για τη διοίκηση και διαχείριση της περιουσίας τους.
Για τις ανωτέρω αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης δεν καταβάλλεται παράβολο και ενιαίο ειδικό πρόστιμο, πλην της περ. ια΄, όπου καταβάλλεται παράβολο με εξαίρεση τις περιπτώσεις που αυτά χρησιμοποιούνται για ιδιόχρηση, καθώς και των περ. ιβ΄ και ιδ΄ που καταβάλλονται το παράβολο και το 15% του ενιαίου ειδικού προστίμου,
ιδ) κατασκευές και εγκαταστάσεις πολιτιστικών συλλόγων, εφόσον πρόκειται για εγκαταστάσεις κοινωφελούς χαρακτήρα και εδρεύουν και δραστηριοποιούνται σε οικισμούς πληθυσμού κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων.
Η υπαγωγή των ανωτέρω αυθαίρετων κατασκευών στις διατάξεις του παρόντος γίνεται κατόπιν υποβολής αίτησης, τοπογραφικού διαγράμματος και τεχνικής έκθεσης μηχανικού, με αναλυτική περιγραφή των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων.
2. Εξαιρούνται από τις διατάξεις του παρόντος άρθρου, αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που εκτελέστηκαν ή εγκαταστάθηκαν σε ακίνητα ιδιοκτησίας του Ελληνικού Δημοσίου ή των Ο.Τ.Α. ή των νομικών προσώπων της παρ. 1, εφόσον εκμισθώνονται σε τρίτους για τη λειτουργία καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος. Στην περίπτωση αυτήν, για την υπαγωγή των κατασκευών ή χρήσεων αυτών εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις του παρόντος.
3. Στις διατάξεις του παρόντος, κατά παρέκκλιση των οριζομένων στο άρθρο 89, υπάγονται:
α) κατασκευές και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε περιοχές, οι οποίες έχουν αναγνωριστεί από τον Ε.Ο.Τ. ως χιονοδρομικά κέντρα, εφόσον ανεγέρθηκαν ή εγκαταστάθηκαν από φορείς του Δημοσίου, των Ο.Τ.Α, καθώς και από αθλητικούς και ορειβατικούς συλλόγους μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα. Μετά την περαίωση της υπαγωγής, είναι δυνατή ή αλλαγή χρήσης της αυθαίρετης

κατασκευής, εφόσον πρόκειται για εγκαταστάσεις κοινωφελούς χαρακτήρα, ύστερα από αίτημα του αρμόδιου δημόσιου φορέα ή του αρμόδιου Ο.Τ.Α.,
β) κατασκευές και εγκαταστάσεις χιονοδρομικών κέντρων και ορειβατικών καταφυγίων δημόσιου ενδιαφέροντος που έχουν εκτελεστεί, ύστερα από έγκριση χρηματοδότησης από δημόσια αρχή ή έχουν εγκριθεί από τον Ε.Ο.Τ.. Μετά την περαίωση της υπαγωγής, είναι δυνατή ή αλλαγή χρήσης της αυθαίρετης κατασκευής, εφόσον πρόκειται για εγκαταστάσεις κοινωφελούς χαρακτήρα, ύστερα από αίτημα του αρμόδιου δημόσιου φορέα ή του αρμόδιου Ο.Τ.Α.,
γ) κατασκευές και εγκαταστάσεις αστεροσκοπείων και συνοδών εγκαταστάσεων αυτών, που ανήκουν στο Δημόσιο ή σε εκπαιδευτικά ιδρύματα δημόσιου χαρακτήρα,
δ) κτίρια εντός χερσαίας ζώνης λιμένα, που ανήκουν στο Δημόσιο ή σε δημόσια αρχή ή έχουν παραχωρηθεί στους δήμους,
ε) κατασκευές και εγκαταστάσεις καθ' υπέρβαση νόμιμης άδειας σε εγκεκριμένους χώρους οργανωμένης υπαίθριας δασικής αναψυχής, οι οποίες έχουν κατασκευαστεί από Ο.Τ.Α. ή άλλη δημόσια αρχή, χωρίς την έγκριση της αρμόδιας για την έκταση δασικής υπηρεσίας. Για την υπαγωγή, πέραν των προβλεπόμενων δικαιολογητικών, απαιτείται και η θετική γνωμοδότηση της δασικής υπηρεσίας στην οποία υπάγεται η έκταση.
Η υπαγωγή στον παρόντα των ανωτέρω κατασκευών, δεν απαλλάσσει την υποχρέωση των αιτούντων για την έκδοση πιστοποιητικού ταυτότητας κτιρίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος. Η μελέτη στατικής επάρκειας, όπου απαιτείται, εκπονείται υποχρεωτικώς πριν από την έκδοση πιστοποιητικού ταυτότητας κτιρίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.»

Άρθρο 85
Καταβολή παραβόλου και αυθαίρετες κατασκευές σε διατηρητέα κτίρια - Τροποποίηση της παρ. 3 του άρθρου 115 και της παρ. 1 του άρθρου 117 του ν. 4495/2017

1. Η παρ. 3 του άρθρου 115 του ν. 4495/2017 (Α΄167) τροποποιείται και το άρθρο 115 διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 115
Αυθαίρετες κατασκευές σε οικισμούς που κατασκευάστηκαν από τον πρώην Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.)

1. Κατά παρέκκλιση άλλων διατάξεων, στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται:
α) Αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες σε κτίρια και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε οικισμούς κατοικιών που έχουν κατασκευαστεί από τον τέως Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.) και έχουν περιέλθει, κατά το άρθρο 35 του ν. 4144/2013 (Α΄ 88), στον Οργανισμό Απασχόλησης Εργατικού Δυναμικού (Ο.Α.Ε.Δ.), εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες είχαν συντελεσθεί έως την ολοκλήρωση της κατασκευής του οικισμού.
Για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος, απαιτείται η υποβολή από τον Ο.Α.Ε.Δ. σχετικής αίτησης, τοπογραφικού διαγράμματος και τεχνικής έκθεσης μηχανικού με αναλυτική περιγραφή των αυθαίρετων κατασκευών, αλλαγών χρήσης ή προσθηκών.
β) Αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες σε κτίρια και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε οικισμούς κατοικιών που έχουν κατασκευαστεί από τον τέως Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.) και έχουν παραχωρηθεί οριστικά στους δικαιούχους, εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες είχαν συντελεσθεί έως την ολοκλήρωση της κατασκευής

του οικισμού.
Για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος, απαιτείται η υποβολή από τους δικαιούχους, στους οποίους έχει γίνει η οριστική παραχώρηση, σχετικής αίτησης, τοπογραφικού διαγράμματος, τεχνικής έκθεσης μηχανικού με αναλυτική περιγραφή των αυθαίρετων κατασκευών, αλλαγών χρήσης ή προσθηκών και του οριστικού παραχωρητηρίου.
γ) Αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες σε κτίρια και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε οικισμούς κατοικιών που έχουν κατασκευαστεί από τον τέως Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.), έχουν παραχωρηθεί οριστικά στους δικαιούχους και οφείλονται στη διαχείρισή τους από τους οριστικούς δικαιούχους.
Για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος, απαιτείται η υποβολή από τους δικαιούχους, στους οποίους έχει γίνει η οριστική παραχώρηση, σχετικής αίτησης, τοπογραφικού διαγράμματος, τεχνικής έκθεσης μηχανικού με αναλυτική περιγραφή των αυθαίρετων κατασκευών, αλλαγών χρήσης ή προσθηκών και του οριστικού παραχωρητηρίου ή του νόμιμου τίτλου.
2. Στις προηγούμενες περιπτώσεις, η αίτηση υπαγωγής μπορεί να υποβληθεί είτε ανά αυτοτελή ιδιοκτησία είτε για το σύνολο των κτιρίων και εγκαταστάσεων του στοίχου, του οικοδομικού τετραγώνου ή και του συνολικού οικισμού.
3. Για τις αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες των περ. α΄ και β΄ της παρ. 1 δεν καταβάλλονται παράβολο και ειδικό πρόστιμο. Για τις αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες της περ. γ΄ της παρ. 1 καταβάλλεται παράβολο πεντακοσίων (500) ευρώ και δεν καταβάλλεται ειδικό πρόστιμο.»
2. Το πρώτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 117 του ν. 4495/2017 τροποποιείται, προκειμένου το ποσοστό της αυθαίρετης δόμησης που αποτελεί προϋπόθεση για την υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής επί διατηρητέου κτιρίου να υπολογίζεται επί της συνολικής δόμησης του ακινήτου και η παρ. 1 διαμορφώνεται ως εξής:
«1. Για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων που βρίσκονται μέσα στον όγκο των διατηρητέων κτιρίων ή προσθήκες καθ’ ύψος ή κατ’ επέκταση σε ποσοστό που αθροιστικά δεν υπερβαίνει το δέκα τοις εκατό (10%) της συνολικής δόμησης εντός του ακινήτου, καθώς και αυθαιρέτων μεμονωμένων κτισμάτων εντός του ακινήτου στο οποίο υφίσταται διατηρητέο κτίριο σε απόσταση από αυτό μεγαλύτερη του Δ.
Για την υπαγωγή, εκτός από τα δικαιολογητικά του άρθρου 99, απαιτείται και υποβολή αίτησης στο Περιφερειακό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΠΕΣΑ), με συνημμένα τα εξής δικαιολογητικά:
αα) φωτογραφία για το κτίριο, τοπογραφικό διάγραμμα, εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων,
ββ) πλήρη σχέδια αποτύπωσης του κτιρίου,
γγ) τεχνική έκθεση μηχανικού, στην οποία περιλαμβάνονται και όλα τα ιστορικά στοιχεία του κτιρίου,
δδ) υπεύθυνη δήλωση, ότι δεν υπάρχει χαρακτηρισμός του κτιρίου από άλλο φορέα,
εε) δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες, από τα οποία αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής και ο χρόνος εγκατάστασης της χρήσης. Ειδικά για τις περιπτώσεις αλλαγής χρήσης, μπορεί να προσκομίζονται ιδιωτικά έγγραφα βεβαίας χρονολογίας, κατά την έννοια του άρθρου 446 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας,
στστ) μελέτη στατικής επάρκειας ή υποβολή τεχνικής έκθεσης, εφόσον απαιτείται, σύμφωνα με το άρθρο 99,
ζζ) τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού για τον έλεγχο των λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, εφόσον υπάρχουν.»

Άρθρο 86
Εξουσιοδοτικές Διατάξεις

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθορίζονται τα στοιχεία που αποτελούν αντικείμενο ελέγχου και το πρότυπο έκθεσης αυτοψίας που συμπληρώνεται από τον ελεγκτή κατά τον δειγματοληπτικό έλεγχο Δηλώσεων Αυθαιρέτων, τον έλεγχο εντοπισμού και επιβολής κυρώσεων αυθαιρέτων κατασκευών και τον δειγματοληπτικό έλεγχο αδειών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Η΄
ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΕΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΙΣ

Άρθρο 87
Ορισμοί

Για τις ανάγκες του παρόντος Κεφαλαίου ισχύουν οι ακόλουθοι ορισμοί:
1. «Ρυμοτομική απαλλοτρίωση»: η απαλλοτρίωση που επιβάλλεται επί ακινήτων κατά την έγκριση ρυμοτομικού σχεδίου στη διαδικασία πολεοδομικού σχεδιασμού, με σκοπό να δημιουργηθούν επ' αυτών οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι που προβλέπονται στο οικείο σχέδιο ή την εφαρμογή αυτού. Εάν, κατά την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, επιβλήθηκε στα ακίνητα εισφορά σε γη, ως ρυμοτομική απαλλοτρίωση νοείται η ρυμοτόμηση του κάθε ακινήτου στον βαθμό που υπερβαίνει την εισφορά σε γη που του αναλογεί.
2. «Κήρυξη ή επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης»: η δέσμευση επί ενός ακινήτου που επέρχεται με την έκδοση της διοικητικής πράξης που εγκρίνει το ρυμοτομικό σχέδιο, χαρακτηρίζει τους κοινόχρηστους ή κοινωφελείς χώρους και εγκρίνει τις ρυμοτομικές γραμμές που καθορίζουν τη θέση και την ειδικότερη χρήση τους, ή άλλης διοικητικής πράξης, διά της οποίας καθορίζεται ότι ένα ακίνητο θα αξιοποιηθεί, εν όλω ή εν μέρει, για τη δημιουργία κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων.
3. «Άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης»: η άρση του ρυμοτομικού βάρους ή δέσμευσης που έχει επιβληθεί στο ακίνητο, λόγω παρέλευσης εύλογου χρόνου χωρίς να καταβληθεί αποζημίωση. Η άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης γίνεται είτε αυτοδικαίως, είτε κατόπιν δικαστικής απόφασης.
4. «Επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης»: ο επαναχαρακτηρισμός ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου του συνόλου ή μέρους ενός ακινήτου μετά από την άρση της απαλλοτρίωσης αυτού, ο οποίος επιτρέπεται μόνο λόγω της αυξημένης πολεοδομικής αναγκαιότητας του χώρου και υπό την προϋπόθεση, ότι ο φορέας υπερ ου η απαλλοτρίωση έχει αποδεδειγμένα τη δυνατότητα να καταβάλει άμεσα τη σχετική αποζημίωση.

Άρθρο 88
Άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης

1. Η ρυμοτομική απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως, χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής διαπιστωτικής πράξης, εάν παρέλθουν:
α. δεκαπέντε (15) έτη από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο αυτή επιβλήθηκε για πρώτη φορά, ή
β. πέντε (5) έτη από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή πράξης αναλογισμού, ή

γ. δεκαοκτώ (18) μήνες από τον καθορισμό τιμής μονάδας, σύμφωνα με τα άρθρα 18 έως 20 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (ν. 2882/2001, Α΄ 17).

2. Μετά από την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ο ιδιοκτήτης, με αίτηση προς τον οικείο δήμο, δύναται να ζητήσει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου η ιδιοκτησία του να καταστεί οικοδομήσιμη. Η αίτηση, στην οποία γίνεται συνοπτική περιγραφή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, πρέπει να συνοδεύεται από δικαιολογητικά που αποδεικνύουν την κυριότητα του αιτούντος επί του ακινήτου.

3. Το οικείο Δημοτικό Συμβούλιο, εντός προθεσμίας έξι (6) μηνών από την κατάθεση της αίτησης της παρ. 2 είτε αποδέχεται την αίτηση και εκκινεί τη διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου είτε προτείνει στον οικείο περιφερειάρχη την εκ νέου επιβολή της αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης για τον ίδιο σκοπό ή τη μερική επανεπιβολή της.

Η ολική ή μερική επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης είναι δυνατή μόνο, όταν συντρέχουν σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι επιβάλλουν τη διατήρηση του ακινήτου ή μέρους αυτού ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου, και

β) ο οικείος δήμος διαθέτει την οικονομική δυνατότητα για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους, που αποδεικνύεται με την εγγραφή της προσήκουσας αποζημίωσης σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου. Ως προσήκουσα αποζημίωση ορίζεται, η υπολογιζόμενη με βάση το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά το ημερολογιακό έτος υποβολής της αίτησης.

Η σχετική εγγραφή δαπάνης στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου γίνεται ταυτοχρόνως με εγγραφή ισόποσου εσόδου από χρηματοδότηση προερχόμενη από το Πράσινο Ταμείο, εφόσον αυτή έχει εγκριθεί εντός της προθεσμίας της παρούσας.

Τα παραπάνω εφαρμόζονται αναλογικώς και στην περίπτωση, που η απαλλοτρίωση γίνεται για τη δημιουργία κοινωφελούς χώρου και ο αρμόδιος φορέας είναι άλλος, πλην του δήμου.

Εναλλακτικά, το Δημοτικό Συμβούλιο μπορεί, σταθμίζοντας τις πολεοδομικές ανάγκες και τις οικονομικές δυνατότητες του δήμου, είτε να προτείνει τη μερική επανεπιβολή της αρθείσας απαλλοτρίωσης είτε να αποφασίσει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, σύμφωνα με την αίτηση του ιδιοκτήτη. Το Δημοτικό Συμβούλιο έχει τη δυνατότητα να προτείνει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου μετά από αυτοδίκαιη άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ακόμη κι εάν, δεν έχει προηγηθεί αίτηση του ιδιοκτήτη του ακινήτου, όταν κρίνει ότι δεν συντρέχουν σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι, που επιβάλλουν τη διατήρηση του ακινήτου ή μέρους αυτού ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου.

4. Εάν ο αρμόδιος για την απαλλοτρίωση είναι άλλος, πλην του δήμου, φορέας και δεν έχει την οικονομική δυνατότητα για άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης, εάν ο δήμος κρίνει ότι υφίστανται σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι για τη διατήρηση του ακινήτου ως κοινωφελούς χώρου, δύναται, μετά από έγκριση του αρμόδιου φορέα, να καταβάλει τη σχετική δαπάνη από τον προϋπολογισμό του και εν συνεχεία να την αναζητήσει από τον αρμόδιο φορέα.

Άρθρο 89
Επανεπιβολή απαλλοτρίωσης

1. Η πρόταση της παρ. 3 του άρθρου 87 διαβιβάζεται στον αρμόδιο περιφερειάρχη. Εάν, δι΄ αυτής προτείνεται η ολική ή μερική επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης, ο περιφερειάρχης λαμβάνει απόφαση εντός τριών (3) μηνών από την ημερομηνία της συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου.

Η απόφαση περιλαμβάνει το εμβαδόν του ρυμοτομούμενου τμήματος της ιδιοκτησίας, προκειμένου να καθορισθεί η αποζημίωση και δημοσιεύεται, χωρίς άλλες διατυπώσεις, στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Μετά από την έκδοση της απόφασης επανεπιβολής της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ο οικείος δήμος είτε παρακαταθέτει, εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών, την προσήκουσα αποζημίωση στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων υπέρ δικαιούχου, σύμφωνα με όσα ορίζονται στο άρθρο 8 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων, είτε εκδίδει χρηματικό ένταλμα πληρωμής της προσήκουσας αποζημίωσης στον ιδιοκτήτη. Παράβαση οποιασδήποτε από τις παραπάνω προθεσμίες, έχει ως συνέπεια την αυτοδίκαιη οριστική άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης. Η παράβαση αυτή μπορεί να διαπιστώνεται με πράξη του συντονιστή της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης, μετά από σχετικό αίτημα του ενδιαφερομένου.

2. Ο δικαιούχος της αποζημίωσης, ακόμη και εάν εισπράξει την προσήκουσα αποζημίωση, δικαιούται, εντός έξι (6) μηνών από την παρακατάθεσή της ή την έκδοση του χρηματικού εντάλματος πληρωμής, να ασκήσει ενώπιον των πολιτικών δικαστηρίων αίτηση για τον προσδιορισμό προσωρινής ή οριστικής τιμής μονάδας απαλλοτρίωσης, στρεφόμενος κατά του οικείου δήμου σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων. Μετά από την παρέλευση της προθεσμίας αυτής συνάγεται αποδοχή της προσήκουσας αποζημίωσης από τον ιδιοκτήτη και η ρυμοτομική απαλλοτρίωση θεωρείται συντελεσθείσα. Το ίδιο δικαίωμα διατηρεί και ο οικείος δήμος.

3. Δεύτερη επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης επί του αυτού ακινήτου, ολική ή μερική, δεν επιτρέπεται.

Άρθρο 90
Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου σε περίπτωση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης

1. Εάν το Δημοτικό Συμβούλιο προτείνει προς τον αρμόδιο περιφερειάρχη την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, σύμφωνα με την αίτηση της παρ. 2 του άρθρου 87 ή τη μερική επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης, ο δήμος κινεί υποχρεωτικά τη διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμο το ακίνητο ή το μέρος αυτού που δεν είναι πλέον υπό απαλλοτρίωση ή για το οποίο δεν συντρέχει περίπτωση επανεπιβολής της απαλλοτρίωσης.

2. Εντός έξι (6) μηνών από την ημερομηνία κατά την οποία η απαλλοτρίωση ήρθη ή επανεπιβλήθηκε μερικώς, η αρμόδια υπηρεσία συντάσσει τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο στο σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ 87, στο οποίο αποτυπώνονται τα όρια της ιδιοκτησίας που βρίσκεται υπό ρυμοτομική απαλλοτρίωση και οριοθετημένα ή μη υδατορέματα, εγκεκριμένοι αρχαιολογικοί χώροι, οριογραμμές παλαιού αιγιαλού, όχθης, παρόχθιας ζώνης και παλαιάς όχθης και δουλείες διέλευσης εναέριων γραμμών υψηλής τάσης ΔΕΗ ή αγωγού φυσικού αερίου και όλα τα απαραίτητα στοιχεία και τις προδιαγραφές των διαγραμμάτων της τροποποίησης ρυμοτομικών σχεδίων, καθώς και την πρόταση τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο. Εάν προκύπτει η ύπαρξη μη οριοθετημένου υδατορέματος, το διάγραμμα συνοδεύεται από πρόταση καθορισμού οριογραμμών υδατορεμάτων, σύμφωνα με τον ν. 4258/2014 (Α΄ 94).

Σε περίπτωση άπρακτης παρέλευσης της ανωτέρω προθεσμίας, το τοπογραφικό συντάσσεται με επιμέλεια του αιτούντος, ο οποίος δικαιούται να εισπράξει από τον δήμο την καταβολή της σχετικής δαπάνης. Το τοπογραφικό θεωρείται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, ως προς την ισχύ των αναγραφόμενων στοιχείων του ρυμοτομικού σχεδίου.

3. Με βάση την προτεινόμενη τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, που συνοδεύει

το διάγραμμα της παρ. 2, ο δεσμευμένος χώρος μετατρέπεται σε οικοδομήσιμος, τηρώντας τη διαδικασία αναθεώρησης ρυμοτομικού σχεδίου της παρ. 1 του άρθρου 31 του ν. 4067/2012 (Α΄ 79).
4. Σε περιπτώσεις σχεδίων πόλεως που εγκρίθηκαν με τις διατάξεις του από 17.7/16.8.1923 ν.δ. (Α΄ 228), η εισφορά σε γη που επιβάλλεται κατά την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο για πρώτη φορά, υπολογίζεται σύμφωνα με την περ. β΄ της παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 2508/1997 (Α΄ 124).

Άρθρο 91
Ειδικές περιπτώσεις

1. Δεν υπάγονται στις διατάξεις των άρθρων 87 έως 89 ιδιοκτησίες που χαρακτηρίσθηκαν ως κοινόχρηστοι χώροι από το ρυμοτομικό σχέδιο ή μεταγενέστερα αναγνωρίσθηκαν ή υπήχθησαν σε ειδικό καθεστώς που απαγορεύει τη μετατροπή τους σε οικοδομήσιμο χώρο, όπως το προβλεπόμενο σε διατάξεις περί ρεμάτων, αιγιαλού και παραλίας, ζωνών προστασίας και αστικών αλσών.
2. Δεν υπάγονται στις διατάξεις των άρθρων 87 έως 89 ρυμοτομούμενα τμήματα ιδιοκτησιών που παραχωρήθηκαν άτυπα και διανοίχθηκαν επ' αυτών εν τοις πράγμασι κοινόχρηστοι δρόμοι, προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμο το υπόλοιπο τμήμα της ιδιοκτησίας, με αποτέλεσμα είτε να εκδοθεί οικοδομική άδεια είτε να μεταβιβασθεί ως άρτιο και οικοδομήσιμο. Ως προς τα ακίνητα αυτά εφαρμόζεται το άρθρο 28 του ν. 1337/1983 (Α΄ 33). Ομοίως, δεν υπάγονται τμήματα ιδιοκτησιών που παραχωρήθηκαν με συμβολαιογραφική πράξη στον οικείο δήμο, προκειμένου να διανοιγεί δρόμος, αλλά αυτός δεν διανοίχθηκε. Στις περιπτώσεις αυτές, οι θιγόμενοι ιδιοκτήτες έχουν δικαίωμα αποζημίωσης μόνο για τη στέρηση της ιδιοκτησίας τους.
3. Συνεταιρισμοί που επέσπευσαν ρυμοτομικά σχέδια, οι κοινόχρηστοι χώροι των οποίων περιήλθαν αυτοδίκαια στους δήμους, σύμφωνα με το ν.δ. 690/1948 (Α΄ 133), είναι υπόχρεοι για την αποζημίωση ιδιοκτητών, των οποίων οι ιδιοκτησίες εντάχθηκαν στο σχέδιο ως κοινόχρηστοι χώροι, για τη στέρηση της ιδιοκτησίας τους. Εάν ο συνεταιρισμός έχει διαλυθεί, στις υποχρεώσεις του υπεισέρχεται ο οικείος δήμος.

Άρθρο 92
Επιχειρησιακό σχέδιο για την εξασφάλιση κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων

1. Για τον προγραμματισμό της ολοκλήρωσης της εφαρμογής του σχεδίου πόλης και την απόκτηση των χαρακτηρισμένων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, οι δήμοι καταρτίζουν επιχειρησιακό σχέδιο, στο οποίο καταγράφονται και κατηγοριοποιούνται οι χαρακτηρισμένοι από το σχέδιο πόλης κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι. Οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι των οποίων δεν έχει συντελεσθεί η απαλλοτρίωση ιεραρχούνται, ανά δήμο ή δημοτική ενότητα ή δημοτική κοινότητα, ως προς την αναγκαιότητα υλοποίησής τους, βάσει της πολεοδομικής σημασίας τους για την πόλη.
2. Οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, για τους οποίους δεν έχει συντελεσθεί η απαλλοτρίωση διακρίνονται σε:
α. χώρους, για τους οποίους έχει αρθεί η ρυμοτομική απαλλοτρίωση δυνάμει δικαστικής απόφασης,
β. χώρους, για τους οποίους έχει υποβληθεί αίτηση άρσης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή εκκρεμεί η έκδοση δικαστικής απόφασης περί της άρσης,
γ. χώρους, για τους οποίους έχει αυτοδικαίως αρθεί η ρυμοτομική απαλλοτρίωση, αλλά δεν έχει κατατεθεί αίτηση για την τροποποίηση του σχεδίου,

δ. λοιπούς χώρους, που δεν εμπίπτουν στις ανωτέρω περιπτώσεις.
3. Τα ανωτέρω στοιχεία αντλούνται από την πλατφόρμα της Ηλεκτρονικής Πολεοδομικής Ταυτότητας Δήμου του άρθρου 65 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167) ή, εφόσον αυτή δεν έχει ακόμη συμπληρωθεί, λαμβάνονται από τις αρμόδιες υπηρεσίες του δήμου.
4. Για τις ανάγκες σύνταξης του επιχειρησιακού σχεδίου του παρόντος, το νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου με την επωνυμία «Ελληνικό Κτηματολόγιο», που έχει συσταθεί με τον ν. 4512/2018 (Α΄ 5), παρέχει προς τους δήμους την αναγκαία πρόσβαση στη βάση δεδομένων του Συστήματος Πληροφοριών Εθνικού Κτηματολογίου.
5. Οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, μετά την κατάταξή τους σύμφωνα με την παρ. 2, ιεραρχούνται με βάση την αναγκαιότητά τους για τον ευρύτερο πολεοδομικό σχεδιασμό του οικείου δήμου, δημοτικής ενότητας ή δημοτικής κοινότητας, λαμβανομένου υπόψη και του χρόνου που έχει παρέλθει από την επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης.
6. Το επιχειρησιακό σχέδιο εγκρίνεται με απόφαση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής του οικείου δήμου.

Άρθρο 93
Μεταβατικές διατάξεις- Εξουσιοδοτική διάταξη

1. Οι διατάξεις των άρθρων 86 έως 89 εφαρμόζονται και επί ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων που έχουν κηρυχθεί πριν από τη δημοσίευση του παρόντος.
2. Οι διατάξεις των άρθρων 86 έως 89 εφαρμόζονται και σε περίπτωση άρσης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, σε συμμόρφωση με δικαστική απόφαση που έχει εκδοθεί πριν από τη δημοσίευση του παρόντος ή που θα εκδοθεί επί προσφυγής με αίτημα την άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης που έχει κατατεθεί και συζητηθεί πριν από την έναρξη ισχύος του παρόντος. Η παραίτηση του προσφεύγοντος από υποθέσεις που δεν έχουν συζητηθεί ακόμη και έχουν ως αντικείμενο την άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης δεν κωλύει την άσκηση του δικαιώματός του να υποβάλει την αίτηση που προβλέπεται στην παρ. 2 του άρθρου 87.
3. Το Πράσινο Ταμείο, δύναται να καλύπτει το σύνολο της προσήκουσας αποζημίωσης για την επανεπιβολή απαλλοτρίωσης κοινόχρηστων χώρων της παρ. 1 στο πλαίσιο ειδικού χρηματοδοτικού προγράμματος έως την έγκριση του επιχειρησιακού σχεδίου του άρθρου 92. Η παρούσα ισχύει για διάρκεια ενός (1) έτους από την έναρξη ισχύος του παρόντος, και η ισχύς της μπορεί να παραταθεί με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
4. Οι διατάξεις του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων εφαρμόζονται συμπληρωματικά προς τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Θ΄
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΤΕΣ ΚΑΙ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟ ΜΗΤΡΩΟ ΧΩΡΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ

Άρθρο 94
Αντικείμενο

Με τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου εισάγεται ο θεσμός των πιστοποιημένων αξιολογητών χωρικών μελετών και καταγράφονται οι ιδιότητες και τα χαρακτηριστικά τους.

Άρθρο 95
Μητρώο πιστοποιημένων αξιολογητών χωρικών μελετών

1. Συστήνεται, στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Μητρώο Πιστοποιημένων Αξιολογητών Χωρικών Μελετών (Μ.Α.Χ.Μ.).
2. Οι πιστοποιημένοι αξιολογητές παρέχουν την αναγκαία συνδρομή προς την υπηρεσία για την αξιολόγηση μελετών και τη σύνταξη σχεδίων αποφάσεων του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού. Παρέχουν τη συνδρομή τους ως προς την αξιολόγηση μελετών και τη σύνταξη εγκριτικών πράξεων σε σχέση με: Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια, Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια των άρθρων 5, 6, 7 και 8 του ν. 4447/2016 (Α΄ 241) αντίστοιχα, μελέτες με χρήση πρώτης ή δεύτερης κατοικίας, μελέτες και εγκριτικές πράξεις Περιοχών Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (Π.Π.Α.Ι.Π.) του άρθρου 1 του ν. 4280/2014 (Α΄ 159), μελέτες και εγκριτικές πράξεις Ειδικών Περιοχών Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (Ε.Π.Π.Α.Ι.Π.), μελέτες και εγκριτικές πράξεις Περιοχών Ειδικών Σχεδίων Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης (Ε.Σ.Π.Ε.Ρ.Α.Α.) των άρθρων 7 και 16 του ν. 4280/2014, αντίστοιχα, καθώς και λοιπές υποστηρικτικές μελέτες, όπως χωροταξικές, ρυθμιστικές, πολεοδομικές, ρυμοτομικές, ειδικές αρχιτεκτονικές μελέτες, μελέτες συγκοινωνιακών έργων, υδραυλικών έργων, τοπογραφίας, γεωλογικές, υδρογεωλογικές και γεωφυσικές μελέτες και έρευνες, γεωτεχνικές μελέτες και έρευνες, μελέτες φυτοτεχνικής διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου και έργων πρασίνου και περιβαλλοντικές μελέτες. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, προστίθενται στις μελέτες του προηγούμενου εδαφίου και άλλες κατηγορίες μελετών αρμοδιότητας υπηρεσιών της Γενικής Γραμματείας Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
3. Το αρμόδιο όργανο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, αναθέτει σε πιστοποιημένο αξιολογητή του Μ.Α.Χ.Μ. την υποβοήθηση των υπηρεσιών κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων ανάθεσης, εκπόνησης και έγκρισης χωρικής μελέτης είτε αυτή εκπονείται από την αρμόδια για την έγκριση της μελέτης ή επισπεύδουσα για την εκπόνησή της αρχή είτε αυτή έχει ανατεθεί σε εξωτερικό μελετητή. Η ανάθεση μπορεί να αφορά στη σύνταξη φακέλων διαγωνισμού, στην αξιολόγηση προσφορών, στον έλεγχο πληρότητας και ουσιαστικό έλεγχο των παραδοτέων της χωρικής μελέτης, στην αποστολή της στους αρμόδιους δημόσιους φορείς ή υπηρεσίες προς γνωμοδότηση, στην ανάρτησή της σε δημόσια διαβούλευση, στην προκαταρκτική αξιολόγηση των γνωμοδοτήσεων αυτών, στη σύνταξη σχεδίου της πράξης απόφασης έγκρισης της χωρικής μελέτης ή, αντίστοιχα, σχεδίου απόφασης απόρριψης, καθώς και σε ό,τι άλλο απαιτείται για την άρτια κατά νόμο προώθηση της μελέτης.
Στο πλαίσιο της ανάθεσης, ο πιστοποιημένος αξιολογητής: α) υποβάλλει εκθέσεις, εισηγήσεις, προτάσεις και σχέδια, β) συμμετέχει σε συσκέψεις και συνεργάζεται με την αρμόδια διοικητική αρχή.

Άρθρο 96
Ηλεκτρονικό Μητρώο Χωρικών Μελετών

1. Δημιουργείται Ηλεκτρονικό Μητρώο Χωρικών Μελετών (Η.Μ.Χ.Μ.), το οποίο τηρείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
2. Στο Η.Μ.Χ.Μ. καταχωρίζονται οι πληροφορίες και τα έγγραφα, προπαρασκευαστικά και τελικά, καθόλα τα στάδια της διαδικασίας για την έκδοση ή τροποποίηση πλαισίου ή σχεδίου σε

οποιοδήποτε επίπεδο χωροταξικού ή πολεοδομικού σχεδιασμού.
3. Οι πληροφορίες και τα στοιχεία της παρ. 2 καταχωρίζονται στο Η.Μ.Χ.Μ. αμελλητί από την αρμόδια υπηρεσία.
4. Οι προδιαγραφές του Η.Μ.Χ.Μ. διασφαλίζουν:
(α) την εγκυρότητα, πληρότητα, διαθεσιμότητα και ακρίβεια των περιεχομένων του,
(β) την ασφαλή υποβολή των δεδομένων και πληροφοριών μέσω του διαδικτύου,
(γ) την αναζήτηση στα περιεχόμενά του, μέσω μεταδεδομένων,
(δ) την απαγόρευση της διαγραφής των περιεχομένων του,
(ε) τη διασύνδεση και διαλειτουργικότητα με ηλεκτρονικά μητρώα άλλων δημόσιων αρχών, μέσω του Κέντρου Διαλειτουργικότητας της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης, σύμφωνα με το άρθρο 84 του ν. 4727/2020 (Α΄ 184), και ιδίως, με το πληροφοριακό σύστημα της «ΔΙΑΥΓΕΙΑΣ» και της «Εθνικής Υποδομής Γεωχωρικών Πληροφοριών»,
(στ) τη συμβατότητα με τον «Ενιαίο Ψηφιακό Χάρτη».
5. Το κοινό έχει δικαίωμα ελεύθερης και δωρεάν πρόσβασης στο Η.Μ.Χ.Μ. για ενημέρωση, μεταφόρτωση των δεδομένων και συμμετοχή στη διαβούλευση.
6. Μετά από την 1.1.2021, όλα τα έγγραφα που αφορούν στην έκδοση, αναθεώρηση ή τροποποίηση πλαισίου ή σχεδίου χωροταξικού ή πολεοδομικού σχεδιασμού οποιουδήποτε επιπέδου, διακινούνται αποκλειστικά μέσω του Η.Μ.Χ.Μ.. Η δημόσια διαβούλευση διεξάγεται μέσω του Η.Μ.Χ.Μ..

Άρθρο 97
Ανάρτηση χωρικών σχεδίων στο διαδίκτυο

Μετά από έγκριση από την αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας της χωρικής μελέτης ή της έκδοσης της απόφασης ανανέωσης ή της παράτασης ισχύος ή της τροποποίησής της, αναρτώνται από την ίδια σε ειδικά προς τούτο καταχωρισμένο στον δικτυακό τόπο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Άρθρο 98
Εξουσιοδοτικές διατάξεις

1. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθορίζονται:
α) οι επιμέρους κατηγορίες του Μ.Α.Χ.Μ. πιστοποιημένων αξιολογητών χωρικών μελετών ανά είδος χωρικής μελέτης, τα αναγκαία προσόντα και η απαραίτητη εμπειρία των πιστοποιημένων αξιολογητών, προκειμένου να υπαχθούν σε κάθε κατηγορία του Μ.Α.Χ.Μ., οι κανόνες που διέπουν την εκτέλεση του έργου τους και τα ζητήματα που αφορούν στη διαδικασία πιστοποίησής τους για την εγγραφή τους στο Μ.Α.Χ.Μ. είτε πρόκειται για φυσικά είτε για νομικά πρόσωπα,
β) η συγκρότηση επιτροπής που γνωμοδοτεί για τη χορήγηση ή την αφαίρεση πιστοποίησης αξιολογητή και εισηγείται στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας κάθε ρύθμιση σχετική με τους πιστοποιημένους αξιολογητές,
γ) η διαδικασία ανάθεσης εντολής προς αξιολόγηση, οι ιδιότητες που ορίζονται ως ασυμβίβαστες με το έργο τους, καθώς και ο τρόπος προσδιορισμού και το ύψος της αμοιβής των πιστοποιημένων αξιολογητών,

δ) το όργανο και η διαδικασία ελέγχου και παρακολούθησης του έργου των αξιολογητών, η διαδικασία έγκρισης ή απόρριψης των παραδοτέων αυτών, συμπεριλαμβανομένης της τροποποίησης των παραδοτέων λόγω ελλείψεων,
ε) οι παραβάσεις των αξιολογητών, καθώς και οι αντίστοιχες διοικητικές κυρώσεις, τα όργανα, η σχετική διαδικασία, οι διοικητικές προσφυγές κατά των κυρώσεων, οι προθεσμίες άσκησής τους και κάθε άλλο σχετικό θέμα,
στ) η διαδικασία και τα δικαιολογητικά για την είσπραξη της αμοιβής του αξιολογητή.
2. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Ψηφιακής Διακυβέρνησης, που εκδίδεται εντός έξι (6) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος, καθορίζονται οι προδιαγραφές, η παροχή και συντήρηση, οι διαδικασίες και άδειες ηλεκτρονικής πρόσβασης και εισαγωγής πληροφοριών στο Ηλεκτρονικό Μητρώο Χωρικών Μελετών, οι απαιτούμενες διαλειτουργικότητες και κάθε αναγκαία τεχνική ή άλλη λεπτομέρεια για την οργάνωση, υλοποίηση και λειτουργία του Η.Μ.Χ.Μ.. Με την ίδια απόφαση, καθορίζονται οι ειδικότερες προδιαγραφές, η γραμμογράφηση και ο μορφότυπος των ηλεκτρονικών αρχείων του Η.Μ.Χ.Μ.. Εάν στα ηλεκτρονικά αρχεία περιλαμβάνεται γεωχωρική πληροφορία, σύμφωνα με τους ορισμούς του ν. 3882/2010 (Α΄ 166), αυτή πρέπει να είναι γεωαναφερόμενη και σε σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ 87.
3. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Ψηφιακής Διακυβέρνησης ,ρυθμίζονται τα θέματα σχετικά με την ίδρυση και λειτουργία του δικτυακού τόπου, στον οποίο γίνεται η ανάρτηση των πράξεων που αναφέρονται στο άρθρο 96, τη δημιουργία και τήρηση κεντρικού αρχείου, τη συλλογή, ταξινόμηση, καταχώριση και επεξεργασία προς ανάρτηση εγκεκριμένων Χωρικών Μελετών, την έκδοση κωδικού αριθμού διαδικτυακής ανάρτησης και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ι΄
ΑΠΛΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΕΞΟΡΘΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΝΕΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ

Άρθρο 99
Πεδίο εφαρμογής - Τροποποίηση των παρ. 2, 3 και 5 του άρθρου 1 του ν. 4067/2012

Οι παρ. 2, 3 και 5 του άρθρου 1 του ν. 4067/2012 (Α΄ 79) τροποποιούνται και το άρθρο διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 1
Πεδίο Εφαρμογής

1. Σε περιοχές εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, εφαρμόζονται όλες οι διατάξεις του παρόντος.
2. Σε περιοχές εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, εφαρμόζονται οι ακόλουθες διατάξεις του παρόντος:
α) το άρθρο 2, εξαιρουμένων των παραγράφων που αναφέρονται στην εντός σχεδίου δόμηση,
β) οι παρ. 4 και 5,
γ) το άρθρο 4,
δ) το άρθρο 5,
ε) το άρθρο 6,
στ) η παρ. 3 του άρθρου 8,

ζ) το άρθρο 11 εκτός από την παρ. 2 και τις περ. ιγ΄, ιζ΄ και ιστ΄ της παρ. 6,
η) οι παρ. 3 και 4 του άρθρου 12,
θ) το άρθρο 13,
ι) το άρθρο 16, εκτός από την περ. γ΄ της παρ. 5 και την παρ. 6,
ια) το άρθρο 17 εκτός από τις περ. α΄, β΄ και στ΄ της παρ. 2, την περ. β΄ της παρ. 3, τις περ. ζ΄ και ια΄ της παρ. 4, την περ. β΄ της παρ. 6, τις περ. ιγ΄ και ιζ΄ της παρ. 7 και την παρ. 8,
ιβ) η παρ. 5 του άρθρου 20,
ιγ) το άρθρο 21,
ιδ) το άρθρο 23,
ιε) το άρθρο 25,
ιστ) το άρθρο 26,
ιζ) οι παρ. 2, 5 και 7 του άρθρου 27,
ιη) το άρθρο 28,
ιθ) τα άρθρα 29 έως 37.
3. Σε νομίμως υφιστάμενους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, εφαρμόζονται οι ακόλουθες διατάξεις του παρόντος:
α) το άρθρο 2,
β) οι παρ. 4 και 5,
γ) το άρθρο 4,
δ) το άρθρο 5,
ε) το άρθρο 6,
στ) το άρθρο 9,
ζ) το άρθρο 11, εκτός από την περ. ιζ΄ της παρ. 6,
η) οι παρ. 3 και 4 του άρθρου 12,
θ) το άρθρο 13,
ι) το άρθρο 16,
ια) το άρθρο 17,
ιβ) το άρθρο 18,
ιγ) το άρθρο 19,
ιδ) το άρθρο 20, εφόσον υπάρχει κυρωμένο δίκτυο κοινόχρηστων χώρων,
ιε) το άρθρο 21, εφόσον υπάρχει κυρωμένο δίκτυο κοινόχρηστων χώρων,
ιστ) το άρθρο 23,
ιζ) το άρθρο 25,
ιη) το άρθρο 26,
ιθ) οι παρ. 1, 2, 4 και 5 του άρθρου 27,
κ) το άρθρο 28 και
κα) τα άρθρα 29 έως 37.
4. Όλα τα αριθμητικά μεγέθη που ορίζονται στις διατάξεις του παρόντος, θεωρούνται ως τα ανώτατα επιτρεπόμενα.
5. α) Οι ειδικές πολεοδομικές διατάξεις, με την επιφύλαξη της περ. β΄, κατισχύουν των γενικών διατάξεων, που περιέχονται στον παρόντα νόμο.
β) Οι διατάξεις του παρόντος κατισχύουν των κανονιστικών πράξεων της Διοίκησης, όπως αποφάσεων περιφερειάρχη/νομάρχη και πράξεων Δημοτικού Συμβουλίου, με τις οποίες θεσπίζονται όροι δόμησης, όπως ύψος, ποσοστό κάλυψης, αριθμός ορόφων, θέση υπογείου, εκτός από: 1) οποιουδήποτε είδους διατάγματα, 2) πράξεις, με τις οποίες θεσπίζονται ειδικές και

εντοπισμένες ρυθμίσεις, όπως για διατηρητέα κτίρια, μνημεία, και ειδικά κτίρια. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ορίζεται η μη εφαρμογή των παραπάνω κανονιστικών πράξεων της διοίκησης.
γ. Οι ειδικές πολεοδομικές διατάξεις του τρίτου μέρους του ν. 3982/2011 (Α΄ 143), καθώς και του άρθρου 14 του ν. 4302/2014 (Α΄ 225) κατισχύουν των γενικών διατάξεων που περιέχονται στον παρόντα νόμο.
δ. Οι διατάξεις του παρόντος νόμου δεν θίγουν την ισχύ του άρθρου 42 του ν. 4662/2020 (Α΄ 27) και δεν κατισχύουν των διατάξεων που αφορούν στις δομές και λειτουργίες του Εθνικού Μηχανισμού Διαχείρισης Κρίσεων και Αντιμετώπισης Κινδύνων του ιδίου νόμου.»

Άρθρο 100
Ορισμοί - Τροποποίηση του άρθρου 2 του ν. 4067/2012

Οι παρ. 1, 3, 5, 6, 8, 28, 29, 37, 38, 46, 55, 56, 59, 60, 63, 72, 79, 80, 81, 88, 90, 91 και 95 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 τροποποιούνται, η παρ. 89 καταργείται, και προστίθενται οι παρ. 7α, 18α, 18β, 86α και 97 και το άρθρο 2 διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 2
Ορισμοί

1. Αίθριο είναι το μη στεγασμένο τμήμα του κτιρίου, που περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο ή τα όρια του οικοπέδου, στο οποίο μπορούν να έχουν ανοίγματα, χώροι κύριας ή βοηθητικής χρήσης και εγγράφεται σε αυτό κύκλος διαμέτρου Δ. Ως αίθριο, ορίζεται και το ηλιακό αίθριο, όταν αυτό περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο, στεγάζεται από διαφανή στοιχεία (κινητά ή μη) έμμεσου ηλιακού κέρδους και συνεισφέρει στη συνολική ενεργειακή απόδοση του κτιρίου. Για την αποφυγή υπερθέρμανσης, ο χώρος αυτός κατά τη θερινή περίοδο σε τμήματά του αφήνεται ανοικτός, σύμφωνα με σχετική μελέτη ή σκιάζεται από ελαφριά στοιχεία σκίασης.
2. Αιολικά ενεργειακά συστήματα είναι οι εγκαταστάσεις, που επιτρέπουν την αξιοποίηση της αιολικής ενέργειας για την κάλυψη ενεργειακών αναγκών του κτιρίου.
3. Ακάλυπτος χώρος είναι ο χώρος του οικοπέδου, που δεν δομείται. Περιλαμβάνει τον υποχρεωτικά ακάλυπτο και προαιρετικούς ακάλυπτους.
α. Υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου είναι ο χώρος, που δεν δομείται και παραμένει ακάλυπτος λόγω εφαρμογής του ρυμοτομικού σχεδίου, τήρησης των υποχρεωτικών αποστάσεων από τα όρια του οικοπέδου, προκειμένου να μην υπάρχει υπέρβαση της επιτρεπόμενης κάλυψης της περιοχής και ο οποίος διαμορφώνεται με την κατάλληλη φύτευση, ώστε να δημιουργείται ευνοϊκό μικροκλίμα, για το κτίριο και για το οικοδομικό τετράγωνο.
β. Προαιρετικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου είναι αυτός, που αφήνεται αδόμητος πέραν του υποχρεωτικώς ακαλύπτου.
4. Ανοίγματα χώρου κτιρίου είναι το κενό, που τυχόν υπάρχει στην οροφή του ανώτατου σε κάθε θέση ορόφου, καθώς και τα κενά όλων των τοίχων, τα οποία είτε παραμένουν ελεύθερα είτε κλείνουν με ανοιγόμενα ή σταθερά κουφώματα και χρησιμοποιούνται για επικοινωνία των χώρων μεταξύ τους ή με το ύπαιθρο ή για το φυσικό φωτισμό ή για τον αερισμό των χώρων κτιρίου ή για αποθήκευση ηλιακής θερμότητας.
5. Ανοικτός Εξώστης (μπαλκόνι) είναι η οριζόντια προεξοχή του δαπέδου ορόφου ή του δώματος,

που προβάλλεται πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου και χρησιμοποιείται για την προσωρινή παραμονή ανθρώπων ή και την προσπέλασή τους προς χώρους κύριας ή βοηθητικής χρήσης. Επιτρέπεται επί του ανοικτού εξώστη, η κατασκευή υδάτινων στοιχείων, με την προϋπόθεση της διασφάλισης ελεύθερου ύψους 2,20 μ. πάνω από την τελική στάθμη του ύδατος και κάτω από την χαμηλότερη στάθμη του φέροντος οργανισμού του υδάτινου στοιχείου.

6. Ανοικτοί ημιϋπαίθριοι χώροι είναι οι μη θερμαινόμενοι στεγασμένοι χώροι, που διαθέτουν μία τουλάχιστον ανοιχτή πλευρά προς κοινόχρηστο χώρο ή προς τους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου και το μήκος του ανοίγματος είναι ίσο ή μεγαλύτερο του 35% του συνολικού μήκους του περιγράμματος του ανοικτού ημιϋπαίθριου χώρου.

7. Απόσυρση κτιρίου είναι η κατεδάφιση κτιρίου κύριας χρήσης, ενεργειακής κατηγορίας χαμηλότερης του επιτρεπόμενου ορίου, που προβλέπεται στους σχετικούς κανονισμούς και η αντικατάσταση του με κτίριο που πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις.

7α. Απομείωση καθ' ύψος είναι η κατεδάφιση ορισμένων από τους ανώτερους ορόφους ή και του συνόλου κτιρίου κύριας χρήσης, προς όφελος του πολιτιστικού περιβάλλοντος, ή της μείωσης φαινομένου θερμικής νησίδας, ή της βελτίωσης της οπτικής συνοχής της περιοχής στην οποία βρίσκεται το αποσυρόμενο μερικώς κτήριο από την άποψη του περιγράμματος στον ορίζοντα (sky line) και της μορφολογικής συνοχής του πολεοδομικού συνόλου σε επίπεδο δρόμου ή γειτονιάς.

8. Αρχιτεκτονικές προεξοχές, αρχιτεκτονικά στοιχεία, ογκοπλαστικές προεξοχές και διακοσμητικά στοιχεία, είναι τα φέροντα ή μη στοιχεία του κτιρίου, που συμμετέχουν στη διαμόρφωση των όψεων του.

9. Αστικός σχεδιασμός είναι η ρύθμιση του φυσικού (χερσαίου και θαλάσσιου) και δομημένου χώρου μέσα από τον έλεγχο των αντιθέσεων / ανταγωνισμού στην κατασκευή του οικιστικού ιστού, όπως προκύπτει από πολεοδομική μελέτη. Αποδίδει ογκοπλαστικά μοντέλα της προσδοκώμενης εικόνας του χώρου και σχεδιασμό της ροής - αλληλουχίας των στοιχείων του δημόσιου χώρου, όπως πλατείες, εστιακά σημεία, χώροι πρασίνου, υδάτινα στοιχεία των διατηρητέων οικιστικών συνόλων και των χώρων πολιτιστικού ή ιστορικού - αρχαιολογικού ενδιαφέροντος.

10. Βιοκλιματικός σχεδιασμός κτιρίου είναι ο κατάλληλος σχεδιασμός του κτιρίου, που αποσκοπεί στη βέλτιστη εκμετάλλευση των φυσικών και κλιματολογικών συνθηκών μέσω της χρήσης κυρίως παθητικών συστημάτων, με σκοπό να επιτυγχάνονται οι βέλτιστες εσωτερικές συνθήκες θερμικής άνεσης, ποιότητας αέρα και φυσικού φωτισμού κατά τη διάρκεια όλου του έτους με την ελάχιστη δυνατή κατανάλωση ενέργειας.

11. Βιοκλιματικό κτίριο είναι το κτίριο, του οποίου ο σχεδιασμός ανταποκρίνεται στις κλιματικές συνθήκες του περιβάλλοντός του, μέσω της χρήσης κυρίως παθητικών συστημάτων, με τρόπο ώστε να επιτυγχάνονται οι βέλτιστες εσωτερικές συνθήκες θερμικής άνεσης, ποιότητας αέρα και φυσικού φωτισμού κατά τη διάρκεια όλου του έτους, με την ελάχιστη δυνατή κατανάλωση ενέργειας και κατατάσσεται στις ανώτερες ενεργειακά κατηγορίες όπως αυτές κάθε φορά ορίζονται.

12. Γήπεδο είναι η συνεχόμενη έκταση γης, που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου, σε περιοχή εκτός εγκεκριμένου σχεδίου.

13. Δεξαμενή αποχέτευσης είναι ο στεγανός χώρος, όπου συγκεντρώνονται τα λύματα του κτιρίου.

14. Διάγραμμα Εφαρμογής (ΔΕ) ή Τεχνική Έκθεση (ΤΕ) είναι αυτό, που ορίζει την εφαρμογή στο έδαφος των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων.

15. Διπλά κελύφη είναι κατασκευές συστήματος πρόσοψης, που αποτελείται από μια εξωτερική και μια εσωτερική επιφάνεια, μεταξύ των οποίων μεσολαβεί κενό ικανών διαστάσεων στο οποίο διακινείται αέρας και μπορεί να εξυπηρετήσει τη βιοκλιματική λειτουργία του κτιρίου.

16. Δομικό έργο είναι κάθε είδους κατασκευή, ανεξάρτητα από τα υλικά και τον τρόπο κατασκευής

της, που είναι σταθερά συνδεδεμένη με το έδαφος, δεν έχει δυνατότητα αυτοκίνησης και δεν μπορεί να ρυμουλκηθεί.
17. Δρόμοι ή Οδοί είναι οι κοινόχρηστες εκτάσεις, που εξυπηρετούν τις ανάγκες κυκλοφορίας των οχημάτων και των πεζών.
18. Δρόμοι Ήπιας Κυκλοφορίας νοούνται οι οδοί με προτεραιότητα στην κίνηση των πεζών, στους οποίους με κατάλληλες διαμορφώσεις εξασφαλίζεται, πέραν των αναφερομένων στη χρήση πεζοδρόμου της παρ. 59 του παρόντος άρθρου, η διέλευση οχημάτων με χαμηλή ταχύτητα ή και η στάθμευση.
18α. Δώμα κτιρίου είναι η οροφή του τελευταίου ορόφου του. Στο δώμα επιτρέπονται οι κατασκευές του άρθρου 19. Όταν σε ένα κτίριο περιλαμβάνονται περισσότεροι του ενός τελευταίοι όροφοι, λόγω αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, τότε τα δώματα του κτιρίου δύνανται να είναι περισσότερα του ενός. Σε αυτήν την περίπτωση, επιτρέπονται οι κατασκευές του άρθρου 19 σε περισσότερα του ενός δώματα.
18β. Δώμα ορόφου είναι το τμήμα του δαπέδου ενός ορόφου (πάνω από τον ισόγειο όροφο), που έχει προκύψει από την υποχώρηση του ορόφου σε σχέση με τον υποκείμενο όροφο. Το δώμα ορόφου μπορεί να είναι στεγασμένο (από κλειστό χώρο ή μη) δημιουργώντας εσοχή στο κτίριο.
19. Εγκατάσταση είναι η κατασκευή ή υποδομή που προορίζεται ή απαιτείται για τη λειτουργία, εξυπηρέτηση και ασφάλεια των κτιρίων, όπως οι ανελκυστήρες, τα στοιχεία διανομής ηλεκτρικής ενέργειας, κλιματισμού, δροσισμού, διανομής και εκροής ύδατος, θέρμανσης, φυσικού αερίου, τα θερμικά ηλιακά συστήματα, τα στοιχεία ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, τα στοιχεία μονάδων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ), οι καπναγωγοί, οι επιγραφές, οι κεραίες.
20. Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού ή σχέδιο πόλης ή πολεοδομικό σχέδιο ή εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη είναι το διάγραμμα με τον τυχόν ειδικό πολεοδομικό κανονισμό, που έχει εγκριθεί σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις και καθορίζει τους ειδικούς όρους δόμησης, τους κοινόχρηστους, κοινωφελείς και δομήσιμους χώρους και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε κάθε τμήμα ή ζώνη τους.
21. Ειδικά κτίρια είναι τα κτίρια, των οποίων η κύρια χρήση σε ποσοστό μεγαλύτερο του 50% της συνολικής επιφάνειας δόμησης τους δεν είναι η κατοικία.
22. Ειδικά κτίρια και εγκαταστάσεις δημόσιου ενδιαφέροντος είναι όσα χαρακτηρίζονται με απόφαση του αρμόδιου κατά περίπτωση Υπουργού, στον οποίο υπάγεται η χρήση του κτιρίου.
23. Εκσκαφή, Επίχωση ή Επίστρωση είναι οι κατασκευές διαμόρφωσης του εδάφους για δόμηση σε οικόπεδο ή γήπεδο. Εργασίες εκσκαφής, επίχωσης ή επίστρωσης που εκτελούνται για άλλον σκοπό εγκρίνονται από την εκάστοτε αρμόδια αρχή.
24. Ελαφρά κατασκευή είναι η κατασκευή με φέροντα οργανισμό και στοιχεία πλήρωσης μειωμένου μόνιμου φορτίου ιδίου βάρους σε σχέση με τις συμβατικές κατασκευές, όπως αυτές από οπλισμένο σκυρόδεμα ή λιθοδομή φέρουσας τοιχοποιίας.
25. Ελεύθερο ύψος σε τυχόν σημείο του δαπέδου ορόφου ή χώρου κτιρίου είναι το μήκος της κατακόρυφης γραμμής, μεταξύ του ανώτατου σημείου του τελειωμένου δαπέδου μέχρι το κατώτατο σημείο της τελειωμένης οροφής ή τυχόν ψευδοροφής.
26. Ενεργητικά ηλιακά συστήματα θέρμανσης/δροσισμού είναι τα ηλιακά συστήματα, που χρησιμοποιούν μηχανικά μέσα για την κυκλοφορία και διακίνηση της ηλιακής θερμότητας.
27. Επιτρεπόμενος όγκος του κτιρίου, είναι ο επιτρεπόμενος όγκος σε κυβικά μέτρα κάθε κτιρίου μέσα στο ιδεατό στερεό και υπολογίζεται από την οριστική στάθμη του εδάφους.

28. Εσωτερικός εξώστης (πατάρι) είναι ο προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται εντός χώρου, όπου η υποκείμενη επιφάνεια πληροί τις προϋποθέσεις χώρου κύριας χρήσης και έχει προσπέλαση από το χώρο αυτόν και το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο του κτιρίου και το κεντρικό κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας. Αποτελεί παράρτημα της υποκείμενης χρήσης, έχει συνολικό καθαρό εμβαδόν, χωρίς να συμπεριλαμβάνονται οι εξωτερικοί του τοίχοι, μικρότερο του 70% της μικτής επιφάνειας του υποκείμενου χώρου, δεν θεωρείται όροφος και δεν αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία. Ως υποκείμενος χώρος, νοείται η συνολική επιφάνεια της κάτοψης, συμπεριλαμβανομένων των τοίχων που την ορίζουν. Κάτω από τον εσωτερικό εξώστη είναι χώροι κύριας ή βοηθητικής χρήσης, όπως διάδρομοι, χώροι υγιεινής. Στον υπολογισμό του ποσοστού του εσωτερικού εξώστη προσμετράται η κλίμακα ανόδου, που συνδέει τον εσωτερικό εξώστη με τονχώρο της υποκείμενης επιφάνειας (δεν προσμετράται η κλίμακα του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου ή του κεντρικού κλιμακοστασίου αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας). Το πατάρι δύναται να είναι συνεπίπεδο με όροφο ή σοφίτα του κτιρίου, να είναι προσπελάσιμο από τους παραπάνω χώρους και να φέρει κλειστούς βοηθητικούς χώρους, όπως WC, σε οποιοδήποτε σημείο της επιφάνειάς του και σε απόσταση ενός (1) τουλάχιστον μέτρου από τα ανοικτά όρια. Σε περίπτωση κτιρίου με στέγη, αν το πατάρι βρίσκεται κάτω από τη στέγη δύναται να αποτελεί ενιαίο σύνολο με το χώρο κάτω από την στέγη. Σε αυτήν την περίπτωση, για τον υπολογισμό του ελεύθερου ύψους ο παραπάνω χώρος αντιμετωπίζεται ενιαία, υπό την προϋπόθεση ότι πληροί τους όρους ελεύθερου ύψους των χώρων κύριας χρήσης.

29. Ζεύξη κτιρίων είναι κατασκευή ή τμήμα κτιρίου, το οποίο αναπτύσσεται είτε πάνω από κοινόχρηστο χώρο, όπως δρόμο, πεζόδρομο είτε πάνω από ακάλυπτο χώρο ακινήτου και συνδέει κτίρια μεταξύ τους σε ένα ή περισσότερα επίπεδα. Η ζεύξη κτιρίων μπορεί να γίνεται και υπόγεια.

30. Ιδεατό στερεό είναι το υπέργειο στερεομετρικό σχήμα μέσα στο οποίο επιτρέπεται η κατασκευή του κτιρίου και των εγκαταστάσεων του.

31. Καθαρό εμβαδόν δαπέδου είναι το εμβαδόν του χώρου χωρίς τα περιμετρικά δομικά στοιχεία που τον ορίζουν.

32. Καθαρός όγκος του χώρου είναι ο όγκος, που περικλείεται από τις κατώτατες επιφάνειες της οροφής ή ψευδοροφής, τις περιμετρικές επιφάνειες των φερόντων στοιχείων και στοιχείων πλήρωσης και του δαπέδου του χώρου.

33. Καθολικός σχεδιασμός ή Σχεδιασμός για όλους είναι ο σχεδιασμός προϊόντων δομημένου περιβάλλοντος, που θα μπορούν να χρησιμοποιηθούν από όλους τους ανθρώπους, χωρίς ανάγκη προσαρμογής ή εξειδικευμένου σχεδιασμού στη μεγαλύτερη δυνατή έκταση.

34. Κάλυψη του οικοπέδου είναι η επιφάνεια, που ορίζεται πάνω σε οριζόντιο επίπεδο από τις προβολές όλων των περιγραμμάτων των κτιρίων του οικοπέδου, εξαιρουμένων των χώρων που ορίζονται στο άρθρο 12.

35. Κατασκευή είναι κάθε ασφαλές τεχνικό έργο.

36. Κατασκευές πλήρωσης είναι οι κατασκευές, που υλοποιούν οικοδομικά το κέλυφος και την εσωτερική διαρρύθμιση των χώρων.

37. Κλειστός εσωτερικός εξώστης (κλειστό πατάρι) είναι προσβάσιμος αποθηκευτικός χώρος με ελεύθερο ύψος έως 1,80 μ. χωρίς μόνιμη κατασκευή κλίμακας, έχει βοηθητική χρήση, δεν θεωρείται όροφος και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία. Βρίσκεται εντός χώρου, όπου η υποκείμενη επιφάνεια πληροί τις προϋποθέσεις χώρου κύριας ή βοηθητικής χρήσης.

Τυχόν κλειστοί χώροι, που προκύπτουν κατ' επέκταση σοφίτας και πληρούν τις προϋποθέσεις των κλειστών εσωτερικών εξωστών, δύνανται να θεωρούνται κλειστοί εσωτερικοί εξώστες.

38. Κλειστός εξώστης («έρκερ») είναι η κλειστή από όλες τις εξωτερικές πλευρές οριζόντια προεξοχή

δαπέδου τμήματος ορόφου που προβάλλει πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου και εξέχει του περιγράμματος κάλυψης του ορόφου. Ο κλειστός εξώστης δύνανται να έχει ανοίγματα και στις κλειστές εξωτερικές πλευρές του.

39. Κοινόχρηστοι χώροι είναι οι κοινής χρήσης ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιονδήποτε νόμιμο τρόπο.

40. Κοινωφελείς χώροι είναι οι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή τοπικό ρυμοτομικό ή σχέδιο οικισμού και προορίζονται για την ανέγερση κατασκευών κοινής ωφέλειας δημόσιου ή ιδιωτικού χαρακτήρα.

41. Κορυφογραμμή είναι η νοητή γραμμή, που σχηματίζουν οι διαδοχικές κορυφές και οι αυχένες μιας οροσειράς, όπως αυτή προβάλλεται στον ορίζοντα, στο τμήμα του ορίου της λεκάνης απορροής με τα μέγιστα υψόμετρα.

42. Κτίριο είναι η κατασκευή, που αποτελείται από χώρους και εγκαταστάσεις και προορίζεται για προσωρινή ή μόνιμη παραμονή του χρήστη.

43. Κτίριο ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης είναι το κτίριο, που τόσο από το βιοκλιματικό σχεδιασμό του όσο και από τη χρήση ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές, παρουσιάζει πολύ υψηλή ενεργειακή κατάταξη σύμφωνα με τον ΚΕΝΑΚ, όπως ισχύει και η σχεδόν μηδενική ή πολύ χαμηλή ποσότητα ενέργειας, που απαιτείται για τη λειτουργία της χρήσης του, καλύπτεται από ανανεώσιμες πηγές, μονάδες Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ), καθώς και της παραγόμενης ενέργειας επιτόπου ή πλησίον.

44. Κύρια όψη είναι κάθε όψη του κτιρίου, που βλέπει σε δημόσιο κοινόχρηστο χώρο, όπως ορίζεται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

45. Λυόμενη κατασκευή είναι η κατασκευή, που αποτελείται από συναρμολογούμενα και αποσυναρμολογούμενα δομικά στοιχεία πιστοποιημένα από αρμόδιο φορέα, που τοποθετούνται σε σταθερή βάση.

46. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου είναι το ύψος του ανώτατου επιπέδου του κτιρίου, πάνω από το οποίο απαγορεύεται κάθε δόμηση εκτός από τις εγκαταστάσεις που επιτρέπονται ειδικά και περιοριστικά. Η μόνωση και η επίστρωση-επικάλυψη της τελικής άνω επιφάνειας του ανώτατου επιπέδου του κτιρίου, δύνανται να βρίσκονται πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου.

47. Μικτό εμβαδόν είναι το εμβαδόν του χώρου, συμπεριλαμβανομένων των περιμετρικών δομικών στοιχείων, που τον ορίζουν. Σε περίπτωση όμορων χώρων λαμβάνεται το ήμισυ του δομικού στοιχείου στον υπολογισμό.

48. Οικοδομική γραμμή είναι η γραμμή, που καθορίζεται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και αποτελεί όριο της δόμησης στο οικοδομικό τετράγωνο προς τον κοινόχρηστο χώρο που το περιβάλλει.

49. Οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.) είναι κάθε δομήσιμη ενιαία έκταση, που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και περιβάλλεται από κοινόχρηστους χώρους ή και εκτός σχεδίου περιοχή.

50. Οικόπεδο είναι η συνεχόμενη έκταση γης, που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου και βρίσκεται μέσα σε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς σχέδιο. Ανάλογα με τη θέση τους στο οικοδομικό τετράγωνο τα οικόπεδα χαρακτηρίζονται μεσαία εφόσον έχουν ένα πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο, γωνιακά εφόσον έχουν πρόσωπα σε συμβολή δύο κοινόχρηστων χώρων, διαμπερή εφόσον έχουν πρόσωπα σε δύο διαφορετικούς κοινόχρηστους χώρους.

51. Όμορα ή γειτονικά οικόπεδα ή γήπεδα είναι τα οικόπεδα ή γήπεδα, που έχουν τουλάχιστον ένα κοινό όριο ή ένα κοινό τμήμα ορίου.

52. Όρια οικοπέδου ή γηπέδου είναι οι γραμμές, που το χωρίζουν από τα όμορα οικόπεδα ή γήπεδα και τους κοινόχρηστους χώρους ή μόνο από όμορα οικόπεδα ή γήπεδα. Τα όρια του οικοπέδου με τους κοινόχρηστους χώρους, συμπίπτουν με τα όρια του οικοδομικού τετραγώνου στις εντός σχεδίου περιοχές.
53. Όρια οικοδομικού τετραγώνου είναι οι γραμμές, που το χωρίζουν από τους κοινόχρηστους χώρους ή την εκτός σχεδίου περιοχή.
54. Οριστική στάθμη εδάφους οικοπέδου ή γηπέδου είναι η στάθμη του εδάφους, όπως αυτή διαμορφώνεται τελικά με εκσκαφή, επίχωση ή επίστρωση, ύστερα από έκδοση άδειας δόμησης.
55. Όροφοι είναι τα τμήματα του κτιρίου, τα οποία διαχωρίζονται καθ' ύψος από διαδοχικά δάπεδα, με μεταξύ τους ελάχιστη απόσταση, όπως ορίζεται από τις σχετικές διατάξεις. Σε περίπτωση κτιρίου με στέγη, ο τελευταίος όροφος του κτιρίου, δύναται να αποτελεί ενιαίο σύνολο με το χώρο κάτω από την στέγη, εφόσον ο πλέον ενιαίος χώρος πληροί τις ελάχιστες αποστάσεις ύψους, όπως ορίζεται από τις σχετικές διατάξεις.
56. Όψεις του κτιρίου είναι οι επιφάνειες του κτιρίου προς τους κοινόχρηστους ή και ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου και ορίζονται, σύμφωνα με τον προσανατολισμό τους. Ως όψεις του κτιρίου, θεωρούνται επίσης, οι στέγες και τα δώματα με τα κιγκλιδώματά ή/και τα στηθαία ασφαλείας, καθώς και με τις κατασκευές του άρθρου 19 και τα κλειστά τμήματα των πυλωτών. Στις όψεις του κτιρίου συμμετέχουν οι επιφάνειες των εξωτερικών θερμομονώσεων, οι επενδύσεις και τα επιχρίσματα του κτιρίου.
57. Παθητικά ηλιακά συστήματα ψύξης ή θέρμανσης είναι οι κατασκευές ή οι εγκαταστάσεις, που αξιοποιούν την ηλιακή ενέργεια και αποτελούν συστατικά μέρη του κτιρίου. Οι βασικές κατηγορίες είναι:
α. Συστήματα άμεσου ηλιακού οφέλους, όπως σε νότια ανοίγματα.
β. Συστήματα έμμεσου ηλιακού οφέλους (όπως ηλιακός χώρος - θερμοκήπιο, ηλιακός τοίχος, θερμοσιφωνικό πέτασμα, ηλιακό αίθριο).
γ. Συστήματα δροσισμού (όπως ο ηλιακός αγωγός, τα σκίαστρα, οι ενεργειακοί υαλοπίνακες).
58. Παραχωρημένοι σε δημόσια κοινή χρήση χώροι του οικοπέδου είναι οι χώροι, που έχουν αποδοθεί ανταποδοτικά σε δημόσια χρήση με συμβολαιογραφική πράξη, χωρίς να χάνονται τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα των παραχωρητών.
59. Πεζόδρομοι είναι οι διαμορφωμένοι υπαίθριοι κοινόχρηστοι ελεύθεροι χώροι, που εξυπηρετούν τη συνεχή, ασφαλή και χωρίς εμπόδια κυκλοφορία των πεζών, των ΑΜΕΑ και των εμποδιζόμενων ατόμων. Σε αυτούς απαγορεύεται η στάθμευση και επιτρέπεται να κυκλοφορούν μόνο τα οχήματα που κινούνται προς και από εισόδους - εξόδους χώρων στάθμευσης των παρόδιων χρήσεων, σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης της περιοχής ή χώρων στάθμευσης που έχουν λάβει άδεια λειτουργίας κατά παρέκκλιση των υφιστάμενων χρήσεων γης δυνάμει της παρ. 1 του άρθρου 19 του ν. 4313/2014 (Α΄ 261), εκτός αν άλλως ορίζεται από τον κανονισμό λειτουργίας τους.
60. Πέργκολα είναι η εξωτερική ασκεπής σταθερή κατασκευή, που προορίζεται για την αναρρίχηση των φυτών ή για την ηλιοπροστασία με την τοποθέτηση προσωρινών σκιάστρων από ύφασμα, προσωρινών σκιάστρων από καλαμωτή και κινητών στοιχείων, αποκλειομένων οποιωνδήποτε άλλων κατακόρυφων ή οριζόντιων στοιχείων πλήρωσης του φέροντα οργανισμού της κατασκευής. Κατ' εξαίρεση ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής επιτρέπεται η κατασκευή κατακόρυφων στοιχείων πλήρωσης του φέροντος οργανισμού της κατασκευής για λόγους ανεμοπροστασίας και μέχρι ύψους 2,00 μ., αποκλειόμενης της δημιουργίας κλειστού χώρου.
61. Περίγραμμα κτιρίου αποτελεί η προβολή επί του εδάφους όλων των χώρων του, που προσμετρώνται στην κάλυψη.

62. Περίφραξη ή Περίφραγμα είναι η κατασκευή με την οποία διαχωρίζονται μεταξύ τους όμορα οικόπεδα ή γήπεδα, καθώς και οικόπεδο ή γήπεδο από κοινόχρηστο χώρο.
63. Πίσω όριο μεσαίου οικοπέδου είναι αυτό, που δεν έχει κανένα κοινό σημείο με τη ρυμοτομική γραμμή, το μέσο του απέχει τη μέγιστη απόσταση από τη ρυμοτομική γραμμή και δεν είναι πλάγιο όριο.
64. Πλάγια όρια μεσαίου οικοπέδου είναι αυτά, που το ένα άκρο τους βρίσκεται επί της ρυμοτομικής γραμμής ή έχουν κοινό άκρο με το τμήμα πλάγιου ορίου που βρίσκεται επί της ρυμοτομικής γραμμής και δεν είναι πίσω όριο. Πλάγια όρια γωνιακού, δισγωνιαίου ή διαμπερούς οικοπέδου είναι όλα τα όρια των οικοπέδων αυτών με τις όμορες ιδιοκτησίες.
65. Πλάτος δρόμου σε κάθε σημείο είναι το μήκος της καθέτου στον άξονα της οδού μεταξύ των ρυμοτομικών γραμμών.
66. Πληθυσμός κτιρίου, ορόφου ή χώρου ή δομικού έργου είναι ο μέγιστος αριθμός ατόμων, που επιτρέπεται να βρίσκονται ταυτόχρονα μέσα στο κτίριο ή στον όροφο ή στον χώρο ή στο δομικό έργο.
67. Ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου είναι ο λόγος της μέγιστης επιφάνειας, που επιτρέπεται να καλυφθεί προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου.
68. Ποσοστό υποχρεωτικής φύτευσης ακαλύπτου είναι ο αριθμός που πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του υποχρεωτικού ακαλύπτου, ορίζει την υποχρεωτικά φυτεμένη επιφάνεια του οικοπέδου.
69. Πραγματοποιούμενο μέσο ύψος χώρου είναι ο λόγος του καθαρού όγκου του προς το εμβαδόν της επιφάνειας του δαπέδου του.
70. Προκήπιο (ή πρασιά) είναι το τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου που βρίσκεται μεταξύ της ρυμοτομικής και οικοδομικής γραμμής, όπως αυτές ορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.
71. Προσβασιμότητα είναι το χαρακτηριστικό του περιβάλλοντος, που επιτρέπει σε όλα τα άτομα - χωρίς διακρίσεις φύλου, ηλικίας και λοιπών χαρακτηριστικών, όπως σωματική διάπλαση, δύναμη, αντίληψη, εθνικότητα - να έχουν πρόσβαση σε αυτό, δηλαδή να μπορούν αυτόνομα, με ασφάλεια και με άνεση να προσεγγίσουν και να χρησιμοποιήσουν τις υποδομές αλλά και τις υπηρεσίες (συμβατικές και ηλεκτρονικές) και τα αγαθά που διατίθενται στο συγκεκριμένο περιβάλλον.
72. Προστέγασμα είναι το μη προσβάσιμο σταθερό ή κινητό στοιχείο σε συνέχεια των όψεων του κτιρίου (πρόβολος) και πέρα από την επιφάνειά του. Τα κινητά προστεγάσματα (τέντες) δύναται να έχουν κατακόρυφα στηρίγματα.
73. Πρόσωπο οικοπέδου ή γηπέδου είναι το όριο του προς τον κοινόχρηστο χώρο.
74. Προσωρινή κατασκευή είναι η κατασκευή που αποτελείται εξ ολοκλήρου από ξηρή δόμηση και εγκαθίσταται σε ελαφρά βάση ή με σημειακή θεμελίωση επί του εδάφους, τοποθετείται και απομακρύνεται σε λυόμενα μέρη, δεν απαιτεί εκτεταμένη υποδομή ώστε να αλλοιώνει σοβαρά το φυσικό έδαφος και δεν απαιτεί μόνιμη εγκατάσταση συλλογής αποβλήτων. Τοποθετείται για συγκεκριμένο σκοπό και διάρκεια σε οικοδομήσιμο ή μη χώρο.
75. Πρόχειρη κατασκευή είναι η κατασκευή, που υλοποιείται με πρόχειρο τρόπο, από ασύνδετα ευτελή υλικά, όπως τσιμεντόλιθοι, λαμαρίνες, σανίδες.
76. Ρυμοτομική γραμμή είναι η γραμμή, που καθορίζεται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και οριοθετεί το οικοδομικό τετράγωνο ή γήπεδο σε σχέση με τον κοινόχρηστο χώρο, που το περιβάλλει ή εκτός σχεδίου περιοχή.
77. Ρυμοτομούμενο τμήμα είναι το τμήμα ιδιοκτησίας (οικοπέδου ή κτιρίου), που βρίσκεται εντός εγκεκριμένων κοινόχρηστων χώρων του ρυμοτομικού σχεδίου, όπως δρόμους, πλατείες.

78. Στάθμη Φυσικού Εδάφους είναι η υπάρχουσα στερεομετρική επιφάνεια του φυσικού εδάφους.
79. Στέγαστρο είναι η μη προσβάσιμη σταθερή κατασκευή, σε πρόβολο ή επί υποστυλωμάτων, που κατασκευάζεται με συμπαγή σταθερά ή κινητά στοιχεία στην οροφή του. Το στέγαστρο είτε τοποθετείται σε επαφή με μία όψη χωρίς να αποτελεί συνέχεια του φέροντος οργανισμού υπό την προϋπόθεση, ότι είναι κατασκευασμένο από διαφορετικό υλικό είτε απέχει ελάχιστη απόσταση δ/4 από οποιαδήποτε όψη του κτιρίου, χωρίς να ισχύουν οι ανωτέρω περιορισμοί. Επιτρέπονται, κατόπιν γνωμοδότησης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, κάθετα στοιχεία πλήρωσης, αποκλειόμενης της δημιουργίας κλειστού χώρου.
80. Στέγη είναι η κατασκευή κάλυψης του κτιρίου, η οποία περιλαμβάνει τη φέρουσα κατασκευή και μπορεί να αποτελείται από επιφάνειες διαφόρων μορφών, κλίσεων και υλικών. Επιτρέπονται ανοίγματα στη στέγη, που ακολουθούν τη στερεομετρία της, όσο και ανοίγματα στους τυχόν τοίχους που συμμετέχουν σε αυτήν, για τον φωτισμό και αερισμό του χώρου.
81. Σοφίτα είναι ανοιχτός ή κλειστός προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται κάτω από την επικλινή στέγη του κτιρίου και δύναται το δάπεδό της να βρίσκεται σε χαμηλότερο ύψος από το σημείο έδρασης της στέγης. Η σοφίτα αποτελεί ενιαίο σύνολο με τον χώρο κάτω από τη στέγη και ο παραπάνω χώρος αντιμετωπίζεται ενιαία για τον υπολογισμό του ελεύθερου ύψους. Η σοφίτα, δύναται να έχει πρόσβαση σε δώμα ή δώμα ορόφου του κτιρίου. Δεν θεωρείται όροφος και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία. Επιτρέπεται η πρόσβαση στον χώρο της σοφίτας από κεντρικό κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας. Δύναται, η επέκταση του δαπέδου της προσμετρώντας την επιφάνεια πλέον του 50% στον σ.δ..
82. Συντελεστής δόμησης (σ.δ.) είναι ο αριθμός, ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου ή γηπέδου, δίνει τη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης.
83. Συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης (σ.ο.) του οικοπέδου ή γηπέδου είναι ο αριθμός, ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου, δίνει το συνολικό επιτρεπόμενο όγκο του πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους.
84. Τυφλή όψη είναι η πλευρά του κτιρίου, που κατασκευάζεται στα όρια της ιδιοκτησίας με τα όρια του όμορου οικοπέδου.
85. Υδάτινες επιφάνειες είναι οι δομημένες επιφάνειες, στις οποίες εξασφαλίζεται συνεχής παρουσία νερού, είτε σε ηρεμία είτε σε μηχανικά υποβοηθούμενη ροή.
86. Υδροκρίτης είναι το όριο, το οποίο ορίζει την έκταση που καταλαμβάνει η λεκάνη απορροής ανάντη μιας δεδομένης διατομής Α υδατορεύματος.
86α. Υπαίθριος χώρος του κτιρίου είναι ο ελεύθερος χώρος που βρίσκεται πάνω από την οροφή των κλειστών και ημιϋπαίθριων χώρων του, καθώς και πάνω από την οροφή της πυλωτής.
87. Υπόγειο είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή δεν υπερβαίνει την απόσταση 1,20 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους.
88. Υπόσκαφο είναι το κτίριο ή το τμήμα κτιρίου, που κατασκευάζεται υπό τη στάθμη του φυσικού εδάφους και παρουσιάζει μόνο μια ορατή όψη. Η κατασκευή του γίνεται κάτω από τη στάθμη του φυσικού εδάφους, με επέμβαση σε αυτό και πλήρη επαναφορά στην αρχική του μορφή. Τα υπόσκαφα κτίρια μπορούν να έχουν κύρια ή βοηθητική χρήση.
89. (Καταργείται)
90. Ύψος κτιρίου σε κάθε σημείο είναι η κατακόρυφη απόσταση από το σημείο τομής της όψης του κτιρίου με το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος έως τη στάθμη της τελικής άνω επιφάνειας του τελευταίου ορόφου στη θέση αυτήν, στην οποία δεν συμπεριλαμβάνεται η μόνωση και η επίστρωση-επικάλυψη. Σε περίπτωση κτιρίου με στέγη, το ύψος κτιρίου σε κάθε σημείο είναι η κατακόρυφη απόσταση από το σημείο τομής της όψης του κτιρίου με το οριστικά διαμορφωμένο

έδαφος έως τη στάθμη της κάτω επιφάνειας έδρασης της στέγης. Το μεγαλύτερο από τα ύψη, που πραγματοποιούνται είναι το μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου.
91. Ύψος στέγης είναι η μεγαλύτερη κάθετη απόσταση από το σημείο έδρασής της έως το ανώτατο σημείο της, στο οποίο δεν συμπεριλαμβάνονται η μόνωση και η επίστρωση-επικάλυψή της, και, αν δεν ορίζεται διαφορετικά, δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 2,00 μ. από το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής.
92. Φέρων οργανισμός του κτιρίου ή φέρουσα κατασκευή του είναι το τμήμα, που μεταφέρει άμεσα ή έμμεσα στο έδαφος τα μόνιμα, ωφέλιμα και γενικά τα φορτία των δυνάμεων, που επενεργούν σε αυτό.
93. Φυτεμένες επιφάνειες είναι οι διαστρωμένες δομημένες επιφάνειες, που έχουν φυσικό ή εμπλουτισμένο χώμα και βλάστηση ή υδάτινες επιφάνειες σε συνδυασμό μεταξύ τους.
94. Χρήση του κτιρίου είναι αυτή για την οποία έχει χορηγηθεί Άδεια Δόμησης ή σε κάθε περίπτωση αυτή, που αναγράφεται στην ταυτότητα κτιρίου.
95. Χώροι κύριας χρήσης των κτιρίων είναι όσοι προορίζονται για την εξυπηρέτηση της βασικής χρήσης του κτιρίου και την παραμονή των χρηστών του σε αυτούς, όπως είναι σε κτίρια κατοικίας τα υπνοδωμάτια, οι χώροι διημέρευσης, οι κουζίνες, τα γραφεία. Οι χώροι κύριας χρήσης έχουν για τα κτίρια, που κατασκευάζονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος ελεύθερο ύψος τουλάχιστον 2,50 μ.
96. Χώροι βοηθητικής χρήσης είναι χώροι, που δεν προορίζονται για την εξυπηρέτηση της βασικής χρήσης του κτιρίου και την παραμονή των χρηστών του σε αυτούς, όπως είναι χώροι κυκλοφορίας, διάδρομοι, προθάλαμοι, κλιμακοστάσια, χώροι υγιεινής, μηχανοστάσια, αποθήκες, χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, κτίρια παραμονής ζώων.
97. Ψηλά κτίρια είναι τα κτίρια, που έχουν ύψος μεγαλύτερο από το προβλεπόμενο στο άρθρο 15, βάσει ειδικών όρων δόμησης που έχουν ορισθεί με ειδικά διατάγματα.»

Άρθρο 101
Αλλαγή χρήσης - Τροποποίηση της παρ. 3 του άρθρου 5 του ν. 4067/2012

Οι παρ. 1 και 3 του άρθρου 5 του ν. 4067/2012 (Α΄ 79) τροποποιούνται και το άρθρο 5 διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 5
Χρήση κτιρίων

1. Μεταβολή της χρήσης του κτιρίου ή μέρους του επιτρέπεται, υπό την επιφύλαξη των οριζομένων στις επόμενες παραγράφους, μόνον αν η νέα χρήση προβλέπεται από τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις. Εάν από τη μεταβολή επέρχεται αλλαγή προς το δυσμενέστερο, στα στοιχεία του διαγράμματος δόμησης ή στα φορτία σχεδιασμού της στατικής μελέτης ή αλλαγή των τεχνικών - μηχανολογικών εγκαταστάσεων ως προς τις διελεύσεις τους από άλλους ορόφους ή κοινόχρηστους χώρους απαιτείται έκδοση Άδειας Δόμησης και ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου. Σε κάθε άλλη περίπτωση, η κατασκευή θεωρείται αυθαίρετη.
2. Χώροι για τους οποίους έχει χορηγηθεί Άδεια Δόμησης με συγκεκριμένη χρήση, μπορούν να μεταβάλουν τη χρήση τους, εφόσον η νέα χρήση προβλέπεται από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και δεν επέρχονται αλλαγές της παρ. 1 του παρόντος άρθρου. Σε αυτήν την περίπτωση απαιτείται ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου και δεν απαιτείται έκδοση Άδειας Δόμησης.

3. Σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα εντός εγκεκριμένου σχεδίου ή οικισμού, είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης σύμφωνα με το ρυμοτομικό σχέδιο, τις χρήσεις γης της περιοχής και ανεξάρτητα από τους όρους δόμησης. Σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού, είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης σύμφωνα με τις χρήσεις γης της περιοχής και με την προϋπόθεση, ότι δεν υπερβαίνουν τα επιτρεπόμενα μεγέθη της νέας χρήσης. Ειδικά για κτίρια νομίμως υφιστάμενα εντός εγκεκριμένου σχεδίου ή οικισμού, για τα οποία έχουν χορηγηθεί παρεκκλίσεις, η αλλαγή της χρήσης τους, καθ' υπέρβαση των ισχυόντων όρων δόμησης της περιοχής, είναι επιτρεπτή εφόσον η παρέκκλιση έχει χορηγηθεί προ της έναρξης ισχύος του παρόντος.
4. Σε κάθε περίπτωση μεταβολής της χρήσης κτιρίου ή χώρου κτιρίου, πρέπει να διασφαλίζεται υποχρεωτικά η προσβασιμότητα στα άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα στους κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου, με την προϋπόθεση να μην θίγεται ο φέρων οργανισμός του κτιρίου. Σε αντίθετη περίπτωση η κατασκευή θεωρείται αυθαίρετη.»

Άρθρο 102
Πολεοδομικά κίνητρα - Τροποποίηση των παρ. 1 και 2 του άρθρου 10 του ν. 4067/2012

Οι παρ. 1 και 2 του άρθρου 10 του ν. 4067/2012 (Α΄ 79) τροποποιούνται ως εξής:

«Άρθρο 10
Κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές

1. Σε περίπτωση οικοπέδων, αυτοτελών ή εκ συνενώσεως, που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως στις γεωγραφικές περιφέρειες:
α) των δήμων, οι οποίοι είχαν κατά την πιο πρόσφατη απογραφή πληθυσμό μεγαλύτερο των είκοσι χιλιάδων (20.000) κατοίκων, της Περιφέρειας Αττικής και της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης,
και
β) των Δήμων Πάτρας, Λάρισας, Ηρακλείου, Χανίων, Βόλου, Ιωαννίνων, καθώς και των οικισμών με πληθυσμό μεγαλύτερο των πενήντα χιλιάδων (50.000) κατοίκων, σύμφωνα με την πιο πρόσφατη απογραφή πληθυσμού, παρέχονται τα ακόλουθα κατά περίπτωση πολεοδομικά κίνητρα, κατόπιν σύμφωνης γνώμης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, εφόσον δεν εμπίπτουν σε παραδοσιακούς οικισμούς και παραδοσιακά τμήματα πόλης ή σε ιστορικούς τόπους ή σε περιοχές με αποκλειστική χρήση κατοικίας και όταν το εμβαδόν τους είναι μεγαλύτερο της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής και εφόσον τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις και με την προϋπόθεση ο αριθμός των κτιρίων που δημιουργούνται να είναι μικρότερος του Β/2 και ίσος με τη μικρότερη προκύπτουσα ακέραιη μονάδα με ελάχιστο το ένα:
α. με την προϋπόθεση ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ10%, δίνεται το κίνητρο ποσοστιαίας αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου κατά ΑΧ10%,
β. με τις προϋποθέσεις ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ15%, απόσυρσης κτιρίου κύριας χρήσης εμβαδού τουλάχιστον ενός τετάρτου του υπάρχοντος επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της περιοχής, δίνεται το κίνητρο ποσοστιαίας αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου κατά ΑΧ15%,

γ. με τις προϋποθέσεις ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ20%, απόδοσης σε κοινή δημόσια χρήση επιφάνειας ίσης με την αύξηση της επιφάνειας δόμησης δια του συντελεστή δόμησης, δίνεται το κίνητρο ποσοστιαίας αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου κατά ΑΧ20%,

δ. με τις προϋποθέσεις:

− ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ25%, και,

− απόδοσης σε κοινή δημόσια χρήση επιφάνειας ίσης με την αύξηση της επιφάνειας δόμησης δια του συντελεστή δόμησης,

− απόσυρσης κτιρίου κύριας χρήσης εμβαδού ενός τουλάχιστον τετάρτου του υπάρχοντος επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της περιοχής,

δίνεται το κίνητρο ποσοστιαίας αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου κατά ΑΧ25%.

Σε κάθε περίπτωση δίνεται κίνητρο προσαύξησης του επιτρεπόμενου ύψους, έως το ανώτατο επιτρεπόμενο κατά το άρθρο 15 ύψος, για τον προσαυξημένο συντελεστή δόμησης. Όταν το ύψος ορίζεται από ειδικές πολεοδομικές διατάξεις, οι οποίες ισχύουν στην περιοχή, δίνεται κίνητρο προσαύξησης του επιτρεπόμενου ύψους κατά ένα (1) μέτρο σύμφωνα με τις παραπάνω προϋποθέσεις του παρόντος και επιπλέον κατά ένα (1) μέτρο εφόσον ισχύει μία από τις προϋποθέσεις των περ. α΄, β΄, γ΄, δ΄ της παρ. 8 του άρθρου 15. Εξαιρούνται της ανωτέρω εφαρμογής οι περιοχές που βάσει προεδρικών διαταγμάτων ή υπουργικών αποφάσεων έχουν υπαχθεί σε καθεστώς ειδικής προστασίας (ως αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, παραδοσιακοί οικισμοί και παραδοσιακά τμήματα πόλης) ή το ύψος τους που έχει καθοριστεί με γνώμονα την αντιμετώπιση της σεισμικής επικινδυνότητας, λόγω ασφάλειας εναέριας κυκλοφορίας, πλησίον αεροδρομίων, ή αφορούν σε περιπτώσεις διατηρητέων κτιρίων και μνημείων.

Η επιφάνεια που αποδίδεται σε κοινή δημόσια χρήση, συνέχεται με κοινόχρηστο χώρο του ρυμοτομικού σχεδίου και η μία πλευρά της ταυτίζεται με όλο το μήκος του προσώπου του οικοπέδου με την προϋπόθεση ότι έχει βάθος τουλάχιστον ενάμισι (1,5) μ. Σε περίπτωση που η ως άνω παραχωρούμενη επιφάνεια υπερβαίνει το ελάχιστο επιτρεπόμενο, η μια πλευρά της ταυτίζεται κατ' ελάχιστο με το 1/3 του μήκους του προσώπου του οικοπέδου με τρόπο ώστε το βάθος της να είναι μικρότερο του πλάτους. Το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής για τη διατύπωση της γνώμης του λαμβάνει υπόψη του ιδίως τα κριτήρια του περιβαλλοντικού οφέλους και της βέλτιστης απόδοσης σε κοινή χρήση.

ε. Για τις περ. α΄, β΄, γ΄και δ΄με Β>2, η διαμόρφωση τυφλών όψεων επιτρέπεται μόνον κατόπιν γνωμοδότησης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, το οποίο πιστοποιεί την αδυναμία ανέγερσης της οικοδομής χωρίς τυφλές όψεις, εξαντλουμένων των όρων και περιορισμών δόμησης.

Επίσης, σε περίπτωση οικοπέδου με Β>5 οι διατάξεις των περ. α΄, β΄, γ΄και δ΄ εφαρμόζονται μόνο μετά από σύμφωνη γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

στ. Όταν τα οικόπεδα των περ. α΄, β΄, γ΄και δ΄ δημιουργούνται από συνένωση οικοπέδων, εκ των οποίων το ένα τουλάχιστον είναι άρτιο κατά παρέκκλιση ή ρυμοτομούμενο ή τυφλό ή μη οικοδομήσιμο, παρέχονται τα παραπάνω κίνητρα με εφαρμογή των αντίστοιχων τύπων όπου Α=1 για κάθε λόγο Β.

ζ. Σε περίπτωση οικοπέδων τεσσάρων χιλιάδων τουλάχιστον (4.000) τ.μ. με απόδοση σε κοινή δημόσια χρήση του 100% του ακαλύπτου παρέχεται το εξής κίνητρο: αύξηση της επιτρεπόμενης δόμησης του υπάρχοντος οικοπέδου κατά 35%, με προσθήκη καθ' ύψος μέχρι 30% επιπλέον του επιτρεπόμενου της περιοχής με τις προϋποθέσεις ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου

ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ35% και αριθμού των κτιρίων που δημιουργούνται μικρότερου του Β/2 και ίσο με τη μικρότερη προκύπτουσα ακέραιη μονάδα με ελάχιστο το ένα.
Στην περίπτωση, αυτή απαγορεύεται η διαμόρφωση τυφλών όψεων των κτιρίων με κατάλληλη χωροθέτησή τους στο οικόπεδο.
η. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία εκδίδεται μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, είναι δυνατή η έγκριση της γενικής διάταξης και ογκοπλαστικής διαμόρφωσης κτιρίων σε οικόπεδα ελάχιστου εμβαδού 3.000 τ.μ., κατά παρέκκλιση των διατάξεων του παρόντος νόμου, με προϋπόθεση την τήρηση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης της περιοχής, ο οποίος πρέπει να είναι τουλάχιστον 1,6 και του ανώτατου επιτρεπόμενου ύψους κτιρίων που ορίζεται με τον παρόντα νόμο. Η διάταξη ισχύει και για την υλοποίηση μελέτης που έχει βραβευθεί σε αρχιτεκτονικό διαγωνισμό ανεξαρτήτως εμβαδού του οικοπέδου.
Στις ανωτέρω περιπτώσεις απαγορεύεται η διαμόρφωση τυφλών όψεων των κτιρίων με κατάλληλη χωροθέτησή τους στο οικόπεδο.
2. Η απόδοση σε κοινή δημόσια χρήση γίνεται με συμβολαιογραφική πράξη, η οποία υποβάλλεται στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης πριν από την έκδοση της άδειας δόμησης, ενώ σε κάθε περίπτωση, το απομειούμενο οικόπεδο πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορεί να καθορίζεται η διαδικασία απόδοσης σε κοινή χρήση, καθώς και κάθε άλλο θέμα σχετικό με την εφαρμογή της παρ. 1 και της παρούσας.»

Άρθρο 103
Κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής με απομείωση καθ' ύψος υφιστάμενων κτιρίων - Προσθήκη του άρθρου 10Α στον ν. 4067/2012

Στον ν. 4067/2012 προστίθεται το άρθρο 10Α (Α΄ 79) ως εξής:

«Άρθρο 10Α
Κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής με απομείωση καθ' ύψος υφιστάμενων κτιρίων

1. Σε περίπτωση υφιστάμενων κτιρίων που δεν είναι κηρυγμένα ως διατηρητέα και βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως στις γεωγραφικές περιφέρειες των δήμων, οι οποίοι είχαν κατά την πιο πρόσφατη απογραφή πληθυσμό μεγαλύτερο των είκοσι χιλιάδων (20.000) κατοίκων, της Περιφέρειας Αττικής και της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης, και οι οποίοι είχαν κατά την πιο πρόσφατη απογραφή πληθυσμό μεγαλύτερο των είκοσι πέντε χιλιάδων (25.000) κατοίκων, γ) των οικισμών με πληθυσμό μεγαλύτερο των πενήντα χιλιάδων (50.000) κατοίκων, σύμφωνα με την πιο πρόσφατη απογραφή πληθυσμού και δ) σε περιοχές που προσδιορίζονται από το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό ή από Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια ως «περιοχές ελέγχου» ή «ανεπτυγμένες περιοχές», παρέχεται κίνητρο για την κατεδάφιση ενός ή περισσότερων από τους ανώτερους ορόφους κτιρίου κύριας χρήσης ή και του συνόλου του κτιρίου, το οποίο συνίσταται στην αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου αντίστοιχη με το 25% του εμβαδού των αποσυρόμενων ορόφων, σε συνδυασμό, αν απαιτείται, με αύξηση του ποσοστού κάλυψης, σε επίπεδο επαρκές για την κατά πλάτος επέκταση υφιστάμενου ή ανέγερση νέου κτιρίου στο ίδιο οικόπεδο, εμβαδού ίσου με αυτό των αποσυρόμενων ορόφων πλέον του προκύπτοντος από την ποσοστιαία αύξηση του συντελεστή δόμησης. Η κάλυψη δεν μπορεί να υπερβεί την υφιστάμενη

κατά ποσοστό ανώτερο του 90% αυτής. Το κίνητρο παρέχεται με απόφαση του αρμοδίου οργάνου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία εκδίδεται κατόπιν γνώμης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.
2. Για την εφαρμογή της παρ. 1 λαμβάνονται υπόψη ιδίως τα κριτήρια του σημαντικού οφέλους του πολιτιστικού περιβάλλοντος, όπως η αποκατάσταση της θέας προς σημαντικά μνημεία, της μείωσης του φαινομένου θερμικής νησίδας ή της οπτικής συνοχής της περιοχής, στην οποία βρίσκεται το αποσυρόμενο μερικώς κτίριο από την άποψη, ιδίως, του περιγράμματος στον ορίζοντα (sky line) ή και της μορφολογικής συνοχής του πολεοδομικού συνόλου σε επίπεδο δρόμου ή γειτονιάς».

Άρθρο 104
Επιφάνειες που δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και τον συντελεστή όγκου - Τροποποίηση των άρθρων 11, 12 και 13 του ν. 4067/2012

Οι περ. γ΄, δ΄, ε΄, η΄, θ΄, ι΄, ια΄, ιβ΄, ιγ΄, ιδ΄, ιε΄, ιστ΄, ιθ΄, κ΄, κα΄, κβ΄, κδ΄, κζ΄, κθ΄, λ΄ και λα΄ της παρ. 6 του άρθρου 11 του ν. 4067/2012 (Α’ 79) τροποποιούνται, προστίθεται η περ. λβ΄ και το άρθρο διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 11
Συντελεστής δόμησης

1. Κατά τη θέσπιση ή μεταβολή όρων δόμησης ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων ορίζεται αριθμητικά. Συντελεστές δόμησης που προκύπτουν έμμεσα από διατάξεις προγενέστερες της δημοσίευσης του νόμου αυτού, εξακολουθούν να ισχύουν έως ότου καθοριστούν αριθμητικά.
2. Ο συντελεστής δόμησης που εφαρμόζεται σε οικόπεδο με πρόσωπο σε περισσότερους κοινόχρηστους χώρους, για τους οποίους ισχύουν διαφορετικοί συντελεστές, είναι ο λόγος του αθροίσματος των γινομένων του μήκους κάθε προσώπου του οικοπέδου επί τον αντίστοιχο συντελεστή δόμησης προς το άθροισμα των μηκών των προσώπων.
3. Σε συνιδιόκτητα οικόπεδα με κάθετη ή οριζόντια ιδιοκτησία που έχει συσταθεί κατά τις διατάξεις του ν. 1024/1971 (Α' 232) και έχει εκδοθεί άδεια πριν από τη μεταβολή γενικών ή ειδικών διατάξεων που αφορούν την επιτρεπόμενη δόμηση, προκειμένου για έκδοση άδειας δόμησης ο κάθε συνιδιοκτήτης χρησιμοποιεί το ποσοστό δόμησης που του αναλογεί σύμφωνα με το συντελεστή δόμησης που ισχύει κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης.
4. Για τον υπολογισμό της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης που μπορεί να πραγματοποιηθεί σε ένα οικόπεδο πολλαπλασιάζεται η επιφάνειά του επί τον συντελεστή δόμησης που ισχύει.
5. Στο συντελεστή δόμησης προσμετρώνται:
α. Οι επιφάνειες των στεγασμένων και κλειστών από όλες τις πλευρές χώρων του κτιρίου.
β. Οι επιφάνειες των μη θερμαινόμενων στεγασμένων χώρων που διαθέτουν τουλάχιστον μία ανοιχτή πλευρά προς οποιονδήποτε ανοιχτό χώρο του οικοπέδου ή του κτιρίου και το μήκος του ανοίγματος είναι μικρότερο του 35% του συνολικού μήκους του περιγράμματος του χώρου αυτού.
γ. Οι επιφάνειες των υπογείων οποιασδήποτε άλλης χρήσης εκτός αυτών που ορίζονται στην παρ.6.
δ. Οι επιφάνειες των ανοικτών εξωστών και ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων, όταν η συνολική επιφάνεια των χώρων αυτών έχει ποσοστό μεγαλύτερο του 40% της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί.
6. Στο συντελεστή δόμησης δεν προσμετρώνται:
α. Οι επιφάνειες των ανοιχτών εξωστών και ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων, όταν η συνολική

επιφάνεια των χώρων αυτών έχει ποσοστό μικρότερο ή ίσο του 40% της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί στο οικόπεδο. Σε κάθε περίπτωση το ποσοστό των ανοιχτών ημιυπαίθριων χώρων δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20 % της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί.
β. Οι υπέργειοι χώροι στάθμευσης σε κτίρια αμιγούς χρήσης στάθμευσης αυτοκινήτων.
γ. Οι μη προσβάσιμες επιφάνειες του ισογείου και οι μη προσβάσιμες επιφάνειες των ορόφων, οι οποίες προκύπτουν από εσοχές στο σώμα του κτιρίου ανεξάρτητα από τις διαστάσεις τους.
δ. Η επιφάνεια των υποχρεωτικών σύμφωνα με τον κτιριοδομικό κανονισμό, ανά κτίριο ή ανά τμήμα κτιρίου αυτοτελούς λειτουργίας, κοινόχρηστων κλιμακοστασίων συμπεριλαμβανομένων των ανελκυστήρων, των πλατύσκαλων, των διαδρόμων και των χώρων αναμονής ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων, και για επιφάνεια έως 30 τ.μ. ανά επίπεδο (όροφο, πατάρι) και ανά κλιμακοστάσιο και 40 τ.μ. στο επίπεδο της εισόδου του κτιρίου που διαθέτει κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο.
Σε περίπτωση προσθήκης σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια που έχουν υπόλοιπο δέκα (10) τουλάχιστον τ.μ., καθώς και σε περίπτωση νομιμοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών σε υφιστάμενα κτίρια τα οποία δύναται να ενταχθούν στις διατάξεις του παρόντος, το σύνολο των επιφανειών του υπάρχοντος κλιμακοστασίου σύμφωνα με τα προαναφερθέντα μεγέθη και με την προϋπόθεση ότι οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν υλοποιηθεί πριν τις 28.7.2011.
Στην έννοια των κοινόχρηστων κλιμακοστασίων συμπεριλαμβάνονται και τα κλιμακοστάσια ειδικών κτιρίων, όπως γραφεία, τουριστικά καταλύματα, ανεξάρτητα από την ύπαρξη σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών.
ε. Η επιφάνεια έως 25 τ.μ. ανά επίπεδο (όροφο, πατάρι, σοφίτα) και ανά κλιμακοστάσιο σε κάθε αυτοτελή ανεξάρτητη ιδιοκτησία, συμπεριλαμβανομένων των πλατύσκαλων, των διαδρόμων και των χώρων αναμονής ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων.
Σε προσθήκες σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια της παρούσας περίπτωσης που έχουν υπόλοιπο συντελεστή δόμησης, καθώς και σε περίπτωση νομιμοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών σε υφιστάμενα κτίρια τα οποία δύναται να ενταχθούν στις διατάξεις του παρόντος, το σύνολο των επιφανειών του υπάρχοντος κλιμακοστασίου σύμφωνα με τα προαναφερθέντα μεγέθη και με την προϋπόθεση ότι οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν υλοποιηθεί πριν τις 28.7.2011.
στ. Η επιφάνεια έως και δύο ανοικτών κλιμακοστασίων εφόσον εξυπηρετείται στάθμη ορόφου έως 7,50 μ. από το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος στη θέση αυτή.
ζ. Κλίμακες κινδύνου εφόσον απαιτούνται κατ' εφαρμογή των διατάξεων του εκάστοτε ισχύοντος κανονισμού πυροπροστασίας, με τις ελάχιστες διαστάσεις τους.
η. Η επιφάνεια κατακόρυφων φρεατίων ανεξαρτήτως διαστάσεων, τουλάχιστον 0,50 τ.μ. για τη συλλογή και εξυπηρέτηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων, καθώς και η επιφάνεια αιθρίων και όλων των διαμπερών μη προσβάσιμων ανοιγμάτων που προκύπτουν από την αρχιτεκτονική λύση (εντός των οποίων μπορούν να περιλαμβάνονται υδάτινα στοιχεία ή/και φυτεμένες επιφάνειες) ή οδεύσεων που λειτουργούν ως φωταγωγοί ή ως αγωγοί κυκλοφορίας του αέρα, όπως καμινάδες εξαερισμού, για τον δροσισμό του κτιρίου. Επιπλέον, η επιφάνεια κατακόρυφων φρεατίων ανεξαρτήτως διαστάσεων, τουλάχιστον 1,50 τ.μ., που λειτουργούν ως φωταγωγοί ή ως αγωγοί κυκλοφορίας του αέρα για φωτισμό ή δροσισμό του κτιρίου. Οι παραπάνω χώροι δεν συμβάλλουν στις προϋποθέσεις φυσικού φωτισμού και αερισμού των χώρων κύριας χρήσης του κτιρίου. Σε αυτούς επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση των προβλεπόμενων στην παρ. 3 του άρθρου 15 και στην περ. α της παρ. 2 του άρθρου 13, η υποβάθμιση της διαμορφωμένης στάθμης του ακαλύπτου χώρου των χώρων αυτών στο εσωτερικό του κτιρίου έως τη στάθμη του δαπέδου οποιουδήποτε υπογείου.
θ. Οι υπόγειοι όροφοι και οι επεκτάσεις τους σύμφωνα με το άρθρο 17 για :

i. την εξυπηρέτηση χώρων στάθμευσης ανεξάρτητα κτιρίων,
ii. τις μηχανολογικές εγκαταστάσεις απαραίτητες για τη λειτουργία του κτιρίου και την υποστήριξη του ενεργειακού σχεδιασμού του κτιρίου,
iii. τις μηχανολογικές εγκαταστάσεις για τη διαχείριση και εξοικονόμηση νερού,
iv. τις μηχανολογικές εγκαταστάσεις ΑΠΕ,
v. τις μηχανολογικές εγκαταστάσεις μονάδων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ),
vi. υδατοδεξαμενή ή δεξαμενή συλλογής λυμάτων και τις μηχανολογικές εγκαταστάσεις αυτών
vii. πισίνα – μηχανοστάσιο πισίνας ,
viii. λεβητοστάσια, μηχανοστάσια,
όπως ορίζεται από τους ειδικούς κανονισμούς που τις διέπουν.
ι. Για κτίρια κατοικιών ένας υπόγειος όροφος επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο (κάλυψη κτιρίου), προοριζόμενος για βοηθητικές χρήσεις**,** με την προϋπόθεση ότι η οροφή του σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το 1,20 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους. Ο όροφος αυτός δύναται να έχει κύρια χρήση στο σύνολό του ή μερικώς, εφόσον αποτελεί λειτουργικό προσάρτημα αυτοτελούς κατοικίας ή κατοικιών και προσμετρηθεί το 50% της επιφάνειας του χώρου της κύριας χρήσης στον σ.δ. (στον υπολογισμό αυτό δεν συμπεριλαμβάνονται βοηθητικοί χώροι για την εξυπηρέτηση του υπογείου της κατοικίας όπως αποθήκες, χώροι υγιεινής, σάουνα ή χώρους σπα, διάδρομοι, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες). Στην περίπτωση αυτή δεν ισχύουν οι απαιτήσεις περί φυσικού φωτισμού και αερισμού.
Στις περιπτώσεις κτιρίων κατοικιών που έχουν κύρια χρήση στον υπόγειο όροφο μπορεί να κατασκευάζεται επιπλέον ένας ή περισσότεροι υπόγειοι όροφοι προοριζόμενοι για βοηθητικές χρήσεις, όπως αποθήκες, χώροι υγιεινής, σάουνα ή χώρους σπα, διάδρομοι, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες,. Η μέγιστη επιφάνεια των παραπάνω βοηθητικών χρήσεων ισούται με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο (κάλυψη κτιρίου) και δύνανται να τοποθετούνται και σε επεκτάσεις υπογείων σύμφωνα με το άρθρο 17.
Το λεβητοστάσιο και η αποθήκη του επιτρέπεται να βρίσκονται κατ’ επέκταση του υπογείου χώρου κύριας χρήσης κατοικίας, αρκεί να αποτελεί ανεξάρτητο πυροδιαμέρισμα και να έχει έξοδο προς ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ανεξάρτητη του υπολοίπου χώρου του υπογείου.
ια. Στα ειδικά κτίρια και κτίρια μικτής χρήσης, εφόσον κατασκευάζονται στο ισόγειο άλλες χρήσεις εκτός κατοικίας, ένας υπόγειος όροφος επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνουν οι άλλες χρήσεις, ποσοστό του οποίου μέχρι 50% μπορεί να προορίζεται για κύρια χρήση με την προϋπόθεση τήρησης των κανονισμών λειτουργίας του, ανεξάρτητα εκπλήρωσης προϋποθέσεων φυσικού φωτισμού − αερισμού. Το υπόλοιπο 50% δύναται είτε να αποτελεί χώρο κύριας χρήσης ο οποίος προσμετράται στον σ.δ. (στον υπολογισμό αυτό δεν συμπεριλαμβάνονται βοηθητικοί χώροι για την εξυπηρέτηση του υπογείου του κτιρίου όπως αποθήκες, χώροι υγιεινής, σάουνα ή χώρους σπα, διάδρομοι, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες), είτε να διατίθεται αποκλειστικά για βοηθητικές χρήσεις (όπως αποθήκες, χώροι υγιεινής, σάουνα ή χώρους σπα, διάδρομοι, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες), εφόσον λειτουργικά είναι προσάρτημα των χώρων κύριας χρήσης. Οι παραπάνω βοηθητικές χρήσεις δύνανται να τοποθετούνται και σε επεκτάσεις υπογείων σύμφωνα με το άρθρο 17 και η μέγιστη επιφάνεια των παραπάνω βοηθητικών χρήσεων ισούται με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο (κάλυψη κτιρίου).
Για την εξυπηρέτηση των υπόλοιπων χρήσεων της ανωδομής μπορεί να κατασκευάζεται επιπλέον ένας υπόγειος όροφος προοριζόμενος για βοηθητικές χρήσεις, όπως οι αναφερόμενες στο προηγούμενο εδάφιο. Η μέγιστη επιφάνεια των παραπάνω βοηθητικών χρήσεων ισούται με εκείνη

που καταλαμβάνει το κτίριο (κάλυψη κτιρίου) και δύνανται να τοποθετούνται και σε επεκτάσεις υπογείων σύμφωνα με το άρθρο 17. Ο όροφος αυτός δύναται να κατανέμεται σε περισσότερους του ενός υπογείου ορόφους αρκεί το άθροισμά τους να μην υπερβαίνει την κάλυψη του κτιρίου, με εξαίρεση την περ. ιβ΄.

Το λεβητοστάσιο και η αποθήκη του επιτρέπεται να βρίσκεται κατ' επέκταση του υπογείου χώρου κύριας χρήσης, αρκεί να αποτελεί ανεξάρτητο πυροδιαμέρισμα και να έχει έξοδο προς ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ανεξάρτητη του υπολοίπου χώρου του υπογείου.

ιβ. 1. Για ειδικά κτίρια, ο πρώτος υπόγειος όροφος κύριας χρήσης κτιρίου θεάτρου, μουσείου, νοσοκομείου ή θεραπευτηρίου, εκπαιδευτηρίου πλην της πρωτοβάθμιας εκπαίδευσης, ξενοδοχείου, ερευνητικού κέντρου, πολυκινηματογράφων, ανεξάρτητα εκπλήρωσης προϋποθέσεων φυσικού φωτισμού - αερισμού, επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο, καθώς και αυτής εκτός του περιγράμματος της ανωδομής σύμφωνα με την περ. β' της παρ. 6 του άρθρου 17, εφόσον στο εκτός του περιγράμματος τμήμα εξυπηρετούνται χώροι στάθμευσης, χώροι μηχανολογικών εγκαταστάσεων για τη λειτουργία του κτιρίου ή και απαραίτητων για την υποστήριξη του ενεργειακού σχεδιασμού του κτιρίου, χώροι για τη διαχείριση και εξοικονόμηση νερού, χώροι για Α.Π.Ε., χώροι για μονάδες Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Απόδοσης (ΣΗΘΥΑ), χώροι για υδατοδεξαμενή ή δεξαμενή συλλογής λυμάτων, χώροι για πισίνα - μηχανοστάσιο πισίνας, χώροι για σάουνα - σπα, αποθήκες, χώροι υγιεινής, διάδρομοι, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες, όπως ορίζονται από τους ειδικούς κανονισμούς που διέπουν τις εγκαταστάσεις αυτές.

2. Ειδικά για κτίρια προσωρινής διαμονής (τουριστικά καταλύματα), υπόγειους χώρους συνολικής επιφάνειας έως την πραγματοποιούμενη κάλυψη του κτιρίου για χρήσεις εγκαταστάσεων άθλησης όπως τα κολυμβητήρια, γυμναστήρια, σάουνες και οι αίθουσες πολλαπλών χρήσεων, καθώς και διαδρόμους επικοινωνίας, κλιμακοστάσια και ανελκυστήρες που βρίσκονται σε υπόγεια τμήματα, ανεξαρτήτως θέσης ή στάθμης υπογείου, ακόμη και αν εξυπηρετούν συνεπίπεδους χώρους κύριας χρήσης, ανεξαρτήτως του εάν πληρούνται οι προϋποθέσεις του φυσικού φωτισμού αερισμού.

ιγ. Ενιαίος χώρος στάθμευσης στεγασμένος μέγιστου ύψους 2,60 μ., ανοιχτός από όλες τις πλευρές, σε θέση εκτός της επιφάνειας του προκηπίου και σε επαφή με τα πλάγια ή πίσω όρια του οικοπέδου, με μήκος μικρότερο ή ίσο με το 1/2 του μήκους των πλευρών στις οποίες εφάπτεται και εφόσον εξασφαλίζεται η υποχρεωτική φύτευση. Όταν ο ενιαίος χώρος στάθμευσης φυτεύεται πάνω από την πλάκα του, σε ελάχιστο πάχος εδάφους σαράντα (40) εκατοστών, προσμετράται στον υπολογισμό της φύτευσης. Στο μέγιστο ύψος του παραπάνω χώρου δεν συμπεριλαμβάνεται το ελάχιστο πάχος εδάφους, όταν φυτεύεται.

ιδ. Εσωτερικοί εξώστες (πατάρια) με συνολικό καθαρό εμβαδόν (χωρίς να συμπεριλαμβάνονται οι εξωτερικοί τοίχοι τους) μικρότερο ή ίσο του 25% της δόμησης του κτιρίου, χωρίς να αποτελούν ανεξάρτητο όροφο, χωρίς να δημιουργούν ανεξάρτητη ιδιοκτησία και εφόσον ο χώρος κάτω από αυτόν διασφαλίζει προϋποθέσεις ύψους χώρου κύριας χρήσης. Εσωτερικοί εξώστες (πατάρια) σε περίπτωση προσθήκης καθ' ύψος σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια που έχουν υπόλοιπο συντελεστή δόμησης, με συνολικό καθαρό εμβαδόν (χωρίς να συμπεριλαμβάνονται οι εξωτερικοί τοίχοι τους) μικρότερο ή ίσο του 25% της επιτρεπόμενης δόμησης, σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ισχύουν κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης προσθήκης. Στον υπολογισμό των παραπάνω ποσοστών των εσωτερικών εξωστών δεν προσμετράται η κλίμακα ανόδου και οι διάδρομοι προς αυτούς.

ιε. Σοφίτες με συνολικό εμβαδόν μικρότερο ή ίσο του 1/2 του χώρου του υποκείμενου ορόφου με τον οποίο συνδέονται λειτουργικά, χωρίς να αποτελούν ανεξάρτητο όροφο. Ως υποκείμενος όροφος

νοείται η συνολική επιφάνεια της κάτοψης συμπεριλαμβανομένων των τοίχων που την ορίζουν. Εφόσον κάτω από τη σοφίτα υπάρχει πατάρι ως υποκείμενος όροφος νοείται ο όροφος κάτω από το πατάρι. Στο συνολικό εμβαδόν των σοφιτών δεν προσμετράται η κλίμακα ανόδου προς αυτές με τους διαδρόμους της.

ιστ. Οι κατασκευές που ορίζονται στα άρθρα 16, 17 και 19 με τις ελάχιστες διαστάσεις που προβλέπονται σε αυτά, πλην του ηλιακού χώρου.

ιζ. Ο ελεύθερος χώρος που δημιουργείται όταν το κτίριο κατασκευάζεται σε υποστυλώματα (πιλοτή) και που μπορεί και να εκτείνεται και σε διαφορετικά επίπεδα, εφόσον έχει:

i) επιφάνεια τουλάχιστον ίση με το 50% της επιφάνειας που καταλαμβάνει το κτίριο,

ii) στάθμη δαπέδου έως 0,50 μ. πάνω ή κάτω (± 0,50 μ.) από την οριστική στάθμη εδάφους σε κάθε σημείο του,

iii) ελεύθερο ύψος τουλάχιστον το προβλεπόμενο για χώρο κύριας χρήσης και εφόσον,

iv) υπάρχει λειτουργική σύνδεση όλων των επιπέδων όπου εκτείνεται.

Στην παρούσα περίπτωση δεν προσμετρώνται επίσης χώροι κλιμακοστασίων, ανελκυστήρων, εισόδων και αποθήκης εξυπηρέτησης περιβάλλοντα χώρου επιφάνειας έως 40 τ.μ. για κάθε συγκρότημα κλιμακοστασίου.

ιη. Η επιφάνεια της παρόδιας στοάς όπως ορίζεται στο άρθρο 22.

ιθ. Η επιφάνεια της θερμομόνωσης ή του θερμομονωτικού στοιχείου πλήρωσης, όπως θερμομονωτικά λιθοσώματα και λοιπά θερμομονωτικά στοιχεία, στο σύνολό της, οι επενδύσεις του κτιρίου, όπως διακοσμητική λιθοδομή, μεταλλικές και ξύλινες επενδύσεις, μαρμαρόπλακες και λοιπές επενδύσεις, πάχους έως είκοσι (20) εκατοστά πέραν της θερμομόνωσης και τα επιχρίσματα. Τα παραπάνω δύνανται να βρίσκονται εντός των πλαγίων αποστάσεων Δ ή δ και εκτός της οικοδομικής γραμμής. Όταν η οικοδομική γραμμή ταυτίζεται με την ρυμοτομική, τα παραπάνω κατασκευάζονται σε ύψος τριών (3) τουλάχιστον μέτρων από την οριστική στάθμη του πεζοδρομίου ή την οριστική στάθμη του παραχωρημένου χώρου.

κ. Σε υφιστάμενα κτίρια η επιφάνεια που προκύπτει από την προσθήκη εξωτερικής θερμομόνωσης, οι επενδύσεις του κτιρίου, όπως διακοσμητική λιθοδομή, μεταλλικές και ξύλινες επενδύσεις, καθώς και μαρμαρόπλακες, πάχους έως είκοσι (20) εκατοστά πέραν της θερμομόνωσης, τα επιχρίσματα, καθώς και η επιφάνεια του πάχους παθητικών ηλιακών και φωτοβολταϊκών συστημάτων, για διάσταση μέχρι δεκαπέντε (15) εκατοστών, έστω και αν δεν τηρούνται οι πλάγιες αποστάσεις Δ ή η οικοδομική γραμμή σε περίπτωση ύπαρξης προκηπίου, ακόμη και στην περίπτωση που υπάρχει στο ακίνητο υπόλοιπο πολεοδομικών μεγεθών. Όταν η οικοδομική γραμμή ταυτίζεται με τη ρυμοτομική, τα παραπάνω κατασκευάζονται σε ύψος τριών (3) τουλάχιστον μέτρων από την οριστική στάθμη του πεζοδρομίου ή την οριστική στάθμη του παραχωρημένου χώρου.

κα. Η επιφάνεια του σεισμικού αρμού που προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις στις όμορες ιδιοκτησίες και όπου αυτό επιβάλλεται από τη στατική μελέτη του κτιρίου. Η επιφάνεια του σεισμικού αρμού, δύναται να εμπεριέχεται στο πάχος της εξωτερικής θερμομόνωσης.

κβ. i. Η επιφάνεια που καταλαμβάνει η περιμετρική φέρουσα τοιχοποιία, ή

ii. ο περιμετρικός φέρων οργανισμός και οι τοίχοι πλήρωσής του, αμφότεροι από φυσικά ανακυκλώσιμα πρωτογενή υλικά, όπως πέτρα, ξύλο, λάσπη., ή

iii. η επιφάνεια που καταλαμβάνει η μικτή κατασκευή, η οποία αποτελείται από φέροντα οργανισμό, μεταλλικό ή από οπλισμένο σκυρόδεμα εσωτερικά, από τοίχους πλήρωσης από φυσικά, ανακυκλώσιμα και πρωτογενή υλικά, όπως πέτρα, ξύλο, λάσπη και εξωτερικά περιμετρικά από τοιχοποιία (φέρουσα ή μη) από φυσικά ανακυκλώσιμα πρωτογενή υλικά, όπως πέτρα, ξύλο, λάσπη, πενήντα (50) τουλάχιστον εκατοστών.

Ανάμεσα στο εσωτερικό και το εξωτερικό τμήμα της παραπάνω κατασκευής δύναται να τοποθετηθεί θερμομόνωση, η οποία δεν προσμετράται στον συντελεστή δόμησης.
Η διάταξη εφαρμόζεται σε νέες κατασκευές, συμπεριλαμβανονομένων και των υπόσκαφων κτιρίων. Σε περίπτωση προσθήκης σε υφιστάμενη οικοδομή με φέρουσα τοιχοποιία κατά τα ανωτέρω, η φέρουσα τοιχοποιία του υφισταμένου κτιρίου προσμετράται στο συντελεστή δόμησης.
κγ. Η επιφάνεια στεγασμένης πλατφόρμας ανελκυστήρα οχήματος εμβαδού μέχρι 25 τ.μ.
κδ. Το 50% της επιφάνειας των υπόσκαφων κτιρίων ή τμήματος κτιρίων για χρήση κατοικίας και το 20% για άλλες χρήσεις, όταν είναι κατασκευές που διαθέτουν μόνο μία (1) όψη όπως αυτή ορίζεται με μία ενιαία επιφάνεια, σε γενική κάτοψη δεν φέρουν οποιοδήποτε ίχνος κατασκευής επί του εδάφους (εξαιρουμένων των ανοιγμάτων για αερισμό και φωτισμό), η στέγη τους είναι προσβάσιμη και καλύπτεται με το υλικό του φυσικού εδάφους της περιοχής, αποτελεί συνέχεια του φυσικού εδάφους και δεν διαφοροποιείται ως προς το προϋπάρχον φυσικό έδαφος.
Για την εκπλήρωση των προβλεπόμενων από τις γενικές πολεοδομικές διατάξεις αερισμό και φωτισμό επιτρέπεται η κατασκευή κατακόρυφων διόδων εντός ή εκτός του περιγράμματος του κτιρίου, μέγιστης διάστασης δύο (2,00) μέτρων και μήκους ως το περίγραμμα του κτιρίου, η επιφάνεια των οποίων δεν προσμετράται στη δόμηση. Επιτρέπεται η στέγαση των κατακόρυφων διόδων με σκίαστρα από ύφασμα, καλαμωτή, καθώς και από διαφανή στοιχεία και κινητά στοιχεία.
Επιτρέπεται η κατασκευή υπογείων ορόφων κάτω από το υπόσκαφο σύμφωνα με το παρόν άρθρο.
Επιτρέπεται η δημιουργία υπόσκαφου κτιρίου σε διαφορετικό επίπεδο και σε διαφορετικό προσανατολισμό εντός τμήματος του περιγράμματος άλλου υπόσκαφου κτιρίου, εφόσον αιτιολογείται από τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό και ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Σε αυτήν την περίπτωση επιτρέπεται η κατακόρυφη σύνδεση μεταξύ των υπόσκαφων.
Δεν απαιτείται οποιαδήποτε ελάχιστη απόσταση μεταξύ υπόσκαφου κτιρίου και μη υπόσκαφου κτιρίου, όταν η υψομετρική τους διαφορά είναι τουλάχιστον τρία (3) μέτρα.
Δύναται η σύνδεση υπόσκαφου κτιρίου με μη υπόσκαφο κτίριο είτε μέσω κατακόρυφης διόδου είτε μέσω σύνδεσης του υπογείου τμήματος του μη υπόσκαφου κτιρίου με το υπόσκαφο κτίριο.
Δεν επιτρέπεται η κατασκευή υπέργειου κτίσματος εντός του περιγράμματος του υπόσκαφου κτιρίου.
Δεν επιτρέπεται η αλλοίωση του φυσικού εδάφους πέραν των απαραίτητων εργασιών και διαμορφώσεων για την κατασκευή του υπόσκαφου κτιρίου.
Τα υπόσκαφα κτίρια κατασκευάζονται μετά από έγκριση του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.
Για την εξασφάλιση αερισμού και φωτισμού, η μοναδική όψη υπόσκαφων κτιρίων ή τμήματος αυτών μπορεί να μην ακολουθεί τους μορφολογικούς κανόνες της περιοχής, μετά από έγκριση της σχετικής μελέτης από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.
Για την κατασκευή υπόσκαφων κτιρίων επιτρέπεται η εκσκαφή χωρίς τους περιορισμούς της παρ. 4 του άρθρου 15.
Οι διατάξεις οι οποίες ρυθμίζουν την κατασκευή υπόσκαφων κτιρίων εφαρμόζονται και στα νησιά, στα οποία η δόμηση, στις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές ρυθμίζεται από ειδικές διατάξεις, μη εφαρμοζόμενης της προϋπόθεσης που τάσσει η περ. α' της παρ. 3 του άρθρου 31 του ν. 3937/2011 (Α’ 60), αποκλειστικά και μόνο για την κατασκευή υπόσκαφων κτιρίων.
κε. Κλειστός χώρος συλλογής και αποθήκευσης απορριμμάτων, προσβάσιμος από τον δρόμο για την αποκομιδή, ύψους έως δύο (2,00) μ. και επιφανείας έως δύο (2,00) τ.μ. για κτίρια μιας κατοικίας προσαυξανόμενος κατά ένα (1,00) τ.μ. ανά 5 κατοικίες και μέχρι πέντε (5,00) τ.μ. μέγιστο και με την προϋπόθεση ότι ο χώρος δεσμεύεται συμβολαιογραφικά για τη χρήση αυτή.

κστ. Διπλά ενεργειακά κελύφη σε νέα και υπάρχοντα κτίρια ή κατασκευές για τη δημιουργία φυτεμένων τοίχων, μέγιστου πλάτους μέχρι 0,70 μ. για επιφάνεια έως 50% της συνολικής επιφάνειας των περιμετρικών όψεων του κτιρίου.
κζ. Η επιφάνεια έως 1,60 Χ 1,90 για πρόβλεψη ή κατασκευή ανελκυστήρα σε κτίρια που δεν υπάρχει απαίτηση κατασκευής ανελκυστήρα, με την προϋπόθεση ότι ο ανελκυστήρας θα ικανοποιεί τουλάχιστον τις προδιαγραφές, που προβλέπονται από την κείμενη νομοθεσία, για άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα (ΕΛΟΤ-ΕΝ 81-70).
κη. Χώρος τοποθέτησης μετρητικών και ρυθμιστικών διατάξεων φυσικού αερίου.
κθ. Το καθαρό εμβαδόν αιθρίων και οποιασδήποτε μορφής διαμπερών ανοιγμάτων του κτιρίου, κάθετων ή οριζόντιων ή και με τεθλασμένες ή καμπύλες διαδρομές, ανεξαιρέτως διαστάσεων σε οποιοδήποτε όροφο του κτιρίου δημιουργούνται. Σε κτίρια όλων των χρήσεων επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση των προβλεπόμενων στην παρ. 3 του άρθρου 15 και στην παρ. 2α του άρθρου 13, η υποβάθμιση της διαμορφωμένης στάθμης του ακαλύπτου χώρου του αιθρίου στο εσωτερικό του κτιρίου έως τη στάθμη του δαπέδου οποιουδήποτε υπογείου στο οποίο υπάρχουν και χώροι κύριας χρήσης. Στην παραπάνω περίπτωση, ο ακάλυπτος χώρος του αιθρίου φυτεύεται υποχρεωτικά κατά τα 2/3 αυτού και περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο.
λ. Οι κλειστοί εσωτερικοί εξώστες (κλειστά πατάρια) και οι υποκείμενοι αποθηκευτικοί χώροι μέγιστου πλάτους 2,20 μ..
λα. Οι κατασκευές που επιβάλλονται μετά την ανεύρεση αρχαίων μνημείων, για την προστασία και ανάδειξη αυτών από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού. Οι παραπάνω κατασκευές δύνανται να βρίσκονται εντός των πλαγίων αποστάσεων Δ ή δ και εντός του προκηπίου.
λβ. Οι επιφάνειες μη προσβάσιμων χώρων, με εξαίρεση την πρόσβαση για συντήρηση εγκαταστάσεων, με μέγιστο ύψος τα δύο (2,00) μ. κάτω από ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή φυτεμένων επιφανειών και στοιχείων νερού, με τις απαραίτητες για τη λειτουργία τους εγκαταστάσεις που προκύπτουν από την υποβάθμιση των δαπέδων δωμάτων κτιρίου ή δωμάτων ορόφων.
λγ. Ειδικά ως προς τα ψηλά κτίρια, δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης οι ακόλουθοι χώροι, εφόσον υλοποιούνται εντός της επιτρεπόμενης κάλυψης:
λγα. Όροφοι ή τμήματα ορόφων που περιλαμβάνουν αποκλειστικά ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις απαραίτητες για τη λειτουργία του κτιρίου και την υποστήριξη του ενεργειακού σχεδιασμού του, για τη διαχείριση και εξοικονόμηση νερού, ΑΠΕ, μονάδων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ), για χρήση υδατοδεξαμενής ή δεξαμενής συλλογής λυμάτων ή πισίνας, όπως ορίζεται από τους ειδικούς κανονισμούς που τις διέπουν.
λγβ. Χώροι που απαιτούνται από τους εκάστοτε ισχύοντες κανονισμούς για την ενεργητική και παθητική πυροπροστασία, ιδίως κλιμακοστάσια διαφυγής και ανελκυστήρες .
λγγ. Όροφοι που απαιτούνται για τη στατική επάρκεια του κτιρίου ή/και για λόγους αντισεισμικής προστασίας, εφόσον σε αυτούς δεν εγκαθίσταται καμία κύρια χρήση.
λγδ. Οι στεγασμένοι χώροι στάθμευσης που απαιτούνται κατά τις οικείες διατάξεις για την εξυπηρέτηση των αναγκών του κτιρίου και οι απαραίτητες για τη λειτουργία των χώρων αυτών εγκαταστάσεις (υπέργεια γκαράζ), εφόσον υλοποιούνται εντός της επιτρεπόμενης κάλυψης και μέχρι ύψος που δεν υπερβαίνει το 10% του συνολικού ύψους τους. Για την κατασκευή ψηλών κτιρίων μπορούν να χορηγούνται παρεκκλίσεις από τις διατάξεις των άρθρων 13 και 14, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου

Αρχιτεκτονικής. Σε περίπτωση που τα κτίρια αυτά βρίσκονται εντός κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου, ιστορικού τόπου ή άλλης προστατευόμενης περιοχής, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3028/2002 (Α΄ 153), απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού.»

2. Η περ. δ΄ της παρ. 1 και η περ. ε΄ της παρ. 4 του άρθρου 12 του ν. 4067/2012 (Α΄ 179), τροποποιούνται και το άρθρο διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 12
Ποσοστό κάλυψης

1. α) Το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 60% της επιφάνειάς του. Στην περίπτωση που δεν εξασφαλίζεται κάλυψη 120 τ.μ. το μέγιστο ποσοστό κάλυψης προσαυξάνεται έως τα 120 τ.μ. εφόσον η κάλυψη δεν υπερβαίνει το 70% του οικοπέδου.

β) Κατά την αναθεώρηση, επέκταση ή έγκριση ρυμοτομικών σχεδίων ή τροποποίηση των όρων δόμησης περιοχής μπορεί να καθορίζονται διαγράμματα κάλυψης ανεξαρτήτως ποσοστού, σε ολόκληρη ή σε τμήμα της σχετικής περιοχής, εφόσον αιτιολογούνται από την αντίστοιχη μελέτη της περιοχής.

γ) Σε οικόπεδο, με περισσότερα από ένα πρόσωπα σε κοινόχρηστους χώρους, όπου τυχόν ισχύουν διαφορετικά ποσοστά κάλυψης, εφαρμόζεται σαν ποσοστό κάλυψης του όλου οικοπέδου ο αριθμητικός μέσος των ποσοστών κάλυψης.

δ) Ο υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου που αφήνεται σε επαφή, με ένα ή περισσότερα όρια του οικοπέδου, έχει διαστάσεις τουλάχιστον δ ή Δ.

2. Σε συνιδιόκτητα οικόπεδα με κάθετη ή οριζόντια ιδιοκτησία που έχει συσταθεί κατά τις διατάξεις του ν. 1024/1971 (Α΄ 232) και έχει εκδοθεί άδεια πριν από τη μεταβολή γενικών ή ειδικών διατάξεων που αφορούν την επιτρεπόμενη κάλυψη, προκειμένου για έκδοση άδειας δόμησης ο κάθε συνιδιοκτήτης χρησιμοποιεί το ποσοστό κάλυψης που του αναλογεί σύμφωνα με την επιτρεπόμενη κάλυψη που ισχύει κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης.

3. Στον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κάλυψης του οικοπέδου: προσμετράται η επιφάνεια που ορίζεται από τις προβολές των περιγραμμάτων όλων των κτιρίων, όπως αυτά ορίζονται από τους κλειστούς και τους στεγασμένους χώρους των κτιρίων όπως αναφέρεται στην παράγραφο 5β του άρθρου 11 και από τους ανοικτούς ημιυπαίθριους χώρους, πάνω σε οριζόντιο επίπεδο.

4. Στον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κάλυψης του οικοπέδου δεν προσμετρώνται οι επιφάνειες των ορθών προβολών σε οριζόντιο επίπεδο :

α. Τμημάτων του ακάλυπτου χώρου που εισέχουν στο κτίριο, ανεξάρτητα από το πλάτος και το βάθος τους, ακόμη και εάν περιλαμβάνουν φέρον στοιχείο.

β. Ανοιχτών και κλειστών εξωστών.

γ. Χώρων και κατασκευών που αναφέρονται στις περιπτώσεις ιγ΄, ιθ΄, κ΄, κα΄, κβ΄, κγ΄, κε΄, κστ΄, κη΄ και λα΄ της παραγράφου 6 του άρθρου 11.

δ. Χώρων και κατασκευών όπως ορίζονται στα άρθρα 16 και 17 με τις ελάχιστες διαστάσεις που προβλέπονται σε αυτά.

ε. Αίθριων, ηλιακών αίθριων, οποιασδήποτε μορφής διαμπερών ανοιγμάτων και κατακόρυφων φρεατίων του κτιρίου, ανεξαιρέτως διαστάσεων, στην περίπτωση που ξεκινούν κάτω ή από τη στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου εδάφους και μόνο για το τμήμα εκείνο που δεν καλύπτεται με ανωδομή.

στ. Το 50% της επιφάνειας των υπόσκαφων κτιρίων ή τμήματος κτιρίων για χρήση κατοικίας και το 20% για άλλες χρήσεις. Σε περίπτωση κατασκευής υπόσκαφου κτιρίου το ποσοστό κάλυψης δύναται να αυξάνεται, χωρίς όμως να υπερβαίνει το 70%.
ζ. Η επιφάνεια της στοάς όταν κατασκευάζεται χωρίς υποστυλώματα και χωρίς την κατασκευή ορόφου πάνω από την επιφάνεια αυτή.
η. Κλίμακες κινδύνου εφόσον απαιτούνται κατ' εφαρμογή των διατάξεων του εκάστοτε ισχύοντος κανονισμού πυροπροστασίας και μόνο σε υφιστάμενα πριν την ισχύ του κανονισμού κτίρια στα οποία έχει εξαντληθεί το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου.»
3. Η παρ. 2 του άρθρου 13 του ν. 4067/2012 τροποποιείται και το άρθρο διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 13
Συντελεστής Όγκου

1. Για τον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κατ' όγκον εκμετάλλευσης του οικοπέδου σ.ο. εφαρμόζονται οι ακόλουθες σχέσεις :
α) (σ.ο.) = 5,00 x (σ.δ.),
όπου (σ.δ.) ο αντίστοιχος συντελεστής δόμησης του οικοπέδου κατά περίπτωση και αφορά κτίρια ανεξάρτητα από το ύψος τους,
β) (σ.ο.) = 5,50 x (σ.δ.),
για κτίρια με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος μικρότερο ή ίσο των 8,50 μ. και ειδικά κτίρια.
2. Για τον υπολογισμό του πραγματοποιούμενου συντελεστή όγκου σ.ο. :
α) Προσμετρώνται :
- ο όγκος των χώρων που προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης (ο όγκος των χώρων του υπογείου που προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης υπολογίζεται από την οριστική στάθμη του εδάφους και άνω),
- ο όγκος των ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων,
- ο όγκος των χώρων που ορίζονται στις περ. β΄, δ΄, ε΄, ιδ΄, ιε΄, κζ΄, λ΄, λβ΄ και λγ΄ της παρ. 6 του άρθρου 11,
- ο χώρος της στέγης μόνον όταν αυτή δεν είναι υποχρεωτική,
- ο χώρος υπογείου από την οριστική στάθμη εδάφους και άνω.
β) Δεν προσμετρώνται :
- όλες οι περιπτώσεις της παρ. 6 του άρθρου 11 εκτός των περ. β΄, δ΄, ε΄, ιδ΄, ιε΄, κζ΄, λ΄, λβ΄ και λγ΄,
- ο χώρος της στέγης (συμπεριλαμβανομένων των κατασκευών που βρίσκονται εντός αυτού όπως πατάρια, σοφίτες και μόνο για το τμήμα αυτών των κατασκευών που βρίσκονται εντός του ύψους της υποχρεωτικής στέγης) όταν αυτή είναι υποχρεωτική.
3. Για την κατασκευή κτιρίων ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης, όπως ορίζονται κάθε φορά στην κείμενη νομοθεσία, μπορούν να χορηγούνται παρεκκλίσεις από τις διατάξεις της παραγράφου 1, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Σε περίπτωση που τα κτίρια αυτά βρίσκονται εντός κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου, ιστορικού τόπου ή άλλης προστατευόμενης περιοχής, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3028/2002 (Α΄ 153), απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού.»

Άρθρο 105
Θέση κτιρίου και εγκαταστάσεων - Τροποποίηση του άρθρου 14 του ν. 4067/2012

Το άρθρο 14 του ν. 4067/2012 (Α΄ 79) τροποποιείται ως εξής:

«Άρθρο 14
Θέση κτιρίου και εγκαταστάσεων

1. Η τοποθέτηση του κτιρίου στο οικόπεδο σε περιοχές που εντάχθηκαν στο σχέδιο πριν την έναρξη ισχύος των διατάξεων του ν. 1577/1985 (Α΄ 210), γίνεται σύμφωνα με τις ακόλουθες διατάξεις και διασφαλίζει την απρόσκοπτη πρόσβαση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων σ' αυτό:
α) η όψη του κτιρίου στο πίσω όριο του οικοπέδου απέχει κατ' ελάχιστο απόσταση Δ από αυτό. Αν δεν υφίσταται πίσω όριο λόγω σχήματος του οικοπέδου, δεν είναι υποχρεωτική η απόσταση αυτή.
β) όταν στο κοινό πλάγιο όριο όμορων οικοπέδων υπάρχει κτίσμα σε απόσταση μεγαλύτερη του ενός μέτρου και μικρότερη ή ίση του δ από το κοινό όριο και έχει ανοίγματα στην πλευρά αυτή, το κτίριο οφείλει να έχει κατ' ελάχιστο απόσταση δ από το κοινό πλάγιο όριο μόνο κατά το τμήμα του οικοπέδου που υπάρχει το παραπάνω κτίσμα του όμορου οικοπέδου. Σε κάθε άλλη περίπτωση το κτίριο δύναται να εφάπτεται στο κοινό πλάγιο όριο.
γ) όταν σε οποιοδήποτε τμήμα των πίσω ή πλάγιων ορίων του οικοπέδου εφάπτεται κτίριο οποιασδήποτε χρήσης και χρονολογίας κατασκευής, το κτίριο μπορεί να εφάπτεται στα όρια αυτά.
δ) όταν το όμορο οικόπεδο είναι αδόμητο ή έχει κτίσμα που έχει κατασκευαστεί πριν από την ένταξη της περιοχής σε σχέδιο, το κτίριο επιτρέπεται να εφάπτεται ή να απέχει από το πλάγιο κοινό όριο απόσταση δ.
ε) όταν το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχές που προβλεπόταν, λόγω συστημάτων δόμησης που ίσχυαν πριν από την ισχύ του ν. 1577/1985, η τοποθέτηση του κτιρίου σε επαφή με πλάγιο κοινό όριο, το κτίσμα μπορεί να τοποθετείται σε επαφή με το πλάγιο κοινό όριο ανεξάρτητα θέσης και χρόνου κατασκευής του κτίσματος του όμορου οικοπέδου.
στ) αν στο δομήσιμο τμήμα του οικοπέδου, που προκύπτει από την εφαρμογή των οικοδομικών γραμμών και των υποχρεωτικών αποστάσεων Δ ή δ, δεν μπορεί να εξασφαλιστεί διάσταση πλευράς εννέα (9,00) μ. σε κάθε διεύθυνση, τότε το κτίριο τοποθετείται μέσα στην υποχρεωτική απόσταση Δ ή δ μέχρι την εξασφάλιση πλευράς κτιρίου εννέα (9,00) μ. σε κάθε διεύθυνση και εάν το τμήμα της υποχρεωτικής απόστασης που απομένει είναι μικρότερο του ενός μέτρου, το κτίριο μπορεί να εφάπτεται του αντίστοιχου ορίου.
ζ) σε γωνιακά οικόπεδα αφήνεται υποχρεωτικά ακάλυπτος δΧδ στην απέναντι της γωνίας θέση του οικοπέδου ή σε θέση που η επιφάνεια αυτή συνέχεται με τους ακάλυπτους των όμορων ιδιοκτησιών, με την επιφύλαξη της περ. στ΄.
η) εάν το όριο του οικοπέδου είναι κοινό με περισσότερα του ενός οικόπεδα το κτίριο εφάπτεται ή τοποθετείται σε απόσταση Δ ή δ από το κοινό όριο και υποχρεωτικά μόνο κατά το τμήμα του οικοπέδου αυτού.
θ) σε οικόπεδα όπου κατασκευάζονται περισσότερα του ενός κτίρια, και όταν αυτά δεν εφάπτονται, η ελάχιστη απόσταση μεταξύ τους είναι δ.
ι) κτίρια του ίδιου ακινήτου μπορούν να εφάπτονται ή να απέχουν μεταξύ τους κατά ελάχιστη απόσταση 2,50 μ., όταν το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής ή το ύψος στο οποίο εξαντλείται ο σ.δ. δεν ξεπερνά τα 8,50 μ.
2. Το κτίριο τοποθετείται ελεύθερα στο οικόπεδο σε περιοχές που εντάχθηκαν στο σχέδιο μετά από την έναρξη ισχύος των διατάξεων του ν. 1577/1985. Όπου το κτίριο δεν εφάπτεται με τα πίσω όρια του οικοπέδου αφήνεται απόσταση Δ και οπού δεν εφάπτεται με τα πλάγια όρια του οικοπέδου

αφήνεται απόσταση δ.
3. Σε περίπτωση εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων ή κατά την επέκταση ή αναθεώρησή τους, όπου το επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων της περιοχής καθορίζεται μέχρι και οκτώ μέτρα και πενήντα εκατοστά (8,50 μ.) και επιβάλλεται η τήρηση απόστασης του κτιρίου από τα όρια του οικοπέδου, επιτρέπεται η απόσταση αυτή να είναι μικρότερη του Δ της παρ. 1, όχι όμως μικρότερη των 2,50 μ.
4. Εσοχές του κτιρίου στην περίπτωση που εφάπτεται με τα όρια του οικοπέδου, μπορούν να έχουν οποιαδήποτε απόσταση από το όμορο κτίριο. Ανοίγματα στις εσοχές αυτές δεν δημιουργούν δουλεία για τα όμορα οικόπεδα και προσμετρώνται στον υπολογισμό των ανοιγμάτων για την επάρκεια φυσικού φωτισμού και αερισμού, εφόσον πληρούν τις προϋποθέσεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού.

Άρθρο 106
Ύψος κτιρίου - Τροποποίηση των παρ. 1, 4, 5 και 8 του άρθρου 15 του ν. 4067/2012

Οι παρ. 1, 4, 5 και 8 του άρθρου 15 του ν. 4067/2012 (Α΄ 79), τροποποιούνται και το άρθρο διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 15
Ύψος Κτιρίου-αφετηρία μέτρησης υψών- πλάτος δρόμου

1. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου ορίζεται σε συνάρτηση με τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης της περιοχής ως εξής:
α) για συντελεστή δόμησης έως και 0,4, ύψος 10,75 μ.,
β) για συντελεστή δόμησης έως και 0,8, ύψος 14,00 μ.,
γ) για συντελεστή δόμησης έως και 1,2, ύψος 17,25 μ.,
δ) για συντελεστή δόμησης έως και 1,6, ύψος 19,50 μ.,
ε) για συντελεστή δόμησης έως και 2,0, ύψος 22,75 μ.,
στ) για συντελεστή δόμησης έως και 2,6, ύψος 26,00 μ. και
ζ) για συντελεστή δόμησης 2,6 και άνω, το δεκαπλάσιο του επιτρεπόμενου συντελεστή με μέγιστο ύψος 32,00 μ.
2. Επιτρέπονται παρεκκλίσεις ως προς το ύψος και το συντελεστή όγκου με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής:
α) για τα ειδικά κτίρια πλην των γραφείων, στις περιοχές με συντελεστή δόμησης έως 1,2 και αιτιολογημένη πρόταση του αρμόδιου φορέα, με τις ακόλουθες μέγιστες τιμές:
για συντελεστή δόμησης έως και 0,4 ύψος 13,00 μ.,
για συντελεστή δόμησης έως και 0,8 ύψος 18,00 μ.,
για συντελεστή δόμησης έως και 1,2 ύψος 21,00 μ.,
β) σε περίπτωση προσθήκης καθ' ύψος σε κτίριο που έχει ανεγερθεί με νόμιμη οικοδομική άδεια, εφόσον δεν έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης.
3. Το μέγιστο ύψος του κτιρίου σε κάθε σημείο των όψεών του μετριέται από την οριστική στάθμη του εδάφους σε οποιοδήποτε σημείο μέτρησης ή από τη στάθμη του πεζοδρομίου, αν οι όψεις τοποθετούνται επί της ρυμοτομικής γραμμής.
Σε οικόπεδα με πρόσωπα σε περισσότερους του ενός κοινόχρηστους χώρους, για τα οποία ισχύουν διαφορετικά μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη και το ένα τουλάχιστον από αυτά δεν ορίζεται βάσει της παραγράφου αυτής, επιβάλλεται η τήρηση του μικρότερου από τα επιτρεπόμενα ύψη μέχρι την

απόσταση των 9,0 μ. από την οικοδομική γραμμή στην οποία αντιστοιχεί αυτό, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά από τους ειδικούς όρους δόμησης της περιοχής. Σε περίπτωση υπογείου με ύπαρξη χαμηλωμένης αυλής (cours anglaise) η αφετηρία μέτρησης του ύψους γίνεται από την οριστική στάθμη εδάφους του ισογείου στην αντίστοιχη θέση.

4. Στους ακάλυπτους χώρους των οικοπέδων επιτρέπεται η μερική εκσκαφή ή επιχωμάτωση του φυσικού εδάφους για την προσαρμογή του κτιρίου σε αυτό με την προϋπόθεση ότι σε κανένα σημείο η οριστική στάθμη του εδάφους δεν θα βρίσκεται ψηλότερα ή χαμηλότερα από το 1,50 μ. από την φυσική στάθμη του.

Σε περίπτωση εκσκαφής ή επίχωσης ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου για οικόπεδα με κλίση μεγαλύτερη του 20%, η στάθμη του φυσικού εδάφους μπορεί να υποβιβαστεί τεχνητά έως 2,00 μ. και να επιχωθεί μέχρι 1,50 μ..

Εκσκαφές ή επιχώσεις εδάφους που υπερβαίνουν τα παραπάνω όρια επιτρέπονται ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

5. Το κτίριο πλην εξωστών με τα κιγκλιδώματα και τα στηθαία ασφαλείας, αρχιτεκτονικών προεξοχών και αρχιτεκτονικών στοιχείων, ογκοπλαστικών προεξοχών και διακοσμητικών στοιχείων, κινητών συστημάτων σκίασης και κινητών προστεγασμάτων, που μπορεί να κατασκευαστεί στο οικόπεδο οφείλει να εγγράφεται στο ιδεατό στερεό, που καθορίζεται:

α) στα πρόσωπα του οικοπέδου, από την κατακόρυφη επιφάνεια που περνά από την οικοδομική γραμμή και της οποίας τα ανώτατα σημεία βρίσκονται σε ύψος 1,5 Π που δεν μπορεί να είναι μικρότερο των 7,5 μ., από τα αντίστοιχα σημεία του κρασπέδου του πεζοδρομίου,

β) από κεκλιμένη επιφάνεια που περνά από τα ανώτατα σημεία της κατακόρυφης επιφάνειας που ορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο και σχηματίζει με αυτήν οξεία γωνία εφαπτομένης 1: 1,5,

γ) στις υπόλοιπες πλευρές του οικοπέδου από κατακόρυφες επιφάνειες που περνούν από τα όρια του οικοπέδου ή από τα όρια των αποστάσεων που επιβάλλονται.

6. Σε περιπτώσεις πλατειών ή διευρύνσεων λόγω συμβολής οδών με ή χωρίς απότμηση, για τον καθορισμό του ύψους της πρόσοψης των κτιρίων στο τμήμα που βλέπει στη διεύρυνση ή την πλατεία, λαμβάνεται το μεγαλύτερο μέγεθος Π από όλα τα προκύπτοντα στο σημείο της συμβολής.

Όταν ο εγκεκριμένος κοινόχρηστος χώρος περιβάλλεται κατά το μεγαλύτερο μέρος του από οικοδομικό τετράγωνο και επικοινωνεί με άλλο κοινόχρηστο χώρο από δίοδο, ως μέγεθος Π για τον καθορισμό του ύψους της πρόσοψης των κτιρίων που βλέπουν σε αυτόν λαμβάνεται το πλάτος της διόδου στο σημείο συμβολής της με το χώρο αυτόν.

7. Τα ύψη για την εφαρμογή του ιδεατού στερεού, μετρώνται από κάθε σημείο της ρυμοτομικής γραμμής στη στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου πεζοδρομίου, όπως αυτή βεβαιώνεται από τον μελετητή μηχανικό και εγκρίνεται στο τοπογραφικό διάγραμμα και το διάγραμμα κάλυψης από την αρμόδια υπηρεσία του δήμου.

Αν δεν υπάρχει οριστικά διαμορφωμένο πεζοδρόμιο, η στάθμη αυτή καθορίζεται από την εγκεκριμένη υψομετρική μελέτη της οδού.

Αν δεν υπάρχει υψομετρική μελέτη της οδού, η μελέτη συντάσσεται από ιδιώτη μηχανικό και αυτή εγκρίνεται από την αρμόδια υπηρεσία του δήμου. Επιτρέπεται η σύνταξη νέας υψομετρικής μελέτης στην περίπτωση διαφοροποίησης του ύψους της οδού.

Σε περίπτωση ανέγερσης αθλητικών εγκαταστάσεων με χωρητικότητα άνω των δεκαπέντε χιλιάδων (15.000) θεατών, για την κατασκευή ή τη λειτουργία των οποίων απαιτούνται διανοίξεις ή διαμορφώσεις οδών και λοιπά συνοδά έργα, οι αρμοδιότητες της έγκρισης κυκλοφοριακών και λοιπών σχετικών τεχνικών και υποστηρικτικών μελετών, της έγκρισης υψομετρικής μελέτης οδών και της έκδοσης σχετικών βεβαιώσεων που απαιτούνται για την έκδοση της οικοδομικής άδειας ή

και της κατασκευής και επίβλεψης των αντίστοιχων έργων, ασκούνται από το Υπουργείο Υποδομών και Μεταφορών. Η διάταξη εφαρμόζεται και επί εκκρεμών, κατά την έναρξη ισχύος της, αιτήσεων έγκρισης των απαιτούμενων μελετών των περιπτώσεων του ανωτέρω εδαφίου.
Στις περιπτώσεις ακινήτων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ν. 3986/2011 (Α΄ 152), οι αρμοδιότητες της έγκρισης υψομετρικής μελέτης οδών και της έκδοσης σχετικών βεβαιώσεων που απαιτούνται για την έκδοση οικοδομικών αδειών ασκούνται από τον Υπουργό Υποδομών και Μεταφορών. Η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου εφαρμόζεται και επί εκκρεμών, κατά την έναρξη ισχύος της, αιτήσεων έγκρισης της υψομετρικής μελέτης οδών.
8. Με την επιφύλαξη των διατάξεων του ν. 3028/2002 (Α΄ 153), επιτρέπεται προσαύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους μέχρι ένα (1,00) μ., στις περιπτώσεις στις οποίες ισχύει μία από τις παρακάτω προϋποθέσεις :
α) το ισόγειο του κτιρίου χρησιμοποιείται κατά ποσοστό 50% τουλάχιστον για στάθμευση οχημάτων,
β) το κτίριο κατασκευάζεται σε υποστυλώματα (πυλωτές) κατ' εφαρμογή της περ. ιζ΄ της παρ. 6 του άρθρου 11 και ο ελεύθερος ημιυπαίθριος χώρος της διατίθεται αποκλειστικά για στάθμευση οχημάτων,
γ) κατασκευάζεται φυτεμένο δώμα επιφάνειας μεγαλύτερης του 50% από την καθαρή επιφάνεια του δώματος ή φυτεμένη στέγη επιφάνειας μεγαλύτερης του 50% από την καθαρή επιφάνεια της στέγης. Στον υπολογισμό της φυτεμένης επιφάνειας συμμετέχουν οι ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού και οι πισίνες σε ποσοστό 50% της επιφάνειάς τους,
δ) πραγματοποιείται μείωση του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά 5%.
Η περ. γ) εφαρμόζεται και σε υφιστάμενα κτίρια στα οποία έχει γίνει εξάντληση ύψους περιοχής.
Επιτρέπεται προσαύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους, μέχρι ένα (1) μέτρο όταν ισχύει μία από τις παραπάνω προϋποθέσεις και δύο (2,00) μ., όταν ισχύουν δύο από τις παραπάνω προϋποθέσεις και ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.»

Άρθρο 107
Λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία - Τροποποίηση των παρ. 1, 3 και 5 της περ. ε΄ της παρ. 6 και της παρ. 10 του άρθρου 16 του ν. 4067/2012

Οι παρ. 1, 3 και 5, η περ. 3 της παρ. 6 και η παρ. 10 του άρθρου 16 του ν. 4067/2012 (Α΄ 79) τροποποιούνται και το άρθρο διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 16
Λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις του κτιρίου

1.Α. Στις όψεις επί του κελύφους του κτιρίου τόσο για τα νέα κτίρια όσο και για τις προσθήκες σε υφιστάμενα κτίρια και εφόσον δεν δημιουργούν κλειστούς ή ανοικτούς χώρους χρήσης του κτιρίου, επιτρέπονται και διατάσσονται ελεύθερα σε οποιαδήποτε θέση και, σύμφωνα με τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό:
α) αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία,
β) ογκοπλαστικές προεξοχές και διακοσμητικά στοιχεία,
γ) κινητά ή σταθερά συστήματα σκίασης και ρύθμισης του φυσικού φωτισμού με τα στηρίγματά τους,
δ) κατασκευές για τη συντήρηση του κελύφους,
ε) αγωγοί τεχνικών συστημάτων, όπως καμινάδες, αεραγωγοί, υδρορροές βάσει των

προβλεπομένων προδιαγραφών.
Β. Τα παραπάνω στοιχεία έχουν μέγιστο πλάτος ίσο με 1/4 Δ ή 1/4 δ, η απόστασή τους από τα όρια του οικοπέδου δεν μπορεί να είναι μικρότερη του ενός (1,00) μ. και στην περίπτωση που εξέχουν της ρυμοτομικής γραμμής, κατασκευάζονται σε ύψος τουλάχιστον τριών (3) μ. Στοιχεία με πλάτος που υπερβαίνει τα παραπάνω όρια και μέχρι δύο (2) μ. επιτρέπονται, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.
2. Εξώστες και στεγασμένοι χώροι κτιρίων με τυχόν οριζόντια φέροντα ή κατακόρυφα και οριζόντια αρχιτεκτονικά στοιχεία ή κινητά συστήματα ηλιοπροστασίας ή πέργκολες διατάσσονται ελεύθερα σε οποιαδήποτε όψη και όροφο του κτιρίου. Στην περίπτωση που τα οριζόντια φέροντα ή κατακόρυφα και οριζόντια αρχιτεκτονικά στοιχεία ή κινητά συστήματα ηλιοπροστασίας ή οι πέργκολες στεγάζουν ή περιβάλλουν εξώστη ή δώμα ορόφου που προκύπτει από την υποχώρηση του ορόφου, δύνανται να υπερβαίνουν το μέγιστο πλάτος της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου με την προϋπόθεση ότι δεν υπερβαίνουν το περίγραμμα του εξώστη και των περιορισμών της παραγράφου 3 του παρόντος άρθρου ή του περιγράμματος του παραπάνω δώματος.»
3. Οι ανοικτοί εξώστες μπορούν να προεξέχουν της οικοδομικής γραμμής έως πλάτους 1/10 Π (από την επιφάνεια της όψης του κτιρίου) και όχι περισσότερο των δύο (2,00) μ. από την επιφάνεια της όψης του κτιρίου, όταν αυτή ταυτίζεται με τη ρυμοτομική γραμμή και κατασκευάζονται σε ύψος τουλάχιστον τριών (3,00) μέτρων από τη στάθμη του πεζοδρομίου. Οι ανοικτοί εξώστες μπορούν να προεξέχουν της οικοδομικής γραμμής έως πλάτους δύο (2,00) μ. από την επιφάνεια της όψης του κτιρίου, όταν η οικοδομική γραμμή δεν ταυτίζεται με την ρυμοτομική γραμμή και βρίσκονται εντός της ρυμοτομικής γραμμής. Ανοικτοί εξώστες εντός των υποχρεωτικών αποστάσεων Δ ή δ του κτιρίου από τα όρια ή από άλλο κτίριο του ίδιου οικοπέδου δεν κατασκευάζονται με πλάτος μεγαλύτερο του 1/4 Χ Δ ή 1/4 Χ δ από την επιφάνεια της όψης του κτιρίου και η απόστασή τους από τα όρια του οικοπέδου δεν είναι μικρότερη από 1,00 μ. Οι εξώστες, αρχιτεκτονικά και λοιπά δομικά στοιχεία της παρ. 1, αν εξέχουν της ρυμοτομικής γραμμής, απέχουν τουλάχιστον 0,50 μ. από το άκρο του κρασπέδου του πεζοδρομίου και προς την πλευρά της ρυμοτομικής γραμμής σε οριζόντια προβολή.
4. Κατακόρυφα στηρίγματα κινητών προστεγασμάτων επιτρέπεται να κατασκευάζονται σε οποιαδήποτε θέση, ακόμα και σε τμήματα εξωστών που βρίσκονται πάνω από κοινόχρηστους χώρους, εφόσον τα στηρίγματα αυτά εδράζονται στους εξώστες και δεν εξέχουν από το περίγραμμα τους.
5. Κλειστοί εξώστες (έρκερ) κατασκευάζονται με τις παρακάτω προϋποθέσεις:
α) Το άθροισμα των επιφανειών των ορθών προβολών σε κατακόρυφο επίπεδο των κλειστών εξωστών που κατασκευάζονται στις όψεις των κτιρίων δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% της αντιστοίχου επιφάνειας όψεως.
β) Η μέγιστη προεξοχή να μην υπερβαίνει το 0,80 μ. από την επιφάνεια της όψης του κτιρίου.
γ) Σε περίπτωση που η οικοδομική γραμμή συμπίπτει με τη ρυμοτομική γραμμή και το κτίριο τοποθετείται σε αυτήν οι κλειστοί εξώστες επιτρέπονται μόνο για πλάτος δρόμου άνω των 8 μέτρων και σε κάθε περίπτωση πρέπει να βρίσκεται πάνω από 5,00 μέτρα από την οριστική στάθμη του πεζοδρομίου.
δ) Οι κλειστοί εξώστες επιτρέπονται εντός των, υποχρεωτικών ακαλύπτων, σε ύψος άνω των 3,00 μ. και όταν βρίσκονται εντός των υποχρεωτικών αποστάσεων Δ ή δ του κτιρίου από τα όρια ή από άλλο κτίριο του ίδιου οικοπέδου δεν επιτρέπεται να κατασκευάζονται με πλάτος μεγαλύτερο του 1/4 Χ Δ ή 1/4 Χ δ και η απόστασή τους από τα όρια του οικοπέδου δεν μπορεί να είναι μικρότερη από 1,00 μ.
ε) Δεν επιτρέπεται η κατασκευή ανοιχτών εξωστών σε προέκταση κλειστών εξωστών. Είναι δυνατή

όμως η κατασκευή ανοικτών εξωστών δίπλα (σε επαφή ή σε απόσταση) από ανοικτούς εξώστες. Η πρόσβαση σε αυτούς μπορεί να γίνεται μέσω ανοιγμάτων, στις κλειστές πλευρές των κλειστών εξωστών, που είναι δίπλα στους ανοικτούς εξώστες.
στ) Η επιφάνεια πάνω από τον κλειστό εξώστη δύναται να είναι βατή.6. Σε πεζόδρομους και δρόμους ήπιας κυκλοφορίας επιτρέπεται η κατασκευή των στοιχείων των προηγούμενων παραγράφων σε ύψος μεγαλύτερο των 3,00 μ., μετά από βεβαίωση του αρμόδιου δήμου ότι δεν παρεμποδίζουν τη λειτουργία του πεζόδρομου.
7. Σε καταστήματα και εισόδους κτιρίων πάνω από κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται να κατασκευάζονται μόνιμα προστεγάσματα χωρίς κατακόρυφα στηρίγματα. Μέσα στις αποστάσεις Δ του κτιρίου από τα όρια ή από άλλο κτίριο του ίδιου οικοπέδου τα παραπάνω προστεγάσματα επιτρέπεται να κατασκευάζονται με πλάτος μέχρι 1/2 Δ ή 1/2 δ.
8. Μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις Δ ή δ του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου επιτρέπονται κατασκευές για την εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων.
9. Μεταξύ των ανοιχτών στεγασμένων χώρων, στους εξώστες και στους υπαίθριους χώρους των κτιρίων, επιτρέπονται στηθαία και διαχωριστικά στοιχεία μεταξύ των όμορων ιδιοκτησιών ή των συνιδιοκτησιών.
10. Τεχνικά συστήματα κλιματισμού ή θέρμανσης και παραγωγής Ζεστό Νερό Χρήσης (ΖΝΧ), ηλιοθερμικά πανέλα αερισμού, φωτοβολταϊκά στοιχεία και συναφή, όπως επίτοιχοι λέβητες αερίου, εξωτερικές μονάδες κλιματισμού, στις περιπτώσεις νέων κατασκευών θα πρέπει να ενσωματώνονται στο κέλυφος του κτιρίου και να μην προεξέχουν από την επιφάνεια των όψεων του κτιρίου. Τα παραπάνω δύνανται να τοποθετηθούν εντός κλειστών εξωστών (έρκερ), εντός ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων, εντός ανοικτών εξωστών, στα δώματα (με μέγιστο ύψος στηθαίου 1,50 μ.), σε μη προσβάσιμους χώρους (με εξαίρεση την πρόσβαση για συντήρηση εγκαταστάσεων) κάτω από ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού, στο χώρο της πιλοτής και άλλους, εφόσον εξασφαλίζεται από τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό ο αποκλεισμός της θέασης των παραπάνω συστημάτων στις όψεις του κτιρίου.
Σε υφιστάμενα κτίρια επιτρέπεται να εξέχουν μέχρι πενήντα (50) εκατοστά και μόνο όταν δεν μπορούν να τοποθετηθούν επί των εξωστών ή των δωμάτων, να τοποθετούνται σε ύψος μεγαλύτερο των τριών (3,00) μ. μέτρων από τη στάθμη του πεζοδρομίου και με πρόβλεψη κατάλληλης απορροής των παραγόμενων συμπυκνωμένων υδρατμών για κτίρια που βρίσκονται στην οικοδομική γραμμή και η λειτουργία τους δεν υπερβαίνει τα επιτρεπόμενα όρια θορύβου. Στις όψεις επί του κελύφους του κτιρίου επιτρέπεται η εγκατάσταση μετρητικών και ρυθμιστικών διατάξεων των τεχνικών συστημάτων του κτιρίου.»

Άρθρο 108
Κατασκευές και φυτεύσεις στους ακάλυπτους χώρους και περιφράξεις - Τροποποίηση των παρ. 2, 3, 4, 6, 7, 8 και 9 του άρθρου 17 του ν. 4067/2012

Οι παρ. 2, 3, 4, 6, 7, 8 και 9 του άρθρου 17 του ν. 4067/2012 (Α΄ 79), αντικαθίστανται και το άρθρο διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 17
Κατασκευές και φυτεύσεις στους ακάλυπτους χώρους και περιφράξεις

1. Για την κατασκευή κάθε εργασίας δόμησης και τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου του

κτιρίου τηρούνται τα προβλεπόμενα από τη σχετική νομοθεσία μέτρα για την εναλλακτική διαχείριση των αποβλήτων από εκσκαφές, κατασκευές και κατεδαφίσεις, όπως εκάστοτε ισχύει.

2.α. Ο υποχρεωτικά ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου τουλάχιστον κατά τα 2/3 του παραμένει χωρίς επίστρωση και φυτεύεται, όπως προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις. Στον υπολογισμό της φύτευσης συμμετέχουν οι ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού και οι πισίνες, καθώς και κατασκευές που επιβάλλονται μετά την ανεύρεση μνημείων για την προστασία και ανάδειξή τους ύστερα από έγκριση του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού.

Κάθε ασκεπής επιφάνεια που φυτεύεται σε ελάχιστο πάχος εδάφους σαράντα (40) εκατοστών πάνω από την πλάκα υπογείου, συμμετέχει στον υπολογισμό της απαιτούμενης φύτευσης. Στις παραπάνω επιφάνειες συμπεριλαμβάνονται: στεγασμένα κεκλιμένα επίπεδα – ράμπες, ενιαίοι χώροι στάθμευσης, σύμφωνα με την περ. ιγ΄ της παρ. 6 του άρθρου 11.

Οι επιφάνειες κάτω από πέργκολες, στέγαστρα και προστεγάσματα δύνανται να συμμετέχουν στον υπολογισμό της φύτευσης, εφόσον φυτεύονται στο επίπεδο εδάφους.

Στην περίπτωση που δημιουργούνται υπαίθριοι χώροι στάθμευσης με μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια έως 10% της επιτρεπόμενης κάλυψης, τότε ο υπολογισμός των 2/3 της υποχρεωτικής φύτευσης λαμβάνεται επί του απομειούμενου κατά τα ανωτέρω υποχρεωτικά ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου.

β. Τα προκήπια είναι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι.

γ. Το αίθριο δύναται να συμμετέχει στον υπολογισμό του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου. Εφόσον φυτεύεται σε ελάχιστο πάχος εδάφους 40 εκατοστών, σε οποιοδήποτε επίπεδο, συμμετέχει στον υπολογισμό της φύτευσης κατά το ποσοστό που φυτεύεται.

δ. Η επιφάνεια κάθε διαμπερούς ανοίγματος και η επιφάνεια κατακόρυφων φρεατίων που λειτουργούν ως φωταγωγοί ή ως αγωγοί κυκλοφορίας του αέρα, που φυτεύονται σε ελάχιστο πάχος εδάφους σαράντα (40) εκατοστών, σε οποιοδήποτε επίπεδο, συμμετέχουν στον υπολογισμό της φύτευσης.

ε. Οι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι του οικοπέδου προσαρμόζονται στη μορφολογία του εδάφους του οικοδομικού τετραγώνου.

στ. Για πρατήρια υγρών καυσίμων ο υποχρεωτικός χώρος φύτευσης ορίζεται στο 1/4 του αναφερόμενου στην παρ. 2α.

ζ. Σε κτίρια όπου δεν είναι εφικτό να πραγματοποιηθεί η φύτευση μέχρι τα 2/3 του υποχρεωτικού ακαλύπτου, δύναται αυτή να μειωθεί στο 1/2 του υποχρεωτικού ακαλύπτου, υπό την προϋπόθεση ότι θα φυτευτεί στο δώμα διπλάσια επιφάνεια από την υπολειπόμενη επιφάνεια των 2/3 του υποχρεωτικού ακαλύπτου που δεν προβλέπεται να υλοποιηθεί.

Σε κτίρια όπου δεν είναι εφικτό να πραγματοποιηθεί η φύτευση μέχρι τα 2/3 του υποχρεωτικού ακαλύπτου, κατ’ εξαίρεση δύναται να συμμετέχουν στον υπολογισμό της φύτευσης και οι διάδρομοι διέλευσης των οχημάτων, εφόσον επιστρώνονται από διάτρητες πλάκες.

3. Στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου ή γηπέδου επιτρέπονται οι παρακάτω διαμορφώσεις :

α) Η τροποποίηση της φυσικής στάθμης του εδάφους των ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου για την προσαρμογή του κτιρίου σε αυτό και μέχρι στάθμης συν - πλην ενάμισι (±1,50) μ. από το φυσικό έδαφος. Σε περίπτωση εκσκαφής ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου με κλίση μεγαλύτερη του 20%, η στάθμη του φυσικού εδάφους μπορεί να υποβιβαστεί τεχνητά έως 2,00 μ. και να επιχωθεί μέχρι 1,50 μ.. Εκσκαφές ή επιχώσεις εδάφους, που υπερβαίνουν τα παραπάνω όρια, επιτρέπονται ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

β) Η επίχωση μέχρι τη στάθμη του πεζοδρομίου τμήματος του χώρου μεταξύ της πρόσοψης του κτιρίου και της ρυμοτομικής γραμμής ή η κατασκευή γεφυρωτής προσπέλασης στο κτίριο σε πλάτος

όσο απαιτείται από τη χρήση του κτιρίου για οικόπεδα με κλίση άνω του 17%.
γ) Κατασκευές, όπως σκάλες, κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες), πλατύσκαλα, αντηρίδες, πεζούλια, βεράντες, φυτεύσεις, κουρ ανγκλαίζ (cours anglaises), συνολικού μήκους μικρότερου ή ίσου του 1/2 της όψης στην οποία αντιστοιχεί και μέχρι καθαρού πλάτους 1,50 μ., μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων .
Οι εν λόγω κατασκευές δεν αποτελούν αφετηρία μέτρησης του πραγματοποιούμενου ύψους του κτιρίου.
4. Μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις Δ ή δ του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου, εκτός όσων αναφέρονται σε άλλα άρθρα του παρόντος νόμου, επιτρέπονται:
α) Τοιχία για την αντιστήριξη πρανών, διαχωριστικοί τοίχοι μέγιστου ύψους ενάμισι (1,50) μ., τοίχοι ελεύθερης διάταξης που συμβάλλουν στη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου μέγιστου ύψους ενάμισι (1,50) μ., πεζούλια, βεράντες, διαμορφώσεις εισόδων (αυλόθυρες – πορτοσιές), φυτεύσεις, κουρ ανγκλαίζ (cours anglaises) συνολικού μήκους μικρότερου ή ίσου του 1/2 της όψης στην οποία αντιστοιχεί και μέχρι καθαρού πλάτους ενάμισι (1,50) μ., καθώς και στοιχεία εξυπηρέτησης (πάγκοι, τραπέζια), άθλησης και παιχνιδότοπων. Στην περίπτωση που οι διαχωριστικοί τοίχοι ή τοίχοι ελεύθερης διάταξης υπερβαίνουν το ενάμισι (1,50) μ. λόγω αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, τότε απαιτείται γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Οι εν λόγω κατασκευές δεν αποτελούν αφετηρία μέτρησης του πραγματοποιούμενου ύψους του κτιρίου.
β) Κατασκευές, όπως υπαίθριες σκάλες με τα πλατύσκαλά τους, πλατύσκαλα εισόδων, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων, οι οποίες κατασκευές είναι απαραίτητες για τη σύνδεση των επιπέδων του ακάλυπτου χώρου, καθώς και για την πρόσβαση στους ισόγειους και υπόγειους χώρους του κτιρίου. Οι εν λόγω κατασκευές δεν αποτελούν αφετηρία μέτρησης του πραγματοποιούμενου ύψους του κτιρίου.
γ) Κλίμακες κινδύνου, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις μέσα στις ελάχιστες επιτρεπόμενες αποστάσεις του υποχρεωτικά ακάλυπτου χώρου και σε απόσταση τουλάχιστον ενός (1,00) μ. από τα όρια του οικοπέδου, εφόσον δεν είναι δυνατή η τοποθέτησή τους σε άλλη θέση.
δ) Κεκλιμένα επίπεδα - ράμπες πεζών και κεκλιμένα επίπεδα - ράμπες (στεγασμένα ή μη) οχημάτων κάθετα στην πρόσοψη του κτιρίου ή των κτιρίων. Όταν τα στεγασμένα κεκλιμένα επίπεδα - ράμπες φυτεύονται πάνω από την πλάκα τους, σε ελάχιστο πάχος εδάφους σαράντα (40) εκατοστών, προσμετρώνται στον υπολογισμό της φύτευσης. Στην περίπτωση που τα κεκλιμένα επίπεδα - ράμπες (στεγασμένα ή μη) οχημάτων δεν είναι εφικτό να κατασκευαστούν κάθετα στην πρόσοψη του κτιρίου ή των κτιρίων, επιτρέπεται να κατασκευαστούν παράλληλα στην πρόσοψη αυτών ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.
ε) Ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού, κολυμβητικές δεξαμενές (πισίνες) με τις απαραίτητες για τη λειτουργία τους εγκαταστάσεις.
στ) Αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία, ογκοπλαστικές προεξοχές και διακοσμητικά στοιχεία, κινητά ή σταθερά συστήματα σκίασης, κατασκευές για τη συντήρηση του κελύφους, αγωγοί τεχνικών συστημάτων, όπως καμινάδες, αεραγωγοί, υδρορροές, προστεγάσματα και στέγαστρα. Το μέγιστο πλάτος όλων των παραπάνω ισούται με 1/4 Δ ή 1/4 δ.
ζ) Ενιαίοι χώροι στάθμευσης, σύμφωνα με την περ. ιγ΄ της παρ. 6 του άρθρου 11 .
η) Υπαίθριες θέσεις στάθμευσης.
θ) Στεγασμένοι ανελκυστήρες και συστήματα σκίασης υπαίθριων θέσεων στάθμευσης, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.
ι) Χώροι φυλακίων, σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς, ύστερα από γνωμοδότηση του

Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.
ια) Κλειστός χώρος συλλογής και αποθήκευσης απορριμμάτων, σύμφωνα με την περ. κε΄ της παρ. 6 του άρθρου 11, όταν η οικοδομική γραμμή ταυτίζεται με τη ρυμοτομική γραμμή.
ιβ) Ζεύξεις κτιρίων ή τμήματα ζεύξεων κτιρίων, ύστερα από έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.
5. Επιτρέπεται η στέγαση κολυμβητικών δεξαμενών ιδιοκτησίας του Δημοσίου, των ν.π.δ.δ., των Ο.Τ.Α., της Ο.Σ.Κ. Α.Ε. και ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων κοινωφελούς χαρακτήρα με πέργκολες που καλύπτονται με ελαφρά εύκαμπτα υλικά ή με αρθρωτές κινούμενες κατασκευές.
6. Κάτω από την οριστική στάθμη του εδάφους των ακάλυπτων χώρων του οικοπέδου ή γηπέδου, επιτρέπονται :
α) Η κατασκευή δεξαμενών (αποχέτευσης ακαθάρτων, νερού, υγρών και αερίων καυσίμων), αποθήκης συσσωρευτών φωτοβολταϊκών συστημάτων, μηχανοστασίων-υδροστασίων για επεξεργασία νερού, δικτύων για την εξυπηρέτηση του κτιρίου και των απαραιτήτων για τη λειτουργία ασκεπούς πισίνας εγκαταστάσεων, τεχνικών συστημάτων επεξεργασίας λυμάτων και ανακύκλωσης απορριμμάτων, εγκαταστάσεων γεωθερμίας, σύμφωνα με τους όρους και τους περιορισμούς που προβλέπονται από τις κείμενες διατάξεις.
β) Η επέκταση υπογείων ορόφων με τις χρήσεις που ορίζονται στο άρθρο 11:
Για οικόπεδα εμβαδού έως και εξακοσίων (600) τ.μ. επιτρέπεται έως τα όρια του οικοπέδου. Στην περίπτωση αυτή επιτρέπεται η εξαγορά των θέσεων στάθμευσης που δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη.
Σε οικόπεδα εμβαδού από εξακόσια (600) τ.μ. έως χίλια (1000) τ.μ. επιτρέπεται επέκταση των υπογείων έξω από το περίγραμμα της κάλυψης του κτιρίου και έως τα όρια του οικοπέδου σε ποσοστό έως και 80% του υποχρεωτικώς ακάλυπτου χώρου. Στην περίπτωση αυτή επιτρέπεται η εξαγορά των θέσεων στάθμευσης που δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη, σε ποσοστό έως και 30% του συνόλου των απαιτούμενων θέσεων.
Σε περίπτωση που στα οικόπεδα αυτά δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη οι απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης στον πρώτο υπόγειο όροφο, μπορεί να επεκτείνονται όλοι οι υπόγειοι όροφοι έως και 100% του υποχρεωτικώς ακάλυπτου χώρου. Στην περίπτωση αυτή επιτρέπεται η εξαγορά των θέσεων στάθμευσης που δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη, σε ποσοστό έως και 15% του συνόλου των απαιτούμενων θέσεων.
Σε οικόπεδα εμβαδού άνω των χιλίων (1000) τ.μ. επιτρέπεται επέκταση των υπογείων έξω από το περίγραμμα της κάλυψης του κτιρίου και έως τα όρια του οικοπέδου σε ποσοστό έως και 70% του υποχρεωτικώς ακάλυπτου χώρου. Στην περίπτωση αυτή δεν επιτρέπεται εξαγορά θέσεων στάθμευσης.
Οι επεκτάσεις υπογείων ορόφων με τις χρήσεις που ορίζονται στο άρθρο 11 δύνανται να κατασκευαστούν εντός των ελαχίστων αποστάσεων Δ ή δ του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου του ακινήτου. Επίσης, δύνανται να κατασκευαστούν κάτω από την επιφάνεια των προκηπίων εφόσον, η στάθμη της πλάκας επικάλυψης βρίσκεται τουλάχιστον ένα (1,00) μ. κάτω από τη στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου εδάφους.
γ) Εντός και εκτός περιγράμματος κτιρίων και κάτω από την οριστική στάθμη εδάφους (υπόγειοι χώροι και ακάλυπτοι χώροι) επιτρέπονται υδατοδεξαμενές, πισίνες με τις απαραίτητες για τη λειτουργία τους εγκαταστάσεις σε επαφή με δομικά στοιχεία και με τα όρια του οικοπέδου.
7. Επί των ακάλυπτων χώρων του οικοπέδου και εφόσον καλύπτεται η υποχρέωση για φύτευση, σύμφωνα με την παρ. 2, επιτρέπονται οι παρακάτω κατασκευές:
α) Πέργκολες.
β) Τοιχία για την αντιστήριξη πρανών, διαχωριστικοί τοίχοι μέγιστου ύψους ενάμισι (1,50) μ., τοίχοι

ελεύθερης διάταξης που συμβάλλουν στη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου μέγιστου ύψους ενάμισι (1,50) μ., πεζούλια, βεράντες, διαμορφώσεις εισόδων (αυλόθυρες – πορτοσιές), φυτεύσεις, κουρ ανγκλαίζ (cours anglaises) συνολικού μήκους μικρότερου ή ίσου του 1/2 της όψης στην οποία αντιστοιχεί και μέχρι καθαρού πλάτους ενάμισι (1,50) μ., καθώς και στοιχεία εξυπηρέτησης, όπως πάγκοι, τραπέζια, άθλησης και παιχνιδότοπων. Στην περίπτωση που οι διαχωριστικοί τοίχοι ή τοίχοι ελεύθερης διάταξης υπερβαίνουν το ενάμισι (1,50) μ., λόγω αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, απαιτείται γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

γ) Κατασκευές, όπως υπαίθριες σκάλες με τα πλατύσκαλά τους, κλίμακες κινδύνου, πλατύσκαλα εισόδων, κεκλιμένα επίπεδα-ράμπες (στεγασμένα ή μη), μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων, οι οποίες κατασκευές είναι απαραίτητες για τη σύνδεση των επιπέδων του ακάλυπτου χώρου, καθώς και για την πρόσβαση στους ισόγειους, υπέργειους και υπόγειους χώρους του κτιρίου. Όταν τα στεγασμένα κεκλιμένα επίπεδα - ράμπες φυτεύονται πάνω από την πλάκα τους, σε ελάχιστο πάχος εδάφους σαράντα (40) εκατοστών, προσμετρώνται στον υπολογισμό της φύτευσης. Στην περίπτωση που τα κεκλιμένα επίπεδα - ράμπες (στεγασμένα ή μη) οχημάτων δεν είναι εφικτό να κατασκευαστούν κάθετα στην πρόσοψη του κτιρίου ή των κτιρίων, επιτρέπεται να κατασκευαστούν παράλληλα στην πρόσοψη αυτών ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Οι εν λόγω κατασκευές δεν αποτελούν αφετηρία μέτρησης του πραγματοποιούμενου ύψους του κτιρίου.

δ) Ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού, κολυμβητικές δεξαμενές (πισίνες) με τις απαραίτητες για τη λειτουργία τους εγκαταστάσεις.

ε) Συστοιχία λεβήτων αερίου για θέρμανση ή παραγωγή ζεστού νερού χρήσης.

στ) Δεξαμενή αερίου καυσίμου, όπως και αποθήκη συσσωρευτών φωτοβολταϊκών συστημάτων, εφόσον δεν μπορεί να είναι υπόγειες.

ζ) Αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία, ογκοπλαστικές προεξοχές και διακοσμητικά στοιχεία, κινητά ή σταθερά συστήματα σκίασης, κατασκευές για τη συντήρηση του κελύφους, αγωγοί τεχνικών συστημάτων (όπως καμινάδες, αεραγωγοί, υδρορροές), σύμφωνα με το άρθρο 16.

η) Εγκαταστάσεις παθητικών ή ενεργητικών ηλιακών συστημάτων, αντιθορυβικών συστημάτων, κλιματιστικών και αντλιών θερμότητας, που κατασκευάζονται σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

θ) Εγκαταστάσεις παθητικών ή ενεργητικών ηλιακών συστημάτων και κλιματιστικών σε παραδοσιακούς οικισμούς ή διατηρητέα κτίρια, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ή του αρμόδιου φορέα, ως προς την ένταξή τους στον χώρο.

ι) Κινητά ή μόνιμα προστεγάσματα με μέγιστο πλάτος προεξοχής 1/2 Δ.

ια) Στέγαστρα σε οποιαδήποτε θέση.

ιβ) Οι εγκαταστάσεις των πρατηρίων, οι δεξαμενές, οι αντλίες διάθεσης υγρών και αερίων καυσίμων και τα στέγαστρά τους, στις θέσεις που εγκρίνονται από την αρμόδια υπηρεσία. Στην περίπτωση αυτή το σύνολο των κατασκευών των περιπτώσεων α΄ και ια΄ δεν μπορεί να υπερβαίνει το εμβαδόν της επιτρεπόμενης κάλυψης.

ιγ) Ενιαίοι χώροι στάθμευσης, σύμφωνα με την περ. ιγ΄ της παρ. 6 του άρθρου 11 .

ιδ) Υπαίθριες θέσεις στάθμευσης.

ιε) Στεγασμένοι ανελκυστήρες και συστήματα σκίασης υπαίθριων θέσεων στάθμευσης, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

ιστ) Χώροι φυλακίων, σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

ιζ) Κλειστός χώρος συλλογής και αποθήκευσης απορριμμάτων, σύμφωνα με την περ. κε. της παρ. 6

του άρθρου 11.
ιη) Ζεύξεις κτιρίων ή τμήματα ζεύξεων κτιρίων, ύστερα από έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.
8. Τα προκήπια διαμορφώνονται ανάλογα με τη χρήση του κτιρίου, περιλαμβάνουν πάντοτε δένδρα, φυτά ή και υδάτινες κατασκευές, σύμφωνα με τις διατάξεις του κτιριοδομικού κανονισμού.
Α. Κάτω από την επιφάνειά τους, εκτός των προβλεπόμενων στον παρόντα νόμο, επιπλέον επιτρέπονται :
α) Εγκαταστάσεις των οργανισμών κοινής ωφέλειας.
β) Δεξαμενές νερού, δεξαμενές λυμάτων και δίκτυα για την εξυπηρέτηση του κτιρίου.
γ) Δεξαμενές υγρών και αερίων καυσίμων πρατηρίων καυσίμων σε αποστάσεις που ορίζονται από τους ισχύοντες σχετικούς κανονισμούς.
δ) Διαπλατύνσεις των θεμελίων έως 0,30 μ. έξω από τις εγκεκριμένες ρυμοτομικές γραμμές, εφόσον το πάνω μέρος τους βρίσκεται σε βάθος μεγαλύτερο από δυόμισι (2,50) μέτρα από την οριστική στάθμη του κοινόχρηστου χώρου στη συγκεκριμένη θέση.
ε) Υποσταθμός ηλεκτρικού ρεύματος, που κατασκευάζεται από τη ΔΕΗ σε απόσταση δύο (2,00) μ. από τη ρυμοτομική γραμμή και με στάθμη της πλάκας επικάλυψης ενός (1,00) μ. τουλάχιστον κάτω από τη στάθμη της οδού και του πέριξ εδάφους.
ζ) Ανοιχτός χώρος στάθμευσης ή υπόσκαφος σε οικόπεδα ή γήπεδα με κλίση τουλάχιστον 20% με προϋπόθεση την υποχρεωτική ύπαρξη φυτεμένης επιφάνειας στην οροφή του.
η) Υπόγειες ζεύξεις κτιρίων ή τμήματα υπογείων ζεύξεων κτιρίων ύστερα από έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, με στάθμη της πλάκας επικάλυψης τουλάχιστον ενός (1,00) μ. κάτω από τη στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου εδάφους, κατά την παρ. 5 του άρθρου 20 του ν. 4067/2012.
Β. Στην επιφάνειά τους επιτρέπονται, εκτός όσων αναφέρονται σε άλλα άρθρα του ν. 4067/2012, εφόσον καλύπτεται η υποχρέωση για φύτευση:
α) Πέργκολες, ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού, κολυμβητικές δεξαμενές (πισίνες) με τις απαραίτητες για τη λειτουργία τους εγκαταστάσεις, κινητά ή μόνιμα προστεγάσματα, στέγαστρα και υπαίθριες θέσεις στάθμευσης, χωρίς προϋποθέσεις μέγιστου πλάτους και έως το όριο της ρυμοτομικής γραμμής.
β) Υπαίθριες σκάλες με τα πλατύσκαλά τους, εφόσον εξυπηρετούν όροφο που η στάθμη του δαπέδου του δεν υπέρκειται από την οριστική (φυσική ή τεχνητή) στάθμη του εδάφους περισσότερο από 1,80 μ., υπαίθριες σκάλες για την πρόσβαση στους ισόγειους και υπόγειους χώρους του κτιρίου, πλατύσκαλα εισόδων, κεκλιμένα επίπεδα - ράμπες πεζών και κεκλιμένα επίπεδα - ράμπες (στεγασμένα ή μη) οχημάτων κάθετες στην πρόσοψη του κτιρίου ή των κτιρίων. Όταν τα στεγασμένα κεκλιμένα επίπεδα - ράμπες φυτεύονται πάνω από την πλάκα τους, σε ελάχιστο πάχος εδάφους 40 εκατοστών, προσμετρώνται στον υπολογισμό της φύτευσης. Στην περίπτωση που τα κεκλιμένα επίπεδα - ράμπες (στεγασμένα ή μη) οχημάτων δεν είναι εφικτό να κατασκευαστούν κάθετα στην πρόσοψη του κτιρίου ή των κτιρίων, επιτρέπεται να κατασκευαστούν παράλληλα στην πρόσοψη αυτών ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.
γ) Στοιχεία διευκόλυνσης της μετακίνησης ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων.
δ) Στέγαστρα για την εξυπηρέτηση πρατηρίων υγρών και αερίων καυσίμων μετά από έγκριση φορέα και Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής έως το όριο της ρυμοτομικής γραμμής. Τα στέγαστρα μπορούν να προεξέχουν της οικοδομικής γραμμής έως πλάτους 1/10 Π και όχι περισσότερο των δύο (2,00) μ., όταν η οικοδομική γραμμή ταυτίζεται με τη ρυμοτομική γραμμή. Το ύψος του στεγάστρου θα πρέπει να είναι τουλάχιστον πέντε (5,00) μέτρα από τη στάθμη του πεζοδρομίου.
ε) Τοιχία για την αντιστήριξη πρανών, διαχωριστικοί τοίχοι μέγιστου ύψους ενάμισι (1,50) μ., τοίχοι ελεύθερης διάταξης, που συμβάλλουν στη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου μέγιστου ύψους

ενάμισι (1,50) μ., πεζούλια, βεράντες, διαμορφώσεις εισόδων (αυλόθυρες – πορτοσιές), φυτεύσεις, κουρ ανγκλαίζ (cours anglaises) συνολικού μήκους μικρότερου ή ίσου του 1/2 της όψης, στην οποία αντιστοιχεί και μέχρι καθαρού πλάτους ενάμισι (1,50) μ., καθώς και στοιχεία εξυπηρέτησης, όπως πάγκοι, τραπέζια, άθλησης και παιχνιδότοπων. Στην περίπτωση που οι διαχωριστικοί τοίχοι ή τοίχοι ελεύθερης διάταξης υπερβαίνουν το 1,50μ., λόγω αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, τότε απαιτείται γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

στ) Αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία, ογκοπλαστικές προεξοχές και διακοσμητικά στοιχεία, κινητά ή σταθερά συστήματα σκίασης, σύμφωνα με το άρθρο 16.

ζ) Χώροι φυλακίων, σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

η) Κλειστός χώρος συλλογής και αποθήκευσης απορριμμάτων, σύμφωνα με την περ. κε. της παρ. 6 του άρθρου 11.

θ) Υπέργειες ζεύξεις κτιρίων και τμήματα υπέργειων ζεύξεων κτιρίων, κατά την παρ. 5 του άρθρου 20, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

9. Περιφράγματα:

α) Τα οικόπεδα οριοθετούνται με σταθερούς οριοδείκτες ή με περιφράγματα. Επιτρέπεται η περίφραξη των αρτίων οικοπέδων και γηπέδων και των μη ρυμοτομούμενων τμημάτων των μη αρτίων και μη οικοδομήσιμων οικοπέδων, που βρίσκονται σε εντός σχεδίου περιοχές. Επιτρέπεται η περίφραξη μη αρτίων γηπέδων με πρόχειρη κατασκευή, όπως συρματόπλεγμα.

β) Τα περιφράγματα τοποθετούνται είτε κατά μήκος των ορίων των όμορων οικοπέδων είτε στο πρόσωπο αυτών. Τα περιφράγματα και τα αυλόθυρα – πορτασιές επιτρέπεται να κατασκευάζονται σε απόσταση από τα όρια του οικοπέδου και εντός των ορίων αυτού ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Τα περιφράγματα κατασκευάζονται εξ ολοκλήρου εντός του οικοπέδου.

γ) Τα περιφράγματα του οικοπέδου ή γηπέδου σε κανένα σημείο δεν έχουν ύψος μεγαλύτερο από τρία (3,00) μ. και το συμπαγές τμήμα τους μεγαλύτερο από ενάμισι (1,50) μ. Τα αυλόθυρα - πορτασιές για την είσοδο πεζών και οχημάτων, που κατασκευάζονται σε συνέχεια της περίφραξης, έχουν μέγιστο ύψος δυόμισι (2,50) μ. και μπορεί να αποτελούνται από συμπαγή στοιχεία. Αφετηρία μέτρησης των υψών είναι η υψηλότερη από τις οριστικές στάθμες του εδάφους εκατέρωθεν του περιφράγματος. Για τα περιφράγματα που βρίσκονται στο πρόσωπο του οικοπέδου, τα παραπάνω ύψη μετρούνται από τη στάθμη του πεζοδρομίου.

Επιτρέπεται παρέκκλιση των παραπάνω διατάξεων όσον αφορά την κατασκευή συμπαγούς περιφράγματος έως ύψους τριών (3,00) μ., ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

δ) Αν το φυσικό έδαφος στη ρυμοτομική γραμμή είναι υψηλότερο από τη στάθμη του πεζοδρομίου από ένα (1,00) μ. έως δυόμισι (2,50) μ., το περίφραγμα κατασκευάζεται συμπαγές έως τη στάθμη του φυσικού εδάφους.

Αν από τη στάθμη του πεζοδρομίου έως τη στάθμη του φυσικού εδάφους στη ρυμοτομική γραμμή υπάρχει υψομετρική διαφορά μεγαλύτερη από δυόμισι (2,50) μ., το συμπαγές τμήμα του περιφράγματος μπορεί να έχει ύψος έως δυόμισι (2,50) μ. και το έδαφος κλιμακώνεται ώστε κάθε κλιμάκωση να έχει ύψος έως δυόμισι (2,50) μ. και πλάτος τουλάχιστον ενάμισι (1,50) μ.

ε) Στα οικόπεδα και γήπεδα, στα οποία ανεγείρονται ειδικά κτίρια, επιτρέπεται, ύστερα από έγκριση του αρμόδιου από άποψη λειτουργίας του συγκεκριμένου κτιρίου φορέα, να κατασκευάζεται συμπαγές περίφραγμα με ύψος μεγαλύτερο από τρία (3,00) μ., εφόσον απαιτείται από λόγους ασφάλειας ή λειτουργίας.

στ) Οι ιδιοκτησίες που καθορίζονται με κάθετη σύσταση ιδιοκτησίας, περιφράσσονται μόνο στα όρια

του οικοπέδου ή του γηπέδου.»

Άρθρο 109
Φυτεμένα δώματα - Τροποποίηση των παρ. 1, 2 και 3 του άρθρου 18 του ν. 4067/2012

Οι παρ. 1, 2 και 3 του άρθρου 18 του ν. 4067/2012 (Α΄ 79) τροποποιούνται και το άρθρο διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 18
Φυτεμένα δώματα

1. Η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους, νέων νομίμως υφισταμένων κτιρίων και κτιρίων των περ. δ΄, ε΄ και στ΄ της παρ. 2 του άρθρου 23 του ν. 4014/2011 (Α΄ 209) επιτρέπεται, εφόσον δεν αντίκειται σε ειδικότερους όρους δόμησης που ισχύουν.
Το υπόστρωμα ανάπτυξης των φυτών με τη διαστρωμάτωση των εξειδικευμένων υλικών δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα σαράντα (40) εκατοστά πάνω από την άνω επιφάνεια της μόνωσης του δώματος και της στέγης και της επικάλυψής της. Η βλάστηση που αναπτύσσεται επάνω σε αυτό, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα τρία (3,00) μ. Το είδος της βλάστησης, το υπόστρωμα ανάπτυξης των φυτών, το σύστημα της πολυεπίπεδης διαστρωμάτωσης των εξειδικευμένων υλικών και το αρδευτικό σύστημα περιγράφεται σε τεχνική έκθεση, όπως ορίζεται στην παρ. 2. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών επάνω στις απολήξεις των κλιμακοστασίων και τα φρεάτια των ανελκυστήρων.
Η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους των κτιρίων πρέπει να μην προσβάλλει την αισθητική του κτιρίου και να εναρμονίζεται με τις υπόλοιπες κατασκευές που προβλέπονται σε αυτά, βάσει του άρθρου 19 του παρόντος. Ειδικά για τις στέγες πρέπει η φυτεμένη επιφάνεια να ακολουθεί την κλίση τους, ώστε να μην αλλοιώνεται η μορφή του κτιρίου.
Οι φυτεμένες επιφάνειες στα δώματα, τις στέγες και τους υπαίθριους χώρους των κτιρίων δεν αίρουν την υποχρέωση της παρ. 2 του άρθρου 17.
2.α. Νέα κτίρια:
Για την κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους κτιρίων που κατασκευάζονται με άδειες δόμησης, ακολουθούνται οι καθοριζόμενες διαδικασίες πληρότητας και ελέγχου του ν. 4030/2011 (Α΄ 249), όπως ισχύει, με την πρόσθετη υποβολή τεχνικής έκθεσης κατασκευής Φυτεμένης Επιφάνειας δώματος ή στέγης ή υπαίθριου χώρου.
Η κατασκευή της φυτεμένης επιφάνειας συσχετίζεται με τις επί μέρους μελέτες του κτιρίου.
Η ανωτέρω τεχνική έκθεση συντάσσεται σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες προδιαγραφές και κατευθυντήριες οδηγίες.
β. Υφιστάμενα κτίρια:
Για την κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους υφιστάμενων κτιρίων, κατά την έννοια της παραγράφου 1, δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας.
Για την κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα κτίρια της παρ.1 του άρθρου 21 του ν. 4030/2011 απαιτείται σύμφωνη γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.
Για τα κηρυγμένα διατηρητέα κτίρια ή νεώτερα μνημεία απαιτείται επιπροσθέτως η σύμφωνη

γνώμη του φορέα προστασίας τους.
Σε κάθε υπηρεσία δόμησης τηρείται ειδικό Μητρώο «Φυτεμένων Επιφανειών», που ενημερώνεται με τις κατά τα άνω υποβαλλόμενες γνωστοποιήσεις.
3. Το περιεχόμενο του φακέλου των δικαιολογητικών και οι επιμέρους προδιαγραφές σχεδίων και τεχνικής έκθεσης, που υποβάλλονται στην αρμόδια υπηρεσία για την κατασκευή Φυτεμένης Επιφάνειας, προσδιορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.»

Άρθρο 110
Κατασκευές πάνω από το κτίριο - Τροποποίηση των παρ. 2 και 3 του άρθρου 19 του ν. 4067/2012

Οι παρ. 2 και 3 του άρθρου 19 του ν. 4067/2012 (Α΄ 79) τροποποιούνται και το άρθρο διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 19
Κατασκευές πάνω από το κτίριο

1. Όλες οι κατασκευές πάνω από το κτίριο πρέπει να αποτελούν ένα ενιαίο αισθητικό σύνολο, μπορεί να συνδέονται ή να περιφράσσονται με ελαφρά ή διάτρητα στοιχεία και οι θέσεις τους αποτυπώνονται υποχρεωτικά στις μελέτες που συνοδεύουν την άδεια δόμησης.
2. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και μέσα στο ιδεατό στερεό επιτρέπονται:
α) i. Σε νέα και υφιστάμενα κτίρια, χώροι κύριας χρήσης αποκλειστικής ή κοινόχρηστης, μέγιστης επιφάνειας τριάντα πέντε (35) τ.μ. και μέγιστου ύψους 3,40 μ., με προϋπόθεση τη δημιουργία φυτεμένου δώματος που καλύπτει το 80% της συνολικής επιφάνειας του δώματος. Στην παραπάνω φυτεμένη επιφάνεια του δώματος κτιρίου εξαιρείται η επιφάνεια των στηθαίων, της απόληξης κλιμακοστασίου και του ανελκυστήρα με το φρεάτιό του. Στον υπολογισμό της φυτεμένης επιφάνειας συμμετέχουν οι ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού και οι πισίνες σε ποσοστό 50% της επιφάνειάς τους, καθώς και οι φυτεμένες επιφάνειες κάτω από πέργκολες.
ii. Σε νέα και υφιστάμενα κτίρια, χώροι κύριας χρήσης αποκλειστικής ή κοινόχρηστης, μέγιστης επιφάνειας 35 τ.μ. και μέγιστου ύψους 3,40 μ., με προϋπόθεση τη δημιουργία φυτεμένου δώματος που καλύπτει το 50% της συνολικής επιφάνειας του δώματος κτιρίου και επιπλέον τη δημιουργία φυτεμένων υπαίθριων χώρων, δωμάτων ορόφων (που προκύπτουν από υποχώρηση ορόφων) και ανοικτών εξωστών, που συνολικά καλύπτουν το 50% της συνολικής επιφάνειας του δώματος κτιρίου. Στην παραπάνω φυτεμένη επιφάνεια του δώματος κτιρίου εξαιρείται η επιφάνεια των στηθαίων, της απόληξης κλιμακοστασίου και του ανελκυστήρα με το φρεάτιό του. Στον υπολογισμό της φυτεμένης επιφάνειας συμμετέχουν οι ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού και οι πισίνες σε ποσοστό 50% της επιφάνειάς τους, καθώς και οι φυτεμένες επιφάνειες κάτω από πέργκολες.
Στις παραπάνω περιπτώσεις οι χώροι κύριας αποκλειστικής χρήσης δύνανται να συνδέονται λειτουργικά με ιδιοκτησίες του υποκείμενου ορόφου. Στις παραπάνω περιπτώσεις είναι δυνατή η προσαύξηση του ύψους του κτιρίου, σύμφωνα με την παρ. 8 του άρθρου 15.
β) Καπνοδόχοι, αγωγοί αερισμού, εγκαταστάσεις ηλιακών συστημάτων με τοποθέτηση του δοχείου σε άμεση επαφή με την άνω στάθμη του δώματος και τοποθέτηση του συλλέκτη πάνω από αυτό, πύργοι ψύξης και δοχεία διαστολής, φωτοβολταϊκών συστημάτων και συστήματα παραγωγής

ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, συστήματα διαχείρισης νωπού αέρα, ανεμιστήρες εξαερισμού και αντλίες θερμότητας.
γ) Απολήξεις κλιμακοστασίων με στάση ανελκυστήρα στο δώμα (φυτεμένο ή μη) και φρεάτων ανελκυστήρων με τις ελάχιστες αναγκαίες διαστάσεις και μέγιστο εξωτερικό ύψος 4,20 μ. από την τελικά διαμορφωμένη επιφάνεια του τελευταίου ορόφου του κτιρίου. Σε αυτήν την περίπτωση ο χώρος κύριας χρήσης της παρ. 2.α)
δύναται να έχει μέγιστο εξωτερικό ύψος 4,20 μ. από την τελικά διαμορφωμένη επιφάνεια του τελευταίου ορόφου του κτιρίου. Πάνω στις απολήξεις αυτές απαγορεύεται η τοποθέτηση οποιασδήποτε κατασκευής ή εγκατάστασης. Απολήξεις κλιμακοστασίων χωρίς στάση ανελκυστήρα στο δώμα (φυτεμένο ή μη) και μέγιστο εξωτερικό ύψος 3,40 μ. από την τελικά διαμορφωμένη επιφάνεια του τελευταίου ορόφου του κτιρίου. Πάνω στις απολήξεις αυτές απαγορεύεται η τοποθέτηση οποιασδήποτε κατασκευής ή εγκατάστασης.
Στο ίδιο δώμα επιτρέπεται η κατασκευή περισσοτέρων της μίας απόληξης κλιμακοστασίου με στάση ή μη ανελκυστήρα, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.
δ) Στηθαία και κιγκλιδώματα ασφαλείας τοποθετούνται στη θέση του περιγράμματος του υποκείμενου ορόφου. Όταν τα στηθαία και τα κιγκλιδώματα ασφαλείας τοποθετούνται στην άκρη της οριζόντιας προεξοχής του δαπέδου του δώματος, τότε η επιφάνεια της οριζόντιας προεξοχής θεωρείται ανοικτός εξώστης και προσμετράται στο σύνολο των επιτρεπόμενων εξωστών. Σε αυτήν την περίπτωση η παραπάνω επιφάνεια συνυπολογίζεται στην επιφάνεια του δώματος του κτιρίου.
ε) Ασκεπείς πισίνες, διακοσμητικά χωροδικτυώματα μέγιστου ύψους 3,00 μ., μόνιμες γλάστρες φυτών και γενικά εγκαταστάσεις για τη δημιουργία κήπων με τον εξοπλισμό τους, που κατασκευάζονται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, τοποθετούνται υποχρεωτικά μέσα στον χώρο που ορίζεται από στηθαία ή κιγκλιδώματα ασφαλείας.
στ) Κατασκευές για τη στήριξη των φυτών, πέργκολες που μπορούν να επικαλύπτονται από ελαφρά εύκαμπτα υλικά ή κινητά συστήματα, καλαμωτές, φωτοβολταϊκά πανέλα αποκλειστικά σε οριζόντια θέση και φωτοβολταϊκά πανέλα πάνω από τη στέγη αποκλειστικά ακολουθώντας την κλίση της.
ζ) Στέγες. Απαγορεύονται κατασκευές που δημιουργούν κατακόρυφα ανοίγματα και διαφοροποιούν την ενιαία κλίση και στερεομετρία της στέγης.
3. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και έξω από το ιδεατό στερεό επιτρέπεται η τοποθέτηση:
α. αλεξικέραυνου, κεντρικής κεραίας τηλεόρασης και ραδιοφώνου, κεραίας κινητής επικοινωνίας,
β. τεχνικών συστημάτων αξιοποίησης αιολικής ενέργειας και σταθμών ΗΕΡΟS,
γ. κατασκευές αντιθορυβικής προστασίας (ηχοπετάσματα) σε υφιστάμενα ειδικά κτίρια για την απόσβεση ήχων που προέρχονται από μηχανήματα κλιματισμού. Οι κατασκευές αυτές τοποθετούνται σε απόσταση τουλάχιστον 0,50 μ. από κάθε όψη του κτιρίου και έχουν μέγιστο ύψος 3,50 μ. μαζί με τη βάση στήριξής τους.»

Άρθρο 111
Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους - Τροποποίηση της παρ. 4 του άρθρου 20 του ν. 4067/2012

Η παρ. 4 του άρθρου 20 του ν. 4067/2012 (Α΄ 79) τροποποιείται και το άρθρο διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 20
Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους

1. Στους δημόσιους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού επιτρέπονται κατασκευές για:
α) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή / και εμποδιζόμενων ατόμων,
β) τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλεια τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών,
γ) λυόμενες και προσωρινές κατασκευές,
δ) για τη λειτουργία και την εξυπηρέτηση των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.
Οι παραπάνω κατασκευές υλοποιούνται από τον οικείο Δήμο, από άλλους δημόσιους ή ιδιωτικούς φορείς ή νομικά πρόσωπα ή ιδιώτες, ύστερα από απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και άδεια της Υπηρεσίας Δόμησης. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται οι κατηγορίες των κατασκευών ή εγκαταστάσεων για τις οποίες δεν απαιτείται Άδεια Δόμησης και η διαδικασία ελέγχου τους από άποψη ασφάλειας και αισθητικής.
2. Επιτρέπονται οι εγκαταστάσεις:
α) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, μετά των παραρτημάτων αυτών (υπέργειων και υπόγειων) βάσει μελέτης της αρμόδιας αρχής, για τις οποίες δεν απαιτείται έκδοση άδειας. Οι επιχειρήσεις και οργανισμοί κοινής ωφέλειας υποχρεούνται να κοινοποιούν τα σχέδια στα οποία απεικονίζεται η κατασκευή των έργων στις οικείες Υπηρεσίες Δόμησης.
β) Η εγκατάσταση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό από υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, των Περιφερειών και των Δήμων μετά από κοινοποίηση της μελέτης στις οικείες Υπηρεσίες Δόμησης. Από τους ίδιους φορείς επιτρέπεται η εγκατάσταση των σταθμών αυτών χωρίς έκδοση άδειας στους ακάλυπτους χώρους οικοπέδων και δωμάτων δημοσίων κτιρίων. Οι κατασκευές αυτές δεν προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης και στην κάλυψη. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, η χρονική διάρκεια και η διαδικασία εγκατάστασης των σταθμών αυτών.
γ) Υπέργειοι και υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου.
δ) Η εγκατάσταση κεντρικών λεβήτων ή μονάδων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ) για τηλεθέρμανση.
ε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.
3. Οι διατάξεις των περ. β΄ και γ΄ της παρ. 1 και των περ. α΄ και β΄ της παρ. 2 του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται και για τις εκτάσεις κοινόχρηστων χώρων, όπως ορίζονται στον ν. 998/1979 (Α΄ 289), μετά από έγκριση δασικής υπηρεσίας.
4. Η κατασκευή σκαλοπατιών για την εξυπηρέτηση των κτιρίων έξω από τη ρυμοτομική γραμμή απαγορεύεται.
Κατ' εξαίρεση**,** είναι δυνατή η κατασκευή τους ύστερα από άδεια του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, αν μετά από την ανέγερση του κτιρίου έχει μεταβληθεί η υψομετρική στάθμη του δρόμου. Η κατασκευή αυτή πρέπει να εξασφαλίζει την ασφάλεια της κυκλοφορίας.
Εκτός της ρυμοτομικής γραμμής, απαγορεύεται οποιασδήποτε μορφής κατασκευή, με την επιφύλαξη της τήρησης των διατάξεων ασφαλείας για την εγκατάσταση δικτύων κοινής ωφέλειας, μόνιμη ή κινητή για την εξυπηρέτηση του κτιρίου, όπως ράμπες, σκαλοπάτια, ζαρντινιέρες,

επιτοίχιοι χειρολισθήρες για την εξυπηρέτηση ΑμεΑ και εμποδιζόμενων ατόμων, που προεξέχουν των όψεων των κτιρίων πλέον των δεκαπέντε (15) εκατοστών.
Για να εξασφαλισθεί η προσβασιμότητα ΑμεΑ και εμποδιζόμενων ατόμων, μετά από αιτιολογημένη έγκριση της οικείας Περιφερειακής Επιτροπής Προσβασιμότητας, που εκδίδεται μετά από τη σύμφωνη γνώμη του οικείου δήμου, είναι δυνατή η τοποθέτηση κινητών ή προσωρινών κατασκευών, κατά παρέκκλιση της απαγόρευσης του προηγούμενου εδαφίου.
5. Η υπέργεια ζεύξη κτιρίων εγκρίνεται από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής και τον αρμόδιο για τον έλεγχο και τη διαχείριση του Κοινοχρήστου Χώρου φορέα. Η ζεύξη κτιρίων πραγματοποιείται σε ύψος άνω των πέντε (5,00) μ., μπορεί να γίνεται και υπόγεια, τηρουμένων των απαραίτητων περιορισμών, με τις ίδιες διαδικασίες και τις κατά περίπτωση απαιτούμενες εγκρίσεις.
6. Οι διατάξεις του παρόντος εφαρμόζονται και σε νομίμως υφιστάμενους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.»

Άρθρο 112
Παρόδια στοά - Τροποποίηση της παρ. 3 του άρθρου 22 του ν. 4067/2012

Η παρ. 3 του άρθρου 22 του ν. 4067/2012 (Α΄ 79) τροποποιείται και το άρθρο διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 22
Παρόδια στοά

1. Η κατασκευή παρόδιας ή στοάς είναι υποχρεωτική, όταν αυτό προβλέπεται από το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής και κατά την έγκριση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου, το πλάτος της ορίζεται αριθμητικά.
Η παρόδια στοά οφείλει να συνδέεται λειτουργικά και αισθητικά με το κτίριο και η μία πλευρά της να εφάπτεται της οικοδομικής γραμμής και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη κατασκευή.
Σε περίπτωση που η όψη του κτιρίου κατασκευάζεται σε απόσταση από την οικοδομική γραμμή μεγαλύτερη του προβλεπόμενου πλάτους της στοάς ή δεν καταλαμβάνει όλο το μήκος των προσώπων του οικοπέδου, στα οποία προβλέπεται η υποχρεωτική στοά, απαιτείται έγκριση Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής για την έκδοση άδειας δόμησης.
2. Η κατασκευή της ακολουθεί τις παρακάτω προδιαγραφές:
α) Το δάπεδο της να είναι συνεχόμενο με το δάπεδο του πεζοδρομίου.
β) Το ελεύθερο ύψος της από τη στάθμη του πεζοδρομίου μέχρι την κατώτερη επιφάνεια της οροφής της να μην είναι μικρότερο από το ύψος που προκύπτει από τη σχέση ύψους προς πλάτος 3:4 και σε όλες τις περιπτώσεις να μην είναι μικρότερο των 3,00 μ.
γ) Να μην υπάρχουν μόνιμες προεξοχές ή και κατασκευές στο δάπεδο, την οροφή και στην πλευρά του κτιρίου.
δ) Η κάθετη προς την οικοδομική γραμμή πλευρά των υποστυλωμάτων δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερη από το 1/6 του πλάτους της στοάς.
ε) Ποσοστό 30% της επιφάνειας της στοάς προσμετράται στον υπολογισμό της απαιτούμενης επιφάνειας φύτευσης.
στ) Κάτω από τη στοά σε ίσο πλάτος με αυτή και μέχρι βάθος τριών (3,00) μ. από τη στάθμη του πεζοδρομίου επιτρέπονται μόνο εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας και τα δίκτυα που εξυπηρετούν το κτίριο.

ζ) Οι στοές μπορεί να κατασκευαστούν χωρίς υποστυλώματα, εφόσον επιτρέπεται από τη στατική επίλυση του κτιρίου που τις διαμορφώνει.
3. Σε κτίρια, στα οποία δεν έχει διανοιγεί η προβλεπόμενη από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο στοά, δεν χορηγείται άδεια δόμησης για οποιαδήποτε προσθήκη, είτε καθ' ύψος είτε κατ' επέκταση στο κτίριο. Επιτρέπονται επισκευές και διαρρυθμίσεις, καθώς και αλλαγές χρήσης του υφισταμένου κτιρίου, σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις που ισχύουν στην περιοχή. Ειδικώς στα κτίρια που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως όλων των δήμων που δεν αναφέρονται στις περ. α΄, β΄ και γ΄ του άρθρου 10, η διάνοιξη της στοάς δεν είναι υποχρεωτική, με την προϋπόθεση ότι το ελάχιστο ύψος του ισογείου ορόφου είναι τριάμισι (3,5) μέτρα. Στην περίπτωση αυτή επιτρέπονται επιπρόσθετα εργασίες επισκευής ή και επεμβάσεις στον φέροντα οργανισμό λόγω αλλαγών χρήσεων σε χώρους του κτιρίου.
Για κτίρια για τα οποία απαιτούνται επισκευές λόγω σεισμών ή σε περίπτωση επισκευών για λόγους υγιεινής και χρήσης κτιρίων ή επικινδυνότητας η παραπάνω απαγόρευση δεν έχει ισχύ.»

Άρθρο 113
Λειτουργική ενοποίηση οριζοντίων ιδιοκτησιών ιδίου ιδιοκτήτη, εσωτερικές διαρρυθμίσεις και επεμβάσεις στον φέροντα οργανισμό - Τροποποίηση της παρ. 5 του άρθρου 23 του ν. 4067/2012

Τροποποιείται το δεύτερο εδάφιο της παρ. 5 του άρθρου 23 του ν. 4067/2012 (Α΄ 79) και η παρ. 5 διαμορφώνεται ως εξής:
«5. Σε περίπτωση συναίνεσης ιδιοκτητών με αυξημένη πλειοψηφία (τουλάχιστον 67%) όμορων οικοπέδων, είναι δυνατή η λειτουργική ενοποίηση των κτισμάτων των ιδιοκτησιών για όσο χρονικό διάστημα προβλέπεται από την ιδιωτική σύμβαση, εφόσον διασφαλίζεται η στατική επάρκεια των κτισμάτων μετά τις προβλεπόμενες διαρρυθμίσεις.
Σε περίπτωση συναίνεσης με αυξημένη πλειοψηφία (τουλάχιστον 67%) ιδιοκτητών αυτοτελών ιδιοκτησιών του ιδίου κτιρίου, είναι δυνατή η λειτουργική τους ενοποίηση, εφόσον διασφαλίζεται η στατική επάρκεια του κτίσματος μετά τις προβλεπόμενες διαρρυθμίσεις. Σε περίπτωση που για την λειτουργική ενοποίηση ή εσωτερική διαρρύθμιση απαιτούνται επεμβάσεις στον φέροντα οργανισμό του κτιρίου, αυτές είναι επιτρεπτές κατόπιν συναίνεσης των συνιδιοκτητών του κτιρίου. Κατ' εξαίρεση επιτρέπονται μονομερώς, κατά παρέκκλιση των οριζόμενων στον Κανονισμό του κτιρίου, εφόσον μετά τις προβλεπόμενες διαρρυθμίσεις διασφαλίζεται η στατική επάρκεια του κτιρίου, όπως αποδεικνύεται από μελέτη στατικής επάρκειας. Σε περίπτωση που κατά τη μελέτη στατικής επάρκειας απαιτούνται επεμβάσεις ενίσχυσης στον φέροντα οργανισμό, αυτές είναι επιτρεπτές κατόπιν συναίνεσης των συνιδιοκτητών του κτιρίου και, κατ' εξαίρεση επιτρέπονται μονομερώς, κατά παρέκκλιση των οριζόμενων στο Κανονισμό του κτιρίου, εφόσον δεν θίγουν στύλους και δοκούς του φέροντος οργανισμού και μετά τις προβλεπόμενες διαρρυθμίσεις διασφαλίζεται η στατική επάρκεια του κτιρίου, όπως αποδεικνύεται από μελέτη στατικής επάρκειας. Σε περίπτωση που κατά την μελέτη στατικής επάρκειας απαιτούνται επεμβάσεις ενίσχυσης στον φέροντα οργανισμό, αυτές δύνανται να πραγματοποιούνται μονομερώς με δαπάνη των ιδιοκτητών των αυτοτελών οριζόντιων ιδιοκτησιών που ενοποιούνται, με την προϋπόθεση ότι οι επεμβάσεις αυτές περιορίζονται εντός των συγκεκριμένων αυτών ιδιοκτησιών.»

Άρθρο 114
Χαμηλά κτίρια - Τροποποίηση των παρ. 3 και 4 του άρθρου 24 του ν. 4067/2012

Οι παρ. 3 και 4 του άρθρου 24 του ν. 4067/2012 (Α΄ 79) αντικαθίστανται και το άρθρο διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 24
Χαμηλά κτίρια

1. Χαμηλό κτίριο είναι αυτό του οποίου κύρια χρήση είναι η κατοικία και το οποίο έχει μέγιστο ύψος το πολύ 8,50 μ., μη συμπεριλαμβανομένης της στέγης, από την οριστική στάθμη του εδάφους και έχει συνολική επιφάνεια που υπολογίζεται στον συντελεστή δόμησης το πολύ 400 τ.μ.. Στο οικόπεδο είναι δυνατή η κατασκευή περισσότερων του ενός χαμηλών κτιρίων, με την προϋπόθεση ότι η συνολική επιφάνεια όλων των κτιρίων που υπολογίζεται στον συντελεστή δόμησης δεν υπερβαίνει τα 400 τ.μ.
2. Στη συνολική επιφάνεια, που προκύπτει από τον συντελεστή δόμησης, για τα χαμηλά κτίρια δεν υπολογίζεται, εκτός από τα αναφερόμενα στο άρθρο 11, οι εξώστες και υπαίθριοι στεγασμένοι χώροι, ανεξάρτητα από την επιφάνεια τους.
3. Τα χαμηλά κτίρια τοποθετούνται ελεύθερα μέσα στο οικόπεδο, με την επιφύλαξη του άρθρου 14 και όταν δεν εφάπτονται με τα πίσω και πλάγια όρια του οικοπέδου, η ελάχιστη απόσταση του κτιρίου από τα όρια ορίζεται σε Δ=2,50 μ. Η κάλυψή τους δεν υπερβαίνει την επιτρεπόμενη κάλυψη της περιοχής. Εάν δεν εξασφαλίζεται κάλυψη 120 τ.μ., το μέγιστο ποσοστό κάλυψης προσαυξάνεται έως τα 120 τ.μ., εφόσον η κάλυψη δεν υπερβαίνει το 70% του οικοπέδου και δεν ισχύουν διαφορετικές ειδικές διατάξεις στην περιοχή.
4. Πάνω από το μέγιστο ύψος των 8,50 μ. επιτρέπονται στέγες μέγιστου ύψους 1,50 μ., καθώς και οι λοιπές κατασκευές που αναφέρονται στο άρθρο 19.
5. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου δεν έχουν εφαρμογή στις περιοχές που το επιτρεπόμενο ύψος είναι μικρότερο των 11 μ.
6. Κατά τα λοιπά η δόμηση των χαμηλών κτιρίων διέπεται από τις διατάξεις του παρόντος νόμου.»

Άρθρο 115
Κίνητρα για τη δημιουργία κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης - Αντικατάσταση του άρθρου 25 του ν. 4067/2012

Το άρθρο 25 του ν. 4067/2012 (Α΄ 79) αντικαθίσταται ως εξής:

«Άρθρο 25
Κίνητρα για τη δημιουργία κτιρίων με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας

1. Εάν το κτίριο κατατάσσεται, σύμφωνα με τη Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ), στην ανώτερη κατηγορία ενεργειακής απόδοσης του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ), που εγκρίθηκε με την υπό στοιχεία ΔΕΠΕΑ/οικ.178581/ 30.6.2017 κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Β΄ 2367), ο συντελεστής δόμησης αυξάνεται κατά 5 %.

2. Σε κτίρια με χρήση κατοικίας με κατανάλωση πρωτογενούς ενέργειας μικρότερης του 16% του Κτιρίου Αναφοράς του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ), σύμφωνα με την Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ), ο συντελεστής δόμησης αυξάνεται κατά 10%. Αντίστοιχα, σε κτίρια χρήσεων πλην της κατοικίας, με κατανάλωση πρωτογενούς ενέργειας μικρότερη του 16% του Κτιρίου Αναφοράς, που παρουσιάζουν ταυτόχρονα εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση, ο συντελεστής δόμησης αυξάνεται κατά 10%. Η περιβαλλοντική τους απόδοση τεκμηριώνεται με χρήση διεθνώς αναγνωρισμένων πρωτοκόλλων περιβαλλοντικής αξιολόγησης, όπως LEED, BREAM και DGNB. Για την εφαρμογή της παρούσας, ως εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση θεωρείται αυτή που είναι ισοδύναμη ή καλύτερη από το LEED Gold, BREEAM Very Good ή DGNB Silver. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Ανάπτυξης και Επενδύσεων και Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να επικαιροποιηθούν τα αποδεκτά διεθνώς αναγνωρισμένα πρωτόκολλα περιβαλλοντικής αξιολόγησης, καθώς και η ελάχιστη απαιτητή βαθμολογία για τον χαρακτηρισμό «εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση».

3. Ειδικότερα, για κτίρια μικτής χρήσης, κατοικίας και λοιπών χρήσεων, η αύξηση του συντελεστή δόμησης εφαρμόζεται κατά τα ισχύοντα για τα ακίνητα με χρήση κατοικίας, όταν οι λοιπές χρήσεις περιορίζονται στο ισόγειο και τον ημιώροφο και η δόμηση των λοιπών χρήσεων είναι κατά μέγιστο το 50% της δόμησης κατοικιών. Στην περίπτωση χρήσης του αυξημένου συντελεστή δόμησης σε κτίριο κατοικίας που στη συνέχεια αλλάζει χρήση, για τη διατήρηση της επιπλέον δόμησης προσκομίζεται στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης (ΥΔΟΜ) πιστοποιητικό εξαιρετικής περιβαλλοντικής απόδοσης.

4. Κατά τη φάση της υποβολής των δικαιολογητικών της άδειας στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης (ΥΔΟΜ), κατατίθεται πλήρης φάκελος, που περιλαμβάνει τη Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ), η οποία αποδεικνύει την ενεργειακή κατάταξη του κτιρίου, καθώς και τον λόγο κατανάλωσης ενέργειας τού υπό μελέτη κτιρίου προς την κατανάλωση ενέργειας του Κτιρίου Αναφοράς του.

5. Για τα κτίρια εκτός κατοικίας της παρ. 2 στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης (ΥΔΟΜ) κατατίθεται, επιπλέον της Μελέτης Ενεργειακής Απόδοσης, και πλήρης ανάλυση των περιβαλλοντικών μέτρων που θα υιοθετηθούν, ώστε να αποδεικνύεται ότι θα επιτευχθεί η ελάχιστη απαιτούμενη περιβαλλοντική απόδοση.

6. Μετά το πέρας της κατασκευής, συμπληρώνεται στην Ταυτότητα Κτιρίου και προσκομίζεται στην ΥΔΟΜ που εξέδωσε την άδεια:

α) Υπεύθυνη δήλωση του εποπτεύοντος μηχανικού, ότι το κτίριο κατασκευάστηκε τηρώντας τον ενεργειακό σχεδιασμό και τις ελάχιστες προδιαγραφές της ΜΕΑ.

β) Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης, που αποδεικνύει την επίτευξη του ενεργειακού στόχου της ΜΕΑ.

γ) Μόνο για τις περιπτώσεις κτιρίων της παρ. 2, με χρήση άλλη, πλην της κατοικίας, πλέον των περ. α΄ και β΄, να συμπληρώνεται και να προσκομίζεται πιστοποιητικό περιβαλλοντικής αξιολόγησης, που έχει απονεμηθεί στο κτίριο από πιστοποιημένο και εξουσιοδοτημένο για τη σχετική πράξη πρόσωπο.

7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται ο τρόπος άσκησης και η περιοδικότητα των ελέγχων τήρησης των όρων του παρόντος, το ύψος των προστίμων υπέρ του Πράσινου Ταμείου σε περίπτωση μη υλοποίησης της μελέτης, καθώς και κάθε άλλο συναφές ζήτημα.»

Άρθρο 116
Εξουσιοδοτικές και μεταβατικές διατάξεις - Τροποποίηση της παρ. 2 και προσθήκη των παρ. 6, 7, 8, 9 και 10 στο άρθρο 28 του ν. 4067/2012

1. Η παρ. 2 του άρθρου 28 του ν. 4067/2012 (Α΄ 79) τροποποιείται, προστίθενται παρ. 6, 7, 8, 9 και 10 και το άρθρο διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 28
Εξουσιοδοτικές διατάξεις

1. Με π.δ., που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθορίζονται οι όροι και προϋποθέσεις δόμησης κοντά σε ρέματα.
2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, επιλύεται κάθε ερμηνευτικό ζήτημα που προκύπτει από την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος νόμου, καθώς και κάθε διάταξη της κείμενης πολεοδομικής νομοθεσίας. Η απόφαση αυτή είναι δεσμευτική για τις υπηρεσίες προς τις οποίες απευθύνεται, από την ανάρτησή της στον δικτυακό τόπο «Διαύγεια».
3. α) Με π.δ. που εκδίδονται με πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Υποδομών και Μεταφορών, καθορίζονται και εξειδικεύονται οι αρμοδιότητες, οι υποχρεώσεις και οι ευθύνες των φορέων, οι οποίοι συμμετέχουν καθ' οιονδήποτε τρόπο στην παραγωγή των ιδιωτικών οικοδομικών έργων και εγκαταστάσεων.
β) Ειδικότερα καθορίζονται και εξειδικεύονται οι αρμοδιότητες, όπως οι υποχρεώσεις και ευθύνες: - του κυρίου του έργου - του μελετητή μηχανικού κατά τομέα εργασιών - του επιβλέποντος μηχανικού κατά τομέα εργασιών - του γενικού εργολάβου του έργου - του κατ' είδος εργασίας υπεργολάβου, τεχνικού και τεχνίτη - των παραγωγών δομικών υλών, υλικών και ειδών - των προμηθευτών δομικών υλών, υλικών και ειδών.
γ) Με τα ίδια π.δ. ορίζονται τα κριτήρια, οι προϋποθέσεις και οι διαδικασίες, βάσει των οποίων οι εργολάβοι, υπεργολάβοι, παραγωγοί και προμηθευτές εντάσσονται στο αντίστοιχο μητρώο δια του οποίου πιστοποιείται η πληρότητα, ποιότητα και αξιοπιστία των παρεχόμενων υπηρεσιών, υλών, υλικών και ειδών. Με τα ίδια π.δ. ορίζονται τα όργανα και οι διαδικασίες σύνταξης των μητρώων εργολάβων, υπεργολάβων, παραγωγών και προμηθευτών. Με όμοιο π.δ. καθορίζεται ο τρόπος επιμερισμού των ευθυνών των παραπάνω προσώπων, το είδος των κυρώσεων και τα κριτήρια και τα όργανα επιβολής αυτών.
4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας εγκρίνονται Τεχνικές Οδηγίες, μετά από γνώμη του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (Τ.Ο.Τ.Ε.Ε.), με τις οποίες τροποποιούνται ή και καθορίζονται τεχνικές προδιαγραφές μελετών, καθώς και το περιεχόμενο Ειδικών Κανονισμών.
5. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται οι προδιαγραφές για την εξοικονόμηση νερού σε κτίρια και κάθε άλλο συναφές ζήτημα.
6. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ρυθμίζονται θέματα κτιριοδομικού περιεχομένου, που είτε απορρέουν από την εφαρμογή του παρόντος νόμου είτε με τη ρύθμισή τους:
α. βελτιώνονται η άνεση, καθώς και η υγεία ενοίκων και περιοίκων,
β. βελτιώνονται η ποιότητα, η ασφάλεια, η αισθητική και η λειτουργικότητα των κτιρίων,
γ. προστατεύεται το περιβάλλον, εξοικονομείται ενέργεια και προωθείται η έρευνα και παραγωγή στον τομέα της οικοδομής.

Οι αναφερόμενες ρυθμίσεις είναι:
α. διαδικαστικές, όπως μελέτες και εκδόσεις πάσης φύσεως αδειών, αρμοδιότητες και ευθύνες για το έργο,
β. λειτουργικές και κτιριοδομικές, όπως:
βα) χρήσεις κτιρίων για κατοικία, γραφεία, αναψυχή, βιομηχανία, εκπαίδευση, περίθαλψη, κοινωνική πρόνοια,
ββ) χρήσεις χώρων για διαμονή, συνάθροιση, υγιεινή, αποθήκευση, στάθμευση,
βγ) ειδικές λειτουργικές απαιτήσεις για άτομα με ειδικές ανάγκες, ασφάλεια, υγεία,
βδ) φωτισμός, ηλιασμός, αισθητική κτιρίων,
βε) εσωτερικές εγκαταστάσεις υδραυλικές, ηλεκτρικές, μηχανολογικές,
γ. Κατασκευαστικές και ποιοτικές όπως:
γα) φυσική των κτιρίων για θερμομόνωση, ηχομόνωση, ακουστική, πυροπροστασία, πυρασφάλεια,
γβ) δομικά υλικά,
γγ) κτιριοδομικά στοιχεία των κτιρίων που αφορούν σε χωματουργικές,
εργασίες, θεμελιώσεις, ικριώματα, φέρουσα κατασκευή, κατασκευή πλήρωσης, δάπεδα, ανοίγματα, στέγες, προεξοχές,
γδ) κατασκευές που εξυπηρετούν τα κτίρια όπως σιλό, δεξαμενές, αποθήκες,
χώροι στάθμευσης, λύματα, απορρίμματα.
7. Με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, επιβάλλονται περιορισμοί και απαγορεύσεις ως προς τη χρήση δομικών υλικών και δομικών στοιχείων για λόγους αισθητικής, εθνικής οικονομίας, ασφάλειας και προσαρμογής στο περιβάλλον.
8. Με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του καθ' ύλην αρμόδιου Υπουργού για θέματα ενεργητικής πυροπροστασίας, καθώς και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού σε θέματα λειτουργικότητας κάθε ειδικής χρήσης, δύναται να αντικαθίσταται, αναθεωρείται και συμπληρώνεται ο Κανονισμός Πυροπροστασίας Κτιρίων, προκειμένου τα κτίρια και τα δομικά έργα να πληρούν τις απαιτήσεις του παρόντος και να ανταποκρίνονται στις απαιτήσεις σχεδιασμού και τεχνολογίας.
9. Με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, του καθ' ύλην αρμόδιου Υπουργού για θέματα ενεργητικής πυροπροστασίας και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού σε θέματα λειτουργικότητας κάθε ειδικής χρήσης, δύναται να καθορίζονται σε κτίρια που ανεγέρθηκαν πριν από την έναρξη ισχύος του π.δ. 71/1988 (Α΄ 32), απαιτήσεις που αφορούν στην πυροπροστασία τους.
10. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να εκδίδεται Τεύχος Οδηγιών προς εξειδίκευση των διατάξεων του παρόντος μέσω περιγραφών, σχεδιαγραμμάτων, παραδειγμάτων και κάθε άλλου μέσου, που δύναται να συνδράμει την κατανόηση και την ορθή εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος.»

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΑ΄
ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗ ΒΙΩΣΙΜΗ ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑ

Άρθρο 117
Περιφερειακές Επιτροπές Προσβασιμότητας - Τροποποίηση του άρθρου 18 του ν. 4495/2017

Το άρθρο 18 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167) τροποποιείται ως εξής:

«Άρθρο 18
Περιφερειακές Επιτροπές Προσβασιμότητας

1. Συστήνεται στην έδρα κάθε Περιφέρειας Περιφερειακή Επιτροπή Προσβασιμότητας, η οποία είναι αρμόδια για:
α) τη γνωμοδότηση επί ζητημάτων προσβασιμότητας των Α.Μ.Ε.Α. και των εμποδιζόμενων ατόμων και επί ζητημάτων σχετικών με την εφαρμογή των διατάξεων για την προσβασιμότητα του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν.Ο.Κ.) και του Κτιριοδομικού Κανονισμού, καθώς και των διατάξεων που αφορούν σε θέματα προσβασιμότητας των υπαίθριων δημόσιων ή κοινοχρήστων χώρων,
β) την ενημέρωση του Περιφερειακού Συμβουλίου και του Περιφερειάρχη για θέματα προσβασιμότητας που αφορούν σε ζητήματα χωρικού σχεδιασμού και αστικού περιβάλλοντος και ιδίως της εφαρμογής του άρθρου 26 του ν. 4067/2012 (Α΄ 79),
γ) τη διοργάνωση ενημερωτικών δράσεων αναφορικά με θέματα προσβασιμότητας,
δ) την άσκηση αρμοδιοτήτων που αποδίδονται σ' αυτήν από τα άρθρα 20 και 26 του ν. 4067/2012, καθώς και από άλλες διατάξεις.
2. Η Περιφερειακή Επιτροπή Προσβασιμότητας είναι τετραμελής και αποτελείται από:
α) έναν (1) υπάλληλο της οικείας Περιφέρειας κλάδου ΠΕ Μηχανικών ως Πρόεδρο, με υπάλληλο αντίστοιχης ειδικότητας ως αναπληρωτή του,
β) έναν (1) πολιτικό μηχανικό ή αρχιτέκτονα μηχανικό ή τοπογράφο μηχανικό ή χωροτάκτη - πολεοδόμο μηχανικό, που ορίζεται από το Τ.Ε.Ε. με τον αναπληρωτή του,
γ) έναν (1) εκπρόσωπο του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, με τον αναπληρωτή του,
δ) έναν (1) εκπρόσωπο της ομοσπονδίας ΑμεΑ με τον αναπληρωτή του.
3. Η Επιτροπή Προσβασιμότητας συγκροτείται με απόφαση του οικείου Περιφερειάρχη. Με την ίδια απόφαση ανατίθεται η γραμματειακή υποστήριξη της Επιτροπής σε υπάλληλο της Περιφέρειας με τον αναπληρωτή του.
4. Κατά των πράξεων των Περιφερειακών Επιτροπών Προσβασιμότητας είναι δυνατή η άσκηση ιεραρχικής προσφυγής στην Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας του άρθρου 19 από όποιον έχει έννομο συμφέρον. Η προσφυγή κατατίθεται στην Επιτροπή Προσβασιμότητας της Περιφέρειας.»

Άρθρο 118
Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας - Τροποποίηση των παρ. 2 και 3 του άρθρου 19 του ν. 4495/2017

Οι παρ. 2 και 3 του άρθρου 19 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167) τροποποιούνται και το άρθρο διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 19
Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας

1. Στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας συνιστάται Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας.
2. Η Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας αποτελείται από δεκατέσσερα (14) μέλη εκ των οποίων:
α) Τον Διευθυντή της Διεύθυνσης Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Σχεδιασμού – Παρατηρητήριο του ΥΠΕΝ, ως Πρόεδρο, με τον αναπληρωτή του, Προϊστάμενο Τμήματος της ίδιας Διεύθυνσης.
β) Έναν (1) υπάλληλο της Διεύθυνσης Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Σχεδιασμού – Παρατηρητήριο του ΥΠΕΝ, με τον αναπληρωτή του.
γ) Έναν (1) υπάλληλο της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του ΥΠΕΝ με τον αναπληρωτή του.
δ) Ένα (1) μέλος του πρώην Γραφείου ΑμεΑ του ΥΠΕΧΩΔΕ με εμπειρία σε θέματα προσβασιμότητας.
ε) Έναν (1) εκπρόσωπο της ΚΕΔΕ με τον αναπληρωτή του.
στ) Έναν (1) εκπρόσωπο του ΤΕΕ με τον αναπληρωτή του.
ζ) Έναν (1) εκπρόσωπο του ΣΑΔΑΣ με τον αναπληρωτή του.
η) Έναν (1) εκπρόσωπο του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών με τον αναπληρωτή του.
θ) Έναν (1) εκπρόσωπο του Υπουργείου Υγείας με τον αναπληρωτή του.
ι) Έναν (1) εκπρόσωπο του Υπουργείου Τουρισμού με τον αναπληρωτή του.
ια) Έναν (1) εκπρόσωπο του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού με τον αναπληρωτή του.
ιβ) Έναν (1) εκπρόσωπο της Εθνικής Συνομοσπονδίας ατόμων με αναπηρία (ΕΣΑμεΑ) με τον αναπληρωτή του.
ιγ) Ένα (1) μέλος του κλάδου Μηχανικών με εξειδίκευση σε θέματα Οικοδομικού και Κτιριοδομικού Κανονισμού και Προσβασιμότητας, οριζόμενο από τον αρμόδιο Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
ιδ) Έναν (1) εκπρόσωπο του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους ή νομικό με εξειδίκευση σε θέματα προσβασιμότητας ΑμεΑ και εμποδιζόμενων ατόμων.
Η γραμματειακή υποστήριξη παρέχεται από υπάλληλο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας με τον αναπληρωτή του.
3. Η ως άνω Επιτροπή συγκροτείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας:
α) εισηγείται στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας νομοθετικές προτάσεις για τη βελτίωση του θεσμικού πλαισίου που αφορά στην προσβασιμότητα των κτιρίων, των κοινόχρηστων χώρων και του φυσικού περιβάλλοντος από ΑμεΑ και εμποδιζόμενα άτομα,
β) παρέχει συνδρομή προς τις αρμόδιες Διευθύνσεις του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας αναφορικά με τις βέλτιστες πρακτικές σχεδιασμού, που αφορούν σε κτίρια, κοινόχρηστους χώρους και σε φυσικό περιβάλλον,
γ) εξετάζει προσφυγές κατά πράξεων των Επιτροπών Προσβασιμότητας,
δ) γνωμοδοτεί επί ειδικών θεμάτων προσβασιμότητας, που προκύπτουν κατά την εφαρμογή διατάξεων από τα αρμόδια όργανα και ιδίως από τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής και τις Υπηρεσίες Δόμησης,
ε) γνωμοδοτεί ως προς τις εύλογες διαμορφώσεις,
στ) ασκεί τις αρμοδιότητες που προβλέπονται στα άρθρα 20 και 26 του ν. 4067/2012 (Α΄ 79).»

Άρθρο 119
Προσβασιμότητα χωρίς φραγμούς για τα άτομα με αναπηρία και τα εμποδιζόμενα άτομα - Αντικατάσταση του τίτλου και των παρ. 1, 4, 5, 8 και 9 του άρθρου 26 του ν. 4067/2012

Ο τίτλος και οι παρ. 1, 4, 5, 8 και 9 του άρθρου 26 του ν. 4067/2012 (Α΄ 79) τροποποιούνται και το άρθρο 26 διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 26
Προσβασιμότητα χωρίς φραγμούς για τα άτομα με αναπηρία και τα εμποδιζόμενα άτομα

1. Στους χώρους των νέων κτιρίων εκτός των κτιρίων με χρήση κατοικίας, για τα οποία η άδεια δόμησης εκδίδεται από την έναρξη ισχύος του παρόντος, επιβάλλεται να εξασφαλίζεται:
α) η οριζόντια και κατακόρυφη, αυτόνομη και ασφαλής προσπέλαση από άτομα με αναπηρία και εμποδιζόμενα άτομα και η εξυπηρέτηση αυτών σε όλους τους εξωτερικούς και εσωτερικούς χώρους των κτιρίων, σύμφωνα με τις Οδηγίες Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Σχεδιάζοντας για Όλους»,
β) η πρόβλεψη προσβάσιμων σε άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα χώρων υγιεινής σε ποσοστό 5% των συνολικών χώρων υγιεινής για χρήση κοινού και οπωσδήποτε τουλάχιστον ένας ανά συγκρότημα χώρων υγιεινής, ο οποίος μπορεί να έχει μικτή χρήση (ανδρών/ γυναικών).
Οι παραπάνω προσβάσιμοι χώροι υγιεινής συνυπολογίζονται στον αριθμό χώρων υγιεινής που επιβάλλεται ανά χρήση από άλλες διατάξεις. Εφόσον τα παραπάνω κτίρια διαθέτουν χώρους στάθμευσης, τότε το ποσοστό 5% αυτών ή τουλάχιστον ένας θα διαμορφώνεται κατάλληλα για χρήση αναπηρικών αυτοκινήτων.
Ειδικά για τα κτίρια με χρήση κατοικίας που ανεγείρονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος, επιβάλλεται να εξασφαλίζεται η αυτόνομη και ασφαλής οριζόντια και κατακόρυφη προσπέλαση από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα σε όλους τους εξωτερικούς και εσωτερικούς κοινόχρηστους χώρους των κτιρίων κατοικίας, καθώς και η διασφάλιση συνθηκών εύκολης μετατρεψιμότητας των κατοικιών σε κατοικίες μελλοντικών χρηστών με αναπηρία/εμποδιζόμενων ατόμων, χωρίς να θίγεται ο φέρων οργανισμός του κτιρίου.
Σε κάθε κτίριο ή δομική εγκατάσταση πρέπει να εξασφαλίζεται η προσβασιμότητα αυτού σε όλους, χωρίς φραγμούς.
2. Η δυνατότητα αυτόνομης και ασφαλούς προσπέλασης όλων των κτιρίων από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα και η εξυπηρέτηση αυτών εξασφαλίζεται με προσβάσιμες οριζόντιες και κατακόρυφες οδεύσεις, που αρχίζουν από τη στάθμη του πεζοδρομίου και φτάνουν μέχρι την πόρτα του ανελκυστήρα και τους εσωτερικούς και εξωτερικούς χώρους των κτιρίων αυτών και αποτελούνται από στοιχεία κατάλληλων προδιαγραφών, όπως ράμπες, αναβατόρια, ανελκυστήρες, με την πρόβλεψη προστατευμένων προσβάσιμων χώρων αναμονής σε περίπτωση έκτακτων αναγκών σε κάθε όροφο σε αναλογία ένας χώρος με μία θέση αμαξιδίου, όταν ο πληθυσμός του ορόφου είναι μικρότερος από διακόσια (200) άτομα, ή ένας (1) χώρος με δύο θέσεις αμαξιδίου, όταν ο πληθυσμός του ορόφου είναι μεγαλύτερος από διακόσια (200) άτομα.
3. Οι κοινής χρήσης υπαίθριοι χώροι των οικοπέδων, στα οποία κατασκευάζονται τα κτίρια που αναφέρονται στην παρ. 1, επιβάλλεται να διαμορφώνονται κατάλληλα, εφόσον το επιτρέπει η μορφολογία του εδάφους, ώστε να χρησιμοποιούνται και από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα.

4. Στα υφιστάμενα πριν από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου κτίρια, που στεγάζονται φορείς της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4270/2014 (Α΄ 143), ή έχουν χρήσεις συνάθροισης κοινού, όπως χώροι συνεδρίων, εκθέσεων, μουσείων, συναυλιών, αθλητικών ή πολιτιστικών συγκεντρώσεων, ναοί, θέατρα, κινηματογράφοι, εστιατόρια, ζαχαροπλαστεία, καφενεία, κέντρα διασκέδασης, αίθουσες πολλαπλών χρήσεων, αίθουσες αναμονής επιβατών, τράπεζες, ανταλλακτήρια, χώροι προσωρινής διαμονής, εκπαίδευσης, υγείας και κοινωνικής πρόνοιας, δικαιοσύνης και σωφρονισμού, γραφείων και εμπορίου, βιομηχανίας και βιοτεχνίας, καθώς και στους χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων και πρατηρίων καυσίμων, επιβάλλεται να γίνουν οι απαραίτητες διαμορφώσεις, ώστε οι λειτουργικοί χώροι τους να είναι προσπελάσιμοι από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα.

Οι διαμορφώσεις που αναφέρονται στην παρούσα γίνονται σύμφωνα με τεχνικές οδηγίες προσαρμογής υφιστάμενων κτιρίων και υποδομών της απόφασης της παρ. 9 και ολοκληρώνονται μέχρι τις 31.12.2020, στις περιπτώσεις που στα υφιστάμενα κτίρια ήδη στεγάζονται οι παραπάνω αναφερόμενες υπηρεσίες και δραστηριότητες, με την προϋπόθεση ότι δεν θίγεται ο φέρων οργανισμός του κτιρίου, άλλως τα κτίρια καθίστανται αυθαίρετα.

Στις περιπτώσεις που δεν υφίσταται απαιτούμενη συναίνεση των συνιδιοκτητών, οι ανωτέρω διαμορφώσεις δύναται να πραγματοποιηθούν από τον ενδιαφερόμενο και με δαπάνες του, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, κατά παρέκκλιση των προβλεπόμενων στον Κανονισμό του κτιρίου, κατόπιν απόφασης της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας του άρθρου 19 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167), που εκδίδεται μετά από σχετική αίτηση του ενδιαφερόμενου, η οποία συνοδεύεται από:

α) πρόσκληση των λοιπών συνιδιοκτητών για την διατύπωση απόψεων προς την Επιτροπή, τα αποδεικτικά κοινοποίησής της,

β) τεχνική έκθεση μηχανικού, με την οποία τεκμηριώνεται ότι η προτεινόμενη διαμόρφωση δεν παρεμποδίζει τη λειτουργία των κοινόχρηστων μερών της πολυκατοικίας και των ιδιοκτησιών και

γ) μελέτη στατικής επάρκειας, που αποδεικνύει τη στατική επάρκεια του κτιρίου μετά τις προβλεπόμενες διαμορφώσεις. Αν από την μελέτη στατικής επάρκειας προκύψει ότι απαιτούνται στατικές ενισχύσεις, αυτές πραγματοποιούνται μονομερώς με δαπάνη του ενδιαφερομένου, με την προϋπόθεση ότι οι επεμβάσεις αυτές περιορίζονται εντός του χώρου που έχει την υποχρέωση διαμορφώσεων.

Ειδικά για τα υφιστάμενα κτίρια που μνημονεύονται στην παρούσα, επιτρέπεται κατ' εξαίρεση η πρόβλεψη ανελκυστήρα με τις ελάχιστες εσωτερικές διαστάσεις θαλάμου που προβλέπει το πρότυπο ΕΛΟΤ-ΕΝ 81-70 «Κανόνες ασφάλειας για την κατασκευή και την εγκατάσταση ανελκυστήρων - Ειδικές εφαρμογές για ανελκυστήρες επιβατών και αγαθών - Μέρος 70: Προσιτότητα σε ανελκυστήρες ατόμων περιλαμβανομένων και ατόμων με ειδικές ανάγκες» για έναν χρήστη αναπηρικού αμαξιδίου και ενός τουλάχιστον προσβάσιμου σε άτομα με αναπηρία και εμποδιζόμενα άτομα χώρου υγιεινής με κοινή χρήση ανδρών/γυναικών. Υφιστάμενα κτίρια με χρήσεις εμπορίου και γραφείων, εκτός των κτιρίων που στεγάζουν γραφεία υπηρεσιών του δημόσιου και ευρύτερου δημόσιου φορέα, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου, οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτης και δεύτερης βαθμίδας, καθώς και καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος με ανάπτυγμα τραπεζοκαθισμάτων στον εσωτερικό ή εξωτερικό χώρο, με μικτό εμβαδόν μικρότερο από εκατό (100) τ.μ. μπορούν να εξαιρεθούν μόνο από την υποχρέωση δημιουργίας προσβάσιμων χώρων υγιεινής για το κοινό, εφόσον αυτό προκαλεί δυσανάλογη επιβάρυνση στους ιδιοκτήτες τους.

Ειδικότερα θέματα που αφορούν στην προσαρμογή των παραπάνω κτιρίων ρυθμίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού.
5. Εξαιρούνται από την υποχρέωση διαμορφώσεων για τη διασφάλιση φυσικής πρόσβασης χρήστη αναπηρικού αμαξιδίου:
α) τα κτίρια που έχουν μοναδική πρόσβαση σε δρόμο με βαθμίδες ή βρίσκονται σε οικόπεδα στα οποία η ελάχιστη διαφορά στάθμης του φυσικού εδάφους στην οικοδομική γραμμή από την επιφάνεια του πεζοδρομίου είναι μεγαλύτερη από 2,50 μ., ή το πεζοδρόμιο έμπροσθεν αυτών έχει πλάτος μικρότερο του 0,70 μ. (μη συμπεριλαμβανομένου του κρασπέδου), μέχρι να διαμορφωθεί ο εξωτερικός κοινόχρηστος χώρος κίνησης πεζών,
β) τα κτίρια, των οποίων η προσαρμογή δεν είναι δυνατή χωρίς να θίγονται οι δοκοί και οι στύλοι τους ή απαιτείται να πραγματοποιηθούν άλλες σοβαρές παρεμβάσεις στον φέροντα οργανισμό τους, οι οποίες δύνανται να επηρεάσουν τη στατική επάρκειά του, όπως τεκμηριώνεται με Τεχνική Έκθεση Μηχανικού, κατόπιν απόφασης της Περιφερειακής Επιτροπής Προσβασιμότητας του άρθρου 18 του ν. 4495/2017,
γ) τα κτίρια των οποίων η προσαρμογή θα προκαλούσε δυσανάλογη οικονομική επιβάρυνση για τον υπόχρεο ή τους υπόχρεους -εξαιρουμένων αυτών που στεγάζονται υπηρεσίες του Δημοσίου, νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου του ευρύτερου δημόσιου τομέα, κοινωφελείς οργανισμοί, οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτης και δεύτερης βαθμίδας- κατόπιν απόφασης της Περιφερειακής Επιτροπής Προσβασιμότητας του άρθρου 18 του
ν. 4495/2017. Με την ίδια απόφαση η Περιφερειακή Επιτροπή Προσβασιμότητας δύναται να επιβάλλει εφαρμογή μέτρων εναλλακτικής εξυπηρέτησης των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων. Η προσωρινή εξαίρεση έχει διάρκεια 3 έτη. Μετά τη λήξη της διάρκειας ισχύος της εξαίρεσης δύναται να επανυποβάλλεται σχετικό αίτημα.
Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται τα κριτήρια δυσανάλογης επιβάρυνσης.
Εξαιρούνται από την υποχρέωση αντίστοιχης διαμόρφωσης πρόσβασης στους πάνω από το ισόγειο ορόφους ή τους εσωτερικούς εξώστες ή αναβαθμούς τα κτίρια που αναφέρονται στην παράγραφο 1, εφόσον:
α) το εμβαδόν των εσωτερικών εξωστών ή αναβαθμών αποτελεί ποσοστό μέχρι 50% του εμβαδού της κυρίως αίθουσας και όχι περισσότερο των εκατό (100) τ.μ. και η χρήση του είναι ίδια με αυτή της κυρίως αίθουσας ή οι εσωτερικοί εξώστες ή αναβαθμοί έχουν βοηθητική χρήση,
β) το συνολικό μικτό εμβαδόν των πάνω από το ισόγειο ορόφων είναι μικρότερο των διακοσίων (200) τ.μ. και
γ) το μικτό εμβαδόν κάθε ορόφου είναι μικρότερο των εβδομήντα (70) τ.μ.
Οι εξαιρέσεις που αναφέρονται στις περιπτώσεις β΄ και γ΄ δεν ισχύουν, αν η χρήση του κτιρίου είναι η μοναδική στον οικισμό και ταυτόχρονα στους πάνω από το ισόγειο ορόφους υπάρχουν χρήσεις για εξυπηρέτηση κοινού διαφορετικές από αυτές που υπάρχουν στον ισόγειο όροφο.
6. Κατά τη διαμόρφωση ή ανακατασκευή των κοινόχρηστων χώρων των οικισμών (όπως ιδίως χώρων που προορίζονται για την κυκλοφορία των πεζών, όπως των πλατειών / πεζοδρόμων / πεζοδρομίων / νησίδων, χώρων πρασίνου / άλσεων, στάσεων / αποβαθρών κλπ.), εφόσον το επιτρέπει η μορφολογία του εδάφους, επιβάλλεται να εξασφαλίζεται η δυνατότητα πρόσβασης ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων με οδεύσεις πεζών / οδεύσεις τυφλών / κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες) χωρίς αναβαθμούς με κλίση μέχρι 5% / προσβάσιμα μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, κατάλληλη τοποθέτηση αστικού εξοπλισμού, όπως στεγάστρων, καθιστικών, στύλων φωτισμού, κάδων απορριμμάτων, σήμανσης, καθώς και να διαμορφώνεται

ποσοστό 5% των χώρων στάθμευσης ή τουλάχιστον ένας για χρήση αναπηρικών αυτοκινήτων, σύμφωνα με τις Οδηγίες, πρότυπα και κανονισμούς που αναφέρονται στην παρ. 1.
Σε πεζοδρόμια και σε πεζόδρομους και λοιπούς κοινόχρηστους χώρους του μη βασικού δικτύου πεζοδρόμων, εφόσον η μορφολογία του εδάφους δεν επιτρέπει τη δυνατότητα δημιουργίας πλήρως προσβάσιμων χώρων κίνησης για άτομα σε αναπηρικό αμαξίδιο, εξασφαλίζεται πάντοτε η προσβασιμότητα για τις λοιπές κατηγορίες χρηστών.
7. (Καταργείται)
8. Οι ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων που προβλέπονται στο παρόν άρθρο, εφαρμόζονται στη σύνταξη, παρουσίαση της μελέτης προσβασιμότητας. Η μελέτη προσβασιμότητας περιλαμβάνει την επίλυση των λειτουργικών, τεχνικών και μορφολογικών αντικειμένων ενός έργου, ώστε να διασφαλίζεται η οριζόντια και κατακόρυφη, ανεμπόδιστη, αυτόνομη και ασφαλής κίνηση ατόμων σε αναπηρικό αμαξίδιο ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων. Η Μελέτη Προσβασιμότητας αποτελεί μέρος της Αρχιτεκτονικής Μελέτης για κάθε νέο έργο και νέα μελέτη για κάθε υφιστάμενο κτίριο ή υπαίθριο δημόσιο χώρο το οποίο προσαρμόζεται ώστε να καταστεί προσβάσιμο. Η «Μελέτη Προσβασιμότητας Κτιριακού Έργου» αφορά στο κτίριο και τον περιβάλλοντα χώρο του και περιλαμβάνει τεχνική έκθεση, σχέδιο περιβάλλοντος χώρου, σχέδια κατόψεων και τομών και κατασκευαστικές λεπτομέρειες. Η «Μελέτη προσβασιμότητας υπαίθριων δημόσιων κοινόχρηστων χώρων» αφορά στη μελέτη και ανάπλαση των εξωτερικών υπαίθριων δημόσιων κοινόχρηστων χώρων και περιλαμβάνει τεχνική έκθεση, σχέδιο γενικής διάταξης, διάγραμμα κινήσεων οχημάτων, ποδηλάτων, οχημάτων μικροκινητικότητας, καθώς και πεζών και ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων και κατασκευαστικές λεπτομέρειες.
Το περιεχόμενο της μελέτης προσβασιμότητας εξειδικεύεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
9. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται τεχνικές οδηγίες προσαρμογής υφιστάμενων κτιρίων και υποδομών για την προσβασιμότητα αυτών σε άτομα με αναπηρία και εμποδιζόμενα άτομα, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία. Εφόσον πρόκειται για κτίρια προστατευόμενα από τις διατάξεις του ν. 3028/2002 (Α΄ 153), εκδίδεται κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Πολιτισμού και Αθλητισμού.»

Άρθρο 120
Ειδικές διατάξεις - Αντικατάσταση των παρ. 2 και 4 και Προσθήκη των παρ. 6 και 7 στο άρθρο 27 του ν. 4067/2012

Οι παρ. 2 και 4 του άρθρου 27 του ν. 4067/2012 (Α΄79) τροποποιούνται, προστίθενται παρ. 6 και 7 και το άρθρο διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 27
Ειδικές διατάξεις

1. Σε κτίρια, κτιριακές υποδομές και εγκαταστάσεις που χαρακτηρίζονται ως ειδικά κτίρια δημοσίου ενδιαφέροντος ύστερα από απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, επιτρέπονται παρεκκλίσεις του παρόντος νόμου που χορηγείται μετά από αιτιολογημένη τεχνική, έκθεση και έγκριση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

2. Σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια που δεν διαθέτουν ανελκυστήρα και κατά τον χρόνο ανέγερσης τους, δεν ήταν υποχρεωτική η κατασκευή του, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του παρόντος και των ειδικών όρων δόμησης της περιοχής, κατασκευή ανελκυστήρα ή άλλων μηχανικών μέσων κάλυψης υψομετρικών διαφορών και του χώρου πρόσβασης σ' αυτά, με απαραίτητη προϋπόθεση τη σύνταξη ή ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου.
Για διατηρητέα κτίρια και παραδοσιακούς οικισμούς απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.
Στις περιπτώσεις της παρ. 4 του άρθρου 26**,** για τις οποίες είναι υποχρεωτική η προσαρμογή και δεν εφαρμόζονται οι εξαιρέσεις της παρ. 5 του ιδίου άρθρου, όταν απαιτείται η κατασκευή ανελκυστήρα ή άλλων μηχανικών μέσων κάλυψης υψομετρικών διαφορών και του χώρου πρόσβασης σ' αυτά, η κατασκευή αυτών είναι υποχρεωτική, χωρίς τη συναίνεση της πλειοψηφίας των συνιδιοκτητών με δαπάνες του υπόχρεου ή των υπόχρεων κατά παρέκκλιση του κανονισμού, συμπεριλαμβανομένου του κανονισμού πολυκατοικίας.
Στις λοιπές περιπτώσεις, που δεν είναι υποχρεωτική η προσαρμογή του κτιρίου, είναι δυνατή η κατασκευή ανελκυστήρα, χωρίς τη συναίνεση της πλειοψηφίας των συνιδιοκτητών, μόνο κατόπιν αιτιολογημένης γνωμοδότησης της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας του άρθρου 19 του ν. 4495/2017, που εκδίδεται κατόπιν σχετικής αίτησης του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη, συνοδευόμενης από αποδεδειγμένη πρόσκληση των λοιπών συνιδιοκτητών προς διατύπωση απόψεων προς την Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας.
Αντίστοιχα, σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια κατοικίας που δεν διασφαλίζουν προσβασιμότητα σε άτομα με αναπηρία και μειωμένη κινητικότητα, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση κάθε διάταξης, κανονισμού, συμπεριλαμβανομένου του κανονισμού πολυκατοικίας**,** η τοποθέτηση διάταξης (ράμπας ή αναβατορίου), που διασφαλίζει την πρόσβαση στα άτομα αυτά από το πεζοδρόμιο στους εξωτερικούς κοινόχρηστους χώρους**,** καθώς και στους λοιπούς εσωτερικούς κοινόχρηστους χώρους του ισογείου και των λοιπών ορόφων υπέρ και υπό αυτό, εφόσον διαμένουν ως ιδιοκτήτες ή ένοικοι στα παραπάνω κτίρια, με απαραίτητη προϋπόθεση την εξασφάλιση της ασφάλειας των χρηστών, τη σύνταξη ή ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου και την κάλυψη των εξόδων κατασκευής από τα ενδιαφερόμενα άτομα. Η τοποθέτηση αναβατορίου για την κάλυψη υψομετρικών διαφορών υπέρ του ενός ορόφου γίνεται βάσει τεχνικής μελέτης και ως προς μεν τη διαστασιολόγηση ακολουθεί τις τεχνικές οδηγίες προσαρμογής υφιστάμενων κτιρίων και υποδομών της απόφασης της παρ. 9 του άρθρου 26 του παρόντος νόμου, ως προς δε τη διαδικασία τοποθέτησης, αδειοδότησης και συντήρησης, ισχύουν τα αντίστοιχα που αφορούν σε ανελκυστήρες.
3. Σε περίπτωση που συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των άρθρων 10 όσο και 25, η προσαύξηση του συντελεστή δόμησης υπολογίζεται ξεχωριστά για κάθε περίπτωση, επί του αρχικού συντελεστή.
4. Για την κατασκευή ή επισκευή τεμένους σε Βακουφικό ακίνητο της Θράκης, αντί του τίτλου ιδιοκτησίας, οι ενδιαφερόμενοι υποχρεούνται να προσκομίσουν στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης τα ακόλουθα δικαιολογητικά έγγραφα:
α) πιστοποιητικό από το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο περί μη διεκδικήσεως του ακινήτου,
β) βεβαίωση του δημάρχου για τον χρόνο δημιουργίας του οικοπέδου ή του γηπέδου, συνοδευόμενη από τοπογραφικό διάγραμμα θεωρημένο από τον ίδιο,
γ) υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986 (Α΄ 75), στην οποία δηλώνεται ότι ο αιτών είναι κύριος του οικοπέδου ή του γηπέδου, ο τρόπος και ο χρόνος απόκτησής του, καθώς και ο χρόνος δημιουργίας του που επικαλείται για την παρέκκλιση.

Για τα ανωτέρω τεμένη μπορεί να εγκρίνονται παρεκκλίσεις ως προς το ύψος για την κατασκευή μεμονωμένων στοιχείων (μιναρέδων), με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία εκδίδεται ύστερα από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και έγκριση του Υπουργού Παιδείας και Θρησκευμάτων.

5. α. Για κτίρια του δημοσίου τομέα και των Ο.Τ.Α. α΄ και β΄ βαθμού επιτρέπονται οι παρεκκλίσεις από τις διατάξεις του παρόντος νόμου, καθώς και από τους όρους και περιορισμούς δόμησης της περιοχής, προστατευόμενης ή μη κατά τις ισχύουσες διατάξεις, εφόσον τούτο επιβάλλεται για λειτουργικούς και αρχιτεκτονικούς λόγους ή η αρχιτεκτονική μελέτη είναι προϊόν δημόσιου αρχιτεκτονικού διαγωνισμού, εφόσον δεν υποβαθμίζει το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον.

β. Οι παραπάνω παρεκκλίσεις εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, βάσει τεκμηριωμένου κτιριολογικού προγράμματος, τεχνικής έκθεσης ένταξης του κτιρίου στο πολεοδομικό περιβάλλον του και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και εάν το κτίριο υπάγεται στις προστατευτικές διατάξεις του ν. 3028/2002 (Α΄ 153), οι παρεκκλίσεις εγκρίνονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Πολιτισμού και Αθλητισμού.

6. Για τα ειδικά κτίρια επιτρέπονται παρεκκλίσεις ως προς το ύψος για μεμονωμένα στοιχεία του κτιρίου, όπως οι καπναγωγοί, οι υδατόπυργοι και τα σιλό, καθώς και ως προς την κατασκευή περισσότερων του ενός υπογείων, που δεν υπολογίζονται στην επιφάνεια που προκύπτει από τον συντελεστή δόμησης.

Οι παραπάνω παρεκκλίσεις εγκρίνονται με απόφαση του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ύστερα από σύμφωνη γνώμη του ΣΥΠΟΘΑ και αιτιολογημένη πρόταση του φορέα, στον οποίο υπάγεται από άποψη λειτουργίας το συγκεκριμένο κτίριο.

7. Κατά παρέκκλιση των όρων δόμησης και με την τήρηση των διατάξεων του οικοδομικού και κτιριοδομικού κανονισμού, επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης κτιρίων τουριστικών καταλυμάτων εντός σχεδίου ή εντός οικισμού προ του έτους 1923, ή και η ανάπτυξη σ’ αυτά δραστηριοτήτων, που επιτρέπονται από τις υφιστάμενες για την περιοχή χρήσεις γης, εφόσον:

α) τα τουριστικά καταλύματα έχουν ανεγερθεί νόμιμα,

β) έχουν συμπληρώσει διάρκεια μεγαλύτερη των είκοσι (20) ετών, από την ημερομηνία χορήγησης της πρώτης άδειας λειτουργίας,

γ) έχει παρέλθει το χρονικό διάστημα τήρησης των μακροχρόνιων υποχρεώσεων από την υπαγωγή τους στις διατάξεις αναπτυξιακών νόμων.

Η παρέκκλιση δεν συμπεριλαμβάνει τμήματα των παραπάνω κτιρίων, τα οποία έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση για την αρχική τους χρήση.

Οικοδομική άδεια για την αλλαγή χρήσης χορηγείται μετά από:

α) Γνωμοδότηση του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και έγκριση του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, εάν το κτίριο είναι μνημείο ή βρίσκεται εντός κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου ή ιστορικού τόπου, κατά τις διατάξεις του ν. 3028/2002 (Α΄ 153).

β) Καταβολή τέλους επανάχρησης του κτιρίου ίσου με το τέσσερα τοις εκατό (4%) της αντικειμενικής αξίας του οικοπέδου υπέρ του οικείου Ο.Τ.Α. α΄ βαθμού, που διατίθεται αποκλειστικά για την εκτέλεση έργων ανάπλασης και ανάδειξης του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος στα διοικητικά όρια του Ο.Τ.Α. αυτού. Σε περίπτωση κατεδάφισης του κτιρίου για οποιονδήποτε λόγο, η παρούσα δεν ισχύει.»

Άρθρο 121
Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου και μελέτη προσβασιμότητας ΑμεΑ και εμποδιζόμενων ατόμων - Τροποποίηση του άρθρου 54 του ν. 4495/2017

Οι περ. β΄, ζ΄και η΄ της παρ. 1 και οι περ. β΄και ζ΄ της παρ. 1α του άρθρου 54 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167) τροποποιούνται, οι περ. θ΄ των παρ. 1 και 1α καταργούνται και το άρθρο διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 54
Συμπλήρωση ηλεκτρονικής ταυτότητας - Έκδοση πιστοποιητικών

1. Η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου περιλαμβάνει τα εξής στοιχεία:
α) το στέλεχος της οικοδομικής άδειας του κτιρίου, με τις αναθεωρήσεις της,
β) τα σχέδια που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια, καθώς και η μελέτη προσβασιμότητας ΑμεΑ και εμποδιζόμενων ατόμων, εφόσον απαιτείται,
γ) το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου ή τμημάτων αυτού,
δ) το πιστοποιητικό ελέγχου κατασκευής, εφόσον έχει εκδοθεί,
ε) δηλώσεις υπαγωγής σε νόμους αναστολής επιβολής κυρώσεων επί αυθαιρέτων,
στ) τα σχέδια κατόψεων, τα οποία αποτυπώνουν το κτίριο στην πραγματική του κατάσταση, όταν αυτή δεν προκύπτει από τα στοιχεία των περ. α΄ , β΄ και ε΄,
ζ) το δελτίο δομικής τρωτότητας ή τη τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου, που συνοδεύει αίτηση υπαγωγής στον ν. 4178/2013 (Α΄ 174) ή τον παρόντα ή τη μελέτη στατικής επάρκειας, εφόσον απαιτείται, σύμφωνα με το άρθρο 99,
η) τον πίνακα χιλιοστών και τη μελέτη κατανομής δαπανών του κτιρίου, εφόσον υπάρχουν.
θ) (καταργείται)
1α. Η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας περιλαμβάνει τα εξής στοιχεία:
α) το στέλεχος της οικοδομικής άδειας του κτιρίου εντός του οποίου ευρίσκεται η διηρημένη ιδιοκτησία, με τις αναθεωρήσεις της,
β) τα σχέδια που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια, καθώς και η μελέτη προσβασιμότητας ΑμεΑ και εμποδιζομένων ατόμων, εφόσον απαιτείται,
γ) το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης της διηρημένης ιδιοκτησίας,
δ) το πιστοποιητικό ελέγχου κατασκευής, εφόσον έχει εκδοθεί,
ε) δηλώσεις υπαγωγής σε νόμους αναστολής επιβολής κυρώσεων επί αυθαιρέτων,
στ) τα σχέδια κατόψεων, τα οποία αποτυπώνουν τη διηρημένη ιδιοκτησία στην πραγματική της κατάσταση, όταν αυτή δεν προκύπτει από τα στοιχεία των περ. α΄, β΄ και ε΄, πλην των κοινοχρήστων χώρων,
ζ) το δελτίο δομικής τρωτότητας ή την τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου, που συνοδεύει αίτηση υπαγωγής στον ν. 4178/2013 ή τον παρόντα ή τη μελέτη στατικής επάρκειας, εφόσον απαιτείται, σύμφωνα με το άρθρο 99,
η) τον πίνακα χιλιοστών και τη μελέτη κατανομής δαπανών του κτιρίου, εφόσον υπάρχουν,
θ) (καταργείται)
Σε περίπτωση που η οικοδομική άδεια και τα στοιχεία που την συνοδεύουν δεν ανευρίσκονται στα αρχεία της οικείας υπηρεσίας, αντί γι’ αυτά υποβάλλεται βεβαίωση απώλειας από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης.
Οι διατάξεις των άρθρων 54-63 του παρόντος νόμου ισχύουν και για την ηλεκτρονική ταυτότητα

αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας.
2. Τα στοιχεία της παρ. 1 συμπληρώνονται από τους επιβλέποντες μηχανικούς του άρθρου 49 και από τους εξουσιοδοτημένους μηχανικούς, σε ειδικό έντυπο, το οποίο τηρείται σε ηλεκτρονική μορφή.
3. Ενημέρωση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου γίνεται ύστερα από οποιαδήποτε εργασία παρέμβασης ή τροποποίησης στο κτίριο, οριζόντια ή κάθετη διηρημένη ιδιοκτησία, για την οποία απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας από δημόσια αρχή. Ο έλεγχος και η καταγραφή των στοιχείων της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου μπορεί να πραγματοποιείται και ανά αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία με γεωχωρική αναφορά. Ύστερα από τη συμπλήρωση των στοιχείων, εκδίδεται από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό:
α) το Πιστοποιητικό Πληρότητας της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου, ή
β) το Πιστοποιητικό Πληρότητας της ηλεκτρονικής ταυτότητας της αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας.
4. Τα απαιτούμενα στοιχεία υπαγωγής στο πληροφοριακό σύστημα των αυθαιρέτων καταχωρίζονται, ύστερα από αίτηση του εξουσιοδοτημένου μηχανικού, στο ηλεκτρονικό σύστημα της ταυτότητας του κτιρίου και δεν απαιτείται υποβολή επιπλέον στοιχείων νομιμότητας και σχεδίων των κτιρίων.
5. Εάν προηγηθεί η έκδοση Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου για κτίριο που περιλαμβάνει αυτοτελείς διηρημένες ιδιοκτησίες, δεν εκδίδεται Ηλεκτρονική Ταυτότητα για τις επιμέρους διηρημένες ιδιοκτησίες.
Η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου χρησιμοποιείται εφ’ εξής στη θέση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Αυτοτελούς Διηρημένης ιδιοκτησίας για όλες τις διηρημένες ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται στο αντίστοιχο κτίριο. Εάν έχει ήδη εκδοθεί Ηλεκτρονική Ταυτότητα για μια ή περισσότερες επιμέρους διηρημένες ιδιοκτησίες, αυτή ενσωματώνεται στην Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου.»

Άρθρο 122
Μη υπαγωγή στις διατάξεις των άρθρων 96 επ. του ν. 4495/2017 - Τροποποίηση της παρ. 1 του άρθρου 89 του ν. 4495/2011

Τροποποιείται η παρ. 1 του άρθρου 89 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167) ως εξής:

«Άρθρο 89
Απαγόρευση υπαγωγής

1. Δεν υπάγονται στις διατάξεις των άρθρων 96 επ. αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης που εμπίπτουν στις περιπτώσεις του παρόντος, καθώς και οι περιπτώσεις των κτιρίων που χαρακτηρίζονται αυθαίρετα κατ' εφαρμογή της παρ. 4 του άρθρου 26 του ν. 4067/2012 (Α΄ 79).»

Άρθρο 123
Ελαφρύνσεις - Τροποποίηση των παρ. 1, 2 και 7 του άρθρου 103 του ν. 4495/2017

Οι παρ. 1, 2 και 7 του άρθρου 103 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167) τροποποιούνται και το άρθρο 103 διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 103
Μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού

1. Άτομα με Αναπηρία (ΑμεΑ) με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω, καθώς και πρόσωπα που φιλοξενούν περισσότερο από ένα έτος ή επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με την ανωτέρω ιδιότητα, με ατομικό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως εξήντα χιλιάδες (60.000) ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 καταβάλλουν ποσοστό 15% του ενιαίου ειδικού προστίμου, ανεξαρτήτως περιορισμού κύριας κατοικίας και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Το ποσοστό της αναπηρίας πιστοποιείται με βεβαίωση ή γνωμάτευση, που έχει εκδοθεί από το Κέντρο Πιστοποίησης Αναπηρίας.
2. Άτομα με Αναπηρία (ΑμεΑ) με ποσοστό αναπηρίας 67% και άνω, καθώς και πρόσωπα που φιλοξενούν περισσότερο από ένα έτος ή επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με την ανωτέρω ιδιότητα, με ατομικό εισόδημα έως δεκαοκτώ χιλιάδες (18.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως είκοσι τέσσερις χιλιάδες (24.000) ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.
3. Παλιννοστούντες ομογενείς, οι οποίοι έχουν εγγραφεί στα μητρώα ή τα δημοτολόγια δήμου ή κοινότητας, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Οι διατάξεις του ανωτέρω εδαφίου εφαρμόζονται και για τους μόνιμους κατοίκους της Θράκης, καθώς και για τα ακίνητα αυτών στη Θράκη. Για την περίπτωση έλλειψης τίτλων ιδιοκτησίας, τα δικαιολογητικά καθορίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Εσωτερικών και Οικονομικών.
4. Για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας πολυτέκνων με ατομικό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως ογδόντα χιλιάδες (80.000) ευρώ, αυτοί καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Πολύτεκνοι του προηγούμενου εδαφίου, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της δευτερεύουσας κατοικίας τους, με επιφάνεια μικρότερη των 80 τ.μ., καταβάλλουν ποσοστό 50% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.
5. Τρίτεκνοι με ατομικό εισόδημα έως εικοσιπέντε χιλιάδες (25.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.
Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής εφαρμόζονται και για τις μονογονεϊκές οικογένειες.
6. Μακροχρόνια άνεργοι, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Κατά τα δύο πρώτα έτη από την υποβολή της δήλωσης υπαγωγής αναστέλλεται η καταβολή των δόσεων.
7. Άτομα τα οποία είναι δικαιούχοι του Ελάχιστου Εγγυημένου Εισοδήματος, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή της ανωτέρω προϋπόθεσης. Κατά τα δύο πρώτα έτη από την υποβολή της δήλωσης υπαγωγής αναστέλλεται η καταβολή των δόσεων.
8. Για τα άτομα των παρ. 6 και 7 του παρόντος άρθρου καταβάλλεται παράβολο ποσού πενήντα (50)

ευρώ, εφόσον η κύρια κατοικία τους έχει εμβαδόν έως και εκατόν πενήντα (150) τ.μ.
9. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται και για τις αιτήσεις της παρ. 1 του άρθρου 125 του παρόντος.»

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΒ΄
ΛΟΙΠΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 124
Αρχή Οργάνωσης, Εποπτείας και Συντονισμού των οικονομικών δραστηριοτήτων στο πεδίο προστασίας του περιβάλλοντος

Ως Αρχή Οργάνωσης Εποπτείας και Συντονισμού για το πεδίο προστασίας του περιβάλλοντος, κατά την περ.΄ της παρ. 4 του άρθρου 127 του ν. 4512/2018 (Α΄ 5), ορίζεται η Γενική Διεύθυνση του Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΕΝ), η οποία ασκεί, ως προς το παραπάνω πεδίο, τις αρμοδιότητες που προβλέπονται στα άρθρα 127 έως 157 του ν. 4512/2018 και ιδίως:
α) την εισήγηση ως προς την κατανομή του προϋπολογισμού και του προσωπικού που αφορά στη διενέργεια περιβαλλοντικών επιθεωρήσεων, σύμφωνα με το άρθρο 135 του ν. 4512/2018 και των Περιβαλλοντικών Ελεγκτών της περ. ε΄ της παρ. 3 του άρθρου 20 του ν. 4014/2011 (Α΄ 209),
β) την κατάρτιση της μεθοδολογίας σχεδιασμού των ενεργειών εποπτείας στο πεδίο προστασίας του περιβάλλοντος και την κατάρτιση του εθνικού σχεδίου περιβαλλοντικών επιθεωρήσεων, σύμφωνα με τις παρ. 8 και 9 του άρθρου 20 του ν. 4014/2011, με μέριμνα για την αποφυγή επικαλύψεων στη διεξαγωγή περιβαλλοντικών επιθεωρήσεων από τις Αρχές Εφαρμογής Εποπτείας και Διαχείρισης,
γ) την κατάρτιση της μεθοδολογίας προγραμματισμού περιβαλλοντικών επιθεωρήσεων και την κατάρτιση του προγράμματος περιβαλλοντικών επιθεωρήσεων για έργα και δραστηριότητες της Κατηγορίας Α του άρθρου 1 του ν. 4014/2011, συμπεριλαμβανομένων των οικονομικών δραστηριοτήτων που υπάγονται στην κατηγορία αυτή, σύμφωνα με την παρ. 10 του άρθρου 20 του ν. 4014/2011 και την παρ. 2 του άρθρου 139 του ν. 4512/2018,
δ) την αξιολόγηση και κατάταξη κινδύνου, καθώς και τη διεξαγωγή ερευνών και μελετών για την αξιολόγηση νέων κινδύνων ή αλλαγών σε υφιστάμενους κινδύνους,
ε) τον σχεδιασμό του συστήματος διαχείρισης περιβαλλοντικών καταγγελιών,
στ) την κατάρτιση των φύλλων ελέγχου για τη διενέργεια του επιτόπιου ελέγχου (αυτοψίας) κατά την περιβαλλοντική επιθεώρηση,
ζ) την κατάρτιση του Μοντέλου Ενεργειών Συμμόρφωσης,
η) τη γενική παρακολούθηση του έργου των Περιβαλλοντικών Ελεγκτών και της ορθής εκτέλεσης των καθηκόντων τους, καθώς και τον συντονισμό σε θέματα που αφορούν στην άσκηση ελεγκτικών αρμοδιοτήτων από τους Περιβαλλοντικούς Ελεγκτές της παρ. 3 του άρθρου 20 του ν. 4014/2011,
θ) την τήρηση του Μητρώου Περιβαλλοντικών Ελεγκτών της περ. α΄ της παρ. 5 του άρθρου 20 του ν. 4014/2011, το οποίο κοινοποιείται ετησίως στη Διεύθυνση Συντονισμού Κανονιστικού Πλαισίου και Εποπτείας Οικονομικών Δραστηριοτήτων και Προϊόντων του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, σύμφωνα με το άρθρο 19 του ν. 4635/2019 (Α΄ 167),
ι) την έκδοση γενικών οδηγιών για πληροφόρηση του κοινού για θέματα που εμπίπτουν στο πεδίο εποπτείας προστασίας του περιβάλλοντος,
ια) την παροχή κατευθυντήριων οδηγιών για την κατανόηση και εφαρμογή της κείμενης νομοθεσίας από τους ελεγχόμενους, με σκοπό τη συμμόρφωση και τον περιορισμό ή τη μείωση των κινδύνων,

ιβ) την σύνταξη και υποβολή στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας της συνολικής ετήσιας έκθεσης της παρ. 5 του άρθρου 144 του ν. 4512/2018 για το σύνολο των αρχών εποπτείας στο πεδίο προστασίας του περιβάλλοντος,
ιγ) την κοινοποίηση των προγραμμάτων περιβαλλοντικών επιθεωρήσεων στην Ο.Δ.Ε. για την εποπτεία του άρθρου 134 του ν. 4512/2018 και στη Διεύθυνση Συντονισμού και Παρακολούθησης του κανονιστικού πλαισίου για το επιχειρηματικό περιβάλλον του άρθρου 133 του ν. 4512/2018,
ιδ) την πρόταση τροποποιήσεων της νομοθεσίας που αφορά στις απαιτήσεις συμμόρφωσης,
ιε) την έκδοση κανόνων δεοντολογίας (Κώδικας Δεοντολογίας), σύμφωνα με τους οποίους διενεργούνται περιβαλλοντικές επιθεωρήσεις.

Άρθρο 125
Αρχές Εφαρμογής Εποπτείας και Διαχείρισης των οικονομικών δραστηριοτήτων στο πεδίο προστασίας του περιβάλλοντος

1. Ως Αρχές Εφαρμογής Εποπτείας και Διαχείρισης των οικονομικών δραστηριοτήτων στο πεδίο προστασίας του περιβάλλοντος ορίζονται οι αρχές των εδαφίων α΄, γ΄ και δ΄ της παρ. 3 του άρθρου 20 του ν. 4014/2011 (Α΄ 209), στις οποίες η Αρχή Οργάνωσης Εποπτείας και Συντονισμού αναθέτει τη διενέργεια περιβαλλοντικών επιθεωρήσεων συγκεκριμένης κατηγορίας-υποκατηγορίας έργων και δραστηριοτήτων του άρθρου 1 του ν. 4014/2011 της χωρικής αρμοδιότητάς τους ή συγκεκριμένου τομέα οικονομικών δραστηριοτήτων της χωρικής αρμοδιότητάς τους ή συγκεκριμένου αντικειμένου που αφορά στο πεδίο προστασίας του περιβάλλοντος εντός της χωρικής αρμοδιότητάς τους.
2. Οι Αρχές Εφαρμογής Εποπτείας και Διαχείρισης συνεργάζονται με την Αρχή Οργάνωσης Εποπτείας και Συντονισμού για την απρόσκοπτη υποστήριξη και εφαρμογή του συνόλου των ενεργειών εποπτείας στο πεδίο της προστασίας του περιβάλλοντος, σύμφωνα με τα άρθρα 127 έως 157 του ν. 4512/2018 (Α΄ 5) και ιδίως για:
α) την εξειδίκευση των κριτηρίων αξιολόγησης κινδύνου και την κατάταξη των επιχειρήσεων σε βαθμούς επικινδυνότητας,
β) την εφαρμογή των προγραμμάτων περιβαλλοντικών επιθεωρήσεων,
γ) την προετοιμασία και έκδοση οδηγιών για πληροφόρηση του κοινού για θέματα που εμπίπτουν στο πεδίο της προστασίας του περιβάλλοντος,
δ) την παροχή, σε συνεργασία με την Αρχή Οργάνωσης Εποπτείας και Συντονισμού, κατευθυντήριων οδηγιών για την κατανόηση και εφαρμογή των κείμενων διατάξεων από τους ελεγχόμενους, με σκοπό τη συμμόρφωση και τον περιορισμό ή τη μείωση των κινδύνων,
ε) την λήψη απόφασης για τη διεξαγωγή κοινών περιβαλλοντικών επιθεωρήσεων, σύμφωνα με το άρθρο 150 του ν. 4512/2018, προκειμένου να αντιμετωπισθούν θέματα που αφορούν σε περισσότερους τομείς εντός του πεδίου εποπτείας και τη γενικότερη συνεργασία με άλλες εποπτεύουσες αρχές και φορείς της Διοίκησης για τους σκοπούς της δράσης τους,
στ) την εξειδίκευση και εφαρμογή του συστήματος διαχείρισης περιβαλλοντικών καταγγελιών, καθώς και των πληροφοριών που τίθενται σε γνώση τους σύμφωνα με το εγκεκριμένο σύστημα διαχείρισης,
ζ) την αξιολόγηση των πληροφοριών και δεδομένων που συλλέγονται και αφορούν στο πεδίο προστασίας του περιβάλλοντος, καθώς και στη διενέργεια παρακολούθησης μελετών, όπου απαιτείται, για την εκτίμηση νέων κινδύνων ή πιθανών αλλαγών σε υφιστάμενους κινδύνους,

η) την ανάλυση των αποτελεσμάτων μεμονωμένων ελέγχων και την σύνταξη και υποβολή στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας της ετήσιας έκθεσης της παρ. 5 του άρθρου 144 του ν. 4512/2018,
θ) την ανάθεση άσκησης ελεγκτικών αρμοδιοτήτων από τους Περιβαλλοντικούς Ελεγκτές του εδαφίου ε΄ της παρ. 3 του άρθρου 20 του ν. 4014/2011, σε περιπτώσεις τακτικών και έκτακτων περιβαλλοντικών επιθεωρήσεων και την άμεση παρακολούθηση του έργου τους και της άσκησης των καθηκόντων τους.
Επιπλέον, είναι αρμόδιες για την εξειδίκευση των κατευθύνσεων εθνικού σχεδίου περιβαλλοντικών επιθεωρήσεων για έργα και δραστηριότητες της Κατηγορίας Β του άρθρου 1 του ν. 4014/2011, συμπεριλαμβανομένων των οικονομικών δραστηριοτήτων που υπάγονται στην κατηγορία αυτή, με την κατάρτιση προγράμματος περιβαλλοντικών επιθεωρήσεων για έργα και δραστηριότητες Κατηγορίας Β, σύμφωνα με την παρ. 10 του άρθρου 20 του ν. 4014/2011 και την παρ. 2 του άρθρου 139 του ν. 4512/2018.

Άρθρο 126
Τροποποίηση του άρθρου 20 του ν. 3889/2010 και της παρ. 1 του άρθρου 49 του ν. 998/1979

1. Μετά την παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 3889/2010 (Α΄ 182) προστίθεται παρ. 2Α, ως εξής:
«2Α. Το Ελληνικό Δημόσιο δεν προβάλλει και δεν διεκδικεί δικαιώματα κυριότητας σε εκτάσεις, που, σύμφωνα με τον δασικό χάρτη, διέπονται από τις διατάξεις τής δασικής νομοθεσίας και αφορούν σε πολύγωνα ή λωρίδες, που δημιουργούνται από την εφαρμογή των Κτηματολογικών διαγραμμάτων επί των δασικών χαρτών, των οποίων αντιστοίχως το εμβαδόν δεν υπερβαίνει τα 100 τ.μ. ή βρίσκονται εντός της ζώνης συμβατότητας σχήματος των γεωτεμαχίων, σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές κατάρτισης του Εθνικού Κτηματολογίου. Για τα ανωτέρω πολύγωνα ή λωρίδες δεν απαιτείται η έκδοση του πιστοποιητικού της παρ. 4.»
2. Η παρ. 1 του άρθρου 49 του ν. 998/1979 (Α΄ 289) τροποποιείται ως εξής:
«1. Επιτρέπεται η επέμβαση σε δημόσια δάση, δημόσιες δασικές εκτάσεις και δημόσιες εκτάσεις των περ. α΄ και β΄ της παρ. 5 του άρθρου 3 για τη δημιουργία χιονοδρομικών κέντρων, εγκαταστάσεων αξιοποίησης ιαματικών πηγών - υδροθεραπευτηρίων, κέντρων θαλασσοθεραπείας, εγκαταστάσεων ιατρικού τουρισμού και ξενοδοχειακών καταλυμάτων κατηγορίας 4 ή 5 αστέρων, καθώς και η διάνοιξη και δημιουργία διόδων διαδρομών τρυπιδοσφαίρισης (γκολφ). Στις ανωτέρω εκτάσεις επιτρέπεται η εγκατάσταση μηχανισμών με συρματόσχοινα (σχοινοσιδηρόδρομοι, καλωδιοκίνητοι εναέριοι θάλαμοι και τηλεσκί) που έχουν σκοπό την εξυπηρέτηση των εγκαταστάσεων της παρούσας, ή λειτουργούν αυτοτελώς, ως ανεξάρτητες εγκαταστάσεις, με την προϋπόθεση ότι δεν επέρχεται αισθητική αλλοίωση του τοπίου.»

Άρθρο 127
Ζητήματα εισφοράς σε γη - Προσθήκη της παρ. 8Α στο άρθρο 12 του ν. 3986/2011

Μετά την παρ. 8 του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 (Α΄ 152) προστίθεται παρ. 8Α ως εξής:
«8Α. Στα ακίνητα της παρ. 8 είναι δυνατή η μετατροπή της εισφοράς σε γη σε εισφορά σε χρήμα, υπό τη συνδρομή των προϋποθέσεων της παρ. 7 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983 (Α΄ 33), η οποία τεκμηριώνεται από τη μελέτη της περ. α΄ της παρ. 2, η οποία περιέχει ειδικώς αιτιολογημένη εκτίμηση των πολεοδομικών, περιβαλλοντικών, αρχιτεκτονικών και αναπτυξιακών χαρακτηριστικών και επιπτώσεων από την επιδιωκόμενη επένδυση. Εάν το ακίνητο της επένδυσης

βρίσκεται επί περιοχής εντός εγκεκριμένων Γ.Π.Σ., που ορίζονται ως περιοχές ΒΙΠΑ – ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση, η απαιτούμενη εισφορά σε γη υπολογίζεται σύμφωνα με την περ. ζ΄ της παρ. 4 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983 ανεξαρτήτως των προτεινόμενων νέων χρήσεων που εμπεριέχονται στο οικείο Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α ή Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε..»

Άρθρο 128
Ειδικές περιπτώσεις αυθαιρέτων - Παράταση υποβολής δικαιολογητικών - Τροποποίηση του άρθρου 51 του ν. 4643/2019

1. Αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης της Κατηγορίας 5 του άρθρου 96 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167) που είναι προγενέστερες της 28ης.7.2011 υπάγονται στις διατάξεις του ν. 4495/2017 για αναστολή κυρώσεων, εφόσον αφορούν σε:
α. ακίνητα που αποκτώνται μέσω αναγκαστικού πλειστηριασμού, εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την έκδοση της κατακυρωτικής έκθεσης και το αργότερο μέχρι τις 31.12.2025,
β. ακίνητα που αποκτώνται κατόπιν κληρονομικής διαδοχής, εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την προθεσμία του άρθρου 1847 του Αστικού Κώδικα και το αργότερο μέχρι τις 31.12.2025,
γ. ακίνητα που εκμισθώνονται με σύμβαση leasing και επανέρχονται στη χρήση του κυρίου ή επικαρπωτή τους μετά τη λύση ή λήξη της σύμβασης, εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) από την αποβολή του μισθωτή ή την απόδοση του μισθίου στον κύριο ή επικαρπωτή τους και το αργότερο μέχρι τις 31.12.2025,
δ. ακίνητα που μεταβιβάζονται στην Ε.Τ.Α.Δ. Α.Ε., σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 196 του ν. 4389/2016 (Α΄ 94), εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την καταχώρηση ή εγγραφή της μεταβίβασής τους στα οικεία κτηματολόγια ή υποθηκοφυλακεία, αντίστοιχα και το αργότερο μέχρι τις 31.12.2025, και
ε. ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές, οι οποίες κηρύχθηκαν εντός του έτους 2020 σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης πολιτικής προστασίας, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 25 του ν. 4662/2020 (Α΄ 27), εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την έναρξη ισχύος του παρόντος. Για ακίνητα που βρίσκονται στις παραπάνω περιοχές, οι προσαυξήσεις των περ. β΄- στ΄ της παρ. 3 του άρθρου 102 του ν. 4495/2017 ισχύουν μόνον όταν η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί μετά την πάροδο ενός (1) έτους από την έναρξη ισχύος του παρόντος.
Ακίνητα των περ. α΄- δ΄ της παρ. 1, για τα οποία το γεγονός από το οποίο εκκινεί η αντίστοιχη προθεσμία υπαγωγής έχει συμβεί κατά το τελευταίο έτος πριν την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου, υπάγονται στις διατάξεις του ν. 4495/2017 για αναστολή κυρώσεων, εάν η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την έναρξη ισχύος του παρόντος.
2. Οι προθεσμίες που προβλέπονται στην παρ. 11 του άρθρου 51 του ν. 4643/2019 (Α΄ 193), παρατείνονται από τότε που είχαν λήξει και η παρ. 11 διαμορφώνεται ως εξής:
«11. Για τις περιπτώσεις υπαγωγής στον ν. 4178/2013, οι οποίες δεν μεταφέρονται στον ν. 4495/2017 και τις περιπτώσεις υπαγωγής στον ν. 4014/2011 που έχουν μεταφερθεί στον ν. 4178/2013, ο μηχανικός υποχρεούται να ολοκληρώσει την ηλεκτρονική υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών μέχρι:
α) 8.2.2021 για δηλώσεις με ημερομηνία μεταφοράς από τον ν. 4014/2011 (Α΄ 209) στον ν. 4178/2013 (Α΄ 174) ή εξόφλησης του παραβόλου έως την 31η Δεκεμβρίου 2013,

β) 8.2.2021 για δηλώσεις με ημερομηνία μεταφοράς από τον ν. 4014/2011 στον ν. 4178/2013 ή εξόφλησης του παραβόλου από 1.1.2014 έως 31.12.2014,
γ) 8.2.2021 για δηλώσεις με ημερομηνία μεταφοράς από τον ν. 4014/2011 στον ν. 4178/2013 ή εξόφλησης του παραβόλου από 1.1.2015 έως 31.12.2015,
δ) 8.5.2021 για δηλώσεις με ημερομηνία μεταφοράς από τον ν. 4014/2011 στον ν. 4178/2013 ή εξόφλησης του παραβόλου από 1.1.2016 έως 31.12.2016,
ε) 8.8.2021 για δηλώσεις με ημερομηνία μεταφοράς από τον ν. 4014/2011 στον ν. 4178/2013 ή εξόφλησης του παραβόλου από 1.1.2017 έως 3.11.2017.»

Άρθρο 129
Επισκευή και αποκατάσταση κτιρίων προς αποκατάσταση ζημιών, οι οποίες προξενήθηκαν από βίαιο συμβάν ή θεομηνία

Το ύψος της στεγαστικής συνδρομής που χορηγείται για την επισκευή κτιρίων του άρθρου 1 του από 8.2.1979 π.δ. (Δ΄ 130), δεν επηρεάζεται στην περίπτωση που μεταβάλλονται οι εσωτερικές διαρρυθμίσεις ή τμήματα των προσόψεων του πληγέντος κτιρίου/ιδιοκτησίας, εφόσον δεν μεταβάλλονται το περίγραμμα και ο όγκος της πληγείσας οικοδομής, όπως αυτή έχει καθορισθεί στην άδεια επισκευής πληγέντος κτιρίου από την αρμόδια υπηρεσία, εφόσον μετά την επισκευή το κτίριο καθίσταται άρτιο και λειτουργικό. Οι απαιτούμενες άδειες ή εγκρίσεις της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης, που απαιτούνται για τις πρόσθετες εργασίες στο εσωτερικό ή στις όψεις του κτιρίου, εκδίδονται με ευθύνη, μέριμνα και δαπάνη του ιδιοκτήτη.

Άρθρο 130
Λειτουργία Δημοτικών Κοιμητηρίων

Η προθεσμία που προβλέπεται στο δεύτερο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 11 του ν. 4237/2014 (Α΄ 36), όπως έχει παραταθεί με τη διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 137 του ν. 4495/2017 (Α΄ 176), σχετικά με τη λειτουργία δημοτικών νεκροταφίων σε χώρους που ήδη χρησιμοποιούνται για τον σκοπό αυτό εντός προστατευομένων από ειδικές διατάξεις περιοχών, λήγει στις 31.12.2021.

Άρθρο 131
Διατάξεις για υφιστάμενα Γ.Π.Σ. - Τροποποίηση της παρ. 15 του άρθρου 51 του ν. 4178/2013

Η προθεσμία ολοκλήρωσης των πολεοδομικών μελετών που προβλέπεται στην παρ. 15 του άρθρου 51 του ν. 4178/2013 (Α΄ 174) παρατείνεται και η παρ. 15 αντικαθίσταται ως εξής:
«15. Από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου οι χρήσεις γης που ορίζονται κατά τις ειδικές διατάξεις των Γ.Π.Σ., που εγκρίθηκαν πριν τη δημοσίευση του ν. 2508/1997 (Α΄ 124), είναι δεσμευτικές για τη διοίκηση μόνο στην περίπτωση που κατόπιν αυτών εγκρίθηκαν πολεοδομικές μελέτες αναθεώρησης ή ένταξης, σύμφωνα με το Γ.Π.Σ..
Σε κάθε περίπτωση εντός προθεσμίας ενός (1) έτους από την έναρξη ισχύος του παρόντος κινείται η διαδικασία αναθεώρησης των συγκεκριμένων Γ.Π.Σ., κατόπιν απόφασης του αρμόδιου Δημοτικού Συμβουλίου ή άλλου αρμόδιου οργάνου κατά τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.
Η ως άνω αναθεώρηση του Γ.Π.Σ. θα πρέπει να ολοκληρωθεί έως τις 3.3.2021, διαφορετικά από 4.3.2021 εφαρμόζονται αυτοδικαίως δεσμευτικά οι διατάξεις των ως άνω Γ.Π.Σ..

Οι προϋποθέσεις του προηγούμενου εδαφίου ισχύουν και για τις περιπτώσεις όπου έχει κινηθεί η διαδικασία αναθεώρησης κατά τα ανωτέρω.»

Άρθρο 132
Ειδικές πολεοδομικές ρυθμίσεις

1. Στο τέλος της περ. 4 της παρ. ΙΙ του άρθρου 21 του ν. 2742/1999 (Α΄ 207) προστίθεται εδάφιο και η περ. 4 διαμορφώνεται ως εξής:
«4. Ζώνη Δ:
Η ζώνη αυτή καθορίζεται ως περιοχή του περιαστικού πάρκου της Βορειοδυτικής Πύλης της Αθήνας, με λειτουργίες αναψυχής, παιδικής αναψυχής, αθλητισμού, ελευθέρου πρασίνου και πολιτιστικών εκδηλώσεων. Στη ζώνη αυτή επιτρέπεται η ανέγερση αναψυκτηρίων, καφενείων, εστιατορίων, μικρών αθλητικών εγκαταστάσεων, κτιρίων πολιτιστικών χρήσεων και περιβαλλοντικής εκπαίδευσης, καθώς και εγκαταστάσεις ζωολογικού κήπου. Επιτρέπονται οι διαμορφώσεις του χώρου σε αισθητικές επεμβάσεις, που διευκολύνουν τη δημιουργία αδιάκοπης πορείας σύνδεσης του αστικού χώρου του Λεκανοπεδίου με το Ποικίλο Όρος και στη συνέχεια με την Πάρνηθα.
Οι εγκαταστάσεις αυτές χωροθετούνται ύστερα από ειδική μελέτη που εγκρίνεται από το Τμήμα Μητροπολιτικού Σχεδιασμού Αθήνας - Αττικής του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Για την έγκριση αυτή ζητείται γνώμη της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων.
Ο χώρος με στοιχεία 1, 2, 3, 4, 5 … 16, 17, 18, 1, όπως φαίνεται στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα, χαρακτηρίζεται ως χώρος δημαρχείου και στα υφιστάμενα ανενεργά κτίρια του Βοτανικού Κήπου εγκαθίστανται οι λειτουργίες του δημοτικού καταστήματος. Εντός του περιγράμματος και του όγκου των ως άνω κτιρίων επιτρέπεται η συντήρηση, επισκευή, ενεργειακή αναβάθμιση, ανακατασκευή και ο εκσυγχρονισμός τους. Επιτρέπονται οι εσωτερικές διαρρυθμίσεις, συμπεριλαμβανομένων προσθηκών ορόφων και παταριών, καθώς και υπόγειων χώρων στάθμευσης με σκοπό την εύρυθμη λειτουργία των κτιρίων.»
2. Επιτρέπεται η λειτουργία καταφυγίων αδέσποτων ζώων συντροφιάς εντός των κοινόχρηστων χώρων της παρ. 8 του άρθρου 3 του από 20.9.1995 προεδρικού διατάγματος (Δ΄ 1049).
3.α. Στην περ. V.ΙΙ. Περιοχές με στοιχείο Γ2 (γεωργική γη) της παρ. 1 του άρθρου 2 του από 20.2.2003 προεδρικού διατάγματος (Δ΄ 199) προστίθεται η προβλεπόμενη χρήση εκπαίδευσης και η παρ. 1 διαμορφώνεται ως εξής:
«V.ΙΙ. Περιοχές με στοιχείο Γ2 (γεωργική γη)
1. Στις παραπάνω περιοχές επιτρέπονται οι χρήσεις:
-αγροτικές αποθήκες που εξυπηρετούν την πρωτογενή παραγωγή,
-θερμοκήπια,
-κτηνοτροφικές και σταυλικές εγκαταστάσεις,
-κατοικία,
-κατασκηνώσεις, οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις (campings) χωρίς οικίσκους και παιδικές κατασκηνώσεις χωρίς οικίσκους.
Κατ’ εξαίρεση, στην περιοχή επιτρέπονται, ύστερα από προέγκριση χωροθέτησης, σύμφωνα με τη διαδικασία της παρ. 2 του άρθρου 8 της υπ’ αριθμ. 69269/5387/24.10.90 κοινής υπουργικής απόφασης (Β/678):
-Εγκαταστάσεις παραγωγής αιολικής ενέργειας.
-Εγκαταστάσεις μετεωρολογικών και γεωδυναμικών σταθμών.

-Εγκαταστάσεις υδατοκαλλιεργειών.
-Ελικοδρόμια, σύμφωνα με τις διατάξεις του από 13.1.92 προεδρικού διατάγματος (Δ΄ 80).
Κατ' εξαίρεση επιτρέπονται, μετά από πρόταση του Υπουργείου Υγείας και έγκριση από το Συμβούλιο Μητροπολιτικού Σχεδιασμού, κέντρα στήριξης και περίθαλψης ατόμων με ειδικές ανάγκες, καθώς και, μετά από πρόταση του Υπουργείου Παιδείας και Θρησκευμάτων, η χρήση εκπαίδευσης.»
β. Στο τέλος της παρ. 2 της περ. V.II. Περιοχές με στοιχείο Γ2 (γεωργική γη) της παρ. 1 του άρθρου 2 του από 20.2.2003 π.δ., προστίθενται οι όροι δόμησης για τη χρήση εκπαίδευσης και η παρ. 2 διαμορφώνεται ως εξής:
«2. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων καθορίζονται ως εξής:
α) στα κτίρια κατοικίας:
-Μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη κάλυψη και επιφάνεια του κτιρίου 100τ.μ.
-Μέγιστος αριθμός ορόφων ένας (1), με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου τέσσερα (4.00) μ.
Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου επιβάλλεται η κατασκευή κεκλιμένης στέγης με κεραμίδια Βυζαντινού ή Ελληνορωμαϊκού τύπου, το ύψος της οποίας δεν πρέπει να υπερβαίνει τα δύο (2.00) μ.
-Απαγορεύεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτιρίου εντός του γηπέδου.
β) Για αγροτικές αποθήκες:
-Μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια τριάντα (30) τ.μ.
-Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου δυόμισι (2.50) μ.
-Απαγορεύεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτιρίων εντός του γηπέδου.
γ) Για τα δημόσια και δημοτικά αναψυκτήρια:
-Μέγιστο ποσοστό κάλυψης 3 %.
-Συντελεστής δόμησης 0.02.
-Μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια κτιρίου διακόσια (200) τ.μ.
-Μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ένας, με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος αυτών τέσσερα (4.00) μ.
-Απαγορεύεται η ανέγερση περισσότερων του ενός (1) κτιρίου εντός του γηπέδου.
-Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου, επιβάλλεται η κατασκευή κεκλιμένης στέγης με κεραμίδια βυζαντινού ή ελληνορωμαϊκού τύπου, το ύψος της οποίας δεν πρέπει να υπερβαίνει τα δυο (2.00) μ.
δ) Για χρήσεις εκπαίδευσης:
-Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 20%.
-Συντελεστής δόμησης: 0,3.
-Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων: 7,5 μ.»
4. Στο τέλος του άρθρου 3 του π.δ. της 17.2.1998 (Δ΄ 125) προστίθεται παρ. 38, η οποία έχει ως εξής:
«38. Στις χρήσεις που επιτρέπονται στις περιοχές με στοιχεία Ι1 και Ι2, πέραν των προβλεπομένων στο άρθρο 2, περιλαμβάνεται, μέχρι την τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή την εκπόνηση Τοπικού ή Ειδικού Χωρικού Σχεδίου και για διάστημα που δεν υπερβαίνει τα πέντε (5) έτη από την έναρξη ισχύος του παρόντος και οι χερσαίες εγκαταστάσεις διαχείμανσης και μικροεπισκευές σκαφών της υπ' αριθμ. 170544/2013 (Β΄ 2407) κοινής απόφασης των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Ναυτιλίας και Αιγαίου, υπό την προϋπόθεση υπαγωγής τους σε πρότυπες περιβαλλοντικές δεσμεύσεις.»
5. Η παρ. 5 του άρθρου 31 του ν. 3325/2005 (Α΄ 68) τροποποιείται ως εξής:

«5. Σε ειδικά κτίρια που ανεγέρθησαν νόμιμα, κατά παρέκκλιση των κατά κανόνα όρων και προϋποθέσεων της εκτός σχεδίου δόμησης και στα οποία προβλέπεται ή επιβάλλεται, από γενικές ή ειδικές διατάξεις, αλλαγή χρήσης λόγω καθορισμού νέων χρήσεων γης στην περιοχή, επιτρέπεται άπαξ η ανάπτυξη των δραστηριοτήτων που επιτρέπονται από τις νέες χρήσεις γης κατά παρέκκλιση από τους ισχύοντες όρους δόμησης, με την τήρηση των διατάξεων του οικοδομικού και κτιριοδομικού κανονισμού. Η αλλαγή χρήσης σε χρήσεις «3. Εκπαίδευση» και «6. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις» της παρ. ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018 (Α΄ 114) ή αντίστοιχες, που περιλαμβάνονται στις νέες καθορισθείσες χρήσεις, επιτρέπεται χωρίς περιορισμό. Η παρέκκλιση δεν συμπεριλαμβάνει τμήματα των παραπάνω κτιρίων, τα οποία έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση για την αρχική τους χρήση. Για τη χορήγηση οικοδομικής άδειας για ανάπτυξη των νέων χρήσεων προαπαιτούνται: α) έγκριση από τον αρμόδιο επαγγελματικό φορέα, β) γνωμοδότηση από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής και γ) καταβολή τέλους επανάχρησης του κτιρίου ίσου με το πέντε τοις εκατό (5%) της αντικειμενικής αξίας του γηπέδου. Το τέλος καταβάλλεται υπέρ Ο.Τ.Α., στα διοικητικά όρια του οποίου βρίσκεται το κτίριο και διατίθεται αποκλειστικά για την εκτέλεση έργων ανάπλασης και ανάδειξης του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος στα διοικητικά όρια του οικείου Ο.Τ.Α.. Σε περίπτωση κατεδάφισης του κτιρίου για οποιονδήποτε λόγο, η παραπάνω διάταξη δεν ισχύει.»

6. Στην έκταση με ΚΑΕΚ 411114006061/0/0, που βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως και εντός ορίου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, περιοχή της ΔΕ Ρεθύμνης του Δήμου Ρεθύμνης, όπως αυτή αποτυπώνεται στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:500, ως Παράρτημα 1, καθορίζονται χρήσεις εκπαίδευσης (3.4) και γραφείων (11), όπως αυτές περιγράφονται στο άρθρο 1 του π.δ. 59/2018 (Α΄ 88), καθώς και οι εξής όροι δόμησης: ΣΔ: 0.30, μέγιστο ύψος: 11μ., πλάγια όρια 10μ. και μέγιστο ποσοστό κάλυψης 40%.

Άρθρο 133
Πρόστιμο για εκπρόθεσμη δήλωση στο Κτηματολόγιο - Τροποποίηση της περ. α΄ της παρ. 8 του άρθρου 2 του ν. 2308/1995

Τα όρια και η βάση υπολογισμού του προστίμου που προβλέπονται στην περ. α΄ της παρ. 8 του άρθρου 2 του ν. 2308/1995 (Α΄ 114) τροποποιούνται και η παρ. 8 διαμορφώνεται ως εξής:

«8.α) Αν δεν υποβληθεί δήλωση, απαγορεύεται η κατάρτιση εμπράγματης δικαιοπραξίας για το δικαίωμα που δεν δηλώθηκε, καθώς και η χορήγηση άδειας οικοδομής στο όνομα εκείνου που παρέλειψε να υποβάλει τη δήλωση.

Με απόφαση του αρμοδίου οργάνου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας επιβάλλεται πρόστιμο.

Το πρόστιμο υπολογίζεται βάσει του είδους του εγγραπτέου δικαιώματος που δηλώνεται της αξίας των ακινήτων, βάσει του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού αυτής, καθώς και του χρόνου κατά τον οποίον καθυστέρησε η υποβολή της δήλωσης σε σχέση με την προθεσμία που καθορίζεται σύμφωνα με τη διάταξη της παρ. 5. Το πρόστιμο για δικαιώματα κυριότητας (ψιλής και πλήρους) και επικαρπίας υπολογίζεται για το σύνολο των ακινήτων που δεν έχουν δηλωθεί εμπροθέσμως ακόμη και στις αγροτικές περιοχές της υποπερ. αα΄ της περ. α΄ της παρ. 10, βάση υπολογισμού του προστίμου αποτελεί η αξία του δικαιώματος που δηλώνεται. Η βάση υπολογισμού αντιστοιχεί σε ποσό που δεν μπορεί να είναι κατώτερο των τριακοσίων (300) και ανώτερο των δυο χιλιάδων (2.000) ευρώ. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται, ανάλογα με τον χρόνο καθυστέρησης υποβολής της δήλωσης.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία εκδίδεται εντός έξι (6) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου, ορίζεται ο ειδικότερος τρόπος υπολογισμού του προστίμου ανά είδος δικαιώματος, συμπεριλαμβανομένου του συντελεστή προσαύξησης λόγω καθυστέρησης και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια. Η απόφαση αρχίζει να ισχύει έναν (1) μήνα μετά την έκδοσή της.
Σε περίπτωση παρέλευσης της προθεσμίας καταβολής προστίμου, αυτό εισπράττεται κατά τις διατάξεις του Κ.Ε.Δ.Ε..
β) Οποιαδήποτε απαγόρευση και ακυρότητα από την εφαρμογή αυτής της παραγράφου αίρεται είτε με την εκ των υστέρων υποβολή δήλωσης από εκείνον που παρέλειψε να την υποβάλει εμπροθέσμως, υπό την προϋπόθεση ότι δεν αποξενώθηκε πλήρως από το δικαίωμά του επί του ακινήτου, είτε εκείνου που αποκτά εγγραπτέο δικαίωμα με την παραπάνω δικαιοπραξία. Η υποβολή των δηλώσεων αποδεικνύεται με σχετική βεβαίωση, η οποία εκδίδεται ατελώς από το αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης.
Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, της οποίας το περιεχόμενο περιλαμβάνεται στην ανακοίνωση για την ανάρτηση που προβλέπεται στο άρθρο 4, καθορίζεται η ημερομηνία μέχρι την οποία είναι επιτρεπτή η υποβολή εκπρόθεσμων δηλώσεων στην περιοχή που κτηματογραφείται. Με όμοια απόφαση, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, η προθεσμία αυτή μπορεί να παρατείνεται.»

Άρθρο 134
Ζητήματα λειτουργίας Κτηματολογίου - Τροποποιήσεις των άρθρων 5, 7 και 7Α του ν. 2308/1995, της παρ. 2 του άρθρου 102 του ν. 4623/2019

1. Η παρ. 1 του άρθρου 5 του ν. 2308/1995 (Α΄ 114) τροποποιείται, προκειμένου τα πιστοποιητικά κτηματογραφούμενου ακινήτου να εκδίδονται και από τον φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο» και το διαμορφώνεται ως εξής:
«1. Από την ημερομηνία έναρξης της ανάρτησης των προσωρινών κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 4 και έως τις πρώτες εγγραφές απαγορεύεται, με ποινή ακυρότητας, η σύνταξη συμβολαίων για τη σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπράγματων δικαιωμάτων ή άλλων εγγραπτέων στα κτηματολογικά βιβλία δικαιωμάτων σε ακίνητα της περιοχής, στην οποία αφορούν τα αναρτημένα στοιχεία, αν δεν μνημονεύεται στο συμβόλαιο και δεν επισυνάπτεται σε αυτό πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου, που εκδίδεται από το αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης ή από τον φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο». Το περιεχόμενο του πιστοποιητικού αυτού καθορίζεται με απόφαση του φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο».»
2. Η παρ. 8 του άρθρου 7 του ν. 2308/1995 αντικαθίσταται, ώστε να παρέχεται η δυνατότητα να συνεδριάζουν οι Επιτροπές Ενστάσεων με τηλεδιάσκεψη και διαμορφώνεται ως εξής:
«8. Οι Επιτροπές Ενστάσεων κατά την εξέταση των ενστάσεων του άρθρου 7, της παρ. 9 του άρθρου 2 και των αιτήσεων διόρθωσης της περ. α΄ της παρ. 4 του άρθρου 6 του ν. 2308/1995, δύνανται να συνεδριάζουν με τηλεδιάσκεψη κατά τα οριζόμενα στην υπ' αρ. 429/13.03.2020 κοινή απόφαση (Β΄ 850) των Υπουργών Εσωτερικών και Επικρατείας και του Υφυπουργού Οικονομικών. Όταν ακολουθείται η διαδικασία αυτή, οι πληρεξούσιοι δικηγόροι και οι τεχνικοί σύμβουλοι των ενδιαφερομένων δεν παρίστανται ενώπιον της Επιτροπής κατά την εξέταση των υποθέσεών τους και υποχρεούνται προ τριών (3) ημερών από την ορισθείσα συνεδρίαση να προσκομίσουν στο γραφείο κτηματογράφησης τον φάκελο της υπόθεσής τους. Το γραφείο κτηματογράφησης

διαβιβάζει αμελλητί στην αρμόδια Επιτροπή τον φάκελον της υπόθεσης. Θέματα σχετικά με τη λειτουργία της τηλεδιάσκεψης των επιτροπών ενστάσεων και τις υποχρεώσεις των ενδιαφερομένων ρυθμίζονται με απόφαση του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο».»

3. Τροποποιείται η σύνθεση των επιτροπών εξέτασης υποθέσεων κτηματογράφησης, που προβλέπεται στην παρ. 1 του άρθρου 7Α του ν. 2308/1995 και τα προσόντα των προέδρων των επιτροπών, που προβλέπονται στην παρ. 2 του άρθρου 7Α, προστίθεται παρ. 2α μετά το άρθρο 2 και το άρθρο 7Α διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 7Α
Επιτροπές εξέτασης υποθέσεων κτηματογράφησης

1. Συνιστώνται Επιτροπές Εξέτασης υποθέσεων κτηματογράφησης, στις οποίες υποβάλλονται οι υποθέσεις του άρθρου 6Α και οι ενστάσεις της παραγράφου 9 του άρθρου 2. Κάθε Επιτροπή συγκροτείται με απόφαση του διοικητικού συμβουλίου του Φορέα και αποτελείται από τα ακόλουθα μέλη, που ορίζονται με τους νόμιμους αναπληρωτές τους: α) έναν πρωτοδίκη ή ειρηνοδίκη με τριετή τουλάχιστον προϋπηρεσία, οριζόμενο κατά την κείμενη για τους δικαστικούς λειτουργούς νομοθεσία, ή έναν δικηγόρο με πενταετή τουλάχιστον υπηρεσία, υποδεικνυόμενο από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο, ή έναν συμβολαιογράφο με πενταετή τουλάχιστον υπηρεσία, υποδεικνυόμενο από τον οικείο συμβολαιογραφικό σύλλογο, με τη σειρά που αναφέρθηκε, ως Πρόεδρο, β) έναν μηχανικό με πενταετή τουλάχιστον υπηρεσία, που έχει δικαίωμα υπογραφής τοπογραφικού διαγράμματος, υποδεικνυόμενο από τον οικείο επιστημονικό σύλλογο, γ) έναν δικηγόρο με τριετή τουλάχιστον εμπειρία, υποδεικνυόμενο από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο ή έναν συμβολαιογράφο με τριετή τουλάχιστον υπηρεσία, υποδεικνυόμενο από τον οικείο συμβολαιογραφικό σύλλογο, ως μέλη.

2. Ο κατά την παρ. 1 ορισμός των τακτικών και αναπληρωματικών μελών της Επιτροπής πραγματοποιείται μέσα σε δεκαπέντε (15) ημέρες από την υποβολή σχετικού αιτήματος εκ μέρους του Φορέα. Αν παρέλθει η προθεσμία άπρακτη, ο Φορέας έχει δικαίωμα να ορίσει ο ο ίδιος το μη υποδεικνυόμενο μέλος, το οποίο, για τη θέση του Προέδρου είναι είτε δικηγόρος παρ' Εφέταις, είτε συμβολαιογράφος με πενταετή υπηρεσία και για τη θέση των υπόλοιπων μελών, είναι ένας μηχανικός με πενταετή τουλάχιστον υπηρεσία που έχει δικαίωμα υπογραφής τοπογραφικού διαγράμματος και ένας ακόμη από τους προαναφερόμενους νομικούς, με τριετή υπηρεσία, με τη σειρά που αυτοί αναγράφονται στην περ. γ΄ της παρ. 1.

2α. Με απόφαση του Φορέα καταρτίζεται Μητρώο για τη στελέχωση των Επιτροπών Εξέτασης υποθέσεων κτηματογράφησης. Στο μητρώο εγγράφονται δικηγόροι, συμβολαιογράφοι και μηχανικοί με δικαίωμα υπογραφής τοπογραφικού διαγράμματος, που υποδεικνύονται από τους οικείους επιστημονικούς συλλόγους. Με την ίδια απόφαση καθορίζεται κάθε σχετική λεπτομέρεια για την συγκρότηση και τήρηση του Μητρώου. Από την έναρξη λειτουργίας του Μητρώου, οι Επιτροπές της παρ. 1 στελεχώνονται αποκλειστικά με μέλη του, που έχουν τις ιδιότητες που αναγράφονται στην παρ. 1.

3. Με απόφαση του Φορέα και με την επιφύλαξη όσων ορίζονται στην παρ. 4, ρυθμίζονται η τοπική αρμοδιότητα των Επιτροπών, ο τρόπος λειτουργίας τους και η γραμματειακή τους υποστήριξη.

4. Η Επιτροπή αξιολογεί τη βασιμότητα των αντιρρήσεων που της υποβάλλονται, σύμφωνα με: α) τα έγγραφα που προσκομίζουν προαποδεικτικώς τα μέρη στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης, β) τις πληροφορίες που το Γραφείο έχει υποχρέωση να της παρέχει. Η Επιτροπή, δια του γραμματέα της, αν το κρίνει αναγκαίο, καλεί με κάθε πρόσφορο μέσο, δέκα (10) τουλάχιστον ημέρες πριν από

τη συνεδρίαση, να παραστούν στη συζήτηση οι έχοντες έννομο συμφέρον. Η Επιτροπή μπορεί και αυτεπαγγέλτως να αναζητήσει από δημόσιες αρχές (κρατικές, Ο.Τ.Α., Ν.Π.Δ.Δ.) ή και από τρίτους τα στοιχεία που κρίνει αναγκαία για τον σχηματισμό της κρίσης της. Η άρνηση ενδιαφερομένου να προσκομίσει αποδεικτικό στοιχείο, που έχει ζητήσει η Επιτροπή, εκτιμάται ελεύθερα. Η Επιτροπή αποφαίνεται αιτιολογημένα μέσα σε προθεσμία δύο (2) μηνών από την παράδοση σε αυτήν από το αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης των φακέλων των υποθέσεων. Η προθεσμία αυτή μπορεί να παρατείνεται για δύο (2) ακόμη μήνες με απόφαση του Φορέα. Δεν θεωρείται επαρκής αιτιολόγηση η απλή παραπομπή στην έκθεση του Γραφείου Κτηματογράφησης.
5. Η Επιτροπή δύναται να συνεδριάζει με τηλεδιάσκεψη κατά τα οριζόμενα στην υπ' αρ. 429/13.03.2020 κοινή υπουργική απόφαση (Β΄ 850). Ζητήματα σχετικά με τη λειτουργία της τηλεδιάσκεψης της Επιτροπής και τις υποχρεώσεις των ενδιαφερομένων, μπορούν να ρυθμίζονται με απόφαση του Φορέα Ελληνικό Κτηματολόγιο.
6. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, αν ο Φορέας, με αιτιολογημένη απόφασή του, κρίνει ότι έχει παρεισφρήσει σφάλμα τεχνικού χαρακτήρα στην απόφαση της Επιτροπής, το οποίο καθιστά αδύνατη την εφαρμογή της ή, αν η απόφαση της Επιτροπής δεν είναι επαρκώς αιτιολογημένη, μπορεί να αναπέμψει την υπόθεση στην Επιτροπή για επανεξέταση ή για συμπλήρωση της αιτιολογίας.
7. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να καθορίζεται αποζημίωση για τον Πρόεδρο, τα μέλη και τους γραμματείς των Επιτροπών Εξέτασης υποθέσεων κτηματογράφησης, κατά παρέκκλιση του ν. 4354/2015 (Α΄ 176). Με την ίδια απόφαση καθορίζονται οι προϋποθέσεις και το ύψος της αποζημίωσης.»

4. Η προθεσμία που προβλέπεται στην παρ. 2 του άρθρου 102 του ν. 4623/2019 (Α΄ 134) παρατείνεται κατά ένα έτος και η παρ. 2 του άρθρου 102 του ν. 4623/2019 διαμορφώνεται ως εξής:
«2. Για τις περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση πριν την έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006 (Α΄ 162), η αποκλειστική προθεσμία της περίπτωσης α΄ της παραγράφου 2 του άρθρου 6 του ν. 2664/1998, εάν δεν είχε λήξει η ίδια ή οι παρατάσεις της μέχρι τις 30.11.2018, λήγει στις 31.12.2021.»

Άρθρο 135
Αρμοδιότητες Ελληνικού Κτηματολογίου - Τροποποίηση των άρθρων 1 και 47 του ν. 4512/2018 και του άρθρου 70 του ν. 4509/2017

1. Η περ. ζ΄ της παρ. 8 του άρθρου 1 του ν. 4512/2018 (Α΄ 5) τροποποιείται και η παρ. 8 διαμορφώνεται ως εξής:
«8. Ο Φορέας είναι αρμόδιος για:
α) Τη σύνταξη, τήρηση, ενημέρωση και λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου, σύμφωνα με όσα ορίζονται στους νόμους 2308/1995 και 2664/1998.
β) Την τήρηση, ενημέρωση και λειτουργία του συστήματος Μεταγραφών και Υποθηκών, σύμφωνα με όσα ορίζονται στο κ.δ. 19/23.7.1941 (Α΄ 244), όπως τροποποιήθηκε με το ν.δ. 811/19.1.1971 (Α΄ 9), καθώς και την τήρηση, ενημέρωση και λειτουργία των Κτηματολογίων Ρόδου και Κω-Λέρου, σύμφωνα με όσα ορίζονται στο κ.δ. 132 της 1ης Σεπτεμβρίου 1929, όπως ισχύει, και στην παρ. 2 του άρθρου 8 του ν. 510/1974 (Α΄ 298), στις περιοχές στις οποίες δεν έχει επεκταθεί η λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου και έως την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης του συνόλου της χώρας.
γ) Την τήρηση και διαχείριση των αρχείων του συστήματος Μεταγραφών και Υποθηκών.

δ) Την τήρηση, ενημέρωση και λειτουργία του συστήματος ενεχύρων σε κινητά χωρίς παράδοση, άλλων συμβάσεων παροχής ασφάλειας επί κινητών, καθώς και της ενεχύρασης ή εκχώρησης επιχειρηματικών απαιτήσεων ή άλλων δικαιωμάτων, σύμφωνα με όσα ορίζονται στα Κεφάλαια Α΄, Β΄ και Γ΄ του ν. 2844/2000 (Α΄ 220), μέχρι την έκδοση του προεδρικού διατάγματος που προβλέπεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 19 του ίδιου νόμου.
ε) Τη σύνταξη, ενημέρωση, τήρηση και αναθεώρηση βασικών και παράγωγων τοπογραφικών χαρτών και τοπογραφικών διαγραμμάτων, καθώς και άλλων χαρτών και διαγραμμάτων που εμπίπτουν στο πεδίο του σκοπού του.
στ) Τον σχεδιασμό, την ανάπτυξη, την οργάνωση, τη λειτουργία και τη διαχείριση συστημάτων αναγκαίων για τη δημιουργία και διαχείριση γεωδαιτικού υλικού που σχετίζονται με τον σκοπό του.
ζ) Τον προγραμματισμό, την εκτέλεση και τον έλεγχο φωτογραμμετρικών και τηλεπισκοπικών εργασιών από τη λήψη αεροφωτογραφιών και δορυφορικών εικόνων έως και την τελική απόδοση, καθώς και τον σχεδιασμό και την ανάθεση έργων και μελετών χωρικού σχεδιασμού, για την κάλυψη των αναγκών του Φορέα, του Ελληνικού Δημοσίου, των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης και των λοιπών νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου.
η) Την οργάνωση και τήρηση βάσεων ψηφιακών γεωχωρικών δεδομένων.»

2. Η παρ. 14 του άρθρου 37 του ν. 4512/2018 τροποποιείται, προκειμένου η ισχύς της να επεκταθεί και στα έτη 2021 και 2022 και η παρ. 14 διαμορφώνεται ως εξής:
«14. Ειδικά για τα έτη 2018, 2019, 2020, 2021 και 2022 προκειμένου για την αναθεώρηση του εγκεκριμένου ετήσιου προϋπολογισμού του Ν.Π.Δ.Δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» δεν απαιτείται έγκριση από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, εφόσον: α) η σε απολογιστική βάση εσωτερική μηνιαία, τριμηνιαία ή ετήσια αναδιαμόρφωση των αριθμητικών ποσών, που περιγράφονται στους επιμέρους λογαριασμούς εσόδων και εξόδων του ετήσιου εγκεκριμένου προϋπολογισμού του, δεν επιφέρει αρνητική απόκλιση στο εγκεκριμένο ετήσιο δημοσιονομικό αποτέλεσμα «ΙΣΟΖΥΓΙΟ», του προϋπολογισμού του, β) επέρχεται ισόποση μεταβολή εσόδων και εξόδων του εγκεκριμένου προϋπολογισμού του Φορέα, προερχόμενη από επιχορηγήσεις για την υλοποίηση συγχρηματοδοτούμενων ή μη έργων ή από οποιονδήποτε άλλο λόγο.»
3. Ο τίτλος και η παρ. 1 του άρθρου 70 του ν. 4509/2017 (Α΄ 201) τροποποιούνται και το άρθρο διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 70
Επενδυτικά δάνεια για εκπόνηση Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων

1. Στο πλαίσιο υλοποίησης προγράμματος χορήγησης επενδυτικών δανείων από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας με σκοπό την εκπόνηση Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων του άρθρου 7 του ν. 4447/2016 (Α΄ 241), το Ν.Π.Δ.Δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο», καθώς και οι Ο.Τ.Α. α΄ βαθμού δύναται να συνομολογούν επενδυτικά δάνεια με το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων. Η εξυπηρέτηση των δανείων και η κάλυψη κάθε είδους εξόδου και λοιπών δαπανών συνομολόγησης και εξόφλησής τους γίνεται σε λογαριασμό που συστήνεται στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων και χρηματοδοτείται από το εθνικό ή το συγχρηματοδοτούμενο σκέλος του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων (ΠΔΕ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
2. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Ανάπτυξης και Επενδύσεων, Περιβάλλοντος και Ενέργειας, και Εσωτερικών καθορίζεται ο φορέας διαχείρισης του Προγράμματος της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου και οι αρμοδιότητές του, τα κριτήρια ένταξης των δικαιούχων Ο.Τ.Α. α΄

βαθμού στο πρόγραμμα, η διαδικασία υποβολής των αιτήσεων και αξιολόγησης αυτών, ο έλεγχος της πορείας εκτέλεσης των μελετών, οι όροι και τα δικαιολογητικά χορήγησης και ο τρόπος απόδοσης του προϊόντος των δανείων, η διαδικασία και τα δικαιολογητικά για την αποπληρωμή των δανείων από το ΠΔΕ και κάθε άλλο σχετικό ζήτημα.
3. Η ένταξη στο πρόγραμμα της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου πραγματοποιείται με απόφαση του φορέα διαχείρισης του προγράμματος, όπως αυτός ορίζεται με την κοινή υπουργική απόφαση της προηγούμενης παραγράφου, μετά από υποβολή σχετικού αιτήματος από τον Ο.Τ.Α. α΄ βαθμού. Το αίτημα υποβάλλεται κατόπιν απόφασης του δημοτικού συμβουλίου, που λαμβάνεται με απόλυτη πλειοψηφία των παρόντων μελών. Στην περίπτωση δικαιούχων που δεν διαθέτουν την απαιτούμενη τεχνική επάρκεια και εφόσον αναφέρεται στο αίτημα ένταξής τους, η απόφαση ένταξης δύναται να προβλέπει ότι η διεξαγωγή της διαδικασίας σύναψης, η εποπτεία και η επίβλεψη της σχετικής δημόσιας σύμβασης διενεργούνται από την τεχνική υπηρεσία άλλης αναθέτουσας αρχής ή αναθέτοντος φορέα.
4. Για τη συνομολόγηση των δανείων του παρόντος άρθρου δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 264 του ν. 3852/2010 (Α΄ 87) και του π.δ. 169/2013 (Α΄272).»

Άρθρο 136
Μεταβατικές ρυθμίσεις του ν. 4280/2014 - Τροποποίηση της παρ. 8 του άρθρου 52 του ν. 4280/2014

1. Η παρ. 8 του άρθρου 52 του ν. 4280/2014 (Α΄ 159) τροποποιείται ως εξής:
«8. Χιονοδρομικά κέντρα, υφιστάμενες εγκαταστάσεις που εξυπηρετούν τη λειτουργία χιονοδρομικών κέντρων, καθώς και ανεξάρτητες μηχανικές εγκαταστάσεις με συρματόσχοινα, όπως κρεμαστοί ή σχοινοκίνητοι σχοινοσιδηρόδρομοι και παρεμφερή μέσα, που βρίσκονται σε εκτάσεις που διαχειρίζεται η δασική υπηρεσία και δεν έχουν την προβλεπόμενη από την δασική νομοθεσία έγκριση, ακόμη και εάν δεν λειτουργούν, λαμβάνουν εντός χρονικού διαστήματος τριών (3) ετών από την έναρξη ισχύος του παρόντος την έγκριση της παρ. 2 ή την πράξη της παρ. 6 του άρθρου 45 του ν. 998/1979. Το πρώτο εδάφιο εφαρμόζεται και για τις εκτάσεις της κατηγορίας α΄ της παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 998/1979, με την επιφύλαξη της παρ. 15 του άρθρου 45 του ν. 998/1979. Κατά την διάρκεια της ανωτέρω προθεσμίας αναστέλλεται η ισχύς των διοικητικών πράξεων αποβολής, επιβολής προστίμων, κατεδάφισης και κήρυξης των εκτάσεων ως αναδασωτέων, που έχουν εκδοθεί πριν την προβλεπόμενη από την δασική νομοθεσία έγκριση. Εφόσον εκδοθεί η προβλεπόμενη από την δασική υπηρεσία έγκριση, ή πράξη της παρ. 6 του άρθρου 45 του ν. 998/1979, οι πράξεις παύουν να ισχύουν.».
2. Η προθεσμία που προβλέπεται στην παρ. 8 του άρθρου 52 του ν. 4280/2014 (Α΄ 159) και παρατάθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 145 του ν. 4483/2017 (Α΄ 107) παρατείνεται για ένα (1) έτος από τη λήξη της ανωτέρω παράτασης.

Άρθρο 137
Προσωρινές κατασκευές εντός χερσαίας ζώνης λιμένος και εγκαταστάσεις για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια

1. Επιτρέπεται, μέχρι τη σύνταξη αναπτυξιακού προγράμματος και μελέτης διαχείρισης (Master Plan) ή μέχρι να εκδοθεί πράξη καθορισμού χρήσεων γης και όρων δόμησης του λιμένα, η τοποθέτηση και διατήρηση εντός της μικτής χερσαίας ζώνης λιμένος προκατασκευασμένων κτιρίων ή άλλων προσωρινών κατασκευών ή κατασκευών ελαφρού τύπου για τη δημιουργία, επισκευή,

επέκταση ή εκσυγχρονισμό των κτιριακών υποδομών και συνοδών έργων λιμεναρχείων, πύλης Σένγκεν (Schengen), χώρων υγιεινής, χώρων εκδοτηρίων, στεγάστρων και των απαιτούμενων βοηθητικών χώρων αυτών. Η έκταση που καλύπτουν οι παραπάνω κατασκευές δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 10% της μικτής χερσαίας ζώνης λιμένος. Τα προκατασκευασμένα κτίρια ή προσωρινές κατασκευές ή κατασκευές ελαφρού τύπου του προηγούμενου εδαφίου τοποθετούνται κατά παρέκκλιση κάθε γενικής ή ειδικής διάταξης σχετικά με τους ισχύοντες συντελεστές δόμησης και του ποσοστού κάλυψης.
2. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής καθορίζονται οι κατηγορίες των κατασκευών ή εγκαταστάσεων, για τις οποίες δεν απαιτείται άδεια δόμησης εντός χερσαίας ζώνης λιμένος και η διαδικασία ελέγχου τους από άποψη ασφάλειας και αισθητικής.

Άρθρο 138
Καταργούμενες διατάξεις

Από την έναρξη ισχύος του παρόντος καταργούνται:
α. η παρ. 7 του άρθρου 21 του ν. 1577/1985 (Α΄ 210),
β. το άρθρο 18 του ν. 3983/2011 (Α΄ 144),
γ. τα άρθρα 32 και 33 του ν. 4067/2012 (Α΄ 79),
δ. η παρ. 11 του άρθρου 51 του ν. 4178/2013 (Α΄ 174),
ε. η παρ. 3 του άρθρου 41, η περ. θ΄ του άρθρου 64, τα άρθρα 69 και 73 και οι παρ. 2 και 3 του άρθρου 77 του ν. 4495/2017 (Α΄ 167).

Άρθρο 139
Έναρξη ισχύος

Ο παρών νόμος ισχύει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εκτός αν άλλως ορίζεται στις επιμέρους διατάξεις του.

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ Γ.Υ.Σ.ΚΛΙΜΑΚΑΣ 1/5000

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ Ζ.Ο.Ε. ΚΛΙΜΑΚΑΣ 1/5000

ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΕΣ Ο Ρ Ι Ο Ν

ΣΗΜΕΙΟ	Χ	Υ	ΣΗΜΕΙΟ	Χ	Υ	ΣΗΜΕΙΟ	Χ	Υ
526	541978.310	3911529.620	527	541976.610	3911524.130	528	541974.350	3911520.590
529	541975.760	3911518.280	530	541960.410	3911514.800	531	541959.220	3911514.440
532	541962.840	3911503.140	533	541967.890	3911486.760	534	541992.230	3911440.070
535	542004.260	3911396.340	536	542002.230	3911333.160	537	542059.450	3911320.300
538	542021.360	3911296.340	539	542000.390	3911290.280	540	541997.450	3911301.300
563	541933.560	3911457.840	564	541929.260	3911460.790	565	541931.310	3911471.800
566	541933.580	3911457.750	567	541932.300	3911470.810	568	541938.340	3911468.210
569	541963.610	3911454.200	570	541973.330	3911447.870	571	541975.210	3911446.900
572	541976.890	3911442.790	573	541977.480	3911436.480	574	541990.170	3911289.780
575	542010.120	3911320.280	576	542008.730	3911312.510			

ΔΗΛΩΣΗ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ (Ν.651/77)
* * * * * * * * * * * *

Δηλώνω σύμφωνα με το νόμο για το γεωτεμάχιο με τα στοιχεία 564-563-526-527-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540-576-575-574-573-572-571-570-569-568-567-566-565-564 και εμβαδόν Ε=6424.89τ.μ. που ευρίσκεται στη θέση "Ακροβατερή" της ευρύτερης περιοχής "Ιρία Μοναστήρια" εκτός των ορίων του σχεδίου πόλεως Ρεθύμνης, του Δήμου Ρεθύμνης, Π.Ε.Ρεθύμνης ότι:
α) Είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα, σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν σήμερα.
β) βρίσκεται εκτός των ορίων του σχεδίου πόλεως Ρεθύμνης, εντός Ζ.Ο.Ε. με το στοιχείο 6, εντός Γ.Π.Σ. του Δήμου Ρεθύμνης, εκτός περιοχής Natura 2000 και απέχει απο τη θάλασσα περίπου 1760μ.
γ) δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Ν.1337/83 περί εισφορών σε γή και χρήμα.
δ) εντός του γεωτεμαχίου δεν διέρχονται εναέριες γραμμές μεταφοράς υψηλής τάσης της ΔΕΗ και αγωγός φυσικού αερίου.
ε) εντός αυτου και σε απόσταση μικρότερης των 20.00μ. απο τα όρια του γεωτεμαχίου δεν διέρχεται ρέμα
στ) εντός αυτού και κατα μήκος του προσώπου του εν θέματι γεωτεμαχίου δεν υπάρχουν δένδρα.
ζ) το γεωτεμαχίο εμπίπτει σε περιοχή λειτουργίας του εθνικού κτηματολογίου και έχει ΚΑΕΚ 411114006061

Ο ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΔΗΛΩΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ (Ν.4030/2011)
* * * * * * * * * * * * * * * * * *

Ο κάτωθι υπογεγραμμένος νόμιμος εκπρόσωπος του Τ.Ε.Ι. Κρήτης δηλώνω ότι:
α)Το όρια του γεωτεμαχίου με στοιχεία 564-563-526-527-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540-576-575-574-573-572-571-570-569-568-567-566-565-564 και εμβαδόν Ε=6424.89τ.μ. που ευρίσκεται στη θέση "Ακροβατερή" της ευρύτερης περιοχής "Ιρία Μοναστήρια" εκτός των ορίων του σχεδίου πόλεως Ρεθύμνης, του Δήμου Ρεθύμνης Π.Ε.Ρεθύμνης, υποδείχθηκαν απο εμένα

Ο ΔΗΛΩΝ

ΕΜΒΑΔΟΝ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ Ε=6424.89τ.μ.
Παρατηρήσεις:
1. Το διάγραμμα είναι ενταγμένο στο σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87
2. Οι διαστάσεις και το εμβαδόν υπολογίστηκαν αναλυτικά απο τις συντεταγμένες των κορυφών.
3. Η εξαρτηση από το ΕΓΣΑ '87 πραγματοποιήθηκε με σύστημα GPS και κάνοντας χρήση του Ελληνικού Συστήματος Εντοπισμού - ΗΕΡΟΣ.
4. Σύμφωνα με την υπ'αριθμό 2198/6-8-13 (ΦΕΚ 348ΑΑΠ/1-1-13) απόφαση του Γ.Γ.Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης που αφορά την επέκταση και αναθεώρηση του εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Ρεθύμνης το ακίνητο ευρίσκεται σε Περιοχή Ειδικής Ρύθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ) με γενική χρήση γής "Γενική Κατοικία Β".
5. Εντός του γεωτεμαχίου υφίσταται κτίριο (γραφείων - εργαστηρίων) το οποιο έχει κατασκευαστεί με την υπ' αριθμό 231/2009 οικοδομική άδεια αποπελούμενο απο υπόγειο εμβαδού Ε=1232.15τ.μ., ισόγειο εμβαδού Ε=224.54τ.μ. και όροφο εμβαδού Ε=547.29τ.μ.
6.Το γεωτεμάχιο περιήλθε στην ιδοκτησία του Τ.Ε.Ι. Κρήτης με το υπ'αριθμό 8693/4-8-2017 συμβολαιο αγοράς της συμβολαιογράφου Ρεθύμνου Δρανδάκη Αναστασίας.
7.Τα όρια του γεωτεμαχίου έχουν προκύψει από το τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού Αλεξανδράκη Ελευθέριου που συνοδεύει το υπ'αριθμό 8693/4-8-2017 συμβολαιο αγοράς της συμβολαιογράφου Ρεθύμνου Δρανδάκη Αναστασίας.

ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ
* * * * * * * * * *
Π.Δ.24-5-85 (ΦΕΚ 270Δ/31-5-85) όπως τροποποιήθηκε συμπληρωθεί και ισχύει
Π.Δ.25-6-87 (ΦΕΚ 720Δ/31-7-87) τροποποίηση του
Π.Δ.08-6-89 (ΦΕΚ 794Δ/16-6-89)
Ν.3212/2003 (ΦΕΚ 308Α/31-12-03)
(ΦΕΚ 348ΑΑΠ/1-10-13)

- Αρτιότητα 4000τ.μ. και πρόσωπο 25.00μ. σε κοινόχρηστο δρόμο (κανόνας)
- Ορόφοι 2
- Κάλυψη = Δόμηση
- Μέγιστο ύψος 7.50μ.+1.20μ. για στέγη (διώροφα κτίσματα)
  και 4.00μ.+1.20μ. για στέγη (ισόγεια κτίσματα)
- Πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο 25.00μ.
- Πλάγιες αποστάσεις 15.00μ.

Περιοχές Ζ.Ο.Ε. με το στοιχείο 6
Επιτρέπεται η ανέγερση βιομηχανιών - βιοτεχνιών χαμήλης όχλησης καθώς και γραφείων, καταστημάτων, πολιτιστικών λειτουργιών συνδεδεμένων άμεσα με τη λειτουργία αυτών των μονάδων.
Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται η ανέγερση εγκατάστασης ραφιναρίσματος λαδίου και τυροκομείου, μονάδων μέσης όχλησης, απαγορευομένη ρητώς της δημιουργίας πυρηνελαιουργείου ή άλλων ιχλουσών μονάδων.
Καθάτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζονται τα τέσσερα (4) στρέμματα.

Στις περιοχές με γενική χρήση γής "Γενική Κατοικία Β" επιτρέπονται μόνο
- Κατοικία
- Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες
- Εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση της υπεραγορές κ πολυκαταστήματα)
- Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί.
- Κτίρια εκπαίδευσης
- Εστιατόρια
- Αναψυκτήρια
- Θρησκευτικοί χώροι
- Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
- Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
- Πρατήρια βενζίνης
- Αθλητικές εγκαταστάσεις
- Κτίρια, γήπεδα σταθμευσης
- Πολιτιστικά κτίρια.

Στις περιοχές ΠΕΡΠΟ τίθενται άμεσα σε ισχύ οι χρήσεις γής, που αυτό προβλέπει. Οι χρήσεις αυτές ισχύουν μέχρι την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης. Μέχρι τότε οι περιοχές αυτές δομούνται με τους ισχύοντες κατα περίπτωση όρους δόμησης με βάση τη νομοθεσία της εκτός σχεδίου δόμησης.

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ Γ.Π.Σ. ΔΗΜΟΥ ΡΕΘΥΜΝΗΣ ΚΛΙΜΑΚΑΣ 1/10000

ΜΕΛΕΤΗΤΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ
ΜΑΤΘΑΙΟΣ ΤΣΙΜΠΙΣΑΚΗΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Ε.Μ.Π.
Λυκούργου Καφφάτου και Ελευθερίας 1, 74100 Ρέθυμνο
τηλ.28310-26144, φαξ.28310-26786

ΕΡΓΟΔΟΤΗΣ
Τ.Ε.Ι. ΚΡΗΤΗΣ

ΕΡΓΟ

ΘΕΣΗ
"ΑΚΡΟΒΑΤΕΡΗ" ΕΚΤΟΣ ΟΡΙΩΝ ΣΧ.ΠΟΛΕΩΣ ΡΕΘΥΜΝΗΣ
Δ.Ε.ΡΕΘΥΜΝΗΣ, ΔΗΜΟΥ ΡΕΘΥΜΝΗΣ

ΘΕΜΑ ΣΧΕΔΙΟΥ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ
ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ	ΚΛΙΜΑΚΑ 1:500

ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ : ΜΑΙΟΣ 2019

ΥΠΟΓΡΑΦΗ	ΣΦΡΑΓΙΔΑ

Αθήνα, 24 Νοεμβρίου 2020

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ	ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ	ΕΞΩΤΕΡΙΚΩΝ
Χρ. Σταϊκούρας	Σπ.-Αδ. Γεωργιάδης	Ν. – Γ. Δένδιας
ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΟΥ ΠΟΛΙΤΗ	ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΜΥΝΑΣ	ΠΑΙΔΕΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ
Μ. Χρυσοχοΐδης	Ν. Παναγιωτόπουλος	Ν. Κεραμέως
ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΥΠΟΘΕΣΕΩΝ	ΥΓΕΙΑΣ	ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
Ι. Βρούτσης	Β. Κικίλιας	Κων. Χατζηδάκης
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ	ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ	ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
Στ. Μενδώνη	Κων. Τσιάρας	Π. Θεοδωρικάκος

ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ	ΝΑΥΤΙΛΙΑΣ ΚΑΙ ΝΗΣΙΩΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ	ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
Κων. Καραμανλής	Ι. Πλακιωτάκης	Μ. Βορίδης
ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ	ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ	ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ
Θ. Θεοχάρης	Γ. Γεραπετρίτης	Κ. Πιερρακάκης
Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ	Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ	Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΞΩΤΕΡΙΚΩΝ
Θ. Σκυλακάκης	Ν. Παπαθανάσης	Μ. Βαρβιτσιώτης
Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΟΥ ΠΟΛΙΤΗ	Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ	
Ν. Χαρδαλιάς	Ελ. Αυγενάκης	

ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΝΕΠΕΙΩΝ ΡΥΘΜΙΣΗΣ

ΤΙΤΛΟΣ ΑΞΙΟΛΟΓΟΥΜΕΝΗΣ ΡΥΘΜΙΣΗΣ

«Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας»

Επισπεύδον Υπουργείο

Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας

Στοιχεία επικοινωνίας:
Κατερίνα Ρωμανιάδου
Τηλ. 2106475167

ΤΟΜΕΙΣ ΝΟΜΟΘΕΤΗΣΗΣ	
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ-ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ	
ΕΘΝΙΚΗ ΑΜΥΝΑ-ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ	
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ/ΔΗΜΟΣΙΟΝΟΜΙΚΗ/ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ	
ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ	
ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗ-ΔΗΜΟΣΙΑ ΤΑΞΗ-ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗ	
ΑΝΑΠΤΥΞΗ-ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ	Χ

Α. Αιτιολογική έκθεση

	Η «ταυτότητα» της αξιολογούμενης ρύθμισης
1.	Ποιο ζήτημα αντιμετωπίζει η αξιολογούμενη ρύθμιση;

	Κεφάλαιο Α’ Το ισχύον σήμερα θεσμικό πλαίσιο (ιδίως ο ν. 4447/2016, Α΄ 241) περιλαμβάνει ασαφείς διατάξεις για την ιεραρχία των χωρικών πλαισίων και σχεδίων και την δεσμευτικότητα των διατάξεών τους, ενώ η διαδικασία που προβλέπει για την επίλυση αντιφάσεων ή ασαφειών των διατάξεων των χωρικών πλαισίων και σχεδίων είναι αναποτελεσματική, ενώ υπονομεύει και την ιεραρχία των σχεδίων. Επιπλέον, αλλοιώνει την κατ’ αρχήν συμμετρική σχέση μεταξύ Τοπικών και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων. Πέραν αυτών, προβλήματα που απορρέουν από άλλα νομοθετήματα είναι οι δυσκολίες οριοθέτησης των οικισμών και του καθορισμού Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή δόμησης (ΖΥΣ). Με το Κεφάλαιο αυτό αντιμετωπίζονται οι παραπάνω αδυναμίες του ν. 4447/2016, εισάγεται ένα νέο όργανο που γνωμοδοτεί σε περιπτώσεις αντιφάσεων ή ασαφειών χωρικών πλαισίων και σχεδίων και καθορίζονται σαφείς, γρήγορες και συνταγματικά αποδεκτές διαδικασίες για την οριοθέτηση των οικισμών και τον καθορισμό ΖΥΣ. Κεφάλαιο Β’ Παρά την υποχρέωση ενεργοποίησης του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού στην Ελλάδα, που απορρέει από την ενωσιακή νομοθεσία, παρατηρείται ακόμα σημαντική καθυστέρηση. Σε πολύ σημαντικό βαθμό αυτή οφείλεται στο ότι η ενσωμάτωση της Οδηγίας (ΕΕ) 2014/89 (L 257) στην ελληνική νομοθεσία με τον ν. 4546/2018 (Α΄ 101) απέκλινε από την Οδηγία προβλέποντας ότι τα θαλάσσια χωροταξικά σχέδια θα καλύπτουν και την χερσαία παράκτια ζώνη, πέραν των θαλάσσιων περιοχών. Με το παρόν Κεφάλαιο αποσυνδέεται η θαλάσσια χωροταξία από τον παράκτιο χώρο. Κεφάλαιο Γ’

	Περιορίζονται οι δυνατότητες δόμησης σε περιοχές εκτός σχεδίων πόλεων, ορίων οικισμών και σχεδίων χρήσεων γης, με κατάργηση εντός διετίας των παρεκκλίσεων αρτιότητας και μεσοσταθμική μείωση δέκα τοις εκατό (10%) των συντελεστών δόμησης. Ταυτόχρονα, ενισχύονται οι όροι δόμησης στις οργανωμένες μορφές ανάπτυξης. Κεφάλαιο Δ΄ Τίθεται πλαίσιο για την αναμόρφωση του συστήματος χρήσεων γης, κυρίως με την πρόβλεψη προεδρικού διατάγματος που θα ολοκληρώσει την αναμόρφωση. Κεφάλαιο Ε’ Με τις προτεινόμενες διατάξεις του Κεφαλαίου Ε’ απλοποιείται και καθίσταται ηλεκτρονική, κατά το μεγαλύτερο μέρος της, η διαδικασία για την έκδοση οικοδομικών αδειών. Μέσω των ρυθμίσεων αυτών ελαχιστοποιείται κατά το δυνατό ο απαιτούμενος χρόνος έκδοσης οικοδομικών αδειών. Κεφάλαιο ΣΤ΄ Εισάγονται νέες διατάξεις που αφορούν τη Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης (ΜΣΔ) προς συμμόρφωση με τη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ) και προς απλοποίηση της διαδικασίας για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης. Κεφάλαιο Ζ΄ Με τις διατάξεις του προτεινόμενου Κεφαλαίου αυτού επιλύονται ειδικότερα ζητήματα που έχουν προκύψει από την ερμηνεία των διατάξεων περί αυθαιρέτων. Κεφάλαιο Η΄ Το κεφάλαιο αυτό συστηματοποιεί και τροποποιεί τις διατάξεις για τις ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις. Θέτει όρια στις διαδοχικές επανεπιβολές ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων και θεσπίζει ταχεία διαδικασία για την τροποποίηση των ρυμοτομικών σχεδίων, μετά την οριστική άρση μιάς ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, όταν δηλαδή δεν είναι δυνατή η νέα επανεπιβολή αυτής. Κεφάλαιο Θ΄

	Δίνεται η δυνατότητα υποβοήθησης των επιτροπών παρακολούθησης και αξιολόγησης χωρικών μελετών από πιστοποιημένους ιδιώτες επιστήμονες. Κεφάλαιο Ι΄ Με τις προτεινόμενες διατάξεις επέρχονται τροποποιήσεις στον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό, με σκοπό αφενός την επίλυση προβλημάτων που είχαν προκύψει κατά την εφαρμογή του, ούτως ώστε να αποφευχθεί το φαινόμενο διαφορετικών ερμηνειών κατά την εφαρμογή του νομοθετικού πλαισίου και να αντιμετωπιστούν με ενιαίο τρόπο όλες οι περιπτώσεις δημιουργώντας ασφάλεια δικαίου και αφετέρου την προσαρμογή του νομικού πλαισίου στο αίτημα για καθολική προσβασιμότητα στα κτίρια τόσο για τα ΑμεΑ και τα εμποδιζόμενα άτομα. Κεφάλαιο ΙΑ΄ Με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις κυρίως επαναπροσδιορίζεται η σύνθεση της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας και των Περιφερειακών Επιτροπών Προσβασιμότητας και οι αρμοδιότητες αυτών, προκειμένου να καταστεί εφικτό να ανταποκριθούν άρτια στην άσκηση των αρμοδιοτήτων τους, όπως αυτές επεκτείνονται μέσω των προωθούμενων τροποποιήσεων. Επιπλέον, τίθενται διατάξεις για την προσαρμογή κτιρίων στις απαιτήσεις της προσβασιμότητας χωρίς φραγμούς για εμποδιζόμενα άτομα και ορίζεται ότι δεν μπορούν να τακτοποιούνται κτίρια που δεν έχουν προσαρμοσθεί στις σχετικές απαιτήσεις.

2.	Γιατί αποτελεί πρόβλημα;

	Κεφάλαιο Α’ Το ισχύον σήμερα θεσμικό πλαίσιο (ιδίως ο ν. 4447/2016) περιλαμβάνει ασαφείς διατάξεις για την ιεραρχία των χωρικών πλαισίων και σχεδίων και την δεσμευτικότητα τους, υπονομεύοντας και την ιεραρχία των σχεδίων. Η σημερινή προβληματική κατάσταση οδηγεί σε έλλειψη ασφάλειας δικαίου και τη συχνή προσφυγή σε δικαστήρια για θέματα ιεραρχίας των χωρικών πλαισίων και σχεδίων και του χαρακτήρα των διατάξεών τους. Επιπλέον, η ακύρωση ορίων οικισμών από το ΣτΕ και δυσκολία επανακαθορισμού τους πλήττει την οικοδομική δραστηριότητα και την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας, η έλλειψη ΖΥΣ αποτελεί καθοριστικό παράγοντα της

	αδρανοποίησης του μηχανισμού της μεταφοράς συντελεστή δόμησης δημιουργεί ανασφάλεια δικαίου, φαινόμενα άναρχης δόμησης και εμπόδια στη νόμιμη χωροθέτηση επενδύσεων και την οικοδομική δραστηριότητα στις εκτός σχεδίου περιοχές. Κεφάλαιο Β' Η προσθήκη του σχεδιασμού και των χερσαίων παράκτιων ζωνών στο πεδίο ευθύνης των θαλάσσιων χωροταξικών σχεδίων θα οδηγήσει (στην περίπτωση έγκρισης αυτών των σχεδίων) σε επικάλυψή τους με μεγάλο αριθμό χερσαίων χωροταξικών πλαισίων και πολεοδομικών σχεδίων που επίσης ρυθμίζουν την παράκτια ζώνη, με συνέπεια τη δημιουργία πολλαπλών συγκρούσεων και αντιφάσεων και μεγάλη δυσκολία συντονισμού μεταξύ των διαφορετικών εργαλείων σχεδιασμού, αλλά και χρονική και οικονομική επιβάρυνση (άνευ αντίστοιχου οφέλους) των Θαλάσσιων Χωροταξικών Πλαισίων. Οι συνέπειες επιτείνονται από την ανάγκη γρήγορης προώθησης του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού, τόσο λόγω των συγκεκριμένων προθεσμιών που προβλέπονται από την ενωσιακή νομοθεσία, όσο και επειδή ο σχεδιασμός αυτός θα επιλύσει θέματα που σήμερα παραμένουν χωρίς ρύθμιση και οδηγούν σε συγκρούσεις μεταξύ διαφορετικών δραστηριοτήτων στο θαλάσσιο χώρο. Κεφάλαιο Γ' Επί δεκαετίες, η άναρχη εκτός σχεδίου δόμηση έχει οδηγήσει σε αρνητικές συνέπειες σε πολλά επίπεδα (ιδίως περιβαλλοντικές, αναπτυξιακές και στην Κλιματική Αλλαγή), ενώ παράλληλα αποτελούσε ελκυστικότερο πλαίσιο οικοδόμησης από αυτό που προβλέπονταν για τις οργανωμένες μορφές ανάπτυξης. Αποτέλεσμα αυτού ήταν οι τελευταίες να προσελκύουν πολύ μικρό ποσοστό των παραγωγικών μονάδων της χώρας, με συνέπειες την ρύπανση του περιβάλλοντος, την αλλοίωση του τοπίου, αλλά και την έλλειψη οικονομιών κλίμακας και συγκέντρωσης στο παραγωγικό σύστημα. Κεφάλαιο Δ΄ Το σύστημα χρήσεων γης είναι ανελαστικό (ιδίως όσον αφορά τις γενικές χρήσεις γης) και ταυτόχρονα έχει κενά (ιδίως όσον αφορά τις ειδικές χρήσεις γης). Επιπλέον, δεν είναι συντονισμένο με άλλες ονοματολογίες (ΚΑΔ, περιβαλλοντικές κατηγορίες) που επίσης υπεισέρχονται στη διαδικασία χωροθέτησης. Κεφάλαιο Ε΄

	Οι καθυστερήσεις στην έκδοση οικοδομικών αδειών συνεπάγονται καθυστερήσεις σε επενδύσεις, αλλά και ταλαιπωρία των πολιτών που επιθυμούν να εκδώσουν οικοδομική άδεια. Κεφάλαιο ΣΤ’ Ο θεσμός της μεταφοράς συντελεστή δόμησης καθίσταται επιτακτικό να ευθυγραμμιστεί με τη νομολογία. Κεφάλαιο Ζ΄ Δημιουργούνται προβλήματα δυσερμηνείας που συνεπάγονται λάθη των υπαγωγών αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσης στον ν. 4495/2017, με υψηλό κίνδυνο ακύρωσης υπαγωγών που δεν έχουν πραγματοποιηθεί νομίμως, δεδομένης και της προσεχούς ενεργοποίησης του δειγματοληπτικού ελέγχου των υπαγωγών. Κεφάλαιο Η΄ Οι καθυστερήσεις στην άρση των απαλλοτριώσεων οδηγούν σε μη νόμιμη στέρηση της ιδιοκτησίας και καταστρατήγηση του συνταγματικού δικαιώματος της ιδιοκτησίας. Κεφάλαιο Θ’ Η αδυναμία των δημόσιων επιτροπών παρακολούθησης και αξιολόγησης των χωρικών μελετών αποτελεί τον κυριότερα παράγοντα των τεράστιων καθυστερήσεων (πχ,. ανάγκη 12-15 χρόνων) στην εκπόνηση και έγκριση των μελετών αυτών. Κεφάλαιο Ι΄ Τα προβλήματα δυσερμηνειών του ΝΟΚ οδηγούν σε καθυστερήσεις στην έκδοση οικοδομικών αδειών και στην μη επίτευξη ασφάλειας δικαίου. Το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο δεν επαρκεί προκειμένου να καλύψει την ανάγκη για καθολική προσβασιμότητα στα κτίρια των ΑμεΑ ή εμποδιζόμενων ατόμων. Κεφάλαιο ΙΑ΄ Η Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας και οι Περιφερειακές Επιτροπές Προσβασιμότητας υπό την υφιστάμενη σύνθεση δεν καθίσταται εφικτό να ανταποκριθεί άρτια στην άσκηση των αρμοδιοτήτων της, όπως αυτές επεκτείνονται μέσω των προωθούμενων τροποποιήσεων.

3.	Ποιους φορείς ή πληθυσμιακές ομάδες αφορά;

	Κεφάλαιο Α’ Πολίτες, επενδυτές, μηχανικούς. Κεφάλαιο Β’ Επενδυτές, ιδίως στα πεδία των Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας, των υδατοκαλλιεργειών, του τουρισμού και της εξόρυξης, φορείς και ιδιώτες που ασχολούνται με τις μεταφορικές και άλλες θαλάσσιες υποδομές. Κεφάλαιο Γ’ Επενδυτές, και μεγάλο αριθμό ιδιοκτητών ακινήτων που υφίστανται τις αρνητικές συνέπειες (στο περιβάλλον και στις αξίες γης) της εκτός σχεδίου δόμησης. Κεφάλαιο Δ΄ Επενδυτές, μηχανικούς. Κεφάλαιο Ε΄ Πολίτες, μηχανικούς, Υπηρεσίες Δόμησης(Υ.ΔΟΜ.) Κεφάλαιο ΣΤ΄ Πολίτες, μηχανικούς, Υ.ΔΟΜ. Κεφάλαια Ζ, Η΄Πολίτες, μηχανικούς Κεφάλαιο Θ΄ Πολίτες, Ο.Τ.Α., Πράσινο Ταμείο, άλλους χρηματοδοτικούς οργανισμούς Κεφάλαιο Ι΄ Πολίτες, μηχανικοί, Υ.ΔΟΜ., ΑμεΑ και εμποδιζόμενα άτομα Κεφάλαιο ΙΑ΄ Μέλη Περιφερειακών Επιτροπών Προσβασιμότητας, μέλη Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας, Πολίτες, μηχανικοί, Υ.ΔΟΜ., ΑμεΑ και εμποδιζόμενα άτομα

	Η «αναγκαιότητα» της αξιολογούμενης ρύθμισης
4	Το εν λόγω ζήτημα έχει αντιμετωπιστεί με νομοθετική ρύθμιση στο παρελθόν;
	ΝΑΙ ☒ ΟΧΙ ☐ Εάν ΝΑΙ, ποιο είναι το ισχύον νομικό πλαίσιο που ρυθμίζει το ζήτημα; Κεφάλαιο Α’ Με το ν. 4269/2014 (Α’ 142) είχε υπάρξει σημαντική πρόοδος στην αντιμετώπιση των προβλημάτων που έχουν αναφερθεί. Με το ν. 4447/2016 (Α’ 241) υπήρξε κατάργηση πολλών θετικών προβλέψεων του νόμου αυτού, ενώ εισήχθησαν και διατάξεις που ανέτρεψαν την ιεραρχία του χωρικού σχεδιασμού αλλά και κατέστησαν προβληματική την αναγκαία ανάδραση εκ των κάτω προς τα άνω. Στο πεδίο της οριοθέτησης των οικισμών βασικό νομοθετικό πλαίσιο σήμερα παραμένει το ν.δ. του 1923, τα προβλήματα που προκύπτουν από την παλαιότητα του οποίου δεν μπορούν να αντιμετωπιστούν με δευτερογενή νομοθεσία. Κεφάλαιο Β’ Η ενσωμάτωση της κοινοτικής Οδηγίας (ΕΕ) 2014/89 στην ελληνική νομοθεσία (ν. 4546/2018) έχει υπερβεί τις απαιτήσεις της Οδηγίας και οδηγεί σε επικαλύψεις των χερσαίων και θαλάσσιων χωρικών σχεδίων. Κεφάλαιο Γ’ Επί δεκαετίες παρατηρούνταν ενίσχυση της εκτός σχεδίου δόμησης, και συχνές επεμβάσεις της νομολογίας. Κεφάλαιο Δ΄ Σε ένα βαθμό, ιδίως μέσα από τον συντονισμό με άλλες ονοματολογίες, είχε επιχειρηθεί η απλούστευση και βελτίωση του συστήματος χρήσεων γης με το ν. 4269/2014, ωστόσο η προσπάθεια ακυρώθηκε με το ν. 4447/2016. Ακολούθως το π.δ. 59/2017 (Α’ 89) που εκδόθηκε στη συνέχεια επιδείνωσε μερικώς το πρόβλημα.

5.	Γιατί δεν είναι δυνατό να αντιμετωπιστεί στο πλαίσιο της υφιστάμενης νομοθεσίας

	i) με αλλαγή προεδρικού διατάγματος, υπουργικής	Στο πεδίο της οριοθέτησης των οικισμών βασικό νομοθετικό πλαίσιο μέχρι σήμερα

	απόφασης ή άλλης κανονιστικής πράξης;	παραμένει το ν.δ. του 1923 (Α' 228), τα προβλήματα που προκύπτουν από την παλαιότητα του οποίου δεν μπορούν να αντιμετωπιστούν με δευτερογενή νομοθεσία. Άλλες διατάξεις αφορούν τροποποιήσεις των νόμων 4546/2018, 4495/2017 (Α' 167) και 4067/2012 (Α' 79), επομένως προωθούνται μέσω τροποποίησης νόμου.
	ii) με αλλαγή διοικητικής πρακτικής συμπεριλαμβανομένης της δυνατότητας νέας ερμηνευτικής προσέγγισης της υφιστάμενης νομοθεσίας;	Τα ζητήματα που ρυθμίζονται δεν καθίσταται δυνατό να επιλυθούν ερμηνευτικά.
	iii) με διάθεση περισσότερων ανθρώπινων και υλικών πόρων;	Ορισμένα από τα προβλήματα που αντιμετωπίζονται θα μπορούσαν, θεωρητικά, να αντιμετωπιστούν με τη διάθεση περισσότερων ανθρώπινων πόρων, αλλά στο ορατό μέλλον αυτό δεν μπορεί να επιτευχθεί μέσω προσλήψεων στο δημόσιο. Με πολλές προτεινόμενες διατάξεις ακολουθείται αντίστροφη προσέγγιση, ήτοι η απλούστευση διαδικασιών που μειώνει την ανάγκη πρόσθετων ανθρώπινων πόρων, ενώ όπου αυτό δεν είναι εφικτό εισάγεται δυνατότητα αξιοποίησης πιστοποιημένων επιστημόνων (Κεφ. Θ) που θα λειτουργούν επικουρικά προς τις δημόσιες υπηρεσίες όταν και όπου αυτό απαιτείται, παρέχοντας ευελιξία. Σε άλλα προβλήματα, η λύση αυτή δεν τυγχάνει εφαρμογής.

	Συναφείς πρακτικές
6.	Έχετε λάβει υπόψη συναφείς πρακτικές; ΝΑΙ ☒ ΟΧΙ ❒ Εάν ΝΑΙ, αναφέρατε συγκεκριμένα:

	i) σε άλλη/ες χώρα/ες της Ε.Ε. ή του ΟΟΣΑ:	Η τάση στο διεθνή χώρο (ιδίως: Γαλλία, Ηνωμένο Βασίλειο) είναι αφενός η μείωση του αριθμού των γενικών χρήσεων γης και αφετέρου η ενσωμάτωση μηχανισμών ευελιξίας στο σύστημα χρήσεων γης. Η διεθνής τάση είναι η θέσπιση και αξιοποίηση (επί δεκαετίες) του πολεοδομικού μηχανισμού της μεταφοράς συντελεστή δόμησης.
	ii) σε όργανα της Ε.Ε.:	Γενικευμένη πρακτική των κρατών-μελών της ΕΕ να περιορίζουν τη θαλάσσια χωροταξία στον θαλάσσιο χώρο.
	iii) σε διεθνείς οργανισμούς:	

	Στόχοι αξιολογούμενης ρύθμισης	
7.	Σημειώστε ποιοι από τους στόχους βιώσιμης ανάπτυξης των Ηνωμένων Εθνών επιδιώκονται με την αξιολογούμενη ρύθμιση	
	8. Αξιοπρεπής εργασία και οικονομική ανάπτυξη, 9. Βιομηχανία, καινοτομία και υποδομές, 10. Λιγότερες ανισότητες, 11. Βιώσιμες πόλεις και κοινότητες , 12. Υπεύθυνη κατανάλωση και παραγωγή, 13. Δράση για το κλίμα, 14. Ζωή στο νερό, 15. Ζωή στη στεριά, 17. Συνεργασία για τους στόχους	
8.	Ποιοι είναι οι στόχοι της αξιολογούμενης ρύθμισης;	
	i) βραχυπρόθεσμοι:	Επιτάχυνση της εκπόνησης χωρικών σχεδίων και της αναπτυξιακής διάστασης των τελευταίων. Ενεργοποίηση της μεταφοράς συντελεστή δόμησης
	ii) μακροπρόθεσμοι:	Η κάλυψη με χρήσεις γης του εκατό τοις εκατό (100%) της επικράτειας μέσα σε μια δεκαετία.
9.	Ειδικότεροι στόχοι ανάλογα με τον τομέα νομοθέτησης[1]	
	Απλούστευση, επιτάχυνση και βελτίωση της αποτελεσματικότητας του συστήματος χωρικού και πολεοδομικού σχεδιασμού Βελτίωση της ελκυστικότητας των οργανωμένων μορφών ανάπτυξης έναντι της κοινής εκτός σχεδίου δόμησης	

1 Για την ενδεικτική παράθεση δεικτών αξιοποιήθηκαν οι βάσεις δεδομένων του ΟΟΣΑ (https://data.oecd.org/Greece.htm) και της ΕΛΣΤΑΤ (http://www.statistics.gr/).

	Απλούστευση και βελτίωση της σαφήνειας του συστήματος χρήσεων γης Ψηφιακή Τράπεζα Γης και Ενεργοποίηση της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης Τροποποιήσεις Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν. 4067/2012)

	Ψηφιακή διακυβέρνηση

10.	Σε περίπτωση που προβλέπεται η χρήση πληροφοριακού συστήματος, ποια θα είναι η συμβολή αυτού στην επίτευξη των στόχων της αξιολογούμενης ρύθμισης: ΑΜΕΣΗ ❒ ή/και ΕΜΜΕΣΗ ❒	
	i) Εάν είναι άμεση, εξηγήστε:	
	ii) Εάν είναι έμμεση, εξηγήστε:	
11.	Το προβλεπόμενο πληροφοριακό σύστημα είναι συμβατό με την εκάστοτε ψηφιακή στρατηγική της χώρας (Βίβλος Ψηφιακού Μετασχηματισμού); ΝΑΙ ❒ ΟΧΙ ❒	
	Εξηγήστε:	
12.	Διασφαλίζεται η διαλειτουργικότητα του εν λόγω πληροφοριακού συστήματος με άλλα υφιστάμενα συστήματα; ΝΑΙ ❒ ΟΧΙ ❒	
	Αναφέρατε ποια είναι αυτά τα συστήματα:	
13.	Έχει προηγηθεί μελέτη βιωσιμότητας του προβλεπόμενου πληροφοριακού συστήματος; ΝΑΙ ❒ ΟΧΙ ❒	
	Εξηγήστε:	

	Κατ’ άρθρο ανάλυση αξιολογούμενης ρύθμισης	
14.	Σύνοψη στόχων κάθε άρθρου	
	1	Καταγράφει τον σκοπό του Κεφαλαίου Α’.
	2	Παραθέτει τους ορισμούς των σημαντικότερων εννοιών που σχετίζονται με τον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό. Οι ορισμοί είναι εμπλουτισμένοι με τα διδάγματα της θεωρίας και τα πορίσματα της νομολογίας και διευκρινίζουν την ιεράρχηση μεταξύ των διαφόρων επιπέδων χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, καθώς και τους τρόπους αλληλεπίδρασης μεταξύ αυτών. Για πρώτη φορά παρέχεται νομοθετικά η έννοια όρων όπως κατεύθυνση, ρύθμιση, εξειδίκευση, συμπλήρωση μιας ρύθμισης, ενώ διασαφηνίζεται η έννοια της ανάδρασης.
	3	Προσδιορίζει την έννοια της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής, τα όργανα και η διαδικασία για τη χάραξή της.
	4	Επιδιώκει την αναδιοργάνωση του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας με μεγαλύτερη αντιπροσωπευτικότητα στη σύνθεσή του.
	5	Καθιερώνει το Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, ως βασικό όργανο για τη διαδικασία επίλυσης συγκρούσεων μεταξύ χωροταξικών εργαλείων όλων των επιπέδων. Το Συμβούλιο αυτό έχει αμιγώς γνωμοδοτικές αρμοδιότητες, οι γνωμοδοτήσεις του όμως είναι πολύ σημαντικές για την περίπτωση, κατά την οποία απαιτηθεί η τροποποίηση ενος ειδικού ή περιφερειακού χωροταξικού πλαισίου, προκειμένου ν’ αρθούν οι ασάφειές του ή οι αντιφάσεις του με άλλα χωροταξικά πλαίσια. Επίσης, γνωμοδοτεί για τη χωροθέτηση ειδικών εργαλείων σχεδιασμού.
	6	Αντικαθιστά τον τίτλο του Κεφαλαίου Β’ του ν. 4447/2016.
	7	Βελτιώνει τις ρυθμίσεις για τα ειδικά χωροταξικά πλαίσια σε σχέση με την έγκριση, τη νομική δεσμευτικότητα, την αναθεώρηση και την τροποποίησή τους. Προβλέπεται ότι η αναθεώρησή τους δεν είναι δυνατή πριν από την πάροδο πενταετίας από την έγκρισή τους (και οι εκθέσεις αξιολόγησής τους συντάσσονται ανά πενταετία), προκειμένου να υπάρχει σταθερότητα στο νομικό πλαίσιο και να αποφεύγονται εκπλήξεις και αιφνιδιασμοί. Κατ’ εξαίρεση επιτρέπεται η τροποποίησή τους πριν την πάροδο της πενταετίας, κυρίως για λόγους προσαρμογής σε νέα δεδομένα, πορίσματα των

		εκθέσεων αξιολόγησης ή για την ενσωμάτωση προτάσεων μέσω της ανάδρασης. Η τροποποίησή τους γίνεται κατόπιν Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης, εκτός εάν οι επερχόμενες αλλαγές είναι ήσσονος σημασίας, όπως προβλέπεται και στην Οδηγία (ΕΕ) 2001/42.
	8	Βελτιώνει τις ρυθμίσεις για τα περιφερειακά χωροταξικά πλαίσια σε σχέση με την έγκριση, τη νομική δεσμευτικότητα, την αναθεώρηση και την τροποποίησή τους. Προβλέπεται ότι η αναθεώρησή τους δεν είναι δυνατή πριν από την πάροδο πενταετίας από την έγκρισή τους (και οι εκθέσεις αξιολόγησής τους συντάσσονται ανά πενταετία), προκειμένου να υπάρχει σταθερότητα στο νομικό πλαίσιο και να αποφεύγονται εκπλήξεις και αιφνιδιασμοί. Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται η τροποποίησή τους πριν την πάροδο της πενταετίας, κυρίως για λόγους προσαρμογής σε νέα δεδομένα, πορίσματα των εκθέσεων αξιολόγησης ή για την ενσωμάτωση προτάσεων μέσω της ανάδρασης. Η τροποποίησή τους γίνεται κατόπιν Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης, εκτός εάν οι επερχόμενες αλλαγές είναι ήσσονος σημασίας, όπως προβλέπεται και στην Οδηγία (ΕΕ) 2001/42 (L 197).
	9	Αντικαθιστά τον τίτλο του Κεφαλαίου Γ' του ν. 4447/2016.
	10	Βελτιώνει τις ρυθμίσεις για τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια σε σχέση με την έγκριση, τη νομική δεσμευτικότητα, την αναθεώρηση και την τροποποίησή τους. Ορίζεται το πεδίο εφαρμογής τους, αλλά και τα ζητήματα που ρυθμίζονται με αυτά. Προσδιορίζονται τα είδη περιοχών που καθορίζονται με τα τοπικά πολεοδομικά σχέδια. Διασαφηνίζεται η σχέση των τοπικών πολεοδομικών εργαλείων με ειδικά εργαλεία σχεδιασμού (ιδίως ΕΣΧΑΣΕ, ΕΣΧΑΔΑ, Επιχειρηματικά πάρκα). Σημαντική είναι η πρόβλεψη για την ισχύ των ρυθμίσεων των τοπικών πολεοδομικών σχεδίων, ιδίως ως προς τις επιτρεπόμενες χρήσεις, η οποία με τη νέα ρύθμιση (της παρ. 5) έχει αμεσότητα, ακόμη και σε σχέση με χρήσεις που ήσαν μέχρι τότε καθορισμένες από εργαλείο πολεοδομικού σχεδιασμού δεύτερου επιπέδου (πολεοδομική μελέτη). Διατηρείται η πρόβλεψη για τη δυνατότητα αναστολής των οικοδομικών αδειών. Η ρύθμιση επίσης προβλέπει τη διαδικασία αναθεώρησης και τροποποίησης των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων με άξονα τη σταθερότητα των ρυθμίσεων, καθώς καθιερώνεται ότι δεν επιτρέπεται η αναθεώρησή τους πριν από την πάροδο πενταετίας από την έγκρισή τους, ενώ οι τροποποιήσεις που μπορούν να επέλθουν εν τω μεταξύ σχετίζονται με την προσαρμογή των ρυθμίσεων του σχεδίου σε δεδομένα που κατέστησαν διαθέσιμα μετά την κατάρτισή του. Συναφής είναι και η καθιέρωση της δυνατότητας να αναθεωρείται ένα τοπικό πολεοδομικό σχέδιο δέκα (10) έτη μετά την ανάθεση της μελέτης για την εκπόνησή του, καθώς κατά τεκμήριο η μελέτη αυτή θα έχει καταστεί, μετά την

		πάροδο της δεκαετίας, ανεπίκαιρη. Διευκρινίζεται ακόμη, σε σχέση με την ισχύουσα ρύθμιση, ότι ένα Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο μπορεί να οριοθετεί και οικισμούς προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων στις δημοτικές ενότητες που καλύπτει.
	11	Βελτιώνει τις ρυθμίσεις για τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια σε σχέση με την έγκριση, τη νομική δεσμευτικότητα, την αναθεώρηση και την τροποποίησή τους, καθώς και τη σχέση τους με τα τοπικά πολεοδομικά σχέδια. Περιγράφεται η δυνητική διαδικασία για την πρόεγκρισή τους. Ορίζεται με σαφήνεια η σχέση των ειδικών πολεοδομικών σχεδίων με τα τοπικά πολεοδομικά σχέδια, τα οποία μπορούν να τροποποιούν (χωρίς να απαιτείται να τηρηθεί η προθεσμία για την αναθεώρηση των τοπικών πολεοδομικών σχεδίων), ρύθμιση που συνάδει με τον ειδικό, αναπτυξιακό χαρακτήρα τους. Αντιστρόφως, μόνο κατ' εξαίρεση, μπορεί ένα Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο να τροποποιείται από Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο. Τέλος, επαναλαμβάνεται η ισχύουσα ρύθμιση, η οποία προσδίδει χαρακτήρα ειδικού πολεοδομικού σχεδίου και σε άλλα εργαλεία σχεδιασμού, όπως οι Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ), τα επιχειρηματικά πάρκα και τα ΕΣΧΑΔΑ και ΕΣΧΑΣΕ.
	12	Η διαδικασία για την οριοθέτηση οικισμών προσαρμόζεται στη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, καθώς απαιτείται να γίνει με προεδρικό διάταγμα σε κάθε περίπτωση.
	13	Βελτιώνει οι ρυθμίσεις για τα ρυμοτομικά σχέδια εφαρμογής (τέως πολεοδομικά σχέδια εφαρμογής) προς αποκατάσταση και της ορολογικής ενότητας.
	14	Καθιρώνει τον θεσμό του Συντονιστή Πολεοδομικού Σχεδιασμού. Το όργανο αυτό είναι απαραίτητο για την ταχεία πρόοδο του πολεοδομικού σχεδιασμού στη χώρα, ο οποίος σήμερα καλύπτει το είκοσι τοις εκατό (20%) περίπου αυτής, αν και πολλά από τα σχετικά σχέδια (κυρίως ΓΠΣ) είναι ήδη ανεπίκαιρα.
	15	Τροποποιεί το άρθρο 11 του ν. 4447/2016 για τη συγκρότηση ειδικής νομοπαρασκευαστικής επιτροπής, ώστε να προβλέπεται και ότι ο υπό κατάρτιση νέος κώδικας της πολεοδομικής νομοθεσίας θα βρίσκεται διαθέσιμος σε ηλεκτρονική βάση.
	16	Συγκεντρώνει τις εξουσιοδοτικές διατάξεις του Κεφαλαίου Α'.
	17	Περιγράφει τον σκοπό και το πεδίο εφαρμογής του Κεφαλαίου Β'.
	18	Αφαιρεί τον παράκτιο χώρο από το πεδίο εφαρμογής του θαλάσσιου σχεδιασμού.
	19	Αφαιρεί τον παράκτιο χώρο από τους ορισμούς που σχετίζονται με τον θαλάσσιο σχεδιασμό.
	20	Αφαιρεί τον παράκτιο χώρο από τους στόχους του θαλάσσιου σχεδιασμού.

	21	Αποσυσχετίζει τον παράκτιο χώρο από τις διαδικασίες θέσπισης και εφαρμογής του θαλάσσιου σχεδιασμού.
	22	Αποσυνδέει τον παράκτιο χώρο από τη δομή του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού.
	23	Αποσυσχετίζει τον παράκτιος χώρος από τις ελάχιστες απαιτήσεις του θαλάσσιου σχεδιασμού.
	24	Αφαιρεί τον παράκτιο χώρο από το περιεχόμενο του θαλάσσιου σχεδιασμού. Τίθενται οι βασικές ρυθμίσεις για την έγκριση, το περιεχόμενο, την αναθεώρηση και τροποποίηση των θαλάσσιων χωροταξικών πλαισίων. Ο θαλάσσιος χωρικός σχεδιασμός ανήκει στο ίδιο επίπεδο με τα περιφερειακά χωροταξικά πλαίσια και η διαδικασία τους διαρθρώνεται αναλόγως, ενώ καθιερώνεται η συναρμοδιότητα του Υπουργού Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής για την έγκρισή τους, από κοινού με τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
	25	Απλοποιεί τις διαδικασίες δημόσιας διαβούλευσης για τα θαλάσσια χωροταξικά πλαίσια.
	26	Αφαιρεί τον παράκτιο χώρο από την εθνική στρατηγική για τη διαχείριση του θαλάσσιου περιβάλλοντος ως αρμοδιότητα της αρμόδιας αρχής του άρθρου 13 της Οδηγίας (ΕΕ) 2014/89.
	27	Προσαρμόζει τις μεταβατικές διατάξεις στην απάλειψη του παράκτιου χώρου από τις διατάξεις του Κεφαλαίου Β’
	28	Ορίζει ως αρμόδια αρχή του άρθρου 3 της Οδηγίας 2008/56 τη Γενική Γραμματεία Φυσικού Περιβάλλοντος και Υδάτων, η οποία ασκεί τις αρμοδιότητες της καταργηθείσας Ειδικής Γραμματείας Υδάτων.
	29	Τροποποιεί το γνωμοδοτικό όργανο για τη διαδικασία υποδιαιρέσεων των θαλάσσιων υποπεριοχών, το οποίο πλέον θα είναι το Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας.
	30	Προβλέπει την ορολογική ενοποίηση μεταξύ του παλαιού όρου «Θαλάσσια Χωροταξικά Σχέδια» και του όρου «Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια».
	31	Παραθέτει τον σκοπό των διατάξεων του Κεφαλαίου Γ’.
	32	Ορίζει την έννοια της εκτός σχεδίου δόμησης, όπως αυτή χρησιμοποιείται για τις ανάγκες του Κεφαλαίου Γ’. Πρόκειται για δόμηση η οποία γίνεται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως, αλλά και σ’ αυτές για τις οποίες δεν προβλέπονται όροι και περιορισμοί δόμησης από εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου, ειδικά προεδρικά διατάγματα (όπως τα διατάγματα της παρ. 2 του άρθρου 10 του από 17.7.1923 ν.δ., τα ΕΣΧΑΣΕ/ ΕΣΧΑΔΑ, οι ΖΟΕ). Η παρ. 2 θέτει περιορισμούς στη ρυθμιστική δυνατότητα που έχουν τα εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού, όταν καθιερώνουν όρους δόμησης για περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως.

	33	Θέτει όρους δόμησης για διάφορες χρήσεις εκτός σχεδίου πόλεως, όταν αυτοί δεν τίθενται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό ή από άλλα ειδικά διατάγματα.
	34	Θέτει όρους και προϋποθέσεις δόμησης για τα τουριστικά καταλύματα. Ρυθμίζεται η παραχώρηση εκτάσεων στον οικείο Δήμο, όταν η εκμετάλλευση (δόμηση) των τουριστικών καταλυμάτων υπερβαίνει τα οκτώ (8) στρέμματα. Επίσης, αυξάνεται η μέγιστη επιτρεπόμενη εκμετάλλευση των κάμπινγκ σε τρία (3) στρέμματα.
	35	Προβλέπει την αύξηση των συντελεστών δόμησης στα σύνθετα τουριστικά καταλύματα.
	36	Προβλέπει την καθιέρωση των μικτών τουριστικών καταλυμάτων μικρής κλίμακας ως μορφής τουριστικών καταλυμάτων.
	37	Περιέχει το ρυθμιστικό πλαίσιο για τα Μικτά Τουριστικά Καταλύματα Μικρής Κλίμακας.
	38	Προβλέπει και ρυθμίζει τα κριτήρια για την κτιριοδομική και πολεδομική αναβάθμιση των τουριστικών καταλυμάτων. Τα κριτήρια αυτά είναι κρίσιμα για την απόδοση ευνοϊκών όρων δόμησης, η οποία αποσυνδέεται από τη γενική κατάταξη σε αστέρια (που στηρίζεται σε πολλά μη πολεοδομικά κριτήρια) και στηρίζεται σε αμιγώς πολεοδομικά - κτιριοδομικά χαρακτηριστικά.
	39	Περιέχει ρυθμίσεις που επιτρέπουν την εγκατάσταση οργανωμένων υποδοχέων μεταποιητικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων στα νησιά, με σεβασμό στο χαρακτήρα του κάθε νησιού και πάντα στο πλαίσιο της ήπιας ανάπτυξης. Με την παρ. 2 αυξάνεται ο συντελεστής δόμησης στα επιχειρηματικά πάρκα.
	40	Περιέχει μεταβατικές διατάξεις του Κεφαλαίου Γ’. Με την παρ. 1 καταργούνται, εντός διετίας, οι παρεκκλίσεις που ίσχυαν στους όρους αρτιότητας βάσει μεταβατικών διατάξεων (που παρετείνοντο εσαεί) του από 24.5.1985 π.δ. (Δ΄ 270) και του ν. 3212/2003 (Α’ 308). Η παρ. 2 ορίζει ότι η προσαρμογή του νέου συντελεστή δόμησης των ήδη υφισταμένων επιχειρηματικών πάρτων περιοχών στους αυξημένους συντελεστές δόμησης γίνεται κατόπιν στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης. Τέλος, η παρ. 3 αναφέρεται στη δυνατότητα ανάπτυξης στρατηγικών επενδύσεων σε παλαιές βιομηχανικές περιοχές, χωρίς να έχει προηγηθεί η πολεοδόμησή τους. Με τον τρόπο αυτό μπορεί να γίνει εκμετάλλευση σημαντικών εκτάσεων που έχουν δεσμευθεί για βιομηχανικές δραστηριότητες, δεν έχουν αξιοποιηθεί και με συντελεστή δόμησης σαφώς μικρότερο από τον καθιερούμενο για τα επιχειρηματικά πάρκα.
	41	Τίθεται ο σκοπός του Κεφαλαίου Δ’.
	42	Καθιερώνει και περιγράφει την Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης.
	43	Περιέχει ρυθμίσεις για τη διάρθρωση των κατηγοριών χρήσεων γης σε δύο επίπεδα, τις γενικές και τις ειδικές. Ειδικότερα,

		περιγράφεται η σχέση μεταξύ τους και η αξιοποίησή τους από τον χωρικό σχεδιασμό. Ειδικά για τις ειδικές κατηγορίες χρήσεων γης προβλέπεται ρητώς η δυνατότητά περαιτέρω εξειδίκευσής τους κατά τον χωρικό σχεδιασμό.
	44	Προβλέπει τη δυνατότητα προσθηκών στην Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης όταν ανακύπτουν νέες ανάγκες, κατόπιν γνώμης του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ). Στις παρ. 2 και 3 προβλέπεται η καθιέρωση δύο νέων ειδικών χρήσεων, των Data Centres και των Κέντρων Προστασίας Άγριων Ζώων, η οποία επιβάλλεται να γίνει ταχύτατα λόγω πιεστικών αναγκών για ξένες επενδύσεις και για προστασία του περιβάλλοντος, καθώς και η κατανομή τους σε υφιστάμενες προβλέψεις για χρήσεις γης.
	45	Περιέχει εξουσιοδοτικές διατάξεις. Με την παρ. 1 προβλέπεται η έκδοση νέου προεδρικού διατάγματος που θα περιλαμβάνει τις γενικές και ειδικές κατηγορίες χρήσεων γης. Οι παρ. 2-4 προβλέπουν την έκδοση κανονιστικών υπουργικών αποφάσεων για τη συσχέτιση των χρήσεων γης, όπου αυτό είναι εφικτό, με την κατάταξη δραστηριοτήτων του Υπουργείου Οικονομικών (ΚΑΔ), καθώς και με την περιβαλλοντική κατάταξη.
	46	Εξειδικεύει τις γνωμοδοτικές αρμοδιότητες των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής.
	47	Με την παρ. 1 προσδιορίζει τις αρμοδιότητες του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής σε σχέση με τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής. Με την παρ. 2 καθιερώνει τη δεσμευτικότητα που έχουν οι γνωμοδοτήσεις του ΚΕΣΥΠΟΘΑ προς τις υπηρεσίες, στις οποίες απευθύνονται, όταν επιλύουν ερμηνευτικά ζητήματα του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ΝΟΚ, ν. 4076/2012) και κάθε διάταξης της πολεοδομικής νομοθεσίας.
	48	Καθιερώνει δύο Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων **(**ΣΥΠΟΘΑ Α’ και Β’) με σκοπό τον καλύτερο επιμερισμό των αρμοδιοτήτων τους.
	49	Η διάταξη αυτή προβλέπει την προσωρινή άσκηση των αρμοδιοτήτων που έχουν ανατεθεί στα Τοπικά Παρατηρητήρια, μέχρι τη συγκρότησή τους, από τις Υπηρεσίες Δόμησης (ΥΔΟΜ) και την Κεντρική Υπηρεσία Δόμησης).
	50	Εκσυγχρονίζει τους ορισμούς της προέγκρισης οικοδομικής άδειας και της γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών.
	51	Εξειδικεύει τις περιπτώσεις κατεδάφισης, για τις οποίες απαιτείται έγκριση εκτέλεσης εργασιών.
	52	Εξειδικεύει τις περιπτώσεις εργασιών εσωτερικών χρωματισμών ή μικρών επισκευών, για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμκοας.
	53	Προβλέπει υποχρέωση της ΥΔΟΜ να αποστείλει θεωρημένο τοπογραφικό διάγραμμα στη Γενική Διεύθυνση Στρατηγικών

		Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, όταν πρόκειται για στρατηγική επένδυση που αναπτύσσεται εκτός ΕΣΧΑΣΕ.
	54	Εκσυγχρονίζει τη διαδικασία για την προέγκριση οικοδομικής άδειας, καθώς καθίσταται υποχρεωτική για τις άδειες κατηγοριών 1 και 2 και προαιρετική για την κατηγορία 3, ενώ προσδιορίζονται κατά πιο συγκεκριμένο τρόπο οι διαδικασίες και οι ηλεκτρονικοί τόποι, μέσω των οποίων θα γίνεται η διαδικασία προέγκρισης.
	55	Τροποποιεί την κατάταξη σε κατηγορίες τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών με σκοπό την απλούστευση των διαδικασιών για τις περισσότερες κατηγορίες οικοδομικών εργασιών.
	56	Καθιερώνει ένα σύγχρονο, ηλεκτρονικό σύστημα αυτόματης έκδοσης οικοδομικών αδειών, στο οποίο τίθενται προθεσμίες υπέρ του διοικουμένου, με σκοπό την επιτάχυνση της σχετικής διαδικασίας.
	57	Διευκρινίζει ότι η βεβαίωση υψομέτρου θα χορηγείται από τεχνική υπηρεσία του αρμόδιου Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ α’ ή β’ βαθμού) και, με τον τρόπο αυτό, επιλύονται αντιφατικές ερμηνείες της σχετικής διάταξης.
	58	Απλοποιεί τα δικαιολογητικά που είναι απαραίτητα για την έκδοση οικοδομικής άδειας.
	59	Προβλέπει τη δυνατότητα για αλλαγή χρήσης και για περιορισμένες εργασίες επί ρυμοτομούμενων ακινήτων.
	60	Αποσαφηνίζει τη διαδικασία αναθεώρησης της προέγκρισης οικοδομικής άδειας, η ισχύς της και η διαδικασία της.
	61	Προβλέπει την ηλεκτρονική διαδικασία για σύνδεση μιας οικοδομής με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας.
	62	Περιγράφει την ηλεκτρονική διαδικασία για την σύνδεση με το Δίκτυο Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας.
	63	Αφαιρεί την υποχρέωση να φυλάσσεται στο χώρο του ακινήτου η ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου.
	64	Προσαρμόζει τη διαδικασία έκδοσης της ηλεκτρονικής ταυτότητας στο σύστημα ηλεκτρονικής υποβολής.
	65	Προσδιορίζει την προσβασιμότητα μεταξύ Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος και Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου.
	66	Διορθώνει το γραφιστικό σφάλμα της ισχύουσας διάταξης με την ορθή παραπομπή για το πιστοποιητικό μηχανικού που απαιτείται για κάθε δικαιοπραξία ακινήτων.
	67	Ορίζει ότι η επιβολή πειθαρχικών κυρώσεων στους μηχανικούς γίνεται από το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΤΕΕ).
	68	Καταγράφει τον σκοπό των διατάξεων του Κεφαλαίου ΣΤ’ του νόμου.
	69	Παραθέτει τους ορισμούς των εννοιών που είναι σημαντικές για το Κεφάλαιο ΣΤ’, όπως η μεταφορά συντελεστή δόμησης, η ψηφιακή τράπεζα γης και οι Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή. Από την παράθεση

		των ορισμών προκύπτει η συμμόρφωση στη νομολογία του ΣτΕ που απαγορεύει τον συντελεστή δόμησης να είναι αντικείμενο συναλλαγής. Επίσης, αφαιρείται η έννοια των Περιοχών Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή (ΠΑΕΣ), η οποία αντιστοιχεί σε περιοχές με αυθαίρετη δόμηση που θα νομιμοποιείτο με μεταφορά συντελεστή.
	70	Προβλέπει την ψηφιακή τράπεζα γης και ορίζεται η λειτουργία της, ως μηχανισμού μεταφοράς συντελεστή δόμησης.
	71	Ορίζει τον τίτλο μεταφοράς συντελεστή δόμησης και ρυθμίζει τη λειτουργία του.
	72	Ορίζει τα ακίνητα προσφοράς συντελεστή δόμησης, δηλαδή τα ακίνητα, των οποίων οι ιδιοκτήτες δικαιούνται να αποζημιωθούν μέσω του συστήματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης. Πρόκειται για ακίνητα στα οποία, με πράξη της διοικήσεως, έχουν επιβληθεί περιορισμοί στους όρους δόμησης.
	73	Ορίζει τα ακίνητα υποδοχής συντελεστή δόμησης. Αφαιρούνται ρητώς τα ακίνητα που είναι αυθαίρετα της κατηγορίας 5, ώστε να αποκλείεται η νομιμοποίησή τους μέσω του μηχανισμού της μεταφοράς συντελεστή δόμησης.
	74	Ορίζει τις ζώνες υποδοχής συντελεστή, δηλαδή οι περιοχές που, μετά από την έκδοση προεδρικού διατάγματος, θα περιέχουν ακίνητα, τα οποία θα δέχονται συντελεστή δόμησης. Ο ορισμός είναι σύμφωνος με τη νομολογία του ΣτΕ, καθώς πρόκειται για ζώνες που ορίζονται με προεδρικό διάταγμα, μετά από στρατηγική περιβαλλοντική εκτίμηση και αφού ληφθούν υπόψη τα κριτήρια της νομολογίας του ΣτΕ.
	75	Προβλέπει τη διαδικασία μεταφοράς συντελεστή δόμησης από ακίνητο προσφοράς σε ακίνητο υποδοχής μέσω της ψηφιακής τράπεζας γης. Πρόκειται για διαδικασία, στην οποία δεν υπάρχει απ' ευθείας επαφή ή διαπραγμάτευση μεταξύ του προσφέροντος και του αποδεχομένου τον συντελεστή δόμησης, αλλά ηλεκτρονική αντιστοίχιση των αιτημάτων τους, στο βαθμό που συμπίπτει η αντικειμενική τους αξία.
	76	Καταγράφει τις συνέπειες που επέρχονται μόλις ολοκληρωθεί η μεταφορά συντελεστή δόμησης και ειδικοτέρα τον τρόπο καταγραφής αυτής της μεταφοράς στο κτηματολόγιο ή το υποθηκοφυλακείο.
	77	Περιγράφει τις δράσεις περιβαλλοντικής εξισορρόπησης που χρηματοδοτούνται μέσω της ψηφιακής τράπεζας γης.
	78	Περιέχει τις τελικές, μεταβατικές και εξουσιοδοτικές διατάξεις του Κεφαλαίου ΣΤ'. Αυτές αφορούν κυρίως το περιεχόμενο και τη διαδικασία έκδοσης του τίτλου μεταφοράς συντελεστή δόμησης, καθώς και τη λειτουργία της ψηφιακής τράπεζας γης.
	79	Ορίζει ότι δεν συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή και μικρές παρεκκλίσεις (έως 2%) ως προς τη θέση του ακινήτου.

	80	Περιέχει μια μικρή ανακατάταξη αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης στις 5 κατηγορίες τους. Ειδικότερα, προσθέτει μικρές παρεκκλίσεις με ανώτατο όριο τα 50 τ.μ. στην κατηγορία 4 (υπό την προϋπόθεση ότι υπάρχει άδεια), καθώς και οικοδόμηση στο προκήπιο, όταν αυτή δεν υπερβαίνει τα 20 εκ., ενώ από την κατηγορία 5 αφαιρείται η δυνατότητα νομιμοποίησης ακινήτων μέσω της ένταξής τους σε ΠΑΕΣ και της μεταφοράς συντελεστή δόμησης.
	81	Τροποποιεί τις προβλέψεις για αυθαιρεσίες σε κάθετες ή οριζόντιες ιδιοκτησίες, διευκολύνοντας την υπαγωγή οριζοντίων ιδιοκτησιών που συνδυάζονται με αυθαιρεσίες σε κοινόχρηστους χώρους.
	82	Απεξαρτά την υπαγωγή στις διατάξεις του 4495/2017 (Α' 167) της διαφορετικής διαμερισμάτωσης ορόφου, αντί της προβλεπόμενης στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, από την τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων.
	83	Συγκεκριμενοποιεί και αποσαφηνίζει περιπτώσεις υπαγωγής αυθαιρέτων, για τα οποία εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης.
	84	Παρέχει στα ακίνητα της Εταιρείας Ακινήτων του Δημοσίου (Ε.Τ.Α.Δ. Α.Ε.) τα προνόμια που έχουν τα ακίνητα του Δημοσίου, εφόσον η Ε.Τ.Α.Δ. Α.Ε. κατέχει ιδανικό μερίδιο ανώτερο του 50%.
	85	Διορθώνει την ορολογία σε σχέση με το καταβαλλόμενο παράβολο για αυθαίρετες κατασκευές του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.). Με την παρ. 2 προβλέπεται ότι, όταν πρόκειται για την τακτοποίηση διατηρητέων κτιρίων που βρίσκονται στο ίδιο ακίνητο, το ποσοστό 10% της υπέρβασης, άνω του οποίου απαγορεύεται η υπαγωγή, υπολογίζεται επί της συνολικής δόμησης των κτιρίων στο ακίνητο.
	86	Παρέχει εξουσιοδότηση στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας να καθορίζει λεπτομέρειες, σχετικά με τους ελέγχους δηλώσεων αυθαιρέτων και την επιβολή κυρώσεων.
	87	Περιέχει τους ορισμούς των εννοιών που είναι σημαντικές για το Κεφάλαιο Η', για τις ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις.
	88	Περιέχει τις περιπτώσεις και τη διαδικασία άρσης των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων. Συμπληρώνει το ισχύον δίκαιο, με την καταγραφή της διαδικασίας με την οποία ζητείται από τον ενδιαφερόμενο η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, ώστε το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο. Περιγράφει τις προϋποθέσεις για την επανεπιβολή μιας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης. Επίσης, παρέχει τη δυνατότητα στο δημοτικό συμβούλιο να άρει μια ρυμοτομική απαλλοτρίωση, ακόμη και χωρίς αίτηση του ιδιοκτήτη, εάν δεν την κρίνει απαραίτητη για τις ανάγκες του Δήμου.
	89	Ρυθμίζει τη διαδικασία για την επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και ορίζει ότι δεν επιτρέπεται δεύτερη επανεπιβολή απαλλοτρίωσης επί του αυτού ακινήτου.

	90	Ορίζει τη διαδικασία για τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου σε περίπτωση άρσης ή μερικής επανεπιβολής της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης.
	91	Καταγράφει ειδικές περιπτώσεις, για τις οποίες δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις άρσης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου. Πρόκειται για περιπτώσεις που είτε είναι απολύτως απαραίτητες για τον πολεοδομικό σχεδιασμό, είτε υπάγονται σε ειδικά προστατευτικά καθεστώτα, είτε για ακίνητα, όπου οι κοινόχρηστοι χώροι είναι ήδη εν τοις πράγμασι διαμορφωμένοι.
	92	Προβλέπει την κατάρτιση επιχειρησιακού σχεδίου από κάθε δήμο σε σχέση με τις εκκρεμείς απαλλοτριώσεις.
	93	Περιέχει τις μεταβατικές και εξουσιοδοτικές διατάξεις του Κεφαλαίου Η’.
	94	Περιγράφει το αντικείμενο του Κεφαλαίου Θ’, για τους πιστοποιημένους αξιολογητές χωρικών μελετών.
	95	Προβλέπει τη λειτουργία μητρώου πιστοποιημένων χωρικών αξιολογητών, οι οποίοι συντρέχουν στη Διοίκηση στην αξιολόγηση χωρικών σχεδίων. Περιγράφει τις μελέτες, ως προς τις οποίες οι πιστοποιημένοι αξιολογητές παρέχουν συνδρομή στην υπηρεσία.
	96	Προβλέπει τη δημιουργία και λειτουργία Ηλεκτρονικού Μητρώου Χωρικών Μελετών, κατ’ αντιστοιχία του Ηλεκτρονικού Περιβαλλοντικού Μητρώου, στο οποίο μπορούν να ανευρίσκονται όλα τα δεδομένα που σχετίζονται με την εκπόνηση και έγκριση χωρικών μελετών και σχεδίων.
	97	Προβλέπει την ανάρτηση των χωρικών σχεδίων σε ειδικό δικτυακό τόπο, κατ’ αντιστοιχία με την ανάρτηση των Αποφάσεων Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (Α.Ε.Π.Ο.).
	98	Περιέχει τις εξουσιοδοτικές διατάξεις του Κεφαλαίου Θ’ για τους πιστοποιημένους αξιολογητές, τα τεχνικά χαρακτηριστικά του μητρώου και την ηλεκτρονική σελίδα, όπου θα αναρτώνται τα χωρικά σχέδια.
	99	Καταγράφει τις διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν.Ο.Κ.) που εφαρμόζονται σε περιοχές εντός και εκτός σχεδίου.
	100	Τροποποιεί και αποσαφηνίζει ορισμούς του Ν.Ο.Κ.
	101	Διευκρινίζει ζητήματα παρεκκλίσεων και αρτιότητας για ακίνητα εντός και εκτός σχεδίου.
	102	Παρέχει κίνητρα για πολεοδομική αναβάθμιση σε περίπτωση παραχώρησης χώρου ή μείωσης της κάλυψης του ακινήτου.
	103	Παρέχει κίνητρα για πολεοδομική αναβάθμιση σε περίπτωση απόσυρσης κτιρίου ή ορόφου.
	104	Προσαρμόζει τις επιφάνειες που δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης, στην κάλυψη και στον συντελεστή όγκου.

	105	Επιλύει ζητήματα εφαρμογής του συστήματος δόμησης σε σχέση με την εφαρμοζόμενη, μετά τον Γ.Ο.Κ. του ν.1577/1985 (Α' 210), ελεύθερη δόμηση.
	106	Επιτρέπει την αύξηση του ύψους, σε περίπτωση που το υπόγειο χρησιμοποιείται κατά 50% τουλάχιστον για τη στάθμευση αυτοκινήτων και επιτρέπει την υπέρβαση των ορίων κλίσης για εκσκαφή ή επίχωση ακαλύπτων χώρων, όταν αυτή γίνεται μετά από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, για όλα τα ακίνητα και όχι μόνον τα δημόσια ή δημοσίου ενδιαφέροντος.
	107	Προβλέπει ότι τα λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις των κτιρίων, δύναται να υπερβαίνουν τα επιτρεπόμενα όρια, ως προς το μέγιστο πλάτος, την απόσταση από τα όρια οικοπέδου και το ελάχιστο ύψος, σε περίπτωση που εξέχουν της ρυμοτομικής γραμμής, εφόσον εξυπηρετούν λειτουργικούς ή αισθητικούς σκοπούς, μετά από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.
	108	Περιέχει ρυθμίσεις σχετικές με τις φυτεύσεις σε ακάλυπτους χώρους και περιφράξεις.
	109	Περιέχει ρυθμίσεις για τα φυτεμένα δώματα.
	110	Ορίζει ποιες κατασκευές επιτρέπονται καθ' υπέρβαση του ύψους του κτιρίου.
	111	Επιτρέπει κατ' εξαίρεση τις κατασκευές σε κοινόχρηστους χώρους, όταν είναι απαραίτητες για τη διευκόλυνση της προσβασιμότητας ΑΜΕΑ και εμποδιζόμενων ατόμων.
	112	Θέτει τις προϋποθέσεις για να επιτραπεί η επισκευή κτιρίων, τα οποία δεν έχει διανοιγεί η προβλεπόμενη στοά.
	113	Επιτρέπει τη λειτουργική ενοποίηση οριζοντίων ιδιοκτησιών χωρίς συναίνεση των συνιδιοκτητών της οικοδομής, ακόμη κι εάν θίγεται ο φέρων οργανισμός πλην των στύλων και των δοκών.
	114	Προβλέπει την ελεύθερη τοποθέτηση χαμηλών κτιρίων εντός του οικοπέδου.
	115	Παρέχει κίνητρα (αυξημένο συντελεστή δόμησης) για την ενεργειακή αναβάθμιση των κτιρίων.
	116	Προβλέπει τη δεσμευτικότητα αποφάσεων του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, οι οποίες επιλύουν ζητήματα ερμηνείας του ΝΟΚ. Παρέχει εξουσιοδότηση για ρύθμιση προδιαγραφών σε κατασκευαστικές τεχνικές, υλικά, ενεργητική πυροπροστασία. Με την παρ. 2 ορίζει ότι οι τροποποιήσεις στις διατάξεις του ΝΟΚ ισχύουν μόνο για νέες κατασκευές και νέες άδειες και δεν μπορούν ν' αξιοποιηθούν για νομιμοποίηση αυθαιρεσιών, κατά παρέκκλιση από την περ. ι του άρθρου 28 του ν. 4495/2017.
	117	Τροποποιεί τη σύνθεση των Περιφερειακών Επιτροπών Προσβασιμότητας.

	118	Τροποποιεί τη σύνθεση της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας και διευκρινίζει τον ρόλο της.
	119	Προβλέπει τις προϋποθέσεις για προσβασιμότητα των εμποδιζομένων ατόμων σε δημόσια κτίρια.
	120	Περιέχει ειδικές διατάξεις για την προσαρμογή υφισταμένων κτιρίων στις απαιτήσεις της προσβασιμότητας.
	121	Προβλέπει ότι η μελέτη προσβασιμότητας ΑΜΕΑ είναι στοιχείο της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου.
	122	Ορίζει ότι δεν μπορούν να τακτοποιηθούν κατασκευές που είναι αυθαίρετες, επειδή δεν έχουν κάνει τις κατασκευές που είναι απαραίτητες για την προσβασιμότητα εμποδιζόμενων ατόμων.
	123	Παρέχει προς ΑΜΕΑ διευκολύνσεις πληρωμής του ενιαίου ειδικού προστίμου για αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεων.
	124	Ορίζει την αρχή οργάνωσης, εποπτείας και συντονισμού για το πεδίο προστασίας του περιβάλλοντος, κατά την περ. ζ της παρ. 4 του άρθρου 127 του ν. 4512/2018 και τις αρμοδιότητές της.
	125	Ορίζει τις αρχές εφαρμογής εποπτείας και διαχείρισης των οικονομικών δραστηριοτήτων στο πεδίο προστασίας του περιβάλλοντος και τις αρμοδιότητές τους.
	126	Προβλέπει ότι το Δημόσιο δεν προβάλλει δικαιώματα σε μικρά πολύγωνα που σχηματίζονται κατά την εφαρμογή των κτηματολογικών διαγραμμάτων επί των δασικών χαρτών, καθώς και ότι επιτρέπεται η επέμβαση σε δάση και δασικές εκτάσεις για εγκαταστάσεις ιατρικού τουρισμού.
	127	Προβλέπονται οι προϋποθέσεις, υπό τις οποίες η εισφορά σε γη των στρατηγικών επενδύσεων που αναπτύσσονται σε Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) μπορεί να μετατραπεί σε εισφορά σε χρήμα, καθώς και ο τρόπος υπολογισμού της εισφοράς.
	128	Προβλέπει ειδική προθεσμία τακτοποίησης αυθαιρέτων για τις περιπτώσεις, στις οποίες η αυθαιρεσία δημιουργήθηκε χωρίς να έχει τη δυνατότητα ενδιαφερόμενος να την αποτρέψει (ακίνητα που αποκτώνται μέσω αναγκαστικού πλειστηριασμού, μετά από κληρονομική διαδοχή, μετά από καταγγελία σύμβασης leasing ή ακίνητα του Δημοσίου που περιέρχονται στην περιουσία της ΕΤΑΔ ΑΕ). Επίσης, παρέχεται παράταση της προθεσμίας για τακτοποίηση αυθαιρέτων σε περιοχές που έχουν κηρυχθεί σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης πολιτικής προστασίας. Με την παρ. 2 παρατείνονται οι προθεσμίες για την κατάθεση δικαιολογητικών, ώστε να συμπληρωθούν υπαγωγές που ξεκίνησαν με παλαιότερους νόμους.
	129	Επιτρέπει η διαφορετική εσωτερική διαμόρφωση κτιρίων που επλήγησαν από φυσικές καταστροφές, χωρίς να χάνεται το δικαίωμα αποζημίωσης για τους ενδιαφερομένους.

	130	Παρατείνει η προθεσμία για την τακτοποίηση δημοτικών κοιμητηρίων.
	131	Παρατείνει η προθεσμία για την ολοκλήρωση εκκρεμουσών πολεοδομικών μελετών για Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ.) που είχαν εγκριθεί πριν τη δημοσίευση του ν. 2508/1997 (Α' 124).
	132	Περιέχει ειδικές πολεοδομικές ρυθμίσεις, βάσει των οποίων επέρχονται εντοπισμένες αλλαγές χρήσης. Σε όλες τις περιπτώσεις, οι αλλαγές αυτές είναι είτε παρόμοιες, είτε ηπιότερες από τις ήδη προβλεπόμενες και επελέγη η νομοθετική μεταβολή των όρων λόγω της πολυπλοκότητας των προβλημάτων και την αδυναμία συντονισμού πολλαπλών αρμόδιων υπηρεσιών, η οποία ήταν απαραίτητη για την τροποποίηση των όρων δόμησης με την κανονική διαδικασία.
	133	Αυξάνει το πρόστιμο για την καθυστερημένη δήλωση δικαιωμάτων στο Κτηματολόγιο.
	134	Στην παρ. 1 προβλέπει ότι πιστοποιητικά που συνοδεύουν συμβόλαια για εμπράγματα δικαιώματα μπορούν να εκδίδονται και από τον κεντρικό φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο». Με την παρ. 2 παρέχεται η δυνατότητα στις επιτροπές ενστάσεων να συνεδριάζουν με τηλεδιάσκεψη. Η παρ. 3 τροποποιεί τη σύνθεση των Επιτροπών Εξέτασης υποθέσεων κτηματογράφησης και προβλέπει ότι και αυτές μπορούν να συνεδριάζουν με τηλεδιάσκεψη. Με την παρ. 4 παρατείνεται κατά ένα έτος η προθεσμία για την άσκηση αγωγών διόρθωσης των πρώτων εγγραφών στις παλαιές κτηματογραφήσεις.
	135	Με την παρ. 1 προβλέπεται η αρμοδιότητα του Κτηματολογίου να συντάσσει χωρικά σχέδια.
	136	Παρατείνει την προθεσμία προσαρμογής για τη λήψη έγκρισης επέμβασης σε δασικές εκτάσεις.
	137	Προβλέπει τη δυνατότητα για εγκατάσταση όλως προσωρινών κατασκευών εντός της χερσαίας ζώνης λιμένος μέχρι τη σύνταξη του οικείου Master Plan και τίθενται οι σχετικές προϋποθέσεις.
	138	Περιλαμβάνει τις καταργούμενες διατάξεις.
	139	Ορίζει τον χρόνος ισχύος του νόμου.

Δ. Εκθεση γενικών συνεπειών

18.	Οφέλη αξιολογούμενης ρύθμισης

			ΘΕΣΜΟΙ, ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑ	ΑΓΟΡΑ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ, ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΣ	ΚΟΙΝΩΝΙΑ & ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΟΜΑΔΕΣ	ΦΥΣΙΚΟ, ΑΣΤΙΚΟ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ	ΝΗΣΙΩΤΙΚΟΤΗΤΑ
ΟΦΕΛΗ ΡΥΘΜΙΣΗΣ	ΑΜΕΣΑ	Αύξηση εσόδων		Δ	Γ (αύξηση τιμών ης στην πλειονότητα των περιοχών)- Ζ		
		Μείωση δαπανών	Γ (εξοικονόμηση κόστους υποδομών εκτός σχεδίου)-Ζ	Α-Β-		Γ	
		Εξοικονόμηση χρόνου	Α-Δ	Α-Δ-ΣΤ-Θ	ΣΤ		
		Μεγαλύτερη αποδοτικότητα / αποτελεσματικότητα	Α-Β--Δ-ΣΤ-Ζ-Θ	Α-Β--Γ-Δ		Α-Β--Γ-Δ- ΣΤ	Β-Γ
		Άλλο	Γ (προσαρμογή νομοθεσίας στη νομολογία)	Α (εξυγίανση αγοράς χωρικών μελετών)		Ζ (απόκτηση κοινόχρηστων χώρων, διευκόλυνση συντήρησης διατηρητέων)	
	ΕΜΜΕΣΑ	Βελτίωση παρεχόμενων υπηρεσιών	Α-ΣΤ-Ζ-Θ	Α-Β--ΣΤ	Α-ΣΤ		
		Δίκαιη μεταχείριση πολιτών	Γ-ΣΤ-Ζ--Η-Θ	Γ-ΣΤ--Η	Γ-ΣΤ-Θ-ΙΒ	Γ-Ζ	
		Αυξημένη αξιοπιστία / διαφάνεια θεσμών	Α-Γ-Δ-ΣΤ-Ζ	ΣΤ-Ζ	Γ-ΣΤ		
		Βελτιωμένη διαχείριση κινδύνων	Β-Δ	Α-Β-Γ-Δ-ΣΤ	Α	Α-Β-Δ	Β
		Άλλο		Α-Β--ΣΤ-Ζ (διευκόλυνση επενδύσεων) Γ (διευκόλυνση βιώσιμων επενδύσεων)			Γ (διευκόλυνση μικρότερων επενδύσεων)

Σχολιασμός / ποιοτική αποτίμηση:

Κεφάλαιο Α'
Επιταχύνονται τα χωρικά σχέδια και αποσαφηνίζονται οι σχέσεις τους, τόσο (σε πρώτο επίπεδο) ιεραρχικές, όσο και (σε δεύτερο επίπεδο) μέσω αντίστροφης ανάδρασης.
Κεφάλαιο Β'
Εστιάζεται η θαλάσσια χωροταξία στον θαλάσσιο χώρο.
Κεφάλαιο Γ'
Αντιστροφή της διαχρονικής τάσης ενίσχυσης της άναρχης δόμησης και της μεγαλύτερης ελκυστικότητας της τελευταίας σε σύγκριση με τις οργανωμένες μορφές ανάπτυξης.
Κεφάλαιο Δ΄
Το σύστημα γίνεται σαφέστερο, πιο ευέλικτο, και προσαρμοσμένο στις σημερινές ανάγκες χωροθέτησης δραστηριοτήτων.
Κεφάλαιο Ε'
Καθίσταται ηλεκτρονική, κατά το μεγαλύτερο μέρος της, η διαδικασία για την έκδοση οικοδομικών αδειών. Μέσω των ρυθμίσεων αυτών ελαχιστοποιείται κατά το δυνατό ο απαιτούμενος χρόνος έκδοσης οικοδομικών αδειών, καθώς με την περιγραφόμενη διαδικασία το σύνολο των οικοδομικών αδειών εκδίδεται αυτόματα, ενώ παράλληλα βελτιώνεται η παροχή υπηρεσιών και διασφαλίζεται η δίκαιη μεταχείριση των πολιτών. Οι πολίτες μέσω του μηχανικού τους δύνανται να αιτούνται ηλεκτρονικά προέγκριση οικοδομικής αδείας, η οποία εξετάζεται εντός του προβλεπόμενου χρονικού διαστήματος ακολουθούμενων συγκεκριμένων σταδίων ελέγχου και εν συνεχεία να εκδίδουν αυτόματα μέσω του ηλεκτρονικού συστήματος την οικοδομική άδεια. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα τόσο τη διευκόλυνση των επενδύσεων όσο και εν γένει την αποφυγή ταλαιπωρίας πολιτών και μηχανικών κατά την έκδοση οικοδομικών αδειών.
Κεφάλαιο ΣΤ΄
Οι νέες διατάξεις που αφορούν τη μεταφορά συντελεστή δόμησης, συμμορφώνονται με τη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, απλοποιούν τη διαδικασία για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης μέσω ψηφιακού συστήματος, ενώ αποκλείουν (καταργώντας τις σχετικές διατάξεις) την αξιοποίηση της μεταφοράς συντελεστή δόμησης για τη νομιμοποίηση αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων. Ορίζουν τα ακίνητα που προσφέρουν, καθώς και τα ακίνητα που δέχονται συντελεστή δόμησης, τα οποία πρέπει πάντοτε να περιλαμβάνονται σε ζώνη που έχει εγκριθεί μέσω προεδρικού διατάγματος (είτε Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή είτε ΕΣΧΑΔΑ).
Κεφάλαιο Ζ΄
Επιλύονται ειδικότερα ζητήματα που έχουν προκύψει από την ερμηνεία των διατάξεων περί αυθαιρέτων. Παράλληλα δίνεται η δυνατότητα τροποποίησης της σύστασης οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών μονομερώς σε περιπτώσεις που έχει προηγηθεί υπαγωγή στον ν. 4495/2017, υπό ορισμένες προϋποθέσεις προκειμένου να μην βλάπτονται τα δικαιώματα της πλειοψηφίας. Έτσι επιτυγχάνεται η ασφάλεια δικαίου και η δίκαιη μεταχείριση των πολιτών.
Κεφάλαιο Η΄

Το κεφάλαιο αυτό συστηματοποιεί και τροποποιεί τις διατάξεις για τις ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις. Θέτει όρια στις διαδοχικές επανεπιβολές ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων και θεσπίζει ταχεία διαδικασία για την τροποποίηση των ρυμοτομικών σχεδίων μετά την οριστική άρση μιας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, όταν δηλαδή δεν είναι δυνατή η νέα επανεπιβολή αυτής. Αίρονται οι καθυστερήσεις στην άρση των απαλλοτριώσεων που οδηγούν σε μη νόμιμη στέρηση της ιδιοκτησίας και καταστρατήγηση του συνταγματικού δικαιώματος της ιδιοκτησίας, Παράλληλα δεν δύναται να αξιοποιηθεί η τυχόν πρόθεση του δήμου να καταβάλει ο ίδιος το ποσό αποζημίωσης για την απόκτηση κοινοχρήστων χώρων.

Κεφάλαιο Θ'

Αντιμετωπίζεται ο κύριος λόγος των μεγάλων καθυστερήσεων στη εκπόνηση και έγκριση χωρικών μελετών.

Κεφάλαιο Ι'

Επέρχονται πολλές διορθωτικές τροποποιήσεις στον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό, με σκοπό αφενός την επίλυση προβλημάτων που είχαν προκύψει κατά την εφαρμογή του, ούτως ώστε να αποφευχθεί το φαινόμενο διαφορετικών ερμηνειών κατά την εφαρμογή του νομοθετικού πλαισίου και να αντιμετωπιστούν με ενιαίο τρόπο οι περιπτώσεις δημιουργώντας ασφάλεια δικαίου και αφετέρου την προσαρμογή του νομικού πλαισίου στο αίτημα για καθολική προσβασιμότητα στα κτίρια για τα ΑμεΑ και τα εμποδιζόμενα άτομα. Με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις επιδιώκεται η εξασφάλιση της προσβασιμότητας στα κτίρια, η οποία αποτελεί θεμελιώδες ανθρώπινο δικαίωμα, καθώς και υποχρέωση της χώρας και αφορά καταρχάς τα ΑμεΑ και τα εμποδιζόμενα άτομα, ταυτόχρονα, όμως, και το σύνολο του πληθυσμού. Μετά την κύρωση της Σύμβασης των Ηνωμένων Εθνών για τα Δικαιώματα των Ατόμων με Αναπηρίες (ν. 4074/2012, Α' 88), θεσμοθετείται η δικαιωματική προσέγγιση της αναπηρίας, ενώ με την ψήφιση από το Ελληνικό Κοινοβούλιο του ν. 4488/2017 (Α΄ 137), τίθενται οι κατευθυντήριες διατάξεις υλοποίησης της Σύμβασης.

Κεφάλαιο ΙΑ'

Επαναπροσδιορίζεται η σύνθεση της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας και των Περιφερειακών Επιτροπών Προσβασιμότητας και οι αρμοδιότητες αυτών, προκειμένου να καταστεί εφικτό να ανταποκριθούν άρτια στην άσκηση των αρμοδιοτήτων τους, όπως αυτές επεκτείνονται μέσω των προωθούμενων τροποποιήσεων.

19.	Κόστος αξιολογούμενης ρύθμισης

			ΘΕΣΜΟΙ, ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑ	ΑΓΟΡΑ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ, ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΣ	ΚΟΙΝΩΝΙΑ & ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΟΜΑΔΕΣ	ΦΥΣΙΚΟ, ΑΣΤΙΚΟ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ	ΝΗΣΙΩΤΙΚΟΤΗΤΑ
ΚΟΣΤΟΣ ΡΥΘΜΙΣΗΣ	ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΝΑΡΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΗΣ ΡΥΘΜΙΣΗΣ	Σχεδιασμός / προετοιμασία	Ζ		Α		
		Υποδομή / εξοπλισμός	ΣΤ-Ζ				
		Προσλήψεις / κινητικότητα	Α-ΣΤ-Ζ				
		Ενημέρωση εκπαίδευση εμπλεκομένων	Α-Β				
		Άλλο		Α			
	ΓΙΑ ΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ & ΑΠΟΔΟΣΗ ΤΗΣ ΡΥΘΜΙΣΗΣ	Στήριξη και λειτουργία διαχείρισης	Α-ΣΤ	Α			
		Διαχείριση αλλαγών κατά την εκτέλεση	Γ-ΕΑ				
		Κόστος συμμετοχής στη νέα ρύθμιση		ΣΤ (δυνητική αξιοποίηση της ρύθμισης, με περιορισμένου ύψους τέλος)	Γ (διαφυγόν κέρδος από τον περιορισμό παράνομων πρακτικών) ή/και ιδιοποίησης περιβαλλοντικών πόρων)		
		Άλλο					

Σχολιασμός / ποιοτική αποτίμηση:

20.	Κίνδυνοι αξιολογούμενης ρύθμισης

			ΘΕΣΜΟΙ, ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑ	ΑΓΟΡΑ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ, ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΣ	ΚΟΙΝΩΝΙΑ & ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΟΜΑΔΕΣ	ΦΥΣΙΚΟ, ΑΣΤΙΚΟ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ	ΝΗΣΙΩΤΙΚΟΤΗΤΑ
ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΡΥΘΜΙΣΗΣ	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΚΙΝΔΥΝΩΝ	Αναγνώριση / εντοπισμός κινδύνου					
		Διαπίστωση συνεπειών κινδύνων στους στόχους	Α-ΣΤ-Ζ-Η		Γ		
		Σχεδιασμός αποτροπής / αντιστάθμισης κινδύνων	Α-ΣΤ-Ζ-Η	ΕΑ (Πρόβλεψη εξαιρέσεων στην τροποποίηση του αρ. 26 του ΝΟΚ)	Γ (μεταβατικές διατάξεις, προγράμματα σχεδιασμού)		
		Άλλο					
	ΜΕΙΩΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	Πιλοτική εφαρμογή	Ζ (πρόγραμμα ΖΥΣ)				
		Ανάδειξη καλών πρακτικών κατά την υλοποίηση της ρύθμισης	Α-ΕΑ	ΕΑ			
		Συνεχής αξιολόγηση διαδικασιών διαχείρισης κινδύνων	Α-ΣΤ				
		Άλλο					

Ε. Εκθεση Διαβούλευσης

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: Εισαγωγή – Μεθοδολογία

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: Ποσοτική ανάλυση των σχολίων στην ηλεκτρονική διαβούλευση

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: Ποιοτική ανάλυση των σχολίων στην ηλεκτρονική διαβούλευση – Παρουσίαση σχολίων

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: Εισαγωγή - Μεθοδολογία

Η δημόσια ηλεκτρονική διαβούλευση του σχεδίου νόμου «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής νομοθεσίας» πραγματοποιήθηκε, με πρωτοβουλία του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μέσω του δικτυακού τόπου διαβουλεύσεων του Υπουργείου http://www.opengov.gr/minenv/ κατά το χρονικό διάστημα 4 Αυγούστου 2020 έως 4 Σεπτεμβρίου 2020, κατόπιν παράτασης της αρχικής ημερομηνίας λήξης της διαβούλευσης 28 Αυγούστου 2020.

Τα υποβληθέντα σχόλια καταγράφηκαν και κατέστησαν αντικείμενο επεξεργασίας ως εξής:
-Ποσοτικά, βάσει αριθμού σχολίων ανά άρθρο (βλ. και συνημμένα ηλεκτρονικά υπολογιστικά φύλλα, αναρτημένα στον ως άνω ιστότοπο της διαβούλευσης)
-Ποιοτικά, επί τη βάσει των τάσεων που αναδείχθηκαν στη δημόσια διαβούλευση, δηλαδή των κυριότερων ζητημάτων που θεματοποιήθηκαν στα υποβληθέντα σχόλια.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: Ποσοτική ανάλυση των σχολίων στην ηλεκτρονική διαβούλευση

Κατά τη διάρκεια της δημόσιας διαβούλευσης καταγράφηκαν 1.306 σχόλια. Σημειώνεται ότι στον κάτωθι πίνακα ο οποίος αντιστοιχεί στη μορφή του σχεδίου νόμου που αναρτήθηκε σε Δημόσια Διαβούλευση (στον σύνδεσμο http://www.opengov.gr/minenv/?p=10910) δεν εμφανίζονται τα άρθρα τα οποία δεν έλαβαν σχόλια. Αναλυτικά ανά άρθρο:

65 Σχόλια	Άρθρο 01 – Σκοπός
7 Σχόλια	Άρθρο 02 – Ορισμοί – Τροποποίηση του άρθρου 1 του ν. 4447/2016
6 Σχόλια	Άρθρο 03 – Εθνική Χωρική Στρατηγική – Τροποποίηση του άρθρου 3 του ν. 4447/2016
1 Σχόλια	Άρθρο 04 – Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας – Τροποποίηση του άρθρου 4 του ν. 4447/2016
8 Σχόλια	Άρθρο 05 – Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α.) – Τροποποίηση του ν. 4447/2016

4 Σχόλια	Άρθρο 06 – Χωροταξικός σχεδιασμός – Τροποποίηση του ν. 4447/2016
9 Σχόλια	Άρθρο 07 – Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια – Τροποποίηση του άρθρου 5 του ν. 4447/2016
12 Σχόλια	Άρθρο 08 – Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια – Τροποποίηση του άρθρου 6 του ν. 4447/2016
3 Σχόλια	Άρθρο 09 – Πολεοδομικός Σχεδιασμός – Τροποποίηση του ν. 4447/2016
23 Σχόλια	Άρθρο 10 – Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια – Τροποποίηση του άρθρου 7 του ν. 4447/2016
12 Σχόλια	Άρθρο 11 – Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια – Τροποποίηση του άρθρο 8 του ν. 4447/2016
29 Σχόλια	Άρθρο 12 – Οριοθέτηση οικισμών – Τροποποίηση του ν. 4447/2016
11 Σχόλια	Άρθρο 13 – Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής – Τροποποίηση του άρθρου 10 του ν. 4447/2016
44 Σχόλια	Άρθρο 14 – Σχεδιασμός και χαρακτηρισμός δημοτικών οδών – Τροποποίηση του άρθρου 4 του ν. 3155/1955
5 Σχόλια	Άρθρο 15 – Εναρμόνιση χωροταξικών και πολεοδομικών διατάξεων προς το νέο σύστημα χωρικού σχεδιασμού – Τροποποίηση του άρθρου 12 του ν. 4447/2016
3 Σχόλια	Άρθρο 16 – Πεδίο εφαρμογής – Τροποποίηση του άρθρου 2 του ν. 4546/2018
2 Σχόλια	Άρθρο 17 – Ορισμοί – Τροποποίηση του άρθρου 3 του ν. 4546/2018
3 Σχόλια	Άρθρο 18 – Στόχοι του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού – Τροποποίηση του άρθρου 4 του ν. 4546/2018
3 Σχόλια	Άρθρο 19 – Θέσπιση και εφαρμογή του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού – Τροποποίηση του άρθρου 5 του ν. 4546/2018
3 Σχόλια	Άρθρο 20 – Δομή του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού – Τροποποίηση του άρθρου 6 του ν. 4546/2018
1 Σχόλιο	Άρθρο 21 – Ελάχιστες απαιτήσεις για τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό – Τροποποίηση του άρθρου 7 του ν. 4546/2018
3 Σχόλια	Άρθρο 22 – Περιεχόμενο του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού – Τροποποίηση του άρθρου 8 του ν. 4546/2018
3 Σχόλια	Άρθρο 23 – Δημόσια διαβούλευση – συμμετοχή του κοινού – Τροποποίηση των άρθρων 9, 14 και 15 του ν. 4546/2018
4 Σχόλια	Άρθρο 24 – Εθνική στρατηγική για τη διαχείριση του θαλάσσιου περιβάλλοντος – Τροποποίηση των άρθρων 4 και 20 του ν. 3983/2011
1 Σχόλιο	Άρθρο 25 – Καταργούμενες διατάξεις

10 Σχόλια	Άρθρο 26 – Σκοπός
76 Σχόλια	Άρθρο 27 – Εκτός σχεδίου δόμηση
186 Σχόλια	Άρθρο 28 – Διατάξεις γενικής εφαρμογής στην εκτός σχεδίου δόμηση
21 Σχόλια	Άρθρο 29 – Μέγιστος συντελεστής δόμησης
19 Σχόλια	Άρθρο 30 – Κατοικία
7 Σχόλια	Άρθρο 31 – Συντελεστής δόμησης στις οργανωμένες μορφές ανάπτυξης δραστηριοτήτων – Τροποποίηση του άρθρου 52 του ν. 3982/2011
11 Σχόλια	Άρθρο 32 – Ρυθμίσεις για οργανωμένη τουριστική ανάπτυξη – Τροποποίηση του άρθρου 29 του ν. 2545/1997 και του του άρθρου 9 του ν. 4002/2011
6 Σχόλια	Άρθρο 33 – Οργανωμένοι υποδοχείς στα νησιά – Τροποποίηση του άρθρου 44 του ν. 3982/2011
174 Σχόλια	Άρθρο 34 – Μεταβατικές διατάξεις
5 Σχόλια	Άρθρο 35 – Εξουσιοδοτική διάταξη
2 Σχόλια	Άρθρο 36 – Σκοπός
1 Σχόλιο	Άρθρο 37 – Εθνική ονοματολογία χρήσεων γης
7 Σχόλια	Άρθρο 38 – Διάρθρωση των κατηγοριών των χρήσεων γης
6 Σχόλια	Άρθρο 39 – Προσθήκες στην Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης
4 Σχόλια	Άρθρο 40 – Εξουσιοδοτικές διατάξεις
7 Σχόλια	Άρθρο 41 – Γνωμοδοτικές αρμοδιότητες Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής – Τροποποίηση του άρθρου 14 του ν. 4495/2017
2 Σχόλια	Άρθρο 42 – Ορισμοί – Τροποποίηση του άρθρου 28 του ν. 4495/2017
14 Σχόλια	Άρθρο 43 – Έγκριση εκτέλεσης εργασιών – Τροποποίηση του άρθρου 29 του ν. 4495/2017
9 Σχόλια	Άρθρο 44 – Εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται Οικοδομική Άδεια ή Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας – Τροποποίηση του άρθρου 30 του ν. 4495/2017
11 Σχόλια	Άρθρο 45 – Προέγκριση οικοδομικής άδειας – Τροποποίηση άρθρου 35 του ν. 4495/2017
13 Σχόλια	Άρθρο 46 – Κατηγορίες τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών – Τροποποίηση του άρθρου 36 του ν. 4495/2017
15 Σχόλια	Άρθρο 47 – Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών – Τροποποίηση του άρθρου 38 του ν. 4495/2017
10 Σχόλια	Άρθρο 48 – Δικαιολογητικά – Τροποποίηση των άρθρων 39 και 40 του ν. 4495/2017
4 Σχόλια	Άρθρο 49 – Αλλαγή χρήσης εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων – Τροποποίηση του ν. 4495/2017

8 Σχόλια	Άρθρο 50 – Αναθεώρηση προέγκρισης οικοδομικής άδειας – Τροποποίηση του άρθρου 42 του ν. 4495/2017
5 Σχόλια	Άρθρο 51 – Σκοπός
1 Σχόλιο	Άρθρο 52 – Ορισμοί
2 Σχόλια	Άρθρο 53 – Ψηφιακή Τράπεζα Γης – Τροποποίηση του άρθρου 67 του ν. 4495/2017
5 Σχόλια	Άρθρο 54 – Τίτλος μεταφοράς συντελεστή δόμησης – Τροποποίηση του άρθρου 68 του ν. 4495/2017
5 Σχόλια	Άρθρο 55 – Ακίνητα προσφοράς συντελεστή δόμησης
3 Σχόλια	Άρθρο 56 – Ακίνητα υποδοχής συντελεστή δόμησης
3 Σχόλια	Άρθρο 57 – Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή
1 Σχόλιο	Άρθρο 60 – Δράσεις περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης
33 Σχόλια	Άρθρο 62 – Κατηγορίες αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων
35 Σχόλια	Άρθρο 63 – Ζητήματα κάθετων και οριζόντιων ιδιοκτησιών
3 Σχόλια	Άρθρο 64 – Υπολογισμός ενιαίου ειδικού προστίμου
10 Σχόλια	Άρθρο 65 – Υπαγωγή αυθαιρέτων για τα οποία εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης
2 Σχόλια	Άρθρο 66 – Ακίνητα Δημοσίου
4 Σχόλια	Άρθρο 68 – Σκοπός
3 Σχόλια	Άρθρο 69 – Ορισμοί
21 Σχόλια	Άρθρο 70 – Άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης
4 Σχόλια	Άρθρο 71 – Επανεπιβολή απαλλοτρίωσης
4 Σχόλια	Άρθρο 72 – Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου σε περίπτωση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης
7 Σχόλια	Άρθρο 73 – Ειδικές περιπτώσεις
4 Σχόλια	Άρθρο 74 – Επιχειρησιακό σχέδιο για την εξασφάλιση κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων
3 Σχόλια	Άρθρο 75 – Μεταβατικές διατάξεις – καταργούμενες διατάξεις
5 Σχόλια	Άρθρο 76 – Μητρώο πιστοποιημένων αξιολογητών χωρικών μελετών
8 Σχόλια	Άρθρο 80 – Πεδίο εφαρμογής
25 Σχόλια	Άρθρο 81 – Ορισμοί
6 Σχόλια	Άρθρο 82 – Αλλαγή χρήσης
9 Σχόλια	Άρθρο 83 – Πολεοδομικά κίνητρα

3 Σχόλια	Άρθρο 84 – Κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής με απομείωση καθ' ύψος υφιστάμενων κτιρίων
33 Σχόλια	Άρθρο 85 – Επιφάνειες που δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης
30 Σχόλια	Άρθρο 86 – Θέση κτιρίου και εγκαταστάσεων
24 Σχόλια	Άρθρο 87 – Ύψος κτιρίου
13 Σχόλια	Άρθρο 88 – Λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία
11 Σχόλια	Άρθρο 89 – Κατασκευές πάνω από το κτίριο
3 Σχόλια	Άρθρο 90 – Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους
2 Σχόλια	Άρθρο 91 – Χαμηλά κτίρια
8 Σχόλια	Άρθρο 92 – Κίνητρα για τη δημιουργία κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης
8 Σχόλια	Άρθρο 93 – Προσβασιμότητα χωρίς φραγμούς για τα άτομα με αναπηρία και τα εμποδιζόμενα άτομα
9 Σχόλια	Άρθρο 94 – Ειδικές διατάξεις
1 Σχόλιο	Άρθρο 95 – Εξουσιοδοτικές διατάξεις
4 Σχόλια	Άρθρο 96 – Μεταβατικές διατάξεις
4 Σχόλια	Άρθρο 97 – Περιφερειακές Επιτροπές Προσβασιμότητας
3 Σχόλια	Άρθρο 98 – Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας
1 Σχόλιο	Άρθρο 99 – Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου και μελέτη προσβασιμότητας ΑμεΑ και εμποδιζόμενων ατόμων
6 Σχόλια	Άρθρο 100 – Μη υπαγωγή στις διατάξεις των άρθρων 96 επ. του ν. 4495/2017
2 Σχόλια	Άρθρο 101 – Ελαφρύνσεις
4 Σχόλια	Άρθρο 102 – Τροποποιήσεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας-Αττικής
2 Σχόλια	Άρθρο 103 – Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος δεξαμενών καλλιέργειας υδρόβιων οργανισμών
1 Σχόλιο	Άρθρο 104 – Εθνικό Μητρώο Θεσμικών Χωρικών Δεδομένων
2 Σχόλια	Άρθρο 105 – Αναγκαστική απαλλοτρίωση ορόφων κτιρίων
15 Σχόλια	Άρθρο 106 – Διατάξεις για το Κτηματολόγιο
3 Σχόλια	Άρθρο 107 – Πολεοδομικά κίνητρα για την ποιότητα και ανταγωνιστικότητα των τουριστικών εγκαταστάσεων

Όπως διαπιστώνεται από τον ανωτέρω πίνακα, τον μεγαλύτερο αριθμό σχολίων συγκέντρωσε το Άρθρο 28 «Διατάξεις γενικής εφαρμογής στην εκτός σχεδίου δόμηση», με δεύτερο το Άρθρο 34 «Μεταβατικές διατάξεις». Αναλυτικότερα, με φθίνουσα κατάταξη βάσει του αριθμού σχολίων στα άρθρα που έλαβαν ≥ 40 σχόλια:

186 Σχόλια	Άρθρο 28 – Διατάξεις γενικής εφαρμογής στην εκτός σχεδίου δόμηση
174 Σχόλια	Άρθρο 34 – Μεταβατικές διατάξεις
76 Σχόλια	Άρθρο 27 – Εκτός σχεδίου δόμηση
65 Σχόλια	Άρθρο 01 – Σκοπός
44 Σχόλια	Άρθρο 14 – Σχεδιασμός και χαρακτηρισμός δημοτικών οδών – Τροποποίηση του άρθρου 4 του ν. 3155/1955

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: Ποιοτική ανάλυση των σχολίων στην ηλεκτρονική διαβούλευση –Παρουσίαση σχολίων

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'
Απλούστευση, επιτάχυνση και βελτίωση της αποτελεσματικότητας του συστήματος χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού

Άρθρο 1
Σκοπός

Έχουν υποβληθεί 65 σχόλια. Τα σχόλια προέρχονται τόσο από πολίτες, όσο και από φορείς και Ο.Τ.Α. . Αφορούν ιδίως σε μια γενική προσέγγιση επί του σκοπού του νομοσχεδίου και του συνόλου των διατάξεων αυτού. Η βασική θεματική στην οποία εστιάζεται το ενδιαφέρον των πολιτών, όπως αυτή καταγράφεται στα σχόλια του παρόντος άρθρου είναι οι διατάξεις της Εκτός σχεδίου δόμησης, οι οποίες άλλοτε χαρακτηρίζονται αιφνιδιαστικές και άλλοτε διατυπώνεται ότι βρίσκονται σε σωστή και ορθολογική κατεύθυνση με στόχο τον εκσυγχρονισμό της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας με περιβαλλοντική διάσταση. Τα σχόλια συνδέονται σε πολλές περιπτώσεις με την επικαιρότητα κατά τον χρόνο που τέθηκε σε διαβούλευση το νομοσχέδιο και θίγουν επιμέρους ζητήματα που αφορούν σε λήξη προθεσμιών που συγκεντρώνουν το ενδιαφέρον πολιτών και μηχανικών. Όπως έχει ήδη αναφερθεί σε δελτία τύπου του Υπουργείου Περιβάλλοντος, στο νομοσχέδιο προστίθενται διατάξεις παράτασης των χρόνων υποβολής δικαιολογητικών για περιπτώσεις υπαγωγών σε προγενέστερους του ν. 4495/2017 νόμους αυθαιρέτων. Παράλληλα, τίθενται επιμέρους ζητήματα αναφορικά με επιμέρους κεφάλαια ή άρθρα του νομοσχεδίου, τα οποία επαναλαμβάνονται και στα σχόλια των επιμέρους άρθρων.

Άρθρο 2
Ορισμοί – Τροποποίηση του άρθρου 1 του ν. 4447/2016

Έχουν υποβληθεί 7 σχόλια. Στα σχόλια διαπιστώνεται η αναγκαιότητα ύπαρξης σαφών ορισμών. Την ασάφεια αυτή καλείται να διορθώσει η παρούσα ρύθμιση. Στα σχόλια περιλαμβάνονται προτάσεις

εννοιών που κατά την κρίση των πολιτών χρήζουν ορισμού, όπως ο ορισμός της «Εδαφικής Συνοχής» ή περαιτέρω εξειδίκευσης των υφιστάμενων ορισμών.

Άρθρο 3
Εθνική Χωρική Στρατηγική – Τροποποίηση του άρθρου 3 του ν. 4447/2016

Έχουν υποβληθεί 6 σχόλια. Τα σχόλια αφορούν ήδη ισχύουσες ρυθμίσεις και εν γένει προβληματική αναφορικά με την Εθνική Χωρική Στρατηγική. Ασφαλώς η κατάρτιση της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής πρέπει να λαμβάνει υπόψη της όλο το περιεχόμενο του Συντάγματος. Η αναφορά στο άρθρο 79 του Συντάγματος υφίσταται ήδη στο ισχύον πλαίσιο, η οποία αναφέρεται στη συσχέτιση της εν λόγω διατάξεως με τη θεματική και όχι στην μη δεσμευτικότητα των λοιπών συνταγματικών προβλέψεων.

Άρθρο 4
Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας – Τροποποίηση του άρθρου 4 του ν. 4447/2016

Έχουν υποβληθεί 11 σχόλια. Τα σχόλια αφορούν στη σύνθεση του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας. Πρόκειται για αιτήματα συμμετοχής μελών αναλόγως του φορέα ή της ειδικότητας εκ της οποίας προέρχεται έκαστος των σχολιαστών.

Άρθρο 5
Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α.) – Τροποποίηση του ν. 4447/2016

Έχουν υποβληθεί 8 σχόλια. Τα σχόλια αφορούν είτε τη σύνθεση του Συμβουλίου, ομοίως με ανωτέρω είτε τις αρμοδιότητες αυτού. Κρίνεται θετική η συγκρότηση του αρμόδιου οργάνου καθώς συχνά η υλοποίηση του σχεδιασμού παρεμποδίζεται από τις αντικρουόμενες ή ασαφείς διατάξεις μεταξύ των υπερκείμενων χωροταξικών πλαισίων και των διαφόρων τύπων σχεδίων του ρυθμιστικού σχεδιασμού.

Άρθρο 6
Χωροταξικός σχεδιασμός – Τροποποίηση του ν. 4447/2016

Έχουν υποβληθεί 4 σχόλια. Το άρθρο αφορά σε αντικατάσταση του τίτλου του Κεφαλαίου Β’ του ν. 4447/2016. Τα σχόλια δεν έχουν άμεση συνάφεια με το περιεχόμενο του άρθρου, αλλά θέτουν ζητήματα τα οποία συναντώνται επαναλαμβανόμενα στο νομοσχέδιο, όπως η παράταση της διαβούλευσης.

Άρθρο 7

Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια - Τροποποίηση του άρθρου 5 του ν. 4447/2016

Έχουν υποβληθεί 9 σχόλια. Κρίνεται ότι κινούνται σε θετική κατεύθυνση τροποποιήσεις των προβλέψεων για τα ΕΧΠ, όπως η διάκριση ανάμεσα σε «κατευθύνσεις» και «ρυθμίσεις» και η προσθήκη του ΕΣΕΚ και της ΕΠΜΚΚ στο σύνολο των πολιτικών, στρατηγικών και σχεδίων που λαμβάνονται υπόψη κατά την εκπόνηση των πλαισίων. Πρέπει να υπάρξει αναφορά και στο Εθνικό Σχέδιο Προσαρμογής στην Κλιματική Αλλαγή. Κρίνεται επίσης θετικό ότι εισάγεται πρόβλεψη για διατύπωση γνώμης από ειδικό γνωμοδοτικό όργανο (ΚΕΣΥΧΩΘΑ) στην περίπτωση κατά την οποία διαπιστώνονται αντιφάσεις μεταξύ των διαφορετικών ΕΧΠ. Ωστόσο σημειώνεται ότι δεν προσδιορίζονται ποιες περιπτώσεις είναι «ήσσονος σημασίας», χαρακτηρίζοντας αυτό ως «παράθυρο τροποποίησης των ΕΧΠ» χωρίς τη διαδικασία της ΣΜΠΕ.

Άρθρο 8
Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια – Τροποποίηση του άρθρου 6 του ν. 4447/2016

Έχουν υποβληθεί 12 σχόλια. Κρίνεται ότι κινούνται σε θετική κατεύθυνση τροποποιήσεις των προβλέψεων για τα ΠΧΠ, όπως η ενσωμάτωση στο περιεχόμενό τους των πλαισίων του -με βελτιωμένη διατύπωση- τοπίου και των ΑΠΕ, καθώς και η προσθήκη των ΠΣΠΚΑ-ΕΣΠΚΑ, ΕΣΕΚ, ΕΠΜΚΚ και ΠΔΕΑ στο σύνολο των πολιτικών, στρατηγικών και σχεδίων που λαμβάνονται υπόψη κατά την εκπόνηση των πλαισίων.
Επίσης θετική χαρακτηρίζεται η εισαγωγή πρόβλεψης για διατύπωση γνώμης από ειδικό γνωμοδοτικό όργανο (ΚΕΣΥΧΩΘΑ) στην περίπτωση κατά την οποία διαπιστώνονται αντικρουόμενες κατευθύνσεις μεταξύ των διαφορετικών ΠΧΠ όμορων περιφερειών και ορθή η πρόταση για Κοινή Επιτροπή Επίβλεψης μεταξύ Υπουργείου και Περιφέρειας για τα Περιφερειακά Πλαίσια. Προτείνεται η τροποποίηση της Απόφασης ΥΠΕΝ ΦΕΚ Δ 485 -20/08/20 όσον αφορά το Περιφερειακό Χωροταξικό Κ. Μακεδονίας και ο καθορισμός των οργάνων που έχουν την ευθύνη της αναθεώρησης και ποιες οι συνέπειες αν ξεχαστεί.

Άρθρο 9
Πολεοδομικός Σχεδιασμός – Τροποποίηση του ν. 4447/2016

Έχουν υποβληθεί 3 σχόλια. Το άρθρο αφορά σε αντικατάσταση του τίτλου του κεφαλαίου Γ' του ν. 4447/2016. Τα σχόλια δεν σχετίζονται άμεσα με την εν λόγω τροποποίηση, αλλά με ειδικότερα θέματα που έχουν ανακύψει κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Προτείνεται σε ό,τι αφορά στην γεωργική γη (τόσο σε Τοπικά όσο και στα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια), αυτή δεν αποτελεί στοιχείο του περιβάλλοντος, που χρήζει προστασίας, αλλά άλλη μία κατηγορία παραγωγικής δραστηριότητας, που για να επιλεχθεί από το μελετητή και να καθορισθεί από τη διοίκηση, να συναξιολογηθεί συγκριτικά προς άλλες δραστηριότητες σε σχέση με τη συνεισφορά τους στην οικονομία, την περιφερειακή ανάπτυξη, την κοινωνία και το περιβάλλον. Επίσης να καταστεί ασαφές ότι σε καθεστώς προστασίας ΠΕΚ υπάγεται αποκλειστικά και μόνο η γη υψηλής παραγωγικότητας που χαρακτηρίζεται με την κοινή

απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Αγροτικής Ανάπτυξης της παραγράφου 2 του άρθρου 56 του ν. 2637/1998.

Άρθρο 10
Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια – Τροποποίηση του άρθρου 7 του ν. 4447/2016

Έχουν υποβληθεί 23 σχόλια. Κρίνεται αναγκαία και θετική η συνολική αναθεώρηση και εκσυγχρονισμός τόσο της νομοθεσίας όσο και του εφαρμοσμένου και εφαρμόσιμου πολεοδομικού σχεδιασμού μέσω των εργαλείων Τοπικών και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων. Θεωρείται σημαντική βελτίωση το άρθρο καθώς η έννοια της «ενιαίας πολεοδομικής ενότητας», στους Οργανωμένους Υποδοχείς δημιουργεί «καθεστώς προστασίας» από οποιαδήποτε εξωτερική οικιστική ή άλλη μη συμβατή επέκταση.
Προτείνονται:
- Καθώς αυξάνεται σ το αντικείμενο των ΤΠΣ με την οριοθέτηση οικισμών αλλά και τις Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (ΖΥΣ) να αλλάξουν αντίστοιχα και οι προδιαγραφές.
- Να προστεθεί ειδική διάταξη που να αναφέρει ότι οριοθέτηση μεμονωμένων ή συνόλου υδατορεμάτων γίνεται με απόφαση Περιφερειάρχη κατόπιν σύνταξης ειδικών μελετών και μετά από την τήρηση της προβλεπόμενης διαδικασίας.
- Να προβλεφθεί μεταβατική διάταξη στην οποία να αναφέρεται ότι μελέτες ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ που έχουν ήδη ανατεθεί και εκπονούνται με τις διατάξεις και τις διαδικασίες του Ν 2508/97, ολοκληρώνονται και θεσμοθετούνται σύμφωνα με τις διατάξεις με τις οποίες ανατέθηκαν.
- Να προβλεφθεί ρύθμιση δημιουργίας ηλεκτρονικής πλατφόρμας σε κάθε Περιφέρεια για το «monitoring» (παρακολούθηση) των μελετών αυτών.

Άρθρο 11
Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια – Τροποποίηση του άρθρο 8 του ν. 4447/2016

Έχουν υποβληθεί 12 σχόλια. Η πλειοψηφία των σχολίων αφορά σε γενική κριτική επί του πολεοδομικού εργαλείου των ειδικών πολεοδομικών σχεδίων. Επιπροσθέτως γίνονται ορισμένες εξειδικευμένες προτάσεις, όπως η πρόταση ρητής αναφοράς ότι οι ζώνες ΠΕΡΠΟ αποτελούν αντικείμενο και των Ειδικών Πολεοδομικών Πλαισίων και στα «τοπικά ρυμοτομικά σχέδια» ότι ο σχεδιασμός αυτός διέπεται από ίδιο θεσμικό πλαίσιο τη διαδικασία του οποίου μπορούν να κινούν οι φορείς Α’ βάθμιας και Β’ βάθμιας Αυτοδιοίκησης και η θεσμοθέτησή τους γίνεται με Απόφαση Περιφερειάρχη κατόπιν γνώμης του οικείου ΣΥΠΟΘΑ.

Άρθρο 12
Οριοθέτηση οικισμών - Τροποποίηση του ν. 4447/2016

Έχουν υποβληθεί 29 σχόλια. Για το εν λόγω άρθρο υφίσταται έντονο ενδιαφέρων των πολιτών όπως προκύπτει από τα σχόλια. Εξετάστηκε το σύνολο των σχολίων και λαμβανομένης υπόψη της νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας το άρθρο αναδιατυπώθηκε.

Άρθρο 13
Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής – Τροποποίηση του άρθρου 10 του ν. 4447/2016

Έχουν υποβληθεί 11 σχόλια. Παρατηρείται διαφορετική κατεύθυνση κάθε σχολίου με αποτέλεσμα να μην είναι δυνατή η ομαδοποίηση των σχολίων. Αναφέρονται προβλήματα που έχουν ανακύψει κατά την υφιστάμενη διαδικασία, ιδίως καθυστερήσεις. Προτείνεται η εισαγωγή εξουσιοδοτικής διάταξης ούτως ώστε με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας να εγκρίνονται προδιαγραφές για την ενιαία εκπόνηση του Πολεοδομικού Σχεδίου και της Πράξης Εφαρμογής και ρυθμίζεται κάθε άλλο σχετικό θέμα.

Άρθρο 14
Σχεδιασμός και χαρακτηρισμός δημοτικών οδών – Τροποποίηση του άρθρου 4 του ν. 3155/1955

Έχουν υποβληθεί 44 σχόλια. Ανεδείχθη το ζήτημα των γηπέδων χωρίς πρόσωπο και οι προβληματισμοί για τις δημοτικές οδούς (και αμφισβητήθηκε η προταθείσα διάκριση σε κατηγορίες Α και Β των δημοτικών οδών). Η διάταξη τελικώς αποσύρθηκε, καθώς θεωρήθηκε ότι δεν έπρεπε να διαψευσθεί η δικαιολογημένη εμπιστοσύνη των πολιτών που είχαν αποκτήσει ακίνητο που θεωρείτο κατά την προϊσχύουσα νομοθεσία ως άρτιο και οικοδομήσιμο, μολονότι δεν είχε πρόσωπο σε ανεγνωρισμένη οδό.

Άρθρο 15
Εναρμόνιση χωροταξικών και πολεοδομικών διατάξεων προς το νέο σύστημα χωρικού σχεδιασμού – Τροποποίηση του άρθρου 12 του ν. 4447/2016

Έχουν υποβληθεί 5 σχόλια. Κανένα εκ των σχολίων δεν αφορά την προσθήκη της παραγράφου 5, η οποία πραγματοποιείται με την προωθούμενη διάταξη, αλλά το ισχύον νομικό πλαίσιο και γενικές παρατηρήσεις επ’ αυτού.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β’
Διατάξεις για τη θαλάσσια χωροταξία

Άρθρο 16
Πεδίο εφαρμογής – Τροποποίηση του άρθρου 2 του ν. 4546/2018

Έχουν υποβληθεί 3 σχόλια. Στα σχόλια διαπιστώνεται η πραγματοποιούμενη διόρθωση σφάλματος ως προς την αναφορά στο πεδίο εφαρμογής του ν. 4546/2018 της παράκτιας ζώνης. Κατά μια άποψη που διατυπώνεται θα έπρεπε να γίνει πιο δημιουργική μεταφορά της οδηγίας προκειμένου να παρασχεθούν τα απαιτούμενα εχέγγυα για τη διασφάλιση της ολοκληρωμένης παράκτιας διαχείρισης και της εναρμόνισης του θαλάσσιου και του χερσαίου χωροταξικού σχεδιασμού (και των εργαλείων τους) ειδικότερα σε ό,τι αφορά την ευαίσθητη παράκτια ζώνη λαμβάνοντας υπόψη τις υφιστάμενες πιέσεις στον χώρο αυτό και τις επιπτώσεις που οι δραστηριότητες στην ζώνη αυτή μπορεί να έχουν για το θαλάσσιο περιβάλλον.

Άρθρο 17
Ορισμοί – Τροποποίηση του άρθρου 3 του ν. 4546/2018

Έχουν υποβληθεί 2 σχόλια. Προτείνεται μέσω των σχολίων η τροποποίηση των ορισμών των «παράκτιων υδάτων» και της «παράκτιας ζώνης» προκειμένου να ληφθούν υπόψη τα δυσμενή σενάρια της αύξησης της στάθμης της θάλασσας λόγω της κλιματικής αλλαγής.

Άρθρο 18
Στόχοι του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού – Τροποποίηση του άρθρου 4 του ν. 4546/2018

Έχουν υποβληθεί 3 σχόλια. Προτείνεται η συμπερίληψη αναφοράς στη βιώσιμη ανάπτυξη των τομέων αυτών όπως ρητά προβλέπεται στο άρθρο 5 παρ. 2 της οδηγίας 2014/89/ΕΕ, ενώ παράλληλα διατυπώνονται γενικά σχόλια ως προς το μη ευδιάκριτο των τροποποιήσεων επί του ισχύοντος άρθρου και την τεχνική αδυναμία αντιγραφής κειμένου της διαβούλευσης.

Άρθρο 19
Θέσπιση και εφαρμογή του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού – Τροποποίηση του άρθρου 5 του ν. 4546/2018

Έχουν υποβληθεί 3 σχόλια. Προτείνονται μέσω των σχολίων προσθήκες στην παρ. 1 ως εξής «λαμβάνει επίσης υπόψη τις αλληλεπιδράσεις ξηράς – θάλασσας, την οικοσυστημική προσέγγιση και γενικότερα τις αρχές της αειφορικής διαχείρισης», στην παρ. 4 ως εξής «Η διάταξη αυτή προβλέπει ότι ο ΘΧΣ θα αναθεωρείται τουλάχιστον κάθε 10 χρόνια (η οδηγία 2014/89/ΕΕ προβλέπει ρητά την αναθεώρηση των θαλάσσιων χωροταξικών σχεδίων τουλάχιστον κάθε 10 χρόνια, άρθρο 6 παρ. 3 της οδηγίας). Ωστόσο οποιαδήποτε αναθεώρηση θα πρέπει να συνδέεται με σαφή διαδικασία αξιολόγησης του ΘΧΣ

συμπεριλαμβανομένων των σχετικών σχεδίων. Στόχος της αξιολόγησης είναι η εξέταση της αποτελεσματικότητας της εφαρμογής του ΘΧΣ και ο εντοπισμός προβλημάτων τα οποία θα πρέπει να αντιμετωπιστούν μέσω της αναθεώρησης του. Η αξιολόγηση αποτελεί κομβικό στοιχείο και θα πρέπει να είναι υποχρεωτική για οποιαδήποτε αναθεώρηση. Προτείνεται η αντικατάσταση της φράσης «ανεξάρτητα από την ύπαρξη ή μη έκθεσης αξιολόγησής του» με τη φράση: «βάσει των συμπερασμάτων της αξιολόγησής του» και εξειδίκευση της αναφοράς «Με την προτεινόμενη διάταξη καθορίζεται η συγκρότηση Αρμόδιας αρχής, η οποία θα φέρει την ευθύνη για την κατάρτιση, εφαρμογή και αξιολόγηση του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού.» στην αιτιολογική έκθεση. Επιπρόσθετα υφίσταται αίτημα περί άρσης της απαγόρευσης δόμησης επί των ακτών.

Άρθρο 20
Δομή του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού – Τροποποίηση του άρθρου 6 του ν. 4546/2018

Έχουν υποβληθεί 3 σχόλια. Προτείνεται αναλυτική αναφορά στις προωθούμενες τροποποιήσεις επί του ισχύοντος άρθρου στην αιτιολογική έκθεση. Η αιτιολογική έκθεση σε συνδυασμό με την έκθεση συνεπειών των ρυθμίσεων αναμένεται να συνδράμουν στην σχετική αποσαφήνιση.

Άρθρο 21
Ελάχιστες απαιτήσεις για τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό – Τροποποίηση του άρθρου 7 του ν. 4546/2018

Έχει υποβληθεί 1 σχόλιο. Ζητείται η εναρμόνιση της αιτιολογικής έκθεσης με την πραγματοποιούμενη τροποποίηση και όχι με το συνολικό περιεχόμενο του τροποποιούμενου άρθρου.

Άρθρο 22
Περιεχόμενο του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού – Τροποποίηση του άρθρου 8 του ν. 4546/2018

Έχουν υποβληθεί 3 σχόλια. Προτείνεται να ενταχθούν, στην παρούσα πρόβλεψη σχεδιασμού, και οι αναγνωρίσεις των υφιστάμενων οδών- εγκαταστάσεων που βρίσκονται ακόμα και εντός αιγιαλού που εξυπηρετούν την τουριστική κίνηση, και τις κάθε είδους ανάγκες οδικών μετακινήσεων ενός δήμου ή δημοτικής ενότητας, εντός των ορίων τους.

Άρθρο 23
Δημόσια διαβούλευση - συμμετοχή του κοινού – Τροποποίηση των άρθρων 9, 14 και 15 του ν. 4546/2018

Έχουν υποβληθεί 3 σχόλια. Σημειώνονται αντίθετες προτάσεις και ειδικότερα πρόταση συμμετοχής του κοινού σε πρώιμο στάδιο και πρόταση διαβούλευσης κυρίως με τις ενώσεις πολιτών και τους οικονομικούς φορείς και λιγότερο με τους κρατικούς/ συνδικαλιστικούς/ γραφειοκρατικούς φορείς.

Άρθρο 24
Εθνική στρατηγική για τη διαχείριση του θαλάσσιου περιβάλλοντος – Τροποποίηση των άρθρων 4 και 20 του ν. 3983/2011

Έχουν υποβληθεί 4 σχόλια. Προτείνεται να γίνει ειδική μνεία στις νησιωτικές Περιφέρειες της χώρας οι οποίες πρέπει να συμμετέχουν τόσο σε επίπεδο κίνησης διαδικασίας του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού περιφερειακού επιπέδου όσο και σε κάθε επιτροπή παρακολούθησης των αντίστοιχων μελετών κάθε επιπέδου, να αποσαφηνιστεί ο λόγος κατάργησης της Επιτροπής Θαλάσσιας Περιβαλλοντικής Στρατηγικής (ΕΕΘΠΕΣ).

Άρθρο 25
Καταργούμενες διατάξεις

Έχει υποβληθεί 1 σχόλιο δια του οποίου προτείνεται εκτενέστερη αιτιολόγηση της καταργούμενης διάταξης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'
Ρυθμίσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση και τους οργανωμένους υποδοχείς

Άρθρο 26
Σκοπός

Έχουν υποβληθεί 10 σχόλια. Επικεντρώθηκαν στον διακηρυγμένο σκοπό για περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης. Κυρίως αμφισβητούσαν την επιλογή αυτή, θεωρώντας ότι οδηγεί σε απαξίωση ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων. Μία άποψη θεωρούσε ότι ο σκοπός δεν επιτυγχάνεται με την κατάργηση των παρεκκλίσεων της εκτός σχεδίου δόμησης εντός διετίας, καθώς το σχετικό χρονικό περιθώριο θα ωθήσει όσους διαθέτουν κατά παρέκκλιση άρτια γήπεδα να τα οικοδομήσουν σύντομα.

Άρθρο 27
Εκτός σχεδίου δόμηση

Έχουν υποβληθεί 76 σχόλια. Επικεντρώθηκαν, σχεδόν στο σύνολό τους, στον περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης, την οποία επέκριναν ως περιορισμό περιουσιακών δικαιωμάτων και στέρηση της αποταμίευσης των πολιτών.

Άρθρο 28
Διατάξεις γενικής εφαρμογής στην εκτός σχεδίου δόμηση

Έχουν υποβληθεί 186 σχόλια. Τα περισσότερα από αυτά διατυπώνουν επιφυλάξεις για τους περιορισμούς στην εκτός σχεδίου δόμηση και ιδίως για τη ρύθμιση για την αρτιότητα (4 στρέμματα με πρόσωπο σε δρόμο). Επαναλαμβάνονται τα επιχειρήματα που διατυπώνονται και υπό το άρθρο 27 και, επιπλέον, το επιχείρημα ότι με τον τρόπο αυτό ευνοούνται οι μεγάλες ιδιοκτησίες έναντι των μικρών. Επίσης, τέθηκε το ζήτημα της αδυναμίας να υπάρχουν άρτια και οικοδομήσιμα γήπεδα στα νησιά, εάν ισχύσουν οι προτεινόμενες διατάξεις. Από την άλλη, υπάρχουν και θετικά σχόλια που αναγνωρίζουν την ανάγκη για μείωση της εκτός σχεδίου δόμησης, η οποία θεραπεύεται με το νομοσχέδιο.

Άρθρο 29
Μέγιστος συντελεστής δόμησης

Έχουν υποβληθεί 21 σχόλια. Υπήρχαν σχόλια θετικά και αρνητικά. Τα αρνητικά επικεντρώθηκαν στη μείωση των δυνατοτήτων κυρίως για τουριστικά καταλύματα και βιομηχανία, λόγω της μείωσης του συντελεστή δόμησης. Αρκετοί σχολιαστές, όμως, θεώρησαν ότι με τον τρόπο αυτό παρέχεται πράγματι κίνητρο για τη μείωση της άναρχης δόμησης.

Άρθρο 30
Κατοικία

Έχουν υποβληθεί 19 σχόλια. Κινούνται στο πνεύμα των σχολίων των προηγούμενων άρθρων. Ειδικά ως προς την κατοικία επικρίθηκε η μείωση του συντελεστή δόμησης και ο ορισμός ανώτατης επιφάνειας που μπορεί να οικοδομηθεί.

Άρθρο 31
Συντελεστής δόμησης στις οργανωμένες μορφές ανάπτυξης δραστηριοτήτων – Τροποποίηση του άρθρου 52 του ν. 3982/2011

Έχουν υποβληθεί 7 σχόλια. Η αύξηση του συντελεστή δόμησης στα επιχειρηματικά πάρκα αντιμετωπίζεται θετικά, σε γενικές γραμμές.

Άρθρο 32

Ρυθμίσεις για οργανωμένη τουριστική ανάπτυξη – Τροποποίηση του άρθρου 29 του ν. 2545/1997 και του του άρθρου 9 του ν. 4002/2011

Έχουν υποβληθεί 11 σχόλια. Τα σχόλια υπό το άρθρο αυτό ασχολήθηκαν κυρίως με τη σκοπιμότητα του θεσμού των ΠΟΤΑ και τα ελάχιστα μεγέθη τους και όχι τόσο με την αύξηση του συντελεστή δόμησης.

Άρθρο 33
Οργανωμένοι υποδοχείς στα νησιά – Τροποποίηση του άρθρου 44 του ν. 3982/2011

Έχουν υποβληθεί 6 σχόλια. Η προτεινόμενη ρύθμιση αντιμετωπίσθηκε σε γενικές γραμμές θετικά. Υπήρχαν αντιρρήσεις σε σχέση με τη σκοπιμότητα των επιχειρηματικών πάρκων καθ' αυτά.

Άρθρο 34
Μεταβατικές διατάξεις

Έχουν υποβληθεί 174 σχόλια. Πολλά επικεντρώθηκαν στη ρύθμιση για ακίνητα 4 στρεμμάτων χωρίς πρόσωπο που δημιουργήθηκαν μετά το 1978 (η αναφορά γίνεται επειδή αυτά θεωρήθηκαν για πρώτη φορά δομήσιμα με το από 6.10.1978 π.δ.) και θεωρήθηκε ότι έπρεπε και όσα είχαν δημιουργηθεί πριν το 1978 να περιλαμβάνονται στις παρεκκλίσεις και να μη καθίστανται άμεσα μη δομήσιμα. Πολλοί αναφέρθηκαν στις εκκρεμότητες με τους δασικούς χάρτες και τη σύνταξη του κτηματολογίου. Πάρα πολλά θεώρησαν ότι η διετία είναι πολύ μικρό χρονικό διάστημα, καθώς πολλές υπηρεσίες (κυρίως αρχαιολογία και δασική υπηρεσία) αργούν ν' ανταποκριθούν στα αιτήματα για έκδοση πιστοποιητικών, με αποτέλεσμα να μην έχουν εγκαίρως τα δικαιολογητικά, ώστε η οικοδομική άδεια να εκδοθεί εντός διετίας. Προς το σκοπό αυτό προβλέφθηκε στο υπό κατάθεση νομοσχέδιο ότι, για να εμπίπτει κάποιος στην παρέκκλιση, αρκεί να έχει υποβάλει αίτημα για οικοδομική άδεια, ακόμη κι εάν δεν έχει συγκεντρώσει όλα τα δικαιολογητικά.

Άρθρο 35
Εξουσιοδοτική διάταξη

Έχουν υποβληθεί 6 σχόλια. Επαναλαμβάνονται παράπονα από προηγούμενες διατάξεις του κεφαλαίου.

Κεφάλαιο Δ'
Απλούστευση και βελτίωση του συστήματος χρήσεων γης

Άρθρο 36
Σκοπός

Έχουν υποβληθεί 2 σχόλια τα οποία τάσσονται με θετικά επιχειρήματα υπέρ της επιχειρούμενης σύνδεσης δραστηριοτήτων με τις διάφορες κατηγορίες χρήσεων γης και χαρακτηρίζουν εύλογη την

πρόταση ενιαίας κωδικοποίησης και ονοματολογίας των χρήσεων γης για λόγους συστηματοποίησης της κατηγοριοποίησης των χρήσεων γης, της καταγραφής, απογραφής και χαρτογράφησης τους, ακόμη και της διευκόλυνσης της αδειοδοτικής διαδικασίας. Η αναφορά δε σε σημειακές ασάφειες λήφθηκε υπόψη για τις τροποποιήσεις που επήλθαν στο εν λόγο κεφάλαιο επί του κειμένου που τέθηκε υπό διαβούλευση.

Άρθρο 37
Εθνική ονοματολογία χρήσεων γης

Έχει υποβληθεί 1 σχόλιο. Με το σχόλιο αυτό τίθεται ένας προβληματισμός ως προς τα σημεία επαναφόρτισης θεματική, η οποία δεν αποτελεί αντικείμενο του παρόντος νομοσχεδίου, αλλά προγενέστερου νομοσχεδίου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας το οποίο θεσμοθετήθηκε με τον ν. 4710/2020, ενώ παράλληλα προτείνεται θεσμοθέτηση διάταξης αναφορικά με την ίδρυση «Πρατηρίων παροχής Καυσίμων και ενέργειας», σταθμού με αντλίες, πλυντηρίου αυτοκινήτων, ιδιωτικού κέντρου τεχνικού ελέγχου οχημάτων.

Άρθρο 38
Διάρθρωση των κατηγοριών των χρήσεων γης

Έχουν υποβληθεί 7 σχόλια. Τρία εκ των σχολίων αναφέρονται σε προσωπικές υποθέσεις πολιτών. Ο πολίτης δύναται εγγράφως να υποβάλλει σχετικά ερωτήματα στην αρμόδια υπηρεσία, συνοδευόμενα από τα αναγκαία δικαιολογητικά που καθιστούν εμπεριστατωμένο το ερώτημα του. Η υπηρεσία υποχρεούται να απαντά εντός του ορισμένου από τον Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας χρόνου. Ως προς τα σχόλια που έχουν ως αντικείμενο το περιεχόμενο του άρθρου 34 και εν γένει τις διατάξεις που περιλαμβάνονται στο Κεφάλαιο Γ «Ρυθμίσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση και τους οργανωμένους υποδοχείς» βλέπετε σχετικά τις εν λόγω διατάξεις της παρούσας έκθεσης.

Άρθρο 39
Προσθήκες στην Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης

Έχουν υποβληθεί 6 σχόλια. Όπως ορθά διαπιστώνεται το άρθρο αυτό αποσκοπεί στην ενσωμάτωση κάποιας ελάχιστης ευελιξίας σχετικά με τις χρήσεις γης όπου απαιτείται λόγω μεταβαλλόμενων κοινωνικών και οικονομικών συνθηκών, για το λόγο αυτό τα τοπικά και ειδικά πολεοδομικά σχέδια θα μπορούν να προβλέπουν χρήσεις, οι οποίες δεν είχαν περιληφθεί στην Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης. Επιπροσθέτως, διατυπώνονται αιτήματα, τα οποία δεν έχουν άμεση συνάφεια με το παρόν άρθρο αλλά εν γένει με τις χρήσεις γης.

Άρθρο 40
Εξουσιοδοτικές διατάξεις

Έχουν υποβληθεί 4 σχόλια. Τα δύο εξ αυτών αποτελούν επαναλαμβανόμενο σχόλιο ιδίου πολίτη αναφορικά με την πρόταση προσθήκης μεταβατικών διατάξεων. Κρίνεται θετική σε ό,τι αφορά τον συντονισμό των επιμέρους εργαλείων χωρικής και περιβαλλοντικής πολιτικής η πρόβλεψη «απόφαση του ΥΠΕΝ οι χρήσεις γης της Εθνικής Ονοματολογίας Χρήσεων Γης αντιστοιχίζονται με τις κατηγορίες δραστηριοτήτων της κείμενης νομοθεσίας για την περιβαλλοντική αδειοδότηση».

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε'
Έλεγχος και προστασία του δομημένου περιβάλλοντος

Άρθρο 41
Γνωμοδοτικές αρμοδιότητες Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής – Τροποποίηση του άρθρου 14 του ν. 4495/2017

Έχουν υποβληθεί 7 σχόλια. Στην περίπτωση ε η οποία τροποποιείται δεν προστίθενται αρμοδιότητες στο Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, αλλά περιορίζονται οι αρμοδιότητες μόνο σε περιπτώσεις ανέγερσης ή επέκτασης. Τα περισσότερα σχόλια δεν αφορούν την υπό διαβούλευση τροποποίηση αλλά προτείνουν τροποποίηση των αρμοδιοτήτων των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής. Για το λόγο αυτό κρίθηκε σκόπιμο να προστεθεί στο νομοσχέδιο νέο άρθρο που θα αναφέρεται σε τροποποίηση των αρμοδιοτήτων των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής.

Άρθρο 42
Ορισμοί – Τροποποίηση του άρθρου 28 του ν. 4495/2017

Έχουν υποβληθεί 2 σχόλια, τα οποία αφορούν σε μη τροποποιούμενη περίπτωση.

Άρθρο 43
Έγκριση εκτέλεσης εργασιών – Τροποποίηση του άρθρου 29 του ν. 4495/2017

Έχουν υποβληθεί 14 σχόλια. Τα σχόλια δεν αφορούν την τροποποιούμενη περίπτωση. Σε αρκετά σχόλια ζητείται η εξαίρεση εργασιών από την υποχρέωση έκδοσης έγκρισης εργασιών μικρής. Σημειώνεται ότι οι εργασίες, για τις οποίες απαιτείται έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας αναφέρονται αναλυτικά στην σχετική Υπουργική Απόφαση υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/43266/1174 (ΦΕΚ Β' 1843/13.05.2020).

Άρθρο 44
Εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται Οικοδομική Άδεια ή Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας – Τροποποίηση του άρθρου 30 του ν. 4495/2017

Έχουν υποβληθεί 9 σχόλια κανένα εκ των οποίων δεν αναφέρεται στην προωθούμενη τροποποίηση, αλλά εν γένει στην εφαρμογή και διατύπωση του ισχύοντος άρθρου 30 του ν. 4495/2017.

Άρθρο 45
Προέγκριση οικοδομικής άδειας – Τροποποίηση άρθρου 35 του ν. 4495/2017

Έχουν υποβληθεί 11 σχόλια. Ειδικότερα ως προς το σχόλιο σύμφωνα με το οποίο πιθανολογείται κίνδυνος μη υποβολής των απαιτούμενων εγκρίσεων κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας, καθώς αυτές δεν εξετάζονται κατά το στάδιο της προέκρισης σημειώνουμε ότι προκειμένου να εξασφαλίζεται ασφάλεια δικαίου θα καθορισθούν από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ. οι απαιτούμενες μελέτες και εγκρίσεις που πρέπει να κατατεθούν για την έκδοση της οικοδομικής άδειας. Επομένως, ο μηχανικός ο οποίος αναλαμβάνει με ευθύνη του την αυτόματη έκδοση της οικδομικής άδειας με την υποβολή των μελετών και εγκρίσεων που είναι υπόχρεος γνωρίζει για την υποχρέωση αυτή ήδη από την έκδοση της προέγκρισης, ενώ παράλληλα επιταχύνεται η διαδικασία με την μη αναγκαία προσκόμιση αυτών κατά το στάδιο της προέγκρισης. Κατά τα λοιπά τα σχόλια αναφέρονται σε ευρύτερη δυσλειτουργία των Υ.ΔΟΜ. ως προς την τήρηση των χρόνων που θέτει η νομοθεσία. Δυσλειτουργίας που θέτει ως στόχο να αντιμετωπίσει το παρόν νομοσχέδιο και η πρόσφατη νομοθεσία του Υπουργείου Εσωτερικών.

Άρθρο 46
Κατηγορίες τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών – Τροποποίηση του άρθρου 36 του ν. 4495/2017

Έχουν υποβληθεί 13 σχόλια, τα οποία στο μεγαλύτερο μέρος τους αφορούν είτε γενικά σχόλια που σχετίζονται με το σύνολο του νομοσχεδίου, είτε νομοτεχνικές βελτιώσεις οι οποίες λαμβάνονται υπόψη είτε ερμηνεία των διατάξεων. Σε συνεργασία με τις Υπηρεσίες του Υ.Π.ΕΝ. κρίνεται σκόπιμη η ενσωμάτωση στην ρύθμιση διορθώσεων προφανών ασαφειών και όχι ειδικότερων ερμηνειών, οι οποίες δίδονται με εγκύκλιο. Ως προς δε την αναγκαιότητα ύπαρξης μόνον δύο κατηγοριών αντί τριών σημειώνεται ότι η πρόβλεψη των τριών κατηγοριών διατηρήθηκε μόνον προκειμένου να αποφευχθεί σύγχυση μεταξύ παλαιών και νέων κατηγοριών και για την λειτουργική συνέχεια του πληροφοριακού συστήματος e-adeies.

Άρθρο 47
Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών – Τροποποίηση του άρθρου 38 του ν. 4495/2017

Έχουν υποβληθεί 15 σχόλια, τα ήμισυ εκ των οποίων αφορούν σε σχόλια το περιεχόμενο των οποίων επαναλαμβάνεται σε προγενέστερα άρθρα, για τα οποία ισχύουν όσα αναφέρονται ανωτέρω. Κατά τα λοιπά, ως προς τα σχόλια που διατυπώνουν επιφυλάξεις ως προς την αυτοματοποιημένη διαδικασία έκδοσης των οικοδομικών αδειών σημειώνεται ότι αυτή προωθείται στο πλαίσιο της επίσπευσης των διαδικασιών, διασφαλίζοντας παράλληλα την νομιμότητα της διοικητικής πράξης μέσω της υποχρεωτικότητας της προέγκρισης και για τις κατηγορίες έκδοσης οικοδομικών αδειών 1 και 2, αλλά

και την ασφάλεια δικαίου με την ενημέρωση του μηχανικού κατά το στάδιο έκδοσης της προέγκρισης για όλες τις απαιτούμενες μελέτες και εγκρίσεις.

Άρθρο 48
Δικαιολογητικά – Τροποποίηση των άρθρων 39 και 40 του ν. 4495/2017

Έχουν υποβληθεί 10 σχόλια, ένα εξ αυτών αναφέρεται εν γένει στο νομοσχέδιο. Το σύνολο των υπόλοιπων σχολίων δεν αναφερέται στα τροποποιούμενα σημεία του άρθρου, αλλά εν γένει στην ισχύουσα ρύθμιση. Επαναλαμβανόμενο είναι το αίτημα περί επιτρεπτού των αποκλίσεων των τοπογραφικών ανεξαρτήτως ημερομηνίας σύνταξης αυτών. Δεδομένου ότι η απόκλιση των τοπογραφικών συνδέεται και με ζητήματα ιδιοκτησιακής φύσεως, κρίθηκε σκόπιμο να ενσωματωθεί στο νομοσχέδιο διάταξη που θα αφορά στην απόκλιση θέσης κτιρίου προκειμένου να καλυφθούν σχετικές περιπτώσεις μικρών αποκλίσεων του τοπογραφικού και διόρθωσης αυτών.

Άρθρο 49
Αλλαγή χρήσης εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων – Τροποποίηση του ν. 4495/2017

Έχουν υποβληθεί 4 σχόλια. Ένα εξ αυτών αναπαράγει έγγραφο υπηρεσίας στο οποίο είχε εκδοθεί με βάσει ερωτήματος επί συγκεκριμένης περίπτωσης, το οποίο δεν σχετίζεται άμεσα με την εν λόγω τροποποίηση. Διευκρινίσεις ως προς την εφαρμογή του άρθρου θα παρέχονται είτε μέσω της αιτιολογικής έκθεσης είτε μέσω ερμηνευτικών εγγράφων της υπηρεσίας αν αυτό καταστεί αναγκαίο.

Άρθρο 50
Αναθεώρηση προέγκρισης οικοδομικής άδειας – Τροποποίηση του άρθρου 42 του ν. 4495/2017

Έχουν υποβληθεί 8 σχόλια. Το σύνολο των σχολίων δεν αφορά τροποποιούμενα σημεία της διάταξης, αλλά την ισχύουσα διάταξη. Τα σχόλια αυτά εξετάστηκαν στο σύνολο τους και όσα κρίθηκαν εύλογα και αποτελούν μέρος των αναμορφώσεων των άρθρων που αφορούν στη διαδικασία έκδοσης προέγκρισης οικοδομικών αδειών και έκδοσης οικοδομικών αδειών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ’
Ηλεκτρονική πολεοδομική ταυτότητα - μεταφορά συντελεστή δόμησης

Άρθρο 51
Σκοπός

Έχουν υποβληθεί 5 σχόλια. Το περιεχόμενο τους είναι γενικό και κατά πλειοψηφία κρίνουν ότι οι ρυθμίσεις κινούνται προς τη σωστή κατεύθυνση.

Άρθρο 52
Ορισμοί

Έχει υποβληθεί 1 σχόλιο μη σχετιζόμενο με το περιεχόμενο του άρθρου που αφορά στην Πολεοδόμηση των Επιχειρηματικών Πάρκων.

Άρθρο 53
Ψηφιακή Τράπεζα Γης – Τροποποίηση του άρθρου 67 του ν. 4495/2017

Έχουν υποβληθεί 2 σχόλια. Το άρθρο βρίσκεται σε ευθυγράμμιση με την αναφερόμενη νομολογία του ΣτΕ.

Άρθρο 54
Τίτλος μεταφοράς συντελεστή δόμησης – Τροποποίηση του άρθρου 68 του ν. 4495/2017

Έχουν υποβληθεί 5 σχόλια. Αναφέρονται σε δυσλειτουργίες βάσει των ισχυουσών διατάξεων και πιθανολόγηση ασαφειών κατά την εφαρμογή.

Άρθρο 55
Ακίνητα προσφοράς συντελεστή δόμησης

Έχουν υποβληθεί 5 σχόλια. Υπάρχει αναφορά σχολίων σε προσωπικές περιπτώσεις πολιτών που επιθυμούν την ένταξη τους στο πεδίο εφαρμογής της διάταξης.

Άρθρο 56
Ακίνητα υποδοχής συντελεστή δόμησης

Έχουν υποβληθεί 3 σχόλια. Η διάταξη κρίνεται από τη διαβούλευση θετική.

Άρθρο 57
Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή

Έχουν υποβληθεί 3 σχόλια. Επί του επαναλαμβανόμενου αιτήματος εκπροσώπησης φορέα σε όλα τα συμβούλια που σχετίζονται με πολεοδομικά θέματα, σημειώνεται ότι το παρόν άρθρο δεν αφορά σε συγκρότηση συλλογικών οργάνων. Η δε σύνθεση αυτών σε κάθε περίπτωση καθορίζεται με βάσει τη συνάφεια του φορέα με το όργανο, τον αριθμό μελών κ.ά.

Άρθρο 60
Δράσεις περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης

Έχει υποβληθεί 1 σχόλιο. Διατυπώνεται πρόταση ιεράρχισης των δράσεων. Οι δράσεις αφορούν διαφορετικό αντικείμενο έκαστη με αποτέλεσμα να μην έχει νόημα η μεταξύ αυτών ιεράρχιση.

Κεφάλαιο Ζ΄
Διατάξεις για αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσεων

Άρθρο 62
Κατηγορίες αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων

Έχουν υποβληθεί 33 σχόλια. Οι τροποποιήσεις επί της ισχύουσας ρύθμισης στην οποία αφορά μόνο ένα σχόλιο κρίνονται θετικές. Κατά τα λοιπά εκθέτονται ζητήματα ως προς τις ισχύουσες ρυθμίσεις και εν γένει την παύση υπαγωγών αυθαιρέτων κατασκευών κατηγορίας 5 και την επέκταση της κατηγορίας 3.

Άρθρο 63
Ζητήματα κάθετων και οριζόντιων ιδιοκτησιών

Έχουν υποβληθεί 35 σχόλια. Σύμφωνα με τα σχόλια το άρθρο 63 συνιστά συμβάλει στην επίλυση προβλημάτων συστάσεων οριζοντίων ιδιοκτησιών και ειδικότερα του ζητήματος της μονομερούς τροποποίησης της σύστασης σε περίπτωση προηγούμενης υπαγωγής σε νόμο περί αυθαιρέτων κατασκευών υπό ορισμένες προϋποθέσεις. Στο πλαίσιο της διαβούλευσης τίθενται αιτήματα τόσο απαλοιφής των τιθέμενων προϋποθέσεων όσο και εν γένει ευνοϊκότερων ρυθμίσεων ως προς τις οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες. Οι προτάσεις αυτές κατά πλειοψηφία θίγουν ιδιοκτησιακά ζητήματα πέραν της αρμοδιότητας του Υ.Π.ΕΝ..

Άρθρο 64
Υπολογισμός ενιαίου ειδικού προστίμου

Έχουν υποβληθεί 3 σχόλια. Τα σχόλια δεν αφορούν άμεσα τη ρύθμιση αλλά προτάσεις περιπτώσεων που δεν θα έπρεπε να θεωρούνται ως αυθαιρεσία. Έχουν ληφθεί υπόψη και έχει ενσωματωθεί στο νομοσχέδιο σχετικές ρυθμίσεις, όπου κρίθηκε αναγκαίο.

Άρθρο 65
Υπαγωγή αυθαιρέτων για τα οποία εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης

Έχουν υποβληθεί 10 σχόλια. Η πλειοψηφία των σχολίων αφορά γενικές προτάσεις σε θέματα αυθαιρέτων και όχι στην τροποποιούμενη διάταξη. Υφίσταται μία πρόταση περί μη τροποποίησης της διάταξης, αλλά δεν συνοδεύεται από σχετική αιτιολόγηση προκειμένου να είναι δυνατή η αξιολόγηση της.

Άρθρο 66
Ακίνητα Δημοσίου

Έχουν υποβληθεί 2 σχόλια. Διαπιστώνεται ορθώς ότι πρόκειται για ήσσονος σημασίας τροποποίηση.

Κεφάλαιο Η΄
Ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις

Άρθρο 68
Σκοπός

Έχουν υποβληθεί 4 σχόλια. Δύο εξ αυτών δεν σχετίζονται με το άρθρο, καθώς αφορούν αίτημα φορέα για συμμετοχή σε συλλογικά όργανα όπως αναφέρθηκε σε άρθρο ανωτέρω και αίτημα παράτασης της διαβούλευσης. Τα άλλα δύο άρθρα αναφέρονται σε διαμόρφωση ενός ενιαίου/απλού και ολοκληρωμένου νομικού πλαισίου για την περιβαλλοντική ανάπτυξη των πόλεων συμβατό με τις πραγματικές δυνατότητες χρηματοδότησης, το οποίο θα συμβάλει στην αναβάθμιση του ρόλου και του θεσμικού πλαισίου της τοπικής αυτοδιοίκησης.

Άρθρο 69
Ορισμοί

Έχουν υποβληθεί 3 σχόλια. Δεν δύναται να ενσωματωθούν στο παρόν άρθρο σχόλια που δεν αποτελούν ορισμό, αλλά ρύθμιση.

Άρθρο 70
Άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης

Έχουν υποβληθεί 21 σχόλια. Το άρθρο συγκεντρώνει θετικά σχόλια. Κατά την πλειοψηφία αυτών κρίνεται ότι κινείται προς την ορθή κατεύθυνση.

Άρθρο 71
Επανεπιβολή απαλλοτρίωσης

Έχουν υποβληθεί 4 σχόλια. Τα σχόλια αφορούν αναπαραγωγή ισχυουσών διατάξεων.

Άρθρο 72
Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου σε περίπτωση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης

Έχουν υποβληθεί 4 σχόλια. Επί του σχολίου σχετικά με την αναγκαιότητα καθορισμού ορισμένων χρονοδιαγραμμάτων για την άρση της απαλλοτρίωσης σε όλα τα στάδια της διαδικασίας, σημειώνεται ότι τόσο στο παρόν άρθρο όσο και στα λοιπά που σχετίζονται με τις άρσεις ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων τίθενται ορισμένες προθεσμίες.

Άρθρο 73
Ειδικές περιπτώσεις

Έχουν υποβληθεί 7 σχόλια. Σύμφωνα με τα σχόλια η προωθούμενη ρύθμιση βρίσκεται στην σωστή κατεύθυνση σε ευθυγράμμιση με το δικαίωμα της ιδιοκτησίας.

Άρθρο 74
Επιχειρησιακό σχέδιο για την εξασφάλιση κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων

Έχουν υποβληθεί 4 σχόλια. Δυνάμει των σχολίων κρίθηκε σκόπιμη η προσθήκη διευκρίνισης ότι η ιεράρχηση της παρ. 5 γίνεται με βάση και τη διάκριση της παρ. 2.

Άρθρο 75
Μεταβατικές διατάξεις - καταργούμενες διατάξεις

Έχουν υποβληθεί 3 σχόλια. Διευκρινίζεται ότι η χρηματοδότηση από το Πράσινο Ταμείο για επανεπιβολή απαλλοτρίωσης ισχύει μόνο έως την έγκριση του Επιχειρησιακού Σχεδίου και όχι πέραν του ενός έτους.

Κεφάλαιο Θ΄
Πιστοποιημένοι Αξιολογητές και Ηλεκτρονικό Μητρώο Χωρικών Μελετών

Άρθρο 76
Μητρώο πιστοποιημένων αξιολογητών χωρικών μελετών

Έχουν υποβληθεί 5 σχόλια. Στα σχόλια τίθενται ερωτήματα σχετικά με τα πρόσωπα τα οποία θα ενταχθούν στον μητρώο. Για τον καθορισμό των αναγκαίων προσόντων αυτών, την απαραίτητη προηγούμενη εμπειρία των πιστοποιημένων αξιολογητών, τα ασυμβίβαστα και άλλες ειδικότερες

λεπτομέρειες θα εκδοθεί σχετικό προεδρικό διάταγμα δυνάμει των εξουσιοδοτικών διατάξεων του νομοσχεδίου.

Κεφάλαιο Ι΄
Απλοποίηση και εξορθολογισμός του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού

Άρθρο 80
Πεδίο εφαρμογής

Έχουν υποβληθεί 8 σχόλια εκ των οποίων τρία αναφέρονται στην τροποποιούμενη διάταξη. Κατόπιν της εξέτασης αυτών έχουν επέλθει τροποποιήσεις στην παρ. 5.

Άρθρο 81
Ορισμοί

Έχουν υποβληθεί 25 σχόλια. Διατυπώνονται προτάσεις επί των ορισμών. Κατόπιν αξιολόγησης αυτών έχουν επέλθει τροποποιήσεις στην προωθούμενη διάταξη.

Άρθρο 82
Αλλαγή χρήσης

Έχουν υποβληθεί 6 σχόλια. Εκ των σχολίων φαίνεται να έχει επέλθει σύγχυση της τροποποιούμενης διάταξης για την αρτιότητα-οικοδομησιμότητα με τις διατάξεις τις εκτός σχεδίου. Προς αποφυγή σύγχυσης αφαιρέθηκε από την προωθούμενη ρύθμιση η τροποποίηση του άρθρου 7 του ν. 4067/2012.

Άρθρο 83
Πολεοδομικά κίνητρα

Έχουν υποβληθεί 9 σχόλια. Όπως διαπιστώνεται στα σχόλια της διαβούλευσης η διατύπωση των παρ. 1 και 2 του άρθρου 10 έχει δημιουργήσει ήδη από τη θέση σε ισχύ του ν. 4067/12 παρερμηνείες. Στόχος είναι με την προωθούμενη ρύθμιση να εξαλειφθούν οι εν λόγω παρερμηνείες.

Άρθρο 84
Κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής με απομείωση καθ' ύψος υφιστάμενων κτιρίων

Έχουν υποβληθεί 3 σχόλια. Πραγματοποείται μια σύγκριση σε σχέση με τις προϋποθέσεις που τίθενται στο προηγούμενο άρθρο των πολεοδομικών κινήτρων.

Άρθρο 85
Επιφάνειες που δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης

Έχουν υποβληθεί 33 σχόλια, με τα οποία ζητείται τροποποίηση περιπτώσεων που δεν προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης. Τα σχόλια αυτά μελετήθηκαν και αξιολογήθηκαν. Έχουν επέλθει σχετικές μεταβολές στο περιεχόμενο της παρ. 6 του τροποποιούμενου άρθρου.

Άρθρο 86
Θέση κτιρίου και εγκαταστάσεων

Έχουν υποβληθεί 30 σχόλια. Τα σχόλια αφορούν αιτήματα διευκρινίσεων ως προς την εφαρμογή της διάταξης υπό μορφή σκαριφημάτων- σχεδίων. Στο νομοσχέδιο υφίσταται εξουσιοδοτική διάταξη δυνάμει της οποίας θα εκδοθούν με υπουργική απόφαση τεχνικές οδηγίες συμπεριλαμβανομένων σχετικών διευκρινιστικών σχεδίων για την εφαρμογή των διατάξεων του ν. 4067/2012 (ΝΟΚ).

Άρθρο 87
Ύψος κτιρίου

Έχουν υποβληθεί 24 σχόλια. Δια των σχολίων ζητείται Παράτημα με σχέδια προκειμένου να γίνεται πλήρως κατανοητό το περιεχόμενο του άρθρου για την αποφυγή παρερμηνειών. Σύμφωνα με τις εξουσιοδοτικές διατάξεις του νομοσχεδίου αναμένεται έκδοση υπουργικής απόφασης η οποία θα παρέχει διευκρινίσεις-τεχνικές οδηγίες -συμπεριλαμβανομένων σχεδίων και διαγραμμάτων- αναφορικά με την εφαρμογή των διατάξεων του ΝΟΚ, όπως αυτές τροποποιούνται με το παρόν νομοσχέδιο.

Άρθρο 88
Λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία

Έχουν υποβληθεί 13 σχόλια. Τα σχόλια αναφέρονται σε μη τροποποιούμενες παραγράφους του άρθρου. Από την εξέταση αυτών προέκυψε η αναγκαιότητα επιπρόσθετης τροποποίησης της παρ. 3 που αφορά τους ανοικτούς εξώστες.

Άρθρο 89
Κατασκευές πάνω από το κτίριο

Έχουν υποβληθεί 11 σχόλια. Τίθενται διαφορετικά επιμέρους ζητήματα αναφορικά με το περιεχόμενο του συνόλου του άρθρου 19 του ν. 4067/2012. Κατόπιν αξιολόγησης και επεξεργασίας αυτών έχουν επέλθει τροποποιήσεις στην εν λόγω ρύθμιση.

Άρθρο 90
Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους

Έχουν υποβληθεί 3 σχόλια. Η παράγραφος 4 της τροποποιούμενης διάταξης έχει συνταχθεί σύμφωνα με την πρόταση της Ε.Σ.Α.μεΑ. .

Άρθρο 91
Χαμηλά κτίρια

Έχουν υποβληθεί 2 σχόλια. Ως προς το σχόλιο που αναφέρεται σε προγενέστερο έγγραφο Διεύθυνσης σημειώνεται ότι η εκάστοτε ερωτώμενη Διεύθυνση προβαίνει σε απαντήσεις επί των ερωτημάτων που της τίθενται με βάσει το ισχύον δίκαιο.

Άρθρο 92
Κίνητρα για τη δημιουργία κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης

Έχουν υποβληθεί 8 σχόλια. Από τα σχόλια προέκυψε η ανάγκη τροποποίησης όχι μόνο της παρ. 1, όπως αρχικά είχε προβλεφθεί, αλλά του συνόλου του άρθρου.

Άρθρο 93
Προσβασιμότητα χωρίς φραγμούς για τα άτομα με αναπηρία και τα εμποδιζόμενα άτομα

Έχουν υποβληθεί 8 σχόλια. Εξ αυτών τα τρία αφορούν επαναλαμβανόμενο σχόλιο από το ίδιο πρόσωπο με ελαφρώς διαφορετική διατύπωση. Τα σχόλια αφορούν: α) είτε σε διευκρίνιση ισχυουσών διατάξεων, όπου ειδικότερες λεπτομέρειες καθορίζονται είτε στο «Σχεδιάζοντας για όλους» είτε στην Υπουργική απόφαση Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/65826/699 (ΦΕΚ Β' 2998) «Τεχνικές οδηγίες προσαρμογής υφιστάμενων κτιρίων και υποδομών για την προσβασιμότητα αυτών σε άτομα με αναπηρία και εμποδιζόμενα άτομα σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.», β) είτε σε προτάσεις τροποποίησης του άρθρου προκειμένου να διασφαλίζεται η χωρίς φραγμούς προσβασιμότητα. Στο πλαίσιο αυτό λαμβανομένων υπόψη των σχολίων πραγματοποιήθηκαν τροποποιήσεις στο άρθρο ιδίως στις περιπτώσεις των εξαιρέσεων που αυτό όριζε, αλλά και στην παροχή δυνατότητας υλοποίησης των προσαρμογών για τις οποίες υφίσταται υποχρέωση ακόμα και χωρίς την απαιτούμενη συναίνεση των συνιδιοκτητών υπό όρους και προϋποθέσεις που αναλύονται στην νέα διατύπωση της διάταξης.

Άρθρο 94
Ειδικές διατάξεις

Έχουν υποβληθεί 9 σχόλια. Θίγεται το ζήτημα της αδυναμίας εξαρφάλισης της απαιτούμενης συναίνεσης των συνιδιοκτητών για τις απαιτούμενες προσαρμογές και την εγκατάσταση ανελκυστήρα. Το θέμα αυτό αντιμετωπίζεται με την παρούσα διάταξη σε συνδυασμό με τις νέες προβλέψεις που θα εισαχθούν στο τροποποιούμενο άρθρο 26 του ν. 4067/2012.

Άρθρο 95
Εξουσιοδοτικές διατάξεις

Έχουν υποβληθεί 1 σχόλιο. Επί του επαναλαμβανόμενου αιτήματος εκπροσώπησης φορέα σε όλα τα συμβούλια που σχετίζονται με πολεοδομικά θέματα, σημειώνεται ότι το παρόν άρθρο δεν αφορά σε συγκρότηση συλλογικών οργάνων.

Άρθρο 96
Μεταβατικές διατάξεις

Έχουν υποβληθεί 4 σχόλια. Λαμβανομένων υπόψη των σχολίων απαλείφθηκε η εν λόγω αναφορά από το νομοσχέδιο.

Κεφάλαιο ΙΑ΄
Διατάξεις για τη βιώσιμη προσβασιμότητα

Άρθρο 97
Περιφερειακές Επιτροπές Προσβασιμότητας

Έχουν υποβληθεί 4 σχόλια. Πέραν του ενός σχολίου που αφορά σε παράταση της διαβούλευσης του νομοσχεδίου, τα λοιπά σχόλια αναφέρονται σε τροποποίηση της σύνθεσης των Περιφερειακών Επιτροπών Προσβασιμότητας κατά τρόπο διαφορετικό ως προς το μέλος υπό την περίπτωση δ. Η διατύπωση της περίπτωσης παρέμεινε ίδια, όπως αυτή προβλέπεται στο ισχύον νομικό πλαίσιο.

Άρθρο 98
Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας

Έχουν υποβληθεί 4 σχόλια. Ομοίως με τα σχόλια που υποβλήθηκαν ως προς το ανωτέρω άρθρο και για το παρόν τα σχόλια αφορούν την τροποποίηση της σύνθεσης του συλλογικού οργάνουμ της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας. Δεδομένης της λειτουργίας της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας

στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η σύνθεση έχει διαμορφωθεί δυνάμει τον αναγκών που έχουν διαπιστωθεί για την εμπεριστατωμένη και σφαιρική εξέταση των θεμάτων αρμοδιότητας της.

Άρθρο 99
Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου και μελέτη προσβασιμότητας ΑμεΑ και εμποδιζόμενων ατόμων

Έχει υποβληθεί 1 σχόλιο, το οποίο αφορά στο περιεχόμενο της μελέτης προσβασιμότητας. Νομοτεχνικά επιλέχθηκε αναφορά στο περιεχόμενο της μελέτης προσβασιμότητας να περιληφθεί στην τροποποίηση του άρθρου 26 του ν. 4067/2012.

Άρθρο 100
Μη υπαγωγή στις διατάξεις των άρθρων 96 επ. του ν. 4495/2017

Έχουν υποβληθεί 6 σχόλια. Κανένα εκ των σχολίων δεν αφορά την προσθήκη που πραγματοποιείται στο άρθρο προκειμένου να μην είναι δυνατή η τακτοποίηση κτιρίων που χαρακτηρίζονται αυθαίρετα κατ' εφαρμογή της παρ. 4 του άρθρου 26 του ν. 4067/2012, δηλαδή για λόγους μη υλοποίησης υποχρεωτικών προσαρμογών προσβασιμότητας. Με τα σχόλια ασκείται κριτική επί των ισχυουσών διατάξεων.

Άρθρο 101
Ελαφρύνσεις

Έχουν υποβληθεί 2 σχόλια. Με την προωθούμενη ρύθμιση προστίθενται στο πεδίο εφαρμογής της διάταξης και οι περιπτώσεις φιλοξενίας για άνω του ενός έτους ατόμου με Αναπηρία. Με τα σχόλια ζητείται επιπροσθέτως η αύξηση του ορίου του ατομικού ή οικογενειακού εισοδήματος.

Κεφάλαιο ΙΒ΄
Λοιπές διατάξεις

Άρθρο 102
Τροποποιήσεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας-Αττικής

Έχουν υποβληθεί 4 σχόλια. Ζητείται: α) η επαναθεσμοθέτηση της ρύθμισης του άρθρου 32 του νόμου 4269/14 όπου προβλέπονται χρήσεις Γραφείων, Πρεσβειών και Εμπορικών καταστημάτων σε οικόπεδα με πρόσωπο στο «Κύριο οδικό δίκτυο πόλεων (ΚΟΔ)», σε όλο το μήκος της Λεωφόρου Ποσειδώνος που αποτελεί Κύριο Οδικό Άξονα και β) η ενσωμάτωση των στόχων και των γενικών αρχών όπως προβλέπονται στα άρθρα 5-7 της οδηγίας 2014/89/ΕΕ και στο άρθρο 5 και 6 του Πρωτοκόλλου της Βαρκελώνης, καθώς και ειδική αναφορά θα πρέπει να γίνει στην εφαρμογή μιας προσέγγισης βασισμένη στο οικοσύστημα όπως προβλέπεται στο άρθρο 1 παρ. 3 της οδηγίας 2008/56/ΕΚ, άρθρο 5 παρ. 1 της οδηγίας 2014/89/ΕΕ και στο άρθρο 6 του Πρωτοκόλλου της Βαρκελώνης.

Άρθρο 103
Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος δεξαμενών καλλιέργειας υδρόβιων οργανισμών

Έχουν υποβληθεί 2 σχόλια. Διατυπώνονται αντιρρήσεις ως προς το οριζόμενο ανώτατο ύψος δεξαμενών καλλιέργειας υδρόβιων οργανισμών.

Άρθρο 104
Εθνικό Μητρώο Θεσμικών Χωρικών Δεδομένων

Έχει υποβληθεί 1 σχόλιο, το οποίο χαρακτηρίζει την αναφορά σε «ζ. Περιοχές του δικτύου Natura 2000 ή περιοχές προστασίας ειδικών οικοτόπων» ασαφής.

Άρθρο 105
Αναγκαστική απαλλοτρίωση ορόφων κτιρίων

Έχουν υποβληθεί 2 σχόλια. Οι διατάξεις του άρθρου 105 κρίνονται θετικές καθώς εισάγεται σαφής διάταξη για υποχρεωτική απαλλοτρίωση ορόφων υφιστάμενων κτιρίων για λόγους δημοσίου συμφέροντος.

Άρθρο 106
Διατάξεις για το Κτηματολόγιο

Έχουν υποβληθεί 15 σχόλια. Δύο από τα σχόλια διατυπώνονται επαναλαμβανόμενα. Το σύνολο των σχολίων αφορά προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι πολίτες σε θέματα κτηματολογίου. Κατόπιν αξιολόγησης των σχολίων στο νομοσχέδιο εισάγονται επιπρόσθετες διατάξεις που αφορούν επίλυση ζητημάτων που άπτονται της θεματικής του κτηματολογίου.

Άρθρο 107
Πολεοδομικά κίνητρα για την ποιότητα και ανταγωνιστικότητα των τουριστικών εγκαταστάσεων

Έχουν υποβληθεί 3 σχόλια. Προτείνεται επέκταση της διάταξης και στα τουριστικά καταλύματα τα οποία κτίζονται με όρους δόμησης κατοικίας και μείωση των απαιτούμενων κριτηρίων. Επίσης, διατυπώνεται πρόταση χωρίς άμεση συνάφεια με το παρόν άρθρο, αλλά για συμπλήρωση της δασικής νομοθεσίας αναφορικά με αδειοδοτημένες βιομηχανικές-τουριστικές εγκαταστάσεις.

Στ. Έκθεση νομιμότητας

24.	Συναφείς συνταγματικές διατάξεις	
	Άρθρα 5 § 1, 17, 21 § 6, 24 του Συντάγματος.	
25.	Ενωσιακό δίκαιο	
❒	Πρωτογενές ενωσιακό δίκαιο *(συμπεριλαμβανομένου του Χάρτη Θεμελιωδών Δικαιωμάτων)*	
❒	Κανονισμός	
❒	Οδηγία	2014/89/ΕΕ 2008/56/ΕΚ
❒	Απόφαση	
26.	Συναφείς διατάξεις διεθνών συνθηκών ή συμφωνιών	
❒	Ευρωπαϊκή Σύμβαση των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου	Άρθρο 1 Πρώτου Προσθέτου Πρωτοκόλλου.
❒	Διεθνείς συμβάσεις	Σύμβαση ΟΗΕ για τα δικαιώματα των ατόμων με αναπηρίες (κυρώθηκε με τον ν. 4074/2012 Α’ 88)

27.		Συναφής νομολογία των ανωτάτων και άλλων εθνικών δικαστηρίων, καθώς και αποφάσεις των Ανεξάρτητων Αρχών	
			Στοιχεία & βασικό περιεχόμενο απόφασης
	☼	Ανώτατο ή άλλο εθνικό δικαστήριο (αναφέρατε)	3527/2017 ΣΤΕ «Πολεοδομία. Ακίνητα εκτός σχεδίου και καθορισμός ΖΟΕ. Ο καθορισμός όρων και περιορισμών δομήσεως αυστηρότερων από τους γενικώς ισχύοντες για τις εκτός σχεδίου περιοχές δεν προσκρούει στο άρθρο 17 του Συντάγματος και το ΠΠΠ της ΕΣΔΑ. Το όριο αρτιότητας των 4 στρεμμάτων μόνο κατ' εξαίρεση επιτρέπεται να καθορίζεται ως κατώτατο όριο κατατμήσεως και αρτιότητας σε ΖΟΕ. Οι κανόνες αυτοί ισχύουν προδήλως και στην περίπτωση κατά την οποία με την ΖΟΕ καθορίζονται και όρια και ζώνες προστασίας περιοχών, στοιχείων ή συνόλων της φύσεως και του τοπίου, όπως των νησιών. Η ΖΟΕ του 1990 καθόρισε ρητώς κατώτατο όριο αρτιότητας τα 4 στρέμματα, χωρίς αναφορά σε παρεκκλίσεις. Η προσβαλλόμενη ρύθμιση, με την οποία θεσπίζεται αρτιότητα 8 στρ. με παρέκκλιση 4 στρ. για τα γήπεδα της ζώνης ΙΙ, δεν αντίκειται στις αρχές της αναλογικότητας και της προστατευόμενης εμπιστοσύνης.»
			1671/2014 ΣΤΕ «Πολεοδομική νομοθεσία. Η αναγνώριση δημοτικής οδού ως κύριας οδού που συνδέει οικισμούς, συνιστά άσκηση αρμοδιότητας πολεοδομικού σχεδιασμού, που δεν έχει εντοπισμένο χαρακτήρα και πρέπει να διενεργείται με προεδρικό διάταγμα. Στις εκτός σχεδίου περιοχές η δόμηση μόνον κατ' εξαίρεση επιτρέπεται, υπό όρους που δεν μπορούν να είναι ευνοϊκότεροι σε σχέση προς τους ισχύοντες για τις εντός σχεδίου περιοχές. Δομήσιμα είναι τα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο νομίμως υφιστάμενο, μη προκύψαντα από ιδιωτική βούληση. Αναρμοδίως η αναγνώριση της οδού έγινε με απόφαση του Αντινομάρχη.»
			2887/2014 ΣΤΕ «Πολεοδομική νομοθεσία. Αίτηση ακύρωσης της αποφάσεως περί ανακλήσεως των οικοδομικών αδειών για την ανέγερση συγκροτημάτων εξοχικών κατοικιών. Αν και η κρινόμενη αίτηση ανήκει στην αρμοδιότητα του Διοικητικού Εφετείου, το ΣτΕ κρατά και εκδικάζει

			την υπόθεση. Μετά την κίνηση της διαδικασίας σύνταξης μελέτης Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., μπορεί, με απόφαση του ΓΓΠ, να αναστέλλεται η χορήγηση οικοδομικών αδειών και η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών. Δεν εξετάζονται, κατά τον έλεγχο της νομιμότητας του μέτρου της αναστολής, οι ειδικότερες ρυθμίσεις του σχεδιαζόμενου Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. Επιτρέπεται η ανέγερση μιας οικοδομής ανά γήπεδο στην προστατευόμενη εκτός σχεδίου και εκτός οικισμών περιοχή του Πηλίου, όπου απαγορεύεται η ανέγερση «συγκροτημάτων κατοικιών». Η ρύθμιση αυτή ευρίσκει έρεισμα στις εξουσιοδοτικές διατάξεις και δεν αντίκειται στο Σύνταγμα και στο άρθρο 1 του ΠΠΠ της ΕΣΔΑ. Οι οικοδομικές άδειες ήσαν εξ αρχής παράνομες και νομίμως ανακλήθηκαν. Δεν παραβιάστηκε η αρχή της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης.»
	☼	Ανεξάρτητη Αρχή (αναφέρατε)	

Ζ. Πίνακας τροποποιούμενων ή καταργούμενων διατάξεων

29.	Τροποποίηση – αντικατάσταση – συμπλήρωση διατάξεων	
	Διατάξεις αξιολογούμενης ρύθμισης	*Υφιστάμενες διατάξεις*
	ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α’ Απλούστευση, επιτάχυνση και βελτίωση της αποτελεσματικότητας του συστήματος χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού Άρθρο 1 (ΝΕΑ ΔΙΑΤΑΞΗ) Σκοπός «Σκοπός των διατάξεων του παρόντος κεφαλαίου είναι η απλούστευση και επιτάχυνση της διαδικασίας κατάρτισης, αναθεώρησης και τροποποίησης χωροταξικών πλαισίων και πολεοδομικών σχεδίων κάθε επιπέδου, καθώς και η διασαφήνιση των μεταξύ τους σχέσεων.»	…
	Άρθρο 2 Ορισμοί 1. Το άρθρο 1 του ν. 4447/2016 (Α' 241) αντικαθίσταται ως εξής: «Άρθρο 1 Ορισμοί Για την εφαρμογή του παρόντος, ισχύουν οι ακόλουθοι ορισμοί:	Άρθρο 1 Ν.4497/2016 Βασικές έννοιες «Για την εφαρμογή του παρόντος, ισχύουν οι ακόλουθοι ορισμοί: α) «Σύστημα χωρικού σχεδιασμού»: το σύνολο των χωροταξικών και πολεοδομικών πλαισίων και σχεδίων που περιγράφονται στα άρθρα 5, 6, 7, 8 και 10, όπως αυτά διαρθρώνονται συστηματικά και ιεραρχούνται σε επίπεδα, με βάση τη γεωγραφική

	α) βιώσιμη ανάπτυξη: η ανάπτυξη που συνθέτει και σταθμίζει κοινωνικούς, οικονομικούς και περιβαλλοντικούς στόχους με σκοπό την: αα) επίτευξη διατηρήσιμης οικονομικής ανάπτυξης με τη δημιουργία ισχυρής παραγωγικής βάσης και έμφαση στην καινοτομία και την αύξηση της απασχόλησης, ββ) εδαφική και κοινωνική συνοχή, δίκαιη κατανομή πόρων και άρση των αποκλεισμών, γγ) προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, της βιοποικιλότητας, του τοπίου και την αειφόρο χρήση των φυσικών πόρων. β) βιώσιμη χωρική ανάπτυξη: οι χωρικές, εδαφικές και περιβαλλοντικές διαστάσεις της βιώσιμης ανάπτυξης, καθώς και αυτές που σχετίζονται με την ορθολογική οργάνωση του χώρου. γ) σύστημα χωρικού σχεδιασμού: το κυρίως σύστημα χωρικού σχεδιασμού περιλαμβάνει το σύνολο των χωροταξικών πλαισίων και πολεοδομικών σχεδίων που περιγράφονται στις διατάξεις του παρόντος και στη λοιπή κείμενη νομοθεσία, όπως αυτά διαρθρώνονται συστηματικά και ιεραρχούνται σε επίπεδα, με βάση τη γεωγραφική	κλίμακα στην οποία αναφέρονται, την αποστολή και το περιεχόμενό τους. β) «Στρατηγικός χωρικός σχεδιασμός» (χωροταξικός σχεδιασμός): ο σχεδιασμός, που εκπονείται σε εθνική ή περιφερειακή κλίμακα, με τον οποίο τίθενται οι μεσοπρόθεσμοι ή και μακροπρόθεσμοι στόχοι της ανάπτυξης και οργάνωσης του χώρου, καθώς και οι γενικές κατευθύνσεις και οι αναγκαίες, όπου απαιτείται, ρυθμίσεις, για τη διαμόρφωση των οικιστικών περιοχών, των περιοχών ασκήσεως παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και των περιοχών προστασίας. γ) «Ρυθμιστικός χωρικός σχεδιασμός» (πολεοδομικός σχεδιασμός): ο σχεδιασμός με τον οποίο καθορίζονται οι κανόνες για τη χρήση, τη δόμηση και την εν γένει εκμετάλλευση του εδάφους στον αστικό χώρο και την ύπαιθρο. δ) «Οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων»: οι περιοχές που αναπτύσσονται βάσει ολοκληρωμένου σχεδιασμού προκειμένου να λειτουργήσουν κατά κύρια ή αποκλειστική χρήση ως οργανωμένοι χώροι ανάπτυξης παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Ως οργανωμένοι υποδοχείς

	κλίμακα στην οποία αναφέρονται, την αποστολή και το περιεχόμενό τους. Το ευρύτερο σύστημα χωρικού σχεδιασμού περιλαμβάνει το σύνολο των νομοθετικών και κανονιστικών πράξεων χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού. δ) χωροταξικός σχεδιασμός: ο χωρικός σχεδιασμός που εκπονείται σε εθνική ή περιφερειακή κλίμακα, με τη μορφή πλαισίων, με τα οποία τίθενται οι μεσοπρόθεσμοι ή και μακροπρόθεσμοι στόχοι της ανάπτυξης και οργάνωσης του χώρου, καθώς και οι κατευθύνσεις και οι αναγκαίες, όπου απαιτείται, ρυθμίσεις, για τη διαμόρφωση των οικιστικών περιοχών, των περιοχών ασκήσεως παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και των προστατευόμενων περιοχών. Ο χωροταξικός σχεδιασμός είναι κυρίως στρατηγικού χαρακτήρα και περιλαμβάνει κατευθύνσεις και, όπου απαιτείται, ρυθμίσεις. ε) πολεοδομικός σχεδιασμός: ο χωρικός σχεδιασμός με τον οποίο τίθενται, μέσω σχεδίων, κανόνες και όροι για τη χρήση, τη δόμηση και την εν γένει εκμετάλλευση του εδάφους στον αστικό χώρο και την ύπαιθρο και περιλαμβάνει κυρίως ρυθμίσεις. στ) κατεύθυνση (χωρικού σχεδιασμού): κατευθυντήρια πρόβλεψη ενός πλαισίου	δραστηριοτήτων νοούνται ιδίως οι Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) του <u>άρθρου 29</u> του ν. <u>2545/1997</u>(Α` 254), οι Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ) του <u>άρθρου 24</u> του ν. <u>1650/1986</u> (Α` 160), οι Οργανωμένοι Υποδοχείς Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων της παρ. 4 του <u>άρθρου 41</u> του ν. <u>3982/2011</u>, τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) του <u>άρθρου 12</u> του ν. <u>3986/2011</u> (Α` 152) και τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) του <u>άρθρου 24</u> του ν. <u>3894/2010</u> (Α` 204). ε) Βιώσιμη ανάπτυξη: η ανάπτυξη που συνθέτει κοινωνικούς, οικονομικούς και περιβαλλοντικούς στόχους με σκοπό την: αα) επίτευξη διατηρήσιμης οικονομικής ανάπτυξης με τη δημιουργία ισχυρής παραγωγικής βάσης και έμφαση στην καινοτομία και την αύξηση της απασχόλησης, ββ) εδαφική και κοινωνική συνοχή, δίκαιη κατανομή πόρων και άρση των αποκλεισμών, γγ) προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, της βιοποικιλότητας,

	ή σχεδίου, με την οποία επιδιώκεται η επίτευξη συγκεκριμένου αποτελέσματος και η οποία δεσμεύει, στον βαθμό και με τον τρόπο που η ίδια προσδιορίζει, τον υποκείμενο χωρικό σχεδιασμό, τις αποφάσεις έγκρισης περιβαλλοντικών όρων και τη χωροθέτηση και αδειοδότηση παραγωγικών δραστηριοτήτων. Τα αρμόδια για τον σχεδιασμό, τις εγκρίσεις και αδειοδοτήσεις όργανα οφείλουν να ακολουθούν τις κατευθύνσεις. Ο βαθμός δεσμευτικότητας μιας κατεύθυνσης είναι συνάρτηση της σαφήνειας και της κανονιστικής της πυκνότητας και διαβαθμίζεται ως εξής: (αα) υποχρέωση πλήρους ευθυγράμμισης (συμμόρφωσης), (ββ) υποχρέωση μη αντίθεσης (συμβατότητας), (γγ) υποχρέωση λήψης υπόψη αυτής από τα υποκείμενα σχέδια και όργανα χωρίς να είναι υποχρεωτική η ευθυγράμμιση ή η μη αντίθεση. Ο χαρακτήρας κάθε κατεύθυνσης, από την άποψη της δεσμευτικότητάς της, προσδιορίζεται από το κατά περίπτωση πλαίσιο ή σχέδιο, το οποίο μπορεί να προσδιορίζει και όρια ή κριτήρια για τη δυνατότητα του υποκείμενου σχεδιασμού να τροποποιήσει, συμπληρώσει ή εξειδικεύσει μια κατεύθυνση. ζ) ρύθμιση (χωρικού σχεδιασμού): πρόβλεψη ενός πλαισίου ή σχεδίου που είναι δεσμευτική και αμέσως	του τοπίου και την αειφόρο χρήση των φυσικών πόρων.»

	εφαρμοστέα, χωρίς να χρήζει περαιτέρω εξειδίκευσης. η) εξειδίκευση μιας κατεύθυνσης ή ρύθμισης: αναλυτικότερη διατύπωση μιας κατεύθυνσης ή ρύθμισης του υπερκείμενου σχεδιασμού από τον υποκείμενο σχεδιασμό, που μπορεί να περιλαμβάνει και διαφοροποίηση ορίων ζωνών ή περιοχών που έχουν καθοριστεί από τον υπερκείμενο σχεδιασμό. θ) συμπλήρωση μιας κατεύθυνσης ή ρύθμισης: προσθήκη νέων στοιχείων σε μια κατεύθυνση ή ρύθμιση του υπερκείμενου σχεδιασμού από τον υποκείμενο σχεδιασμό, που δεν έρχονται σε αντίθεση με τον πυρήνα της. ι) τροποποίηση μιας κατεύθυνσης ή ρύθμισης: αλλαγή ή αφαίρεση μη βασικών στοιχείων μιας κατεύθυνσης ή ρύθμισης του υπερκείμενου σχεδιασμού από τον υποκείμενο σχεδιασμό, που δεν έρχονται σε αντίθεση με τον πυρήνα της. ια) αναθεώρηση ενός πλαισίου ή σχεδίου: η αντικατάσταση ενός πλαισίου ή σχεδίου στο σύνολό του. ιβ) ανάδραση από υποκείμενο προς υπερκείμενο πλαίσιο ή σχέδιο: πρόταση για εξειδίκευση, συμπλήρωση, τροποποίηση ή άλλη αλλαγή ισχύουσας κατεύθυνσης ή ρύθμισης του υπερκείμενου πλαισίου ή σχεδίου. Οι προτάσεις ανάδρασης δεν έχουν	

	δεσμευτικό περιεχόμενο και η τυχόν υιοθέτησή τους είναι στη διακριτική ευχέρεια του υπερκείμενου πλαισίου ή σχεδίου. ιγ) οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων: οι περιοχές που αναπτύσσονται βάσει ολοκληρωμένου σχεδιασμού, προκειμένου να λειτουργήσουν κατά κύρια ή αποκλειστική χρήση ως οργανωμένοι χώροι ανάπτυξης παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Ως οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων νοούνται ιδίως οι Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) του άρθρου 29 του ν. 2545/1997(Α' 254), οι Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ) του άρθρου 24 του ν. 1650/1986 (Α' 160), οι Οργανωμένοι Υποδοχείς Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων της παρ. 4 του άρθρου 41 του ν. 3982/2011 (Α’ 143), τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 (Α' 152) και τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 (Α' 204). ιδ) οργανωμένες μορφές ανάπτυξης: οι οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων της περ. ιγ) και τα	

	Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα του άρθρου 8 του ν. 4002/2011 (Α' 180).».	
	Άρθρο 3 Εθνική Χωρική Στρατηγική Οι παρ. 1, 3 και 4 του άρθρου 3 του ν. 4447/2016 αντικαθίστανται και το άρθρο 3 διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 3 Εθνική Χωρική Στρατηγική 1. Για τη βιώσιμη ανάπτυξη και οργάνωση του εθνικού χώρου, το Υπουργικό Συμβούλιο διαμορφώνει Εθνική Χωρική Στρατηγική, που αναφέρεται στον χερσαίο και τον θαλάσσιο χώρο. Η Εθνική Χωρική Στρατηγική αποτελεί κείμενο βασικών αρχών πολιτικής για την ανάπτυξη και τον σχεδιασμό του χώρου, καθώς και για τον συντονισμό των διαφόρων πολιτικών με χωρικές επιπτώσεις. Περιλαμβάνει ενδεικτικές κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης, τους βασικούς άξονες, καθώς και τους μεσοπρόθεσμους και μακροπρόθεσμους στόχους χωρικής ανάπτυξης στο επίπεδο της Γενικής Κυβέρνησης και των επιμέρους φορέων της. Ενσωματώνει, επίσης, την εθνική θαλάσσια χωρική στρατηγική και προτείνει τις υποδιαιρέσεις του θαλάσσιου χώρου.	Άρθρο 3 Ν.4447/2016 Εθνική Χωρική Στρατηγική «1. Για τη βιώσιμη ανάπτυξη και οργάνωση του εθνικού χώρου, το Υπουργικό Συμβούλιο διαμορφώνει Εθνική Χωρική Στρατηγική. Η Εθνική Χωρική Στρατηγική αποτελεί κείμενο αρχών και περιλαμβάνει βασικές κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης, τους βασικούς άξονες, τους μεσοπρόθεσμους και μακροπρόθεσμους στόχους χωρικής ανάπτυξης στο επίπεδο της Γενικής Κυβέρνησης και των επιμέρους φορέων της, καθώς και τα προτεινόμενα μέτρα και δράσεις για την υλοποίηση της επιδιωκόμενης ανάπτυξης. Η Εθνική Χωρική Στρατηγική αποτελεί βάση για το συντονισμό των στρατηγικών χωροταξικών Πλαισίων, των επιμέρους επενδυτικών σχεδίων και προγραμμάτων του Κράτους, των Ο.Τ.Α. Α και Β` βαθμού και των δημόσιων νομικών προσώπων, πλαισίων, σχεδίων και προγραμμάτων που έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην ανάπτυξη και συνοχή του εθνικού χώρου. Ειδικότερα, η Εθνική Χωρική Στρατηγική μπορεί να περιλαμβάνει τους βασικούς άξονες για όλο το

	Η Εθνική Χωρική Στρατηγική δεν έχει δεσμευτικό χαρακτήρα. Αποτελεί ενδεικτική βάση για τους μακροχρόνιους στόχους του χωρικού σχεδιασμού καθώς και άλλων πολιτικών με χωρικές επιπτώσεις, και για τον συντονισμό των χωροταξικών πλαισίων, των επιμέρους επενδυτικών σχεδίων και προγραμμάτων του Κράτους, των Ο.Τ.Α. Α' και Β' βαθμού και των δημόσιων νομικών προσώπων, καθώς και πλαισίων, σχεδίων και προγραμμάτων που έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην ανάπτυξη και συνοχή του εθνικού χώρου. 2. Η Εθνική Χωρική Στρατηγική καταρτίζεται υπό την ευθύνη και εποπτεία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας σε συνεργασία με τα συναρμόδια Υπουργεία και εγκρίνεται από το Υπουργικό Συμβούλιο ύστερα από γνώμη του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας. Η Εθνική Χωρική Στρατηγική μετά από την έγκρισή της ανακοινώνεται στη Βουλή. 3. Για την κατάρτιση της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής λαμβάνονται υπόψη τα προγράμματα οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης της παρ. 8 του άρθρου 79 του Συντάγματος, το Εθνικό Πρόγραμμα Ανάπτυξης, το πλαίσιο δημοσιονομικής στρατηγικής και το εθνικό πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων, το Εθνικό Σχέδιο Ενέργειας	φάσμα των θεμάτων που καλύπτουν όλα τα επίπεδα σχεδίων και ιδίως για: α) Τη βιώσιμη ανάπτυξη και δικτύωση του εθνικού χώρου, β) τη διάρθρωση και δομή του αστικού και οικιστικού δικτύου της χώρας, γ) τη διάρθρωση των παραγωγικών τομέων, δ) την πολιτική γης και αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας, ε) τη χωρική διάρθρωση των δικτύων και υπηρεσιών τεχνικής, κοινωνικής και διοικητικής υποδομής εθνικού ενδιαφέροντος, καθώς και τη χωρική κατανομή των υποδομών γνώσης και καινοτομίας, στ) τη βιώσιμη ανάπτυξη υποενοτήτων του εθνικού χώρου με ιδιαίτερη έμφαση στο θαλάσσιο, νησιωτικό, ορεινό και παράκτιο χώρο. 2. Η Εθνική Χωρική Στρατηγική καταρτίζεται υπό την ευθύνη και εποπτεία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας σε συνεργασία με τα συναρμόδια Υπουργεία και εγκρίνεται από το Υπουργικό Συμβούλιο ύστερα από γνώμη του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας. Η Εθνική Χωρική

	και Κλίματος, οι διεθνείς, ευρωπαϊκές και εθνικές πολιτικές για την προστασία του περιβάλλοντος, καθώς και άλλα γενικά ή ειδικά προγράμματα εθνικής ή διαπεριφερειακής κλίμακας που επηρεάζουν σημαντικά τη διάρθρωση και ανάπτυξη του εθνικού χώρου. 4. Οι αρχές της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής λαμβάνονται υπόψη κατά την κατάρτιση των Ειδικών και Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων και των Θαλάσσιων Χωροταξικών Πλαισίων.».	Στρατηγική μετά την έγκρισή της ανακοινώνεται στη Βουλή. 3. Για την κατάρτιση της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής λαμβάνονται υπόψη τα προγράμματα οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης της παρ. 8 του άρθρου 79 του Συντάγματος, η Εθνική Αναπτυξιακή Στρατηγική της χώρας για κάθε προγραμματική περίοδο, το πλαίσιο δημοσιονομικής στρατηγικής και το εθνικό πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων, οι διεθνείς, ευρωπαϊκές και εθνικές πολιτικές για την προστασία του περιβάλλοντος, καθώς και άλλα γενικά ή ειδικά προγράμματα εθνικής ή διαπεριφερειακής κλίμακας που επηρεάζουν σημαντικά τη διάρθρωση και ανάπτυξη του εθνικού χώρου. 4. Οι βασικοί άξονες, οι στόχοι της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής λαμβάνονται υπόψη κατά την κατάρτιση των Ειδικών και Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων.»
	Άρθρο 4 Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας Οι παρ. 1, 4, 5, 7 και 9 του άρθρου 4 του ν. 4447/2016 αντικαθίστανται και το άρθρο 4 διαμορφώνεται ως εξής:	Άρθρο 4 Ν.4447/2016 Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας «1. Συνιστάται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας, το οποίο αποτελείται από δεκαεννέα (19) μέλη:

	«Άρθρο 4 Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας 1. Συστήνεται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας, το οποίο αποτελείται από είκοσι δύο (22) μέλη: α) Έναν (1) επιστήμονα αναγνωρισμένου κύρους, ευρείας αποδοχής και εμπειρίας σε θέματα χωροταξίας ως Πρόεδρο, που ορίζεται με τον αναπληρωτή του, από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας. β) Εκπροσώπους από τους εξής φορείς: Ένωση Περιφερειών Ελλάδος (ΕΝΠΕ), Κεντρική Ένωση Δήμων Ελλάδος (ΚΕΔΕ), Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΤΕΕ), Γεωτεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (ΓΕΩΤΕΕ), Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΟΕΕ), Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΞΕΕ), Σύνδεσμο Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (ΣΕΤΕ), Σύνδεσμο Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών (ΣΕΒ), Ελληνικό Σύνδεσμο Επιχειρηματικών Πάρκων (ΕΣΕΠΠΑ), Ελληνική Συνομοσπονδία Εμπορίου και Επιχειρηματικότητας (ΕΣΕΕ), Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΠΟΜΙΔΑ), Γενική Συνομοσπονδία Εργατών Ελλάδος (ΓΣΕΕ), Γενική Συνομοσπονδία Επαγγελματιών Βιοτεχνών Εμπόρων Ελλάδας (ΓΣΕΒΕΕ), Κεντρική Ένωση Επιμελητηρίων Ελλάδος (ΚΕΕΕ), Πανελλήνια Συνομοσπονδία	α) Έναν (1) επιστήμονα αναγνωρισμένου κύρους, ευρείας αποδοχής και εμπειρίας σε θέματα χωροταξίας ως Πρόεδρο, που ορίζεται με τον αναπληρωτή του, από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας μετά από δημόσια πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος. β) Εκπροσώπους από: την Ένωση Περιφερειών Ελλάδος (ΕΝΠΕ), την Κεντρική Ένωση Δήμων Ελλάδος (ΚΕΔΕ), το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΤΕΕ), το Γεωτεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (ΓΕΩΤΕΕ), το Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΟΕΕ), το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΞΕΕ), το Σύνδεσμο Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (ΣΕΤΕ), το Σύνδεσμο Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών (ΣΕΒ), την Ελληνική Συνομοσπονδία Εμπορίου και Επιχειρηματικότητας (ΕΣΕΕ), τη Γενική Συνομοσπονδία Εργατών Ελλάδος (ΓΣΕΕ), τη Γενική Συνομοσπονδία Επαγγελματιών Βιοτεχνών Εμπόρων Ελλάδας (ΓΣΕΒΕΕ), την Κεντρική Ένωση Επιμελητηρίων Ελλάδος (ΚΕΕΕ), την Πανελλήνια Συνομοσπονδία Ενώσεων Αγροτικών Συνεταιρισμών (ΠΑΣΕΓΕΣ), την Πανελλήνια Ένωση Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών (ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ), το Σύλλογο Ελλήνων Μηχανικών Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης

	Ενώσεων Αγροτικών Συνεταιρισμών (ΠΑΣΕΓΕΣ), Σύλλογο Ελλήνων Μηχανικών Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης (ΣΕΜΠΧΠΑ), Σύλλογο Ελλήνων Πολεοδόμων και Χωροτακτών (ΣΕΠΟΧ). γ) Εκπροσώπους από δύο (2) μη κυβερνητικές περιβαλλοντικές οργανώσεις (ΜΚΟ), οι οποίες επιλέγονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας με βάση τα κριτήρια της συστηματικής ενασχόλησης με θέματα χωροταξίας και της αντιπροσωπευτικότητας. δ) Δύο (2) διακεκριμένους επιστήμονες με εμπειρία σε θέματα χωροταξίας, από τους οποίους ο ένας τουλάχιστον πρέπει να είναι εν ενεργεία μέλος Διδακτικού Ερευνητικού Προσωπικού (ΔΕΠ) πολυτεχνικής ή νομικής σχολής ή τμήματος ΑΕΙ, που έχει εκλεγεί στο γνωστικό αντικείμενο της χωροταξίας, οι οποίοι ορίζονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Οι εκπρόσωποι των φορέων των περ. β) και γ) ορίζονται, με τους αναπληρωτές τους, από τις διοικήσεις τους μέσα σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από την αποστολή σχετικής πρόσκλησης από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Μετά από την πάροδο της ανωτέρω προθεσμίας το Συμβούλιο συγκροτείται και λειτουργεί ακόμη και εάν δεν έχουν	(ΣΕΜΠΧΠΑ) και το Σύλλογο Ελλήνων Πολεοδόμων και Χωροτακτών (ΣΕΠΟΧ). γ) Εκπρόσωπους από δύο (2) μη κυβερνητικές περιβαλλοντικές οργανώσεις (ΜΚΟ), οι οποίες επιλέγονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας με βάση το κριτήριο της αντιπροσωπευτικότητας. δ) Οι εκπρόσωποι των φορέων των περιπτώσεων β` και γ` της παραγράφου 1 ορίζονται με τους αναπληρωτές τους από τις διοικήσεις τους, μέσα σε προθεσμία ενός (1) μηνός από την αποστολή σχετικής πρόσκλησης από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Μετά την πάροδο της ανωτέρω προθεσμίας το Συμβούλιο συγκροτείται και λειτουργεί ακόμη και εάν δεν έχουν οριστεί ένας ή περισσότεροι εκπρόσωποι των φορέων των ανωτέρω περιπτώσεων. Σε κάθε περίπτωση, για τη νόμιμη συγκρότηση του Συμβουλίου απαιτείται να έχει οριστεί τουλάχιστον το πενήντα τοις εκατό (50%) των μελών του. 3. Το Συμβούλιο συγκροτείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

	οριστεί ένας ή περισσότεροι εκπρόσωποι των φορέων των ανωτέρω περιπτώσεων. Σε κάθε περίπτωση, για τη νόμιμη συγκρότηση του Συμβουλίου απαιτείται να έχει ορισθεί τουλάχιστον το πενήντα τοις εκατό (50%) των μελών του. 2. … 3. Το Συμβούλιο συγκροτείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. 4. Η γραμματειακή και τεχνική υποστήριξή του Συμβουλίου παρέχεται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Το Συμβούλιο συνεδριάζει τουλάχιστον δύο (2) φορές το χρόνο ή εκτάκτως κατά την κρίση του Προέδρου του. 5. Η θητεία των μελών του Συμβουλίου είναι τριετής. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να παρατείνεται η θητεία των μελών του Συμβουλίου για διάστημα ενός (1) επιπλέον έτους. Κάθε μέλος μπορεί να συμμετάσχει στο Συμβούλιο μόνο για έως δύο (2) συνεχόμενες θητείες, με την ίδια ιδιότητα. 6. Το Συμβούλιο αποτελεί όργανο κοινωνικού διαλόγου και διαβούλευσης για θέματα ιδιαίτερης σημασίας που αφορούν την άσκηση της εθνικής χωροταξικής πολιτικής και πολιτικής βιώσιμης ανάπτυξης. Ειδικότερα, είναι	4. Με κανονισμό, που καταρτίζεται από το Συμβούλιο και εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ρυθμίζονται τα θέματα που αφορούν τη λειτουργία του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας. Η γραμματειακή και τεχνική υποστήριξή του Συμβουλίου παρέχεται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Το Συμβούλιο συνεδριάζει τουλάχιστον δύο (2) φορές το χρόνο ή εκτάκτως κατά την κρίση του Προέδρου του. 5. Η θητεία των μελών του Συμβουλίου είναι τριετής. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να παρατείνεται η θητεία των μελών του Συμβουλίου για διάστημα ενός (1) επιπλέον έτους. 6. Το Συμβούλιο αποτελεί όργανο κοινωνικού διαλόγου και διαβούλευσης για θέματα ιδιαίτερης σημασίας που αφορούν την άσκηση της εθνικής χωροταξικής πολιτικής και πολιτικής βιώσιμης ανάπτυξης. Ειδικότερα, είναι αρμόδιο για τη διατύπωση γνώμης επί της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής και των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων. Εκφέρει γνώμη κατά τη διαδικασία κατάρτισης των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων, ύστερα από ερώτημα του

	αρμόδιο για τη διατύπωση γνώμης επί της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής και των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων. Εκφέρει γνώμη κατά τη διαδικασία κατάρτισης των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων, ύστερα από ερώτημα του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Ο Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να ζητά από το Συμβούλιο τη γνώμη ή την υποβολή προτάσεων και επί άλλων θεμάτων χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού. 7. Το Συμβούλιο μπορεί να εκφέρει γνώμη για σημαντικά ζητήματα ευρύτερης χωρικής πολιτικής με πρωτοβουλία του Προέδρου του ή ύστερα από αίτημα έντεκα (11) τουλάχιστον μελών του. 8. Οι απόψεις, οι παρατηρήσεις και γνώμες του Συμβουλίου υποβάλλονται προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας. 9. Για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του, το Συμβούλιο μπορεί να ζητεί στοιχεία και πληροφορίες από τους αρμόδιους φορείς και υπηρεσίες του δημόσιου ή του ιδιωτικού τομέα καθώς και από μεμονωμένα άτομα με ιδιαίτερη γνώση των υπό συζήτηση θεμάτων. Ο Πρόεδρος του Συμβουλίου μπορεί να καλεί τους προαναφερόμενους να αναπτύξουν	Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Ο Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να ζητά από το Συμβούλιο τη γνώμη ή την υποβολή προτάσεων και επί άλλων θεμάτων χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού. 7. Το Συμβούλιο μπορεί να εκφέρει γνώμη για σημαντικά ζητήματα ευρύτερης χωρικής πολιτικής με πρωτοβουλία του Προέδρου ή ύστερα από αίτημα δέκα (10) τουλάχιστον μελών του. 8. Οι απόψεις, οι παρατηρήσεις και γνώμες του Συμβουλίου υποβάλλονται προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας. 9. Γ ια την άσκηση των αρμοδιοτήτων του, το Συμβούλιο μπορεί να ζητά στοιχεία και πληροφορίες από τους αρμόδιους φορείς και υπηρεσίες του δημόσιου τομέα, όπως οριοθετείται από το <u>άρθρο 51</u> του ν. <u>1892/1990</u> (Α` 101), οι οποίοι οφείλουν να τις παρέχουν εγκαίρως. Ο Πρόεδρος του Συμβουλίου μπορεί να καλεί εκπροσώπους των ανωτέρω φορέων και υπηρεσιών να αναπτύξουν προφορικά τις απόψεις τους στις συνεδριάσεις του Συμβουλίου.»

	προφορικά τις απόψεις τους στις συνεδριάσεις του Συμβουλίου.»	
	Άρθρο 5 (ΝΕΑ ΔΙΑΤΑΞΗ) Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α.) Μετά το άρθρο 4 του ν. 4447/2016 προστίθεται άρθρο 4Α, ως εξής: «Άρθρο 4Α Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α.) 1. Στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας συστήνεται Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α.), το οποίο αποτελείται από: α) τον Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ως Πρόεδρο, β) τον Γενικό Διευθυντή Χωροταξίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με τον εκάστοτε οριζόμενο αναπληρωτή του. Ο Γενικός Διευθυντής Χωροταξίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ορίζεται και ως αναπληρωτής του Προέδρου του ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α.. γ) τον Νομικό Σύμβουλο του Κράτους στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ο οποίος αναπληρώνεται από άλλο Νομικό Σύμβουλο ή Πάρεδρο του Γραφείου του Νομικού Συμβούλου στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. δ) τον Πρόεδρο του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας, ο οποίος αναπληρώνεται	…

	από τον αναπληρωτή του στο Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας, ε) τον Γενικό Διευθυντή Πολεοδομίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με τον εκάστοτε οριζόμενο αναπληρωτή του, στ) τον Γενικό Διευθυντή Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με τον εκάστοτε οριζόμενο αναπληρωτή του, ζ) τον Διευθυντή Χωροταξίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με τον εκάστοτε οριζόμενο αναπληρωτή του, η) έναν από τους δύο διακεκριμένους επιστήμονες με εμπειρία σε θέματα χωροταξίας που έχουν ορισθεί ως μέλη του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, θ) έναν εκπρόσωπο του Υπουργείου Τουρισμού, έναν εκπρόσωπο του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, έναν εκπρόσωπο του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, και έναν εκπρόσωπο του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών, ως μέλη. Σε περίπτωση που συζητούνται θέματα που αφορούν Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια, συμμετέχουν στις συγκεκριμένες συνεδριάσεις και εκπρόσωποι των Υπουργείων που έχουν συνυπογράψει τα κατά περίπτωση Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια, αν δεν συμμετέχουν ήδη σε αυτό με βάση την παρούσα. Τα μέλη αυτής της περίπτωσης ορίζονται από τους οικείους Υπουργούς. Σε περίπτωση που συζητούνται θέματα που αφορούν Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, συμμετέχει στις συνεδριάσεις	

	και εκπρόσωπος της αντίστοιχης Περιφέρειας. Τα μέλη αυτής της περίπτωσης ορίζονται από τους οικείους Περιφερειάρχες. 2. Το ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α. συγκροτείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με την οποία ρυθμίζονται όλες οι αναγκαίες λεπτομέρειες που αφορούν στη σύνθεση και λειτουργία του. Τα μέλη του ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α. που προέρχονται από το Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας αντικαθίστανται, μόλις λήξει η θητεία τους στο Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας. Οι εκπρόσωποι των Υπουργείων και Περιφερειών, με τους αναπληρωτές τους, ορίζονται με αποφάσεις των αντίστοιχων Υπουργών και Περιφερειαρχών εντός προθεσμίας είκοσι (20) ημερολογιακών ημερών από τη σχετική έγγραφη πρόσκληση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Εάν η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη και δεν έχουν ανακοινωθεί στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας εκπρόσωποι αυτών των περιπτώσεων, το ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α. συγκροτείται από τα λοιπά μέλη και λειτουργεί κανονικά μέχρι την υπόδειξη και τον διορισμό των ελλειπόντων εκπροσώπων. 3. Κύρια αρμοδιότητα του ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α. είναι η, κατόπιν αιτήματος του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος, παροχή γνώμης σε περίπτωση αντικρουόμενων ή ασαφών διατάξεων μεταξύ χωροταξικών πλαισίων, ή σχετικά με τη συμβατότητα χωρικών πλαισίων ή σχεδίων όλων των κατηγοριών και επιπέδων προς τον	

	υπερκείμενο χωροταξικό σχεδιασμό, ή παράλειψης ή έκδοσης αντικρουόμενων γνωμοδοτήσεων ή ερμηνειών από τις αρμόδιες υπηρεσίες ή επί οποιουδήποτε άλλου ζητήματος σχετικού με χωροταξικά θέματα, τα οποία παραπέμπονται προς γνωμοδότηση από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Γνωμοδοτεί, επίσης, για την οριοθέτηση Περιοχών Οργανωμένης Ανάπτυξης Υδατοκαλλιεργειών (ΠΟΑΥ), για τον χαρακτηρισμό θαλάσσιων περιοχών (με τον αντίστοιχο πυθμένα) ως καταδυτικών πάρκων και για τον χαρακτηρισμό και την οριοθέτηση Περιοχών Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ), Περιοχών Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ) και Σύνθετων Τουριστικών Καταλυμάτων (ΣΤΚ). Το ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α. μπορεί να καλεί στις συνεδριάσεις του όργανα και φορείς του δημόσιου ή και του ιδιωτικού τομέα που σχετίζονται με τα αντικείμενα, επί των οποίων παρέχει γνώμη.»	
	Άρθρο 6 Χωροταξικός σχεδιασμός Ο τίτλος του Κεφαλαίου Β’ του ν. 4447/2016 αντικαθίσταται ως εξής: «ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ»	«ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β` ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΣ ΧΩΡΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ»
	Άρθρο 7 Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια	Άρθρο 5 Ν.4447/2016 Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια «1. Τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια αποτελούν σύνολα κειμένων και

	Το άρθρο 5 του ν. 4447/2016 αντικαθίσταται ως εξής: «Άρθρο 5 Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια 1. Τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια αποτελούν σύνολα κειμένων και διαγραμμάτων, με τα οποία προσδιορίζονται κατευθύνσεις σε εθνικό επίπεδο και, όπου απαιτείται, ρυθμίσεις, ιδίως, για: α) Τη χωρική διάρθρωση και δομή του οικιστικού δικτύου της Χώρας, β) τη χωρική διάρθρωση τομέων ή κλάδων παραγωγικών δραστηριοτήτων και γενικότερα τομέων ανάπτυξης εθνικής σημασίας, γ) τη χωρική διάρθρωση δικτύων και υπηρεσιών τεχνικής και διοικητικής υποδομής, δ) τη διαμόρφωση πολιτικής γης, ε) την προστασία του πολιτιστικού και φυσικού τοπίου, στ) τη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση περιοχών του εθνικού χώρου που έχουν ιδιαίτερη σημασία από χωροταξική, περιβαλλοντική, αναπτυξιακή ή κοινωνική άποψη, όπως είναι ιδίως οι	διαγραμμάτων, με τα οποία προσδιορίζονται στρατηγικές κατευθύνσεις σε εθνικό επίπεδο, ιδίως, για: α) Τη χωρική διάρθρωση και δομή του οικιστικού δικτύου της Χώρας, β) τη χωρική διάρθρωση τομέων ή κλάδων παραγωγικών δραστηριοτήτων και γενικότερα τομέων ανάπτυξης εθνικής σημασίας σε εξειδίκευση της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής εφόσον αυτή εμπεριέχει σχετικές κατευθύνσεις, γ) τη διαμόρφωση πολιτικής γης, δ) την προστασία του πολιτιστικού και φυσικού τοπίου, ε) τη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση περιοχών του εθνικού χώρου που έχουν ιδιαίτερη σημασία από χωροταξική, περιβαλλοντική, αναπτυξιακή ή κοινωνική άποψη, όπως είναι ιδίως οι παράκτιες, οι θαλάσσιες και νησιωτικές περιοχές, οι ορεινές και προβληματικές περιοχές, στ) την προώθηση σχεδίων, προγραμμάτων ή έργων χωρικής ανάπτυξης μείζονος σημασίας ή/και διακρατικής, διαπεριφερειακής εμβέλειας.

	παράκτιες, οι νησιωτικές, οι ορεινές και προβληματικές περιοχές, ζ) την προώθηση σχεδίων, προγραμμάτων ή έργων χωρικής ανάπτυξης μείζονος σημασίας ή/και διακρατικής, διαπεριφερειακής εμβέλειας. Τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια συνοδεύονται από πρόγραμμα ενεργειών και προτεραιοτήτων, στο οποίο εξειδικεύονται οι απαιτούμενες για την εφαρμογή τους ενέργειες και δράσεις, το χρονοδιάγραμμα εκτέλεσής τους, καθώς και οι φορείς εφαρμογής τους. 2.α) Τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια εκπονούνται υπό την εποπτεία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και των κατά περίπτωση αρμόδιων Υπουργών συνιστώνται επιτελικές επιτροπές συντονισμού και παρακολούθησης των εκπονούμενων πλαισίων, στις οποίες συμμετέχουν εκπρόσωποι του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και των κατά περίπτωση αρμόδιων Υπουργείων. β) Κατά την εκπόνησή τους λαμβάνονται υπόψη η Εθνική Χωρική Στρατηγική, το Εθνικό Πρόγραμμα Ανάπτυξης, το Πλαίσιο Δημοσιονομικής Στρατηγικής και	Τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια συνοδεύονται από πρόγραμμα ενεργειών και προτεραιοτήτων, στο οποίο εξειδικεύονται οι απαιτούμενες για την εφαρμογή τους ενέργειες και δράσεις, το χρονοδιάγραμμα εκτέλεσής τους, καθώς και οι φορείς εφαρμογής τους. 2. α) Τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια εκπονούνται υπό την εποπτεία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και των κατά περίπτωση αρμόδιων Υπουργών συνιστώνται επιτελικές επιτροπές συντονισμού και παρακολούθησης των εκπονούμενων πλαισίων, στις οποίες μετέχουν εκπρόσωποι του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και των κατά περίπτωση αρμόδιων Υπουργείων. β) Κατά την εκπόνησή τους, λαμβάνονται υπόψη οι άξονες και στόχοι της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής, το Πλαίσιο Δημοσιονομικής Στρατηγικής, το Εθνικό Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων, η Εθνική Αναπτυξιακή Στρατηγική της Χώρας και άλλα γενικά ή ειδικά αναπτυξιακά προγράμματα εθνικής ή διαπεριφερειακής κλίμακας που επηρεάζουν τη διάρθρωση και

	το Εθνικό Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων, το Εθνικό Σχέδιο Προσαρμογής στην Κλιματική Αλλαγή, το Εθνικό Σχέδιο για την Ενέργεια και το Κλίμα, η Εθνική Πολιτική Μείωσης Κινδύνου Καταστροφών, οι διεθνείς, ευρωπαϊκές και εθνικές πολιτικές για την προστασία του περιβάλλοντος, καθώς και άλλα γενικά ή ειδικά προγράμματα εθνικής ή διαπεριφερειακής κλίμακας που επηρεάζουν σημαντικά τη διάρθρωση και ανάπτυξη του εθνικού χώρου, ιδίως στον τομέα, πεδίο ή τύπο περιοχής που αποτελεί, κατά περίπτωση, το αντικείμενο ρύθμισης κάθε Πλαισίου, καθώς και ενωσιακές πολιτικές και στρατηγικές που επηρεάζουν τη διάρθρωση και ανάπτυξή του. 3. α) Τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια υπόκεινται σε διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης και εγκρίνονται μαζί με τις στρατηγικές μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και των κατά περίπτωση αρμοδίων Υπουργών. Οι διαδικασίες διαβούλευσης των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων και των οικείων Στρατηγικών Μελετών Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων είναι κοινές. β) Το Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας του άρθρου 4 διατυπώνει γνώμη σχετικά με το περιεχόμενο των εκπονούμενων Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων εντός	ανάπτυξη του εθνικού χώρου, ιδίως στον τομέα, πεδίο ή τύπο περιοχής που αποτελεί, κατά περίπτωση, το αντικείμενο ρύθμισης κάθε Πλαισίου, καθώς και ενωσιακές πολιτικές και στρατηγικές που επηρεάζουν τη διάρθρωση και ανάπτυξή του. 3. α) Τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια υπόκεινται σε διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης και εγκρίνονται μαζί με τις στρατηγικές μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και των κατά περίπτωση αρμοδίων Υπουργών. Οι διαδικασίες διαβούλευσης των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων και των οικείων Στρατηγικών Μελετών Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων είναι κοινές. β) Το Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας του άρθρου 4 διατυπώνει γνώμη για το περιεχόμενο των εκπονούμενων Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών από την υποβολή της σχετικής εισήγησης, από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Εάν παρέλθει άπρακτη η ανωτέρω προθεσμία, δεν εμποδίζεται η πρόοδος της διαδικασίας. 4. Το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας είναι αρμόδιο για την

	προθεσμίας ενός (1) μηνός από την περιέλευση σε αυτό της σχετικής πρόσκλησης εκ μέρους του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η άπρακτη πάροδος της ανωτέρω προθεσμίας δεν εμποδίζει την πρόοδο της διαδικασίας. 4. Το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας είναι αρμόδιο για την παρακολούθηση και αξιολόγηση της εφαρμογής των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων. Για τον σκοπό αυτό, συντάσσει ανά πενταετία εκθέσεις αξιολόγησης, στις οποίες αναφέρονται οι χωρικές επιπτώσεις, ο τρόπος εφαρμογής και τα πιθανά προβλήματα που παρουσιάστηκαν κατά την εφαρμογή τους. Τα πορίσματα των ως άνω εκθέσεων γνωστοποιούνται στα καθ' ύλην αρμόδια υπουργεία και λοιπούς αρμόδιους οργανισμούς και υπηρεσίες, προκειμένου να λαμβάνονται υπόψη κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων τους που αφορούν στην εφαρμογή των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων. Εκθέσεις αξιολόγησης μπορεί να συντάσσουν και τα κατά περίπτωση αρμόδια υπουργεία, τις οποίες κοινοποιούν στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, προκειμένου να λαμβάνονται υπόψη κατά την κατάρτιση των εκθέσεων αξιολόγησης αρμοδιότητάς του.	παρακολούθηση και αξιολόγηση της εφαρμογής των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων. Γ ια το σκοπό αυτόν, συντάσσει τουλάχιστον ανά πενταετία εκθέσεις αξιολόγησης, στις οποίες αναφέρονται οι χωρικές επιπτώσεις, ο τρόπος εφαρμογής και τα πιθανά προβλήματα που παρουσιάστηκαν κατά την εφαρμογή τους. Στις ίδιες εκθέσεις υποδεικνύονται ενέργειες και δράσεις που κατά περίπτωση απαιτούνται, για την αποτελεσματική εφαρμογή των Πλαισίων, και επισημαίνονται ενέργειες και δράσεις που δεν εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις τους. Τα πορίσματα των ως άνω εκθέσεων γνωστοποιούνται στα καθ` ύλην αρμόδια υπουργεία και λοιπούς αρμόδιους οργανισμούς και υπηρεσίες, προκειμένου να λαμβάνονται υπόψη κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων τους που αφορούν την εφαρμογή των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων. Εκθέσεις αξιολόγησης μπορεί να συντάσσουν και τα κατά περίπτωση αρμόδια υπουργεία, τις οποίες κοινοποιούν στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας προκειμένου να λαμβάνονται υπόψη κατά την κατάρτιση των εκθέσεων αξιολόγησης αρμοδιότητάς του.

	5. Τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια δεν αναθεωρούνται προτού παρέλθει πενταετία από την έγκριση ή την προηγούμενη αναθεώρησή τους. Πριν από την πάροδο της πενταετίας είναι κατ' εξαίρεση δυνατή η τροποποίησή τους, με στόχο τη βελτίωση και επικαιροποίησή τους, προκειμένου: α) να αντιμετωπιστούν ζητήματα που ανακύπτουν από την προώθηση ή εφαρμογή προγραμμάτων διεθνούς, ευρωπαϊκού, διασυνοριακού, διακρατικού ή διαπεριφερειακού χαρακτήρα, β) να αντιμετωπιστούν εξαιρετικές ανάγκες από φυσικές ή τεχνολογικές καταστροφές και κινδύνους, γ) να επέλθουν τυχόν ήσσονες αλλαγές που απαιτούνται για την επίτευξη των αποτελεσμάτων τους, εφόσον από τις εκθέσεις αξιολόγησης προκύπτει ότι η εφαρμογή τους δεν έχει οδηγήσει στα αποτελέσματα που επιδιώκονται, δ) να προσαρμοστούν σε νομοθετικές τροποποιήσεις μεταγενέστερες της έγκρισής τους, ε) να ενσωματώσουν προτάσεις μελετών Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων σχεδίων μέσω της ανάδρασης. 6. α) Σε περίπτωση κατά την οποία διαπιστωθούν αντιφάσεις μεταξύ των	5. Τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια αναθεωρούνται ανά πενταετία, εφόσον προκύπτει τεκμηριωμένη ανάγκη προς τούτο από τις εκθέσεις αξιολόγησης. Κατά το χρονικό αυτό διάστημα είναι κατ` εξαίρεση δυνατή η τροποποίησή τους, με στόχο τη βελτίωση και επικαιροποίησή τους, προκειμένου: α) να αντιμετωπιστούν ζητήματα που ανακύπτουν από την προώθηση ή εφαρμογή προγραμμάτων διεθνούς, ευρωπαϊκού, διασυνοριακού, διακρατικού ή διαπεριφερειακού χαρακτήρα, β) να αντιμετωπιστούν εξαιρετικές ανάγκες από φυσικές ή τεχνολογικές καταστροφές και κινδύνους, γ) να ενσωματώσουν κατευθύνσεις και προτάσεις των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων σχεδίων στα πλαίσια της ανάδρασης. 6. Με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του κατά περίπτωση συναρμόδιου Υπουργού, μπορεί να επέρχονται εντοπισμένες και μη ουσιώδεις μεταβολές σε εγκεκριμένα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια, όπως διορθώσεις σφαλμάτων, αποσαφηνίσεις διατυπώσεων, εναρμόνιση κειμένων και διαγραμμάτων

	διατάξεων διαφορετικών Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων, μπορεί να συγκαλείται, κατόπιν αιτήματος του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, το ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α., το οποίο διατυπώνει γνώμη σχετικά με τις διατάξεις που πρέπει να τροποποιηθούν, προκειμένου να αρθούν οι αντιφάσεις. Κατόπιν, τροποποιούνται τα αντίστοιχα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια, στα σημεία που κρίθηκε απαραίτητο, σύμφωνα με τη διαδικασία με την οποία είχαν εγκριθεί. β) Με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του κατά περίπτωση συναρμόδιου Υπουργού, μπορεί να επέρχονται εντοπισμένες και μη ουσιώδεις διορθώσεις σε εγκεκριμένα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια, όπως διορθώσεις σφαλμάτων, αποσαφηνίσεις διατυπώσεων ή εναρμόνιση κειμένων και διαγραμμάτων. 7. α) Όπου στις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας αναφέρονται τα «Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» (ΕΠΧΣΑΑ) νοούνται εφεξής τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια του παρόντος. β) Η αναθεώρηση και τροποποίηση εγκεκριμένων μέχρι τις 23.12.2016	7. α) Όπου στις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας αναφέρονται τα «Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» (ΕΠΧΣΑΑ) αποτελούν εφεξής τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια του παρόντος άρθρου. β) Η αναθεώρηση και τροποποίηση εγκεκριμένων κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος Ειδικών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης γίνεται κατά τις διατάξεις της παραγράφου 3.»

	Ειδικών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης γίνεται κατά τις διατάξεις της παρ. 3. γ) Δεν απαιτείται να ακολουθηθεί η διαδικασία στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης για τις τροποποιήσεις των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων, εάν οι αλλαγές που επέρχονται είναι ήσσονος σημασίας.»	
	Άρθρο 8 Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια Οι παρ. 1, 3, 5, 9, 11 και 13 του άρθρου 6 του ν. 4447/2016 αντικαθίστανται και το άρθρο 6 του ν. 4447/2016 διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 6 Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια 1. Τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια αποτελούν σύνολα κειμένων, χαρτών ή και διαγραμμάτων, με τα οποία παρέχονται κατευθύνσεις χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης σε περιφερειακό επίπεδο και, όπου απαιτείται, ρυθμίσεις, ιδίως, για: α) Την αποτίμηση, ανάδειξη και αξιοποίηση των ιδιαίτερων αναπτυξιακών και γενικότερα χωρικών χαρακτηριστικών κάθε Περιφέρειας για	Άρθρο 6 Ν.4447/2016 Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια «1. Τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια αποτελούν σύνολα κειμένων, χαρτών ή και διαγραμμάτων, με τα οποία παρέχονται κατευθύνσεις χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης σε περιφερειακό επίπεδο, ιδίως, για: α) Την αποτίμηση, ανάδειξη και αξιοποίηση των ιδιαίτερων αναπτυξιακών και γενικότερα χωρικών χαρακτηριστικών κάθε Περιφέρειας για την ισότιμη ένταξή της στον εθνικό, ενωσιακό και διεθνή χώρο, β) τη χωρική διάρθρωση των βασικών παραγωγικών τομέων και κλάδων, γ) τη χωρική διάρθρωση των περιφερειακών δικτύων μεταφορών και της λοιπής τεχνικής υποδομής περιφερειακού ενδιαφέροντος, δ) τη διάρθρωση του περιφερειακού χώρου (πρότυπο χωρικής οργάνωσης),

	την ισότιμη ένταξή της στον εθνικό, ενωσιακό και διεθνή χώρο, β) τη χωρική διάρθρωση των βασικών παραγωγικών τομέων και κλάδων, γ) τη χωρική διάρθρωση των περιφερειακών δικτύων μεταφορών και της λοιπής τεχνικής υποδομής περιφερειακού ενδιαφέροντος, δ) τη διάρθρωση του περιφερειακού χώρου (πρότυπο χωρικής οργάνωσης), καθώς και τη χωρική οργάνωση και δομή του οικιστικού δικτύου, ε) την οικιστική ανάπτυξη και ανασυγκρότηση του αστικού χώρου, στ) την ανάδειξη, προβολή και προστασία της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, καθώς και του οικιστικού και αρχιτεκτονικού περιβάλλοντος κάθε Περιφέρειας, ζ) τον προσδιορισμό ενεργών παρεμβάσεων και προγραμμάτων χωροταξικού και αστικού χαρακτήρα, όπως ιδίως οι Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (ΠΕΧΠ) και τα Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (ΣΟΑΠ), των άρθρων 11 και 12 του ν. 2742/1999 (Α' 207), η) την προστασία του πολιτιστικού και φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου.	καθώς και τη χωρική οργάνωση και δομή του οικιστικού δικτύου, ε) την οικιστική ανάπτυξη και ανασυγκρότηση του αστικού χώρου, στ) την ανάδειξη, προβολή και προστασία της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, καθώς και του οικιστικού και αρχιτεκτονικού περιβάλλοντος, κάθε Περιφέρειας, ζ) τον προσδιορισμό ενεργών παρεμβάσεων και προγραμμάτων χωροταξικού και αστικού χαρακτήρα, όπως ιδίως οι Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (ΠΕΧΠ) και τα Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (ΣΟΑΠ), των <u>άρθρων 11</u> και <u>12</u> του ν. <u>2742/1999</u> (Α` 207), η) την προστασία του πολιτιστικού και φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου. 2. Στα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια περιλαμβάνονται και οι εγκεκριμένοι οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων, καθώς και τα εγκεκριμένα σχέδια δημόσιων ή ιδιωτικών επενδύσεων μεγάλης κλίμακας, σύμφωνα με τις διατάξεις που τις διέπουν. 3. Τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια περιλαμβάνουν σε ειδικό Παράρτημα, που συνοδεύεται από κείμενα και διαγράμματα κατάλληλης

	2. Στα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια περιλαμβάνονται και οι εγκεκριμένοι οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων, καθώς και τα εγκεκριμένα σχέδια δημόσιων ή ιδιωτικών επενδύσεων μεγάλης κλίμακας, σύμφωνα με τις διατάξεις που τις διέπουν. 3. Τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια περιλαμβάνουν σε ειδικό Παράρτημα, που συνοδεύεται από κείμενα και διαγράμματα κατάλληλης κλίμακας, κατευθύνσεις ανά Δήμο που αφορούν ιδίως: α) τη χωροταξική και αναπτυξιακή φυσιογνωμία του Δήμου και των επιμέρους δημοτικών ενοτήτων, β) τη διάρθρωση και δομή του οικιστικού δικτύου και την οικιστική ανάπτυξη, γ) την προστασία και ανάδειξη του φυσικού, πολιτιστικού και δομημένου περιβάλλοντος, δ) τα υπερτοπικά/διαδημοτικά δίκτυα υποδομής, ε) τη χωρική οργάνωση των παραγωγικών δραστηριοτήτων ή άλλων χρήσεων στον μη αστικό, ιδίως, χώρο, στ) τις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης,	κλίμακας, κατευθύνσεις ανά Δήμο που αφορούν ιδίως: α) τη χωροταξική και αναπτυξιακή φυσιογνωμία, β) τη διάρθρωση και δομή του οικιστικού δικτύου και την οικιστική ανάπτυξη, γ) την προστασία και ανάδειξη του φυσικού, πολιτιστικού και δομημένου περιβάλλοντος, δ) τα υπερτοπικά/ διαδημοτικά δίκτυα υποδομής, ε) τη χωρική οργάνωση των παραγωγικών δραστηριοτήτων ή άλλων χρήσεων στο μη αστικό, ιδίως, χώρο, στ) Τα παραρτήματα περιέχουν επίσης κατευθύνσεις για τις χρήσεις γης και όρους δόμησης που λαμβάνονται υπόψη μέχρι τη θεσμοθέτηση υποκείμενου ρυθμιστικού σχεδιασμού για την προστασία και ανάδειξη του περιβάλλοντος και της υπαίθρου με ιδιαίτερη αναφορά στην προστασία της γεωργικής γης. 4. Τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια συνοδεύονται από Πρόγραμμα Έργων, Ενεργειών και Προτεραιοτήτων, στο οποίο εξειδικεύονται οι απαιτούμενες για την εφαρμογή τους ενέργειες, έργα, ρυθμίσεις, μέτρα και προγράμματα, καθώς και οι φορείς και το χρονοδιάγραμμα εφαρμογής τους.

	ζ) την προστασία, διαχείριση και σχεδιασμό του τοπίου, η) τη βιώσιμη αξιοποίηση του ενεργειακού δυναμικού των περιφερειών, με προτεραιότητα στις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας. Τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια και τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια που εγκρίνονται σε κάθε Περιφέρεια πρέπει να εναρμονίζονται με τις αντίστοιχες κατευθύνσεις, ανά Δήμο ή δημοτική ενότητα, του οικείου Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου. 4. Τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια συνοδεύονται από Πρόγραμμα Έργων, Ενεργειών και Προτεραιοτήτων, στο οποίο εξειδικεύονται οι απαιτούμενες για την εφαρμογή τους ενέργειες, έργα, ρυθμίσεις, μέτρα και προγράμματα, καθώς και οι φορείς και το χρονοδιάγραμμα εφαρμογής τους. 5. Τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια δεσμεύονται από τις ρυθμίσεις και εναρμονίζονται προς τις κατευθύνσεις των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων, τις οποίες συντονίζουν σε επίπεδο Περιφέρειας, εξειδικεύουν, συμπληρώνουν και τροποποιούν, εάν παρέχεται ρητώς η δυνατότητα αυτή από το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο. Κατά την κατάρτισή τους λαμβάνονται υπόψη η Εθνική Χωρική Στρατηγική, το	5. Τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων, τις οποίες συντονίζουν, εξειδικεύουν ή και συμπληρώνουν. Κατά την κατάρτισή τους λαμβάνονται υπόψη οι άξονες και οι στόχοι της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής, το περιφερειακό πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων, τα προγράμματα περιφερειακής ανάπτυξης, καθώς και άλλα γενικά ή ειδικά αναπτυξιακά προγράμματα, πολιτικές και στρατηγικές που επηρεάζουν τη διάρθρωση και ανάπτυξη του χώρου. Αν προκύπτουν ασάφειες ή αντικρουόμενες κατευθύνσεις μεταξύ των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων και των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων ή των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων μεταξύ τους, εκδίδεται, ύστερα από αιτιολογημένη εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας και σύμφωνη γνώμη του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας, σχετική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και των συναρμόδιων Υπουργών με την οποία καθορίζεται η ισχύουσα κατεύθυνση. 6. Στο αναπτυξιακό πρόγραμμα κάθε Περιφέρειας περιλαμβάνονται κατά προτεραιότητα τα έργα και οι δράσεις

	περιφερειακό πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων, τα προγράμματα περιφερειακής ανάπτυξης, το Εθνικό Σχέδιο Προσαρμογής στην Κλιματική Αλλαγή, το οικείο περιφερειακό σχέδιο προσαρμογής στην Κλιματική Αλλαγή, το Εθνικό Σχέδιο για την Ενέργεια και το Κλίμα, τα Πλαίσια Διαχείρισης Εκτάκτων Αναγκών, καθώς και άλλα γενικά ή ειδικά αναπτυξιακά προγράμματα, πολιτικές και στρατηγικές που επηρεάζουν τη διάρθρωση και ανάπτυξη του χώρου. Σε περίπτωση που διαπιστωθούν ασάφειες ή αντικρουόμενες κατευθύνσεις μεταξύ διαφορετικών Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων όμορων Περιφερειών συγκαλείται, κατόπιν αιτήματος του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, το ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α., το οποίο γνωμοδοτεί για την άρση της ασάφειας ή αντίκρουσης. Κατόπιν τροποποιούνται τα αντίστοιχα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, στα σημεία που κρίθηκε απαραίτητο, σύμφωνα με τη διαδικασία με την οποία είχαν εγκριθεί. Δεν απαιτείται να ακολουθηθεί διαδικασία στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης, εάν οι αλλαγές είναι ήσσονος σημασίας. 6. Στον αναπτυξιακό σχεδιασμό κάθε Περιφέρειας, όπως αποτυπώνεται στο	που προωθούν την εφαρμογή των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων, σύμφωνα και με το πρόγραμμα ενεργειών και προτεραιοτήτων των τελευταίων. 7. α) Τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια εκπονούνται υπό την εποπτεία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ύστερα από σχετική ενημέρωση της οικείας Περιφέρειας και υπό την επίβλεψη κοινών με την Περιφέρεια επιτροπών. β) Για την έγκριση των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων απαιτείται η γνώμη του οικείου Περιφερειακού Συμβουλίου, η οποία παρέχεται μέσα σε προθεσμία δύο (2) μηνών από τη λήψη της σχετικής μελέτης, που του διαβιβάζεται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Μετά την παρέλευση της ανωτέρω προθεσμίας η διαδικασία συνεχίζεται χωρίς τη σχετική γνώμη. Ειδικά για τη χωρική διάρθρωση παραγωγικών τομέων ή κλάδων και περιφερειακών δικτύων μεταφορών και λοιπής τεχνικής υποδομής απαιτείται επιπλέον η γνώμη των κατά περίπτωση αρμόδιων υπουργείων, η οποία παρέχεται εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών από τη λήψη της σχετικής μελέτης που του διαβιβάζεται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και

	4ετές επιχειρησιακό πρόγραμμα του άρθρου 268 του ν. 3852/2010 (Α' 87) περιλαμβάνονται κατά προτεραιότητα τα έργα και οι δράσεις που προωθούν την εφαρμογή των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων, σύμφωνα και με το πρόγραμμα ενεργειών και προτεραιοτήτων των τελευταίων. 7. α) Τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια εκπονούνται υπό την εποπτεία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ύστερα από σχετική ενημέρωση της οικείας Περιφέρειας και υπό την επίβλεψη κοινών με την Περιφέρεια επιτροπών. β) Για την έγκριση των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων απαιτείται η γνώμη του οικείου Περιφερειακού Συμβουλίου, η οποία παρέχεται μέσα σε προθεσμία δύο (2) μηνών από τη λήψη της σχετικής μελέτης, που του διαβιβάζεται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Μετά την παρέλευση της ανωτέρω προθεσμίας η διαδικασία συνεχίζεται χωρίς τη σχετική γνώμη. Ειδικά για τη χωρική διάρθρωση παραγωγικών τομέων ή κλάδων και περιφερειακών δικτύων μεταφορών και λοιπής τεχνικής υποδομής απαιτείται επιπλέον η γνώμη των κατά περίπτωση αρμόδιων υπουργείων, η οποία παρέχεται εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών από τη λήψη της σχετικής μελέτης που τους διαβιβάζεται από το Υπουργείο	Ενέργειας. Μετά την παρέλευση της ανωτέρω προθεσμίας η διαδικασία συνεχίζεται χωρίς τη σχετική γνώμη. γ) Το Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας διατυπώνει γνώμη, σύμφωνα με την παράγραφο 6 του άρθρου 4, για το περιεχόμενο των εκπονούμενων Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων εντός προθεσμίας ενός (1) μηνός από την υποβολή του σχετικού ερωτήματος. Μετά την παρέλευση της ανωτέρω προθεσμίας η διαδικασία συνεχίζεται χωρίς τη σχετική γνώμη. δ) Τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια υπόκεινται σε διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης και εγκρίνονται μαζί με τις σχετικές Στρατηγικές Μελέτες Περιβαλλοντικής Εκτίμησης με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Οι διαδικασίες διαβούλευσης των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων και των οικείων Στρατηγικών Μελετών Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων είναι κοινές. 8. Το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας με τη συνδρομή των Περιφερειών παρακολουθεί και αξιολογεί την εφαρμογή των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων. Γ ια το σκοπό αυτόν, συντάσσει τουλάχιστον ανά πενταετία

	Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Μετά την παρέλευση της ανωτέρω προθεσμίας η διαδικασία συνεχίζεται χωρίς τη σχετική γνώμη. γ) Το Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας διατυπώνει γνώμη, σύμφωνα με την παράγραφο 6 του άρθρου 4, για το περιεχόμενο των εκπονούμενων Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων εντός προθεσμίας ενός (1) μηνός από την υποβολή του σχετικού ερωτήματος. Μετά την παρέλευση της ανωτέρω προθεσμίας η διαδικασία συνεχίζεται χωρίς τη σχετική γνώμη. δ) Τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια υπόκεινται σε διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης και εγκρίνονται μαζί με τις σχετικές Στρατηγικές Μελέτες Περιβαλλοντικής Εκτίμησης με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Οι διαδικασίες διαβούλευσης των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων και των οικείων Στρατηγικών Μελετών Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων είναι κοινές. 8. Το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας με τη συνδρομή των Περιφερειών παρακολουθεί και αξιολογεί την εφαρμογή των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων. Για τον σκοπό αυτό, συντάσσει τουλάχιστον ανά πενταετία εκθέσεις	εκθέσεις παρακολούθησης, στις οποίες αναφέρονται ο τρόπος εφαρμογής, τα προβλήματα που παρουσιάστηκαν, καθώς και ο βαθμός ενσωμάτωσης των κατευθύνσεών τους στα υποκείμενα επίπεδα σχεδιασμού. Στις ίδιες εκθέσεις υποδεικνύονται ενέργειες και δράσεις που κατά περίπτωση απαιτούνται για την αποτελεσματική εφαρμογή των Περιφερειακών Στρατηγικών και κατευθύνσεων και επισημαίνονται ενέργειες και δράσεις που δεν εναρμονίζονται με αυτές τις κατευθύνσεις. Τα πορίσματα των εκθέσεων αυτών διαβιβάζονται στα συναρμόδια υπουργεία, στις περιφέρειες και τους φορείς και υπηρεσίες, προκειμένου να λαμβάνονται υπόψη στις δράσεις και έργα που άπτονται των αρμοδιοτήτων τους. 9. α) Τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια αναθεωρούνται ανά πενταετία, εφόσον προκύπτει τεκμηριωμένη προς τούτο ανάγκη από τις εκθέσεις παρακολούθησης. Κατά το χρονικό αυτό διάστημα είναι κατ` εξαίρεση δυνατή η τροποποίησή τους, με στόχο τη βελτίωση και την επικαιροποίησή τους, προκειμένου: αα) Να αντιμετωπιστούν ζητήματα που ανακύπτουν από την προώθηση ή

	παρακολούθησης, στις οποίες αναφέρονται ο τρόπος εφαρμογής, τα προβλήματα που παρουσιάστηκαν, καθώς και ο βαθμός ενσωμάτωσης των κατευθύνσεών τους στα υποκείμενα επίπεδα σχεδιασμού. Στις ίδιες εκθέσεις υποδεικνύονται ενέργειες και δράσεις που κατά περίπτωση απαιτούνται για την αποτελεσματική εφαρμογή των Περιφερειακών Στρατηγικών και κατευθύνσεων και επισημαίνονται ενέργειες και δράσεις που δεν εναρμονίζονται με αυτές τις κατευθύνσεις. Τα πορίσματα των εκθέσεων αυτών διαβιβάζονται στα συναρμόδια υπουργεία, στις περιφέρειες και τους φορείς και υπηρεσίες, προκειμένου να λαμβάνονται υπόψη στις δράσεις και έργα που άπτονται των αρμοδιοτήτων τους. 9. Τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια δεν αναθεωρούνται προτού παρέλθει πενταετία από την έγκριση ή την προηγούμενη αναθεώρησή τους. Πριν από την πάροδο της πενταετίας είναι κατ' εξαίρεση δυνατή η τροποποίησή τους, με στόχο τη βελτίωση και επικαιροποίησή τους, προκειμένου: α) να αντιμετωπιστούν ζητήματα που ανακύπτουν από την προώθηση ή εφαρμογή προγραμμάτων διεθνούς, ευρωπαϊκού, διασυνοριακού,	εφαρμογή προγραμμάτων και δράσεων διεθνούς, ευρωπαϊκού, διασυνοριακού, διακρατικού ή διαπεριφερειακού χαρακτήρα, ββ) να αντιμετωπιστούν εξαιρετικές ανάγκες από φυσικές ή τεχνολογικές καταστροφές και κινδύνους στο επίπεδο της οικείας Περιφέρειας, γγ) να αντιμετωπιστούν εξαιρετικές και απρόβλεπτες ανάγκες και νέα δεδομένα, για έργα εθνικής ή περιφερειακής σημασίας τα οποία δεν περιλαμβάνονταν στον αρχικό σχεδιασμό, δδ) να προσαρμοστούν σε νέα δεδομένα και κατευθύνσεις χωρικού σχεδιασμού που προκύπτουν από την έγκριση, αναθεώρηση ή τροποποίηση Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων. β) Για την αναθεώρηση και τροποποίηση των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων ακολουθείται η διαδικασία της παραγράφου 7. 10. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να επέρχονται εντοπισμένες και μη ουσιώδεις μεταβολές στα εγκεκριμένα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, όπως διορθώσεις σφαλμάτων, αποσαφηνίσεις διατυπώσεων,

	διακρατικού ή διαπεριφερειακού χαρακτήρα, β) να αντιμετωπιστούν εξαιρετικές ανάγκες από φυσικές ή τεχνολογικές καταστροφές και κινδύνους, στο επίπεδο της οικείας Περιφέρειας, γ) να επέλθουν τυχόν ήσσονες αλλαγές που απαιτούνται για την επίτευξη των αποτελεσμάτων τους, εφόσον από τις εκθέσεις αξιολόγησης προκύπτει ότι η εφαρμογή τους δεν έχει οδηγήσει στα αποτελέσματα που επιδιώκονται, δ) να αντιμετωπιστούν εξαιρετικές και απρόβλεπτες ανάγκες και νέα δεδομένα, για έργα εθνικής ή περιφερειακής σημασίας τα οποία δεν περιλαμβάνονταν στον αρχικό σχεδιασμό, ε) να προσαρμοστούν σε νομοθετικές τροποποιήσεις μεταγενέστερες της έγκρισής τους ή σε νέα δεδομένα και κατευθύνσεις χωρικού σχεδιασμού που προκύπτουν από την έγκριση, αναθεώρηση ή τροποποίηση Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων. . Για την αναθεώρηση και τροποποίηση των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων ακολουθείται η διαδικασία της παρ. 7.	εναρμόνιση κειμένων και διαγραμμάτων. 11. Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια εκπονούνται για όλες τις Περιφέρειες της Χώρας, πλην της Περιφέρειας Αττικής. Για την Περιφέρεια Αττικής θέση Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου επέχει το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας. Κατά την εκπόνηση των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων εξετάζονται ζητήματα αλληλεπίδρασης και επικαλύψεων μεταξύ σχεδίων όμορων Περιφερειών. Κατά την κατάρτιση του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου Κεντρικής Μακεδονίας, ισχύουν επιπλέον τα εξής: α) Ενσωματώνονται οι εκάστοτε ισχύουσες κατευθύνσεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου της Θεσσαλονίκης, που μπορεί να εξειδικεύονται ή και να συμπληρώνονται, β) λαμβάνεται υπόψη ο μητροπολιτικός ρόλος της Θεσσαλονίκης και οι λειτουργικές εξαρτήσεις και επιρροές μεταξύ του μητροπολιτικού κέντρου και των λοιπών περιοχών και περιλαμβάνονται κατευθύνσεις για την αξιοποίηση των

	10. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να επέρχονται εντοπισμένες και μη ουσιώδεις μεταβολές στα εγκεκριμένα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, όπως διορθώσεις σφαλμάτων, αποσαφηνίσεις διατυπώσεων, εναρμόνιση κειμένων και διαγραμμάτων. 11. α. Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια εκπονούνται για όλες τις Περιφέρειες της Χώρας, πλην της Περιφέρειας Αττικής. Για την Περιφέρεια Αττικής θέση Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου επέχει το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας. β. Κατά την εκπόνηση των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων εξετάζονται ζητήματα αλληλεπίδρασης και επικαλύψεων μεταξύ σχεδίων όμορων Περιφερειών. γ. Το Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Κεντρικής Μακεδονίας περιλαμβάνει ειδικό Παράρτημα για τον στρατηγικό σχεδιασμό της Μητροπολιτικής Περιοχής Θεσσαλονίκης. Το Παράρτημα αυτό λαμβάνεται υπόψη κατά την κατάρτιση των πολεοδομικών σχεδίων πρώτου επιπέδου στην περιοχή αυτή. 12. Όπου στις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας αναφέρονται τα «Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» νοούνται εφεξής τα Περιφερειακά	δυνατοτήτων της Θεσσαλονίκης σε εθνική και διεθνή κλίμακα και για τη στρατηγική χωρική οργάνωση της μητροπολιτικής αυτής περιοχής, όπως προβλέπεται από το εκάστοτε ισχύον Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης. 12. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται προδιαγραφές για την εκπόνηση, αξιολόγηση και τροποποίηση των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων και κάθε άλλο σχετικό θέμα. 13. Όπου στις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας αναφέρονται τα «Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» αποτελούν εφεξής Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια του παρόντος άρθρου. Η αναθεώρηση και τροποποίηση των εγκεκριμένων, κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου, Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, γίνεται με τη διαδικασία της παραγράφου 7.»

	Χωροταξικά Πλαίσια του παρόντος άρθρου. Η αναθεώρηση και τροποποίηση των εγκεκριμένων, κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος, Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, γίνεται με τη διαδικασία της παρ. 7. Εάν οι αλλαγές που επέρχονται είναι ήσσονος σημασίας, δεν απαιτείται να ακολουθηθεί η διαδικασία στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης για τις τροποποιήσεις των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων.»	
	Άρθρο 9 Πολεοδομικός Σχεδιασμός Ο τίτλος του Κεφαλαίου Γ' του ν. 4447/2016 αντικαθίσταται ως εξής: «ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ».	«ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ` ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟΣ ΧΩΡΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ»
	Άρθρο 10 Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια Το άρθρο 7 του ν. 4447/2016, αντικαθίσταται ως εξής: «Άρθρο 7 Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια	Άρθρο 7 Ν.4447/2016 Τοπικά Χωρικά Σχέδια «1. Τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια αποτελούν σύνολα κειμένων, χαρτών και διαγραμμάτων με τα οποία καθορίζονται το πρότυπο χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης, οι χρήσεις

	1. Τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΤΠΣ) αποτελούν σύνολα κειμένων, χαρτών και διαγραμμάτων με τα οποία καθορίζονται το πρότυπο χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης και τα βασικά προγραμματικά μεγέθη, όρια πολεοδομικών ενοτήτων και οικισμών, οι χρήσεις γης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης, οι σημαντικές πολεοδομικές παρεμβάσεις, ρυμοτομικές ενότητες, Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (ΖΥΣ), ζώνες ειδικών πολεοδομικών κινήτρων, το οδικό δίκτυο, τα μεταφορικά, τεχνικά και περιβαλλοντικά δίκτυα και υποδομές, μέτρα προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή, μέτρα υποστηρικτικά της αντιμετώπισης έκτακτων αναγκών και διαχείρισης συνεπειών φυσικών και τεχνολογικών καταστροφών και λοιπών απειλών, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της περιοχής μελέτης. 2. Τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια καλύπτουν την έκταση μιας ή περισσοτέρων Δημοτικών Ενοτήτων ενός Δήμου. Μπορεί επίσης να καλύπτουν και την έκταση Δημοτικών Ενοτήτων που βρίσκονται σε όμορους Δήμους, έπειτα από σχετικές αποφάσεις των οικείων Δημοτικών Συμβουλίων. Τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των Περιφερειακών και των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων και	γης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της περιοχής ενός πρωτοβάθμιου Ο.Τ.Α.. 2. Τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια καλύπτουν την έκταση ενός Δήμου. Μπορεί επίσης να εκπονούνται σε διαδημοτικό επίπεδο, έπειτα από σχετικές αποφάσεις των οικείων Δημοτικών Συμβουλίων. Τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων και περιέχουν τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη των σκοπών τους. 3. Με τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια καθορίζονται για κάθε δημοτική ενότητα οι ακόλουθες κατηγορίες περιοχών: α) Οικιστικές Περιοχές: αα) Ως οικιστικές περιοχές νοούνται οι περιοχές του Δήμου που εξυπηρετούν τη διαβίωση και την οργανωμένη οικονομική και κοινωνική ζωή και δραστηριότητα του ανθρώπου. Στις οικιστικές περιοχές περιλαμβάνονται όλες οι πολεοδομημένες, εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, περιοχές του οικείου δήμου, οι οικισμοί προ του 1923 ή με

	περιέχουν τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη των σκοπών τους. 3. Με τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια καθορίζονται για κάθε δημοτική ενότητα οι ακόλουθες κατηγορίες περιοχών: α) Οικιστικές Περιοχές (ΟΙΚ): αα) Ως οικιστικές περιοχές νοούνται οι περιοχές που εξυπηρετούν τη διαβίωση και την οργανωμένη οικονομική και κοινωνική ζωή και δραστηριότητα του ανθρώπου. Στις οικιστικές περιοχές περιλαμβάνονται όλες οι πολεοδομημένες, εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, περιοχές, οι οικισμοί προ του 1923 ή με πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, καθώς και οι προς πολεοδόμηση περιοχές. Περιλαμβάνονται επίσης οι Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ) του άρθρου 24 του ν. 2508/1997 (Α' 124) με χρήση πρώτης ή δεύτερης κατοικίας, οι Περιοχές Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (ΠΠΑΙΠ), Ειδικές Περιοχές Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (ΕΠΠΑΙΠ), και τα Ειδικά Σχέδια Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης (ΕΣΠΕΡΑΑ) των άρθρων 1, 7 και 16 του ν. 4280/2014 (Α' 159). αβ) Στις προς πολεοδόμηση περιοχές της κατηγορίας αυτής καθορίζονται με τα	πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων, καθώς και οι προς πολεοδόμηση περιοχές. Περιλαμβάνονται επίσης και οι Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ) του <u>άρθρου 24</u> του ν. <u>2508/1997</u> (Α` 124) με χρήση πρώτης ή δεύτερης κατοικίας, οι Περιοχές Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (ΠΠΑΙΠ) του <u>άρθρου 1</u> του ν. <u>4280/2014</u> (Α` 159). ββ) Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής, οι οποίες πολεοδομούνται, καθορίζονται με τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια όρια πολεοδομικών ενοτήτων και η γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσής τους, ήτοι οι επιτρεπόμενες εντός αυτών κατηγορίες χρήσεων γης, η πυκνότητα, ο συντελεστής δόμησης και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και η γενική εκτίμηση των αναγκών κάθε πολεοδομικής ενότητας σε κοινόχρηστους χώρους, κοινωφελείς εξυπηρετήσεις και εν γένει δημόσιες υποδομές και δίκτυα. β) Περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων: αα) Ως περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων μπορεί να καθορίζονται οι εντός ή και εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές του οικείου Δήμου,

	Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια όρια πολεοδομικών ενοτήτων και η γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσής τους, ήτοι οι επιτρεπόμενες εντός αυτών κατηγορίες χρήσεων γης -γενικών, και κατά περίπτωση ειδικών- η πυκνότητα, ο συντελεστής δόμησης -μέσος σε επίπεδο πολεοδομικής ενότητας, και δυνητικά και τελικός για συγκεκριμένα τμήματα της πολεοδομικής ενότητας- και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και η γενική εκτίμηση των αναγκών κάθε πολεοδομικής ενότητας σε κοινόχρηστους χώρους, κοινωφελείς εξυπηρετήσεις και εν γένει δημόσιες υποδομές και δίκτυα. αγ) Οι οικισμοί προ του 1923 ή με πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων οριοθετούνται υποχρεωτικά όταν δεν είναι οριοθετημένοι, και μπορούν να καθορίζονται ως περιοχές προς πολεοδόμηση. Στην τελευταία περίπτωση ακολουθείται η διαδικασία της υποπερ. αβ). β) Περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (ΠΕΔ): βα) Ως περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (ΠΕΔ) μπορεί να καθορίζονται οι εντός ή και εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές, οι οποίες, εν όψει της θέσης, των υφιστάμενων χρήσεων, λειτουργιών	οι οποίες, εν όψει της θέσης, των υφιστάμενων χρήσεων, λειτουργιών και υποδομών, καθώς και των λοιπών χωρικών τους χαρακτηριστικών, προσφέρονται για τη χωροθέτηση μεμονωμένων ή οργανωμένων παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Οι περιοχές αυτές είναι δυνατόν να πολεοδομούνται ανάλογα με το ιδιαίτερο καθεστώς που τις διέπει, ββ) Στις περιοχές αυτές με το Τοπικό Χωρικό Σχέδιο καθορίζονται οι επιτρεπόμενες εντός αυτών κατηγορίες χρήσεων γης, ο συντελεστής δόμησης, καθώς και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης που απαιτούνται για την ανάπτυξή τους, γγ) Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής εντάσσονται, σύμφωνα με τις ειδικές διατάξεις που τις διέπουν, και τυχόν εγκεκριμένοι οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων. γ) Περιοχές Προστασίας: αα) Ως περιοχές προστασίας νοούνται οι περιοχές μελέτης των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων, οι οποίες διαθέτουν ιδιαιτέρως αξιόλογα φυσικά ή πολιτιστικά στοιχεία που χρήζουν προστασίας, προβολής και ανάδειξης. Οι περιοχές αυτές οριοθετούνται και καθορίζονται για αυτές περιορισμοί ή και απαγορεύσεις στις χρήσεις γης και

	και υποδομών, καθώς και των λοιπών χωρικών τους χαρακτηριστικών, προσφέρονται για τη χωροθέτηση μεμονωμένων ή οργανωμένων παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Οι περιοχές αυτές είναι δυνατόν να πολεοδομούνται ανάλογα με το ιδιαίτερο καθεστώς που τις διέπει. ββ) Στις περιοχές αυτές με το Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο καθορίζονται οι επιτρεπόμενες εντός αυτών κατηγορίες χρήσεων γης, ο συντελεστής δόμησης, καθώς και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης που απαιτούνται για την ανάπτυξή τους βγ) Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής εντάσσονται, σύμφωνα με τις ειδικές διατάξεις που τις διέπουν, και εγκεκριμένα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ), Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ), Επιχειρηματικά Πάρκα, άλλοι οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων και Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα. Οι περιοχές αυτές μπορούν να ενσωματώνονται στο Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο χωρίς τροποποιήσεις. γ) Περιοχές Προστασίας (ΠΕΠ) και Περιοχές με ειδικό νομικό καθεστώς (ΠΕΚ):	στη δόμηση, καθώς και στην εν γένει άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών, για λόγους προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος και τοπίου, ββ) Στις περιοχές αυτές εντάσσονται και εκτάσεις που υπάγονται σε ειδικά νομικά καθεστώτα προστασίας, όπως είναι ιδίως χώροι αρχαιολογικού ή ιστορικού ενδιαφέροντος, δάση και δασικές εκτάσεις, αιγιαλός και παραλία, ποταμοί-λίμνες-ρέματα, καθώς και οι περιοχές υπαγόμενες στο εθνικό σύστημα προστατευόμενων περιοχών του ν. 3937/2011 (Α` 60), οι οποίες διέπονται, όσον αφορά τις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης, από τα ειδικά καθεστώτα προστασίας τους. Στην κατηγορία αυτή συμπεριλαμβάνονται και οι περιοχές που έχουν χαρακτηριστεί, κατ` εξουσιοδότηση του άρθρου 56 του ν. 2637/1998 (Α` 200), ως αγροτική γη υψηλής παραγωγικότητας. δ) Περιοχές ελέγχου χρήσεων γης: Ως περιοχές ελέγχου χρήσεων γης νοούνται οι μη πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση (εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών) περιοχές του οικείου Δήμου, ιδίως πέριξ των οικιστικών περιοχών ή των περιοχών παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, στις οποίες καθορίζονται ειδικοί περιορισμοί στις

	γα) Ως περιοχές προστασίας (ΠΕΠ) μπορεί να καθορίζονται οι περιοχές οι οποίες διαθέτουν ιδιαιτέρως αξιόλογα φυσικά ή πολιτιστικά στοιχεία που χρήζουν προστασίας, προβολής και ανάδειξης. Οι περιοχές αυτές οριοθετούνται και καθορίζονται για αυτές, οι επιτρεπόμενες εντός αυτών κατηγορίες χρήσεων γης, ο συντελεστής δόμησης και οι λοιποί όροι και περιορισμοί ή και απαγορεύσεις στις χρήσεις γης και στη δόμηση, καθώς και στην εν γένει άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών, για λόγους προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος και τοπίου. γβ) Στις περιοχές αυτές εντάσσονται και εκτάσεις που υπάγονται σε ειδικά νομικά καθεστώτα προστασίας (ΠΕΚ), όπως είναι ιδίως χώροι αρχαιολογικού ή ιστορικού ενδιαφέροντος, δάση και δασικές εκτάσεις, αιγιαλός και παραλία, ποταμοί-λίμνες-ρέματα, καθώς και προστατευόμενες περιοχές του άρθρου 19 του ν. 1650/1986 (Α' 160), οι οποίες διέπονται, όσον αφορά τις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης, από τα ειδικά καθεστώτα προστασίας τους. Οι περιοχές αυτές ενσωματώνονται στο Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο χωρίς να μεταβάλλεται το προστατευτικό τους καθεστώς. Στην κατηγορία αυτή συμπεριλαμβάνονται και οι περιοχές που έχουν χαρακτηρισθεί, με διοικητική	χρήσεις γης και στους όρους δόμησης με σκοπό την ορθολογική κατανομή και συσχέτιση των χρήσεων γης, ώστε να αποφεύγονται πιθανές μεταξύ τους συγκρούσεις και ανεξέλεγκτη κατανάλωση φυσικών πόρων. 4. Μετά την έγκριση των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων, κάθε οικιστική, παραγωγική ή άλλη ανάπτυξη επιτρέπεται μόνον εφόσον είναι συμβατή με τις χρήσεις γης και τους λοιπούς όρους και περιορισμούς που καθορίζονται με αυτά. 5. Κατά τη διαδικασία εκπόνησης των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων, ο Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με απόφασή του που εκδίδεται ύστερα από εισήγηση της αρμόδιας Υπηρεσίας και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, μπορεί να αναστείλει τη χορήγηση οικοδομικών αδειών ή και εργασιών στην περιοχή ή σε τμήματά της και να απαγορεύσει τις κατατμήσεις των ιδιοκτησιών πέρα από το οριζόμενο στην ίδια απόφαση όριο εμβαδού. Η κατά το προηγούμενο εδάφιο αναστολή και απαγόρευση ισχύει μέχρι την έγκριση του Τοπικού Χωρικού Σχεδίου. Περαιτέρω παράταση της αναστολής αυτής είναι δυνατόν να χορηγείται, για ένα ακόμα

	πράξη, ως περιοχές αγροτικής ή γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας. δ) Περιοχές ελέγχου χρήσεων γης (ΠΕΧ) Ως περιοχές ελέγχου χρήσεων γης (ΠΕΧ) νοούνται οι μη πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση (εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών) περιοχές, πέριξ των οικιστικών περιοχών ή των περιοχών παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, που δεν εμπίπτουν σε μια από τις προαναφερόμενες κατηγορίες (α), (β) και (γ), για τις οποίες καθορίζονται ειδικοί περιορισμοί στις χρήσεις γης και στους όρους δόμησης, με σκοπό την ορθολογική κατανομή και συσχέτιση των χρήσεων γης, ώστε να αποφεύγονται πιθανές μεταξύ τους συγκρούσεις και ανεξέλεγκτη κατανάλωση φυσικών πόρων. 4. Μετά την έγκριση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων, κάθε οικιστική, παραγωγική ή άλλη ανάπτυξη επιτρέπεται μόνον εφόσον είναι συμβατή με τις χρήσεις γης και τους λοιπούς όρους και περιορισμούς που καθορίζονται με αυτά. 5. Κατά τη διαδικασία εκπόνησης των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων, ο Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με απόφασή του που εκδίδεται ύστερα από εισήγηση της αρμόδιας Υπηρεσίας	έτος, με αιτιολογημένη απόφαση του υπουργού, εφόσον διαπιστωθεί ότι οι εργασίες εκπόνησης του Τοπικού Χωρικού Σχεδίου προόδευσαν σημαντικά, με αποκλειστικό σκοπό την ολοκλήρωση και έγκρισή του. Ο συνολικός χρόνος ισχύος των ανωτέρω αποφάσεων αναστολής δεν δύναται σε καμία περίπτωση να ξεπερνά τα τρία (3) έτη. 6. α) Η κίνηση της διαδικασίας για τη σύνταξη Τοπικού Χωρικού Σχεδίου γίνεται είτε από τον οικείο Δήμο είτε από ΤΟ Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια υπόκεινται σε διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης. β) Η έγκριση των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων γίνεται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Για τις μητροπολιτικές περιοχές της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, αρμόδιο όργανο για τη γνώμη του προηγούμενου εδαφίου είναι το Συμβούλιο Μητροπολιτικού Σχεδιασμού. Η αρμόδια υπηρεσία και το κεντρικό συμβούλιο πολεοδομικών

	και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, μπορεί να αναστείλει τη χορήγηση οικοδομικών αδειών ή και εργασιών στην περιοχή ή σε τμήματά της και να απαγορεύσει τις κατατμήσεις των ιδιοκτησιών πέρα από το οριζόμενο στην ίδια απόφαση όριο εμβαδού. Η κατά το προηγούμενο εδάφιο αναστολή και απαγόρευση ισχύει μέχρι την έγκριση του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου και πάντως για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει τα δύο (2) έτη. Περαιτέρω παράταση της αναστολής αυτής είναι δυνατόν να χορηγείται, για ένα (1) ακόμα έτος, με αιτιολογημένη απόφαση του υπουργού εφόσον διαπιστωθεί ότι οι εργασίες εκπόνησης του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου προόδευσαν σημαντικά, με αποκλειστικό σκοπό την ολοκλήρωση και έγκρισή του. Ο συνολικός χρόνος ισχύος των ανωτέρω αποφάσεων αναστολής δεν δύναται σε καμία περίπτωση να ξεπερνά τα τρία (3) έτη. 6.α) Η κίνηση της διαδικασίας για τη σύνταξη Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου γίνεται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή από τον οικείο Δήμο. Τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια υπόκεινται σε διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης. β) Η έγκριση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων γίνεται με προεδρικό διάταγμα	θεμάτων και αμφισβητήσεων ελέγχουν και την εναρμόνιση του περιεχομένου των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων με τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, καθώς και τη συμβατότητα με αντίστοιχα σχέδια όμορων Δήμων. Ο έλεγχος του προηγούμενου εδαφίου διεξάγεται μετά από γνώμη του Δημοτικού Συμβουλίου, η οποία παρέχεται σε διάστημα δύο (2) μηνών από την αποστολή του σχεδίου σε αυτό. Μετά την παρέλευση της ανωτέρω προθεσμίας, η διαδικασία συνεχίζεται χωρίς τη σχετική γνώμη. Με το ανωτέρω προεδρικό διάταγμα εγκρίνονται επίσης και οι κατευθύνσεις, όροι και μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος, τα οποία πρέπει να τηρούνται κατά την εξειδίκευση και υλοποίηση των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων, σύμφωνα με τη σχετική Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων. γ) Με το ανωτέρω προεδρικό διάταγμα οριοθετούνται και οι οριογραμμές των τυχόν υφιστάμενων εντός, των προς πολεοδόμηση περιοχών, υδατορεμάτων, ύστερα από υποβολή φακέλου οριοθέτησης σύμφωνα με το <u>άρθρο 2</u> του ν. <u>4258/2014</u> (Α` 94). 7. Όρια και ρυθμίσεις εγκεκριμένων Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου, που έχουν

	που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Για τις μητροπολιτικές περιοχές της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, αρμόδιο όργανο για τη γνώμη του προηγούμενου εδαφίου είναι το Συμβούλιο Μητροπολιτικού Σχεδιασμού. Η αρμόδια υπηρεσία και το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων ελέγχουν και την εναρμόνιση του περιεχομένου των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων με τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, καθώς και την έλλειψη αντιφάσεων με αντίστοιχα σχέδια όμορων Δημοτικών Ενοτήτων. Επίσης, με το ανωτέρω προεδρικό διάταγμα: (αα) εγκρίνονται και οι κατευθύνσεις, όροι και μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος, τα οποία πρέπει να τηρούνται κατά την εξειδίκευση και υλοποίηση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων, σύμφωνα με τη σχετική Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων. ββ) οριοθετούνται προσωρινά οι οριογραμμές των τυχόν υφιστάμενων εντός των προς πολεοδόμηση περιοχών υδατορεμάτων, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 4258/2014 (Α' 94),	καθοριστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 1337/1983 (Α` 33), αποτελούν το περιεχόμενο των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων και μπορεί να τροποποιούνται με τα προεδρικά διατάγματα της παραγράφου 6, εφόσον τούτο κρίνεται πολεοδομικώς απαραίτητο για την κάλυψη αναγκών οικιστικής, παραγωγικής ή επιχειρηματικής ανάπτυξης και ανασυγκρότησης εντός της οικείας δημοτικής ενότητας, ύστερα από συνεκτίμηση των ιδιαίτερων περιβαλλοντικών τους χαρακτηριστικών και εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Μετά την έγκριση των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων, οι Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί σε αυτά παύουν να ισχύουν ως αυτοτελείς ρυθμίσεις και ισχύουν οι ρυθμίσεις του Τοπικού Χωρικού Σχεδίου. 8. Όρια και ρυθμίσεις προεδρικών διαταγμάτων που έχουν εκδοθεί δυνάμει της παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 1577/1985 (Α` 210), όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 του ν. 2831/2000 (Α` 140), περιλαμβάνονται στο περιεχόμενο του Τοπικού Χωρικού Σχεδίου και μπορεί να συμπληρώνονται ή να τροποποιούνται με τα προεδρικά διατάγματα της παραγράφου 6 του παρόντος,

	ύστερα από υποβολή φακέλου, σύμφωνα με το άρθρο 6 της κοινής υπουργικής απόφασης υπ' αρ. 140055/2017 (Β' 428). γγ) εγκρίνεται προκαταρκτική μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας. 7. Όρια και ρυθμίσεις εγκεκριμένων Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου, που έχουν καθοριστεί σύμφωνα με το άρθρο 29 του ν. 1337/1983 (Α' 33), περιλαμβάνονται στο περιεχόμενο των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων και μπορεί να τροποποιούνται με τα προεδρικά διατάγματα έγκρισής τους, εφόσον τούτο κρίνεται πολεοδομικώς απαραίτητο για την κάλυψη αναγκών οικιστικής, παραγωγικής ή επιχειρηματικής ανάπτυξης και ανασυγκρότησης εντός της οικείας δημοτικής ενότητας. Μετά από την έγκριση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων, οι Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί σε αυτά παύουν να ισχύουν ως αυτοτελείς ρυθμίσεις και ισχύουν οι ρυθμίσεις του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου. 8. Όρια και ρυθμίσεις προεδρικών διαταγμάτων που έχουν εκδοθεί δυνάμει της παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 1577/1985 (Α' 210), περιλαμβάνονται στο περιεχόμενο του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου και μπορεί να συμπληρώνονται ή να τροποποιούνται με τα προεδρικά	σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παρ. 2 του <u>άρθρου 6</u> του ν. <u>4067/2012</u> (Α` 79). 9. Η οικεία Περιφέρεια παρακολουθεί και αξιολογεί την εφαρμογή των ρυθμίσεων των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων. Για το σκοπό αυτόν, συντάσσει ανά πενταετία τουλάχιστον εκθέσεις αξιολόγησης, με τις οποίες αποτιμάται ο τρόπος εφαρμογής των κατευθύνσεων και ρυθμίσεων των ανωτέρω σχεδίων, καταγράφονται αστοχίες, αδυναμίες και προβλήματα που εντοπίστηκαν κατά την εφαρμογή τους και διατυπώνονται προτάσεις αντιμετώπισής τους. Με τις εκθέσεις αξιολόγησης καταγράφεται επίσης η αναγκαιότητα προσαρμογής του Τοπικού Χωρικού Σχεδίου σε νέα δεδομένα, καθώς και σε κατευθύνσεις που προκύπτουν από την έγκριση, αναθεώρηση ή τροποποίηση Ειδικών και Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων. Οι ανωτέρω εκθέσεις κοινοποιούνται στον οικείο Δήμο, στην οικεία Αποκεντρωμένη Διοίκηση και στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας προκειμένου να λαμβάνονται υπόψη σε σχετικές ενέργειες και δράσεις που άπτονται των σχετικών αρμοδιοτήτων τους. 10. α) Τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια αναθεωρούνται ανά πενταετία,

	διατάγματα της παρ. 6, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012 (Α' 79). 9. Η οικεία Περιφέρεια παρακολουθεί και αξιολογεί την εφαρμογή των ρυθμίσεων των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων. Για τον σκοπό αυτό, συντάσσει ανά πενταετία τουλάχιστον εκθέσεις αξιολόγησης, με τις οποίες αποτιμάται ο τρόπος εφαρμογής των κατευθύνσεων και ρυθμίσεων των ανωτέρω σχεδίων, καταγράφονται αστοχίες, αδυναμίες και προβλήματα που εντοπίστηκαν κατά την εφαρμογή τους και διατυπώνονται προτάσεις αντιμετώπισής τους. Με τις εκθέσεις αξιολόγησης καταγράφεται επίσης η αναγκαιότητα προσαρμογής του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου σε νέα δεδομένα, καθώς και σε κατευθύνσεις που προκύπτουν από την έγκριση, αναθεώρηση ή τροποποίηση Ειδικών και Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων. Οι ανωτέρω εκθέσεις κοινοποιούνται στον οικείο Δήμο, στην οικεία Αποκεντρωμένη Διοίκηση και στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, προκειμένου να λαμβάνονται υπόψη σε σχετικές ενέργειες και δράσεις που άπτονται των σχετικών αρμοδιοτήτων τους. 10. Τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια δεν αναθεωρούνται προτού παρέλθει πενταετία από την έγκρισή τους.	εφόσον προκύψει τεκμηριωμένη προς τούτο ανάγκη από την αξιολόγηση που διενεργείται κατά την παράγραφο 9. Στο χρονικό αυτό διάστημα είναι δυνατή η τροποποίησή τους προκειμένου: αα) Να αντιμετωπιστούν ζητήματα που ανακύπτουν από την προώθηση ή εφαρμογή προγραμμάτων και δράσεων διεθνούς, ευρωπαϊκού, διακρατικού, διαπεριφερειακού ή διαδημοτικού χαρακτήρα, ββ) να αντιμετωπιστούν εξαιρετικές πολεοδομικές ανάγκες από φυσικές ή τεχνολογικές καταστροφές και κινδύνους, γγ) να αντιμετωπιστούν πρόσθετες ανάγκες σε κοινωνικό εξοπλισμό, δδ) να αντιμετωπιστούν εξαιρετικές και απρόβλεπτες ανάγκες και νέα δεδομένα που αφορούν στην εφαρμογή σχεδίων, έργων και προγραμμάτων ή παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας. β) Για την αναθεώρηση και τροποποίηση των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων ακολουθείται η διαδικασία της παραγράφου 6. 11. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που

	Πριν από την πάροδο της πενταετίας είναι κατ' εξαίρεση δυνατή η τροποποίησή τους προκειμένου: α) Να αντιμετωπιστούν ζητήματα που ανακύπτουν από την προώθηση ή εφαρμογή προγραμμάτων και δράσεων διεθνούς, ευρωπαϊκού, διακρατικού, διαπεριφερειακού ή διαδημοτικού χαρακτήρα, β) να αντιμετωπιστούν εξαιρετικές πολεοδομικές ανάγκες από φυσικές ή τεχνολογικές καταστροφές και κινδύνους, γ) να αντιμετωπιστούν πρόσθετες ανάγκες σε κοινωνικό εξοπλισμό, δ) να αντιμετωπιστούν εξαιρετικές και απρόβλεπτες ανάγκες και νέα δεδομένα που αφορούν στην εφαρμογή σχεδίων, έργων και προγραμμάτων ή παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας. ε) να προσαρμοστούν σε νομοθετικές τροποποιήσεις μεταγενέστερες της έγκρισής τους ή σε νέα δεδομένα και κατευθύνσεις χωρικού σχεδιασμού που προκύπτουν από την έγκριση, αναθεώρηση ή τροποποίηση Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων. .	εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, μπορεί να γίνονται διορθώσεις σφαλμάτων, αποσαφηνίσεις διατυπώσεων, εναρμόνιση κειμένων και διαγραμμάτων, εφόσον δεν συνιστούν τροποποίηση. 12. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται οι προδιαγραφές και κάθε άλλο θέμα σχετικό με την εκπόνηση, αξιολόγηση και τροποποίηση των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων. 13. α) Η αναθεώρηση και τροποποίηση εγκεκριμένων κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων και Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης γίνεται κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου. β) Τα ισχύοντα κατά τη δημοσίευση του παρόντος Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης δύνανται να τροποποιούνται σημειακά με τις διατάξεις των <u>άρθρων 4</u> και <u>5</u> του ν. <u>2508/1997</u> (Α` 124). 14. Όπου στις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας αναφέρεται το

	γ) Για την αναθεώρηση και τροποποίηση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων ακολουθείται η διαδικασία της παρ. 6. Δεν απαιτείται να διενεργηθεί στρατηγική περιβαλλοντική εκτίμηση, εάν οι τροποποιήσεις είναι ήσσονος σημασίας. 11. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, μπορεί να γίνονται διορθώσεις σφαλμάτων, αποσαφηνίσεις διατυπώσεων, εναρμόνιση κειμένων και διαγραμμάτων, εφόσον δεν συνιστούν τροποποίηση του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου. 12. Η αναθεώρηση και τροποποίηση των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων και Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης γίνεται κατά τις διατάξεις του παρόντος. 13. Όπου στις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας αναφέρεται το «Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο» ή το «Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης» ή το «Τοπικό Χωροταξικό Σχέδιο» νοείται εφεξής το Τοπικό Πολεοδομικά Σχέδιο του παρόντος.»	«Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο» ή το «Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης» αποτελεί εφεξής Τοπικό Χωρικό Σχέδιο του παρόντος άρθρου.»
	Άρθρο 11	Άρθρο 8 Ν.4447/2016

	Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια Το άρθρο 8 του ν. 4447/2016, αντικαθίσταται ως εξής: «Άρθρο 8 Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια 1. α. Για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη περιοχών ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων που μπορεί να λειτουργήσουν ως υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας, για τις οποίες απαιτείται ειδική ρύθμιση των χρήσεων γης και των λοιπών όρων ανάπτυξής τους καταρτίζονται Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΕΠΣ). Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια μπορεί να καταρτιστούν και: (α) για προγράμματα αστικής ανάπλασης ή περιβαλλοντικής προστασίας ή αντιμετώπισης των συνεπειών από φυσικές καταστροφές, (β) για περιοχές παρεμβάσεων στο πλαίσιο προγραμμάτων συγχρηματοδοτούμενων από την Ε.Ε. όπως οι Ολοκληρωμένες Χωρικές Παρεμβάσεις, και (γ) σε περίπτωση ανάγκης ταχείας ολοκλήρωσης του πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου από την πολιτεία, λόγω κρίσιμων χωρικών προβλημάτων που επιβάλλουν την άμεση αντιμετώπιση ή την αποτροπή δημιουργίας τετελεσμένων καταστάσεων που	Ειδικά Χωρικά Σχέδια «1. Για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη περιοχών ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων που μπορεί να λειτουργήσουν ως υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας ή για τις οποίες απαιτείται ειδική ρύθμιση των χρήσεων γης και των λοιπών όρων ανάπτυξής τους, καταρτίζονται Ειδικά Χωρικά Σχέδια. Επίσης, Ειδικά Χωρικά Σχέδια μπορεί να καταρτιστούν και για προγράμματα αστικής ανάπλασης ή και περιβαλλοντικής προστασίας ή αντιμετώπισης των συνεπειών από φυσικές καταστροφές. 2. Τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια αποτελούν σύνολα κειμένων, χαρτών και διαγραμμάτων με τα οποία καθορίζονται χρήσεις γης, γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται ώστε να καταστούν οι εν λόγω περιοχές κατάλληλες είτε για τη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων ή για την πραγματοποίηση προγραμμάτων και παρεμβάσεων της παραγράφου 1. 3. Τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια εντάσσονται στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια και μπορεί να τροποποιούν τις

	οφείλονται σε τυχόν έλλειψη ή ανεπάρκεια πολεοδομικού σχεδιασμού. Η περιοχή για την οποία καταρτίζεται ένα ΕΠΣ ονομάζεται περιοχή επέμβασης. Το σύνολο της δημοτικής ενότητας που περιλαμβάνει την περιοχή επέμβασης αποτελεί την ευρύτερη περιοχή του ΕΠΣ. Σε περίπτωση που η περιοχή επέμβασης εμπίπτει στα διοικητικά όρια περισσότερων δημοτικών ενοτήτων, το σύνολο των δημοτικών ενοτήτων αποτελεί την ευρύτερη περιοχή του ΕΠΣ. Εάν τα όρια της περιοχής επέμβασης ταυτίζονται με τα διοικητικά όρια μιας δημοτικής ενότητας, η συνολική έκταση του οικείου Δήμου αποτελεί την ευρύτερη περιοχή της παραγράφου αυτής. Η περιοχή που περιβάλλει την περιοχή επέμβασης και βρίσκεται σε άμεση συσχέτιση με αυτήν λόγω της αλληλεπίδρασης των πολεοδομικών και λοιπών λειτουργιών της, ονομάζεται ζώνη άμεσης επιρροής. β. Τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια αποτελούν σύνολα κειμένων, χαρτών και διαγραμμάτων με τα οποία καθορίζονται το πρότυπο χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης και τα βασικά προγραμματικά μεγέθη, όρια πολεοδομικών ενοτήτων και οικισμών, οι χρήσεις γης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης, οι σημαντικές πολεοδομικές παρεμβάσεις, ζώνες	ρυθμίσεις των εγκεκριμένων Τοπικών Χωρικών Σχεδίων και τις Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου, σύμφωνα με τη διαδικασία της παραγράφου 5. 4. α) Η κίνηση της διαδικασίας για τη σύνταξη των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων γίνεται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή από τον οικείο Δήμο ή την οικεία Περιφέρεια ή από το φορέα υλοποίησης του σχεδίου, έργου ή προγράμματος. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται οι προδιαγραφές και κάθε άλλο θέμα σχετικό με τη σύνταξη των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων. β) Τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια πρέπει να εναρμονίζονται με τα Ειδικά και Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, καθώς και με τις κατευθύνσεις της οικείας αναπτυξιακής πολιτικής και λαμβάνουν υπόψη τις κατευθύνσεις των εγκεκριμένων Τοπικών Χωρικών Σχεδίων και Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου. γ) Η έγκριση των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων γίνεται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και των κατά περίπτωση αρμόδιων Υπουργών, ύστερα από εισήγηση της αρμόδιας Υπηρεσίας και

	ειδικών πολεοδομικών κινήτρων, το βασικό/κύριο οδικό δίκτυο, τα λοιπά μεταφορικά, τεχνικά και περιβαλλοντικά δίκτυα και υποδομές, τα μέτρα προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή, μέτρα υποστηρικτικά της αντιμετώπισης έκτακτων αναγκών και διαχείρισης συνεπειών φυσικών και τεχνολογικών καταστροφών και λοιπών απειλών, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται, ώστε να καταστεί η περιοχή επέμβασής τους κατάλληλη είτε για τη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων ή για την πραγματοποίηση των προγραμμάτων και παρεμβάσεων της παρ. 1. Στην περίπτωση που η περιοχή μελέτης του ΕΠΣ περιλαμβάνει ολόκληρες δημοτικές ενότητες, μπορεί επίσης να καθορίζονται σε αυτές Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (ΖΥΣ). γ. Τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των Περιφερειακών και των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων και περιέχουν τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη των σκοπών τους, εντός της περιοχής επέμβασης. Εκτός της περιοχής επέμβασης είναι κατ' εξαίρεση επιτρεπτό τα ΕΠΣ να προσδιορίζουν υποδομές, μέτρα και όρους που είναι αναγκαίοι για την οργανική ενσωμάτωση της περιοχής	γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Για τις μητροπολιτικές περιοχές της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, αρμόδιο όργανο για τη γνώμη του προηγούμενου εδαφίου είναι το Συμβούλιο Μητροπολιτικού Σχεδιασμού. Με το ανωτέρω προεδρικό διάταγμα εγκρίνονται επίσης, και οι κατευθύνσεις, όροι και μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος, τα οποία πρέπει να τηρούνται κατά την υλοποίηση και εξειδίκευση των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων, σύμφωνα με τη σχετική Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων. δ) Με το ανωτέρω προεδρικό διάταγμα καθορίζονται και οι οριογραμμές των υφιστάμενων εντός των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων υδατορεμάτων, ύστερα από υποβολή φακέλου οριοθέτησης, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο <u>άρθρο 2</u> του ν. <u>4258/2014</u> (Α` 94), και εγκρίνεται το Πολεοδομικό Σχέδιο εφαρμογής, όπου αυτό απαιτείται.  ε) Αν ο φορέας κίνησης της διαδικασίας του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου είναι και κύριος της προς πολεοδόμηση έκτασης η διαδικασία δημοσιότητας της περίπτωσης β` της

	επέμβασης στην ευρύτερη περιοχή που την περιβάλλει. δ. Τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια εντάσσονται στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια, μπορούν να περιλαμβάνουν ρυθμίσεις για όλα τα θέματα που ρυθμίζονται από Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια και μπορούν να τροποποιούν τις ρυθμίσεις των εγκεκριμένων Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων. ε. Πριν από την έγκριση ενός Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου, με σκοπό να κριθεί η καταρχήν δυνατότητα χωροθέτησής του, είναι δυνατόν να προηγηθεί η εξής διαδικασία προέγκρισης: μετά από υποβολή αίτησης προέγκρισης από τον φορέα υλοποίησης του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου, χορηγείται σχετική προέγκριση με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από εισήγηση της αρμόδιας Υπηρεσίας και σύμφωνη γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Η απόφαση του προηγούμενου εδαφίου εκδίδεται εντός επτά (7) εργάσιμων ημερών από την έκδοση της γνώμης του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Η αίτηση συνοδεύεται από τεχνική έκθεση που περιλαμβάνει την πρόταση	παραγράφου 4 του άρθρου 10 παραλείπεται. 5. α) Με τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια μπορεί να τροποποιούνται προγενέστερα Τοπικά Χωρικά Σχέδια, Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου και τυχόν ισχύουσες για την περιοχή του σχεδίου γενικές και ειδικές πολεοδομικές ρυθμίσεις, ιδίως όσον αφορά τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης και όρους και περιορισμούς δόμησης. Πριν από την έγκριση ενός Ειδικού Χωρικού Σχεδίου, με σκοπό να κριθεί η κατ` αρχήν δυνατότητα χωροθέτησής του, είναι δυνατόν να προηγηθεί η εξής διαδικασία προέγκρισης: μετά από υποβολή αίτησης προέγκρισης από τον φορέα υλοποίησης του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου, χορηγείται σχετική προέγκριση με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος, ύστερα από εισήγηση της αρμόδιας Υπηρεσίας και σύμφωνη γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Η απόφαση του προηγούμενου εδαφίου εκδίδεται εντός επτά (7) εργάσιμων ημερών από την έκδοση της γνώμης του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Η αίτηση συνοδεύεται από τεχνική έκθεση που περιλαμβάνει, τις χωροταξικές κατευθύνσεις της ευρύτερης περιοχής,

	χωρικού προορισμού της περιοχής επέμβασης, τις κατευθύνσεις του ισχύοντος χωροταξικού σχεδιασμού, τις υφιστάμενες, θεσμικές και πραγματικές, χρήσεις γης και τους όρους και περιορισμούς δόμησης στην περιοχή επέμβασης και στη ζώνη άμεσης επιρροής, τα βασικά μεταφορικά και τεχνικά δίκτυα και περιβαλλοντικές υποδομές, τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, και γενικά κάθε πληροφορία που είναι αναγκαία για την τεκμηρίωση της συγκεκριμένης πρότασης χωρικής ανάπτυξης και σχετικούς χάρτες -υφιστάμενη κατάσταση και πρόταση- κλίμακας 1:5000. Η απόφαση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων αφορά την αναγκαιότητα του προτεινόμενου χωρικού προορισμού ενόψει του ειδικού χαρακτήρα της επιδιωκόμενης ανάπτυξης και της κάλυψης αναγκών παραγωγικής ή επιχειρηματικής ανάπτυξης και ανασυγκρότησης εντός της περιοχής επέμβασης, αφού λάβει υπόψη τους στόχους του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου και την εξασφάλιση της μη ανατροπής της πολεοδομικής και χωροταξικής λειτουργίας της ευρύτερης περιοχής του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου. Όταν με την προέγκριση προβλέπονται ζώνες	τις υφιστάμενες χρήσεις γης στη ζώνη άμεσης επιρροής της περιοχής μελέτης, την πρόταση χωρικής ανάπτυξης της περιοχής παρέμβασης και σχετικό χάρτη κλίμακας 1:5000. Η απόφαση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων τεκμηριώνει την αναγκαιότητα της τροποποίησης ενόψει του ειδικού χαρακτήρα της επιδιωκόμενης ανάπτυξης, της κάλυψης αναγκών παραγωγικής ή επιχειρηματικής ανάπτυξης και ανασυγκρότησης εντός της περιοχής του σχεδίου και πάντως τη μη ανατροπή της πολεοδομικής και χωροταξικής λειτουργίας της ευρύτερης περιοχής. Η απόφαση προέγκρισης του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος κρίνει την καταρχήν δυνατότητα χωροθέτησης του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου και δεν εξετάζει τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις, οι οποίες θα κριθούν στο στάδιο της οριστικής έγκρισης αυτού. β) Το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, στο πλαίσιο της διαδικασίας προέγκρισης της περίπτωσης α, συνεδριάζει τουλάχιστον δύο (2) φορές ετησίως σε τακτική συνεδρίαση, με αποκλειστικό σκοπό τη γνωμοδότηση επί των

	χρήσεων γης, σε κάθε ζώνη επιτρέπεται καταρχήν ο καθορισμός μόνο μιας γενικής χρήσης. Κατ' εξαίρεση, είναι δυνατόν να προβλέπονται περισσότερες της μιας γενικές χρήσεις γης στην ίδια ζώνη. Η απόφαση προέγκρισης κρίνει αποκλειστικά την καταρχήν δυνατότητα χωροθέτησης του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου και δεν εξετάζει τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις, οι οποίες κρίνονται στο στάδιο της οριστικής έγκρισης αυτού. Το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, στο πλαίσιο της διαδικασίας προέγκρισης της υποπαραγράφου αυτής, συνεδριάζει τουλάχιστον τέσσερις (4) φορές ετησίως σε τακτική συνεδρίαση, με αποκλειστικό σκοπό τη γνωμοδότηση επί των αιτήσεων προέγκρισης και διασφαλίζει ότι η διαδικασία αίτησης προέγκρισης περατούται υποχρεωτικά εντός έξι (6) μηνών από την υποβολή της. 2.α. Για τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια εφαρμόζονται, κατά περίπτωση, οι περ. α’ έως δ’ της παρ. 3 του άρθρου 7, σε συνάρτηση με τους επιδιωκόμενους κάθε φορά στόχους. Καταγράφονται αναλυτικά τα προς ρύθμιση στοιχεία, προκειμένου να επιτευχθούν οι επιδιωκόμενοι στόχοι στο πλαίσιο της πρότασης χωρικού προορισμού του	αιτήσεων προέγκρισης και διασφαλίζει ότι κάθε αίτηση ολοκληρώνεται εντός έξι (6) μηνών από την υποβολή της. 6. Όρια και ρυθμίσεις εγκεκριμένων Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου, που έχουν καθοριστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του <u>άρθρου 29</u> του ν. <u>1337/1983</u> (Α` 33), περιλαμβάνονται στο περιεχόμενο των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων και μπορεί να τροποποιούνται με τα προεδρικά διατάγματα της παραγράφου 4. Μετά την έγκριση των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων, οι Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί σε αυτά, παύουν να ισχύουν ως αυτοτελείς ρυθμίσεις, ως προς το τμήμα τους που ενσωματώνεται σε αυτά και ισχύουν οι ρυθμίσεις του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου. 7. Όρια και ρυθμίσεις προεδρικών διαταγμάτων που έχουν εκδοθεί δυνάμει της παρ.1 του <u>άρθρου 4</u> του ν. <u>1577/1985</u>, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το <u>άρθρο 3</u> του ν. <u>2831/2000</u>, περιλαμβάνονται στο περιεχόμενο του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου και μπορεί να συμπληρώνονται ή να τροποποιούνται με τα προεδρικά διατάγματα της παραγράφου 4 του παρόντος ή σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παρ. 2 του <u>άρθρου 6</u> του ν. <u>4067/2012</u>.

	συγκεκριμένου Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου. β. Για τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια εφαρμόζονται αναλογικά οι παρ. 4, 5, 7, και 8 του άρθρου 7, λαμβανομένων υπόψη του χαρακτήρα της περιοχής επέμβασης και της/των δημοτικών ενοτήτων στις οποίες αυτή εντάσσεται και των στόχων των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων. 3.α. Η διαδικασία εκπόνησης των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων εκκινεί από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή από τον οικείο Δήμο ή την οικεία Περιφέρεια ή από ΝΠΔΔ που εποπτεύονται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή από τον φορέα υλοποίησης του σχεδίου, έργου ή προγράμματος. Τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια υπόκεινται σε διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης. β. Η έγκριση των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων γίνεται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Για τις μητροπολιτικές περιοχές της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, αρμόδιο όργανο για τη γνώμη του προηγούμενου εδαφίου είναι το Συμβούλιο Μητροπολιτικού Σχεδιασμού. Η αρμόδια υπηρεσία και τα	8. Οι ρυθμίσεις των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων είναι δεσμευτικές για όλα τα εκπονούμενα Τοπικά Χωρικά Σχέδια, καθώς και για κάθε ένταξη των περιοχών που καλύπτονται από Ειδικό Χωρικό Σχέδιο σε σχέδιο πόλε- ως. Κατ` εξαίρεση, με τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια μπορεί να τροποποιούνται όρια και ρυθμίσεις των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων ύστερα από ειδική αιτιολογία και σύμφωνη γνώμη του φορέα ανάπτυξης ή διοίκησης της περιοχής που έχει ενταχθεί σε Ειδικό Σχέδιο. Στις περιπτώσεις αυτές, το προεδρικό διάταγμα για την έγκριση του Τοπικού Χωρικού Σχεδίου προτείνεται και από τον καθ` ύλην αρμόδιο για το τροποποιούμενο Ειδικό Χωρικό Σχέδιο Υπουργό. 9. Ειδικά Χωρικά Σχέδια, κατά την έννοια του παρόντος άρθρου, αποτελούν επίσης: α) Οι Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) του <u>άρθρου 29</u> του ν. <u>2545/1997</u>, οι Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ) του <u>άρθρου 24</u> του ν. <u>1650/1986</u>, τα Τοπικά Ρυμοτομικά Σχέδια του <u>άρθρου 26</u> του ν. <u>1337/1983</u>. β) Οι Οργανωμένοι Υποδοχείς Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών

	αρμόδια Συμβούλια ελέγχουν και την εναρμόνιση του περιεχομένου των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων με τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, καθώς και τη συμβατότητα με αντίστοιχα σχέδια (ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΤΠΣ, ΕΠΣ) στην ίδια και σε όμορες Δημοτικές Ενότητες. Με το ανωτέρω προεδρικό διάταγμα εγκρίνονται επίσης οι κατευθύνσεις, οι όροι και τα μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος, τα οποία πρέπει να τηρούνται κατά την εξειδίκευση και υλοποίηση των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων, σύμφωνα με τη σχετική Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων. γ. Με το προεδρικό διάταγμα έγκρισης των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων μπορεί να εγκρίνεται και το Ρυμοτομικό Σχέδιο εφαρμογής, όπου αυτό απαιτείται. δ. Στην περίπτωση που ο φορέας κίνησης της διαδικασίας του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου είναι κύριος της προς πολεοδόμηση έκτασης η διαδικασία δημοσιότητας της περ. β' της παρ. 4 του άρθρου 10 παραλείπεται. 4. Η οικεία Περιφέρεια παρακολουθεί και αξιολογεί την εφαρμογή των ρυθμίσεων των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων. Για τον σκοπό αυτόν, μπορεί να συντάσσει μετά από την παρέλευση τουλάχιστον πενταετίας, εκθέσεις αξιολόγησης, με τις	Δραστηριοτήτων της παρ. 4 του άρθρου 41 του ν. 3982/2011. γ) Τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 (Α` 152), τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 (Α` 204). Για τη χωρική οργάνωση των περιοχών των περιπτώσεων α` και β` εφαρμόζονται οι οικείες για κάθε κατηγορία υποδοχέα διατάξεις, καθώς και η διαδικασία της παραγράφου 5. Για το σχεδιασμό και τη χωρική οργάνωση των περιοχών της περίπτωσης γ` εφαρμόζεται αποκλειστικά το οικείο θεσμικό τους πλαίσιο. Στις περιπτώσεις των ανωτέρω υποδοχέων των περιπτώσεων α; β` και γ` η οριοθέτηση των υδατορεμάτων που εμπίπτουν σε αυτούς, γίνεται με τη διοικητική πράξη έγκρισης εκάστου υποδοχέα, ύστερα από υποβολή φακέλου οριοθέτησης κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 2 του ν. 4258/2014. 10. Κατά τη διαδικασία εκπόνησης του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου και εφόσον η προτεινόμενη ανάπτυξη αφορά σε δημόσιο ή δημοτικό φορέα, μπορεί να επιβάλλεται, ύστερα από γνώμη του αρμόδιου Κεντρικού

	οποίες αποτιμάται ο τρόπος εφαρμογής των κατευθύνσεων και ρυθμίσεων των ανωτέρω σχεδίων, καταγράφονται αστοχίες, αδυναμίες και προβλήματα που εντοπίστηκαν κατά την εφαρμογή τους και διατυπώνονται προτάσεις αντιμετώπισής τους. Με τις εκθέσεις αξιολόγησης καταγράφεται επίσης η αναγκαιότητα προσαρμογής του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου σε νέα δεδομένα, καθώς και σε κατευθύνσεις που προκύπτουν από την έγκριση, αναθεώρηση ή τροποποίηση Ειδικών και Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων. Οι ανωτέρω εκθέσεις κοινοποιούνται στον οικείο Δήμο, στην οικεία Αποκεντρωμένη Διοίκηση και στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας και στον φορέα του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου, προκειμένου να λαμβάνονται υπόψη σε σχετικές ενέργειες και δράσεις που άπτονται των σχετικών αρμοδιοτήτων τους. Αντίστοιχες εκθέσεις μπορεί να συντάσσει το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που κοινοποιούνται στον οικείο Δήμο, στην οικεία Περιφέρεια, στην οικεία Αποκεντρωμένη Διοίκηση και στον φορέα του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου. 5. α. Δεν επιτρέπεται η αναθεώρηση των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων ή η τροποποίησή τους με Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια προτού παρέλθει	Συμβουλίου και σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις, αναστολή χορήγησης αδειών δόμησης για ορισμένες χρήσεις είτε σε όλη την περιοχή του σχεδίου είτε σε μέρος αυτής, ύστερα από αιτιολογημένη εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. 11. Τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια τροποποιούνται σύμφωνα με τη διαδικασία της παραγράφου 4 εφόσον προκύψει τεκμηριωμένη προς τούτο ανάγκη από την τεχνική έκθεση αξιολόγησης και πάντως όχι σε διάστημα μικρότερο των πέντε (5) ετών από τη θεσμοθέτησή τους. 12. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να καθορίζονται οι προδιαγραφές για την εκπόνηση και τη διαδικασία τροποποίησης των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων.»

	πενταετία από την έγκρισή τους. Στο χρονικό αυτό διάστημα είναι δυνατή η τροποποίησή τους προκειμένου: αα) Να αντιμετωπιστούν ζητήματα που ανακύπτουν από την προώθηση ή εφαρμογή προγραμμάτων και δράσεων διεθνούς, ευρωπαϊκού, διακρατικού, διαπεριφερειακού ή διαδημοτικού χαρακτήρα, αβ) να αντιμετωπιστούν εξαιρετικές πολεοδομικές ανάγκες από φυσικές ή τεχνολογικές καταστροφές και κινδύνους, αγ) να αντιμετωπιστούν πρόσθετες ανάγκες σε κοινωνικό εξοπλισμό, αδ) να αντιμετωπιστούν εξαιρετικές και απρόβλεπτες ανάγκες και νέα δεδομένα που αφορούν στην εφαρμογή σχεδίων, έργων και προγραμμάτων ή παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας. αε) να προσαρμοστούν σε νομοθετικές τροποποιήσεις μεταγενέστερες της έγκρισής τους ή σε νέα δεδομένα και κατευθύνσεις χωρικού σχεδιασμού που προκύπτουν από την έγκριση, αναθεώρηση ή τροποποίηση Χωροταξικών Πλαισίων καθώς και Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων. β. Τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια μπορούν να αναθεωρούνται σε κάθε	

	περίπτωση μετά από την πάροδο δέκα (10) ετών από την ημερομηνία, κατά την οποία έγινε η ανάθεση της μελέτης, βάσει της οποίας συντάχθηκαν. γ. Για την αναθεώρηση και τροποποίηση των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων ακολουθείται η διαδικασία της παρ. 3. 8. Οι ρυθμίσεις των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων είναι δεσμευτικές για όλα τα εκπονούμενα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια, καθώς και για κάθε ένταξη των περιοχών που καλύπτονται από Ειδικό Χωρικό Σχέδιο σε σχέδιο πόλεως. Κατ' εξαίρεση, με τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια μπορεί να τροποποιούνται όρια και ρυθμίσεις των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων ύστερα από ειδική αιτιολογία και σύμφωνη γνώμη του φορέα ανάπτυξης ή διοίκησης της περιοχής που έχει ενταχθεί σε Ειδικό Σχέδιο. Στις περιπτώσεις αυτές, το προεδρικό διάταγμα για την έγκριση του Τοπικού Χωρικού Σχεδίου προτείνεται και από τον καθ' ύλην αρμόδιο για το τροποποιούμενο Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο Υπουργό. 9. Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια, κατά την έννοια του παρόντος άρθρου, αποτελούν επίσης: α) Οι Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) του άρθρου 29 του ν. 2545/1997, οι Περιοχές	

	Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ) του άρθρου 24 του ν. 1650/1986, τα Τοπικά Ρυμοτομικά Σχέδια του άρθρου 26 του ν. 1337/1983. β) Οι Οργανωμένοι Υποδοχείς Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων της παρ. 4 του άρθρου 41 του ν. 3982/2011. γ) Τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 (Α' 152), τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 (Α' 204). Για τη χωρική οργάνωση των περιοχών των περ. α' και β' εφαρμόζονται οι οικείες για κάθε κατηγορία υποδοχέα διατάξεις, καθώς και η διαδικασία της περ. ε’ της παρ. 1. Ειδικότερα, στην περίπτωση α’ τηρούνται οι σχετικές προβλεπόμενες διαδικασίες αποκλειστικά μέχρι την έκδοση απόφασης προέγκρισης Ειδικού Χωρικού Σχεδίου της παρ. 1.ε του παρόντος και ακολούθως εφαρμόζονται οι προβλεπόμενες διαδικασίες του άρθρου 10 του ν. 2742/99 όπως ισχύει, καθώς και οι άλλες διατάξεις που ισχύουν για ειδικές κατηγορίες ΠΟΑΠΔ (υδατοκαλλιεργειών, θαλάσσιων αιολικών πάρκων, τριτογενούς τομέα). Στην περίπτωση β', τηρούνται οι σχετικές προβλεπόμενες διαδικασίες	

	αποκλειστικά μέχρι την έκδοση απόφασης προέγκρισης Ειδικού Χωρικού Σχεδίου της παρ. 1.ε του παρόντος και ακολούθως εφαρμόζονται οι προβλεπόμενες διαδικασίες του Αρθ.47 του Ν.3982/2011 για την έκδοση της ΚΥΑ έγκρισης ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου. Για την ίδια ως άνω περίπτωση β’, η οριοθέτηση των υδατορεμάτων που περιλαμβάνονται στην έκταση τους , γίνεται με τη διοικητική πράξη έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθ. 52 του Ν.3982/2011. Για τον σχεδιασμό και τη χωρική οργάνωση των περιοχών της περ. γ' εφαρμόζεται αποκλειστικά το οικείο θεσμικό τους πλαίσιο. Στις περιπτώσεις των ανωτέρω υποδοχέων των περ. α' , β' και γ' η οριοθέτηση των υδατορεμάτων που εμπίπτουν σε αυτούς, γίνεται με τη διοικητική πράξη έγκρισης εκάστου υποδοχέα, ύστερα από υποβολή φακέλου οριοθέτησης κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 2 του ν. 4258/2014.».	
	Άρθρο 12 (ΝΕΑ ΔΙΑΤΑΞΗ) Οριοθέτηση οικισμών «1. Οριοθέτηση οικισμών που προϋπάρχουν του 1923 και δεν έχουν οριοθετηθεί, καθώς και οικισμών κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων που δεν έχουν οριοθετηθεί αλλά φέρονται απογεγραμμένοι ως αυτοτελείς, ανεξάρτητοι οικισμοί σε απογραφή προ του έτους 1983, μπορεί να γίνεται είτε στο πλαίσιο Τοπικού Πολεοδομικού	…

	Σχεδίου είτε Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου που αποσκοπεί στην περιβαλλοντική ανάπλαση και αναβάθμιση περιοχής, είτε με ειδικό προεδρικό διάταγμα που καλύπτει τουλάχιστον ένα οικισμό, το οποίο εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού στην περίπτωση αρχαιολογικών χώρων και ιστορικών τόπων, καθώς και στην περίπτωση που οι οικισμοί έχουν χαρακτηριστεί μνημεία ή ιστορικοί τόποι ή συμπεριλαμβάνονται στον Κατάλογο της Παγκόσμιας Κληρονομιάς της ΟΥΝΕΣΚΟ, μετά από ειδική μελέτη και γνώμη του οικείου Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ). 2. Για τον προσδιορισμό των ορίων των οικισμών, βάσει της παρ. 1, λαμβάνονται υπόψη τα προσφορότερα διαθέσιμα ιστορικά ή σύγχρονα χαρτογραφικά στοιχεία και εφαρμόζονται τα κριτήρια και η διαδικασία, που ορίζονται ειδικότερα στα άρθρα 81 έως 84 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσία που εγκρίθηκε με το άρθρο μόνο του από 27.7.1999 προεδρικό διάταγμα (Δ' 580).»	
	Άρθρο 13 Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής Το άρθρο 10 του ν. 4447/2016 αντικαθίσταται ως εξής: «Άρθρο 10	Άρθρο 10 Ν.4447/2016 Πολεοδομικά Σχέδια Εφαρμογής «1. Για την πολεοδόμηση ορισμένης περιοχής απαιτείται η σύνταξη και έγκριση Πολεοδομικού Σχεδίου Εφαρμογής το οποίο περιλαμβάνει το Πολεοδομικό Σχέδιο και Πράξη

	Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής 1. Για την πολεοδόμηση ορισμένης περιοχής απαιτείται η σύνταξη και έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής, το οποίο περιλαμβάνει το Ρυμοτομικό Σχέδιο και Πράξη Εφαρμογής. Με τα σχέδια αυτά εξειδικεύονται, σε κλίμακα πόλης ή οικισμού ή τμημάτων αυτών ή σε ζώνες και περιοχές ειδικών χρήσεων, οι ρυθμίσεις των Τοπικών ή Ειδικών Χωρικών Σχεδίων περί χρήσεων γης και όρων δόμησης και καθορίζονται επακριβώς οι κοινόχρηστοι, κοινωφελείς και οικοδομήσιμοι χώροι της προς πολεοδόμηση περιοχής, καθώς και τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής. 2. Για την κατάρτιση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής απαιτείται η ύπαρξη εγκεκριμένων Τοπικών ή Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων των άρθρων 7 και 8. Αν δεν έχει εγκριθεί για την προς πολεοδόμηση περιοχή Τοπικό ή Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο και η περιοχή συνεχίζει να καλύπτεται από ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο ή Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης, ακολουθείται η διαδικασία πολεοδόμησης, σύμφωνα με τα άρθρα 7, 8 έως 14, 15 και 19 του ν. 2508/1997 (Α' 124), αν πρόκειται για περιοχή που έχει καθορισθεί ως περιοχή ανάπλασης ή αν πρόκειται για	Εφαρμογής. Με τα σχέδια αυτά εξειδικεύονται, σε κλίμακα πόλης ή οικισμού ή τμημάτων αυτών ή σε ζώνες και περιοχές ειδικών χρήσεων, οι ρυθμίσεις των Τοπικών ή Ειδικών Χωρικών Σχεδίων περί χρήσεων γης και όρων δόμησης και καθορίζονται επακριβώς οι κοινόχρηστοι, κοινωφελείς και οικοδομήσιμοι χώροι της προς πολεοδόμηση περιοχής, καθώς και τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής. 2. Για την κατάρτιση Πολεοδομικού Σχεδίου Εφαρμογής απαιτείται η ύπαρξη εγκεκριμένων Τοπικών ή Ειδικών Χωρικών Σχεδίων των άρθρων 7 και 8. Αν δεν έχει εγκριθεί για την προς πολεοδόμηση περιοχή Τοπικό ή Ειδικό Χωρικό Σχέδιο και η περιοχή συνεχίζει να καλύπτεται από ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο ή Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης, ακολουθείται η διαδικασία πολεοδόμησης, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 7, 8 έως 14, 15 και 19 του ν. 2508/1997 (Α` 124), αν πρόκειται για περιοχή που έχει καθορισθεί ως περιοχή ανάπλασης ή αν πρόκειται για προβληματική περιοχή προς πολεοδομική αναμόρφωση ή αν πρόκειται για οικισμό κάτω των 2.000 κατοίκων, αντίστοιχα.

	προβληματική περιοχή προς ρυμοτομική αναμόρφωση ή αν πρόκειται για οικισμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, αντίστοιχα. 3. Τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής καταρτίζονται για το σύνολο των περιοχών των Τοπικών ή Ειδικών Χωρικών Σχεδίων που προορίζονται για πολεοδόμηση ή και για τμήμα αυτών, το οποίο πρέπει πάντως να αποτελεί ρυμοτομική ενότητα, όπως αυτή καθορίζεται στο οικείο Τοπικό ή Ειδικό Χωρικό Σχέδιο. 4. α) Η κίνηση της διαδικασίας σύνταξης των Ρυμοτομικών Σχεδίων Εφαρμογής γίνεται από τον οικείο Δήμο. Η διαδικασία μπορεί να κινηθεί και από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή την Αποκεντρωμένη Διοίκηση, ύστερα από σχετική ενημέρωση του οικείου Δήμου. β) Τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής, πριν από την έγκρισή τους, εκτίθενται με το σχετικό κτηματογραφικό διάγραμμα στον οικείο Δήμο επί είκοσι (20) εργάσιμες ημέρες. Για το ίδιο χρονικό διάστημα αναρτώνται στην ιστοσελίδα του Δήμου και της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Για το γεγονός αυτό ειδοποιείται το κοινό με σχετική δημοσίευση σε δύο (2) εφημερίδες, τοπικής ή εθνικής κυκλοφορίας και στην ιστοσελίδα του	3. Τα Πολεοδομικά Σχέδια Εφαρμογής καταρτίζονται για το σύνολο των περιοχών των Τοπικών ή Ειδικών Χωρικών Σχεδίων που προορίζονται για πολεοδόμηση ή και για τμήμα αυτών, το οποίο πρέπει πάντως να αποτελεί πολεοδομική ενότητα, όπως αυτή καθορίζεται στο οικείο Τοπικό ή Ειδικό Χωρικό Σχέδιο. 4. α) Η κίνηση της διαδικασίας σύνταξης των Πολεοδομικών Σχεδίων Εφαρμογής γίνεται από τον οικείο Δήμο. Η διαδικασία μπορεί να κινηθεί και από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση, ύστερα από σχετική ενημέρωση του οικείου Δήμου. β) Τα Πολεοδομικά Σχέδια Εφαρμογής, πριν από την έγκρισή τους, εκτίθενται με το σχετικό κτηματογραφικό διάγραμμα στον οικείο Δήμο επί είκοσι (20) εργάσιμες ημέρες. Για το γεγονός αυτό ειδοποιείται το κοινό με σχετική δημοσίευση σε δύο (2) εφημερίδες, τοπικής ή εθνικής κυκλοφορίας και στην ιστοσελίδα του Δήμου. Κατ` εξαίρεση η πιο πάνω προθεσμία μπορεί να παραταθεί έως και πέντε (5) εργάσιμες ημέρες ύστερα από αιτιολογημένη εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας του Δήμου. Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν μέσα στην προθεσμία αυτή να λάβουν γνώση των

	Δήμου. Κατ' εξαίρεση η πιο πάνω προθεσμία μπορεί να παραταθεί έως και πέντε (5) εργάσιμες ημέρες ύστερα από αιτιολογημένη εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας του Δήμου. Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν μέσα στην προθεσμία αυτή να λάβουν γνώση των παραπάνω στοιχείων και να υποβάλουν εγγράφως ή ηλεκτρονικά στην ιστοσελίδα του οικείου Δήμου ενστάσεις, τις οποίες ο Δήμος οφείλει να εξετάσει εντός σαράντα (40) εργάσιμων ημερών από τη λήξη της ανωτέρω προθεσμίας. Εφόσον, μετά από την εξέταση των ενστάσεων, προκύπτει ανάγκη τροποποίησης των Ρυμοτομικών Σχεδίων, αυτά αναρτώνται εκ νέου για δέκα (10) εργάσιμες ημέρες προς ενημέρωση του κοινού. Μετά από την άπρακτη πάροδο των ως άνω προθεσμιών, τα Ρυμοτομικά Σχέδια προωθούνται προς έγκριση. γ) Η έγκριση των Ρυμοτομικών Σχεδίων Εφαρμογής γίνεται με απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ύστερα από γνώμη του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Η ανωτέρω γνώμη παρέχεται υποχρεωτικώς μέσα σε προθεσμία δύο (2) μηνών από τότε που περιέρχεται στο οικείο συμβούλιο ο σχετικός φάκελος προς γνωμοδότηση. Μετά από την άπρακτη πάροδο της ανωτέρω προθεσμίας, η διαδικασία	παραπάνω στοιχείων και να υποβάλουν εγγράφως ή ηλεκτρονικά στην ιστοσελίδα του οικείου Δήμου ενστάσεις τους, τις οποίες ο Δήμος οφείλει να εξετάσει εντός σαράντα (40) εργάσιμων ημερών από τη λήξη της ανωτέρω προθεσμίας. Εφόσον, μετά την εξέταση των ενστάσεων, προκύπτει ανάγκη τροποποίησης των Πολεοδομικών Σχεδίων, αυτά αναρτώνται εκ νέου για δέκα (10) εργάσιμες ημέρες προς ενημέρωση του κοινού. Μετά την άπρακτη πάροδο των ως άνω προθεσμιών, τα Πολεοδομικά Σχέδια προωθούνται προς έγκριση. γ) Η έγκριση των Πολεοδομικών Σχεδίων Εφαρμογής γίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας, ύστερα από γνώμη του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, και εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας της οικείας Περιφέρειας. Η ανωτέρω γνώμη παρέχεται υποχρεωτικώς μέσα σε προθεσμία δύο (2) μηνών από τότε που περιέρχεται στο οικείο συμβούλιο ο σχετικός φάκελος προς γνωμοδότηση. Μετά την άπρακτη πάροδο της ανωτέρω προθεσμίας, η διαδικασία μπορεί να συνεχίζεται χωρίς τη σχετική γνώμη. δ) Με την απόφαση της περίπτωσης γ` κυρώνεται και η οικεία Πράξη

	μπορεί να συνεχίζεται χωρίς τη σχετική γνώμη. δ) Με την απόφαση της περ. γ' κυρώνεται και η οικεία Πράξη Εφαρμογής, όπου απαιτείται, η οποία συντάσσεται ταυτόχρονα και σε άμεση συσχέτιση με τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής, κατά τα οριζόμενα ειδικότερα στα άρθρα 8 και 9 του ν. 1337/1983. ε) Η έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλης κατά τις διατάξεις του ν.δ. της 17-7/16.8.1923 (Α' 228). 5. α) Η έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής σε περιοχές που διέπονται από ειδικότερες ρυθμίσεις γίνεται σύμφωνα με τα όσα ορίζονται σε αυτές. β) Η έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής σε περιοχές που έχουν ενταχθεί σε Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια μπορεί να γίνει και με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Στην περίπτωση αυτή, τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής, πριν από την έγκρισή τους, εκτίθενται με το σχετικό κτηματογραφικό διάγραμμα στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας επί είκοσι (20) εργάσιμες ημέρες, καθώς και στην ιστοσελίδα του για το ίδιο χρονικό διάστημα. Για το γεγονός αυτό	Εφαρμογής, όπου απαιτείται, η οποία συντάσσεται ταυτόχρονα και σε άμεση συσχέτιση με τα Πολεοδομικά Σχέδια Εφαρμογής, κατά τα οριζόμενα ειδικότερα στα <u>άρθρα 8</u> και <u>9</u> του ν. <u>1337/1983</u>. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας εγκρίνονται προδιαγραφές για την ενιαία εκπόνηση του Πολεοδομικού Σχεδίου και της Πράξης Εφαρμογής και ρυθμίζεται κάθε άλλο σχετικό θέμα. ε) Η έγκριση του Πολεοδομικού Σχεδίου Εφαρμογής έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλης κατά τις διατάξεις του ν.δ. της 17-7/16.8.1923 (Α` 228). 5. Η έγκριση Πολεοδομικού Σχεδίου Εφαρμογής σε περιοχές που έχουν ενταχθεί σε Ειδικά Χωρικά Σχέδια ή διέπονται από ειδικότερες ρυθμίσεις γίνεται σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στις κείμενες διατάξεις. 6. Μετά την έγκριση των Πολεοδομικών Σχεδίων Εφαρμογής απαγορεύεται η τροποποίησή τους για μία πενταετία, εκτός από εξαιρετικές περιπτώσεις, κατά τις οποίες καθίστανται αναγκαίες ειδικότερες επιμέρους τροποποιήσεις τους για τη διευκόλυνση της εφαρμογής του σχεδιασμού στην περιοχή.

	ειδοποιείται το κοινό με σχετική δημοσίευση σε δύο (2) εφημερίδες, τοπικής ή εθνικής κυκλοφορίας και στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η πιο πάνω προθεσμία μπορεί να παραταθεί έως και πέντε (5) εργάσιμες ημέρες ύστερα από αιτιολογημένη απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν μέσα στην προθεσμία αυτή να λάβουν γνώση των παραπάνω στοιχείων και να υποβάλουν εγγράφως ή ηλεκτρονικά στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ενστάσεις, τις οποίες το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας οφείλει να εξετάσει εντός σαράντα (40) εργάσιμων ημερών από τη λήξη της ανωτέρω προθεσμίας. Εφόσον, μετά από την εξέταση των ενστάσεων, προκύπτει ανάγκη τροποποίησης των Ρυμοτομικών Σχεδίων, αυτά αναρτώνται εκ νέου για δέκα (10) εργάσιμες ημέρες προς ενημέρωση του κοινού. Μετά από την άπρακτη πάροδο των ως άνω προθεσμιών, τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής προωθούνται προς έγκριση, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στις κείμενες διατάξεις. 6. Μετά από την έγκριση των Ρυμοτομικών Σχεδίων Εφαρμογής απαγορεύεται η τροποποίησή τους για μία πενταετία, εκτός από εξαιρετικές περιπτώσεις, κατά τις οποίες καθίστανται	7. Όπου στις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας αναφέρεται η «Πολεοδομική Μελέτη» νοείται εφεξής το Πολεοδομικό Σχέδιο Εφαρμογής του παρόντος άρθρου. 8. Κατά τη διαδικασία εκπόνησης Πολεοδομικού Σχεδίου Εφαρμογής μπορεί να επιβάλλεται αναστολή οικοδομικών αδειών και εργασιών κατά τις διατάξεις του άρθρου 7 με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης.»

	αναγκαίες ειδικότερες επιμέρους τροποποιήσεις τους για τη διευκόλυνση της εφαρμογής του σχεδιασμού στην περιοχή. 7. Όπου στις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας αναφέρεται η «Ρυμοτομική Μελέτη» νοείται εφεξής το Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής του παρόντος. 8. Κατά τη διαδικασία εκπόνησης Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής μπορεί να επιβάλλεται αναστολή οικοδομικών αδειών και εργασιών κατά τις διατάξεις του άρθρου 7 με απόφαση του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης.».	
	Άρθρο 14 (ΝΕΑ ΔΙΑΤΑΞΗ) Προγράμματα Πολεοδομικού Σχεδιασμού - Συντονιστής «1. Προς τον σκοπό της ταχείας και αποτελεσματικής ολοκλήρωσης του πολεοδομικού σχεδιασμού για το σύνολο της χώρας καταρτίζονται: α. Προγράμματα εκπόνησης τοπικών και ειδικών πολεοδομικών σχεδίων β. Προγράμματα οριοθέτησης οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων γ. Προγράμματα Ζωνών Υποδοχής Συντελεστών Δόμησης . Τα Προγράμματα αυτά καταρτίζονται και εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. 2. Προς τον σκοπό της απρόσκοπτης υλοποίησης των Προγραμμάτων της παρ.	…

	1, συστήνεται θέση Συντονιστή του Πολεοδομικού Σχεδιασμού της χώρας, ο οποίος υπάγεται στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, εκτός εάν οι σχετικές αρμοδιότητές του έχουν μεταβιβασθεί σε Υφυπουργό. Ειδικότερα, ο Συντονιστής είναι αρμόδιος για τον συντονισμό: α. της κατάρτισης των Προγραμμάτων της παρ. 1 β. των διαδικασιών ανάθεσης και εκτέλεσης των αντίστοιχων μελετών για την εκπόνηση των προγραμμάτων της παρ. 1 και γ. της κατάρτισης των αναγκαίων κανονιστικών πράξεων σε εφαρμογή του παρόντος νόμου για την υλοποίηση των προαναφερόμενων προγραμμάτων. 3. Ο Συντονιστής συνεργάζεται με τις υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθώς και με κάθε υπηρεσία του στενού ή ευρύτερου δημόσιου τομέα που εμπλέκεται στην υλοποίηση του έργου του, οι οποίες υποχρεούνται να παράσχουν κάθε αναγκαία συνδρομή, συμπεριλαμβανομένων ΟΤΑ Α και Β Βαθμού και νομικών προσώπων δημοσίου και ιδιωτικού δικαίου. 4. Η θητεία του Συντονιστή διαρκεί για όσο χρονικό διάστημα διαρκεί το έργο του πολεοδομικού σχεδιασμού της παρ. 1. Η θέση του Συντονιστή μπορεί να καλυφθεί είτε με διορισμό σε θέση ιδιωτικού δικαίου ορισμένου χρόνου είτε με απόσπαση προσωπικού που υπηρετεί στον στενό ή τον ευρύτερο δημόσιο τομέα ή σε όργανο της Ευρωπαϊκής Ένωσης με οποιαδήποτε σχέση εργασίας. Ο διορισμός διενεργείται με απόφαση	

	του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και η απόσπαση με κοινή απόφαση του αρμόδιου οργάνου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του αρμόδιου οργάνου του φορέα προέλευσης, κατά παρέκκλιση κάθε γενικής ή ειδικής αντίθετης διάταξης. Σε περίπτωση διορισμού, οι αποδοχές του Συντονιστή καθορίζονται με Κοινή Απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με την επιφύλαξη του ορίου του ν. 4354/2015. Σε περίπτωση απόσπασης, καταβάλλονται από τον φορέα υποδοχής οι αποδοχές της οργανικής θέσης του υπαλλήλου προσαυξημένες κατά το επίδομα θέσης ευθύνης της υποπερ. αε) της περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 16 του ν. 4354/2015 (Α΄ 176). Ειδικώς σε περίπτωση απόσπασης από όργανο της Ευρωπαϊκής Ένωσης, καταβάλλονται οι αποδοχές που λαμβάνει στην οργανική του θέση. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας η θητεία του Συντονιστή δύναται να λήξει και πριν την ολοκλήρωση του έργου. Ομοίως, δύναται να αρθεί και πριν την ολοκλήρωση του έργου η τυχόν απόσπαση με κοινή απόφαση του αρμόδιου οργάνου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του αρμόδιου οργάνου του φορέα προέλευσης. 5. Για τη διοικητική και επιστημονική υποστήριξη του έργου του Συντονιστή συστήνεται Τεχνική Γραμματεία. Έργο της Τεχνικής Γραμματείας είναι η υποστήριξη του Συντονιστή στην υλοποίηση του έργου του. Τα μέλη της Τεχνικής Γραμματείας διατίθενται σε αυτήν από	

	υπηρεσίες του στενού ή ευρέως δημόσιου τομέα, μετά από αίτημα του Συντονιστή. Η διάρκεια της διάθεσης ορίζεται σε δύο (2) έτη, η οποία μπορεί να παραταθεί για ισόχρονο διάστημα και κατά το διάστημα αυτό τα στελέχη διατηρούν την αρχική τους θέση. Για την εκτέλεση του έργου της, η Τεχνική Γραμματεία υποστηρίζεται διοικητικά και υλικοτεχνικά από τις υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κατόπιν αιτήματος του Συντονιστή, το οποίο απευθύνεται στον Προϊστάμενο της αρμόδιας Διεύθυνσης, ο οποίος υποχρεούται να το εγκρίνει. 6. Προς υποστήριξη του έργου του, ο Συντονιστής δύναται να συστήνει και να συγκροτεί με απόφασή του άμισθες ομάδες εργασίας ή επιτροπές συμβουλευτικού χαρακτήρα για θέματα που εμπίπτουν στις αρμοδιότητές του και να ρυθμίζει κάθε σχετική λεπτομέρεια για την οργάνωση και τη λειτουργία τους. Ως μέλη των ομάδων ή των επιτροπών μπορούν να ορίζονται επιστήμονες ή εμπειρογνώμονες με εμπειρία ή ειδικές γνώσεις συναφείς με τα ανωτέρω θέματα. Ειδικά στην περίπτωση υποψηφίων μελών που είναι δημόσιοι υπάλληλοι ή μετακλητοί συνεργάτες, προηγείται πρόταση στον κατά περίπτωση αρμόδιο Υπουργό.»	
	Άρθρο 15 Ειδική νομοπαρασκευαστική επιτροπή - Τροποποίηση άρθρου 11 ν. 4447/2016 «Ο αριθμός των μελών της ειδικής νομοπαρασκευαστικής επιτροπής της παρ. 1 του άρθρου 11 του ν. 4447/2016	Νόμος 4447/2016 Άρθρο 11 παρ. 1 «1. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων,

	αυξάνεται από 20 σε 22 και η παρ. 1 διαμορφώνεται ως εξής: «1. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Δικαιοσύνης, συνιστάται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ειδική νομοπαρασκευαστική επιτροπή για τη σύνταξη κώδικα χωροταξίας και πολεοδομίας, τα μέλη της οποίας τα μέλη δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν τα είκοσι δύο (22).»	Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας, συνιστάται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ειδική νομοπαρασκευαστική επιτροπή της οποίας τα μέλη δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν τα είκοσι (20), για τη σύνταξη κώδικα χωροταξίας και πολεοδομίας.»
	Άρθρο 16 Εξουσιοδοτικές και μεταβατικές διατάξεις Στο άρθρο 12 του ν. 4447/2016 αντικαθίσταται η παρ. 4 και προστίθεται παρ. 5 και το άρθρο 12 του ν. 4447/2016 διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 12 Εναρμόνιση χωροταξικών και πολεοδομικών διατάξεων προς το νέο σύστημα χωρικού σχεδιασμού 1. α) Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, εξειδικεύονται το ειδικό περιεχόμενο, η διαδικασία και οι προθεσμίες έγκρισης, αναθεώρησης, τροποποίησης, καθώς και τα αρμόδια όργανα έγκρισης των πλαισίων και σχεδίων του συστήματος	Άρθρο 12 Ν.4447/2016 Εναρμόνιση χωροταξικών και πολεοδομικών διατάξεων προς το νέο σύστημα χωρικού σχεδιασμού «1. α) Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, εξειδικεύονται το ειδικό περιεχόμενο, η διαδικασία και οι προθεσμίες έγκρισης, αναθεώρησης, τροποποίησης, καθώς και τα αρμόδια όργανα έγκρισης των πλαισίων και σχεδίων του συστήματος χωρικού σχεδιασμού του παρόντος νόμου. β) Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας εντός έξι (6) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος, τροποποιούνται, συμπληρώνονται και αναμορφώνονται, προκειμένου να

	χωρικού σχεδιασμού του παρόντος νόμου. β) Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας εντός έξι (6) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος, τροποποιούνται, συμπληρώνονται και αναμορφώνονται, προκειμένου να προσαρμοστούν προς την ορολογία, τα επίπεδα, τα μέσα και τις διαδικασίες χωρικού σχεδιασμού που καθορίζονται με τον παρόντα νόμο, οι διατάξεις των άρθρων 10, 11 και 12 του ν. 2742/1999 (Α' 207) και των άρθρων 8, 9, 10, 11,12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 22 και 23 του ν. 2508/1997 (Α' 124). 2. Τα πολεοδομικά σταθερότυπα που έχουν εγκριθεί με την υπ' αριθμ. 10788/2004 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ' 285), αναθεωρούνται, προκειμένου να εναρμονιστούν με τις διατάξεις του παρόντος, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, εντός έξι (6) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος. 3. Το ισχύον Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης που εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ.	προσαρμοστούν προς την ορολογία, τα επίπεδα, τα μέσα και τις διαδικασίες χωρικού σχεδιασμού που καθορίζονται με τον παρόντα νόμο, οι διατάξεις των άρθρων 10, 11 και 12 του ν. 2742/1999 (Α` 207) και των άρθρων 8, 9, 10, 11,12, 13,14,15,16,17, 19, 22 και 23 του ν. 2508/1997.  2. Τα πολεοδομικά σταθερότυπα που έχουν εγκριθεί με την υπ` αριθμ. 10788/2004 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ` 285), αναθεωρούνται, προκειμένου να εναρμονιστούν με τις διατάξεις του παρόντος, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, εντός έξι (6) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος. 3. Το ισχύον Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης που εγκρίθηκε με την υπ` αριθμ. 6876/4871/2008 απόφαση της Βουλής (Α`128) επέχει εφεξής θέση Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής και μπορεί να τροποποιείται και να συμπληρώνεται με τη διαδικασία του άρθρου 3. Μετά την έγκριση της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής, το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και

	6876/4871/2008 απόφαση της Βουλής (Α' 128) επέχει εφεξής θέση Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής και μπορεί να τροποποιείται και να συμπληρώνεται με τη διαδικασία του άρθρου 3. Μετά την έγκριση της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής, το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης ενσωματώνεται σε αυτήν και παύει να ισχύει. 4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να καθορίζεται για κάθε κατηγορία χωρικών σχεδίων του παρόντος, το είδος των απαιτούμενων ειδικών μελετών για την κατάρτισή τους, οι προδιαγραφές εκπόνησης αυτών, οι ειδικότητες των μελετητών και κάθε άλλο θέμα που αφορά την εκπόνηση, έλεγχο και εφαρμογή αυτών. 5. Το Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων καταρτίζει κανονισμό που ρυθμίζει τα θέματα λειτουργίας του, ο οποίος εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. 2. Με διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να ορίζονται οι προδιαγραφές και η διαδικασία για τη σύνταξη του προεδρικού διατάγματος του άρθρου 12, τα στοιχεία που πρέπει να αξιολογηθούν για την οριοθέτηση των	Αειφόρου Ανάπτυξης ενσωματώνεται σε αυτήν και παύει να ισχύει. 4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται για κάθε κατηγορία χωρικών σχεδίων του παρόντος, το είδος των απαιτούμενων ειδικών μελετών για την κατάρτισή τους, οι προδιαγραφές εκπόνησης αυτών, οι ειδικότητες των μελετητών και κάθε άλλο θέμα που αφορά την εκπόνηση, έλεγχο και εφαρμογή αυτών.»

	οικισμών και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.»	
	ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β’ Διατάξεις για τη θαλάσσια χωροταξία Άρθρο 17 (ΝΕΑ ΔΙΑΤΑΞΗ) Σκοπός - Πεδίο εφαρμογής «Σκοπός του παρόντος κεφαλαίου η αποσύνδεση του παράκτιου χώρου από τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό, με την τροποποίηση των διατάξεων για τη θαλάσσια χωροταξία.»	
	Άρθρο 18 Πεδίο εφαρμογής του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού – Τροποποίηση του άρθρου 2 του ν. 4546/2018 Τροποποιείται η παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 4546/2018 (Α’ 101), το οποίο διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 2 Πεδίο εφαρμογής (άρθρο 2 της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ) 1. Ο παρών νόμος εφαρμόζεται στα θαλάσσια ύδατα, όπως ορίζονται στην παρ. 4 του άρθρου 3. 2. Ο νόμος αυτός δεν εφαρμόζεται σε δραστηριότητες με αποκλειστικό σκοπό την άμυνα ή την εθνική ασφάλεια. 3. Η εφαρμογή του παρόντος δεν θίγει τη χάραξη και την οριοθέτηση των	Άρθρο 2 Ν. 4546/2018 Πεδίο εφαρμογής (άρθρο 2 της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ) «1. Ο παρών νόμος εφαρμόζεται στα θαλάσσια ύδατα και στις παράκτιες ζώνες, όπως ορίζονται στις παραγράφους 4 και 5 του άρθρου 3. 2. Ο νόμος αυτός δεν εφαρμόζεται σε δραστηριότητες με αποκλειστικό σκοπό την άμυνα ή την εθνική ασφάλεια. 3. Η εφαρμογή του παρόντος δεν θίγει τη χάραξη και την οριοθέτηση των θαλάσσιων ζωνών, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις της Σύμβασης των Ηνωμένων Εθνών για το Δίκαιο της Θάλασσας.»

	θαλάσσιων ζωνών, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις της Σύμβασης των Ηνωμένων Εθνών για το Δίκαιο της Θάλασσας.».	
	Άρθρο 19 Ορισμοί – Τροποποίηση του άρθρου 3 του ν. 4546/2018 Το άρθρο 3 του ν. 4546/2018 αντικαθίσταται ως εξής: «Άρθρο 3 Ορισμοί (άρθρο 3 της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ) Για τους σκοπούς του παρόντος ισχύουν οι εξής ορισμοί: 1. «Ολοκληρωμένη θαλάσσια πολιτική»: η πολιτική της Ευρωπαϊκής Ένωσης που έχει ως στόχο να προάγει τη συντονισμένη και συνεπή λήψη αποφάσεων με σκοπό τη μεγιστοποίηση της βιώσιμης ανάπτυξης, της οικονομικής ανάπτυξης και της κοινωνικής συνοχής των κρατών- μελών, ιδίως σε οτιδήποτε αφορά τις παράκτιες, νησιωτικές και εξόχως απόκεντρες περιοχές της Ευρωπαϊκής Ένωσης, καθώς και τους θαλάσσιους τομείς της, μέσω συνεκτικών και συνδεόμενων με τη θάλασσα πολιτικών και μέσω της διεθνούς συνεργασίας,	Άρθρο 3 Ν. 4546/2018 Ορισμοί (άρθρο 3 της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ) «Α. Για τους σκοπούς του παρόντος ισχύουν οι εξής ορισμοί: 1. «ολοκληρωμένη θαλάσσια πολιτική»: η πολιτική της Ευρωπαϊκής Ένωσης που έχει ως στόχο να προαγάγει τη συντονισμένη και συνεπή λήψη αποφάσεων με σκοπό τη μεγιστοποίηση της βιώσιμης ανάπτυξης, της οικονομικής ανάπτυξης και της κοινωνικής συνοχής των κρατών- μελών, ιδίως σε οτιδήποτε αφορά τις παράκτιες, νησιωτικές και εξόχως απόκεντρες περιοχές της Ευρωπαϊκής Ένωσης, καθώς και τους θαλάσσιους τομείς της, μέσω συνεκτικών και συνδεόμενων με τη θάλασσα πολιτικών και μέσω της διεθνούς συνεργασίας, 2. «θαλάσσιος χωροταξικός σχεδιασμός»: η διαδικασία με την οποία η αρμόδια αρχή αναλύει και οργανώνει τις ανθρώπινες δραστηριότητες στις θαλάσσιες και παράκτιες περιοχές για να επιτευχθεί η

	2. «Θαλάσσιος χωροταξικός σχεδιασμός»: η διαδικασία με την οποία η αρμόδια αρχή αναλύει και οργανώνει τις ανθρώπινες δραστηριότητες στις θαλάσσιες περιοχές για να επιτευχθεί η σύνθεση οικολογικών, περιβαλλοντικών, οικονομικών, κοινωνικών και πολιτιστικών παραμέτρων με στόχο την προώθηση της βιώσιμης ανάπτυξης των θαλάσσιων οικονομιών και των θαλάσσιων περιοχών και τη βιώσιμη χρήση των θαλάσσιων πόρων. 3. «Θαλάσσια περιοχή ή υποπεριοχή»: η θαλάσσια περιοχή ή υποπεριοχή, όπως ορίζεται στην παρ. 2 του άρθρου 4 του ν. 3983/2011 (Α' 144), 4. α. «Θαλάσσια ύδατα»: τα ύδατα, ο θαλάσσιος βυθός και το υπέδαφος, όπως ορίζονται στην περ. α' της παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 3983/2011, β. «Παράκτια ύδατα»: τα ύδατα, ο θαλάσσιος βυθός και το υπέδαφος, όπως ορίζονται στην περ. β' της παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 3983/2011. 5. «Παράκτια ζώνη»: η γεωμορφολογική περιοχή εκατέρωθεν της ακτογραμμής, στην οποία η αλληλεπίδραση μεταξύ του θαλάσσιου και του χερσαίου τμήματος αποκτά τη μορφή πολύπλοκων συστημάτων οικολογικών στοιχείων και πόρων αποτελούμενων από βιοτικές και αβιοτικές συνιστώσες που συνυπάρχουν	σύνθεση οικολογικών, περιβαλλοντικών, οικονομικών, κοινωνικών και πολιτιστικών παραμέτρων με στόχο την προώθηση της βιώσιμης ανάπτυξης, 3. «θαλάσσια περιοχή ή υποπεριοχή»: η θαλάσσια περιοχή ή υποπεριοχή, όπως ορίζεται στην παρ. 2 του άρθρου 4 του ν. 3983/2011 (Α` 144),  4. α. «θαλάσσια ύδατα»: τα ύδατα, ο θαλάσσιος βυθός και το υπέδαφος, όπως ορίζονται στην περίπτωση α` της παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 3983/2011, β. «παράκτια ύδατα»: τα ύδατα, ο θαλάσσιος βυθός και το υπέδαφος, όπως ορίζονται στην περίπτωση β` της παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 3983/2011. Β. Λοιποί ορισμοί 5. «Παράκτια ζώνη»: η γεωμορφολογική περιοχή εκατέρωθεν της ακτογραμμής, στην οποία η αλληλεπίδραση μεταξύ του θαλάσσιου και του χερσαίου τμήματος αποκτά τη μορφή πολύπλοκων συστημάτων οικολογικών στοιχείων και πόρων αποτελούμενων από βιοτικές και αβιοτικές συνιστώσες που συνυπάρχουν και αλληλεπιδρούν με τις ανθρώπινες κοινότητες και τις σχετικές κοινωνικοοικονομικές δραστηριότητες.

	και αλληλεπιδρούν με τις ανθρώπινες κοινότητες και τις σχετικές κοινωνικοοικονομικές δραστηριότητες. 6. «Ολοκληρωμένη διαχείριση της παράκτιας ζώνης»: δυναμική διαδικασία με σκοπό την αειφόρο διαχείριση και χρήση των παράκτιων ζωνών, κατά την οποία λαμβάνονται ταυτόχρονα υπόψη η ευπαθής φύση των παράκτιων οικοσυστημάτων και τοπίων, η ποικιλομορφία των δραστηριοτήτων και χρήσεων, οι αλληλεπιδράσεις τους, ο θαλάσσιος προσανατολισμός ορισμένων δραστηριοτήτων και χρήσεων και ο αντίκτυπός τους στο θαλάσσιο και το χερσαίο τμήμα.».	6. «Ολοκληρωμένη διαχείριση της παράκτιας ζώνης»: δυναμική διαδικασία με σκοπό την αειφόρο διαχείριση και χρήση των παράκτιων ζωνών, κατά την οποία λαμβάνονται ταυτόχρονα υπόψη η ευπαθής φύση των παράκτιων οικοσυστημάτων και τοπίων, η ποικιλομορφία των δραστηριοτήτων και χρήσεων, οι αλληλεπιδράσεις τους, ο θαλάσσιος προσανατολισμός ορισμένων δραστηριοτήτων και χρήσεων και ο αντίκτυπός τους στο θαλάσσιο και το χερσαίο τμήμα.»
	Άρθρο 20 Στόχοι του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού – Τροποποίηση του άρθρου 4 του ν. 4546/2018 Αντικαθίσταται η παρ. 2 του άρθρου 4 του ν. 4546/2018, το οποίο διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 4 Στόχοι του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού (άρθρο 5 της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ) 1. Η στήριξη και προώθηση της βιώσιμης ανάπτυξης και της χωρικής συνοχής μεταξύ του θαλάσσιου και του	Άρθρο 4 Ν. 4546/2018 Στόχοι του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού (άρθρο 5 της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ) «1. Η στήριξη και προώθηση της βιώσιμης ανάπτυξης και της χωρικής συνοχής μεταξύ του θαλάσσιου και του παράκτιου χώρου, μέσα από τη σύνθεση των οικολογικών, περιβαλλοντικών, οικονομικών, κοινωνικών και πολιτισμικών παραμέτρων, λαμβάνοντας υπόψη τις αλληλεπιδράσεις ξηράς-θάλασσας, την οικοσυστημική προσέγγιση και

	παράκτιου χώρου, μέσα από τη σύνθεση των οικολογικών, περιβαλλοντικών, οικονομικών, κοινωνικών και πολιτισμικών παραμέτρων, λαμβάνοντας υπόψη τις αλληλεπιδράσεις ξηράς-θάλασσας, την οικοσυστημική προσέγγιση και γενικότερα τις αρχές της αειφορικής διαχείρισης. 2. Η βιώσιμη, ορθολογική και ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη δραστηριοτήτων στο θαλάσσιο χώρο, όπως είναι, μεταξύ άλλων, ο ενεργειακός τομέας, οι θαλάσσιες μεταφορές και γενικότερα η ναυτιλία, η αλιεία και η υδατοκαλλιέργεια, ο βιώσιμος τουρισμός, η βιώσιμη εξόρυξη πρώτων υλών, καθώς και η διατήρηση, προστασία και βελτίωση του φυσικού, ανθρωπογενούς και πολιτιστικού περιβάλλοντος, λαμβάνοντας υπόψη εν γένει την ενάλια πολιτιστική κληρονομιά. Στο πλαίσιο αυτό επιδιώκεται η αρμονική συνύπαρξη όλων των σχετικών δραστηριοτήτων και χρήσεων και διασφαλίζεται η διατήρηση της θαλάσσιας βιοποικιλότητας και η ανθεκτικότητα στις επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής.»	γενικότερα τις αρχές της αειφορικής διαχείρισης. 2. Η ορθολογική και ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη δραστηριοτήτων στο θαλάσσιο και παράκτιο χώρο, όπως είναι μεταξύ άλλων οι μεταφορές, η ναυτιλία, ο ενεργειακός τομέας, η εξόρυξη πρώτων υλών, ορυκτών και αδρανών υλικών, η αλιεία, η υδατοκαλλιέργεια και ο τουρισμός, καθώς και η διατήρηση, προστασία και βελτίωση του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, λαμβάνοντας υπόψη εν γένει την ενάλια πολιτιστική κληρονομιά. Στο πλαίσιο αυτό επιδιώκεται η αρμονική συνύπαρξη όλων των σχετικών δραστηριοτήτων και χρήσεων και διασφαλίζεται η ανθεκτικότητα στις επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής.»
	Άρθρο 21 Θέσπιση και εφαρμογή του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού – Τροποποίηση του άρθρου 5 του ν. 4546/2018	Άρθρο 5 Ν.4546/2018 Θέσπιση και εφαρμογή του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού

	Το άρθρο 5 του ν. 4546/2018 αντικαθίσταται ως εξής: «Άρθρο 5 Θέσπιση και εφαρμογή του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού (άρθρα 4, 6 παρ. 3 και 15 παρ. 3 της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ) 1. Η αρμόδια αρχή του άρθρου 14 έχει την ευθύνη για την κατάρτιση, εφαρμογή και αξιολόγηση του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού, λαμβάνοντας δεόντως υπόψη τις ιδιαιτερότητες των θαλάσσιων περιοχών, καθώς και τις συναφείς υπάρχουσες και μελλοντικές δραστηριότητες και χρήσεις, καθώς και τις επιπτώσεις τους στο περιβάλλον, στους φυσικούς πόρους και εν γένει στην πολιτιστική κληρονομιά. Λαμβάνει επίσης υπόψη τις αλληλεπιδράσεις ξηράς - θάλασσας, την οικοσυστημική προσέγγιση και γενικότερα τις αρχές της αειφορικής διαχείρισης. 2. Ο θαλάσσιος χωροταξικός σχεδιασμός περιλαμβάνει: α) την εθνική χωρική στρατηγική για τον θαλάσσιο χώρο του άρθρου 6 και β) τα θαλάσσια χωροταξικά Πλαίσια του άρθρου 6. Κατά την εκπόνηση της εθνικής χωρικής στρατηγικής για τον θαλάσσιο χώρο και	(άρθρα 4, 6 παρ. 3 και 15 παρ. 3 της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ) «1. Η αρμόδια αρχή του άρθρου 14 έχει την ευθύνη για την κατάρτιση, εφαρμογή και αξιολόγηση του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού, λαμβάνοντας δεόντως υπόψη τις ιδιαιτερότητες των θαλάσσιων περιοχών και παράκτιων ζωνών, καθώς και τις συναφείς υπάρχουσες και μελλοντικές δραστηριότητες και χρήσεις και επιπτώσεις τους στο περιβάλλον, στους φυσικούς πόρους και εν γένει στην πολιτιστική κληρονομιά. Λαμβάνει επίσης υπόψη τις αλληλεπιδράσεις ξηράς - θάλασσας. 2. Ο θαλάσσιος χωροταξικός σχεδιασμός περιλαμβάνει: α) την εθνική χωρική στρατηγική για το θαλάσσιο χώρο του άρθρου 6, β) τα θαλάσσια χωροταξικά σχέδια του άρθρου 6. Κατά την εκπόνηση της εθνικής χωρικής στρατηγικής για το θαλάσσιο χώρο και των θαλάσσιων χωροταξικών σχεδίων, μπορεί να περιλαμβάνονται και να αξιοποιούνται υφιστάμενες εθνικές πολιτικές και ιδίως η νησιωτική πολιτική, κανονισμοί και μηχανισμοί που έχουν θεσπιστεί πριν από την

	των θαλάσσιων χωροταξικών πλαισίων, μπορεί να περιλαμβάνονται και να αξιοποιούνται υφιστάμενες εθνικές πολιτικές και ιδίως η νησιωτική πολιτική, κανονισμοί και μηχανισμοί, εφόσον συμβάλλουν στην επίτευξη των στόχων της Ολοκληρωμένης Θαλάσσιας Πολιτικής και συμμορφώνονται με τις απαιτήσεις του άρθρου 7. 3. Ο θαλάσσιος χωροταξικός σχεδιασμός ολοκληρώνεται το συντομότερο δυνατόν και το αργότερο έως τις 31 Μαρτίου 2021. 4. Η αρμόδια αρχή του άρθρου 14 αξιολογεί κάθε πέντε (5) έτη την εφαρμογή του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού, με την κατάρτιση σχετικής έκθεσης αξιολόγησης, με την οποία τεκμηριώνεται η αναγκαιότητα ή μη της αναθεώρησής του. Η έκθεση αξιολόγησης υποβάλλεται στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, διαβιβάζεται στα εμπλεκόμενα Υπουργεία και τις Περιφέρειες και δημοσιοποιείται στο διαδικτυακό τόπο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Σε κάθε περίπτωση, αναθεωρείται τουλάχιστον κάθε δέκα (10) έτη σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπεται στις παρ. 4, 5 και 6 του άρθρου 6.».	έναρξη ισχύος του παρόντος, εφόσον συμβάλλουν στην επίτευξη των στόχων της Ολοκληρωμένης Θαλάσσιας Πολιτικής και συμμορφώνονται με τις απαιτήσεις του άρθρου 7. 3. Ο θαλάσσιος χωροταξικός σχεδιασμός ολοκληρώνεται το συντομότερο δυνατόν και το αργότερο έως τις 31 Μαρτίου 2021. 4. Η αρμόδια αρχή του άρθρου 14 αξιολογεί κάθε πέντε (5) έτη την εφαρμογή του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού, με την κατάρτιση σχετικής έκθεσης αξιολόγησης, με την οποία τεκμηριώνεται η αναγκαιότητα ή μη της αναθεώρησής του. Η έκθεση αξιολόγησης υποβάλλεται στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, διαβιβάζεται στα εμπλεκόμενα Υπουργεία και τις Περιφέρειες και δημοσιοποιείται στο διαδικτυακό τόπο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Σε κάθε περίπτωση, αναθεωρείται τουλάχιστον κάθε δέκα (10) έτη, ανεξάρτητα από την ύπαρξη ή μη έκθεσης αξιολόγησής του, σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπεται στις παραγράφους 4, 5 και 6 του άρθρου 6.»
	Άρθρο 22	Άρθρο 6 Ν. 4546/2018

	Εθνική χωρική στρατηγική για τον θαλάσσιο χώρο και δομή του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού – Τροποποίηση του τίτλου και παρ. 1, 2, 3, 4 και 5 άρθρου 6 ν. 4546/2018 Αντικαθίστανται οι παρ. 1, 2, 3, 4 και 5 του άρθρου 6 του ν. 4546/2018, το οποίο διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 6 Εθνική χωρική στρατηγική για τον θαλάσσιο χώρο και δομή του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού - Εξουσιοδοτική διάταξη 1. α. Η εθνική χωρική στρατηγική για τον θαλάσσιο χώρο αποτελεί μέρος της εθνικής χωρικής στρατηγικής του άρθρου 3 του ν. 4447/2016. Κατά την πρώτη εφαρμογή του παρόντος, είναι δυνατή η κατάρτιση και έγκριση της εθνικής χωρικής στρατηγικής για το θαλάσσιο χώρο, χωρίς την ύπαρξη εγκεκριμένης εθνικής χωρικής στρατηγικής. β. Η εθνική χωρική στρατηγική για τον θαλάσσιο χώρο αποτελεί κείμενο βασικών αρχών πολιτικής για την ανάπτυξη και τον σχεδιασμό του θαλάσσιου χώρου, για τις αλληλεπιδράσεις του θαλάσσιου χώρου με τον παράκτιο χώρο, και για το συντονισμό των διαφόρων πολιτικών με θαλάσσιες χωρικές επιπτώσεις. Περιλαμβάνει στρατηγικές κατευθύνσεις, μεσοπρόθεσμους και	Δομή του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού «1. Η εθνική χωρική στρατηγική για το θαλάσσιο χώρο αποτελεί μέρος της εθνικής χωρικής στρατηγικής του <u>άρθρου 3</u> του ν. <u>4447/2016</u>. Κατά την πρώτη εφαρμογή του παρόντος, είναι δυνατή η κατάρτιση και έγκριση της εθνικής χωρικής στρατηγικής για το θαλάσσιο χώρο, χωρίς την ύπαρξη εγκεκριμένης εθνικής χωρικής στρατηγικής. Η εθνική χωρική στρατηγική για το θαλάσσιο χώρο: α) προσδιορίζει τις στρατηγικές κατευθύνσεις για τις θαλάσσιες περιοχές και τις παράκτιες ζώνες, που στοχεύουν στη βιώσιμη ανάπτυξη, β) υποδεικνύει και αιτιολογεί τις προτεραιότητες για την εκπόνηση θαλάσσιων χωροταξικών σχεδίων σε επιμέρους χωρικές ενότητες με βάση: αα) τις υποδιαιρέσεις του θαλάσσιου χώρου, που προβλέπονται στα <u>άρθρα 5</u> και <u>20</u> του ν. <u>3983/2011</u>, ή ββ) διαφορετικές από τις προαναφερόμενες υποδιαιρέσεις, εφόσον προκύπτει ότι ο προσδιορισμός τους είναι αναγκαίος

	μακροπρόθεσμους στόχους οργάνωσης και ανάπτυξης του θαλάσσιου χώρου στο επίπεδο της Γενικής Κυβέρνησης και των επιμέρους φορέων της. Επίσης, υποδεικνύει και αιτιολογεί τις προτεραιότητες για την εκπόνηση θαλάσσιων χωροταξικών πλαισίων σε επιμέρους χωρικές ενότητες με βάση: Βο) τις υποδιαιρέσεις του θαλάσσιου χώρου, που προβλέπονται στα άρθρα 5 και 20 του ν. 3983/2011, ή ββ) διαφορετικές από τις προαναφερόμενες υποδιαιρέσεις, εφόσον προκύπτει ότι ο προσδιορισμός τους είναι αναγκαίος για την επίτευξη των στόχων του άρθρου 4 του ν. 3983/2011. 2. Η εθνική χωρική στρατηγική για τον θαλάσσιο χώρο καταρτίζεται από την αρμόδια αρχή του άρθρου 14 σε συνεργασία με τα συναρμόδια Υπουργεία, εγκρίνεται με πράξη του υπουργικού συμβουλίου, ύστερα από εισήγηση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και ανακοινώνεται, μετά από την έγκρισή της, στη Βουλή. 3. Πριν από την υποβολή της εθνικής χωρικής στρατηγικής για το θαλάσσιο χώρο προς το Υπουργικό Συμβούλιο απαιτείται: α) τήρηση της διαδικασίας δημόσιας διαβούλευσης και συμμετοχής του	για την επίτευξη των στόχων του άρθρου 4. 2. Η εθνική χωρική στρατηγική για το θαλάσσιο χώρο καταρτίζεται από την αρμόδια αρχή του άρθρου 14, εγκρίνεται με πράξη υπουργικού συμβουλίου, ύστερα από εισήγηση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και ανακοινώνεται στη Βουλή. 3. Πριν από την υποβολή της εθνικής χωρικής στρατηγικής για το θαλάσσιο χώρο προς το Υπουργικό Συμβούλιο απαιτείται: α) τήρηση της διαδικασίας δημόσιας διαβούλευσης και συμμετοχής του κοινού, σύμφωνα με την περίπτωση α` της παραγράφου 1 του άρθρου 9, β) γνωμοδότηση του εθνικού συμβουλίου χωροταξίας του <u>άρθρου 4</u> του ν. <u>4447/2016</u>, η οποία παρέχεται μέσα σε δύο (2) μήνες από την υποβολή του σχεδίου προς αυτό. Αν η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη, δεν εμποδίζεται η πρόοδος της διαδικασίας. Για τις ανάγκες εφαρμογής της διάταξης αυτής, στο Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας μπορεί να συμμετέχουν, χωρίς δικαίωμα ψήφου, ύστερα από πρόσκληση του Προέδρου του, εκπρόσωποι και άλλων δημόσιων αρχών και φορέων, καθώς

	κοινού, σύμφωνα με την περ. α' της παρ. 1 του άρθρου 9, β) γνωμοδότηση του εθνικού συμβουλίου χωροταξίας του άρθρου 4 του ν. 4447/2016, η οποία παρέχεται μέσα σε ένα (1) μήνα από την υποβολή του σχεδίου προς αυτό. Αν η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη, δεν εμποδίζεται η πρόοδος της διαδικασίας. Για τις ανάγκες εφαρμογής της διάταξης αυτής, στο Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας μπορεί να συμμετέχουν, χωρίς δικαίωμα ψήφου, ύστερα από πρόσκληση του Προέδρου του, εκπρόσωποι και άλλων δημόσιων αρχών και φορέων, καθώς και επαγγελματικών και επιστημονικών φορέων για να αναπτύξουν τις απόψεις τους κατά τις συνεδριάσεις του Συμβουλίου, γ) γνωμοδότηση των εμπλεκόμενων Υπουργείων μέσα σε ένα (1) μήνα από την υποβολή του σχεδίου προς αυτά. Αν η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη, δεν εμποδίζεται η πρόοδος της διαδικασίας. Τα εμπλεκόμενα Υπουργεία είναι τα εξής: Υπουργείο Εσωτερικών, Υπουργείο Εθνικής Άμυνας, Υπουργείο Οικονομικών, Υπουργείο Προστασίας του Πολίτη, Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων, Υπουργείο Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής, Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού, Υπουργείο Τουρισμού. Είναι δυνατόν,	και επαγγελματικών και επιστημονικών φορέων για να αναπτύξουν τις απόψεις τους κατά τις συνεδριάσεις του Συμβουλίου, γ) γνωμοδότηση των εμπλεκόμενων Υπουργείων μέσα σε δύο (2) μήνες από την υποβολή του σχεδίου προς αυτά. Αν η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη, δεν εμποδίζεται η πρόοδος της διαδικασίας. 4. Τα θαλάσσια χωροταξικά σχέδια αντιστοιχούν στο περιφερειακό επίπεδο σχεδιασμού του <u>άρθρου 2</u> του ν. <u>4447/2016</u>. Αναφέρονται σε θαλάσσιες και παράκτιες χωρικές ενότητες, οι οποίες μπορεί να είναι υποπεριφερειακού, περιφερειακού ή διαπεριφερειακού επιπέδου. Καθορίζονται από την εθνική χωρική στρατηγική για το θαλάσσιο χώρο, σύμφωνα με την περίπτωση β ` της παραγράφου 1. Αν η εθνική χωρική στρατηγική για το θαλάσσιο χώρο δεν έχει εγκριθεί, ο καθορισμός χωρικών ενοτήτων για την εκπόνηση θαλάσσιων χωροταξικών σχεδίων γίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από εισήγηση του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος, λαμβάνοντας υπόψη και τις υποδιαιρέσεις του θαλάσσιου χώρου που προβλέπονται στην παρ. 2

	ύστερα από πρόσκληση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, να ζητηθεί γνωμοδότηση και άλλων Υπουργείων, εφόσον η εθνική χωρική στρατηγική περιλάβει και θέματά αρμοδιότητάς τους. 4. Τα θαλάσσια χωροταξικά πλαίσια αντιστοιχούν στο περιφερειακό επίπεδο σχεδιασμού του άρθρου 2 του ν. 4447/2016. Αναφέρονται σε θαλάσσιες χωρικές ενότητες, οι οποίες μπορεί να είναι υποπεριφερειακής, περιφερειακής ή διαπεριφερειακής κλίμακας, όπως ειδικότερα καθορίζονται από την εθνική χωρική στρατηγική για τον θαλάσσιο χώρο. Αν η εθνική χωρική στρατηγική για τον θαλάσσιο χώρο δεν έχει εγκριθεί, ο καθορισμός χωρικών ενοτήτων για την εκπόνηση θαλάσσιων χωροταξικών πλαισίων γίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, λαμβάνοντας υπόψη και τις υποδιαιρέσεις του θαλάσσιου χώρου που προβλέπονται στην παρ. 2 του άρθρου 5 και στο άρθρο 20 του ν. 3983/2011. 5. Κατά την κατάρτιση των θαλάσσιων χωροταξικών πλαισίων λαμβάνονται υπόψη οι απαιτήσεις του άρθρου 7, οι κατευθύνσεις της εθνικής χωρικής στρατηγικής για τον θαλάσσιο χώρο, εφόσον έχει θεσμοθετηθεί, οι άξονες και οι στόχοι της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής, εφόσον έχει θεσμοθετηθεί,	του άρθρου 5 και στο <u>άρθρο 20</u> του ν. <u>3983/2011</u>. 5. Κατά την κατάρτιση των θαλάσσιων χωροταξικών σχεδίων λαμβάνονται υπόψη οι απαιτήσεις του άρθρου 7, οι κατευθύνσεις της εθνικής χωρικής στρατηγικής για το θαλάσσιο χώρο, εφόσον έχει θεσμοθετηθεί, οι άξονες και οι στόχοι της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής, το περιφερειακό πρόγραμμα δημόσιων επενδύσεων, τα προγράμματα περιφερειακής ανάπτυξης, καθώς και άλλα γενικά ή ειδικά αναπτυξιακά προγράμματα συγχρηματοδοτούμενα ή μη, στρατηγικές περιφερειακές συμβάσεις, διεθνείς, ευρωπαϊκές και εθνικές συμφωνίες και στρατηγικές που επηρεάζουν τη διάρθρωση και ανάπτυξη του χώρου, οι κατευθύνσεις του υφιστάμενου Χωρικού Σχεδιασμού του ν. <u>4447/2016</u>, στο βαθμό που αφορούν τον παράκτιο και θαλάσσιο χώρο. 6. Τα θαλάσσια χωροταξικά σχέδια υπόκεινται σε διαδικασία στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης, σύμφωνα με την ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/2006 κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του Υφυπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και

	το περιφερειακό πρόγραμμα δημόσιων επενδύσεων, τα προγράμματα περιφερειακής ανάπτυξης, καθώς και άλλα γενικά ή ειδικά αναπτυξιακά προγράμματα συγχρηματοδοτούμενα ή μη, στρατηγικές περιφερειακές συμβάσεις, διεθνείς, ευρωπαϊκές και εθνικές συμφωνίες και στρατηγικές που επηρεάζουν τη διάρθρωση και ανάπτυξη του χώρου, καθώς και οι κατευθύνσεις του υφιστάμενου Χωρικού Σχεδιασμού του ν. 4447/2016, στον βαθμό που αφορούν τον θαλάσσιο χώρο. 6. Τα θαλάσσια χωροταξικά σχέδια υπόκεινται σε διαδικασία στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης, σύμφωνα με την ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/2006 κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του Υφυπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης (Β' 1225) και εγκρίνονται μαζί με τις Στρατηγικές Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) με ενιαία απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Πριν από την έγκριση τους απαιτείται: α) τήρηση της διαδικασίας της δημόσιας διαβούλευσης με τις δημόσιες αρχές, τους ενδιαφερόμενους φορείς και το κοινό, σύμφωνα με την περ. β ' της παρ. 1 του άρθρου 9,	Αποκέντρωσης (Β` 1225) και εγκρίνονται μαζί με τις Στρατηγικές Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) με ενιαία απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Πριν από την έγκριση τους απαιτείται: α) τήρηση της διαδικασίας της δημόσιας διαβούλευσης με τις δημόσιες αρχές, τους ενδιαφερόμενους φορείς και το κοινό, σύμφωνα με την περίπτωση β ` της παραγράφου 1 του άρθρου 9, β) γνωμοδότηση του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας του <u>άρθρου 4</u> του ν. <u>4447/2016</u>, η οποία παρέχεται μέσα σε δύο (2) μήνες από την υποβολή του σχεδίου προς αυτό. Αν η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη, δεν εμποδίζεται η πρόοδος της διαδικασίας. Για τις ανάγκες εφαρμογής της διάταξης αυτής, στο Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας μπορεί να συμμετέχουν, χωρίς δικαίωμα ψήφου, ύστερα από πρόσκληση του Προέδρου του, εκπρόσωποι και άλλων δημόσιων αρχών και φορέων, καθώς και επαγγελματικών και επιστημονικών φορέων, για να αναπτύξουν τις απόψεις τους κατά τις συνεδριάσεις του Συμβουλίου, γ) γνωμοδότηση των εμπλεκόμενων Υπουργείων μέσα σε δύο (2) μήνες από

	β) γνωμοδότηση του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας του άρθρου 4 του ν. 4447/2016, η οποία παρέχεται μέσα σε δύο (2) μήνες από την υποβολή του σχεδίου προς αυτό. Αν η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη, δεν εμποδίζεται η πρόοδος της διαδικασίας. Για τις ανάγκες εφαρμογής της διάταξης αυτής, στο Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας μπορεί να συμμετέχουν, χωρίς δικαίωμα ψήφου, ύστερα από πρόσκληση του Προέδρου του, εκπρόσωποι και άλλων δημόσιων αρχών και φορέων, καθώς και επαγγελματικών και επιστημονικών φορέων, για να αναπτύξουν τις απόψεις τους κατά τις συνεδριάσεις του Συμβουλίου, γ) γνωμοδότηση των εμπλεκόμενων Υπουργείων μέσα σε δύο (2) μήνες από την υποβολή του σχεδίου προς αυτά. Αν η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη, δεν εμποδίζεται η πρόοδος της διαδικασίας. 7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας εγκρίνονται οι προδιαγραφές για την εκπόνηση, αξιολόγηση και τροποποίηση των θαλάσσιων χωροταξικών σχεδίων, καθώς και κάθε άλλο θέμα σχετικό με την εφαρμογή του παρόντος.».	την υποβολή του σχεδίου προς αυτά. Αν η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη, δεν εμποδίζεται η πρόοδος της διαδικασίας. 7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας εγκρίνονται οι προδιαγραφές για την εκπόνηση, αξιολόγηση και τροποποίηση των θαλάσσιων χωροταξικών σχεδίων, καθώς και κάθε άλλο θέμα σχετικό με την εφαρμογή του παρόντος.»
	Άρθρο 23	Άρθρο 7 Ν. 4546/2018

	Ελάχιστες απαιτήσεις για τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό – Τροποποίηση του άρθρου 7 του ν. 4546/2018 Το άρθρο 7 του ν. 4546/2018 αντικαθίσταται ως εξής: «Άρθρο 7 Ελάχιστες απαιτήσεις για τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό (άρθρο 6 της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ) Για να επιτευχθούν οι στόχοι του άρθρου 4 και η συνεκτικότητα μεταξύ του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού και του χωροταξικού σχεδιασμού του χερσαίου χώρου, η αρμόδια αρχή του άρθρου 14 κατά την κατάρτιση της «Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής για το Θαλάσσιο Χώρο» και των «Θαλάσσιων Χωροταξικών Σχεδίων»: α) λαμβάνει υπόψη τις αλληλεπιδράσεις ξηράς-θάλασσας, β) λαμβάνει υπόψη τις περιβαλλοντικές, οικονομικές, κοινωνικές και πολιτιστικές παραμέτρους, καθώς και ζητήματα κλιματικής αλλαγής και ασφάλειας, γ) θέτει ως στόχο τον ασφαλή ενεργειακό εφοδιασμό των νησιωτικών περιοχών και του ηπειρωτικού τμήματος της χώρας, δ) θέτει ως στόχο την προώθηση της συνεκτικότητας μεταξύ του θαλάσσιου	Ελάχιστες απαιτήσεις για το θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό (άρθρο 6 της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ) «Για να επιτευχθούν οι στόχοι του άρθρου 4 και η συνεκτικότητα μεταξύ του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού και του χωροταξικού σχεδιασμού του χερσαίου χώρου, η αρμόδια αρχή του άρθρου 14 κατά την κατάρτιση της «Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής για το Θαλάσσιο Χώρο» και των «Θαλάσσιων Χωροταξικών Σχεδίων»: 1. Λαμβάνει υπόψη: α) τις σχετικές δραστηριότητες και χρήσεις στα θαλάσσια ύδατα και στις παράκτιες ζώνες, σύμφωνα με τις παραγράφους 4 και 5 του άρθρου 2, β) τις αλληλεπιδράσεις ξηράς-θάλασσας, γ) τις περιβαλλοντικές, οικονομικές, κοινωνικές και πολιτιστικές παραμέτρους, καθώς και ζητήματα κλιματικής αλλαγής και ασφάλειας, δ) τον ασφαλή ενεργειακό εφοδιασμό των νησιωτικών περιοχών και του ηπειρωτικού τμήματος της χώρας,

	χωροταξικού σχεδιασμού και των άλλων χωρικών σχεδίων και άλλων διαδικασιών, όπως η ολοκληρωμένη παράκτια διαχείριση περιοχών ή ισοδύναμες επίσημες ή ανεπίσημες πρακτικές, ε) εξασφαλίζει τη συμμετοχή των ενδιαφερόμενων φορέων, σύμφωνα με το άρθρο 9, στ) οργανώνει τη χρησιμοποίηση των βέλτιστων διαθέσιμων δεδομένων, σύμφωνα με το άρθρο 10, ζ) εξασφαλίζει τη διασυνοριακή συνεργασία με άλλα κράτη-μέλη, σύμφωνα με το άρθρο 11, η) προωθεί τη συνεργασία με τρίτες χώρες, σύμφωνα με το άρθρο 12.»	2. εξασφαλίζει τη συμμετοχή των ενδιαφερόμενων φορέων, σύμφωνα με το άρθρο 9, 3. οργανώνει τη χρήση των βέλτιστων διαθέσιμων δεδομένων, σύμφωνα με το άρθρο 10, 4. εξασφαλίζει τη διασυνοριακή συνεργασία με άλλα κράτη-μέλη, σύμφωνα με το άρθρο 11, 5. προωθεί τη συνεργασία με τρίτες χώρες, σύμφωνα με το άρθρο 12.»
	Άρθρο 24 Περιεχόμενο του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού – Τροποποίηση του άρθρου 8 του ν. 4546/2018 Το άρθρο 8 του ν. 4546/2018 αντικαθίσταται ως εξής: «Άρθρο 8	Άρθρο 8 Ν. 4546/2018 Περιεχόμενο του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού (άρθρο 8 της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ) «1. Ο θαλάσσιος χωροταξικός σχεδιασμός προσδιορίζει την κατανομή υφιστάμενων και μελλοντικών δραστηριοτήτων και χρήσεων στις θαλάσσιες περιοχές και

	Περιεχόμενο του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού (άρθρο 8 της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ) 1. Ο θαλάσσιος χωροταξικός σχεδιασμός προσδιορίζει την κατανομή υφιστάμενων και μελλοντικών δραστηριοτήτων και χρήσεων στις θαλάσσιες περιοχές, για την επίτευξη των στόχων του άρθρου 3. 2. Στο πλαίσιο της παρ. 1 και κατ' εφαρμογή της περ. α ' της παρ. 1 του άρθρου 14, λαμβάνονται υπόψη οι αλληλεπιδράσεις των δραστηριοτήτων και των χρήσεων, οι οποίες μπορεί μεταξύ άλλων να περιλαμβάνουν: α) την αλιεία, β) την υδατοκαλλιέργεια, γ) τις θαλάσσιες αιολικές εγκαταστάσεις, γ) τις εγκαταστάσεις, τις υποδομές και τα υποθαλάσσια έργα για την έρευνα, την εκμετάλλευση και την εξόρυξη πετρελαίου, φυσικού αερίου, καθώς και άλλων ενεργειακών πόρων, πρώτων υλών, ορυκτών και αδρανών υλικών και για την παραγωγή ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές και συμβατικές πηγές, δ) τις θαλάσσιες οδούς και τις κυκλοφοριακές ροές,	στις παράκτιες ζώνες, για την επίτευξη των στόχων του άρθρου 3. 2. Στο πλαίσιο της παραγράφου 1 και κατ` εφαρμογή της περίπτωσης α ` της παραγράφου 1 του άρθρου 14, λαμβάνονται υπόψη οι αλληλεπιδράσεις των δραστηριοτήτων και των χρήσεων, οι οποίες μπορεί μεταξύ άλλων να περιλαμβάνουν: α) την αλιεία, β) την υδατοκαλλιέργεια, γ) τις εγκαταστάσεις, τις υποδομές και τα υποθαλάσσια έργα για την έρευνα, την εκμετάλλευση και την εξόρυξη πετρελαίου, φυσικού αερίου, καθώς και άλλων ενεργειακών πόρων, πρώτων υλών, ορυκτών και αδρανών υλικών και για την παραγωγή ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές και συμβατικές πηγές, δ) τις θαλάσσιες οδούς και τις κυκλοφοριακές ροές, ε) τις λιμενικές εγκαταστάσεις κάθε είδους, στ) τις περιοχές διεξαγωγής στρατιωτικών ασκήσεων, ζ) τις προστατευόμενες περιοχές και τις περιοχές όπου εφαρμόζεται η νομοθεσία για την προστασία της βιοποικιλότητας και τα κρίσιμα ενδιαιτήματα των ειδών (ν. 3937/2011, Α` 60), καθώς και οι σχετικές διεθνείς συμβάσεις και συμφωνίες, η) την επιστημονική έρευνα, θ) τις οδεύσεις υποβρύχιων καλωδίων και αγωγών, ι) τον τουρισμό, ια) τους

	ε) τις λιμενικές εγκαταστάσεις κάθε είδους, στ) τις περιοχές διεξαγωγής στρατιωτικών ασκήσεων, ζ) τις προστατευόμενες περιοχές και τις περιοχές όπου εφαρμόζονται η νομοθεσία για την προστασία της βιοποικιλότητας και τα κρίσιμα ενδιαιτήματα των ειδών, καθώς και οι σχετικές διεθνείς συμβάσεις και συμφωνίες, η) την επιστημονική έρευνα, θ) τις οδεύσεις υποβρύχιων καλωδίων και αγωγών, ι) τον τουρισμό, ια) τους προστατευόμενους ενάλιους αρχαιολογικούς χώρους και τα ενάλια μνημεία, σύμφωνα με τον ν. 3028/2002. 3. Τα Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια αποτελούν σύνολα κειμένων, χαρτών ή και διαγραμμάτων, με τα οποία παρέχονται κατευθύνσεις χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης σε επίπεδο για τις θαλάσσιες χωρικές ενότητες και, όπου απαιτείται, ρυθμίσεις, ιδίως, για: α) Την αποτίμηση, ανάδειξη και αξιοποίηση των ιδιαίτερων αναπτυξιακών και γενικότερα χωρικών χαρακτηριστικών κάθε θαλάσσιας	προστατευόμενους ενάλιους αρχαιολογικούς χώρους και τα ενάλια μνημεία, σύμφωνα με το ν. 3028/2002, ιβ) τις παράκτιες χρήσεις γης.»

	χωρικής ενότητας για την ισότιμη ένταξή της στον εθνικό, ενωσιακό και διεθνή χώρο, β) τη χωρική διάρθρωση των βασικών παραγωγικών τομέων και κλάδων που χωροθετούνται στο θαλάσσιο χώρο, γ) τη χωρική διάρθρωση των θαλάσσιων δικτύων μεταφορών και της λοιπής τεχνικής υποδομής που αναπτύσσεται στη θάλασσα, δ) τη διάρθρωση του θαλάσσιου χώρου σε επιμέρους ζώνες ή κατηγορίες, ε) την ανάδειξη, προβολή και προστασία της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, ζ) τον προσδιορισμό ενεργών παρεμβάσεων και προγραμμάτων χωροταξικού χαρακτήρα, η) την προστασία του πολιτιστικού και φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου. 3. Τα Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια συνοδεύονται από Πρόγραμμα Έργων, Ενεργειών και Προτεραιοτήτων, στο οποίο εξειδικεύονται οι απαιτούμενες για την εφαρμογή τους ενέργειες, έργα, ρυθμίσεις, μέτρα και προγράμματα, καθώς και οι φορείς και το χρονοδιάγραμμα εφαρμογής τους. 4.α. Τα Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια δεσμεύονται από τις ρυθμίσεις και	

	εναρμονίζονται προς τις κατευθύνσεις των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων, τις οποίες συντονίζουν στο χωρικό πεδίο εφαρμογής τους, εξειδικεύουν, συμπληρώνουν ή τροποποιούν, όταν παρέχεται ρητώς η δυνατότητα αυτή από το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο. β. Κατά την κατάρτισή τους λαμβάνονται υπόψη η Εθνική Χωρική Στρατηγική, το περιφερειακό πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων, τα προγράμματα περιφερειακής ανάπτυξης, το περιφερειακό σχέδιο προσαρμογής στην Κλιματική Αλλαγή, το Εθνικό Σχέδιο Προσαρμογής στην Κλιματική Αλλαγή, το Εθνικό Σχέδιο για την Ενέργεια και το Κλίμα, τα Πλαίσια Διαχείρισης Εκτάκτων Αναγκών, καθώς και άλλα γενικά ή ειδικά αναπτυξιακά προγράμματα, πολιτικές και στρατηγικές που επηρεάζουν τη διάρθρωση και ανάπτυξη του χώρου. γ. Κατά την κατάρτιση των Θαλασσίων Χωροταξικών Πλαισίων εξετάζονται ζητήματα αλληλεπίδρασης και επικαλύψεων μεταξύ όμορων Θαλασσίων Χωροταξικών Πλαισίων. δ. Σε περίπτωση που διαπιστωθούν ασάφειες ή αντικρουόμενες κατευθύνσεις μεταξύ όμορων Θαλάσσιων Χωροταξικών Πλαισίων συγκαλείται, κατόπιν αιτήματος του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή του Γενικού Γραμματέα Χωρικού	

	Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, το ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α., το οποίο γνωμοδοτεί για την άρση της ασάφειας ή αντίκρουσης. Κατόπιν τροποποιούνται τα αντίστοιχα Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια, στα σημεία που κρίθηκε απαραίτητο, σύμφωνα με τη διαδικασία με την οποία είχαν εγκριθεί. Δεν απαιτείται να ακολουθηθεί διαδικασία στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης, εάν οι αλλαγές είναι ήσσονος σημασίας. 5. Στον αναπτυξιακό σχεδιασμό κάθε Περιφέρειας, όπως αποτυπώνεται στο τετραετές επιχειρησιακό πρόγραμμα του άρθρου 282 του ν. 3852/2010 (Α' 87), περιλαμβάνονται κατά προτεραιότητα τα έργα και οι δράσεις που προωθούν την εφαρμογή των Θαλασσίων Χωροταξικών Πλαισίων, κατά το τμήμα της ακτογραμμής των θαλάσσιων χωρικών ενοτήτων που αντιστοιχεί στην κατά περίπτωση Περιφέρεια, σύμφωνα και με το πρόγραμμα ενεργειών και προτεραιοτήτων των τελευταίων 6. α) Τα Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια εκπονούνται υπό την εποπτεία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. β) Το Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας του άρθρου 4 διατυπώνει γνώμη σχετικά με το περιεχόμενο των εκπονούμενων Θαλάσσιων Χωροταξικών Πλαισίων εντός	

	προθεσμίας ενός (1) μηνός από την υποβολή της σχετικής εισήγησης, από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η άπρακτη πάροδος της ανωτέρω προθεσμίας δεν εμποδίζει την πρόοδο της διαδικασίας. γ) Τα Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια υπόκεινται σε διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης και εγκρίνονται μαζί με τις σχετικές Στρατηγικές Μελέτες Περιβαλλοντικής Εκτίμησης με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Οι διαδικασίες διαβούλευσης των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων και των οικείων Στρατηγικών Μελετών Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων είναι κοινές. 7. Το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας παρακολουθεί και αξιολογεί την εφαρμογή των Θαλάσσιων Χωροταξικών Πλαισίων. Για τον σκοπό αυτό, συντάσσει τουλάχιστον ανά πενταετία εκθέσεις παρακολούθησης, στις οποίες αναφέρονται ο τρόπος εφαρμογής, τα προβλήματα που παρουσιάστηκαν, καθώς και ο βαθμός ενσωμάτωσης των κατευθύνσεών τους στα υποκείμενα επίπεδα σχεδιασμού. Στις ίδιες εκθέσεις υποδεικνύονται ενέργειες και δράσεις που κατά περίπτωση απαιτούνται για την αποτελεσματική εφαρμογή των Περιφερειακών Στρατηγικών και	

	κατευθύνσεων και επισημαίνονται ενέργειες και δράσεις που δεν εναρμονίζονται με αυτές τις κατευθύνσεις. Τα πορίσματα των εκθέσεων αυτών διαβιβάζονται στα συναρμόδια υπουργεία, στις περιφέρειες και τους φορείς και υπηρεσίες, προκειμένου να λαμβάνονται υπόψη στις δράσεις και έργα που άπτονται των αρμοδιοτήτων τους. 8. Τα Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια δεν αναθεωρούνται προτού παρέλθει πενταετία από την έγκριση ή την προηγούμενη αναθεώρησή τους. Πριν από την πάροδο της πενταετίας είναι κατ' εξαίρεση δυνατή η τροποποίησή τους, με στόχο τη βελτίωση και επικαιροποίησή τους, προκειμένου: α) να αντιμετωπιστούν ζητήματα που ανακύπτουν από την προώθηση ή εφαρμογή προγραμμάτων διεθνούς, ευρωπαϊκού, διασυνοριακού, διακρατικού ή διαπεριφερειακού χαρακτήρα, β) να αντιμετωπιστούν εξαιρετικές ανάγκες από φυσικές ή τεχνολογικές καταστροφές και κινδύνους, στο επίπεδο της οικείας θαλάσσιας χωρικής ενότητας, γ) να επέλθουν τυχόν ήσσονες αλλαγές που απαιτούνται για την επίτευξη των αποτελεσμάτων τους, εφόσον από τις	

	εκθέσεις αξιολόγησης προκύπτει ότι η εφαρμογή τους δεν έχει οδηγήσει στα αποτελέσματα που επιδιώκονται, δ) να αντιμετωπιστούν εξαιρετικές και απρόβλεπτες ανάγκες και νέα δεδομένα, για έργα τα οποία δεν περιλαμβάνονταν στον αρχικό σχεδιασμό, ε) να προσαρμοστούν σε νομοθετικές τροποποιήσεις μεταγενέστερες της έγκρισής τους ή σε νέα δεδομένα και κατευθύνσεις χωρικού σχεδιασμού που προκύπτουν από την έγκριση, αναθεώρηση ή τροποποίηση Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων. Για την αναθεώρηση και τροποποίηση των Θαλάσσιων Χωροταξικών Πλαισίων ακολουθείται η διαδικασία της παρ. 6. 9. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να επέρχονται εντοπισμένες και μη ουσιώδεις μεταβολές στα εγκεκριμένα Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια, όπως διορθώσεις σφαλμάτων, αποσαφηνίσεις διατυπώσεων, εναρμόνιση κειμένων και διαγραμμάτων. 10. Όπου στις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας αναφέρονται τα «Θαλάσσια Χωροταξικά Σχέδια» νοούνται εφεξής τα Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια του παρόντος άρθρου.»	

	11. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να καθορίζεται το είδος των απαιτούμενων ειδικών μελετών για την κατάρτιση των Θαλάσσιων Χωροταξικών Πλαισίων, οι προδιαγραφές εκπόνησης αυτών, οι ειδικότητες των μελετητών και κάθε άλλο θέμα που αφορά την εκπόνηση, έλεγχο και εφαρμογή αυτών.»	
	Άρθρο 25 Δημόσια διαβούλευση - συμμετοχή του κοινού – Τροποποίηση των άρθρων 9, 14 και 15 του ν. 4546/2018 1. Αντικαθίσταται η παρ. 1 του άρθρου 9 του ν. 4546/2018, το οποίο διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 9 Δημόσια διαβούλευση - Συμμετοχή του κοινού (άρθρο 9 της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ) 1. Η αρμόδια αρχή του άρθρου 14 εξασφαλίζει, ήδη κατά το πρώιμο στάδιο κατάρτισης του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού, τη δυνατότητα συμμετοχής σε δημόσια διαβούλευση των δημόσιων αρχών, των ενδιαφερόμενων φορέων, καθώς και του κοινού. Η διαδικασία δημόσιας διαβούλευσης πραγματοποιείται ως εξής: α) ως προς την εθνική χωρική στρατηγική για το θαλάσσιο χώρο: αα) η αρμόδια αρχή του άρθρου 14 ενημερώνει τα κατά περίπτωση αρμόδια Υπουργεία σχετικά με την έναρξη της διαδικασίας εκπόνησης της εθνικής χωρικής στρατηγικής για τον θαλάσσιο χώρο, ώστε να διασφαλίζει, κατά τη	Άρθρο 9 Ν. 4546/2018 Δημόσια διαβούλευση- Συμμετοχή του κοινού (άρθρο 9 της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ) «1. Η αρμόδια αρχή του άρθρου 14 εξασφαλίζει, ήδη κατά το πρώιμο στάδιο κατάρτισης του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού, τη δυνατότητα συμμετοχής σε δημόσια διαβούλευση των δημόσιων αρχών, των ενδιαφερόμενων φορέων, καθώς και του κοινού. Η διαδικασία δημόσιας διαβούλευσης πραγματοποιείται ως εξής: α) ως προς την εθνική χωρική στρατηγική για το θαλάσσιο χώρο: αα) η αρμόδια αρχή του άρθρου 14 ενημερώνει τα κατά περίπτωση αρμόδια Υπουργεία σχετικά με την έναρξη της διαδικασίας εκπόνησης της εθνικής χωρικής στρατηγικής για το

	διαμόρφωση του σχεδίου, τη συνεργασία με όλες τις εμπλεκόμενες δημόσιες αρχές, αβ) το σχέδιο της εθνικής χωρικής στρατηγικής για τον θαλάσσιο χώρο τίθεται σε δημόσια διαβούλευση, σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 6 του ν. 4048/ 2012 (Α' 34). Τα δύο στάδια λαμβάνουν χώρα ταυτόχρονα, με συνολική χρονική διάρκεια δύο (2) μηνών. β) ως προς τα θαλάσσια χωροταξικά πλαίσια: βα) η αρμόδια αρχή του άρθρου 14 ενημερώνει τα συναρμόδια Υπουργεία σχετικά με την έναρξη της διαδικασίας εκπόνησης του θαλάσσιου χωροταξικού πλαισίου, ώστε να διασφαλίζει, σε επίπεδο συνδιαμόρφωσης σχεδίου, τη συνεργασία με όλες τις εμπλεκόμενες δημόσιες αρχές. Παράλληλα, ενημερώνει τις οικείες Περιφέρειες, ββ) το θαλάσσιο χωροταξικό πλαίσιο τίθεται σε δημόσια διαβούλευση σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 6 του ν. 4048/2012. Οι δύο φάσεις λαμβάνουν χώρα ταυτόχρονα, με συνολική χρονική διάρκεια ενός (1) μηνός. 2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να καθορίζεται κάθε θέμα σχετικό με τη διαδικασία για την εφαρμογή της παρ. 1.».	θαλάσσιο χώρο, ώστε να διασφαλίζει, κατά τη διαμόρφωση του σχεδίου, τη συνεργασία με όλες τις εμπλεκόμενες δημόσιες αρχές, ββ) το σχέδιο της εθνικής χωρικής στρατηγικής για το θαλάσσιο χώρο τίθεται σε δημόσια διαβούλευση, σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο <u>άρθρο 6</u> του ν. <u>4048/2012</u> (Α` 34), χρονικής διάρκειας δύο (2) μηνών, β) ως προς τα θαλάσσια χωροταξικά σχέδια: αα) η αρμόδια αρχή του άρθρου 14 ενημερώνει τα συναρμόδια Υπουργεία σχετικά με την έναρξη της διαδικασίας εκπόνησης του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδίου, ώστε να διασφαλίζει, σε επίπεδο συνδιαμόρφωσης σχεδίου, τη συνεργασία με όλες τις εμπλεκόμενες δημόσιες αρχές. Παράλληλα, ενημερώνει τις οικείες Περιφέρειες, ββ) το θαλάσσιο χωροταξικό σχέδιο τίθεται σε δημόσια διαβούλευση σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο <u>άρθρο 6</u> του ν. <u>4048/2012</u>, χρονικής διάρκειας ενός (1) μήνα. 2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να καθορίζεται κάθε θέμα σχετικό με

		τη διαδικασία για την εφαρμογή της παραγράφου 1.»
	Άρθρο 26 Αρμόδια αρχή - Τροποποίηση περ. β παρ. 1 άρθρου 14 ν. 4546/2018 Η περ. β' της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4546/2018 τροποποιείται και το άρθρο 14 διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 14 Αρμόδια αρχή (άρθρο 13 της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ) 1. Αρμόδια αρχή με αποκλειστική ευθύνη την εφαρμογή του παρόντος ορίζεται ο Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Ειδικότερα, η αρμόδια αρχή έχει τις εξής αρμοδιότητες: α) σχεδιάζει, εντός των θαλάσσιων υδάτων και παράκτιων ζωνών, την έκταση και το περιεχόμενο του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού, β) μεριμνά, σε συνεργασία με τα συναρμόδια υπουργεία, για την κατάρτιση της εθνικής χωρικής στρατηγικής για τον θαλάσσιο χώρο και των θαλάσσιων χωροταξικών πλαισίων, στο πλαίσιο εφαρμογής του παρόντος, γ) αξιολογεί την εφαρμογή του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού κατ' εφαρμογή της παρ. 4 του άρθρου 5 και εκκινεί τη διαδικασία τροποποίησης ή αναθεώρησής του, σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 6, δ) διαβουλεύεται με τις συναφείς αρχές άλλων κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και τρίτων χωρών στο πλαίσιο εφαρμογής των άρθρων 11 και 12 για τη διαμόρφωση συνεργασίας και κοινής προσέγγισης, καθώς και το συντονισμό των δράσεων τους που αφορούν το	Άρθρο 14 Ν. 4546/2018 Αρμόδια αρχή (άρθρο 13 της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ) «1. Αρμόδια αρχή με αποκλειστική ευθύνη την εφαρμογή του παρόντος ορίζεται ο Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Ειδικότερα, η αρμόδια αρχή έχει τις εξής αρμοδιότητες: α) σχεδιάζει, εντός των θαλάσσιων υδάτων και παράκτιων ζωνών, την έκταση και το περιεχόμενο του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού, β) μεριμνά για την κατάρτιση της εθνικής χωρικής στρατηγικής για το θαλάσσιο χώρο και των θαλάσσιων χωροταξικών σχεδίων, στο πλαίσιο εφαρμογής του παρόντος, γ) αξιολογεί την εφαρμογή του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού κατ` εφαρμογή της παραγράφου 4 του άρθρου 5 και εκκινεί τη διαδικασία τροποποίησης ή αναθεώρησής του, σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 6, δ) διαβουλεύεται με τις συναφείς αρχές άλλων κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και τρίτων χωρών

	θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό, σύμφωνα με τις γενικές κατευθύνσεις της εθνικής χωρικής στρατηγικής για το θαλάσσιο χώρο, ε) εξασφαλίζει κάθε πρόσφορο μέσο, διαδικασία, μηχανισμό ή πρόγραμμα για την εφαρμογή του παρόντος, στ) λαμβάνει κάθε αναγκαίο μέτρο για τη διασφάλιση της συντονισμένης εφαρμογής του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού από τις εμπλεκόμενες δημόσιες αρχές και φορείς σε όλα τα επίπεδα διακυβέρνησης (εθνικό, περιφερειακό και διεθνές ή διακρατικό επίπεδο), ζ) αποτελεί σημείο επαφής προς την Ευρωπαϊκή Ένωση και τα αρμόδια όργανά της για θέματα που αφορούν την εφαρμογή της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ, η) συμμετέχει σε εθνικά, διακρατικά και διασυνοριακά προγράμματα, στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της, θ) εποπτεύει και συντονίζει προγράμματα και μελέτες που άπτονται του χωρικού σχεδιασμού και υλοποιούνται στον εθνικό θαλάσσιο και παράκτιο χώρο, ι) οφείλει να ενημερώνει την Ευρωπαϊκή Επιτροπή για μεταβολές των πληροφοριών που αφορούν τη νομική και διοικητική της υπόσταση, σύμφωνα με το Παράρτημα του παρόντος, μέσα σε έξι (6) μήνες από την ημερομηνία έναρξης ισχύος της μεταβολής. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται η αρμόδια Υπηρεσία για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος και μεταβιβάζεται σε αυτήν η άσκηση των σχετικών αρμοδιοτήτων.	στο πλαίσιο εφαρμογής των άρθρων 11 και 12 για τη διαμόρφωση συνεργασίας και κοινής προσέγγισης, καθώς και το συντονισμό των δράσεων τους που αφορούν το θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό, σύμφωνα με τις γενικές κατευθύνσεις της εθνικής χωρικής στρατηγικής για το θαλάσσιο χώρο, ε) εξασφαλίζει κάθε πρόσφορο μέσο, διαδικασία, μηχανισμό ή πρόγραμμα για την εφαρμογή του παρόντος, στ) λαμβάνει κάθε αναγκαίο μέτρο για τη διασφάλιση της συντονισμένης εφαρμογής του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού από τις εμπλεκόμενες δημόσιες αρχές και φορείς σε όλα τα επίπεδα διακυβέρνησης (εθνικό, περιφερειακό και διεθνές ή διακρατικό επίπεδο), ζ) αποτελεί σημείο επαφής προς την Ευρωπαϊκή Ένωση και τα αρμόδια όργανα της για θέματα που αφορούν την εφαρμογή της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ, η) συμμετέχει σε εθνικά, διακρατικά και διασυνοριακά προγράμματα, στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της, θ) εποπτεύει και συντονίζει προγράμματα και μελέτες που άπτονται του χωρικού σχεδιασμού και

	2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να συνιστώνται στη Γενική Γραμματεία Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος για την υποστήριξη του έργου της μη αμειβόμενες ομάδες εργασίας εμπειρογνωμόνων με συμμετοχή, κατά περίπτωση, εκπροσώπων εμπλεκόμενων δημόσιων αρχών και φορέων, καθώς επίσης και επιστημονικών φορέων.»	υλοποιούνται στον εθνικό θαλάσσιο και παράκτιο χώρο, ι) οφείλει να ενημερώνει την Ευρωπαϊκή Επιτροπή για μεταβολές των πληροφοριών που αφορούν τη νομική και διοικητική της υπόσταση, σύμφωνα με το Παράρτημα του παρόντος, μέσα σε έξι (6) μήνες από την ημερομηνία έναρξης ισχύος της μεταβολής. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται η αρμόδια Υπηρεσία για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος και μεταβιβάζεται σε αυτήν η άσκηση των σχετικών αρμοδιοτήτων. 2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να συνιστώνται στη Γενική Γραμματεία Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος για την υποστήριξη του έργου της μη αμειβόμενες ομάδες εργασίας εμπειρογνωμόνων με συμμετοχή, κατά περίπτωση, εκπροσώπων εμπλεκόμενων δημόσιων αρχών και φορέων, καθώς επίσης και επιστημονικών φορέων.»
	Άρθρο 27 Μεταβατικές διατάξεις - Αντικατάσταση παρ. 1 άρθρου 15 ν. 4546/2018 Το δεύτερο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 15 του ν. 4546/2018,	Άρθρο 15 Ν. 4546/2018 Μεταβατικές διατάξεις

	τροποποιείται και το άρθρο 15 διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 15 Μεταβατικές διατάξεις 1. Κατά την πρώτη έκδοση των κανονιστικών πράξεων που προβλέπονται στις παραγράφους 2 και 6 του άρθρου 6 για την έγκριση του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού, λαμβάνονται υπόψη οι κατευθύνσεις των εγκεκριμένων χερσαίων χωροταξικών σχεδίων και προγραμμάτων. Στο πλαίσιο αυτό, αξιολογείται αν και σε ποιο βαθμό τα σχέδια και προγράμματα του προηγούμενου εδαφίου συνάδουν με τον σκοπό της Οδηγίας 2014/89/ΕΚ, και αν διαπιστωθούν συγκρούσεις, ακολουθείται κατ' αναλογίαν η διαδικασία της παρ. 3 του άρθρου 7 του ν. 4447/2016. 2. Μετά την έκδοση των κανονιστικών πράξεων για την έγκριση του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού, οι κανονιστικές πράξεις χωροταξικού σχεδιασμού του χερσαίου χώρου λαμβάνουν υπόψη τις κατευθύνσεις του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού, σχετικά με τη χωρική ανάπτυξη και ρύθμιση των θαλάσσιων περιοχών και την ολοκληρωμένη διαχείριση των παράκτιων ζωνών, στο πλαίσιο της αλληλεπίδρασης ξηράς-θάλασσας. 3. Από την έναρξη ισχύος του παρόντος, προγράμματα, μελέτες και έργα εμπλεκόμενων αρχών και φορέων που άπτονται του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού κοινοποιούνται στην αρμόδια αρχή του άρθρου 14 για να	«1. Κατά την πρώτη έκδοση των κανονιστικών πράξεων που προβλέπονται στις παραγράφους 2 και 6 του άρθρου 6 για την έγκριση του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού, λαμβάνονται υπόψη οι κατευθύνσεις των εγκεκριμένων χερσαίων χωροταξικών σχεδίων και προγραμμάτων. 2. Μετά την έκδοση των κανονιστικών πράξεων για την έγκριση του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού, οι κανονιστικές πράξεις χωροταξικού σχεδιασμού του χερσαίου χώρου λαμβάνουν υπόψη τις κατευθύνσεις του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού, σχετικά με τη χωρική ανάπτυξη και ρύθμιση των θαλάσσιων περιοχών και την ολοκληρωμένη διαχείριση των παράκτιων ζωνών, στο πλαίσιο της αλληλεπίδρασης ξηράς-θάλασσας. 3. Από την έναρξη ισχύος του παρόντος, προγράμματα, μελέτες και έργα εμπλεκόμενων αρχών και φορέων που άπτονται του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού κοινοποιούνται στην αρμόδια αρχή του άρθρου 14 για να διευκολύνεται ο συντονισμός των τομεακών πολιτικών. 4. Κατά την εφαρμογή των διατάξεων του Μέρους Α` διατηρούνται σε ισχύ οι

	διευκολύνεται ο συντονισμός των τομεακών πολιτικών. 4. Κατά την εφαρμογή των διατάξεων του Μέρους Α’ διατηρούνται σε ισχύ οι ειδικότερες διατάξεις του ν.δ. 420/1970 (Α’ 27).»	ειδικότερες διατάξεις του ν.δ. 420/1970 (Α` 27).»
	Άρθρο 28 Ορισμοί – Τροποποίηση άθρου 4 του ν. 3983/2011 «1. Αντικαθίστανται οι περ. 2 και 11 του άρθρου 4 του ν. 3983/2011 (Α’ 144), το οποίο διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 4 (άρθρο 3 Οδηγίας 2008/56/ΕΚ) Ορισμοί Κατά την έννοια του νόμου αυτού και των κανονιστικών πράξεων που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του νοούνται ως: 1. «Θαλάσσια ύδατα»: α) τα ύδατα, ο θαλάσσιος βυθός και το υπέδαφος στη θαλάσσια πλευρά της γραμμής βάσης από την οποία μετριέται το εύρος της αιγιαλίτιδας ζώνης, έως τα όρια της περιοχής όπου η Ελληνική Δημοκρατία ή άλλο κράτος - μέλος έχει κυριαρχικά δικαιώματα ή / και ασκεί δικαιοδοσία, σύμφωνα με τη Σύμβαση των Ηνωμένων Εθνών για το Δίκαιο της Θάλασσας, που κυρώθηκε με το ν. 2321/1995 (Α' 136), και β) τα παράκτια ύδατα, όπως ορίζονται στην περ. ζ’ της παρ. 2 του άρθρου 2 του ν. 3199/2003 (Α' 280), ο πυθμένας και το υπέδαφος του, στο βαθμό που ιδιαίτερες πτυχές της περιβαλλοντικής κατάστασης του θαλάσσιου περιβάλλοντος δεν αποτελούν αντικείμενο ρύθμισης από τον εν λόγω νόμο και το π.δ. 51/2007 (Α' 54) ή από άλλες εθνικές ή κοινοτικές διατάξεις.	Άρθρο 4 Ν. 3983/2011 (άρθρο 3 Οδηγίας 2008/56/ΕΚ) Ορισμοί «Κατά την έννοια του νόμου αυτού και των κανονιστικών πράξεων που εκδίδονται κατ` εξουσιοδότηση του νοούνται ως: 1. «Θαλάσσια ύδατα»: α) τα ύδατα, ο θαλάσσιος βυθός και το υπέδαφος στη θαλάσσια πλευρά της γραμμής βάσης από την οποία μετριέται το εύρος της αιγιαλίτιδας ζώνης, έως τα όρια της περιοχής όπου η Ελληνική Δημοκρατία ή άλλο κράτος - μέλος έχει κυριαρχικά δικαιώματα ή / και ασκεί δικαιοδοσία, σύμφωνα με τη Σύμβαση των Ηνωμένων Εθνών για το Δίκαιο της Θάλασσας, που κυρώθηκε με το ν. 2321/1995 (Α` 136), και  β) τα παράκτια ύδατα, όπως ορίζονται στην περίπτωση ζ της παραγράφου 2 του άρθρου 2 του ν. 3199/2003 (Α` 280), ο πυθμένας και το υπέδαφος του, στο βαθμό που ιδιαίτερες πτυχές της περιβαλλοντικής κατάστασης του

	2. «Θαλάσσια περιοχή ή υποπεριοχή»: μια θαλάσσια περιοχή ή υποπεριοχή που προσδιορίζεται σύμφωνα με το άρθρο 5. Η θαλάσσια περιοχή και οι υποπεριοχές της ορίζονται με σκοπό την ευκολότερη εφαρμογή του νόμου και οριοθετούνται με συνεκτίμηση υδρολογικών, ωκεανογραφικών, βιογεωγραφικών, περιβαλλοντικών, χωροταξικών και αναπτυξιακών χαρακτηριστικών. 3. «Θαλάσσια στρατηγική»: η στρατηγική που χαράσσεται και εφαρμόζεται για κάθε συγκεκριμένη θαλάσσια υποπεριοχή σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 6. 4. «Περιβαλλοντική κατάσταση»: η συνολική κατάσταση του περιβάλλοντος στα θαλάσσια ύδατα, λαμβάνοντας υπόψη τη δομή, τη λειτουργία και τις διεργασίες των συστατικών των θαλάσσιων οικοσυστημάτων από κοινού με τους φυσικούς φυσιογραφικούς, γεωγραφικούς, βιολογικούς, γεωλογικούς και κλιματικούς παράγοντες, καθώς και τις φυσικές, ηχητικές και χημικές συνθήκες, συμπεριλαμβανομένων και εκείνων που οφείλονται σε ανθρώπινες δραστηριότητες μέσα ή έξω από μια συγκεκριμένη υποπεριοχή. 5. «Καλή περιβαλλοντική κατάσταση»: η περιβαλλοντική κατάσταση των θαλάσσιων υδάτων, στην οποία τα ύδατα αυτά παρέχουν οικολογικά ποικίλους και δυναμικούς ωκεανούς και θάλασσες καθαρές, υγιείς και παραγωγικές στα πλαίσια των εγγενών συνθηκών τους και όπου η χρήση του θαλάσσιου περιβάλλοντος βρίσκεται σε επίπεδο αειφορίας, διασφαλίζοντας έτσι τις	θαλάσσιου περιβάλλοντος δεν αποτελούν αντικείμενο ρύθμισης από τον εν λόγω νόμο και το π.δ. 51/2007 (Α` 54) ή από άλλες εθνικές ή κοινοτικές διατάξεις. 2. «Θαλάσσια περιοχή ή υποπεριοχή»: μια θαλάσσια περιοχή ή υποπεριοχή που προσδιορίζεται σύμφωνα με το άρθρο 5. Η θαλάσσια περιοχή και οι υποπεριοχές της ορίζονται με σκοπό την ευκολότερη εφαρμογή του νόμου και οριοθετούνται με συνεκτίμηση υδρολογικών, ωκεανογραφικών και βιογεωγραφικών χαρακτηριστικών. 3. «Θαλάσσια στρατηγική»: η στρατηγική που χαράσσεται και εφαρμόζεται για κάθε συγκεκριμένη θαλάσσια υποπεριοχή σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 6. 4. «Περιβαλλοντική κατάσταση»: η συνολική κατάσταση του περιβάλλοντος στα θαλάσσια ύδατα, λαμβάνοντας υπόψη τη δομή, τη λειτουργία και τις διεργασίες των συστατικών των θαλάσσιων οικοσυστημάτων από κοινού με τους φυσικούς φυσιογραφικούς, γεωγραφικούς, βιολογικούς, γεωλογικούς και κλιματικούς παράγοντες, καθώς και τις φυσικές, ηχητικές και χημικές συνθήκες, συμπεριλαμβανομένων και εκείνων που οφείλονται σε ανθρώπινες

	δυνατότητες για χρήσεις και δραστηριότητες από τη σημερινή και τις μελλοντικές γενεές, δηλαδή: α) δομή, λειτουργίες και διεργασίες των συστατικών των θαλάσσιων οικοσυστημάτων, από κοινού με τους συνδεδεμένους φυσιογραφικούς, γεωγραφικούς, γεωλογικούς και κλιματικούς παράγοντες, που επιτρέπουν στα εν λόγω οικοσυστήματα να λειτουργούν πλήρως και να διατηρούν την ανθεκτικότητα τους απέναντι στην ανθρωπογενή περιβαλλοντική αλλαγή. Τα θαλάσσια είδη και οι οικότοποι / ενδιαιτήματα προστατεύονται, η ανθρωπογενής υποβάθμιση της βιοποικιλότητας προλαμβάνεται και τα διάφορα βιολογικά στοιχεία που συνθέτουν το οικοσύστημα λειτουργούν σε ισορροπία, β) υδρομορφολογικές, φυσικές και χημικές ιδιότητες των οικοσυστημάτων, συμπεριλαμβανομένων των ιδιοτήτων εκείνων που προκύπτουν από ανθρώπινες δραστηριότητες στη συγκεκριμένη υποπεριοχή, οι οποίες υποστηρίζουν τα εν λόγω οικοσυστήματα. Οι ανθρωπογενείς εναποθέσεις ουσιών και ενέργειας, περιλαμβανομένου του θορύβου στο θαλάσσιο περιβάλλον δεν προκαλούν επιπτώσεις ρύπανσης. Η καλή περιβαλλοντική κατάσταση προσδιορίζεται στο επίπεδο της θαλάσσιας υποπεριοχής σύμφωνα με το άρθρο 5, με βάση τα χαρακτηριστικά ποιοτικής περιγραφής του Παραρτήματος Ι. Για να επιτευχθεί ο στόχος της καλής περιβαλλοντικής κατάστασης εφαρμόζεται η κατάλληλη	δραστηριότητες μέσα ή έξω από μια συγκεκριμένη υποπεριοχή. 5. «Καλή περιβαλλοντική κατάσταση»: η περιβαλλοντική κατάσταση των θαλάσσιων υδάτων, στην οποία τα ύδατα αυτά παρέχουν οικολογικά ποικίλους και δυναμικούς ωκεανούς και θάλασσες καθαρές, υγιείς και παραγωγικές στα πλαίσια των εγγενών συνθηκών τους και όπου η χρήση του θαλάσσιου περιβάλλοντος βρίσκεται σε επίπεδο αειφορίας, διασφαλίζοντας έτσι τις δυνατότητες για χρήσεις και δραστηριότητες από τη σημερινή και τις μελλοντικές γενεές, δηλαδή: α) δομή, λειτουργίες και διεργασίες των συστατικών των θαλάσσιων οικοσυστημάτων, από κοινού με τους συνδεδεμένους φυσιογραφικούς, γεωγραφικούς, γεωλογικούς και κλιματικούς παράγοντες, που επιτρέπουν στα εν λόγω οικοσυστήματα να λειτουργούν πλήρως και να διατηρούν την ανθεκτικότητα τους απέναντι στην ανθρωπογενή περιβαλλοντική αλλαγή. Τα θαλάσσια είδη και οι οικότοποι / ενδιαιτήματα προστατεύονται, η ανθρωπογενής υποβάθμιση της βιοποικιλότητας προλαμβάνεται και τα διάφορα βιολογικά στοιχεία που συνθέτουν το οικοσύστημα λειτουργούν σε ισορροπία,

	διαχείριση με βάση την οικοσυστημική προσέγγιση. 6. «Κριτήρια»: διακριτά τεχνικά γνωρίσματα τα οποία είναι συναφή με χαρακτηριστικά ποιοτικής περιγραφής. 7. «Περιβαλλοντικός στόχος»: η ποιοτική ή ποσοτική αναφορά στην επιθυμητή κατάσταση των διαφόρων συστατικών των θαλάσσιων υδάτων και των πιέσεων και επιδράσεων στα ύδατα αυτά, σε κάθε συγκεκριμένη θαλάσσια υποπεριοχή. Οι περιβαλλοντικοί στόχοι καθορίζονται σύμφωνα με το άρθρο 10. 8. «Ρύπανση»: η άμεση ή έμμεση εισαγωγή ουσιών ή ενέργειας στο θαλάσσιο περιβάλλον ως αποτέλεσμα ανθρώπινων δραστηριοτήτων, συμπεριλαμβανομένου και του ανθρωπογενούς υποθαλάσσιου θορύβου, οι επιπτώσεις των οποίων έχουν ως αποτέλεσμα ή ενδέχεται: α) να είναι επιβλαβείς για τους ζωντανούς οργανισμούς και τα θαλάσσια οικοσυστήματα, καταλήγοντας ιδίως στην απώλεια βιοποικιλότητας, β) να θέτουν σε κίνδυνο την ανθρώπινη υγεία, γ) να εμποδίζουν τις θαλάσσιες δραστηριότητες όπως η αλιεία, ο τουρισμός και η αναψυχή, καθώς και άλλες νόμιμες χρήσεις της θάλασσας, δ) να υποβαθμίζουν ποιοτικά τη χρήση των θαλάσσιων υδάτων και να μειώνουν την ελκυστικότητά τους ή γενικότερα να υποβαθμίζουν την αειφόρο χρήση των θαλάσσιων αγαθών και υπηρεσιών. 9. «Περιφερειακή συνεργασία»: η συνεργασία και ο συντονισμός δραστηριοτήτων μεταξύ Ελληνικής Δημοκρατίας και κρατών - μελών και,	β) υδρομορφολογικές, φυσικές και χημικές ιδιότητες των οικοσυστημάτων, συμπεριλαμβανομένων των ιδιοτήτων εκείνων που προκύπτουν από ανθρώπινες δραστηριότητες στη συγκεκριμένη υποπεριοχή, οι οποίες υποστηρίζουν τα εν λόγω οικοσυστήματα. Οι ανθρωπογενείς εναποθέσεις ουσιών και ενέργειας, περιλαμβανομένου του θορύβου στο θαλάσσιο περιβάλλον δεν προκαλούν επιπτώσεις ρύπανσης. Η καλή περιβαλλοντική κατάσταση προσδιορίζεται στο επίπεδο της θαλάσσιας υποπεριοχής σύμφωνα με το άρθρο 5, με βάση τα χαρακτηριστικά ποιοτικής περιγραφής του Παραρτήματος Ι. Για να επιτευχθεί ο στόχος της καλής περιβαλλοντικής κατάστασης εφαρμόζεται η κατάλληλη διαχείριση με βάση την οικοσυστημική προσέγγιση. 6. «Κριτήρια»: διακριτά τεχνικά γνωρίσματα τα οποία είναι συναφή με χαρακτηριστικά ποιοτικής περιγραφής. 7. «Περιβαλλοντικός στόχος»: η ποιοτική ή ποσοτική αναφορά στην επιθυμητή κατάσταση των διαφόρων συστατικών των θαλάσσιων υδάτων και των πιέσεων και επιδράσεων στα ύδατα αυτά, σε κάθε συγκεκριμένη θαλάσσια υποπεριοχή. Οι

	όταν είναι δυνατόν, με τρίτες χώρες που μοιράζονται την ίδια θαλάσσια περιοχή ή υποπεριοχή, με σκοπό τη διαμόρφωση και εφαρμογή θαλάσσιων στρατηγικών για το περιβάλλον. 10. «Περιφερειακή σύμβαση για τη θάλασσα»: οποιαδήποτε διεθνής σύμβαση ή διεθνής συμφωνία με το διευθύνον όργανο της που έχει συσταθεί με σκοπό την προστασία του θαλάσσιου περιβάλλοντος, της θαλάσσιας περιοχής και των υποπεριοχών που αναφέρονται στο άρθρο 5. Για την περιοχή της Μεσογείου Θαλάσσης ως Περιφερειακή Σύμβαση νοείται η Σύμβαση για την Προστασία του Θαλάσσιου Περιβάλλοντος και των Παράκτιων Περιοχών της Μεσογείου Θαλάσσης «Σύμβαση της Βαρκελώνης», η οποία έχει κυρωθεί με το ν. 855/1978 (Α' 235) και τα Πρωτόκολλά της στα οποία η Ελληνική Δημοκρατία είναι Συμβαλλόμενο Μέρος. 11. «Αρμόδια αρχή»: η Γενική Γραμματεία Φυσικού Περιβάλλοντος και Υδάτων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, σύμφωνα με το άρθρο 19.»	περιβαλλοντικοί στόχοι καθορίζονται σύμφωνα με το άρθρο 10. 8. «Ρύπανση»: η άμεση ή έμμεση εισαγωγή ουσιών ή ενέργειας στο θαλάσσιο περιβάλλον ως αποτέλεσμα ανθρώπινων δραστηριοτήτων, συμπεριλαμβανομένου και του ανθρωπογενούς υποθαλάσσιου θορύβου, οι επιπτώσεις των οποίων έχουν ως αποτέλεσμα ή ενδέχεται: α) να είναι επιβλαβείς για τους ζωντανούς οργανισμούς και τα θαλάσσια οικοσυστήματα, καταλήγοντας ιδίως στην απώλεια βιοποικιλότητας, β) να θέτουν σε κίνδυνο την ανθρώπινη υγεία, γ) να εμποδίζουν τις θαλάσσιες δραστηριότητες όπως η αλιεία, ο τουρισμός και η αναψυχή, καθώς και άλλες νόμιμες χρήσεις της θάλασσας, δ) να υποβαθμίζουν ποιοτικά τη χρήση των θαλάσσιων υδάτων και να μειώνουν την ελκυστικότητα τους ή γενικότερα να υποβαθμίζουν την αειφόρο χρήση των θαλάσσιων αγαθών και υπηρεσιών. 9. «Περιφερειακή συνεργασία»: η συνεργασία και ο συντονισμός δραστηριοτήτων μεταξύ Ελληνικής Δημοκρατίας και κρατών - μελών και,

		όταν είναι δυνατόν, με τρίτες χώρες που μοιράζονται την ίδια θαλάσσια περιοχή ή υποπεριοχή, με σκοπό τη διαμόρφωση και εφαρμογή θαλάσσιων στρατηγικών για το περιβάλλον. 10. «Περιφερειακή σύμβαση για τη θάλασσα»: οποιαδήποτε διεθνής σύμβαση ή διεθνής συμφωνία με το διευθύνον όργανο της που έχει συσταθεί με σκοπό την προστασία του θαλάσσιου περιβάλλοντος, της θαλάσσιας περιοχής και των υποπεριοχών που αναφέρονται στο άρθρο 5. Για την περιοχή της Μεσογείου Θαλάσσης ως Περιφερειακή Σύμβαση νοείται η Σύμβαση για την Προστασία του Θαλάσσιου Περιβάλλοντος και των Παράκτιων Περιοχών της Μεσογείου Θαλάσσης «Σύμβαση της Βαρκελώνης», η οποία έχει κυρωθεί με το ν. 855/1978 (Α` 235) και τα Πρωτοκολλά της στα οποία η Ελληνική Δημοκρατία είναι Συμβαλλόμενο Μέρος. 11. «Αρμόδια αρχή»: η Ειδική Γραμματεία Υδάτων του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, σύμφωνα με το άρθρο 19.»

	Άρθρο 29 Καθορισμός υποδιαιρέσεων των θαλάσσιων υποπεριοχών - Αντικατάσταση παρ. 1 άρθρου 20 ν. 3983/2011 Η παρ. 1 του άρθρου 20 του ν. 3983/2011 τροποποιείται και το άρθρο 20 διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 20 Καθορισμός υποδιαιρέσεων των θαλάσσιων υποπεριοχών (άρθρο 4 παρ. 2β της Οδηγίας 2008/56/ΕΚ) 1. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία εκδίδεται μετά από γνώμη του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας του άρθρου 4 του ν. 4447/2016, οι θαλάσσιες υποπεριοχές που ορίζονται στην παρ. 2 του άρθρου 5 και εμφανίζονται στον χάρτη του Παραρτήματος ΙΙ, μπορεί, κατ' εφαρμογή του ίδιου άρθρου, να υποδιαιρούνται σε θαλάσσια διαμερίσματα, με κριτήρια επιστημονικά που συνεκτιμούν υδρολογικά, ωκεανογραφικά, βιογεωγραφικά, περιβαλλοντικά, χωροταξικά και αναπτυξιακά χαρακτηριστικά. 2. Οι υποδιαιρέσεις των θαλάσσιων υποπεριοχών που καθορίζονται σύμφωνα με την παρ. 1, μπορεί να επαναπροσδιορίζονται, με την ίδια ως άνω διαδικασία, μετά από επανεξέταση, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 5.»	Άρθρο 20 Ν. 3983/2011 Καθορισμός υποδιαιρέσεων των θαλάσσιων υποπεριοχών (άρθρο 4 παρ. 2β της Οδηγίας 2008/56/ΕΚ) «1. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μετά από εισήγηση της Ειδικής Γραμματείας Υδάτων και γνώμη της Εθνικής Επιτροπής Θαλάσσιας Περιβαλλοντικής Στρατηγικής (ΕΕΘΠΕΣ), οι θαλάσσιες υποπεριοχές που ορίζονται στην παράγραφο 2 του άρθρου 5 και εμφαίνονται στο χάρτη του Παραρτήματος ΙΙ, μπορεί, κατ` εφαρμογή του ίδιου άρθρου, να υποδιαιρούνται σε θαλάσσια διαμερίσματα, με κριτήρια επιστημονικά που συνεκτιμούν ωκεανογραφικά, γεωγραφικά και περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά. 2. Οι υποδιαιρέσεις των θαλάσσιων υποπεριοχών που καθορίζονται σύμφωνα με την παράγραφο 1, μπορεί να επαναπροσδιορίζονται, με την ίδια ως άνω διαδικασία, μετά από επανεξέταση, σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 5.»

	Άρθρο 30 (ΝΕΑ ΔΙΑΤΑΞΗ) Έννοια Θαλάσσιων Χωροταξικών Σχεδίων «Όπου στις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας αναφέρονται τα «Θαλάσσια Χωροταξικά Σχέδια» νοούνται εφεξής τα Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια του παρόντος Κεφαλαίου.»	…
	ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ' Ρυθμίσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση και τους οργανωμένους υποδοχείς Άρθρο 31 (ΝΕΑ ΔΙΑΤΑΞΗ) Σκοπός «Με τις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου επιδιώκονται ο σταδιακός περιορισμός της δόμησης σε περιοχές, για τις οποίες δεν υπάρχει καμιάς μορφής σχεδιασμός και η παροχή κινήτρων για τη συγκέντρωση περιβαλλοντικώς οχληρών δραστηριοτήτων σε οργανωμένους υποδοχής.»	…
	Άρθρο 32 (ΝΕΑ ΔΙΑΤΑΞΗ) Εκτός σχεδίου δόμηση 1. Τα γήπεδα που βρίσκονται εκτός σχεδίων πόλεως, εκτός ορίων των νομίμως υφισταμένων οικισμών προ του 1923 που στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός περιοχών, στις οποίες έχουν καθορισθεί χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης από εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου ή από διατάγματα που καθορίζουν όρους και περιορισμούς δόμησης σε περιοχές εκτός σχεδίου, όπως τα διατάγματα της παρ. 2 του άρθρου 10 του ν.δ. της 17.7/ 16.8.1923	…

	(Α’ 228), ή Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου του άρθρου 29 του ν. 1337/1983 (Α’ 33), καταρχήν δεν προορίζονται για δόμηση. 2. Στα γήπεδα της παρ. 1, οι οικοδομικές άδειες επιβαρύνονται με τέλος πέντε τοις εκατό (5%) επί του κόστους της οικοδομικής άδειας, το οποίο αποδίδεται στο Πράσινο Ταμείο, για την χρηματοδότηση δράσεων στις εκτός σχεδίου περιοχές που αντισταθμίζουν την επιβάρυνση του περιβάλλοντος από το γεγονός ότι δομούνται περιοχές που καταρχήν δεν προορίζονται για δόμηση. 3. Στα γήπεδα που βρίσκονται εκτός σχεδίων πόλεως, εκτός ορίων των νομίμως υφισταμένων οικισμών προ του 1923 που στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου, αλλά εντός περιοχών στις οποίες καθορίζονται χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης από εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου, οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης πρέπει να συνάδουν με τα χωρικά και περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά κάθε περιοχής και να μην λειτουργούν ανταγωνιστικά προς τις χρήσεις γης στις περιοχές εντός σχεδίου, εντός ορίων οικισμών και εντός οργανωμένων μορφών ανάπτυξης στην ευρύτερη περιοχή. Οι όροι δόμησης και ιδίως ο συντελεστής δόμησης μπορούν να είναι, κατά μέγιστον, ευνοϊκότεροι για τη δόμηση από τους προβλεπόμενους στα γήπεδα της παρ. 1 μέχρι 10%. Σε κάθε περίπτωση, οι όροι αυτοί δεν επιτρέπεται να είναι ευνοϊκότεροι, δηλαδή να καθιστούν ευχερέστερη τη δόμηση, σε σχέση προς τους ισχύοντες στις περιοχές εντός σχεδίου, εντός ορίων οικισμών και εντός οργανωμένων μορφών ανάπτυξης	

	στην ευρύτερη περιοχή ή να οδηγούν στην εν τοις πράγμασι δημιουργία νέων οικισμών χωρίς εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο.	
	Άρθρο 33 (ΝΕΑ ΔΙΑΤΑΞΗ) Όροι δόμησης 1. Για τις ανάγκες της δόμησης των κτιρίων της παρ. 1 του άρθρου 32, ο μέγιστος συντελεστής δόμησης ανέρχεται κατ' αρχήν σε 0,18, το μέγιστο ποσοστό κάλυψης σε δέκα τοις εκατό (10%) και ο μέγιστος αριθμός ορόφων σε δύο (2). 2. Το ανώτατο ύψος των κτισμάτων απαγορεύεται να υπερβαίνει τον υδροκρίτη. Εξαιρούνται οι κεραίες ραδιοεπικοινωνίας και κινητής τηλεφωνίας με τις απαραίτητες κτιριακές υποδομές για τη λειτουργία τους, οι εγκαταστάσεις και υποδομές σταθμών ηλεκτροπαραγωγής ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, καθώς και οι εγκαταστάσεις και υποδομές αστεροσκοπείων ιδιοκτησίας Δημόσιων φορέων ή φορέων του ευρύτερου Δημόσιου τομέα που εξυπηρετούν τη λειτουργία τους. Για τις ανάγκες του παρόντος, ως υδροκρίτης ορίζεται η νοητή γραμμή που συνδέει τα υψηλότερα σημεία της επιφάνειας και διαχωρίζει δυο υδρολογικές λεκάνες απορροής, όπως αναλυτικότερα καθορίζεται στο Τεύχος Τεχνικών Οδηγιών για την εφαρμογή του ν. 4067/2012 (ΝΟΚ) που εγκρίθηκε με την υπό στοιχ. 63234/ 19.12.2012 απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού	

	Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. 3. Στις πιο κάτω περιπτώσεις, ισχύουν ειδικά οι εξής όροι δόμησης: α) Σε γεωργοκτηνοτροφικά, γεωργοπτηνοτροφικά κτίρια, κτίρια υδατοκαλλιεργειών, στέγαστρα σφαγής, γεωργικές αποθήκες, δεξαμενές, θερμοκήπια και λοιπές γεωργικές κατασκευές του άρθρου 2 του από 24.5.1985 π.δ. (Δ’ 270), η παρέκκλιση του συντελεστή δόμησης που προβλέπεται στην παρ. 1.ε του ίδιου άρθρου δεν μπορεί να υπερβεί το 0,8. β) Σε βιομηχανικές εγκαταστάσεις του άρθρου 4 του από 24.5.1985 π.δ.: βα) ο μέγιστος συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,6 και ο μέγιστος συντελεστής κατ’ όγκον εκμετάλλευσης σε 4. ββ) το ποσοστό κάλυψης ορίζεται σε 30%. γ) Σε κτίρια που προορίζονται για αμιγή χρήση γραφείων ή καταστημάτων του άρθρου 5 του από 24.5.1985 π.δ. (Δ' 270) η μέγιστη επιφάνεια του κτιρίου καθώς και η συνολική επιφάνεια των ορόφων δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 550 τ.μ. Η παρέκκλιση του συντελεστή δόμησης που προβλέπεται στην παρ. 2 του ίδιου άρθρου χορηγείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ύστερα από γνωμοδότηση του αρμόδιου ΣΥΠΟΘΑ και δεν μπορεί να υπερβεί το 0,18, και η παρέκκλιση του ποσοστού κάλυψης δεν μπορεί να υπερβεί το 18%. δ) Σε κτίρια κατοικίας της περ. ΙΙ.1 του άρθρου 1 του π.δ. 59/2028 (Α' 114),	

	η μέγιστη επιτρεπομένη επιφάνεια του κτιρίου ως και η συνολική επιφάνεια των ορόφων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει: δα) Για γήπεδα εμβαδού μέχρι 2.000 τ.μ. τα 150 τ.μ. δα) Για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των 2.000 τ.μ. μέχρι και 4.000 τ.μ., για μεν τα πρώτα 2.000 τ.μ. τα 150 τ.μ., για δε τα λοιπά ίση με το γινόμενο του υπολοίπου εμβαδού του γηπέδου επί τον συντελεστή δόμησης 0,018. δβ) Για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των 4.000 τ.μ. μέχρι και 8.000 τ.μ., για μεν τα πρώτα 4.000 τ.μ. τα 186 τ.μ., για δε τα λοιπά ίση με το γινόμενο του υπολοίπου εμβαδού του γηπέδου επί τον συντελεστή δόμησης 0,018. δγ) Για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των 8.000 τ.μ., για μεν τα πρώτα 8.000 τ.μ. τα 258 τ.μ., για δε τα λοιπά ίση με το γινόμενο του υπολοίπου εμβαδού του γηπέδου επί τον συντελεστή δόμησης 0,009 μη δυναμένη σε καμία περίπτωση να υπερβεί τα 360 τ.μ. Για γήπεδα με εμβαδόν πολλαπλάσιο του κατά κανόνα αρτίου (4.000 τ.μ.), για τα οποία συντρέχουν οι προϋποθέσεις κατάτμησης, η μέγιστη επιφάνεια κτιρίου ισούται με το άθροισμα του εμβαδού των κτιρίων που θα επιτρεπόταν να ανεγερθούν σε κάθε γήπεδο μετά την κατάτμηση, μειωμένη κατά 15%, και υπό τις προϋποθέσεις ότι: α) θα ανεγερθεί μια οικοδομή και β) το γήπεδο θα παραμείνει ενιαίο. Μεταβιβάσεις κατά παράβαση των	

	προϋποθέσεων αυτών είναι αυτοδικαίως άκυρες. ε) Σε κτίρια που προορίζονται για εμπορικές αποθήκες του άρθρου 9 του από 24.5.1985 π.δ. (Δ' 270) ο μέγιστος συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,18 και το μέγιστο ποσοστό κάλυψης σε 18%. Η παρέκκλιση του συντελεστή δόμησης που προβλέπεται στα εδάφια ε' και στ' της παρ. 2 του ίδιου άρθρου χορηγείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ύστερα από γνωμοδότηση του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ. ή του Συμβουλίου Μητροπολιτικού Σχεδιασμού, κατά περίπτωση. στ) Σε κτίρια που προορίζονται για εκπαιδευτήρια και ευαγή ιδρύματα του άρθρου 5 του από 6.10.1978 π.δ. (Δ' 538), συμπεριλαμβανόμενων και των κτιρίων της παρ. 3 του ίδιου άρθρου, η παρέκκλιση του συντελεστή δόμησης που προβλέπεται στο εδάφιο δ' της παρ. 2 του ίδιου άρθρου χορηγείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ύστερα από πρόταση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Παιδείας και Θρησκευμάτων και γνωμοδότηση του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. ή του Συμβουλίου Μητροπολιτικού Σχεδιασμού, κατά περίπτωση,και δεν μπορεί να υπερβεί το 0,27. ζ) Σε κτίρια που προορίζονται για νοσοκομεία και κλινικές του άρθρου 6 του από 6.10.1978 π.δ. (Δ' 538), η παρέκκλιση του συντελεστή δόμησης που προβλέπεται στο εδάφιο δ' της παρ. 2 του ίδιου άρθρου χορηγείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ύστερα από πρόταση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου	

	Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων και γνωμοδότηση του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. ή του Συμβουλίου Μητροπολιτικού Σχεδιασμού, κατά περίπτωση, και δεν μπορεί να υπερβεί το 0,54. η) Σε κτίρια που προορίζονται για εξυπηρέτηση των αναγκών των Κέντρων Τεχνικού Ελέγχου Αυτοκινήτων (ΚΤΕΟ) του άρθρου 16 του από 6.10.1978 π.δ. (Δ' 538) ορίζονται οι εξής όροι δόμησης: ηα) Συντελεστής δόμησης 0,6 ηβ) Μέγιστο ποσοστό κάλυψης σαράντα τοις εκατόν (40%) ηγ) Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 12 μ. και σε περίπτωση στέγης τα 14 μ. ηδ) Ο συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 4. θ) Σε εγκαταστάσεις εφοδιαστικής της της περ. 21 του πδ 59/2018 (Α' 114), ο μέγιστος συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,6 και ο μέγιστος συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης σε 4,5. ι) Σε κέντρα δεδομένων (Data Centres) της περ. 21.Α του πδ 59/2018, ο μέγιστος συντελεστής δόμησης ορίζεται ορίζεται σε 0,8, το μέγιστο ποσοστό κάλυψης σε 60% και ο μέγιστος συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης σε 4,5. 4. Η δόμηση σε ακατοίκητα νησιά επιτρέπεται υπό τους όρους που καθορίζονται από τα εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου, με την επιφύλαξη των διατάξεων που ισχύουν για τις προστατευόμενες περιοχές του άρθρου 19 του ν. 1650/1986 (Α' 160). Η ελάχιστη	

	αρτιότητα δεν μπορεί να ορίζεται κατώτερη των 20 στρεμμάτων.	
	Άρθρο 34 (ΝΕΑ ΔΙΑΤΑΞΗ) Όροι δόμησης σε τουριστικές εγκαταστάσεις σε περιοχές εκτός σχεδίου «1. Για χρήσεις της περίπτωσης «15. Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις (ν. 4276/2014)» της παρ. ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018 (Α' 114) το ελάχιστον εμβαδόν που πρέπει να έχουν τα γήπεδα της παρ. 1 του άρθρου 32, ώστε να θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, είναι οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ.. Κατ' εξαίρεση, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα γήπεδα εμβαδού κάτω των οκτώ χιλιάδων (8.000) τ.μ. και ελάχιστου εμβαδού τεσσάρων χιλιάδων (4.000) τ.μ. για την ανέγερση ξενοδοχειακών καταλυμάτων, εφόσον πληρούν ενεργειακά, περιβαλλοντικά ή πολεοδομικά κριτήρια που ορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. 2. Ο συντελεστής δόμησης για κτίρια που βρίσκονται σε γήπεδα της παρ. 1 πλην των οργανωμένων τουριστικών κατασκηνώσεων (κάμπινγκ) με οικίσκους ή χωρίς οικίσκους, δεν μπορεί να υπερβαίνει τα παρακάτω: α) για γήπεδα εμβαδού μέχρι 50 στρέμματα το 0,18 , β) για γήπεδα εμβαδού μέχρι 100 στρέμματα για μεν τα πρώτα 50 στρέμματα όπως στην υποπερ. α' και για την έκταση επιπλέον των 50 και μέχρι τα 100 στρέμματα το 0,15,	

	γ) για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των 100 στρεμμάτων για μεν τα πρώτα 100 στρέμματα όπως στην υποπερ. αβ' και για την έκταση επιπλέον των 100 στρεμμάτων το 0,10. δ) ειδικώς προκειμένου για τουριστικά καταλύματα που διαθέτουν τουλάχιστον τέσσερα από τα κριτήρια κτιριοδομικής και πολεοδομικής αναβάθμισης του άρθρου 38, ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,18 για όλη την έκταση του γηπέδου. ε) ειδικώς προκειμένου για εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής της παρ. 3 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014, ο συντελεστής δόμησης των περ. α-δ προσαυξάνεται κατά 0,02 επί της συνολικής έκτασης του γηπέδου, ο πρόσθετος αυτός όμως συντελεστής δόμησης όμως μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνο για την κατασκευή των εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής. στ) ειδικώς προκειμένου περί κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων των υποπερ. αα και ββ, της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014, επιτρέπεται η υπέρβαση της μέγιστης επιτρεπόμενης κάλυψης του γηπέδου κατά ποσοστό μέχρι 5%, αποκλειστικά με σκοπό να δημιουργηθούν κοινόχρηστοι ημιυπαίθριοι χώροι επί της επιπλέον κάλυψης του γηπέδου. 3. Η μέγιστη επιφάνεια που δύναται να δομηθεί σύμφωνα με την παρ. 2 ορίζεται σε 8.000 τ.μ. Μπορεί να δομηθεί επιφάνεια που υπερβαίνει τα 8.000 τ.μ. μόνο υπό την προϋπόθεση ότι, πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας και εν όψει αυτής, θα έχει παραχωρηθεί μέρος	

	του γηπέδου στον οικείο Δήμο με συμβολαιογραφική πράξη και χωρίς αντάλλαγμα, ως εξής: α) εάν πρόκειται να δομηθεί έκταση από 8.000 τ.μ. έως 20.000 τ.μ., παραχωρείται στον Δήμο έκταση ίση με το ήμισυ της έκτασης που θα δομηθεί επιπλέον των 8.000 τ.μ. β) εάν πρόκειται να δομηθεί έκταση πάνω από 20.000 τ.μ., παραχωρείται στον Δήμο έκταση 6.000 τ.μ. και, πλέον αυτής, έκταση ίση με αυτήν που θα δομηθεί πλέον των 20.000 τ.μ. Σε περίπτωση αυτή, η αρτιότητα και τα ποσοστά εκμετάλλευσης του γηπέδου υπολογίζονται σε ολόκληρο το γήπεδο, πριν από την προβλεπόμενη παραχώρηση. Το παραχωρούμενο τμήμα του γηπέδου καθορίζεται, κατ' επιλογή του κυρίου του οικοπέδου, στο σχέδιο της γενικής διάταξης της και παραμένει αδόμητο. Σε κάθε περίπτωση, το τμήμα αυτό πρέπει να είναι σε θέση εύκολα προσπελάσιμη από κοινόχρηστο χώρο. Αντί του πιο πάνω τμήματος, επιτρέπεται η παραχώρηση ενιαίας έκτασης σε άλλο γήπεδο, όμορο ή μη προς την έκταση όπου θα ανεγερθεί η τουριστική εγκατάσταση, το οποίο θα βρίσκεται πάντως εντός των διοικητικών ορίων της ίδιας δημοτικής ενότητας, μετά από σύμφωνη γνώμη του Δήμου στην περίπτωση, που η προς παραχώρηση έκταση βρίσκεται σε απόσταση μεγαλύτερη του ενός χιλιομέτρου από το γήπεδο, όπου θα ανεγερθεί η τουριστική εγκατάσταση. Η προς παραχώρηση ενιαία έκταση πρέπει να έχει την αυτή ή μεγαλύτερη αντικειμενική αξία με το γήπεδο στο οποίο πρόκειται να	

	ανεγερθεί η τουριστική εγκατάσταση και πολεοδομική καταλληλόλητα για την ανάπτυξη των χρήσεων που προβλέπονται στην παρούσα παράγραφο. Ως χρήσεις γης της παραχωρούμενης έκτασης ορίζονται μόνο οι συναφείς με τη συλλογική αναψυχή, όπως τουριστικά περίπτερα, αθλοπαιδιές, λουτρικές εγκαταστάσεις και άλλες μη οχλούσες την τουριστική εγκατάσταση χρήσεις κοινωνικού εξοπλισμού και κοινωνικής-τεχνικής υποδομής και αποκλείονται κάθε λειτουργικής μορφής ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις και χώροι οργανωμένης κατασκήνωσης (κάμπινγκ). Μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου προς την οικεία Αποκεντρωμένη Διοίκηση, η κατά την προηγούμενη υποπαράγραφο υποχρέωση παραχώρησης τμήματος του γηπέδου είναι δυνατόν να μετατραπεί σε υποχρέωση καταβολής προς τον οικείο δήμο χρηματικού ποσού. Το χρηματικό ποσό στην περίπτωση αυτή ορίζεται ίσο με την αξία της προς παραχώρηση έκτασης, όπως αυτή προσδιορίζεται κατά το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων. Σε περίπτωση που η περιοχή της προς παραχώρηση έκτασης δεν καλύπτεται από το σύστημα αντικειμενικών αξιών, το τίμημα καθορίζεται με βάση συγκριτικά στοιχεία από τον Οικονομικό Έφορο και στην περίπτωση αυτή η τιμή μονάδας δεν μπορεί να είναι μικρότερη από το 50% της προκύπτουσας από την μέση τιμή ανά m2 της εγγεγραμμένης αξίας γηπέδου στα βιβλία της εταιρείας στον τελευταίο δημοσιευμένο ισολογισμό.	

	Η μετατροπή αυτή πραγματοποιείται με απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης ύστερα α) από γνωμοδότηση του οικείου δήμου και β) από εισήγηση των αρμόδιων υπηρεσιών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η γνωμοδότηση του οικείου δήμου εκδίδεται εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών, αφ' ότου ζητηθεί τούτο από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση , στην περίπτωση δε που η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη η συναίνεση του δήμου θεωρείται δεδομένη. Η απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης εκδίδεται εντός συνολικής προθεσμίας τεσσάρων (4) μηνών από την υποβολή της σχετικής αίτησης του ενδιαφερομένου. Σε περίπτωση που η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη το αίτημα της μετατροπής θεωρείται ότι γίνεται αποδεκτό. Η κατά τα ανωτέρω γνώμη των Υπηρεσιών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας βασίζεται στον πολεοδομικό σχεδιασμό πρώτου επιπέδου που έχει πραγματοποιηθεί στην ίδια ή ελλείψει αυτής σε αντίστοιχες περιοχές, αλλά και γενικά στην εκτίμηση αναγκών, κοινωνικής και τεχνικής υποδομής ή σε περιβαλλοντικά δεδομένα. Τα περιερχόμενα στο δήμο χρηματικά ποσά κατατίθενται σε ειδικό λογαριασμό και διατίθενται υποχρεωτικά για τις ανάγκες καθαριότητας, φωτισμού, για τη δημιουργία έργων κοινωνικής - τεχνικής υποδομής ή κοινωνικού εξοπλισμού καθώς και για έργα τουριστικής ανάπτυξης της περιοχής.	

	Στην ανωτέρω απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης ορίζονται, μετά και από σχετική αίτηση του ενδιαφερομένου οι δόσεις στις οποίες κατανέμεται το οφειλόμενο χρηματικό ποσό, με τρόπο ώστε να εξασφαλίζεται η αποπληρωμή του συνόλου του χρηματικού ποσού μέσα στα πρώτα 3 χρόνια από την έκδοση της προσωρινής ή οριστικής άδειας λειτουργίας της μονάδας. Η αναστροφή της παραχώρησης της έκτασης και η μετατροπή της αντίστοιχης υποχρέωσης σε χρηματική είναι δυνατή οποτεδήποτε, ακόμα και μετά την αποπεράτωση της τουριστικής εγκατάστασης, εφόσον συντρέχουν οι ίδιες προϋποθέσεις μετά από σχετική αίτηση του ενδιαφερομένου και έκδοση απόφασης του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης μετά από τήρηση της παραπάνω αναφερομένης διαδικασίας. Στην περίπτωση αυτή η τιμή μονάδας υπολογίζεται ως ανωτέρω αλλά με βάση την αξία της έκτασης κατά το χρόνο της αναστροφής. Οι διατάξεις του παρόντος είναι δυνατόν να εφαρμοσθούν μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου και για εκκρεμείς υποθέσεις που για οποιονδήποτε λόγο δεν ολοκληρώθηκε η παραχώρηση της έκτασης στον δήμο είτε δεν εκδόθηκε από τον Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης η απόφαση καθορισμού του χρηματικού ποσού για την καταβολή της εκ μετατροπής υποχρέωσης παραχώρησης τμήματος γηπέδου. Στην περίπτωση αυτή η τιμή μονάδας υπολογίζεται ως ανωτέρω αλλά με βάση	

	την αξία της έκτασης κατά το χρόνο της αναστροφής. 4. Για γήπεδα τουριστικών εγκαταστάσεων μέχρι δεκαπέντε (15) στρεμμάτων απαιτείται, εκτός των άλλων, σχέδιο γενικής διάταξης, σχέδιο της σχέσης και οργάνωσης των ελεύθερων χώρων και μέθοδος διατήρησης θέας, καθώς και προσπέλασης προς την παραλία εφόσον το γήπεδο είναι παραλιακό. Για τα μεγαλύτερα των δεκαπέντε (15) στρεμμάτων γήπεδα απαιτείται επιπλέον και μελέτη σύνδεσης με τα δίκτυα υποδομής της ευρύτερης περιοχής. Ως παραλιακό γήπεδο, για τις ανάγκες αυτής της παραγράφου, νοείται το πρώτο γήπεδο μετά τη γραμμή αιγιαλού. 5. Σε κτίρια που προορίζονται για τουριστικές εγκαταστάσεις οργανωμένης κατασκήνωσης (κάμπινγκ) με οικίσκους ή χωρίς οικίσκους της παρ. δ' του άρθρου 8 του από 6.10.1978 π.δ., ισχύουν οι ακόλουθοι όροι δόμησης: α) Ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου: οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ. β) Μέγιστο ποσοστό κάλυψης δέκα τοις εκατό (10%) της επιφάνειας του γηπέδου. γ) Συντελεστής δόμησης 0,10 δ) Η μέγιστη συνολική εκμετάλλευση δεν μπορεί να υπερβαίνει τα τρεις χιλιάδες (3.000) τ.μ. ε) Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου ορίζεται σε τέσσερα και μισό (4,5) μέτρα με ένα (1) επιτρεπόμενο όροφο. Επιτρέπεται η δημιουργία υπόγειων αποκλειστικά για βοηθητικές χρήσεις μέσα στο περίγραμμα του πραγματοποιούμενου κτιρίου.»	

	Άρθρο 35 Όροι δόμησης για Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα - Τροποποίηση παρ. 3 άρθρου 9 ν. 4002/2011 και παρ. 6 άρθρου 29 ν. 2545/1997 1. Τροποποιείται η παρ. 3 του άρθρου 9 του ν. 4002/2011 (Α' 180) ως εξής: «3.α. Τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα υπόκεινται στους όρους και περιορισμούς της εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων του από 20.1.1988 προεδρικού διατάγματος (Δ' 61). Ο συντελεστής δόμησης είναι ενιαίος για το σύνολο του σύνθετου τουριστικού καταλύματος και δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,2 και ειδικώς για τα κατοικημένα νησιά, πλην των νήσων Κρήτης, Κέρκυρας, Εύβοιας και Ρόδου, το 0,12. Για τον υπολογισμό της μέγιστης εκμετάλλευσης και των λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης, η έκταση στην οποία αναπτύσσεται το σύνθετο τουριστικό κατάλυμα νοείται ως ενιαίο σύνολο. β. Εφόσον ο υλοποιούμενος συντελεστής δόμησης δεν υπερβαίνει το 0,12, το ποσοστό των δυνάμενων να πωληθούν ή εκμισθωθούν μακροχρονίως τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο άρθρο 8, καθορίζεται σε 40% της συνολικώς δομούμενης επιφάνειας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος. Το ποσοστό αυτό προσαυξάνεται σε 60% όταν ο υλοποιούμενος συντελεστής δόμησης είναι ίσος ή μικρότερος του 0,07. Ειδικά, εφόσον στα σύνθετα τουριστικά καταλύματα περιλαμβάνεται γήπεδο γκολφ 18 τουλάχιστον οπών, το ποσοστό	Νόμος 4002/2001 Άρθρο 9 παρ. 3 «3.α. Τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα υπόκεινται στους όρους και περιΟρισμούς της εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων του από 20/28.1.1988 προεδρικού διατάγματος (Δ` 61), όπως ισχύει. Ο συντελεστής δόμησης είναι ενιαίος για το σύνολο του σύνθετου τουριστικού καταλύματος και δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,15 και ειδικώς για τα κατοικημένα νησιά, πλην Κρήτης, Κέρκυρας, Εύβοιας και Ρόδου, το 0,10. Για τον υπολογισμό της μέγιστης εκμετάλλευσης και των λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης, η έκταση στην οποία αναπτύσσεται το σύνθετο τουριστικό κατάλυμα νοείται ως ενιαίο σύνολο. β. Εφόσον ο υλοποιούμενος συντελεστής δόμησης δεν υπερβαίνει το 0,10, το ποσοστό των δυνάμενων να πωληθούν ή εκμισθωθούν μακροχρονίως τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο προηγούμενο άρθρο, καθορίζεται σε 40% της συνολικώς δομούμενης επιφάνειας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος. Το ποσοστό αυτό προσαυξάνεται σε 60% όταν ο

	των δυνάμενων να πωληθούν ή εκμισθωθούν μακροχρονίως τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών προσαυξάνεται σε: αα) 55% της συνολικώς δομούμενης επιφάνειας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος, εφόσον ο συντελεστής δόμησης που πραγματοποιείται δεν υπερβαίνει το 0,12, ββ) 70% της συνολικώς δομούμενης επιφάνειας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος, εφόσον ο συντελεστής δόμησης δεν υπερβαίνει το 0,07. γ. Η υπαγωγή σε μία εκ των δύο ανωτέρω περ. α' ή β' είναι δεσμευτική και για κάθε μεταγενέστερη αναθεώρηση ή τροποποίηση της οικοδομικής αδείας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος. δ. Ειδικότερες διατάξεις με τις οποίες έχουν καθοριστεί μικρότεροι συντελεστές δόμησης ή και αυστηρότεροι όροι και περιορισμοί δόμησης για την τουριστική αξιοποίηση συγκεκριμένων γηπέδων, διατηρούνται σε ισχύ. ε. Το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών ορίζεται σε εβδομήντα (70) τ.μ. ανά αυτοτελή διηρημένη ιδιοκτησία. Για τις κατασκευές τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών ισχύουν οι όροι δόμησης του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού του ν. 4067/2012 (Α' 79). Οι όροι αυτοί δεν εφαρμόζονται για υφιστάμενα διαμερίσματα - δωμάτια, που μετατρέπονται σε τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες, σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 8 του παρόντος, για τις οποίες ισχύουν οι υφιστάμενες κατά	υλοποιούμενος συντελεστής δόμησης είναι ίσος ή μικρότερος του 0,05. «Ειδικά, εφόσον στα σύνθετα τουριστικά καταλύματα περιλαμβάνεται γήπεδο γκολφ 18 οπών τουλάχιστον, το ποσοστό των δυνάμενων να πωληθούν ή εκμισθωθούν μακροχρονίως τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών προσαυξάνεται ως εξής: αα) σε 55% της συνολικώς δομούμενης επιφάνειας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος, εφόσον ο συντελεστής δόμησης που πραγματοποιείται δεν υπερβαίνει το 0,10, ββ) σε 70% της συνολικώς δομούμενης επιφάνειας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος, εφόσον ο συντελεστής δόμησης δεν υπερβαίνει το 0,05. Σε περίπτωση που διαπιστωθεί με πράξη του Προϊσταμένου της Ειδικής Υπηρεσίας Προώθησης και Αδειοδότησης Τουριστικών Επενδύσεων του άρθρου 12 η παύση λειτουργίας του γηπέδου γκολφ, με στόχο τη μόνιμη διακοπή λειτουργίας του, ανακαλείται το Ειδικό Σήμα Λειτουργίας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος και επιστρέφεται εντόκως από της έκδοσης της σχετικής

	το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής αδείας διατάξεις. στ. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Πολιτισμού και Αθλητισμού και Τουρισμού καθορίζονται ειδικές ενεργειακές προδιαγραφές για τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα και τα Μικτά Τουριστικά Καταλύματα Μικρής Κλίμακας, ιδίως όσον αφορά την εξοικονόμηση νερού, τη διαχείριση των αποβλήτων και την εν γένει ενεργειακή απόδοση των κτιρίων και εγκαταστάσεων που περιλαμβάνονται σ' αυτά.»	διαπιστωτικής πράξης τυχόν επιδότηση για την κατασκευή του ξενοδοχειακού καταλύματος και του γηπέδου γκολφ.» γ. Η υπαγωγή σε μία εκ των δύο ανωτέρω περιπτώσεων α` ή β` είναι δεσμευτική και για κάθε μεταγενέστερη αναθεώρηση ή τροποποίηση της οικοδομικής αδείας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος. δ. Ειδικότερες διατάξεις με τις οποίες έχουν καθοριστεί μικρότεροι συντελεστές δόμησης ή και αυστηρότεροι όροι και περιΟρισμοί δόμησης για την τουριστική αξιοποίηση συγκεκριμένων γηπέδων, διατηρούνται σε ισχύ. «ε) Το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών ορίζεται σε εβδομήντα (70) τ.μ. ανά αυτοτελή διηρημένη ιδιοκτησία.». Για όλες τις κατασκευές τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών ισχύουν οι όροι δόμησης του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού του ν. **4067/2012** (Α` 79). Οι όροι αυτοί δεν εφαρμόζονται για υφιστάμενα διαμερίσματα - δωμάτια, που μετατρέπονται

		σε τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 6 του άρθρου 8, για τις οποίες ισχύουν οι υφιστάμενες κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής αδείας διατάξεις. στ. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Πολιτισμού και Τουρισμού καθορίζονται ειδικές ενεργειακές προδιαγραφές για τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα, ιδίως όσον αφορά την εξοικονόμηση νερού, τη διαχείριση των αποβλήτων και την εν γένει ενεργειακή απόδοση των κτιρίων και εγκαταστάσεων που περιλαμβάνονται σε αυτά.»
	Άρθρο 36 Κατηγορίες τουριστικών καταλυμάτων - προσθήκη υποπερ. ζζ στην περ. α παρ. 2 άρθρου 1 ν. 4276/2014 Στην περ. α’ της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014 (Α' 155) προστίθεται υποπερ. ζζ’ που προβλέπει τα μικτά τουριστικά καταλύματα μικρής κλίμακας ως νέα κατηγορία τουριστικών καταλυμάτων και η παρ. 2 διαμορφώνεται ως εξής: **«**2. Τουριστικά καταλύματα: Τουριστικά καταλύματα είναι οι τουριστικές επιχειρήσεις που υποδέχονται τουρίστες και παρέχουν σε αυτούς διαμονή και άλλες συναφείς προς τη διαμονή υπηρεσίες, όπως εστίαση, ψυχαγωγία, αναψυχή, άθληση. Τα κύρια	Νόμος 4276/2014 Άρθρο 1 παρ. 2 «2. Τουριστικά καταλύματα Τουριστικά καταλύματα είναι οι τουριστικές επιχειρήσεις που υποδέχονται τουρίστες και παρέχουν σε αυτούς διαμονή και άλλες συναφείς προς τη διαμονή υπηρεσίες, όπως εστίαση, ψυχαγωγία, αναψυχή, άθληση. «Τα κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα μπορεί να ανεγερθούν είτε αυτοτελώς

	ξενοδοχειακά καταλύματα μπορεί να ανεγερθούν είτε αυτοτελώς είτε σε συνδυασμό με ειδική τουριστική υποδομή. Διακρίνονται ως εξής: α. Κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα αα. Ξενοδοχεία: Τα ξενοδοχεία είναι εγκαταστάσεις διαμονής που διαθέτουν χώρους διανυκτέρευσης σε δωμάτια ή σε διαμερίσματα ενός ή δύο ή περισσότερων χώρων με λουτρό, κοινόχρηστους χώρους υποδοχής, παραμονής των πελατών και αίθουσα παροχής τουλάχιστον πρωινού γεύματος. ββ. Οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις (camping): Οι οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις είναι κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα, υπαίθρια, με ή χωρίς οικίσκους, στα οποία παρέχεται η δυνατότητα διαμονής, εστίασης και αναψυχής τουριστών που διαθέτουν ή όχι ίδια κατασκηνωτικά και μεταφορικά μέσα, όπως συρόμενα ή αυτοκινούμενα τροχόσπιτα, ρυμουλκούμενα ή ημιρυμουλκούμενα τροχόσπιτα, σκηνές, τροχοσκηνές ή σκηνές επί της οροφής οχημάτων, τουριστικά λεωφορεία διαμορφωμένα με κοιτώνες (hotel bus) και τουριστικά λεωφορεία με συρόμενα οχήματα διαμορφωμένα με κοιτώνες (rotel hotel). Για την ίδρυση και λειτουργία των οργανωμένων τουριστικών κατασκηνώσεων εκδίδεται εντός τριών μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος σχετική απόφαση του Υπουργού Τουρισμού, με την οποία καθορίζονται οι τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές αυτών.	είτε σε συνδυασμό με ειδική τουριστική υποδομή». Διακρίνονται ως εξής: α. Κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα αα. Ξενοδοχεία: Τα ξενοδοχεία είναι εγκαταστάσεις διαμονής που διαθέτουν χώρους διανυκτέρευσης σε δωμάτια ή σε διαμερίσματα ενός ή δύο ή περισσότερων χώρων με λουτρό, κοινόχρηστους χώρους υποδοχής, παραμονής των πελατών και αίθουσα παροχής τουλάχιστον πρωινού γεύματος. ββ. Οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις (camping): Οι οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις είναι κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα, υπαίθρια, με ή χωρίς οικίσκους, στα οποία παρέχεται η δυνατότητα διαμονής, εστίασης και αναψυχής τουριστών που διαθέτουν ή όχι ίδια κατασκηνωτικά και μεταφορικά μέσα, όπως συρόμενα ή αυτοκινούμενα τροχόσπιτα, ρυμουλκούμενα ή ημιρυμουλκούμενα τροχόσπιτα, σκηνές, τροχοσκηνές ή σκηνές επί της οροφής οχημάτων, τουριστικά λεωφορεία διαμορφωμένα με κοιτώνες (hotel bus) και τουριστικά λεωφορεία με συρόμενα οχήματα διαμορφωμένα με κοιτώνες (rotel hotel). Για την ίδρυση και λειτουργία

	Με την ίδια απόφαση καθορίζονται ο τρόπος και η διαδικασία κατάταξής τους σε κατηγορίες αστέρων, τα βαθμολογούμενα κριτήρια, θέματα σχετικά με τον τρόπο και τη διαδικασία κατάταξης στις νέες κατηγορίες αστέρων των υφιστάμενων οργανωμένων τουριστικών κατασκηνώσεων και κάθε άλλο σχετικό θέμα. γγ. Ξενώνες φιλοξενίας νέων: Ξενώνες φιλοξενίας νέων είναι κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα τα οποία ευρίσκονται εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και οικισμών. Με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού που εκδίδεται εντός δύο μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος καθορίζονται οι τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές των ξενώνων φιλοξενίας νέων, οι όροι και οι προϋποθέσεις λειτουργίας τους, τα απαραίτητα δικαιολογητικά και οι οικονομικές επιβαρύνσεις για τη νόμιμη λειτουργία τους, το ύψος του ποσού των παραβόλων για την κατάθεση αίτησης χορήγησης Ειδικού Σήματος Λειτουργίας, οι διοικητικές κυρώσεις για παράβαση των παραπάνω όρων και προϋποθέσεων, τα κριτήρια και η διαδικασία κατάταξής τους και κάθε άλλο σχετικό θέμα για την ίδρυση και λειτουργία αυτών. Επιτρέπεται η μετατροπή υφιστάμενων ξενοδοχειακών καταλυμάτων της υποπερ. αα' της περ. α' της παρ. 1 ή πολυώροφων οικοδομών σε ξενώνες φιλοξενίας νέων, εφόσον πληρούν τις τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές του προηγούμενου εδαφίου. Με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού καθορίζονται ο τρόπος και η διαδικασία μετατροπής των καταλυμάτων αυτών ή	των οργανωμένων τουριστικών κατασκηνώσεων εκδίδεται εντός τριών μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος σχετική απόφαση του Υπουργού Τουρισμού καθορίζοντας τις τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές αυτών. «Με την ίδια απόφαση καθορίζεται ο τρόπος και η διαδικασία κατάταξης τους σε κατηγορίες αστέρων, τα βαθμολογούμενα κριτήρια, θέματα σχετικά με τον τρόπο και τη διαδικασία κατάταξης στις νέες κατηγορίες αστέρων των υφιστάμενων οργανωμένων τουριστικών κατασκηνώσεων και κάθε άλλο σχετικό θέμα.» γγ. Ξενώνες φιλοξενίας νέων: Ξενώνες φιλοξενίας νέων είναι κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα τα οποία ευρίσκονται εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και οικισμών. Με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού που εκδίδεται εντός δύο μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος καθορίζονται οι τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές των ξενώνων φιλοξενίας νέων, οι όροι και οι προϋποθέσεις λειτουργίας τους, τα απαραίτητα δικαιολογητικά και οι οικονομικές επιβαρύνσεις για τη νόμιμη λειτουργία τους, το ύψος του ποσού των παραβόλων για την κατάθεση αίτησης χορήγησης Ειδικού

	των πολυώροφων οικοδομών σε ξενώνες φιλοξενίας νέων. δδ. Σύνθετα τουριστικά καταλύματα: Σύνθετα τουριστικά καταλύματα είναι τα ξενοδοχειακά καταλύματα της υποπερ. αα' της περ. α' της παρ. 2 που ανεγείρονται σε συνδυασμό: α) με τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες της υποπερ. ββ' της περ. β' της παρ. 2 και β) με εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής. Για την ίδρυση και λειτουργία των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 8 και 9 του ν. 4002/2011 (Α' 180). Για την εφαρμογή του νόμου αυτού ως εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής νοούνται συνεδριακά κέντρα, γήπεδα γκολφ, κέντρα θαλασσοθεραπείας, τουριστικοί λιμένες, χιονοδρομικά κέντρα, θεματικά πάρκα, Κέντρα Προπονητικού Αθλητικού Τουρισμού, υδροθεραπευτήρια, καθώς και οι εξής εγκαταστάσεις ειδικών μορφών τουρισμού: μονάδες ιαματικής θεραπείας, κέντρα ιαματικού τουρισμού - θερμαλισμού, κέντρα αναζωογόνησης, κέντρα ευεξίας και αισθητικής και κέντρα καταδυτικού τουρισμού. Με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού δύνανται να προσδιορίζονται και άλλα είδη τουριστικών επιχειρήσεων ή εγκαταστάσεων ως εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής, που αποτελούν τμήμα των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων. εε. Ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας (condohotels) είναι ξενοδοχειακά καταλύματα της υποπερ. αα' της περ. α' της παρ. 2, κατηγορίας τριών (3) ή τεσσάρων (4) ή πέντε (5) αστέρων εντός	Σήματος Λειτουργίας, οι διοικητικές κυρώσεις για παράβαση των παραπάνω όρων και προϋποθέσεων, τα κριτήρια και η διαδικασία κατάταξής τους και κάθε άλλο σχετικό θέμα για την ίδρυση και λειτουργία αυτών. Επιτρέπεται η μετατροπή υφιστάμενων ξενοδοχειακών καταλυμάτων της υποπερίπτωσης αα΄ της περίπτωσης α΄ της παραγράφου 1 ή πολυώροφων οικοδομών σε ξενώνες φιλοξενίας νέων, εφόσον πληρούν τις τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές του προηγούμενου εδαφίου. Με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού καθορίζεται ο τρόπος και η διαδικασία μετατροπής των καταλυμάτων αυτών ή των πολυώροφων οικοδομών σε ξενώνες φιλοξενίας νέων. δδ. Σύνθετα τουριστικά καταλύματα: Σύνθετα τουριστικά καταλύματα είναι τα ξενοδοχειακά καταλύματα της υποπερίπτωσης αα΄ της περίπτωσης α΄ της παραγράφου 2 που ανεγείρονται σε συνδυασμό: α) με τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες της υποπερίπτωσης ββ΄ της περίπτωσης β΄ της παραγράφου 2 και β) με εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής. Για την ίδρυση και λειτουργία των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων εφαρμόζονται οι

	εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και εντός ορίων οικισμών πριν από το έτος 1923 ή κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων. Επί των ξενοδοχείων αυτών, με τη μορφή δωματίων ή διαμερισμάτων, επιτρέπεται η σύσταση οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών και η σύσταση ή μεταβίβαση ενοχικών και εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε τρίτους. Η μακροχρόνια μίσθωση συνομολογείται για χρονικό διάστημα δέκα (10) τουλάχιστον ετών. στστ. (έχει καταργηθεί). ζζ. Μικτά τουριστικά καταλύματα μικρής κλίμακας: Μικτά τουριστικά καταλύματα είναι τα ξενοδοχειακά καταλύματα της υποπερ. αα' της περ. α' της παρ. 2 που ανεγείρονται σε συνδυασμό με τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες της υποπερ. ββ' της περ. β' της παρ. 2. β. Μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα: αα. Αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα - τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις (βίλες): Ως τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις (βίλες) ορίζονται μονοκατοικίες, επιφάνειας τουλάχιστον 80 τ.μ., οι οποίες έχουν ανεξάρτητη εξωτερική προσπέλαση και παρουσιάζουν αυτοτέλεια οικοπέδου/γηπέδου και κτίσματος. Δομούνται με όρους δόμησης κατοικίας. Για την ίδρυση και λειτουργία των τουριστικών επιπλωμένων επαύλεων (βιλών) εφαρμόζεται το άρθρο 46 του ν. 4179/2013. ββ. Αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα - τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες: Ως τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες ορίζονται μεμονωμένες ή σε συγκρότημα μονοκατοικίες, επιφανείας τουλάχιστον 40 τ.μ. εκάστη, με αυτοτέλεια	διατάξεις των **άρθρων 8** και **9** του ν. **4002/2011** (Α΄ 180). Για την εφαρμογή του νόμου αυτού ως εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής νοούνται συνεδριακά κέντρα, γήπεδα γκολφ, κέντρα θαλασσοθεραπείας, τουριστικοί λιμένες, χιονοδρομικά κέντρα, θεματικά πάρκα, Κέντρα Προπονητικού Αθλητικού Τουρισμού, υδροθεραπευτήρια, καθώς και οι εξής εγκαταστάσεις ειδικών μορφών τουρισμού: μονάδες ιαματικής θεραπείας, κέντρα ιαματικού τουρισμού – θερμαλισμού, κέντρα αναζωογόνησης, κέντρα ευεξίας και αισθητικής και κέντρα καταδυτικού τουρισμού. Με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού δύνανται να προσδιορίζονται και άλλα είδη τουριστικών επιχειρήσεων ή εγκαταστάσεων ως εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής, που αποτελούν τμήμα των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων. Στα κύρια τουριστικά καταλύματα των υποπερ. αα`, ββ`, δδ` της περ. α` της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014 (Α` 155) επιτρέπεται η εκτέλεση των έργων της παρούσας.» «εε. Ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας (condohotels) είναι ξενοδοχειακά καταλύματα της υποπερίπτωσης αα της περίπτωσης α της παραγράφου 2, κατηγορίας τριών (3) ή τεσσάρων (4) ή

	λειτουργίας και ανεξάρτητη εξωτερική προσπέλαση. Δομούνται με όρους δόμησης κατοικίας. Για την ίδρυση και λειτουργία των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών εφαρμόζεται το άρθρο 46 του ν. 4179/2013. γγ. Ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια - διαμερίσματα: Ως ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια - διαμερίσματα ορίζονται εγκαταστάσεις διαμονής που διαθέτουν χώρους διανυκτέρευσης σε δωμάτια ή και σε διαμερίσματα ενός ή δύο ή περισσότερων χώρων με λουτρό. Με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού καθορίζονται οι τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές των ενοικιαζόμενων επιπλωμένων δωματίων - διαμερισμάτων. γ. Τουριστικά καταλύματα σε κτίρια αρχιτεκτονικής κληρονομιάς: Τουριστικά καταλύματα δύνανται να λειτουργούν και σε κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί βάσει της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας ως «διατηρητέα» ή «νεώτερα μνημεία», καθώς και σε προϋφιστάμενα του 1955 κτίρια για τα οποία το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής του άρθρου 7 του ν. 4495/2017, βάσει αναλυτικής τεχνικής έκθεσης, φωτογραφικής τεκμηρίωσης και εμπεριστατωμένης γνωμοδότησής του, διαπιστώνει τον παραδοσιακό αρχιτεκτονικό και μορφολογικό χαρακτήρα τους, τηρουμένων των προδιαγραφών που ισχύουν για κάθε συγκεκριμένη μορφή καταλύματος και με την επιφύλαξη του ν. 3028/2002. Κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα εντός των ανωτέρω κτιρίων, που έχουν αδειοδοτηθεί έως την έναρξη ισχύος του	πέντε (5) αστέρων εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και εντός ορίων οικισμών πριν από το έτος 1923 ή κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων. Επί των ξενοδοχείων αυτών, με τη μορφή δωματίων ή διαμερισμάτων, επιτρέπεται η σύσταση οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών και η σύσταση ή μεταβίβαση ενοχικών και εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε τρίτους. Η μακροχρόνια μίσθωση συνομολογείται για χρονικό διάστημα δέκα (10) τουλάχιστον ετών.». [στστ. Ξενοδοχειακά τουριστικά καταλύματα εντός παραδοσιακών κτισμάτων που προβλέπονται στο π.δ. **33/1979**. Με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού καθορίζονται οι τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές των τουριστικών καταλυμάτων εντός παραδοσιακών κτισμάτων, οι όροι και οι προϋποθέσεις λειτουργίας τους, τα απαραίτητα δικαιολογητικά, τα κριτήρια και η διαδικασία κατάταξής τους και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την ίδρυση και λειτουργία αυτών]. β. Μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα: αα. Αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα - τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις (βίλες): Ως τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις

	ν. 4276/2014, κατατάσσονται αυτοδίκαια σε κατηγορίες αστέρων ως εξής: τα ΑΑ' τάξης στην κατηγορία 5 αστέρων, τα Α' τάξης στην κατηγορία 4 αστέρων, τα Β' τάξης στην κατηγορία 3 αστέρων και τα λοιπά στην κατηγορία των 2 αστέρων. Η ανωτέρω κατάταξη ισχύει έως τις 31.12.2019. Με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού μπορεί να τροποποιείται η καταληκτική ημερομηνία κατάταξης των ανωτέρω καταλυμάτων. Μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα εντός των ως άνω κτιρίων κατατάσσονται αντίστοιχα ως εξής: τα Α' τάξης σε 4 κλειδιών, τα Β' τάξης σε 3 κλειδιών και τα Γ' τάξης σε 2 κλειδιών.»	(βίλες) ορίζονται μονοκατοικίες, επιφάνειας τουλάχιστον 80 τ.μ., οι οποίες έχουν ανεξάρτητη εξωτερική προσπέλαση και παρουσιάζουν αυτοτέλεια οικοπέδου/γηπέδου και κτίσματος. Δομούνται με όρους δόμησης κατοικίας. Για την ίδρυση και λειτουργία των τουριστικών επιπλωμένων επαύλεων (βιλών) εφαρμόζονται οι διατάξεις του **άρθρου 46** του ν. **4179/2013**. ββ. Αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα - τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες: Ως τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες ορίζονται μεμονωμένες ή σε συγκρότημα μονοκατοικίες, επιφανείας τουλάχιστον 40 τ.μ. εκάστη, με αυτοτέλεια λειτουργίας και ανεξάρτητη εξωτερική προσπέλαση. Δομούνται με όρους δόμησης κατοικίας. Για την ίδρυση και λειτουργία των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών εφαρμόζονται οι διατάξεις του **άρθρου 46** του ν. **4179/2013**. γγ. Ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια - διαμερίσματα: Ως ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια - διαμερίσματα ορίζονται εγκαταστάσεις διαμονής που διαθέτουν χώρους διανυκτέρευσης σε δωμάτια ή και σε διαμερίσματα ενός ή δύο ή περισσότερων χώρων με λουτρό.

		Με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού καθορίζονται οι τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές των ενοικιαζόμενων επιπλωμένων δωματίων - διαμερισμάτων. «γ. Τουριστικά καταλύματα σε κτίρια αρχιτεκτονικής κληρονομιάς: Τουριστικά καταλύματα δύνανται να λειτουργούν και σε κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί βάσει της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας ως «διατηρητέα» ή «νεώτερα μνημεία», καθώς και σε προϋφιστάμενα του 1955 κτίρια για τα οποία το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής του **άρθρου 7** του ν. **4495/2017**, βάσει αναλυτικής τεχνικής έκθεσης, φωτογραφικής τεκμηρίωσης και εμπεριστατωμένης γνωμοδότησής του, διαπιστώνει τον παραδοσιακό αρχιτεκτονικό και μορφολογικό χαρακτήρα τους, τηρουμένων των προδιαγραφών που ισχύουν για κάθε συγκεκριμένη μορφή καταλύματος και με την επιφύλαξη των διατάξεων του ν. **3028/2002**. «Κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα εντός των ανωτέρω κτιρίων, που έχουν αδειοδοτηθεί έως την έναρξη ισχύος του ν. 4276/2014, κατατάσσονται αυτοδίκαια σε κατηγορίες αστέρων ως εξής: τα ΑΑ τάξης στην κατηγορία 5 αστέρων, τα Α τάξης στην κατηγορία 4 αστέρων, τα Β τάξης στην κατηγορία 3

		αστέρων και τα λοιπά στην κατηγορία των 2 αστέρων. Η ανωτέρω κατάταξη ισχύει έως τις 31.12.2019. Με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού μπορεί να τροποποιείται η καταληκτική ημερομηνία κατάταξης των ανωτέρω καταλυμάτων.». Μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα εντός των ως άνω κτιρίων κατατάσσονται αντίστοιχα ως εξής: τα Α` τάξης σε 4 κλειδιών, τα Β` τάξης σε 3 κλειδιών και τα Γ` τάξης σε 2 κλειδιών.».
	Άρθρο 37 (ΝΕΑ ΔΙΑΤΑΞΗ) Μικτά τουριστικά καταλύματα μικρής κλίμακας - Προσθήκη άρθρου 10Α στον ν. 4002/2011 Μετά το άρθρο 10 του ν. 4002/2011 (Α' 180), προστίθεται άρθρο 10Α ως εξής: «Άρθρο 10Α Μικτά τουριστικά καταλύματα μικρής κλίμακας 1.α. Επί των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών που περιλαμβάνονται στα Μικτά Τουριστικά Καταλύματα Μικρής Κλίμακας της περ. ζζ' της υποπαρ. α' της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014, επιτρέπεται η σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών, οριζόντιων και κάθετων, κατά τις κείμενες διατάξεις και η σύσταση ή μεταβίβαση σε τρίτους ενοχικών και εμπραγμάτων δικαιωμάτων επ' αυτών. Το ποσοστό των δυνάμενων να πωληθούν ή εκμισθωθούν μακροχρονίως τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών δεν μπορεί να	

	υπερβαίνει το δέκα της εκατό (10%) της συνολικώς δομούμενης επιφάνειας του μικτού τουριστικού καταλύματος μικρής κλίμακας. Η μακροχρόνια μίσθωση συνομολογείται για χρονικό διάστημα δέκα (10) τουλάχιστον ετών. β. Η περ. α' εφαρμόζεται μόνον εφόσον συντρέχουν σωρευτικώς οι ακόλουθες προϋποθέσεις: αα. τα Μικτά Τουριστικά Καταλύματα Μικρής Κλίμακας αναπτύσσονται σε γήπεδα ίσα ή μεγαλύτερα των 50.000 τ.μ. και μέχρι 150.000 τ.μ. ββ. τα ξενοδοχεία που συμπεριλαμβάνονται σε αυτά κατατάσσονται στην κατηγορία των ιδιαιτέρως αναβαθμισμένων. 2.α Για τη δημιουργία μικτών τουριστικών καταλυμάτων μικρής κλίμακας εκδίδεται κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Τουρισμού και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, με την οποία καθορίζονται: αα. οι ειδικότερες κατηγορίες έργων, δραστηριοτήτων και εγκαταστάσεων που πρόκειται να ανεγερθούν στην έκταση του μικτού τουριστικού καταλύματος μικρής κλίμακας. αβ. η γενική διάταξη των κτιρίων και εγκαταστάσεων με αναφορά σε τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:5.000. Στη γενική διάταξη πρέπει να λαμβάνεται μέριμνα ώστε οι τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες να αποτελούν ενότητα διακριτή από το ξενοδοχειακό κατάλυμα. αγ. οι περιβαλλοντικοί όροι του μικτού τουριστικού καταλύματος μικρής κλίμακας, ύστερα από τήρηση της	

	διαδικασίας που ορίζεται στον ν. 4014/2011 (Α' 209), όπως ισχύει. β. Μικτά τουριστικά καταλύματα μικρής κλίμακας επιτρέπεται να δημιουργούνται και εντός εγκαταλελειμμένων οικισμών προ του έτους 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων σε συνδυασμό με την ανάπλαση τμήματος ή και του συνόλου του οικισμού. Για τον σκοπό αυτόν, οι ενδιαφερόμενοι δημόσιοι ή ιδιωτικοί φορείς καταρτίζουν πρόγραμμα τουριστικής αξιοποίησης και οικιστικής αναζωογόνησης του οικείου οικισμού, το οποίο εγκρίνεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Τουρισμού, η οποία εκδίδεται ύστερα από γνώμη του ΕΟΤ. Με διάταγμα που εκδίδεται ύστερα από πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Πολιτισμού και Αθλητισμού και Τουρισμού και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού καθορίζονται τα ειδικότερα κριτήρια επιλογής των σχετικών οικισμών, οι τρόποι και τα μέσα πολεοδομικής επέμβασης, οι τρόποι απόκτησης των απαιτούμενων ακινήτων, τα παρεχόμενα πολεοδομικά ή και οικονομικά κίνητρα, οι φορείς υλοποίησης των σχετικών προγραμμάτων και κάθε άλλο θέμα σχετιμό με για την εφαρμογή της παρούσας. 3. Η δημιουργία μικτών τουριστικών καταλυμάτων μικρής κλίμακας εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του εκάστοτε ισχύοντος Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό και τις χρήσεις γης και λειτουργίες της ευρύτερης περιοχής. Με κοινή απόφαση Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας	

	και Τουρισμού μπορεί να καθορίζονται ειδικές χωροταξικές κατευθύνσεις για τη δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων. 4. Τα Μικτά Τουριστικά Καταλύματα Μικρής Κλίμακας υπόκεινται στους όρους και περιορισμούς της εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων. Ο συντελεστής δόμησης είναι ενιαίος για το σύνολο του μικτού τουριστικού καταλύματος μικρής κλίμακας και δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,2 και ειδικώς για τα κατοικημένα νησιά, πλην των νήσων Κρήτης, Κέρκυρας, Εύβοιας και Ρόδου, το 0,12. Για τον υπολογισμό της μέγιστης εκμετάλλευσης και των λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης, η έκταση στην οποία αναπτύσσεται το σύνθετο τουριστικό κατάλυμα νοείται ως ενιαίο σύνολο.»	
	Άρθρο 38 (ΝΕΑ ΔΙΑΤΑΞΗ) Πολεοδομικά κίνητρα για την ποιότητα και ανταγωνιστικότητα των τουριστικών εγκαταστάσεων Κριτήρια κτιριοδομικής και πολεοδομικής αναβάθμισης των τουριστικών καταλυμάτων της υποπερ. αα’ της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014 (Α’ 155) ορίζονται τα εξής: α. Η ύπαρξη χώρου στάθμευσης εντός του γηπέδου με ελάχιστο αριθμό θέσεων ίσο με τον αριθμό των δωματίων/διαμερισμάτων του καταλύματος. β. Η ύπαρξη στεγασμένου χώρου στάθμευσης εντός του τουριστικού καταλύματος με ελάχιστο αριθμό θέσεων	

	ίσο με τα τρία τέταρτα του αριθμού των δωματίων/διαμερισμάτων του καταλύματος. γ. Η διαθεσιμότητα μπαλκονιού ή βεράντας για το 50% των δωματίων ή διαμερισμάτων. δ. Η ύπαρξη ελάχιστου εμβαδού υποδοχής 0,8 τ.μ. ανά κλίνη. ε. Η ύπαρξη αίθουσας πολλαπλών χρήσεων εμβαδού τουλάχιστον 100 τ.μ. στ. Η ύπαρξη τουλάχιστον μιας (1) κοινόχρηστης τουαλέτας για επισκέπτες ανά 25 κλίνες. ζ. Ελάχιστο εμβαδόν 25 τ.μ. για μονόκλινα δωμάτια, 30 τ.μ. για δίκλινα και 36 τ.μ. για τρίκλινα ή 42 τ.μ. για διαμερίσματα ενός χώρου, 55 τ.μ. για διαμερίσματα δύο χώρων, 75 τ.μ. για διαμερίσματα τριών χώρων και 25 τ.μ. επιπλέον για κάθε χώρο διαμερίσματος για διαμερίσματα τεσσάρων χώρων και άνω. η. Η ύπαρξη τουλάχιστον 2 σουιτών.»	
	Άρθρο 39 Οργανωμένοι υποδοχείς - Τροποποίηση παρ. 4 άρθρου 44 και παρ. 2 άρθρου 52 ν. 3982/2011 1. Στην παρ. 4 του άρθρου 44 του ν. 3982/2011 (Α' 143) ορίζονται ειδικοί όροι για την ανάπτυξη Οργανωμένων Υποδοχέων Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων και η παρ. 4 διαμορφώνεται ως εξής: «4. α. Η ελάχιστη έκταση για την ίδρυση, οργάνωση και λειτουργία ΕΠ ορίζεται σε εκατόν πενήντα (150) στρέμματα για ΕΠ τύπου Α' , σε εκατό (100) στρέμματα για ΕΠ τύπου Β' και σε πενήντα (50)	Νόμος 3982/2011 Άρθρο 44 παρ. 4 «4. Η ελάχιστη έκταση για την ίδρυση, οργάνωση και λειτουργία ΕΠ ορίζεται σε 150 στρέμματα για ΕΠ τύπου Α`, σε 100 στρέμματα για ΕΠ τύπου Β` και σε 50 στρέμματα για ΕΠ Τύπου Γ` και για ΕΠ Ειδικού Τύπου.» Νόμος 3982/2011 Άρθρο 52 παρ. 2

	στρέμματα για ΕΠ Τύπου Γ' και για ΕΠ Ειδικού Τύπου. β. Ειδικά στα κατοικημένα νησιά πλην της Εύβοιας και της Κρήτης, η ελάχιστη έκταση για την ίδρυση, οργάνωση και λειτουργία ΕΠ ορίζεται σε εκατόν πενήντα (150) στρέμματα για ΕΠ τύπου Α', σε πενήντα (50) στρέμματα για ΕΠ τύπου Β' και σε τριάντα (30) στρέμματα για ΕΠ Τύπου Γ' και για ΕΠ Ειδικού Τύπου. Εντός των επιχειρηματικών πάρκων της περίπτωσης αυτής επιτρέπονται μόνο δραστηριότητες ήπιας ανάπτυξης, οι οποίες είναι συμβατές με τη φυσιογνωμία του νησιού, όπως προκύπτει από τη σχετική μελέτη, και σύμφωνες με τις χρήσεις γης της περιοχής.» 2. Οι όροι δόμησης στα επιχειρηματικά πάρκα που προβλέπονται στην παρ. 2 του άρθρου 52 του ν. 3982/2011 (Α' 143) τροποποιούνται και η παρ. 2 διαμορφώνεται ως εξής: «2. Οι όροι δόμησης προσδιορίζονται στην απόφαση της παρ. 6 του άρθρου 46. Σε κάθε περίπτωση τηρούνται τα παρακάτω όρια: α. Ποσοστό κάλυψης μέχρι 70%. β. Συντελεστής δόμησης μέχρι 2,0 για τις βιοτεχνικές και βιομηχανικές χρήσεις, 1,6 για τα επαγγελματικά εργαστήρια και τις χρήσεις εφοδιαστικής και 1,4 για τις υπόλοιπες χρήσεις. γ. Η επιτρεπόμενη κατ' όγκον εκμετάλλευσης των οικοπέδων στα Επιχειρηματικά Πάρκα προκύπτει από την ακόλουθη σχέση: (σ.ο.) = 7,00 x (σ.δ.),	«2. Οι όροι δόμησης προσδιορίζονται στην απόφαση του άρθρου 46 παράγραφος 6. Σε κάθε περίπτωση τηρούνται τα παρακάτω όρια: α. Ποσοστό κάλυψης μέχρι 70%. β. Συντελεστής δόμησης μέχρι 1,6 για τις βιομηχανικές και 1,2 για τις υπόλοιπες χρήσεις. «γ. Ελάχιστο ποσοστό κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων 25%, υπολογιζόμενο επί της συνολικής επιφάνειας του ΕΠ. Στο ποσοστό αυτό περιλαμβάνονται χώροι εντός του ΕΠ με ήδη διαμορφωμένη τέτοια χρήση (ενδεικτικά αυτοκινητόδρομοι, εθνικές και επαρχιακές οδοί, κόμβοι κ.λπ.), καθώς και κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι που περιλαμβάνονται σε ζώνη κατά μήκος του Ενεργού Δικτύου της Εθνικής Σιδηροδρομικής Υποδομής όπως αυτό ορίζεται στο **άρθρο 9** του ν. **3891/2010** και για τη χρήση που προβλέπεται στο στοιχείο ε` της παραγράφου 1 του άρθρου 6α του ιδίου αυτού νόμου. Οι χώροι υψηλού πρασίνου περιμετρικά του ΕΠ ορίζονται σε 6% κατ` ελάχιστον επί της συνολικής επιφάνειας για ΕΠ Τύπου Α` και σε 5% επί της συνολικής επιφάνειας για ΕΠ Τύπου Β` και Γ`. Οι χώροι υψηλού πρασίνου περιμετρικά του ΕΠ συνυπολογίζονται στην έκταση των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων του ΕΠ. Οι χώροι κοινωφελών εγκαταστάσεων και κτιρίων ανέρχονται κατά ανώτατο όριο σε 3% στη συνολική επιφάνεια του ΕΠ». «δ. Οταν στην πολεοδομική μελέτη που εγκρίνεται, προβλέπεται η δημιουργία υπαίθριων ή στεγασμένων

	όπου (σ.δ.) ο αντίστοιχος συντελεστής δόμησης του οικοπέδου κατά περίπτωση και αφορά κτίρια ανεξάρτητα από το ύψος τους Κατ' εξαίρεση, για την ανέγερση βιομηχανικών κτιρίων είναι δυνατή, ύστερα από γνώμη του αρμόδιου ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α: α) η υπέρβαση της επιτρεπόμενης κατ' όγκο εκμετάλλευσης του οικοπέδου σ.ο., με ανώτατη την τιμή που προκύπτει από την εφαρμογή της σχέσης (σ.ο.) = 7,50 x (σ.δ.), όπου (σ.δ.) ο αντίστοιχος συντελεστής δόμησης του οικοπέδου κατά περίπτωση και β) η καθ' ύψος υπέρβαση, η οποία δεν δύναται να υπερβαίνει τα τριάντα δύο (32) μέτρα.δ. Ελάχιστο ποσοστό κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων 25%, υπολογιζόμενο επί της συνολικής επιφάνειας του ΕΠ. Στο ποσοστό αυτό περιλαμβάνονται χώροι εντός του ΕΠ με ήδη διαμορφωμένη τέτοια χρήση, όπως αυτοκινητόδρομοι, εθνικές και επαρχιακές οδοί, και κόμβοι, καθώς και κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι που περιλαμβάνονται σε ζώνη κατά μήκος του Ενεργού Δικτύου της Εθνικής Σιδηροδρομικής Υποδομής, όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 9 του ν. 3891/2010 και για τη χρήση που προβλέπεται στο στοιχείο ε' της παρ. 1 του άρθρου 6α του ιδίου νόμου. Οι χώροι υψηλού πρασίνου περιμετρικά του ΕΠ ορίζονται σε 6% κατ' ελάχιστον επί της συνολικής επιφάνειας για ΕΠ Τύπου Α' και σε 5% επί της συνολικής επιφάνειας για ΕΠ Τύπου Β' και Γ'. Οι χώροι υψηλού πρασίνου περιμετρικά του ΕΠ συνυπολογίζονται στην έκταση των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων του ΕΠ. Οι χώροι κοινωφελών	χώρων στάθμευσης σε κοινόχρηστους ή κοινωφελείς χώρους στάθμευσης του επιχειρηματικού πάρκου, η χωρητικότητά τους υπολογίζεται με βάση τις προβλεπόμε-νες διαστάσεις και μεγέθη των υπαίθριων ή στεγασμένων σταθμών αυτοκινήτων, σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. **455/1976** (Α` 169). Στα κτήρια που ανεγείρονται σε επιχειρηματικό πάρκο, όπου προβλέπεται η ύπαρξη κοινοχρήστων χώρων στάθμευσης, ο αριθμός των θέσεων στάθμευσης που επιβάλλεται να κατασκευαστεί για τις ανάγκες του κάθε κτηρίου, υπολογίζεται σύμφωνα με το προηγούμενο εδάφιο, αφού προηγουμένως αφαιρεθεί ο αναλογούν αριθμός κοινόχρηστων θέσεων στάθμευσης. Η αναλογία αυτή αντιστοιχεί στο κλάσμα της επιφάνειας του οικοπέδου που κατασκευάζεται το κτήριο, δια της συνολικής επιφάνειας των οικοπέδων που προκύπτει από την πολεοδομική μελέτη, μετά την αφαίρεση των κοινόχρηστων και κοινωφελών επιφανειών. Η διάταξη αυτή εφαρμόζεται και για ΒΙΠΕ του ν. **4458/1965**, ΒΕΠΕ του ν. **2545/1997** και ΕΠ του ν. 3982/2011 που κατασκευάστηκαν με βάση προϊσχύουσες διατάξεις.» ε. Κατ` εξαίρεση, είναι δυνατή η καθ` ύψος υπέρβαση για την ανέγερση αποθηκών κατακόρυφου τύπου (SILOS) συναρμολογούμενων (βιδωτών), δεξαμενών υγρών καυσίμων, καθώς και καμινάδων βιομηχανικών εγκαταστάσεων. Το

	εγκαταστάσεων και κτιρίων ανέρχονται κατά ανώτατο όριο σε 3% στη συνολική επιφάνεια του ΕΠ. ε. Όταν στην πολεοδομική μελέτη που εγκρίνεται, προβλέπεται η δημιουργία υπαίθριων ή στεγασμένων χώρων στάθμευσης σε κοινόχρηστους ή κοινωφελείς χώρους στάθμευσης του επιχειρηματικού πάρκου, η χωρητικότητά τους υπολογίζεται με βάση τις προβλεπόμενες διαστάσεις και μεγέθη των υπαίθριων ή στεγασμένων σταθμών αυτοκινήτων, σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 455/1976 (Α' 169). Στα κτίρια που ανεγείρονται σε επιχειρηματικό πάρκο, όπου προβλέπεται η ύπαρξη κοινοχρήστων χώρων στάθμευσης, ο αριθμός των θέσεων στάθμευσης, που επιβάλλεται να κατασκευαστεί για τις ανάγκες του κάθε κτιρίου, υπολογίζεται σύμφωνα με το προηγούμενο εδάφιο, αφού προηγουμένως αφαιρεθεί ο αναλογούν αριθμός κοινόχρηστων θέσεων στάθμευσης. Η αναλογία αυτή αντιστοιχεί στο κλάσμα της επιφάνειας του οικοπέδου που κατασκευάζεται το κτίριο, δια της συνολικής επιφάνειας των οικοπέδων που προκύπτει από την πολεοδομική μελέτη, μετά από την αφαίρεση των κοινόχρηστων και κοινωφελών επιφανειών. Η παρούσα εφαρμόζεται και για ΒΙΠΕ του ν. 4458/1965, ΒΕΠΕ του ν. 2545/1997 και ΕΠ του ν. 3982/2011 που κατασκευάστηκαν με βάση προϊσχύουσες διατάξεις. στ. Κατ' εξαίρεση, είναι δυνατή η καθ' ύψος υπέρβαση για την ανέγερση αποθηκών κατακόρυφου τύπου	ύψος αυτό δεν δύναται να υπερβαίνει τα τριάντα δύο (32) μέτρα.»

	συναρμολογούμενων (βιδωτών), δεξαμενών υγρών καυσίμων, καθώς και καμινάδων βιομηχανικών εγκαταστάσεων. Το ύψος αυτό δεν δύναται να υπερβαίνει τα τριάντα δύο (32) μέτρα.»	
	Άρθρο 40 (ΝΕΑ ΔΙΑΤΑΞΗ) Μεταβατικές - εξουσιοδοτικές διατάξεις 1. Εάν, μέχρι την έγκριση Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου και πάντως για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει τα δύο (2) έτη από την έναρξη ισχύος του παρόντος, υποβληθεί αίτηση για οικοδομική άδεια, ακόμη και εάν αυτή δεν συνοδεύεται από το σύνολο των δικαιολογητικών που απαιτούνται, όπως βεβαιώσεις της δασικής ή της αρχαιολογικής υπηρεσίας, μπορούν να οικοδομούνται, ακίνητα τα οποία: α) κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος έχουν πρόσωπο σε διεθνείς, εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές και κοινοτικές οδούς, καθώς και σε εγκαταλελειμμένα τμήματα αυτών και σε σιδηροδρομικές γραμμές και εφόσον έχουν: αα) Τα γήπεδα που υφίστανται κατά την 12η.11.1962, ημέρα δημοσίευσης του από 24.10.1962 βασιλικού διατάγματος (Δ' 142), ελάχιστο πρόσωπο: δέκα (10) μέτρα, ελάχιστο βάθος: δεκαπέντε (15) μέτρα, ελάχιστο εμβαδόν: 750 τ.μ. αβ) υφίστανται κατά την 12η.9.1964, ημέρα έναρξης ισχύος του από 21.7.1964 βασιλικού διατάγματος (Δ' 141), ελάχιστο πρόσωπο: είκοσι (20) μέτρα, ελάχιστο βάθος: τριάντα πέντε (35) μέτρα, ελάχιστο εμβαδόν 1.200 τ.μ. β) έχουν πρόσωπο σε εθνική, επαρχιακή, ή δημοτική οδό εφόσον	

	υφίστανται κατά την 17η.10.1978, ημέρα έναρξης ισχύος του από 6.10.1978 π.δ. (Δ' 538), και έχουν ελάχιστο πρόσωπο: είκοσι πέντε (25) μ., ελάχιστο βάθος: σαράντα (40) μ. και ελάχιστο εμβαδόν 2.000 τ.μ. γ) έχουν πρόσωπο σε εθνική, επαρχιακή, ή δημοτική οδό, εφόσον υφίστανται κατά την 17η.10.1978, και έχουν ελάχιστο πρόσωπο: είκοσι πέντε (25) μ., ελάχιστο βάθος: σαράντα (40) μ. και ελάχιστο εμβαδόν 2.000 τ.μ. δ) βρίσκονται εντός της ζώνης των πόλεων, κωμών και οικισμών και είχαν κατά την 24η.4.1977, ημέρα έναρξης ισχύος του από 5.4.1977 π.δ. (Δ’ 133), ελάχιστο εμβαδόν: 2.000 τ.μ., πρόσωπο σε εθνική, επαρχιακή, δημοτική κατηγορίας Α οδό, ή σε κοινόχρηστο χώρο τουλάχιστον είκοσι πέντε (25) μ., και ελάχιστο βάθος σαράντα (40) μ. ε) είναι άρτια και οικοδομήσιμα και απομειούνται συνεπεία απαλλοτριώσεων ή διάνοιξης διεθνών, εθνικών ή επαρχιακών οδών, εφόσον μετά από την απομείωση αυτή έχουν τα όρια αρτιότητας και τις λοιπές προϋποθέσεις των γηπέδων των περ. γ’ ή δ’. στ) σε περιπτώσεις αναδασμών, γήπεδα που δημιουργούνται και δίνονται σε δικαιούχους σε ανταλλαγή αρτίων και οικοδομήσιμων γηπέδων, εφόσον μετά από τον αναδασμό αυτόν έχουν τα όρια αρτιότητας και τις προϋποθέσεις των γηπέδων των περ. γ’ ή δ’. 2. Σε ήδη υφιστάμενους οργανωμένους υποδοχείς δραστηριοτήτων της περ. δ’ του άρθρου 1 του ν. 4447/2016 επιτρέπεται η προσαρμογή του	

	συντελεστή δόμησης στα όρια της παρ. 1 κατόπιν στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης, προκειμένου να συνεκτιμηθεί η επιβάρυνση στο περιβάλλον που επέρχεται από την αύξηση του συντελεστή. 3. Σε βιομηχανικές περιοχές του ν. 4458/1965 (Α' 33) και ΒΙΠΕ, ΒΙΠΑ, ΒΙΟΠΑ, Τεχνοπόλεις και άλλες μορφές Βιομηχανικών και Επιχειρηματικών Περιοχών (ΒΕΠΕ) του ν. 2545/1997 (Α' 254) επιτρέπεται η οικοδόμηση, χωρίς να έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία πολεοδόμησης της έκτασής τους υπό τις εξής προϋποθέσεις: α) έχει προηγηθεί σχέδιο γενικής διάταξης, το οποίο εκπονείται από το φορέα υλοποίησης της στρατηγικής επένδυσης και εγκρίνεται από τον φορέα διαχείρισης του υποδοχέα β) η οικοδόμηση γίνεται σε συνεχόμενα, όμορα μεταξύ τους γήπεδα, σε έκταση που δεν υπερβαίνει αθροιστικά το 20% της έκτασης, για την οποία δεν υπάρχει εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη και θα είναι σύμφωνη με το σχέδιο γενικής διάταξης, γ) τεκμηριώνεται από την έκθεση που συνοδεύει το σχέδιο γενικής διάταξης ότι η πολεοδόμηση είναι συμβατή με τους στόχους και τη λειτουργία του υποδοχέα, όπως αυτοί προκύπτουν από την ιδρυτική πράξη του και δεν ανατρέπει τον σχετικό σχεδιασμό, δ) η οικοδόμηση αφορά σε στρατηγικές επενδύσεις του ν. 4608/2019 (Α' 66), ε) η οικοδόμηση γίνεται με συντελεστή δόμησης μέχρι 0,9. 4. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού	

	Περιβάλλοντος και Ενέργειας εντός έξι (6) μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος εξειδικεύονται οι όροι και περιορισμοί που ισχύουν για τη δόμηση στα γήπεδα της παρ. 1 του άρθρου 32. Με το ίδιο διάταγμα οι κατηγορίες δραστηριοτήτων που επιτρέπονται στην εκτός σχεδίου δόμηση αντιστοιχίζονται με τις ειδικές χρήσεις του π.δ. 59/2018 (Α' 112).»	
	ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ' Απλούστευση και βελτίωση του συστήματος χρήσεων γης Άρθρο 41 (ΝΕΑ ΔΙΑΤΑΞΗ) Σκοπός «Με τις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου εκσυγχρονίζεται, απλουστεύεται και ενοποιείται η ονοματολογία των χρήσεων γης που περιγράφουν τη δραστηριότητα στον χώρο και αξιοποιούνται σε κάθε επίπεδο σχεδιασμού, καθώς και στην περιβαλλοντική αδειοδότηση.»	
	Άρθρο 42 (ΝΕΑ ΔΙΑΤΑΞΗ) Εθνική ονοματολογία χρήσεων γης «Τα τοπικά πολεοδομικά σχέδια, τα ειδικά πολεοδομικά σχέδια, τα διατάγματα της παρ. 4 του άρθρου 21 του ν. 1650/1986 (Α' 160), καθώς και κάθε άλλο ειδικό εργαλείο πολεοδομικού σχεδιασμού προσδιορίζουν επιτρεπόμενες και απαγορευόμενες δραστηριότητες βάσει των κατηγοριών χρήσεων γης που περιέχονται στην Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης, τις οποίες μπορούν να εξειδικεύουν περαιτέρω. Στα σχέδια αυτά ενσωματώνονται ζώνες ή περιοχές που	

	υπόκεινται σε ειδικά καθεστώτα, όπως οι δασικές και οι καθοριζόμενες μέσω της αρχαιολογικής νομοθεσίας, εντός των οποίων δύνανται να προβλέπονται και πρόσθετοι περιορισμοί, σε σχέση με τους περιορισμούς του ειδικού καθεστώτος.»	
	Άρθρο 43 (ΝΕΑ ΔΙΑΤΑΞΗ) Διάρθρωση των κατηγοριών των χρήσεων γης «1. Οι χρήσεις γης κατατάσσονται σε δύο επίπεδα, σύμφωνα με τη γενική και ειδική χωρική τους λειτουργία. 2. Το πρώτο επίπεδο χρήσεων γης αποτελούν οι γενικές κατηγορίες χρήσεων γης, για τις οποίες ισχύουν τα εξής: α. οι γενικές κατηγορίες χρήσεων προσδιορίζουν τον βασικό χωρικό χαρακτήρα μιας περιοχής και, καταρχήν καταλαμβάνουν διακριτές ζώνες του χωρικού σχεδιασμού. β. κάθε γενική κατηγορία χρήσεων περιλαμβάνει έναν αριθμό ειδικών κατηγοριών χρήσεων γης, οι οποίες είναι λειτουργικά συμβατές μεταξύ τους. γ. κατά τον σχεδιασμό, στην έκταση που καταλαμβάνει μία γενική κατηγορία χρήσεων επιτρέπονται οι ειδικές κατηγορίες χρήσεων γης που, σύμφωνα με τη μελέτη, είναι συμβατές με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της έκτασης αυτής. δ. Οι γενικές χρήσεις γης διακρίνονται σε γενικές χρήσεις που καθορίζονται από: δα: τον πολεοδομικό σχεδιασμό, δβ: από τον σχεδιασμό των προστατευόμενων περιοχών του άρθρου 19 του ν. 1650/1986.	

	3. Το δεύτερο επίπεδο χρήσεων γης αποτελούν οι ειδικές κατηγορίες χρήσεων γης, οι οποίες μπορούν να εξειδικευθούν περαιτέρω από τον πολεοδομικό σχεδιασμό.»	
	Άρθρο 44 (ΝΕΑ ΔΙΑΤΑΞΗ) Προσθήκες στην Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης «1. Τα τοπικά και ειδικά πολεοδομικά σχέδια μπορούν να προβλέπουν χρήσεις, οι οποίες δεν είχαν περιληφθεί στην Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης, κατόπιν γνώμης του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων και εφόσον αυτό είναι απαραίτητο εάν πρόκειται για χρήσεις που έχουν προκύψει από μεταβαλλόμενες κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες. Με την ίδια διαδικασία μπορούν να προβλέψουν σε μια έκταση που καλύπτεται από συγκεκριμένη γενική κατηγορία χρήσεων γης και μία ειδική κατηγορία χρήσεων γης που δεν περιλαμβάνεται στη γενική κατηγορία, αν η περιοχή αυτή παρουσιάζει ασυνήθη ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, τα οποία ειδικώς για την περιοχή αυτή καθιστούν την κατ' εξαίρεση επιλεγόμενη ειδική κατηγορία χρήσεων συμβατή με τις υπόλοιπες κατηγορίες, οι οποίες αντιστοιχούν στη γενική χρήση της περιοχής. 2. Στις ειδικές κατηγορίες χρήσεων γης της παρ. ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018 (Α’ 112) προστίθενται ειδικές κατηγορίες χρήσεων γης 21.Α Κέντρα Δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες	

	(Data Centres) και 36.Α Κέντρα Προστασίας Αγρίων Ζώων. 3. Η ειδική κατηγορία χρήσεων γης 21.Α Κέντρα Δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες (Data Centres) επιτρέπεται στις περιοχές των άρθρων 3, 4, 6, 8, 9, 10 και 11 του από 23.2.1987 π.δ. (Δ' 166) και στις περιοχές των άρθρων 3, 14, 14β, 14γ, 14δ και 16 του π.δ. 59/2018 (Α' 114), παράλληλα με τις χρήσεις γης που προβλέπονται από ισχύοντα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ, ακόμη και στις περιπτώσεις που η περιοχή έχει πολεοδομηθεί. 4. Η ειδική κατηγορία χρήσεων γης 36Α. Κέντρα Προστασίας Αγρίων Ζώων επιτρέπεται στις περιοχές των άρθρων 3, 4, 10 του από 23.2.1987 π.δ. παράλληλα με τις χρήσεις γης που προβλέπονται από ισχύοντα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ, ακόμη και στις περιπτώσεις που η περιοχή έχει πολεοδομηθεί.»	
	Άρθρο 45 (ΝΕΑ ΔΙΑΤΑΞΗ) Εξουσιοδοτικές διατάξεις 1. Με διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται οι κατηγορίες και το περιεχόμενο χρήσεων γης σύμφωνα με τη γενική και ειδική πολεοδομική τους λειτουργία. Το σύνολο των κατηγοριών χρήσεων γης του διατάγματος αποτελεί την Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης. 2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας αντιστοιχίζονται οι χρήσεις γης της Εθνικής Ονοματολογίας Χρήσεων Γης με τους Κωδικούς Αριθμούς	

	Δραστηριότητας (ΚΑΔ), όπως αυτοί αναφέρονται στην Εθνική Ονοματολογία Οικονομικών Δραστηριοτήτων, όπου υπάρχει σχετική αντιστοιχία. Με την ίδια ή όμοια απόφαση αντιστοιχίζονται οι χρήσεις γης της Εθνικής Ονοματολογίας Χρήσεων Γης με τις κατηγορίες δραστηριοτήτων της κείμενης νομοθεσίας για την περιβαλλοντική αδειοδότηση. 3. Οι αντιστοιχίσεις των παρ. 1 και 2 καταγράφονται σε πίνακα που αναρτάται στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Κάθε αλλαγή ΚΑΔ ή περιβαλλοντικής κατηγορίας δραστηριοτήτων κατά τις κείμενες διατάξεις ενσωματώνεται στον σχετικό πίνακα, δυνάμει σχετικής διαπιστωτικής απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας 4. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Ψηφιακής Διακυβέρνησης δύναται να διασυνδέονται οι σχετικές με τους ΚΑΔ τηρούμενες ηλεκτρονικές βάσεις των Υπουργείων και να καθορίζεται η αυτόματη διαδικασία αντιστοίχισης των σχετικών ΚΑΔ με τις χρήσεις γης της Εθνικής Ονοματολογίας Χρήσεων Γης. 5. Χρήσεις γης που δεν έχουν συμπεριληφθεί στην Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης και εγκρίνονται στο πλαίσιο των διαδικασιών του άρθρου 39 προστίθενται σ' αυτήν με διαπιστωτική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.»	
	ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε’ Έλεγχος και προστασία του δομημένου περιβάλλοντος	Νόμος 4495/2017

	Άρθρο 46 Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) - Τροποποίηση της παρ. 1 του άρθρου 7 ν. 4495/2017 Αντικαθίστανται οι περ. ε' και ιβ' της παρ. 1 του άρθρου 7 του ν. 4495/2017 και η παρ. 1 διαμορφώνεται ως εξής: «1. Με απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης που εκδίδεται μέσα σε έξι (6) μήνες από την έναρξη ισχύος του παρόντος, συγκροτείται ένα Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) ή και περισσότερα, εάν υπάρχει σχετική ανάγκη, σε κάθε περιφερειακή ενότητα. Κατ' εξαίρεση στις Περιφέρειες Βορείου και Νοτίου Αιγαίου και Ιονίων Νήσων δύναται κατόπιν πρότασης του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος να μην συγκροτείται Σ.Α. σε κάθε περιφερειακή ενότητα, αλλά να συγκροτούνται με απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Σ.Α. με αρμοδιότητα σε περισσότερες της μίας περιφερειακές ενότητες. Το Σ.Α. είναι αρμόδιο για την παροχή σύμφωνης γνώμης επί των αρχιτεκτονικών μελετών στις εξής περιπτώσεις: α) Για κάθε οικοδομική εργασία (ανέγερση, επισκευή, προσθήκη, κατεδάφιση) σε κτίρια, οικόπεδα ή γήπεδα, που βρίσκονται σε παραδοσιακά τμήματα πόλεων, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε ιστορικούς τόπους, αρχαιολογικούς χώρους, σε περιοχές ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους. Η ανωτέρω γνώμη δεν απαιτείται για οικοδομικές εργασίες ή τεχνικά ή άλλα έργα στο	Άρθρο 7 παρ.1 «Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.)- Συγκρότηση και αρμοδιότητες «1. Με απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης που εκδίδεται μέσα σε έξι (6) μήνες από την έναρξη ισχύος του παρόντος, συγκροτείται ένα Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) ή και περισσότερα, εάν υπάρχει σχετική ανάγκη, σε κάθε περιφερειακή ενότητα. «Κατ` εξαίρεση στις Περιφέρειες Βορείου και Νοτίου Αιγαίου και Ιονίων Νήσων δύναται κατόπιν πρότασης του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος να μην συγκροτείται Σ.Α. σε κάθε περιφερειακή ενότητα, αλλά να συγκροτούνται με απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Σ.Α. με αρμοδιότητα σε περισσότερες της μίας περιφερειακές ενότητες.». Το Σ.Α. είναι αρμόδιο για την παροχή σύμφωνης γνώμης επί των αρχιτεκτονικών μελετών στις εξής περιπτώσεις:». α) Για κάθε οικοδομική εργασία (ανέγερση, επισκευή, προσθήκη, κατεδάφιση) σε κτίρια, οικόπεδα ή

	εσωτερικό υφισταμένου κτιρίου, οι οποίες δεν επιφέρουν τροποποιήσεις των όψεων αυτού, όπως επίσης δεν απαιτείται και στις περιπτώσεις κτιρίων ή έργων που είναι αποτέλεσμα πανελλήνιου ή διεθνούς αρχιτεκτονικού διαγωνισμού. β) Για κάθε οικοδομική εργασία σε κτίρια ή χώρους των οποίων έχει ήδη κινηθεί ή ολοκληρωθεί η διαδικασία κήρυξής τους ως διατηρητέων με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, καθώς και σε όμορα με αυτά ή έναντι αυτών κτίρια ή γήπεδα. γ) Για κάθε άλλη εργασία εφόσον η υπόθεση παραπεμφθεί σε αυτά από τον Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης. δ) Για κάθε μελέτη διαμόρφωσης ή ανάπλασης κοινόχρηστων ή αδόμητων χώρων, εκτός από τις περιπτώσεις για τις οποίες διενεργήθηκε δημόσιος πανελλήνιος ή διεθνής αρχιτεκτονικός διαγωνισμός. Κατ' εξαίρεση για τις περιπτώσεις πλατειών και κοινοχρήστων χώρων ιδιαίτερης σημασίας, οι σχετικές μελέτες διαβιβάζονται από το Σ.Α. στο Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α.) προς γνωμοδότηση. ε) Για αρχιτεκτονικές μελέτες που διαφοροποιούνται από τα μορφολογικά στοιχεία, όπως η γεωμετρία των ανοιγμάτων, η μορφή (γεωμετρία) της στέγης ή/και του δώματος, η πλάγια απόσταση Δ (επιλογή μικρού ή μεγάλου Δ κατά την κείμενη νομοθεσία), και την τυπολογία που επιβάλλεται με ειδικές διατάξεις που έχουν θεσπισθεί ανά περιοχή, προστατευόμενη ή μη. στ) Για τις άδειες κατεδάφισης κτιρίων που ανεγέρθηκαν πριν το έτος 1955.	γήπεδα, που βρίσκονται σε παραδοσιακά τμήματα πόλεων, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε ιστορικούς τόπους, αρχαιολογικούς χώρους, σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους. Η ανωτέρω γνώμη δεν απαιτείται για οικοδομικές εργασίες ή τεχνικά ή άλλα έργα στο εσωτερικό υφισταμένου κτιρίου, οι οποίες δεν επιφέρουν τροποποιήσεις των όψεων αυτού, όπως επίσης δεν απαιτείται και στις περιπτώσεις κτιρίων ή έργων που είναι αποτέλεσμα πανελλήνιου ή διεθνούς αρχιτεκτονικού διαγωνισμού. β) Για κάθε οικοδομική εργασία σε κτίρια ή χώρους των οποίων έχει ήδη κινηθεί ή ολοκληρωθεί η διαδικασία κήρυξής τους ως διατηρητέων με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, καθώς και σε όμορα με αυτά ή έναντι αυτών κτίρια ή γήπεδα. γ) Για κάθε άλλη εργασία εφόσον η υπόθεση παραπεμφθεί σε αυτά από τον Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης. «δ) Για κάθε μελέτη διαμόρφωσης ή ανάπλασης κοινόχρηστων ή αδόμητων χώρων, εκτός από τις περιπτώσεις για τις οποίες διενεργήθηκε δημόσιος πανελλήνιος ή διεθνής αρχιτεκτονικός

	ζ) Για την έγκριση της διάσπασης του ενιαίου κτιρίου της περίπτωσης α της παρ.1 του άρθρου 6 του π.δ.24/31.5.1985 (Δ270), καθώς και αν επιβάλλεται από τις κείμενες διατάξεις η διάσπαση του όγκου του κτιρίου. η) Για την έγκριση της οικοδόμησης σε μη άρτια οικόπεδα του άρθρου 25 του ν.1337/1983 (Α 33). θ) Για την έγκριση της οικοδόμησης, σύμφωνα με τις διατάξεις για την οικογενειακή στέγη του άρθρου 41 του ν.1337/1983. ι) Για κάθε περίπτωση που προβλέπεται από άλλες γενικές ή ειδικές διατάξεις η γνωμοδότηση του Σ.Α.. ια) Για την έκδοση αδείας νομιμοποίησης αυθαιρέτων οικοδομικών εργασιών ή κατασκευών, του άρθρου 29 του παρόντος, που εμπίπτουν στις ανωτέρω περιπτώσεις. ιβ) Για κάθε οικοδομική εργασία σε απόσταση μικρότερη των εκατό (100) μέτρων από τη γραμμή παραλίας, ή με πρόσωπο σε Βασικό Εθνικό Οδικό Δίκτυο, ή με πρόσωπο σε Πρωτεύον Επαρχιακό Οδικό Δίκτυο ή με πρόσωπο σε δρόμο πλάτους μεγαλύτερου των (20) είκοσι μέτρων. ιγ) Για όλα τα κτίρια για τα οποία απαιτείται η έγκριση Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ). Για περιπτώσεις ανέγερσης κτιρίων, με προσμετρώμενη επιφάνεια στο Συντελεστή Δόμησης άνω των 5.000 τ.μ., η ανωτέρω γνωμοδότηση χορηγείται από το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α.) της παρ.1 του άρθρου 15 του παρόντος νόμου.»	διαγωνισμός. Κατ` εξαίρεση για τις περιπτώσεις πλατειών και κοινοχρήστων χώρων ιδιαίτερης σημασίας, οι σχετικές μελέτες διαβιβάζονται από το Σ.Α. στο Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α.) προς γνωμοδότηση.» ε) Για αρχιτεκτονικές μελέτες που διαφοροποιούνται από τα μορφολογικά στοιχεία και την τυπολογία που επιβάλλεται με ειδικές διατάξεις που έχουν θεσπιστεί ανά περιοχή, προστατευόμενη ή μη. στ) Για τις άδειες κατεδάφισης κτιρίων που ανεγέρθηκαν πριν το έτος 1955. ζ) Για την έγκριση της διάσπασης του ενιαίου κτιρίου της περίπτωσης α της παρ. 1 του άρθρου 6 του π.δ. 24/ 31.5.1985 (Δ`270), καθώς και αν επιβάλλεται από τις κείμενες διατάξεις η διάσπαση του όγκου του κτιρίου.  η) Για την έγκριση της οικοδόμησης σε μη άρτια οικόπεδα του **άρθρου 25** του ν. **1337/1983** (Α` 33). θ) Για την έγκριση της οικοδόμησης, σύμφωνα με τις διατάξεις για την οικογενειακή στέγη του **άρθρου 41** του ν. **1337/1983**. ι) Για κάθε περίπτωση που προβλέπεται από άλλες γενικές ή

		ειδικές διατάξεις η γνωμοδότηση του Σ.Α.. ια) Για την έκδοση αδείας νομιμοποίησης αυθαιρέτων οικοδομικών εργασιών ή κατασκευών, του άρθρου 29 του παρόντος, που εμπίπτουν στις ανωτέρω περιπτώσεις. ιβ) Για κάθε οικοδομική εργασία σε απόσταση μικρότερη των εκατό (100) μέτρων από τη γράμμη παραλίας, ή με πρόσωπο σε βασικούς κυκλοφοριακούς άξονες (Βασικό-Δευτερεύον-Τριτεύον Εθνικό Οδικό Δίκτυο και Πρωτεύον Επαρχιακό Οδικό Δίκτυο). ιγ) Για όλα τα κτίρια για τα οποία απαιτείται η έγκριση Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Μ.Π.Ε.). «Για περιπτώσεις ανέγερσης κτιρίων, με προσμετρώμενη επιφάνεια στον Συντελεστή Δόμησης άνω των 5.000 τ.μ., η ανωτέρω γνωμοδότηση χορηγείται από το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α.) της παραγράφου 1 του άρθρου 15 του παρόντος νόμου.».
	Άρθρο 47 Γνωμοδοτικές αρμοδιότητες Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής - Τροποποίηση περ. ε παρ. 1 άρθρου 14 ν. 4495/2017	Άρθρο 14 Ν. 4495/2017 Αρμοδιότητες ΚΕ.Σ.Α.

	Προσδιορίζεται η γνωμοδοτική αρμοδιότητα του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής σε σχέση με τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής που προβλέπεται στην περ. ε' της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4495/2017 (Α' 167) και η παρ. 1 διαμορφώνεται ως εξής: «1. Το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής έχει τις εξής αρμοδιότητες: α) εισηγείται και γνωμοδοτεί στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας για θέματα που έχουν σχέση με τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό, αυτεπαγγέλτως ή ύστερα από σχετικό ερώτημα του Υπουργού, β) γνωμοδοτεί επί των αρχιτεκτονικών μελετών της περ. ε' της παρ. 1 του άρθρου 7, των μελετών διαμόρφωσης σε περιπτώσεις πλατειών και κοινοχρήστων χώρων ιδιαίτερης σημασίας της περ. δ' της παρ. 1 του άρθρου 7, καθώς και των περιπτώσεων του άρθρου 10 του ν. 4067/2012, όταν διαβιβάζονται σε αυτό από τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής ή από τα Περιφερειακά Συμβούλια Αρχιτεκτονικής. γ) γνωμοδοτεί επί των αρχιτεκτονικών μελετών σε όλες τις περιπτώσεις που η χορήγηση της οικοδομικής άδειας ανατίθεται στη Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων (Δ.Α.Ο.Κ.Α.) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. δ) για κάθε άλλη περίπτωση που από γενικές ή ειδικές διατάξεις απαιτείται γνωμοδότηση του ΚΕ.Σ.Α.. ε) γνωμοδοτεί για τις περιπτώσεις ανέγερσης ή επέκτασης του άρθρου 7,	«1. Το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής έχει τις εξής αρμοδιότητες: α) εισηγείται και γνωμοδοτεί στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας για θέματα που έχουν σχέση με τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό, αυτεπαγγέλτως ή ύστερα από σχετικό ερώτημα του Υπουργού «β) γνωμοδοτεί επί των αρχιτεκτονικών μελετών της περίπτωσης ε` της παραγράφου 1 του άρθρου 7, των μελετών διαμόρφωσης σε περιπτώσεις πλατειών και κοινοχρήστων χώρων ιδιαίτερης σημασίας της περίπτωσης δ` της παραγράφου 1 του άρθρου 7, καθώς και των περιπτώσεων του <u>άρθρου 10</u> του ν. <u>4067/2012</u>, όταν διαβιβάζονται σε αυτό από τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής ή από τα Περιφερειακά Συμβούλια Αρχιτεκτονικής.». «γ) γνωμοδοτεί επί των αρχιτεκτονικών μελετών σε όλες τις περιπτώσεις που η χορήγηση της οικοδομικής άδειας ανατίθεται στη Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων (Δ.Α.Ο.Κ.Α.) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.».

	των οποίων η συνολική προσμετρώμενη στον Συντελεστή Δόμησης επιφάνεια είναι άνω των 5.000 τ.μ., και για την κατασκευή μόνιμων κτιριακών εγκαταστάσεων έργων ιδιαίτερης περιβαλλοντικής και οικιστικής σημασίας, καθώς και έργων ως προς τα οποία ισχύουν ειδικοί όροι δόμησης.»	«δ) για κάθε άλλη περίπτωση που από γενικές ή ειδικές διατάξεις απαιτείται γνωμοδότηση του ΚΕ.Σ.Α..». «ε) γνωμοδοτεί για τις περιπτώσεις του άρθρου 7 του παρόντος, των οποίων η προσμετρώμενη στον Συντελεστή Δόμησης επιφάνεια είναι άνω των 5.000 τ.μ., την κατασκευή μόνιμων κτιριακών εγκαταστάσεων έργων ιδιαίτερης περιβαλλοντικής και οικιστικής σημασίας, καθώς και έργων ως προς τα οποία ισχύουν ειδικοί όροι δόμησης.»
	Άρθρο 48 Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων - τροποποίηση της παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 4495/2017 Η παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 4495/2017, όπως ισχύει, αντικαθίσταται ως εξής: «2. Το ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Α είναι πενταμελές και αποτελείται από: α) τον πάρεδρο του γραφείου του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους (Ν.Σ.Κ.) στην έδρα της περιφερειακής ενότητας του Συμβουλίου, με τον αναπληρωτή του και, αν δεν υπάρχει Πάρεδρος, από δικαστικό αντιπρόσωπο, ως Πρόεδρο. Αν δεν υπάρχει γραφείο του Ν.Σ.Κ. στην έδρα του Συμβουλίου, τα παραπάνω μέλη ορίζονται από το γραφείο του Ν.Σ.Κ. της πλησιέστερης περιφερειακής ενότητας, β) έναν (1) μηχανικό, προϊστάμενο ή αναπληρωτή προϊστάμενο της αρμόδιας Διεύθυνσης για θέματα πολεοδομίας και	Νόμος 4495/2017 Άρθρο 20 παρ. 2 «2. Το ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. είναι πενταμελές και αποτελείται από: α) τον πάρεδρο του γραφείου του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους (Ν.Σ.Κ.) στην έδρα της περιφερειακής ενότητας του Συμβουλίου, με τον αναπληρωτή του και, αν δεν υπάρχει Πάρεδρος, από δικαστικό αντιπρόσωπο, ως Πρόεδρο. Αν δεν υπάρχει γραφείο του Ν.Σ.Κ. στην έδρα του Συμβουλίου, τα παραπάνω μέλη ορίζονται από το γραφείο του Ν.Σ.Κ. της πλησιέστερης περιφερειακής ενότητας,

	χωροταξίας της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης ή της οικείας Διεύθυνσης της περιφέρειας ή προϊστάμενο τμήματος της Περιφέρειας ή υπάλληλο της Περιφέρειας ή άλλου φορέα του ευρύτερου δημοσίου τομέα της περιφερειακής ενότητας, με εμπειρία σε θέματα πολεοδομίας και χωροταξίας, ως Αντιπρόεδρο, με τον αναπληρωτή του, γ) έναν (1) μηχανικό, υπάλληλο με βαθμό Α`, της αρμόδιας Διεύθυνσης για θέματα πολεοδομίας και χωροταξίας της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης ή υπάλληλο της οικείας Διεύθυνσης της περιφέρειας ή υπάλληλο τμήματος της περιφέρειας, με τον αναπληρωτή του, ως μέλος, δ) έναν (1) μηχανικό, που υποδεικνύεται με τον αναπληρωτή του από το Τ.Ε.Ε., με δεκαετή εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού ή χωροτάκτη - πολεοδόμου μηχανικού, ως μέλος, ε) ένα (1) μέλος που ορίζεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας από το Μητρώο ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. της παραγράφου 4 του παρόντος άρθρου, που τηρείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ως μέλος. Έως τη σύσταση του Μητρώου, ή σε περίπτωση που είναι αδύνατη η εύρεση μέλους από το Μητρώο, από έναν (1) μηχανικό, που υποδεικνύεται με τον αναπληρωτή του από το Τ.Ε.Ε., με δεκαετή εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού ή χωροτάκτη - πολεοδόμου μηχανικού.	β) έναν (1) μηχανικό, προϊστάμενο ή αναπληρωτή προϊστάμενο της αρμόδιας Διεύθυνσης για θέματα πολεοδομίας και χωροταξίας της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης ή της οικείας Διεύθυνσης της περιφέρειας ή προϊστάμενο τμήματος της Περιφέρειας ή υπάλληλο της Περιφέρειας ή άλλου φορέα του ευρύτερου δημοσίου τομέα της περιφερειακής ενότητας, με εμπειρία σε θέματα πολεοδομίας και χωροταξίας, ως Αντιπρόεδρο, με τον αναπληρωτή του, γ) έναν (1) μηχανικό, υπάλληλο με βαθμό Α`, της αρμόδιας Διεύθυνσης για θέματα πολεοδομίας και χωροταξίας της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης ή υπάλληλο της οικείας Διεύθυνσης της περιφέρειας ή υπάλληλο τμήματος της περιφέρειας, με τον αναπληρωτή του, ως μέλος, δ) έναν (1) μηχανικό, που υποδεικνύεται με τον αναπληρωτή του από το Τ.Ε.Ε., με δεκαετή εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού ή χωροτάκτη - πολεοδόμου μηχανικού, ως μέλος, ε) ένα (1) μέλος που ορίζεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας

	Γραμματέας του Συμβουλίου και αναπληρωτής του ορίζεται υπάλληλος της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης ή, αν δεν υπάρχει, υπάλληλος της περιφέρειας. Αν διαπιστωθεί αδυναμία συμμετοχής προσώπου της περίπτωσης α, Πρόεδρος του Συμβουλίου ορίζεται το πρόσωπο που αναφέρεται στην περίπτωση β. Στην περίπτωση αυτή, συμμετέχει στο Συμβούλιο και ένας δικηγόρος, ο οποίος επιλέγεται με κλήρωση από τα μητρώα της παραγράφου 5 του παρόντος. Το ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Β είναι πενταμελές και αποτελείται από: α) έναν (1) Διευθυντή Υ.ΔΟΜ. της οικείας περιφερειακής ενότητας με τον αναπληρωτή του β) ένα (1) μέλος υπάλληλο Υ.ΔΟΜ της οικείας Περιφερειακής ενότητας ως Πρόεδρο. με τον αναπληρωτή του γ) έναν (1) μηχανικό, που υποδεικνύεται με τον αναπληρωτή του από το Τ.Ε.Ε., με δεκαετή εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού ή χωροτάκτη - πολεοδόμου μηχανικού, ως μέλος, δ) ένα (1) μέλος που ορίζεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας από το Μητρώο ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. της παραγράφου 4 του παρόντος άρθρου, που τηρείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ως μέλος. Έως τη σύσταση του Μητρώου, ή σε περίπτωση που είναι αδύνατη η εύρεση μέλους από το Μητρώο, από έναν (1) μηχανικό, που υποδεικνύεται με τον αναπληρωτή του από το Τ.Ε.Ε., με δεκαετή εμπειρία σε θέματα χωροταξίας	από το Μητρώο ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. της παραγράφου 4 του παρόντος άρθρου, που τηρείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ως μέλος. Έως τη σύσταση του Μητρώου, ή σε περίπτωση που είναι αδύνατη η εύρεση μέλους από το Μητρώο, από έναν (1) μηχανικό, που υποδεικνύεται με τον αναπληρωτή του από το Τ.Ε.Ε., με δεκαετή εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού ή χωροτάκτη - πολεοδόμου μηχανικού. Γραμματέας του Συμβουλίου και αναπληρωτής του ορίζεται υπάλληλος της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης ή, αν δεν υπάρχει, υπάλληλος της περιφέρειας. Αν διαπιστωθεί αδυναμία συμμετοχής προσώπου της περίπτωσης α`, Πρόεδρος του Συμβουλίου ορίζεται το πρόσωπο που αναφέρεται στην περίπτωση β`. Στην περίπτωση αυτή, συμμετέχει στο Συμβούλιο και ένας δικηγόρος, ο οποίος επιλέγεται με κλήρωση από τα μητρώα της παραγράφου 5 του παρόντος. «Έως τη σύσταση του Μητρώου δικηγόρων ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. της παραγράφου 5 του παρόντος, ή σε περίπτωση που είναι αδύνατη η

	και πολεοδομίας, ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού ή χωροτάκτη - πολεοδόμου μηχανικού. ε) ένα (1) δικηγόρο, ο οποίος επιλέγεται με κλήρωση από τα μητρώα της παραγράφου 5 του παρόντος. Έως τη σύσταση του Μητρώου δικηγόρων ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. της παραγράφου 5 του παρόντος, ή σε περίπτωση που είναι αδύνατη η εύρεση μέλους από το Μητρώο δικηγόρων ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., υποδεικνύεται από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο δικηγόρος, τουλάχιστον παρ' Εφέταις, με τον αναπληρωτή του. Σε περίπτωση που δεν ορισθεί δικηγόρος από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο, εντός πέντε (5) εργάσιμων ημερών από την παραλαβή της πρόσκλησης από τον Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, την οποία ο τελευταίος αποστέλλει υποχρεωτικά εντός (5) ημερών από τη διαπίστωση της μη επάρκειας μελών, τότε το ανωτέρω όργανο συγκροτείται νομίμως, χωρίς τη συμμετοχή αυτού.»	εύρεση μέλους από το Μητρώο δικηγόρων ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., υποδεικνύεται από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο δικηγόρος, τουλάχιστον παρ` Εφέταις, με τον αναπληρωτή του. Σε περίπτωση που δεν ορισθεί δικηγόρος από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο, εντός πέντε (5) εργάσιμων ημερών από την παραλαβή της πρόσκλησης από τον Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, την οποία ο τελευταίος αποστέλλει υποχρεωτικά εντός (5) ημερών από τη διαπίστωση της μη επάρκειας μελών, τότε το ανωτέρω όργανο συγκροτείται νομίμως, χωρίς τη συμμετοχή αυτού.»
	Άρθρο 49 Προσωρινή άσκηση αρμοδιοτήτων τοπικών παρατηρητηρίων - Τροποποίηση παρ. 1 άρθρου 26 ν. 4495/2017 Προστίθεται εδάφιο στο τέλος της παρ. 1 του άρθρου 26 του ν. 4495/2017 και η παρ. 1 αντικαθίσταται ως εξής: «1. Μέχρι τη συγκρότηση των υπηρεσιών των άρθρων 1, 2 και 3, οι αρμοδιότητές τους ασκούνται από τις υπηρεσίες, στις οποίες είχαν ανατεθεί οι αρμοδιότητες αυτές μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος νόμου. Οι αρμοδιότητες που	Νόμος 4495/2017 Άρθρο 26 παρ. 1 «1. Μέχρι τη συγκρότηση των υπηρεσιών των άρθρων 1, 2 και 3, οι αρμοδιότητές τους ασκούνται από τις υπηρεσίες, στις οποίες είχαν ανατεθεί οι αρμοδιότητες αυτές μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος νόμου.»

	απονέμονται στα Τοπικά Παρατηρητήρια του άρθρου 2 στο πλαίσιο πάσης φύσεως ελέγχων (δειγματοληπτικού ελέγχου Δηλώσεων Αυθαιρέτων, εντοπισμού και επιβολής κυρώσεων αυθαιρέτων κατασκευών, δειγματοληπτικού ελέγχου αδειών, έλεγχο στοιχείων ηλεκτρονικής Ταυτότητας κ.ά.) ασκούνται έως την συγκρότηση αυτών από την οικεία Υ.ΔΟΜ. Η Κεντρική Υ.ΔΟΜ. μπορεί επίσης να ασκεί τις αρμοδιότητες αυτές.»	
	Άρθρο 50 Ορισμοί – Τροποποίηση του άρθρου 28 του ν. 4495/2017 Αντικαθίστανται οι περ. γ) και δ) του άρθρου 28 του ν. 4495/2017, το οποίο διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 28 Ορισμοί α) «Οικοδομική Άδεια»: Η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση σε οικόπεδο ή γήπεδο των οικοδομικών εργασιών που προβλέπονται στις μελέτες που τη συνοδεύουν, εφόσον οι εργασίες αυτές είναι σύμφωνες με τις ισχύουσες διατάξεις. Στην έννοια των οικοδομικών εργασιών για ανέγερση νέας οικοδομής ή προσθήκης σε υφιστάμενη οικοδομή περιλαμβάνονται και οι εργασίες που καθιστούν το κτίριο άρτιο για λειτουργία, όπως οι εργασίες για την κατασκευή περιτοιχίσεων ή περιφράξεων, βόθρων, υπογείων δεξαμενών νερού, εκσκαφών, επιχώσεων και κοπής δένδρων. Στην έννοια της οικοδομικής άδειας περιλαμβάνονται και άδειες οι οποίες δεν δημιουργούν δόμηση, ιδίως η άδεια κατεδάφισης, η άδεια αλλαγής χρήσης, η άδεια διαμορφώσεων, επισκευής,	Άρθρο 28 Ν. 4495/2017 Ορισμοί «α) «Οικοδομική Άδεια»: Η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση σε οικόπεδο ή γήπεδο των οικοδομικών εργασιών που προβλέπονται στις μελέτες που τη συνοδεύουν, εφόσον οι εργασίες αυτές είναι σύμφωνες με τις ισχύουσες διατάξεις. Στην έννοια των οικοδομικών εργασιών για ανέγερση νέας οικοδομής ή προσθήκης σε υφιστάμενη οικοδομή περιλαμβάνονται και οι εργασίες που καθιστούν το κτίριο άρτιο για λειτουργία, όπως οι εργασίες για την κατασκευή περιτοιχίσεων ή περιφράξεων, βόθρων, υπογείων δεξαμενών νερού, εκσκαφών, επιχώσεων και κοπής δένδρων. Στην έννοια της οικοδομικής άδειας περιλαμβάνονται και άδειες οι οποίες δεν δημιουργούν δόμηση, ιδίως η άδεια κατεδάφισης, η άδεια αλλαγής

	διασκευής, ενισχύσεων, η άδεια για αυτοτελείς εργασίες περιτοιχίσεων, επιχώσεων ή εκσκαφών, καθώς και κοπής δένδρων. Ως οικοδομική άδεια νοείται και η άδεια δόμησης. β) «Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας»: Η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών που ορίζονται στην παρ. 2 του άρθρου 29. γ) «Προέγκριση οικοδομικής άδειας/άδειας αναθεώρησης»: Η διοικητική πράξη που χορηγείται για την πιστοποίηση του δικαιώματος έκδοσης οικοδομικής άδειας/άδειας αναθεώρησης και την εφαρμογή, κατά τον χρόνο ισχύος της, των πολεοδομικών διατάξεων και πολεοδομικών μεγεθών της (δόμηση, κάλυψη, ύψος), που ισχύουν κατά τον χρόνο έκδοσης της προέγκρισης, εφόσον η οικοδομική άδεια/άδεια αναθεώρησης εκδοθεί εντός του χρόνου ισχύος της προέγκρισης και με την επιφύλαξη της εξασφάλισης και υποβολής των απαιτούμενων εγκρίσεων που προβλέπονται στη περ. β) της παρ. 1 του άρθρου 40, κατά τη διαδικασία έκδοσης της οικοδομικής αδείας/άδειας αναθεώρησης. Ο χρόνος ισχύος της προέγκρισης της άδειας αναθεώρησης δεν δύναται να υπερβαίνει τον χρόνο ισχύος της άδειας αναθεώρησης. Κατ' εξαίρεση, σε περιπτώσεις που αφορούν τροποποίηση ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών ή τροποποίηση οικοδομήσιμων χώρων σε κοινόχρηστους, καθώς και σε περιπτώσεις μεταγενέστερης ένταξης της περιοχής σε καθεστώς προστασίας πολιτιστικής κληρονομίας ή προστασίας της φύσης, η προέγκριση πιστοποιεί το	χρήσης, η άδεια διαμορφώσεων, επισκευής, διασκευής, ενισχύσεων, η άδεια για αυτοτελείς εργασίες περιτοιχίσεων, επιχώσεων ή εκσκαφών, καθώς και κοπής δένδρων. Ως οικοδομική άδεια νοείται και η άδεια δόμησης. β) «Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας»: Η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών που ορίζονται στην παράγραφο 2 του άρθρου 29,[με προϋπολογισμό έργου έως είκοσι πέντε χιλιάδες (25.000,00) ευρώ]. «γ) «Προέγκριση οικοδομικής άδειας»: Η διοικητική πράξη που χορηγείται για την πιστοποίηση του δικαιώματος έκδοσης οικοδομικής άδειας και την εφαρμογή κατά το χρόνο ισχύος της, των πολεοδομικών διατάξεων και πολεοδομικών μεγεθών της (δόμηση, κάλυψη, ύψος), που ισχύουν κατά το χρόνο έκδοσης της προέγκρισης, εφόσον η οικοδομική άδεια εκδοθεί εντός του χρόνου ισχύος της προέγκρισης και με την επιφύλαξη της εξασφάλισης και υποβολής των απαιτούμενων εγκρίσεων που προβλέπονται στη περίπτωση β` της παραγράφου 1 του άρθρου 40, κατά τη διαδικασία έκδοσης της οικοδομικής αδείας. Κατ` εξαίρεση, περιπτώσεις που αφορούν τροποποίηση ρυμοτομικών και οικοδομικών

	δικαίωμα δόμησης, μόνο κατά τον χρόνο έκδοσής της. Για τις περιπτώσεις χαρακτηρισμένων κτιρίων ως διατηρητέων προέγκριση οικοδομικής άδειας/άδειας αναθεώρησης χορηγείται μόνο κατόπιν προηγούμενης έγκρισης από το αρμόδιο για την κήρυξη διατηρητέου Υπουργείο. δ) «Γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών»: Η κατά τον χρόνο ισχύος της οικοδομικής άδειας/άδειας αναθεώρησης δήλωση του κυρίου του έργου, που συνοδεύεται από τεχνική έκθεση του εξουσιοδοτημένου επιβλέποντος μηχανικού, με την οποία ενημερώνει την οικεία Υπηρεσία Δόμησης ότι προτίθεται να προβεί σε πρόσθετες εργασίες, που επιτρέπονται από τις πολεοδομικές διατάξεις, αλλά εκτελούνται με δική του ευθύνη καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας/άδειας αναθεώρησης. Για τις πρόσθετες αυτές εργασίες, ο ιδιοκτήτης αναλαμβάνει με δική του ευθύνη την υποχρέωση να υποβάλει αίτηση για έκδοση προέγκρισης άδειας αναθεώρησης ή άδειας αναθεώρησης όπου δεν είναι υποχρεωτική η προέγκριση, εντός τεσσάρων (4) μηνών. ε) «Έγκριση εκτέλεσης εργασιών»: Η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών της παρ. 4 του άρθρου 29, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωσης ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό. στ) «Έγκριση εργασιών αποπεράτωσης αυθαίρετης κατασκευής»: Η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση των εργασιών της παρ. 5 του άρθρου 107.	γραμμών ή τροποποίηση οικοδομήσιμων χώρων σε κοινόχρηστους, καθώς και περιπτώσεις μεταγενέστερης ένταξης της περιοχής σε καθεστώς προστασίας πολιτιστικής κληρονομίας ή προστασίας της φύσης, η προέγκριση πιστοποιεί το δικαίωμα δόμησης, μόνο κατά το χρόνο έκδοσής της.» «δ) «Γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών»: Η κατά το χρόνο ισχύος της οικοδομικής άδειας δήλωση του κυρίου του έργου, που συνοδεύεται από τεχνική έκθεση του εξουσιοδοτημένου επιβλέποντος μηχανικού, με την οποία ενημερώνει την οικεία Υ.Δομ. ότι προτίθεται να προβεί σε πρόσθετες εργασίες, που επιτρέπονται από τις πολεοδομικές διατάξεις αλλά εκτελούνται με δική του ευθύνη καθ` υπέρβαση της οικοδομικής άδειας. Για τις πρόσθετες αυτές εργασίες, ο ιδιοκτήτης αναλαμβάνει με δική του ευθύνη την υποχρέωση να υποβάλει αίτηση για έκδοση άδειας αναθεώρησης, εντός τεσσάρων (4) μηνών.». «ε) «Έγκριση εκτέλεσης εργασιών»: Η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών της παραγράφου 4 του άρθρου 29, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωσης

	ζ) «Άδεια Αναθεώρησης»: Είναι η διοικητική πράξη που εκδίδεται κατά τη διάρκεια του χρόνου ισχύος της οικοδομικής αδείας, για οποιαδήποτε οικοδομική εργασία, όπως προσθήκη ή τροποποίηση μελετών αυτής, είτε για παράταση ισχύος αυτής κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 42 του παρόντος. η) «Ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας»: Είναι η διοικητική πράξη με την οποία καταχωρίζονται στο φάκελο των μελετών, ανεξάρτητα από το χρόνο ισχύος της οικοδομικής άδειας, τροποποιήσεις των μελετών, που δεν αλλάζουν το διάγραμμα δόμησης και με την προϋπόθεση ότι δεν είναι απαραίτητες εγκρίσεις από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα, καθώς και η αλλαγή ιδιοκτήτη κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 42 του παρόντος. θ) «Κοινόχρηστοι χώροι»: Κοινόχρηστοι χώροι στον παρόντα νόμο είναι οι κάθε είδους δρόμοι, πλατείες, άλση και γενικά οι προοριζόμενοι για κοινή χρήση ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιοδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο. Περαιτέρω, είναι οι προορισμένοι χώροι στην κοινή χρήση σε περίπτωση οριζόντιας ή κάθετης συνιδιοκτησίας. ι) «Άδεια νομιμοποίησης» είναι η οικοδομική άδεια ή η έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, που εκδίδεται, μετά την εκτέλεση εργασιών ή κατασκευών ή αλλαγών χρήσης χωρίς την έκδοση της απαιτούμενης διοικητικής πράξης, προκειμένου να νομιμοποιηθούν αυτές, εφόσον είναι σύμφωνες είτε με τις ισχύουσες κατά τον χρόνο έκδοσης της	ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό.». στ) «Έγκριση εργασιών αποπεράτωσης αυθαίρετης κατασκευής»: Η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση των εργασιών της παραγράφου 5 του άρθρου 107. ζ) "Άδεια Αναθεώρησης"): Είναι η διοικητική πράξη που εκδίδεται κατά τη διάρκεια του χρόνου ισχύος της οικοδομικής αδείας, για οποιαδήποτε οικοδομική εργασία, όπως προσθήκη ή τροποποίηση μελετών αυτής, είτε για παράταση ισχύος αυτής κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 42 του παρόντος. η) «Ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας»: Είναι η διοικητική πράξη με την οποία καταχωρίζονται στο φάκελο των μελετών, ανεξάρτητα από το χρόνο ισχύος της οικοδομικής άδειας, τροποποιήσεις των μελετών, που δεν αλλάζουν το διάγραμμα δόμησης και με την προϋπόθεση ότι δεν είναι απαραίτητες εγκρίσεις από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα, καθώς και η αλλαγή ιδιοκτήτη κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 42 του παρόντος. θ) «Κοινόχρηστοι χώροι»: Κοινόχρηστοι χώροι στον παρόντα νόμο είναι οι κάθε είδους δρόμοι, πλατείες, άλση και γενικά οι

	άδειας νομιμοποίησης διατάξεις, είτε με αυτές που ίσχυαν, κατά τον χρόνο εκτέλεσής αυτών.».	προοριζόμενοι για κοινή χρήση ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιοδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο. Περαιτέρω, είναι οι προορισμένοι χώροι στην κοινή χρήση σε περίπτωση οριζόντιας ή κάθετης συνιδιοκτησίας. «ι)«Άδεια νομιμοποίησης είναι η οικοδομική άδεια ή η έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, που εκδίδεται, μετά την εκτέλεση εργασιών ή κατασκευών ή αλλαγών χρήσης χωρίς την έκδοση της απαιτούμενης διοικητικής πράξης, προκειμένου να νομιμοποιηθούν αυτές, εφόσον είναι σύμφωνες είτε με τις ισχύουσες κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης διατάξεις, είτε με αυτές που ίσχυαν ,κατά τον χρόνο εκτέλεσής αυτών.»
	Άρθρο 51 Έγκριση εκτέλεσης εργασιών – Τροποποίηση του άρθρου 29 του ν. 4495/2017 Αντικαθίστανται η περ. γ) της παρ. 4 του άρθρου 29 του ν. 4495/2017, το οποίο διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 29 Διοικητικές πράξεις για την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών 1. Οικοδομική άδεια απαιτείται για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης, η οποία δεν εμπίπτει στις	Άρθρο 29 Ν. 4495/2017 Διοικητικές πράξεις για την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών «1. Οικοδομική άδεια απαιτείται για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης, η οποία δεν εμπίπτει στις εργασίες δόμησης μικρής κλίμακας και αφορά ιδίως:

	εργασίες δόμησης μικρής κλίμακας και αφορά ιδίως: α) ανέγερση, προσθήκη και επισκευή κτιρίων, β) κατεδάφιση κατασκευών εξαιρούμενων των περιπτώσεων της παρ. 4, γ) εκσκαφές ή επιχώσεις μεγαλύτερες του συν/πλην 0,80 μέτρα, καθώς και επιστρώσεις, διαμορφώσεις οικοπέδων και γηπέδων με σκοπό τη δόμηση, δ) κατασκευή πισίνας, ε) αλλαγή χρήσης, αν επέρχεται αλλαγή προς το δυσμενέστερο, στα στοιχεία του διαγράμματος κάλυψης ή στα φορτία σχεδιασμού της στατικής μελέτης ή αλλαγή μηχανολογικών εγκαταστάσεων ως προς τις διελεύσεις τους από άλλους ορόφους ή κοινόχρηστους χώρους, στ) κατασκευή τοίχων αντιστήριξης, καθώς και περιτοιχίσεων και περιφράξεων που δεν καλύπτονται από την έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας, ζ) κατασκευή υπόγειων δεξαμενών, η) εργασίες τοποθέτησης υπόγειων, προκατασκευασμένων δεξαμενών υγρών και αερίων καυσίμων σε πρατήρια καυσίμων, θ) εργασίες της παρ. 2 του παρόντος άρθρου, προϋπολογισμού άνω των είκοσι πέντε χιλιάδων (25.000) ευρώ, υπολογιζόμενου σύμφωνα με το Παράρτημα Β' του νόμου 4495/2017, ανά οριζόντια η κάθετη ιδιοκτησία με την επιφύλαξη των οριζόμενων στο προτελευταίο εδάφιο αυτής. ι) νομιμοποίηση κάθε εκτελεσθείσας εργασίας για την οποία απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας.	α) ανέγερση, προσθήκη και επισκευή κτιρίων, «β) «κατεδάφιση κατασκευών εξαιρούμενων των περιπτώσεων της παραγράφου 4». γ) εκσκαφές ή επιχώσεις μεγαλύτερες του συν/πλην 0,80 μέτρα, καθώς και επιστρώσεις, διαμορφώσεις οικοπέδων και γηπέδων με σκοπό τη δόμηση, δ) κατασκευή πισίνας, ε) αλλαγή χρήσης, αν επέρχεται αλλαγή προς το δυσμενέστερο, στα στοιχεία του διαγράμματος κάλυψης ή στα φορτία σχεδιασμού της στατικής μελέτης ή αλλαγή μηχανολογικών εγκαταστάσεων ως προς τις διελεύσεις τους από άλλους ορόφους ή κοινόχρηστους χώρους, στ) κατασκευή τοίχων αντιστήριξης, καθώς και περιτοιχίσεων και περιφράξεων που δεν καλύπτονται από την έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας, ζ) κατασκευή υπόγειων δεξαμενών, η) εργασίες τοποθέτησης υπόγειων, προκατασκευασμένων δεξαμενών υγρών και αερίων καυσίμων σε πρατήρια καυσίμων,

	2. Έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας απαιτείται για τις εξής εργασίες: α) δοκιμαστικές τομές του εδάφους και εκσκαφή ύστερα από έγγραφο της αρχαιολογικής υπηρεσίας εκτός εάν η έγκριση οι δοκιμαστικές τομές του εδάφους διενεργούνται από τις αρμόδιες Υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, καθώς για εργασίες που απαιτούνται για γεωτεχνικές έρευνες σύμφωνα με τον ΕΑΚ 2003. Για τις δοκιμαστικές τομές του εδάφους και εκσκαφή ή για εργασίες που απαιτούνται για γεωτεχνικές έρευνες σύμφωνα με τον ΕΑΚ 2003, κατατίθενται: 1) Το έγγραφο της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού το οποίο ορίζει τη σχετική υποχρέωση για την περίπτωση δοκιμαστικών τομών, ή βεβαίωση μηχανικού ότι δεν απαιτούνται εργασίες αντιστήριξης για την περίπτωση εργασιών για γεωτεχνικές έρευνες. 2) Τοπογραφικό διάγραμμα ή αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος, κατά τα οριζόμενα στην περ. ε της παρ. 3 του άρθρου 1. β) τοποθέτηση προκατασκευασμένων κατοικιών, όπου από ειδικά προγράμματα προβλέπεται η κάλυψη στεγαστικών αναγκών μειονεκτικών και ειδικών ομάδων πληθυσμού ή προβλέπεται για αυτοστέγαση παλιννοστούντων, γ) αντλητικές εγκαταστάσεις και κτίσματα με τις απολύτως απαραίτητες διαστάσεις για τη στέγασή τους, σύμφωνα με το άρθρο 3 του από	«θ) εργασίες της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου, προϋπολογισμού άνω των είκοσι πέντε χιλιάδων (25.000) ευρώ, υπολογιζόμενου σύμφωνα με το Παράρτημα Β` του νόμου 4495/2017, ανά οριζόντια η κάθετη ιδιοκτησία με την επιφύλαξη των οριζόμενων στο προτελευταίο εδάφιο αυτής. ι) νομιμοποίηση κάθε εκτελεσθείσας εργασίας για την οποία απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας. 2. Έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας απαιτείται για τις εξής εργασίες: «α) δοκιμαστικές τομές του εδάφους και εκσκαφή ύστερα από έγγραφο της αρχαιολογικής υπηρεσίας εκτός εάν η έγκριση οι δοκιμαστικές τομές του εδάφους διενεργούνται από τις αρμόδιες Υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, καθώς για εργασίες που απαιτούνται για γεωτεχνικές έρευνες σύμφωνα με τον ΕΑΚ 2003.». " α) Για δοκιμαστικές τομές του εδάφους και εκσκαφή ή για εργασίες που απαιτούνται για γεωτεχνικές έρευνες σύμφωνα με τον ΕΑΚ 2003, κατατίθενται:

	24.5.1985 π.δ., εφόσον έχουν την απαιτούμενη έγκριση της αρμόδιας Διεύθυνσης Γεωργίας, εκτός της περίπτωσης που επιβάλλεται η κατασκευή υποστυλωμάτων, δ) κατασκευή υπόγειων εγκαταστάσεων νεκροταφείων, όπως χωνευτήρι, βυθιζόμενων κάδων και δεξαμενή νερού, μέγιστης επιφάνειας είκοσι πέντε (25,00) τ.μ. και βάθους έως τέσσερα (4,00) μ., που εξυπηρετούνται με εξωτερικά συστήματα μηχανοστασίου συμπαγούς τύπου (compact), αν απαιτείται, και με την προϋπόθεση ότι το ύψος των κατασκευών σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το ένα (1,00) μ. από την οριστική στάθμη εδάφους. Για την εγκατάσταση απαιτείται δήλωση αρμόδιου μηχανικού που αναλαμβάνει την ευθύνη της στατικής και ηλεκτρομηχανολογικής ασφάλειας της κατασκευής και των εγκαταστάσεων, ε) εγκατάσταση προσωρινών κατασκευών της παρ. 74 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, που συνοδεύεται από πιστοποιητικό στατικής επάρκειας, στ) η κατασκευή ανελκυστήρα, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 27 του ν. 4067/2012, που απαιτείται για τη μετακίνηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων σε υφιστάμενα κτίρια ή σε κτίρια που διαθέτουν ανελκυστήρα με εσωτερικές διαστάσεις θαλάμου εκτός προδιαγραφών ΕΛΟΤ ΕΝ 81-70 ή σε κτίρια όπου πρέπει να γίνει επέκταση των στάσεων του ανελκυστήρα προκειμένου να εξυπηρετηθούν άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα, ζ) κοπή δένδρων μέσα σε εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια ή σε Ζ.Ο.Ε., καθώς και	1) Το έγγραφο της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού το οποίο ορίζει τη σχετική υποχρέωση για την περίπτωση δοκιμαστικών τομών, ή βεβαίωση μηχανικού ότι δεν απαιτούνται εργασίες αντιστήριξης για την περίπτωση εργασιών για γεωτεχνικές έρευνες. 2) Τοπογραφικό διάγραμμα ή αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος, κατά τα οριζόμενα στην περ. ε της παρ. 3 του άρθρου 1." β) τοποθέτηση προκατασκευασμένων κατοικιών, όπου από ειδικά προγράμματα προβλέπεται η κάλυψη στεγαστικών αναγκών μειονεκτικών και ειδικών ομάδων πληθυσμού ή προβλέπεται για αυτοστέγαση παλιννοστούντων, γ) αντλητικές εγκαταστάσεις και κτίσματα με τις απολύτως απαραίτητες διαστάσεις για τη στέγασή τους, σύμφωνα με το άρθρο 3 του από 24.5.1985 π.δ., εφόσον έχουν την απαιτούμενη έγκριση της αρμόδιας Διεύθυνσης Γεωργίας, εκτός της περίπτωσης που επιβάλλεται η κατασκευή υποστυλωμάτων, δ) κατασκευή υπόγειων εγκαταστάσεων νεκροταφείων, όπως

	σε οικισμούς προϋφιστάμενους του ν.δ. 17.7.1923 (Α' 223) και οικισμούς οριοθετημένους με το από 24.5.1985 π.δ.. Ειδικά, για την κοπή δένδρων σε κοινόχρηστο χώρο πόλης ή οικισμού, Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας χορηγείται ύστερα από αίτηση, η οποία συνοδεύεται από Τεχνική Έκθεση του αρμόδιου γεωτεχνικού επιστήμονα και της αρμόδιας υπηρεσίας του οικείου δήμου και σχετική απόφαση του αρμόδιου οργάνου του δήμου, με την επιφύλαξη των διατάξεων της δασικής νομοθεσίας, η) υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου, θ) τοποθέτηση ικριωμάτων. Σε αυτήν την περίπτωση απαιτείται κατάθεση σχεδίου και φακέλου ασφάλειας και υγείας του έργου με ορισμό του υπεύθυνου συντονιστή, σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 305/1996 (Α' 305) και δήλωση ανάληψης της ευθύνης από μηχανικό για την επίβλεψη του έργου, ι) τοποθέτηση εργοταξιακών οικίσκων, ια) εκσκαφές καναλιών οδεύσεως καλωδίων εντός των γηπέδων ή οικοπέδων πρατηρίων υγρών καυσίμων για την εγκατάσταση των συστημάτων εισροών-εκροών, ιβ) εργασίες εξωτερικών χρωματισμών ή αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων ή επισκευή επιχρισμάτων ή επισκευή όψεων με χρήση ικριωμάτων, ιγ) επένδυση όψεων και αντικατάσταση υαλοπετασμάτων με χρήση ικριωμάτων, ιδ) κατασκευή πέργκολας επιφάνειας άνω των πενήντα (50) τ.μ. σε ακάλυπτους χώρους, προκήπια, βεράντες ισογείων. Σε δώματα, υπαίθριους χώρους και	χωνευτήρι, βυθιζόμενων κάδων και δεξαμενή νερού, μέγιστης επιφάνειας είκοσι πέντε (25,00) τ.μ. και βάθους έως τέσσερα (4,00) μ., που εξυπηρετούνται με εξωτερικά συστήματα μηχανοστασίου συμπαγούς τύπου (compact), αν απαιτείται, και με την προϋπόθεση ότι το ύψος των κατασκευών σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το ένα (1,00) μ. από την οριστική στάθμη εδάφους. Για την εγκατάσταση απαιτείται δήλωση αρμόδιου μηχανικού που αναλαμβάνει την ευθύνη της στατικής και ηλεκτρομηχανολογικής ασφάλειας της κατασκευής και των εγκαταστάσεων, ε) εγκατάσταση προσωρινών κατασκευών της παρ. 74 του <u>άρθρου 2</u> του ν. <u>4067/2012</u>, που συνοδεύεται από πιστοποιητικό στατικής επάρκειας, στ) η κατασκευή ανελκυστήρα, σύμφωνα με την παρ. 2 του <u>άρθρου 27</u> του ν. <u>4067/2012</u>, που απαιτείται για τη μετακίνηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων σε υφιστάμενα κτίρια ή σε κτίρια που διαθέτουν ανελκυστήρα με εσωτερικές διαστάσεις θαλάμου εκτός προδιαγραφών ΕΛΟΤ ΕΝ 81-70 ή σε κτίρια όπου πρέπει να γίνει επέκταση των στάσεων του ανελκυστήρα

	ανοιχτούς εξώστες επιβάλλεται η έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας ανεξαρτήτως επιφάνειας, ιε) τοποθέτηση ασκεπούς δεξαμενής νερού ή πισίνας, μέγιστης επιφάνειας πενήντα (50) τ.μ., που εξυπηρετούνται με εξωτερικά συστήματα μηχανοστασίου συμπαγούς τύπου (compact), υπό την προϋπόθεση ότι για την εγκατάστασή τους δεν απαιτείται τοιχίο από οπλισμένο σκυρόδεμα, ότι το ύψος των κατασκευών σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το ένα (1,00) μέτρο από την οριστική στάθμη εδάφους, δεν απαιτούνται εκσκαφές ή επιχώσεις του φυσικού εδάφους μεγαλύτερες από ενάμισι (1,50) μέτρο για την τοποθέτησή τους και πραγματοποιείται η προβλεπόμενη από τις κείμενες διατάξεις φύτευση του υποχρεωτικώς ακάλυπτου χώρου, ιστ) αγωγοί αερισμού και λοιπές εγκαταστάσεις και κατασκευές που αναφέρονται στις παραγράφους 2β, 2δ, 2στ και 3 του άρθρου 19 του ν. 4067/2012, ιζ) εσωτερικές διαρρυθμίσεις, καθώς και εργασίες αλλαγής χρήσης για τις οποίες σύμφωνα με το άρθρο 5 του ν. 4067/2012, όπως ισχύει, δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής αδείας, με την προϋπόθεση ότι δεν θίγονται τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτιρίου και δεν μεταβάλλονται προς το δυσμενέστερο τα φορτία και η κατηγορία σεισμικής σπουδαιότητας σύμφωνα με τον ΕΑΚ. ιη) κατασκευή φυτεμένων δωμάτων και φυτεμένων επιφανειών,	προκειμένου να εξυπηρετηθούν άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα, ζ) κοπή δένδρων μέσα σε εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια ή σε Ζ.Ο.Ε., καθώς και σε οικισμούς προϋφιστάμενους του ν.δ. 17.7.1923 (Α 223) και οικισμούς οριοθετημένους με το από 24. 5.1985 π.δ.. Ειδικά, για την κοπή δένδρων σε κοινόχρηστο χώρο πόλης ή οικισμού, Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας χορηγείται ύστερα από αίτηση, η οποία συνοδεύεται από Τεχνική Έκθεση του αρμόδιου γεωτεχνικού επιστήμονα και της αρμόδιας υπηρεσίας του οικείου δήμου και σχετική απόφαση του αρμόδιου οργάνου του δήμου, με την επιφύλαξη των διατάξεων της δασικής νομοθεσίας, η) υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου, θ) τοποθέτηση ικριωμάτων. Σε αυτήν την περίπτωση απαιτείται κατάθεση σχεδίου και φακέλου ασφάλειας και υγείας του έργου με ορισμό του υπεύθυνου συντονιστή, σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 305/1996 (Α 305) και δήλωση ανάληψης της ευθύνης από μηχανικό για την επίβλεψη του έργου,

	ιθ) τοποθέτηση εξωτερικής θερμομόνωσης ή παθητικών ηλιακών συστημάτων στις εξωτερικές όψεις, κ) συντήρηση και επισκευή στεγών με χρήση ικριωμάτων, κα) απλή περιτοίχιση από λιθοδομή μέχρι ύψους ενός (1,00) μέτρου ή περίφραξη από ελαφρύ υλικό γηπέδων σε εκτός σχεδίου περιοχές και σε οικισμούς που στερούνται σχέδιο πόλης. Για γήπεδα όπου προβλέπεται η λειτουργία κέντρων κράτησης παράτυπων μεταναστών δεν απαιτείται η έγκριση εργασιών, έστω και αν η περίφραξη γίνεται με χρήση οποιουδήποτε υλικού και σενάζ, κβ) περίφραξη με πρόχειρη κατασκευή, όπως συρματόπλεγμα, σε οικόπεδα μη ρυμοτομούμενα σε εντός σχεδίου περιοχές, κγ) κατασκευή μιας και μόνο λιθόκτιστης αποθήκης ανά καλλιεργούμενο αγρόκτημα, σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 6 του από 24.5.1985 π.δ, με επιφάνεια μέχρι δεκαπέντε (15) τετραγωνικά μέτρα και συνολικό ύψος με τη στέγη έως και τρία (3,00) μέτρα, εφόσον δεν γίνεται χρήση οπλισμένου σκυροδέματος στην οροφή της και κατασκευάζεται ανεξάρτητα από τυχόν υπάρχουσα κύρια οικοδομή, ύστερα από έγκριση της αρμόδιας Διεύθυνσης Γεωργίας, με την επιφύλαξη των όσων ορίζονται στην πιο πάνω διάταξη του από 24.5.1985 π.δ., κδ) κατασκευή εστιών και φούρνων με τις καπνοδόχους τους, για την εξυπηρέτηση επαγγελματικής χρήσης, εφόσον με τεχνική έκθεση μηχανικού τεκμηριώνεται ότι δεν επηρεάζεται η στατική επάρκεια του φέροντος οργανισμού του κτιρίου,	ι) τοποθέτηση εργοταξιακών οικίσκων, ια) εκσκαφές καναλιών οδεύσεως καλωδίων εντός των γηπέδων ή οικοπέδων πρατηρίων υγρών καυσίμων για την εγκατάσταση των συστημάτων εισροών-εκροών, ιβ) εργασίες εξωτερικών χρωματισμών ή αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων ή επισκευή επιχρισμάτων ή επισκευή όψεων με χρήση ικριωμάτων, ιγ) επένδυση όψεων και αντικατάσταση υαλοπετασμάτων με χρήση ικριωμάτων, ιδ) κατασκευή πέργκολας επιφάνειας άνω των πενήντα (50) τ.μ. σε ακάλυπτους χώρους, προκήπια, βεράντες ισογείων. Σε δώματα, υπαίθριους χώρους και ανοιχτούς εξώστες επιβάλλεται η έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας ανεξαρτήτως επιφάνειας, ιε) τοποθέτηση ασκεπούς δεξαμενής νερού ή πισίνας, μέγιστης επιφάνειας πενήντα (50) τ.μ., που εξυπηρετούνται με εξωτερικά συστήματα μηχανοστασίου συμπαγούς τύπου (compact), υπό την προϋπόθεση ότι για την εγκατάστασή τους δεν απαιτείται τοιχίο από οπλισμένο σκυρόδεμα, ότι το ύψος των

	κε) κατασκευή τζακιών με τις καπνοδόχους τους σε οριζόντιες ιδιοκτησίες με χρήση κατοικίας, εφόσον με τεχνική έκθεση μηχανικού τεκμηριώνεται ότι δεν επηρεάζεται η στατική επάρκεια του φέροντος οργανισμού του κτιρίου, κστ) ανακατασκευή στέγης, με υποβολή δήλωσης στατικής επάρκειας αρμόδιου μηχανικού, κζ) λειτουργική συνένωση χώρων σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 23 του ν. 4067/2012, κη) (έχει καταργηθεί) κθ) τοποθέτηση κεραιών, πλην κεραιών λήψης ραδιοτηλεοπτικού σήματος, καθώς και κεραιών ραδιοεπικοινωνίας και κινητής τηλεφωνίας, λ) εγκατάσταση αυτόνομου συστήματος θέρμανσης, λα) στέγαστρα και προστεγάσματα των παρ. 72 και 79 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, υπό την προϋπόθεση της παρ. 6 ιστ του άρθρου 11 του ν. 4067/2012, λβ) επεμβάσεις στις όψεις κτιρίων για την τροποποίηση ή τη διάνοιξη νέων ανοιγμάτων, εφόσον δεν θίγεται ο φέρων οργανισμός και οι επεμβάσεις δεν αντίκεινται σε ειδικότερες διατάξεις, λγ) πρόχειρες ξύλινες κατασκευές βοηθητικής χρήσης έως 8 τ.μ. και μεγίστου ύψους 2,50 μέτρων, που τοποθετούνται στον ακάλυπτο χώρο, λδ) εργασίες εγκατάστασης φ/β συστημάτων, για τις περιπτώσεις που απαιτείται σύμφωνα με ειδικότερες διατάξεις,	κατασκευών σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το ένα (1,00) μέτρο από την οριστική στάθμη εδάφους, δεν απαιτούνται εκσκαφές ή επιχώσεις του φυσικού εδάφους μεγαλύτερες από ενάμισι (1,50) μέτρο για την τοποθέτησή τους και πραγματοποιείται η προβλεπόμενη από τις κείμενες διατάξεις φύτευση του υποχρεωτικώς ακάλυπτου χώρου, ιστ) αγωγοί αερισμού και λοιπές εγκαταστάσεις και κατασκευές που αναφέρονται στις παραγράφους 2β, 2δ, 2στ και 3 του <u>άρθρου 19</u> του ν. <u>4067/2012</u>, "ιζ) εσωτερικές διαρρυθμίσεις, καθώς και εργασίες αλλαγής χρήσης για τις οποίες σύμφωνα με το <u>άρθρο 5</u> του ν. <u>4067/2012</u>, όπως ισχύει, δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής αδείας, με την προϋπόθεση ότι δεν θίγονται τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτιρίου και δεν μεταβάλλονται προς το δυσμενέστερο τα φορτία και η κατηγορία σεισμικής σπουδαιότητας σύμφωνα με τον ΕΑΚ". ιη) κατασκευή φυτεμένων δωμάτων και φυτεμένων επιφανειών, ιθ) τοποθέτηση εξωτερικής θερμομόνωσης ή παθητικών ηλιακών συστημάτων στις εξωτερικές όψεις,

	λε) εργασίες εγκατάστασης ανεμογεννητριών, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Για εργασίες που εμπίπτουν στις περ. α' έως η', ιθ', λ', λδ' και λε' δεν ισχύει το όριο του προϋπολογισμού των είκοσι πέντε χιλιάδων (25.000) ευρώ και για την εκτέλεσή τους απαιτείται έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας ανεξαρτήτως προϋπολογισμού. Για τις εργασίες των υπόλοιπων περιπτώσεων, οι οποίες εκτελούνται είτε συνδυαστικά είτε μεμονωμένα και εφόσον ο συνολικός προϋπολογισμός τους υπερβαίνει τις είκοσι πέντε χιλιάδες ευρώ (25.000) υπολογιζόμενος σύμφωνα με το Παράρτημα Β' του ν. 4495/2017, ανά οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας σύμφωνα με την περ. θ' της παρ. 1 του παρόντος άρθρου. Έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας απαιτείται και για την εκτέλεση εργασιών, αν τούτο προβλέπεται σε ειδικότερες διατάξεις, καθώς και για τη νομιμοποίηση οποιασδήποτε εργασίας που προϋποθέτει την έκδοση σχετικής διοικητικής πράξης. λστ) διαχωρισμός οριζόντιων ιδιοκτησιών, λζ) εγκατάσταση κατασκευών αντιθορυβικής προστασίας (ηχοπετάσματα) σε δώματα ή σε ακάλυπτους χώρους υφιστάμενων ειδικών κτιρίων, με σκοπό την απόσβεση ήχων που προέρχονται από μηχανήματα κλιματισμό, λη) τοποθέτηση προκατασκευασμένων αιθουσών νηπιαγωγείων για την εφαρμογή της δίχρονης προσχολικής	κ) συντήρηση και επισκευή στεγών με χρήση ικριωμάτων, κα) απλή περιτοίχιση από λιθοδομή μέχρι ύψους ενός (1,00) μέτρου ή περίφραξη από ελαφρύ υλικό γηπέδων σε εκτός σχεδίου περιοχές και σε οικισμούς που στερούνται σχέδιο πόλης. Για γήπεδα όπου προβλέπεται η λειτουργία κέντρων κράτησης παράτυπων μεταναστών δεν απαιτείται η έγκριση εργασιών, έστω και αν η περίφραξη γίνεται με χρήση οποιουδήποτε υλικού και σενάζ, κβ) περίφραξη με πρόχειρη κατασκευή, όπως συρματόπλεγμα, σε οικόπεδα μη ρυμοτομούμενα σε εντός σχεδίου περιοχές, κγ) κατασκευή μιας και μόνο λιθόκτιστης αποθήκης ανά καλλιεργούμενο αγρόκτημα, σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 6 του από 24.5.1985 π.δ, με επιφάνεια μέχρι δεκαπέντε (15) τετραγωνικά μέτρα και συνολικό ύψος με τη στέγη έως και τρία (3,00) μέτρα, εφόσον δεν γίνεται χρήση οπλισμένου σκυροδέματος στην οροφή της και κατασκευάζεται ανεξάρτητα από τυχόν υπάρχουσα κύρια οικοδομή, ύστερα από έγκριση της αρμόδιας Διεύθυνσης Γεωργίας, με την επιφύλαξη των όσων ορίζονται

	υποχρεωτικής εκπαίδευσης της παραγράφου 12 του άρθρου 220 του ν. 4610/2019, εκτός παραδοσιακών οικισμών. Η τοποθέτηση των παραπάνω αιθουσών ισχύει για τέσσερα (4) έτη από τη διοικητική παραλαβή της αίθουσας προς χρήση από τον οικείο Δήμο, με δυνατότητα παράτασης για δύο (2) ακόμη έτη. Στις εργασίες περιλαμβάνονται και οι απαραίτητες για την τοποθέτηση των αιθουσών διαμορφώσεις του εδάφους. Μετά το πέρας της ανωτέρω προθεσμίας, ο Δήμος υποχρεούται στην άμεση απομάκρυνση των αιθουσών, η υλοποίηση της οποίας καλύπτεται από την χορηγηθείσα έγκριση, μετά από σχετική έγγραφη ενημέρωση της αρμόδιας ΥΔΟΜ, λθ) κατασκευές εντός οικοπέδου-γηπέδου για τη δημιουργία χώρων εισόδου στα οικόπεδα και γήπεδα, που δεν εμπίπτουν στην περίπτωση ιη της παρ.1 του άρθρου 30 του ν. 4495/2017, μ) εγκατάσταση Μικρών και μεγάλων Πράσινων Σημείων του άρθρου 44 Α του ν. 4042/2012 (Α' 24), συμπεριλαμβανομένης της κατασκευής υποστηρικτικών κτισμάτων τους, καθώς και άλλων τυχόν απαιτούμενων εργασιών 3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να καθορίζονται, να συμπληρώνονται ή να τροποποιούνται οι εργασίες για τις οποίες απαιτείται η έκδοση πράξης έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας και τα δικαιολογητικά για τη χορήγησή της. 4. Έγκριση εκτέλεσης εργασιών απαιτείται για τις ακόλουθες εργασίες,	στην πιο πάνω διάταξη του από 24.5.1985 π.δ., «κδ) κατασκευή εστιών και φούρνων με τις καπνοδόχους τους, για την εξυπηρέτηση επαγγελματικής χρήσης, εφόσον με τεχνική έκθεση μηχανικού τεκμηριώνεται ότι δεν επηρεάζεται η στατική επάρκεια του φέροντος οργανισμού του κτιρίου, κε) κατασκευή τζακιών με τις καπνοδόχους τους σε οριζόντιες ιδιοκτησίες με χρήση κατοικίας, εφόσον με τεχνική έκθεση μηχανικού τεκμηριώνεται ότι δεν επηρεάζεται η στατική επάρκεια του φέροντος οργανισμού του κτιρίου,». κστ) ανακατασκευή στέγης, με υποβολή δήλωσης στατικής επάρκειας αρμόδιου μηχανικού, κζ) λειτουργική συνένωση χώρων σύμφωνα με την παρ. 5 του <u>άρθρου 23</u> του ν. <u>4067/2012</u>, ["κη) Για την προσθήκη επιφάνειας εμβαδού έως πέντε (5) τ.μ., αποκλειστικά για την κατασκευή χώρου υγιεινής, σε κτίρια προϋφιστάμενα της 31ης Ιανουαρίου 1983, σε στάσιμους οικισμούς και σε οικισμούς προ του 1923 ή σε οικισμούς κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, χωρίς να απαιτούνται

	ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης, δικαιολογητικών από τα οποία προκύπτει το δικαίωμα υπαγωγής στην παρούσα και δήλωσης αρμόδιου μηχανικού ότι αναλαμβάνει την επίβλεψη, σύμφωνα με τους όρους που ορίζει με πράξη το Τμήμα Ελέγχου Δόμησης -Τοπικό Παρατηρητήριο: α) κατεδάφιση κατασκευών ή κτιρίων, που χαρακτηρίζονται επικινδύνως ετοιμόρροπα, σύμφωνα με τις διατάξεις για επικίνδυνες οικοδομές, β) εφαρμογή των μέτρων ασφαλείας, που καθορίζονται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, σε κτίριο ή κατασκευές που έχουν χαρακτηριστεί επικίνδυνες, γ) κατεδάφιση ή αποκατάσταση κατασκευών που έχουν κριθεί οριστικά αυθαίρετες ή έχουν υπαχθεί στο άρθρο 106 του παρόντος ή στην παρ. 1α του άρθρου 23 του ν. 4178/2013, ή αυθαιρέτων κατασκευών, για τις οποίες έχει περαιωθεί η διαδικασία σύμφωνα με τους ν. 3775/2009 (Α' 122) και 3843/2010 (Α' 62), καθώς και των κατασκευών που έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του ν. 4178/2013 και του παρόντος νόμου και για τις οποίες έχει περαιωθεί η διαδικασία ή είναι σε στάδιο οριστικής υπαγωγής και έχει ολοκληρωθεί η υποβολή στο πληροφοριακό σύστημα των απαραίτητων δικαιολογητικών, όπως αυτά ορίζονται στο άρθρο 99 και ειδικότερες διατάξεις του παρόντος, εφόσον δεν αφορούν σε κτίσματα που υφίστανται προ του 1955. Στις περ. α' και γ' για την έγκριση εκτέλεσης εργασιών απαιτείται επιπλέον	στοιχεία νομιμότητας κτιρίου, κατατίθενται: 1) Τοπογραφικό διάγραμμα ή αντίγραφο του τοπογραφικού διαγράμματος, κατά τα οριζόμενα στην περ. ε της παρ. 3 του άρθρου 1. 2) Τεχνική έκθεση μηχανικού στην οποία αναφέρεται ο τρόπος κατασκευής του χώρου υγιεινής. 3) Διάγραμμα κάλυψης, στο οποίο αποτυπώνεται η θέση της προσθήκης. 4) Σχέδια κάτοψης και τομής σε κλίμακα 1:100 ή 1:50."] «κθ) τοποθέτηση κεραιών, πλην κεραιών λήψης ραδιοτηλεοπτικού σήματος, καθώς και κεραιών ραδιοεπικοινωνίας και κινητής τηλεφωνίας.». λ) εγκατάσταση αυτόνομου συστήματος θέρμανσης, «λα) στέγαστρα και προστεγάσματα των παραγράφων 72 και 79 του <u>άρθρου 2</u> του ν. <u>4067/2012</u>, υπό την προϋπόθεση της παρ. 6 ιστ του <u>άρθρου 11</u> του ν. <u>4067/2012</u>». λβ) επεμβάσεις στις όψεις κτιρίων για την τροποποίηση ή τη διάνοιξη νέων ανοιγμάτων, εφόσον δεν θίγεται ο φέρων οργανισμός και οι επεμβάσεις

	να υποβληθούν στοιχεία για τη διαχείριση των αποβλήτων (ΣΔΑ) παρέχοντας τουλάχιστον τις πληροφορίες της παραγράφου 2 του άρθρου 7 της κοινής υπουργικής απόφασης υπ' αρ. 36259/1757/Ε103/2010 (Β' 1312), τα οποία συνοδεύονται από αντίγραφο της υπογεγραμμένης σύμβασης του διαχειριστή των Αποβλήτων Εκσκαφών, Κατασκευών και Κατεδαφίσεων (ΑΕΚΚ) με εγκεκριμένο Σύστημα Εναλλακτικής Διαχείρισης (ΣΕΔ) ΑΕΚΚ ή απόφαση έγκρισης Ατομικού Συστήματος Εναλλακτικής Διαχείρισης (ΑΣΕΔ) από το Δ.Σ. του Ελληνικού Οργανισμού Ανακύκλωσης (Ε.Ο.ΑΝ.). Για τις περιφερειακές ενότητες στις οποίες δεν υπάρχει εγκεκριμένο Συλλογικό Σύστημα Εναλλακτικής Διαχείρισης (ΣΣΕΔ) ΑΕΚΚ, αντί του αντιγράφου της υπογεγραμμένης σύμβασης, απαιτείται υπεύθυνη δήλωση του διαχειριστή των ΑΕΚΚ για τη διασφάλιση της διαχείρισης των παραγόμενων ΑΕΚΚ και για τη συνεργασία του με ΣΣΕΔ ΑΕΚΚ σε οποιαδήποτε φάση εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών εγκριθεί η λειτουργία του στην αντίστοιχη Περιφερειακή Ενότητα. 5. Σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, που τηρεί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της, αυτή είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση ή ενημέρωση της άδειας δόμησης είτε μετά από την έκδοση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας για τις εργασίες της παρ. 2.	δεν αντίκεινται σε ειδικότερες διατάξεις. «λγ) πρόχειρες ξύλινες κατασκευές βοηθητικής χρήσης έως 8 τ.μ. και μεγίστου ύψους 2,50 μέτρων, που τοποθετούνται στον ακάλυπτο χώρο. λδ) Εργασίες εγκατάστασης φ/β συστημάτων, για τις περιπτώσεις που απαιτείται σύμφωνα με ειδικότερες διατάξεις. λε) Εργασίες εγκατάστασης ανεμογεννητριών, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.». «Για εργασίες που εμπίπτουν στις περιπτώσεις α` έως η`, ιθ`, λ`, λδ` και λε` δεν ισχύει το όριο του προϋπολογισμού των είκοσι πέντε χιλιάδων (25.000) ευρώ και για την εκτέλεσή τους απαιτείται έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας ανεξαρτήτως προϋπολογισμού.». Για τις εργασίες των υπόλοιπων περιπτώσεων οι οποίες εκτελούνται είτε συνδυαστικά είτε μεμονωμένα και εφόσον ο συνολικός προϋπολογισμός τους υπερβαίνει τις είκοσι πέντε χιλιάδες ευρώ (25.000) υπολογιζόμενος σύμφωνα με το Παράρτημα Β` του ν. 4495/2017, ανά οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας σύμφωνα με την περίπτωση θ`

	Μετά την έκδοση ή αναθεώρηση της παραπάνω οικοδομικής άδειας ή έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας, η κατασκευή παύει να είναι αυθαίρετη και κατεδαφιστέα. 6. Με απόφαση των Υπουργών Εθνικής Άμυνας και Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης άδειας δόμησης για την εκτέλεση στρατιωτικών έργων ή εγκαταστάσεων. 7. Με απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Υποδομών και Μεταφορών καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης άδειας δόμησης από την Υ.Π.Α. και, μετά την έκδοση του προεδρικού διατάγματος του άρθρου 66 του ν. 4427/2016, από την Α.Π.Α., για την εκτέλεση έργων ή εγκαταστάσεων στους χώρους των πολιτικών αεροδρομίων, των εγκαταστάσεων ραδιοβοηθημάτων της Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας και των χώρων των ζωνών λιμένων, ως και κάθε σχετική λεπτομέρεια. Για την έκδοση των οικοδομικών αδειών του προηγούμενου εδαφίου και κάθε άλλης διοικητικής πράξης που απαιτείται για την έκδοσή τους, καθώς και για τον έλεγχο της εφαρμογής τους, οι γνώμες, εγκρίσεις, τα πορίσματα και κάθε άλλου είδους πράξεις οργάνων, συμπεριλαμβανομένων των ελεγκτών δόμησης, εκδίδονται εντός δεκατεσσάρων (14) εργάσιμων ημερών από την υποβολή του σχετικού αιτήματος και σε περίπτωση παρέλευσης άπρακτης της παραπάνω προθεσμίας, θεωρούνται ως θετικά εκδοθείσες.	της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου.». Έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας απαιτείται και για την εκτέλεση εργασιών, αν τούτο προβλέπεται σε ειδικότερες διατάξεις, καθώς και για τη νομιμοποίηση οποιασδήποτε εργασίας που προϋποθέτει την έκδοση σχετικής διοικητικής πράξης. "λστ) διαχωρισμό οριζόντιων ιδιοκτησιών, λζ) εγκατάσταση κατασκευών αντιθορυβικής προστασίας (ηχοπετάσματα) σε δώματα ή σε ακάλυπτους χώρους υφιστάμενων ειδικών κτιρίων, με σκοπό την απόσβεση ήχων που προέρχονται από μηχανήματα κλιματισμό, λη) τοποθέτηση προκατασκευασμένων αιθουσών νηπιαγωγείων για την εφαρμογή της δίχρονης προσχολικής υποχρεωτικής εκπαίδευσης της παρ. 12 του <u>άρθρου 220</u> του ν. <u>4610/2019</u>, εκτός παραδοσιακών οικισμών. Η τοποθέτηση των παραπάνω αιθουσών ισχύει για τέσσερα (4) έτη από τη διοικητική παραλαβή της αίθουσας προς χρήση από τον οικείο Δήμο με δυνατότητα παράτασης για δύο (2) ακόμη έτη. Στις εργασίες, περιλαμβάνονται και οι απαραίτητες

	8. Οι εργασίες για τη δημιουργία Μονάδων Εντατικής Θεραπείας (ΜΕΘ) και Μονάδων Αυξημένης Φροντίδας (ΜΑΦ) και ανακαινίσεις Τμημάτων Επειγόντων Περιστατικών (ΤΕΠ) σε υφιστάμενους χώρους νοσοκομείων, καθώς και οι υποστηρικτικές εργασίες που προκύπτουν από τη δημιουργία των ΜΕΘ και ΜΑΦ και αφορούν στη μετεγκατάσταση υφιστάμενων κλινικών ή άλλων λειτουργικών χώρων σε υπάρχοντες άλλους χώρους των νοσοκομείων, εκτελούνται μετά από έκδοση έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας της περ. (β) του άρθρου 28 του ν. 4495/2017, ανεξαρτήτως προϋπολογισμού του έργου. Η έγκριση του προηγούμενου εδαφίου εκδίδεται από τη Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από υποβολή στο πληροφοριακό σύστημα αδειών των κάτωθι δικαιολογητικών: α) Αίτησης του ιδιοκτήτη ή του έχοντος το νόμιμο δικαίωμα, στην οποία αναγράφονται τα πλήρη στοιχεία του και τα στοιχεία του ακινήτου. β) Εγκρίσεων των αρμόδιων υπηρεσιών του Υπουργείου Υγείας ή του Νοσοκομείου, όπου αυτές απαιτούνται από τις κείμενες διατάξεις, με τα συνοδευτικά τους στοιχεία. γ) Τεχνικής Έκθεσης Μηχανικού, στην οποία αναφέρεται η θέση του ακινήτου, περιγράφονται αναλυτικά οι εργασίες που θα εκτελεστούν και βεβαιώνεται ότι: i) οι εργασίες πληρούν τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και κανονισμούς,	για την τοποθέτηση των αιθουσών διαμορφώσεις του εδάφους. Μετά το πέρας της ανωτέρω προθεσμίας, ο Δήμος υποχρεούται στην άμεση απομάκρυνση των αιθουσών, η υλοποίηση της οποίας καλύπτεται από την χορηγηθείσα έγκριση, μετά από σχετική έγγραφη ενημέρωση της αρμόδιας ΥΔΟΜ, λθ) κατασκευές εντός οικοπέδου-γηπέδου για τη δημιουργία χώρων εισόδου στα οικόπεδα και γήπεδα, που δεν εμπίπτουν στην περ. ιη της παρ.1 του άρθρου 30 του ν. 4495/2017, μ) εγκατάσταση Μικρών και μεγάλων Πράσινων Σημείων του άρθρου 44 Α του ν. 4042/2012 (Α` 24), συμπεριλαμβανομένης της κατασκευής υποστηρικτικών κτισμάτων τους, καθώς και άλλων τυχόν απαιτούμενων εργασιών" «3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να καθορίζονται, να συμπληρώνονται ή να τροποποιούνται οι εργασίες για τις οποίες απαιτείται η έκδοση πράξης έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας και τα δικαιολογητικά για τη χορήγησή της.». 4. Έγκριση εκτέλεσης εργασιών απαιτείται για τις ακόλουθες εργασίες, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης

	ii) δεν θίγονται τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτιρίου και iii) το ακίνητο δεν εμπίπτει στις απαγορευτικές περιπτώσεις του άρθρου 1 της υπ` αρ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/43266/ 1174/11.5.2020 απόφασης του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Β` 1843). δ) Σχεδίου και Φακέλου Ασφάλειας και Υγείας του έργου, με ορισμό του υπεύθυνου συντονιστή σύμφωνα με τα οριζόμενα στο π.δ. 305/1996 (Α` 212), όπου απαιτείται. ε) Αντιγράφου τοπογραφικού διαγράμματος. στ) Αρχιτεκτονικών σχεδίων των χώρων των νοσοκομείων που τροποποιούνται σε κλίμακα 1:100 ή 1:50. ζ) Στατικής μελέτης και βεβαίωσης στατικής επάρκειας του χώρου επέμβασης, αποκλειστικά στην περίπτωση επεμβάσεων στον στατικό φορέα. Στην περίπτωση που τροποποιούνται οι μελέτες του κτιρίου, κατατίθεται, εντός έξι (6) μηνών από την έκδοση της άδειας, επικαιροποιημένος φάκελος με τις κατά περίπτωση τροποποιούμενες μελέτες, συνολικά ή τμηματικά.»	και δήλωσης, αρμόδιου μηχανικού ότι αναλαμβάνει την επίβλεψη, σύμφωνα με τους όρους που ορίζει «το Τμήμα Ελέγχου Δόμησης -Τοπικό Παρατηρητήριο: α) κατεδάφιση κατασκευών ή κτιρίων, που χαρακτηρίζονται επικινδύνως ετοιμόρροπα, σύμφωνα με τις διατάξεις για επικίνδυνες οικοδομές, β) εφαρμογή των μέτρων ασφαλείας, που καθορίζονται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, σε κτίριο ή κατασκευές που έχουν χαρακτηριστεί επικίνδυνες, γ) κατεδάφιση ή αποκατάσταση κατασκευών που έχουν κριθεί οριστικά αυθαίρετες ή έχουν υπαχθεί στο άρθρο 106 του παρόντος ή στην παρ. 1α του <u>άρθρου 23</u> του ν. <u>4178/2013</u>, όπως ισχύει. «Στις περιπτώσεις α`και γ` για την έγκριση εκτέλεσης εργασιών απαιτείται επιπλέον να υποβληθούν στοιχεία για τη διαχείριση των αποβλήτων (ΣΔΑ) παρέχοντας τουλάχιστον τις πληροφορίες της παραγράφου 2 του άρθρου 7 της κοινής υπουργικής απόφασης υπ` αρ. 36259/1757/Ε103/2010 (Β` 1312), τα οποία συνοδεύονται από αντίγραφο της υπογεγραμμένης σύμβασης του διαχειριστή των Αποβλήτων

		Εκσκαφών, Κατασκευών και Κατεδαφίσεων (ΑΕΚΚ) με εγκεκριμένο Σύστημα Εναλλακτικής Διαχείρισης (ΣΕΔ) ΑΕΚΚ ή απόφαση έγκρισης Ατομικού Συστήματος Εναλλακτικής Διαχείρισης (ΑΣΕΔ) από το Δ.Σ. του Ελληνικού Οργανισμού Ανακύκλωσης (Ε.Ο.ΑΝ.). Για τις περιφερειακές ενότητες στις οποίες δεν υπάρχει εγκεκριμένο Συλλογικό Σύστημα Εναλλακτικής Διαχείρισης (ΣΣΕΔ) ΑΕΚΚ, αντί του αντιγράφου της υπογεγραμμένης σύμβασης, απαιτείται υπεύθυνη δήλωση του διαχειριστή των ΑΕΚΚ για τη διασφάλιση της διαχείρισης των παραγόμενων ΑΕΚΚ και για τη συνεργασία του με ΣΣΕΔ ΑΕΚΚ σε οποιαδήποτε φάση εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών εγκριθεί η λειτουργία του στην αντίστοιχη Περιφερειακή Ενότητα.» «5. Σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, που τηρεί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της, αυτή είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση ή ενημέρωση της άδειας δόμησης είτε μετά από την έκδοση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας για τις εργασίες της παραγράφου 2. Μετά την έκδοση ή αναθεώρηση της παραπάνω οικοδομικής άδειας ή

		έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας, η κατασκευή παύει να είναι αυθαίρετη και κατεδαφιστέα.». 6 (5). Με απόφαση των Υπουργών Εθνικής Άμυνας και Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης άδειας δόμησης για την εκτέλεση στρατιωτικών έργων ή εγκαταστάσεων. 7 (6). Με απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Υποδομών και Μεταφορών καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης άδειας δόμησης «, από την Υ.Π.Α. και μετά την έκδοση του προεδρικού διατάγματος του <u>άρθρου 66</u> του ν. <u>4427/2016</u> από την Α.Π.Α.», για την εκτέλεση έργων ή εγκαταστάσεων στους χώρους των πολιτικών αεροδρομίων, των εγκαταστάσεων ραδιοβοηθημάτων της Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας και των χώρων των ζωνών λιμένων, ως και κάθε σχετική λεπτομέρεια. «Για την έκδοση των οικοδομικών αδειών του προηγούμενου εδαφίου και κάθε άλλης διοικητικής πράξης που απαιτείται για την έκδοσή τους, καθώς και για τον έλεγχο της εφαρμογής τους, οι γνώμες, εγκρίσεις, τα πορίσματα και κάθε άλλου είδους πράξεις οργάνων, συμπεριλαμβανομένων των ελεγκτών δόμησης, εκδίδονται εντός

		δεκατεσσάρων (14) εργάσιμων ημερών από την υποβολή του σχετικού αιτήματος και σε περίπτωση παρέλευσης άπρακτης της παραπάνω προθεσμίας, θεωρούνται ως θετικά εκδοθείσες». «8. Οι εργασίες για τη δημιουργία Μονάδων Εντατικής Θεραπείας (ΜΕΘ) και Μονάδων Αυξημένης Φροντίδας (ΜΑΦ) και ανακαινίσεις Τμημάτων Επειγόντων Περιστατικών (ΤΕΠ) σε υφιστάμενους χώρους νοσοκομείων, καθώς και οι υποστηρικτικές εργασίες που προκύπτουν από τη δημιουργία των ΜΕΘ και ΜΑΦ και αφορούν στη μετεγκατάσταση υφιστάμενων κλινικών ή άλλων λειτουργικών χώρων σε υπάρχοντες άλλους χώρους των νοσοκομείων, εκτελούνται μετά από έκδοση έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας της περ. (β) του άρθρου 28 του ν. 4495/2017, ανεξαρτήτως προϋπολογισμού του έργου. Η έγκριση του προηγούμενου εδαφίου εκδίδεται από τη Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από υποβολή στο πληροφοριακό σύστημα αδειών των κάτωθι δικαιολογητικών: α) Αίτησης του ιδιοκτήτη ή του έχοντος το νόμιμο δικαίωμα, στην οποία αναγράφονται τα πλήρη

		στοιχεία του και τα στοιχεία του ακινήτου. β) Εγκρίσεων των αρμόδιων υπηρεσιών του Υπουργείου Υγείας ή του Νοσοκομείου, όπου αυτές απαιτούνται από τις κείμενες διατάξεις, με τα συνοδευτικά τους στοιχεία. γ) Τεχνικής Έκθεσης Μηχανικού, στην οποία αναφέρεται η θέση του ακινήτου, περιγράφονται αναλυτικά οι εργασίες που θα εκτελεστούν και βεβαιώνεται ότι: i) οι εργασίες πληρούν τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και κανονισμούς, ii) δεν θίγονται τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτιρίου και iii) το ακίνητο δεν εμπίπτει στις απαγορευτικές περιπτώσεις του άρθρου 1 της υπ` αρ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/43266/ 1174/11.5.2020 απόφασης του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Β` 1843). δ) Σχεδίου και Φακέλου Ασφάλειας και Υγείας του έργου, με ορισμό του υπεύθυνου συντονιστή σύμφωνα με τα οριζόμενα στο π.δ. 305/1996 (Α` 212), όπου απαιτείται.

		ε) Αντιγράφου τοπογραφικού διαγράμματος. στ) Αρχιτεκτονικών σχεδίων των χώρων των νοσοκομείων που τροποποιούνται σε κλίμακα 1:100 ή 1:50. ζ) Στατικής μελέτης και βεβαίωσης στατικής επάρκειας του χώρου επέμβασης, αποκλειστικά στην περίπτωση επεμβάσεων στον στατικό φορέα. Στην περίπτωση που τροποποιούνται οι μελέτες του κτιρίου, κατατίθεται, εντός έξι (6) μηνών από την έκδοση της άδειας, επικαιροποιημένος φάκελος με τις κατά περίπτωση τροποποιούμενες μελέτες, συνολικά ή τμηματικά».
	Άρθρο 52 Εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται Οικοδομική Άδεια ή Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας – Τροποποίηση του άρθρου 30 του ν. 4495/2017 Αντικαθίσταται η περ. α’ της παρ. 1 του άρθρου 30 του ν. 4495/2017, το οποίο διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 30 Εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται Οικοδομική Άδεια ή Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας 1. Δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ούτε έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας για τις	Άρθρο 30 Ν. 4495/2017 Εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται Οικοδομική Άδεια ή Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας «Εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας 1. Δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ούτε έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, με την επιφύλαξη των

	εξής εργασίες, με την επιφύλαξη των ειδικών διατάξεων που αφορούν την περιοχή ή το κτίριο: α) εργασίες εσωτερικών χρωματισμών, μικρών επισκευών θυρών και παραθύρων ή μεμονωμένων επισκευών για λόγους χρήσης και υγιεινής, επισκευής ή αντικατάστασης δαπέδων, β) μικρής έκτασης εσωτερικές επισκευές ή διασκευές που δεν μεταβάλλουν τη φέρουσα κατασκευή του κτιρίου, καθώς και κατασκευές που απαιτούνται για τη μετακίνηση ή την κάθε μορφής εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων. Δεν συμπεριλαμβάνεται η κατασκευή ανελκυστήρα της παρ. 2 του άρθρου 27 του ν. 4067/2012, γ) εξωτερικοί χρωματισμοί ή αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων ή επισκευή επιχρισμάτων ή επισκευή όψεων χωρίς χρήση ικριωμάτων, δ) συντήρηση, επισκευή, διασκευή ή και τμηματική αντικατάσταση εγκαταστάσεων και αγωγών κτιρίων, ε) αντικατάσταση εσωτερικών ή εξωτερικών κουφωμάτων και υαλοπινάκων στο ίδιο άνοιγμα, στ) συντήρηση και επισκευή στεγών ή δωμάτων χωρίς χρήση ικριωμάτων, ζ) μικρές διαμορφώσεις του εδάφους μέχρι συν/πλην 0,80 μ. από το φυσικό έδαφος, η) τοποθέτηση κλιματιστικών και επιτοίχιων λεβήτων αερίου για θέρμανση και παραγωγή ζεστού νερού χρήσης σε υφιστάμενα κτίρια, σύμφωνα με την παρ. 10 του άρθρου 16 του ν. 4067/2012, εγκατάσταση συστοιχίας επιτοίχιων λεβήτων αερίου για θέρμανση ή	ειδικών διατάξεων που αφορούν στην περιοχή ή στο κτίριο, για τις εξής εργασίες: α) εργασίες εσωτερικών χρωματισμών, μικρών επισκευών θυρών και παραθύρων ή μεμονωμένων επισκευών για λόγους χρήσης και υγιεινής, β) μικρής έκτασης εσωτερικές επισκευές ή διασκευές που δεν μεταβάλλουν τη φέρουσα κατασκευή του κτιρίου, καθώς και κατασκευές που απαιτούνται για τη μετακίνηση ή την κάθε μορφής εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων. Δεν συμπεριλαμβάνεται η κατασκευή ανελκυστήρα της παρ. 2 του <u>άρθρου 27</u> του ν. <u>4067/2012</u>, γ) εξωτερικοί χρωματισμοί ή αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων ή επισκευή επιχρισμάτων ή επισκευή όψεων χωρίς χρήση ικριωμάτων, δ) συντήρηση, επισκευή, διασκευή ή και τμηματική αντικατάσταση εγκαταστάσεων και αγωγών κτιρίων, ε) αντικατάσταση εσωτερικών ή εξωτερικών κουφωμάτων και υαλοπινάκων στο ίδιο άνοιγμα, στ) συντήρηση και επισκευή στεγών ή δωμάτων χωρίς χρήση ικριωμάτων,

	παραγωγή ζεστού νερού χρήσης σε ισόγειους υπαίθριους χώρους κατοικιών, εγκατάσταση συστημάτων τροφοδοσίας, ρύθμισης και μέτρησης φυσικού αερίου, όπως ρυθμιστές, μετρητές και παροχετευτικοί αγωγοί, εγκατάσταση συστημάτων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (Σ.Η.Θ.Υ.Α.), υπέργειων σταθμών διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου, σύμφωνα με το άρθρο 17 του ν. 4067/2012, θ) τοποθέτηση ηλιακών θερμοσιφώνων, σύμφωνα με τις παρ. 2β και 2γ του άρθρου 19 του ν. 4067/2012, ι) εργασίες τοποθέτησης παθητικών ηλιακών συστημάτων ή αντικατάστασης εξωτερικών κουφωμάτων ή τοποθέτησης ή αντικατάστασης καμινάδων στις εξωτερικές όψεις υφιστάμενων κτιρίων, χωρίς χρήση ικριωμάτων, στο πλαίσιο του προγράμματος «Εξοικονόμηση κατ οίκον», καθώς και εργασίες τοποθέτησης παθητικών ηλιακών συστημάτων ή αντικατάστασης εξωτερικών κουφωμάτων ή τοποθέτησης ή αντικατάστασης καμινάδων στις εξωτερικές όψεις υφιστάμενων κτιρίων χωρίς χρήση ικριωμάτων, ια) τοποθέτηση ή εγκατάσταση εξοπλισμού σε κτίρια, όπως ντουλάπες και γλάστρες, αλλαγή, τοποθέτηση ή και αφαίρεση διαχωριστικών στοιχείων εξωστών, καθώς και τοποθέτηση μικρής έκτασης μόνιμων διακοσμητικών και χρηστικών στοιχείων, όπως αγάλματα, σιντριβάνια, εικονοστάσια, πάγκοι και τραπέζια, ή πρόχειρων καταλυμάτων ζώων επιφάνειας έως τρία (3) τ.μ. σε	ζ) μικρές διαμορφώσεις του εδάφους μέχρι συν/πλην 0,80 μ. από το φυσικό έδαφος, η) τοποθέτηση κλιματιστικών και επιτοίχιων λεβήτων αερίου για θέρμανση και παραγωγή ζεστού νερού χρήσης σε υφιστάμενα κτίρια, σύμφωνα με την παρ. 10 του <u>άρθρου 16</u> του ν. <u>4067/2012</u>, εγκατάσταση συστοιχίας επιτοίχιων λεβήτων αερίου για θέρμανση ή παραγωγή ζεστού νερού χρήσης σε ισόγειους υπαίθριους χώρους κατοικιών, εγκατάσταση συστημάτων τροφοδοσίας, ρύθμισης και μέτρησης φυσικού αερίου, όπως ρυθμιστές, μετρητές και παροχετευτικοί αγωγοί, εγκατάσταση συστημάτων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (Σ.Η.Θ.Υ.Α.), υπέργειων σταθμών διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου, σύμφωνα με το <u>άρθρο 17</u> του ν. <u>4067/2012</u>, θ) τοποθέτηση ηλιακών θερμοσιφώνων, σύμφωνα με τις παρ. 2β και 2γ του <u>άρθρου 19</u> του ν. <u>4067/2012</u>, ι) εργασίες τοποθέτησης παθητικών ηλιακών συστημάτων ή αντικατάστασης εξωτερικών κουφωμάτων ή τοποθέτησης ή αντικατάστασης καμινάδων στις

	ακαλύπτους χώρους οικοπέδων και γηπέδων, ιβ) κατασκευή εστιών, φούρνων και τζακιών με τις καπνοδόχους τους σε ακάλυπτους χώρους οικοπέδων ή γηπέδων, με την προϋπόθεση ότι υπάρχει κτίριο με χρήση κατοικίας, καθώς και σε κτίριο που διαθέτει οικοδομική άδεια ή υφίσταται νόμιμα, εφόσον δε θίγονται τα φέροντα στοιχεία του κτιρίου με χρήση κατοικίας, και με την προϋπόθεση ότι αποτελούν ανεξάρτητες, μεμονωμένες κατοικίες με αυτοτελή φέροντα οργανισμό. ιγ) κατασκευή πέργκολας με ή χωρίς προσωρινά σκίαστρα επιφανείας έως πενήντα (50) τ.μ., σε ακάλυπτους χώρους, προκήπια και βεράντες ισογείων, εφόσον δεν απαγορεύεται από ειδικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή, ιδ) κατασκευές, όπως σκάλες, κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες), αντηρίδες και πεζούλια σε ακαλύπτους χώρους οικοπέδων και γηπέδων, ιε) τοποθέτηση προσωρινών σκιάστρων, περσίδων, προστεγασμάτων και τεντών, ιστ) διάστρωση δαπέδου ακάλυπτου χώρου, με την προϋπόθεση ότι αυτή δεν υπερβαίνει το 1/3 του ακάλυπτου χώρου, ιζ) διαμόρφωση εδάφους έως 0,80 μ. από το φυσικό έδαφος για λόγους βελτίωσης του φυσικού του ανάγλυφου, με χρήση φυσικών ασύνδετων υλικών, όπως χώμα και λιθοδομή χωρίς κονίαμα, χωρίς αλλοίωση της γενικής φυσικής γεωμορφολογίας του, της φυσικής κλίσης απορροής των ομβρίων υδάτων και των σταθμών αφετηρίας μέτρησης των υψομέτρων,	εξωτερικές όψεις υφιστάμενων κτιρίων, χωρίς χρήση ικριωμάτων, στο πλαίσιο του προγράμματος «Εξοικονόμηση κατ` οίκον», καθώς και εργασίες τοποθέτησης παθητικών ηλιακών συστημάτων ή αντικατάστασης εξωτερικών κουφωμάτων ή τοποθέτησης ή αντικατάστασης καμινάδων στις εξωτερικές όψεις υφιστάμενων κτιρίων χωρίς χρήση ικριωμάτων, ια) τοποθέτηση ή εγκατάσταση εξοπλισμού σε κτίρια, όπως ντουλάπες και γλάστρες, αλλαγή, τοποθέτηση ή και αφαίρεση διαχωριστικών στοιχείων εξωστών, καθώς και τοποθέτηση μικρής έκτασης μόνιμων διακοσμητικών και χρηστικών στοιχείων, όπως αγάλματα, σιντριβάνια, εικονοστάσια, πάγκοι και τραπέζια, ή πρόχειρων καταλυμάτων ζώων επιφάνειας έως τρία (3) τ.μ. σε ακαλύπτους χώρους οικοπέδων και γηπέδων, ιβ) κατασκευή εστιών, φούρνων και τζακιών με τις καπνοδόχους τους σε ακάλυπτους χώρους οικοπέδων ή γηπέδων, με την προϋπόθεση ότι υπάρχει κτίριο με χρήση κατοικίας, καθώς και σε κτίριο που διαθέτει οικοδομική άδεια ή υφίσταται νόμιμα, εφόσον δεν θίγονται τα φέροντα στοιχεία του κτιρίου με χρήση κατοικίας και με την προϋπόθεση, ότι

	ιη) κατασκευές εντός οικοπέδου-γηπέδου για τη δημιουργία χώρων εισόδου στα οικόπεδα και γήπεδα, ύψους έως δυόμισι (2,50) μ., πλάτους έως δυόμισι (2,50) μ. βάθους έως ένα (1.00) μ., ιθ) κατασκευές για την τοποθέτηση μετρητών ηλεκτρικού ρεύματος στα όρια των οικοπέδων γηπέδων ή εντός ακάλυπτων χώρων αυτών, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές. ικ) Φωτοβολταϊκά συστήματα πάνω σε κτίρια και για ισχύ συστημάτων έως και 100kW. κα) Κατασκευές υπόγειων βάσεων από οπλισμένο σκυρόδεμα για την έδραση ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού κάθε είδους, η εγκατάσταση επ' αυτών του αντίστοιχου ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού, καθώς και οι κατασκευές των συνοδών έργων εντός κάθε τύπου και κατηγορίας υπαίθριων Υποσταθμών του Συστήματος Μεταφοράς και του Δικτύου Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας, υφισταμένων ή νέων, που σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνουν τα 0,50 μ. από την τελικά διαμορφωμένη στάθμη εδάφους και για τις οποίες διατίθεται στατική μελέτη εγκεκριμένη από τον φορέα υλοποίησης. κβ) κατασκευές για την εγκατάσταση υποδομής και τοποθέτηση συσκευών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων, χωρίς να απαιτείται η εγκατάσταση νέου μετασχηματιστή (Μ/Σ) ΜΤ/ΧΤ στην εσωτερική ηλεκτρική εγκατάσταση.. 2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να συμπληρώνονται ή να τροποποιούνται οι εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται η	αποτελούν ανεξάρτητες, μεμονωμένες κατοικίες με αυτοτελή φέροντα οργανισμό, ιγ) κατασκευή πέργκολας με ή χωρίς προσωρινά σκίαστρα επιφανείας έως πενήντα (50) τ.μ., σε ακάλυπτους χώρους, προκήπια και βεράντες ισογείων, εφόσον δεν απαγορεύεται από ειδικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή, ιδ) κατασκευές, όπως σκάλες, κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες), αντηρίδες και πεζούλια σε ακαλύπτους χώρους οικοπέδων και γηπέδων, ιε) τοποθέτηση προσωρινών σκιάστρων, περσίδων, προστεγασμάτων και τεντών, ιστ) διάστρωση δαπέδου ακάλυπτου χώρου με την προϋπόθεση, ότι αυτή δεν υπερβαίνει το ένα τρίτο (1/3) του ακάλυπτου χώρου, ιζ) διαμόρφωση εδάφους έως 0,80 μ. από το φυσικό έδαφος για λόγους βελτίωσης του φυσικού του ανάγλυφου, με χρήση φυσικών ασύνδετων υλικών, όπως χώμα και λιθοδομή χωρίς κονίαμα, χωρίς αλλοίωση της γενικής φυσικής γεωμορφολογίας του, της φυσικής κλίσης απορροής των ομβρίων υδάτων

	έκδοση άδειας ή η έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας.».	και των σταθμών αφετηρίας μέτρησης των υψομέτρων, ιη) κατασκευές εντός οικοπέδου-γηπέδου για τη δημιουργία χώρων εισόδου στα οικόπεδα και γήπεδα, ύψους έως δυόμισι (2,50) μ., πλάτους έως δυόμισι (2,50) μ. βάθους έως ένα (1.00) μ., ιθ) κατασκευές για την τοποθέτηση μετρητών ηλεκτρικού ρεύματος στα όρια των οικοπέδων γηπέδων ή εντός ακάλυπτων χώρων αυτών, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές, κ) φωτοβολταϊκά συστήματα πάνω σε κτίρια και για ισχύ συστημάτων έως και 100kW, κα) κατασκευές υπόγειων βάσεων από οπλισμένο σκυρόδεμα για την έδραση ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού κάθε είδους, η εγκατάσταση επ` αυτών του αντίστοιχου ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού, καθώς και οι κατασκευές των συνοδών έργων εντός κάθε τύπου και κατηγορίας υπαίθριων Υποσταθμών του Συστήματος Μεταφοράς και του Δικτύου Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας, υφισταμένων ή νέων, που σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνουν τα 0,50 μ. από την τελικά διαμορφωμένη στάθμη εδάφους και για τις οποίες

		διατίθεται στατική μελέτη εγκεκριμένη από τον φορέα υλοποίησης, κβ) κατασκευές για την εγκατάσταση υποδομής και τοποθέτηση συσκευών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων, χωρίς να απαιτείται η εγκατάσταση νέου μετασχηματιστή (Μ/Σ) ΜΤ/ΧΤ στην εσωτερική ηλεκτρική εγκατάσταση. 2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορεί να συμπληρώνονται ή να τροποποιούνται οι εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση άδειας ή η έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας.»
	Άρθρο 53 Αρμόδια όργανα χορήγησης πράξεων εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών–προσθήκη παρ. 4 στο άρθρο 31 ν. 4495/2017 Προστίθεται παρ. 4. στο άρθρο 31 του ν. 4495/2017, το οποίο διαμορφώνεται ως εξής: «1. Αρμόδια όργανα για τη χορήγηση των διοικητικών πράξεων, που σχετίζονται με την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών, είναι οι Υπηρεσίες Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) των δήμων, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά από ειδικές διατάξεις. 2. Με προεδρικό διάταγμα κατόπιν κοινής πρότασης από τους Υπουργούς Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εσωτερικών ορίζονται οι προϋποθέσεις για τη λειτουργία και οργάνωση των Υ.ΔΟΜ., καθώς και τα κριτήρια για την	Νόμος 4495/2017 Άρθρο 31 ««1. Αρμόδια όργανα για τη χορήγηση των διοικητικών πράξεων, που σχετίζονται με την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών, είναι οι Υπηρεσίες Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) των δήμων, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά από ειδικές διατάξεις. 2. Με προεδρικό διάταγμα κατόπιν κοινής πρότασης από τους Υπουργούς Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εσωτερικών ορίζονται οι προϋποθέσεις για τη λειτουργία και οργάνωση των Υ.ΔΟΜ., καθώς και τα κριτήρια για την κατ' ελάχιστον στελέχωση αυτών. Για την έκδοση της οικοδομικής άδειας εκκλησιαστικών ακινήτων των νομικών προσώπων του

	κατ' ελάχιστον στελέχωση αυτών. Για την έκδοση της οικοδομικής άδειας εκκλησιαστικών ακινήτων των νομικών προσώπων του ν. 590/1977 (Α 146) εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 32. 3. Προϋπόθεση για την έκδοση οικοδομικής άδειας από τη Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, όπου αυτό προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις, αποτελεί η διαβίβαση σε αυτήν ελεγμένου και θεωρημένου σχετικού τοπογραφικού από την οικεία Υ.ΔΟΜ.. Η ίδια διαδικασία ισχύει και στην περίπτωση χορήγησης προέγκρισης από την προαναφερθείσα Διεύθυνση. 4. Προϋπόθεση για την έκδοση οικοδομικής άδειας σε περιοχή εκτός ΕΣΧΑΣΕ από τη Γεν. Δ/νση Στρατηγικών Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, όπου αυτό προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις, αποτελεί η διαβίβαση σε αυτήν ελεγμένου και θεωρημένου σχετικού τοπογραφικού από την οικεία Υ.ΔΟΜ.»	ν. 590/1977 (Α 146) εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 32. 3. Προϋπόθεση για την έκδοση οικοδομικής άδειας από τη Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, όπου αυτό προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις, αποτελεί η διαβίβαση σε αυτήν ελεγμένου και θεωρημένου σχετικού τοπογραφικού από την οικεία Υ.ΔΟΜ.. Η ίδια διαδικασία ισχύει και στην περίπτωση χορήγησης προέγκρισης από την προαναφερθείσα Διεύθυνση.»
	Άρθρο 54 Προέγκριση οικοδομικής άδειας – Τροποποίηση άρθρου 35 του ν. 4495/2017 Αντικαθίστανται οι παρ. 1, 5, και 6 του άρθρου 35 του ν. 4495/2017, το οποίο διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 35 Προέγκριση οικοδομικής άδειας	Άρθρο 35 Ν. 4495/2017 Προέγκριση οικοδομικής άδειας «1. Η διαδικασία προέγκρισης για την έκδοση οικοδομικής άδειας είναι προαιρετική και αφορά κάθε κατηγορία έκδοσης άδειας του άρθρου 36.

	1. Η διαδικασία προέγκρισης για την έκδοση οικοδομικής άδειας είναι υποχρεωτική για τις κατηγορίες 1 και 2 του άρθρου 36 και προαιρετική για την κατηγορία 3 του ίδιου άρθρου. Η διαδικασία προέγκρισης άδειας αναθεώρησης είναι υποχρεωτική, εφόσον αφορά μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών κάλυψης, δόμησης και όγκου, καθώς και στην περ. α' της παρ. 5 του άρθρου 42. 2. Κατ' εξαίρεση, η προέγκριση οικοδομικής άδειας είναι υποχρεωτική στις εξής περιπτώσεις: α) σε νεοαναγειρόμενα κτίρια με επιφάνεια που προσμετράται στη δόμηση μεγαλύτερη των τριών χιλιάδων (3.000) τ.μ. και προσθηκών σε υφιστάμενα κτίρια με συνολική προκύπτουσα επιφάνεια προσμετρούμενη στη δόμηση μεγαλύτερη των τριών χιλιάδων (3.000) τ.μ., β) όπου προβλέπεται η έκδοση οικοδομικής άδειας από άλλες υπηρεσίες, πλην της Υ.ΔΟΜ., η προέγκριση δόμησης είναι υποχρεωτική και χορηγείται από την οικεία Υ.ΔΟΜ., γ) για την κατασκευή μόνιμων κτιριακών εγκαταστάσεων, έργων ιδιαίτερης περιβαλλοντικής και οικιστικής σημασίας ή και έργων που άπτονται ειδικού ελέγχου ως προς τους όρους δόμησης, καθώς και στις περιπτώσεις κτιρίων επιφάνειας άνω των τριών χιλιάδων (3.000) τ.μ. 3. Η προέγκριση εκδίδεται αποκλειστικά από την οικεία Υ.ΔΟΜ., εκτός αν προβλέπεται διαφορετικά από ειδικότερες διατάξεις. Στην περίπτωση	2. Κατ εξαίρεση, η προέγκριση οικοδομικής άδειας είναι υποχρεωτική στις εξής περιπτώσεις: α) σε νεοαναγειρόμενα κτίρια με επιφάνεια που προσμετράται στη δόμηση μεγαλύτερη των τριών χιλιάδων (3.000) τ.μ. και προσθηκών σε υφιστάμενα κτίρια με συνολική προκύπτουσα επιφάνεια προσμετρούμενη στη δόμηση μεγαλύτερη των τριών χιλιάδων (3.000) τ.μ., β) όπου προβλέπεται η έκδοση οικοδομικής άδειας από άλλες υπηρεσίες, πλην της ΥΔΟΜ, η προέγκριση δόμησης είναι υποχρεωτική και χορηγείται από την οικεία Υ.ΔΟΜ., γ) για την κατασκευή μόνιμων κτιριακών εγκαταστάσεων, έργων ιδιαίτερης περιβαλλοντικής και οικιστικής σημασίας ή και έργων που άπτονται ειδικού ελέγχου ως προς τους όρους δόμησης, καθώς και στις περιπτώσεις κτιρίων επιφάνειας άνω των τριών χιλιάδων (3.000) τ.μ.. 3. Η προέγκριση εκδίδεται αποκλειστικά από την οικεία Υ.ΔΟΜ., εκτός αν προβλέπεται διαφορετικά από ειδικότερες διατάξεις. Στην περίπτωση αυτή, το τοπογραφικό διάγραμμα ελέγχεται από την οικεία

	αυτή, το τοπογραφικό διάγραμμα ελέγχεται από την οικεία Υ.ΔΟΜ. και διαβιβάζεται στην αρμόδια για την έκδοση της προέγκρισης υπηρεσία. 4. Δεν απαιτείται προέγκριση για τις Στρατηγικές Επενδύσεις που έχουν υπαχθεί ή υπάγονται στον ν. 3894/2010 (Α' 204 ή στο ν. 4608/2019 (Α' 66) καθώς και για τις επενδύσεις του ν. 3986/2011 (Α' 152). 5. Για την έκδοση της προέγκρισης οικοδομικής άδειας υποβάλλονται ηλεκτρονικά, μέσω της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης της Δημόσιας Διοίκησης (gov.gr), τα εξής δικαιολογητικά και μελέτες: α) αίτηση του κυρίου του έργου ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα, με τις δηλώσεις αναθέσεων - αναλήψεων και επιβλέψεων μελετών, β) τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές, γ) διάγραμμα κάλυψης, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές, δ) τίτλος ιδιοκτησίας και πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας ή κτηματογραφικό φύλλο ή απόσπασμα κτηματογραφικού διαγράμματος για κάθε ακίνητο, ε) αποδεικτικά στοιχεία νομιμότητας των υφιστάμενων κτισμάτων. στ) τεχνική έκθεση που να περιγράφει με ακρίβεια το έργο, τα μεγέθη και τις χρήσεις. ζ) προϋπολογισμός του έργου και των οφειλόμενων εισφορών και κρατήσεων του έργου υπέρ του Δημοσίου και του Ηλεκτρονικού Εθνικού Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (e-ΕΦΚΑ).	Υ.ΔΟΜ. και διαβιβάζεται στην αρμόδια για την έκδοση της προέγκρισης υπηρεσία. 4. Δεν απαιτείται προέγκριση για τις Στρατηγικές Επενδύσεις που έχουν υπαχθεί στο ν. 3894/2010 (Α 204), καθώς και για τις επενδύσεις του ν. 3986/2011 (Α 152). 5. Για την έκδοση της προέγκρισης οικοδομικής άδειας υποβάλλονται ηλεκτρονικά τα εξής δικαιολογητικά και μελέτες: α) αίτηση του κυρίου του έργου ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα, με τις δηλώσεις αναθέσεων - αναλήψεων και επιβλέψεων μελετών, β) τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές, γ) διάγραμμα κάλυψης, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές, δ) τίτλος ιδιοκτησίας και πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας ή κτηματογραφικό φύλλο ή απόσπασμα κτηματογραφικού διαγράμματος για κάθε ακίνητο, ε) αποδεικτικά στοιχεία νομιμότητας των υφιστάμενων κτισμάτων.

	6. Η προέγκριση της οικοδομικής άδειας ή άδειας αναθεώρησης χορηγείται μετά από έλεγχο της πληρότητας των δικαιολογητικών που υποβάλλονται σύμφωνα με την παρ. 5, αφού καθορισθούν από την αρμόδια Υπηρεσία οι απαιτούμενες μελέτες, εγκρίσεις και λοιπά δικαιολογητικά που πρέπει να κατατεθούν για την έκδοση της οικοδομικής άδειας. Οι μελέτες και τα δικαιολογητικά ελέγχονται ως εξής: α) Ο έλεγχος ως προς την πληρότητα υποβολής των απαιτούμενων δικαιολογητικών, μελετών και στοιχείων διενεργείται εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία υποβολής αυτών. β) Ο έλεγχος του τίτλου ιδιοκτησίας για τη διαπίστωση της αρτιότητας, οικοδομησιμότητας και του χρόνου κατάτμησης του οικοπέδου ή γηπέδου και του τοπογραφικού διαγράμματος ως προς την τήρηση των γενικών και ειδικών πολεοδομικών διατάξεων και προδιαγραφών, καθώς και έλεγχος των στοιχείων που περιλαμβάνονται σε αυτό, διενεργείται εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών, από την ημερομηνία έγκρισης της πληρότητας των δικαιολογητικών. Οι κύριοι ή οι έχοντες νόμιμο δικαίωμα έκδοσης οικοδομικής άδειας ή άδειας αναθεώρησης δηλώνουν ενυπογράφως στο τοπογραφικό διάγραμμα τα όρια των οικοπέδων τους και ευθύνονται για την ακρίβεια της δήλωσής τους. Στην περίπτωση διαπίστωσης από την Υ.ΔΟΜ. ελλείψεων ή λαθών στο τοπογραφικό διάγραμμα, ενημερώνεται ο διαχειριστής της υποβληθείσας	«στ) τεχνική έκθεση που να περιγράφει με ακρίβεια το έργο, τα μεγέθη και τις χρήσεις». 6. Η προέγκριση της οικοδομικής άδειας χορηγείται μέσα σε δεκαπέντε (15) ημέρες από την υποβολή των απαιτούμενων μελετών και δικαιολογητικών, ύστερα από έλεγχο: α) του τίτλου ιδιοκτησίας, για τη διαπίστωση της αρτιότητας οικοδομησιμότητας και του χρόνου κατάτμησης του οικοπέδου ή γηπέδου, καθώς και των αποδεικτικών στοιχείων νομιμότητας υφιστάμενων κτισμάτων στο οικόπεδο ή γήπεδο, β) του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης σε ό,τι αφορά την τήρηση των γενικών και ειδικών πολεοδομικών διατάξεων και προδιαγραφών, καθώς και των στοιχείων και των υπολογισμών που αναγράφονται σε αυτά. Ο έλεγχος των απαιτούμενων στοιχείων για προέγκριση της οικοδομικής άδειας γίνεται από εξουσιοδοτημένους από τον Προϊστάμενο της Υ.ΔΟΜ. υπαλλήλους διπλωματούχους μηχανικούς Α.Ε.Ι. και από πτυχιούχους μηχανικούς τεχνολογικής εκπαίδευσης.

	αίτησης μέσω του πληροφοριακού συστήματος, προκειμένου να προβεί στις απαραίτητες συμπληρώσεις ή διορθώσεις εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών, άλλως η αίτηση με τον συνημμένο φάκελο με τις μελέτες και τα στοιχεία τίθεται στο αρχείο του πληροφοριακού συστήματος. Μετά από τη συμπλήρωση των ελλείψεων ή διόρθωση των λαθών στο τοπογραφικό διάγραμμα από τον μηχανικό ο έλεγχος διενεργείται εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών. Το χρονικό διάστημα από την ενημέρωση του διαχειριστή για τις παρατηρήσεις της Υ.ΔΟΜ έως την ηλεκτρονική υποβολή των στοιχείων συμπλήρωσης των ελλείψεων από τον μηχανικό δεν προσμετράται στις προθεσμίες της παρ. 7. γ) Ο έλεγχος του διαγράμματος κάλυψης και του τυχόν απαιτούμενου σχετικού εντύπου εισφοράς της εξαγοράς θέσεων στάθμευσης, ως προς την τήρηση των γενικών και ειδικών πολεοδομικών διατάξεων και προδιαγραφών των απαιτούμενων στοιχείων που περιγράφονται στο άρθρο 39, καθώς και των αποδεικτικών στοιχείων νομιμότητας υφιστάμενων κτισμάτων στο οικόπεδο ή γήπεδο, τα οποία προσκομίζονται με ευθύνη του μελετητή μηχανικού, διενεργείται εντός οκτώ (8) εργάσιμων ημερών, από την ημερομηνία έγκρισης του Τοπογραφικού Διαγράμματος. Ο έλεγχος των αποδεικτικών στοιχείων νομιμότητας υφιστάμενων κτισμάτων στο οικόπεδο ή γήπεδο, αφορά στην ταυτοποίηση των στοιχείων που περιλαμβάνονται στις ήδη εκδοθείσες	7. Παρατηρήσεις για ελλείψεις ή λάθη, που διαπιστώνονται κατά τον έλεγχο, διατυπώνονται αιτιολογημένα άπαξ μέσα σε διάστημα δεκαπέντε (15) ημερών και καταγράφονται στο ηλεκτρονικό φύλλο ελέγχου, προκειμένου να γίνουν οι απαραίτητες συμπληρώσεις ή διορθώσεις από τον μελετητή μηχανικό, μέσα σε δύο (2) μήνες από την παραλαβή των παρατηρήσεων. Αν παρέλθει άπρακτη η ανωτέρω δίμηνη προθεσμία, η ηλεκτρονική αίτηση αρχειοθετείται και αναστέλλεται κάθε δυνατότητα επεξεργασίας της. 8. Η προέγκριση χορηγείται αν δεν διαπιστωθούν ελλείψεις ή λάθη ή αν η συμμόρφωση με τις παρατηρήσεις που έχουν διατυπωθεί στο ηλεκτρονικό φύλλο ελέγχου, γίνει εντός της οριζόμενης προθεσμίας. Η πράξη προέγκρισης αναρτάται αμελλητί στο διαδίκτυο. 9. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορεί να καθορίζεται κάθε θέμα σχετικό με τον έλεγχο των στοιχείων και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά που υποβάλλονται για τις απαιτούμενες εγκρίσεις για την εφαρμογή του παρόντος.»

	οικοδομικές άδειες, καθώς και στις τυχόν δηλώσεις υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών, και περιορίζεται στην ορθή αντιστοίχιση των αναγραφόμενων μεγεθών που περιέχονται στα σχέδια των ήδη εκδοθεισών οικοδομικών αδειών και τα σχέδια που συνοδεύουν δηλώσεις υπαγωγής σε νόμους αυθαιρέτων, με αυτά που αποτυπώνονται στο διάγραμμα κάλυψης. Μετά από την έκδοση της απόφασης της παρ. 6 του άρθρου 108, είναι υποχρεωτικός ο έλεγχος όλων των δηλώσεων υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών, με την διαδικασία που ορίζεται σε αυτή. Αν η Υ.ΔΟΜ. διαπιστώσει ελλείψεις ή λάθη στο διάγραμμα κάλυψης, ενημερώνεται ο διαχειριστής της αίτησης μέσω του πληροφοριακού συστήματος, προκειμένου να προβεί στις απαραίτητες συμπληρώσεις/διορθώσεις εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών, άλλως η υποβαλλόμενη αίτηση με τον συνημμένο φάκελο τίθεται στο αρχείο του πληροφοριακού συστήματος. Μετά τη συμπλήρωση των ελλείψεων ή διόρθωση των λαθών στο διάγραμμα κάλυψης από τον μηχανικό, ο έλεγχος διενεργείται εντός δύο (2) ημερών. δ) Ο έλεγχος του προϋπολογισμού του έργου διενεργείται εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία έγκρισης του διαγράμματος κάλυψης. Αν η Υ.ΔΟΜ. διαπιστώσει ελλείψεις ή λάθη στον προϋπολογισμό του έργου, ενημερώνεται ο διαχειριστής της αίτησης μέσω του πληροφοριακού συστήματος, προκειμένου να προβεί στις απαραίτητες συμπληρώσεις/διορθώσεις εντός προθεσμίας τριών (3) ημερών, άλλως η	

	υποβαλλόμενη αίτηση με τον συνημμένο φάκελο τίθεται στο αρχείο του πληροφοριακού συστήματος. Μετά από τη συμπλήρωση των ελλείψεων ή διόρθωση των λαθών στον προϋπολογισμό από τον μηχανικό, ο έλεγχος διενεργείται εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών. ε) Η έκδοση της διοικητικής πράξης διενεργείται εντός μίας (1) εργάσιμης ημέρας. Ο έλεγχος των απαιτούμενων στοιχείων για προέγκριση της οικοδομικής άδειας γίνεται από εξουσιοδοτημένους από τον Προϊστάμενο της Υ.ΔΟΜ. υπαλλήλους διπλωματούχους μηχανικούς Α.Ε.Ι. και από πτυχιούχους μηχανικούς τεχνολογικής εκπαίδευσης. 7. Η προέγκριση εκδίδεται ύστερα από έλεγχο της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ., εντός αποκλειστικής προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών, από την ηλεκτρονική υποβολή της αίτησης, συνοδευόμενη με τις απαιτούμενες μελέτες και τα αναγκαία στοιχεία, σε περίπτωση που δεν διαπιστωθούν ελλείψεις κατά τον έλεγχο. Σε περίπτωση διαπίστωσης ελλείψεων ή λαθών το χρονικό διάστημα από την ενημέρωση του διαχειριστή για τις παρατηρήσεις της Υ.ΔΟΜ. έως την ηλεκτρονική υποβολή των στοιχείων συμπλήρωσης των ελλείψεων από τον μηχανικό δεν προσμετράται στις προθεσμίες της παρ. 7. Αν ο υπάλληλος, που έχει εξουσιοδοτηθεί για τον έλεγχο, δεν εκδώσει την οικοδομική άδεια, σύμφωνα με τα ανωτέρω και ανάλογα με την κατηγορία στην οποία εμπίπτει ο τρόπος έκδοσης της οικοδομικής άδειας του άρθρου 36, ελέγχεται πειθαρχικά	

	από το αρμόδιο Εποπτικό Συμβούλιο του άρθρου 156 του ν. 4389/2016, στο οποίο διαβιβάζεται ο φάκελος με ευθύνη του Διευθυντή της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ. Αιτήσεις για προέγκριση οικοδομικής άδειας ή αναθεώρησης αδείας που δεν εκδίδονται εντός του χρονικού διαστήματος εννέα (9) μηνών από την ημερομηνία της ηλεκτρονικής υποβολής τους, απορρίπτονται και τίθενται στο αρχείο του πληροφοριακού συστήματος. 8. Η προέγκριση χορηγείται αν δεν διαπιστωθούν ελλείψεις ή λάθη ή αν η συμμόρφωση με τις παρατηρήσεις που έχουν διατυπωθεί στο ηλεκτρονικό φύλλο ελέγχου, γίνει εντός της οριζόμενης προθεσμίας. Η πράξη προέγκρισης αναρτάται αμελλητί στο διαδίκτυο. 9. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορεί να καθορίζεται κάθε θέμα σχετικό με τον έλεγχο των στοιχείων και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά που υποβάλλονται για τις απαιτούμενες εγκρίσεις για την εφαρμογή του παρόντος.»	
	Άρθρο 55 Κατηγορίες τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών – Τροποποίηση του άρθρου 36 του ν. 4495/2017 Αντικαθίσταται η περ. ζ' της παρ. 1, στο τέλος της παρ. 1 προστίθεται περ. ιβ' και αντικαθίστανται οι περ. β' της παρ. 2 και η περ. στ’ της παρ. 3 του άρθρου 36 του ν. 4495/2017, το οποίο διαμορφώνεται ως εξής:	Άρθρο 36 Ν. 4495/2017 Κατηγορίες τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών «Ο τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών κατηγοριοποιείται, ανάλογα με την περιοχή, τη θέση, τη χρήση, το μέγεθος και το περιβαλλοντικό

	«Άρθρο 36 Κατηγορίες τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών Ο τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών κατηγοριοποιείται, ανάλογα με την περιοχή, τη θέση, τη χρήση, το μέγεθος και το περιβαλλοντικό αποτύπωμα του κτιρίου που πρόκειται να ανεγερθεί, ως εξής: 1) Κατηγορία 1: α) ανέγερση ειδικού κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχή, επιφάνειας άνω των χιλίων (1.000) τ.μ. δόμησης και ανέγερση κτιρίου με επικρατούσα χρήση κατοικίας άνω των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ., β) ανέγερση ειδικού κτιρίου, σε εκτός σχεδίου περιοχή ή εντός οριοθετημένου, σύμφωνα με το από 24.4.1985 π.δ. (Δ 181), οικισμού η εντός οικισμού προϋφισταμένου του έτους 1923, με εγκεκριμένα, σύμφωνα με το από 2.3.1981 π.δ. (Δ 138) όρια, γ) ανέγερση κτιρίου με χρήση κατοικίας σε εκτός σχεδίου περιοχή στην οποία δεν υφίσταται κτηματογράφηση ή σε μη άρτιο κατά τον κανόνα γήπεδο, δ) προσθήκη δόμησης σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο με χρήση ειδικού κτιρίου, εφόσον υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) της υπάρχουσας δόμησης, ε) κατασκευές και εργασίες σε μνημεία χαρακτηρισμένα από το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού, στ) κατασκευές και εργασίες σε διατηρητέα κτίρια χαρακτηρισμένα από τα Υπουργεία Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Πολιτισμού και Αθλητισμού,	αποτύπωμα του κτιρίου που πρόκειται να ανεγερθεί, ως εξής: 1) Κατηγορία 1: α) ανέγερση ειδικού κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχή, επιφάνειας άνω των χιλίων (1.000) τ.μ. δόμησης και ανέγερση κτιρίου με επικρατούσα χρήση κατοικίας άνω των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ., β) ανέγερση ειδικού κτιρίου, σε εκτός σχεδίου περιοχή ή εντός οριοθετημένου, σύμφωνα με το από 24.4.1985 π.δ. (Δ 181), οικισμού η εντός οικισμού προϋφισταμένου του έτους 1923, με εγκεκριμένα, σύμφωνα με το από 2.3.1981 π.δ. (Δ 138) όρια, γ) ανέγερση κτιρίου με χρήση κατοικίας σε εκτός σχεδίου περιοχή στην οποία δεν υφίσταται κτηματογράφηση ή σε μη άρτιο κατά τον κανόνα γήπεδο, δ) προσθήκη δόμησης σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο με χρήση ειδικού κτιρίου, εφόσον υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) της υπάρχουσας δόμησης, ε) κατασκευές και εργασίες σε μνημεία χαρακτηρισμένα από το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού,

	ζ) ανέγερση ή προσθήκη σε οικόπεδα ή γήπεδα εντός προστατευόμενων περιοχών του άρθρου 19 του ν. 1650/1986 (Α' 160) ή ζωνών, όπως αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, παραδοσιακοί οικισμοί ή παραδοσιακά τμήματα πόλεως, η) ανέγερση ή προσθήκη ή κατασκευές και εργασίες σε οικόπεδα ή γήπεδα, σε επαφή με οριοθετημένα ρέματα, θ) ανέγερση ή προσθήκη σε οικόπεδα ή γήπεδα και κατασκευές και εργασίες σε οικόπεδα ή γήπεδα σε επαφή με καθορισμένη οριογραμμή αιγιαλού, ι) περιφράξεις γηπέδων με πρόσωπο σε διεθνή, εθνική ή επαρχιακή οδό ή σε ρυμοτομούμενα οικόπεδα, ια) εργασίες τοποθέτησης υπόγειων, δεξαμενών υγρών και αερίων καυσίμων σε πρατήρια καυσίμων, ιβ) εργασίες ανακατασκευής κτιρίων και κτισμάτων εν γένει που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του π.δ. 8.2.1979 (Δ' 130), εκτός αν ορίζεται διαφορετικά σε ειδικότερες διατάξεις. ιβ) οποιαδήποτε περίπτωση που δεν ανήκει στις κατηγορίες 2 και 3. 2) Κατηγορία 2: α) ανέγερση κτιρίου σε οικόπεδο εντός οικισμού προϋφισταμένου του έτους 1923, χωρίς εγκεκριμένα όρια, β) νομιμοποιήσεις κτιρίων και κατασκευών και αλλαγών χρήσης που εμπίπτουν στην παρ. 5 του άρθρου 4 του ν. 4067/2012 και του άρθρου 106 του παρόντος νόμου, γ) ανέγερση ή προσθήκη ή κατασκευές και εργασίες σε οικόπεδα ή γήπεδα, όπου από γενικές ή ειδικές διατάξεις	στ) κατασκευές και εργασίες σε διατηρητέα κτίρια χαρακτηρισμένα από τα Υπουργεία Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Πολιτισμού και Αθλητισμού, ζ) ανέγερση ή προσθήκη σε οικόπεδα ή γήπεδα εντός προστατευόμενων περιοχών και ζώνης προστασίας, όπως αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, παραδοσιακοί οικισμοί, εθνικά πάρκα και περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές, η) ανέγερση ή προσθήκη ή κατασκευές και εργασίες σε οικόπεδα ή γήπεδα, σε επαφή με οριοθετημένα ρέματα, θ) ανέγερση ή προσθήκη σε οικόπεδα ή γήπεδα και κατασκευές και εργασίες σε οικόπεδα ή γήπεδα σε επαφή με καθορισμένη οριογραμμή αιγιαλού, ι) περιφράξεις γηπέδων με πρόσωπο σε διεθνή, εθνική ή επαρχιακή οδό ή σε ρυμοτομούμενα οικόπεδα, ια) εργασίες τοποθέτησης υπόγειων, δεξαμενών υγρών και αερίων καυσίμων σε πρατήρια καυσίμων. «ιβ) εργασίες ανακατασκευής κτιρίων και κτισμάτων εν γένει που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του π.δ. 8.2.1979 (Δ` 130)» «εκτός αν ορίζεται

	προβλέπεται αυτοψία από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ.. 3) Κατηγορία 3: α) ανέγερση κτιρίου σε εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή, επιφάνειας έως χίλια (1.000) τ.μ. δόμησης για ειδικά κτίρια και έως δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ. δόμησης για κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικίας, β) ανέγερση κτιρίου με χρήση κατοικίας σε εκτός σχεδίου περιοχή, στην οποία υφίσταται κτηματογράφηση και εγκεκριμένο ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ σε άρτιο κατά τον κανόνα, γ) ανέγερση κτιρίου σε οικόπεδο εντός οριοθετημένου οικισμού με το από 24.4.1985 π.δ. (Δ 181) για κτίριο με επικρατούσα χρήση κατοικίας, δ) προσθήκη δόμησης σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο, με χρήση κατοικίας, ε) προσθήκη δόμησης σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο, με χρήση ειδικού κτιρίου, εφόσον η προσθήκη δεν υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) της υπάρχουσας δόμησης και σε εντός σχεδίου δόμηση, στ) αλλαγές χρήσης κτιρίων ή αυτοτελών οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών που βρίσκονται σε εντός ή εκτός σχεδίου περιοχές, ζ) κατασκευή πισίνας, εφόσον δεν καλύπτεται από τις περιπτώσεις της έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας, η) τοίχοι αντιστήριξης, περιτοιχίσεις και περιφράξεις που δεν εμπίπτουν στην κατηγορία εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας και με την επιφύλαξη των περιπτώσεων της Κατηγορίας 1,	διαφορετικά σε ειδικότερες διατάξεις». 2) Κατηγορία 2: α) ανέγερση κτιρίου σε οικόπεδο εντός οικισμού προϋφισταμένου του έτους 1923, χωρίς εγκεκριμένα όρια, β) νομιμοποιήσεις κτιρίων και κατασκευών, αν απαιτείται αυτοψία, πριν από την έκδοση της αδείας από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, γ) ανέγερση ή προσθήκη ή κατασκευές και εργασίες σε οικόπεδα ή γήπεδα, όπου από γενικές ή ειδικές διατάξεις προβλέπεται αυτοψία από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ.. 3) Κατηγορία 3: α) ανέγερση κτιρίου σε εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή, επιφάνειας έως χίλια (1.000) τ.μ. δόμησης για ειδικά κτίρια και έως δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ. δόμησης για κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικίας, β) ανέγερση κτιρίου με χρήση κατοικίας σε εκτός σχεδίου περιοχή, στην οποία υφίσταται κτηματογράφηση και εγκεκριμένο ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ σε άρτιο κατά τον κανόνα, γ) ανέγερση κτιρίου σε οικόπεδο εντός οριοθετημένου οικισμού με το από

	θ) εργασίες τοποθέτησης υπόγειων και προκατασκευασμένων δεξαμενών ύδατος, καθώς και δεξαμενών λυμάτων, ι) εργασίες επισκευής και εργασίες αλλαγής διαρρύθμισης νομίμως υφιστάμενων κτιρίων που δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις του άρθρου 30, ια) εργασίες των περιπτώσεων της παραγράφου 2 του άρθρου 29 για τις οποίες απαιτείται έκδοση οικοδομικής άδειας σύμφωνα με τον προϋπολογισμό τους.».	24.4.1985 π.δ. (Δ 181) για κτίριο με επικρατούσα χρήση κατοικίας, δ) προσθήκη δόμησης σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο, με χρήση κατοικίας, ε) προσθήκη δόμησης σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο, με χρήση ειδικού κτιρίου, εφόσον η προσθήκη δεν υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) της υπάρχουσας δόμησης και σε εντός σχεδίου δόμηση, στ) αλλαγές χρήσης κτιρίων ή αυτοτελών οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών που βρίσκονται σε εντός σχεδίου περιοχές, ζ) κατασκευή πισίνας, εφόσον δεν καλύπτεται από τις περιπτώσεις της έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας, η) τοίχοι αντιστήριξης, περιτοιχίσεις και περιφράξεις που δεν εμπίπτουν στην κατηγορία εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας και με την επιφύλαξη των περιπτώσεων της Κατηγορίας 1, θ) εργασίες τοποθέτησης υπόγειων και προκατασκευασμένων δεξαμενών ύδατος, καθώς και δεξαμενών λυμάτων, ι) εργασίες επισκευής και εργασίες αλλαγής διαρρύθμισης νομίμως

		υφιστάμενων κτιρίων που δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις του άρθρου 30. «ια) εργασίες των περιπτώσεων της παρ. 2 του άρθρου 29 για τις οποίες απαιτείται έκδοση οικοδομικής άδειας σύμφωνα με τον προϋπολογισμό τους.».
	Άρθρο 56 **Επιτάχυνση διαδικασίας έκδοσης οικοδομικών αδειών – Τροποποίηση παρ. 2 και Προσθήκη παρ. 6 άρθρου 38 του ν. 4495/2017** Αντικαθίσταται η παρ. 2 και προστίθεται παρ. 6. στο άρθρο 38 του ν. 4495/2017, το οποίο διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 38 Διαδικασία ελέγχου Οικοδομικής Άδειας 1. Ο έλεγχος των στοιχείων της οικοδομικής άδειας, όπου απαιτείται, διενεργείται από εξουσιοδοτημένους από τον Προϊστάμενο της Υ.ΔΟΜ. υπαλλήλους μηχανικούς Π.Ε. ή Τ.Ε.. 2. Οι οικοδομικές άδειες, ανάλογα με την κατηγορία στην οποία ανήκουν, εκδίδονται ως εξής: α) οι άδειες που εμπίπτουν στον τρόπο έκδοσης των Κατηγοριών 1,2 και 3 με προέγκριση του άρθρου 36 εκδίδονται αυτόματα, ύστερα από την ηλεκτρονική υποβολή του φακέλου με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και τις αναγκαίες μελέτες που προβλέπονται στο άρθρο 40. Ο αριθμός οικοδομικής αδείας που εκδίδεται ηλεκτρονικά, δημοσιεύεται	Άρθρο 38 Ν. 4495/2017 Διαδικασία ελέγχου Οικοδομικής Άδειας «1. Ο έλεγχος των στοιχείων της οικοδομικής άδειας, όπου απαιτείται, διενεργείται από εξουσιοδοτημένους από τον Προϊστάμενο της Υ.ΔΟΜ. υπαλλήλους μηχανικούς Π.Ε. ή Τ.Ε.. 2. Οι οικοδομικές άδειες, ανάλογα με την κατηγορία στην οποία ανήκουν, χορηγούνται ως εξής: α) Οι άδειες, που εμπίπτουν στον τρόπο έκδοσης της Κατηγορίας 1 του άρθρου 36, εκδίδονται ύστερα από έλεγχο της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ., εντός αποκλειστικής προθεσμίας ενός (1) μηνός από την ηλεκτρονική υποβολή της αίτησης, συνοδευόμενης με τις απαιτούμενες μελέτες και τα αναγκαία στοιχεία. Η ανωτέρω προθεσμία μπορεί να παραταθεί έως έναν (1) επιπλέον

	αμελλητί στο διαδίκτυο και επιτρέπεται η έναρξη των οικοδομικών εργασιών. β) οι άδειες που εμπίπτουν στον τρόπο έκδοσης της Κατηγορίας 3 χωρίς προέγκριση του άρθρου 36, εκδίδονται αυτόματα, ύστερα από την ηλεκτρονική υποβολή του φακέλου με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και τις αναγκαίες μελέτες, που προβλέπονται στο άρθρο 40, τον έλεγχο του προϋπολογισμού του έργου και τον έλεγχο των αποδεικτικών καταβολής των απαιτούμενων εισφορών και κρατήσεων του έργου υπέρ του Δημοσίου, του οικείου δήμου και του e-ΕΦΚΑ. Μεταξύ των υποβαλλόμενων ηλεκτρονικά στοιχείων συμπεριλαμβάνεται υποχρεωτικά έγγραφη βεβαίωση της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ., στην οποία αναγράφονται οι όροι δόμησης που ισχύουν στη θέση του ακινήτου και οι κατά περίπτωση απαραίτητες εγκρίσεις φορέων και υπηρεσιών. Η ανωτέρω έγγραφη βεβαίωση εκδίδεται εντός προθεσμίας δέκα (10) ημερών από την υποβολή της σχετικής αίτησης. Η ανωτέρω έγγραφη βεβαίωση συνοδεύεται υποχρεωτικά από υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 (Α' 75) του μελετητή μηχανικού ότι δεν έχουν μεταβληθεί οι όροι και οι προϋποθέσεις δόμησης στην περιοχή του ακινήτου για το οποίο εκδόθηκε. Ο αριθμός οικοδομικής άδειας που εκδίδεται ηλεκτρονικά, αναρτάται αμελλητί στο διαδίκτυο και επιτρέπεται η έναρξη των οικοδομικών εργασιών.	μήνα, με απόφαση του Διευθυντή της Υ.ΔΟΜ., ύστερα από επαρκή και τεκμηριωμένη αιτιολόγηση, που αποστέλλεται στον αιτούντα και στον εξουσιοδοτημένο μηχανικό του και κοινοποιείται στη Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Μετά την παρέλευση του χρονικού διαστήματος της παράτασης του ενός (1) μηνός για την έκδοση της οικοδομικής άδειας, ο έλεγχος διενεργείται εντός δέκα (10) ημερών, από άλλη Υ.ΔΟΜ. που ορίζεται από τον Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός υποβάλει ηλεκτρονικά το φάκελο με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, μελέτες και στοιχεία. «Ο έλεγχος της υπηρεσίας περιλαμβάνει έλεγχο της πληρότητας των δικαιολογητικών που υποβάλλονται σύμφωνα με το άρθρο 40, του τοπογραφικού, του διαγράμματος κάλυψης καθώς και των αποδεικτικών καταβολής των οφειλόμενων εισφορών και κρατήσεων του έργου υπέρ του Δημοσίου και του ΕΦΚΑ του ιδιοκτήτη για την έκδοση της οικοδομικής άδειας.».

	Η αρμόδια Υ.ΔΟΜ. διενεργεί υποχρεωτικά δειγματοληπτικό έλεγχο της νομιμότητας των υποβαλλόμενων μελετών και στοιχείων, σε ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) τουλάχιστον των οικοδομικών αδειών που χορηγούνται με την ανωτέρω διαδικασία. Ο υποχρεωτικός δειγματοληπτικός έλεγχος διενεργείται ανά εξάμηνο για τις άδειες του παρελθόντος εξαμήνου. 3. Υποχρεωτικός έλεγχος διενεργείται σε περίπτωση καταγγελίας για τη νομιμότητα της εκδοθείσας αδείας, ανεξαρτήτως της κατηγορίας αυτής, καθώς και σε περίπτωση καταγγελίας για τη νομιμότητα της εκδοθείσας έγκρισης Εργασιών μικρής κλίμακας. 4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που εκδίδεται μέσα σε δύο (2) μήνες από την έναρξη ισχύος του παρόντος, καθορίζεται ο τρόπος και η διαδικασία διενέργειας του δειγματοληπτικού ελέγχου. 5. Αν ο υπάλληλος, που έχει εξουσιοδοτηθεί για τον έλεγχο, δεν εκδώσει την οικοδομική άδεια, σύμφωνα με τα ανωτέρω και ανάλογα με την κατηγορία στην οποία εμπίπτει ο τρόπος έκδοσης της οικοδομικής άδειας του άρθρου 36, ελέγχεται πειθαρχικά από το αρμόδιο Εποπτικό Συμβούλιο του άρθρου 156 του ν. 4389/2016, στο οποίο διαβιβάζεται ο φάκελος με ευθύνη του Διευθυντή της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ. 6. Ο έλεγχος του προϋπολογισμού του έργου πραγματοποιείται αυτόματα από το πληροφοριακό σύστημα. Μέσα σε διάστημα τριών (3) ημερών από την έκδοση της οικοδομικής άδειας διενεργείται από την Υ.ΔΟΜ. έλεγχος των	Οι κύριοι ή οι έχοντες νόμιμο δικαίωμα έκδοσης οικοδομικής άδειας δηλώνουν ενυπογράφως στο τοπογραφικό διάγραμμα και ευθύνονται για την ακρίβεια των δηλουμένων ορίων των οικοπέδων τους. Στην περίπτωση διαπίστωσης από την Υ.ΔΟΜ. ελλείψεων ή λαθών στο τοπογραφικό διάγραμμα, ενημερώνεται ο ιδιοκτήτης και ο μελετητής μηχανικός μέσω του πληροφοριακού συστήματος, προκειμένου να προβούν στις απαραίτητες συμπληρώσεις ή διορθώσεις εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών, άλλως η αίτηση με το συνημμένο φάκελο με τις μελέτες και τα στοιχεία τίθεται στο αρχείο της υπηρεσίας. Το χρονικό διάστημα από την ημερομηνία ανάρτησης των παρατηρήσεων της Υ.ΔΟΜ. έως την ηλεκτρονική υποβολή των στοιχείων συμπλήρωσης των ελλείψεων από τον μηχανικό δεν προσμετράται στις προθεσμίες της παραγράφου 2. γγ) Μετά την ολοκλήρωση της ανωτέρω διαδικασίας και εντός διαστήματος δεκαπέντε (15) ημερών διενεργείται ο έλεγχος του διαγράμματος κάλυψης, καθώς και των αποδεικτικών καταβολής των οφειλόμενων εισφορών του έργου

	απαιτούμενων εισφορών και κρατήσεων του έργου υπέρ του Δημοσίου, δήμου, e-ΕΦΚΑ συμπεριλαμβανομένου του ελέγχου του προϋπολογισμού του έργου έως την ενεργοποίηση της δυνατότητας αυτόματου ελέγχου του προϋπολογισμού του έργου από το πληροφοριακό σύστημα.»	υπέρ του Δημοσίου και του ΕΦΚΑ για την έκδοση της οικοδομικής αδείας. Το διάγραμμα κάλυψης ελέγχεται ως προς την τήρηση των γενικών και ειδικών πολεοδομικών διατάξεων και προδιαγραφών, καθώς και ως προς τους υπολογισμούς που αναγράφονται σε αυτό. Αν η Υ.ΔΟΜ. διαπιστώσει ελλείψεις ή λάθη στο διάγραμμα κάλυψης, ενημερώνεται ο ιδιοκτήτης και ο μελετητής μηχανικός μέσω του πληροφοριακού συστήματος, προκειμένου να προβούν στις απαραίτητες συμπληρώσεις - διορθώσεις εντός προθεσμίας τριών (3) μηνών, άλλως η υποβαλλόμενη αίτηση με το συνημμένο φάκελο τίθεται στο αρχείο της υπηρεσίας. Το χρονικό διάστημα από την ημερομηνία ανάρτησης των παρατηρήσεων της Υ.ΔΟΜ. έως την ηλεκτρονική υποβολή των στοιχείων συμπλήρωσης των ελλείψεων από τον μηχανικό δεν προσμετράται στις προθεσμίες της παραγράφου 2. Μετά την ολοκλήρωση του ελέγχου από την αρμόδια Υπηρεσία χορηγείται ηλεκτρονικά αριθμός οικοδομικής άδειας, η πράξη δημοσιεύεται αμελλητί στο διαδίκτυο και επιτρέπεται η έναρξη των οικοδομικών εργασιών.

		β) Οι άδειες, που εμπίπτουν στον τρόπο έκδοσης της Κατηγορίας 2 του άρθρου 36, χορηγούνται ύστερα από έλεγχο της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ. εντός αποκλειστικής προθεσμίας δύο (2) μηνών από την ηλεκτρονική υποβολή της αίτησης με τις απαιτούμενες μελέτες και τα δικαιολογητικά ως εξής: Η ανωτέρω προθεσμία μπορεί να παραταθεί έως έναν (1) επιπλέον μήνα, με απόφαση του Διευθυντή της Υ.ΔΟΜ., ύστερα από επαρκή και τεκμηριωμένη αιτιολόγηση, που αποστέλλεται στον αιτούντα και στον μηχανικό του και κοινοποιείται στη Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Μετά την παρέλευση του χρονικού διαστήματος της παράτασης του ενός (1) μηνός για την έκδοση της οικοδομικής άδειας, ο έλεγχος διενεργείται εντός δέκα (10) ημερών, από άλλη Υ.ΔΟΜ. που ορίζεται από τον Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός υποβάλλει ηλεκτρονικά το φάκελο με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, μελέτες και στοιχεία. « Ο έλεγχος της υπηρεσίας περιλαμβάνει έλεγχο της πληρότητας των δικαιολογητικών που υποβάλλονται σύμφωνα με το άρθρο

		40, του τοπογραφικού, του διαγράμματος κάλυψης καθώς και των αποδεικτικών καταβολής των οφειλόμενων εισφορών και κρατήσεων του έργου υπέρ του Δημοσίου και του ΕΦΚΑ του ιδιοκτήτη για την έκδοση της οικοδομικής άδειας.». Μετά την ολοκλήρωση του ελέγχου από την αρμόδια Υπηρεσία χορηγείται ηλεκτρονικά αριθμός οικοδομικής άδειας, η πράξη δημοσιεύεται αμελλητί στο διαδίκτυο και επιτρέπεται η έναρξη των οικοδομικών εργασιών. «Αιτήσεις για οικοδομικές άδειες των κατηγοριών 1 και 2 που δεν εκδίδονται εντός του χρονικού διαστήματος εννέα (9) μηνών από την ημερομηνία της ηλεκτρονικής υποβολής τους, απορρίπτονται και τίθενται στο αρχείο της υπηρεσίας.». γ) Οι άδειες, που εμπίπτουν στον τρόπο έκδοσης της Κατηγορίας 3 του άρθρου 36, εκδίδονται αυτόματα ύστερα από την ηλεκτρονική υποβολή του φακέλου με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και τις αναγκαίες μελέτες, που προβλέπονται στο άρθρο 40. Μέσα σε διάστημα τριών (3) ημερών από την έκδοση της ανωτέρω

		οικοδομικής αδείας διενεργείται από την Υ.ΔΟΜ. ο έλεγχος των απαιτούμενων εισφορών και κρατήσεων του έργου υπέρ του Δημοσίου, Δήμου, ΕΦΚΑ. Μεταξύ των υποβαλλόμενων ηλεκτρονικά στοιχείων συμπεριλαμβάνεται υποχρεωτικά έγγραφη βεβαίωση της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ., στην οποία αναγράφονται οι όροι δόμησης που ισχύουν στη θέση του ακινήτου και οι κατά περίπτωση απαραίτητες εγκρίσεις φορέων και υπηρεσιών. Η ανωτέρω έγγραφη βεβαίωση εκδίδεται εντός προθεσμίας δέκα (10) ημερών από την υποβολή της σχετικής αίτησης και δεν απαιτείται αν έχει προηγηθεί η έκδοση προέγκρισης. «Η ανωτέρω έγγραφη βεβαίωση συνοδεύεται υποχρεωτικά από υπεύθυνη δήλωση του <u>άρθρου 8</u> του ν. <u>1599/1986</u> (Α` 75) του μελετητή μηχανικού ότι, δεν έχουν μεταβληθεί οι όροι και οι προϋποθέσεις δόμησης στην περιοχή του ακινήτου για το οποίο εκδόθηκε. Ο αριθμός οικοδομικής αδείας, που εκδίδεται ηλεκτρονικά, δημοσιεύεται αμελλητί στο διαδίκτυο και επιτρέπεται η έναρξη των οικοδομικών εργασιών.

		Η αρμόδια Υ.ΔΟΜ. διενεργεί υποχρεωτικά δειγματοληπτικό έλεγχο της νομιμότητας των υποβαλλόμενων μελετών και στοιχείων, σε ποσοστό τουλάχιστον τριάντα τοις εκατό (30%) των οικοδομικών αδειών που χορηγούνται με την ανωτέρω διαδικασία. Ο υποχρεωτικός δειγματοληπτικός έλεγχος, διενεργείται ανά εξάμηνο για τις άδειες του παρελθόντος εξαμήνου. 3. Υποχρεωτικός έλεγχος διενεργείται σε περίπτωση καταγγελίας για τη νομιμότητα της εκδοθείσας αδείας, ανεξαρτήτως της κατηγορίας αυτής. «, καθώς και σε περίπτωση καταγγελίας για τη νομιμότητα της εκδοθείσας έγκρισης Εργασιών μικρής κλίμακας.» 4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που εκδίδεται μέσα σε δύο (2) μήνες από την έναρξη ισχύος του παρόντος, καθορίζεται ο τρόπος και η διαδικασία διενέργειας του δειγματοληπτικού ελέγχου. 5. Αν ο υπάλληλος, που έχει εξουσιοδοτηθεί για τον έλεγχο, δεν εκδώσει την οικοδομική άδεια, σύμφωνα με τα ανωτέρω και ανάλογα με την κατηγορία στην οποία εμπίπτει ο τρόπος έκδοσης της οικοδομικής

		άδειας του άρθρου 36, ελέγχεται πειθαρχικά από το αρμόδιο Εποπτικό Συμβούλιο του άρθρου 156 του ν. 4389/2016, στο οποίο διαβιβάζεται ο φάκελος με ευθύνη του Διευθυντή της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ..»
	Άρθρο 57 Προδιαγραφές σύνταξης τοπογραφικού διαγράμματος και διαγράμματος κάλυψης – Αντικατάσταση περ. ε παρ. 1 άρθρου 39 ν. 4495/2017 Αντικαθίσταται η περ. ε' της παρ. 1 του άρθρου 39 του ν. 4495/2017, το οποίο διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 39 Προδιαγραφές σύνταξης τοπογραφικού διαγράμματος και διαγράμματος κάλυψης 1. Το τοπογραφικό διάγραμμα περιλαμβάνει υποχρεωτικώς: α) εξάρτηση των κορυφών της ιδιοκτησίας από το ισχύον κρατικό τριγωνομετρικό δίκτυο, β) περίγραμμα των υφιστάμενων κτιρίων μονοσήμαντα ορισμένο με ορθογώνιες συντεταγμένες στο κρατικό σύστημα συντεταγμένων, γ) πλήρη φωτογραφική αποτύπωση, δ) υψομετρική αποτύπωση, ε) βεβαίωση της αρμόδιας τεχνικής υπηρεσίας Ο.Τ.Α. Α' ή Β' βαθμού για την οριστική στάθμη του κρασπέδου (βεβαίωση υψομέτρου), όπου απαιτείται. 2. α) Όπου μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος και εφεξής προβλέπεται η σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος,	Άρθρο 39 Ν. 4495/2017 Προδιαγραφές σύνταξης τοπογραφικού διαγράμματος και διαγράμματος κάλυψης «1. Το τοπογραφικό διάγραμμα περιλαμβάνει πάντοτε υποχρεωτικώς: α) εξάρτηση των κορυφών της ιδιοκτησίας από το ισχύον κρατικό τριγωνομετρικό δίκτυο, β) περίγραμμα των υφιστάμενων κτιρίων μονοσήμαντα ορισμένο με ορθογώνιες συντεταγμένες στο κρατικό σύστημα συντεταγμένων, γ) πλήρη φωτογραφική αποτύπωση, δ) υψομετρική αποτύπωση, ε) βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας του δήμου για την οριστική στάθμη του κρασπέδου (βεβαίωση υψομέτρου), όπου απαιτείται. 2. α) Όπου μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος και εφεξής προβλέπεται η σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος, νοείται το τοπογραφικό διάγραμμα

	νοείται το τοπογραφικό διάγραμμα του άρθρου 83 παρ. 4 του παρόντος νόμου. β) Απόκλιση επί του εμβαδού οικοπέδου ή γηπέδου από το αναγραφόμενο στο τοπογραφικό διάγραμμα που έχει συνταχθεί μέχρι τις 8.8.2013, και σύμφωνα με τον οποίο εκδόθηκε άδεια οικοδομής ή καταρτίστηκε συμβολαιογραφική πράξη, σε σχέση με τη νέα καταμέτρηση στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει τη βεβαίωση του άρθρου 83, είναι ανεκτή υπό τις εξής προϋποθέσεις: αα) για οικόπεδα ή γήπεδα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε ±5%, ββ) για τα εκτός σχεδίου οικόπεδα ή γήπεδα το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε ±10%. Εμβαδομετρήσεις οικοπέδων ή γηπέδων, που έχουν περιληφθεί σε διοικητικές πράξεις και δικαιοπραξίες και είναι εντός της απόκλισης του προηγούμενου εδαφίου, θεωρούνται αποδεκτές και δεν απαιτείται η αναθεώρηση της οικοδομικής αδείας, καθώς και η διόρθωση ή τροποποίηση των τίτλων κτήσης για την έκδοση άδειας. 3. Το διάγραμμα κάλυψης υποβάλλεται σε κλίμακα 1:100 ή 1:200 ή 1:500 και περιλαμβάνει: α) Το οικόπεδο ή γήπεδο με τις διαστάσεις και το εμβαδόν του, περίγραμμα του προς οικοδόμηση κτιρίου γεωμετρικά ορισμένο, μονοσήμαντα ορισμένο με ορθογώνιες συντεταγμένες στο κρατικό σύστημα συντεταγμένων.	του άρθρου 83 παράγραφος 4 του παρόντος νόμου. β) Απόκλιση επί του εμβαδού οικοπέδου ή γηπέδου από το αναγραφόμενο στο τοπογραφικό διάγραμμα που έχει συνταχθεί μέχρι τις 8.8.2013, και σύμφωνα με τον οποίο εκδόθηκε άδεια οικοδομής ή καταρτίστηκε συμβολαιογραφική πράξη, σε σχέση με τη νέα καταμέτρηση στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει τη βεβαίωση του άρθρου 83, είναι ανεκτή υπό τις εξής προϋποθέσεις: αα) για οικόπεδα ή γήπεδα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε ±5%, ββ) για τα εκτός σχεδίου οικόπεδα ή γήπεδα το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε ±10%. Εμβαδομετρήσεις οικοπέδων ή γηπέδων, που έχουν περιληφθεί σε διοικητικές πράξεις και δικαιοπραξίες και είναι εντός της απόκλισης του προηγούμενου εδαφίου, θεωρούνται αποδεκτές και δεν απαιτείται η αναθεώρηση της οικοδομικής αδείας, καθώς και η διόρθωση ή τροποποίηση των τίτλων κτήσης για την έκδοση άδειας.

	β) Τους υπολογισμούς της επιτρεπόμενης και πραγματοποιούμενης κάλυψης και δόμησης, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, τον πραγματοποιούμενο όγκο του κτιρίου, το συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης, τις πλάγιες και οπίσθιες αποστάσεις και τον υπολογισμό των αναγκών σε χώρους στάθμευσης. γ) Τα περιγράμματα των επιπέδων του κτιρίου, υπόγειων και υπέργειων, οι διαστάσεις τους, η θέση τους σε σχέση με τις οικοδομικές γραμμές και τα πλάγια όρια του οικοπέδου και όποιο άλλο βασικό στοιχείο είναι απαραίτητο για τον υπολογισμό της κάλυψης, της δόμησης και του ύψους του κτιρίου. Σε περιπτώσεις προσθήκης, περιέχονται και τα παλαιά κτίσματα με τα ανωτέρω στοιχεία, οι αριθμοί των αδειών τους ή των τίτλων ή των αποφάσεων εξαίρεσης ή αναστολής κατεδάφισης, αν έχουν υπαχθεί σε καθεστώς τακτοποίησης ή νομιμοποίησης. δ) Τα περιγράμματα επιφανειών και ο υπολογισμός εμβαδών για χώρους ειδικών χρήσεων του κτιρίου που απαιτούν βεβαιώσεις κύριας χρήσης. ε) Τη σχηματική τομή για την ένδειξη του μέγιστου ύψους του κτιρίου, του ιδεατού στερεού και τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου, σε σχέση με το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος στην οποία περιέχονται το πραγματοποιούμενο ύψος του κτίσματος και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος. στ) Ενδεικτικές όψεις. ζ) Τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου με τις απαραίτητες ενδείξεις για τον υπολογισμό της φύτευσης και της	3. Το διάγραμμα κάλυψης υποβάλλεται σε κλίμακα 1:100 ή 1:200 ή 1:500 και περιλαμβάνει: α) Το οικόπεδο ή γήπεδο με τις διαστάσεις και το εμβαδόν του, περίγραμμα του προς οικοδόμηση κτιρίου γεωμετρικά ορισμένο, μονοσήμαντα ορισμένο με ορθογώνιες συντεταγμένες στο κρατικό σύστημα συντεταγμένων. β) Τους υπολογισμούς της επιτρεπόμενης και πραγματοποιούμενης κάλυψης και δόμησης, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, τον πραγματοποιούμενο όγκο του κτιρίου, το συντελεστή κατ όγκο εκμετάλλευσης, τις πλάγιες και οπίσθιες αποστάσεις και τον υπολογισμό των αναγκών σε χώρους στάθμευσης. γ) Τα περιγράμματα των επιπέδων του κτιρίου, υπόγειων και υπέργειων, οι διαστάσεις τους, η θέση τους σε σχέση με τις οικοδομικές γραμμές και τα πλάγια όρια του οικοπέδου και όποιο άλλο βασικό στοιχείο είναι απαραίτητο για τον υπολογισμό της κάλυψης, της δόμησης και του ύψους του κτιρίου. Σε περιπτώσεις προσθήκης, περιέχονται και τα παλαιά κτίσματα με τα ανωτέρω στοιχεία, οι αριθμοί των αδειών τους ή των τίτλων ή των

	στάθμης εδάφους σε κάθε διαμορφούμενο επίπεδο. η) Ενδεικτική τρισδιάστατη απεικόνιση της κατασκευής, με γραμμικό ή με ελεύθερο σχεδιασμό η φυτογραφίες σε υφιστάμενα κτίρια. Αν απαιτείται γνωμοδότηση ή έγκριση άλλων οργάνων ή φορέων, το διάγραμμα κάλυψης πρέπει να τηρεί και τις προδιαγραφές που τίθενται από αυτούς.»	αποφάσεων εξαίρεσης ή αναστολής κατεδάφισης, αν έχουν υπαχθεί σε καθεστώς τακτοποίησης ή νομιμοποίησης. δ) Τα περιγράμματα επιφανειών και ο υπολογισμός εμβαδών για χώρους ειδικών χρήσεων του κτιρίου που απαιτούν βεβαιώσεις κύριας χρήσης. ε) Τη σχηματική τομή για την ένδειξη του μέγιστου ύψους του κτιρίου, του ιδεατού στερεού και τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου, σε σχέση με το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος στην οποία περιέχονται το πραγματοποιούμενο ύψος του κτίσματος και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος. στ) Ενδεικτικές όψεις. ζ) Τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου με τις απαραίτητες ενδείξεις για τον υπολογισμό της φύτευσης και της στάθμης εδάφους σε κάθε διαμορφούμενο επίπεδο. η) Ενδεικτική τρισδιάστατη απεικόνιση της κατασκευής, με γραμμικό ή με ελεύθερο σχεδιασμό η φυτογραφίες σε υφιστάμενα κτίρια. Αν απαιτείται γνωμοδότηση ή έγκριση άλλων οργάνων ή φορέων, το διάγραμμα κάλυψης πρέπει να τηρεί

		και τις προδιαγραφές που τίθενται από αυτούς.»
	Άρθρο 58 Δικαιολογητικά για χορήγηση οικοδομικής άδειας – Αντικατάσταση άρθρου 40 ν. 4495/2017 Το άρθρο 40 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται ως εξής: «Άρθρο 40 Δικαιολογητικά για τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας–Εξουσιοδοτική διάταξη 1. Για την έκδοση οικοδομικής άδειας υποβάλλονται, μέσω της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης της Δημόσιας Διοίκησης (gov.gr), στο ηλεκτρονικό σύστημα τα εξής δικαιολογητικά και μελέτες, όπου απαιτούνται, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία: α) αίτηση του κυρίου ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα με τις δηλώσεις αναθέσεων - αναλήψεων, β) εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων, όπου απαιτούνται, γ) τίτλοι ιδιοκτησίας, πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας ή κτηματογραφικό φύλλο και απόσπασμα κτηματογραφικού διαγράμματος για κάθε ακίνητο, δ) αποδεικτικά στοιχεία νομιμότητας των τυχόν υφιστάμενων κτισμάτων, ε) αρχιτεκτονική μελέτη, στην οποία εμπεριέχεται η μελέτη παθητικής πυροπροστασίας και η μελέτη προσβασιμότητας για άτομα με αναπηρία, όπου απαιτείται, στ) στατική μελέτη,	Άρθρο 40 Ν. 4495/2017 Δικαιολογητικά για τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας «1. Για την έκδοση οικοδομικής άδειας υποβάλλονται στο ηλεκτρονικό σύστημα τα εξής δικαιολογητικά και μελέτες, όπου απαιτούνται, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία: α) αίτηση του κυρίου ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα με τις δηλώσεις αναθέσεων - αναλήψεων, «β) εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων, όπου απαιτούνται.». γ) τίτλοι ιδιοκτησίας, πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας ή κτηματογραφικό φύλλο και απόσπασμα κτηματογραφικού διαγράμματος για κάθε ακίνητο, δ) αποδεικτικά στοιχεία νομιμότητας των τυχόν υφιστάμενων κτισμάτων, ε) αρχιτεκτονική μελέτη, στην οποία εμπεριέχεται η μελέτη παθητικής πυροπροστασίας και η μελέτη προσβασιμότητας για άτομα με αναπηρία, όπου απαιτείται,

	ζ) μελέτες ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, η) μελέτη ενεργειακής απόδοσης κτιρίου, θ) μελέτη χρονικού προγραμματισμού εκτέλεσης έργου, ι) μελέτη υδραυλικών εγκαταστάσεων και αποχετεύσεων, ια) μελέτη ενεργητικής πυροπροστασίας, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις για την πυροπροστασία, η οποία συντάσσεται με βάση τη μελέτη παθητικής πυροπροστασίας, όπου απαιτείται, ιβ) μελέτη καύσιμου αερίου εγκεκριμένη από την αρμόδια εταιρεία παροχής αερίου, ιγ) σχέδιο και φάκελος ασφάλειας και υγείας του έργου, όπου απαιτείται σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 305/1996 (Α' 212), ιδ) στοιχεία για τη διαχείριση των αποβλήτων (ΣΔΑ) παρέχοντας τουλάχιστον τις πληροφορίες της παρ. 2 του άρθρου 7 της υπό στοιχεία 36259/1757/Ε103/2010 απόφασης (Β' 1312), τα οποία συνοδεύονται από αντίγραφο της υπογεγραμμένης σύμβασης του διαχειριστή των Αποβλήτων Εκσκαφών, Κατασκευών και Κατεδαφίσεων (ΑΕΚΚ) με εγκεκριμένο σύστημα εναλλακτικής διαχείρισης (ΣΕΔ) ΑΕΚΚ ή απόφαση έγκρισης ΑΣΕΔ από το Δ.Σ. του Ε.Ο.ΑΝ.. Για τις περιφερειακές ενότητες στις οποίες δεν υπάρχει εγκεκριμένο ΣΣΕΔ ΑΕΚΚ, αντί του αντιγράφου της υπογεγραμμένης σύμβασης, απαιτείται υπεύθυνη δήλωση του διαχειριστή των ΑΕΚΚ για τη διασφάλιση της διαχείρισης των παραγόμενων ΑΕΚΚ αλλά και για τη	στ) στατική μελέτη, ζ) μελέτες ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, η) μελέτη ενεργειακής απόδοσης κτιρίου, θ) μελέτη χρονικού προγραμματισμού εκτέλεσης έργου, ι) μελέτη υδραυλικών εγκαταστάσεων και αποχετεύσεων, ια) μελέτη ενεργητικής πυροπροστασίας, σύμφωνα με τις διατάξεις για την πυροπροστασία, όπου απαιτείται, ιβ) μελέτη καύσιμου αερίου εγκεκριμένη από την αρμόδια εταιρεία παροχής αερίου, ιγ) σχέδιο και φάκελος ασφάλειας και υγείας του έργου, όπου απαιτείται σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 305/1996 (Α 212), «ιδ) στοιχεία για τη διαχείριση των αποβλήτων (ΣΔΑ) παρέχοντας τουλάχιστον τις πληροφορίες της παραγράφου 2 του άρθρου 7 της κοινής υπουργικής απόφασης υπ` αριθμ. 36259/1757/Ε103/2010 (Β` 1312), τα οποία συνοδεύονται από αντίγραφο της υπογεγραμμένης σύμβασης του διαχειριστή των

	συνεργασία του με ΣΕΔ ΑΕΚΚ σε οποιαδήποτε φάση εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών εγκριθεί η λειτουργία του στην αντίστοιχη Περιφερειακή Ενότητα, ιε) συμβολαιογραφική δήλωση των προβλεπόμενων χώρων στάθμευσης, σύμφωνα με το άρθρο 1 του ν. 1221/1981 (Α' 292), και πιστοποιητικό μεταγραφής της στο υποθηκοφυλακείο ή καταχώρισής της στο κτηματολογικό γραφείο. Σε περίπτωση εξαγοράς, αντί της συμβολαιογραφικής δήλωσης υποβάλλεται αποδεικτικό καταβολής της απαιτούμενης εισφοράς, ιστ) αιτιολογική έκθεση της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 1577/1985 (Α' 210), ιζ) αποδεικτικά κατάθεσης των απαιτούμενων εισφορών του ιδιοκτήτη του έργου υπέρ του Δημοσίου, του e-ΕΦΚΑ και του οικείου δήμου, ιη) αντίγραφο απόδειξης παροχής υπηρεσιών ή τιμολόγιο που αφορά την καταβολή της συμφωνηθείσας αμοιβής των μελετητών μηχανικών, καθώς και το ΦΕΜ αυτής. ιθ) τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές, κ) διάγραμμα κάλυψης, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές. κα) Σε περίπτωση εξαγοράς, απαιτείται η υποβολή του σχετικού εντύπου εισφοράς. Αν έχει εκδοθεί προέγκριση οικοδομικής αδείας, δεν απαιτείται εκ νέου η προσκόμιση των δικαιολογητικών που υποβλήθηκαν για την έκδοση αυτής. 2. Δικαιολογητικά άδειας κατεδάφισης:	Αποβλήτων Εκσκαφών, Κατασκευών και Κατεδαφίσεων (ΑΕΚΚ) με εγκεκριμένο σύστημα εναλλακτικής διαχείρισης (ΣΕΔ) ΑΕΚΚ ή απόφαση έγκρισης ΑΣΕΔ από το Δ.Σ. του Ε.Ο.ΑΝ.. Για τις περιφερειακές ενότητες στις οποίες δεν υπάρχει εγκεκριμένο ΣΣΕΔ ΑΕΚΚ, αντί του αντιγράφου της υπογεγραμμένης σύμβασης, απαιτείται υπεύθυνη δήλωση του διαχειριστή των ΑΕΚΚ για τη διασφάλιση της διαχείρισης των παραγόμενων ΑΕΚΚ αλλά και για τη συνεργασία του με ΣΕΔ ΑΕΚΚ σε οποιαδήποτε φάση εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών εγκριθεί η λειτουργία του στην αντίστοιχη Περιφερειακή Ενότητα.» ιε) συμβολαιογραφική δήλωση των προβλεπόμενων χώρων στάθμευσης, σύμφωνα με το <u>άρθρο 1</u> του ν. <u>1221/1981</u> (Α 292), και πιστοποιητικό μεταγραφής της στο υποθηκοφυλακείο ή καταχώρισής της στο κτηματολογικό γραφείο. Σε περίπτωση εξαγοράς, αντί της συμβολαιογραφικής δήλωσης υποβάλλεται αποδεικτικό καταβολής της απαιτούμενης εισφοράς, ιστ) αιτιολογική έκθεση της παρ. 1 του <u>άρθρου 3</u> του ν. <u>1577/1985</u> (Α 210), ιζ) αποδεικτικά κατάθεσης των απαιτούμενων εισφορών του

	α) τοπογραφικό διάγραμμα με ένδειξη της θέσης του κατεδαφιστέου κτιρίου ή της κατασκευής και φωτογραφίες όλων των όψεων του προς κατεδάφιση κτίσματος, β) περίγραμμα κάτοψης σε κλίμακα τουλάχιστον 1:100 του κατεδαφιστέου κτιρίου και των περί αυτό κτισμάτων, γ) σχηματικές τομές του κτιρίου, δ) διάγραμμα κάλυψης, μόνο αν τα κτίσματα του οικοπέδου ή γηπέδου δεν κατεδαφίζονται ολοσχερώς, ε) τεχνική έκθεση της παρ. 6 του άρθρου 11 της υπ αριθμ. 31245/22.5.1993 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Β' 451) με τις μελέτες που την συνοδεύουν, στ) άδεια που χορηγεί η αστυνομική αρχή αν η κατεδάφιση γίνει με εκρηκτικά, ζ) σχέδιο και φάκελος ασφάλειας και υγείας του έργου, όπου απαιτείται, σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 305/1996 (Α' 212), η) αποδεικτικά κατάθεσης των οφειλόμενων εισφορών του έργου υπέρ του Δημοσίου και του e-ΕΦΚΑ για την έκδοση της άδειας, θ) στοιχεία για τη διαχείριση των αποβλήτων (ΣΔΑ) παρέχοντας τουλάχιστον τις πληροφορίες της παραγράφου 2 του άρθρου 7 της υπό στοιχεία. 36259/1757/Ε103/2010 κοινής απόφασης (Β` 1312), τα οποία συνοδεύονται από αντίγραφο της υπογεγραμμένης σύμβασης του διαχειριστή των Αποβλήτων Εκσκαφών, Κατασκευών και Κατεδαφίσεων (ΑΕΚΚ) με εγκεκριμένο ΣΕΔ ΑΕΚΚ ή απόφαση έγκρισης ΑΣΕΔ από το Δ.Σ. του Ε.Ο.ΑΝ..	ιδιοκτήτη του έργου υπέρ του Δημοσίου, ΕΦΚΑ και δήμου, ιη) αντίγραφο απόδειξης παροχής υπηρεσιών ή τιμολόγιο που αφορά την καταβολή της συμφωνηθείσας αμοιβής των μελετητών μηχανικών, καθώς και το ΦΕΜ αυτής. «ιθ) τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές, κ) διάγραμμα κάλυψης, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές.». Αν έχει εκδοθεί προέγκριση οικοδομικής αδείας, δεν απαιτείται εκ νέου η προσκόμιση των δικαιολογητικών που υποβλήθηκαν για την έκδοση αυτής. 2. Δικαιολογητικά άδειας κατεδάφισης: α) τοπογραφικό διάγραμμα με ένδειξη της θέσης του κατεδαφιστέου κτιρίου ή της κατασκευής και φωτογραφίες όλων των όψεων του προς κατεδάφιση κτίσματος, β) περίγραμμα κάτοψης σε κλίμακα τουλάχιστον 1:100 του κατεδαφιστέου κτιρίου και των περί αυτό κτισμάτων, γ) σχηματικές τομές του κτιρίου,

	Για τις περιφερειακές ενότητες στις οποίες δεν υπάρχει εγκεκριμένο ΣΕΔ ΑΕΚΚ, αντί του αντιγράφου της υπογεγραμμένης σύμβασης, απαιτείται υπεύθυνη δήλωση του διαχειριστή των ΑΕΚΚ για τη διασφάλιση της διαχείρισης των παραγόμενων ΑΕΚΚ και για τη συνεργασία του με ΣΣΕΔ ΑΕΚΚ σε οποιαδήποτε φάση εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών εγκριθεί η λειτουργία του στην αντίστοιχη Περιφερειακή Ενότητα. ι) εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων, όπου απαιτούνται. Επίσης, υποβάλλεται, όπου απαιτείται, γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) ή απόφαση του ΠΕ.Σ.Α.. ια) τίτλοι ιδιοκτησίας, πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας ή κτηματολογικό φύλλο και απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος για κάθε ακίνητο. Όπου απαιτείται έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, προσκομίζεται και βεβαίωση περί μη υποβολής ένστασης. 3. Για την έκδοση προέγκρισης ή οικοδομικής άδειας δεν απαιτείται η εκ νέου έκδοση εγκρίσεων άλλων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων, αν οι εν λόγω εγκρίσεις έχουν χορηγηθεί και ληφθεί υπόψη στο πλαίσιο έγκρισης περιβαλλοντικών όρων για την έκδοση υπουργικών αποφάσεων, κατ' εξουσιοδότηση του ν. 1650/1986 και του ν. 4014/2011 και εφόσον οι όροι αυτοί βρίσκονται σε ισχύ. Στην περίπτωση αυτή, υποβάλλονται και λαμβάνονται	δ) διάγραμμα κάλυψης, μόνο αν τα κτίσματα του οικοπέδου ή γηπέδου δεν κατεδαφίζονται ολοσχερώς, ε) τεχνική έκθεση της παρ. 6 του άρθρου 11 της υπ αριθμ. 31245/22.5.1993 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Β 451) με τις μελέτες που τη συνοδεύουν, στ) άδεια που χορηγεί η Αστυνομική αρχή αν η κατεδάφιση γίνει με εκρηκτικά, ζ) σχέδιο και φάκελος ασφάλειας και υγείας του έργου, όπου απαιτείται, σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 305/1996, η) αποδεικτικά κατάθεσης των οφειλόμενων εισφορών του έργου υπέρ του Δημοσίου και ΕΦΚΑ για την έκδοση της άδειας, «θ) στοιχεία για τη διαχείριση των αποβλήτων (ΣΔΑ) παρέχοντας τουλάχιστον τις πληροφορίες της παραγράφου 2 του άρθρου 7 της κοινής υπουργικής απόφασης υπ` αριθμ. 36259/1757/Ε103/2010 (Β` 1312), τα οποία συνοδεύονται από αντίγραφο της υπογεγραμμένης σύμβασης του διαχειριστή των Αποβλήτων Εκσκαφών, Κατασκευών και Κατεδαφίσεων (ΑΕΚΚ) με

	υπόψη ως δικαιολογητικά οι αρχικές εγκρίσεις. 4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να καθορίζονται δικαιολογητικά και ειδικότερα θέματα αναφορικά με τη διαδικασία των εγκρίσεων του παρόντος. 5. Για την έγκριση παρεκκλίσεων από τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης περιοχών, όπου αυτές προβλέπονται, υποβάλλονται στην αρμόδια Υ.ΔΟΜ. τα προβλεπόμενα, κατά περίπτωση, στοιχεία και δικαιολογητικά. Η Υ.ΔΟΜ. μετά από τον έλεγχο τους, διαβιβάζει στην αρμόδια υπηρεσία για τη χορήγηση της παρέκκλισης εντός είκοσι (20) ημερών. 6. Για την έκδοση άδειας νομιμοποίησης αυθαίρετων κατασκευών και εγκαταστάσεων, επιτρέπεται η εκ των υστέρων έγκριση χορήγησης παρέκκλισης, εφόσον πληρούνται, κατά τον χρόνο υποβολής του αιτήματος παρέκκλισης, οι προϋποθέσεις χορήγησής της. Σε κάθε περίπτωση, η διοίκηση δεν δεσμεύεται για την εκ των υστέρων χορήγηση παρέκκλισης, ιδιαίτερα εφόσον αυτή δεν αιτιολογείται επαρκώς. 7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί, για την εφαρμογή των παρ. 5 και 6, να καθορίζονται ειδικότερα θέματα που αφορούν στη διαδικασία, τα δικαιολογητικά και το έντυπο διαβίβασης.» 3. Η παρ. 3 του άρθρου 41 του ν. 4495/2017 που αναφέρεται στην εκτέλεση εργασιών σε ρυμοτομούμενα κτίρια καταργείται.»	εγκεκριμένο ΣΕΔ ΑΕΚΚ ή απόφαση έγκρισης ΑΣΕΔ από το Δ.Σ. του Ε.Ο.ΑΝ.. Για τις περιφερειακές ενότητες στις οποίες δεν υπάρχει εγκεκριμένο ΣΕΔ ΑΕΚΚ, αντί του αντιγράφου της υπογεγραμμένης σύμβασης, απαιτείται υπεύθυνη δήλωση του διαχειριστή των ΑΕΚΚ για τη διασφάλιση της διαχείρισης των παραγόμενων ΑΕΚΚ και για τη συνεργασία του με ΣΣΕΔ ΑΕΚΚ σε οποιαδήποτε φάση εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών εγκριθεί η λειτουργία του στην αντίστοιχη Περιφερειακή Ενότητα». ι) εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων, όπου απαιτούνται. Επίσης, υποβάλλεται, όπου απαιτείται, γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) ή απόφαση του ΠΕ.Σ.Α.. «ια) τίτλοι ιδιοκτησίας, πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας ή κτηματολογικό φύλλο και απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος για κάθε ακίνητο.». Όπου απαιτείται έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, προσκομίζεται και βεβαίωση περί μη υποβολής ένστασης. 3. Για την έκδοση προέγκρισης ή οικοδομικής άδειας δεν απαιτείται η εκ

		νέου έκδοση εγκρίσεων άλλων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων, αν οι εν λόγω εγκρίσεις έχουν χορηγηθεί και ληφθεί υπόψη στο πλαίσιο έγκρισης περιβαλλοντικών όρων για την έκδοση υπουργικών αποφάσεων, κατ εξουσιοδότηση των διατάξεων του ν. 1650/1986 και του ν. 4014/2011, εφόσον οι όροι αυτοί βρίσκονται σε ισχύ. Στην περίπτωση αυτή, υποβάλλονται και λαμβάνονται υπόψη ως δικαιολογητικά οι αρχικές εγκρίσεις. 4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να καθορίζονται δικαιολογητικά και ειδικότερα θέματα αναφορικά με τη διαδικασία των εγκρίσεων του παρόντος άρθρου. 5. Για την έγκριση παρεκκλίσεων από τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης περιοχών, όπου αυτές προβλέπονται, υποβάλλονται στην αρμόδια Υ.ΔΟΜ. τα προβλεπόμενα, κατά περίπτωση, στοιχεία και δικαιολογητικά. Η Υ.ΔΟΜ. μετά τον έλεγχο αυτών « διαβιβάζει». στην αρμόδια υπηρεσία για τη χορήγηση της παρέκκλισης εντός είκοσι (20) ημερών. 6. Για την έκδοση άδειας νομιμοποίησης αυθαίρετων

		κατασκευών και εγκαταστάσεων, επιτρέπεται η εκ των υστέρων έγκριση χορήγησης παρέκκλισης, εφόσον πληρούνται, κατά το χρόνο υποβολής του αιτήματος παρέκκλισης, οι προϋποθέσεις χορήγησής της. Σε κάθε περίπτωση, η διοίκηση δε δεσμεύεται για την εκ των υστέρων χορήγηση παρέκκλισης, ιδιαίτερα εφόσον αυτή δεν αιτιολογείται επαρκώς. «7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί για την εφαρμογή των παραγράφων 5 και 6 να καθορίζονται ειδικότερα θέματα που αφορούν στη διαδικασία, τα δικαιολογητικά και το έντυπο διαβίβασης.».
	Άρθρο 59 (ΝΕΑ ΔΙΑΤΑΞΗ) Αλλαγή χρήσης εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων – Προσθήκη άρθρου 41Α στον ν. 4495/2017 Μετά το άρθρο 41 του ν. 4495/2017 προστίθεται άρθρο 41Α ως εξής: «Άρθρο 41Α Αλλαγή χρήσης εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων - – Εξουσιοδοτική διάταξη 1. Εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης, κατά τις κείμενες διατάξεις επί ρυμοτομούμενων ακινήτων της παρ. 77 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, εφόσον έχει παρέλθει δεκαετία από την κήρυξη της απαλλοτρίωσης και δεν έχει συντελεσθεί αυτή. Η αλλαγή χρήσης	…

	επιτρέπεται, σύμφωνα με τις ισχύουσες στην περιοχή του ακινήτου χρήσεις γης, με εξαίρεση τα ρυμοτομούμενα κτίσματα εντός των κηρυγμένων χώρων για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων πρασίνου, πάρκων και αλσών επί των οποίων υφίστανται νομίμως κτίσματα, στα οποία επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης μόνο για κατοικία. 2. Ανεξαρτήτως παρέλευσης δεκαετίας, σε ρυμοτομούμενα κτίρια επιτρέπονται οι αναγκαίες επισκευές για λόγους χρήσης και υγιεινής όπως εργασίες επισκευής, αποκατάστασης, αλλαγής φέροντος οργανισμού ή πλήρης αντικατάσταση αυτού, διαρρύθμισης, ριζικής ανακαίνισης (που δεν φθάνει όμως μέχρι βαθμού ολοσχερούς κατεδάφισης και ανοικοδόμησής του), αντικατάσταση στέγης, καθώς και κοπής δέντρων σε ρυμοτομούμενα ακίνητα για λόγους επικινδυνότητας. 3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται το είδος της οικοδομικής άδειας, τα δικαιολογητικά, κάθε άλλο θέμα σχετικό με την εφαρμογή του παρόντος άρθρου. Έως την έκδοση της ανωτέρω απόφασης επιτρέπεται σε ρυμοτομούμενα κτίρια μόνο η εκτέλεση των εργασιών που προβλέπονται στις περ. η' , ιγ' , ιθ' και κα' της παρ. 2 του άρθρου 29, κατόπιν Έγκρισης Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας. 4. Η οικοδομική άδεια για την αλλαγή χρήσης σε ρυμοτομούμενα ακίνητα, κάθε άλλη μεταγενέστερη ειδική αδειοδότηση, όπως άδεια λειτουργίας, καθώς και η εκτέλεση των απαιτουμένων για την αλλαγή χρήσης εργασιών ή των	

	εργασιών της παρ. 2, δεν επηρεάζουν το κύρος και τη διαδικασία της απαλλοτρίωσης. Σε κάθε περίπτωση, τα αυθαίρετα ρυμοτομούμενα κτίσματα, καθώς και οι εργασίες που πραγματοποιούνται δυνάμει του παρόντος σε ρυμοτομούμενο τμήμα του ακινήτου (οικοπέδου - κτιρίου) δεν αποζημιώνονται.»	
	Άρθρο 60 Αναθεώρηση προέγκρισης οικοδομικής άδειας – Τροποποίηση του άρθρου 42 του ν. 4495/2017 Αντικαθίσταται η παρ. 3 του άρθρου 42 του ν. 4495/2017, το οποίο διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 42 Ισχύς, αναθεώρηση και ενημέρωση οικοδομικών αδειών και προεγκρίσεων και εγκρίσεων μικρής κλίμακας και γνωστοποίησης πρόσθετων εργασιών 1. Η προέγκριση οικοδομικής άδειας ισχύει για ένα (1) έτος για κτίρια συνολικής επιφανείας έως και πέντε χιλιάδες (5.000) τ.μ. και για δύο (2) έτη για κτίρια συνολικής επιφανείας άνω των πέντε χιλιάδων (5.000) τ.μ. 2. Η οικοδομική άδεια ισχύει για τέσσερα (4) έτη από τη χορήγησή της. Κατ' εξαίρεση, άδειες για την ανέγερση κτιρίου ή κτιρίων με συνολική επιφάνεια μεγαλύτερη των πέντε χιλιάδων (5.000) τετραγωνικών μέτρων ισχύουν για έξι (6) έτη, ενώ οι άδειες κατεδαφίσεων, εκσκαφών, επιχώσεων, διαμορφώσεων και κοπής δέντρων ισχύουν για ένα (1) έτος από τη χορήγησή τους.	Άρθρο 42 Ν. 4495/2017 Ισχύς, αναθεώρηση και ενημέρωση οικοδομικών αδειών και προεγκρίσεων και εγκρίσεων μικρής κλίμακας και γνωστοποίησης πρόσθετων εργασιών «1. Η προέγκριση οικοδομικής άδειας ισχύει για ένα (1) έτος για κτίρια συνολικής επιφανείας έως και πέντε χιλιάδες (5.000) τ.μ. και για δύο (2) έτη για κτίρια συνολικής επιφανείας άνω των πέντε χιλιάδων (5.000) τ.μ.. 2. Η οικοδομική άδεια ισχύει για τέσσερα (4) έτη από τη χορήγησή της. Κατ εξαίρεση, άδειες για την ανέγερση κτιρίου ή κτιρίων με συνολική επιφάνεια μεγαλύτερη των πέντε χιλιάδων (5.000) τετραγωνικών μέτρων ισχύουν για έξι (6) έτη, ενώ οι άδειες κατεδαφίσεων, εκσκαφών, επιχώσεων, διαμορφώσεων και κοπής δέντρων ισχύουν για ένα (1) έτος από τη χορήγησή τους. Οι άδειες νομιμοποίησης αυθαίρετων κατασκευών, στις οποίες δεν

	Οι άδειες νομιμοποίησης αυθαίρετων κατασκευών, στις οποίες δεν προβλέπεται η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών τους, δεν έχουν χρόνο ισχύος. 3. Η προέγκριση της οικοδομικής άδειας αναθεωρείται, ύστερα από αίτηση του δικαιούχου μέσα στον χρόνο ισχύος της, πριν την έκδοση της οικοδομικής αδείας, αν τροποποιηθούν τα δικαιολογητικά στοιχεία ή διαγράμματα που έχει εγκρίνει η Υ.ΔΟΜ. ή λόγω προδήλου σφάλματος. Στην περίπτωση αυτή, οι εργασίες που προβλέπονται στην προέγκριση της άδειας αναθεώρησης επιτρέπεται να εκτελούνται μόνο μετά από την έκδοση της άδειας αναθεώρησης της οικοδομικής άδειας. 4. Αν τροποποιηθούν διαγράμματα ή η αρχιτεκτονική μελέτη ή μεταβληθούν οι λοιπές μελέτες για τις οποίες δεν επιτρέπεται η ενημέρωση της άδειας ή αν απαιτούνται εγκρίσεις από άλλους φορείς ή λόγω προδήλου σφάλματος, η προέγκριση και η οικοδομική άδεια αναθεωρούνται κατά τη διάρκεια ισχύος τους. 5. Η οικοδομική άδεια αναθεωρείται, μετά τη λήξη της, για την παράταση της ισχύος της, ύστερα από αίτηση του δικαιούχου και αυτοψία από ελεγκτή δόμησης: α) για τέσσερα (4) έτη από την ημερομηνία λήξης της και σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν κατά το χρόνο έκδοσης της πράξης αναθεώρησης, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας δεν έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός του κτιρίου,	προβλέπεται η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών τους, ισχύουν χωρίς χρονικό περιορισμό. 3. Η προέγκριση της οικοδομικής άδειας αναθεωρείται, ύστερα από αίτηση του δικαιούχου μέσα στο χρόνο ισχύος της, αν τροποποιηθούν δικαιολογητικά στοιχεία ή διαγράμματα που έχει εγκρίνει η Υ.ΔΟΜ.. 4. Αν τροποποιηθούν διαγράμματα ή αρχιτεκτονική μελέτη ή μεταβληθούν οι λοιπές μελέτες για τις οποίες δεν επιτρέπεται η ενημέρωση της άδειας, ή αν απαιτούνται εγκρίσεις από άλλους φορείς, η προέγκριση και η οικοδομική άδεια αναθεωρούνται μέσα στο χρόνο ισχύος τους. 5. Η οικοδομική άδεια αναθεωρείται, μετά τη λήξη της, για την παράταση της ισχύος της, ύστερα από αίτηση του δικαιούχου και αυτοψία «από ελεγκτή δόμησης»: α) για τέσσερα (4) έτη από την ημερομηνία λήξης της και σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν κατά το χρόνο έκδοσης της πράξης αναθεώρησης, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας δεν έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός του κτιρίου, β) για τέσσερα (4) έτη από την ημερομηνία λήξης της και σύμφωνα με

	β) για τέσσερα (4) έτη από την ημερομηνία λήξης της και σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσής της, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός του κτιρίου, γ) για αόριστο χρόνο και σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσής της, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας ή της πράξης αναθεώρησής της έχουν περατωθεί ο φέρων οργανισμός, οι όψεις του κτιρίου και η στέγη του κτιρίου, όπου αυτή είναι υποχρεωτική και εφόσον ο ιδιοκτήτης και ο επιβλέπων μηχανικός του έργου υποβάλλουν υπογεγραμμένο χρονοδιάγραμμα προόδου της εκτέλεσης του έργου στην αρμόδια Υ.ΔΟΜ. Στην περίπτωση μεταβολής του χρονοδιαγράμματος, ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να ενημερώσει εγγράφως την Υ.ΔΟΜ. και τον αρμόδιο επιβλέποντα μηχανικό πριν από οποιαδήποτε έναρξη - συνέχιση των εργασιών, δ) οι εγκρίσεις εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας ισχύουν ένα (1) έτος από την έκδοσή τους, με δυνατότητα αναθεώρησης του χρόνου ισχύος τους κατά ένα (1) έτος. 6. Γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών, της περίπτωσης δ του άρθρου 28 απαιτείται κατά την εκτέλεση εργασιών οικοδομικής άδειας που βρίσκεται σε ισχύ, για την εκτέλεση πρόσθετης εργασίας ή προσθήκης, κατ' επέκταση ή καθ' ύψος της εκδοθείσας αδείας, η οποία δεν περιλαμβάνεται στα εγκεκριμένα σχέδια που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια και υπάρχει η δυνατότητα να εκδοθεί άδεια	τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσής της, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός του κτιρίου, γ) για αόριστο χρόνο και σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσής της, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας ή της πράξης αναθεώρησής της έχουν περατωθεί ο φέρων οργανισμός, οι όψεις του κτιρίου και η στέγη του κτιρίου, όπου αυτή είναι υποχρεωτική και εφόσον ο ιδιοκτήτης και ο επιβλέπων μηχανικός του έργου υποβάλλουν υπογεγραμμένο χρονοδιάγραμμα προόδου της εκτέλεσης του έργου στην αρμόδια Υ.ΔΟΜ.. Στην περίπτωση μεταβολής του χρονοδιαγράμματος, ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να ενημερώσει εγγράφως την Υ.ΔΟΜ. και τον αρμόδιο επιβλέποντα μηχανικό πριν από οποιαδήποτε έναρξη - συνέχιση των εργασιών, δ) οι εγκρίσεις εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας ισχύουν ένα (1) έτος από την έκδοσή τους, με δυνατότητα αναθεώρησης του χρόνου ισχύος τους κατά ένα (1) έτος. 6. Γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών, της περίπτωσης δ του άρθρου 28 απαιτείται κατά την εκτέλεση εργασιών οικοδομικής άδειας που βρίσκεται σε ισχύ, για την

	αναθεώρησης για την εκτέλεση αυτής, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν κατά το χρόνο υποβολής της άδειας αναθεώρησης. Η δήλωση γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών υπογράφεται από τον κύριο του έργου και συνοδεύεται από τεχνική έκθεση του εξουσιοδοτημένου επιβλέποντος μηχανικού. Η γνωστοποίηση αυτή υποβάλλεται ηλεκτρονικά, μέσω της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης της Δημόσιας Διοίκησης (gov.gr), και καταχωρίζεται στον ηλεκτρονικό φάκελο της άδειας πριν από την έναρξη των εργασιών αυτών. Στη γνωστοποίηση αναφέρονται όλες οι πρόσθετες εργασίες που εκτελούνται και, εντός διαστήματος τεσσάρων (4) μηνών, υποβάλλεται πλήρης συμπληρωματική μελέτη. Σε κάθε περίπτωση, η μελέτη αυτή πρέπει να κατατίθεται πριν από την ημερομηνία αυτοψίας από τον ελεγκτή μηχανικό, που προβλέπεται από τη διαδικασία ελέγχου εφαρμογής οικοδομικών αδειών του άρθρου 45. Αν δεν υποβληθεί εγκαίρως η γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών, οι πρόσθετες αυτές εργασίες καταγράφονται ως αυθαίρετες ή ως πολεοδομικές παραβάσεις, ανάλογα με την κατηγορία στην οποία υπάγονται, και επιβάλλεται διακοπή οικοδομικών εργασιών. 7. Άδειες δόμησης και εγκρίσεις δόμησης, οι οποίες έχουν εκδοθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4030/2011, αναθεωρούνται ως προς το χρόνο ισχύος σύμφωνα με τα όσα ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσής τους και τις	εκτέλεση πρόσθετης εργασίας ή προσθήκης, κατ επέκταση ή καθ ύψος της εκδοθείσας αδείας, η οποία δεν περιλαμβάνεται στα εγκεκριμένα σχέδια που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια και υπάρχει η δυνατότητα να εκδοθεί άδεια αναθεώρησης για την εκτέλεση αυτής, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν κατά το χρόνο υποβολής της άδειας αναθεώρησης. Η δήλωση γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών υπογράφεται από τον κύριο του έργου και συνοδεύεται από τεχνική έκθεση του εξουσιοδοτημένου επιβλέποντος μηχανικού. Η γνωστοποίηση αυτή υποβάλλεται ηλεκτρονικά και καταχωρίζεται στον ηλεκτρονικό φάκελο της άδειας πριν από την έναρξη των εργασιών αυτών. Στη γνωστοποίηση αναφέρονται όλες οι πρόσθετες εργασίες που εκτελούνται και, εντός διαστήματος τεσσάρων (4) μηνών, υποβάλλεται πλήρης συμπληρωματική μελέτη. Σε κάθε περίπτωση, η μελέτη αυτή πρέπει να κατατίθεται πριν από την ημερομηνία αυτοψίας από τον ελεγκτή μηχανικό, που προβλέπεται από τη διαδικασία ελέγχου εφαρμογής οικοδομικών αδειών του άρθρου 45.

	διατάξεις του ν. 4030/2011. Σε περίπτωση εκτέλεσης πρόσθετων οικοδομικών εργασιών, οι ανωτέρω άδειες αναθεωρούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου. 8. Οι ιδιοκτήτες οφείλουν να αποπερατώνουν τις όψεις του κτιρίου: α) εντός (4) τεσσάρων ετών από την υλοποίηση του φέροντος οργανισμού, που αποδεικνύεται από το πόρισμα του ελεγκτή δόμησης σε κατασκευές οι οποίες βρίσκονται σε κέντρα πόλεων, σε παραδοσιακά τμήματα πόλεων, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σε αρχαιολογικούς χώρους, καθώς και σε ιστορικούς τόπους, β) εντός έξι (6) ετών από την υλοποίηση του φέροντος οργανισμού που αποδεικνύεται από το πόρισμα του ελεγκτή δόμησης σε κατασκευές, οι οποίες βρίσκονται σε όλες τις άλλες περιοχές. Σε περίπτωση αδυναμίας αποπεράτωσης των όψεων, οι ιδιοκτήτες οφείλουν να ενημερώσουν εγγράφως την οικεία Υ.ΔΟΜ. και να υποβάλουν, το αργότερο εντός έξι (6) μηνών από τη λήξη της προθεσμίας των έξι (6) ετών, σχετική μελέτη στο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, καθώς και να προβούν στην εκτέλεση των προβλεπόμενων εργασιών. Η μελέτη περιλαμβάνει τεχνική έκθεση με περιγραφή κατασκευών, συνοδευόμενη από ενδεικτικές όψεις. Οι κατασκευές αυτές επιτρέπεται να είναι από όποιο υλικό συνάδει κατά περίπτωση, όπως ξύλινα πάνελ, επιφάνειες από διάτρητη λαμαρίνα, σύνθετες κατασκευές με ορθοστάτες και	Αν δεν υποβληθεί εγκαίρως η γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών, οι πρόσθετες αυτές εργασίες καταγράφονται ως αυθαίρετες ή ως πολεοδομικές παραβάσεις, ανάλογα με την κατηγορία στην οποία υπάγονται, και επιβάλλεται διακοπή οικοδομικών εργασιών. 7. Άδειες δόμησης και εγκρίσεις δόμησης, οι οποίες έχουν εκδοθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4030/2011, αναθεωρούνται ως προς το χρόνο ισχύος σύμφωνα με τα όσα ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσής τους και τις διατάξεις του ν. 4030/2011. Σε περίπτωση εκτέλεσης πρόσθετων οικοδομικών εργασιών, οι ανωτέρω άδειες αναθεωρούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου. 8. Οι ιδιοκτήτες οφείλουν να αποπερατώνουν τις όψεις του κτιρίου: α) εντός (4) τεσσάρων ετών από την υλοποίηση του φέροντος οργανισμού, που αποδεικνύεται από το πόρισμα του ελεγκτή δόμησης σε κατασκευές οι οποίες βρίσκονται σε κέντρα πόλεων, σε παραδοσιακά τμήματα πόλεων, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σε αρχαιολογικούς χώρους, καθώς και σε ιστορικούς τόπους,

	πλήρωση των κενών με ξύλο, καραβόπανο ή όποιο άλλο υλικό κρίνει το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής ότι: αα) αποκόπτει την ημιτελή κατασκευή, που δεν είναι εναρμονισμένη αισθητικά με το περιβάλλον, από τη δημόσια θέα, ββ) αναβαθμίζει αισθητικά τον περιβάλλοντα χώρο, γγ) έχει κατασκευαστική δομή η οποία εξασφαλίζει την ασφάλεια των πολιτών. Σε περίπτωση μη υποβολής μελέτης ή μη υλοποίησης αυτής από τον ιδιοκτήτη επιβάλλεται ετήσιο πρόστιμο διατήρησης, το ύψος του οποίου, η διαδικασία επιβολής και κάθε άλλο θέμα σχετικό με την εφαρμογή του παρόντος καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. 9. Η οικοδομική άδεια αναθεωρείται κατά το χρόνο ισχύος της, αν παραιτηθεί ή αντικατασταθεί - αλλάξει ο επιβλέπων μηχανικός, με αίτηση που συνοδεύεται από: α) λεπτομερή τεχνική έκθεση του νέου επιβλέποντος μηχανικού, η οποία περιλαμβάνει αναλυτική περιγραφή του σταδίου των εργασιών και φωτογραφίες της κατασκευής και του περιβάλλοντος χώρου, β) δήλωση του μηχανικού που αντικαθίσταται για τη σύννομη περάτωση των εργασιών που έχει επιβλέψει, η οποία συνοδεύεται από τεχνική έκθεση, καθώς και φωτογραφίες της κατασκευής και του περιβάλλοντος χώρου. Οι οικοδομικές εργασίες στην περίπτωση αυτή διακόπτονται αμέσως και επαναλαμβάνονται μόνο μετά την	β) εντός έξι (6) ετών από την υλοποίηση του φέροντος οργανισμού που αποδεικνύεται από το πόρισμα του ελεγκτή δόμησης σε κατασκευές, οι οποίες βρίσκονται σε όλες τις άλλες περιοχές. Σε περίπτωση αδυναμίας αποπεράτωσης των όψεων, οι ιδιοκτήτες οφείλουν να ενημερώσουν εγγράφως την οικεία Υ.ΔΟΜ. και να υποβάλουν, το αργότερο εντός έξι (6) μηνών από τη λήξη της προθεσμίας των έξι (6) ετών, σχετική μελέτη στο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, καθώς και να προβούν στην εκτέλεση των προβλεπόμενων εργασιών. Η μελέτη περιλαμβάνει τεχνική έκθεση με περιγραφή κατασκευών, συνοδευόμενη από ενδεικτικές όψεις. Οι κατασκευές αυτές επιτρέπεται να είναι από όποιο υλικό συνάδει κατά περίπτωση, όπως ξύλινα πάνελ, επιφάνειες από διάτρητη λαμαρίνα, σύνθετες κατασκευές με ορθοστάτες και πλήρωση των κενών με ξύλο, καραβόπανο ή όποιο άλλο υλικό κρίνει το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής ότι: αα) αποκόπτει την ημιτελή κατασκευή, που δεν είναι εναρμονισμένη αισθητικά με το περιβάλλον, από τη δημόσια θέα,

	αναθεώρηση της άδειας και την ανάληψη επίβλεψης από νέο μηχανικό. Αν υποβληθεί δήλωση παραίτησης του επιβλέποντος μηχανικού, η οποία συνοδεύεται από τεχνική έκθεση με τις εκτελεσθείσες εργασίες, διακόπτονται αμέσως οι οικοδομικές εργασίες και η συνέχισή τους επιτρέπεται μόνο μετά την αναθεώρηση της αδείας και την ανάληψη επίβλεψης από νέο μηχανικό. Ο επιβλέπων θεωρείται ότι απέχει από την επίβλεψη των εργασιών δόμησης που ανέλαβε και απαλλάσσεται των ευθυνών του μόνο αν δηλώσει εγγράφως την αποχή από την επίβλεψη στην αρμόδια Υ.ΔΟΜ. Οι κρατήσεις και οι εισφορές που καταβλήθηκαν κατά την έκδοση των αδειών συμψηφίζονται κατά την έκδοση της αναθεώρησής τους. Αν δεν είναι απαραίτητη η αναθεώρηση αλλά μόνο η ενημέρωση του φακέλου της άδειας, δεν απαιτούνται πρόσθετες οικονομικές επιβαρύνσεις. 10. Ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας, ανεξάρτητα από το χρόνο ισχύος της οικοδομικής άδειας, πραγματοποιείται στις εξής περιπτώσεις: α) αλλαγή ιδιοκτήτη, β) τροποποιήσεις των μελετών, που δεν αλλάζουν το διάγραμμα δόμησης και με την προϋπόθεση ότι δεν είναι απαραίτητες εγκρίσεις από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα, γ) μεταβολές των διαστάσεων του κτιρίου ή του οικοπέδου, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι. Οι αποκλίσεις αυτές δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερες του δύο τοις εκατό (2%), με μέγιστο τα	ββ) αναβαθμίζει αισθητικά τον περιβάλλοντα χώρο, γγ) έχει κατασκευαστική δομή η οποία εξασφαλίζει την ασφάλεια των πολιτών. Σε περίπτωση μη υποβολής μελέτης ή μη υλοποίησης αυτής από τον ιδιοκτήτη επιβάλλεται ετήσιο πρόστιμο διατήρησης, το ύψος του οποίου, η διαδικασία επιβολής και κάθε άλλο θέμα σχετικό με την εφαρμογή του παρόντος καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. 9. Η οικοδομική άδεια αναθεωρείται κατά το χρόνο ισχύος της, αν παραιτηθεί ή αντικατασταθεί - αλλάξει ο επιβλέπων μηχανικός, με αίτηση που συνοδεύεται από: α) λεπτομερή τεχνική έκθεση του νέου επιβλέποντος μηχανικού, η οποία περιλαμβάνει αναλυτική περιγραφή του σταδίου των εργασιών και φωτογραφίες της κατασκευής και του περιβάλλοντος χώρου, β) δήλωση του μηχανικού που αντικαθίσταται για τη σύννομη περάτωση των εργασιών που έχει επιβλέψει, η οποία συνοδεύεται από τεχνική έκθεση, καθώς και

	δέκα (10) εκατοστά όσον αφορά το κτίσμα, ή μεγαλύτερες του δύο τοις εκατό (2%), με μέγιστο τα είκοσι (20) εκατοστά όσον αφορά τα μήκη των πλευρών του οικοπέδου. 11. Μετά την έκδοση της αναθεώρησης, η αρχική οικοδομική άδεια και οποιεσδήποτε προγενέστερες αναθεωρήσεις δεν έχουν ισχύ ως προς τα μεταβαλλόμενα στοιχεία. 12. Αν οι οικοδομικές εργασίες διακοπούν χωρίς υπαιτιότητα του δικαιούχου της άδειας, είτε κατά το χρόνο αρχικής ισχύος της άδειας είτε κατά το χρόνο ισχύος της ύστερα από αναθεώρηση, η ισχύς της άδειας δόμησης παρατείνεται αναλόγως με απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, στο οποίο έχει εισηγηθεί η αρμόδια Υ.ΔΟΜ.. 13. Αν αναθεωρηθεί άδεια δόμησης ή οικοδομική άδεια, που βρίσκεται σε ισχύ δεν επιβάλλεται πρόστιμο αυθαίρετης κατασκευής, εφόσον τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου. Σε διαφορετική περίπτωση, ακολουθείται η διαδικασία γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών της παρ. 6.».	φωτογραφίες της κατασκευής και του περιβάλλοντος χώρου. Οι οικοδομικές εργασίες στην περίπτωση αυτή διακόπτονται αμέσως και επαναλαμβάνονται μόνο μετά την αναθεώρηση της άδειας και την ανάληψη επίβλεψης από νέο μηχανικό. Αν υποβληθεί δήλωση παραίτησης του επιβλέποντος μηχανικού, η οποία συνοδεύεται από τεχνική έκθεση με τις εκτελεσθείσες εργασίες, διακόπτονται αμέσως οι οικοδομικές εργασίες και η συνέχισή τους επιτρέπεται μόνο μετά την αναθεώρηση της αδείας και την ανάληψη επίβλεψης από νέο μηχανικό. Ο επιβλέπων θεωρείται ότι απέχει από την επίβλεψη των εργασιών δόμησης που ανέλαβε και απαλλάσσεται των ευθυνών του μόνο αν δηλώσει εγγράφως την αποχή από την επίβλεψη στην αρμόδια Υ.ΔΟΜ.. Οι κρατήσεις και οι εισφορές που καταβλήθηκαν κατά την έκδοση των αδειών συμψηφίζονται κατά την έκδοση της αναθεώρησής τους. Αν δεν είναι απαραίτητη η αναθεώρηση αλλά μόνο η ενημέρωση του φακέλου της άδειας, δεν απαιτούνται πρόσθετες οικονομικές επιβαρύνσεις.

		10. Ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας, ανεξάρτητα από το χρόνο ισχύος της οικοδομικής άδειας, πραγματοποιείται στις εξής περιπτώσεις: α) αλλαγή ιδιοκτήτη, β) τροποποιήσεις των μελετών, που δεν αλλάζουν το διάγραμμα δόμησης και με την προϋπόθεση ότι δεν είναι απαραίτητες εγκρίσεις από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα, γ) μεταβολές των διαστάσεων του κτιρίου ή του οικοπέδου, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι. Οι αποκλίσεις αυτές δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερες του δύο τοις εκατό (2%), με μέγιστο τα δέκα (10) εκατοστά όσον αφορά το κτίσμα, ή μεγαλύτερες του δύο τοις εκατό (2%), με μέγιστο τα είκοσι (20) εκατοστά όσον αφορά τα μήκη των πλευρών του οικοπέδου. 11. Μετά την έκδοση της αναθεώρησης, η αρχική οικοδομική άδεια και οποιεσδήποτε προγενέστερες αναθεωρήσεις δεν έχουν ισχύ ως προς τα μεταβαλλόμενα στοιχεία. 12. Αν οι οικοδομικές εργασίες διακοπούν χωρίς υπαιτιότητα του δικαιούχου της άδειας, είτε κατά το

		χρόνο αρχικής ισχύος της άδειας είτε κατά το χρόνο ισχύος της ύστερα από αναθεώρηση, η ισχύς της άδειας δόμησης παρατείνεται αναλόγως με απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, στο οποίο έχει εισηγηθεί η αρμόδια Υ.ΔΟΜ.. 13. Αν αναθεωρηθεί άδεια δόμησης ή οικοδομική άδεια, που βρίσκεται σε ισχύ δεν επιβάλλεται πρόστιμο αυθαίρετης κατασκευής, εφόσον τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου. Σε διαφορετική περίπτωση, ακολουθείται η διαδικασία γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών της παραγράφου 6.»
	Άρθρο 61 Σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας – Τροποποίηση άρθρου 47 ν. 4495/2017 Το δεύτερο εδάφιο του άρθρου 47 του ν. 4495/2017 τροποποιείται και το άρθρο 47 διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 47 Αποπεράτωση έργου και σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας «Μετά την τελευταία αυτοψία από τον Ελεγκτή Δόμησης και αφού εκδοθεί το	Νόμος 4495/2017 Άρθρο 47 «Αποπεράτωση έργου και σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας «Μετά την τελευταία αυτοψία από τον Ελεγκτή Δόμησης και αφού εκδοθεί το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (Π.Ε.Α.) από τον ενεργειακό επιθεωρητή, εφόσον απαιτείται σύμφωνα με τον ν. **4122/2013**,

	Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (Π.Ε.Α.) από τον ενεργειακό επιθεωρητή, εφόσον απαιτείται σύμφωνα με τον ν. 4122/2013, εκδίδεται από την Υ.ΔΟΜ. το Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής (Π.Ε.Κ.) και ενημερώνονται ηλεκτρονικά το τοπικό Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος και ο κύριος του έργου για να διατυπώσει τυχόν αντιρρήσεις. Για την έκδοση του Πιστοποιητικού Ελέγχου Κατασκευής απαιτείται στις περιπτώσεις που για τη διαχείριση των αποβλήτων συνάπτεται σύμβαση με ΣΣΕΔ ΑΕΚΚ, η υποβολή βεβαίωσης παραλαβής ΑΕΚΚ από εγκεκριμένο σύστημα εναλλακτικής διαχείρισης. Μετά την έκδοση του Πιστοποιητικού Ελέγχου Κατασκευής, για τη σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφελείας, με την εξαίρεση των περιπτώσεων αρχικής σύνδεσης με το Δίκτυο Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας, ως προς τις οποίες εφαρμοστέα τυγχάνει η διάταξη του άρθρου 47Α του ν.4495/2017, υποβάλλεται ηλεκτρονικά από τον ιδιοκτήτη μέσω εξουσιοδοτημένου μηχανικού αίτηση στην Υ.ΔΟΜ., η οποία ελέγχει τα αποδεικτικά καταβολής των οφειλόμενων εισφορών υπέρ του Δημοσίου και του e-ΕΦΚΑ και το αποδεικτικό καταβολής της συμφωνηθείσας αμοιβής επίβλεψης και θεωρεί την οικοδομική άδεια. Η διαδικασία ηλεκτρονικής θεώρησης εφαρμόζεται και σε οικοδομικές άδειες ή άδειες δόμησης που έχουν εκδοθεί εντύπως. Η οικοδομή ή τμήμα της με αυτοτελή λειτουργία, θεωρούνται περατωμένα, αν	εκδίδεται από την Υ.ΔΟΜ. το Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής (Π.Ε.Κ.) και ενημερώνονται ηλεκτρονικά το τοπικό Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος και ο κύριος του έργου για να διατυπώσει τυχόν αντιρρήσεις. Για την έκδοση του Πιστοποιητικού Ελέγχου Κατασκευής απαιτείται στις περιπτώσεις που για τη διαχείριση των αποβλήτων συνάπτεται σύμβαση με ΣΣΕΔ ΑΕΚΚ, η υποβολή βεβαίωσης παραλαβής ΑΕΚΚ από εγκεκριμένο σύστημα εναλλακτικής διαχείρισης. Μετά την έκδοση του Πιστοποιητικού Ελέγχου Κατασκευής, για τη σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφελείας υποβάλλεται από τον ιδιοκτήτη αίτηση στην Υ.ΔΟΜ., η οποία ελέγχει τα αποδεικτικά καταβολής των οφειλόμε-νων εισφορών υπέρ του Δημοσίου και του e-ΕΦΚΑ και το αποδεικτικό καταβολής της συμφωνηθείσας αμοιβής επίβλεψης και θεωρεί την οικοδομική άδεια. Η οικοδομή ή τμήμα της με αυτοτελή λειτουργία, θεωρούνται περατωμένα, αν υπολείπονται εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια. Θεώρηση της οικοδομικής άδειας μπορεί να γίνει και για περατωμένο τμήμα της οικοδομής, εφόσον

	υπολείπονται εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια. Θεώρηση της οικοδομικής άδειας μπορεί να γίνει και για περατωμένο τμήμα της οικοδομής, εφόσον αποτελείται από χώρους με αυτοτελή λειτουργία. Μετά τη θεώρησή της για σύνδεση με τα δίκτυα, η οικοδομική άδεια παύει να ισχύει για το τμήμα το οποίο αποπερατώθηκε.»	αποτελείται από χώρους με αυτοτελή λειτουργία. Μετά τη θεώρησή της για σύνδεση με τα δίκτυα, η οικοδομική άδεια παύει να ισχύει για το τμήμα το οποίο αποπερατώθηκε.»
	Άρθρο 62 (ΝΕΑ ΔΙΑΤΑΞΗ) Διαδικασία ηλεκτροδότησης – Προσθήκη άρθρου 47Α στο ν. 4495/2017 Μετά το άρθρο 47 του ν. 4495/2017 προστίθεται άρθρο 47Α ως εξής: «Άρθρο 47Α Διαδικασία ηλεκτροδότησης 1. Για την αρχική σύνδεση με το Δίκτυο Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας κάθε είδους κτίσματος/χώρου/εγκατάστασης από τον Διαχειριστή του Δικτύου (Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας) απαιτούνται τα ακόλουθα: α) αίτηση-υπεύθυνη δήλωση-εξουσιοδότηση για ηλεκτροδότηση, η οποία θα περιλαμβάνει ιδίως: αα) τα στοιχεία του αιτούντα ιδιοκτήτη για ιδιωτικούς χώρους ή του νομίμου εκπροσώπου του αρμοδίου φορέα για κοινοχρήστους ή δημόσιους χώρους, ββ) τη χρήση του προς ηλεκτροδότηση χώρου/εγκατάστασης (οικιακή, γενική κ.λπ.), γγ) την αιτούμενη ισχύ δδ) τις συντεταγμένες του προς ηλεκτροδότηση χώρου/εγκατάστασης,	

	εε) εξουσιοδότηση προς τον Διαχειριστή του Δικτύου και το Δήμο για την ανταλλαγή πληροφοριών σχετικά με τον ορισμό των τετραγωνικών μέτρων του προς ηλεκτροδότηση ακινήτου, μέσω σχετικής εφαρμογής. ζζ) συμπληρωμένο έντυπο του Διαχειριστή του Δικτύου αναφορικά με τα απαιτούμενα τεχνικά στοιχεία της εγκατάστασης β) βεβαίωση σύνδεσης με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας της παραγράφου 3 του παρόντος. γ) Υπεύθυνη Δήλωση Εγκαταστάτη (ΥΔΕ) 2. Ο Διαχειριστής του Δικτύου οφείλει να τηρεί ηλεκτρονικό αρχείο/μητρώο πελατών και εγκαταστάσεων που ηλεκτροδοτούνται, το οποίο επικαιροποιείται σε πραγματικό χρόνο και στο οποίο θα μπορούν να έχουν πρόσβαση όλοι οι Πάροχοι Ηλεκτρικής Ενέργειας για στοιχεία που αφορούν αποκλειστικά τους πελάτες τους 3. Η Βεβαίωση σύνδεσης με το Δίκτυο Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας εκδίδεται από εξουσιοδοτημένο μηχανικό μέσω πληροφοριακού συστήματος, η λειτουργία και διαχείριση του οποίου ανήκει στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος και αφορά κάθε είδους αρχική ηλεκτροδότηση. Η οικεία Υπηρεσία Δόμησης έχει πρόσβαση στις ανωτέρω βεβαιώσεις του ως άνω πληροφοριακού συστήματος του ΤΕΕ προκειμένου να διεξάγει δειγματοληπτικό έλεγχο σε ποσοστό 20%. 4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθορίζονται:	

	α) τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και στοιχεία για την έκδοση της βεβαίωσης σύνδεσης με το Δίκτυο Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας β) το ηλεκτρονικό έντυπο της βεβαίωσης σύνδεσης, στο οποίο εφόσον απαιτείται θα προσδιορίζεται και η διάρκεια ισχύος της εκάστοτε εκδιδόμενης βεβαίωσης σύνδεσης γ) η διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής και έκδοσης της βεβαίωσης σύνδεσης και οι τεχνικές προδιαγραφές των ηλεκτρονικών αρχείων των δικαιολογητικών, δ) οι όροι πρόσβασης και διάθεσης στο πληροφοριακό σύστημα και στις ηλεκτρονικές πληροφορίες που αναφέρονται στο παρόν άρθρο, ε) κάθε είδος γεωχωρικών δεδομένων που απαιτούνται για τον εντοπισμό της θέσης του ακινήτου, στ) οι όροι και προδιαγραφές διασύνδεσης του συστήματος έκδοσης της Βεβαίωσης σύνδεσης με το αντίστοιχο πληροφοριακό σύστημα του Διαχειριστή του Δίκτυο Διανομής ηλεκτρικής ενέργειας καθώς και με άλλα σχετιζόμενα ηλεκτρονικά συστήματα και εφαρμογές, ζ) το τέλος ανταπόδοσης για την έκδοση κάθε Βεβαίωσης σύνδεσης με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας. η) η διαδικασία ενημέρωσης του Διαχειριστή του ΕΔΔΗΕ στις περιπτώσεις ανάκλησης ή και εν γένει παύσης ισχύος της Βεβαίωσης σύνδεσης της παραγράφου 3 του παρόντος. θ) η διαδικασία ελέγχου από τις Υπηρεσίες Δόμησης, καθώς και κάθε άλλη σχετική με το θέμα λεπτομέρεια.	

	Η διαδικασία της παρ. 1 εφαρμόζεται μετά την πάροδο έξι (6) μηνών από την έκδοση της ως άνω απόφασης.»	
	Άρθρο 63 Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου – Αντικατάσταση παρ. 1, 1α και 3 άρθρου 53 ν. 4495/2017 Αντικαθίστανται οι παρ. 1, 1α και 3 του άρθρου 53 του ν. 4495/2017 (Α' 167), το οποίο διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 53 Ορισμοί 1. Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου: ο φάκελος που περιλαμβάνει τα στοιχεία του κτιρίου που ορίζονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 54 και ειδική αναφορά στον αριθμό ΚΑΕΚ του οικοπέδου ή γηπέδου, εφόσον υφίσταται. 1α. Ηλεκτρονική Ταυτότητα Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας: ο φάκελος που περιλαμβάνει τα στοιχεία της διηρημένης ιδιοκτησίας που ορίζονται στην παράγραφο 1α του άρθρου 54 και ειδική αναφορά στον αριθμό ΚΑΕΚ της διηρημένης ιδιοκτησίας, εφόσον υφίσταται. 2. Ηλεκτρονικό Μητρώο: το Μητρώο στο οποίο τηρούνται στοιχεία σχετικά με την Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου ή την Ηλεκτρονική Ταυτότητα Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας, τους κυρίους του έργου, τους εξουσιοδοτημένους μηχανικούς, τα πιστοποιητικά ελέγχου και το πιστοποιητικό πληρότητας. Το Ηλεκτρονικό Μητρώο εποπτεύεται από το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος και συνδέεται με τη βάση	Νόμος 4495/2017 Άρθρο 53 «Ορισμοί 1. Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου: ο φάκελος που περιλαμβάνει τα στοιχεία του κτιρίου που ορίζονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 54 και ειδική αναφορά στον αριθμό ΚΑΕΚ του οικοπέδου ή γηπέδου. Αντίγραφο του φακέλου φυλάσσεται σε ειδικό χώρο εντός του κτιρίου με ευθύνη του ιδιοκτήτη. «1α. Ηλεκτρονική Ταυτότητα Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας: ο φάκελος που περιλαμβάνει τα στοιχεία της διηρημένης ιδιοκτησίας που ορίζονται στην παράγραφο 1α του άρθρου 54 και ειδική αναφορά στον αριθμό ΚΑΕΚ της διηρημένης ιδιοκτησίας. Αντίγραφο του φακέλου φυλάσσεται σε ειδικό χώρο εντός της διηρημένης ιδιοκτησίας με ευθύνη του ιδιοκτήτη.». «2. Ηλεκτρονικό Μητρώο: το Μητρώο στο οποίο τηρούνται στοιχεία σχετικά με την Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου ή την Ηλεκτρονική Ταυτότητα Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας,

	δεδομένων του Ελληνικού Κτηματολογίου. Η ανωτέρω διαδικασία διενεργείται αποκλειστικά ηλεκτρονικά, μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας, η υλοποίηση της οποίας και το τέλος ανταπόδοσης για κάθε ηλεκτρονική υποβολή μπορεί να ανατεθεί σε υπηρεσία του Δημοσίου, νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου ή και σε ιδιωτικό φορέα που έχει την αναγκαία τεχνογνωσία, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. 3. Πιστοποιητικό Πληρότητας: το πιστοποιητικό που εκδίδεται από τους εξουσιοδοτημένους για την τήρηση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου ή της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας μηχανικούς, στο οποίο βεβαιώνεται από αυτούς, με δήλωσή τους, η συμπλήρωση των στοιχείων που περιλαμβάνονται στην ταυτότητα. Το πιστοποιητικό εκδίδεται για κτίριο, οριζόντια ή κάθετη διηρημένη ιδιοκτησία, φέρει μοναδικό αριθμό, που δίνεται από το Ηλεκτρονικό Μητρώο, και αναγράφει τον ΚΑΕΚ του οικοπέδου ή γηπέδου ή διηρημένης ιδιοκτησίας, εφόσον υφίσταται. 4. Εξουσιοδοτημένος μηχανικός: ο μηχανικός που ορίζεται από τους κυρίους του έργου και είναι υπεύθυνος για την εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.»	τους κυρίους του έργου, τους εξουσιοδοτημένους μηχανικούς, τα πιστοποιητικά ελέγχου και το πιστοποιητικό πληρότητας. Το Ηλεκτρονικό Μητρώο εποπτεύεται από το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος και συνδέεται με τη βάση δεδομένων του Ελληνικού Κτηματολογίου. Η ανωτέρω διαδικασία διενεργείται αποκλειστικά ηλεκτρονικά, μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας, η υλοποίηση της οποίας και το τέλος ανταπόδοσης για κάθε ηλεκτρονική υποβολή μπορεί να ανατεθεί σε υπηρεσία του Δημοσίου, νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου ή και σε ιδιωτικό φορέα που έχει την αναγκαία τεχνογνωσία, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. 3. Πιστοποιητικό Πληρότητας: το πιστοποιητικό που εκδίδεται από τους εξουσιοδοτημένους για την τήρηση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου ή της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας μηχανικούς, στο οποίο βεβαιώνεται από αυτούς, με δήλωσή τους, η συμπλήρωση των στοιχείων που περιλαμβάνονται στην ταυτότητα. Το πιστοποιητικό εκδίδεται για κτίριο, οριζόντια ή κάθετη διηρημένη ιδιοκτησία, φέρει μοναδικό αριθμό,

		που δίνεται από το Ηλεκτρονικό Μητρώο, και αναγράφει τον ΚΑΕΚ του οικοπέδου ή γηπέδου ή διηρημένης ιδιοκτησίας.» 4. Εξουσιοδοτημένος μηχανικός: ο μηχανικός που ορίζεται από τους κυρίους του έργου και είναι υπεύθυνος για την εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.»
	Άρθρο 64 Διαδικασία Υποβολής Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου – Αντικατάσταση παρ. 4, 5, 6, 8 άρθρου 56 ν. 4495/2017 Αντικαθίστανται οι παρ. 4, 5, 6, 8 του άρθρου 56 του ν. 4495/2017 (Α' 167), το οποίο διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 56 Διαδικασία Υποβολής Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου 1. Η δήλωση γίνεται ανά κτίριο ή ανά διηρεμένη ιδιοκτησία. 2. Ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός, ο οποίος συμπληρώνει τα στοιχεία της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου ή της διηρημένης ιδιοκτησίας, ορίζεται από τον ιδιοκτήτη για κάθε κτίριο ή διηρημένη ιδιοκτησία. Αν έχουν συσταθεί οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες, ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός για το σύνολο του κτιρίου μπορεί να ορίζεται ύστερα από απόφαση της πλειοψηφίας των κοινωνών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον	Νόμος 4495/2017 Άρθρο 56 «Διαδικασία Υποβολής Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου 1. Η δήλωση γίνεται ανά κτίριο ή ανά διηρεμένη ιδιοκτησία. 2. Ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός, ο οποίος συμπληρώνει τα στοιχεία της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου ή της διηρημένης ιδιοκτησίας, ορίζεται από τον ιδιοκτήτη για κάθε κτίριο ή διηρημένη ιδιοκτησία. Αν έχουν συσταθεί οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες, ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός για το σύνολο του κτιρίου μπορεί να ορίζεται ύστερα από απόφαση της πλειοψηφίας των κοινωνών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον κανονισμό της οροφοκτησίας, άλλως με απλή πλειοψηφία.

	κανονισμό της οροφοκτησίας, άλλως με απλή πλειοψηφία. 3. Το αρμόδιο τοπικό παρατηρητήριο μπορεί να προβαίνει σε έλεγχο των στοιχείων της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας που έχουν υποβληθεί, αντιπαραβάλλοντας αυτά με τα στοιχεία που υποβλήθηκαν κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας, καθώς και με τα στοιχεία του πορίσματος των Ελεγκτών Δόμησης. Ύστερα από την υποβολή της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου, η ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου πραγματοποιείται υποχρεωτικά ύστερα από την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας στο κτίριο ή στη διηρημένη ιδιοκτησία του, για την οποία απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας από δημόσια αρχή. 4. Τα στοιχεία ενημέρωσης και η αίτηση για την έκδοση πιστοποιητικού κτιρίου ή διηρημένης ιδιοκτησίας υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό. Με την καταχώρηση της αίτησης λαμβάνεται αυτόματα από το πληροφοριακό σύστημα μοναδικός αριθμός Ταυτότητας. 5. Εφόσον εκδοθεί από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου (Π.Π.Τ.Κ.), δίνεται από το πληροφοριακό σύστημα μοναδικός ηλεκτρονικός κωδικός, ο οποίος γνωστοποιείται από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό στον αναφερόμενο στην αίτηση ιδιοκτήτη του κτιρίου ή και της αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας (οριζόντιας ή κάθετης). Ο μοναδικός ηλεκτρονικός κωδικός παρέχει	Β. Το αρμόδιο τοπικό παρατηρητήριο μπορεί να προβαίνει σε έλεγχο των στοιχείων της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας που έχουν υποβληθεί, αντιπαραβάλλοντας αυτά με τα στοιχεία που υποβλήθηκαν κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας, καθώς και με τα στοιχεία του πορίσματος των Ελεγκτών Δόμησης. Ύστερα από την υποβολή της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου, η ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου πραγματοποιείται υποχρεωτικά ύστερα από την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας στο κτίριο ή στη διηρημένη ιδιοκτησία του, για την οποία απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας από δημόσια αρχή. 4. Τα στοιχεία ενημέρωσης και η αίτηση για την έκδοση πιστοποιητικού κτιρίου ή διηρημένης ιδιοκτησίας υποβάλλονται από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό. Για την ηλεκτρονική συμπλήρωση των στοιχείων, απαιτείται μοναδικός ειδικός κωδικός, ο οποίος δίνεται από το αρμόδιο τοπικό παρατηρητήριο ή τον εξουσιοδοτούμενο για τη διαχείριση του πληροφοριακού συστήματος. 5. Εφόσον συμπληρωθούν από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό τα στοιχεία του Πιστοποιητικού Πληρότητας

	τη δυνατότητα ελέγχου γνησιότητας του πιστοποιητικού, καθώς και επανέκδοσης του. Υπόχρεοι ενημέρωσης της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου είναι τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα στο όνομα των οποίων εκδόθηκε η σχετική άδεια οικοδομικών εργασιών, καθώς και οι ειδικοί ή καθολικοί διάδοχοι αυτών, όπως καταγράφονται κάθε φορά στα έντυπα της ταυτότητας κτιρίου. 6. Ύστερα από την ολοκλήρωση της κατασκευής του κτιρίου και την έκδοση του Πιστοποιητικού Ελέγχου Κατασκευής (Π.Ε.Κ.) από το αρμόδιο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος, υπόχρεος ενημέρωσης της ταυτότητας κτιρίου είναι ο εκάστοτε κύριος του κτιρίου. 7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να καθοριστεί κάθε λεπτομέρεια σχετικά με την έκδοση των Πιστοποιητικών Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου και Ελέγχου Κατασκευής, ιδίως ο χρόνος ενημέρωσης των στοιχείων, ο τρόπος και η διαδικασία υποβολής της δήλωσης από τον μηχανικό, την πρόβλεψη ειδικού εντύπου συμπλήρωσης και κάθε άλλο σχετικό θέμα. Με την απόφαση της παρ. 7 καθορίζονται επίσης η μορφή και τα τεχνικά χαρακτηριστικά των εντύπων της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας, τα οποία συμπληρώνει ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός, στο άρθρο 54 και επόμενα.»	Ταυτότητας Κτιρίου (Π.Π.Τ.Κ.) και εκδοθούν τα σχετικά πιστοποιητικά, δίνεται κωδικός ιδιοκτησίας ο οποίος αποστέλλεται ηλεκτρονικά στον εξουσιοδοτημένο μη χανικό και στον αναφερόμενο στην αίτηση ιδιοκτήτη του κτιρίου ή και της αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας (οριζόντιας ή κάθετης). Η έκδοση των πιστοποιητικών πληρότητας μπορεί να πραγματοποιείται και από τα Κέντρα Εξυπηρέτησης Πολιτών (Κ.Ε.Π.) ή τον εξουσιοδοτημένο για τη διαχείριση του πληροφοριακού συστήματος, ύστερα από αίτηση του ιδιοκτήτη. Υπόχρεοι ενημέρωσης της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου είναι τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα στο όνομα των οποίων εκδόθηκε η σχετική άδεια οικοδομικών εργασιών, καθώς και οι ειδικοί ή καθολικοί διάδοχοι αυτών, όπως καταγράφονται κάθε φορά στα έντυπα της ταυτότητας κτιρίου. 6. Υστερα από την ολοκλήρωση της κατασκευής του κτιρίου και την έκδοση του Πιστοποιητικού Ελέγχου Κατασκευής (Π.Ε.Κ.) από το αρμόδιο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος, υπόχρεος ενημέρωσης της ταυτότητας κτιρίου είναι ο εκάστοτε κύριος του κτιρίου.

		7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να καθοριστεί κάθε λεπτομέρεια σχετικά με την έκδοση των Πιστοποιητικών Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου και Ελέγχου Κατασκευής, ιδίως ο χρόνος ενημέρωσης των στοιχείων, ο τρόπος και η διαδικασία υποβολής της δήλωσης από τον μηχανικό, την πρόβλεψη ειδικού εντύπου συμπλήρωσης και κάθε άλλο σχετικό θέμα. 8. Με όμοια απόφαση καθορίζονται επίσης η μορφή και τα τεχνικά χαρακτηριστικά των εντύπων της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας, τα οποία συμπληρώνει ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός, στο άρθρο 54 και επόμενα.»
	Άρθρο 65 Πρόσβαση στο Κεντρικό Παρατηρητήριο – Αντικατάσταση παρ. 1 άρθρου 58 ν. 4495/2017 Αντικαθίσταται η παρ. 1 του άρθρου 58 του ν. 4495/2017 (Α' 167), το οποίο διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 58 Προδιαγραφές και υπόχρεοι τήρησης 1. Το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος έχει πρόσβαση στην ηλεκτρονική πλατφόρμα Ταυτότητας Κτιρίων και στα στοιχεία που αυτή περιλαμβάνει συμπεριλαμβανομένων	Νόμος 4495/2017 Άρθρο 58 «Προδιαγραφές και υπόχρεοι τήρησης 1. Το έντυπο Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου και το Πιστοποιητικό Πληρότητας της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου, το **άρθρο 23** του ν. **4014/2011**, οι δηλώσεις υπαγωγής του ν. **4178/2013** και του παρόντος, αποστέλλονται στο Παρατηρητήριο Δομημένου

	των Πιστοποιητικών Πληρότητας της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου, τα οποία αποτελούν στοιχεία ελέγχου. 2. Οι διατάξεις που ισχύουν για τη δημοσιοποίηση, τη διάθεση και την προσάρτηση σε δικαιοπραξίες και διοικητικές διαδικασίες των οικοδομικών αδειών και των εγκρίσεων εργασιών μικρής κλίμακας εφαρμόζονται αναλόγως και για το Πιστοποιητικό Πληρότητας της Ταυτότητας του Κτιρίου.»	Περιβάλλοντος, τηρούνται από αυτό σε ηλεκτρονική μορφή και αποτελούν στοιχεία ελέγχου. 2. Οι διατάξεις που ισχύουν για τη δημοσιοποίηση, τη διάθεση και την προσάρτηση σε δικαιοπραξίες και διοικητικές διαδικασίες των οικοδομικών αδειών και των εγκρίσεων εργασιών μικρής κλίμακας εφαρμόζονται αναλόγως και για το Πιστοποιητικό Πληρότητας της Ταυτότητας του Κτιρίου.»
	Άρθρο 66 Πιστοποιητικό Πληρότητας και Βεβαίωση Μηχανικού – Αντικατάσταση παρ. 2 άρθρου 59 ν. 4495/2017 Αντικαθίσταται η παρ. 2 του άρθρου 59 του ν. 4495/2017 (Α' 167), το οποίο διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 59 Έντυπα 1. Αν απαιτείται άδεια από δημόσια αρχή για εκτέλεση οικοδομικών εργασιών με τις οποίες μεταβάλλονται πολεοδομικά και κτιριολογικά μεγέθη, όπως προσθήκη και επέκταση, των υπαρχόντων κτιρίων, για τον έλεγχο και την καταγραφή των στοιχείων συμπληρώνονται τα στοιχεία ειδικού εντύπου. 2. Αν απαιτείται η συμπλήρωση βεβαίωσης της παραγράφου 1 του άρθρου 83 για τον έλεγχο των στοιχείων, συμπληρώνονται τα στοιχεία στο ανωτέρω έντυπο. Η συμπλήρωση και ο έλεγχος των στοιχείων μπορεί να πραγματοποιείται και ανά αυτοτελή	Νόμος 4495/2017 Άρθρο 59 «Εντυπα 1. Αν απαιτείται άδεια από δημόσια αρχή για εκτέλεση οικοδομικών εργασιών με τις οποίες μεταβάλλονται πολεοδομικά και κτιριολογικά μεγέθη, όπως προσθήκη και επέκταση, των υπαρχόντων κτιρίων, για τον έλεγχο και την καταγραφή των στοιχείων συμπληρώνονται τα στοιχεία ειδικού εντύπου. 2. Αν απαιτείται η συμπλήρωση βεβαίωσης της παραγράφου 1 του άρθρου 83 για τον έλεγχο των στοιχείων, συμπληρώνονται τα στοιχεία στο ανωτέρω έντυπο. Η συμπλήρωση και ο έλεγχος των στοιχείων μπορεί να πραγματοποιείται

	οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία. Το Πιστοποιητικό Πληρότητας της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου αντικαθιστά και περιλαμβάνει τη βεβαίωση που προβλέπεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 83, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις της έκδοσης και ισχύος αυτής. 3. Για κάθε κατάρτιση δημόσιας σύμβασης έργων, μελετών και υπηρεσιών του ν. 4412/2016 (Α 200) όπως ισχύει, και έχει ως αντικείμενο ακίνητο με κτίσματα, απαιτείται προηγουμένως και η συμπλήρωση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.»	και ανά αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία. Το σχετικό απόσπασμα της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου και το Πιστοποιητικό Πληρότητάς της αντικαθιστά και περιλαμβάνει τη βεβαίωση που προβλέπεται στην παράγραφο 5 του άρθρου 83, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις της διάταξης αυτής. 3. Για κάθε κατάρτιση δημόσιας σύμβασης έργων, μελετών και υπηρεσιών του ν. **4412/2016** (Α 200) όπως ισχύει, και έχει ως αντικείμενο ακίνητο με κτίσματα, απαιτείται προηγουμένως και η συμπλήρωση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.»
	Άρθρο 67 Διοικητικές κυρώσεις – Αντικατάσταση άρθρου 60 ν. 4495/2017 Αντικαθίσταται το άρθρο 60 του ν. 4495/2017 (Α' 167), το οποίο διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 60 Κυρώσεις 1. Εάν, κατά την συμπλήρωση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου ή κατά τους περιοδικούς ελέγχους, διαπιστώνεται ότι συμπληρώθηκαν ψευδώς στοιχεία ταυτότητας κτιρίου από τον επιβλέποντα ή τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό, πέραν των ποινικών κυρώσεων επιβάλλεται:	Νόμος 4495/2017 Άρθρο 60 «Κυρώσεις Αν κατά τη συμπλήρωση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας κτιρίου ή κατά τους περιοδικούς ελέγχους διαπιστωθεί ότι έχουν συμπληρωθεί ψευδώς στοιχεία ταυτότητας κτιρίου από τον επιβλέποντα ή τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό, πέραν των ποινικών κυρώσεων, επιβάλλεται: α) πρόστιμο από δύο χιλιάδες (2.000) έως είκοσι χιλιάδες (20.000) ευρώ,

	α) Πρόστιμο από δύο χιλιάδες (2.000) έως είκοσι χιλιάδες (20.000) ευρώ ανάλογα με την επιφάνεια που δεν έχει αποτυπωθεί στην Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου. β) Παραπομπή στο Πειθαρχικό Συμβούλιο του ΤΕΕ, το οποίο δύναται να επιβάλει αναστολή της άσκησης επαγγέλματος για διάστημα από δύο (2) έως είκοσι τέσσερις (24) μήνες ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης. Οι τελεσίδικες αποφάσεις κοινοποιούνται αμελλητί στο Εποπτικό Συμβούλιο. Η κύρωση επιβάλλεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας κατόπιν εισήγησης του Εποπτικού Συμβουλίου του άρθρου 18 του ν. 4030/2011. 2. Για όλες τις παραβάσεις της παρ. 1, σε περίπτωση υποτροπής, καθώς και όταν οι παραπάνω παραβάσεις αφορούν οικοδομικές εργασίες σε παραδοσιακούς οικισμούς, περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και σε προστατευόμενες περιοχές του άρθρου 19 του ν. 1650/1986 (Α' 160), όπως ισχύει, το πρόστιμο είναι από τέσσερις χιλιάδες (4.000) ευρώ έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ. Η αναστολή αδείας ασκήσεως επαγγέλματος ορίζεται από τέσσερις (4) έως σαράντα οκτώ (48) μήνες ανάλογα με τη σοβαρότητα της παράβασης. Οι παραπάνω κυρώσεις καταγράφονται σε ειδικό μητρώο που τηρείται στο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος και κοινοποιούνται στις αρμόδιες υπηρεσίες που τηρούν τις ηλεκτρονικές βάσεις δεδομένων. Από την ημερομηνία κοινοποίησης στις αρμόδιες υπηρεσίες απενεργοποιείται ο	ανάλογα με την επιφάνεια που δεν έχει αποτυπωθεί στην Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου, β) αναστολή άδειας άσκησης επαγγέλματος για διάστημα από δύο (2) έως είκοσι τέσσερις (24) μήνες, ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης. Η κύρωση επιβάλλεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από εισήγηση του Εποπτικού Συμβουλίου του **άρθρου 18** του ν. **4030/2011**. Για τις ανωτέρω περιπτώσεις παραβάσεων, σε περίπτωση υποτροπής, καθώς και όταν οι ανωτέρω παραβάσεις αφορούν οικοδομικές εργασίες σε παραδοσιακούς οικισμούς, περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και σε προστατευόμενες περιοχές του **άρθρου 19** του ν. **1650/1986**, το πρόστιμο είναι από τέσσερις χιλιάδες (4.000) ευρώ έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ. Η αναστολή αδείας ασκήσεως επαγγέλματος ορίζεται από τέσσερις (4) έως σαράντα οκτώ (48) μήνες ανάλογα με τη σοβαρότητα της παράβασης. Οι ανωτέρω κυρώσεις καταγράφονται σε ειδικό μητρώο που τηρείται στο Παρατηρητήριο Δομημένου

	σχετικός κωδικός αριθμός μηχανικού για την πρόσβαση στο ηλεκτρονικό σύστημα καταχώρισης στοιχείων ταυτότητας κτιρίου.»	Περιβάλλοντος και κοινοποιούνται στις αρμόδιες υπηρεσίες που τηρούν τις ηλεκτρονικές βάσεις δεδομένων. Από την ημερομηνία κοινοποίησης στις αρμόδιες υπηρεσίες απενεργοποιείται ο σχετικός κωδικός αριθμός μηχανικού για την πρόσβαση στο ηλεκτρονικό σύστημα καταχώρισης στοιχείων ταυτότητας κτιρίου. Σε περίπτωση όπου κατά την συμπλήρωση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου ή κατά τους περιοδικούς ελέγχους, διαπιστώνεται ότι συμπληρώθηκαν ψευδώς στοιχεία ταυτότητας κτιρίου από τον επιβλέποντα ή τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό, πέραν των ποινικών κυρώσεων επιβάλλεται: α) Πρόστιμο από δύο χιλιάδες (2.000) έως είκοσι χιλιάδες (20.000) ευρώ ανάλογα με την επιφάνεια που δεν έχει αποτυπωθεί στην Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου. β) Παραπομπή στο Πειθαρχικό Συμβούλιο του ΤΕΕ, το οποίο δύναται να επιβάλει αναστολή της άσκησης επαγγέλματος για διάστημα από δύο (2) έως είκοσι τέσσερις (24) μήνες ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης. Οι τελεσίδικες αποφάσεις

		κοινοποιούνται αμελητί στο Εποπτικό Συμβούλιο. Η κύρωση επιβάλλεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας κατόπιν εισήγησης του Εποπτικού Συμβουλίου του **άρθρου 18** του ν. **4030/2011**. Για όλες τις παραπάνω περιπτώσεις παραβάσεων, σε περίπτωση υποτροπής, καθώς και όταν οι παραπάνω παραβάσεις αφορούν οικοδομικές εργασίες σε παραδοσιακούς οικισμούς, περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και σε προστατευόμενες περιοχές του **άρθρου 19** του ν. **1650/1986** «Για την προστασία του περιβάλλοντος» (Α 160), όπως εκάστοτε ισχύει, το πρόστιμο είναι από τέσσερις χιλιάδες (4.000) ευρώ έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ. Η αναστολή αδείας ασκήσεως επαγγέλματος ορίζεται από τέσσερις (4) έως σαράντα οκτώ (48) μήνες ανάλογα με τη σοβαρότητα της παράβασης. Οι παραπάνω κυρώσεις καταγράφονται σε ειδικό μητρώο που τηρείται στο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος και κοινοποιούνται στις αρμόδιες υπηρεσίες που τηρούν τις ηλεκτρονικές βάσεις δεδομένων.

		Από την ημερομηνία κοινοποίησης στις αρμόδιες υπηρεσίες απενεργοποιείται ο σχετικός κωδικός αριθμός μηχανικού για την πρόσβαση στο ηλεκτρονικό σύστημα καταχώρισης στοιχείων ταυτότητας κτιρίου.»
	ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ' Μεταφορά συντελεστή δόμησης Άρθρο 68 (ΝΕΑ ΔΙΑΤΑΞΗ) Σκοπός/ αντικείμενο «Σκοπός των διατάξεων του παρόντος κεφαλαίου είναι η δημιουργία μηχανισμού για την αξιοποίηση του θεσμού της μεταφοράς συντελεστή δόμησης, ο οποίος πρέπει να είναι σύμφωνος με τις αρχές του ορθολογικού σχεδιασμού.»	
	Άρθρο 69 **Άρθρο 69** **Ορισμοί – Αντικατάσταση περ. α, β, ε, στ, ζ, η άρθρου 64 ν. 4495/2017** Οι περ. α', β', ε', στ', ζ' και η' του άρθρου 64 του ν. 4495/2017 αντικαθίστανται, οι περ. θ' και ια' καταργούνται και το άρθρο 64 του ν. 4495/2017 διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 64 Ορισμοί	Άρθρο 64 Ν. 4495/2017 Ορισμοί «Για την εφαρμογή του παρόντος νόμου ισχύουν οι ακόλουθοι ορισμοί: α) «Ηλεκτρονική πολεοδομική ταυτότητα δήμου»: η ηλεκτρονική βάση στην οποία κάθε δήμος καταγράφει και ενημερώνει τα στοιχεία του ισχύοντος και υπό εκπόνηση χωρικού σχεδιασμού, καθώς και τους κοινόχρηστους ή αδόμητους

	Για την εφαρμογή του παρόντος νόμου ισχύουν οι ακόλουθοι ορισμοί: α) Ηλεκτρονική πολεοδομική ταυτότητα δήμου: η ηλεκτρονική βάση στην οποία κάθε δήμος καταγράφει και ενημερώνει τα στοιχεία του ισχύοντος και υπό εκπόνηση πολεοδομικού σχεδιασμού, καθώς και τους κοινόχρηστους ή αδόμητους χώρους αυτού, με σκοπό την άμεση και πλήρη πρόσβαση κάθε ενδιαφερομένου στα ανωτέρω στοιχεία και πληροφορίες και τη δυνατότητα εποπτείας και επίσπευσης του σχεδιασμού. Η ηλεκτρονική πολεοδομική ταυτότητα είναι δυνατόν να τίθεται σε λειτουργία και ανά πολεοδομική ενότητα, προτού ολοκληρωθεί για το σύνολο του δήμου, εφόσον έχουν συγκεντρωθεί επαρκή διαθέσιμα στοιχεία. β) Ψηφιακή Τράπεζα Γης: το ηλεκτρονικό σύστημα στο οποίο καταγράφονται οι Τίτλοι Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης και διαμέσου της οποίας γίνεται αποκλειστικά η διαχείριση και αξιοποίηση αυτών. γ) Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.): η αφαίρεση Συντελεστή Δόμησης (Σ.Δ.) από ακίνητο προσφοράς συντελεστή δόμησης και η προσθήκη αυτού σε ακίνητο υποδοχής συντελεστή δόμησης. δ) Τίτλος Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (Τίτλος Μ.Σ.Δ.): ο τίτλος που χορηγείται στον κύριο ακινήτου προσφοράς συντελεστή δόμησης και ενσωματώνει το δικαίωμα για πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.. ε) Δικαίωμα για Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.: το δικαίωμα προς μη χρηματική	χώρους αυτού, με σκοπό την άμεση και πλήρη πρόσβαση κάθε ενδιαφερόμενου στα ανωτέρω στοιχεία και πληροφορίες και τη δυνατότητα εποπτείας και επίσπευσης του σχεδιασμού. β) «Τράπεζα Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων» («Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ.»): το ηλεκτρονικό σύστημα στο οποίο καταγράφονται και διαχειρίζονται, αφενός μεν, οι Τίτλοι Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης από βαρυνόμενα ακίνητα που έχουν εκδοθεί ή πρόκειται να εκδοθούν, καθώς και κάθε εκτελεστός τίτλος οφειλόμενης αποζημίωσης, αφετέρου δε, οι Τίτλοι Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου από ωφελούμενα ακίνητα που πρόκειται να εκδοθούν. γ) «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης» («Μ.Σ.Δ.»): η αφαίρεση Συντελεστή Δόμησης (Σ.Δ.) από βαρυνόμενο ακίνητο και η προσθήκη αυτού σε ωφελούμενο ακίνητο. δ) «Τίτλος Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης» («Τίτλος Μ.Σ.Δ.»): ο τίτλος που χορηγείται στον κύριο βαρυνόμενου ακινήτου και ενσωματώνει το δικαίωμα για πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ..

	αποζημίωση που παρέχεται στους ιδιοκτήτες ακινήτων προσφοράς συντελεστή δόμησης. στ) Ακίνητο προσφοράς συντελεστή δόμησης: το ακίνητο από το οποίο προέρχεται ο μεταφερόμενος συντελεστής δόμησης Τίτλος Μ.Σ.Δ.. Ο κύριος του ακινήτου προσφοράς συντελεστή δόμησης καλείται, στο πλαίσιο της διαδικασίας της Ψηφιακής Τράπεζας Γης, «προσφέρων συντελεστή δόμησης». ζ) Ακίνητο υποδοχής συντελεστή δόμησης: το ακίνητο στο οποίο μπορεί να πραγματοποιηθεί Μ.Σ.Δ.. Ο κύριος του ακινήτου υποδοχής συντελεστή δόμησης καλείται, στο πλαίσιο της διαδικασίας της Ψηφιακής Τράπεζας Γης, «αποδεχόμενος συντελεστή δόμησης». η) Πραγματοποίηση Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.): η προσθήκη Σ.Δ. σε ακίνητο υποδοχής συντελεστή δόμησης μέσω της διαδικασίας της Ψηφιακής Τράπεζας Γης. θ) (Καταργείται) ι) Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή (Ζ.Υ.Σ.): η ζώνη όπου επιτρέπεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενα ακίνητα. ια) (Καταργείται)»	ε) «Τίτλος Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου» («Τίτλος Ε.Π.Ι.»): ο τίτλος που χορηγείται στον κύριο ωφελούμενου ακινήτου και ενσωματώνει την υποχρέωσή του για την αντιστάθμιση περιβαλλοντικού ισοζυγίου, μέσω της αντιστοίχισής του με τίτλο Μ.Σ.Δ., καθώς και του υπολογισμού και της καταβολής προς την Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ. της χρηματικής υποχρέωσης που προκύπτει από αυτήν. Η αντιστάθμιση αυτή απαιτείται στα ωφελούμενα ακίνητα λόγω της διατήρησης υπερβάλλοντος Σ.Δ. ή της προσθήκης Σ.Δ. ή της υλοποίησης επιτρεπομένου κατά παρέκκλιση βάσει ειδικών διατάξεων Σ.Δ.. στ) «Βαρυνόμενο ακίνητο»: το ακίνητο για το οποίο μπορεί να εκδοθεί Τίτλος Μ.Σ.Δ.. ζ) «Ωφελούμενο ακίνητο»: το ακίνητο στο οποίο μπορεί να πραγματοποιηθεί Μ.Σ.Δ.. η) «Πραγματοποίηση Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης» («Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.»): η προσθήκη Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο μετά από την έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ. και την αντιστοίχισή του με τίτλο Ε.Π.Ι. μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ..

		θ) «Πραγματοποίηση Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου» («Πραγματοποίηση Ε.Π.Ι.»): η διατήρηση εντός Π.Α.Ε.Σ. ή η εξασφάλιση υπερβάλλοντος Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο, λόγω εισφοράς στο Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο, με την έκδοση Τίτλου Ε.Π.Ι. και την αντιστοίχισή του με τίτλο Μ.Σ.Δ. μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ.. ι) «Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή» («Ζ.Υ.Σ.»): η ζώνη όπου επιτρέπεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενα ακίνητα. ια) «Περιοχή Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή» («Π.Α.Ε.Σ.»): η περιοχή που, μετά τη λήξη της δυνατότητας υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος, καταγράφεται η συγκέντρωση αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης της κατηγορίας 5 του <u>άρθρου 9</u> του ν. <u>4178/2013</u> και της κατηγορίας 5 του άρθρου 96 του παρόντος. Σε αυτήν εξετάζεται η δυνατότητα οριστικής εξαίρεσης των ανωτέρω αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης από την κατεδάφιση, ύστερα από την έκδοση Τίτλου Ε.Π.Ι. και την αντιστοίχισή του με τίτλο Μ.Σ.Δ., μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ. και εφαρμόζονται δράσεις προς

		αποκατάσταση του Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου.»
	Άρθρο 70 Ψηφιακή Τράπεζα Γης – Τροποποίηση του άρθρου 67 του ν. 4495/2017 Το άρθρο 67 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται ως εξής: «Άρθρο 67 Ψηφιακή Τράπεζα Γης 1. Η διαχείριση και αξιοποίηση τίτλων μεταφοράς συντελεστή δόμησης γίνεται αποκλειστικά μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης. 2. Η δημιουργία, ανάπτυξη και λειτουργία της Ψηφιακής Τράπεζας Γης γίνεται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Με απόφαση του αρμοδίου οργάνου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να ανατίθεται η ανάπτυξη και λειτουργία της Ψηφιακής Τράπεζας Γης σε νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου ή σε άλλο φορέα της γενικής κυβέρνησης.»	Άρθρο 67 Ν. 4495/2017 Τράπεζα Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων (Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ.) «1. Για την εκπλήρωση και την ταχεία πρόοδο της διαδικασίας περιβαλλοντικής αποκατάστασης, καθώς και για την ολοκλήρωση του χωρικού σχεδιασμού καθορίζεται αποκλειστικά ηλεκτρονική διαδικασία καταγραφής και διαχείρισης Τίτλων Μ.Σ.Δ. και Ε.Π.Ι., μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ.. 2. Η Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ. δημιουργείται, ως ψηφιακή εφαρμογή, στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας και η διαχείρισή της ασκείται από το «Πράσινο Ταμείο», υπό την εποπτεία της Διεύθυνσης «Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Χωρικού Σχεδιασμού - Παρατηρητήριο». Η Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ. εκκινεί τη λειτουργία της, μετά την εκπλήρωση των τεχνικών και επιχειρησιακών προϋποθέσεων του παρόντος, όπως θα εξειδικευθούν με την απόφαση της παραγράφου 5, με την έκδοση διαπιστωτικής πράξης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

		3. Στην Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ.: α) εγγράφονται υποχρεωτικά σε ηλεκτρονική βάση οι Τίτλοι Μ.Σ.Δ. που έχουν ήδη εκδοθεί, μετά από έλεγχο του Τμήματος «Ελέγχου Δόμησης - Τοπικό Παρατηρητήριο» ότι δεν είναι αυτοδίκαια άκυροι βάσει των διατάξεων του άρθρου 7 του ν. 3044/2002, ή πρόκειται να εκδοθούν, και οι Τίτλοι Ε.Π.Ι. που πρόκειται να εκδοθούν, με γεωχωρική αναφορά, ανά πολεοδομική ενότητα, δήμο, περιφερειακή ενότητα και περιφέρεια, β) διεκπεραιώνονται ηλεκτρονικά, με χρήση ειδικών αλγόριθμων, οι διαδικασίες αντιστοίχισης των Τίτλων Ε.Π.Ι. με Τίτλους Μ.Σ.Δ., βάσει κριτηρίων ιεράρχησης, που σχετίζονται με την πολεοδομική ανάγκη διατήρησης Κ.Χ. και το χρόνο έκδοσης των Τίτλων Μ.Σ.Δ., γ) διεκπεραιώνονται ηλεκτρονικά οι διαδικασίες και καταβάλλονται από ίδιους πόρους, οι αποζημιώσεις για εγκεκριμένους ή δεσμευμένους Κ.Χ., με βάση κριτήρια ιεράρχησης, ήτοι ενδεικτικώς την έκδοση δικαστικής απόφασης για αποζημίωση, την παλαιότητα έκδοσης τίτλων Μ.Σ.Δ. και την πολεοδομική αναγκαιότητα διατήρησης των βαρυνόμενων

		ακινήτων λόγω απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης κοινόχρηστου χώρου, δ) καταβάλλονται από ίδιους πόρους, με βάση τα ανωτέρω κριτήρια ιεράρχησης οι αποζημιώσεις Τίτλων Μ.Σ.Δ. και ε) υπολογίζονται και καταβάλλονται προς την Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ. οι χρηματικές υποχρεώσεις που προκύπτουν από: αα) Εισφορά Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου, όπως αυτή προβλέπεται από τους Τίτλους Ε.Π.Ι.. ββ) Παράβολα και Τέλη Εγγραφής των Τίτλων Μ.Σ.Δ. και Ε.Π.Ι.. 4. Στην Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ. δημιουργούνται ειδικοί ηλεκτρονικοί αλγόριθμοι, με τους οποίους διεκπεραιώνονται αυτόματα: α) η αντιστοίχιση των Τίτλων Μ.Σ.Δ. και Ε.Π.Ι. μεταξύ βαρυνόμενων και ωφελούμενων ακινήτων, αντιστοίχως, εντός του αυτού δήμου ή όμορων δήμων ή της οικείας περιφερειακής ενότητας ή περιφέρειας, ύστερα από εφαρμογή κριτηρίων ιεράρχησης, β) ο υπολογισμός και η καταβολή από ίδιους πόρους της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ. της χρηματικής αποζημίωσης προς τους ιδιοκτήτες Τίτλων Μ.Σ.Δ., που δεν

		επιθυμούν την Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. εντός Ζ.Υ.Σ., γ) ο υπολογισμός και η καταβολή προς την Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ. της χρηματικής υποχρέωσης που προκύπτει από τους Τίτλους Ε.Π.Ι., δ) ο υπολογισμός των αξιών γης ανά μονάδα επιφάνειας του βαρυνόμενου και του ωφελούμενου ακίνητου και ο υπολογισμός της μετατροπής των επιφανειών του Τίτλου Μ.Σ.Δ. σε επιφάνειες του ωφελούμενου ακινήτου. 5. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Οικονομικών καθορίζεται κάθε θέμα σχετικό με τη διαδικασία δημιουργίας της ηλεκτρονικής βάσης της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ., τον τρόπο και τις διαδικασίες λειτουργίας της, τα κριτήρια ιεράρχησης της περίπτωσης γ` της παραγράφου 3 και τους ειδικούς αλγόριθμους της παραγράφου 4.»
	Άρθρο 71 Τίτλος μεταφοράς συντελεστή δόμησης – Τροποποίηση του άρθρου 68 του ν. 4495/2017 Το άρθρο 68 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται ως εξής: «Άρθρο 68	Άρθρο 68 Ν. 4495/2017 Τίτλος Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (Τίτλος Μ.Σ.Δ.) «1. Το δικαίωμα για μεταφορά Σ.Δ. από βαρυνόμενο ακίνητο ενσωματώνεται σε Τίτλο Μ.Σ.Δ., ο οποίος εκδίδεται από τον Υπουργό

	Τίτλος Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης 1. Το δικαίωμα μεταφοράς συντελεστή δόμησης ενσωματώνεται σε τίτλο, ο οποίος εκδίδεται από το αρμόδιο όργανο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. 2. Ο τίτλος Μ.Σ.Δ. αντιστοιχεί στα δομήσιμα τετραγωνικά μέτρα που δεν επιτρέπεται να οικοδομηθούν στο ακίνητο προσφοράς συντελεστής δόμησης, μετά την έκδοση κανονιστικής ή ατομικής διοικητικής πράξης που περιορίζει τη δόμηση επ' αυτού. Ο ανωτέρω τίτλος μπορεί να αξιοποιηθεί σε ακίνητο υποδοχής συντελεστή δόμησης που βρίσκεται εντός του αυτού ή όμορου δήμου της ίδιας περιφερειακής ενότητας ή περιφέρειας, σύμφωνα με τη διαδικασία και με τις προϋποθέσεις του παρόντος κεφαλαίου. 3. Ο τίτλος Μ.Σ.Δ. είναι ονομαστικός και μεταβιβάζεται αποκλειστικά μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης, εκτός από τις περιπτώσεις κληρονομικής διαδοχής, το δικαίωμα δε που ενσωματώνεται σε αυτόν είναι διαιρετό.».	Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από εισήγηση της Διεύθυνσης «Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Χωρικού Σχεδιασμού - Παρατηρητήριο». Την αίτηση για έκδοση Τίτλου Μ.Σ.Δ. υποβάλλει ο κύριος του ακινήτου στην ανωτέρω Διεύθυνση, μαζί με τους τίτλους που αποδεικνύουν την κυριότητα του ακινήτου, καθώς και τεχνική μελέτη για τον υπολειπόμενο Σ.Δ. του ακινήτου. Με την υποβολή της αίτησης από τον κύριο, τεκμαίρεται η συναίνεσή του για την έκδοση του Τίτλου. 2. Ο Τίτλος Μ.Σ.Δ. που αποκτά ο κύριος του βαρυνόμενου ακινήτου αντιστοιχεί στο Σ.Δ., που δεν επιτρέπεται να ανεγερθεί σε αυτό. Ο ανωτέρω τίτλος μπορεί να πραγματοποιηθεί είτε σε ωφελούμενο ακίνητο εντός Ζ.Υ.Σ. του αυτού δήμου με το βαρυνόμενο, ή σε όμορο δήμο στις περιπτώσεις βαρυνόμενων ακινήτων των περιπτώσεων β, γ, δ και ε της παραγράφου 1 του άρθρου 70, είτε με αποζημίωση από την Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ., ύστερα από αντιστοίχισή του με Τίτλο Ε.Π.Ι., εφόσον αυτό είναι εφικτό, εφαρμοζομένων των κριτηρίων ιεράρχησης και επιλεξιμότητας του άρθρου 67.

		3. Ο Τίτλος Μ.Σ.Δ.: α) είναι ονομαστικός, β) για την έκδοσή του καταβάλλεται από τον ιδιοκτήτη του βαρυνόμενου ακινήτου παράβολο εκατό (100) ευρώ, γ) εγγράφεται υποχρεωτικά στην Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ. με την καταβολή Τέλους Εγγραφής δεκαπέντε (15) ευρώ και μεταγράφεται στο οικείο Υποθηκοφυλακείο/Κτηματολογικό Γραφείο, δ) η έκδοση και εγγραφή του δεν υπόκειται σε οποιονδήποτε άλλο φόρο, τέλος χαρτοσήμου ή τέλος, δικαίωμα και εισφορά ή κράτηση υπέρ του Δημοσίου, των δήμων, των περιφερειών ή οποιουδήποτε τρίτου, ε) δεν επιτρέπεται να μεταβιβαστεί, εκτός από τις περιπτώσεις κληρονομικής διαδοχής. 4. Σε ρυμοτομούμενα ακίνητα, όπου υπάρχουν κτίσματα, δεν επιτρέπεται η έκδοση Τίτλου Μ.Σ.Δ., αν δεν έχουν προηγουμένως κατεδαφιστεί τα κτίσματα. Για την κατεδάφιση προσκομίζεται βεβαίωση της αρμόδιας ΥΔΟΜ, ενώ η έκταση που ρυμοτομείται θεωρείται ότι τίθεται σε κοινή χρήση με την έκδοση του Τίτλου Μ.Σ.Δ..

		5. Με τον Τίτλο Μ.Σ.Δ. προσδιορίζονται οι επιφάνειες που μεταφέρονται από το βαρυνόμενο ακίνητο. Οι επιφάνειες αυτές υπολογίζονται με αφαίρεση των επιφανειών των κτισμάτων που διατηρούνται από τις επιφάνειες που μπορούν να δομηθούν με βάση το Σ.Δ., ο οποίος ισχύει στην περιοχή όπου βρίσκεται το βαρυνόμενο ακίνητο, χωρίς να υπολογίζονται ως δομήσιμες επιφάνειες υπόγειων χώρων. 6. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται: α) οι προϋποθέσεις και οι ειδικότεροι όροι έκδοσης, τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, το περιεχόμενο και η διαδικασία έκδοσης του Τίτλου Μ.Σ.Δ., β) κάθε σχετικό με τον Τίτλο Μ.Σ.Δ. θέμα.»
	Άρθρο 72 Ακίνητα προσφοράς συντελεστή δόμησης Το άρθρο 70 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται ως εξής: «Άρθρο 70 Ακίνητα προσφοράς συντελεστή δόμησης Τα ακίνητα προσφοράς συντελεστή δόμησης είναι:	Άρθρο 70 Ν. 4495/2017 Βαρυνόμενα ακίνητα «1. Βαρυνόμενα ακίνητα για τα οποία μπορεί να εκδοθεί Τίτλος Μ.Σ.Δ. είναι: α) οι εγκεκριμένοι / δεσμευμένοι Κοινόχρηστοι Χώροι (Κ.Χ.) του άρθρου 32 του ν. 4067/2012 σε περιοχές Εγκεκριμένων Ρυμοτομικών Σχεδίων

	α. Ακίνητα επί των οποίων έχει επιβληθεί απαλλοτρίωση, είτε μέσω του ρυμοτομικού σχεδίου ή με πράξη κήρυξης απαλλοτρίωσης, με σκοπό τη δημιουργία κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων που προβλέπονται στο αντίστοιχο ρυμοτομικό σχέδιο, ακόμη και όταν περιέχουν κτίρια των περ. β και γ. β. Ακίνητα, στα οποία έχουν επιβληθεί όροι ή περιορισμοί δόμησης σύμφωνα με το άρθρο 6 του ν. 4067/2012 (Α' 79) ή άλλες αντίστοιχες διατάξεις. γ. Τα ακίνητα εντός σχεδίου πόλης ή εντός ορίων οικισμού, τα οποία χαρακτηρίζονται, σύμφωνα με τα άρθρα 6, 10 και 13 του ν. 3028/2002 (Α' 153) ή άλλες διατάξεις της νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και γενικώς της πολιτιστικής κληρονομιάς, αρχαιολογικοί χώροι ή ιστορικοί τόποι και για τα οποία έχουν τεθεί περιορισμοί στην εξάντληση του συντελεστή δόμησης ή στα οποία απαγορεύεται τελείως η δόμηση.».	και, κατά προτεραιότητα, για την επανεπιβολή και κάλυψη της δαπάνης της προσήκουσας αποζημίωσης αυτών για τους οποίους έχει επέλθει ή πληρούνται οι προϋποθέσεις αυτοδίκαιης άρσης της απαλλοτρίωσής τους, είτε ύστερα από έκδοση σχετικής δικαστικής απόφασης είτε σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 32 του ν. 4067/2012 εφόσον συντρέχουν σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι και αναγκαιότητα διατήρησης των χώρων αυτών. Στα ακίνητα αυτά Τίτλος Μ.Σ.Δ. εκδίδεται μόνο για το ρυμοτομούμενο τμήμα, για το οποίο δεν είναι υπόχρεος προς καταβολή της αποζημίωσης ο ίδιος ο κύριος του ακινήτου, όπως το ακίνητο υφίστατο κατά την έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου και με την προϋπόθεση ότι ο κύριος του ακινήτου αποδέχεται αυτό το είδος της αποζημίωσης. Για τα ανωτέρω ακίνητα η απαλλοτρίωση, που κηρύχθηκε με την έγκριση του Σχεδίου Πόλης, θεωρείται ότι συντελείται με την έκδοση του Τίτλου Μ.Σ.Δ. μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ., β) τα ακίνητα με κτίρια, τα οποία έχουν χαρακτηριστεί τα ίδια ή η χρήση τους διατηρητέα, σύμφωνα με το άρθρο 6 του ν. 4067/2012 ή το άρθρο 4 του ν. 1577/1985 ή την παρ. 6 του άρθρου 79 του ν.δ. 8/1973 (Α 124), καθώς και ακίνητα στα οποία, σύμφωνα με την περίπτωση β της παρ.

		5 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012 ή την περίπτωση β της παρ. 4 του άρθρου 4 του ν. 1577/1985, έχουν επιβληθεί όροι και περιορισμοί δόμησης για την προστασία και ανάδειξη των διατηρητέων κτιρίων, γ) τα ακίνητα με οικοδομήματα τα οποία έχουν χαρακτηριστεί μνημεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3028/2002 (Α 153), δ) οι εγκεκριμένοι / δεσμευμένοι Χώροι Κοινωφελών Χρήσεων (ΚΦ.Χ.), οι οποίοι περιέχουν οικοδομήματα που έχουν χαρακτηριστεί ως μνημεία, ε) τα ακίνητα εντός σχεδίου πόλης ή εντός ορίων οικισμού, τα οποία χαρακτηρίζονται, σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και γενικώς της πολιτιστικής κληρονομιάς, αρχαιολογικοί χώροι ή ιστορικοί τόποι και για τα οποία έχουν τεθεί περιορισμοί στην εξάντληση του Σ.Δ. ή στα οποία απαγορεύεται τελείως η δόμηση. 2. Τα ακίνητα, που αναφέρονται στις περιπτώσεις β, γ και ε της παραγράφου 1, δεν θεωρούνται βαρυνόμενα, εφόσον είναι κοινωφελείς χώροι ή χώροι λατρείας οποιουδήποτε δόγματος ή ανήκουν στο Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ.. 3. Επιτρέπεται η μεταφορά ολόκληρου του Σ.Δ. των ακινήτων που αναφέρονται στις περιπτώσεις β, γ, δ και ε της παραγράφου 1, εφόσον ο κύριος παραχωρήσει την κυριότητα στο Δημόσιο ή στον οικείο δήμο, χωρίς άλλο αντάλλαγμα και εκδοθεί σχετική απόφαση αποδοχής της παραχώρησης από τον αντίστοιχο φορέα και σύμφωνη γνώμη του Κ.Ε.Σ.Α.. Η

		παραχώρηση αυτή δεν υπόκειται σε φόρο μεταβίβασης ή σε οποιονδήποτε άλλο φόρο, τέλος χαρτοσήμου ή άλλο τέλος, δικαίωμα και εισφορά ή κράτηση υπέρ του Δημοσίου, των δήμων, των περιφερειών ή οποιουδήποτε τρίτου, με εξαίρεση την παραχώρηση σε δήμο, η οποία υπόκειται σε φόρο δωρεάς. 4. Στις περιπτώσεις β, γ και ε της παραγράφου 1 ο Τίτλος Μ.Σ.Δ. περιλαμβάνει και το ρυμοτομούμενο τμήμα, δομημένο ή μη, του διατηρητέου ακινήτου. 5. Ο Σ.Δ., που μεταφέρεται, αφαιρείται οριστικά από το βαρυνόμενο ακίνητο. Η αφαίρεση αυτή ενεργεί υπέρ και κατά των καθολικών ή ειδικών διαδόχων του κυρίου του ακινήτου και το συνοδεύει ακόμα και στην περίπτωση πρωτότυπου τρόπου κτήσης κυριότητας σε αυτό.»
	Άρθρο 73 Ακίνητα υποδοχής συντελεστή δόμησης Το άρθρο 71 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται ως εξής: «Άρθρο 71 Ακίνητα υποδοχής συντελεστή δόμησης 1. Τα ακίνητα υποδοχής συντελεστή δόμησης είναι: α. Τα ακίνητα τα οποία βρίσκονται εντός περιοχών σχεδίου πόλεως ή εντός οικισμού ή εντός γενικού πολεοδομικού σχεδιασμού ή ρυθμιστικών σχεδίων, οι οποίες χαρακτηρίζονται ως Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (Ζ.Υ.Σ.) σύμφωνα	Άρθρο 71 Ν. 4495/2017 Ωφελούμενα ακίνητα «Ωφελούμενα ακίνητα είναι αυτά που: α) βρίσκονται εντός Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή (Ζ.Υ.Σ.) και ανήκουν ή περιέρχονται στην κυριότητα κατόχου Τίτλου Μ.Σ.Δ., στα οποία μπορεί να πραγματοποιηθεί Μ.Σ.Δ. με την αντιστοίχιση του τελευταίου με τίτλο Ε.Π.Ι. μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ..

	με τους όρους της πράξης, με την οποία έγινε ο χαρακτηρισμός της ΖΥΣ. β. Τα ακίνητα που ανήκουν στο Δημόσιο και για τα οποία, μετά από την έναρξη ισχύος του παρόντος, υποβάλλεται αίτηση για έγκριση Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.), σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3986/2011 (Α΄ 152).».	β) βρίσκονται εντός Π.Α.Ε.Σ. και ανήκουν στην κατηγορία 5 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 ή στην κατηγορία 5 του άρθρου 96 του παρόντος και για τα οποία έχει τηρηθεί η διαδικασία οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση που προβλέπεται στην παράγραφο 7 του άρθρου 73. Στα ακίνητα αυτά μπορεί να διατηρηθεί ο υπερβάλλων Σ.Δ. με την έκδοση Τίτλου Ε.Π.Ι. και την αντιστοίχισή του με Τίτλο Μ.Σ.Δ. μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ., γ) εντάσσονται στις διατάξεις του άρθρου 10 του ν. 4067/2012 μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος και για τα οποία ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) της αύξησης του επιτρεπόμενου Σ.Δ. εξασφαλίζεται με την έκδοση Τίτλου Ε.Π.Ι. και την αντιστοίχισή του με Τίτλο Μ.Σ.Δ. μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ.. δ) οικόπεδα ή γήπεδα με αποκλίσεις του εμβαδού, όπως αυτό καταμετρήθηκε σε τοπογραφικό διάγραμμα με εξάρτηση από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων (Ε.Γ.Σ.Α. 1987) σε σχέση με το αναγραφόμενο στο τοπογραφικό διάγραμμα που έχει συνταχθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος και βάσει του οποίου εκδόθηκε οικοδομική άδεια ή καταρτίστηκε συμβολαιογραφική πράξη,

		μεγαλύτερες των προβλεπόμενων στην παρ. 2 του άρθρου 4 του ν. 4178/2013 ή στις υποπεριπτώσεις αα και ββ της περίπτωσης β της παραγράφου 2 του άρθρου 39 κατά ποσοστό ± πέντε τοις εκατό (±5%) για τα οικόπεδα και ± δέκα τοις εκατό (±10%) για τα γήπεδα και έως ποσοστού ± δέκα τοις εκατό (±10%) για τα οικόπεδα και ± είκοσι τοις εκατό (±20%) για τα γήπεδα. Σε αυτές τις περιπτώσεις, οι εμβαδομετρήσεις οικοπέδων/γηπέδων, που έχουν συμπεριληφθεί σε διοικητικές πράξεις και εμπράγματες δικαιοπραξίες, θεωρούνται αποδεκτές με την καταβολή εισφοράς για την έκδοση Τίτλου Ε.Π.Ι. και την αντιστοίχισή του με Τίτλο Μ.Σ.Δ., μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ., ε) ανήκουν στο Δημόσιο και για τα οποία, μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος, υποβάλλεται αίτηση για έγκριση Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.), σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3986/2011 (Α 152) και για τα οποία ποσοστό δεκαπέντε τοις εκατό (15%) του επιτρεπόμενου, σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις, Σ.Δ. εξασφαλίζεται με την έκδοση Τίτλου Ε.Π.Ι. και την αντιστοίχισή του με Τίτλο Μ.Σ.Δ., μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ..»

	Άρθρο 74 Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Το άρθρο 72 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται ως εξής: «Άρθρο 72 Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (Ζ.Υ.Σ.) 1. Η μεταφορά του Σ.Δ. πραγματοποιείται από ακίνητο προσφοράς συντελεστή σε ακίνητο υποδοχής που βρίσκεται εντός Ζώνης Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ.). 2. Οι Ζ.Υ.Σ. εγκρίνονται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με τήρηση της ακόλουθης διαδικασίας: α) Κίνηση της διαδικασίας επίσπευσης για την έγκρισή τους, με έκδοση απόφασης από τον οικείο δήμο ή σύνολο όμορων δήμων ή την περιφέρεια ή το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. β) Εκπόνηση Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.), με τήρηση των διαδικασιών δημοσιότητας, σύμφωνα με την κοινή υπουργική απόφαση υπ' αρ. 107017/2006 (Β' 1225). γ) Εκπόνηση της ειδικής πολεοδομικής μελέτης Ζ.Υ.Σ., με τήρηση των διαδικασιών δημοσιότητας αυτής. δ) Γνωμοδότηση των οικείων δημοτικών ή περιφερειακών συμβουλίων. Ειδικά στις μητροπολιτικές περιοχές Αθήνας και Θεσσαλονίκης, αρμόδιο όργανο για τη γνωμοδότηση του προηγούμενου	Άρθρο 72 Ν. 4495/2017 Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (Ζ.Υ.Σ.) «1. Η μεταφορά του Σ.Δ. πραγματοποιείται από βαρυνόμενο ακίνητο σε ωφελούμενο ακίνητο που βρίσκεται εντός Ζώνης Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ.) και ανήκει ή περιέρχεται στην κυριότητα κατόχου Τίτλου Μ.Σ.Δ., ύστερα από τον υπολογισμό των αξιών γης, ανά μονάδα επιφάνειας του βαρυνόμενου και του ωφελούμενου ακινήτου και τον υπολογισμό της μετατροπής των επιφανειών του Τίτλου Μ.Σ.Δ. σε επιφάνειες του ωφελούμενου ακινήτου μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ.. 2. Οι Ζ.Υ.Σ. εγκρίνονται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας με τήρηση της ακόλουθης διαδικασίας: α) Κίνηση της διαδικασίας επίσπευσης για την έγκρισή τους με έκδοση απόφασης από τον οικείο δήμο, ή σύνολο όμορων δήμων ή την περιφέρεια ή το Υ.Π.ΕΝ. που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. β) Εκπόνηση Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) με τήρηση των διαδικασιών

	εδαφίου είναι η Διεύθυνση Μητροπολιτικού Σχεδιασμού. ε) Εισήγηση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού (Δ.Π.Σ.) του Υ.Π.ΕΝ.. στ) Γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.). 3. Οι Ζ.Υ.Σ. καθορίζονται, επίσης, στο πλαίσιο εκπόνησης Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων. 4. Το χωρικό πεδίο της ειδικής πολεοδομικής μελέτης Ζ.Υ.Σ. καθορίζεται ως το σύνολο της έκτασης κάθε δημοτικής ενότητας ή δήμου ή και των όμορων δήμων ή και της οικείας περιφερειακής ενότητας ή περιφέρειας, βάσει πολεοδομικών κριτηρίων. 5. Οι Ζ.Υ.Σ. μπορεί να χωροθετούνται σε περιοχές για τις οποίες συντρέχουν σωρευτικά οι εξής προϋποθέσεις: α) βρίσκονται εντός Εγκεκριμένων Ρυμοτομικών Σχεδίων ή εντός περιοχών, για τις οποίες έχει εκκινήσει η διαδικασία πολεοδόμησης με κανονιστική πράξη ή εντός εγκεκριμένων ορίων οικισμών που υφίστανται πριν από την έναρξη ισχύος του ν.δ. της 17.7.1923 (Α΄ 228) ή έχουν πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων, β) βρίσκονται εκτός των ορίων ιστορικών τόπων, παραδοσιακών οικισμών, αρχαιολογικών χώρων, περιοχών που προβλέπονται στην παρ. 3 του άρθρου 18 του ν. 1650/1986, στην περ. β' της παρ. 5 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012 ή στην περ. β' της παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 1577/1985 και περιοχών στις οποίες έχουν επιβληθεί ειδικοί όροι δόμησης για την προστασία παραδοσιακών ή αρχιτεκτονικών συνόλων, αρχαιολογικών	δημοσιότητας, σύμφωνα με την κ.υ.α. 107017/2006 (Β 1225). γ) Εκπόνηση της μελέτης Ζ.Υ.Σ. με τήρηση των διαδικασιών δημοσιότητας αυτής δ) Γνωμοδότηση των οικείων δημοτικών ή περιφερειακών συμβουλίων. Ειδικά, στις μητροπολιτικές περιοχές Αθήνας και Θεσσαλονίκης αρμόδιο όργανο για τη γνωμοδότηση του προηγούμενου εδαφίου είναι η Διεύθυνση Μητροπολιτικού Σχεδιασμού. ε) Εισήγηση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού (Δ.Π.Σ.) του Υ.Π.ΕΝ.. στ) Γνωμοδότηση του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.. 3. Οι Ζ.Υ.Σ. καθορίζονται, επίσης, στο πλαίσιο εκπόνησης Τοπικών Χωρικών Σχεδίων (Τ.Χ.Σ.). 4. Το χωρικό πεδίο της ειδικής πολεοδομικής μελέτης Ζ.Υ.Σ. καθορίζεται ως το σύνολο της έκτασης κάθε δήμου ή και των όμορων δήμων ή και της οικείας περιφερειακής ενότητας ή περιφέρειας, βάσει πολεοδομικών κριτηρίων. 5. Η έγκριση Ζ.Υ.Σ. μπορεί να γίνεται σε συνδυασμό με τη διαδικασία έγκρισης Π.Α.Ε.Σ., εφόσον αφορούν

	χώρων ή άλλων πολιτιστικών ή περιβαλλοντικά αξιόλογων στοιχείων, γ) βρίσκονται εκτός ιστορικών κέντρων πόλεων, με εξαίρεση τα τμήματα που στα οποία γίνεται ανάπλαση, σύμφωνα με τα άρθρα 8 έως και 17 του ν. 2508/1997 (Α' 124), δ) βρίσκονται εκτός καθορισμένων ορίων περιοχών, οι οποίες έχουν χαρακτηριστεί ζώνες προστασίας χώρων ή κτιρίων που έχουν κηρυχθεί για οποιοδήποτε λόγο προστατευόμενοι, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις, ε) βρίσκονται εκτός των δύο πρώτων Οικοδομικών Τετραγώνων (Ο.Τ.) μετά τη γραμμή του αιγιαλού ή της όχθης μεγάλων λιμνών ή πλεύσιμων ποταμών και εκτός ανοικτών οικοδομικών τετραγώνων, στ) βρίσκονται εκτός οικοδομικών τετραγώνων με κλίση του φυσικού εδάφους μεγαλύτερη από είκοσι πέντε τοις εκατό (25%), ζ) βρίσκονται εκτός οικοδομικών τετραγώνων που γειτνιάζουν με δασικές εκτάσεις. Επιπλέον των χαρακτηριστικών αυτών, πρέπει να τεκμηριώνεται από τη στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων της παρ. 2 ότι, με τη μεταφορά συντελεστή δόμησης: α) δεν αλλοιώνεται η οικιστική φυσιογνωμία της περιοχής, β) δεν απειλείται η αλλοίωση ευμενών όρων διαβίωσης που έχουν διαμορφωθεί λόγω του ισχύοντος χαμηλού συντελεστή, γ) δεν επέρχεται υπέρβαση του ορίου κορεσμού της περιοχής, με βάση την	τον ίδιο δήμο ή σύνολο όμορων δήμων, ή και την ίδια περιφερειακή ενότητα ή περιφέρεια. Οι Ζ.Υ.Σ. μπορεί να χωροθετούνται σε περιοχές για τις οποίες συντρέχουν σωρευτικά οι εξής προϋποθέσεις: α) βρίσκονται εντός Εγκεκριμένων Ρυμοτομικών Σχεδίων ή εντός περιοχών που έχει εκκινήσει η διαδικασία πολεοδόμησης με κανονιστική πράξη ή εντός εγκεκριμένων ορίων οικισμών, που υφίστανται πριν από την έναρξη ισχύος του ν.δ. της 17.7.1923 ή έχουν πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων, β) βρίσκονται εκτός των ορίων ιστορικών τόπων, παραδοσιακών οικισμών, αρχαιολογικών χώρων, περιοχών που προβλέπονται στην παρ. 3 του <u>άρθρου 18</u> του ν. <u>1650/1986</u>, στην περίπτωση β της παρ. 5 του <u>άρθρου 6</u> του ν. <u>4067/2012</u> ή στην περίπτωση β της παρ. 1 του <u>άρθρου 4</u> του ν. <u>1577/1985</u> και περιοχών στις οποίες έχουν επιβληθεί ειδικοί όροι δόμησης για την προστασία παραδοσιακών ή αρχιτεκτονικών συνόλων, αρχαιολογικών χώρων ή άλλων πολιτιστικών ή περιβαλλοντικά αξιόλογων στοιχείων, γ) βρίσκονται εκτός ιστορικών κέντρων πόλεων, με εξαίρεση τα τμήματα που

	οικιστική πυκνότητα και εν όψει του ήδη ισχύοντος συντελεστή δόμησης. 6. Με τις ειδικές πολεοδομικές μελέτες Ζ.Υ.Σ. προσδιορίζονται μέσα στην περιοχή της δημοτικής ενότητας ή του δήμου ή των όμορων δήμων ή της οικείας Περιφερειακής Ενότητας ή Περιφέρειας, για την οποία συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 5, η ζώνη υποδοχής μεταφοράς συντελεστή δόμησης και, σε ποσοστό επί του συνολικού εμβαδού των δομήσιμων επιφανειών της ζώνης, όπως το ποσοστό αυτό προκύπτει από τον υπολογισμό των Σ.Δ. που ισχύουν στην περιοχή, το ανώτατο συνολικό εμβαδόν δομήσιμων επιφανειών που επιτρέπεται να μεταφερθεί μέσα σε αυτήν, αφού αξιολογηθούν: α) το προτεινόμενο ποσοστό αύξησης του ισχύοντος Σ.Δ. που προκύπτει λαμβάνοντας υπόψη τον βαθμό οικιστικής ανάπτυξης, τη θέση, φυσιογνωμία και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής, την οικιστική πυκνότητα και το όριο κορεσμού, σύμφωνα με τον ισχύοντα Σ.Δ., την έκταση που προκύπτει από την αδυναμία εκμετάλλευσης ακινήτων, όπως διατηρητέων κτιρίων, το σύνολο των Τίτλων Μ.Σ.Δ. που έχουν εκδοθεί για την Μ.Σ.Δ. στην περιοχή, την επιβάρυνση από αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 και του άρθρου 96 του παρόντος, β) η επακόλουθη μεταβολή της οικιστικής φυσιογνωμίας της περιοχής με προσδιορισμό της μεταβολής πυκνοτήτων και του κυκλοφοριακού	αναπλάθονται, σύμφωνα με τα άρθρα 8 έως και 17 του ν. 2508/1997 (Α 124), δ) βρίσκονται εκτός καθορισμένων ορίων περιοχών, οι οποίες έχουν χαρακτηριστεί ζώνες προστασίας χώρων ή κτιρίων που έχουν κηρυχθεί για οποιοδήποτε λόγο προστατευόμενοι, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις, ε) βρίσκονται εκτός των δύο πρώτων Οικοδομικών Τετραγώνων μετά τη γραμμή του αιγιαλού ή της όχθης μεγάλων λιμνών ή πλεύσιμων ποταμών και εκτός ανοικτών οικοδομικών τετραγώνων, στ) βρίσκονται εκτός οικοδομικών τετραγώνων με κλίση του φυσικού εδάφους μεγαλύτερη από είκοσι πέντε τοις εκατό (25%), ζ) βρίσκονται εκτός οικοδομικών τετραγώνων που γειτνιάζουν με δασικές εκτάσεις. 6. Με τις ειδικές πολεοδομικές μελέτες Ζ.Υ.Σ. προσδιορίζονται μέσα στην περιοχή του δήμου ή των όμορων δήμων ή της οικείας Περιφερειακής Ενότητας ή περιφέρειας, για την οποία συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παραγράφου 5, η ζώνη υποδοχής Μ.Σ.Δ. και, σε ποσοστό επί του συνολικού εμβαδού των δομήσιμων επιφανειών της ζώνης, όπως το

	φόρτου, καθώς και άλλων παραμέτρων του αστικού περιβάλλοντος, γ) η επάρκεια, μετά και την πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ., των Κ.Χ. και ΚΦ.Χ., που προβλέπονται από το Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο, για την κάλυψη των αναγκών των κατοίκων της περιοχής, δ) η φέρουσα ικανότητα της περιοχής και το τοπίο. 7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθορίζονται οι ειδικότερες προδιαγραφές, το περιεχόμενο και οι διαδικασίες εκπόνησης των μελετών για την έγκριση Ζ.Υ.Σ. και κάθε άλλο σχετικό με τις μελέτες αυτές θέμα.»	ποσοστό αυτό προκύπτει από τον υπολογισμό των Σ.Δ. που ισχύουν στην περιοχή, το ανώτατο συνολικό εμβαδόν δομήσιμων επιφανειών που επιτρέπεται να μεταφερθεί μέσα σε αυτήν, αφού αξιολογηθούν: α) το προτεινόμενο ποσοστό αύξησης του ισχύοντος Σ.Δ. που προκύπτει λαμβάνοντας υπόψη το βαθμό οικιστικής ανάπτυξης, τη θέση, φυσιογνωμία και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής, την οικιστική πυκνότητα και το όριο κορεσμού, σύμφωνα με τον ισχύοντα Σ.Δ., την έκταση που προκύπτει από την αδυναμία εκμετάλλευσης ακινήτων, όπως διατηρητέων κτιρίων, το σύνολο των Τίτλων Μ.Σ.Δ. που έχουν εκδοθεί για την Μ.Σ.Δ. στην περιοχή, την επιβάρυνση από αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης του <u>άρθρου 9</u> του ν. <u>4178/2013</u> και του άρθρου 96 του παρόντος, β) η επακόλουθη μεταβολή της οικιστικής φυσιογνωμίας της περιοχής με προσδιορισμό της μεταβολής πυκνοτήτων και του κυκλοφοριακού φόρτου και άλλων παραμέτρων του αστικού περιβάλλοντος, γ) η επάρκεια, μετά και την πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ., των Κ.Χ. και ΚΦ.Χ., που προβλέπονται από το Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο, για

		την κάλυψη των αναγκών των κατοίκων της περιοχής, δ) η φέρουσα ικανότητα της περιοχής και το τοπίο. 7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθορίζονται οι ειδικότερες προδιαγραφές, το περιεχόμενο και οι διαδικασίες εκπόνησης των μελετών για την έγκριση Ζ.Υ.Σ. και κάθε άλλο σχετικό με τις μελέτες αυτές θέμα. 8. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Οικονομικών, καθορίζονται τα κίνητρα και η αρωγή που παρέχονται στους δήμους για την κίνηση της διαδικασίας και την έγκαιρη εκπόνηση των μελετών για την έγκριση Ζ.Υ.Σ., καθώς και ο τρόπος χρηματοδότησής τους.»
	Άρθρο 75 Διαδικασία μεταφοράς συντελεστή δόμησης Το άρθρο 74 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται ως εξής: «Άρθρο 74 Διαδικασία μεταφοράς συντελεστή δόμησης 1. Η μεταφορά συντελεστή δόμησης πραγματοποιείται μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης. Τα στοιχεία των ακινήτων προσφοράς και υποδοχής συντελεστή	Άρθρο 74 Ν. 4495/2017 Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. «1. Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. είναι η έκδοση απόφασης για την προσθήκη Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο με την υλοποίηση Τίτλου Μ.Σ.Δ. με τη μετατροπή των επιφανειών του Τίτλου Μ.Σ.Δ. σε επιφάνειες του ωφελούμενου ακινήτου και την αντιστοίχισή του με τίτλο Ε.Π.Ι. μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ. η οποία μεταγράφεται στο οικείο

	δόμησης καταχωρίζονται από τους ενδιαφερομένους ιδιοκτήτες τους. 2. Το ηλεκτρονικό σύστημα της Ψηφιακής Τράπεζας Γης αντιστοιχίζει τα ακίνητα των προσφερόντων και αποδεχομένων συντελεστή δόμησης, σύμφωνα με τα εξής κριτήρια: α. την αξία του συντελεστή δόμησης που προσφέρεται ή ζητείται, η οποία προκύπτει από τη δομήσιμη επιφάνεια στην οποία αυτό αντιστοιχεί, όπως αυτή αποτιμάται βάσει του αντικειμενικού συστήματος αξιών κατά την ημέρα καταχώρισης του ακινήτου στην Ψηφιακή Τράπεζα Γης, β. τη χρονολογική σειρά καταχώρισης των ακινήτων, γ. τη θέση τους, αντιστοιχίζοντας κατά προτεραιότητα ακίνητα που βρίσκονται στην ίδια δημοτική ενότητα ή, άλλως, στον ίδιο Δήμο ή, άλλως, στην ίδια Περιφερειακή Ενότητα ή, άλλως, στην ίδια Περιφέρεια. 3. Από την αντιστοίχιση προκύπτει η υποχρέωση του αποδεχόμενου συντελεστή δόμησης να καταβάλει ποσό ίσο με την αξία του συντελεστή δόμησης, πλέον της εισφοράς που προβλέπεται στην παρ. 4 του άρθρου 75. Η μεταφορά του συντελεστή δόμησης πραγματοποιείται μόλις ο αποδεχόμενος τον συντελεστή δόμησης καταβάλει το ποσό που αντιστοιχεί στην υποχρέωσή του αυτή. Μετά από την πραγματοποίηση της μεταφοράς συντελεστή δόμησης γεννάται και η αντίστοιχη αξίωση του προσφέροντος συντελεστή δόμησης.».	Υποθηκοφυλακείο η Κτηματολογικό Γραφείο. 2. Αρμόδια για την έκδοση της σχετικής οικοδομικής άδειας και την έκδοση απόφασης της παραγράφου 1 είναι η Υ.ΔΟΜ. στην οποία υπάγεται το ωφελούμενο ακίνητο. 3. Με την έκδοση της απόφασης της παραγράφου 1 αποσβήνεται το δικαίωμα που ενσωματώνεται στον Τίτλο Μ.Σ.Δ. και αυτός ακυρώνεται με αντίστοιχη διαγραφή του στην Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ.. Αν ο Τίτλος Μ.Σ.Δ. χρησιμοποιείται μόνον εν μέρει κατά την ανωτέρω πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ., καταχωρίζεται στην Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ. ενημέρωση του Τίτλου, που αφορά το πραγματοποιούμενο μέρος το οποίο στρογγυλοποιείται προς τα πάνω σε ακέραιες μονάδες τετραγωνικών μέτρων. 4. Για την έκδοση της σχετικής οικοδομικής άδειας καταβάλλεται από τους κύριους του ωφελούμενου ακινήτου στην Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ. ποσό ίσο προς το πέντε τοις εκατό (5%) της αντικειμενικής αξίας του πραγματοποιούμενου Σ.Δ.. Το ποσό αυτό διατίθεται για τη χρηματοδότηση δράσεων περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης του άρθρου 76, μέσω της υλοποίησης αντίστοιχων προγραμμάτων, με

		αποκλειστικό δικαιούχο το δήμο όπου βρίσκεται το ωφελούμενο ακίνητο. 5. Οι εκτός σχεδίου Π.Α.Ε.Σ. ρυθμίζονται στο πλαίσιο εκπόνησης Τ.Χ.Σ.. 6. Η προσθήκη αυτή ενεργεί υπέρ και κατά των καθολικών ή ειδικών διαδόχων του κυρίου του ωφελούμενου ακινήτου και συνοδεύει το ακίνητο και στην περίπτωση πρωτότυπου τρόπου κτήσης της κυριότητας. 7. Η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. επιτρέπεται να γίνεται και εν μέρει ή διαδοχικά από το ίδιο βαρυνόμενο ή από διάφορα βαρυνόμενα προς το ίδιο ή διάφορα ωφελούμενα ακίνητα. 8. Αν το ωφελούμενο ακίνητο βρίσκεται σε άμεση γειτνίαση με κτίριο που υπάγεται στις διατάξεις των περιπτώσεων β, γ, δ και ε της παραγράφου 1 του άρθρου 70, απαιτείται για την έκδοση της σχετικής οικοδομικής άδειας η σύμφωνη γνώμη της υπηρεσίας που είναι αρμόδια για την προστασία του.»
	Άρθρο 76 Συνέπειες μεταφοράς συντελεστή δόμησης Το άρθρο 75 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται ως εξής:	Άρθρο 75 Ν. 4495/2017 Απόδοση προστίμων και λοιπών εισφορών

	«Άρθρο 75 Συνέπειες μεταφοράς συντελεστή δόμησης 1. Μετά από τη μεταφορά συντελεστή δόμησης, που πραγματοποιείται σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 74, εκδίδεται σχετικός τίτλος, ο οποίος μεταγράφεται στο οικείο Υποθηκοφυλακείο ή καταχωρίζεται στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο. Η προσθήκη του προηγούμενου εδαφίου ενεργεί υπέρ και κατά των καθολικών ή ειδικών διαδόχων του κυρίου του ακινήτου και το συνοδεύει ακόμη και στην περίπτωση πρωτότυπου τρόπου κτήσης κυριότητας σε αυτό. 2. Με την έκδοση της απόφασης της παρ. 1, αποσβήνεται το δικαίωμα που ενσωματώνεται στον τίτλο Μ.Σ.Δ. και αυτός ακυρώνεται με αντίστοιχη διαγραφή του από την Ψηφιακή Τράπεζα Γης. Αν ο τίτλος Μ.Σ.Δ. χρησιμοποιείται μόνον εν μέρει κατά την ανωτέρω πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ., καταχωρίζεται στην Ψηφιακή Τράπεζα Γης ενημέρωση του τίτλου, που αφορά το πραγματοποιούμενο μέρος το οποίο στρογγυλοποιείται προς τα πάνω σε ακέραιες μονάδες τετραγωνικών μέτρων. 3. Ο συντελεστής δόμησης που μεταφέρεται, κατ' εφαρμογή του παρόντος, δεν μπορεί να υλοποιηθεί πλέον από το ακίνητο προσφοράς συντελεστή δόμησης. Η απαγόρευση αυτή ενεργεί υπέρ και κατά των καθολικών ή ειδικών διαδόχων του πωλητή και το συνοδεύει ακόμη και στην περίπτωση πρωτότυπου τρόπου κτήσης κυριότητας σε αυτό.	«1. Για την εξυπηρέτηση των σκοπών της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ., για τις δράσεις περιβαλλοντικής και πολεοδομικής αποκατάστασης του άρθρου 76, συνιστάται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ειδικός λογαριασμός, υπό τη διαχείριση του «Πράσινου Ταμείου». Πόροι του λογαριασμού αυτού είναι: α) ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) επί του ποσού των προστίμων για τις αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης της κατηγορίας 5 του <u>άρθρου 9</u> του ν. <u>4178/2013</u> και της κατηγορίας 5 του άρθρου 96 του παρόντος, β) τα τέλη εγγραφής των Τίτλων Μ.Σ.Δ. και Ε.Π.Ι., σύμφωνα με την περίπτωση γ της παρ. 3 του άρθρου 68 και την περίπτωση γ` της παρ. 2 του άρθρου 69, γ) τα ποσά της παραγράφου 4 του άρθρου 74. 2. Για τη χρηματοδότηση των δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου του άρθρου 77 συνιστάται ειδικός λογαριασμός, υπό τη διαχείριση του «Πράσινου Ταμείου». Πόροι του λογαριασμού αυτού είναι: α) το υπόλοιπο, μετά την εφαρμογή της περίπτωσης α της παραγράφου 1, ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) επί

	4. Για κάθε μεταφορά συντελεστή δόμησης που πραγματοποιείται μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης καταβάλλεται από τον αποδεχόμενο συντελεστή δόμησης ποσό ίσο με το πέντε τοις εκατό (5%) της αξίας του μεταβιβαζόμενου συντελεστή δόμησης, το οποίο διατίθεται σε ειδικό λογαριασμό υπό τη διαχείριση του «Πράσινου Ταμείου» για τη χρηματοδότηση δράσεων περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης, με αποκλειστικό δικαιούχο το δήμο όπου βρίσκεται το ακίνητο υποδοχής συντελεστή δόμησης.».	του ποσού των προστίμων για τις αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 και της κατηγορίας 5 του άρθρου 96 του παρόντος, β) τα πρόστιμα για τις αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης των κατηγοριών 1 έως και 4 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 και των κατηγοριών 1 έως και 4 του άρθρου 96 του παρόντος, γ) ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) επί των προστίμων του άρθρου 94, δ) τα παράβολα για την έκδοση Τίτλων Μ.Σ.Δ. και Ε.Π.Ι. σύμφωνα με την περίπτωση β της παραγράφου 3 του άρθρου 68 και την περίπτωση β της παραγράφου 2 του άρθρου 69. 3. Το ύψος των παραβόλων έκδοσης και τελών εγγραφής των Τίτλων Μ.Σ.Δ. και Ε.Π.Ι. μπορεί να αναπροσαρμόζεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Οικονομικών.»
	Άρθρο 77 Δράσεις περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης 1. Το άρθρο 76 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται ως εξής: «Άρθρο 76	Άρθρο 76 Ν. 4495/2017 Δράσεις περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ. «1. Μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ., χρηματοδοτούνται από το Πράσινο Ταμείο, μετά από σύμφωνη γνώμη της

	Δράσεις περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης 1. Μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης χρηματοδοτούνται από το Πράσινο Ταμείο, μετά από σύμφωνη γνώμη της Διεύθυνσης Προστασίας Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Χωρικού Σχεδιασμού Παρατηρητήριο, δράσεις περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης με αντικείμενο: α) την κατά προτεραιότητα απόκτηση και παραχώρηση ή αποζημίωση εγκεκριμένων ή δεσμευμένων ως Κ.Χ., ακινήτων, τα οποία δεν ανήκουν στο Δημόσιο ή τον ευρύτερο δημόσιο τομέα, με σκοπό τη δημιουργία ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων, β) την απόκτηση και παραχώρηση διατηρητέων κτιρίων και του περιβάλλοντος χώρου αυτών, που δεν ανήκουν σε Ν.Π.Δ.Δ. ή σε ΔΕΚΟ, για τη δημιουργία χώρων κοινωφελής χρήσης, γ) τη βάσει κριτηρίων ιεράρχησης, όπως είναι ο πολεοδομικός σχεδιασμός και η αυξημένη ανάγκη για δημιουργία θέσεων στάθμευσης, δημιουργία υπόγειων και υπέργειων χώρων στάθμευσης με βιοκλιματικά χαρακτηριστικά σε περιοχές με υπέρμετρη πολεοδομική επιβάρυνση, δ) τη βάσει κριτηρίων ιεράρχησης, όπως η παλαιότητα δέσμευσης, κοινωνικά κριτήρια, η πολεοδομική και περιβαλλοντική σημασία, απαλλοτρίωση ή ανταλλαγή ακινήτων ή τμημάτων αυτών:	Διεύθυνσης «Προστασίας Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Χωρικού Σχεδιασμού - Παρατηρητήριο» δράσεις περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης, κατά προτεραιότητα σε εγκεκριμένες Π.Α.Ε.Σ. της περίπτωσης α` της παραγράφου 3 του άρθρου 73, με αντικείμενο: α) την κατά προτεραιότητα, απόκτηση και παραχώρηση ή αποζημίωση εγκεκριμένων ή δεσμευμένων ως Κ.Χ., ακινήτων, τα οποία δεν ανήκουν στο Δημόσιο ή τον ευρύτερο δημόσιο τομέα, με σκοπό τη δημιουργία ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων, β) την απόκτηση και παραχώρηση διατηρητέων κτιρίων και του περιβάλλοντος χώρου αυτών, που δεν ανήκουν σε Ν.Π.Δ.Δ. ή σε ΔΕΚΟ, για τη δημιουργία χώρων κοινωφελών χρήσεων, γ) την βάσει κριτηρίων ιεράρχησης, όπως τον πολεοδομικό σχεδιασμό, την αυξημένη ανάγκη για δημιουργία θέσεων στάθμευσης, τα υφιστάμενα Τ.Χ.Σ., δημιουργία υπόγειων και υπέργειων χώρων στάθμευσης με βιοκλιματικά χαρακτηριστικά σε περιοχές με υπέρμετρη πολεοδομική επιβάρυνση,

	δα) ιδιοκτησίας οικοδομικών συνεταιρισμών ή ενώσεων οικοδομικών συνεταιρισμών, τα οποία βρίσκονται εν όλω ή εν μέρει εντός ιδιωτικών δασικών εκτάσεων ή δβ) στα οποία έχει επιβληθεί ολική απαγόρευση δόμησης από κανονιστικές πράξεις της διοίκησης για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος ή της πολιτιστικής κληρονομιάς και στα οποία σωρευτικά, αφενός μεν, είχε αναγνωριστεί με ατομική ή κανονιστική πράξη της Διοίκησης δικαίωμα δόμησης, το οποίο μεταγενέστερα ανακλήθηκε διοικητικά ή ακυρώθηκε δικαστικά, αφετέρου δε, έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση με την οποία υποχρεούται η Διοίκηση να προχωρήσει σε αναγκαστική απαλλοτρίωση ή ανταλλαγή αυτών, ε) ολοκληρωμένες παρεμβάσεις ανάπλασης σε περιβαλλοντικά και πολεοδομικά υποβαθμισμένες ή κορεσμένες περιοχές, καθώς και σε περιοχές που χρήζουν ειδικής προστασίας, με σκοπό κυρίως την ανάδειξη και προστασία των περιοχών, τη διεύρυνση του αδόμητου – ελεύθερου χώρου, την ανανέωση του κτιριακού αποθέματος και την αύξηση της αστικής βιωσιμότητας των περιοχών. Στις αναπλάσεις αυτές περιλαμβάνεται και η ενοποίηση ακάλυπτων χώρων και άλλων οικοπέδων για τη δημιουργία δικτύου ελεύθερων προσβάσιμων χώρων αποκλειστικά για πεζούς, όπως προβλέπεται στην παρ. 5 του άρθρου 10 του ν. 4067/2012.	δ) την βάσει κριτηρίων ιεράρχησης, όπως παλαιότητα δέσμευσης, κοινωνικά κριτήρια, πολεοδομική και περιβαλλοντική σημασία απαλλοτρίωση ή ανταλλαγή ακινήτων ή τμημάτων αυτών: αα) ιδιοκτησίας οικοδομικών συνεταιρισμών ή ενώσεων οικοδομικών συνεταιρισμών, τα οποία βρίσκονται εν όλω ή εν μέρει εντός ιδιωτικών δασικών εκτάσεων ή ββ) στα οποία έχει επιβληθεί ολική απαγόρευση δόμησης από κανονιστικές πράξεις της διοίκησης για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος ή της πολιτιστικής κληρονομιάς και στα οποία σωρευτικά, αφενός μεν, είχε αναγνωριστεί με ατομική ή κανονιστική πράξη της Διοίκησης δικαίωμα δόμησης, το οποίο μεταγενέστερα ανακλήθηκε διοικητικά ή ακυρώθηκε δικαστικά, αφετέρου δε, έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση με την οποία υποχρεούται η Διοίκηση να προχωρήσει σε απαλλοτρίωση ή ανταλλαγή αυτών, ε) ολοκληρωμένες παρεμβάσεις ανάπλασης σε περιβαλλοντικά και πολεοδομικά υποβαθμισμένες ή κορεσμένες περιοχές, καθώς και σε περιοχές που χρήζουν ειδικής προστασίας, με σκοπό κυρίως την ανάδειξη και προστασία των περιοχών,

		τη διεύρυνση του αδόμητου - ελεύθερου χώρου, την ανανέωση του κτιριακού αποθέματος και την αύξηση της αστικής βιωσιμότητας των περιοχών. Στις αναπλάσεις αυτές περιλαμβάνεται και η ενοποίηση ακάλυπτων χώρων και άλλων οικοπέδων για τη δημιουργία δικτύου ελεύθερων προσβάσιμων χώρων αποκλειστικά για πεζούς, όπως προβλέπεται στην παρ. 5 του άρθρου 10 του ν. 4067/2012.»
	Άρθρο 78 Εξουσιοδοτικές διατάξεις 1. Το άρθρο 79 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται ως εξής: «Άρθρο 79 εξουσιοδοτικές – καταργητικές διατάξεις 1. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Δικαιοσύνης καθορίζονται οι προϋποθέσεις και οι επιμέρους όροι έκδοσης, τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, το περιεχόμενο και η διαδικασία έκδοσης των τίτλων Μ.Σ.Δ., καθώς και η διαδικασία μεταγραφής τους στα υποθηκοφυλακεία και εγγραφής τους στα κτηματολογικά γραφεία της χώρας. 2. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Ψηφιακής Διακυβέρνησης εξειδικεύονται όλες οι αναγκαίες διαδικασίες για την εφαρμογή του	Άρθρο 79 Ν. 4495/2017 Μεταβατικές διατάξεις Τμήματος Γ 1. Η έκδοση Τίτλου Μ.Σ.Δ. σε εκτέλεση προεδρικού διατάγματος ή υπουργικής απόφασης έγκρισης έκδοσης αυτού, με τις προϊσχύουσες διατάξεις των νόμων 880/1979 (Α 58), 2300/1995 (Α 69) και 3044/2002 (Α 197), πραγματοποιείται με τις διατάξεις του παρόντος και επιτρέπεται μόνον εφόσον το ακίνητο είναι βαρυνόμενο σύμφωνα με το άρθρο 70. 2. Ο δικαιούχος Τίτλου Μ.Σ.Δ., που εκδόθηκε σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 3044/2002, με αίτησή του κατά την διαδικασία των άρθρων 68 επ., δικαιούται να λάβει νέο τίτλο Μ.Σ.Δ. και να επιλέξει είτε την Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. μέσω της

	παρόντος, όπως ιδίως ο τρόπος καταχώρισης των στοιχείων των ακινήτων στην Ψηφιακή Τράπεζα Γης και τα αναγκαία στοιχεία αυτής, ο τρόπος υπολογισμού των αξιών γης των ακινήτων, η ηλεκτρονική διαδικασία αντιστοίχισης των ακινήτων προσφοράς προς τα ακίνητα υποδοχής συντελεστή δόμησης, η διαδικασία καταβολής/παρακατάθεσης της αξίας του μεταφερόμενου συντελεστή δόμησης από τον αποδεχόμενο συντελεστή δόμησης και της εκταμίευσής του προς τον προσφέροντα συντελεστή δόμησης, η προθεσμία καταβολής/παρακατάθεσης, μετά από την πάροδο της οποίας ματαιώνεται η διαδικασία μεταφοράς συντελεστή δόμησης, καθώς και η έντυπη και ηλεκτρονική αποτύπωση της ολοκλήρωσης της μεταφοράς συντελεστή δόμησης και ο σχετικός τίτλος που μπορεί να μεταγραφεί στα υποθηκοφυλακεία και να καταχωρισθεί στα κτηματολόγια της χώρας. Επίσης, εξειδικεύονται ο τρόπος και οι προϋποθέσεις καταχώρισης τίτλων μεταφοράς συντελεστή δόμησης που έχουν εκδοθεί βάσει των ν. 880/1979 (Α' 58), 2300/1995 (Α' 69) και 3044/2002 (Α' 197). Με το ανωτέρω προεδρικό διάταγμα προσδιορίζεται και ο χρόνος έναρξης λειτουργίας της Ψηφιακής Τράπεζας Γης.»	Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ. είτε τη χρηματική αποζημίωσή του από την Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ., με αντιστοίχισή του με Τίτλο Ε.Π.Ι. χωρίς την καταβολή τέλους, μετά από έλεγχο από την Διεύθυνση Παρατηρητηρίου ότι αυτός δεν είναι αυτοδίκαια άκυρος βάσει των διατάξεων του <u>άρθρου 7</u> του ν. <u>3044/2002</u>. 3. Οι Τίτλοι Μ.Σ.Δ., που έχουν εκδοθεί σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων <u>880/1979</u>, 2300/1995 και <u>3044/2002</u>, δεν επιτρέπεται να μεταβιβαστούν, εκτός από τις περιπτώσεις κληρονομικής διαδοχής. 4. Τα ωφελούμενα ακίνητα των περιπτώσεων γ, δ και ε, του άρθρου 71, έως και την έκδοση της διαπιστωτικής πράξης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας της παραγράφου 2 του άρθρου 67 περί της έναρξης λειτουργίας της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ., εκδίδουν Τίτλο Ε.Π.Ι. βάσει των διατάξεων του άρθρου 69, χωρίς την υποχρέωση αντιστοίχισης αυτού με Τίτλο Μ.Σ.Δ., μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ.. Η εν λόγω αντιστοίχιση πραγματοποιείται μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ., με τον υπολογισμό και την καταβολή από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου της προκύπτουσας από τον Τίτλο Ε.Π.Ι. χρηματικής υποχρέωσης, με μέριμνα της Διεύθυνσης «Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και

		Εφαρμογής Χωρικού Σχεδιασμού - Παρατηρητήριο», μετά την έναρξη λειτουργίας αυτής, σύμφωνα με την παραπάνω διαπιστωτική πράξη. «5. Μέχρι την έκδοση της υπουργικής απόφασης της παραγράφου 3 του άρθρου 69 αναστέλλεται η εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 71.».
	ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ΄ Διατάξεις για αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσεων Άρθρο 79 Αντιμετώπιση σφαλμάτων μηχανικών - Αντικατάσταση παρ. 2 άρθρου 81 ν. 4495/2017 1. Η παρ. 2 του αρ. 81 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται ως εξής: «2. Δεν συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφονται ως παραβάσεις κατά τον έλεγχο: α) οι αποκλίσεις των διαστάσεων του κτιρίου, συμπεριλαμβανομένου του ύψους αυτού και του ύψους ορόφου, έως δύο τοις εκατό (2%) συνολικά από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/δόμησης της οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, μετρούμενες σε διαστάσεις κτίστη (φέρων οργανισμός και στοιχεία πλήρωσής του, χωρίς επιχρίσματα - επενδύσεις), εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως. β) οι αποκλίσεις θέσης του κτιρίου έως δύο τοις εκατό (2%) από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/δόμησης της οικοδομικής	Νόμος 4495/2017 Άρθρο 81 παρ.2 «2. Δεν συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφονται ως παραβάσεις κατά τον έλεγχο οι αποκλίσεις των περιμετρικών διαστάσεων του κτιρίου έως δύο τοις εκατό (2%) από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/δόμησης της οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, μετρούμενες σε διαστάσεις κτίστη (φέρων οργανισμός και στοιχεία πλήρωσής του, χωρίς επιχρίσματα - επενδύσεις), εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως.»

	άδειας/άδειας δόμησης, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως και το κτίριο βρίσκεται εντός των ορίων του οικοπέδου ή γηπέδου.»	
	Άρθρο 80 Κατηγορίες αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων Οι περ. γ’ και ε’ του άρθρου 96 του ν. 4495/2017 αντικαθίστανται και το άρθρο διαμορφώνεται ως εξής : «Άρθρο 96 Κατηγορίες αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων Οι αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης που έχουν συντελεστεί πριν από την 28η.7.2011, μπορούν να δηλωθούν και να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος εφόσον δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις του άρθρου 89. Οι παραπάνω κατασκευές και χρήσεις υπάγονται σε πέντε (5) κατηγορίες ως εξής: α) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 1: Αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, κατοικιών ή μη σε κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικία, που υφίστανται πριν από το έτος 1975: Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες είχαν ολοκληρωθεί πριν από τις 9.6.1975 με την καταβολή παραβόλου ποσού διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και χωρίς την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου. Για την υπαγωγή υποβάλλονται τα δικαιολογητικά των περ. α', β', γ', δ', ε', και ζ' του άρθρου 99 και αποτύπωση των κατόψεων του	Άρθρο 96 Ν. 4495/2017 Κατηγορίες αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων «Οι αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης που έχουν συντελεστεί πριν από την 28η.7.2011, μπορούν να δηλωθούν και να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος εφόσον δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις του άρθρου 89. Οι παραπάνω κατασκευές και χρήσεις υπάγονται σε πέντε (5) κατηγορίες ως εξής: α) «ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 1: Αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, κατοικιών ή μη σε κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικία, που υφίστανται πριν από το έτος 1975:» Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες είχαν ολοκληρωθεί πριν από τις 9.6.1975 με την καταβολή παραβόλου ποσού διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και

	κτιρίου ή της ιδιοκτησίας. Αν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος υποβάλλεται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία. Αν στο ακίνητο ή στην αυτοτελή ιδιοκτησία υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις οι οποίες πραγματοποιήθηκαν ή εγκαταστάθηκαν μετά τις 9.6.1975 τότε για τις επιφάνειες αυτές δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις για την υπαγωγή στην παρούσα κατηγορία και εντάσσονται στην Κατηγορία 2, 4 ή 5 ανάλογα την υπέρβαση και το χρόνο κατασκευής. β) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2: Αυθαίρετες κατασκευές που υφίστανται πριν από την 1η.1.1983: Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες είχαν ολοκληρωθεί πριν από το έτος 1983 με την καταβολή του παραβόλου και του ενιαίου ειδικού προστίμου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος. Για την υπαγωγή υποβάλλονται τα δικαιολογητικά των περ. α', β', γ', δ', ε', ζ', ι', και ια' του άρθρου 99 και αποτύπωση των κατόψεων του κτιρίου ή της ιδιοκτησίας και δεν απαιτούνται λοιπά στοιχεία και σχέδια. Αν στο ακίνητο ή στην αυτοτελή ιδιοκτησία υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις οι οποίες πραγματοποιήθηκαν ή εγκαταστάθηκαν μετά την 1η.1.1983 τότε για τις επιφάνειες αυτές δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις για την υπαγωγή στην παρούσα κατηγορία και εντάσσονται στην Κατηγορία 4 ή 5 ανάλογα την υπέρβαση, ενώ στην Κατηγορία 2 εντάσσονται μόνο τα τμήματα των	χωρίς την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου. Για την υπαγωγή υποβάλλονται τα δικαιολογητικά των περιπτώσεων α, β, γ, δ, ε, και ζ του άρθρου 99 και αποτύπωση των κατόψεων του κτιρίου ή της ιδιοκτησίας. Αν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος υποβάλλεται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία. Αν στο ακίνητο ή στην αυτοτελή ιδιοκτησία υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις οι οποίες πραγματοποιήθηκαν ή εγκαταστάθηκαν μετά τις 9.6.1975 τότε για τις επιφάνειες αυτές δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις για την υπαγωγή στην παρούσα κατηγορία και εντάσσονται στην Κατηγορία 2, 4 ή 5 ανάλογα την υπέρβαση και το χρόνο κατασκευής. β) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2: Αυθαίρετες κατασκευές που υφίστανται πριν από την 1η.1.1983: Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες είχαν ολοκληρωθεί πριν από το έτος 1983 με την καταβολή του παραβόλου και του ενιαίου ειδικού προστίμου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος. Για την υπαγωγή υποβάλλονται τα δικαιολογητικά των

	κατασκευών που προϋπήρχαν της 1.1.1983. γ) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 3: Αυθαίρετες μικρές παραβάσεις: Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση, με την καταβολή παραβόλου ποσού διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και χωρίς την καταβολή ειδικού προστίμου, οι εξής παραβάσεις, ανεξαρτήτως του αριθμού αυτών και υπό την προϋπόθεση ότι αυτές δεν περιλαμβάνονται στις διατάξεις του άρθρου 30 του παρόντος: γα) μείωση του ποσοστού της υποχρεωτικής φύτευσης του ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου έως είκοσι τοις εκατό (20%), γβ) προσθήκη μόνωσης εξωτερικά στις όψεις, γγ) αλλαγή των διαστάσεων των εξωστών που προκαλεί υπέρβαση της επιφανείας τους έως είκοσι τοις εκατό (20%). Συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα περίπτωση και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης και αυθαίρετοι ανοικτοί εξώστες ή τμήματα αυτών που υπέρκεινται του κοινόχρηστου χώρου της πόλης (ρυμοτομική γραμμή), υπό την προϋπόθεση ότι η προβολή τους δεν ξεπερνά το κρασπεδόρειθρο. γδ) αλλαγή των διαστάσεων των ανοιγμάτων και μετατόπιση αυτών, γε) κατασκευή πέργκολας έως πενήντα (50) τ.μ. σύμφωνα με την παρ. 60 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α' 79), γστ) φύτευση υποχρεωτικής υπαίθριας θέσης στάθμευσης, γζ) δεξαμενές αποχέτευσης στεγανές ή απορροφητικές, καθώς και δεξαμενές νερού,	περιπτώσεων α, β, γ, δ, ε, ζ, ι, και ια του άρθρου 99 και αποτύπωση των κατόψεων του κτιρίου ή της ιδιοκτησίας και δεν απαιτούνται λοιπά στοιχεία και σχέδια. [Δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις για την υπαγωγή στην παρούσα κατηγορία, αν στο ακίνητο ή στην αυτοτελή ιδιοκτησία υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις οι οποίες πραγματοποιήθηκαν ή εγκαταστάθηκαν μετά την 1η.1.1983]. Αν στο ακίνητο ή στην αυτοτελή ιδιοκτησία υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις οι οποίες πραγματοποιήθηκαν ή εγκαταστάθηκαν μετά την 1η.1.1983 τότε για τις επιφάνειες αυτές δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις για την υπαγωγή στην παρούσα κατηγορία και εντάσσονται στην Κατηγορία 4 ή 5 ανάλογα την υπέρβαση, ενώ στην Κατηγορία 2 εντάσσονται μονο τα τμήματα των κατασκευών που προϋπήρχαν της 1.1.1983. γ) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 3: Αυθαίρετες μικρές παραβάσεις: Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση, με την καταβολή παραβόλου ποσού διακοσίων πενήντα

	γη) οικίσκοι που καλύπτουν αντλητικές εγκαταστάσεις, εφόσον έχουν τις συγκεκριμένες διαστάσεις που ορίζει το π.δ. της 24ης.5.1985 (Δ' 270). Για την εν λόγω περίπτωση δεν απαιτείται καταβολή παραβόλου, γθ) εργασίες διαμόρφωσης εδάφους ύψους έως 1,00 μέτρο, γι) υπέρβαση περιτοίχισης ύψους έως ένα (1,00) μέτρο για κατοικίες και δύο (2,00) μέτρα για βιομηχανίες και ειδικά κτίρια, για) υπέρβαση νομίμου ύψους καμινάδας έως ενάμιση (1,50) μέτρο, και πέργκολας ύψους έως τέσσερα (4) μέτρα για ξενοδοχειακές μονάδες και τουριστικά καταλύματα, γιβ) αποθήκη μέγιστης επιφάνειας δεκαπέντε (15) τ.μ. και μέσου ύψους έως δυόμιση (2,50) μέτρα, γιγ) υπέρβαση ύψους των επαγγελματικών, βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αγροτικών αποθηκών έως είκοσι τοις εκατό (20%) του ύψους που προβλέπεται στην οικοδομική άδεια, γιδ) αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, ή αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και με την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους. Επιτρέπεται κατ' εξαίρεση των οριζομένων στην παρ. 10 του άρθρου 42 η ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας με τις μελέτες του υφισταμένου κτιρίου, προκειμένου να εκδοθεί η ταυτότητα κτιρίου,	(250) ευρώ και χωρίς την καταβολή ειδικού προστίμου, οι εξής παραβάσεις, ανεξαρτήτως του αριθμού αυτών και υπό την προϋπόθεση ότι αυτές δεν περιλαμβάνονται στις διατάξεις του άρθρου 30 του παρόντος νόμου: αα) μείωση του ποσοστού της υποχρεωτικής φύτευσης του ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου έως είκοσι τις εκατό (20%), ββ) προσθήκη μόνωσης εξωτερικά στις όψεις, γγ) αλλαγή των διαστάσεων των εξωστών που προκαλεί υπέρβαση της επιφανείας τους έως είκοσι τις εκατό (20%). Συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα περίπτωση και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης και ανοικτοί εξώστες που υπέρκεινται του κοινόχρηστου χώρου της πόλης, εφόσον εξασφαλίζεται κάτω από την επιφάνειά τους καθαρό ελεύθερο ύψος τουλάχιστον τριών (3) μέτρων, δδ) αλλαγή των διαστάσεων των ανοιγμάτων και μετατόπιση αυτών, εε) κατασκευή πέργκολας έως (50) τ.μ. σύμφωνα με την παρ. 60 του <u>άρθρου 2</u> του ν. <u>4067/2012</u> (Α 79), στστ) φύτευση υποχρεωτικής υπαίθριας θέσης στάθμευσης,

	γιε) αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας έως πέντε τοις εκατό (5%) και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού πέντε τοις εκατό (5%) και κατά παρέκκλιση των περ. α', β' και γ' της παρ. 2 του άρθρου 89, γιστ) παραβάσεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού, ο οποίος εγκρίθηκε με την υπ' αρ. 3046/304/30-1/3.2.1989 απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ' 59). Για τις παραβάσεις αυτές γίνεται ειδική μνεία στις βεβαιώσεις των μηχανικών, κατά την τεχνική έκθεση, γιζ) πρόχειρες και προσωρινές κατασκευές από πανί, νάϋλον ή άλλα ευτελή υλικά που χρησιμοποιούνται για αυτοστέγαση ή για προσωρινή αποθήκευση υλικών και προϊόντων εμπορίου σε βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτίρια με νόμιμη άδεια, γιη) πρόχειρες ξύλινες κατασκευές βοηθητικής χρήσης έως οκτώ (8) τ.μ. και μεγίστου ύψους δυόμιση (2,50) μέτρων, που τοποθετούνται στον ακάλυπτο χώρο. Για την υπαγωγή υποβάλλονται αίτηση και υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη, τεχνική έκθεση μηχανικού, καθώς και φωτογραφίες, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του παρόντος. Σε περίπτωση παραβάσεων που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία, εφαρμόζεται η παρ. 5 του άρθρου 100, με την επιφύλαξη της περ. ιστ', για την οποία εφαρμόζονται οι	ζζ) δεξαμενές αποχέτευσης στεγανές ή απορροφητικές, καθώς και δεξαμενές νερού, ηη) οικίσκοι που καλύπτουν αντλητικές εγκαταστάσεις, εφόσον έχουν τις συγκεκριμένες διαστάσεις που ορίζει το π.δ. της 24ης.5.1985 (Δ 270). Για την εν λόγω περίπτωση δεν απαιτείται καταβολή παραβόλου, θθ) εργασίες διαμόρφωσης εδάφους ύψους έως 1,00 μέτρο, ιι) υπέρβαση περιτοίχισης ύψους έως 1,00 μέτρο για κατοικίες και 2,00 μέτρα για βιομηχανίες και ειδικά κτίρια, ιαια) υπέρβαση νομίμου ύψους καμινάδας έως 1,50 μέτρο, και πέργκολας ύψους έως τέσσερα (4) μέτρα για ξενοδοχειακές μονάδες και τουριστικά καταλύματα, «ιβιβ) αποθήκη μέγιστης επιφάνειας 15 τ.μ. και μέσου ύψους έως 2,50 μέτρα,». ιγιγ) υπέρβαση ύψους των επαγγελματικών, βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αγροτικών αποθηκών έως είκοσι τοις εκατό (20%)του ύψους που προβλέπεται στην οικοδομική άδεια, ιδιδ) αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν

	γενικές διατάξεις υπολογισμού του προστίμου του ίδιου άρθρου. δ) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4: Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση, μετά την υπαγωγή, την καταβολή του σχετικού παραβόλου και την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου, με την επιφύλαξη εφαρμογής των οριζομένων στο άρθρο 97, οι εξής αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης: αα) αυθαίρετες κατασκευές εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και ύψους που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής αδείας, ββ) αυθαίρετες κατασκευές εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) το πολεοδομικό μέγεθος του ύψους που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας και δεν υπερβαίνουν τα 250 τ.μ. για χρήση κατοικίας ανά ιδιοκτησία και μέχρι τα 1000 τ.μ. κτιρίου συνολικά, τα 1000 τ.μ. για τις λοιπές χρήσεις. Στα ανωτέρω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους ν. 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013. Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του	παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, ή αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και με την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους. Επιτρέπεται κατ εξαίρεση των οριζομένων στην παράγραφο 10 του άρθρου 42 η ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας με τις μελέτες του υφισταμένου κτιρίου, προκειμένου να εκδοθεί η ταυτότητα κτιρίου, ιειε) αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας έως πέντε τοις εκατό (5%) και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού πέντε τοις εκατό (5%) και κατά παρέκκλιση των περιπτώσεων α, β και γ της παραγράφου 2 του άρθρου 89, ιστιστ) παραβάσεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού, ο οποίος εγκρίθηκε με την 3046/304/30- 1/3.2.1989 απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ 59). Για τις παραβάσεις αυτές γίνεται ειδική μνεία στις βεβαιώσεις των μηχανικών, κατά την τεχνική έκθεση,

	κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια. Ημιυπαίθριοι χώροι δε συνυπολογίζονται μέχρι του ποσοστού υπέρβασης 80% του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης, με την προϋπόθεση ότι έχουν ενταχθεί στους ν. 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013, γγ) αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, εφόσον έχουν συντελεστεί σε περιοχές εντός σχεδίου και με την προϋπόθεση ότι η εν λόγω χρήση είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής, δδ) αυθαίρετες κατασκευές ημιυπαίθριων χώρων σε κτίσματα που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου και με την προϋπόθεση ότι η χρήση τους είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής, εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του εξήντα τοις εκατό (60%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης. Δεν συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα περίπτωση και δεν εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές εφόσον βρίσκονται εντός προκηπίου. ε) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 5: εα) αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης με την επιφύλαξη των οριζομένων στο άρθρο 89 που δεν συμπεριλαμβάνονται στις κατηγορίες 1 έως 4 του παρόντος, ββ) για τις αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης της παρούσας κατηγορίας αναστέλλεται για τριάντα (30) έτη η επιβολή κυρώσεων, σύμφωνα με το άρθρο 97, και	ιζιζ) πρόχειρες και προσωρινές κατασκευές από πανί, νάϋλον ή άλλα ευτελή υλικά που χρησιμοποιούνται για αυτοστέγαση ή για προσωρινή αποθήκευση υλικών και προϊόντων εμπορίου σε βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτίρια με νόμιμη άδεια, ιηιη) πρόχειρες ξύλινες κατασκευές βοηθητικής χρήσης έως 8 τ.μ. και μεγίστου ύψους 2,50 μέτρων, που τοποθετούνται στον ακάλυπτο χώρο. Για την υπαγωγή υποβάλλεται αίτηση και υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη, τεχνική έκθεση μηχανικού, καθώς και φωτογραφίες, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του παρόντος. Σε περίπτωση παραβάσεων που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία, εφαρμόζεται η παράγραφος 5 του άρθρου 100, με την επιφύλαξη της περίπτωσης ιστ, για την οποία εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις υπολογισμού του προστίμου του ίδιου άρθρου. δ) «ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4: Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση, μετά την υπαγωγή, την καταβολή του σχετικού παραβόλου και την καταβολή του

	επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών μετά την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος, την καταβολή του σχετικού παραβόλου και την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται κάθε θέμα που αφορά στη διαδικασία εφαρμογής της παρούσας περ. ε).».	ενιαίου ειδικού προστίμου, με την επιφύλαξη εφαρμογής των οριζομένων στο άρθρο 97, οι εξής αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης.». αα) αυθαίρετες κατασκευές εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και ύψους που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής αδείας, ββ) αυθαίρετες κατασκευές εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) το πολεοδομικό μέγεθος του ύψους που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας και δεν υπερβαίνουν τα 250 τ.μ. για χρήση κατοικίας ανά ιδιοκτησία και μέχρι τα 1000 τ.μ. κτιρίου συνολικά, τα 1000 τ.μ. για τις λοιπές χρήσεις. Στα ανωτέρω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους νόμους

		3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013. Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια. Ημιυπαίθριοι χώροι δε συνυπολογίζονται μέχρι του ποσοστού υπέρβασης 80% του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης, με την προϋπόθεση ότι έχουν ενταχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013, γγ) αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, εφόσον έχουν συντελεστεί σε περιοχές εντός σχεδίου και με την προϋπόθεση ότι η εν λόγω χρήση είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής, δδ) αυθαίρετες κατασκευές ημιυπαίθριων χώρων σε κτίσματα που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου και με την προϋπόθεση ότι η χρήση τους είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής, εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του εξήντα τοις εκατό (60%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης. [Οι ανωτέρω αυθαίρετες κατασκευές εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης μετά τη συμπλήρωση της ταυτότητας

		του κτιρίου]. Δεν συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα περίπτωση και δεν εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές εφόσον βρίσκονται εντός προκηπίου. ε) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 5: αα) αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης με την επιφύλαξη των οριζομένων στο άρθρο 89 που δεν συμπεριλαμβάνονται στις κατηγορίες 1 έως 4 του παρόντος άρθρου, ββ) για τις αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης της παρούσας κατηγορίας αναστέλλεται για τριάντα (30) έτη η επιβολή κυρώσεων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 97, και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών μετά την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος, την καταβολή του σχετικού παραβόλου και την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου. Οι κατασκευές αυτές μπορεί να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης με την αντιστοίχιση ίσου με την υπέρβαση τους Τίτλου Σ.Δ., μέσω της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων, εφόσον βρίσκονται εντός Π.Α.Ε.Σ. κατά τις διατάξεις του άρθρου 73,

		γγ) για κάθε υπαγωγή της παρούσας περίπτωσης Κατηγορία 5 και πριν από την έκδοση του προαναφερόμενου τίτλου Σ.Δ. πραγματοποιείται έλεγχος των υποβαλλόμενων στοιχείων από ελεγκτή δόμησης, ύστερα από αίτηση που υποβάλλει ο ενδιαφερόμενος στο αρμόδιο Τοπικό Παρατηρητήριο. Ο ελεγκτής εκδίδει πόρισμα για την πληρότητα των υποβαλλόμενων στοιχείων και τον έλεγχο αυτών κατά τη δήλωση υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος. Το Τοπικό Παρατηρητήριο εκδίδει πράξη ολοκλήρωσης του ελέγχου κατά το πόρισμα. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται κάθε θέμα που αφορά την διαδικασία εφαρμογής της παρούσας περίπτωσης ε.»
	Άρθρο 81 Ζητήματα κάθετων και οριζόντιων ιδιοκτησιών Οι παρ. 7 και 9 του άρθρου 98 του ν. 4495/2017 αντικαθίστανται και το άρθρο 98 διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 98 Ρυθμίσεις του ν.δ. 1024/1971 (Α' 232) και του ν. 3741/1929 Άρθρο 98 Ρυθμίσεις του ν.δ. 1024/1971 (Α' 232) και του ν. 3741/1929 1. Οι διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν.δ. 1024/1971 εφαρμόζονται και επί γηπέδων, που κείνται εκτός σχεδίου	Άρθρο 98 Ν. 4495/2017 Ρυθμίσεις του ν.δ. 1024/1971 και του ν. 3741/1929 «1. Οι διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν.δ. 1024/1971 (Α 232) εφαρμόζονται και επί γηπέδων, που κείνται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών και ανήκουν σε έναν ή πλείονες ιδιοκτήτες, επί των οποίων έχουν ανεγερθεί μέχρι τις 28.7.2011 οικοδομήματα νομίμως ανεγερθέντα ή αυθαίρετα, υπαγόμενα στις διατάξεις

	πόλεως και εκτός ορίων οικισμών και ανήκουν σε έναν ή πλείονες ιδιοκτήτες, επί των οποίων έχουν ανεγερθεί μέχρι τις 28.7.2011 οικοδομήματα νομίμως ανεγερθέντα ή αυθαίρετα, υπαγόμενα στις διατάξεις του παρόντος, με την επιφύλαξη των οριζομένων στις διατάξεις του άρθρου 89 του παρόντος. Υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις επιτρέπεται η σύνταξη και υπογραφή συμβολαιογραφικών πράξεων σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών επί των ανωτέρω γηπέδων και η μεταγραφή αυτών στα βιβλία μεταγραφών ή η καταχώριση στα κτηματολογικά γραφεία. Υπό τις ίδιες ανωτέρω προϋποθέσεις θεωρούνται εξ υπαρχής έγκυρες και ισχυρές συστάσεις διαιρεμένων ιδιοκτησιών, οι οποίες έχουν συσταθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος και δεν έχουν κηρυχθεί άκυρες με αμετάκλητη δικαστική απόφαση. Η ανέγερση των οικοδομών μέχρι τις 28.7.2011 αποδεικνύεται από αεροφωτογραφίες που έχουν ληφθεί μέχρι την ημερομηνία αυτή και βεβαιώνεται από το μηχανικό, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος. 2. Συνιδιοκτήτες τουλάχιστο κατά 65% του γηπέδου επί του οποίου έχουν ανεγερθεί αυτοτελή οικοδομήματα, με την επιφύλαξη της παρ. 1, μπορούν να ζητήσουν με αγωγή τη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών, σύμφωνα την έννοια του άρθρου 1 της παρ. 1 του ν.δ. 1024/1971. Προς τούτο, καταθέτουν για τη σύνταξη σχετικής πράξης: α) τοπογραφικό διάγραμμα του γηπέδου επί του οποίου αποτυπώνεται το	του παρόντος, με την επιφύλαξη των οριζομένων στις διατάξεις του άρθρου 89 του παρόντος. Υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις επιτρέπεται η σύνταξη και υπογραφή συμβολαιογραφικών πράξεων σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών επί των ανωτέρω γηπέδων και η μεταγραφή αυτών στα βιβλία μεταγραφών ή η καταχώριση στα κτηματολογικά γραφεία. Υπό τις ίδιες ανωτέρω προϋποθέσεις θεωρούνται εξ υπαρχής έγκυρες και ισχυρές συστάσεις διαιρεμένων ιδιοκτησιών, οι οποίες έχουν συσταθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος και δεν έχουν κηρυχθεί άκυρες με αμετάκλητη δικαστική απόφαση. Η ανέγερση των οικοδομών μέχρι τις 28.7.2011 αποδεικνύεται από αεροφωτογραφίες που έχουν ληφθεί μέχρι την ημερομηνία αυτή και βεβαιώνεται από το μηχανικό, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος. 2. Συνιδιοκτήτες τουλάχιστο κατά 65% του γηπέδου επί του οποίου έχουν ανεγερθεί αυτοτελή οικοδομήματα, με την επιφύλαξη της παραγράφου 1, μπορούν να ζητήσουν με αγωγή τη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών, σύμφωνα την έννοια του άρθρου 1 της παρ. 1 του ν.δ. 1024/1971 (Α 232). Προς τούτο, καταθέτουν για τη σύνταξη σχετικής πράξης:

	περίγραμμα των υφιστάμενων οικοδομημάτων, β) σχέδιο της σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών και κανονισμού σχέσης συνιδιοκτητών με περιγραφή των ιδιοκτησιών που θα δημιουργηθούν, γ) σχέδιο διανομής των διηρημένων ιδιοκτησιών, στο οποίο προβλέπεται η περιερχόμενη σε όλους τους συνιδιοκτήτες διηρημένη ιδιοκτησία, δ) κάτοψη των υφισταμένων οικοδομημάτων, ε) πίνακα κατανομής των ποσοστών εξ αδιαιρέτου του κοινού γηπέδου στις χωριστές ιδιοκτησίες που θα δημιουργηθούν, με μνεία της αναλογίας των κοινοχρήστων δαπανών που θα βαρύνει κάθε χωριστή ιδιοκτησία, στ) έκθεση σχετικά με την αξία κάθε ιδιοκτησίας που θα περιέλθει στους συγκυρίους, συνολικά και για κάθε συγκύριο χωριστά, ζ) πιστοποιητικό ιδιοκτησίας και βαρών του ακινήτου. Η αγωγή εγείρεται ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου της τοποθεσίας του γηπέδου και εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις του ν. 1562/1985 (Α' 150). 3. Με π.δ., που εκδίδεται ύστερα από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορεί να εφαρμόζονται οι διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν.δ. 1024/1971 (Α' 232) επί γηπέδων κειμένων εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών, ανεξαρτήτως αν έχουν ανεγερθεί οικοδομήματα μέχρι τις 28.7.2011, εφόσον επιτρέπεται η διάσπαση όγκου του κτιρίου. Με το π.δ. μπορεί να καθορίζονται:	α) τοπογραφικό διάγραμμα του γηπέδου επί του οποίου αποτυπώνεται το περίγραμμα των υφιστάμενων οικοδομημάτων, β) σχέδιο της σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών και κανονισμού σχέσης συνιδιοκτητών με περιγραφή των ιδιοκτησιών που θα δημιουργηθούν, γ) σχέδιο διανομής των διηρημένων ιδιοκτησιών, στο οποίο προβλέπεται η περιερχόμενη σε όλους τους συνιδιοκτήτες διηρημένη ιδιοκτησία, δ) κάτοψη των υφισταμένων οικοδομημάτων, ε) πίνακα κατανομής των ποσοστών εξ αδιαιρέτου του κοινού γηπέδου στις χωριστές ιδιοκτησίες που θα δημιουργηθούν, με μνεία της αναλογίας των κοινοχρήστων δαπανών που θα βαρύνει κάθε χωριστή ιδιοκτησία, στ) έκθεση σχετικά με την αξία κάθε ιδιοκτησίας που θα περιέλθει στους συγκυρίους, συνολικά και για κάθε συγκύριο χωριστά, ζ) πιστοποιητικό ιδιοκτησίας και βαρών του ακινήτου. Η αγωγή εγείρεται ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου της τοποθεσίας του

	α) οι γενικοί όροι και προϋποθέσεις, καθώς και οι περιπτώσεις ειδικών περιοχών στις οποίες δεν εφαρμόζεται η παρούσα διάταξη β) η απαγόρευση οποιασδήποτε οικοδομικής εργασίας περίφραξης ή κατασκευής στο όριο των τμημάτων αποκλειστικής χρήσης, καθώς και η καταγραφή των επιτρεπόμενων κατασκευών και οικοδομικών εργασιών, γ) η μείωση του συντελεστή δόμησης αναλόγως της απόστασης των τμημάτων των κτιρίων που δημιουργούνται από τη διάσπαση, δ) οι όροι δόμησης των ακινήτων που υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος, αν υφίσταται υπόλοιπο συντελεστή δόμησης. 4. Συγκύριοι εξ αδιαιρέτου σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, ή σε κτίσμα χωρίς σύσταση οροφοκτησίας εντός σχεδίου πόλεως, ανεξαρτήτως ποσοστού συγκυριότητας, αυθαίρετων κτισμάτων ή νόμιμων κτισμάτων με αυθαίρετες μικρές παραβάσεις ή αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης μπορούν να ζητούν την υπαγωγή τους στις ρυθμίσεις του παρόντος κατά τα οριζόμενα στα άρθρα 99 επ. ανεξαρτήτως της σύμφωνης γνώμης των λοιπών εξ αδιαιρέτου συγκυρίων. Υπόχρεος προς καταβολή του παραβόλου υπαγωγής και των αναλογούντων προστίμων είναι ο δηλών την αυθαιρεσία συγκύριος, ο οποίος διατηρεί τα εκ του νόμου αναγωγικά του δικαιώματα έναντι των λοιπών συγκυρίων. Σε κάθε περίπτωση, οι λοιποί συνιδιοκτήτες μπορούν να αποπληρώνουν τις ορισθείσες δόσεις των αναλογούντων προστίμων	γηπέδου και εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις του ν. 1562/1985 (Α 150). 3. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται ύστερα από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορεί να εφαρμόζονται οι διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν.δ. 1024/1971 (Α 232) επί γηπέδων κειμένων εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών, ανεξαρτήτως αν έχουν ανεγερθεί οικοδομήματα μέχρι τις 28.7.2011, εφόσον επιτρέπεται η διάσπαση όγκου του κτιρίου. Με το προεδρικό διάταγμα μπορεί να καθορίζονται: α) οι γενικοί όροι και προϋποθέσεις, καθώς και οι περιπτώσεις ειδικών περιοχών στις οποίες δεν εφαρμόζεται η παρούσα διάταξη β) η απαγόρευση οποιασδήποτε οικοδομικής εργασίας περίφραξης ή κατασκευής στο όριο των τμημάτων αποκλειστικής χρήσης, καθώς και η καταγραφή των επιτρεπόμενων κατασκευών και οικοδομικών εργασιών, γ) η μείωση του συντελεστή δόμησης αναλόγως της απόστασης των τμημάτων των κτιρίων που δημιουργούνται από τη διάσπαση, δ) οι όροι δόμησης των ακινήτων που υπάγονται στις διατάξεις του

	αυτοβούλως, σύμφωνα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους, ύστερα από σχετική έγγραφη ή ηλεκτρονική δήλωσή τους. 5. Ειδικώς στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής καθ' ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μόνο στις εξής περιπτώσεις: α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση-κατασκευή της οικοδομής ή β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής. 6. Για την υπαγωγή των ανωτέρω περιπτώσεων στις ρυθμίσεις του παρόντος, απαιτείται, κατά περίπτωση, επιπλέον των υπόλοιπων δικαιολογητικών που ορίζονται στο άρθρο 99: α) υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας ότι η οριζόντια ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από τον χρόνο ανέγερσης κατασκευής της όλης οικοδομής, β) βεβαίωση μηχανικού ότι η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οριζόντιας ιδιοκτησίας. 7. Μετά από την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος και εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις των περ. α και β της παρ. 5 ή εφόσον η αυθαίρετη επέκταση ή απομείωση οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας και κτιρίων εν σειρά	παρόντος, αν υφίσταται υπόλοιπο συντελεστή δόμησης. «4. Συγκύριοι εξ αδιαιρέτου σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, ή σε κτίσμα χωρίς σύσταση οροφοκτησίας εντός σχεδίου πόλεως, ανεξαρτήτως ποσοστού συγκυριότητας, αυθαίρετων κτισμάτων ή νόμιμων κτισμάτων με αυθαίρετες μικρές παραβάσεις ή αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης μπορούν να ζητούν την υπαγωγή τους στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 99 κ.επ. ανεξαρτήτως της σύμφωνης γνώμης των λοιπών εξ αδιαιρέτου συγκυρίων. Υπόχρεος προς καταβολή του παραβόλου υπαγωγής και των αναλογούντων προστίμων είναι ο δηλών την αυθαιρεσία συγκύριος, ο οποίος διατηρεί τα εκ του νόμου αναγωγικά του δικαιώματα έναντι των λοιπών συγκυριών. Σε κάθε περίπτωση, οι λοιποί συνιδιοκτήτες μπορούν να αποπληρώνουν τις ορισθείσες δόσεις των αναλογούντων προστίμων αυτοβούλως, σύμφωνα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους, ύστερα από σχετική έγγραφη ή ηλεκτρονική δήλωσή τους.». 5. Ειδικώς στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής καθ ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινοχρήστου ή

	που αποτελούν οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες ευρισκόμενες εντός οικοπέδων, τμημάτων οικοπέδων ή αγροτεμαχίων υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής και συντελείται εντός νόμιμου όγκου του κτιρίου ή σε νόμιμη ή μη υπόγεια στάθμη, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ή καθέτου ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο στην οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία του ή να τον εξαιρέσει από αυτή. Στην περίπτωση αυτή η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται. Η παρούσα εφαρμόζεται αναλόγως και σε περιπτώσεις που η ίδια αυθαίρετη κατασκευή υφίσταται σε όλους τους ορόφους και δεν είναι από κατασκευής. Απαραίτητη προϋπόθεση για την εφαρμογή του παρόντος, σε περίπτωση που δεν συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις των περ. α και β της παρ. 5, είναι η παρέλευση δεκαετίας από την τέλεση της αυθαιρεσίας μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος και η μη έκδοση αμετάκλητης δικαστικής απόφασης που να διατάσσει την κατεδάφιση. 8. Επί αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης που έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε οριζόντια ή κάθετη συνιδιοκτησία και εντός τμημάτων αποκλειστικής χρήσης αυτών, εφόσον κατά τη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών έχουν αποδοθεί στους δικαιούχους ως αποκλειστική χρήση, για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος	κοινοκτήτου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μόνο στις εξής περιπτώσεις: «α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση-κατασκευή της οικοδομής ή β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής.». 6. Για την υπαγωγή των ανωτέρω περιπτώσεων στις ρυθμίσεις του παρόντος, απαιτείται, κατά περίπτωση, επιπλέον των υπόλοιπων δικαιολογητικών που ορίζονται στο άρθρο 99: α) υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας ότι η οριζόντια ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί - καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από τον χρόνο ανέγερσης κατασκευής της όλης οικοδομής, β) βεβαίωση μηχανικού ότι η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οριζόντιας ιδιοκτησίας. «7. Μετά την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος και εφόσον συντρέχουν σωρευτικά και οι δύο προϋποθέσεις με

	δεν απαιτείται συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών. Ειδικώς, όταν αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, που εξυπηρετούν τη συνιδιοκτησία έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε παράρτημα οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, προκειμένου το παράρτημα να αποκτήσει το χαρακτήρα κοινόχρηστου και κοινόκτητου χώρου της συνιδιοκτησίας. Στην περίπτωση αυτή η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται. 9. Για την υπαγωγή στον παρόντα , οι υπόλοιπες περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας πλην των περιπτώσεων της παρ. 8, που αφορούν σε κατάληψη κοινόχρηστου χώρου ή αυθαιρεσίες επί κοινοχρήστων, απαιτείται η συναίνεση άνω του πενήντα τοις εκατό των συνιδιοκτητών.»	στοιχεία α και β της παραγράφου 5, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο στην οριζόντια ιδιοκτησία του. Στην περίπτωση αυτή η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.». 8. Επί αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης που έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε οριζόντια ή κάθετη συνιδιοκτησία και εντός τμημάτων αποκλειστικής χρήσης αυτών, εφόσον κατά τη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών έχουν αποδοθεί στους δικαιούχους ως αποκλειστική χρήση, για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος δεν απαιτείται συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών. Ειδικώς, όταν αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, που εξυπηρετούν τη συνιδιοκτησία έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε παράρτημα οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, προκειμένου το παράρτημα να αποκτήσει το

		χαρακτήρα κοινόχρηστου και κοινόκτητου χώρου της συνιδιοκτησίας. Στην περίπτωση αυτή η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται. «9. Πλην των περιπτώσεων της παραγράφου 8 του παρόντος άρθρου, υπόχρεος για την τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης επί κοινοχρήστων ή κοινοκτήτων μερών της οικοδομής είναι ο ιδιοκτήτης που τις ιδιοχρησιμοποιεί χωρίς να απαιτείται η σύμφωνη γνώμη των λοιπών συνιδιοκτητών της οικοδομής. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται η διαδικασία υπαγωγής στον παρόντα νόμο των αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης επί κοινοχρήστων ή κοινοκτήτων μερών της οικοδομής που δεν έχουν απολέσει την κοινόχρηστη χρήση, ο επιμερισμός του ενιαίου ειδικού προστίμου και των λοιπών δαπανών μεταξύ των συνιδιοκτητών και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.».
	Άρθρο 82 Υπολογισμός ενιαίου ειδικού προστίμου Η παρ. 8 του άρθρου 100 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται και το άρθρο 100 διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 100	Άρθρο 100 Ν. 4495/2017 Διατάξεις υπολογισμού ενιαίου ειδικού προστίμου «1. Για την υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής ή χρήσης στην παρούσα

	Διατάξεις υπολογισμού ενιαίου ειδικού προστίμου 1. Για την υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής ή χρήσης στην παρούσα ρύθμιση καταβάλλεται ενιαίο ειδικό πρόστιμο. Ο υπολογισμός του ενιαίου ειδικού προστίμου γίνεται με βάση το εμβαδόν της επί την τιμή ζώνης στην περιοχή του ακινήτου, ανεξαρτήτως της χρήσης αυτού, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών της 20.1.2016, επί το συντελεστή δεκαπέντε τοις εκατό (15%) και επί τους συντελεστές των σχετικών ενδείξεων-τετραγωνιδίων, που ορίζονται στον πίνακα του Παραρτήματος Α', όπου απαιτούνται, ανάλογα με την κατηγορία και το είδος του αυθαιρέτου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 96 (τετραγωνικά μέτρα Χ 15% Χ τιμή ζώνης Χ συντελεστές τετραγωνιδίων). 2. Για τον υπολογισμό των ανωτέρω συντελεστών τετραγωνιδίων, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου και, σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου, με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ή ιδιοκτησίας κάθε συγκύριου. 3. Για τον υπολογισμό του προστίμου ομαδοποιούνται οι αυθαιρεσίες της ίδιας κατηγορίας και είδους κατασκευής ή χρήσης που ορίζεται στον πίνακα του παραρτήματος Α', οι οποίες έχουν τα ίδια χαρακτηριστικά και προστίθενται τα εμβαδά των δηλούμενων εμβαδών της	ρύθμιση καταβάλλεται ενιαίο ειδικό πρόστιμο. Ο υπολογισμός του ενιαίου ειδικού προστίμου γίνεται με βάση το εμβαδόν της επί την τιμή ζώνης στην περιοχή του ακινήτου, ανεξαρτήτως της χρήσης αυτού, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών της 20.1.2016, επί το συντελεστή δεκαπέντε τοις εκατό (15%) και επί τους συντελεστές των σχετικών ενδείξεων - τετραγωνιδίων, που ορίζονται στον πίνακα του Παραρτήματος Α, όπου απαιτούνται, ανάλογα με την κατηγορία και το είδος του αυθαιρέτου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 96 (τετραγωνικά μέτρα Χ 15% Χ τιμή ζώνης Χ συντελεστές τετραγωνιδίων). 2. Για τον υπολογισμό των ανωτέρω συντελεστών τετραγωνιδίων, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου και, σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου, με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ή ιδιοκτησίας κάθε συγκύριου. 3. Για τον υπολογισμό του προστίμου ομαδοποιούνται οι αυθαιρεσίες της

	αυτής κατηγορίας και είδους ανά φύλλο καταγραφής. 4. Για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, που αποδεδειγμένα προϋφίστανται της 1.1.1983, καταβάλλεται ποσοστό δεκαπέντε τοις εκατό (15%) του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος. Για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από 1.1.1983 έως 1.1.1993 καταβάλλεται ποσοστό εξήντα τοις εκατό (60%) του ενιαίου ειδικού προστίμου, ενώ για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από 1.1.1993 έως 31.12.2003 καταβάλλεται ποσοστό 80% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος. 5. Για τις παραβάσεις οι οποίες δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1 έως και 12 του πίνακα του Παραρτήματος Α' και δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου (τ.μ.), καθώς και για εγκαταστάσεις όπως ορίζονται στις παρ. 19, 26 και 57 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α' 79) που δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις της κατηγορίας 3 του άρθρου 96 καταβάλλεται παράβολο διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και το ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με προϋπολογισμό σύμφωνα με το Παράρτημα Β'. Αν στο Παράρτημα Β' δεν περιλαμβάνεται τιμή μονάδος της αυθαίρετης κατασκευής, λαμβάνεται η τιμή μονάδος τιμολογίων αγοράς. Προϋπολογισμός έως και δεκαπέντε χιλιάδων (15.000) ευρώ θεωρείται μία (1) παράβαση για την οποία καταβάλλεται πρόστιμο διακοσίων πενήντα (250) ευρώ.	ίδιας κατηγορίας και είδους κατασκευής ή χρήσης που ορίζεται στον πίνακα του παραρτήματος Α, οι οποίες έχουν τα ίδια χαρακτηριστικά και προστίθενται τα εμβαδά των δηλούμενων εμβαδών της αυτής κατηγορίας και είδους ανά φύλλο καταγραφής. 4. Για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, που αποδεδειγμένα προϋφίστανται της 1.1.1983, καταβάλλεται ποσοστό δεκαπέντε τοις εκατό (15%) του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος. Για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από 1.1.1983 έως 1.1.1993 καταβάλλεται ποσοστό εξήντα τοις εκατό (60%) του ενιαίου ειδικού προστίμου, ενώ για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από 1.1.1993 έως 31.12.2003 καταβάλλεται ποσοστό 80 % του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος. 5. Για τις παραβάσεις οι οποίες δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1 έως και 12 του πίνακα του Παραρτήματος Α και δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου (τ.μ.), καθώς και για εγκαταστάσεις όπως ορίζονται στις παρ. 19, 26 και 57 του <u>άρθρου 2</u> του ν. <u>4067/2012</u> (Α 79) που δεν εμπίπτουν

	Ο αριθμός των παραβάσεων προκύπτει από το πηλίκο του συνολικού προϋπολογισμού δια του ποσού των δεκαπέντε χιλιάδων (15.000) ευρώ, στρογγυλοποιούμενο προς τα άνω. Ο συνολικός αριθμός των παραβάσεων του ακινήτου σημειώνεται στο τετραγωνίδιο 13 του πίνακα του Παραρτήματος Α'. Στον ανωτέρω τρόπο υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου υπάγονται επίσης αυθαίρετοι ημιυπαίθριοι χώροι, στέγαστρα, κιόσκια, καθώς και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις από βοηθητική χρήση σε βοηθητική και από κύρια χρήση σε κύρια που έχουν πραγματοποιηθεί χωρίς την έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου και με την προϋπόθεση ότι δεν επέρχεται υπέρβαση δόμησης λόγω της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης σύμφωνα με την παρ. 7. Ειδικά σε αυτές τις περιπτώσεις, που δηλώνονται παραβάσεις αποκλειστικά αυτής της κατηγορίας, δεν υποβάλλονται τα δικαιολογητικά γγγ, δδδ, εεε της παρ. στ' του άρθρου 99. 6. Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται συντελεστής 0,30 για τους χώρους σε: α) υπόγειες στάθμες που δεν αποτελούν αυτοτελή χώρο, αλλά συνδέονται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο, β) εσωτερικούς εξώστες (πατάρια) και σοφίτες που δεν αποτελούν ανεξάρτητο χώρο. Στις υπόγειες στάθμες, που αποτελούν αυτοτελή χώρο, καθώς και σε ισόγειους βοηθητικούς χώρους (ιδίως αποθήκες, χώροι στάθμευσης, κ.λπ.) επιφάνειας	στις περιπτώσεις της κατηγορίας 3 του άρθρου 96 καταβάλλεται παράβολο διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και το ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με προϋπολογισμό σύμφωνα με το Παράρτημα Β. Αν στο Παράρτημα Β δεν περιλαμβάνεται τιμή μονάδος της αυθαίρετης κατασκευής, λαμβάνεται η τιμή μονάδος τιμολογίων αγοράς. Προϋπολογισμός έως και δεκαπέντε χιλιάδων (15.000) ευρώ θεωρείται μία (1) παράβαση για την οποία καταβάλλεται πρόστιμο διακοσίων πενήντα (250) ευρώ. Ο αριθμός των παραβάσεων προκύπτει από το πηλίκο του συνολικού προϋπολογισμού δια του ποσού των δεκαπέντε χιλιάδων (15.000) ευρώ, στρογγυλοποιούμενο προς τα άνω. Ο συνολικός αριθμός των παραβάσεων του ακινήτου σημειώνεται στο τετραγωνίδιο 13 του πίνακα του Παραρτήματος Α. Στον ανωτέρω τρόπο υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου υπάγονται επίσης αυθαίρετοι ημιυπαίθριοι χώροι, στέγαστρα, κιόσκια, καθώς και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις από βοηθητική χρήση σε βοηθητική και από κύρια χρήση σε κύρια που έχουν πραγματοποιηθεί χωρίς την έκδοση σχετικής

	έως 50 τ.μ., εφαρμόζεται συντελεστής 0,50. 7. Σε περίπτωση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης από βοηθητική χρήση σε βοηθητική και από κύρια σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, εφόσον ο προϋπολογισμός των εργασιών που έχουν εκτελεστεί δεν ξεπερνά τις δεκαπέντε χιλιάδες (15.000) ευρώ, καταβάλλεται παράβολο διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και δεν καταβάλλεται ειδικό πρόστιμο. Σε αντίθετη περίπτωση εφαρμόζεται η παρ. 5. Για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης από κύρια χρήση σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, στις περιπτώσεις όπου επέρχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης, όπως αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κατάστημα σε κατοικία σε εκτός σχεδίου περιοχή και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από βιομηχανία για την οποία εκδόθηκε άδεια, κατά παρέκκλιση, σε εκτός σχεδίου περιοχή σε κατοικία, εκτός των τυχόν υπολοίπων συντελεστών (εκτός σχεδίου, παλαιότητας) υπολογίζεται ο συντελεστής αλλαγής χρήσης σύμφωνα με το Παράρτημα Α' για την επιπλέον της επιτρεπόμενης για τη νέα χρήση επιφάνεια. Για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης από βοηθητική χρήση σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, υπολογίζεται η υπέρβαση συντελεστή δόμησης που προέκυψε λόγω της αυθαίρετης αλλαγής και δεν υπολογίζεται ο ειδικός συντελεστής αλλαγής χρήσης κατά το Παράρτημα Α'. 8. Η διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής	οικοδομικής άδειας, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου και με την προϋπόθεση ότι δεν επέρχεται υπέρβαση δόμησης λόγω της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης σύμφωνα με την παράγραφο 7. Ειδικά σε αυτές τις περιπτώσεις, που δηλώνονται παραβάσεις αποκλειστικά αυτής της κατηγορίας, δεν υποβάλλονται τα δικαιολογητικά [βββ], γγγ, δδδ, «εεε» της παραγράφου στ του άρθρου 99. 6. Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται συντελεστής 0,30 για τους χώρους σε: α) υπόγειες στάθμες που δεν αποτελούν αυτοτελή χώρο, αλλά συνδέονται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο, β) εσωτερικούς εξώστες (πατάρια) και σοφίτες που δεν αποτελούν ανεξάρτητο χώρο. «Στις υπόγειες στάθμες, που αποτελούν αυτοτελή χώρο, καθώς και σε ισόγειους βοηθητικούς χώρους (αποθήκες, χώροι στάθμευσης, κ.λπ.) επιφάνειας έως 50 τ.μ ,εφαρμόζεται συντελεστής 0,50.». 7. Σε περίπτωση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης από βοηθητική χρήση σε βοηθητική και από κύρια σε κύρια,

	άδειας υπάγεται στις διατάξεις του παρόντος και υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης του ορόφου. Ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ το παράβολο των διακοσίων πενήντα (250) ευρώ ανά όροφο, ύστερα από αίτηση οποιουδήποτε ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη διαμερίσματος. 9. Για τη διαφορετική χωροθέτηση των υποχρεωτικά προβλεπόμενων από την οικοδομική άδεια θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων από αυτήν που προβλέπεται στα σχέδια της συμβολαιογραφικής δήλωσης του ν. 1221/1981, υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης των υφισταμένων θέσεων στάθμευσης. Ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ, το παράβολο των διακοσίων πενήντα (250) ευρώ. 10. Σε περιπτώσεις υπέρβασης ύψους νομίμως υφισταμένων κτιρίων ή υπέρβασης κάλυψης νομίμως υφισταμένων βιομηχανικών, βιοτεχνικών κτιρίων, αποθηκευτικών και επαγγελματικών χώρων ή τμημάτων τους, στις οποίες δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται χωρίς να πολλαπλασιάζεται ο συντελεστής του Παραρτήματος Α' αλλά ο συντελεστής 0,20 για υπερβάσεις αυτών έως είκοσι τοις εκατό (20%) του επιτρεπόμενου ύψους και επιτρεπόμενης κάλυψης και συντελεστής 0,40 για υπερβάσεις μεγαλύτερες του είκοσι τοις εκατό (20%) του επιτρεπόμενου ύψους και επιτρεπόμενης κάλυψης. Ως	εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, εφόσον ο προϋπολογισμός των εργασιών που έχουν εκτελεστεί δεν ξεπερνά τις δεκαπέντε χιλιάδες (15.000) ευρώ, καταβάλλεται παράβολο διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και δεν καταβάλλεται ειδικό πρόστιμο. Σε αντίθετη περίπτωση εφαρμόζεται η παράγραφος 5. Για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης από κύρια χρήση σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, στις περιπτώσεις όπου επέρχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης, όπως αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κατάστημα σε κατοικία σε εκτός σχεδίου περιοχή και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από βιομηχανία για την οποία εκδόθηκε άδεια, κατά παρέκκλιση, σε εκτός σχεδίου περιοχή σε κατοικία, εκτός των τυχόν υπολοίπων συντελεστών (εκτός σχεδίου, παλαιότητας) υπολογίζεται ο συντελεστής αλλαγής χρήσης σύμφωνα με το Παράρτημα Α για την επιπλέον της επιτρεπόμενης για τη νέα χρήση επιφάνεια. Για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης από βοηθητική χρήση σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, υπολογίζεται η υπέρβαση συντελεστή δόμησης που προέκυψε λόγω της αυθαίρετης αλλαγής και δεν

	επιτρεπόμενο ύψος θεωρείται το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής όπου βρίσκεται το ακίνητο και όχι το ύψος που αναφέρεται στην οικοδομική άδεια. Στην περίπτωση υπέρβασης ύψους οικοδομικής άδειας χωρίς την υπέρβαση του ύψους της περιοχής, το ειδικό πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους υπολογίζεται σύμφωνα με την παρ. 5. 11. Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου που αφορά την υπέρβαση ύψους, στην περίπτωση οικοδομής με οικοδομική άδεια, δεν προσμετράται το πρόσθετο ύψος αυτής, που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις που έχουν εκτελεστεί σε αυτόν. Το ειδικό πρόστιμο για το ύψος, που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις, υπολογίζεται αναλυτικά σύμφωνα με την παρ. 5. 12. Για κύρια και μοναδική κατοικία, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000), καταβάλλεται ποσοστό 40% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του	υπολογίζεται ο ειδικός συντελεστής αλλαγής χρήσης κατά το Παράρτημα Α. 8. Η διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, αν έχει επιφέρει τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων υπάγεται στις διατάξεις του παρόντος και υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης του ορόφου. Ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ το παράβολο των διακοσίων πενήντα (250) ευρώ ανά όροφο, ύστερα από αίτηση οποιουδήποτε ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη διαμερίσματος. 9. Για τη διαφορετική χωροθέτηση των υποχρεωτικά προβλεπόμενων από την οικοδομική άδεια θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων από αυτήν που προβλέπεται στα σχέδια της συμβολαιογραφικής δήλωσης του ν. 1221/1981, υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης των υφισταμένων θέσεων στάθμευσης. Ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ, [εντός της προθεσμίας της πρώτης δόσης], το παράβολο των διακοσίων πενήντα (250) ευρώ. 10. Σε περιπτώσεις υπέρβασης ύψους νομίμως υφισταμένων κτιρίων ή υπέρβασης κάλυψης νομίμως

	παρόντος. Θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά τριάντα (30) τ.μ. για μέχρι δύο τέκνα και κατά είκοσι (20) τ.μ. για πάνω από δύο τέκνα, τα οποία βαρύνουν τον υπόχρεο ή τον άλλο σύζυγο. Η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου πληρούται εφόσον για τις στεγαστικές ανάγκες των ανωτέρω προσώπων το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά δεκαπέντε (15) τ.μ. για κάθε τέκνο. 13. Στην περίπτωση συγκυριότητας του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση, οι συντελεστές μείωσης του προστίμου και του παραρτήματος λαμβάνονται υπόψη για όποιον από τους συγκύριους πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις υποβάλλοντας διαφορετικά φύλλα καταγραφής για την επιφάνεια που αντιστοιχεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας. 14. Σε περίπτωση διαφορετικής διαρρύθμισης διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, υφίσταται απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου, αλλά ο ενδιαφερόμενος υποχρεούται να ενημερώσει το σχετικό φάκελο της	υφισταμένων βιομηχανικών, βιοτεχνικών κτιρίων, αποθηκευτικών και επαγγελματικών χώρων ή τμημάτων τους, στις οποίες δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται χωρίς να πολλαπλασιάζεται ο συντελεστής του Παραρτήματος Α αλλά ο συντελεστής 0,20 για υπερβάσεις αυτών έως είκοσι τοις εκατό (20%) του επιτρεπόμενου ύψους και επιτρεπόμενης κάλυψης και συντελεστής 0,40 για υπερβάσεις μεγαλύτερες του είκοσι τοις εκατό (20%) του επιτρεπόμενου ύψους και επιτρεπόμενης κάλυψης. Ως επιτρεπόμενο ύψος θεωρείται το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής όπου βρίσκεται το ακίνητο και όχι το ύψος που αναφέρεται στην οικοδομική άδεια. Στην περίπτωση υπέρβασης ύψους οικοδομικής άδειας χωρίς την υπέρβαση του ύψους της περιοχής, το ειδικό πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους υπολογίζεται σύμφωνα με την παράγραφο 5. 11. Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου που αφορά την υπέρβαση ύψους, στην περίπτωση οικοδομής με οικοδομική άδεια, δεν προσμετράται το πρόσθετο ύψος αυτής, που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος

	άδειας για τη συντελεσθείσα αλλαγή διαρρύθμισης κατά τη σύνταξη της ταυτότητας κτιρίου.».	χώρου της ή από εκχωματώσεις που έχουν εκτελεστεί σε αυτόν. Το ειδικό πρόστιμο για το ύψος, που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις, υπολογίζεται αναλυτικά σύμφωνα με την παράγραφο 5. 12. Για κύρια και μοναδική κατοικία, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000), καταβάλλεται ποσοστό 40% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος. Θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά τριάντα (30) τ.μ. για μέχρι δύο τέκνα και κατά είκοσι (20) τ.μ. για πάνω από

		δύο τέκνα, τα οποία βαρύνουν τον υπόχρεο ή τον άλλο σύζυγο. Η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου πληρούται εφόσον για τις στεγαστικές ανάγκες των ανωτέρω προσώπων το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά δεκαπέντε (15) τ.μ. για κάθε τέκνο. 13. Στην περίπτωση συγκυριότητας του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση, οι συντελεστές μείωσης του προστίμου και του παραρτήματος λαμβάνονται υπόψη για όποιον από τους συγκύριους πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις υποβάλλοντας διαφορετικά φύλλα καταγραφής για την επιφάνεια που αντιστοιχεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας. 14. Σε περίπτωση διαφορετικής διαρρύθμισης διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, υφίσταται απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου, αλλά ο ενδιαφερόμενος υποχρεούται να

		ενημερώσει το σχετικό φακέλου της άδειας για τη συντελεσθείσα αλλαγή διαρρύθμισης κατά τη σύνταξη της ταυτότητας κτιρίου.»
	Άρθρο 83 Υπαγωγή αυθαιρέτων για τα οποία εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης Η παρ. 1 του άρθρου 106 του ν. 4495/20176 αντικαθίσταται και το άρθρο 106 διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 106 Υπαγωγή αυθαιρέτων για τα οποία εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης 1. α) Στην περίπτωση αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων για τις οποίες μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης, εφόσον καταβληθεί το παράβολο της περ. ι' του άρθρου 99 και εκδοθεί η σχετική οικοδομική άδεια νομιμοποίησης εντός δύο (2) ετών ή έγκριση εργασιών κατεδάφισης, εντός έξι (6) μηνών από την καταβολή του, δεν οφείλεται άλλο πρόστιμο. Αν παρέλθει άπρακτο το χρονικό διάστημα των δύο (2) ετών για λόγους που οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος, εφαρμόζονται οι διατάξεις για την κατεδάφιση και επιβολή προστίμου αυθαιρέτων. Δεν συνυπολογίζεται στο χρονικό διάστημα των δύο (2) ετών, ο χρόνος καθυστέρησης έκδοσης της οικοδομικής άδειας για λόγους που δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος.	Άρθρο 106 Ν. 4495/2017 Υπαγωγή αυθαιρέτων για τα οποία εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης «1. α) Στην περίπτωση αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων για τις οποίες μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης, εφόσον καταβληθεί το παράβολο της περίπτωσης ι του άρθρου 99 και εκδοθεί η σχετική οικοδομική άδεια νομιμοποίησης εντός δύο (2) ετών ή έγκριση εργασιών κατεδάφισης, εντός έξι (6) μηνών από την καταβολή του, δεν οφείλεται άλλο πρόστιμο. Αν παρέλθει άπρακτο το χρονικό διάστημα των δύο (2) ετών για λόγους που οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος, εφαρμόζονται οι διατάξεις για την κατεδάφιση και επιβολή προστίμου αυθαιρέτων. Δεν συνυπολογίζεται στο χρονικό διάστημα των δύο (2) ετών, ο χρόνος καθυστέρησης έκδοσης της οικοδομικής άδειας για λόγους που δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος. Άδεια νομιμοποίησης μπορεί να εκδοθεί και για κατασκευές των οποίων η οικοδομική άδεια ακυρώθηκε για τυπικό λόγο, με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, με την προϋπόθεση ότι δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής τους και εξακολουθούν να

	Άδεια νομιμοποίησης μπορεί να εκδοθεί και για κατασκευές των οποίων η οικοδομική άδεια ακυρώθηκε για τυπικό λόγο, με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, με την προϋπόθεση ότι δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής τους και εξακολουθούν να ισχύουν και μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος. αα) Εφόσον δεν υφίσταται στατική εξάρτηση των δύο τμημάτων ιδίου ακινήτου ή ιδιοκτησίας δύναται να υποβάλλεται: i) ταυτόχρονα υπαγωγή προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης τμήματος αυτού και διατήρησης του υπολοίπου τμήματος κατά τις διατάξεις του άρθρου 97. Στην περίπτωση αυτή καταβάλλεται παράβολο για το σύνολο της επιφάνειας του αυθαιρέτου και ενιαίο ειδικό πρόστιμο μόνο για την επιφάνεια αυτού που δεν νομιμοποιείται, ii) υπαγωγή προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης τμήματος αυτού κατόπιν κατεδάφισης του υπολοίπου με έγκριση εργασιών κατεδάφισης, iii) υπαγωγή τμήματος αυτού στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 97 με την καταβολή του παραβόλου που αντιστοιχεί στην επιφάνειά του και του είκοσι τοις εκατό (20%) του ενιαίου ειδικού προστίμου οπότε διατηρείται για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα κατόπιν κατεδάφισης του υπολοίπου με έγκριση εργασιών κατεδάφισης, ββ) Εφόσον υφίσταται στατική εξάρτηση των δύο τμημάτων ιδίου ακινήτου ή	ισχύουν και μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος. «αα) Όταν για το ίδιο ακίνητο ή ιδιοκτησία υποβάλλεται ταυτόχρονα υπαγωγή για νομιμοποίηση τμήματος αυτού και διατήρηση του υπολοίπου τμήματος κατά τις διατάξεις του άρθρου 97, η άδεια νομιμοποίησης εκδίδεται εφ` όσον δεν υφίσταται στατική εξάρτηση των δύο τμημάτων. Στην περίπτωση αυτή καταβάλλεται παράβολο για το σύνολο της επιφάνειας του αυθαιρέτου και ενιαίο ειδικό πρόστιμο μόνο για την επιφάνεια αυτού που δεν νομιμοποιείται. ββ) Στην περίπτωση, κατά την οποία για το ίδιο ακίνητο ή ιδιοκτησία υφίσταται στατική εξάρτηση που αποκλείει τη δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης: i) το τμήμα που παραβιάζει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 97 και να διατηρηθεί για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα, μετά την καταβολή του παραβόλου και του ενιαίου ειδικού προστίμου που αντιστοιχεί στην επιφάνειά του, ii) το τμήμα που πληροί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο ανέγερσής του και είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί μετά την απομάκρυνση / καθαίρεση του άνω αναφερόμενου τμήματος (i), δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 97 του παρόντος με την καταβολή του παραβόλου που αντιστοιχεί στην επιφάνειά του και του είκοσι τοις εκατό (20%) του ενιαίου ειδικού

	ιδιοκτησίας που αποκλείει τη δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης δύναται να υποβάλλεται: i) δήλωση υπαγωγής τού συνόλου αυτού στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 97 με την καταβολή του παραβόλου που αντιστοιχεί στην επιφάνειά του και του ενιαίου ειδικού προστίμου, ii) δήλωση υπαγωγής προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης τμήματος αυτού κατόπιν κατεδάφισης του υπολοίπου με έγκριση εργασιών κατεδάφισης, iii) δήλωση υπαγωγής τμήματος αυτού στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 97 με την καταβολή του παραβόλου που αντιστοιχεί στην επιφάνειά του και του είκοσι τοις εκατό (20%) του ενιαίου ειδικού προστίμου οπότε διατηρείται για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα κατόπιν κατεδάφισης του υπολοίπου με έγκριση εργασιών κατεδάφισης. Στα ανωτέρω στοιχεία ii και iii της υποπερ. ββ της παρούσας, για τη δυνατότητα στατικής επάρκειας του τμήματος και αυτοτέλειας του εν λόγω τμήματος υποβάλλεται συμπληρωματικά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού. β) Αν παρέλθει άπρακτο το χρονικό διάστημα των δύο (2) ετών και εφόσον δεν είναι δυνατή η έκδοση άδειας νομιμοποίησης αποκλειστικά για λόγους μεταβολής του πολεοδομικού καθεστώτος, επιτρέπεται η τροποποίηση των στοιχείων της δήλωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, προκειμένου να υπαχθεί η κατασκευή στο άρθρο 97.	προστίμου. Για τη μελλοντική δυνατότητα στατικής επάρκειας και αυτοτέλειας του εν λόγω τμήματος, υποβάλλεται συμπληρωματικά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού. Στην ανωτέρω περίπτωση ββ`, ο στατικός έλεγχος της παραγράφου η του άρθρου 99 αφορά στο σύνολο του αυθαιρέτου.» β) Αν παρέλθει άπρακτο το χρονικό διάστημα των δύο (2) ετών και εφόσον δεν είναι δυνατή η έκδοση άδειας νομιμοποίησης αποκλειστικά για λόγους μεταβολής του πολεοδομικού καθεστώτος, επιτρέπεται η τροποποίηση των στοιχείων της δήλωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, προκειμένου να υπαχθεί η κατασκευή στο άρθρο 97. Για τις αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας, μετά τη διόρθωση, δεν εφαρμόζονται τα οριζόμενα στην παράγραφο 5 του άρθρου 101. 2. Η διαδικασία του παρόντος άρθρου εφαρμόζεται και για κατασκευές ή εγκαταστάσεις ακινήτων στρατηγικών επενδύσεων, για τα οποία έχει υποβληθεί αίτηση ένταξης στη διαδικασία Στρατηγικών Επενδύσεων, σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων 3986/2011 (Α 152) και 4146/2013 (Α 90). Αν δεν εγκριθεί η αίτηση για το Ειδικό Σχέδιο κατά τις ανωτέρω διατάξεις εντός δύο (2) ετών από την υποβολή του αιτήματος, επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος εντός αποκλειστικής προθεσμίας έξι (6) μηνών. Σε κάθε περίπτωση, απαιτείται η υπαγωγή στις διατάξεις της παραγράφου αυτής, αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων και μετά την έγκριση των Ειδικών Σχεδίων,

	2. Η διαδικασία του παρόντος άρθρου εφαρμόζεται και για κατασκευές ή εγκαταστάσεις ακινήτων στρατηγικών επενδύσεων, για τα οποία έχει υποβληθεί αίτηση ένταξης στη διαδικασία Στρατηγικών Επενδύσεων, σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων 3986/2011 (Α' 152) και 4146/2013 (Α' 90). Αν δεν εγκριθεί η αίτηση για το Ειδικό Σχέδιο κατά τις ανωτέρω διατάξεις εντός δύο (2) ετών από την υποβολή του αιτήματος, επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος εντός αποκλειστικής προθεσμίας έξι (6) μηνών. Σε κάθε περίπτωση, απαιτείται η υπαγωγή στις διατάξεις της παραγράφου αυτής, αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων και μετά την έγκριση των Ειδικών Σχεδίων, σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων 3986/2011 και 4146/2013. 3. Στις περ. της παρ. 1, η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων μπορεί να πραγματοποιηθεί πριν από την έκδοση της σχετικής οικοδομικής άδειας με την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου, με την προϋπόθεση να αναλάβει ο νέος κύριος την υποχρέωση να εκδώσει την άδεια με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο. 4. Αυθαίρετες κατασκευές πριν από τις 28.7.2011, που έχουν κατεδαφιστεί από τους ιδιοκτήτες και για τις οποίες έχουν βεβαιωθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης στην αρμόδια φορολογική αρχή και δεν έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση για την κατεδάφισή τους, υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος με την καταβολή παραβόλου	σύμφωνα τις διατάξεις των νόμων 3986/2011 και 4146/2013. 3. Στις περιπτώσεις της παραγράφου 1, η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων μπορεί να πραγματοποιηθεί πριν από την έκδοση της σχετικής οικοδομικής άδειας με την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου, με την προϋπόθεση να αναλάβει ο νέος κύριος την υποχρέωση να εκδώσει την άδεια τ, με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο. 4. Αυθαίρετες κατασκευές πριν από τις 28.7.2011, που έχουν κατεδαφιστεί από τους ιδιοκτήτες και για τις οποίες έχουν βεβαιωθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης στην αρμόδια φορολογική αρχή και δεν έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση για την κατεδάφισή τους, υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος με την καταβολή παραβόλου ποσού πεντακοσίων (500) ευρώ. Για την υπαγωγή υποβάλλεται αίτηση, τεχνική έκθεση μηχανικού και αποδεικτικά στοιχεία για την κατεδάφιση, δεν απαιτούνται πρόσθετα στοιχεία και σχέδια και εφαρμόζεται η διαδικασία διαγραφής ανείσπρακτων βεβαιωθέντων προστίμων, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.»

	ποσού πεντακοσίων (500) ευρώ. Για την υπαγωγή υποβάλλεται αίτηση, τεχνική έκθεση μηχανικού και αποδεικτικά στοιχεία για την κατεδάφιση, δεν απαιτούνται πρόσθετα στοιχεία και σχέδια και εφαρμόζεται η διαδικασία διαγραφής ανείσπρακτων βεβαιωθέντων προστίμων, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.».	
	Άρθρο 84 Ακίνητα Δημοσίου Η παρ. 1 του άρθρου 114 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται και το άρθρο 114 διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 114 Αυθαίρετες κατασκευές ακινήτων δημόσιου ενδιαφέροντος 1. Στις διατάξεις του παρόντος άρθρου, κατά παρέκκλιση των οριζομένων στο άρθρο 89, υπάγονται οι αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης σε κτίρια και εγκαταστάσεις: α) ιδιοκτησίας του Δημοσίου, εφόσον αποδεδειγμένα εκτελέστηκαν ή εγκαταστάθηκαν από αυτό και εξυπηρετούν κοινωφελή σκοπό, β) που στεγάζουν υποδομές δικαιοσύνης και ανήκουν στο Δημόσιο ή στο Ταμείο Χρηματοδότησης Δικαστικών Κτιρίων ή σε νομικά πρόσωπα που εποπτεύονται από το Υπουργείο Δικαιοσύνης, καθώς και σωφρονιστικά καταστήματα κράτησης ή ιδρύματα αρμοδιότητας του Υπουργείου Προστασίας του Πολίτη που ανήκουν στο Δημόσιο ή στο Ταμείο Χρηματοδότησης Δικαστικών Κτιρίων, γ) που στεγάζουν υπηρεσίες των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου ή	Άρθρο 114 Ν. 4495/2017 Αυθαίρετες κατασκευές ακινήτων δημόσιου ενδιαφέροντος «1. Στις διατάξεις του παρόντος άρθρου, κατά παρέκκλιση των οριζομένων στο άρθρο 89, υπάγονται οι αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης σε κτίρια και εγκαταστάσεις: α) ιδιοκτησίας του Δημοσίου, εφόσον αποδεδειγμένα εκτελέστηκαν ή εγκαταστάθηκαν από αυτό και εξυπηρετούν κοινωφελή σκοπό, β) που στεγάζουν υποδομές δικαιοσύνης και ανήκουν στο Δημόσιο ή στο Ταμείο Χρηματοδότησης Δικαστικών Κτιρίων ή σε νομικά πρόσωπα που εποπτεύονται από το Υπουργείο Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, γ) που στεγάζουν υπηρεσίες των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου ή ιδιωτικού δικαίου που ανήκουν στο Δημόσιο και εποπτεύονται από το Κράτος και επιχορηγούνται από τον τακτικό προϋπολογισμό, δ) που ανήκουν σε Ν.Π.Δ.Δ. ή νομικά πρόσωπα του άρθρου 13 του ν. 4301/2014 ή σε θρησκευτικά νομικά πρόσωπα της εκκλησίας των Γνησίων Ορθοδόξων Χριστιανών ή σε

	ιδιωτικού δικαίου που ανήκουν στο Δημόσιο και εποπτεύονται από το Κράτος και επιχορηγούνται από τον τακτικό προϋπολογισμό, δ) που ανήκουν σε ν.π.δ.δ. ή νομικά πρόσωπα του άρθρου 13 του ν. 4301/2014 ή σε θρησκευτικά νομικά πρόσωπα της εκκλησίας των Γνησίων Ορθοδόξων Χριστιανών ή σε ομόδοξους θρησκευτικούς οργανισμούς της αλλοδαπής, στους οποίους υπάγονται ανωτέρω εκκλησιαστικά και θρησκευτικά νομικά πρόσωπα ή νομικά πρόσωπα του άρθρου 4 του ν. 3647/2008 (Α' 37), και χρησιμοποιούνται, τόσο τα κτίρια όσο και οι βοηθητικοί, συμπληρωματικοί και υποστηρικτικοί τους χώροι, ως οργανωμένα και ενιαία σύνολα, για την εξυπηρέτηση των λατρευτικών και θρησκευτικών τους σκοπών των γνωστών θρησκειών και δογμάτων. Η διάταξη της περ. δ' εφαρμόζεται και για τους αντίστοιχους χώρους των Ν.Π.Ι.Δ. της Εκκλησίας της Ελλάδος, της Εκκλησίας της Κρήτης, των Ιερών Μητροπόλεων Δωδεκανήσου και της Πατριαρχικής Εξαρχίας της Πάτμου, ε) που χρησιμοποιούνται ως σχολεία κάθε βαθμίδας και ως κοινωφελή κτίρια και κτίρια προνοιακών δομών των Ο.Τ.Α., στ) δημόσιων επιχειρήσεων, στις οποίες το Δημόσιο είναι κύριος του συνόλου ή άνω του 51% του καταβεβλημένου μετοχικού τους κεφαλαίου, ζ) τα οποία ανήκουν στο Δημόσιο και τα διαχειρίζονται η Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε. ή δημόσιες επιχειρήσεις, στις οποίες το Δημόσιο είναι κύριος του συνόλου ή άνω του 51%, καθώς και ακίνητα που βρίσκονται ή θα περιέλθουν	ομόδοξους θρησκευτικούς οργανισμούς της αλλοδαπής, στους οποίους υπάγονται ανωτέρω εκκλησιαστικά και θρησκευτικά νομικά πρόσωπα ή νομικά πρόσωπα του άρθρου 4 του ν. 3647/2008 (Α 37), και χρησιμοποιούνται, τόσο τα κτίρια όσο και οι βοηθητικοί, συμπληρωματικοί και υποστηρικτικοί τους χώροι, ως οργανωμένα και ενιαία σύνολα, για την εξυπηρέτηση των λατρευτικών και θρησκευτικών τους σκοπών των γνωστών θρησκειών και δογμάτων. Η διάταξη της περίπτωσης δ εφαρμόζεται και για τους αντίστοιχους χώρους των Ν.Π.Ι.Δ. της Εκκλησίας της Ελλάδος, της Εκκλησίας της Κρήτης, των Ιερών Μητροπόλεων Δωδεκανήσου και της Πατριαρχικής Εξαρχίας της Πάτμου, ε) που χρησιμοποιούνται ως σχολεία κάθε βαθμίδος και ως κοινωφελή κτίρια και κτίρια προνοιακών δομών των Ο.Τ.Α., στ) δημόσιων επιχειρήσεων, στις οποίες το Δημόσιο είναι κύριος του συνόλου ή άνω του 51% του καταβεβλημένου μετοχικού τους κεφαλαίου, ζ) τα οποία ανήκουν στο Δημόσιο και τα διαχειρίζονται δημόσιες επιχειρήσεις, στις οποίες το Δημόσιο είναι κύριος του συνόλου ή άνω του 51%, η) Ν.Π.Ι.Δ. μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, που περιλαμβάνονται στο μητρώο πιστοποιημένων φορέων ιδιωτικού δικαίου μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα παροχής υπηρεσιών κοινωνικής φροντίδας και εποπτεύονται με οποιονδήποτε τρόπο ή επιχορηγούνται από το Δημόσιο και τον τακτικό προϋπολογισμό, εφόσον χρησιμοποιούνται, τόσο τα κτίρια όσο

	στην κυριότητα της Εταιρείας Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε., η) Ν.Π.Ι.Δ. μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, που περιλαμβάνονται στο μητρώο πιστοποιημένων φορέων ιδιωτικού δικαίου μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα παροχής υπηρεσιών κοινωνικής φροντίδας και εποπτεύονται με οποιονδήποτε τρόπο ή επιχορηγούνται από το Δημόσιο και τον τακτικό προϋπολογισμό, εφόσον χρησιμοποιούνται, τόσο τα κτίρια όσο και οι βοηθητικοί, συμπληρωματικοί και υποστηρικτικοί τους χώροι, για κοινωφελείς σκοπούς, θ) αθλητικών εγκαταστάσεων και υποστηρικτικών σε αυτές κτιρίων της Γενικής Γραμματείας Αθλητισμού και των Ν.Π.Δ.Δ. που εποπτεύονται από αυτήν, καθώς και αθλητικών εγκαταστάσεων και υποστηρικτικών σε αυτές κτιρίων που ανήκουν σε αθλητικά σωματεία και έχουν ανεγερθεί σε εκτάσεις οι οποίες έχουν παραχωρηθεί σε αυτά από το Δημόσιο ή από Ν.Π.Δ.Δ. και Ο.Τ.Α., εποπτεύονται από το Κράτος, επιχορηγούνται για τη συντήρηση ή επέκταση των εγκαταστάσεών τους από τον τακτικό προϋπολογισμό και λειτουργούν σε εκτάσεις που τους έχουν παραχωρηθεί από το Κράτος ή από Ν.Π.Δ.Δ.. Η ανωτέρω διάταξη ισχύει και για αθλητικές εγκαταστάσεις και υποστηρικτικά σε αυτές κτίρια που ανήκουν σε αθλητικά σωματεία, έχουν αγοραστεί από τα ίδια τα αθλητικά σωματεία πριν από το έτος 1983, τα δε κτίρια και οι αθλητικές εγκαταστάσεις	και οι βοηθητικοί, συμπληρωματικοί και υποστηρικτικοί τους χώροι, για κοινωφελείς σκοπούς, θ) αθλητικών εγκαταστάσεων και υποστηρικτικών σε αυτές κτιρίων της Γενικής Γραμματείας Αθλητισμού και των Ν.Π.Δ.Δ. που εποπτεύονται από αυτήν, καθώς και αθλητικών εγκαταστάσεων και υποστηρικτικών σε αυτές κτιρίων που ανήκουν σε αθλητικά σωματεία και έχουν ανεγερθεί σε εκτάσεις οι οποίες έχουν παραχωρηθεί σε αυτά από το Δημόσιο ή από Ν.Π.Δ.Δ. και Ο.Τ.Α., εποπτεύονται από το Κράτος, επιχορηγούνται για τη συντήρηση ή επέκταση των εγκαταστάσεών τους από τον τακτικό προϋπολογισμό και λειτουργούν σε εκτάσεις που τους έχουν παραχωρηθεί από το Κράτος ή από Ν.Π.Δ.Δ.. Η ανωτέρω διάταξη ισχύει και για αθλητικές εγκαταστάσεις και υποστηρικτικά σε αυτές κτίρια που ανήκουν σε αθλητικά σωματεία, έχουν αγοραστεί από τα ίδια τα αθλητικά σωματεία πριν από το έτος 1983, τα δε κτίρια και οι αθλητικές εγκαταστάσεις αυτών έχουν λάβει οποτεδήποτε έγκριση από τη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού, ι) το σύνολο των υφιστάμενων εγκαταστάσεων και κτιριακών υποδομών που αποτελούν προσαρτήματα των δημόσιων ιχθυοτροφείων και είναι απαραίτητα για την ιχθυοτροφική τους λειτουργία, «ια) των Ο.Τ.Α.». ιβ) που στεγάζουν υποδομές ιδιοκτησίας του Πανελληνίου

	αυτών έχουν λάβει οποτεδήποτε έγκριση από τη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού, ι) το σύνολο των υφιστάμενων εγκαταστάσεων και κτιριακών υποδομών που αποτελούν προσαρτήματα των δημόσιων ιχθυοτροφείων και είναι απαραίτητα για την ιχθυοτροφική τους λειτουργία, ια) των Ο.Τ.Α., ιβ) που στεγάζουν υποδομές ιδιοκτησίας του Πανελληνίου Συλλόγου Παραπληγικών (ΠΑΣΠΑ), για την κάλυψη αναγκών των μελών του, ιγ) που ανήκουν σε δημοτικά ευαγή ιδρύματα ή σε αγαθοεργά ιδρύματα του ν. 3687/1929 (Α’ 31), στα οποία έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της δημοτικής νομοθεσίας για τη διοίκηση και διαχείριση της περιουσίας τους. Για τις ανωτέρω αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης δεν καταβάλλεται παράβολο και ενιαίο ειδικό πρόστιμο, πλην της περ. ια' όπου καταβάλλεται παράβολο με εξαίρεση τις περιπτώσεις που αυτά χρησιμοποιούνται για ιδιόχρηση, καθώς και της περ. ιβ' και της περ. ιδ' που καταβάλλονται το παράβολο και το 15% του ενιαίου ειδικού προστίμου. ιδ) Κατασκευές και εγκαταστάσεις πολιτιστικών συλλόγων εφόσον πρόκειται για εγκαταστάσεις κοινωφελούς χαρακτήρα και εδρεύουν και δραστηριοποιούνται σε οικισμούς πληθυσμού κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων. Η υπαγωγή των ανωτέρω αυθαίρετων κατασκευών στις διατάξεις του παρόντος γίνεται κατόπιν υποβολής αίτησης, τοπογραφικού διαγράμματος και	Συλλόγου Παραπληγικών (ΠΑΣΠΑ), για την κάλυψη αναγκών των μελών του, ιγ) που ανήκουν σε δημοτικά ευαγή ιδρύματα ή σε αγαθοεργά ιδρύματα του ν. 3687/1929, όπως τροποποιήθηκε με το ν. 5190/1933, στα οποία έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της δημοτικής νομοθεσίας για τη διοίκηση και διαχείριση της περιουσίας τους. Για τις ανωτέρω αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης δεν καταβάλλεται παράβολο και ενιαίο ειδικό πρόστιμο, πλην της περίπτωσης ια όπου καταβάλλεται παράβολο με εξαίρεση τις περιπτώσεις που αυτά χρησιμοποιούνται για ιδιόχρηση, καθώς και της περίπτωσης ιβ και της περίπτωσης ιδ που καταβάλλεται το παράβολο και το 15 % του ενιαίου ειδικού προστίμου. ιδ) Κατασκευές και εγκαταστάσεις πολιτιστικών συλλόγων εφόσον πρόκειται για εγκαταστάσεις κοινωφελούς χαρακτήρα και εδρεύουν και δραστηριοποιούνται σε οικισμούς πληθυσμού κάτω των 2.000 κατοίκων. «Η υπαγωγή των ανωτέρω αυθαίρετων κατασκευών στις διατάξεις του παρόντος νόμου γίνεται κατόπιν υποβολής αίτησης, τοπογραφικού διαγράμματος και τεχνικής έκθεσης μηχανικού, με αναλυτική περιγραφή των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων.». 2. Εξαιρούνται από τις διατάξεις του παρόντος άρθρου αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που εκτελέστηκαν ή εγκαταστάθηκαν σε ακίνητα ιδιοκτησίας του Ελληνικού Δημοσίου ή των Ο.Τ.Α. ή των νομικών

	τεχνικής έκθεσης μηχανικού, με αναλυτική περιγραφή των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων. 2. Εξαιρούνται από τις διατάξεις του παρόντος άρθρου αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που εκτελέστηκαν ή εγκαταστάθηκαν σε ακίνητα ιδιοκτησίας του Ελληνικού Δημοσίου ή των Ο.Τ.Α. ή των νομικών προσώπων της παρ. 1, εφόσον εκμισθώνονται σε τρίτους για τη λειτουργία καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος. Στην περίπτωση αυτή, για την υπαγωγή των κατασκευών ή χρήσεων αυτών εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις του παρόντος. 3. Στις διατάξεις του παρόντος, κατά παρέκκλιση των οριζομένων στο άρθρο 89, υπάγονται: α) κατασκευές και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε περιοχές, οι οποίες έχουν αναγνωριστεί από τον Ε.Ο.Τ. ως χιονοδρομικά κέντρα, εφόσον ανεγέρθηκαν ή εγκαταστάθηκαν από φορείς του Δημοσίου, των Ο.Τ.Α, καθώς και από αθλητικούς και ορειβατικούς συλλόγους μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα. Μετά την περαίωση της υπαγωγής, είναι δυνατή ή αλλαγή χρήσης της αυθαίρετης κατασκευής, εφόσον πρόκειται για εγκαταστάσεις κοινωφελούς χαρακτήρα, ύστερα από αίτημα του αρμόδιου δημόσιου φορέα ή του αρμόδιου Ο.Τ.Α., β) κατασκευές και εγκαταστάσεις χιονοδρομικών κέντρων και ορεινών καταφυγίων δημόσιου ενδιαφέροντος, που έχουν εκτελεστεί ύστερα από έγκριση χρηματοδότησης από δημόσια αρχή ή έχουν εγκριθεί από τον Ε.Ο.Τ..	προσώπων της παραγράφου 1, εφόσον εκμισθώνονται σε τρίτους για τη λειτουργία καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος. Στην περίπτωση αυτή, για την υπαγωγή των κατασκευών ή χρήσεων αυτών εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις του παρόντος. 3. Στις διατάξεις του παρόντος, κατά παρέκκλιση των οριζομένων στο άρθρο 89, υπάγονται: α) κατασκευές και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε περιοχές, οι οποίες έχουν αναγνωριστεί από τον Ε.Ο.Τ. ως χιονοδρομικά κέντρα, εφόσον ανεγέρθηκαν ή εγκαταστάθηκαν από φορείς του Δημοσίου, των Ο.Τ.Α, καθώς και από αθλητικούς και ορειβατικούς συλλόγους μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα. Μετά την περαίωση της υπαγωγής, είναι δυνατή ή αλλαγή χρήσης της αυθαίρετης κατασκευής, εφόσον πρόκειται για εγκαταστάσεις κοινωφελούς χαρακτήρα, ύστερα από αίτημα του αρμόδιου δημόσιου φορέα ή του αρμόδιου Ο.Τ.Α., β) κατασκευές και εγκαταστάσεις χιονοδρομικών κέντρων και ορεινών καταφυγίων δημόσιου ενδιαφέροντος, που έχουν εκτελεστεί ύστερα από έγκριση χρηματοδότησης από δημόσια αρχή ή έχουν εγκριθεί από τον Ε.Ο.Τ.. Μετά την περαίωση της υπαγωγής, είναι δυνατή ή αλλαγή χρήσης της αυθαίρετης κατασκευής, εφόσον πρόκειται για εγκαταστάσεις κοινωφελούς χαρακτήρα, ύστερα από αίτημα του αρμόδιου δημόσιου φορέα ή του αρμόδιου Ο.Τ.Α., γ) κατασκευές και εγκαταστάσεις αστεροσκοπείων και συνοδών

	Μετά την περαίωση της υπαγωγής, είναι δυνατή ή αλλαγή χρήσης της αυθαίρετης κατασκευής, εφόσον πρόκειται για εγκαταστάσεις κοινωφελούς χαρακτήρα, ύστερα από αίτημα του αρμόδιου δημόσιου φορέα ή του αρμόδιου Ο.Τ.Α., γ) κατασκευές και εγκαταστάσεις αστεροσκοπείων και συνοδών εγκαταστάσεων αυτών, που ανήκουν στο Δημόσιο ή σε εκπαιδευτικά ιδρύματα δημόσιου χαρακτήρα, δ) κτίρια εντός χερσαίας ζώνης λιμένα, που ανήκουν στο Δημόσιο ή σε δημόσια αρχή ή έχουν παραχωρηθεί στους δήμους, ε) κατασκευές και εγκαταστάσεις καθ' υπέρβαση νόμιμης άδειας σε εγκεκριμένους χώρους οργανωμένης υπαίθριας δασικής αναψυχής, οι οποίες έχουν κατασκευαστεί από Ο.Τ.Α. ή άλλη δημόσια αρχή χωρίς την έγκριση της αρμόδιας για την έκταση δασικής υπηρεσίας. Για την υπαγωγή, πέραν των προβλεπόμενων δικαιολογητικών, απαιτείται και η θετική γνωμοδότηση της δασικής υπηρεσίας στην οποία υπάγεται η έκταση. Η υπαγωγή στον παρόντα των ανωτέρω κατασκευών δεν απαλλάσσει την υποχρέωση των αιτούντων για την έκδοση πιστοποιητικού ταυτότητας κτιρίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος. Η μελέτη στατικής επάρκειας, όπου απαιτείται, εκπονείται υποχρεωτικώς πριν από την έκδοση πιστοποιητικού ταυτότητας κτιρίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.».	εγκαταστάσεων αυτών, που ανήκουν στο Δημόσιο ή σε εκπαιδευτικά ιδρύματα δημόσιου χαρακτήρα, δ) κτίρια εντός χερσαίας ζώνης λιμένα, που ανήκουν στο Δημόσιο ή σε δημόσια αρχή ή έχουν παραχωρηθεί στους δήμους, ε) κατασκευές και εγκαταστάσεις καθ υπέρβαση νόμιμης άδειας σε εγκεκριμένους χώρους οργανωμένης υπαίθριας δασικής αναψυχής, οι οποίες έχουν κατασκευαστεί από Ο.Τ.Α. ή άλλη δημόσια αρχή χωρίς την έγκριση της αρμόδιας για την έκταση δασικής υπηρεσίας. Για την υπαγωγή, πέραν των προβλεπόμενων δικαιολογητικών, απαιτείται και η θετική γνωμοδότηση της δασικής υπηρεσίας στην οποία υπάγεται η έκταση. Η υπαγωγή στον παρόντα των ανωτέρω κατασκευών δεν απαλλάσσει την υποχρέωση των αιτούντων για την έκδοση πιστοποιητικού ταυτότητας κτιρίου, σύμφωνα τις διατάξεις του παρόντος. Η μελέτη στατικής επάρκειας, όπου απαιτείται, εκπονείται υποχρεωτικώς πριν από την έκδοση πιστοποιητικού ταυτότητας κτιρίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.»

	Άρθρο 85 **Καταβολή παραβόλου και αυθαίρετες κατασκευές σε διατηρητέα κτίρια – τροποποίηση παρ.3 άρθρου 115 και παρ. 1 άρθρου 117 ν. 4495/2017** 1. Η παρ. 3 του άρθρου 115 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται και το άρθρο 115 διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 115 Αυθαίρετες κατασκευές σε οικισμούς που κατασκευάστηκαν από τον πρώην Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.) 1. Κατά παρέκκλιση άλλων διατάξεων, στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται: α) αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες σε κτίρια και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε οικισμούς κατοικιών που έχουν κατασκευαστεί από τον τέως Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.) και έχουν περιέλθει, κατά το άρθρο 35 του ν. 4144/2013 (Α' 88), στον Οργανισμό Απασχόλησης Εργατικού Δυναμικού (Ο.Α.Ε.Δ.), εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες είχαν συντελεσθεί έως την ολοκλήρωση της κατασκευής του οικισμού. Για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος, απαιτείται η υποβολή από τον Ο.Α.Ε.Δ. σχετικής αίτησης, τοπογραφικού διαγράμματος και τεχνικής έκθεσης μηχανικού με αναλυτική περιγραφή των αυθαίρετων κατασκευών, αλλαγών χρήσης ή προσθηκών.	Άρθρο 115 Ν. 4495/2017 Αυθαίρετες κατασκευές σε οικισμούς που κατασκευάστηκαν από τον πρώην Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.) «1. Κατά παρέκκλιση άλλων διατάξεων, στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται: α) αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες σε κτίρια και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε οικισμούς κατοικιών που έχουν κατασκευαστεί από τον τέως Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.) και έχουν περιέλθει, κατά το <u>άρθρο 35</u> του ν. <u>4144/2013</u> (Α 88), στον Οργανισμό Απασχόλησης Εργατικού Δυναμικού (Ο.Α.Ε.Δ.), εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες είχαν συντελεσθεί έως την ολοκλήρωση της κατασκευής του οικισμού. Για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος, απαιτείται η υποβολή από τον Ο.Α.Ε.Δ. σχετικής αίτησης, τοπογραφικού διαγράμματος και τεχνικής έκθεσης μηχανικού με αναλυτική περιγραφή των αυθαίρετων κατασκευών, αλλαγών χρήσης ή προσθηκών.

	β) Αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες σε κτίρια και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε οικισμούς κατοικιών που έχουν κατασκευαστεί από τον τέως Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.) και έχουν παραχωρηθεί οριστικά στους δικαιούχους, εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες είχαν συντελεσθεί έως την ολοκλήρωση της κατασκευής του οικισμού. Για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος, απαιτείται η υποβολή από τους δικαιούχους, στους οποίους έχει γίνει η οριστική παραχώρηση, σχετικής αίτησης, τοπογραφικού διαγράμματος, τεχνικής έκθεσης μηχανικού με αναλυτική περιγραφή των αυθαίρετων κατασκευών, αλλαγών χρήσης ή προσθηκών και του οριστικού παραχωρητηρίου. γ) Αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες σε κτίρια και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε οικισμούς κατοικιών που έχουν κατασκευαστεί από τον τέως Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.), έχουν παραχωρηθεί οριστικά στους δικαιούχους και οφείλονται στη διαχείρισή τους από τους οριστικούς δικαιούχους. Για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος, απαιτείται η υποβολή από τους δικαιούχους, στους οποίους έχει γίνει η οριστική παραχώρηση, σχετικής αίτησης, τοπογραφικού διαγράμματος, τεχνικής έκθεσης μηχανικού με αναλυτική περιγραφή των αυθαίρετων κατασκευών, αλλαγών χρήσης ή	β) Αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες σε κτίρια και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε οικισμούς κατοικιών που έχουν κατασκευαστεί από τον τέως Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.) και έχουν παραχωρηθεί οριστικά στους δικαιούχους, εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες είχαν συντελεσθεί έως την ολοκλήρωση της κατασκευής του οικισμού. Για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος, απαιτείται η υποβολή από τους δικαιούχους, στους οποίους έχει γίνει η οριστική παραχώρηση, σχετικής αίτησης, τοπογραφικού διαγράμματος, τεχνικής έκθεσης μηχανικού με αναλυτική περιγραφή των αυθαίρετων κατασκευών, αλλαγών χρήσης ή προσθηκών και του οριστικού παραχωρητηρίου. «γ) Αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες σε κτίρια και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε οικισμούς κατοικιών που έχουν κατασκευαστεί από τον τέως Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.), έχουν παραχωρηθεί οριστικά στους δικαιούχους και οφείλονται στη διαχείρισή τους από τους οριστικούς δικαιούχους.

	προσθηκών και του οριστικού παραχωρητηρίου ή του νόμιμου τίτλου. 2. Στις προηγούμενες περιπτώσεις, η αίτηση υπαγωγής μπορεί να υποβληθεί είτε ανά αυτοτελή ιδιοκτησία είτε για το σύνολο των κτιρίων και εγκαταστάσεων του τοίχου, του οικοδομικού τετραγώνου ή και του συνολικού οικισμού. 3. Για τις αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες των περ. α' και β' της παρ. 1 δεν καταβάλλεται παράβολο και ειδικό πρόστιμο. Για τις αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες της περ. γ' της παρ. 1 καταβάλλεται παράβολο πεντακοσίων (500) ευρώ και δεν καταβάλλεται ειδικό πρόστιμο.» 2. Το πρώτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 117 του ν. 4495/2017 τροποποιείται, προκειμένου το ποσοστό της αυθαίρετης δόμησης που αποτελεί προϋπόθεση για την υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής επί διατηρητέου κτιρίου να υπολογίζεται επί της συνολικής δόμησης του ακινήτου και η παρ. 1 διαμορφώνεται ως εξής: «1. Για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων που βρίσκονται μέσα στον όγκο των διατηρητέων κτιρίων ή προσθήκες καθ’ ύψος ή κατ’ επέκταση σε ποσοστό που αθροιστικά δεν υπερβαίνει το δέκα τοις εκατό (10%) της συνολικής δόμησης εντός του ακινήτου, καθώς και αυθαιρέτων μεμονωμένων κτισμάτων εντός του ακινήτου στο οποίο υφίσταται διατηρητέο κτίριο σε απόσταση από αυτό μεγαλύτερη του Δ. Για την υπαγωγή, εκτός από τα δικαιολογητικά του άρθρου 99,	Για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος, απαιτείται η υποβολή από τους δικαιούχους, στους οποίους έχει γίνει η οριστική παραχώρηση, σχετικής αίτησης, τοπογραφικού διαγράμματος, τεχνικής έκθεσης μηχανικού με αναλυτική περιγραφή των αυθαίρετων κατασκευών, αλλαγών χρήσης ή προσθηκών και του οριστικού παραχωρητηρίου ή του νόμιμου τίτλου.». 2. Στις προηγούμενες περιπτώσεις, η αίτηση υπαγωγής μπορεί να υποβληθεί είτε ανά αυτοτελή ιδιοκτησία είτε για το σύνολο των κτιρίων και εγκαταστάσεων του στοίχου, του οικοδομικού τετραγώνου ή και του συνολικού οικισμού. 3. Για τις αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες των περιπτώσεων α και β της παραγράφου 1 δεν καταβάλλεται παράβολο και ειδικό πρόστιμο. «β. Για τις αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες της περίπτωσης γ` της παραγράφου 1 καταβάλλεται εφάπαξ ως ειδικό πρόστιμο το ποσό των πεντακοσίων (500) ευρώ και δεν καταβάλλεται παράβολο.».

	απαιτείται και υποβολή αίτησης στο Περιφερειακό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΠΕΣΑ), με συνημμένα τα εξής δικαιολογητικά: αα) φωτογραφία για το κτίριο, τοπογραφικό διάγραμμα, εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων, ββ) πλήρη σχέδια αποτύπωσης του κτιρίου, γγ) τεχνική έκθεση μηχανικού, στην οποία περιλαμβάνονται και όλα τα ιστορικά στοιχεία του κτιρίου, δδ) υπεύθυνη δήλωση ότι δεν υπάρχει χαρακτηρισμός του κτιρίου από άλλο φορέα, εε) δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες, από τα οποία αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής και ο χρόνος εγκατάστασης της χρήσης. Ειδικά για τις περιπτώσεις αλλαγής χρήσης μπορεί να προσκομίζονται ιδιωτικά έγγραφα βεβαίας χρονολογίας, κατά την έννοια του άρθρου 446 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, στστ) Μελέτη στατικής επάρκειας ή υποβολή τεχνικής έκθεσης εφ' όσον απαιτείται σύμφωνα με το άρθρο 99, ζζ) τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού για τον έλεγχο των λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, εφόσον υπάρχουν.»	
	Άρθρο 86 (ΝΕΑ ΔΙΑΤΑΞΗ) Εξουσιοδοτικές Διατάξεις «Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται τα στοιχεία που αποτελούν αντικείμενο ελέγχου και το πρότυπο έκθεσης αυτοψίας που συμπληρώνεται	

	από τον ελεγκτή κατά τον δειγματοληπτικό έλεγχο Δηλώσεων Αυθαιρέτων, τον έλεγχο εντοπισμού και επιβολής κυρώσεων αυθαιρέτων κατασκευών, τον δειγματοληπτικό έλεγχο αδειών.»	
	ΚΕΦΑΛΑΙΟ Η΄ Ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις Άρθρο 87 (ΝΕΑ ΔΙΑΤΑΞΗ) Ορισμοί Για τις ανάγκες του παρόντος Κεφαλαίου ισχύουν οι ακόλουθοι ορισμοί: 1. Ρυμοτομική απαλλοτρίωση: η απαλλοτρίωση που επιβάλλεται επί ακινήτων κατά την έγκριση ρυμοτομικού σχεδίου στη διαδικασία πολεοδομικού σχεδιασμού, με σκοπό να δημιουργηθούν επ' αυτών οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι που προβλέπονται στο οικείο σχέδιο ή την εφαρμογή αυτού. Εάν, κατά την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, επιβλήθηκε στα ακίνητα εισφορά σε γη, ρυμοτομική απαλλοτρίωση νοείται η ρυμοτόμηση του κάθε ακινήτου στον βαθμό που υπερβαίνει την εισφορά σε γη που του αναλογεί. 2. Κήρυξη ή επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης: η δέσμευση επί ενός ακινήτου που επέρχεται με την έκδοση της διοικητικής πράξης που εγκρίνει το ρυμοτομικό σχέδιο, χαρακτηρίζει τους κοινόχρηστους ή κοινωφελείς χώρους και εγκρίνει τις ρυμοτομικές γραμμές που καθορίζουν τη θέση και την ειδικότερη χρήση τους, ή άλλης διοικητικής πράξης, διά της οποίας καθορίζεται ότι ένα	…

	ακίνητο θα αξιοποιηθεί, εν όλω ή εν μέρει, για τη δημιουργία κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων. 3. Άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης: η άρση του ρυμοτομικού βάρους ή δέσμευσης που έχει επιβληθεί στο ακίνητο λόγω παρέλευσης εύλογου χρόνου χωρίς να καταβληθεί αποζημίωση. Η άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης μπορεί να είναι είτε αυτοδίκαιη, είτε κατόπιν δικαστικής απόφασης. 4. Επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης: ο επαναχαρακτηρισμός ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου του συνόλου ή μέρους ενός ακινήτου μετά από την άρση της απαλλοτρίωσης αυτού, ο οποίος επιτρέπεται μόνο λόγω της αυξημένης πολεοδομικής αναγκαιότητας του χώρου και υπό την προϋπόθεση ότι ο φορέας της απαλλοτρίωσης έχει αποδεδειγμένα τη δυνατότητα να καταβάλει άμεσα τη σχετική αποζημίωση.»	
	Άρθρο 88 (ΝΕΑ ΔΙΑΤΑΞΗ) Άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης «1. Η ρυμοτομική απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως, χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής διαπιστωτικής πράξης, εάν παρέλθουν: α. δεκαπέντε (15) έτη από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο αυτή επιβλήθηκε για πρώτη φορά, ή β. πέντε (5) έτη από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή πράξης αναλογισμού, ή γ. δεκαοκτώ (18) μήνες από τον καθορισμό τιμής μονάδος, σύμφωνα με τα άρθρα 18 έως 20 του Κώδικα	…

	Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων(ν. 2882/2001, Α' 17). 2. Μετά από την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ο ιδιοκτήτης, με αίτηση προς τον οικείο δήμο, δύναται να ζητήσει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου η ιδιοκτησία του να καταστεί οικοδομήσιμη. Η αίτηση, στην οποία γίνεται συνοπτική περιγραφή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, πρέπει να συνοδεύεται από δικαιολογητικά που αποδεικνύουν την κυριότητα του αιτούντος επί του ακινήτου. 3. Το οικείο δημοτικό συμβούλιο οφείλει, εντός προθεσμίας έξι (6) μηνών από την κατάθεση της αίτησης της παρ. 2, είτε να αποδεχθεί την αίτηση και να εκκινήσει τη διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, είτε να προτείνει στον οικείο περιφερειάρχη την εκ νέου επιβολή της αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης για τον ίδιο σκοπό ή τη μερική επανεπιβολή της. Η ολική ή μερική επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης είναι δυνατή μόνο όταν συντρέχουν σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις: α) σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι επιβάλλουν τη διατήρηση του ακινήτου ή μέρους αυτού ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου, και β) ο οικείος Δήμος διαθέτει την οικονομική δυνατότητα για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους, που αποδεικνύεται με την εγγραφή της προσήκουσας αποζημίωσης σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου. Ως προσήκουσα αποζημίωση ορίζεται η υπολογιζόμενη με βάση το	

	σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά το ημερολογιακό έτος υποβολής της αίτησης. Η σχετική εγγραφή δαπάνης στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου μπορεί να γίνεται ταυτοχρόνως με εγγραφή ισόποσου εσόδου από χρηματοδότηση προερχόμενη από το Πράσινο Ταμείο, εφόσον αυτή έχει εγκριθεί εντός της προθεσμίας της παρούσας. Τα παραπάνω εφαρμόζονται αναλογικώς και στην περίπτωση που η απαλλοτρίωση γίνεται για τη δημιουργία κοινωφελούς χώρου και ο αρμόδιος φορέας είναι άλλος, πλην του δήμου. Εναλλακτικά, το δημοτικό συμβούλιο μπορεί, σταθμίζοντας τις πολεοδομικές ανάγκες και τις οικονομικές δυνατότητες του δήμου, είτε να προτείνει τη μερική επανεπιβολή της αρθείσας απαλλοτρίωσης, είτε να αποφασίσει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου σύμφωνα με την αίτηση του ιδιοκτήτη. Το δημοτικό συμβούλιο έχει τη δυνατότητα να προτείνει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου μετά από αυτοδίκαιη άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ακόμη κι εάν δεν έχει προηγηθεί αίτηση του ιδιοκτήτη του ακινήτου, όταν κρίνει ότι δεν συντρέχουν σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι που επιβάλλουν τη διατήρηση του ακινήτου ή μέρους αυτού ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου. 4. Εάν ο αρμόδιος για την απαλλοτρίωση είναι άλλος, πλην του δήμου, φορέας και δεν έχει την οικονομική δυνατότητα για άμεση καταβολή της προσήκουσας	

	αποζημίωσης, εάν ο Δήμος κρίνει ότι υφίστανται σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι για τη διατήρηση του ακινήτου ως κοινωφελούς χώρου, δύναται, μετά από έγκριση του αρμόδιου φορέα, να καταβάλει τη σχετική δαπάνη από τον προϋπολογισμό του και εν συνεχεία να την αναζητήσει από τον αρμόδιο φορέα.»	
	Άρθρο 89 (ΝΕΑ ΔΙΑΤΑΞΗ) Επανεπιβολή απαλλοτρίωσης «1. Η πρόταση της παρ. 3 του άρθρου 87 διαβιβάζεται στον αρμόδιο περιφερειάρχη. Εάν δι' αυτής προτείνεται η ολική ή μερική επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης, ο περιφερειάρχης λαμβάνει τη σχετική απόφαση εντός τριών (3) μηνών από την ημερομηνία της συνεδρίασης του δημοτικού συμβουλίου. Η απόφαση περιλαμβάνει το εμβαδόν του ρυμοτομένου τμήματος της ιδιοκτησίας, προκειμένου να καθορισθεί η αποζημίωση και δημοσιεύεται, χωρίς άλλες διατυπώσεις, στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Μετά από την έκδοση της απόφασης επανεπιβολής της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ο οικείος δήμος είτε παρακαταθέτει, εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών, την προσήκουσα αποζημίωση στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων υπέρ δικαιούχου σύμφωνα με όσα ορίζονται στο άρθρο 8 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων, είτε εκδίδει χρηματικό ένταλμα πληρωμής της προσήκουσας αποζημίωσης στον ιδιοκτήτη. Παράβαση οποιασδήποτε από τις παραπάνω προθεσμίες έχει ως συνέπεια την αυτοδίκαιη οριστική άρση	…

	της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης. Η παράβαση αυτή μπορεί να διαπιστώνεται με πράξη του Συντονιστή της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης, μετά από σχετικό αίτημα του ενδιαφερομένου. 2. Ο δικαιούχος της αποζημίωσης, ακόμη και εάν εισπράξει την προσήκουσα αποζημίωση, δικαιούται, εντός έξι (6) μηνών από την παρακατάθεσή της ή την έκδοση του χρηματικού εντάλματος πληρωμής, να ασκήσει ενώπιον των πολιτικών δικαστηρίων αίτηση για τον προσδιορισμό προσωρινής ή οριστικής τιμής μονάδας απαλλοτρίωσης, στρεφόμενος κατά του οικείου δήμου σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Αναγκατσικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων. Μετά από την παρέλευση της προθεσμίας αυτής συνάγεται αποδοχή της προσήκουσας αποζημίωσης από τον ιδιοκτήτη και η ρυμοτομική απαλλοτρίωση θεωρείται συντελεσθείσα. Το ίδιο δικαίωμα διατηρεί και ο οικείος δήμος. 3. Δεύτερη επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης επί του αυτού ακινήτου, ολική ή μερική, δεν επιτρέπεται.»	
	Άρθρο 90 (ΝΕΑ ΔΙΑΤΑΞΗ) Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου σε περίπτωση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης «1. Εάν το Δημοτικό Συμβούλιο προτείνει προς τον αρμόδιο περιφερειάρχη την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, σύμφωνα με την αίτηση της παρ. 2 του άρθρου 87 ή τη μερική επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης, ο δήμος κινεί υποχρεωτικά τη διαδικασία	…

	τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμο το ακίνητο ή το μέρος αυτού που δεν είναι πλέον υπό απαλλοτρίωση ή για το οποίο δεν συντρέχει περίπτωση επανεπιβολής της απαλλοτρίωσης. 2. Εντός έξι (6) μηνών από την ημερομηνία κατά την οποία η απαλλοτρίωση ήρθη ή επανεπιβλήθηκε μερικώς, η αρμόδια υπηρεσία συντάσσει τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο στο σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ 87, στο οποίο αποτυπώνονται τα όρια της ιδιοκτησίας που βρίσκεται υπό ρυμοτομική απαλλοτρίωση και οριοθετημένα ή μη υδατορέματα, εγκεκριμένοι αρχαιολογικοί χώροι, οριογραμμές αιγιαλού και παραλίας και δουλείες διέλευσης εναέριων γραμμών υψηλής τάσης ΔΕΗ ή αγωγού φυσικού αερίου, και εν γένει όλα τα απαραίτητα στοιχεία και τις προδιαγραφές των διαγραμμάτων της τροποποίησης ρυμοτομικών σχεδίων, καθώς και την πρόταση τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο. Εάν προκύπτει η ύπαρξη μη οριοθετημένου υδατορέματος, το διάγραμμα συνοδεύεται από πρόταση καθορισμού οριογραμμών υδατορεμάτων, σύμφωνα με τον ν. 4258/2014 (Α΄ 94). Σε περίπτωση άπρακτης παρέλευσης της ανωτέρω προθεσμίας, το ανωτέρω τοπογραφικό συντάσσεται με επιμέλεια του αιτούντος, ο οποίος δικαιούται να εισπράξει από τον δήμο την καταβολή της σχετικής δαπάνης. Το ανωτέρω τοπογραφικό θεωρείται από την αρμόδια	

	πολεοδομική υπηρεσία ως προς την ισχύ των αναγραφόμενων στοιχείων του ρυμοτομικού σχεδίου. 3. Με βάση την προτεινόμενη τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, που συνοδεύει το διάγραμμα της παρ. 2, ο δεσμευμένος χώρος μετατρέπεται σε οικοδομήσιμος, τηρώντας τη διαδικασία αναθεώρησης ρυμοτομικού σχεδίου της παρ. 1 του άρθρου 31 του ν. 4067/2012. 4. Σε περιπτώσεις σχεδίων πόλεως που εγκρίθηκαν με τις διατάξεις του από 17.7/16.8.1923 ν.δ. (Α' 228), η εισφορά σε γη που επιβάλλεται κατά την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο για πρώτη φορά, υπολογίζεται σύμφωνα με την περ. β' της παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 2508/1997.»	
	Άρθρο 91 (ΝΕΑ ΔΙΑΤΑΞΗ) Ειδικές περιπτώσεις «1. Δεν υπάγονται στις διατάξεις των άρθρων 87 έως 89 ιδιοκτησίες που χαρακτηρίσθηκαν ως κοινόχρηστοι χώροι από το ρυμοτομικό σχέδιο ή μεταγενέστερα αναγνωρίσθηκαν ή υπήχθησαν σε ειδικό καθεστώς που απαγορεύει τη μετατροπή τους σε οικοδομήσιμο χώρο, όπως το προβλεπόμενο σε διατάξεις περί ρεμάτων, αιγιαλών, ζωνών προστασίας και αστικών αλσών. 2. Δεν υπάγονται στις διατάξεις των άρθρων 87 έως 89 ρυμοτομούμενα τμήματα ιδιοκτησιών που παραχωρήθηκαν άτυπα και διανοίχθηκαν επ' αυτών εν τοις πράγμασι κοινόχρηστοι δρόμοι, προκειμένου να	…

	καταστεί οικοδομήσιμο το υπόλοιπο τμήμα της ιδιοκτησίας, με αποτέλεσμα, είτε να εκδοθεί οικοδομική άδεια, είτε να μεταβιβασθεί ως άρτιο και οικοδομήσιμο. Ως προς τα ακίνητα αυτά εφαρμόζεται το άρθρο 28 του ν. 1337/1983. Ομοίως, δεν υπάγονται τμήματα ιδιοκτησιών που παραχωρήθηκαν με συμβολαιογραφική πράξη στον οικείο Δήμο, προκειμένου να διανοιγεί δρόμος, αλλά αυτός δεν διανοίχθηκε. Στις περιπτώσεις αυτές οι θιγόμενοι ιδιοκτήτες έχουν μόνο δικαίωμα αποζημίωσης για τη στέρηση της ιδιοκτησίας τους. 3. Συνεταιρισμοί που επέσπευσαν ρυμοτομικά σχέδια, οι κοινόχρηστοι χώροι των οποίων περιήλθαν αυτοδίκαια στους Δήμους, σύμφωνα με το ν.δ. 690/1948 (Α' 133), είναι υπόχρεοι για την αποζημίωση ιδιοκτητών, των οποίων οι ιδιοκτησίες εντάχθηκαν στο σχέδιο ως κοινόχρηστοι χώροι, για τη στέρηση της ιδιοκτησίας τους. Εάν ο συνεταιρισμός έχει διαλυθεί, στις υποχρεώσεις του υπεισέρχεται ο οικείος δήμος.»	
	Άρθρο 92 (ΝΕΑ ΔΙΑΤΑΞΗ) Επιχειρησιακό σχέδιο για την εξασφάλιση κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων «1. Για τον προγραμματισμό της ολοκλήρωσης της εφαρμογής του σχεδίου πόλης και την απόκτηση των χαρακτηρισμένων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, οι δήμοι καταρτίζουν επιχειρησιακό σχέδιο, στο οποίο καταγράφονται και κατηγοριοποιούνται οι χαρακτηρισμένοι	...

	από το σχέδιο πόλης κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι. Οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι των οποίων δεν έχει συντελεσθεί η απαλλοτρίωση ιεραρχούνται, ανά δήμο ή δημοτική ενότητα ή δημοτική κοινότητα, ως προς την αναγκαιότητα υλοποίησής τους βάσει της πολεοδομικής σημασίας τους για την πόλη. 2. Οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, για τους οποίους δεν έχει συντελεσθεί η απαλλοτρίωση διακρίνονται σε: α. χώρους, για τους οποίους έχει αρθεί η ρυμοτομική απαλλοτρίωση δυνάμει δικαστικής απόφασης, β. χώρους, για τους οποίους έχει υποβληθεί αίτηση άρσης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή εκκρεμεί η έκδοση δικαστικής απόφασης περί της άρσης, γ. χώρους, για τους οποίους έχει αυτοδικαίως αρθεί η ρυμοτομική απαλλοτρίωση, αλλά δεν έχει κατατεθεί αίτηση για την τροποποίηση του σχεδίου. δ. λοιπούς χώρους που δεν εμπίπτουν στις ανωτέρω περιπτώσεις. 3. Τα ανωτέρω στοιχεία αντλούνται από την πλατφόρμα της Ηλεκτρονικής Πολεοδομικής Ταυτότητας Δήμου του άρθρου 65 του ν. 4495/2017 ή, εφόσον αυτή δεν έχει ακόμη συμπληρωθεί, λαμβάνονται από τις αρμόδιες υπηρεσίες του δήμου. 4. Για τις ανάγκες σύνταξης του επιχειρησιακού σχεδίου του παρόντος, το νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου με την επωνυμία «Ελληνικό Κτηματολόγιο», που έχει συσταθεί με τον ν. 4512/2018, παρέχει προς τους δήμους την αναγκαία	

	πρόσβαση στη βάση δεδομένων του Συστήματος Πληροφοριών Εθνικού Κτηματολογίου. 5. Οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, μετά την κατάταξή τους σύμφωνα με την παρ. 2, ιεραρχούνται με βάση την αναγκαιότητά τους για τον ευρύτερο πολεοδομικό σχεδιασμό του οικείου δήμου, δημοτικής ενότητας ή δημοτικής κοινότητας, λαμβανομένου υπόψη και του χρόνου που έχει παρέλθει από την επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης. 6. Το επιχειρησιακό σχέδιο εγκρίνεται με απόφαση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής του οικείου δήμου.»	
	Άρθρο 93 (ΝΕΑ ΔΙΑΤΑΞΗ) Μεταβατικές διατάξεις- Εξουσιοδοτική διάταξη «1. Οι διατάξεις των άρθρων 86 έως 89 εφαρμόζονται και επί ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων που έχουν κηρυχθεί πριν από τη δημοσίευση του παρόντος. 2. Οι διατάξεις των άρθρων 86 έως 89 εφαρμόζονται και σε περίπτωση άρσης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σε συμμόρφωση με δικαστική απόφαση που έχει εκδοθεί πριν από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου ή που θα εκδοθεί επί προσφυγής με αίτημα την άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης που έχει κατατεθεί και συζητηθεί πριν από την έναρξη ισχύος του παρόντος. Η παραίτηση του προσφεύγοντος από υποθέσεις που δεν έχουν συζητηθεί ακόμη και έχουν ως αντικείμενο την άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης δεν κωλύει την άσκηση του δικαιώματός του να	…

	υποβάλει την αίτηση που προβλέπεται στην παρ. 2 του άρθρου 87. 3. Το Πράσινο Ταμείο δύναται να καλύπτει το σύνολο της προσήκουσας αποζημίωσης για την επανεπιβολή απαλλοτρίωσης κοινόχρηστων χώρων της παρ. 1 στο πλαίσιο ειδικού χρηματοδοτικού προγράμματος έως την έγκριση του επιχειρησιακού σχεδίου του άρθρου 92. Η παρούσα ισχύει για διάρκεια ενός (1) έτους από την δημοσίευση του παρόντος, η οποία μπορεί να παραταθεί με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. 4. Οι διατάξεις του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων εφαρμόζονται συμπληρωματικά προς τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου.»	
	ΚΕΦΑΛΑΙΟ Θ΄ Πιστοποιημένοι Αξιολογητές και Ηλεκτρονικό Μητρώο Χωρικών Μελετών Άρθρο 94 (ΝΕΑ ΔΙΑΤΑΞΗ) Αντικείμενο «Με τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου εισάγεται ο θεσμός των πιστοποιημένων αξιολογητών χωρικών μελετών και καταγράφονται οι ιδιότητες και τα χαρακτηριστικά τους.»	…
	Άρθρο 95 (ΝΕΑ ΔΙΑΤΑΞΗ) Μητρώο πιστοποιημένων αξιολογητών χωρικών μελετών «1. Συστήνεται, στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Μητρώο Πιστοποιημένων Αξιολογητών Χωρικών Μελετών («ΜΑΧΜ»).	…

	2. Οι πιστοποιημένοι αξιολογητές παρέχουν την αναγκαία συνδρομή προς την υπηρεσία για την αξιολόγηση μελετών και σύνταξη σχεδίων αποφάσεων του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού. Ενδεικτικά, παρέχουν τη συνδρομή τους ως προς την αξιολόγηση μελετών και τη σύνταξη εγκριτικών πράξεων σε σχέση με: Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια, Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια των άρθρων 5, 6, 7 και 8 του ν. 4447/2016, αντίστοιχα, μελέτες με χρήση πρώτης ή δεύτερης κατοικίας, μελέτες και εγκριτικές πράξεις Περιοχών Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (Π.Π.Α.Ι.Π.) του άρθρου 1 του ν. 4280/2014 (Α' 159), μελέτες και εγκριτικές πράξεις Ειδικών Περιοχών Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (Ε.Π.Π.Α.Ι.Π.), μελέτες και εγκριτικές πράξεις Περιοχών Ειδικών Σχεδίων Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης (Ε.Σ.Π.Ε.Ρ.Α.Α.) των άρθρων 7 και 16 του ν. 4280/2014, αντίστοιχα, καθώς και λοιπές υποστηρικτικές μελέτες, όπως χωροταξικές, ρυθμιστικές, πολεοδομικές, ρυμοτομικές, ειδικές αρχιτεκτονικές μελέτες, μελέτες συγκοινωνιακών έργων, υδραυλικών έργων, τοπογραφίας, γεωλογικές, υδρογεωλογικές και γεωφυσικές μελέτες και έρευνες, γεωτεχνικές μελέτες και έρευνες, μελέτες φυτοτεχνικής διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου και έργων πρασίνου και περιβαλλοντικές μελέτες. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορούν	

	να προστίθενται στις μελέτες του προηγούμενου εδαφίου και άλλες κατηγορίες μελετών αρμοδιότητας υπηρεσιών της Γενικής Γραμματείας Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. 3. Το αρμόδιο όργανο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να αναθέτει σε πιστοποιημένο αξιολογητή του Μ.Α.Χ.Μ. την υποβοήθηση των αρμόδιων υπηρεσιών κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων ανάθεσης, εκπόνησης και έγκρισης χωρικής μελέτης είτε αυτή εκπονείται από την αρμόδια για την έγκριση της μελέτης ή επισπεύδουσα για την εκπόνησή της αρχή είτε αυτή έχει ανατεθεί σε εξωτερικό μελετητή. Η ανάθεση μπορεί να αφορά ιδίως στη σύνταξη φακέλων διαγωνισμού, στην αξιολόγηση προσφορών, στον έλεγχο πληρότητας και ενδελεχή ουσιαστικό έλεγχο των παραδοτέων της χωρικής μελέτης, στην αποστολή της στους αρμόδιους δημόσιους φορείς ή υπηρεσίες προς γνωμοδότηση, στην ανάρτησή της σε δημόσια διαβούλευση, στην προκαταρκτική αξιολόγηση των γνωμοδοτήσεων αυτών, στη σύνταξη σχεδίου της πράξης απόφασης έγκρισης της χωρικής μελέτης ή, αντίστοιχα, σχεδίου απόφασης απόρριψης, καθώς και σε ό,τι άλλο απαιτείται για την άρτια κατά νόμο προώθηση της μελέτης. Στο πλαίσιο της ανάθεσης, ο πιστοποιημένος αξιολογητής: α) υποβάλλει εκθέσεις, εισηγήσεις, προτάσεις και σχέδια, β) συμμετέχει σε συσκέψεις και συνεργάζεται με την αρμόδια διοικητική αρχή.»	

	Άρθρο 96 (ΝΕΑ ΔΙΑΤΑΞΗ) Ηλεκτρονικό Μητρώο Χωρικών Μελετών «1. Δημιουργείται Ηλεκτρονικό Μητρώο Χωρικών Μελετών (Η.Μ.Χ.Μ.), το οποίο τηρείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. 2. Στο Η.Μ.Χ.Μ. καταχωρίζονται οι πληροφορίες και τα έγγραφα, προπαρασκευαστικά και τελικά, καθ' όλα τα στάδια της διαδικασίας για την έκδοση ή τροποποίηση πλαισίου ή σχεδίου σε οποιοδήποτε επίπεδο χωροταξικού ή πολεοδομικού σχεδιασμού. 3. Οι πληροφορίες και τα στοιχεία της παρ. 2 καταχωρίζονται στο Η.Μ.Χ.Μ. αμελλητί από την αρμόδια υπηρεσία. 4. Οι προδιαγραφές του Η.Μ.Χ.Μ. διασφαλίζουν την: (α) την εγκυρότητα, πληρότητα, διαθεσιμότητα και ακρίβεια των περιεχομένων του. (β) την ασφαλή υποβολή των δεδομένων και πληροφοριών μέσω του διαδικτύου. (γ) την αναζήτηση στα περιεχόμενά του, μέσω μεταδεδομένων. (δ) την απαγόρευση της διαγραφής των περιεχομένων του. (ε) τη διασύνδεση και διαλειτουργικότητα με ηλεκτρονικά μητρώα άλλων δημόσιων αρχών μέσω διαδικτύου, όταν είναι διαθέσιμα και ιδίως με το πληροφοριακό σύστημα της «ΔΙΑΥΓΕΙΑΣ» και της «Εθνικής Υποδομής Γεωχωρικών Πληροφοριών». (στ) τη συμβατότητα με τον «Ενιαίο Ψηφιακό Χάρτη».	…

	5. Το κοινό έχει δικαίωμα ελεύθερης και δωρεάν πρόσβασης στο Η.Μ.Χ.Μ. για ενημέρωση, μεταφόρτωση των δεδομένων και συμμετοχή στη διαβούλευση. 6. Μετά από την 1η.1.2021, όλα τα έγγραφα που αφορούν στην έκδοση, αναθεώρηση ή τροποποίηση πλαισίου ή σχεδίου χωροταξικού ή πολεοδομικού σχεδιασμού οποιουδήποτε επιπέδου, διακινούνται αποκλειστικά μέσω του Η.Μ.Χ.Μ. Η δημόσια διαβούλευση διεξάγεται μέσω του Η.Μ.Χ.Μ.»	
	Άρθρο 97 (ΝΕΑ ΔΙΑΤΑΞΗ) Ανάρτηση χωρικών σχεδίων στο διαδίκτυο «Μετά από έγκριση από την αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας της χωρικής μελέτης ή της έκδοσης της απόφασης ανανέωσης ή της παράτασης ισχύος ή της τροποποίησής της, η αρμόδια υπηρεσία αναρτά σε ειδικά προς τούτο καταχωρισμένο στον δικτυακό τόπο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.»	…
	Άρθρο 98 (ΝΕΑ ΔΙΑΤΑΞΗ) Εξουσιοδοτικές διατάξεις «1. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθορίζονται: α) οι επιμέρους κατηγορίες του Μ.Α.Χ.Μ. πιστοποιημένων αξιολογητών χωρικών μελετών ανά είδος χωρικής μελέτης, τα αναγκαία προσόντα και η απαραίτητη προηγούμενη εμπειρία των	

	πιστοποιημένων αξιολογητών προκειμένου να υπαχθούν σε κάθε κατηγορία του Μ.Α.Χ.Μ., οι κανόνες που διέπουν την εκτέλεση του έργου τους και τα ζητήματα που αφορούν τη διαδικασία πιστοποίησής τους για την εγγραφή τους στο Μ.Α.Χ.Μ. είτε πρόκειται για φυσικά είτε για νομικά πρόσωπα, β) η συγκρότηση επιτροπής που γνωμοδοτεί για τη χορήγηση ή την αφαίρεση πιστοποίησης αξιολογητή και εισηγείται στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας κάθε ρύθμιση σχετική με τους πιστοποιημένους αξιολογητές, γ) η διαδικασία ανάθεσης εντολής προς αξιολόγηση, οι ιδιότητες που ορίζονται ως ασυμβίβαστες με το έργο τους, καθώς και ο τρόπος προσδιορισμού και το ύψος της αμοιβής των πιστοποιημένων αξιολογητών. δ) το όργανο και η διαδικασία ελέγχου και παρακολούθησης του έργου των αξιολογητών, η διαδικασία έγκρισης ή απόρριψης των παραδοτέων αυτών, συμπεριλαμβανομένης της τροποποίησης των παραδοτέων λόγω ελλείψεων. ε) οι παραβάσεις των αξιολογητών, καθώς και οι αντίστοιχες διοικητικές κυρώσεις, τα όργανα, η σχετική διαδικασία, οι διοικητικές προσφυγές κατά των κυρώσεων, οι προθεσμίες άσκησής τους και κάθε άλλο σχετικό θέμα. στ) η διαδικασία και τα δικαιολογητικά για την είσπραξη της αμοιβής του αξιολογητή. 2. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Ψηφιακής Διακυβέρνησης, που	

	εκδίδεται εντός έξι (6) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος, καθορίζονται οι προδιαγραφές, η παροχή και συντήρηση, οι διαδικασίες και άδειες ηλεκτρονικής πρόσβασης και εισαγωγής πληροφοριών στο Ηλεκτρονικό Μητρώο Χωρικών Μελετών, οι απαιτούμενες διαλειτουργικότητες και κάθε αναγκαία τεχνική ή άλλη λεπτομέρεια για την οργάνωση, υλοποίηση και λειτουργία του ΗΜΧΜ. Με την ίδια απόφαση καθορίζονται οι ειδικότερες προδιαγραφές, η γραμμογράφηση και ο μορφότυπος των ηλεκτρονικών αρχείων του ΗΜΧΜ. Εάν στα ηλεκτρονικά αρχεία περιλαμβάνεται γεωχωρική πληροφορία σύμφωνα με τους ορισμούς του ν. 3882/2010 (Α' 166), αυτή πρέπει να είναι γεωαναφερόμενη και σε σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ 87. 3. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Ψηφιακής Διακυβέρνησης μπορούν να ρυθμίζονται τα θέματα σχετικά με την ίδρυση και λειτουργία του δικτυακού τόπου, στον οποίο γίνεται η ανάρτηση των πράξεων που αναφέρονται στο άρθρο 96, τη δημιουργία και τήρηση κεντρικού αρχείου, τη συλλογή, ταξινόμηση, καταχώριση και επεξεργασία προς ανάρτηση εγκεκριμένων Χωρικών Μελετών, την έκδοση κωδικού αριθμού διαδικτυακής ανάρτησης και κάθε άλλο σχετικό θέμα.»	
	ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ι’ Απλοποίηση και εξορθολογισμός του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού Άρθρο 99	Άρθρο 1 Ν. 4067/2012 Πεδίο Εφαρμογής

	Πεδίο εφαρμογής Οι παρ. 2, 3 και 5 του άρθρου 1 του ν. 4067/2012 (Α' 79) αντικαθίστανται και το άρθρο 1 διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 1 Πεδίο Εφαρμογής 1. Σε περιοχές εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου εφαρμόζονται όλες οι διατάξεις του παρόντος. 2. Σε περιοχές εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου εφαρμόζονται οι ακόλουθες διατάξεις του παρόντος: α) το άρθρο 2, εξαιρουμένων των παραγράφων που αναφέρονται στην εντός σχεδίου δόμηση, β) οι παρ. 2, 4 και 5 του παρόντος, γ) το άρθρο 5, δ) το άρθρο 6, ε) η παρ. 3 του άρθρου 8, στ) το άρθρο 11 εκτός από την παρ. 2 και τις περ. ιγ, ιζ και ιστ της παρ. 6, ζ) οι παρ. 3 και 4 του άρθρου 12, η) το άρθρο 13, θ) το άρθρο 16, εκτός από την περ. γ της παρ. 5 και την παρ. 6, ι) το άρθρο 17 εκτός από την περ. β της παρ.1, την περ. β της παρ. 2 και τις περ. α και β της παρ. 3, ια) Η παρ. 5 του άρθρου 20, ιβ) το άρθρο 21, ιγ) το άρθρο 23, ιδ) το άρθρο 25, ιε) το άρθρο 26, ιστ) οι παρ. 2, 5 και 7 του άρθρου 27, ιζ) το άρθρο 28, ιη) τα άρθρα 29 έως 37. 3. Σε νομίμως υφιστάμενους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο εφαρμόζονται οι ακόλουθες διατάξεις του παρόντος:	«1. Σε περιοχές εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου εφαρμόζονται όλες οι διατάξεις του παρόντος. «2. Σε περιοχές εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου εφαρμόζονται οι ακόλουθες διατάξεις του παρόντος: α) το άρθρο 2, εξαιρουμένων των παραγράφων που αναφέρονται στην εντός σχεδίου δόμηση, β) οι παράγραφοι 4 και 5 του παρόντος άρθρου, γ) το άρθρο 4, δ) το άρθρο 5, ε) το άρθρο 6, στ) η παράγραφος 3 του άρθρου 8, ζ) το άρθρο 11 εκτός από την παράγραφο 2 και τις παραγράφους 6ιγ, 6ιζ, 6ιστ για το άρθρο 19 όπως αναφέρεται σε αυτήν, η) οι παράγραφοι 3 και 4 του άρθρου 12, θ) το άρθρο 13, ι) το άρθρο 16, εκτός των παραγράφων 5γ,6, ια) το άρθρο 17 εκτός από την παράγραφο 2α, 2β, 2στ, 3β, 6β και 8,

	α) το άρθρο 2, β) οι παρ. 4 και 5 του παρόντος, γ) το άρθρο 5, δ) το άρθρο 6, ε) το άρθρο 9, στ) το άρθρο 11, εκτός από την περ. ιζ της παρ. 6, ζ) οι παρ. 3 και 4 του άρθρου 12, η) το άρθρο 13, θ) το άρθρο 16, ι) το άρθρο 17, ια) το άρθρο 18, ιβ) το άρθρο 19, ιγ) το άρθρο 20 (εφόσον υπάρχει κυρωμένο δίκτυο κοινοχρήστων χώρων), ιδ) το άρθρο 21 (εφόσον υπάρχει κυρωμένο δίκτυο κοινοχρήστων χώρων), ιε) το άρθρο 23, ιστ) το άρθρο 25, ιζ) το άρθρο 26, ιη) οι παρ. 1, 2, 4 και 5 του άρθρου 27, ιθ) το άρθρο 28 και κ) τα άρθρα 29 έως 37. 4. Όλα τα αριθμητικά μεγέθη που ορίζονται στις διατάξεις του παρόντος θεωρούνται ως τα ανώτατα επιτρεπόμενα. 5. α) Οι ειδικές πολεοδομικές διατάξεις, με την επιφύλαξη της παρ. 6, κατισχύουν των γενικών διατάξεων, που περιέχονται στον παρόντα νόμο. β) Οι διατάξεις του παρόντος κατισχύουν των κανονιστικών πράξεων της Διοίκησης (όπως αποφάσεων Περιφερειάρχη/ Νομάρχη, πράξεων Δημοτικού Συμβουλίου), με τις οποίες θεσπίζονται όροι δόμησης (όπως ύψος, ποσοστό κάλυψης, αριθμός ορόφων και θέση υπογείου), εκτός από: 1) οποιουδήποτε είδους διατάγματα, 2) πράξεις, με τις	ιβ) το άρθρο 21, ιγ) το άρθρο 23, ιδ) το άρθρο 25, «ιε) η περίπτωση α` της παραγράφου 2 του άρθρου 27».  ιστ΄(ιε`) το άρθρο 26, ιζ΄ (ιστ`) το άρθρο 28, ιζ) τα άρθρα 29 έως 37.» «3. Σε νομίμως υφιστάμενους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο εφαρμόζονται οι ακόλουθες διατάξεις του παρόντος: α) το άρθρο 2, β) οι παράγραφοι 4 και 5 του παρόντος άρθρου, γ) το άρθρο 4, δ) το άρθρο 5, ε) το άρθρο 6, στ) το άρθρο 9, ζ) το άρθρο 11, εκτός από την παράγραφο 6ιζ, η) οι παράγραφοι 3 και 4 του άρθρου 12,

	οποίες θεσπίζονται ειδικές και εντοπισμένες ρυθμίσεις (όπως για διατηρητέα κτίρια, μνημεία, ειδικά κτίρια κ.λπ.), 3) πράξεις της Διοίκησης, με τις οποίες θεσπίζονται δυσμενέστερα πολεοδομικά μεγέθη. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορεί να διαπιστώνεται η μη εφαρμογή των παραπάνω κανονιστικών πράξεων της διοίκησης. γ. Οι ειδικές πολεοδομικές διατάξεις του τρίτου μέρους του ν. 3982/2011 (Α' 143), καθώς και του άρθρου 14 του ν. 4302/2014 (Α' 225) κατισχύουν των γενικών διατάξεων που περιέχονται στον παρόντα νόμο. δ. Οι διατάξεις του παρόντος νόμου δεν θίγουν την ισχύ των διατάξεων του άρθρου 42 του ν. 4662/2020 (Α΄ 27) και δεν κατισχύουν των διατάξεων που αφορούν στις δομές και λειτουργίες του Εθνικού Μηχανισμού Διαχείρισης Κρίσεων και Αντιμετώπισης Κινδύνων του ιδίου νόμου».	θ) το άρθρο 13, ι) το άρθρο 16, ια) το άρθρο 17, ιβ) το άρθρο 18, ιγ) το άρθρο 19, ιδ) το άρθρο 23, ιε) το άρθρο 25, ιστ) το άρθρο 26, ιζ) οι παράγραφοι 1, 4 και 5 του άρθρου 27, ιη) το άρθρο 28, και ιθ) τα άρθρα 29 έως 37.» 4. Όλα τα αριθμητικά μεγέθη που ορίζονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου θεωρούνται ως τα ανώτατα επιτρεπόμενα. 5. α) Οι ειδικές πολεοδομικές διατάξεις, με την επιφύλαξη της επόμενης παραγράφου, κατισχύουν των γενικών διατάξεων, που περιέχονται στον παρόντα νόμο. β) Οι διατάξεις του παρόντος κατισχύουν των κανονιστικών πράξεων της Διοίκησης (όπως αποφάσεις Νομάρχη, πράξεις Δημοτικού Συμβουλίου κλπ.), με τις οποίες

		θεσπίζονται όροι δόμησης (όπως ύψος, ποσοστό κάλυψης, αριθμός ορόφων, θέση υπογείου κλπ.), εκτός από: 1) οποιουδήποτε είδους διατάγματα και 2) πράξεις, με τις οποίες θεσπίζονται ειδικές και εντοπισμένες ρυθμίσεις (όπως για διατηρητέα κτίρια, μνημεία, ειδικά κτίρια κλπ.). Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορεί να διαπιστώνεται η μη εφαρμογή των παραπάνω κανονιστικών πράξεων της διοίκησης. «γ. Οι ειδικές πολεοδομικές διατάξεις του τρίτου μέρους του ν. 3982/2011 (Α`143), καθώς και του άρθρου 14 του ν. 4302/2014 (Α`225) κατισχύουν των γενικών διατάξεων που περιέχονται στον παρόντα νόμο.».
	Άρθρο 100 Ορισμοί Οι περ. 1, 3, 5, 6, 8, 28, 29, 37, 38, 46, 55, 56, 59, 60, 63, 72, 79, 80, 81, 88, 90, 91 και 95 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 αντικαθίστανται, η περίπτωση περ. 89 καταργείται, και προστίθενται οι περ. 7α, 18α, 18β, 86α και 97 και το άρθρο 2 διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 2 Ορισμοί 1. Αίθριο είναι το μη στεγασμένο τμήμα του κτιρίου που περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο ή τα όρια του οικοπέδου, στο οποίο μπορούν να	Άρθρο 2 Ν. 4067/2012 Ορισμοί «1. Αίθριο είναι το μη στεγασμένο τμήμα του κτιρίου που περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο ή τα όρια του οικοπέδου, στο οποίο μπορούν να έχουν ανοίγματα, χώροι κύριας χρήσης και εγγράφεται σε αυτό κύκλος διαμέτρου Δ. «Ως αίθριο ορίζεται και το ηλιακό αίθριο όταν αυτό περιβάλλεται από

	έχουν ανοίγματα, χώροι κύριας ή βοηθητικής χρήσης και εγγράφεται σε αυτό κύκλος διαμέτρου Δ. Ως αίθριο ορίζεται και το ηλιακό αίθριο όταν αυτό περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο, στεγάζεται από διαφανή στοιχεία (κινητά ή μη) έμμεσου ηλιακού κέρδους και συνεισφέρει στη συνολική ενεργειακή απόδοση του κτιρίου. Για τη αποφυγή υπερθέρμανσης ο χώρος αυτός κατά τη θερινή περίοδο θα πρέπει σε τμήματά του να αφήνεται ανοικτός, σύμφωνα με σχετική μελέτη ή να σκιάζεται από ελαφριά στοιχεία σκίασης. 2. Αιολικά ενεργειακά συστήματα είναι οι εγκαταστάσεις που επιτρέπουν την αξιοποίηση της αιολικής ενέργειας για την κάλυψη ενεργειακών αναγκών του κτιρίου. 3. Ακάλυπτος χώρος είναι ο χώρος του οικοπέδου που δεν δομείται. Περιλαμβάνει τον υποχρεωτικά ακάλυπτο και προαιρετικούς ακάλυπτους. α. Υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου είναι ο χώρος που δεν δομείται και παραμένει ακάλυπτος λόγω εφαρμογής του ρυμοτομικού σχεδίου, τήρησης των υποχρεωτικών αποστάσεων από τα όρια του οικοπέδου, προκειμένου να μην υπάρχει υπέρβαση της επιτρεπόμενης κάλυψης της περιοχής, και ο οποίος διαμορφώνεται με την κατάλληλη φύτευση, ώστε να δημιουργείται ευνοϊκό μικροκλίμα, τόσο για το κτίριο όσο και για το οικοδομικό τετράγωνο. β. Προαιρετικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου είναι αυτός που αφήνεται	όλες τις πλευρές του από το κτίριο, στεγάζεται από κινητά διαφανή στοιχεία έμμεσου ηλιακού κέρδους και συνεισφέρει στη συνολική ενεργειακή απόδοση του κτιρίου. Για τη αποφυγή υπερθέρμανσης ο χώρος αυτός κατά τη θερινή περίοδο θα πρέπει σε τμήματά του να αφήνεται ανοικτός, σύμφωνα με σχετική μελέτη ή να σκιάζεται από ελαφριά στοιχεία σκίασης.» 2. Αιολικά ενεργειακά συστήματα είναι οι εγκαταστάσεις που επιτρέπουν την αξιοποίηση της αιολικής ενέργειας για την κάλυψη ενεργειακών αναγκών του κτιρίου. 3. Ακάλυπτος χώρος είναι ο χώρος του οικοπέδου που δεν δομείται. 4. Ανοίγματα χώρου κτιρίου είναι το κενό που τυχόν υπάρχει στην οροφή του ανώτατου σε κάθε θέση ορόφου, καθώς και τα κενά όλων των τοίχων, τα οποία είτε παραμένουν ελεύθερα είτε κλείνουν με ανοιγόμενα ή σταθερά κουφώματα και χρησιμοποιούνται για επικοινωνία των χώρων μεταξύ τους ή με το ύπαιθρο ή για το φυσικό φωτισμό ή για τον αερισμό των χώρων κτιρίου ή για αποθήκευση ηλιακής θερμότητας. «5. Ανοικτός Εξώστης (μπαλκόνι) είναι η οριζόντια προεξοχή του δαπέδου ορόφου ή του δώματος που

	αδόμητος πέραν του υποχρεωτικώς ακαλύπτου. 4. Ανοίγματα χώρου κτιρίου είναι το κενό που τυχόν υπάρχει στην οροφή του ανώτατου σε κάθε θέση ορόφου, καθώς και τα κενά όλων των τοίχων, τα οποία είτε παραμένουν ελεύθερα, είτε κλείνουν με ανοιγόμενα ή σταθερά κουφώματα και χρησιμοποιούνται για επικοινωνία των χώρων μεταξύ τους ή με το ύπαιθρο ή για το φυσικό φωτισμό ή για τον αερισμό των χώρων κτιρίου ή για αποθήκευση ηλιακής θερμότητας. 5. Ανοικτός Εξώστης (μπαλκόνι) είναι η οριζόντια προεξοχή του δαπέδου ορόφου ή του δώματος που προβάλλεται πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου και χρησιμοποιείται για την προσωρινή παραμονή ανθρώπων ή και την προσπέλασή τους προς χώρους κύριας ή βοηθητικής χρήσης. Επιτρέπεται επί του ανοικτού εξώστη η κατασκευή υδάτινων στοιχείων με την προϋπόθεση της διασφάλισης ελεύθερου ύψους 2,20 μ. πάνω από την τελική στάθμη του ύδατος και κάτω από την χαμηλότερη στάθμη του φέροντος οργανισμού του υδάτινου στοιχείου. 6. Ανοικτοί ημιυπαίθριοι χώροι είναι οι μη θερμαινόμενοι στεγασμένοι χώροι που διαθέτουν μία τουλάχιστον ανοιχτή πλευρά προς κοινόχρηστο χώρο ή προς τους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου και το μήκος του ανοίγματος είναι ίσο ή μεγαλύτερο του 35% του συνολικού μήκους του περιγράμματος του ανοικτού ημιυπαίθριου χώρου. 7. Απόσυρση κτιρίου είναι η κατεδάφιση κτιρίου κύριας χρήσης, ενεργειακής κατηγορίας χαμηλότερης του	προβάλλεται πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου και χρησιμοποιείται για την προσωρινή παραμονή ανθρώπων ή και την προσπέλασή τους προς χώρους κύριας ή βοηθητικής χρήσης.» 6. Ανοικτοί ημιυπαίθριοι χώροι είναι οι μη θερμαινόμενοι στεγασμένοι χώροι που διαθέτουν τουλάχιστον μία ανοιχτή πλευρά προς κοινόχρηστο χώρο ή προς τους υποχρεωτικούς ακάλυπτους χώρους και το μήκος του ανοίγματος είναι ίσο ή μεγαλύτερο του 35% του συνολικού μήκους του περιγράμματος του ανοικτού ημιυπαίθριου χώρου. 7. Απόσυρση κτιρίου είναι η κατεδάφιση κτιρίου κύριας χρήσης, ενεργειακής κατηγορίας χαμηλότερης του επιτρεπόμενου ορίου που προβλέπεται στους σχετικούς κανονισμούς και η αντικατάσταση του με κτίριο που πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις. 8. Αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία είναι τα φέροντα ή μη στοιχεία του κτιρίου που συμμετέχουν στη διαμόρφωση των όψεων του. 9. Αστικός σχεδιασμός είναι η ρύθμιση του φυσικού (χερσαίου και θαλάσσιου) και δομημένου χώρου

	επιτρεπόμενου ορίου που προβλέπεται στους σχετικούς κανονισμούς και η αντικατάσταση του με κτίριο που πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις. 7α. Απομείωση καθ' ύψος είναι η κατεδάφιση ορισμένων από τους ανώτερους ορόφους ή και του συνόλου κτιρίου κύριας χρήσης, προς όφελος του πολιτιστικού περιβάλλοντος, ή της μείωσης φαινομένου θερμικής νησίδας, ή της βελτίωσης της οπτικής συνοχής της περιοχής στην οποία βρίσκεται το αποσυρόμενο μερικώς κτήριο από την άποψη, ιδίως, του περιγράμματος στον ορίζοντα (sky line) ή/και της μορφολογικής συνοχής του πολεοδομικού συνόλου σε επίπεδο δρόμου ή γειτονιάς. 8. Αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία, καθώς και ογκοπλαστικές προεξοχές και διακοσμητικά στοιχεία, είναι τα φέροντα ή μη στοιχεία του κτιρίου που συμμετέχουν στη διαμόρφωση των όψεων του. 9. Αστικός σχεδιασμός είναι η ρύθμιση του φυσικού (χερσαίου και θαλάσσιου) και δομημένου χώρου μέσα από τον έλεγχο των αντιθέσεων / ανταγωνισμού στην κατασκευή του οικιστικού ιστού, όπως προκύπτει από πολεοδομική μελέτη. Αποδίδει ογκοπλαστικά μοντέλα της προσδοκώμενης εικόνας του χώρου και σχεδιασμό της ροής - αλληλουχίας των στοιχείων του δημόσιου χώρου, όπως πλατείες, εστιακά σημεία, χώροι πρασίνου, υδάτινα στοιχεία των διατηρητέων οικιστικών συνόλων και των χώρων πολιτιστικού ή ιστορικού - αρχαιολογικού ενδιαφέροντος.	μέσα από τον έλεγχο των αντιθέσεων / ανταγωνισμού στην κατασκευή του οικιστικού ιστού, όπως προκύπτει από πολεοδομική μελέτη. Αποδίδει ογκοπλαστικά μοντέλα της προσδοκώμενης εικόνας του χώρου και σχεδιασμό της ροής - αλληλουχίας των στοιχείων του δημόσιου χώρου, όπως πλατείες, εστιακά σημεία, χώροι πρασίνου, υδάτινα στοιχεία των διατηρητέων οικιστικών συνόλων και των χώρων πολιτιστικού ή ιστορικού - αρχαιολογικού ενδιαφέροντος. «10. Βιοκλιματικός σχεδιασμός κτιρίου είναι ο κατάλληλος σχεδιασμός του κτιρίου που αποσκοπεί στη βέλτιστη εκμετάλλευση των φυσικών και κλιματολογικών συνθηκών μέσω της χρήσης κυρίως παθητικών συστημάτων, με σκοπό να επιτυγχάνονται οι βέλτιστες εσωτερικές συνθήκες θερμικής άνεσης, ποιότητας αέρα και φυσικού φωτισμού κατά τη διάρκεια όλου του έτους με την ελάχιστη δυνατή κατανάλωση ενέργειας.» «11. Βιοκλιματικό κτίριο είναι το κτίριο του οποίου ο σχεδιασμός ανταποκρίνεται στις κλιματικές συνθήκες του περιβάλλοντός του, μέσω της χρήσης κυρίως παθητικών συστημάτων, με τρόπο ώστε να επιτυγχάνονται οι βέλτιστες εσωτερικές συνθήκες θερμικής

	10. Βιοκλιματικός σχεδιασμός κτιρίου είναι ο κατάλληλος σχεδιασμός του κτιρίου που αποσκοπεί στη βέλτιστη εκμετάλλευση των φυσικών και κλιματολογικών συνθηκών μέσω της χρήσης κυρίως παθητικών συστημάτων, με σκοπό να επιτυγχάνονται οι βέλτιστες εσωτερικές συνθήκες θερμικής άνεσης, ποιότητας αέρα και φυσικού φωτισμού κατά τη διάρκεια όλου του έτους με την ελάχιστη δυνατή κατανάλωση ενέργειας. 11. Βιοκλιματικό κτίριο είναι το κτίριο του οποίου ο σχεδιασμός ανταποκρίνεται στις κλιματικές συνθήκες του περιβάλλοντός του, μέσω της χρήσης κυρίως παθητικών συστημάτων, με τρόπο ώστε να επιτυγχάνονται οι βέλτιστες εσωτερικές συνθήκες θερμικής άνεσης, ποιότητας αέρα και φυσικού φωτισμού κατά τη διάρκεια όλου του έτους, με την ελάχιστη δυνατή κατανάλωση ενέργειας και κατατάσσεται στις ανώτερες ενεργειακά κατηγορίες όπως αυτές κάθε φορά ορίζονται. 12. Γήπεδο είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου, σε περιοχή εκτός εγκεκριμένου σχεδίου. 13. Δεξαμενή αποχέτευσης είναι ο στεγανός χώρος όπου συγκεντρώνονται τα λύματα του κτιρίου. 14. Διάγραμμα Εφαρμογής (ΔΕ) ή Τεχνική Έκθεση (ΤΕ) είναι αυτό που ορίζει την εφαρμογή στο έδαφος των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων. 15. Διπλά κελύφη είναι κατασκευές συστήματος πρόσοψης που αποτελείται από μια εξωτερική και μια εσωτερική επιφάνεια, μεταξύ των οποίων	άνεσης, ποιότητας αέρα και φυσικού φωτισμού κατά τη διάρκεια όλου του έτους, με την ελάχιστη δυνατή κατανάλωση ενέργειας και κατατάσσεται στις ανώτερες ενεργειακά κατηγορίες όπως αυτές κάθε φορά ορίζονται.» 12. Γήπεδο είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου, σε περιοχή εκτός εγκεκριμένου σχεδίου. 13. Δεξαμενή αποχέτευσης είναι ο στεγανός χώρος όπου συγκεντρώνονται τα λύματα του κτιρίου. 14. Διάγραμμα Εφαρμογής (ΔΕ) ή Τεχνική Έκθεση (ΤΕ) είναι αυτό που ορίζει την εφαρμογή στο έδαφος των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων. 15. Διπλά κελύφη είναι κατασκευές συστήματος πρόσοψης που αποτελείται από μια εξωτερική και μια εσωτερική επιφάνεια, μεταξύ των οποίων μεσολαβεί κενό ικανών διαστάσεων στο οποίο διακινείται αέρας και μπορεί να εξυπηρετήσει τη βιοκλιματική λειτουργία του κτιρίου. 16. Δομικό έργο είναι κάθε είδους κατασκευή, ανεξάρτητα από τα υλικά και τον τρόπο κατασκευής της, που

	μεσολαβεί κενό ικανών διαστάσεων στο οποίο διακινείται αέρας και μπορεί να εξυπηρετήσει τη βιοκλιματική λειτουργία του κτιρίου. 16. Δομικό έργο είναι κάθε είδους κατασκευή, ανεξάρτητα από τα υλικά και τον τρόπο κατασκευής της, που είναι σταθερά συνδεδεμένη με το έδαφος, δεν έχει δυνατότητα αυτοκίνησης και δεν μπορεί να ρυμουλκηθεί. 17. Δρόμοι ή Οδοί είναι οι κοινόχρηστες εκτάσεις που εξυπηρετούν τις ανάγκες κυκλοφορίας των οχημάτων και των πεζών. 18. Δρόμοι Ήπιας Κυκλοφορίας νοούνται οι οδοί με προτεραιότητα στην κίνηση των πεζών, στους οποίους με κατάλληλες διαμορφώσεις εξασφαλίζεται, πέραν των αναφερομένων στη χρήση πεζοδρόμου της παρ. 59 του παρόντος άρθρου, η διέλευση οχημάτων με χαμηλή ταχύτητα ή και η στάθμευση. 18α. Δώμα κτιρίου είναι η οροφή του τελευταίου ορόφου του. Στο δώμα επιτρέπονται οι κατασκευές του άρθρου 19. Όταν σε ένα κτίριο περιλαμβάνονται περισσότεροι του ενός τελευταίοι όροφοι, λόγω αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, τότε τα δώματα του κτιρίου δύνανται να είναι περισσότερα του ενός. Σε αυτήν την περίπτωση επιτρέπονται οι κατασκευές του άρθρου 19 σε περισσότερα του ενός δώματα. 18β. Δώμα ορόφου είναι το τμήμα του δαπέδου ενός ορόφου (πάνω από τον ισόγειο όροφο) που έχει προκύψει από την υποχώρηση του ορόφου σε σχέση με τον υποκείμενο όροφο. Το δώμα ορόφου μπορεί να είναι στεγασμένο (από κλειστό	είναι σταθερά συνδεδεμένη με το έδαφος, δεν έχει δυνατότητα αυτοκίνησης και δεν μπορεί να ρυμουλκηθεί. 17. Δρόμοι ή Οδοί είναι οι κοινόχρηστες εκτάσεις που εξυπηρετούν τις ανάγκες κυκλοφορίας των οχημάτων και των πεζών. «18. Δρόμοι Ήπιας Κυκλοφορίας νοούνται οι οδοί με προτεραιότητα στην κίνηση των πεζών, στους οποίους με κατάλληλες διαμορφώσεις εξασφαλίζεται, πέραν των αναφερομένων στη χρήση πεζοδρόμου της παρ. 59 του παρόντος άρθρου, η διέλευση οχημάτων με χαμηλή ταχύτητα ή και η στάθμευση.» 19. Εγκατάσταση είναι η κατασκευή ή υποδομή που προορίζεται ή απαιτείται για τη λειτουργία, εξυπηρέτηση και ασφάλεια των κτιρίων, όπως οι ανελκυστήρες, τα στοιχεία διανομής ηλεκτρικής ενέργειας, κλιματισμού, δροσισμού, διανομής και εκροής ύδατος, θέρμανσης, φυσικού αερίου, τα θερμικά ηλιακά συστήματα, τα στοιχεία ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, τα στοιχεία μονάδων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ), οι καπναγωγοί, οι επιγραφές, οι κεραίες.

	χώρο ή μη) δημιουργώντας εσοχή στο κτίριο. 19. Εγκατάσταση είναι η κατασκευή ή υποδομή που προορίζεται ή απαιτείται για τη λειτουργία, εξυπηρέτηση και ασφάλεια των κτιρίων, όπως οι ανελκυστήρες, τα στοιχεία διανομής ηλεκτρικής ενέργειας, κλιματισμού, δροσισμού, διανομής και εκροής ύδατος, θέρμανσης, φυσικού αερίου, τα θερμικά ηλιακά συστήματα, τα στοιχεία ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, τα στοιχεία μονάδων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ), οι καπναγωγοί, οι επιγραφές, οι κεραίες. 20. Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού ή σχέδιο πόλης ή πολεοδομικό σχέδιο ή εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη είναι το διάγραμμα με τον τυχόν ειδικό πολεοδομικό κανονισμό που έχει εγκριθεί σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις και καθορίζει τους ειδικούς όρους δόμησης, τους κοινόχρηστους, κοινωφελείς και δομήσιμους χώρους και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε κάθε τμήμα ή ζώνη τους. 21. Ειδικά κτίρια είναι τα κτίρια, των οποίων η κύρια χρήση σε ποσοστό μεγαλύτερο του 50% της συνολικής επιφάνειας δόμησης τους δεν είναι η κατοικία. 22. Ειδικά κτίρια και εγκαταστάσεις δημόσιου ενδιαφέροντος είναι όσα χαρακτηρίζονται με απόφαση του αρμόδιου κατά περίπτωση Υπουργού στον οποίο υπάγεται η χρήση του κτιρίου. 23. Εκσκαφή, Επίχωση ή Επίστρωση είναι οι κατασκευές διαμόρφωσης του	20. Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού ή σχέδιο πόλης ή πολεοδομικό σχέδιο ή εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη είναι το διάγραμμα με τον τυχόν ειδικό πολεοδομικό κανονισμό που έχει εγκριθεί σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις και καθορίζει τους ειδικούς όρους δόμησης, τους κοινόχρηστους, κοινωφελείς και δομήσιμους χώρους και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε κάθε τμήμα ή ζώνη τους. 21. Ειδικά κτίρια είναι τα κτίρια, των οποίων η κύρια χρήση σε ποσοστό μεγαλύτερο του 50% της συνολικής επιφάνειας δόμησης τους δεν είναι η κατοικία. 22. Ειδικά κτίρια και εγκαταστάσεις δημόσιου ενδιαφέροντος είναι όσα χαρακτηρίζονται με απόφαση του αρμόδιου κατά περίπτωση Υπουργού στον οποίο υπάγεται η χρήση του κτιρίου. 23. Εκσκαφή, Επίχωση ή Επίστρωση είναι οι κατασκευές διαμόρφωσης του εδάφους για δόμηση σε οικόπεδο ή γήπεδο. Εργασίες εκσκαφής, επίχωσης ή επίστρωσης που εκτελούνται για άλλο σκοπό εγκρίνονται από την εκάστοτε αρμόδια αρχή. 24. Ελαφρά κατασκευή είναι η κατασκευή με φέροντα οργανισμό και

	εδάφους για δόμηση σε οικόπεδο ή γήπεδο. Εργασίες εκσκαφής, επίχωσης ή επίστρωσης που εκτελούνται για άλλο σκοπό εγκρίνονται από την εκάστοτε αρμόδια αρχή. 24. Ελαφρά κατασκευή είναι η κατασκευή με φέροντα οργανισμό και στοιχεία πλήρωσης μειωμένου μόνιμου φορτίου ιδίου βάρους σε σχέση με τις συμβατικές κατασκευές, όπως αυτές από οπλισμένο σκυρόδεμα ή λιθοδομή φέρουσας τοιχοποιίας. 25. Ελεύθερο ύψος σε τυχόν σημείο του δαπέδου ορόφου ή χώρου κτιρίου είναι το μήκος της κατακόρυφης γραμμής μεταξύ του ανώτατου σημείου του τελειωμένου δαπέδου μέχρι το κατώτατο σημείο της τελειωμένης οροφής ή τυχόν ψευδοροφής. 26. Ενεργητικά ηλιακά συστήματα θέρμανσης/δροσισμού είναι τα ηλιακά συστήματα που χρησιμοποιούν μηχανικά μέσα για την κυκλοφορία και διακίνηση της ηλιακής θερμότητας. 27. Επιτρεπόμενος όγκος του κτιρίου είναι ο επιτρεπόμενος όγκος σε κυβικά μέτρα κάθε κτιρίου μέσα στο ιδεατό στερεό και υπολογίζεται από την οριστική στάθμη του εδάφους. 28. Εσωτερικός εξώστης (πατάρι) είναι ο προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται εντός χώρου, όπου η υποκείμενη επιφάνεια πληροί τις προϋποθέσεις χώρου κύριας χρήσης, έχει προσπέλαση από το χώρο αυτόν ή/και το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο του κτιρίου ή/και το κεντρικό κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας. Αποτελεί παράρτημα της υποκείμενης χρήσης, έχει συνολικό καθαρό εμβαδόν (χωρίς να	στοιχεία πλήρωσης μειωμένου μόνιμου φορτίου ιδίου βάρους σε σχέση με τις συμβατικές κατασκευές, όπως αυτές από οπλισμένο σκυρόδεμα ή λιθοδομή φέρουσας τοιχοποιίας κ.ά.. 25. Ελεύθερο ύψος σε τυχόν σημείο του δαπέδου ορόφου ή χώρου κτιρίου είναι το μήκος της κατακόρυφης γραμμής μεταξύ του ανώτατου σημείου του τελειωμένου δαπέδου μέχρι το κατώτατο σημείο της τελειωμένης οροφής ή τυχόν ψευδοροφής. «26. Ενεργητικά ηλιακά συστήματα θέρμανσης/δροσισμού είναι τα ηλιακά συστήματα που χρησιμοποιούν μηχανικά μέσα για την κυκλοφορία και διακίνηση της ηλιακής θερμότητας.» 27. Επιτρεπόμενος όγκος του κτιρίου είναι ο επιτρεπόμενος όγκος σε κυβικά μέτρα κάθε κτιρίου μέσα στο ιδεατό στερεό και υπολογίζεται από την οριστική στάθμη του εδάφους. 28. Εσωτερικός εξώστης (πατάρι) είναι προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται εντός χώρου, όπου η υποκείμενη επιφάνεια πληροί τις προϋποθέσεις χώρου κύριας χρήσης, έχει προσπέλαση αποκλειστικά από το χώρο αυτόν, αποτελεί λειτουργικό παράρτημα της χρήσης αυτής, έχει συνολικό εμβαδόν μικρότερο του 70%

	συμπεριλαμβάνονται οι εξωτερικοί του τοίχοι) μικρότερο του 70% της μικτής επιφάνειας του υποκείμενου χώρου, δεν θεωρείται όροφος και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία. Ως υποκείμενος χώρος νοείται η συνολική επιφάνεια της κάτοψης, συμπεριλαμβανομένων των τοίχων που την ορίζουν. Κάτω από τον εσωτερικό εξώστη μπορεί να είναι χώροι κύριας ή βοηθητικής χρήσης, όπως διάδρομοι, χώροι υγιεινής κ.λπ. Στον υπολογισμό του παραπάνω ποσοστού του εσωτερικού εξώστη προσμετράται η κλίμακα ανόδου, που συνδέει τον εσωτερικό εξώστη με το χώρο της υποκείμενης επιφάνειας (δεν προσμετράται η κλίμακα του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου ή του κεντρικού κλιμακοστασίου αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας). Το πατάρι δύναται να είναι συνεπίπεδο με όροφο ή σοφίτα του κτιρίου, να είναι προσπελάσιμο από τους παραπάνω χώρους και να φέρει κλειστούς βοηθητικούς χώρους (π.χ. WC) σε οποιοδήποτε σημείο της επιφάνειάς του και σε απόσταση ενός (1) τουλάχιστον μέτρου από τα ανοικτά όρια. Σε περίπτωση κτιρίου με στέγη, αν το πατάρι βρίσκεται κάτω από την στέγη δύναται να αποτελεί ενιαίο σύνολο με το χώρο κάτω από την στέγη. Σε αυτήν την περίπτωση για τον υπολογισμό του ελεύθερου ύψους ο παραπάνω χώρος αντιμετωπίζεται ενιαία, υπό την προϋπόθεση ότι πληροί τις προϋποθέσεις ελεύθερου ύψους των χώρων κύριας χρήσης..	της επιφάνειας του υποκείμενου χώρου, δεν θεωρείται όροφος και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία. 29. Ζεύξη κτιρίων είναι κατασκευή ή τμήμα κτιρίου το οποίο αναπτύσσεται πάνω από κοινόχρηστο χώρο, όπως δρόμο, πεζόδρομο και συνδέει κτίρια μεταξύ τους σε ένα ή περισσότερα επίπεδα. Η ζεύξη κτιρίων μπορεί να γίνεται και υπόγεια. 30. Ιδεατό στερεό είναι το υπέργειο στερεομετρικό σχήμα μέσα στο οποίο επιτρέπεται η κατασκευή του κτιρίου και των εγκαταστάσεων του. 31. Καθαρό εμβαδόν δαπέδου είναι το εμβαδόν του χώρου χωρίς τα περιμετρικά δομικά στοιχεία που τον ορίζουν. 32. Καθαρός όγκος του χώρου είναι ο όγκος που περικλείεται από τις κατώτατες επιφάνειες της οροφής ή ψευδοροφής, τις περιμετρικές επιφάνειες των φερόντων στοιχείων και στοιχείων πλήρωσης και του δαπέδου του χώρου. 33. Καθολικός σχεδιασμός ή Σχεδιασμός για όλους είναι ο σχεδιασμός προϊόντων δομημένου περιβάλλοντος, που θα μπορούν να χρησιμοποιηθούν από όλους τους ανθρώπους, χωρίς ανάγκη

	29. Ζεύξη κτιρίων είναι κατασκευή ή τμήμα κτιρίου το οποίο αναπτύσσεται είτε πάνω από κοινόχρηστο χώρο, όπως δρόμο, πεζόδρομο, κ.λπ., είτε πάνω από ακάλυπτο χώρο ακινήτου και συνδέει κτίρια μεταξύ τους σε ένα ή περισσότερα επίπεδα. Η ζεύξη κτιρίων μπορεί να γίνεται και υπόγεια. 30. Ιδεατό στερεό είναι το υπέργειο στερεομετρικό σχήμα μέσα στο οποίο επιτρέπεται η κατασκευή του κτιρίου και των εγκαταστάσεων του. 31. Καθαρό εμβαδόν δαπέδου είναι το εμβαδόν του χώρου χωρίς τα περιμετρικά δομικά στοιχεία που τον ορίζουν. 32. Καθαρός όγκος του χώρου είναι ο όγκος που περικλείεται από τις κατώτατες επιφάνειες της οροφής ή ψευδοροφής, τις περιμετρικές επιφάνειες των φερόντων στοιχείων και στοιχείων πλήρωσης και του δαπέδου του χώρου. 33. Καθολικός σχεδιασμός ή Σχεδιασμός για όλους είναι ο σχεδιασμός προϊόντων δομημένου περιβάλλοντος, που θα μπορούν να χρησιμοποιηθούν από όλους τους ανθρώπους, χωρίς ανάγκη προσαρμογής ή εξειδικευμένου σχεδιασμού στη μεγαλύτερη δυνατή έκταση. 34. Κάλυψη του οικοπέδου είναι η επιφάνεια που ορίζεται πάνω σε οριζόντιο επίπεδο από τις προβολές όλων των περιγραμμάτων των κτιρίων του οικοπέδου, εξαιρουμένων των χώρων που ορίζονται στο άρθρο 12. 35. Κατασκευή είναι κάθε ασφαλές τεχνικό έργο.	προσαρμογής ή εξειδικευμένου σχεδιασμού στη μεγαλύτερη δυνατή έκταση. 34. Κάλυψη του οικοπέδου είναι η επιφάνεια που ορίζεται πάνω σε οριζόντιο επίπεδο από τις προβολές όλων των περιγραμμάτων των κτιρίων του οικοπέδου, εξαιρουμένων των χώρων που ορίζονται στο άρθρο 12. 35. Κατασκευή είναι κάθε ασφαλές τεχνικό έργο. 36. Κατασκευές πλήρωσης είναι οι κατασκευές που υλοποιούν οικοδομικά το κέλυφος και την εσωτερική διαρρύθμιση των χώρων. 37. Κλειστός εσωτερικός εξώστης (κλειστό πατάρι) είναι προσβάσιμος χώρος με ύψος έως 1,20 μ. χωρίς μόνιμη κατασκευή κλίμακας, βρίσκεται εντός χώρου, όπου η υποκείμενη επιφάνεια πληροί τις προϋποθέσεις χώρου κύριας ή βοηθητικής χρήσης, έχει βοηθητική χρήση, δεν θεωρείται όροφος και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία. 38. Κλειστός εξώστης («έρκερ») είναι η κλειστή από όλες τις εξωτερικές πλευρές οριζόντια προεξοχή δαπέδου τμήματος ορόφου χώρου κύριας ή βοηθητικής χρήσης που προβάλλει πέρα από τις επιφάνειες των όψεων

	36. Κατασκευές πλήρωσης είναι οι κατασκευές που υλοποιούν οικοδομικά το κέλυφος και την εσωτερική διαρρύθμιση των χώρων. 37. Κλειστός εσωτερικός εξώστης (κλειστό πατάρι) είναι προσβάσιμος αποθηκευτικός χώρος με ελεύθερο ύψος έως 1,20 μ. χωρίς μόνιμη κατασκευή κλίμακας, έχει βοηθητική χρήση, δεν θεωρείται όροφος και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία.. Βρίσκεται εντός χώρου, όπου η υποκείμενη επιφάνεια πληροί τις προϋποθέσεις χώρου κύριας ή βοηθητικής χρήσης. Τυχόν κλειστοί χώροι, που προκύπτουν κατ' επέκταση σοφίτας και πληρούν τις προϋποθέσεις των κλειστών εσωτερικών εξωστών δύνανται να θεωρούνται κλειστοί εσωτερικοί εξώστες. 38. Κλειστός εξώστης («έρκερ») είναι η κλειστή από όλες τις εξωτερικές πλευρές οριζόντια προεξοχή δαπέδου τμήματος ορόφου που προβάλλει πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου και εξέχει του περιγράμματος κάλυψης του ορόφου. Ο κλειστός εξώστης δύνανται να έχει ανοίγματα και στις κλειστές εξωτερικές πλευρές του. 39. Κοινόχρηστοι χώροι είναι οι κοινής χρήσης ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιονδήποτε νόμιμο τρόπο. 40. Κοινωφελείς χώροι είναι οι χώροι που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή τοπικό ρυμοτομικό ή σχέδιο οικισμού και προορίζονται για την ανέγερση κατασκευών κοινής	του κτιρίου και εξέχει του περιγράμματος κάλυψης. 39. Κοινόχρηστοι χώροι είναι οι κοινής χρήσης ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιονδήποτε νόμιμο τρόπο. 40. Κοινωφελείς χώροι είναι οι χώροι που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή τοπικό ρυμοτομικό ή σχέδιο οικισμού και προορίζονται για την ανέγερση κατασκευών κοινής ωφέλειας δημόσιου ή ιδιωτικού χαρακτήρα. 41. Κορυφογραμμή είναι η νοητή γραμμή, που σχηματίζουν οι διαδοχικές κορυφές και οι αυχένες μιας οροσειράς, όπως αυτή προβάλλεται στον ορίζοντα, στο τμήμα του ορίου της λεκάνης απορροής με τα μέγιστα υψόμετρα. 42. Κτίριο είναι η κατασκευή που αποτελείται από χώρους και εγκαταστάσεις και προορίζεται για προσωρινή ή μόνιμη παραμονή του χρήστη. 43. Κτίριο ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης είναι το κτίριο που, τόσο από το βιοκλιματικό σχεδιασμό του όσο και από τη χρήση ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές, παρουσιάζει πολύ

	ωφέλειας δημόσιου ή ιδιωτικού χαρακτήρα. 41. Κορυφογραμμή είναι η νοητή γραμμή, που σχηματίζουν οι διαδοχικές κορυφές και οι αυχένες μιας οροσειράς, όπως αυτή προβάλλεται στον ορίζοντα, στο τμήμα του ορίου της λεκάνης απορροής με τα μέγιστα υψόμετρα. 42. Κτίριο είναι η κατασκευή που αποτελείται από χώρους και εγκαταστάσεις και προορίζεται για προσωρινή ή μόνιμη παραμονή του χρήστη. 43. Κτίριο ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης είναι το κτίριο που, τόσο από το βιοκλιματικό σχεδιασμό του όσο και από τη χρήση ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές, παρουσιάζει πολύ υψηλή ενεργειακή κατάταξη σύμφωνα με τον ΚΕΝΑΚ, όπως ισχύει και η σχεδόν μηδενική ή πολύ χαμηλή ποσότητα ενέργειας που απαιτείται για τη λειτουργία της χρήσης του, καλύπτεται από ανανεώσιμες πηγές, μονάδες Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ), καθώς και της παραγόμενης ενέργειας επιτόπου ή πλησίον. 44. Κύρια όψη είναι κάθε όψη του κτιρίου που βλέπει σε δημόσιο κοινόχρηστο χώρο, όπως ορίζεται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. 45. Λυόμενη κατασκευή είναι η κατασκευή που αποτελείται από συναρμολογούμενα και αποσυναρμολογούμενα δομικά στοιχεία πιστοποιημένα από αρμόδιο φορέα που τοποθετούνται σε σταθερή βάση. 46. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου είναι το ύψος του ανώτατου επιπέδου	υψηλή ενεργειακή κατάταξη σύμφωνα με τον ΚΕΝΑΚ, όπως ισχύει και η σχεδόν μηδενική ή πολύ χαμηλή ποσότητα ενέργειας που απαιτείται για τη λειτουργία της χρήσης του, καλύπτεται από ανανεώσιμες πηγές, μονάδες Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ), καθώς και της παραγόμενης ενέργειας επιτόπου ή πλησίον. 44. Κύρια όψη είναι κάθε όψη του κτιρίου που βλέπει σε δημόσιο κοινόχρηστο χώρο, όπως ορίζεται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. 45. Λυόμενη κατασκευή είναι η κατασκευή που αποτελείται από συναρμολογούμενα και αποσυναρμολογούμενα δομικά στοιχεία πιστοποιημένα από αρμόδιο φορέα που τοποθετούνται σε σταθερή βάση. 46. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου είναι το ύψος του ανώτατου επιπέδου του κτιρίου, πάνω από το οποίο απαγορεύεται κάθε δόμηση εκτός από τις εγκαταστάσεις που επιτρέπονται ειδικά και περιοριστικά. 47. Μικτό εμβαδόν είναι το εμβαδόν του χώρου συμπεριλαμβανομένων των περιμετρικών δομικών στοιχείων που τον ορίζουν. Σε περίπτωση όμορων

	του κτιρίου, πάνω από το οποίο απαγορεύεται κάθε δόμηση εκτός από τις εγκαταστάσεις που επιτρέπονται ειδικά και περιοριστικά. Η μόνωση και η επίστρωση-επικάλυψη της τελικής άνω επιφάνειας του ανώτατου επιπέδου του κτιρίου δύνανται να βρίσκονται πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου. 47. Μικτό εμβαδόν είναι το εμβαδόν του χώρου συμπεριλαμβανομένων των περιμετρικών δομικών στοιχείων που τον ορίζουν. Σε περίπτωση όμορων χώρων λαμβάνεται το ήμισυ του δομικού στοιχείου στον υπολογισμό. 48. Οικοδομική γραμμή είναι η γραμμή που καθορίζεται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και αποτελεί όριο της δόμησης στο οικοδομικό τετράγωνο προς τον κοινόχρηστο χώρο που το περιβάλλει. 49. Οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.) είναι κάθε δομήσιμη ενιαία έκταση που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και περιβάλλεται από κοινόχρηστους χώρους ή και εκτός σχεδίου περιοχή. 50. Οικόπεδο είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου και βρίσκεται μέσα σε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς σχέδιο. Ανάλογα με τη θέση τους στο οικοδομικό τετράγωνο τα οικόπεδα χαρακτηρίζονται μεσαία εφόσον έχουν ένα πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο, γωνιακά εφόσον έχουν πρόσωπα σε συμβολή δύο κοινόχρηστων χώρων, διαμπερή εφόσον	χώρων λαμβάνεται το ήμισυ του δομικού στοιχείου στον υπολογισμό. 48. Οικοδομική γραμμή είναι η γραμμή που καθορίζεται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και αποτελεί όριο της δόμησης στο οικοδομικό τετράγωνο προς τον κοινόχρηστο χώρο που το περιβάλλει. 49. Οικοδομικό τετράγωνο (ΟΤ.) είναι κάθε δομήσιμη ενιαία έκταση που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και περιβάλλεται από κοινόχρηστους χώρους ή και εκτός σχεδίου περιοχή. 50. Οικόπεδο είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου και βρίσκεται μέσα σε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς σχέδιο. Ανάλογα με τη θέση τους στο οικοδομικό τετράγωνο τα οικόπεδα χαρακτηρίζονται μεσαία εφόσον έχουν ένα πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο, γωνιακά εφόσον έχουν πρόσωπα σε συμβολή δύο κοινόχρηστων χώρων, διαμπερή εφόσον έχουν πρόσωπα σε δύο διαφορετικούς κοινόχρηστους χώρους. 51. Όμορα ή γειτονικά οικόπεδα ή γήπεδα είναι τα οικόπεδα ή γήπεδα

	έχουν πρόσωπα σε δύο διαφορετικούς κοινόχρηστους χώρους. 51. Όμορα ή γειτονικά οικόπεδα ή γήπεδα είναι τα οικόπεδα ή γήπεδα που έχουν τουλάχιστον ένα κοινό όριο ή ένα κοινό τμήμα ορίου. 52. Όρια οικοπέδου ή γηπέδου είναι οι γραμμές που το χωρίζουν από τα όμορα οικόπεδα ή γήπεδα και τους κοινόχρηστους χώρους ή μόνο από όμορα οικόπεδα ή γήπεδα. Τα όρια του οικοπέδου με τους κοινόχρηστους χώρους συμπίπτουν με τα όρια του οικοδομικού τετραγώνου στις εντός σχεδίου περιοχές. 53. Όρια οικοδομικού τετραγώνου είναι οι γραμμές που το χωρίζουν από τους κοινόχρηστους χώρους ή την εκτός σχεδίου περιοχή. 54. Οριστική στάθμη εδάφους οικοπέδου ή γηπέδου είναι η στάθμη του εδάφους, όπως αυτή διαμορφώνεται τελικά με εκσκαφή, επίχωση ή επίστρωση, ύστερα από έκδοση άδειας δόμησης. 55. Όροφοι είναι τα τμήματα του κτιρίου, τα οποία διαχωρίζονται καθ' ύψος από διαδοχικά δάπεδα, με μεταξύ τους ελάχιστη απόσταση, όπως ορίζεται από τις σχετικές διατάξεις. Σε περίπτωση κτιρίου με στέγη, ο τελευταίος όροφος του κτιρίου δύναται να αποτελεί ενιαίο σύνολο με το χώρο κάτω από την στέγη, εφόσον ο πλέον ενιαίος χώρος πληρεί τις ελάχιστες αποστάσεις ύψους, όπως ορίζεται από τις σχετικές διατάξεις. 56. Όψεις του κτιρίου είναι οι επιφάνειες του κτιρίου προς τους κοινόχρηστους ή και ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου και ορίζονται σύμφωνα με τον προσανατολισμό τους. Ως όψεις του	που έχουν τουλάχιστον ένα κοινό όριο ή ένα κοινό τμήμα ορίου. 52. Όρια οικοπέδου ή γηπέδου είναι οι γραμμές που το χωρίζουν από τα όμορα οικόπεδα ή γήπεδα και τους κοινόχρηστους χώρους ή μόνο από όμορα οικόπεδα ή γήπεδα. Τα όρια του οικοπέδου με τους κοινόχρηστους χώρους συμπίπτουν με τα όρια του οικοδομικού τετραγώνου στις εντός σχεδίου περιοχές. 53. Όρια οικοδομικού τετραγώνου είναι οι γραμμές που το χωρίζουν από τους κοινόχρηστους χώρους ή την εκτός σχεδίου περιοχή. 54. Οριστική στάθμη εδάφους οικοπέδου ή γηπέδου είναι η στάθμη του εδάφους, όπως αυτή διαμορφώνεται τελικά με εκσκαφή, επίχωση ή επίστρωση, ύστερα από έκδοση άδειας δόμησης. 55. Όροφοι είναι τα τμήματα του κτιρίου, στα οποία διαχωρίζεται καθ` ύψος από διαδοχικά δάπεδα, με μεταξύ τους ελάχιστη απόσταση, όπως ορίζεται από τις σχετικές διατάξεις. 56. Όψεις του κτιρίου είναι οι επιφάνειες του κτιρίου προς τους κοινόχρηστους ή και ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου και ορίζονται σύμφωνα με τον προσανατολισμό

	κτιρίου θεωρούνται και οι στέγες ή/και τα δώματα (με τα κιγκλιδώματά ή/και τα στηθαία ασφαλείας, κλπ., καθώς και με τις κατασκευές του άρθρου 19) ή/και τα κλειστά τμήματα των πυλωτών. Στις όψεις του κτιρίου συμμετέχουν οι επιφάνειες των εξωτερικών θερμομονώσεων, οι επενδύσεις και τα επιχρίσματα του κτιρίου. 57. Παθητικά ηλιακά συστήματα ψύξης ή θέρμανσης είναι οι κατασκευές ή οι εγκαταστάσεις που αξιοποιούν την ηλιακή ενέργεια και αποτελούν συστατικά μέρη του κτιρίου. Οι βασικές κατηγορίες είναι: α. Συστήματα άμεσου ηλιακού οφέλους, όπως σε νότια ανοίγματα β. Συστήματα έμμεσου ηλιακού οφέλους (όπως ηλιακός χώρος - θερμοκήπιο, ηλιακός τοίχος, θερμοσιφωνικό πέτασμα, ηλιακό αίθριο) γ. Συστήματα δροσισμού (όπως ο ηλιακός αγωγός, τα σκίαστρα, οι ενεργειακοί υαλοπίνακες). 58. Παραχωρημένοι σε δημόσια κοινή χρήση χώροι του οικοπέδου είναι οι χώροι, που έχουν αποδοθεί ανταποδοτικά σε δημόσια χρήση με συμβολαιογραφική πράξη, χωρίς να χάνονται τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα των παραχωρητών. 59. Πεζόδρομοι είναι οι διαμορφωμένοι υπαίθριοι κοινόχρηστοι ελεύθεροι χώροι, που εξυπηρετούν κυρίως τη συνεχή, ασφαλή και χωρίς, εμπόδια κυκλοφορία των πεζών, των ΑΜΕΑ και των εμποδιζόμενων ατόμων. Σε αυτούς απαγορεύεται η στάθμευση και επιτρέπεται να κυκλοφορούν μόνο τα οχήματα που κινούνται προς και από	τους. Ως όψεις του κτιρίου θεωρούνται και οι στέγες. 57. Παθητικά ηλιακά συστήματα ψύξης ή θέρμανσης είναι οι κατασκευές ή οι εγκαταστάσεις που αξιοποιούν την ηλιακή ενέργεια και αποτελούν συστατικά μέρη του κτιρίου. Οι βασικές κατηγορίες είναι: α. Συστήματα άμεσου ηλιακού οφέλους, όπως σε νότια ανοίγματα β. Συστήματα έμμεσου ηλιακού οφέλους (όπως ηλιακός χώρος - θερμοκήπιο, ηλιακός τοίχος, θερμοσιφωνικό πέτασμα, ηλιακό αίθριο) γ. Συστήματα δροσισμού (όπως ο ηλιακός αγωγός, τα σκίαστρα, οι ενεργειακοί υαλοπίνακες). 58. Παραχωρημένοι σε δημόσια κοινή χρήση χώροι του οικοπέδου είναι οι χώροι, που έχουν αποδοθεί ανταποδοτικά σε δημόσια χρήση με συμβολαιογραφική πράξη, χωρίς να χάνονται τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα των παραχωρητών. «59. Πεζόδρομοι είναι οι διαμορφωμένοι υπαίθριοι κοινόχρηστοι ελεύθεροι χώροι, που εξυπηρετούν κυρίως τη συνεχή, ασφαλή και χωρίς, εμπόδια κυκλοφορία των πεζών και ΑΜΕΑ. Σε

	εισόδους - εξόδους χώρων στάθμευσης των παρόδιων χρήσεων, σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης της περιοχής ή χώρων στάθμευσης που έχουν λάβει άδεια λειτουργίας κατά παρέκκλιση των υφιστάμενων χρήσεων γης δυνάμει της παρ. 1 του άρθρου 19 του ν. 4313/2014 (Α' 261) εκτός αν άλλως ορίζεται από τον κανονισμό λειτουργίας τους. 60. Πέργκολα είναι η εξωτερική ασκεπής σταθερή κατασκευή, που προορίζεται για την αναρρίχηση των φυτών ή για την ηλιοπροστασία με την τοποθέτηση προσωρινών σκιάστρων από ύφασμα, προσωρινών σκιάστρων από καλαμωτή και κινητών στοιχείων, αποκλειομένων οποιωνδήποτε άλλων κατακόρυφων ή οριζόντιων στοιχείων πλήρωσης του φέροντα οργανισμού της κατασκευής. Κατ' εξαίρεση ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής επιτρέπεται η κατασκευή κατακόρυφων στοιχείων πλήρωσης του φέροντος οργανισμού της κατασκευής για λόγους ανεμοπροστασίας και μέχρι ύψους 2,00 μ., αποκλειόμενης της δημιουργίας κλειστού χώρου. 61. Περίγραμμα κτιρίου αποτελεί η προβολή επί του εδάφους όλων των χώρων του που προσμετρώνται στην κάλυψη. 62. Περίφραξη ή Περίφραγμα είναι η κατασκευή με την οποία διαχωρίζονται μεταξύ τους όμορα οικόπεδα ή γήπεδα, καθώς και οικόπεδο ή γήπεδο από κοινόχρηστο χώρο. 63. Πίσω όριο μεσαίου οικοπέδου είναι αυτό που δεν έχει κανένα κοινό σημείο με τη ρυμοτομική γραμμή, το μέσο του απέχει τη μέγιστη απόσταση από τη	αυτούς απαγορεύεται η στάθμευση και επιτρέπεται να κυκλοφορούν μόνο τα οχήματα που κινούνται προς και από εισόδους -εξόδους χώρων, στάθμευσης των παρόδιων χρήσεων εκτός αν άλλως ορίζεται από τον κανονισμό λειτουργίας τους.» 60. Πέργκολα είναι η εξωτερική ασκεπής σταθερή κατασκευή με μέγιστο ύψος τα τρία μέτρα, που προορίζεται για την αναρρίχηση των φυτών ή την τοποθέτηση προσωρινών σκιάστρων από ύφασμα, καλαμωτή και κινητά στοιχεία, αποκλειομένων οποιωνδήποτε άλλων κατακόρυφων στοιχείων πλήρωσης του φέροντα οργανισμού της κατασκευής. 61. Περίγραμμα κτιρίου αποτελεί η προβολή επί του εδάφους όλων των χώρων του που προσμετρώνται στην κάλυψη. 62. Περίφραξη ή Περίφραγμα είναι η κατασκευή με την οποία διαχωρίζονται μεταξύ τους όμορα οικόπεδα ή γήπεδα, καθώς και οικόπεδο ή γήπεδο από κοινόχρηστο χώρο. 63. Πίσω όριο μεσαίου οικοπέδου είναι αυτό που δεν έχει κανένα κοινό σημείο με τη ρυμοτομική γραμμή, βρίσκεται στην πιο απομακρυσμένη απόσταση από το πρόσωπο του οικοπέδου και δεν είναι πλάγιο όριο.

	ρυμοτομική γραμμή και δεν είναι πλάγιο όριο. 64. Πλάγια όρια μεσαίου οικοπέδου είναι αυτά που το ένα άκρο τους βρίσκεται επί της ρυμοτομικής γραμμής ή έχουν κοινό άκρο με το τμήμα πλάγιου ορίου που βρίσκεται επί της ρυμοτομικής γραμμής και δεν είναι πίσω όριο. Πλάγια όρια γωνιακού, δισγωνιαίου ή διαμπερούς οικοπέδου είναι όλα τα όρια των οικοπέδων αυτών με τις όμορες ιδιοκτησίες. 65. Πλάτος δρόμου σε κάθε σημείο είναι το μήκος της καθέτου στον άξονα της οδού μεταξύ των ρυμοτομικών γραμμών. 66. Πληθυσμός κτιρίου, ορόφου ή χώρου ή δομικού έργου είναι ο μέγιστος αριθμός ατόμων που επιτρέπεται να βρίσκονται ταυτόχρονα μέσα στο κτίριο ή στον όροφο ή στο χώρο ή στο δομικό έργο. 67. Ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου είναι ο λόγος της μέγιστης επιφάνειας που επιτρέπεται να καλυφθεί προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου. 68. Ποσοστό υποχρεωτικής φύτευσης ακαλύπτου είναι ο αριθμός που πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του υποχρεωτικού ακαλύπτου ορίζει την υποχρεωτικά φυτεμένη επιφάνεια του οικοπέδου. 69. Πραγματοποιούμενο μέσο ύψος χώρου είναι ο λόγος του καθαρού όγκου του προς το εμβαδόν της επιφάνειας του δαπέδου του. 70. Προκήπιο (ή πρασιά) είναι το τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου, που βρίσκεται μεταξύ της ρυμοτομικής και οικοδομικής γραμμής, όπως αυτές	64. Πλάγια όρια μεσαίου οικοπέδου είναι αυτά που το ένα άκρο τους βρίσκεται επί της ρυμοτομικής γραμμής ή έχουν κοινό άκρο με το τμήμα πλάγιου ορίου που βρίσκεται επί της ρυμοτομικής γραμμής και δεν είναι πίσω όριο. Πλάγια όρια γωνιακού, δισγωνιαίου ή διαμπερούς οικοπέδου είναι όλα τα όρια των οικοπέδων αυτών με τις όμορες ιδιοκτησίες. 65. Πλάτος δρόμου σε κάθε σημείο είναι το μήκος της καθέτου στον άξονα της οδού μεταξύ των ρυμοτομικών γραμμών. 66. Πληθυσμός κτιρίου, ορόφου ή χώρου ή δομικού έργου είναι ο μέγιστος αριθμός ατόμων που επιτρέπεται να βρίσκονται ταυτόχρονα μέσα στο κτίριο ή στον όροφο ή στο χώρο ή στο δομικό έργο. 67. Ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου είναι ο λόγος της μέγιστης επιφάνειας που επιτρέπεται να καλυφθεί προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου. 68. Ποσοστό υποχρεωτικής φύτευσης ακαλύπτου είναι ο αριθμός που πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του υποχρεωτικού ακαλύπτου ορίζει την υποχρεωτικά φυτεμένη επιφάνεια του οικοπέδου.

	ορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. 71. Προσβασιμότητα είναι το χαρακτηριστικό του περιβάλλοντος, που επιτρέπει σε όλα τα άτομα - χωρίς διακρίσεις φύλου, ηλικίας και λοιπών χαρακτηριστικών, όπως σωματική διάπλαση, δύναμη, αντίληψη, εθνικότητα - να έχουν πρόσβαση σε αυτό, δηλαδή να μπορούν αυτόνομα, με ασφάλεια και με άνεση να προσεγγίσουν και να χρησιμοποιήσουν τις υποδομές, αλλά και τις υπηρεσίες (συμβατικές και ηλεκτρονικές) και τα αγαθά που διατίθενται στο συγκεκριμένο περιβάλλον. 72. Προστέγασμα είναι το μη προσβάσιμο σταθερό ή κινητό στοιχείο σε συνέχεια των όψεων του κτιρίου (πρόβολος) και πέρα από την επιφάνειά του. Τα κινητά προστεγάσματα (τέντες) δύναται να έχουν κατακόρυφα στηρίγματα. 73. Πρόσωπο οικοπέδου ή γηπέδου είναι το όριο του προς τον κοινόχρηστο χώρο. 74. Προσωρινή κατασκευή είναι η κατασκευή που αποτελείται εξ ολοκλήρου από ξηρή δόμηση και εγκαθίσταται σε ελαφρά βάση ή με σημειακή θεμελίωση επί του εδάφους, τοποθετείται και απομακρύνεται σε λυόμενα μέρη, δεν απαιτεί εκτεταμένη υποδομή ώστε να αλλοιώνει σοβαρά το φυσικό έδαφος και δεν απαιτεί μόνιμη εγκατάσταση συλλογής αποβλήτων. Τοποθετείται για συγκεκριμένο σκοπό και διάρκεια σε οικοδομήσιμο ή μη χώρο. 75. Πρόχειρη κατασκευή είναι η κατασκευή που υλοποιείται με πρόχειρο	69. Πραγματοποιούμενο μέσο ύψος χώρου είναι ο λόγος του καθαρού όγκου του προς το εμβαδόν της επιφάνειας του δαπέδου του. 70. Προκήπιο (ή πρασιά) είναι το τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου, που βρίσκεται μεταξύ της ρυμοτομικής και οικοδομικής γραμμής, όπως αυτές ορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. 71. Προσβασιμότητα είναι το χαρακτηριστικό του περιβάλλοντος, που επιτρέπει σε όλα τα άτομα - χωρίς διακρίσεις φύλου, ηλικίας και λοιπών χαρακτηριστικών, όπως σωματική διάπλαση, δύναμη, αντίληψη, εθνικότητα - να έχουν πρόσβαση σε αυτό, δηλαδή να μπορούν αυτόνομα, με ασφάλεια και με άνεση να προσεγγίσουν και να χρησιμοποιήσουν τις υποδομές, αλλά και τις υπηρεσίες (συμβατικές και ηλεκτρονικές) και τα αγαθά που διατίθενται στο συγκεκριμένο περιβάλλον. 72. Προστέγασμα είναι το μη προσβάσιμο σταθερό ή κινητό στοιχείο σε συνέχεια των όψεων του κτιρίου και πέρα από την επιφάνεια τους. 73. Πρόσωπο οικοπέδου ή γηπέδου είναι το όριο του προς τον κοινόχρηστο χώρο.

	τρόπο, από ασύνδετα ευτελή υλικά, όπως τσιμεντόλιθοι, λαμαρίνες, σανίδες. 76. Ρυμοτομική γραμμή είναι η γραμμή, που καθορίζεται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και οριοθετεί το οικοδομικό τετράγωνο ή γήπεδο σε σχέση με τον κοινόχρηστο χώρο που το περιβάλλει ή εκτός σχεδίου περιοχή. 77. Ρυμοτομούμενο τμήμα είναι το τμήμα ιδιοκτησίας (οικοπέδου ή κτιρίου) που βρίσκεται εντός εγκεκριμένων κοινόχρηστων χώρων του ρυμοτομικού σχεδίου, όπως δρόμους, πλατείες. 78. Στάθμη Φυσικού Εδάφους είναι η υπάρχουσα στερεομετρική επιφάνεια του φυσικού εδάφους. 79. Στέγαστρο είναι η μη προσβάσιμη σταθερή κατασκευή, σε πρόβολο ή επί υποστυλωμάτων, που κατασκευάζεται με συμπαγή σταθερά ή κινητά στοιχεία στην οροφή του. Το στέγαστρο είτε τοποθετείται σε επαφή με μία όψη χωρίς να αποτελεί συνέχεια του φέροντος οργανισμού υπό την προϋπόθεση ότι είναι κατασκευασμένο από διαφορετικό υλικό, είτε απέχει ελάχιστη απόσταση δ/4 από οποιαδήποτε όψη του κτιρίου, χωρίς να ισχύουν οι ανωτέρω περιορισμοί. Επιτρέπονται, κατόπιν γνωμοδότησης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, κάθετα στοιχεία πλήρωσης, αποκλειόμενης όμως της δημιουργίας κλειστού χώρου. 80. Στέγη είναι η κατασκευή κάλυψης του κτιρίου, η οποία περιλαμβάνει τη φέρουσα κατασκευή και μπορεί να αποτελείται από επιφάνειες διαφόρων μορφών, κλίσεων και υλικών. Επιτρέπονται ανοίγματα στη στέγη που ακολουθούν τη στερεομετρία της, όσο	74. Προσωρινή κατασκευή είναι η κατασκευή που αποτελείται εξ ολοκλήρου από ξηρή δόμηση και εγκαθίσταται σε ελαφρά βάση ή με σημειακή θεμελίωση επί του εδάφους, τοποθετείται και απομακρύνεται σε λυόμενα μέρη, δεν απαιτεί εκτεταμένη υποδομή ώστε να αλλοιώνει σοβαρά το φυσικό έδαφος και δεν απαιτεί μόνιμη εγκατάσταση συλλογής αποβλήτων. Τοποθετείται για συγκεκριμένο σκοπό και διάρκεια σε οικοδομήσιμο ή μη χώρο. 75. Πρόχειρη κατασκευή είναι η κατασκευή που υλοποιείται με πρόχειρο τρόπο, από ασύνδετα ευτελή υλικά, όπως τσιμεντόλιθοι, λαμαρίνες, σανίδες. 76. Ρυμοτομική γραμμή είναι η γραμμή, που καθορίζεται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και οριοθετεί το οικοδομικό τετράγωνο ή γήπεδο σε σχέση με τον κοινόχρηστο χώρο που το περιβάλλει ή εκτός σχεδίου περιοχή. 77. Ρυμοτομούμενο τμήμα είναι το τμήμα ιδιοκτησίας (οικοπέδου ή κτιρίου) που βρίσκεται εντός εγκεκριμένων κοινόχρηστων χώρων του ρυμοτομικού σχεδίου, όπως δρόμους, πλατείες.

	και ανοίγματα στους τυχόν τοίχους που συμμετέχουν σε αυτήν, για τον φωτισμό και αερισμό του χώρου. 81. Σοφίτα είναι ανοιχτός ή κλειστός προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται κάτω από την επικλινή στέγη του κτιρίου και δύναται το δάπεδό της να βρίσκεται σε χαμηλότερο ύψος από το σημείο έδρασης της στέγης. Η σοφίτα αποτελεί ενιαίο σύνολο με το χώρο κάτω από την στέγη και ο παραπάνω χώρος αντιμετωπίζεται ενιαία για τον υπολογισμό του ελεύθερου ύψους. Η σοφίτα δύναται να έχει πρόσβαση σε δώμα ή δώμα ορόφου του κτιρίου. Δεν θεωρείται όροφος και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία. Επιτρέπεται η πρόσβαση στο χώρο της σοφίτας από κεντρικό κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας. Δύναται η επέκταση του δαπέδου της προσμετρώντας την επιφάνεια πλέον του 50% στο σ.δ. 82. Συντελεστής δόμησης (σ.δ.) είναι ο αριθμός, ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου ή γηπέδου, δίνει τη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης. 83. Συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης (σ.ο.) του οικοπέδου ή γηπέδου είναι ο αριθμός, ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου, δίνει το συνολικό επιτρεπόμενο όγκο του πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους. 84. Τυφλή όψη είναι η πλευρά του κτιρίου που κατασκευάζεται στα όρια της ιδιοκτησίας με τα όρια του όμορου οικοπέδου.	78. Στάθμη Φυσικού Εδάφους είναι η υπάρχουσα στερεομετρική επιφάνεια του φυσικού εδάφους. 79. Στέγαστρο είναι η μη προσβάσιμη σταθερή κατασκευή, σε πρόβολο ή επί υποστυλωμάτων, που κατασκευάζεται με συμπαγή σταθερά ή κινητά στοιχεία στην οροφή του, αποκλειομένων οποιωνδήποτε άλλων κατακόρυφων στοιχείων πλήρωσης. 80. Στέγη είναι η κατασκευή κάλυψης του κτιρίου, η οποία περιλαμβάνει τη φέρουσα κατασκευή και την επικάλυψη της και μπορεί να αποτελείται από επιφάνειες διαφόρων μορφών, κλίσεων και υλικών. 81. Σοφίτα είναι ανοιχτός ή κλειστός προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται εντός του ύψους της επικλινούς στέγης του κτιρίου και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία. 82. Συντελεστής δόμησης (σ.δ.) είναι ο αριθμός, ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου ή γηπέδου, δίνει τη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης. 83. Συντελεστής κατ` όγκο εκμετάλλευσης (σ.ο.) του οικοπέδου ή γηπέδου είναι ο αριθμός, ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με την

	85. Υδάτινες επιφάνειες είναι οι δομημένες επιφάνειες στις οποίες εξασφαλίζεται συνεχής παρουσία νερού, είτε σε ηρεμία είτε σε μηχανικά υποβοηθούμενη ροή. 86. Υδροκρίτης είναι το όριο, το οποίο ορίζει την έκταση που καταλαμβάνει η λεκάνη απορροής ανάντη μιας δεδομένης διατομής Α υδατορεύματος. 86α. Υπαίθριος χώρος του κτιρίου είναι ο ελεύθερος χώρος που βρίσκεται πάνω από την οροφή των κλειστών και ημιυπαίθριων χώρων του καθώς και πάνω από την οροφή της πυλωτής. 87. Υπόγειο είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή δεν υπερβαίνει την απόσταση 1,20 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους. 88. Υπόσκαφο είναι το κτίριο ή το τμήμα κτιρίου που κατασκευάζεται υπό τη στάθμη του φυσικού εδάφους και παρουσιάζει μόνο μια ορατή όψη. Η κατασκευή του γίνεται κάτω από τη στάθμη του φυσικού εδάφους, με επέμβαση σε αυτό και πλήρη επαναφορά στην αρχική του μορφή. Τα υπόσκαφα κτίρια μπορούν να έχουν κύρια ή βοηθητική χρήση. 89. (Καταργείται) 90. Ύψος κτιρίου σε κάθε σημείο είναι η κατακόρυφη απόσταση από το σημείο τομής της όψης του κτιρίου με το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος έως τη στάθμη της τελικής άνω επιφάνειας του τελευταίου ορόφου στη θέση αυτή (στην οποία δεν συμπεριλαμβάνεται η μόνωση και η επίστρωση-επικάλυψη). Σε περίπτωση κτιρίου με στέγη το ύψος κτιρίου σε κάθε σημείο είναι η κατακόρυφη απόσταση από το σημείο	επιφάνεια του οικοπέδου, δίνει το συνολικό επιτρεπόμενο όγκο του πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους. 84. Τυφλή όψη είναι η πλευρά του κτιρίου που κατασκευάζεται στα όρια της ιδιοκτησίας με τα όρια του όμορου οικοπέδου. 85. Υδάτινες επιφάνειες είναι οι δομημένες επιφάνειες στις οποίες εξασφαλίζεται συνεχής παρουσία νερού, είτε σε ηρεμία είτε σε μηχανικά υποβοηθούμενη ροή. 86. Υδροκρίτης είναι το όριο, το οποίο ορίζει την έκταση που καταλαμβάνει η λεκάνη απορροής ανάντη μιας δεδομένης διατομής Α υδατορεύματος. 87. Υπόγειο είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή δεν υπερβαίνει την απόσταση 1,20 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους. 88. Υπόσκαφο είναι το κτίριο ή το τμήμα κτιρίου που κατασκευάζεται υπό τη στάθμη του φυσικού εδάφους και παρουσιάζει μόνο μια ορατή όψη. Η κατασκευή του γίνεται κάτω από τη στάθμη του φυσικού εδάφους, με επέμβαση σε αυτό και πλήρη επαναφορά στην αρχική του μορφή. Τα υπόσκαψα κτίρια μπορούν να έχουν κύρια χρήση.

	τομής της όψης του κτιρίου με το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος έως τη στάθμη της κάτω επιφάνειας έδρασης της στέγης. Το μεγαλύτερο από τα ύψη που πραγματοποιούνται είναι το μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου. 91. Ύψος στέγης είναι η μεγαλύτερη κάθετη απόσταση από το σημείο έδρασής της έως το ανώτατο σημείο της, στο οποίο δεν συμπεριλαμβάνεται η μόνωση και η επίστρωση-επικάλυψή της, και, αν δεν ορίζεται διαφορετικά, δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 2,00 μ. από το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής. 92. Φέρων οργανισμός του κτιρίου ή φέρουσα κατασκευή του είναι το τμήμα που μεταφέρει άμεσα ή έμμεσα στο έδαφος τα μόνιμα, ωφέλιμα και γενικά τα φορτία των δυνάμεων που επενεργούν σε αυτό. 93. Φυτεμένες επιφάνειες είναι οι διαστρωμένες δομημένες επιφάνειες που έχουν φυσικό ή εμπλουτισμένο χώμα και βλάστηση ή υδάτινες επιφάνειες σε συνδυασμό μεταξύ τους. 94. Χρήση του κτιρίου είναι αυτή για την οποία έχει χορηγηθεί Άδεια Δόμησης ή σε κάθε περίπτωση αυτή που αναγράφεται στην ταυτότητα κτιρίου. 95. Χώροι κύριας χρήσης των κτιρίων είναι όσοι προορίζονται για την εξυπηρέτηση της βασικής χρήσης του κτιρίου και την παραμονή των χρηστών του σε αυτούς, όπως είναι σε κτίρια κατοικίας τα υπνοδωμάτια, οι χώροι διημέρευσης, οι κουζίνες, τα γραφεία. Οι χώροι κύριας χρήσης έχουν για τα κτίρια που κατασκευάζονται μετά την έναρξη	89. Υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου είναι ο χώρος που δεν δομείται και παραμένει ακάλυπτος ώστε να μην υπάρχει υπέρβαση της επιτρεπομένης κάλυψης της περιοχής και που διαμορφώνεται με την κατάλληλη φύτευση ώστε να δημιουργείται ευνοϊκό μικροκλίμα, τόσο για το κτίριο όσο και για το οικοδομικό τετράγωνο. 90. Ύψος κτιρίου σε κάθε σημείο είναι η κατακόρυφη απόσταση από το σημείο τομής της όψης του κτιρίου με το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος έως τη στάθμη της τελικής άνω επιφάνειας του τελευταίου ορόφου στη θέση αυτή. Το μεγαλύτερο από τα ύψη που πραγματοποιούνται είναι το μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου. 91. Ύψος στέγης είναι η μεγαλύτερη κάθετη απόσταση από το σημείο έδρασής της έως το ανώτατο σημείο της και αν δεν ορίζεται διαφορετικά, δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 2,00 μ. από το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής. 92. Φέρων οργανισμός του κτιρίου ή φέρουσα κατασκευή του είναι το τμήμα που μεταφέρει άμεσα ή έμμεσα στο έδαφος τα μόνιμα, ωφέλιμα και

	ισχύος του παρόντος ελεύθερο ύψος τουλάχιστον 2,65 μ.. 96. Χώροι βοηθητικής χρήσης είναι χώροι που δεν προορίζονται για την εξυπηρέτηση της βασικής χρήσης του κτιρίου και την παραμονή των χρηστών του σε αυτούς, όπως είναι χώροι κυκλοφορίας, διάδρομοι, προθάλαμοι, κλιμακοστάσια, χώροι υγιεινής, μηχανοστάσια, αποθήκες, χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, κτίρια παραμονής ζώων. 97. Ψηλά κτίρια είναι τα κτίρια που έχουν ύψος μεγαλύτερο από το προβλεπόμενο στο άρθρο 15, βάσει ειδικών όρων δόμησης που έχουν ορισθεί με ειδικά διατάγματα»	γενικά τα φορτία των δυνάμεων που επενεργούν σε αυτό. 93. Φυτεμένες επιφάνειες είναι οι διαστρωμένες δομημένες επιφάνειες που έχουν φυσικό ή εμπλουτισμένο χώμα και βλάστηση ή υδάτινες επιφάνειες σε συνδυασμό μεταξύ τους. 94. Χρήση του κτιρίου είναι αυτή για την οποία έχει χορηγηθεί Άδεια Δόμησης ή σε κάθε περίπτωση αυτή που αναγράφεται στην ταυτότητα κτιρίου. 95. Χώροι κύριας χρήσης των κτιρίων είναι όσοι προορίζονται για την εξυπηρέτηση της βασικής χρήσης του κτιρίου και την παραμονή των χρηστών του σε αυτούς, όπως είναι σε κτίρια κατοικίας τα υπνοδωμάτια, οι χώροι διημέρευσης, οι κουζίνες, τα γραφεία. Οι χώροι κύριας χρήσης έχουν για τα κτίρια που κατασκευάζονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος ελεύθερο ύψος τουλάχιστον 2,65 μ.. 96. Χώροι βοηθητικής χρήσης είναι χώροι που δεν προορίζονται για την εξυπηρέτηση της βασικής χρήσης του κτιρίου και την παραμονή των χρηστών του σε αυτούς, όπως είναι χώροι κυκλοφορίας, διάδρομοι, προθάλαμοι, κλιμακοστάσια, χώροι υγιεινής, μηχανοστάσια, αποθήκες, χώροι

		στάθμευσης αυτοκινήτων, κτίρια παραμονής ζώων.»
	Άρθρο 101 Αλλαγή χρήσης Η παρ. 3 του άρθρου 5 του ν. 4067/2012 αντικαθίσταται και το άρθρο 5 διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 5 Χρήση κτιρίων 1. Μεταβολή της χρήσης του κτιρίου ή μέρους του επιτρέπεται υπό την επιφύλαξη των οριζομένων στις επόμενες παραγράφους, μόνον αν η νέα χρήση προβλέπεται από τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις. Εάν από τη μεταβολή επέρχεται αλλαγή προς το δυσμενέστερο, στα στοιχεία του διαγράμματος δόμησης ή στα φορτία σχεδιασμού της στατικής μελέτης ή αλλαγή των τεχνικών - μηχανολογικών εγκαταστάσεων ως προς τις διελεύσεις τους από άλλους ορόφους ή κοινόχρηστους χώρους απαιτείται έκδοση Άδειας Δόμησης και ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου. Σε κάθε άλλη περίπτωση η κατασκευή θεωρείται αυθαίρετη. 2. Χώροι για τους οποίους έχει χορηγηθεί Άδεια Δόμησης με συγκεκριμένη χρήση, μπορούν να μεταβάλουν τη χρήση τους, εφόσον η νέα χρήση προβλέπεται από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και δεν επέρχονται αλλαγές της παρ. 1 του παρόντος άρθρου. Σε αυτήν την περίπτωση απαιτείται ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου και δεν απαιτείται έκδοση Άδειας Δόμησης.	Άρθρο 5 Ν. 4067/2012 Χρήση κτιρίων «1. Μεταβολή της χρήσης του κτιρίου ή μέρους του επιτρέπεται υπό την επιφύλαξη των οριζομένων στις επόμενες παραγράφους, μόνον αν η νέα χρήση προβλέπεται από τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις. Εάν από τη μεταβολή επέρχεται αλλαγή προς το δυσμενέστερο, στα στοιχεία του διαγράμματος δόμησης ή στα φορτία σχεδιασμού της στατικής μελέτης ή αλλαγή των τεχνικών - μηχανολογικών εγκαταστάσεων ως προς τις διελεύσεις τους από άλλους ορόφους ή κοινόχρηστους χώρους απαιτείται έκδοση Άδειας Δόμησης και ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου. Σε κάθε άλλη περίπτωση η κατασκευή θεωρείται αυθαίρετη. 2. Χώροι για τους οποίους έχει χορηγηθεί Άδεια Δόμησης με συγκεκριμένη χρήση, μπορούν να μεταβάλουν τη χρήση τους, εφόσον η νέα χρήση προβλέπεται από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και δεν επέρχονται αλλαγές της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου. Σε αυτήν την περίπτωση απαιτείται ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου και

	3. Σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα εντός εγκεκριμένου σχεδίου ή οικισμού, είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης σύμφωνα με το ρυμοτομικό σχέδιο, τις χρήσεις γης της περιοχής και ανεξάρτητα από τους όρους δόμησης. Σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού, είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης σύμφωνα τις χρήσεις γης της περιοχής και με την προϋπόθεση ότι δεν υπερβαίνουν τα επιτρεπόμενα μεγέθη της νέας χρήσης. Ειδικά για κτίρια νομίμως υφιστάμενα εντός εγκεκριμένου σχεδίου ή οικισμού**,** για τα οποία έχουν χορηγηθεί παρεκκλίσεις, η αλλαγή της χρήσης τους, καθ' υπέρβαση των ισχυόντων όρων δόμησης της περιοχής, είναι επιτρεπτή εφόσον η παρέκκλιση έχει χορηγηθεί προ της έναρξης ισχύος του παρόντος. 4. Σε κάθε περίπτωση μεταβολής της χρήσης κτιρίου ή χώρου κτιρίου πρέπει να διασφαλίζεται υποχρεωτικά η προσβασιμότητα στα άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα στους κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου με την προϋπόθεση να μην θίγεται ο φέρων οργανισμός του κτιρίου. Σε αντίθετη περίπτωση η κατασκευή θεωρείται αυθαίρετη.»	δεν απαιτείται έκδοση Άδειας Δόμησης. 3. Σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα εντός εγκεκριμένου σχεδίου ή οικισμού, είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης σύμφωνα με το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο, τις ισχύουσες χρήσεις γης της περιοχής και ανεξάρτητα από τυχόν μεταβολές λοιπών όρων δόμησης. Σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού, είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης σύμφωνα τις ισχύουσες χρήσεις γης της περιοχής και με την προϋπόθεση ότι δεν υπερβαίνουν τα επιτρεπόμενα της νέας χρήσης μεγέθη. 4. Σε κάθε περίπτωση μεταβολής της χρήσης κτιρίου ή χώρου κτιρίου πρέπει να διασφαλίζεται υποχρεωτικά η προσβασιμότητα στα άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα στους κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου με την προϋπόθεση να μην θίγεται ο φέρων οργανισμός του κτιρίου. Σε αντίθετη περίπτωση η κατασκευή θεωρείται αυθαίρετη.»
	Άρθρο 102 Πολεοδομικά κίνητρα – αντικατάσταση άρθρου 10 ν. 4067/2012 Οι παρ. 1 και 2 του άρθρου 10 του ν. 4067/2012 αντικαθίστανται ως εξής: «Άρθρο 10	Νόμος 4067/2012 Άρθρο 10 «Κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές 1. Σε περίπτωση οικοπέδων (αυτοτελών ή εκ συνενώσεως), που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως στις

	Κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές 1. Σε περίπτωση οικοπέδων, αυτοτελών ή εκ συνενώσεως, που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως στις γεωγραφικές περιφέρειες: α) των δήμων της Περιφέρειας Αττικής και β) των δήμων της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης, οι οποίοι είχαν κατά την πιο πρόσφατη απογραφή πληθυσμού μεγαλύτερο των είκοσι χιλιάδων (20.000) κατοίκων και γ) των Δήμων Πάτρας, Λάρισας, Ηρακλείου, Χανίων, Βόλου, Ιωαννίνων, καθώς και των οικισμών με πληθυσμό μεγαλύτερο των πενήντα χιλιάδων (50.000) κατοίκων, σύμφωνα με την εκάστοτε πρόσφατη απογραφή πληθυσμού, παρέχονται τα ακόλουθα κατά περίπτωση πολεοδομικά κίνητρα, κατόπιν σύμφωνης γνώμης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, εφόσον δεν εμπίπτουν σε παραδοσιακούς οικισμούς και παραδοσιακά τμήματα πόλης ή σε ιστορικούς τόπους ή σε περιοχές με αποκλειστική χρήση κατοικίας και όταν το εμβαδόν τους είναι μεγαλύτερο της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής και εφόσον τηρούνται οι ακόλουθες κατά περίπτωση προϋποθέσεις και σε κάθε περίπτωση με την προϋπόθεση ο αριθμός των κτιρίων που δημιουργούνται να είναι μικρότερος του Β/2 και ίσος με τη μικρότερη προκύπτουσα ακέραιη μονάδα με ελάχιστο το ένα:	γεωγραφικές περιφέρειες: α) των Δήμων του Νομού Αττικής και β) των αναφερόμενων στο **άρθρο 1** παρ. 2 του ν. **1561/1985** (Α` 148), Δήμων του Νομού Θεσσαλονίκης, όπως και στις δύο περιπτώσεις, καθορίζονταν πριν την έναρξη ισχύος του ν. **2539/1997** (Α` 244), και οι οποίοι είχαν κατά την απογραφή του 1991 πληθυσμό μεγαλύτερο των 25.000 κατοίκων, και γ) των Δήμων Πάτρας, Λάρισας, Ηρακλείου, «Χανίων» Βόλου, Νέας Ιωνίας Μαγνησίας, Ιωαννίνων, όπως καθορίζονταν πριν την έναρξη ισχύος του ν. **2539/1997**, και (τα οικόπεδα σε καθεμία από τις υπό α`, β` και γ` περιπτώσεις) δεν εμπίπτουν σε παραδοσιακούς οικισμούς και παραδοσιακά τμήματα πόλης ή σε ιστορικούς τόπους ή σε περιοχές με αποκλειστική χρήση κατοικίας και όταν το εμβαδόν τους είναι μεγαλύτερο της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής, κατόπιν σύμφωνης γνώμης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, παρέχονται τα ακόλουθα κατά περίπτωση πολεοδομικά κίνητρα, εφόσον τηρούνται οι ακόλουθες κατά περίπτωση προϋποθέσεις και σε κάθε περίπτωση με την προϋπόθεση ο αριθμός των κτιρίων που δημιουργούνται να είναι μικρότερος του Β/2 και ίσος με τη μικρότερη προκύπτουσα ακέραιη μονάδα με ελάχιστο το ένα: α. Με την προϋπόθεση: - ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ10%, δίνεται το κίνητρο:

	α. με την προϋπόθεση ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ10%, δίνεται το κίνητρο ποσοστιαίας αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου κατά ΑΧ10%. β. με τις προϋποθέσεις ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ15%, απόσυρσης κτιρίου κύριας χρήσης εμβαδού τουλάχιστον ενός τετάρτου του υπάρχοντος επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της περιοχής, δίνεται το κίνητρο ποσοστιαίας αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου κατά ΑΧ15%. γ. με τις προϋποθέσεις ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ20%, απόδοσης σε κοινή δημόσια χρήση επιφάνειας ίσης με την αύξηση της επιφάνειας δόμησης δια του συντελεστή δόμησης, δίνεται το κίνητρο ποσοστιαίας αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου κατά ΑΧ20%. δ. με τις προϋποθέσεις: – ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ25%, και – απόδοσης σε κοινή δημόσια χρήση επιφάνειας ίσης με την αύξηση της επιφάνειας δόμησης δια του συντελεστή δόμησης, – απόσυρσης κτιρίου κύριας χρήσης εμβαδού ενός τουλάχιστον τετάρτου του υπάρχοντος επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της περιοχής, δίνεται το κίνητρο ποσοστιαίας αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου κατά ΑΧ25%.	- ποσοστιαίας αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου κατά ΑΧ10%. β. Με τις προϋποθέσεις: - ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ15%, - απόσυρσης κτιρίου κύριας χρήσης εμβαδού τουλάχιστον ενός τετάρτου του υπάρχοντος επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της περιοχής, δίνεται το κίνητρο: - ποσοστιαίας αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου κατά ΑΧ15%. γ. Με τις προϋποθέσεις: - ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ20%, - απόδοσης σε κοινή δημόσια χρήση επιφάνειας ίσης με την αύξηση της επιφάνειας δόμησης δια του συντελεστή δόμησης, δίνεται το κίνητρο: - ποσοστιαίας αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου κατά ΑΧ20%. δ. Με τις προϋποθέσεις: - ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ25%, - απόδοσης σε κοινή δημόσια χρήση επιφάνειας ίσης με την αύξηση της

	Σε κάθε περίπτωση δίνεται κίνητρο προσαύξησης του επιτρεπόμενου ύψους, έως το ανώτατο επιτρεπόμενο κατά το άρθρο 15 ύψος, για τον προσαυξημένο συντελεστή δόμησης. Όταν το ύψος ορίζεται από ειδικές πολεοδομικές διατάξεις, οι οποίες ισχύουν στην περιοχή, δίνεται κίνητρο προσαύξησης του επιτρεπόμενου ύψους κατά ένα (1) μέτρο σύμφωνα με τις παραπάνω προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου και επιπλέον κατά ένα (1) μέτρο εφόσον ισχύει μία από τις προϋποθέσεις α, β, γ, δ της παρ. 8 του άρθρου 15. Εξαιρούνται της ανωτέρω εφαρμογής οι περιοχές που βάσει προεδρικών διαταγμάτων ή υπουργικών αποφάσεων έχουν υπαχθεί σε καθεστώς ειδικής προστασίας (ως αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, παραδοσιακοί οικισμοί και παραδοσιακά τμήματα πόλης) ή το ύψος τους που έχει καθοριστεί με γνώμονα την αντιμετώπιση της σεισμικής επικινδυνότητας, λόγω ασφάλειας εναέριας κυκλοφορίας, πλησίον αεροδρομίων, ή αφορούν σε περιπτώσεις διατηρητέων κτιρίων και μνημείων. Η επιφάνεια που αποδίδεται σε κοινή δημόσια χρήση, συνέχεται με κοινόχρηστο χώρο του ρυμοτομικού σχεδίου και η μία πλευρά της ταυτίζεται με όλο το μήκος του προσώπου του οικοπέδου με την προϋπόθεση ότι έχει βάθος τουλάχιστον ενάμιση (1,5) μ. Σε περίπτωση που η ως άνω παραχωρούμενη επιφάνεια υπερβαίνει το ελάχιστο επιτρεπόμενο, η μια πλευρά της ταυτίζεται κατ' ελάχιστο με το 1/3 του μήκους του προσώπου του οικοπέδου με	επιφάνειας δόμησης δια του συντελεστή δόμησης, - απόσυρσης κτιρίου κύριας χρήσης εμβαδού τουλάχιστον ενός τετάρτου του υπάρχοντος επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της περιοχής, δίνεται το κίνητρο: - ποσοστιαίας αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου κατά ΑΧ25%. Σε κάθε περίπτωση δίνεται κίνητρο προσαύξησης του επιτρεπόμενου ύψους, έως το ανώτατο επιτρεπόμενο κατά το άρθρο 15 ύψος, για τον προσαυξημένο συντελεστή δόμησης. Η επιφάνεια που αποδίδεται σε κοινή δημόσια χρήση, συνέχεται με κοινόχρηστο χώρο του ρυμοτομικού σχεδίου και η μία πλευρά της ταυτίζεται με όλο το μήκος του προσώπου του οικοπέδου με την προϋπόθεση ότι έχει βάθος τουλάχιστον 1,5 μ.. Σε περίπτωση που η παραχωρούμενη επιφάνεια δεν επαρκεί για να αποδοθεί σε όλο το μήκος του προσώπου του οικοπέδου με ελάχιστο βάθος 1,5 μ., η μια πλευρά της ταυτίζεται κατ` ελάχιστο με το 1/3 του μήκους του προσώπου του οικοπέδου με τρόπο ώστε το βάθος της να είναι μικρότερο του πλάτους. Σε κάθε περίπτωση το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής για τη διατύπωση της γνώμης του λαμβάνει υπόψη του ιδίως τα κριτήρια του περιβαλλοντικού οφέλους και της βέλτιστης απόδοσης σε κοινή χρήση. ε. Για τις ανωτέρω περιπτώσεις α`, β`, γ`, δ` με Β > 2, η διαμόρφωση τυφλών

	τρόπο ώστε το βάθος της να είναι μικρότερο του πλάτους. Το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής για τη διατύπωση της γνώμης του λαμβάνει υπόψη του ιδίως τα κριτήρια του περιβαλλοντικού οφέλους και της βέλτιστης απόδοσης σε κοινή χρήση. ε. Για τις περ. α', β', γ', δ' με Β>2, η διαμόρφωση τυφλών όψεων επιτρέπεται μόνον κατόπιν γνωμοδότησης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, το οποίο πιστοποιεί την αδυναμία ανέγερσης της οικοδομής χωρίς τυφλές όψεις, εξαντλουμένων των όρων και περιορισμών δόμησης. Επίσης, σε περίπτωση οικοπέδου με Β>5 οι διατάξεις των περ. α', β', γ', δ' εφαρμόζονται μόνο μετά από σύμφωνη γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. στ. Όταν τα οικόπεδα των περ. α', β', γ', δ' δημιουργούνται από συνένωση οικοπέδων, εκ των οποίων το ένα τουλάχιστον είναι άρτιο κατά παρέκκλιση ή ρυμοτομούμενο ή τυφλό ή μη οικοδομήσιμο, παρέχονται τα παραπάνω κίνητρα με εφαρμογή των αντίστοιχων τύπων όπου Α=1 για κάθε λόγο Β. ζ. Σε περίπτωση οικοπέδων τεσσάρων χιλιάδων τουλάχιστον (4.000) τ.μ. με απόδοση σε κοινή δημόσια χρήση του 100% του ακαλύπτου παρέχεται το εξής κίνητρο: αύξηση της επιτρεπόμενης δόμησης του υπάρχοντος οικοπέδου κατά 35%, με προσθήκη καθ' ύψος μέχρι 30% επιπλέον του επιτρεπόμενου της περιοχής με τις προϋποθέσεις ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ35% και αριθμού των κτιρίων που	όψεων επιτρέπεται μόνον κατόπιν γνωμοδότησης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής το οποίο πιστοποιεί την αδυναμία ανέγερσης της οικοδομής χωρίς τυφλές όψεις, εξαντλουμενων των όρων και περιορισμών δόμησης. Επίσης, σε περίπτωση οικοπέδου με Β > 5 οι διατάξεις των ανωτέρω περιπτώσεων α`, β`, γ`, δ` εφαρμόζονται μόνο μετά από σύμφωνη γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. στ. Οταν τα οικόπεδα των παραπάνω περιπτώσεων α`, β`, γ`, δ` δημιουργούνται από συνένωση οικοπέδων εκ των οποίων τουλάχιστον το ένα είναι άρτιο κατά παρέκκλιση ή ρυμοτομούμενο ή τυφλό ή μη οικοδομήσιμο, παρέχονται τα παραπάνω κίνητρα με εφαρμογή των αντίστοιχων τύπων όπου Α = 1 για κάθε λόγο Β. ζ.«ζ. Σε περίπτωση οικοπέδων τουλάχιστον 4.000 τ.μ. με απόδοση σε κοινή δημόσια χρήση του 100% του ακαλύπτου παρέχεται το εξής κίνητρο: αύξηση της επιτρεπόμενης δόμησης του υπάρχοντος οικοπέδου κατά 35% με προσθήκη καθ’ ύψος μέχρι 30% επιπλέον του επιτρεπόμενου της περιοχής με τις προϋποθέσεις ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ35% και αριθμού των κτιρίων που δημιουργούνται μικρότερου του Β/2 και ίσο με τη μικρότερη προκύπτουσα ακέραιη μονάδα με ελάχιστο το ένα.» Στην περίπτωση αυτή απαγορεύεται η διαμόρφωση τυφλών όψεων των κτιρίων με κατάλληλη χωροθέτησή τους στο οικόπεδο.

	δημιουργούνται μικρότερου του Β/2 και ίσο με τη μικρότερη προκύπτουσα ακέραιη μονάδα με ελάχιστο το ένα. Στην περίπτωση, αυτή απαγορεύεται η διαμόρφωση τυφλών όψεων των κτιρίων με κατάλληλη χωροθέτησή τους στο οικόπεδο. η. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία εκδίδεται μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, είναι δυνατή η έγκριση της γενικής διάταξης και ογκοπλαστικής διαμόρφωσης κτιρίων σε οικόπεδα ελάχιστου εμβαδού 3.000 τ.μ., κατά παρέκκλιση των διατάξεων του παρόντος νόμου, με προϋπόθεση την τήρηση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης της περιοχής, ο οποίος πρέπει να είναι τουλάχιστον 1,6 και του ανώτατου επιτρεπόμενου ύψους κτιρίων που ορίζεται με τον παρόντα νόμο. Η διάταξη ισχύει και για την υλοποίηση μελέτης που έχει βραβευθεί σε αρχιτεκτονικό διαγωνισμό ανεξαρτήτως εμβαδού του οικοπέδου. Στις ανωτέρω περιπτώσεις απαγορεύεται η διαμόρφωση τυφλών όψεων των κτιρίων με κατάλληλη χωροθέτησή τους στο οικόπεδο. 2. Η απόδοση σε κοινή δημόσια χρήση γίνεται με συμβολαιογραφική πράξη, η οποία υποβάλλεται στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης πριν από την έκδοση της άδειας δόμησης, ενώ σε κάθε περίπτωση, το απομειούμενο οικόπεδο πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορεί να	η. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, είναι δυνατή η έγκριση της γενικής διάταξης και ογκοπλαστικής διαμόρφωσης κτιρίων σε οικόπεδα ελάχιστου εμβαδού 3.000 τ.μ., κατά παρέκκλιση των διατάξεων του παρόντος νόμου, με προϋπόθεση την τήρηση του ισχύοντος σ.δ. της περιοχής, ο οποίος πρέπει να είναι τουλάχιστον 1.6 και του ανώτατου επιτρεπόμενου ύψους κτιρίων που ορίζεται με τον παρόντα νόμο. Η παρούσα διάταξη ισχύει και για την υλοποίηση μελέτης που έχει βραβευθεί σε αρχιτεκτονικό διαγωνισμό ανεξαρτήτως εμβαδού του οικοπέδου. Στις ανωτέρω περιπτώσεις απαγορεύεται η διαμόρφωση τυφλών όψεων των κτιρίων με κατάλληλη χωροθέτησή τους στο οικόπεδο. «Για τις ανωτέρω περιπτώσεις α, β, γ και δ, ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) της αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης εξασφαλίζεται υποχρεωτικά με την έκδοση Τίτλου Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου και την αντιστοίχισή του με Τίτλο Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης μέσω της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων». 2. Η απόδοση σε κοινή δημόσια χρήση γίνεται με συμβολαιογραφική πράξη, η οποία υποβάλλεται στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης πριν την έκδοση της άδειας δόμησης. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μπορεί να

	καθορίζεται η διαδικασία απόδοσης σε κοινή χρήση, καθώς και κάθε λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παρ. 1 και της παρούσας.»	καθορίζεται η διαδικασία απόδοσης σε κοινή χρήση, καθώς και κάθε λεπτομέρεια για την εφαρμογή των παραγράφων 1 και 2 του παρόντος.»
	Άρθρο 103 (ΝΕΑ ΔΙΑΤΑΞΗ) Κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής με απομείωση καθ' ύψος υφιστάμενων κτιρίων – προσθήκη άρθρου 10Α στον ν. 4067/2012 Στο ν. 4067/2012 προστίθεται νέο άρθρο 10Α ως εξής: «Άρθρο 10Α Κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής με απομείωση καθ' ύψος υφιστάμενων κτιρίων 1. Σε περίπτωση υφιστάμενων κτιρίων που δεν είναι κηρυγμένα ως διατηρητέα, και βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως στις γεωγραφικές περιφέρειες: α) των Δήμων της Περιφερειακής Ενότητας Αττικής, β) των αναφερόμενων στην παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 1561/1985, Δήμων της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης, όπως και οι δύο περιπτώσεις, καθορίζονταν πριν από την έναρξη ισχύος του ν. 2539/1997, και οι οποίοι είχαν κατά την απογραφή του έτους 1991 πληθυσμό μεγαλύτερο των είκοσι πέντε χιλιάδων (25.000) κατοίκων, γ) των οικισμών με πληθυσμό μεγαλύτερο των πενήντα χιλιάδων (50.000) κατοίκων, σύμφωνα με την πιο πρόσφατη απογραφή πληθυσμού, και δ) σε περιοχές που προσδιορίζονται από το	

	Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό ή από Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια ως «περιοχές ελέγχου» ή «ανεπτυγμένες περιοχές», παρέχεται κίνητρο για την κατεδάφιση ενός ή περισσότερων από τους ανώτερους ορόφους κτιρίου κύριας χρήσης ή και του συνόλου του κτιρίου, το οποίο συνίσταται στην αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου αντίστοιχη με το 25% του εμβαδού των αποσυρόμενων ορόφων, σε συνδυασμό, αν απαιτείται, με αύξηση του ποσοστού κάλυψης, σε επίπεδο επαρκές για την κατά πλάτος επέκταση υφιστάμενου ή ανέγερση νέου κτιρίου στο ίδιο οικόπεδο, εμβαδού ίσου με αυτό των αποσυρόμενων ορόφων πλέον του προκύπτοντος από την ποσοστιαία αύξηση του συντελεστή δόμησης. Η κάλυψη δεν μπορεί να υπερβεί την υφιστάμενη κατά ποσοστό ανώτερο του 90% αυτής. Το κίνητρο παρέχεται με απόφαση του αρμοδίου οργάνου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία εκδίδεται κατόπιν γνώμης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. 2. Για την εφαρμογή της παρ. 1 λαμβάνονται υπόψη ιδίως τα κριτήρια του σημαντικού οφέλους του πολιτιστικού περιβάλλοντος, όπως η αποκατάσταση της θέας προς σημαντικά μνημεία, της μείωσης του φαινομένου θερμικής νησίδας ή της οπτικής συνοχής της περιοχής, στην οποία βρίσκεται το αποσυρόμενο μερικώς κτίριο από την άποψη, ιδίως, του περιγράμματος στον ορίζοντα (sky line) ή και της μορφολογικής συνοχής του	

	πολεοδομικού συνόλου σε επίπεδο δρόμου ή γειτονιάς».	
	Άρθρο 104 Άρθρο 104 Επιφάνειες που δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και τον συντελεστή όγκου – Τροποποίηση άρθρων 11, 12 και 13 ν. 4067/2012 Οι περ. γ, δ, ε, η, θ, ι, ια, ιβ, ιγ, ιδ, ιε, ιστ, ιθ, κ, κα, κβ, κδ, κζ, κθ, λ και λα της παρ. 6 του άρθρου 11 του ν. 4067/2012, αντικαθίστανται, προστίθεται η περ. λβ και το άρθρο 11 διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 11 Συντελεστής δόμησης 1. Κατά τη θέσπιση ή μεταβολή όρων δόμησης ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων ορίζεται αριθμητικά. Συντελεστές δόμησης που προκύπτουν έμμεσα από διατάξεις προγενέστερες της δημοσίευσης του νόμου αυτού, εξακολουθούν να ισχύουν έως ότου καθοριστούν αριθμητικά. 2. Ο συντελεστής δόμησης που εφαρμόζεται σε οικόπεδο με πρόσωπο σε περισσότερους κοινόχρηστους χώρους, για τους οποίους ισχύουν διαφορετικοί συντελεστές, είναι ο λόγος του αθροίσματος των γινομένων του μήκους κάθε προσώπου του οικοπέδου επί τον αντίστοιχο συντελεστή δόμησης προς το άθροισμα των μηκών των προσώπων. 3. Σε συνιδιόκτητα οικόπεδα με κάθετη ή οριζόντια ιδιοκτησία που έχει συσταθεί κατά τις διατάξεις του ν. 1024/1971 (Α' 232) και έχει εκδοθεί άδεια πριν από τη	Νόμος 4067/2012 Άρθρο 11 «Συντελεστής δόμησης 1. Κατά τη θέσπιση ή μεταβολή όρων δόμησης ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων ορίζεται αριθμητικά. Συντελεστές δόμησης που προκύπτουν έμμεσα από διατάξεις προγενέστερες της δημοσευσης του νόμου αυτού, εξακολουθούν να ισχύουν έως ότου καθοριστούν αριθμητικά. 2. Ο συντελεστής δόμησης που εφαρμόζεται σε οικόπεδο με πρόσωπο σε περισσότερους κοινόχρηστους χώρους, για τους οποίους ισχύουν διαφορετικοί συντελεστές, είναι ο λόγος του αθροίσματος των γινομένων του μήκους κάθε προσώπου του οικοπέδου επί τον αντίστοιχο συντελεστή δόμησης προς το άθροισμα των μηκών των προσώπων. 3. Σε συνιδιόκτητα οικόπεδα με κάθετη ή οριζόντια ιδιοκτησία που έχει συσταθεί κατά τις διατάξεις του ν. 1024/1971 (Α` 232) και έχει εκδοθεί άδεια πριν από τη μεταβολή γενικών ή ειδικών διατάξεων που αφορούν την επιτρεπόμενη δόμηση, προκειμένου για έκδοση άδειας δόμησης ο κάθε συνιδιοκτήτης χρησιμοποιείτο ποσοστό δόμησης που του αναλογεί σύμφωνα με το συντελεστή δόμησης που ισχύει κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης. 4. Για τον υπολογισμό της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης που μπορεί να πραγματοποιηθεί σε ένα οικόπεδο

	μεταβολή γενικών ή ειδικών διατάξεων που αφορούν την επιτρεπόμενη δόμηση, προκειμένου για έκδοση άδειας δόμησης ο κάθε συνιδιοκτήτης χρησιμοποιεί το ποσοστό δόμησης που του αναλογεί σύμφωνα με το συντελεστή δόμησης που ισχύει κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης. 4. Για τον υπολογισμό της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης που μπορεί να πραγματοποιηθεί σε ένα οικόπεδο πολλαπλασιάζεται η επιφάνειά του επί τον συντελεστή δόμησης που ισχύει. 5. Στο συντελεστή δόμησης προσμετρώνται: α. Οι επιφάνειες των στεγασμένων και κλειστών από όλες τις πλευρές χώρων του κτιρίου. β. Οι επιφάνειες των μη θερμαινόμενων στεγασμένων χώρων που διαθέτουν τουλάχιστον μία ανοιχτή πλευρά προς οποιονδήποτε ανοιχτό χώρο του οικοπέδου ή του κτιρίου και το μήκος του ανοίγματος είναι μικρότερο του 35% του συνολικού μήκους του περιγράμματος του χώρου αυτού. γ. Οι επιφάνειες των υπογείων οποιασδήποτε άλλης χρήσης εκτός αυτών που ορίζονται στην παρ.6. δ. Οι επιφάνειες των ανοικτών εξωστών και ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων, όταν η συνολική επιφάνεια των χώρων αυτών έχει ποσοστό μεγαλύτερο του 40% της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί. 6. Στο συντελεστή δόμησης δεν προσμετρώνται: α. Οι επιφάνειες των ανοιχτών εξωστών και ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων, όταν η συνολική επιφάνεια των χώρων αυτών έχει ποσοστό μικρότερο ή ίσο του 40%	πολλαπλασιάζεται η επιφάνεια του επί το σ.δ. που ισχύει. 5. Στο σ.δ. προσμετρούνται: α. Οι επιφάνειες των στεγασμένων και κλειστών από όλες τις πλευρές χώρων του κτιρίου. β. Οι επιφάνειες των μη θερμαινόμενων στεγασμένων χώρων που διαθέτουν τουλάχιστον μία ανοιχτή πλευρά προς οποιονδήποτε ανοιχτό χώρο του οικοπέδου ή του κτιρίου και το μήκος του ανοίγματος είναι μικρότερο του 35% του συνολικού μήκους του περιγράμματος του χώρου αυτού. γ. Οι επιφάνειες των υπογείων οποιασδήποτε άλλης χρήσης εκτός αυτών που ορίζονται στην παράγραφο 6. δ. Οι επιφάνειες των ανοικτών εξωστών και ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων, όταν η συνολική επιφάνεια των χώρων αυτών έχει ποσοστό μεγαλύτερο του 40% της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί. 6. Στο σ.δ. δεν προσμετρούνται: α. Οι επιφάνειες των ανοιχτών εξωστών και ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων, όταν η συνολική επιφάνεια των χώρων αυτών έχει ποσοστό μικρότερο ή ίσο του 40% της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί στο οικόπεδο. Σε κάθε περίπτωση το ποσοστό των ανοιχτών ημιυπαίθριων χώρων δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20 % της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί.

	της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί στο οικόπεδο. Σε κάθε περίπτωση το ποσοστό των ανοιχτών ημιυπαίθριων χώρων δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20 % της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί. β. Οι υπέργειοι χώροι στάθμευσης σε κτίρια αμιγούς χρήσης στάθμευσης αυτοκινήτων. γ. Οι μη προσβάσιμες επιφάνειες του ισογείου και οι μη προσβάσιμες επιφάνειες των ορόφων, οι οποίες προκύπτουν από εσοχές στο σώμα του κτιρίου ανεξάρτητα από τις διαστάσεις τους. δ. Η επιφάνεια των υποχρεωτικών σύμφωνα με τον κτιριοδομικό κανονισμό, ανά κτίριο ή ανά τμήμα κτιρίου αυτοτελούς λειτουργίας, κοινόχρηστων κλιμακοστασίων συμπεριλαμβανομένων των ανελκυστήρων, των πλατύσκαλων, των διαδρόμων και των χώρων αναμονής ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων, και για επιφάνεια έως 30 τ.μ. ανά επίπεδο (όροφο, πατάρι) και ανά κλιμακοστάσιο και 40 τ.μ. στο επίπεδο της εισόδου του κτιρίου που διαθέτει κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο. Σε περίπτωση προσθήκης σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια που έχουν υπόλοιπο 10 τουλάχιστον τ.μ., καθώς και σε περίπτωση νομιμοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών σε υφιστάμενα κτίρια τα οποία δύναται να ενταχθούν στις διατάξεις του παρόντος, το σύνολο των επιφανειών του υπάρχοντος κλιμακοστασίου σύμφωνα με τα προαναφερθέντα μεγέθη και με την προϋπόθεση ότι οι αυθαίρετες	β. Οι υπέργειοι χώροι στάθμευσης σε κτίρια αμιγούς χρήσης στάθμευσης αυτοκινήτων. γ. Οι μη προσβάσιμες επιφάνειες οι οποίες προκύπτουν από εσοχές στο σώμα του κτιρίου ανεξάρτητα από τις διαστάσεις τους. «δ. Η επιφάνεια των υποχρεωτικών σύμφωνα με τον κτιριοδομικό κανονισμό κοινόχρηστων κλιμακοστασίων συμπεριλαμβανομένων των ανελκυστήρων και των πλατύσκαλων και για επιφάνεια έως 25 τ.μ. ανά όροφο και ανά κλιμακοστάσιο και 40 τ.μ. στο επίπεδο της εισόδου του κτιρίου που διαθέτει κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο. Σε περίπτωση προσθήκης σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια που έχουν υπόλοιπο τουλάχιστον 10 τ.μ., καθώς και σε περίπτωση νομιμοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών σε υφιστάμενα κτίρια τα οποία δύναται να ενταχθούν στις διατάξεις του παρόντος, το σύνολο των επιφανειών του υπάρχοντος κλιμακοστασίου σύμφωνα με τα προαναφερθέντα μεγέθη και με την προϋπόθεση ότι οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν υλοποιηθεί πριν τις 28.7.2011.» «ε. Η επιφάνεια έως 12 τ.μ. συνολικά σε κάθε αυτοτελή ανεξάρτητη ιδιοκτησία όταν δεν υπάρχει κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο στο κτίριο. Σε προσθήκες σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια της παρούσας περίπτωσης που έχουν υπόλοιπο συντελεστή δόμησης, καθώς και σε περίπτωση

	κατασκευές έχουν υλοποιηθεί πριν τις 28.7.2011. Στην έννοια των κοινόχρηστων κλιμακοστασίων συμπεριλαμβάνονται και τα κλιμακοστάσια ειδικών κτιρίων (γραφεία, ξενοδοχεία, κλπ.), ανεξάρτητα από την ύπαρξη σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών. ε. Η επιφάνεια έως 25 τ.μ. ανά επίπεδο (όροφο, πατάρι, σοφίτα) και ανά κλιμακοστάσιο σε κάθε αυτοτελή ανεξάρτητη ιδιοκτησία, συμπεριλαμβανομένων των πλατύσκαλων, των διαδρόμων και των τυχόν χώρων αναμονής ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων. Σε προσθήκες σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια της παρούσας περίπτωσης που έχουν υπόλοιπο συντελεστή δόμησης, καθώς και σε περίπτωση νομιμοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών σε υφιστάμενα κτίρια τα οποία δύναται να ενταχθούν στις διατάξεις του παρόντος, το σύνολο των επιφανειών του υπάρχοντος κλιμακοστασίου σύμφωνα με τα προαναφερθέντα μεγέθη και με την προϋπόθεση ότι οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν υλοποιηθεί πριν τις 28.7.2011. στ. Η επιφάνεια έως και δύο ανοικτών κλιμακοστασίων εφόσον εξυπηρετείται στάθμη ορόφου έως 7,50 μ. από το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος στη θέση αυτή. ζ. Κλίμακες κινδύνου εφόσον απαιτούνται κατ' εφαρμογή των διατάξεων του εκάστοτε ισχύοντος κανονισμού πυροπροστασίας, με τις ελάχιστες διαστάσεις τους.	νομιμοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών σε υφιστάμενα κτίρια τα οποία δύναται να ενταχθούν στις διατάξεις του παρόντος, το σύνολο των επιφανειών του υπάρχοντος κλιμακοστασίου σύμφωνα με τα προαναφερθέντα μεγέθη και με την προϋπόθεση ότι οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν υλοποιηθεί πριν τις 28.7.2011.» *** Η περίπτωση ε΄ αντικαταστάθηκε ως άνω με το **άρθρο 20** παρ.12 Ν.**4258/2014**, ΦΕΚ Α 94/14.4.2014. στ. Η επιφάνεια έως και δύο ανοικτών κλιμακοστασίων εφόσον εξυπηρετείται στάθμη ορόφου έως 7,50 μ. από το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος στη θέση αυτή. «ζ. Κλίμακες κινδύνου εφόσον απαιτούνται κατ εφαρμογή των διατάξεων του εκάστοτε ισχύοντος κανονισμού πυροπροστασίας, με τις ελάχιστες διαστάσεις τους.» *** Η περίπτωση ζ΄ αντικαταστάθηκε ως άνω με το **άρθρο 20** παρ.13 Ν.**4258/2014**, ΦΕΚ Α 94/14.4.2014. «η. Η επιφάνεια κατακόρυφων φρεατίων ανεξαρτήτως διαστάσεων, τουλάχιστον 0,50 τ.μ. για τη συλλογή και εξυπηρέτηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων, καθώς και η επιφάνεια αιθρίων και όλων των διαμπερών ανοιγμάτων ή οδεύσεων που λειτουργούν ως φωταγωγοί ή ως αγωγοί κυκλοφορίας του αέρα, όπως καμινάδες εξαερισμού, για το δροσισμό του κτιρίου.»

	η. Η επιφάνεια κατακόρυφων φρεατίων ανεξαρτήτως διαστάσεων, τουλάχιστον 0,50 τ.μ. για τη συλλογή και εξυπηρέτηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων, καθώς και η επιφάνεια αιθρίων και όλων των διαμπερών μη προσβάσιμων ανοιγμάτων που προκύπτουν από την αρχιτεκτονική λύση (εντός των οποίων μπορούν να περιλαμβάνονται υδάτινα στοιχεία ή/και φυτεμένες επιφάνειες) ή οδεύσεων που λειτουργούν ως φωταγωγοί ή ως αγωγοί κυκλοφορίας του αέρα, όπως καμινάδες εξαερισμού, για τον δροσισμό του κτιρίου. Επιπλέον, η επιφάνεια κατακόρυφων φρεατίων ανεξαρτήτως διαστάσεων, τουλάχιστον 1,50 τ.μ., που λειτουργούν ως φωταγωγοί ή ως αγωγοί κυκλοφορίας του αέρα για φωτισμό ή δροσισμό του κτιρίου. Οι παραπάνω χώροι δε συμβάλλουν στις προϋποθέσεις φυσικού φωτισμού και αερισμού των χώρων κύριας χρήσης του κτιρίου. Σε αυτούς επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση των προβλεπόμενων στην παρ. 3 του άρθρου 15 και στην περ. α της παρ. 2 του άρθρου 13, η υποβάθμιση της διαμορφωμένης στάθμης του ακαλύπτου χώρου των χώρων αυτών στο εσωτερικό του κτιρίου έως τη στάθμη του δαπέδου οποιουδήποτε υπογείου. θ. Οι υπόγειοι όροφοι και επεκτάσεις αυτών σύμφωνα με το άρθρο 17 για : i. την εξυπηρέτηση χώρων στάθμευσης ανεξάρτητα κτιρίων, ii. τις μηχανολογικές εγκαταστάσεις απαραίτητες για τη λειτουργία του κτιρίου και την υποστήριξη του ενεργειακού σχεδιασμού του κτιρίου,	θ. Υπόγειοι όροφοι για την εξυπηρέτηση χώρων στάθμευσης ανεξάρτητα χρήσης κτιρίων, καθώς και για μηχανολογικές εγκαταστάσεις απαραίτητες για τη λειτουργία του κτιρίου και την υποστήριξη του ενεργειακού σχεδιασμού του κτιρίου, για τη διαχείριση και εξοικονόμηση νερού, ΑΠΕ, μονάδων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ), για χρήση υδατοδεξαμενής ή δεξαμενής συλλογής λυμάτων ή πισίνας, όπως ορίζεται από τους ειδικούς κανονισμούς που τις διέπουν, επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο ή και κατ` επέκταση του περιγράμματος της ανωδομής του, σύμφωνα με το εδάφιο β` της παραγράφου 6 του άρθρου 17. ι. Για κτίρια κατοικιών ένας υπόγειος όροφος επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο, προοριζόμενος για βοηθητικές χρήσεις με την προϋπόθεση ότι η οροφή του σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το 1,20 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους. «Σε περίπτωση που η κύρια χρήση του υπογείου χώρου δεσμεύεται συμβολαιογραφικά για την εξυπηρέτηση χώρων στάθμευσης, η οροφή του σε κανένα σημείο δεν δύναται να υπερβαίνει το 1,50 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους.» Ο όροφος αυτός δύναται να εξυπηρετεί κύριες χρήσεις του κτιρίου εφόσον όλος ή μέρος του αποτελεί λειτουργικό προσάρτημα αυτοτελούς κατοικίας ή κατοικιών και προσμετρηθεί το 50% της επιφάνειας του χώρου της κύριας χρήσης στο σ.δ.. Στην περίπτωση αυτή δεν ισχύουν οι

	iii. τις μηχανολογικές εγκαταστάσεις για τη διαχείριση και εξοικονόμηση νερού, iv. τις μηχανολογικές εγκαταστάσεις ΑΠΕ, v. τις μηχανολογικές εγκαταστάσεις μονάδων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ), vi. υδατοδεξαμενή ή δεξαμενή συλλογής λυμάτων και τις μηχανολογικές εγκαταστάσεις αυτών vii. πισίνα – μηχανοστάσιο πισίνας , viii. λεβητοστάσια, μηχανοστάσια, κλπ. όπως ορίζεται από τους ειδικούς κανονισμούς που τις διέπουν. ι. Για κτίρια κατοικιών ένας υπόγειος όροφος επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο (κάλυψη κτιρίου), προοριζόμενος για βοηθητικές χρήσεις**,** με την προϋπόθεση ότι η οροφή του σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το 1,20 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους. Ο όροφος αυτός δύναται να έχει κύρια χρήση στο σύνολό του ή μερικώς, εφόσον αποτελεί λειτουργικό προσάρτημα αυτοτελούς κατοικίας ή κατοικιών και προσμετρηθεί το 50% της επιφάνειας του χώρου της κύριας χρήσης στο σ.δ. (στον υπολογισμό αυτό δεν συμπεριλαμβάνονται βοηθητικοί χώροι για την εξυπηρέτηση του υπογείου της κατοικίας όπως αποθήκες, χώροι υγιεινής, σάουνα ή χώρους σπα, διάδρομοι, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες, κλπ.). Στην περίπτωση αυτή δεν ισχύουν οι απαιτήσεις περί φυσικού φωτισμού και αερισμού. Στις περιπτώσεις κτιρίων κατοικιών που έχουν κύρια χρήση στον υπόγειο όροφο μπορεί να κατασκευάζεται επιπλέον ένας ή περισσότεροι υπόγειοι όροφοι	απαιτήσεις περί φυσικού φωτισμού και αερισμού. ια. Για κτίρια μικτής χρήσης, εφόσον κατασκευάζονται στο ισόγειο άλλες χρήσεις εκτός κατοικίας, ένας υπόγειος όροφος επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει η άλλη χρήση, ποσοστό του οποίου μέχρι 50% μπορεί να προορίζεται για κύρια χρήση αυτού με την προϋπόθεση τήρησης των κανονισμών λειτουργίας του, ανεξάρτητα εκπλήρωσης προϋποθέσεων φυσικού φωτισμού - αερισμού. Το υπόλοιπο 50% διατίθεται αποκλειστικά για βοηθητικές χρήσεις αποθηκών εφόσον λειτουργικά είναι προσάρτημα αυτών, με την προϋπόθεση ότι η οροφή του υπογείου ορόφου σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το 1,20 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους. Στις περιπτώσεις κτιρίων κτιρίων μικτής χρήσης και για την εξυπηρέτηση των κατοικιών της ανωδομής μπορεί να κατασκευάζεται επιπλέον υπόγειος όροφος όπως ορίζεται στην παράγραφο ι`. «ιβ. 1. Για ειδικά κτίρια, ο πρώτος υπόγειος όροφος κύριας χρήσης κτιρίου θεάτρου, μουσείου, νοσοκομείου ή θεραπευτηρίου, εκπαιδευτηρίου πλην της πρωτοβάθμιας εκπαίδευσης, ερευνητικού κέντρου, πολυκινηματογράφων, ανεξάρτητα εκπλήρωσης προϋποθέσεων φυσικού φωτισμού - αερισμού, επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο, καθώς και αυτής εκτός του περιγράμματος της ανωδομής σύμφωνα με το εδάφιο β της παραγράφου 6 του άρθρου 17, εφόσον στο εκτός του περιγράμματος τμήμα

	προοριζόμενοι για βοηθητικές χρήσεις (αποθήκες, χώροι υγιεινής, σάουνα ή χώρους σπα, διάδρομοι, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες, κλπ.). Η μέγιστη επιφάνεια των παραπάνω βοηθητικών χρήσεων ισούται με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο (κάλυψη κτιρίου) και δύνανται να τοποθετούνται και σε επεκτάσεις υπογείων σύμφωνα με το άρθρο 17. Το λεβητοστάσιο και η αποθήκη του επιτρέπεται να βρίσκεται κατ' επέκταση του υπογείου χώρου κύριας χρήσης κατοικίας αρκεί να αποτελεί ανεξάρτητο πυροδιαμέρισμα και να έχει έξοδο προς ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ανεξάρτητη του υπολοίπου χώρου του υπογείου. ια. Στα ειδικά κτίρια και κτίρια μικτής χρήσης, εφόσον κατασκευάζονται στο ισόγειο άλλες χρήσεις εκτός κατοικίας, ένας υπόγειος όροφος επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνουν οι άλλες χρήσεις, ποσοστό του οποίου μέχρι 50% μπορεί να προορίζεται για κύρια χρήση με την προϋπόθεση τήρησης των κανονισμών λειτουργίας του, ανεξάρτητα εκπλήρωσης προϋποθέσεων φυσικού φωτισμού − αερισμού. Το υπόλοιπο 50% δύναται είτε να αποτελεί χώρο κύριας χρήσης ο οποίος προσμετράται στον σ.δ. (στον υπολογισμό αυτό δεν συμπεριλαμβάνονται βοηθητικοί χώροι για την εξυπηρέτηση του υπογείου του κτιρίου όπως αποθήκες, χώροι υγιεινής, σάουνα ή χώρους σπα, διάδρομοι, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες), είτε να διατίθεται αποκλειστικά για βοηθητικές χρήσεις (όπως αποθήκες, χώροι υγιεινής, σάουνα ή χώρους σπα, διάδρομοι,	εξυπηρετούνται χώροι μηχανολογικών εγκαταστάσεων για τη λειτουργία του κτιρίου ή και απαραίτητων για την υποστήριξη του ενεργειακού σχεδιασμού του κτιρίου της διαχείρισης και εξοικονόμησης νερού και των Α.Π.Ε. ή και Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Απόδοσης (ΣΗΘΥΑ), όπως ορίζεται από τους ειδικούς κανονισμούς που διέπουν τις εγκαταστάσεις αυτές.» 2.«Ειδικά για κτίρια προσωρινής διαμονής (ξενοδοχεία), υπόγειοι χώροι συνολικής επιφάνειας έως την πραγματοποιούμενη κάλυψη του κτιρίου για χρήσεις εγκαταστάσεων άθλησης όπως τα κολυμβητήρια, γυμναστήρια, σάουνες και οι αίθουσες πολλαπλών χρήσεων, καθώς και διάδρομοι επικοινωνίας, κλιμακοστάσια και ανελκυστήρες που βρίσκονται σε υπόγεια τμήματα, ανεξαρτήτως θέσης ή στάθμης υπογείου, ακόμη κι αν εξυπηρετούν συνεπίπεδους χώρους κύριας χρήσης, ανεξαρτήτως του εάν πληρούνται οι προϋποθέσεις του φυσικού φωτισμού - αερισμού.». 3. «Σε ειδικά κτίρια επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση των προβλεπομένων στην παρ. 3 του άρθρου 15 και στην παρ. 2α του άρθρου 13 του παρόντος νόμου, η υποβάθμιση της διαμορφωμένης στάθμης του ακαλύπτου χώρου του αίθριου στο εσωτερικό του κτιρίου έως τη στάθμη του δαπέδου του πρώτου υπογείου, με την προϋπόθεση ότι: α) η υποβάθμιση αυτού δεν υπερβαίνει τα 3,20μ. από το διαμορφωμένο έδαφος, β) οι διαστάσεις του αίθριου είναι, μεγαλύτερες του Δ προσαυξημένες κατά 0,20 του ύψους της υποβάθμισης, γ) στο πρώτο υπόγειο υπάρχουν και χώροι κύριας χρήσης και

	κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες), εφόσον λειτουργικά είναι προσάρτημα των χώρων κύριας χρήσης. Οι παραπάνω βοηθητικές χρήσεις δύνανται να τοποθετούνται και σε επεκτάσεις υπογείων σύμφωνα με το άρθρο 17 και η μέγιστη επιφάνεια των παραπάνω βοηθητικών χρήσεων ισούται με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο (κάλυψη κτιρίου). Για την εξυπηρέτηση των υπόλοιπων χρήσεων της ανωδομής μπορεί να κατασκευάζεται επιπλέον ένας υπόγειος όροφος προοριζόμενος για βοηθητικές χρήσεις, όπως οι αναφερόμενες στο προηγούμενο εδάφιο. Η μέγιστη επιφάνεια των παραπάνω βοηθητικών χρήσεων ισούται με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο (κάλυψη κτιρίου) και δύνανται να τοποθετούνται και σε επεκτάσεις υπογείων σύμφωνα με το άρθρο 17. Ο όροφος αυτός δύναται να κατανέμεται σε περισσότερους του ενός υπογείου ορόφους αρκεί το άθροισμά τους να μην υπερβαίνει την κάλυψη του κτιρίου, με εξαίρεση την περ. ιβ. Το λεβητοστάσιο και η αποθήκη του επιτρέπεται να βρίσκεται κατ' επέκταση του υπογείου χώρου κύριας χρήσης, αρκεί να αποτελεί ανεξάρτητο πυροδιαμέρισμα και να έχει έξοδο προς ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ανεξάρτητη του υπολοίπου χώρου του υπογείου. ιβ. 1. Για ειδικά κτίρια, ο πρώτος υπόγειος όροφος κύριας χρήσης κτιρίου θεάτρου, μουσείου, νοσοκομείου ή θεραπευτηρίου, εκπαιδευτηρίου πλην της πρωτοβάθμιας εκπαίδευσης,	δ) ο ακάλυπτος χώρος του αίθριου φυτεύεται υποχρεωτικά κατά τα 2/3 αυτού και περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο.» ιγ. Ενιαίος χώρος στάθμευσης στεγασμένος μέγιστου ύψους 2,60 μ., με ελαφρά κατασκευή ανοιχτός από όλες τις πλευρές, σε θέση εκτός της επιφάνειας του προκηπίου και σε επαφή με τα πλάγια ή πίσω όρια του οικοπέδου, με μήκος μικρότερο ή ίσο με το 1/2 του μήκους των πλευρών στις οποίες εφάπτεται και εφόσον εξασφαλίζεται η υποχρεωτική φύτευση. «ιδ. Εσωτερικοί εξώστες (πατάρια) με συνολικό εμβαδόν μικρότερο ή ίσο του 10% της δόμησης του κτιρίου, χωρίς να αποτελούν ανεξάρτητο όροφο, χωρίς να δημιουργούν ανεξάρτητη ιδιοκτησία και εφόσον ο χώρος κάτω από αυτόν διασφαλίζει προϋποθέσεις ύψους χώρου κύριας χρήσης. Εσωτερικοί εξώστες (πατάρια) σε περίπτωση προσθήκης καθ ύψος σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια που έχουν υπόλοιπο συντελεστή δόμησης, με συνολικό εμβαδόν μικρότερο ή ίσο του 10% της επιτρεπόμενης δόμησης σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ισχύουν κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης προσθήκης.» «ιε. Σοφίτες με συνολικό εμβαδόν μικρότερο ή ίσο του 1/2 του χώρου του υποκείμενου ορόφου με τον οποίο συνδέονται λειτουργικά, χωρίς να αποτελούν ανεξάρτητο όροφο και εφόσον το μέσο ελεύθερο ύψος είναι μικρότερο από 2,20 μ..» ιστ. Οι κατασκευές που ορίζονται στα άρθρα 16, 17 και 19 του παρόντος με

	ξενοδοχείου, ερευνητικού κέντρου, πολυκινηματογράφων, ανεξάρτητα εκπλήρωσης προϋποθέσεων φυσικού φωτισμού - αερισμού, επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο, καθώς και αυτής εκτός του περιγράμματος της ανωδομής σύμφωνα με την περ. β' της παραγράφου 6 του άρθρου 17, εφόσον στο εκτός του περιγράμματος τμήμα εξυπηρετούνται χώροι στάθμευσης, χώροι μηχανολογικών εγκαταστάσεων για τη λειτουργία του κτιρίου ή και απαραίτητων για την υποστήριξη του ενεργειακού σχεδιασμού του κτιρίου, χώροι για τη διαχείριση και εξοικονόμηση νερού, χώροι για Α.Π.Ε., χώροι για μονάδες Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Απόδοσης (ΣΗΘΥΑ), χώροι για υδατοδεξαμενή ή δεξαμενή συλλογής λυμάτων, χώροι για πισίνα – μηχανοστάσιο πισίνας, χώροι για σάουνα - σπα, αποθήκες, χώροι υγιεινής, διάδρομοι, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες, κλπ., όπως ορίζονται από τους ειδικούς κανονισμούς που διέπουν τις εγκαταστάσεις αυτές. 2. Ειδικά για κτίρια προσωρινής διαμονής (ξενοδοχεία), υπόγειοι χώροι συνολικής επιφάνειας έως την πραγματοποιούμενη κάλυψη του κτιρίου για χρήσεις εγκαταστάσεων άθλησης όπως τα κολυμβητήρια, γυμναστήρια, σάουνες και οι αίθουσες πολλαπλών χρήσεων, καθώς και διάδρομοι επικοινωνίας, κλιμακοστάσια και ανελκυστήρες που βρίσκονται σε υπόγεια τμήματα, ανεξαρτήτως θέσης ή στάθμης υπογείου, ακόμη κι αν εξυπηρετούν συνεπίπεδους	τις ελάχιστες διαστάσεις που προβλέπονται σε αυτά. «ιζ. Ο ελεύθερος χώρος που δημιουργείται όταν το κτίριο κατασκευάζεται σε υποστηλώματα (πυλωτή) και που μπορεί και να εκτείνεται και σε διαφορετικά επίπεδα, εφόσον έχει: i) επιφάνεια τουλάχιστον ίση με το 50% της επιφάνειας που καταλαμβάνει το κτίριο, ii) στάθμη δαπέδου έως 0,50 μ. πάνω ή κάτω (± 0,50 μ.) από την οριστική στάθμη εδάφους σε κάθε σημείο του, iii) ελεύθερο ύψος τουλάχιστον το προβλεπόμενο για χώρο κύριας χρήσης και εφόσον, ίν) υπάρχει λειτουργική σύνδεση όλων των επιπέδων όπου εκτείνεται. Στην παρούσα περίπτωση δεν προσμετρούνται επίσης χώροι κλιμακοστασίων, ανελκυστήρων, εισόδων και αποθήκης εξυπηρέτησης περιβάλλοντα χώρου επιφάνειας έως 40 τ.μ. για κάθε συγκρότημα κλιμακοστασίου.» ιη. Η επιφάνεια της παρόδιας στοάς όπως ορίζεται στο άρθρο 22. «ιθ. Η επιφάνεια θερμομόνωσης στο σύνολο της εφόσον έχει πάχος άνω των 6 εκατοστών στις κατασκευές νέων κτιρίων.» κ. Σε υφιστάμενα κτίρια η επιφάνεια που προκύπτει από την προσθήκη εξωτερικής θερμομόνωσης, καθώς και η επιφάνεια του πάχους παθητικών ηλιακών και φωτοβολταϊκών

	χώρους κύριας χρήσης, ανεξαρτήτως του εάν πληρούνται οι προϋποθέσεις του φυσικού φωτισμού αερισμού. ιγ. Ενιαίος χώρος στάθμευσης στεγασμένος μέγιστου ύψους 2,60 μ., με ελαφρά κατασκευή ανοιχτός από όλες τις πλευρές, σε θέση εκτός της επιφάνειας του προκηπίου και σε επαφή με τα πλάγια ή πίσω όρια του οικοπέδου, με μήκος μικρότερο ή ίσο με το 1/2 του μήκους των πλευρών στις οποίες εφάπτεται και εφόσον εξασφαλίζεται η υποχρεωτική φύτευση. Όταν ο ενιαίος χώρος στάθμευσης φυτεύεται πάνω από την πλάκα του, σε ελάχιστο πάχος εδάφους 40 εκατοστών, προσμετράται στον υπολογισμό της φύτευσης. Στο μέγιστο ύψος του παραπάνω χώρου δεν συμπεριλαμβάνεται το ελάχιστο πάχος εδάφους, όταν φυτεύεται. ιδ. Εσωτερικοί εξώστες (πατάρια) με συνολικό καθαρό εμβαδόν (χωρίς να συμπεριλαμβάνονται οι εξωτερικοί τοίχοι τους) μικρότερο ή ίσο του 10% της δόμησης του κτιρίου, χωρίς να αποτελούν ανεξάρτητο όροφο, χωρίς να δημιουργούν ανεξάρτητη ιδιοκτησία και εφόσον ο χώρος κάτω από αυτόν διασφαλίζει προϋποθέσεις ύψους χώρου κύριας χρήσης. Εσωτερικοί εξώστες (πατάρια) σε περίπτωση προσθήκης καθ' ύψος σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια που έχουν υπόλοιπο συντελεστή δόμησης, με συνολικό εμβαδόν μικρότερο ή ίσο του 10% της επιτρεπόμενης δόμησης, σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ισχύουν κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης προσθήκης. ιε. Σοφίτες με συνολικό εμβαδόν μικρότερο ή ίσο του 1/2 του χώρου του	συστημάτων, για διάσταση μέχρι 15 εκ., έστω και αν δεν τηρούνται οι πλάγιες αποστάσεις Δ ή η οικοδομική γραμμή σε περίπτωση ύπαρξης προκηπίου, ακόμη και στην περίπτωση που υπάρχει στο ακίνητο υπόλοιπο πολεοδομικών μεγεθών. Οταν η οικοδομική γραμμή ταυτίζεται με τη ρυμοτομική, τα παραπάνω κατασκευάζονται σε ύψος τουλάχιστον 3.00 μ. από την οριστική στάθμη του πεζοδρομίου ή την οριστική στάθμη του παραχωρημένου χώρου. κα. Η επιφάνεια του σεισμικού αρμού που προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις στις όμορες ιδιοκτησίες και όπου αυτό επιβάλλεται από τη στατική μελέτη του κτιρίου. κβ. Η επιφάνεια που καταλαμβάνει η περιμετρική φέρουσα τοιχοποιία ή ο περιμετρικός φέρων οργανισμός και οι τοίχοι πλήρωσης του από φυσικά ανακυκλώσιμα πρωτογενή υλικά, όπως πέτρα, ξύλο, λάσπη, κλπ.. κγ. Η επιφάνεια στεγασμένης πλατφόρμας ανελκυστήρα οχήματος εμβαδού μέχρι 25 τ.μ.. κδ. Το 50% της επιφάνειας των υπόσκαφων κτιρίων ή τμήματος κτιρίων για χρήση κατοικίας και το 20% για άλλες χρήσεις, όταν είναι κατασκευές που διαθέτουν μόνο μία (1) όψη όπως αυτή ορίζεται με μία ενιαία επιφάνεια, σε γενική κάτοψη δεν φέρουν οποιοδήποτε ίχνος κατασκευής επί του εδάφους (εξαιρουμένων των ανοιγμάτων για αερισμό και φωτισμό), η στέγη τους είναι προσβάσιμη και καλύπτεται με το υλικό του φυσικού εδάφους της περιοχής, αποτελεί συνέχεια του φυσικού εδάφους και δεν

	υποκείμενου ορόφου με τον οποίο συνδέονται λειτουργικά, χωρίς να αποτελούν ανεξάρτητο όροφο και εφόσον το μέσο ελεύθερο ύψος είναι μικρότερο από 2,20 μ.. ιστ. Οι κατασκευές που ορίζονται στα άρθρα 16, 17 και 19 με τις ελάχιστες διαστάσεις που προβλέπονται σε αυτά, συμπεριλαμβανομένου του ηλιακού χώρου. ιζ. Ο ελεύθερος χώρος που δημιουργείται όταν το κτίριο κατασκευάζεται σε υποστηλώματα (πιλοτή) και που μπορεί και να εκτείνεται και σε διαφορετικά επίπεδα, εφόσον έχει: i) επιφάνεια τουλάχιστον ίση με το 50% της επιφάνειας που καταλαμβάνει το κτίριο, ii) στάθμη δαπέδου έως 0,50 μ. πάνω ή κάτω (± 0,50 μ.) από την οριστική στάθμη εδάφους σε κάθε σημείο του, iii) ελεύθερο ύψος τουλάχιστον το προβλεπόμενο για χώρο κύριας χρήσης και εφόσον, iv) υπάρχει λειτουργική σύνδεση όλων των επιπέδων όπου εκτείνεται. Στην παρούσα περίπτωση δεν προσμετρώνται επίσης χώροι κλιμακοστασίων, ανελκυστήρων, εισόδων και αποθήκης εξυπηρέτησης περιβάλλοντα χώρου επιφάνειας έως 40 τ.μ. για κάθε συγκρότημα κλιμακοστασίου. ιη. Η επιφάνεια της παρόδιας στοάς όπως ορίζεται στο άρθρο 22. ιθ. Η επιφάνεια της εξωτερικής θερμομόνωσης στο σύνολό της, η επιφάνεια πάχους δώδεκα (12) εκατοστών του εξωτερικού περιγράμματος του κτιρίου στις	διαφοροποιείται ως προς το προϋπάρχον φυσικό έδαφος. Για την εκπλήρωση των προβλεπόμενων από τις γενικές πολεοδομικές διατάξεις αερισμό και φωτισμό επιτρέπεται η κατασκευή κατακόρυφων διόδων εντός ή εκτός του περιγράμματος του κτιρίου, μέγιστης διάστασης δύο (2,00) μέτρων και μήκους ως το περίγραμμα του κτιρίου, η επιφάνεια των οποίων δεν προσμετραται στη δόμηση. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή υπέργειου κτίσματος εντός του περιγράμματος του υπόσκαφου κτιρίου. Δεν επιτρέπεται η αλλοίωση του φυσικού εδάφους πέραν των απαραίτητων εργασιών και διαμορφώσεων για την κατασκευή του υπόσκαφου κτιρίου. Τα υπόσκαψα κτίρια κατασκευάζονται μετά από έγκριση του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Για την εξασφάλιση αερισμού και φωτισμού, η μοναδική όψη υπόσκαφων κτιρίων ή τμήματος αυτών μπορεί να μην ακολουθεί τους μορφολογικούς κανόνες της περιοχής, μετά από έγκριση της σχετικής μελέτης από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής. Για την κατασκευή υπόσκαφων κτιρίων επιτρέπεται η εκσκαφή χωρίς τους περιορισμούς της παραγράφου 4 του άρθρου 15. Οι διατάξεις οι οποίες ρυθμίζουν την κατασκευή υπόσκαφων κτιρίων εφαρμόζονται και στα νησιά, στα οποία η δόμηση, στις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές

	περιπτώσεις που χρησιμοποιείται εσωτερική θερμομόνωση ή θερμομονωτικό στοιχείο πλήρωσης,όπως θερμομονωτικά λιθοσώματα, οι επενδύσεις του κτιρίου, όπωςδιακοσμητική λιθοδομή, μεταλλικές και ξύλινες επενδύσεις, καθώς και μαρμαρόπλακες, πάχους έως είκοσι (20) εκατοστά πέραν της θερμομόνωσης και τα επιχρίσματα. Τα παραπάνω δύνανται να βρίσκονται εντός των πλαγίων αποστάσεων Δ ή δ και εκτός της οικοδομικής γραμμής. Όταν η οικοδομική γραμμή ταυτίζεται με την ρυμοτομική, τα παραπάνω κατασκευάζονται σε ύψος τριών (3) τουλάχιστον μέτρων από την οριστική στάθμη του πεζοδρομίου ή την οριστική στάθμη του παραχωρημένου χώρου. κ. Σε υφιστάμενα κτίρια η επιφάνεια που προκύπτει από την προσθήκη εξωτερικής θερμομόνωσης, οι επενδύσεις του κτιρίου, όπως διακοσμητική λιθοδομή, μεταλλικές και ξύλινες επενδύσεις, καθώς και μαρμαρόπλακες, πάχους έως 20 εκατοστά πέραν της θερμομόνωσης, τα επιχρίσματα καθώς και η επιφάνεια του πάχους παθητικών ηλιακών και φωτοβολταϊκών συστημάτων, για διάσταση μέχρι 15 εκ., έστω και αν δεν τηρούνται οι πλάγιες αποστάσεις Δ ή η οικοδομική γραμμή σε περίπτωση ύπαρξης προκηπίου, ακόμη και στην περίπτωση που υπάρχει στο ακίνητο υπόλοιπο πολεοδομικών μεγεθών. Όταν η οικοδομική γραμμή ταυτίζεται με τη ρυμοτομική, τα παραπάνω κατασκευάζονται σε ύψος τριών (3) τουλάχιστον μέτρων. από την οριστική	ρυθμίζεται από ειδικές διατάξεις, μη εφαρμοζόμενης της προϋπόθεσης που τάσσει η περίπτωση α` της παρ. 3 του **άρθρου 31** του ν. **3937/2011**, αποκλειστικά και μόνο για την κατασκευή υπόσκαφων κτιρίων. κε. Κλειστός χώρος συλλογής και αποθήκευσης απορριμμάτων, προσβάσιμος από το δρόμο για την αποκομιδή, ύψους έως 2.00 μ. και επιφανείας έως 2,00 τ.μ. για κτήρια μίας κατοικίας προσαυξανόμενος κατά 1,00 τ.μ. ανά 5 κατοικίες και μέχρι 5,00 τ.μ. μέγιστο και με την προϋπόθεση ότι ο χώρος δεσμεύεται συμβολαιογραφικά για τη χρήση αυτή. κστ. Διπλά ενεργειακά κελύφη σε νέα και υπάρχοντα κτίρια ή κατασκευές για τη δημιουργία φυτεμένων τοίχων, μέγιστου πλάτους μέχρι 0,70 μ. για επιφάνεια έως 50% της συνολικής επιφάνειας των περιμετρικών όψεων του κτιρίου. κζ. Η επιφάνεια (1,60 Χ 1,90) πρόβλεψης ανελκυστήρα για άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα σε κτίρια που δεν υπάρχει απαίτηση κατασκευής ανελκυστήρα. κη. Χώρος τοποθέτησης μετρητικών και ρυθμιστικών διατάξεων φυσικού αερίου. κθ. Το καθαρό εμβαδόν αίθριων και οποιασδήποτε μορφής διαμπερών ανοιγμάτων του κτιρίου, κάθετων ή οριζόντιων ή και με τεθλασμένες ή καμπύλες διαδρομές, ανεξαιρέτως διαστάσεων σε οποιοδήποτε όροφο του κτιρίου δημιουργούνται. λ. Οι κλειστοί εσωτερικοί εξώστες (κλειστά πατάρια).

	στάθμη του πεζοδρομίου ή την οριστική στάθμη του παραχωρημένου χώρου. κα. Η επιφάνεια του σεισμικού αρμού που προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις στις όμορες ιδιοκτησίες και όπου αυτό επιβάλλεται από τη στατική μελέτη του κτιρίου. Η επιφάνεια του σεισμικού αρμού, δύναται να εμπεριέχεται στο πάχος της εξωτερικής θερμομόνωσης. κβ. i. Η επιφάνεια που καταλαμβάνει η περιμετρική φέρουσα τοιχοποιία ή ii. ο περιμετρικός φέρων οργανισμός και οι τοίχοι πλήρωσής του, αμφότεροι από φυσικά ανακυκλώσιμα πρωτογενή υλικά, όπως πέτρα, ξύλο, λάσπη, κ.λπ., ή iii. η επιφάνεια που καταλαμβάνει η μικτή κατασκευή, η οποία αποτελείται από φέροντα οργανισμό (μεταλλικό ή από οπλισμένο σκυρόδεμα) εσωτερικά, από τοίχους πλήρωσης από φυσικά, ανακυκλώσιμα και πρωτογενή υλικά, όπως πέτρα, ξύλο, λάσπη και εξωτερικά περιμετρικά από τοιχοποιία (φέρουσα ή μη) από φυσικά ανακυκλώσιμα πρωτογενή υλικά, όπως πέτρα, ξύλο, λάσπη, πενήντα (50) τουλάχιστον εκατοστών. Η διάταξη εφαρμόζεται σε νέες κατασκευές για τις οποίες προβλέπεται περιμετρική φέρουσα τοιχοποιΐα ή περιμετρικός φέρων οργανισμός και τοίχοι πλήρωσής του από τα αναφερόμενα υλικά. Σε περίπτωση προσθήκης σε υφιστάμενη οικοδομή με φέρουσα τοιχοποιία κατά τα ανωτέρω, η φέρουσα τοιχοποιία του υφισταμένου κτιρίου προσμετράται στο συντελεστή δόμησης.	«λα. Οι κατασκευές που επιβάλλονται μετά την ανεύρεση αρχαίων μνημείων, για την προστασία και ανάδειξη αυτών από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού.» Άρθρο 12 «Ποσοστό κάλυψης 1. α) Το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 60% της επιφάνειας του. Στην περίπτωση που δεν εξασφαλίζεται κάλυψη 120 τ.μ. το μέγιστο ποσοστό κάλυψης προσαυξάνεται έως τα 120 τ.μ. εφόσον η κάλυψη δεν υπερβαίνει το 70% του οικοπέδου [και το ισχύον ποσοστό κάλυψης]. β) Κατά την αναθεώρηση, επέκταση ή έγκριση ρυμοτομικών σχεδίων ή τροποποίηση των όρων δόμησης περιοχής μπορεί να καθορίζονται διαγράμματα κάλυψης ανεξαρτήτως ποσοστού, σε ολόκληρη ή σε τμήμα της σχετικής περιοχής, εφόσον αιτιολογούνται από την αντίστοιχη μελέτη της περιοχής. γ) Σε οικόπεδο, με περισσότερα από ένα πρόσωπα σε κοινόχρηστους χώρους, όπου τυχόν ισχύουν διαφορετικά ποσοστά κάλυψης, εφαρμόζεται σαν ποσοστό κάλυψης του όλου οικοπέδου ο αριθμητικός μέσος των ποσοστών κάλυψης. δ) Ο υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου αφήνεται σε επαφή, με ένα ή περισσότερα όρια του οικοπέδου, έχει διαστάσεις τουλάχιστον δ ή Δ και πρέπει να είναι

	κγ. Η επιφάνεια στεγασμένης πλατφόρμας ανελκυστήρα οχήματος εμβαδού μέχρι 25 τ.μ.. κδ. Το 50% της επιφάνειας των υπόσκαφων κτιρίων ή τμήματος κτιρίων για χρήση κατοικίας και το 20% για άλλες χρήσεις, όταν είναι κατασκευές που διαθέτουν μόνο μία (1) όψη όπως αυτή ορίζεται με μία ενιαία επιφάνεια, σε γενική κάτοψη δεν φέρουν οποιοδήποτε ίχνος κατασκευής επί του εδάφους (εξαιρουμένων των ανοιγμάτων για αερισμό και φωτισμό), η στέγη τους είναι προσβάσιμη και καλύπτεται με το υλικό του φυσικού εδάφους της περιοχής, αποτελεί συνέχεια του φυσικού εδάφους και δεν διαφοροποιείται ως προς το προϋπάρχον φυσικό έδαφος. Για την εκπλήρωση των προβλεπόμενων από τις γενικές πολεοδομικές διατάξεις αερισμό και φωτισμό επιτρέπεται η κατασκευή κατακόρυφων διόδων εντός ή εκτός του περιγράμματος του κτιρίου, μέγιστης διάστασης δύο (2,00) μέτρων και μήκους ως το περίγραμμα του κτιρίου, η επιφάνεια των οποίων δεν προσμετράται στη δόμηση. Επιτρέπεται η στέγαση των κατακόρυφων διόδων με σκίαστρα από ύφασμα, καλαμωτή, καθώς και από διαφανή στοιχεία και κινητά στοιχεία. Επιτρέπεται η κατασκευή υπογείων ορόφων κάτω από το υπόσκαφο σύμφωνα με το παρόν άρθρο. Επιτρέπεται η δημιουργία υπόσκαφου κτιρίου σε διαφορετικό επίπεδο και σε διαφορετικό προσανατολισμό εντός τμήματος του περιγράμματος άλλου υπόσκαφου κτιρίου, εφόσον αιτιολογείται από τον αρχιτεκτονικό	προσπελάσιμος από τους χώρους κοινής χρήσης του κτιρίου. 2. Σε συνιδιόκτητα οικόπεδα με κάθετη ή οριζόντια ιδιοκτησία που έχει συσταθεί κατά τις διατάξεις του ν. 1024/1971 (Α` 232) και έχει εκδοθεί άδεια πριν από τη μεταβολή γενικών ή ειδικών διατάξεων που αφορούν την επιτρεπόμενη κάλυψη, προκειμένου για έκδοση άδειας δόμησης ο κάθε συνιδιοκτήτης χρησιμοποιείτο ποσοστό κάλυψης που του αναλογεί σύμφωνα με την επιτρεπόμενη κάλυψη που ισχύει κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης. 3. Στον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κάλυψης του οικοπέδου: προσμετράται η επιφάνεια που ορίζεται από τις προβολές των περιγραμμάτων όλων των κτιρίων, όπως αυτά ορίζονται από τους κλειστούς και τους στεγασμένους χώρους των κτιρίων όπως αναφέρεται στην παράγραφο 5β του άρθρου 11 και από τους ανοικτούς ημιυπαίθριους χώρους, πάνω σε οριζόντιο επίπεδο. «4. Στον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κάλυψης του οικοπέδου δεν προσμετρούνται οι επιφάνειες των ορθών προβολών σε οριζόντιο επίπεδο: α. Τμημάτων του ακάλυπτου χώρου που εισέχουν στο κτίριο, ανεξάρτητα από το πλάτος και το βάθος τους, ακόμη και εάν περιλαμβάνουν φέρον στοιχείο. β. Ανοιχτών και κλειστών εξωστών. γ. Χώρων και κατασκευών που αναφέρονται στις περιπτώσεις ιγ, ιθ, κ,

	σχεδιασμό και ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Σε αυτήν την περίπτωση επιτρέπεται η κατακόρυφη σύνδεση μεταξύ των υπόσκαφων. Δεν απαιτείται οποιαδήποτε ελάχιστη απόσταση μεταξύ υπόσκαφου κτιρίου και μη υπόσκαφου κτιρίου, όταν η υψομετρική τους διαφορά είναι τουλάχιστον τρία (3) μέτρα. Δύναται η σύνδεση υπόσκαφου κτιρίου με μη υπόσκαφου κτιρίου είτε μέσω κατακόρυφης διόδου είτε μέσω σύνδεσης του υπογείου τμήματος του μη υπόσκαφου κτιρίου με το υπόσκαφο κτίριο. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή υπέργειου κτίσματος εντός του περιγράμματος του υπόσκαφου κτιρίου. Δεν επιτρέπεται η αλλοίωση του φυσικού εδάφους πέραν των απαραίτητων εργασιών και διαμορφώσεων για την κατασκευή του υπόσκαφου κτιρίου. Τα υπόσκαφα κτίρια κατασκευάζονται μετά από έγκριση του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Για την εξασφάλιση αερισμού και φωτισμού, η μοναδική όψη υπόσκαφων κτιρίων ή τμήματος αυτών μπορεί να μην ακολουθεί τους μορφολογικούς κανόνες της περιοχής, μετά από έγκριση της σχετικής μελέτης από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής. Για την κατασκευή υπόσκαφων κτιρίων επιτρέπεται η εκσκαφή χωρίς τους περιορισμούς της παρ. 4 του άρθρου 15. Οι διατάξεις οι οποίες ρυθμίζουν την κατασκευή υπόσκαφων κτιρίων εφαρμόζονται και στα νησιά, στα οποία η δόμηση, στις εκτός σχεδίου και εκτός	κα, κβ, κε, κστ, κη, λα, της παραγράφου 6 του άρθρου 11. δ. Χώρων και κατασκευών όπως ορίζονται στα άρθρα 16 και 17 με τις ελάχιστες διαστάσεις που προβλέπονται σε αυτά. ε. Αίθριων και οποιασδήποτε μορφής διαμπερών ανοιγμάτων του κτιρίου, ανεξαιρέτως διαστάσεων στην περίπτωση που ξεκινούν από την στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου εδάφους και μόνο για το τμήμα εκείνο που δεν καλύπτεται με ανωδομή. στ. Το 50% της επιφάνειας των υπόσκαφων κτιρίων ή τμήματος κτιρίων για χρήση κατοικίας και το 20% για άλλες χρήσεις. Σε περίπτωση κατασκευής υπόσκαφου κτιρίου το ποσοστό κάλυψης δύναται να αυξάνεται, χωρίς όμως να υπερβαίνει το 70%. ζ. Η επιφάνεια της στοάς όταν κατασκευάζεται χωρίς υποστυλώματα και χωρίς την κατασκευή ορόφου πάνω από την επιφάνεια αυτή. η. Κλίμακες κινδύνου εφόσον απαιτούνται κατ εφαρμογή των διατάξεων του εκάστοτε ισχύοντος κανονισμού πυροπροστασίας και μόνο σε υφιστάμενα πριν την ισχύ του κανονισμού κτίρια στα οποία έχει εξαντληθεί το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου.» Άρθρο 13 «Συντελεστής Ογκου 1. Για τον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κατ` όγκον

	ορίων οικισμών περιοχές ρυθμίζεται από ειδικές διατάξεις, μη εφαρμοζόμενης της προϋπόθεσης που τάσσει η περ. α' της παρ. 3 του άρθρου 31 του ν. 3937/2011, αποκλειστικά και μόνο για την κατασκευή υπόσκαφων κτιρίων. κε. Κλειστός χώρος συλλογής και αποθήκευσης απορριμμάτων, προσβάσιμος από το δρόμο για την αποκομιδή, ύψους έως 2.00 μ. και επιφανείας έως 2,00 τ.μ. για κτίρια μιας κατοικίας προσαυξανόμενος κατά 1,00 τ.μ. ανά 5 κατοικίες και μέχρι 5,00 τ.μ. μέγιστο και με την προϋπόθεση ότι ο χώρος δεσμεύεται συμβολαιογραφικά για τη χρήση αυτή. κστ. Διπλά ενεργειακά κελύφη σε νέα και υπάρχοντα κτίρια ή κατασκευές για τη δημιουργία φυτεμένων τοίχων, μέγιστου πλάτους μέχρι 0,70 μ. για επιφάνεια έως 50% της συνολικής επιφάνειας των περιμετρικών όψεων του κτιρίου. κζ. Η επιφάνεια έως 1,60 Χ 1,90 για πρόβλεψη ή κατασκευή ανελκυστήρα για άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα σε κτίρια που δεν υπάρχει απαίτηση κατασκευής ανελκυστήρα, με την προϋπόθεση ότι ο ανελκυστήρας θα ικανοποιεί τουλάχιστον τις προδιαγραφές, που προβλέπονται από την κείμενη νομοθεσία, για άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα (ΕΛΟΤ-ΕΝ 81-70). κη. Χώρος τοποθέτησης μετρητικών και ρυθμιστικών διατάξεων φυσικού αερίου. κθ. Το καθαρό εμβαδόν αιθρίων και οποιασδήποτε μορφής διαμπερών ανοιγμάτων του κτιρίου, κάθετων ή οριζόντιων ή και με τεθλασμένες ή καμπύλες διαδρομές, ανεξαιρέτως	εκμετάλλευσης του οικοπέδου σ.ο. εφαρμόζονται οι ακόλουθες σχέσεις: α) (σ.ο.) = 5,00 χ (σ.δ.), όπου (σ.δ.) ο αντίστοιχος συντελεστής δόμησης του οικοπέδου κατά περίπτωση και αφορά: κτίρια ανεξάρτητα από το ύψος τους β) (σ.ο.) = 5.50 χ (σ.δ.), κτίρια με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος μικρότερο ή ίσο των 8,50μ. και ειδικά κτίρια. «2. Για τον υπολογισμό του πραγματοποιούμενου συντελεστή όγκου σ.ο.: α) Προσμετράται: - ο όγκος των χώρων που προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης, - ο όγκος των ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων, - ο όγκος των χώρων που ορίζονται στα εδάφια β, δ, ε, ιδ, ιε, κζ, λ της παραγράφου 6 του άρθρου 11, - ο χώρος της στέγης μόνον όταν αυτή δεν είναι υποχρεωτική, - ο χώρος υπογείου από την οριστική στάθμη εδάφους και άνω. β) Δεν προσμετρώνται: - όλες οι περιπτώσεις της παραγράφου 6 του άρθρου 11 εκτός των περιπτώσεων β,δ,ε,ιδ,ιε,κζ, λ.»

	διαστάσεων σε οποιοδήποτε όροφο του κτιρίου δημιουργούνται. Σε κτίρια όλων των χρήσεων επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση των προβλεπόμενων στην παράγραφο 3 του άρθρου 15 και στην παράγραφο 2α του άρθρου 13, η υποβάθμιση της διαμορφωμένης στάθμης του ακαλύπτου χώρου του αιθρίου στο εσωτερικό του κτιρίου έως τη στάθμη του δαπέδου οποιουδήποτε υπογείου στο οποίο υπάρχουν και χώροι κύριας χρήσης. Στην παραπάνω περίπτωση, ο ακάλυπτος χώρος του αιθρίου φυτεύεται υποχρεωτικά κατά τα 2/3 αυτού και περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο. λ. Οι κλειστοί εσωτερικοί εξώστες (κλειστά πατάρια) και οι υποκείμενοι αποθηκευτικοί χώροι μέγιστου πλάτους 2,20 μ.. λα. Οι κατασκευές που επιβάλλονται μετά την ανεύρεση αρχαίων μνημείων, για την προστασία και ανάδειξη αυτών από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού. Οι παραπάνω κατασκευές δύνανται να βρίσκονται εντός των πλαγίων αποστάσεων Δ ή δ και εντός του προκηπίου. λβ. Ειδικά ως προς τα ψηλά κτίρια, δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης οι ακόλουθοι χώροι, εφόσον υλοποιούνται εντός της επιτρεπόμενης κάλυψης: λβα. Όροφοι ή τμήματα ορόφων που περιλαμβάνουν αποκλειστικά ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις απαραίτητες για τη λειτουργία του κτιρίου και την υποστήριξη του ενεργειακού σχεδιασμού του, για τη	«3. Για την κατασκευή κτιρίων ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης, όπως ορίζονται κάθε φορά στην κείμενη νομοθεσία, μπορούν να χορηγούνται παρεκκλίσεις από τις διατάξεις της παραγράφου 1, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Σε περίπτωση που τα κτίρια αυτά βρίσκονται εντός κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου, ιστορικού τόπου ή άλλης προ-στατευόμενης περιοχής, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. **3028/2002** (Α` 153), απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού».

	διαχείριση και εξοικονόμηση νερού, ΑΠΕ, μονάδων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ), για χρήση υδατοδεξαμενής ή δεξαμενής συλλογής λυμάτων ή πισίνας, όπως ορίζεται από τους ειδικούς κανονισμούς που τις διέπουν. λββ. Χώροι που απαιτούνται από τους εκάστοτε ισχύοντες κανονισμούς για την ενεργητική και παθητική πυροπροστασία, ιδίως κλιμακοστάσια διαφυγής και ανελκυστήρες . λβγ. Όροφοι που απαιτούνται για τη στατική επάρκεια του κτιρίου ή/και για λόγους αντισεισμικής προστασίας, εφόσον σε αυτούς δεν εγκαθίσταται καμία κύρια χρήση. λβδ. Οι στεγασμένοι χώροι στάθμευσης που απαιτούνται κατά τις οικείες διατάξεις για την εξυπηρέτηση των αναγκών του κτιρίου και οι απαραίτητες για τη λειτουργία των χώρων αυτών εγκαταστάσεις (υπέργεια γκαράζ), εφόσον υλοποιούνται εντός της επιτρεπόμενης κάλυψης και μέχρι ύψος που δεν υπερβαίνει το 10% του συνολικού ύψους τους. Για την κατασκευή ψηλών κτιρίων μπορούν να χορηγούνται παρεκκλίσεις από τις διατάξεις των άρθρων 13 και 14, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Σε περίπτωση που τα κτίρια αυτά βρίσκονται εντός κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου, ιστορικού τόπου ή άλλης προστατευόμενης περιοχής, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3028/2002 (Α’ 153), απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του	

	Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού.» 2. Η περ. δ της παρ. 1 και η περ. ε της παρ. 4 του άρθρου 12 του ν. 4067/2012, αντικαθίστανται και το άρθρο 12 διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 12 Ποσοστό κάλυψης 1. α) Το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 60% της επιφάνειάς του. Στην περίπτωση που δεν εξασφαλίζεται κάλυψη 120 τμ. το μέγιστο ποσοστό κάλυψης προσαυξάνεται έως τα 120 τμ. εφόσον η κάλυψη δεν υπερβαίνει το 70% του οικοπέδου. β) Κατά την αναθεώρηση, επέκταση ή έγκριση ρυμοτομικών σχεδίων ή τροποποίηση των όρων δόμησης περιοχής μπορεί να καθορίζονται διαγράμματα κάλυψης ανεξαρτήτως ποσοστού, σε ολόκληρη ή σε τμήμα της σχετικής περιοχής, εφόσον αιτιολογούνται από την αντίστοιχη μελέτη της περιοχής. γ) Σε οικόπεδο, με περισσότερα από ένα πρόσωπα σε κοινόχρηστους χώρους, όπου τυχόν ισχύουν διαφορετικά ποσοστά κάλυψης, εφαρμόζεται σαν ποσοστό κάλυψης του όλου	

	οικοπέδου ο αριθμητικός μέσος των ποσοστών κάλυψης. δ) Ο υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου αφήνεται σε επαφή, με ένα ή περισσότερα όρια του οικοπέδου, έχει διαστάσεις τουλάχιστον δ ή Δ. 2. Σε συνιδιόκτητα οικόπεδα με κάθετη ή οριζόντια ιδιοκτησία που έχει συσταθεί κατά τις διατάξεις του ν.1024/1971 (Α΄232) και έχει εκδοθεί άδεια πριν από τη μεταβολή γενικών ή ειδικών διατάξεων που αφορούν την επιτρεπόμενη κάλυψη, προκειμένου για έκδοση άδειας δόμησης ο κάθε συνιδιοκτήτης χρησιμοποιεί το ποσοστό κάλυψης που του αναλογεί σύμφωνα με την επιτρεπόμενη κάλυψη που ισχύει κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης. 3. Στον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κάλυψης του οικοπέδου: προσμετράται η επιφάνεια που ορίζεται από τις προβολές των περιγραμμάτων όλων των κτιρίων, όπως αυτά ορίζονται από τους κλειστούς και τους στεγασμένους χώρους των κτιρίων όπως αναφέρεται στην παράγραφο 5β του άρθρου 11 και από τους ανοικτούς	

	ημιυπαίθριους χώρους, πάνω σε οριζόντιο επίπεδο. 4. Στον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κάλυψης του οικοπέδου δεν προσμετρώνται οι επιφάνειες των ορθών προβολών σε οριζόντιο επίπεδο : α. Τμημάτων του ακάλυπτου χώρου που εισέχουν στο κτίριο, ανεξάρτητα από το πλάτος και το βάθος τους, ακόμη και εάν περιλαμβάνουν φέρον στοιχείο. β. Ανοιχτών και κλειστών εξωστών. γ. Χώρων και κατασκευών που αναφέρονται στις περιπτώσεις ιγ, ιθ, κ, κα’, κβ, κγ, κε, κστ, κη’ , λα, της παραγράφου 6 του άρθρου 11. δ. Χώρων και κατασκευών όπως ορίζονται στα άρθρα 16 και 17 με τις ελάχιστες διαστάσεις που προβλέπονται σε αυτά. ε. Αίθριων, ηλιακών αίθριων, οποιασδήποτε μορφής διαμπερών ανοιγμάτων και κατακόρυφων φρεατίων του κτιρίου, ανεξαιρέτως διαστάσεων, στην περίπτωση που ξεκινούν κάτω ή από την στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου εδάφους και μόνο για το τμήμα εκείνο που δεν καλύπτεται με ανωδομή. στ. Το 50% της επιφάνειας των υπόσκαφων κτιρίων ή τμήματος	

	κτιρίων για χρήση κατοικίας και το 20% για άλλες χρήσεις. Σε περίπτωση κατασκευής υπόσκαφου κτιρίου το ποσοστό κάλυψης δύναται να αυξάνεται, χωρίς όμως να υπερβαίνει το 70%. ζ. Η επιφάνεια της στοάς όταν κατασκευάζεται χωρίς υποστυλώματα και χωρίς την κατασκευή ορόφου πάνω από την επιφάνεια αυτή. η. Κλίμακες κινδύνου εφόσον απαιτούνται κατ' εφαρμογή των διατάξεων του εκάστοτε ισχύοντος κανονισμού πυροπροστασίας και μόνο σε υφιστάμενα πριν την ισχύ του κανονισμού κτίρια στα οποία έχει εξαντληθεί το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου.» 3. Η παρ. 2 του άρθρου 13 του ν. 4067/2012, αντικαθίσταται και το άρθρο 13 διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 13 Συντελεστής Όγκου 1. Για τον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κατ' όγκον εκμετάλλευσης του οικοπέδου σ.ο. εφαρμόζονται οι ακόλουθες σχέσεις : α) (σ.ο.) = 5,00 x (σ.δ.), όπου (σ.δ.) ο αντίστοιχος συντελεστής δόμησης του οικοπέδου κατά περίπτωση και	

	αφορά κτίρια ανεξάρτητα από το ύψος τους β) (σ.ο.) = 5,50 x (σ.δ.), για κτίρια με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος μικρότερο ή ίσο των 8,50 μ. και ειδικά κτίρια. 2. Για τον υπολογισμό του πραγματοποιούμενου συντελεστή όγκου σ.ο. : α) Προσμετράται : − ο όγκος των χώρων που προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης (ο όγκος των χώρων του υπογείου που προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης υπολογίζεται από την οριστική στάθμη του εδάφους και άνω), − ο όγκος των ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων, − ο όγκος των χώρων που ορίζονται στα εδάφια β΄, δ΄, ε΄, ιδ΄, ιε΄, κζ΄, λ΄ της παραγράφου 6 του άρθρου 11 − ο χώρος της στέγης μόνον όταν αυτή δεν είναι υποχρεωτική, − ο χώρος υπογείου από την οριστική στάθμη εδάφους και άνω. β) Δεν προσμετρώνται : − όλες οι περιπτώσεις της παραγράφου 6 του άρθρου 11 εκτός των περιπτώσεων β΄, δ΄, ε΄, ιδ΄, ιε΄, κζ΄, λ΄, λβ’. - ο χώρος της στέγης (συμπεριλαμβανομένων των κατασκευών που βρίσκονται εντός	

	αυτού όπως πατάρια, σοφίτες, κλπ και μόνο για το τμήμα αυτών των κατασκευών που βρίσκονται εντός του ύψους της υποχρεωτικής στέγης) όταν αυτή είναι υποχρεωτική. 3. Για την κατασκευή κτιρίων ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης, όπως ορίζονται κάθε φορά στην κείμενη νομοθεσία, μπορούν να χορηγούνται παρεκκλίσεις από τις διατάξεις της παραγράφου 1, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Σε περίπτωση που τα κτίρια αυτά βρίσκονται εντός κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου, ιστορικού τόπου ή άλλης προστατευόμενης περιοχής, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3028/2002 (Α' 153), απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού.»	
	Άρθρο 105 Θέση κτιρίου και εγκαταστάσεων - αντικατάσταση άρθρου 14 ν. 4067/2012 Το άρθρο 14 του ν. 4067/2012 αντικαθίσταται ως εξής: «Άρθρο 14 Θέση κτιρίου και εγκαταστάσεων 1. Η τοποθέτηση του κτιρίου στο οικόπεδο σε περιοχές που εντάχθηκαν	Νόμος 4067/2012 Άρθρο 14 Θέση κτιρίου και εγκαταστάσεων «1. Η τοποθέτηση του κτιρίου στο οικόπεδο γίνεται σύμφωνα με τις ακόλουθες διατάξεις και διασφαλίζει την απρόσκοπτη πρόσβαση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων σε αυτό.

	στο σχέδιο πριν την έναρξη ισχύος των διατάξεων του ν. 1577/1985, γίνεται σύμφωνα με τις ακόλουθες διατάξεις και διασφαλίζει την απρόσκοπτη πρόσβαση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων σ' αυτό: α) η όψη του κτιρίου στο πίσω όριο του οικοπέδου απέχει κατ' ελάχιστο απόσταση Δ από αυτό. Αν δεν υφίσταται πίσω όριο λόγω σχήματος του οικοπέδου, δεν είναι υποχρεωτική η απόσταση αυτή. β) όταν στο κοινό πλάγιο όριο όμορων οικοπέδων υπάρχει κτίσμα σε απόσταση μεγαλύτερη του ενός μέτρου και μικρότερη ή ίση του δ από το κοινό όριο και έχει ανοίγματα στην πλευρά αυτή, το κτίριο οφείλει να έχει κατ' ελάχιστο απόσταση δ από το κοινό πλάγιο όριο. Σε κάθε άλλη περίπτωση το κτίριο δύναται να εφάπτεται στο κοινό πλάγιο όριο. γ) όταν σε οποιοδήποτε τμήμα των πίσω ή πλάγιων ορίων του οικοπέδου εφάπτεται κτίριο οποιασδήποτε χρήσης και χρονολογίας κατασκευής, το κτίριο μπορεί να εφάπτεται στα όρια αυτά. δ) όταν το όμορο οικόπεδο είναι αδόμητο ή έχει κτίσμα που έχει κατασκευαστεί πριν από την ένταξη της περιοχής σε σχέδιο, το κτίριο επιτρέπεται να εφάπτεται ή να απέχει από το πλάγιο κοινό όριο απόσταση δ. ε) όταν το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχές που προβλεπόταν, λόγω συστημάτων δόμησης που ίσχυαν πριν από την ισχύ του ν. 1577/1985, η τοποθέτηση του κτιρίου σε επαφή με πλάγιο κοινό όριο, το κτίσμα μπορεί να τοποθετείται σε επαφή με το πλάγιο κοινό όριο ανεξάρτητα θέσης και χρόνου	α) Η όψη του κτιρίου στο πίσω όριο του οικοπέδου απέχει κατ` ελάχιστο απόσταση Δ Δ από αυτό. Σε περίπτωση που δεν υφίσταται πίσω όριο λόγω σχήματος του οικοπέδου, δεν είναι υποχρεωτική η απόσταση αυτή. β) Οταν στο κοινό πλάγιο όριο όμορων οικοπέδων υπάρχει κτίσμα σε απόσταση μεγαλύτερη του ενός μέτρου από το κοινό όριο που έχει ανοίγματα στην πλευρά αυτή, το κτίριο οφείλει να έχει κατ` ελάχιστο απόσταση δ από το κοινό πλάγιο όριο. γ) Οταν σε οποιοδήποτε τμήμα των πίσω ή πλαγίων ορίων του οικοπέδου εφάπτεται κτίριο οποιασδήποτε χρήσης και χρονολογίας κατασκευής, το κτίριο μπορεί να εφάπτεται στα όρια αυτά. Τυχόν εσοχές του κτιρίου στην περίπτωση αυτή μπορούν να έχουν οποιαδήποτε απόσταση από το όμορο κτίριο με την προϋπόθεση να μην δημιουργούνται ανοίγματα σε όψεις του που έχουν μικρότερη απόσταση των υποχρεωτικών δ ή Δ από το όριο του οικοπέδου. δ) Οταν το όμορο οικόπεδο είναι αδόμητο ή έχει κτίσμα που έχει κατασκευαστεί πριν την ένταξη της περιοχής σε σχέδιο, το κτίριο επιτρέπεται να εφάπτεται ή να απέχει από το πλάγιο κοινό όριο απόσταση δ. ε) Οταν το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχές που προβλεπόταν λόγω πρώην συστημάτων δόμησης η τοποθέτηση του κτιρίου σε επαφή με πλάγιο κοινό όριο, το κτίσμα μπορεί να τοποθετείται σε επαφή με το πλάγιο κοινό όριο ανεξάρτητα θέσης και χρόνου κατασκευής του κτίσματος του όμορου οικοπέδου. στ) Σε περίπτωση που λόγω των υποχρεωτικών αποστάσεων Δ ή δ, δεν μπορεί να εξασφαλιστεί μήκος πλευράς κτιρίου 9,00 μ. τότε το κτίριο

	κατασκευής του κτίσματος του όμορου οικοπέδου. στ) αν στο δομήσιμο τμήμα του οικοπέδου, που προκύπτει από την εφαρμογή των οικοδομικών γραμμών και των υποχρεωτικών αποστάσεων Δ ή δ, δεν μπορεί να εξασφαλιστεί διάσταση πλευράς 9,00 μ. (σε κάθε διεύθυνση)τότε το κτίριο τοποθετείται μέσα στην υποχρεωτική απόσταση Δ ή δ μέχρι την εξασφάλιση πλευράς κτιρίου 9,00 μ. (σε κάθε διεύθυνση) και εάν το τμήμα της υποχρεωτικής απόστασης που απομένει είναι μικρότερο του ενός μέτρου, το κτίριο μπορεί να εφάπτεται του αντίστοιχου ορίου. ζ) σε γωνιακά οικόπεδα αφήνεται υποχρεωτικά ακάλυπτος δΧδ στην απέναντι της γωνίας θέση του οικοπέδου ή σε θέση που η επιφάνεια αυτή συνέχεται με τους ακάλυπτους των όμορων ιδιοκτησιών, με την επιφύλαξη της περ. στ. η) εάν το όριο του οικοπέδου είναι κοινό με περισσότερα του ενός οικόπεδα το κτίριο εφάπτεται ή τοποθετείται σε απόσταση Δ ή δ από το κοινό όριο και υποχρεωτικά μόνο κατά το τμήμα του οικοπέδου αυτού . θ) σε οικόπεδα όπου κατασκευάζονται περισσότερα του ενός κτίρια, και όταν αυτά δεν εφάπτονται, η ελάχιστη απόσταση μεταξύ τους είναι δ. ι) κτίρια του ίδιου ακινήτου μπορούν να εφάπτονται ή να απέχουν μεταξύ τους κατά ελάχιστη απόσταση 2,50 μ., όταν το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής ή το ύψος στο οποίο εξαντλείται ο σ.δ. δεν ξεπερνά τα 8,50 μ..	τοποθετείται μέσα στην υποχρεωτική απόσταση Δ ή δ μέχρι την εξασφάλιση των 9,00 μ. και εάν το τμήμα της υποχρεωτικής απόστασης που απομένει είναι μικρότερο του ενός μέτρου, το κτίριο μπορεί να εφάπτεται του αντίστοιχου ορίου. ζ) Σε γωνιακά οικόπεδα αφήνεται υποχρεωτικά ακάλυπτος δΧδ στην απέναντι της γωνίας θέση του οικοπέδου ή σε θέση που η επιφάνεια αυτή συνέχεται με τους ακάλυπτους των όμορων ιδιοκτησιών, με την επιφύλαξη της προηγούμενης παραγράφου. η) Εάν το όριο του οικοπέδου είναι κοινό με περισσότερα του ενός οικόπεδα το κτίριο τοποθετείται σε απόσταση Δ ή δ εφόσον μόνο ένα εκ των ομόρων βρίσκεται σε απόσταση από το κοινό όριο και υποχρεωτικά μόνο κατά το τμήμα του οικοπέδου αυτού. θ) Σε οικόπεδα όπου κατασκευάζονται περισσότερα του ενός κτίρια, η ελάχιστη απόσταση μεταξύ τους είναι Δ. ι) Η απόσταση μεταξύ των κτιρίων του ίδιου ακινήτου μπορούν να απέχουν μεταξύ τους ελάχιστη απόσταση 2,50 μ. όταν το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής ή το ύψος στο οποίο εξαντλείται ο σ.δ. δεν ξεπερνά τα 8,50 μ.. 2. Σε περίπτωση εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων ή κατά την επέκταση ή αναθεώρηση τους, όπου το επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων της περιοχής καθορίζεται μέχρι και οκτώ μέτρα και πενήντα εκατοστά (8,50 μ.) και επιβάλλεται η τήρηση απόστασης του κτιρίου από τα όρια του οικοπέδου, επιτρέπεται η απόσταση αυτή να είναι μικρότερη του Δ της παραγράφου 1, όχι όμως μικρότερη των 2,50 μ..

	2. Το κτίριο τοποθετείται ελεύθερα στο οικόπεδο σε περιοχές που εντάχθηκαν στο σχέδιο μετά απότην έναρξη ισχύος των διατάξεων του ν. 1577/1985. Όπου το κτίριο δεν εφάπτεται με τα πίσω όρια του οικοπέδου αφήνεται απόσταση Δ και οπού δεν εφάπτεται με τα πλάγια όρια του οικοπέδου αφήνεται απόσταση δ. 3. Σε περίπτωση εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων ή κατά την επέκταση ή αναθεώρησή τους, όπου το επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων της περιοχής καθορίζεται μέχρι και οκτώ μέτρα και πενήντα εκατοστά (8,50 μ.) και επιβάλλεται η τήρηση απόστασης του κτιρίου από τα όρια του οικοπέδου, επιτρέπεται η απόσταση αυτή να είναι μικρότερη του Δ της παρ. 1, όχι όμως μικρότερη των 2,50 μ.. 4. Εσοχές του κτιρίου στην περίπτωση που εφάπτεται με τα όρια του οικοπέδου, μπορούν να έχουν οποιαδήποτε απόσταση από το όμορο κτίριο. Ανοίγματα στις εσοχές αυτές δεν δημιουργούν δουλεία για τα όμορα οικόπεδα και προσμετρώνται στον υπολογισμό των ανοιγμάτων για την επάρκεια φυσικού φωτισμού και αερισμού, εφόσον πληρούν τις προϋποθέσεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού.»	3. Οι χώροι κλιμακοστασίου καλύπτουν τις προϋποθέσεις φυσικού φωτισμού, αερισμού εφόσον έχουν ανοίγματα προς ακάλυπτους χώρους ή ελεύθερο ανοιχτό χώρο ελάχιστης διάστασης δύο (2,00 μ.) μέτρων κάθετα προς την πλευρά των ανοιγμάτων.»
	Άρθρο 106 Ύψος κτιρίου - Αντικατάσταση παρ. 1, 4, 5, 8 άρθρου 15 ν. 4067/2012 1. Οι παράγραφοι 1, 4, 5 και 8 του άρθρου 15 του ν. 4067/2012, όπως ισχύει, αντικαθίστανται και το άρθρο 15	Νόμος 4067/2012 Άρθρο 15 Υψος Κτιρίου-αφετηρία μέτρησης υψών - πλάτος δρόμου «1. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου ορίζεται σε συνάρτηση με τον

	του ν. 4067/2012 διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 15 Ύψος Κτιρίου-αφετηρία μέτρησης υψών-πλάτος δρόμου 1. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου ορίζεται σε συνάρτηση με τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης της περιοχής ως εξής: α) για συντελεστή δόμησης έως και 0,4 ύψος 10,75 μ., β) για συντελεστή δόμησης έως και 0,8 ύψος 14,00 μ., γ) για συντελεστή δόμησης έως και 1,2 ύψος 17,25 μ., δ) για συντελεστή δόμησης έως και 1,6 ύψος 19,50 μ., ε) για συντελεστή δόμησης έως και 2,0 ύψος 22,75 μ., στ) για συντελεστή δόμησης έως και 2,6 ύψος 26,00 μ. και ζ) για συντελεστή δόμησης 2,6 και άνω, το δεκαπλάσιο του επιτρεπόμενου συντελεστή με μέγιστο ύψος 32,00 μ.. 2. Επιτρέπονται παρεκκλίσεις ως προς το ύψος και το συντελεστή όγκου με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής: α) για τα ειδικά κτίρια πλην των γραφείων, στις περιοχές με συντελεστή δόμησης έως 1,2 και αιτιολογημένη πρόταση του αρμόδιου φορέα, με τις ακόλουθες μέγιστες τιμές: για συντελεστή δόμησης έως και 0,4 ύψος 13,00 μ. για συντελεστή δόμησης έως και 0,8 ύψος 18,00 μ.	επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης της περιοχής ως εξής: α) για συντελεστή δόμησης έως και 0,4 ύψος 10,75 μ., β) για συντελεστή δόμησης έως και 0,8 ύψος 14,00 μ., γ) για συντελεστή δόμησης έως και 1,2 ύψος 17,25 μ., δ) για συντελεστή δόμησης έως και 1,6 ύψος 19,50 μ., ε) για συντελεστή δόμησης έως και 2,0 ύψος 22,75 μ., στ) για συντελεστή δόμησης έως και 2,6 ύψος 26,00 μ. και ζ) για συντελεστή δόμησης 2,6 και άνω, το δεκαπλάσιο του επιτρεπόμενου συντελεστή με μέγιστο ύψος 32,00 μ.. Σε περιπτώσεις κατασκευής φυτεμένων δωμάτων επιφάνειας μεγαλύτερης του 50% από την καθαρή επιφάνεια του δώματος επιτρέπεται η υπέρβαση του ύψους, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει, κατά 1,00 μ. και των στεγών κατά 0,40 μ. και ομοίως σε υφιστάμενα κτίρια στα οποία έχει γίνει εξάντληση ύψους περιοχής.» 2. Επιτρέπονται παρεκκλίσεις ως προς το ύψος και το συντελεστή όγκου με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ύστερα από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής: α) για τα ειδικά κτίρια πλην των γραφείων, στις περιοχές με συντελεστή δόμησης έως 1,2 και αιτιολογημένη πρόταση του αρμόδιου φορέα, με τις ακόλουθες μέγιστες τιμές: για συντελεστή δόμησης έως και 0,4 ύψος 13,00 μ. για συντελεστή δόμησης έως και 0,8 ύψος 18,00 μ. για συντελεστή δόμησης έως και 1,2 ύψος 21,00 μ.,

	για συντελεστή δόμησης έως και 1,2 ύψος 21,00 μ., β) σε περίπτωση προσθήκης καθ' ύψος σε κτίριο που έχει ανεγερθεί με νόμιμη οικοδομική άδεια, εφόσον δεν έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης. 3. Το μέγιστο ύψος του κτιρίου σε κάθε σημείο των όψεών του μετριέται από την οριστική στάθμη του εδάφους σε οποιοδήποτε σημείο μέτρησης ή από τη στάθμη του πεζοδρομίου, αν οι όψεις τοποθετούνται επί της ρυμοτομικής γραμμής. Σε οικόπεδα με πρόσωπα σε περισσότερους του ενός κοινόχρηστους χώρους, για τα οποία ισχύουν διαφορετικά μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη και το ένα τουλάχιστον από αυτά δεν ορίζεται βάσει της παραγράφου αυτής, επιβάλλεται η τήρηση του μικρότερου από τα επιτρεπόμενα ύψη μέχρι την απόσταση των 9,0 μ. από την οικοδομική γραμμή στην οποία αντιστοιχεί αυτό, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά από τους ειδικούς όρους δόμησης της περιοχής. Σε περίπτωση υπογείου με ύπαρξη χαμηλωμένης αυλής (cours anglaise) η αφετηρία μέτρησης του ύψους γίνεται από την οριστική στάθμη εδάφους του ισογείου στην αντίστοιχη θέση. 4. Στους ακάλυπτους χώρους των οικοπέδων επιτρέπεται η μερική εκσκαφή ή επιχωμάτωση του φυσικού εδάφους για την προσαρμογή του κτιρίου σε αυτό με την προϋπόθεση ότι σε κανένα σημείο η οριστική στάθμη του εδάφους δεν θα βρίσκεται ψηλότερα ή χαμηλότερα από το 1,50 μ. από την φυσική στάθμη του.	β) σε περίπτωση προσθήκης καθ ύψος σε κτίριο που έχει ανεγερθεί με νόμιμη οικοδομική άδεια, εφόσον δεν έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης. 3. Το μέγιστο ύψος του κτιρίου σε κάθε σημείο των όψεων του μετριέται από την οριστική στάθμη του εδάφους σε οποιοδήποτε σημείο μέτρησης ή από τη στάθμη του πεζοδρομίου, αν οι όψεις τοποθετούνται επί της ρυμοτομικής γραμμής. Σε οικόπεδα με πρόσωπα σε περισσότερους του ενός κοινόχρηστους χώρους, για τα οποία ισχύουν διαφορετικά μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη και το ένα τουλάχιστον από αυτά δεν ορίζεται βάσει της παραγράφου αυτής, επιβάλλεται η τήρηση του μικρότερου από τα επιτρεπόμενα ύψη μέχρι την απόσταση των 9,0 μ. από την οικοδομική γραμμή στην οποία αντιστοιχεί αυτό, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά από τους ειδικούς όρους δόμησης της περιοχής. Σε περίπτωση υπογείου με ύπαρξη χαμηλωμένης αυλής (coursanglaises) η αφετηρία μέτρησης του ύψους γίνεται από την οριστική στάθμη εδάφους του ισογείου στην αντίστοιχη θέση. 4. Στους ακάλυπτους χώρους των οικοπέδων επιτρέπεται η μερική εκσκαφή ή επιχωμάτωση του φυσικού εδάφους για την προσαρμογή του κτιρίου σε αυτό με την προϋπόθεση ότι σε κανένα σημείο η οριστική στάθμη του εδάφους δεν θα βρίσκεται ψηλότερα ή χαμηλότερα από το 1,50 μ. από την φυσική στάθμη του. «Σε περίπτωση εκσκαφής ή επίχωσης ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου για οικόπεδα με κλίση μεγαλύτερη του 20%, η στάθμη του φυσικού εδάφους μπορεί να υποβιβαστεί τεχνητά έως 2,00 μ. και να επιχωθεί μέχρι 1,50 μ..»

	Σε περίπτωση εκσκαφής ή επίχωσης ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου για οικόπεδα με κλίση μεγαλύτερη του 20%, η στάθμη του φυσικού εδάφους μπορεί να υποβιβαστεί τεχνητά έως 2,00 μ. και να επιχωθεί μέχρι 1,50 μ.. Εκσκαφές ή επιχώσεις εδάφους που υπερβαίνουν τα παραπάνω όρια, για κτίρια δημοσίου ενδιαφέροντος και σημασίας, για ειδικά κτίρια, καθώς και για κτίρια που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Κεφαλαίου Β' του ν. 3986/2011 (Α' 152), επιτρέπονται ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. 5. Το κτίριο (πλην εξωστών με τα κιγκλιδώματα ή/και τα στηθαία ασφαλείας, αρχιτεκτονικών προεξοχών και αρχιτεκτονικών στοιχείων, ογκοπλαστικών προεξοχών και διακοσμητικών στοιχείων, κινητών συστημάτων σκίασης και κινητών προστεγασμάτων) που μπορεί να κατασκευαστεί στο οικόπεδο οφείλει να εγγράφεται στο ιδεατό στερεό, που καθορίζεται: α) στα πρόσωπα του οικοπέδου, από την κατακόρυφη επιφάνεια που περνά από την οικοδομική γραμμή και της οποίας τα ανώτατα σημεία βρίσκονται σε ύψος 1,5 Π που δεν μπορεί να είναι μικρότερο των 7,5 μ., από τα αντίστοιχα σημεία του κρασπέδου του πεζοδρομίου, β) από κεκλιμένη επιφάνεια που περνά από τα ανώτατα σημεία της κατακόρυφης επιφάνειας που ορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο και σχηματίζει με αυτήν οξεία γωνία εφαπτομένης 1: 1,5,	«Εκσκαφές ή επιχώσεις εδάφους που υπερβαίνουν τα παραπάνω όρια, για κτίρια δημοσίου ενδιαφέροντος και σημασίας, για ειδικά κτίρια, καθώς και για κτίρια που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ν. 3986/2011 (Α` 152), επιτρέπονται ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.». 5. «5. Το κτίριο (πλην εξωστών και κινητών προστεγασμάτων) που μπορεί να κατασκευαστεί στο οικόπεδο οφείλει να εγγράφεται στο ιδεατό στερεό, που καθορίζεται:». α) στα πρόσωπα του οικοπέδου, από την κατακόρυφη επιφάνεια που περνά από την οικοδομική γραμμή και της οποίας τα ανώτατα σημεία βρίσκονται σε ύψος 1,5 Π που δεν μπορεί να είναι μικρότερο των 7,5 μ., από τα αντίστοιχα σημεία του κρασπέδου του πεζοδρομίου, β) από κεκλιμένη επιφάνεια που περνά από τα ανώτατα σημεία της κατακόρυφης επιφάνειας που ορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο και σχηματίζει με αυτήν οξεία γωνία εφαπτομένης 1:1,5, γ) στις υπόλοιπες πλευρές του οικοπέδου από κατακόρυφες επιφάνειες που περνούν από τα όρια του οικοπέδου ή από τα όρια των αποστάσεων που επιβάλλονται. 6. Σε περιπτώσεις πλατειών ή διευρύνσεων λόγω συμβολής οδών με ή χωρίς απότμηση, για τον καθορισμό του ύψους της πρόσοψης των κτιρίων στο τμήμα που βλέπει στη διεύρυνση ή την πλατεία, λαμβάνεται το μεγαλύτερο μέγεθος Π από όλα τα προκύπτοντα στο σημείο της συμβολής. Οταν ο εγκεκριμένος κοινόχρηστος χώρος περιβάλλεται κατά το μεγαλύτερο μέρος του από οικοδομικό τετράγωνο και επικοινωνεί με άλλο

	γ) στις υπόλοιπες πλευρές του οικοπέδου από κατακόρυφες επιφάνειες που περνούν από τα όρια του οικοπέδου ή από τα όρια των αποστάσεων που επιβάλλονται. 6. Σε περιπτώσεις πλατειών ή διευρύνσεων λόγω συμβολής οδών με ή χωρίς απότμηση, για τον καθορισμό του ύψους της πρόσοψης των κτιρίων στο τμήμα που βλέπει στη διεύρυνση ή την πλατεία, λαμβάνεται το μεγαλύτερο μέγεθος Π από όλα τα προκύπτοντα στο σημείο της συμβολής. Όταν ο εγκεκριμένος κοινόχρηστος χώρος περιβάλλεται κατά το μεγαλύτερο μέρος του από οικοδομικό τετράγωνο και επικοινωνεί με άλλο κοινόχρηστο χώρο από δίοδο, ως μέγεθος Π για τον καθορισμό του ύψους της πρόσοψης των κτιρίων που βλέπουν σε αυτόν λαμβάνεται το πλάτος της διόδου στο σημείο συμβολής της με το χώρο αυτόν. 7. Τα ύψη για την εφαρμογή του ιδεατού στερεού, μετρώνται από κάθε σημείο της ρυμοτομικής γραμμής στη στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου πεζοδρομίου, όπως αυτή βεβαιώνεται από τον μελετητή μηχανικό και εγκρίνεται στο τοπογραφικό διάγραμμα και το διάγραμμα κάλυψης από την αρμόδια υπηρεσία του δήμου. Αν δεν υπάρχει οριστικά διαμορφωμένο πεζοδρόμιο, η στάθμη αυτή καθορίζεται από την εγκεκριμένη υψομετρική μελέτη της οδού. Αν δεν υπάρχει υψομετρική μελέτη της οδού, η μελέτη συντάσσεται από ιδιώτη μηχανικό και αυτή εγκρίνεται από την αρμόδια υπηρεσία του δήμου. Επιτρέπεται η σύνταξη νέας υψομετρικής	κοινόχρηστο χώρο από δίοδο, ως μέγεθος Π για τον καθορισμό του ύψους της πρόσοψης των κτιρίων που βλέπουν σε αυτόν λαμβάνεται το πλάτος της διόδου στο σημείο συμβολής της με το χώρο αυτόν. 7. Τα ύψη για την εφαρμογή του ιδεατού στερεού, μετρώνται από κάθε σημείο της ρυμοτομικής γραμμής στη στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου πεζοδρομίου, όπως αυτή βεβαιώνεται από τον μελετητή μηχανικό και εγκρίνεται στο τοπογραφικό διάγραμμα και το διάγραμμα κάλυψης από την αρμόδια υπηρεσία του δήμου. Αν δεν υπάρχει οριστικά διαμορφωμένο πεζοδρόμιο, η στάθμη αυτή καθορίζεται από την εγκεκριμένη υψομετρική μελέτη της οδού. Αν δεν υπάρχει υψομετρική μελέτη της οδού, η μελέτη συντάσσεται από ιδιώτη μηχανικό και αυτή εγκρίνεται από την αρμόδια υπηρεσία του δήμου. Επιτρέπεται η σύνταξη νέας υψομετρικής μελέτης στην περίπτωση διαφοροποίησης του ύψους της οδού. «Σε περίπτωση ανέγερσης αθλητικών εγκαταστάσεων με χωρητικότητα άνω των δεκαπέντε χιλιάδων (15.000) θεατών, για την κατασκευή ή τη λειτουργία των οποίων απαιτούνται διανοίξεις ή διαμορφώσεις οδών και λοιπά συνοδά έργα, οι αρμοδιότητες της έγκρισης κυκλοφοριακών και λοιπών σχετικών τεχνικών και υποστηρικτικών μελετών, της έγκρισης υψομετρικής μελέτης οδών και της έκδοσης σχετικών βεβαιώσεων που απαιτούνται για την έκδοση της οικοδομικής άδειας ή και της κατασκευής και επίβλεψης των αντίστοιχων έργων, ασκούνται από το Υπουργείο Υποδομών και Μεταφορών. Η διάταξη εφαρμόζεται και επί εκκρεμών, κατά την έναρξη ισχύος της, αιτήσεων έγκρισης των απαιτούμενων

	μελέτης στην περίπτωση διαφοροποίησης του ύψους της οδού. Σε περίπτωση ανέγερσης αθλητικών εγκαταστάσεων με χωρητικότητα άνω των δεκαπέντε χιλιάδων (15.000) θεατών, για την κατασκευή ή τη λειτουργία των οποίων απαιτούνται διανοίξεις ή διαμορφώσεις οδών και λοιπά συνοδά έργα, οι αρμοδιότητες της έγκρισης κυκλοφοριακών και λοιπών σχετικών τεχνικών και υποστηρικτικών μελετών, της έγκρισης υψομετρικής μελέτης οδών και της έκδοσης σχετικών βεβαιώσεων που απαιτούνται για την έκδοση της οικοδομικής άδειας ή και της κατασκευής και επίβλεψης των αντίστοιχων έργων, ασκούνται από το Υπουργείο Υποδομών και Μεταφορών. Η διάταξη εφαρμόζεται και επί εκκρεμών, κατά την έναρξη ισχύος της, αιτήσεων έγκρισης των απαιτούμενων μελετών των περιπτώσεων του ανωτέρω εδαφίου. Στις περιπτώσεις ακινήτων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ν. 3986/2011 (Α' 152), οι αρμοδιότητες της έγκρισης υψομετρικής μελέτης οδών και της έκδοσης σχετικών βεβαιώσεων που απαιτούνται για την έκδοση οικοδομικών αδειών ασκούνται από τον Υπουργό Υποδομών και Μεταφορών. Η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου εφαρμόζεται και επί εκκρεμών, κατά την έναρξη ισχύος της, αιτήσεων έγκρισης της υψομετρικής μελέτης οδών. 8. Επιτρέπεται προσαύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους μέχρι 1,00 μ., στις περιπτώσεις στις οποίες ισχύει μία από τις παρακάτω προϋποθέσεις :	μελετών των περιπτώσεων του ανωτέρω εδαφίου». «Στις περιπτώσεις ακινήτων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ν. 3986/2011 (Α` 152), οι αρμοδιότητες της έγκρισης υψομετρικής μελέτης οδών και της έκδοσης σχετικών βεβαιώσεων που απαιτούνται για την έκδοση οικοδομικών αδειών ασκούνται από τον Υπουργό Υποδομών και Μεταφορών. Η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου εφαρμόζεται και επί εκκρεμών, κατά την έναρξη ισχύος της, αιτήσεων έγκρισης της υψομετρικής μελέτης οδών». 8. Επιτρέπεται υπέρβαση του ύψους, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει, μέχρι 1,00 μ., στις περιπτώσεις όπου το ισόγειο του κτιρίου χρησιμοποιείται κατά ποσοστό 50% τουλάχιστον για στάθμευση αυτοκινήτων. Το ίδιο ισχύει όταν στην πιο πάνω περίπτωση το κτίριο κατασκευά ζεται σε υποστυλώματα (πυλωτές) κατ εφαρμογή της παραγράφου 6 ιζ του άρθρου 11 του παρόντος νόμου και ο ελεύθερος ημιυπαίθριος χώρος της διατίθεται αποκλειστικά για στάθμευση αυτοκινήτων.» «Στις περιπτώσεις κτιρίων που επιπλέον των ανωτέρω κατασκευάζεται φυτεμένο δώμα κατά τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου ή πραγματοποιείται μείωση του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά 5%, επιτρέπεται υπέρβαση του ύψους όπως αυτό εκάστοτε ισχύει μέχρι 2,00 μ., μετά από έγκριση του αρμοδίου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.»

	α) το ισόγειο του κτιρίου χρησιμοποιείται κατά ποσοστό 50% τουλάχιστον για στάθμευση οχημάτων, β) το κτίριο κατασκευάζεται σε υποστυλώματα (πυλωτές) κατ' εφαρμογή της περ. ιζ της παρ. 6 του άρθρου 11 και ο ελεύθερος ημιυπαίθριος χώρος της διατίθεται αποκλειστικά για στάθμευση αυτοκινήτων. γ) κατασκευάζεται φυτεμένο δώμα επιφάνειας μεγαλύτερης του 50% από την καθαρή επιφάνεια του δώματος ή φυτεμένη στέγη επιφάνειας μεγαλύτερης του 50% από την καθαρή επιφάνεια της στέγης. Στον υπολογισμό της φυτεμένης επιφάνειας συμμετέχουν οι ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού και οι πισίνες σε ποσοστό 50% της επιφάνειάς τους, δ) πραγματοποιείται μείωση του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά 5%. Η περίπτωση γ) εφαρμόζεται και σε υφιστάμενα κτίρια στα οποία έχει γίνει εξάντληση ύψους περιοχής. Επιτρέπεται προσαύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει βάσει των γενικών νομοθετικών διατάξεων και κανονιστικών διαταγμάτων, μέχρι 2,00 μ., όταν ισχύουν δύο από τις παραπάνω προϋποθέσεις και ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.»	
	Άρθρο 107 Λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία - Τροποποίηση περ. Β παρ. 1 άρθρου 16 ν. 4067/2012	Νόμος 4067/2012 Άρθρο 16 Λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις του κτιρίου

	Η περ. Β της παρ. 1 και η παρ. 3 του άρθρου 16 του ν. 4067/2012 αντικαθίστανται και το άρθρο 16 διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 16 Λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις του κτιρίου 1.Α. Στις όψεις επί του κελύφους του κτιρίου τόσο για τα νέα κτίρια όσο και για τις προσθήκες σε υφιστάμενα κτίρια και εφόσον δεν δημιουργούν κλειστούς ή ανοικτούς χώρους χρήσης του κτιρίου, επιτρέπονται και διατάσσονται ελεύθερα σε οποιαδήποτε θέση και, σύμφωνα με τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό: α) αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία, β) ογκοπλαστικές προεξοχές και διακοσμητικά στοιχεία, γ) κινητά ή σταθερά συστήματα σκίασης και ρύθμισης του φυσικού φωτισμού με τα στηρίγματά τους, δ) κατασκευές για τη συντήρηση του κελύφους, ε) εμφανούς τύπου αγωγοί τεχνικών συστημάτων, όπως καμινάδες, αεραγωγοί, υδρορροές βάση των προβλεπομένων προδιαγραφών. Β. Τα παραπάνω στοιχεία έχουν μέγιστο πλάτος ίσο με 1/4 Δ ή 1/4 δ, η απόστασή τους από τα όρια του οικοπέδου δεν μπορεί να είναι μικρότερη του 1,00 μ. και στην περίπτωση που εξέχουν της ρυμοτομικής γραμμής πρέπει να κατασκευάζονται σε ύψος τουλάχιστον 3 μ. Στοιχεία με πλάτος που υπερβαίνει τα παραπάνω όρια και μέχρι 2 μ. επιτρέπονται ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.	«1.Α. Στις όψεις επί του κελύφους του κτιρίου τόσο για τα νέα κτίρια όσο και για τις προσθήκες σε υφιστάμενα κτίρια και εφόσον δεν δημιουργούν κλειστούς ή ανοικτούς χώρους χρήσης του κτιρίου, επιτρέπονται και διατάσσονται ελεύθερα σε οποιαδήποτε θέση και, σύμφωνα με τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό: α) αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία, β) ογκοπλαστικές προεξοχές και διακοσμητικά στοιχεία, γ) κινητά ή σταθερά συστήματα σκίασης και ρύθμισης του φυσικού φωτισμού με τα στηρίγματά τους, δ) κατασκευές για τη συντήρηση του κελύφους, ε) εμφανούς τύπου αγωγοί τεχνικών συστημάτων, όπως καμινάδες, αεραγωγοί, υδρορροές βάση των προβλεπομένων προδιαγραφών. Β. Τα παραπάνω στοιχεία έχουν μέγιστο πλάτος ίσο με 1/4 Δ ή 1/4 δ, η απόστασή τους από τα όρια του οικοπέδου δεν μπορεί να είναι μικρότερη του 1,00 μ. και στην περίπτωση που εξέχουν της ρυμοτομικής γραμμής πρέπει να κατασκευάζονται σε ύψος τουλάχιστον 3 μ..» 2. «2. Εξώστες και στεγασμένοι χώροι κτιρίων με τυχόν οριζόντια φέροντα ή κατακόρυφα και οριζόντια αρχιτεκτονικά στοιχεία ή κινητά συστήματα ηλιοπροστασίας ή πέργκολες διατάσσονται ελεύθερα σε οποιαδήποτε όψη και όροφο του κτιρίου. Στην περίπτωση που τα

	2. Εξώστες και στεγασμένοι χώροι κτιρίων με τυχόν οριζόντια φέροντα ή κατακόρυφα και οριζόντια αρχιτεκτονικά στοιχεία ή κινητά συστήματα ηλιοπροστασίας ή πέργκολες διατάσσονται ελεύθερα σε οποιαδήποτε όψη και όροφο του κτιρίου. Στην περίπτωση που τα οριζόντια φέροντα ή κατακόρυφα και οριζόντια αρχιτεκτονικά στοιχεία ή κινητά συστήματα ηλιοπροστασίας ή οι πέργκολες στεγάζουν ή περιβάλλουν εξώστη ή δώμα ορόφου που προκύπτει από την υποχώρηση του ορόφου, δύνανται να υπερβαίνουν το μέγιστο πλάτος της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου με την προϋπόθεση ότι δεν υπερβαίνουν το περίγραμμα του εξώστη και των περιορισμών της παραγράφου 3 του παρόντος άρθρου ή του περιγράμματος του παραπάνω δώματος.» 3. Οι ανοικτοί εξώστες μπορούν να προεξέχουν της οικοδομικής γραμμής έως πλάτους 1/10 Π (από την επιφάνεια της όψης του κτιρίου) και όχι περισσότερο των 2,00 μ. (από την επιφάνεια της όψης του κτιρίου), όταν αυτή ταυτίζεται με τη ρυμοτομική γραμμή και πρέπει να κατασκευάζονται σε ύψος τουλάχιστον 3,00 μέτρων από τη στάθμη του πεζοδρομίου. Οι ανοικτοί εξώστες μπορούν να προεξέχουν της οικοδομικής γραμμής έως πλάτους 2,00 μ. (από την επιφάνεια της όψης του κτιρίου), όταν η οικοδομική γραμμή δεν ταυτίζεται με την ρυμοτομική γραμμή και πρέπει να βρίσκονται εντός της ρυμοτομικής γραμμής. Ανοικτοί εξώστες εντός των υποχρεωτικών αποστάσεων Δ ή δ του κτιρίου από τα όρια ή από άλλο	οριζόντια φέροντα ή κατακόρυφα και οριζόντια αρχιτεκτονικά στοιχεία ή κινητά συστήματα ηλιοπροστασίας ή οι πέργκολες στεγάζουν ή περιβάλλουν εξώστη ή δώμα ορόφου που προκύπτει από την υποχώρηση του ορόφου, δύνανται να υπερβαίνουν το μέγιστο πλάτος της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου με την προϋπόθεση ότι δεν υπερβαίνουν το περίγραμμα του εξώστη και των περιορισμών της παραγράφου 3 του παρόντος άρθρου ή του περιγράμματος του παραπάνω δώματος.» «3. Οι ανοικτοί εξώστες μπορούν να προεξέχουν της οικοδομικής γραμμής έως πλάτους 1/10 Π και όχι περισσότερο των 2,00 μ.. Όταν αυτή ταυτίζεται με τη ρυμοτομική γραμμή πρέπει να κατασκευάζονται σε ύψος τουλάχιστον 3,00 μέτρων από τη στάθμη του πεζοδρομίου. Ανοικτοί εξώστες εντός των υποχρεωτικών αποστάσεων Δ ή δ του κτιρίου από τα όρια ή από άλλο κτίριο του ίδιου οικοπέδου δεν επιτρέπεται να κατασκευάζονται με πλάτος μεγαλύτερο του 1/4 Χ Δ ή 1/4 Χ δ και η απόστασή τους από τα όρια του οικοπέδου δεν μπορεί να είναι μικρότερη από 1,00 μ.. Οι εξώστες, αρχιτεκτονικά και λοιπά δομικά στοιχεία της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου, αν εξέχουν της ρυμοτομικής γραμμής, πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 0,50 μ. από το άκρο του κρασπέδου του πεζοδρομίου και προς την πλευρά της ρυμοτομικής γραμμής σε οριζόντια προβολή.»

	κτίριο του ίδιου οικοπέδου δεν επιτρέπεται να κατασκευάζονται με πλάτος μεγαλύτερο του 1/4 Χ Δ ή 1/4 Χ δ (από την επιφάνεια της όψης του κτιρίου) και η απόστασή τους από τα όρια του οικοπέδου δεν μπορεί να είναι μικρότερη από 1,00 μ.. Οι εξώστες, αρχιτεκτονικά και λοιπά δομικά στοιχεία της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου, αν εξέχουν της ρυμοτομικής γραμμής, πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 0,50 μ. από το άκρο του κρασπέδου του πεζοδρομίου και προς την πλευρά της ρυμοτομικής γραμμής σε οριζόντια προβολή. 4. Κατακόρυφα στηρίγματα κινητών προστεγασμάτων επιτρέπεται να κατασκευάζονται σε οποιαδήποτε θέση, ακόμα και σε τμήματα εξωστών που βρίσκονται πάνω από κοινόχρηστους χώρους, εφόσον τα στηρίγματα αυτά εδράζονται στους εξώστες και δεν εξέχουν από το περίγραμμα τους. 5. Κλειστοί εξώστες (έρκερ) κατασκευάζονται με τις παρακάτω προϋποθέσεις: α) Το άθροισμα των επιφανειών των ορθών προβολών σε κατακόρυφο επίπεδο των κλειστών εξωστών που κατασκευάζονται στις όψεις των κτιρίων δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% της αντιστοίχου επιφάνειας όψεως, β) Η μέγιστη προεξοχή να μην υπερβαίνει το 0,80 μ.. γ) Σε περίπτωση που η οικοδομική γραμμή συμπίπτει με τη ρυμοτομική γραμμή και το κτίριο τοποθετείται σε αυτήν οι κλειστοί εξώστες επιτρέπονται μόνο για πλάτος δρόμου άνω των 8 μέτρων και σε κάθε περίπτωση πρέπει να	4. Κατακόρυφα στηρίγματα κινητών προστεγασμάτων επιτρέπεται να κατασκευάζονται σε οποιαδήποτε θέση, ακόμα και σε τμήματα εξωστών που βρίσκονται πάνω από κοινόχρηστους χώρους, εφόσον τα στηρίγματα αυτά εδράζονται στους εξώστες και δεν εξέχουν από το περίγραμμα τους. 5. Κλειστοί εξώστες (έρκερ) κατασκευάζονται με τις παρακάτω προϋποθέσεις: α) Το άθροισμα των επιφανειών των ορθών προβολών σε κατακόρυφο επίπεδο των κλειστών εξωστών που κατασκευάζονται στις όψεις των κτιρίων δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% της αντιστοίχου επιφάνειας όψεως, β) Η μέγιστη προεξοχή να μην υπερβαίνει το 0,80 μ.. γ) Σε περίπτωση που η οικοδομική γραμμή συμπίπτει με τη ρυμοτομική γραμμή και το κτίριο τοποθετείται σε αυτήν οι κλειστοί εξώστες επιτρέπονται μόνο για πλάτος δρόμου άνω των 8 μέτρων και σε κάθε περίπτωση πρέπει να βρίσκεται πάνω από 5,00 μέτρα από την οριστική στάθμη του πεζοδρομίου. «δ) Οι κλειστοί εξώστες επιτρέπονται εντός των, υποχρεωτικών ακαλύπτων, σε ύψος άνω των 3,00 μ. και όταν βρίσκονται εντός των υποχρεωτικών αποστάσεων Δ ή δ του κτιρίου από τα όρια ή από άλλο κτίριο του ίδιου οικοπέδου δεν επιτρέπεται να κατασκευάζονται με πλάτος μεγαλύτερο του 1/4 Χ Δ ή 1/4 Χ δ και η απόστασή τους από τα όρια του

	βρίσκεται πάνω από 5,00 μέτρα από την οριστική στάθμη του πεζοδρομίου. δ) Οι κλειστοί εξώστες επιτρέπονται εντός των, υποχρεωτικών ακαλύπτων, σε ύψος άνω των 3,00 μ. και όταν βρίσκονται εντός των υποχρεωτικών αποστάσεων Δ ή δ του κτιρίου από τα όρια ή από άλλο κτίριο του ίδιου οικοπέδου δεν επιτρέπεται να κατασκευάζονται με πλάτος μεγαλύτερο του 1/4 Χ Δ ή 1/4 Χ δ και η απόστασή τους από τα όρια του οικοπέδου δεν μπορεί να είναι μικρότερη από 1,00 μ.. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή ανοιχτών εξωστών σε προέκταση κλειστών εξωστών. Είναι δυνατή όμως η κατασκευή ανοικτών εξωστών δίπλα (σε επαφή ή σε απόσταση) από κλειστό εξώστη. 6. Σε πεζόδρομους και δρόμους ήπιας κυκλοφορίας επιτρέπεται η κατασκευή των στοιχείων των προηγούμενων παραγράφων σε ύψος μεγαλύτερο των 3,00 μ., μετά από βεβαίωση του αρμόδιου δήμου ότι δεν παρεμποδίζουν τη λειτουργία του πεζόδρομου. 7. Σε καταστήματα και εισόδους κτιρίων πάνω από κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται να κατασκευάζονται μόνιμα προστεγάσματα χωρίς κατακόρυφα στηρίγματα. Μέσα στις αποστάσεις Δ του κτιρίου από τα όρια ή από άλλο κτίριο του ίδιου οικοπέδου τα παραπάνω προστεγάσματα επιτρέπεται να κατασκευάζονται με πλάτος μέχρι 1/2 Δ ή 1/2 δ. 8. Μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις Δ ή δ του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου επιτρέπονται κατασκευές για την	οικοπέδου δεν μπορεί να είναι μικρότερη από 1,00 μ.. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή ανοιχτών εξωστών σε προέκταση κλειστών εξωστών. Είναι δυνατή όμως η κατασκευή ανοικτών εξωστών δίπλα (σε επαφή ή σε απόσταση) από κλειστό εξώστη.» 6. Σε πεζόδρομους και δρόμους ήπιας κυκλοφορίας επιτρέπεται η κατασκευή των στοιχείων των προηγούμενων παραγράφων σε ύψος μεγαλύτερο των 3,00 μ., μετά από βεβαίωση του αρμόδιου δήμου ότι δεν παρεμποδίζουν τη λειτουργία του πεζόδρομου. 7. Σε καταστήματα και εισόδους κτιρίων πάνω από κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται να κατασκευάζονται μόνιμα προστεγάσματα χωρίς κατακόρυφα στηρίγματα. Μέσα στις αποστάσεις Δ του κτιρίου από τα όρια ή από άλλο κτίριο του ίδιου οικοπέδου τα παραπάνω προστεγάσματα επιτρέπεται να κατασκευάζονται με πλάτος μέχρι 1/2 Δ ή 1/2 δ. 8. Μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις Δ ή δ του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου επιτρέπονται κατασκευές για την εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων. 9. Μεταξύ των ανοιχτών στεγασμένων χώρων, στους εξώστες και στους υπαίθριους χώρους των κτιρίων, επιτρέπονται στηθαία και διαχωριστικά στοιχεία μεταξύ των όμορων ιδιοκτησιών ή των συνιδιοκτησιών.

	εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων. 9. Μεταξύ των ανοιχτών στεγασμένων χώρων, στους εξώστες και στους υπαίθριους χώρους των κτιρίων, επιτρέπονται στηθαία και διαχωριστικά στοιχεία μεταξύ των όμορων ιδιοκτησιών ή των συνιδιοκτησιών. 10. Τεχνικά συστήματα κλιματισμού ή θέρμανσης και παραγωγής Ζεστό Νερό Χρήσης (ΖΝΧ), όπως επίτοιχοι λέβητες αερίου, στις περιπτώσεις νέων κατασκευών θα πρέπει να ενσωματώνονται στο κέλυφος του κτιρίου και να μην προεξέχουν από την επιφάνεια των όψεων του κτιρίου. Σε υφιστάμενα κτίρια επιτρέπεται να εξέχουν μέχρι πενήντα (50) εκατοστά και μόνο όταν δεν μπορούν να τοποθετηθούν επί των εξωστών ή των δωμάτων, να τοποθετούνται σε ύψος μεγαλύτερο των τριών (3,00) μ. μέτρων από τη στάθμη του πεζοδρομίου και με πρόβλεψη κατάλληλης απορροής των παραγόμενων συμπυκνωμένων υδρατμών για κτίρια που βρίσκονται στην οικοδομική γραμμή και η λειτουργία τους δεν υπερβαίνει τα επιτρεπόμενα όρια θορύβου. Στις όψεις επί του κελύφους του κτιρίου επιτρέπεται η εγκατάσταση μετρητικών και ρυθμιστικών διατάξεων των τεχνικών συστημάτων του κτιρίου.»	10. Τεχνικά συστήματα κλιματισμού ή θέρμανσης και παραγωγής Ζεστό Νερό Χρήσης (ΖΝΧ), όπως επίτοιχοι λέβητες αερίου, στις περιπτώσεις νέων κατασκευών θα πρέπει να ενσωματώνονται στο κέλυφος του κτιρίου και να μην προεξέχουν από την επιφάνεια των όψεων του κτιρίου. Σε υφιστάμενα κτίρια επιτρέπεται να εξέχουν μέχρι πενήντα (50) εκατοστά και μόνο όταν δεν μπορούν να τοποθετηθούν επί των εξωστών ή των δωμάτων, να τοποθετούνται σε ύψος μεγαλύτερο των τριών (3,00) μ. μέτρων από τη στάθμη του πεζοδρομίου και με πρόβλεψη κατάλληλης απορροής των παραγόμενων συμπυκνωμενων υδρατμών για κτίρια που βρίσκονται στην οικοδομική γραμμή και η λειτουργία τους δεν υπερβαίνει τα επιτρεπόμενα όρια θορύβου. Στις όψεις επί του κελύφους του κτιρίου επιτρέπεται η εγκατάσταση μετρητικών και ρυθμιστικών διατάξεων των τεχνικών συστημάτων του κτιρίου.»
	Άρθρο 108 Κατασκευές και φυτεύσεις στους ακάλυπτους χώρους και περιφράξεις - Αντικατάσταση παρ. 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 άρθρου 17 ν. 4067/2012	Νόμος 4067/2012 Άρθρο 17 Κατασκευές και φυτεύσεις στους ακάλυπτους χώρους και περιφράξεις

	Οι παράγραφοι 2, 3, 4, 6, 7, 8 και 9 του άρθρου 17 του ν. 4067/2012, όπως ισχύει, αντικαθίστανται και το άρθρο 17 διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 17 Κατασκευές και φυτεύσεις στους ακάλυπτους χώρους και περιφράξεις 1. Για την κατασκευή κάθε εργασίας δόμησης και τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου του κτιρίου τηρούνται τα προβλεπόμενα από τη σχετική νομοθεσία μέτρα για την εναλλακτική διαχείριση των αποβλήτων από εκσκαφές, κατασκευές και κατεδαφίσεις, όπως εκάστοτε ισχύει. 2.α. Ο υποχρεωτικά ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου τουλάχιστον κατά τα 2/3 του πρέπει να παραμένει χωρίς επίστρωση και να φυτεύεται, όπως προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις. Στον υπολογισμό της φύτευσης συμμετέχουν οι ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού και οι πισίνες, καθώς και κατασκευές που επιβάλλονται μετά την ανεύρεση μνημείων, για την προστασία και ανάδειξή τους ύστερα από έγκριση του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού. Κάθε ασκεπής επιφάνεια που φυτεύεται σε ελάχιστο πάχος εδάφους 40 εκατοστών πάνω από την πλάκα υπογείου, συμμετέχει στον υπολογισμό της απαιτούμενης φύτευσης. Στις παραπάνω επιφάνειες συμπεριλαμβάνονται: στεγασμένα κεκλιμένα επίπεδα – ράμπες, ενιαίοι χώροι στάθμευσης (άρθρο 11, παρ. 6.ιγ. του παρόντος).	«1. Για την κατασκευή κάθε εργασίας δόμησης και τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου του κτιρίου τηρούνται τα προβλεπόμενα από τη σχετική νομοθεσία μέτρα για την εναλλακτική διαχείριση των αποβλήτων από εκσκαφές, κατασκευές και κατεδαφίσεις, όπως εκάστοτε ισχύει. 2. α. Ο υποχρεωτικά ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου τουλάχιστον κατά τα 2/3 του πρέπει να παραμένει χωρίς επίστρωση και να φυτεύεται, όπως προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις. «Στον υπολογισμό της φύτευσης συμμετέχουν οι ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού και οι πισίνες σε ποσοστό 50% της επιφάνειάς τους, καθώς και κατασκευές που επιβάλλονται μετά την ανεύρεση μνημείων, για την προστασία και ανάδειξή τους ύστερα από έγκριση του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού.» Οι πέργκολες εφόσον είναι ασκεπείς και προορίζονται για στήριξη φυτών μπορούν να κατασκευάζονται στην επιφάνεια του χώρου φύτευσης, χωρίς περιορισμό διαστάσεων και θέσης. β. Τα προκήπια είναι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι. γ. Το αίθριο συμμετέχει στον υπολογισμό του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου. δ. Η επιφάνεια κάθε διαμπερούς ανοίγματος που φυτεύεται στο επίπεδο εδάφους, συμμετέχει στον υπολογισμό της φύτευσης.

	Οι επιφάνειες κάτω από πέργκολες, στέγαστρα & προστεγάσματα δύνανται να συμμετέχουν στον υπολογισμό της φύτευσης εφόσον φυτεύονται στο επίπεδο εδάφους. Στην περίπτωση που δημιουργούνται υπαίθριοι χώροι στάθμευσης με μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια έως 10% της επιτρεπόμενης κάλυψης, τότε ο υπολογισμός των 2/3 της υποχρεωτικής φύτευσης λαμβάνεται επί του απομειούμενου κατά τα ανωτέρω υποχρεωτικά ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου. β. Τα προκήπια είναι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι. γ. Το αίθριο δύναται να συμμετέχει στον υπολογισμό του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου. Εφόσον φυτεύεται σε ελάχιστο πάχος εδάφους 40 εκατοστών, σε οποιοδήποτε επίπεδο, συμμετέχει στον υπολογισμό της φύτευσης κατά το ποσοστό που φυτεύεται. δ. Η επιφάνεια κάθε διαμπερούς ανοίγματος και η επιφάνεια κατακόρυφων φρεατίων που λειτουργούν ως φωταγωγοί ή ως αγωγοί κυκλοφορίας του αέρα που φυτεύονται σε ελάχιστο πάχος εδάφους 40 εκατοστών, σε οποιοδήποτε επίπεδο, συμμετέχουν στον υπολογισμό της φύτευσης. ε. Όλοι οι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι του οικοπέδου πρέπει να προσαρμόζονται στη μορφολογία του εδάφους του οικοδομικού τετραγώνου. στ. Ειδικά για πρατήρια υγρών καυσίμων ο υποχρεωτικός χώρος φύτευσης ορίζεται στο 1/4 του αναφερόμενου στην παράγραφο 2α.	ε. Ολοι οι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι του οικοπέδου πρέπει να προσαρμόζονται στη μορφολογία του εδάφους του οικοδομικού τετραγώνου. στ. Ειδικά για πρατήρια υγρών καυσίμων ο υποχρεωτικός χώρος φύτευσης ορίζεται στο 1/4 του αναφερόμενου στην παράγραφο 2α. «ζ. Σε κτίρια όπου δεν είναι εφικτό να πραγματοποιηθεί η φύτευση μέχρι τα 2/3 του υποχρεωτικού ακαλύπτου, δύναται αυτή να μειωθεί στο 1/2 του υποχρεωτικού ακαλύπτου υπό την προϋπόθεση ότι θα φυτευτεί στο δώμα διπλάσια επιφάνεια από την υπολειπόμενη επιφάνεια των 2/3 του υποχρεωτικού ακαλύπτου που δεν προβλέπεται να υλοποιηθεί.» 3. Στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου ή γηπέδου επιτρέπονται οι παρακάτω διαμορφώσεις: «α) Η τροποποίηση της φυσικής στάθμης του εδάφους των ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου για την προσαρμογή του κτιρίου σε αυτό και μέχρι στάθμης ±1,50 μ. από το φυσικό έδαφος. Σε περίπτωση εκσκαφής ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου με κλίση μεγαλύτερη του 20%, η στάθμη του φυσικού εδάφους μπορεί να υποβιβαστεί τεχνητά έως 2,00 μ. και να επιχωθεί μέχρι «1,50 μ.». «Εκσκαφές ή επιχώσεις εδάφους που υπερβαίνουν τα παραπάνω όρια, για κτίρια δημοσίου ενδιαφέροντος και σημασίας, για ειδικά κτίρια, καθώς και για κτίρια που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ν. 3986/2011 (Α` 152), επιτρέπονται ύστερα από

	ζ. Σε κτίρια όπου δεν είναι εφικτό να πραγματοποιηθεί η φύτευση μέχρι τα 2/3 του υποχρεωτικού ακαλύπτου, δύναται αυτή να μειωθεί στο 1/2 του υποχρεωτικού ακαλύπτου υπό την προϋπόθεση ότι θα φυτευτεί στο δώμα διπλάσια επιφάνεια από την υπολειπόμενη επιφάνεια των 2/3 του υποχρεωτικού ακαλύπτου που δεν προβλέπεται να υλοποιηθεί. Σε κτίρια όπου δεν είναι εφικτό να πραγματοποιηθεί η φύτευση μέχρι τα 2/3 του υποχρεωτικού ακαλύπτου, κατ' εξαίρεση δύναται να συμμετέχει στον υπολογισμό της φύτευσης και οι διάδρομοι διέλευσης των οχημάτων εφόσον επιστρώνονται από διάτρητες πλάκες. 3. Στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου ή γηπέδου επιτρέπονται οι παρακάτω διαμορφώσεις : α) Η τροποποίηση της φυσικής στάθμης του εδάφους των ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου για την προσαρμογή του κτιρίου σε αυτό και μέχρι στάθμης ±1,50 μ. από το φυσικό έδαφος. Σε περίπτωση εκσκαφής ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου με κλίση μεγαλύτερη του 20%, η στάθμη του φυσικού εδάφους μπορεί να υποβιβαστεί τεχνητά έως 2,00 μ. και να επιχωθεί μέχρι 1,50 μ. Εκσκαφές ή επιχώσεις εδάφους που υπερβαίνουν τα παραπάνω όρια επιτρέπονται ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. β) Η επίχωση μέχρι τη στάθμη του πεζοδρομίου τμήματος του χώρου μεταξύ της πρόσοψης του κτιρίου και της ρυμοτομικής γραμμής ή η κατασκευή γεφυρωτής προσπέλασης στο κτίριο, σε	γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.». β) Η επίχωση μέχρι τη στάθμη του πεζοδρομίου τμήματος του χώρου μεταξύ της πρόσοψης του κτιρίου και της ρυμοτομικής γραμμής ή η κατασκευή γεφυρωτής προσπέλασης στο κτίριο, σε πλάτος όσο απαιτείται από τη χρήση του κτιρίου για οικόπεδα με κλίση άνω του 17%. γ) Κατασκευές, όπως σκάλες, κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες), αντηρίδες, πεζούλια, βεράντες, φυτεύσεις, cours anglaises συνολικού μήκους μικρότερου ή ίσου του 1/3 της όψης στην οποία αντιστοιχεί και μέχρι καθαρού πλάτους 1,20 μ., μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων κλπ.. 4. Μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις Δ του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου επιτρέπονται στεγασμένοι ανελκυστήρες οχημάτων, σκίαστρα, προστεγάσματα, αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία, σύμφωνα με το άρθρο 16, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων. Οι κλίμακες κινδύνου μπορεί να τοποθετούνται μέσα στις ελάχιστες επιτρεπόμενες αποστάσεις του υποχρεωτικά ακάλυπτου χώρου και σε απόσταση τουλάχιστον 1,00 μ. από τα όρια του οικοπέδου, εφόσον δεν είναι δυνατή η τοποθέτηση τους σε άλλη θέση.

	πλάτος όσο απαιτείται από τη χρήση του κτιρίου για οικόπεδα με κλίση άνω του 17%. γ) Κατασκευές, όπως σκάλες, κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες), πλατύσκαλα, αντηρίδες, πεζούλια, βεράντες, φυτεύσεις, cours anglaises συνολικού μήκους μικρότερου ή ίσου του 1/2 της όψης στην οποία αντιστοιχεί και μέχρι καθαρού πλάτους 1,50 μ., μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων κλπ. Οι εν λόγω κατασκευές δεν αποτελούν αφετηρία μέτρησης του πραγματοποιούμενου ύψους του κτιρίου. 4. Μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις Δ ή δ του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου, εκτός όσων αναφέρονται σε άλλα άρθρα του παρόντος νόμου, επιτρέπονται επιπλέον: α) Τοιχία για την αντιστήριξη πρανών, διαχωριστικοί τοίχοι μέγιστου ύψους 1,50 μ., τοίχοι ελεύθερης διάταξης που συμβάλλουν στη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου μέγιστου ύψους 1,50 μ., πεζούλια, βεράντες, διαμορφώσεις εισόδων (αυλόθυρες – πορτοσιές), φυτεύσεις, cours anglaises συνολικού μήκους μικρότερου ή ίσου του 1/2 της όψης στην οποία αντιστοιχεί και μέχρι καθαρού πλάτους 1,50 μ. καθώς και στοιχεία εξυπηρέτησης (πάγκοι, τραπέζια), άθλησης και παιχνιδότοπων. Στην περίπτωση που οι διαχωριστικοί τοίχοι ή τοίχοι ελεύθερης διάταξης υπερβαίνουν το 1,50μ., λόγω αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, τότε απαιτείται γνωμοδότηση του	«5. Επιτρέπεται η στέγαση κολυμβητικών δεξαμενών ιδιοκτησίας του Δημοσίου, των ν.π.δ.δ., των Ο.Τ.Α., της Ο.Σ.Κ. Α.Ε. και ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων κοινωφελούς χαρακτήρα με πέργκολες που καλύπτονται με ελαφρά εύκαμπτα υλικά ή με αρθρωτές κινούμενες κατασκευές.» 6. Κάτω από την οριστική στάθμη του εδάφους των ακάλυπτων χώρων του οικοπέδου ή γηπέδου, επιτρέπονται: «α) Η κατασκευή δεξαμενών (αποχέτευσης ακαθάρτων, νερού, υγρών και αερίων καυσίμων κ.λπ.), αποθήκης συσσωρευτών φωτοβολταϊκών συστημάτων, μηχανοστασίων-υδροστασίων για επεξεργασία νερού, δικτύων για την εξυπηρέτηση του κτιρίου και των απαραιτήτων για τη λειτουργία ασκεπούς πισίνας εγκαταστάσεων, τεχνικών συστημάτων επεξεργασίας λυμάτων και ανακύκλωσης απορριμμάτων, σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς που προβλέπονται από τις κείμενες διατάξεις.» β) Η επέκταση υπογείων ορόφων με τις χρήσεις που ορίζονται στο άρθρο 11: Για οικόπεδα εμβαδού έως και 300 τ.μ. επιτρέπεται έως τα όρια του οικοπέδου. Στην περίπτωση αυτή, επιτρέπεται η εξαγορά των θέσεων στάθμευσης που δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη. Σε οικόπεδα εμβαδού από 300 τ.μ. έως 600 τ.μ. επιτρέπεται επέκταση των υπογείων έξω από το περίγραμμα της

	Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Οι εν λόγω κατασκευές δεν αποτελούν αφετηρία μέτρησης του πραγματοποιούμενου ύψους του κτιρίου. β) Κατασκευές όπως υπαίθριες σκάλες με τα πλατύσκαλά τους, πλατύσκαλα εισόδων, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών ή/και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων, οι οποίες κατασκευές είναι απαραίτητες για τη σύνδεση των επιπέδων του ακάλυπτου χώρου καθώς και για την πρόσβαση στους ισόγειους και υπόγειους χώρους του κτιρίου. Οι εν λόγω κατασκευές δεν αποτελούν αφετηρία μέτρησης του πραγματοποιούμενου ύψους του κτιρίου, γ) Κλίμακες κινδύνου σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις μέσα στις ελάχιστες επιτρεπόμενες αποστάσεις του υποχρεωτικά ακάλυπτου χώρου και σε απόσταση τουλάχιστον 1,00 μ. από τα όρια του οικοπέδου, εφόσον δεν είναι δυνατή η τοποθέτησή τους σε άλλη θέση. δ) Κεκλιμένα επίπεδα - ράμπες πεζών και κεκλιμένα επίπεδα - ράμπες (στεγασμένα ή μη) οχημάτων κάθετες στην πρόσοψη του κτιρίου ή των κτιρίων. Όταν τα στεγασμένα κεκλιμένα επίπεδα – ράμπες φυτεύονται πάνω από την πλάκα τους, σε ελάχιστο πάχος εδάφους 40 εκατοστών, προσμετρώνται στον υπολογισμό της φύτευσης. Στην περίπτωση που τα κεκλιμένα επίπεδα – ράμπες (στεγασμένα ή μη) οχημάτων δεν είναι εφικτό να κατασκευαστούν κάθετα στην πρόσοψη του κτιρίου ή των κτιρίων, επιτρέπεται να κατασκευαστούν	κάλυψης του κτιρίου σε ποσοστό έως και 50% του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου. Στην περίπτωση αυτή, επιτρέπεται η εξαγορά των θέσεων στάθμευσης που δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη, σε ποσοστό έως και 30% του συνόλου των απαιτούμενων θέσεων. Σε περίπτωση που στα οικόπεδα αυτά δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη οι απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης στον πρώτο υπόγειο όροφο, μπορεί να επεκτείνονται όλοι οι υπόγειοι όροφοι έως και 80% του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου. Στην περίπτωση αυτή, επιτρέπεται η εξαγορά των θέσεων στάθμευσης που δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη, σε ποσοστό έως και 15% του συνόλου των απαιτούμενων θέσεων. Σε οικόπεδα εμβαδού άνω των 600 τ.μ. επιτρέπεται επέκταση των υπογείων έξω από το περίγραμμα της κάλυψης του κτιρίου σε ποσοστό έως και 50% του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου. Στην περίπτωση αυτή, δεν επιτρέπεται εξαγορά θέσεων στάθμευσης. «Εφόσον πάνω από το χώρο επέκτασης του υπογείου δημιουργηθεί φύτευση με ελάχιστο εδάφους σαράντα (40) εκατοστών, το τμήμα της φυτεμένης επέκτασης προσμετραται στον υπολογισμό της υποχρεωτικής φύτευσης του οικοπέδου της παραγράφου 2α του παρόντος άρθρου.» γ) Εντός και εκτός περιγράμματος κτιρίων και κάτω από την οριστική στάθμη εδάφους (υπόγειοι χώροι και

	παράλληλα στην πρόσοψη αυτών ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. ε) Ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού, κολυμβητικές δεξαμενές (πισίνες) με τις απαραίτητες για τη λειτουργία τους εγκαταστάσεις. στ) Αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία, ογκοπλαστικές προεξοχές και διακοσμητικά στοιχεία, κινητά ή σταθερά συστήματα σκίασης, κατασκευές για τη συντήρηση του κελύφους, αγωγοί τεχνικών συστημάτων (όπως καμινάδες, αεραγωγοί, υδρορροές κλπ), προστεγάσματα και στέγαστρα. Το μέγιστο πλάτος όλων των παραπάνω ισούται με 1/4 Δ ή 1/4 δ. ζ) Ενιαίοι χώροι στάθμευσης (περ. ιγ της παρ. 6 του άρθρου 11 του παρόντος). η) Υπαίθριες θέσεις στάθμευσης. θ) Στεγασμένοι ανελκυστήρες και συστήματα σκίασης υπαίθριων θέσεων στάθμευσης, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. ι) Χώροι φυλακίων, σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. ια) Κλειστός χώρος συλλογής και αποθήκευσης απορριμμάτων, σύμφωνα με το εδάφιο κε. της παρ. 6 του άρθρου 11 του 4067/12, όταν η οικοδομική γραμμή ταυτίζεται με τη ρυμοτομική γραμμή. ιβ) Ζεύξεις κτιρίων ή τμήματα ζεύξεων κτιρίων, ύστερα από έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. 5. Επιτρέπεται η στέγαση κολυμβητικών δεξαμενών ιδιοκτησίας του Δημοσίου, των ν.π.δ.δ., των Ο.Τ.Α., της Ο.Σ.Κ. Α.Ε.	ακάλυπτοι χώροι) επιτρέπονται υδατοδεξαμενές, πισίνες σε επαφή με δομικά στοιχεία και με τα όρια του οικοπέδου. 7. Επί των ακάλυπτων χώρων του οικοπέδου και εφόσον καλύπτεται η υποχρέωση για φύτευση, σύμφωνα με την παράγραφο 2, επιτρέπονται οι παρακάτω κατασκευές: α) Πέργκολες με προσωρινά σκίαστρα. β) Στοιχεία εξυπηρέτησης (πάγκοι, τραπέζια), άθλησης και παιχνιδότοπων. γ) Σκάλες ή κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες) καθόδου προς τους υπόγειους χώρους ή μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων. δ) Ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού και πισίνες. ε) Συστοιχία επίτοιχων λεβήτων αερίου για θέρμανση ή παραγωγή ζεστού νερού χρήσης. στ) Δεξαμενή αερίου καυσίμου, όπως και αποθήκη συσσωρευτών φωτοβολταϊκών συστημάτων εφόσον δεν μπορεί να είναι υπόγειες. ζ) Καπνοδόχοι. η) Εγκαταστάσεις παθητικών ή ενεργητικών ηλιακών συστημάτων, καθώς και αντιθορυβικων συστημάτων, που κατασκευάζονται σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς. θ) Εγκαταστάσεις παθητικών ή ενεργητικών ηλιακών συστημάτων, και κλιματιστικών σε παραδοσιακούς οικισμούς ή διατηρητέα κτίρια, ύστερα από έγκριση του Αρχιτεκτονικού

	και ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων κοινωφελούς χαρακτήρα με πέργκολες που καλύπτονται με ελαφρά εύκαμπτα υλικά ή με αρθρωτές κινούμενες κατασκευές. 6. Κάτω από την οριστική στάθμη του εδάφους των ακάλυπτων χώρων του οικοπέδου ή γηπέδου, επιτρέπονται : α) Η κατασκευή δεξαμενών (αποχέτευσης ακαθάρτων, νερού, υγρών και αερίων καυσίμων κλπ.), αποθήκης συσσωρευτών φωτοβολταϊκών συστημάτων, μηχανοστασίων-υδροστασίων για επεξεργασία νερού, δικτύων για την εξυπηρέτηση του κτιρίου και των απαραιτήτων για τη λειτουργία ασκεπούς πισίνας εγκαταστάσεων, τεχνικών συστημάτων επεξεργασίας λυμάτων και ανακύκλωσης απορριμμάτων, εγκαταστάσεων γεωθερμίας, σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς που προβλέπονται από τις κείμενες διατάξεις. β) Η επέκταση υπογείων ορόφων με τις χρήσεις που ορίζονται στο άρθρο 11: Για οικόπεδα εμβαδού έως και 600 τ.μ. επιτρέπεται έως τα όρια του οικοπέδου. Στην περίπτωση αυτή, επιτρέπεται η εξαγορά των θέσεων στάθμευσης που δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη. Σε οικόπεδα εμβαδού από 600 τ.μ. έως 1000 τ.μ. επιτρέπεται επέκταση των υπογείων έξω από το περίγραμμα της κάλυψης του κτιρίου και έως τα όρια του οικοπέδου σε ποσοστό έως και 80% του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου. Στην περίπτωση αυτή, επιτρέπεται η εξαγορά των θέσεων στάθμευσης που δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη, σε	Συμβουλίου ή του αρμόδιου φορέα, ως προς την ένταξη τους στο χώρο. ι) Κινητά ή μόνιμα προστεγάσματα με μέγιστο πλάτος προεξοχής 1/2 Δ. ια) Στέγαστρα σε οποιαδήποτε θέση και εφόσον αυτά αναπτύσσονται εντός των υποχρεωτικών ακαλύπτων μπορούν να κατασκευάζονται με πλάτος μέχρι 1/4 Δ ή δ. ιβ) Οι εγκαταστάσεις των πρατηρίων, οι δεξαμενές, οι αντλίες διάθεσης υγρών και αερίων καυσίμων και τα στέγαστρα τους, στις θέσεις που εγκρίνονται από την αρμόδια υπηρεσία, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Το σύνολο των κατασκευών των περιπτώσεων α` και ια` δεν μπορεί να υπερβαίνει το εμβαδόν της επιτρεπόμενης κάλυψης. 8. Τα προκήπια διαμορφώνονται ανάλογα με τη χρήση του κτιρίου, περιλαμβάνουν πάντοτε δένδρα, φυτά ή και υδάτινες κατασκευές σύμφωνα με τις διατάξεις του κτιριοδομικού κανονισμού. Α. Κάτω από την επιφάνεια τους επιτρέπονται: α. Εγκαταστάσεις των οργανισμών κοινής ωφέλειας. β. Δεξαμενές νερού, δεξαμενές λυμάτων και δίκτυα για την εξυπηρέτηση του κτιρίου. γ. Δεξαμενές υγρών και αεριών καυσίμων πρατηρίων καυσίμων σε αποστάσεις που ορίζονται από τους ισχύοντες σχετικούς κανονισμούς. δ. Διαπλατύνσεις των θεμελίων, έως 0,30 μ. έξω από τις εγκεκριμένες οικοδομικές γραμμές, εφόσον το πάνω μέρος τους βρίσκεται σε βάθος

	ποσοστό έως και 30% του συνόλου των απαιτούμενων θέσεων. Σε περίπτωση που στα οικόπεδα αυτά δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη οι απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης στον πρώτο υπόγειο όροφο, μπορεί να επεκτείνονται όλοι οι υπόγειοι όροφοι έως και 100% του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου. Στην περίπτωση αυτή, επιτρέπεται η εξαγορά των θέσεων στάθμευσης που δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη, σε ποσοστό έως και 15% του συνόλου των απαιτούμενων θέσεων. Σε οικόπεδα εμβαδού άνω των 1000 τ.μ. επιτρέπεται επέκταση των υπογείων έξω από το περίγραμμα της κάλυψης του κτιρίου και έως τα όρια του οικοπέδου σε ποσοστό έως και 70% του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου. Στην περίπτωση αυτή, δεν επιτρέπεται εξαγορά θέσεων στάθμευσης. Οι επεκτάσεις υπογείων ορόφων με τις χρήσεις που ορίζονται στο άρθρο 11 δύνανται να κατασκευαστούν εντός των ελαχίστων αποστάσεων Δ ή δ του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου του ακινήτου. Επίσης, δύνανται να κατασκευαστούν κάτω από την επιφάνεια των προκηπίων εφόσον, η στάθμη της πλάκας επικάλυψης βρίσκεται τουλάχιστον 1,00 μ. κάτω από τη στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου εδάφους. γ) Εντός και εκτός περιγράμματος κτιρίων και κάτω από την οριστική στάθμη εδάφους (υπόγειοι χώροι και ακάλυπτοι χώροι) επιτρέπονται υδατοδεξαμενές, πισίνες με τις απαραίτητες για τη λειτουργία τους εγκαταστάσεις σε επαφή	μεγαλύτερο από 2,50 μέτρα από την οριστική στάθμη του κοινόχρηστου χώρου στη συγκεκριμένη θέση. ε. Υποσταθμός ηλεκτρικού ρεύματος που κατασκευάζεται από τη ΔΕΗ σε απόσταση 2,00 μ. από τη ρυμοτομική γραμμή και με στάθμη της πλάκας επικάλυψης 1,00 μ. τουλάχιστον κάτω από τη στάθμη της οδού και του πέριξ εδάφους. ζ. Ανοιχτός χώρος στάθμευσης ή υπόσκαφος σε οικόπεδα ή γήπεδα με κλίση τουλάχιστον 20% με προϋπόθεση την υποχρεωτική ύπαρξη φυτεμένης επιφάνειας στην οροφή του. «η. Υπόγειες ζεύξεις κτιρίων ύστερα από έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, με στάθμη της πλάκας επικάλυψης τουλάχιστον 1,00 μ. κάτω από τη στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου εδάφους.» Β. Στην επιφάνεια τους επιτρέπονται εφόσον καλύπτεται η υποχρέωση για φύτευση: α) Οι κατασκευές των περιπτώσεων α`, δ`, ι`, ια`, ιβ` της παραγράφου 7 χωρίς προϋποθέσεις μέγιστου πλάτους και πάντοτε έως το όριο της ρυμοτομικής γραμμής. β) Υπαίθριες σκάλες όταν τηρούνται ταυτόχρονα οι προϋποθέσεις ότι εξυπηρετούν όροφο που η στάθμη του δαπέδου του δεν υπέρκειται από την οριστική (φυσική ή τεχνητή) στάθμη του εδάφους περισσότερο από 1,80 μ. και δεν προεξέχουν από την οικοδομική γραμμή περισσότερο από το ένα τέταρτο του πλάτους του προκηπίου.

	με δομικά στοιχεία και με τα όρια του οικοπέδου. 7. Επί των ακάλυπτων χώρων του οικοπέδου και εφόσον καλύπτεται η υποχρέωση για φύτευση, σύμφωνα με την παράγραφο 2, επιτρέπονται οι παρακάτω κατασκευές: α) Πέργκολες. β) Τοιχία για την αντιστήριξη πρανών, διαχωριστικοί τοίχοι μέγιστου ύψους 1,50 μ., τοίχοι ελεύθερης διάταξης που συμβάλλουν στη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου μέγιστου ύψους 1,50 μ., πεζούλια, βεράντες, διαμορφώσεις εισόδων (αυλόθυρες – πορτοσιές), φυτεύσεις, cours anglaises συνολικού μήκους μικρότερου ή ίσου του 1/2 της όψης στην οποία αντιστοιχεί και μέχρι καθαρού πλάτους 1,50 μ. καθώς και στοιχεία εξυπηρέτησης (πάγκοι, τραπέζια), άθλησης και παιχνιδότοπων. Στην περίπτωση που οι διαχωριστικοί τοίχοι ή τοίχοι ελεύθερης διάταξης υπερβαίνουν το 1,50μ., λόγω αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, τότε απαιτείται γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. γ) Κατασκευές όπως υπαίθριες σκάλες με τα πλατύσκαλά τους, κλίμακες κινδύνου σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις, πλατύσκαλα εισόδων, κεκλιμένα επίπεδα-ράμπες (στεγασμένα ή μη), μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών ή/και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων, οι οποίες κατασκευές είναι απαραίτητες για τη σύνδεση των επιπέδων του ακάλυπτου χώρου καθώς και για την πρόσβαση στους ισόγειους, υπέργειους	γ) Στοιχεία διευκόλυνσης της μετακίνησης ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων. δ) Στέγαστρα για την εξυπηρέτηση πρατηρίων υγρών και αερίων καυσίμων μετά από έγκριση φορέα και Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής έως το όριο της ρυμοτομικής γραμμής. Τα στέγαστρα μπορούν να προεξέχουν της οικοδομικής γραμμής έως πλάτους 1/10Π και όχι περισσότερο των 2,00 μ. όταν η οικοδομική γραμμή ταυτίζεται με τη ρυμοτομική γραμμή. Σε κάθε περίπτωση το ύψος του στεγάστρου θα πρέπει να είναι τουλάχιστον 5,00 μέτρα από τη στάθμη του πεζοδρομίου. 9. Περιφράγματα α) Τα οικόπεδα οριοθετούνται με σταθερούς οριοδείκτες ή με περιφράγματα. Επιτρέπεται η περίφραξη των αρτίων οικοπέδων και γηπέδων και των μη ρυμοτομούμενων τμημάτων των μη αρτίων και μη οικοδομήσιμων οικοπέδων, που βρίσκονται σε εντός σχεδίου περιοχές. Επιτρέπεται η περίφραξη μη αρτίων γηπέδων με πρόχειρη κατασκευή, όπως συρματόπλεγμα. β) Τα περιφράγματα τοποθετούνται είτε κατά μήκος των ορίων των ομόρων οικοπέδων είτε στο πρόσωπο αυτών. Ολα τα περιφράγματα κατασκευάζονται εξ ολοκλήρου εντός του οικοπέδου. γ) Τα περιφράγματα του οικοπέδου ή γηπέδου σε κανένα σημείο δεν μπορεί να έχουν ύψος μεγαλύτερο από 3,00 μ. και το συμπαγές τμήμα τους μεγαλύτερο από 1,50 μ.. Τα αυλόθυρα

	και υπόγειους χώρους του κτιρίου. Όταν τα στεγασμένα κεκλιμένα επίπεδα – ράμπες φυτεύονται πάνω από την πλάκα τους, σε ελάχιστο πάχος εδάφους 40 εκατοστών, προσμετρώνται στον υπολογισμό της φύτευσης. Στην περίπτωση που τα κεκλιμένα επίπεδα – ράμπες (στεγασμένα ή μη) οχημάτων δεν είναι εφικτό να κατασκευαστούν κάθετα στην πρόσοψη του κτιρίου ή των κτιρίων, επιτρέπεται να κατασκευαστούν παράλληλα στην πρόσοψη αυτών ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Οι εν λόγω κατασκευές δεν αποτελούν αφετηρία μέτρησης του πραγματοποιούμενου ύψους του κτιρίου. δ) Ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού, κολυμβητικές δεξαμενές (πισίνες) με τις απαραίτητες για τη λειτουργία τους εγκαταστάσεις. ε) Συστοιχία λεβήτων αερίου για θέρμανση ή παραγωγή ζεστού νερού χρήσης. στ) Δεξαμενή αερίου καυσίμου, όπως και αποθήκη συσσωρευτών φωτοβολταϊκών συστημάτων εφόσον δεν μπορεί να είναι υπόγειες. ζ) Αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία, ογκοπλαστικές προεξοχές και διακοσμητικά στοιχεία, κινητά ή σταθερά συστήματα σκίασης, κατασκευές για τη συντήρηση του κελύφους, αγωγοί τεχνικών συστημάτων (όπως καμινάδες, αεραγωγοί, υδρορροές κλπ), σύμφωνα με το άρθρο 16. η) Εγκαταστάσεις παθητικών ή ενεργητικών ηλιακών συστημάτων, αντιθορυβικών συστημάτων, κλιματιστικών και αντλιών θερμότητας	- πορτασιές για την είσοδο πεζών και οχημάτων που κατασκευάζονται σε συνέχεια της περίφραξης έχουν μέγιστο ύψος 2,50 μ. και μπορεί να αποτελούνται από συμπαγή στοιχεία. Αφετηρία μέτρησης των υψών είναι η υψηλότερη από τις οριστικές στάθμες του εδάφους εκατέρωθεν του περιφράγματος. Για τα περιφράγματα που βρίσκονται στο πρόσωπο του οικοπέδου, τα παραπάνω ύψη μετρούνται από τη στάθμη του πεζοδρομίου. Επιτρέπεται παρέκκλιση των παραπάνω διατάξεων όσον αφορά την κατασκευή συμπαγούς περιφράγματος έως ύψους 3,00 μ., σε ειδικές περιπτώσεις, ή σε παραδοσιακούς οικισμούς, ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. δ) Αν το φυσικό έδαφος στη ρυμοτομική γραμμή είναι υψηλότερο από τη στάθμη του πεζοδρομίου από 1,00 μ. έως 2,50 μ., το περίφραγμα μπορεί να κατασκευαστεί συμπαγές έως τη στάθμη του φυσικού εδάφους. Αν από τη στάθμη του πεζοδρομίου έως τη στάθμη του φυσικού εδάφους στη ρυμοτομική γραμμή υπάρχει υψομετρική διαφορά μεγαλύτερη από 2,50 μ., το συμπαγές τμήμα του περιφράγματος μπορεί να έχει ύψος έως 2,50 μ. και το έδαφος κλιμακώνεται έτσι ώστε κάθε κλιμάκωση να έχει ύψος έως 2,50 μ. και πλάτος τουλάχιστον 1,50 μ.. ε) Στα οικόπεδα και γήπεδα, στα οποία ανεγείρονται ειδικά κτίρια, επιτρέπεται, ύστερα από έγκριση του

	που κατασκευάζονται σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. θ) Εγκαταστάσεις παθητικών ή ενεργητικών ηλιακών συστημάτων, και κλιματιστικών σε παραδοσιακούς οικισμούς ή διατηρητέα κτίρια, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ή του αρμόδιου φορέα, ως προς την ένταξή τους στο χώρο. ι) Κινητά ή μόνιμα προστεγάσματα με μέγιστο πλάτος προεξοχής 1/2 Δ. ια) Στέγαστρα σε οποιαδήποτε θέση. ιβ) Οι εγκαταστάσεις των πρατηρίων, οι δεξαμενές, οι αντλίες διάθεσης υγρών και αερίων καυσίμων και τα στέγαστρά τους, στις θέσεις που εγκρίνονται από την αρμόδια υπηρεσία, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Στην περίπτωση αυτή το σύνολο των κατασκευών των περιπτώσεων α΄ και ια΄ δεν μπορεί να υπερβαίνει το εμβαδόν της επιτρεπόμενης κάλυψης. ιγ) Ενιαίοι χώροι στάθμευσης (περ. ιγ. της παρ. 6 του άρθρου 11). ιδ) Υπαίθριες θέσεις στάθμευσης. ιε) Στεγασμένοι ανελκυστήρες και συστήματα σκίασης υπαίθριων θέσεων στάθμευσης, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. ιστ) Χώροι φυλακίων, σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. ιζ) Κλειστός χώρος συλλογής και αποθήκευσης απορριμμάτων, σύμφωνα με την περ. κε. της παρ. 6 του άρθρου 11.	αρμόδιου από άποψη λειτουργίας του συγκεκριμένου κτιρίου φορέα να κατασκευάζεται συμπαγές περίφραγμα, με ύψος μεγαλύτερο από 3,00 μ., εφόσον απαιτείται από λόγους ασφάλειας ή λειτουργίας. στ) Οι ιδιοκτησίες που καθορίζονται με κάθετη σύσταση ιδιοκτησίας, περιφράσονται μόνον στα όρια του οικοπέδου ή του γηπέδου.»

	ιη) Ζεύξεις κτιρίων ή τμήματα ζεύξεων κτιρίων, ύστερα από έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. 8. Τα προκήπια διαμορφώνονται ανάλογα με τη χρήση του κτιρίου, περιλαμβάνουν πάντοτε δένδρα, φυτά ή και υδάτινες κατασκευές σύμφωνα με τις διατάξεις του κτιριοδομικού κανονισμού. Α. Κάτω από την επιφάνειά τους, εκτός των προβλεπόμενων στα άρθρα του παρόντων νόμου, επιπλέον επιτρέπονται : α) Εγκαταστάσεις των οργανισμών κοινής ωφέλειας. β) Δεξαμενές νερού, δεξαμενές λυμάτων και δίκτυα για την εξυπηρέτηση του κτιρίου. γ) Δεξαμενές υγρών και αερίων καυσίμων πρατηρίων καυσίμων σε αποστάσεις που ορίζονται από τους ισχύοντες σχετικούς κανονισμούς. δ) Διαπλατύνσεις των θεμελίων, έως 0,30 μ. έξω από τις εγκεκριμένες ρυμοτομικές γραμμές, εφόσον το πάνω μέρος τους βρίσκεται σε βάθος μεγαλύτερο από 2,50 μέτρα από την οριστική στάθμη του κοινόχρηστου χώρου στη συγκεκριμένη θέση. ε) Υποσταθμός ηλεκτρικού ρεύματος που κατασκευάζεται από τη ΔΕΗ σε απόσταση 2,00 μ. από τη ρυμοτομική γραμμή και με στάθμη της πλάκας επικάλυψης 1,00 μ. τουλάχιστον κάτω από τη στάθμη της οδού και του πέριξ εδάφους. ζ) Ανοιχτός χώρος στάθμευσης ή υπόσκαφος σε οικόπεδα ή γήπεδα με κλίση τουλάχιστον 20% με προϋπόθεση την υποχρεωτική ύπαρξη φυτεμένης επιφάνειας στην οροφή του.	

	η) Υπόγειες ζεύξεις κτιρίων ή τμήματα υπογείων ζεύξεων κτιρίων ύστερα από έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, με στάθμη της πλάκας επικάλυψης τουλάχιστον 1,00 μ. κάτω από τη στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου εδάφους, κατά την παρ.5 του άρθρου 20 του ν. 4067/12. Β. Στην επιφάνειά τους επιτρέπονται, εκτός όσων αναφέρονται σε άλλα άρθρα του 4067/12, εφόσον καλύπτεται η υποχρέωση για φύτευση επιπλέον : α) Πέργκολες, ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού, κολυμβητικές δεξαμενές (πισίνες) με τις απαραίτητες για τη λειτουργία τους εγκαταστάσεις, κινητά ή μόνιμα προστεγάσματα, στέγαστρα και υπαίθριες θέσεις στάθμευσης (σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις), χωρίς προϋποθέσεις μέγιστου πλάτους και πάντοτε έως το όριο της ρυμοτομικής γραμμής. β) Υπαίθριες σκάλες με τα πλατύσκαλά τους, εφόσον εξυπηρετούν όροφο που η στάθμη του δαπέδου του δεν υπέρκειται από την οριστική (φυσική ή τεχνητή) στάθμη του εδάφους περισσότερο από 1,80 μ., υπαίθριες σκάλες για την πρόσβαση στους ισόγειους και υπόγειους χώρους του κτιρίου, πλατύσκαλα εισόδων, κεκλιμένα επίπεδα - ράμπες πεζών και κεκλιμένα επίπεδα - ράμπες (στεγασμένα ή μη) οχημάτων κάθετες στην πρόσοψη του κτιρίου ή των κτιρίων. Όταν τα στεγασμένα κεκλιμένα επίπεδα – ράμπες φυτεύονται πάνω από την πλάκα τους, σε ελάχιστο πάχος εδάφους 40 εκατοστών, προσμετρώνται στον υπολογισμό της φύτευσης. Στην	

	περίπτωση που τα κεκλιμένα επίπεδα – ράμπες (στεγασμένα ή μη) οχημάτων δεν είναι εφικτό να κατασκευαστούν κάθετα στην πρόσοψη του κτιρίου ή των κτιρίων, επιτρέπεται να κατασκευαστούν παράλληλα στην πρόσοψη αυτών ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. γ) Στοιχεία διευκόλυνσης της μετακίνησης ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων. δ) Στέγαστρα για την εξυπηρέτηση πρατηρίων υγρών και αερίων καυσίμων μετά από έγκριση φορέα και Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής έως το όριο της ρυμοτομικής γραμμής. Τα στέγαστρα μπορούν να προεξέχουν της οικοδομικής γραμμής έως πλάτους 1/10.Π και όχι περισσότερο των 2,00 μ. όταν η οικοδομική γραμμή ταυτίζεται με τη ρυμοτομική γραμμή. Σε κάθε περίπτωση το ύψος του στεγάστρου θα πρέπει να είναι τουλάχιστον 5,00 μέτρα από τη στάθμη του πεζοδρομίου. ε) Τοιχία για την αντιστήριξη πρανών, διαχωριστικοί τοίχοι μέγιστου ύψους 1,50 μ., τοίχοι ελεύθερης διάταξης που συμβάλλουν στη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου μέγιστου ύψους 1,50 μ., πεζούλια, βεράντες, διαμορφώσεις εισόδων (αυλόθυρες – πορτοσιές), φυτεύσεις, cours anglaises συνολικού μήκους μικρότερου ή ίσου του 1/2 της όψης στην οποία αντιστοιχεί και μέχρι καθαρού πλάτους 1,50 μ. καθώς και στοιχεία εξυπηρέτησης (πάγκοι, τραπέζια), άθλησης και παιχνιδότοπων. Στην περίπτωση που οι διαχωριστικοί τοίχοι ή τοίχοι ελεύθερης διάταξης υπερβαίνουν το 1,50μ., λόγω	

	αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, τότε απαιτείται γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. στ) Αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία, ογκοπλαστικές προεξοχές και διακοσμητικά στοιχεία, κινητά ή σταθερά συστήματα σκίασης, σύμφωνα με το άρθρο 16, ζ) Χώροι φυλακίων, σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, η) Κλειστός χώρος συλλογής και αποθήκευσης απορριμμάτων, σύμφωνα με την περ. κε. της παρ. 6 του άρθρου 11, θ) Υπέργειες ζεύξεις κτιρίων και τμήματα υπέργειων ζεύξεων κτιρίων κατά την παρ.5 του άρθρου 20, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. 9. Περιφράγματα α) Τα οικόπεδα οριοθετούνται με σταθερούς οριοδείκτες ή με περιφράγματα. Επιτρέπεται η περίφραξη των αρτίων οικοπέδων και γηπέδων και των μη ρυμοτομούμενων τμημάτων των μη αρτίων και μη οικοδομήσιμων οικοπέδων, που βρίσκονται σε εντός σχεδίου περιοχές. Επιτρέπεται η περίφραξη μη αρτίων γηπέδων με πρόχειρη κατασκευή, όπως συρματόπλεγμα. β) Τα περιφράγματα τοποθετούνται είτε κατά μήκος των ορίων των όμορων οικοπέδων είτε στο πρόσωπο αυτών. Τα περιφράγματα & τα αυλόθυρα – πορτασιές επιτρέπεται να κατασκευάζονται σε απόσταση από τα όρια του οικοπέδου και εντός των ορίων αυτού ύστερα από γνωμοδότηση του	

	Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Όλα τα περιφράγματα κατασκευάζονται εξ ολοκλήρου εντός του οικοπέδου. γ) Τα περιφράγματα του οικοπέδου ή γηπέδου σε κανένα σημείο δεν μπορεί να έχουν ύψος μεγαλύτερο από 3,00 μ. και το συμπαγές τμήμα τους μεγαλύτερο από 1,50 μ. Τα αυλόθυρα – πορτασιές για την είσοδο πεζών και οχημάτων που κατασκευάζονται σε συνέχεια της περίφραξης έχουν μέγιστο ύψος 2,50 μ. και μπορεί να αποτελούνται από συμπαγή στοιχεία. Αφετηρία μέτρησης των υψών είναι η υψηλότερη από τις οριστικές στάθμες του εδάφους εκατέρωθεν του περιφράγματος. Για τα περιφράγματα που βρίσκονται στο πρόσωπο του οικοπέδου, τα παραπάνω ύψη μετρούνται από τη στάθμη του πεζοδρομίου. Επιτρέπεται παρέκκλιση των παραπάνω διατάξεων όσον αφορά την κατασκευή συμπαγούς περιφράγματος έως ύψους 3,00 μ. ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. δ) Αν το φυσικό έδαφος στη ρυμοτομική γραμμή είναι υψηλότερο από τη στάθμη του πεζοδρομίου από 1,00 μ. έως 2,50 μ., το περίφραγμα μπορεί να κατασκευαστεί συμπαγές έως τη στάθμη του φυσικού εδάφους. Αν από τη στάθμη του πεζοδρομίου έως τη στάθμη του φυσικού εδάφους στη ρυμοτομική γραμμή υπάρχει υψομετρική διαφορά μεγαλύτερη από 2,50 μ., το συμπαγές τμήμα του περιφράγματος μπορεί να έχει ύψος έως 2,50 μ. και το έδαφος κλιμακώνεται έτσι ώστε κάθε κλιμάκωση να έχει ύψος έως 2,50 μ. και πλάτος τουλάχιστον 1,50 μ.	

	ε) Στα οικόπεδα και γήπεδα, στα οποία ανεγείρονται ειδικά κτίρια, επιτρέπεται, ύστερα από έγκριση του αρμόδιου από άποψη λειτουργίας του συγκεκριμένου κτιρίου φορέα να κατασκευάζεται συμπαγές περίφραγμα, με ύψος μεγαλύτερο από 3,00 μ., εφόσον απαιτείται από λόγους ασφάλειας ή λειτουργίας. στ) Οι ιδιοκτησίες που καθορίζονται με κάθετη σύσταση ιδιοκτησίας, περιφράσσονται μόνον στα όρια του οικοπέδου ή του γηπέδου.»	
	Άρθρο 109 Φυτεμένα δώματα - Τροποποίηση παρ. 1 και 3 άρθρου 18 ν. 4067/2012 Οι παράγραφοι 1 και 3 του άρθρου 18 του ν. 4067/2012 αντικαθίστανται και το άρθρο 18 του ν. 4067/2012 διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 18 Φυτεμένα δώματα 1. Η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους, νέων, νομίμως υφισταμένων κτιρίων και κτιρίων των εδαφίων δ΄, ε΄ και στ΄ της παραγράφου 2 του άρθρου 23 του ν.4014/2011, επιτρέπεται εφόσον δεν αντίκειται σε ειδικότερους όρους δόμησης που ισχύουν. Το υπόστρωμα ανάπτυξης των φυτών με τη διαστρωμάτωση των εξειδικευμένων υλικών, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 40 εκ. πάνω από την άνω επιφάνεια της μόνωσης του δώματος και της επικάλυψής της. Η βλάστηση που αναπτύσσεται επάνω σε αυτό δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 3,00 μ. Το	Νόμος 4067/2012 Άρθρο 18 Φυτεμένα δώματα «1. Η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους, νέων, νομίμως υφισταμένων κτιρίων και κτιρίων των εδαφίων δ`, ε` και στ` της παραγράφου 2 του άρθρου 23 του ν. 4014/2011, επιτρέπεται εφόσον δεν αντίκειται σε ειδικότερους όρους δόμησης που ισχύουν. Το υπόστρωμα ανάπτυξης των φυτών με τη διαστρωμάτωση των εξειδικευμένων υλικών, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 40 εκ. πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου. Η βλάστηση που αναπτύσσεται επάνω σε αυτό δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 3,00 μ.. Το είδος της βλάστησης, το υπόστρωμα ανάπτυξης των φυτών, το σύστημα της πολυεπίπεδης διαστρωμάτωσης των εξειδικευμένων

	είδος της βλάστησης, το υπόστρωμα ανάπτυξης των φυτών, το σύστημα της πολυεπίπεδης διαστρωμάτωσης των εξειδικευμένων υλικών, καθώς και το αρδευτικό σύστημα, περιγράφεται σε τεχνική έκθεση, όπως ορίζεται στην παράγραφο 2. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών επάνω στις απολήξεις των κλιμακοστασίων και τα φρεάτια των ανελκυστήρων. Η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους των κτιρίων πρέπει να μην προσβάλλει την αισθητική του κτιρίου και να εναρμονίζεται με τις υπόλοιπες κατασκευές που προβλέπονται σε αυτά, βάσει του άρθρου 19 του παρόντος. Ειδικά για τις στέγες, πρέπει η φυτεμένη επιφάνεια να ακολουθεί την κλίση τους, ώστε να μην αλλοιώνεται η μορφή του κτιρίου. Οι φυτεμένες επιφάνειες στα δώματα, τις στέγες και τους υπαίθριους χώρους των κτιρίων δεν αίρουν την υποχρέωση της παραγράφου 2 του άρθρου 17 του παρόντος. 2.α. Νέα κτίρια : Για την κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους κτιρίων που κατασκευάζονται με άδειες δόμησης, ακολουθούνται οι καθοριζόμενες διαδικασίες πληρότητας και ελέγχου του ν.4030/2011 «Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις» (Α΄249), όπως ισχύει, με την πρόσθετη υποβολή τεχνικής έκθεσης κατασκευής Φυτεμένης	υλικών, καθώς και το αρδευτικό σύστημα, περιγράφεται σε τεχνική έκθεση, όπως ορίζεται στην παράγραφο 2. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών επάνω στις απολήξεις των κλιμακοστασίων και τα φρεάτια των ανελκυστήρων. Η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους των κτιρίων πρέπει να μην προσβάλλει την αισθητική του κτιρίου και να εναρμονίζεται με τις υπόλοιπες κατασκευές που προβλέπονται σε αυτά, βάσει του άρθρου 19 του παρόντος. Ειδικά για τις στέγες, πρέπει η φυτεμένη επιφάνεια να ακολουθεί την κλίση τους, ώστε να μην αλλοιώνεται η μορφή του κτιρίου. Οι φυτεμένες επιφάνειες στα δώματα, τις στέγες και τους υπαίθριους χώρους των κτιρίων δεν αίρουν την υποχρέωση της παραγράφου 2 του άρθρου 17 του παρόντος. 2. α. Νέα κτίρια: Για την κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους κτιρίων που κατασκευάζονται με άδειες δόμησης, ακολουθούνται οι καθοριζόμενες διαδικασίες πληρότητας και ελέγχου του ν. 4030/2011 «Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις» (Α` 249), όπως ισχύει, με την πρόσθετη υποβολή τεχνικής έκθεσης κατασκευής Φυτεμένης Επιφάνειας δώματος ή στέγης ή υπαίθριου χώρου.

	Επιφάνειας δώματος ή στέγης ή υπαίθριου χώρου. Η κατασκευή της φυτεμένης επιφάνειας συσχετίζεται με τις επί μέρους μελέτες του κτιρίου. Η ανωτέρω τεχνική έκθεση συντάσσεται σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες προδιαγραφές και κατευθυντήριες οδηγίες. β. Υφιστάμενα κτίρια : Για την κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους υφιστάμενων κτιρίων, κατά την έννοια της παραγράφου 1, δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας. Για την κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα κτίρια της παρ.1 του άρθρου 21 του ν.4030/2011 απαιτείται σύμφωνη γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Για τα κηρυγμένα διατηρητέα κτίρια ή νεώτερα μνημεία, απαιτείται επιπροσθέτως η σύμφωνη γνώμη του φορέα προστασίας τους. Σε κάθε υπηρεσία δόμησης τηρείται ειδικό Μητρώο «Φυτεμένων Επιφανειών», που ενημερώνεται με τις κατά τα άνω υποβαλλόμενες γνωστοποιήσεις. 3. Το περιεχόμενο του φακέλου των δικαιολογητικών και οι επιμέρους προδιαγραφές σχεδίων και τεχνικής έκθεσης που υποβάλλονται στην αρμόδια υπηρεσία για την κατασκευή Φυτεμένης Επιφάνειας προσδιορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.»	Η κατασκευή της φυτεμένης επιφάνειας συσχετίζεται με τις επί μέρους μελέτες του κτιρίου. Η ανωτέρω τεχνική έκθεση συντάσσεται σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες προδιαγραφές και κατευθυντήριες οδηγίες. β. Υφιστάμενα κτίρια: Για την κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους υφιστάμενων κτιρίων, κατά την έννοια της παραγράφου 1, δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας. Για την κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα κτίρια της παρ. 1 του άρθρου 21 του ν. 4030/2011 απαιτείται σύμφωνη γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Για τα κηρυγμένα διατηρητέα κτίρια ή νεώτερα μνημεία, απαιτείται επιπροσθέτως η σύμφωνη γνώμη του φορέα προστασίας τους. Σε κάθε υπηρεσία δόμησης τηρείται ειδικό Μητρώο «Φυτεμένων Επιφανειών», που ενημερώνεται με τις κατά τα άνω υποβαλλόμενες γνωστοποιήσεις 3. Το περιεχόμενο του φακέλου των δικαιολογητικών και οι επί μέρους προδιαγραφές σχεδίων και τεχνικής έκθεσης που υποβάλλονται στην αρμόδια υπηρεσία για την κατασκευή Φυτεμένης Επιφάνειας προσδιορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.»
	Άρθρο 110	Νόμος 4067/2012

	Κατασκευές πάνω από το κτίριο - Αντικατάσταση παρ. 2 και 3 άρθρου 19 ν. 4067/2012 Οι παράγραφοι 2 και 3 του άρθρου 19 του ν. 4067/2012 αντικαθίστανται και το άρθρο 19 διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 19 Κατασκευές πάνω από το κτίριο 1. Όλες οι κατασκευές πάνω από το κτίριο πρέπει να αποτελούν ένα ενιαίο αισθητικό σύνολο, μπορεί να συνδέονται ή να περιφράσσονται με ελαφρά ή διάτρητα στοιχεία και οι θέσεις τους αποτυπώνονται υποχρεωτικά στις μελέτες που συνοδεύουν την άδεια δόμησης. 2. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και μέσα στο ιδεατό στερεό επιτρέπονται: α) i. Σε νέα και υφιστάμενα κτίρια, χώροι κύριας χρήσης αποκλειστικής ή κοινόχρηστης, μέγιστης επιφάνειας 35 τ.μ. και μέγιστου ύψους 3,40 μ., με προϋπόθεση τη δημιουργία φυτεμένου δώματος που καλύπτει το 80% της συνολικής επιφάνειας του δώματος. Στην παραπάνω φυτεμένη επιφάνεια του δώματος κτιρίου εξαιρείται η επιφάνεια των στηθαίων, της απόληξης κλιμακοστασίου και του ανελκυστήρα με το φρεάτιό του. Στον υπολογισμό της φυτεμένης επιφάνειας συμμετέχουν οι ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού και οι πισίνες σε ποσοστό 50% της επιφάνειάς τους, καθώς και οι φυτεμένες επιφάνειες κάτω από πέργκολες. ii. Σε νέα και υφιστάμενα κτίρια, χώροι κύριας χρήσης αποκλειστικής ή	Άρθρο 19 Κατασκευές πάνω από το κτίριο «1. Ολες οι κατασκευές πάνω από το κτίριο πρέπει να αποτελούν ένα ενιαίο αισθητικό σύνολο, μπορεί να συνδέονται ή να περιφράσσονται με ελαφρά ή διάτρητα στοιχεία και οι θέσεις τους αποτυπώνονται υποχρεωτικά στις μελέτες που συνοδεύουν την άδεια δόμησης. 2. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και μέσα στο ιδεατό στερεό επιτρέπονται: «α) Σε νέα και υφιστάμενα κτίρια, χώροι κύριας χρήσης αποκλειστικής ή κοινόχρηστης, μέγιστης επιφάνειας 35 τ.μ. και μέγιστου ύψους 3,40 μ., με προϋπόθεση τη δημιουργία φυτεμένου δώματος που καλύπτει το 80% της συνολικής επιφάνειας του δώματος και με αναλογία ένα (1) τ.μ. χώρου ανά πέντε (5) τ.μ. φύτευσης. β) Καπνοδόχοι, αγωγοί αερισμού, εγκαταστάσεις ηλιακών συστημάτων με τοποθέτηση του δοχείου σε άμεση επαφή με την άνω στάθμη του δώματος και τοποθέτηση του συλλέκτη πάνω από αυτό, πύργοι ψύξης και δοχεία διαστολής, φωτοβολταϊκών συστημάτων και συστήματα παραγωγής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και αντλίες θερμότητας.» «γ) Απολήξεις κλιμακοστασίων με στάση ανελκυστήρα στο δώμα και φρεάτων ανελκυστήρων με τις ελάχιστες αναγκαίες διαστάσεις και μέγιστο εξωτερικό ύψος 3,80 μ. από

	κοινόχρηστης, μέγιστης επιφάνειας 35 τ.μ. και μέγιστου ύψους 3,40 μ., με προϋπόθεση τη δημιουργία φυτεμένου δώματος που καλύπτει το 50% της συνολικής επιφάνειας του δώματος κτιρίου και επιπλέον τη δημιουργία φυτεμένων υπαίθριων χώρων, δωμάτων ορόφων (που προκύπτουν από υποχώρηση ορόφων) και ανοικτών εξωστών που συνολικά καλύπτουν το 50% της συνολικής επιφάνειας του δώματος κτιρίου. Στην παραπάνω φυτεμένη επιφάνεια του δώματος κτιρίου εξαιρείται η επιφάνεια των στηθαίων, της απόληξης κλιμακοστασίου και του ανελκυστήρα με το φρεάτιό του. Στον υπολογισμό της φυτεμένης επιφάνειας συμμετέχουν οι ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού και οι πισίνες σε ποσοστό 50% της επιφάνειάς τους, καθώς και οι φυτεμένες επιφάνειες κάτω από πέργκολες. Στις παραπάνω περιπτώσεις οι χώροι κύριας αποκλειστικής χρήσης δύνανται να συνδέονται λειτουργικά με ιδιοκτησίες του υποκείμενου ορόφου. Επίσης, στις παραπάνω περιπτώσεις είναι δυνατή η προσαύξηση του ύψους του κτιρίου σύμφωνα με το δεύτερο εδάφιο της παρ. 8 του άρθρου 15. β) Καπνοδόχοι, αγωγοί αερισμού, εγκαταστάσεις ηλιακών συστημάτων με τοποθέτηση του δοχείου σε άμεση επαφή με την άνω στάθμη του δώματος και τοποθέτηση του συλλέκτη πάνω από αυτό, πύργοι ψύξης και δοχεία διαστολής, φωτοβολταϊκών συστημάτων και συστήματα παραγωγής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, συστήματα διαχείρισης νωπού αέρα,	την τελικά διαμορφωμένη επιφάνεια του τελευταίου ορόφου του κτιρίου. Πάνω στις απολήξεις αυτές απογορεύεται η τοποθέτηση οποιασδήποτε κατασκευής ή εγκατάστασης. δ) Στηθαία και κιγκλιδώματα ασφαλείας τοποθετούνται στη θέση του περιγράμματος του υποκείμενου ορόφου. ε) Ασκεπείς πισίνες, διακοσμητικά χωροδικτυώματα μέγιστου ύψους 3,00 μ., μόνιμες γλάστρες φυτών και γενικά εγκαταστάσεις για τη δημιουργία κήπων με τον εξοπλισμό τους, που κατασκευάζονται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, τοποθετούνται υποχρεωτικά μέσα στο χώρο που ορίζεται από στηθαία ή κιγκλιδώματα ασφαλείας. στ) Κατασκευές για τη στήριξη των φυτών, πέργκολες που μπορούν να επικαλύπτονται από ελαφρά εύκαμπτα υλικά ή κινητά συστήματα, καλαμωτές, φωτοβολτάικά πανέλα και μόνο σε οριζόντια θέση. ζ) Στέγες. Σε κάθε περίπτωση απαγορεύονται κατασκευές που δημιουργούν κατακόρυφα ανοίγματα και διαφοροποιούν την ενιαία κλίση και στερεομετρία της στέγης. «3. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και έξω από το ιδεατό στερεό επιτρέπεται η τοποθέτηση αλεξικέραυνου, κεντρικής κεραίας τηλεόρασης, ραδιοφώνου κινητής επικοινωνίας, τεχνικά συστήματα αξιοποίησης αιολικής ενέργειας και σταθμών ΗΕΡΟS.»

	ανεμιστήρες εξαερισμού και αντλίες θερμότητας. γ) Απολήξεις κλιμακοστασίων με στάση ανελκυστήρα στο δώμα (φυτεμένο ή μη) και φρεάτων ανελκυστήρων με τις ελάχιστες αναγκαίες διαστάσεις και μέγιστο εξωτερικό ύψος 3,80 μ. από την τελικά διαμορφωμένη επιφάνεια του τελευταίου ορόφου του κτιρίου. Σε αυτήν την περίπτωση ο χώρος κύριας χρήσης της παρ. 2.α) του παρόντος δύναται να έχει μέγιστο εξωτερικό ύψος 3,80 μ. από την τελικά διαμορφωμένη επιφάνεια του τελευταίου ορόφου του κτιρίου. Πάνω στις απολήξεις αυτές απαγορεύεται η τοποθέτηση οποιασδήποτε κατασκευής ή εγκατάστασης. Απολήξεις κλιμακοστασίων χωρίς στάση ανελκυστήρα στο δώμα (φυτεμένο ή μη) και μέγιστο εξωτερικό ύψος 3,40 μ. από την τελικά διαμορφωμένη επιφάνεια του τελευταίου ορόφου του κτιρίου. Πάνω στις απολήξεις αυτές απαγορεύεται η τοποθέτηση οποιασδήποτε κατασκευής ή εγκατάστασης. Στο ίδιο δώμα επιτρέπεται η κατασκευή περισσοτέρων της μίας απόληξης κλιμακοστασίου με στάση ή μη ανελκυστήρα, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. δ) Στηθαία και κιγκλιδώματα ασφαλείας τοποθετούνται στη θέση του περιγράμματος του υποκείμενου ορόφου. Όταν τα στηθαία και τα κιγκλιδώματα ασφαλείας τοποθετούνται στην άκρη της οριζόντιας προεξοχής του δαπέδου του δώματος τότε η επιφάνεια της οριζόντιας προεξοχής θεωρείται ανοικτός εξώστης και προσμετράται στο σύνολο των επιτρεπόμενων εξωστών. Σε	

	αυτήν την περίπτωση η παραπάνω επιφάνεια συνυπολογίζεται στην επιφάνεια του δώματος του κτιρίου. ε) Ασκεπείς πισίνες, διακοσμητικά χωροδικτυώματα μέγιστου ύψους 3,00 μ., μόνιμες γλάστρες φυτών και γενικά εγκαταστάσεις για τη δημιουργία κήπων με τον εξοπλισμό τους, που κατασκευάζονται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, τοποθετούνται υποχρεωτικά μέσα στο χώρο που ορίζεται από στηθαία ή κιγκλιδώματα ασφαλείας. στ) Κατασκευές για τη στήριξη των φυτών, πέργκολες που μπορούν να επικαλύπτονται από ελαφρά εύκαμπτα υλικά ή κινητά συστήματα, καλαμωτές, φωτοβολταϊκά πανέλα αποκλειστικά σε οριζόντια θέση και φωτοβολταϊκά πανέλα πάνω από τη στέγη αποκλειστικά ακολουθώντας την κλίση της. ζ) Στέγες. Σε κάθε περίπτωση απαγορεύονται κατασκευές που δημιουργούν κατακόρυφα ανοίγματα και διαφοροποιούν την ενιαία κλίση και στερεομετρία της στέγης. 3. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και έξω από το ιδεατό στερεό επιτρέπεται η τοποθέτηση: α. αλεξικέραυνου, κεντρικής κεραίας τηλεόρασης και ραδιοφώνου, κεραίας κινητής επικοινωνίας, β. τεχνικών συστημάτων αξιοποίησης αιολικής ενέργειας και σταθμών ΗΕΡΟS γ. κατασκευές αντιθορυβικής προστασίας (ηχοπετάσματα) σε υφιστάμενα ειδικά κτίρια για την απόσβεση ήχων που προέρχονται από μηχανήματα κλιματισμού. Οι κατασκευές αυτές τοποθετούνται σε απόσταση	

	τουλάχιστον 0,50 μ. από κάθε όψη του κτιρίου και έχουν μέγιστο ύψος 3,50 μ. μαζί με τη βάση στήριξής τους.»	
	Άρθρο 111 Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους – Αντικατάσταση παρ. 4 άρθρου 20 ν. 4067/2012 Η παρ. 4 του άρθρου 20 του ν. 4067/2012 αντικαθίσταται και το άρθρο 20 διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 20 Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους 1. Στους δημόσιους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού επιτρέπονται κατασκευές για: α) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή / και εμποδιζόμενων ατόμων, β) τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλεια τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών, γ) λυόμενες και προσωρινές κατασκευές, δ) για τη λειτουργία και την εξυπηρέτηση των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς. Οι παραπάνω κατασκευές υλοποιούνται από τον οικείο Δήμο, από άλλους δημόσιους ή ιδιωτικούς φορείς ή νομικά πρόσωπα ή ιδιώτες, ύστερα από απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και άδεια της Υπηρεσίας Δόμησης. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται οι κατηγορίες	Νόμος 4067/2012 Άρθρο 20 Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους «1. Στους δημόσιους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού επιτρέπονται κατασκευές για: α) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή / και εμποδιζόμενων ατόμων, β) τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλεια τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών, γ) λυόμενες και προσωρινές κατασκευές, δ) για τη λειτουργία και την εξυπηρέτηση των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς. Οι παραπάνω κατασκευές υλοποιούνται από τον οικείο Δήμο, από άλλους δημόσιους ή ιδιωτικούς φορείς ή νομικά πρόσωπα ή ιδιώτες, ύστερα από απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και άδεια της Υπηρεσίας Δόμησης. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται οι κατηγορίες των κατασκευών ή εγκαταστάσεων για τις οποίες δεν

	των κατασκευών ή εγκαταστάσεων για τις οποίες δεν απαιτείται Άδεια Δόμησης και η διαδικασία ελέγχου τους από άποψη ασφάλειας και αισθητικής. 2. Επιτρέπονται οι εγκαταστάσεις: α) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, μετά των παραρτημάτων αυτών (υπέργειων και υπόγειων) βάσει μελέτης της αρμόδιας αρχής, για τις οποίες δεν απαιτείται έκδοση άδειας. Οι επιχειρήσεις και οργανισμοί κοινής ωφέλειας υποχρεούνται να κοινοποιούν τα σχέδια στα οποία απεικονίζεται η κατασκευή των έργων στις οικείες Υπηρεσίες Δόμησης. β) Η εγκατάσταση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό από υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, των Περιφερειών και των Δήμων μετά από κοινοποίηση της μελέτης στις οικείες Υπηρεσίες Δόμησης. Από τους ίδιους φορείς επιτρέπεται η εγκατάσταση των σταθμών αυτών χωρίς έκδοση άδειας στους ακάλυπτους χώρους οικοπέδων και δωμάτων δημοσίων κτιρίων. Οι κατασκευές αυτές δεν προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης και στην κάλυψη. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, η χρονική διάρκεια και η διαδικασία εγκατάστασης των σταθμών αυτών. γ) Υπέργειοι και υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου.	απαιτείται Αδεια Δόμησης και η διαδικασία ελέγχου τους από άποψη ασφάλειας και αισθητικής. 2. Επιτρέπονται οι εγκαταστάσεις: α) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, μετά των παραρτημάτων αυτών (υπέργειων και υπόγειων) βάσει μελέτης της αρμόδιας αρχής, για τις οποίες δεν απαιτείται έκδοση άδειας. Οι επιχειρήσεις και οργανισμοί κοινής ωφέλειας υποχρεούνται να κοινοποιούν τα σχέδια στα οποία απεικονίζεται η κατασκευή των έργων στις οικείες Υπηρεσίες Δόμησης. β) Η εγκατάσταση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό από υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, των Περιφερειών και των Δήμων μετά από κοινοποίηση της μελέτης στις οικείες Υπηρεσίες Δόμησης. Από τους ίδιους φορείς επιτρέπεται η εγκατάσταση των σταθμών αυτών χωρίς έκδοση άδειας στους ακάλυπτους χώρους οικοπέδων και δωμάτων δημοσίων κτιρίων. Οι κατασκευές αυτές δεν προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης και στην κάλυψη. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, η χρονική διάρκεια και η διαδικασία εγκατάστασης των σταθμών αυτών.

	δ) Η εγκατάσταση κεντρικών λεβήτων ή μονάδων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ) για τηλεθέρμανση. ε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων. 3. Οι διατάξεις των περ. β και γ της παρ. 1 και των περ. α και β της παρ. 2 του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται και για τις εκτάσεις κοινόχρηστων χώρων όπως ορίζονται στο ν. 998/1979 (Α' 289), μετά από έγκριση δασικής υπηρεσίας. 4. Η κατασκευή σκαλοπατιών για την εξυπηρέτηση των κτιρίων έξω από τη ρυμοτομική γραμμή απαγορεύεται σε κάθε περίπτωση. Κατ' εξαίρεση**,** είναι δυνατή η κατασκευή τους ύστερα από άδεια του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, αν, μετά από την ανέγερση του κτιρίου, έχει μεταβληθεί η υψομετρική στάθμη του δρόμου. Η κατασκευή αυτή πρέπει να εξασφαλίζει την ασφάλεια της κυκλοφορίας. Εκτός της ρυμοτομικής γραμμής απαγορεύεται οποιασδήποτε μορφής κατασκευή, με την επιφύλαξη της τήρησης των διατάξεων ασφαλείας για την εγκατάσταση δικτύων κοινής ωφέλειας, μόνιμη ή κινητή για την εξυπηρέτηση του κτιρίου, όπως ράμπες, σκαλοπάτια, ζαρντινιέρες, επιτοίχιοι χειρολισθήρες για την εξυπηρέτηση ΑμεΑ, που προεξέχουν των όψεων των κτιρίων πλέον των 15 εκ. Για να εξασφαλισθεί η προσβασιμότητα ΑμεΑ και εμποδιζόμενων ατόμων, μετά από αιτιολογημένη έγκριση της οικείας Περιφερειακής Επιτροπής Προσβασιμότητας, που εκδίδεται μετά από τη σύμφωνη γνώμη του οικείου	γ) Υπέργειοι και υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου. δ) Η εγκατάσταση κεντρικών λεβήτων ή μονάδων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ) για τηλεθέρμανση. «ε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.». 3. Οι διατάξεις των παραγράφων 1β, 1γ, 2α, 2β του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται και για τις εκτάσεις κοινόχρηστων χώρων όπως ορίζονται στο ν. 998/1979, όπως ισχύει, μετά από έγκριση δασικής υπηρεσίας. 4. Η κατασκευή σκαλοπατιών για την εξυπηρέτηση των κτιρίων έξω από τη ρυμοτομική γραμμή απαγορεύεται σε κάθε περίπτωση. Κατ` εξαίρεση είναι δυνατή η κατασκευή τους ύστερα από άδεια του Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου αν μετά την ανέγερση του κτιρίου έχει μεταβληθεί η υψομετρική στάθμη του δρόμου. Η κατασκευή αυτή πρέπει να εξασφαλίζει την ασφάλεια της κυκλοφορίας. Εκτός της ρυμοτομικής γραμμής απαγορεύεται οποιασδήποτε μορφής κατασκευή, με την επιφύλαξη της τήρησης των διατάξεων ασφαλείας για την εγκατάσταση δικτύων κοινής ωφέλειας, μόνιμη ή κινητή για την εξυπηρέτηση του κτιρίου, όπως ράμπες, σκαλοπάτια, ζαρντινιέρες. 5. Η υπέργεια ζεύξη κτιρίων εγκρίνεται από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής και τον αρμόδιο για τον έλεγχο και τη διαχείριση του Κοινοχρήστου Χώρου

	δήμου, είναι δυνατή η τοποθέτηση κινητών ή προσωρινών κατασκευών κατά παρέκκλιση της απαγόρευσης του προηγούμενου εδαφίου. 5. Η υπέργεια ζεύξη κτιρίων εγκρίνεται από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής και τον αρμόδιο για τον έλεγχο και τη διαχείριση του Κοινοχρήστου Χώρου φορέα. Η ζεύξη κτιρίων πραγματοποιείται σε ύψος άνω των 5,00 μ., μπορεί να γίνεται και υπόγεια, τηρουμένων των απαραίτητων περιορισμών, με τις ίδιες διαδικασίες και τις κατά περίπτωση απαιτούμενες εγκρίσεις. 6. Οι διατάξεις του παρόντος εφαρμόζονται και σε νομίμως υφιστάμενους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.»	φορέα. Η ζεύξη κτιρίων πραγματοποιείται άνω των 5,00 μ., μπορεί να γίνεται και υπόγεια, τηρουμένων των απαραίτητων περιορισμών, με τις ίδιες διαδικασίες και τις κατά περίπτωση απαιτούμενες εγκρίσεις. «6. Οι διατάξεις του παρόντος εφαρμόζονται και σε νομίμως υφιστάμενους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.».
	Άρθρο 112 Παρόδια Στοά - Τροποποίηση παρ. 3 άρθρου 22 ν. 4067/2012 Η παρ. 3 του άρθρου 22 του ν. 4067/2012 (Α΄ 79), όπως ισχύει, τροποποιείται και το άρθρο 22 διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 22 Παρόδια στοά 1. Η κατασκευή παρόδιας ή στοάς είναι υποχρεωτική όταν αυτό προβλέπεται από το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής και κατά την έγκριση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου, το πλάτος της ορίζεται αριθμητικά. Η παρόδια στοά οφείλει να συνδέεται λειτουργικά και αισθητικά με το κτίριο και η μία πλευρά της να εφάπτεται της οικοδομικής γραμμής και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη κατασκευή.	Νόμος 4067/2012 Άρθρο 22 Παρόδια στοά «1. Η κατασκευή παρόδιας ή στοάς είναι υποχρεωτική όταν αυτό προβλέπεται από το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής και κατά την έγκριση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου, το πλάτος της ορίζεται αριθμητικά. Η παρόδια στοά οφείλει να συνδέεται λειτουργικά και αισθητικά με το κτίριο και η μία πλευρά της να εφάπτεται της οικοδομικής γραμμής και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη κατασκευή. Σε περίπτωση που η όψη του κτιρίου κατασκευάζεται σε απόσταση από την οικοδομική γραμμή μεγαλύτερη του προβλεπόμενου πλάτους της στοάς ή δεν καταλαμβάνει όλο το μήκος των

	Σε περίπτωση που η όψη του κτιρίου κατασκευάζεται σε απόσταση από την οικοδομική γραμμή μεγαλύτερη του προβλεπόμενου πλάτους της στοάς ή δεν καταλαμβάνει όλο το μήκος των προσώπων του οικοπέδου στα οποία προβλέπεται η υποχρεωτική στοά, απαιτείται έγκριση Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής για την έκδοση άδειας δόμησης. 2. Η κατασκευή της ακολουθεί τις παρακάτω προδιαγραφές: α) Το δάπεδο της να είναι συνεχόμενο με το δάπεδο του πεζοδρομίου. β) Το ελεύθερο ύψος της από τη στάθμη του πεζοδρομίου μέχρι την κατώτερη επιφάνεια της οροφής της να μην είναι μικρότερο από το ύψος που προκύπτει από τη σχέση ύψους προς πλάτος 3:4 και σε όλες τις περιπτώσεις να μην είναι μικρότερο των 3,00 μ.. γ) Να μην υπάρχουν μόνιμες προεξοχές ή και κατασκευές στο δάπεδο, την οροφή και στην πλευρά του κτιρίου. δ) Η κάθετη προς την οικοδομική γραμμή πλευρά των υποστυλωμάτων δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερη από το 1/6 του πλάτους της στοάς. ε) Ποσοστό 30% της επιφάνειας της στοάς προσμετράται στον υπολογισμό της απαιτούμενης επιφάνειας φύτευσης. στ) Κάτω από τη στοά σε ίσο πλάτος με αυτή και μέχρι βάθος 3,00 μ. από τη στάθμη του πεζοδρομίου επιτρέπονται μόνο εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας και τα δίκτυα που εξυπηρετούν το κτίριο. ζ) Οι στοές μπορεί να κατασκευαστούν χωρίς υποστυλώματα εφόσον επιτρέπεται από τη στατική επίλυση του κτιρίου που τις διαμορφώνει.	προσώπων του οικοπέδου στα οποία προβλέπεται η υποχρεωτική στοά, απαιτείται έγκριση Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής για την έκδοση άδειας δόμησης. 2. Η κατασκευή της ακολουθεί τις παρακάτω προδιαγραφές: α) Το δάπεδο της να είναι συνεχόμενο με το δάπεδο του πεζοδρομίου. β) Το ελεύθερο ύψος της από τη στάθμη του πεζοδρομίου μέχρι την κατώτερη επιφάνεια της οροφής της να μην είναι μικρότερο από το ύψος που προκύπτει από τη σχέση ύψους προς πλάτος 3:4 και σε όλες τις περιπτώσεις να μην είναι μικρότερο των 3,00 μ.. γ) Να μην υπάρχουν μόνιμες προεξοχές ή και κατασκευές στο δάπεδο, την οροφή και στην πλευρά του κτιρίου. δ) Η κάθετη προς την οικοδομική γραμμή πλευρά των υποστυλωμάτων δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερη από το 1/6 του πλάτους της στοάς. ε) Ποσοστό 30% της επιφάνειας της στοάς προσμετράται στον υπολογισμό της απαιτούμενης επιφάνειας φύτευσης. στ) Κάτω από τη στοά σε ίσο πλάτος με αυτή και μέχρι βάθος 3,00 μ. από τη στάθμη του πεζοδρομίου επιτρέπονται μόνο εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας και τα δίκτυα που εξυπηρετούν το κτίριο. ζ) Οι στοές μπορεί να κατασκευαστούν χωρίς υποστυλώματα εφόσον επιτρέπεται από τη στατική επίλυση του κτιρίου που τις διαμορφώνει.

	3. Σε κτίρια, στα οποία δεν έχει διανοιγεί η προβλεπόμενη από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο στοά, δεν χορηγείται άδεια δόμησης για οποιαδήποτε προσθήκη, είτε καθ` ύψος είτε κατ` επέκταση στο κτίριο. Επιτρέπονται επισκευές και διαρρυθμίσεις, καθώς και αλλαγές χρήσης του υφισταμένου κτιρίου, σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις που ισχύουν στην περιοχή. Ειδικώς στα κτίρια που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως όλων των Δήμων που δεν αναφέρονται στις περιπτώσεις α', β' και γ' του άρθρου 10 του παρόντος νόμου, η διάνοιξη της στοάς δεν είναι υποχρεωτική, με την προϋπόθεση ότι το ελάχιστο ύψος του ισογείου ορόφου είναι 3,5 μέτρα. Στην περίπτωση αυτή επιτρέπονται επιπρόσθετα εργασίες επισκευής ή και επεμβάσεις στον φέροντα οργανισμό, λόγω αλλαγών χρήσεων σε χώρους του κτιρίου. Για κτίρια για τα οποία απαιτούνται επισκευές λόγω σεισμών ή σε περίπτωση επισκευών για λόγους υγιεινής και χρήσης κτιρίων ή επικινδυνότητας η παραπάνω απαγόρευση δεν έχει ισχύ.»	«3. Σε κτίρια, στα οποία δεν έχει διανοιγεί η προβλεπόμενη από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο στοά, δεν χορηγείται άδεια δόμησης για οποιαδήποτε προσθήκη, είτε καθ` ύψος είτε κατ` επέκταση στο κτίριο. Επιτρέπονται επισκευές και διαρρυθμίσεις, καθώς και αλλαγές χρήσης του υφισταμένου κτιρίου, σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις που ισχύουν στην περιοχή. Ειδικώς στα κτίρια που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως όλων των Δήμων που δεν αναφέρονται στις περιπτώσεις α`, β` και γ` του άρθρου 10 του παρόντος νόμου, η διάνοιξη της στοάς δεν είναι υποχρεωτική, με την προϋπόθεση ότι το ελάχιστο ύψος του ισογείου ορόφου είναι 3,5 μέτρα και το κτίριο δεν βρίσκεται σε πεζόδρομο. Στην περίπτωση αυτή επιτρέπονται εργασίες επισκευής ή και ενίσχυσης του φέροντος οργανισμού, οι οποίες επιβάλλονται από αλλαγές χρήσεις σε χώρους του κτιρίου. Για κτίρια για τα οποία απαιτούνται επισκευές λόγω σεισμών ή σε περίπτωση επισκευών για λόγους υγιεινής και χρήσης κτιρίων ή επικινδυνότητας η παραπάνω απαγόρευση δεν έχει ισχύ.»
	Άρθρο 113 Λειτουργική ενοποίηση οριζοντίων ιδιοκτησιών ιδίου ιδιοκτήτη, εσωτερικές διαρρυθμίσεις και επεμβάσεις στον φέροντα οργανισμό - Τροποποίηση παρ. 5 άρθρου 23 ν. 4067/2012	Νόμος 4067/2012 Άρθρο 23 παρ. 5 «5. Σε περίπτωση συναίνεσης ιδιοκτητών με αυξημένη πλειοψηφία (67%) όμορων οικοπέδων είναι δυνατή η λειτουργική ενοποίηση των κτισμάτων των ιδιοκτησιών για όσο χρονικό διάστημα προβλέπεται από

	Αντικαθίσταται το δεύτερο εδάφιο της παρ. 5 του άρθρου 23 του ν. 4067/2012 και η παρ. 5 διαμορφώνεται ως εξής: «5. Σε περίπτωση συναίνεσης ιδιοκτητών με αυξημένη πλειοψηφία (67%) όμορων οικοπέδων είναι δυνατή η λειτουργική ενοποίηση των κτισμάτων των ιδιοκτησιών για όσο χρονικό διάστημα προβλέπεται από την ιδιωτική σύμβαση εφόσον διασφαλίζεται η στατική επάρκεια των κτισμάτων μετά τις προβλεπόμενες διαρρυθμίσεις. Σε περίπτωση συναίνεσης με αυξημένη πλειοψηφία (67%) ιδιοκτητών αυτοτελών ιδιοκτησιών του ιδίου κτιρίου είναι δυνατή η λειτουργική τους ενοποίηση εφόσον διασφαλίζεται η στατική επάρκεια του κτίσματος μετά τις προβλεπόμενες διαρρυθμίσεις. Σε περίπτωση που για την λειτουργική ενοποίηση ή εσωτερική διαρρύθμιση απαιτούνται επεμβάσεις στον φέροντα οργανισμό του κτιρίου, αυτές είναι επιτρεπτές κατόπιν συναίνεσης των συνιδιοκτητών του κτιρίου. Κατ' εξαίρεση επιτρέπονται μονομερώς, κατά παρέκκλιση των οριζόμενων στο Κανονισμό του κτιρίου εφόσον μετά τις προβλεπόμενες διαρρυθμίσεις διασφαλίζεται η στατική επάρκεια του κτιρίου, όπως αποδεικνύεται από μελέτη στατικής επάρκειας. Σε περίπτωση που κατά την μελέτη στατικής επάρκειας απαιτούνται επεμβάσεις ενίσχυσης στον φέροντα οργανισμό, αυτές είναι επιτρεπτές κατόπιν συναίνεσης των συνιδιοκτητών του κτιρίου. Κατ' εξαίρεση επιτρέπονται μονομερώς, κατά παρέκκλιση των οριζόμενων στο Κανονισμό του κτιρίου εφόσον μετά τις	την ιδιωτική σύμβαση εφόσον διασφαλίζεται η στατική επάρκεια των κτισμάτων μετά τις προβλεπόμενες διαρρυθμίσεις. Σε περίπτωση συναίνεσης με αυξημένη πλειοψηφία (67%) ιδιοκτητών αυτοτελών ιδιοκτησιών του ιδίου κτιρίου είναι δυνατή η λειτουργική τους ενοποίηση εφόσον διασφαλίζεται η στατική επάρκεια του κτίσματος μετά τις προβλεπόμενες διαρρυθμίσεις.»

	προβλεπόμενες διαρρυθμίσεις διασφαλίζεται η στατική επάρκεια του κτιρίου, όπως αποδεικνύεται από μελέτη στατικής επάρκειας. Σε περίπτωση που κατά την μελέτη στατικής επάρκειας απαιτούνται επεμβάσεις ενίσχυσης στον φέροντα οργανισμό, αυτές δύνανται να πραγματοποιούνται μονομερώς, με δαπάνη των ιδιοκτητών των αυτοτελών οριζόντιων ιδιοκτησιών που ενοποιούνται, με την προϋπόθεση ότι οι επεμβάσεις αυτές περιορίζονται εντός των συγκεκριμένων αυτών ιδιοκτησιών.»	
	Άρθρο 114 Χαμηλά κτίρια – Αντικατάσταση παρ. 3, 4 άρθρου 24 ν. 4067/2012 Οι παρ. 3 και 4 του άρθρου 24 του ν. 4067/2012 αντικαθίστανται και το άρθρο 24 διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 24 Χαμηλά κτίρια 1. Χαμηλό κτίριο είναι αυτό του οποίου κύρια χρήση είναι η κατοικία και το οποίο έχει μέγιστο ύψος το πολύ 8,50 μ., μη συμπεριλαμβανομένης της στέγης, από την οριστική στάθμη του εδάφους και έχει συνολική επιφάνεια που υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης το πολύ 400 τ.μ.. Στο οικόπεδο είναι δυνατή η κατασκευή περισσότερων του ενός χαμηλών κτιρίων, με την προϋπόθεση ότι η συνολική επιφάνεια όλων των κτιρίων που υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης δεν υπερβαίνει τα 400 τ.μ.. 2. Στη συνολική επιφάνεια, που προκύπτει από το συντελεστή δόμησης, για τα χαμηλά κτίρια δεν υπολογίζεται, εκτός από τα αναφερόμενα στο άρθρο 11, οι εξώστες και υπαίθριοι στεγασμένοι	Νόμος 4067/2012 Άρθρο 24 Χαμηλά κτίρια «1. Χαμηλό κτίριο είναι αυτό του οποίου κύρια χρήση είναι η κατοικία και το οποίο έχει μέγιστο ύψος το πολύ 8,50 μ., μη συμπεριλαμβανομένης της στέγης, από την οριστική στάθμη του εδάφους και έχει συνολική επιφάνεια που υπολογίζεται στο σ.δ. το πολύ 400 τ.μ.. Στο οικόπεδο είναι δυνατή η κατασκευή περισσότερων του ενός χαμηλών κτιρίων, με την προϋπόθεση ότι η συνολική επιφάνεια όλων των κτιρίων που υπολογίζεται στο σ.δ. δεν υπερβαίνει τα 400 τ.μ.. 2. Στη συνολική επιφάνεια, που προκύπτει από το συντελεστή δόμησης, για τα χαμηλά κτίρια δεν υπολογίζεται, εκτός από τα αναφερόμενα στο άρθρο 11, οι εξώστες και υπαίθριοι στεγασμένοι χώροι, ανεξάρτητα από την επιφάνεια τους.

	χώροι, ανεξάρτητα από την επιφάνεια τους. 3. Τα χαμηλά κτίρια τοποθετούνται ελεύθερα μέσα στο οικόπεδο, με την επιφύλαξη του άρθρου 14 και όταν δεν εφάπτονται με τα πίσω και πλάγια όρια του οικοπέδου, η ελάχιστη απόσταση του κτιρίου από τα όρια ορίζεται σε Δ=2,50 μ.. Η κάλυψή τους δεν υπερβαίνει την επιτρεπόμενη κάλυψη της περιοχής. Εάν δεν εξασφαλίζεται κάλυψη 120 τ.μ. το μέγιστο ποσοστό κάλυψης προσαυξάνεται έως τα 120 τ.μ. εφόσον η κάλυψη δεν υπερβαίνει το 70% του οικοπέδου και δεν ισχύουν διαφορετικές ειδικές διατάξεις στην περιοχή. 4. Πάνω από το μέγιστο ύψος των 8,50 μ. επιτρέπονται στέγες μεγίστου ύψους 1,50 μ., καθώς και οι λοιπές κατασκευές που αναφέρονται στο άρθρο 19. 5. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου δεν έχουν εφαρμογή στις περιοχές που το επιτρεπόμενο ύψος είναι μικρότερο των 11 μ.. 6. Κατά τα λοιπά η δόμηση των χαμηλών κτιρίων διέπεται από τις διατάξεις του παρόντος νόμου.»	3. Τα χαμηλά κτίρια τοποθετούνται ελεύθερα μέσα στο οικόπεδο, όταν δεν εφάπτονται με τα πίσω και πλάγια όρια του οικοπέδου, η ελάχιστη απόσταση του κτιρίου από τα όρια είναι Δ = 2,50 μ. και η κάλυψη τους δεν υπερβαίνει την επιτρεπόμενη κάλυψη της περιοχής. Στην περίπτωση που δεν εξασφαλίζεται κάλυψη 120 τ.μ. το μέγιστο ποσοστό κάλυψης προσαυξάνεται έως τα 120 τ.μ. εφόσον η κάλυψη δεν υπερβαίνει το 70% του οικοπέδου και δεν ισχύουν διαφορετικές ειδικές διατάξεις στην περιοχή. 4. Πάνω από το μέγιστο ύψος των 8,50 μ. επιτρέπονται στέγες μεγίστου ύψους 1,50 μ., καθώς και οι λοιπές κατασκευές που αναφέρονται στο άρθρο 20. 5. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου δεν έχουν εφαρμογή στις περιοχές που το επιτρεπόμενο ύψος είναι μικρότερο των 11 μ.. 6. Κατά τα λοιπά η δόμηση των χαμηλών κτιρίων διέπεται από τις διατάξεις του παρόντος νόμου.»
	Άρθρο 115 Κίνητρα για τη δημιουργία κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης - Αντικατάσταση άρθρου 25 ν. 4067/2012 Το άρθρο 25 του ν. 4067/2012 αντικαθίσταται ως εξής: «Άρθρο 25 Κίνητρα για τη δημιουργία κτιρίων με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας 1. Εάν το κτίριο κατατάσσεται, σύμφωνα με την Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης	Νόμος 4067/2012 Άρθρο 25 Κίνητρα για τη δημιουργία κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης «1. Στην περίπτωση όπου το κτίριο κατατάσσεται σύμφωνα με την ενεργειακή του μελέτη, στην ανώτερη ενεργειακά κατηγορία Α+ σύμφωνα με τον ΚΕΝΑΚ όπως αυτή κάθε φορά ορίζεται και σύμφωνα με τον ενεργειακό σχεδιασμό του απαιτείται

	(ΜΕΑ), στην ανώτερη κατηγορία ενεργειακής απόδοσης του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ) που εγκρίθηκε με την υπ' αρ. ΔΕΠΕΑ/οικ.178581/ 30.6.2017 απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Β' 2367), όπως αυτή κάθε φορά ορίζεται, ο συντελεστής δόμησης αυξάνεται κατά 5 %. 2. Σε κτίρια με χρήση κατοικία, με κατανάλωση πρωτογενούς ενέργειας μικρότερης του 16% του Κτιρίου Αναφοράς του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ), σύμφωνα με την Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ), ο συντελεστής δόμησης αυξάνεται κατά 10%. Αντίστοιχα, σε κτίρια χρήσεων πλην της κατοικίας, με κατανάλωση πρωτογενούς ενέργειας μικρότερη του 16% του Κτιρίου Αναφοράς, που παρουσιάζουν ταυτόχρονα εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση, ο συντελεστής δόμησης αυξάνεται κατά 10%. Η περιβαλλοντική τους απόδοση τεκμηριώνεται με χρήση διεθνώς αναγνωρισμένων πρωτοκόλλων περιβαλλοντικής αξιολόγησης όπως LEED, BREAM και DGNB. Για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου, ως εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση θεωρείται αυτή που είναι ισοδύναμη ή καλύτερη από το LEED Gold, BREEAM Very Good ή DGNB Silver. Με έκδοση ΚΥΑ δύναται να επικαιροποιηθούν τα αποδεκτά διεθνώς αναγνωρισμένα πρωτόκολλα περιβαλλοντικής αξιολόγησης καθώς και η ελάχιστη απαιτητή βαθμολογία για τον	η ελάχιστη δυνατή κατανάλωση ενέργειας μέσω συστημάτων εξοικονόμησης ενέργειας, καθώς και μονάδων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ), καθώς και συστημάτων ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, τότε δίνεται κίνητρο αύξησης του σ.δ. κατά 5 %. 2. Ειδική αύξηση του σ.δ. κατά 10 % προσφέρεται σε κτίρια ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης που παρουσιάζουν παράλληλα εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση. Τα κτίρια αυτά θα πρέπει να παρουσιάζουν ετήσια πρωτογενή ενεργειακή κατανάλωση για θέρμανση, κλιματισμό, φωτισμό, αερισμό και ζεστό νερό χρήσης κάτω των 10 kWh/m2/έτος. Η όλη ενεργειακή μελέτη θα πρέπει να εκπονείται συμφώνα με τον ΚΕΝΑΚ, και είναι δυνατόν να συμπληρώνεται με ειδικά υπολογιστικά δεδομένα που προκύπτουν από την προσομοίωση του κτιρίου με αναγνωρισμένα διεθνώς υπολογιστικά εργαλεία ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων. Στα κτίρια αυτά πρέπει αναγκαστικά να περιλαμβάνονται συστήματα εξοικονόμησης ενέργειας, καθώς και συστήματα ανανεώσιμων πηγών ενέργειας. Παράλληλα, πρέπει να τεκμηριώνεται η εξαιρετική περιβαλλοντική τους απόδοση με χρήση διεθνώς αναγνωρισμένης μεθοδολογίας περιβαλλοντικής αξιολόγησης, (Environmental Assessment Method), όπως το LEED ή άλλη ισοδύναμη διεθνής μεθοδολογία.

	χαρακτηρισμό «εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση». 3. Ειδικότερα, για κτίρια μικτής χρήσης, κατοικίας και λοιπών χρήσεων, η αύξηση του συντελεστή δόμησης εφαρμόζεται κατά τα ισχύοντα για τα ακίνητα με χρήση κατοικίας μόνο όταν οι λοιπές χρήσεις περιορίζονται στο ισόγειο και τον ημιώροφο και η δόμηση των λοιπών χρήσεων είναι κατά μέγιστο το 50% της δόμησης κατοικιών. Στην περίπτωση χρήσης του αυξημένου συντελεστή δόμησης σε κτίριο κατοικίας που στη συνέχεια αλλάζει χρήση, για τη διατήρηση της επιπλέον δόμησης θα πρέπει να προσκομίζεται στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης (ΥΔΟΜ) πιστοποιητικό εξαιρετικής περιβαλλοντικής απόδοσης. 4. Κατά τη φάση της υποβολής των δικαιολογητικών της άδειας στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης (ΥΔΟΜ), πρέπει να κατατίθεται πλήρης φάκελος που περιλαμβάνει τη Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ), η οποία αποδεικνύει την ενεργειακή κατάταξη του κτιρίου καθώς τον λόγο κατανάλωσης ενέργειας του υπό μελέτη κτιρίου προς την κατανάλωση ενέργειας του Κτιρίου Αναφοράς του. 5. Για τα κτίρια εκτός κατοικίας της παραγράφου 2 στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης (ΥΔΟΜ) κατατίθενται επιπλέον της Μελέτης Ενεργειακής Απόδοσης και πλήρη ανάλυση των περιβαλλοντικών μέτρων που θα υιοθετηθούν, ώστε να αποδεικνύεται ότι θα επιτευχθεί η ελάχιστη απαιτούμενη περιβαλλοντική απόδοση.	Εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση θεωρείται αυτή που είναι ισοδύναμη ή καλύτερη από το χρυσό LEED. Κατά τη φάση της υποβολής των δικαιολογητικών της άδειας πρέπει να κατατίθεται πλήρης φάκελος που περιλαμβάνει όλα τα στοιχεία της ενεργειακής μελέτης που αποδεικνύει ότι η συνολική ετήσια πρωτογενής κατανάλωση για θέρμανση, κλιματισμό, αερισμό, ζεστό νερό και φωτισμό δεν υπερβαίνει τις 10 kWh/m2/έτος, καθώς και πλήρη ανάλυση των περιβαλλοντικών μέτρων που θα υιοθετηθούν ώστε να αποδεικνύεται ότι θα επιτευχθεί η ελάχιστη απαιτουμένη περιβαλλοντική αξιολόγηση που αναφέρθηκε παραπάνω. Μετά το πέρας της κατασκευής πρέπει να συμπληρώνεται στην Ταυτότητα Κτιρίου και να προσκομίζεται στην αρμόδια αρχή που εξέδωσε την άδεια: α) Πιστοποιητικό περιβαλλοντικής αξιολόγησης που έχει απονεμηθεί στο κτίριο από πιστοποιημένο και εξουσιοδοτημένο για τη σχετική πράξη αναλυτή. β) Υπεύθυνη δήλωση του εποπτεύοντος μηχανικού ότι το κτίριο κατασκευάστηκε με τα ενεργειακά χαρακτηριστικά που αναφέρονται στην αρχική ενεργειακή μελέτη, ενώ κάθε πιθανή μεταβολή μικρής κλίμακας πρέπει να τεκμηριώνεται ότι δεν αυξάνει την ενεργειακή κατανάλωση του κτιρίου άνω των επιτρεπόμενων ορίων. 3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και

	6. Μετά το πέρας της κατασκευής, πρέπει να συμπληρώνεται στην Ταυτότητα Κτιρίου και να προσκομίζεται στην ΥΔΟΜ που εξέδωσε την άδεια: α) Υπεύθυνη δήλωση του εποπτεύοντος μηχανικού ότι το κτίριο κατασκευάστηκε τηρώντας τον ενεργειακό σχεδιασμό και τις ελάχιστες προδιαγραφές της ΜΕΑ. β) Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης, που αποδεικνύει την επίτευξη του ενεργειακού στόχου της ΜΕΑ. γ) Μόνο για τις περιπτώσεις κτιρίων της παραγράφου 2 με χρήση άλλη, πλην της κατοικίας, πρέπει πλέον των α και β να συμπληρώνεται και να προσκομίζεται πιστοποιητικό περιβαλλοντικής αξιολόγησης που έχει απονεμηθεί στο κτίριο από πιστοποιημένο και εξουσιοδοτημένο για τη σχετική πράξη πρόσωπο. 7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται ο τρόπος άσκησης και η περιοδικότητα των ελέγχων τήρησης των όρων του παρόντος, το ύψος των προστίμων υπέρ του Πράσινου Ταμείου σε περίπτωση μη υλοποίησης της μελέτης, καθώς και κάθε άλλο συναφές ζήτημα.»	Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται οι προδιαγραφές των κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης, ο τρόπος άσκησης και η περιοδικότητα των ελέγχων, το ύψος των προστίμων υπέρ του Πράσινου Ταμείου, σε περίπτωση μη υλοποίησης της μελέτης, καθώς και κάθε άλλο συναφές ζήτημα.»
	Άρθρο 116 Εξουσιοδοτικές και μεταβατικές διατάξεις – Προσθήκη παρ. 6, 7, 8, 9, 10 στο άρθρο 28 ν. 4067/2012 1. Στο άρθρο 28 του ν. 4067/2012 προστίθενται παρ. 6, 7, 8, 9 και 10 και το άρθρο 28 διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 28 Εξουσιοδοτικές διατάξεις	Νόμος 4067/2012 Άρθρο 28 Εξουσιοδοτικές διατάξεις «1. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, καθορίζονται οι όροι και προϋποθέσεις δόμησης κοντά σε ρέματα.

	1. Με π.δ., που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθορίζονται οι όροι και προϋποθέσεις δόμησης κοντά σε ρέματα. 2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, επιλύεται κάθε ερμηνευτικό ζήτημα που προκύπτει από την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος νόμου, καθώς και κάθε διάταξη της κείμενης πολεοδομικής νομοθεσίας, λόγω διαφορετικών ερμηνειών των αρμόδιων υπηρεσιών. 3. α) Με π.δ., που εκδίδονται με πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Υποδομών καθορίζονται και εξειδικεύονται οι αρμοδιότητες, οι υποχρεώσεις και οι ευθύνες των παραγόντων οι οποίοι συμμετέχουν καθ' οιονδήποτε τρόπο στην παραγωγή των ιδιωτικών οικοδομικών έργων και εγκαταστάσεων. β) Ειδικότερα καθορίζονται και εξειδικεύονται οι αρμοδιότητες, όπως οι υποχρεώσεις και ευθύνες: - του κυρίου του έργου - του μελετητή μηχανικού κατά τομέα εργασιών - του επιβλέποντος μηχανικού κατά τομέα εργασιών - του γενικού εργολάβου του έργου - του κατ' είδος εργασίας υπεργολάβου, τεχνικού και τεχνίτη - των παραγωγών δομικών υλών, υλικών και ειδών - των προμηθευτών δομικών υλών, υλικών και ειδών, γ) Με τα ίδια π.δ. ορίζονται κατά περίπτωση τα κριτήρια, οι προϋποθέσεις και οι διαδικασίες βάσει των οποίων οι εργολάβοι, υπεργολάβοι, παραγωγοί και	2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, επιλύεται κάθε ερμηνευτικό ζήτημα που προκύπτει από την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος νόμου, καθώς και κάθε διάταξη της κείμενης πολεοδομικής νομοθεσίας, λόγω διαφορετικών ερμηνειών των αρμόδιων υπηρεσιών. 3. α) Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται με πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων καθορίζονται και εξειδικεύονται οι αρμοδιότητες, οι υποχρεώσεις και οι ευθύνες των παραγόντων οι οποίοι συμμετέχουν καθ` οιονδήποτε τρόπο στην παραγωγή των ιδιωτικών οικοδομικών έργων και εγκαταστάσεων. β) Ειδικότερα καθορίζονται και εξειδικεύονται οι αρμοδιότητες, οι υποχρεώσεις, ευθύνες κ.ά.: - του κυρίου του έργου - του μελετητή μηχανικού κατά τομέα εργασιών - του επιβλέποντος μηχανικού κατά τομέα εργασιών - του γενικού εργολάβου του έργου - του κατ` είδος εργασίας υπεργολάβου, τεχνικού και τεχνίτη - των παραγωγών δομικών υλών, υλικών και ειδών - των προμηθευτών δομικών υλών, υλικών και ειδών, γ) Με τα ίδια προεδρικά διατάγματα ορίζονται κατά περίπτωση τα κριτήρια,

	προμηθευτές εντάσσονται στο αντίστοιχο μητρώο δια του οποίου πιστοποιείται η πληρότητα, ποιότητα και αξιοπιστία των παρεχόμενων υπηρεσιών, υλών, υλικών και ειδών. Με τα ίδια π.δ. ορίζονται τα όργανα και οι διαδικασίες σύνταξης των μητρώων εργολάβων, υπεργολάβων, παραγωγών και προμηθευτών. Με όμοιο π.δ. καθορίζεται ο τρόπος επιμερισμού των ευθυνών των παραπάνω προσώπων, το είδος των κυρώσεων και τα κριτήρια και τα όργανα επιβολής αυτών. 4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, εγκρίνονται Τεχνικές Οδηγίες μετά από γνώμη του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (Τ.Ο.Τ.Ε.Ε.) με τις οποίες τροποποιούνται ή και καθορίζονται τεχνικές προδιαγραφές μελετών, καθώς και το περιεχόμενο Ειδικών Κανονισμών. 5. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται οι προδιαγραφές για την εξοικονόμηση νερού σε κτίρια και κάθε άλλο συναφές ζήτημα. 6. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ρυθμίζονται θέματα κτιριοδομικού περιεχομένου, που είτε απορρέουν από την εφαρμογή του παρόντος νόμου είτε με τη ρύθμισή τους: α. βελτιώνονται η άνεση, καθώς και η υγεία ενοίκων και περιοίκων, β. βελτιώνονται η ποιότητα, η ασφάλεια, η αισθητική και η λειτουργικότητα των κτιρίων, γ. προστατεύεται το περιβάλλον, εξοικονομείται ενέργεια και προωθείται	οι προϋποθέσεις και οι διαδικασίες βάσει των οποίων οι εργολάβοι, υπεργολάβοι, παραγωγοί και προμηθευτές εντάσσονται στο αντίστοιχο μητρώο δια του οποίου πιστοποιείται η πληρότητα, ποιότητα και αξιοπιστία των παρεχόμενων υπηρεσιών, υλών, υλικών και ειδών. Με τα ίδια προεδρικά διατάγματα ορίζονται τα όργανα και οι διαδικασίες σύνταξης των μητρώων εργολάβων, υπεργολάβων, παραγωγών και προμηθευτών. Με όμοιο προεδρικό διάταγμα καθορίζεται ο τρόπος επιμερισμού των ευθυνών των παραπάνω προσώπων, το είδος των κυρώσεων και τα κριτήρια και τα όργανα επιβολής αυτών. 4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, εγκρίνονται Τεχνικές Οδηγίες μετά από γνώμη του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (Τ.Ο.Τ.Ε.Ε.) με τις οποίες τροποποιούνται ή και καθορίζονται τεχνικές προδιαγραφές μελετών, καθώς και το περιεχόμενο Ειδικών Κανονισμών. 5. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται οι προδιαγραφές για την εξοικονόμηση νερού σε κτήρια και κάθε άλλο συναφές ζήτημα.»

	η έρευνα και παραγωγή στον τομέα της οικοδομής. Οι αναφερόμενες ρυθμίσεις είναι: α. διαδικαστικές, όπως μελέτες και εκδόσεις πάσης φύσεως αδειών, αρμοδιότητες και ευθύνες για το έργο. β. λειτουργικές και κτιριοδομικές, όπως: βα)χρήσεις κτιρίων για κατοικία, γραφεία, αναψυχή, βιομηχανία, εκπαίδευση, περίθαλψη, κοινωνική πρόνοια και άλλα. ββ) χρήσεις χώρων για διαμονή, συνάθροιση, υγιεινή, αποθήκευση, στάθμευση και άλλα. βγ) ειδικές λειτουργικές απαιτήσεις για άτομα με ειδικές ανάγκες, ασφάλεια, υγεία και άλλα. βδ) φωτισμός, ηλιασμός, αισθητική κτιρίων. βε) εσωτερικές εγκαταστάσεις υδραυλικές, ηλεκτρικές, μηχανολογικές και άλλες. γ. Κατασκευαστικές και ποιοτικές όπως: γα) φυσική των κτιρίων για θερμομόνωση, ηχομόνωση, ακουστική, πυροπροστασία, πυρασφάλεια και άλλες. γβ) δομικά υλικά. γφ) Κτιριοδομικά στοιχεία των κτιρίων που αφορούν κυρίως χωματουργικές εργασίες, θεμελιώσεις, ικριώματα, φέρουσα κατασκευή, κατασκευή πλήρωσης, δάπεδα, ανοίγματα, στέγες, προεξοχές. γδ) κατασκευές που εξυπηρετούν τα κτίρια όπως σιλό, δεξαμενές, αποθήκες, χώροι στάθμευσης, λύματα, απορρίμματα και άλλα. 7. Με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του	

	κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, μπορούν να επιβάλλονται περιορισμοί και απαγορεύσεις ως προς τη χρήση δομικών υλικών και δομικών στοιχείων για λόγους αισθητικής, εθνικής οικονομίας, ασφάλειας και προσαρμογής στο περιβάλλον. 8. Με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του καθ' ύλην αρμόδιου Υπουργού για θέματα ενεργητικής πυροπροστασίας, καθώς και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού σε θέματα λειτουργικότητας κάθε ειδικής χρήσης, δύναται να αντικαθίσταται, αναθεωρείται και συμπληρώνεται ο Κανονισμός Πυροπροστασίας Κτιρίων, προκειμένου τα κτίρια και τα δομικά έργα να πληρούν τις απαιτήσεις του παρόντος και να ανταποκρίνονται στις απαιτήσεις σχεδιασμού και τεχνολογίας. 9. Με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, του καθ' ύλην αρμόδιου Υπουργού για θέματα ενεργητικής πυροπροστασίας και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού σε θέματα λειτουργικότητας κάθε ειδικής χρήσης δύναται να καθορίζονται, σε κτίρια που ανεγέρθηκαν πριν από την έναρξη ισχύος του π.δ. 71/1988 (Α' 32), απαιτήσεις που αφορούν στην πυροπροστασία τους. 10. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να εκδίδεται Τεύχος Οδηγιών προς εξειδίκευση των διατάξεων του παρόντος μέσω περιγραφών, σχεδιαγραμμάτων, παραδειγμάτων και κάθε άλλου μέσου που δύναται να συνδράμει στην	

	κατανόηση και την ορθή εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος.» 2. Οι τροποποιήσεις που επέρχονται με τις διατάξεις των άρθρων 99-110 ισχύουν μόνο για οικοδομικές άδειες που εκδίδονται για κατασκευές που πραγματοποιούνται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος. Δεν επιτρέπεται η νομιμοποίηση αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης που υφίστανται κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος με εφαρμογή των διατάξεων αυτών.»	
	ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΑ' Διατάξεις για τη βιώσιμη προσβασιμότητα Άρθρο 117 Περιφερειακές Επιτροπές Προσβασιμότητας - Αντικατάσταση άρθρου 18 ν. 4495/2011 Το άρθρο 18 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται ως εξής: «Άρθρο 18 Περιφερειακές Επιτροπές Προσβασιμότητας 1. Συστήνεται στην έδρα κάθε Περιφέρειας Περιφερειακή Επιτροπή Προσβασιμότητας, η οποία είναι αρμόδια για: α) τη γνωμοδότηση επί ζητημάτων προσβασιμότητας των εμποδιζόμενων ατόμων και επί ζητημάτων σχετικών με την εφαρμογή των διατάξεων για την προσβασιμότητα του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν.Ο.Κ.) και του Κτιριοδομικού Κανονισμού, καθώς και των διατάξεων που αφορούν σε θέματα προσβασιμότητας των υπαίθριων δημόσιων ή κοινοχρήστων χώρων,	Νόμος 4495/2017 Άρθρο 18 Περιφερειακές Επιτροπές Προσβασιμότητας «1. Συνιστάται στην έδρα κάθε περιφέρειας Επιτροπή Προσβασιμότητας, η οποία είναι αρμόδια να γνωμοδοτεί ύστερα από αίτημα πολίτη επί ειδικών θεμάτων προσβασιμότητας των εμποδιζομένων ατόμων και επί θεμάτων σχετικών με την εφαρμογή των διατάξεων για την προσβασιμότητα του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού και του Κτιριοδομικού Κανονισμού. 2. Η Επιτροπή Προσβασιμότητας είναι επταμελής και αποτελείται από: α) τον Διευθυντή της οικείας Διεύθυνσης Ελέγχου Δόμησης - Περιφερειακό Παρατηρητήριο ως Πρόεδρο, με τον αναπληρωτή του, β) έναν (1) μηχανικό Π.Ε., ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού ή χωροτάκτη - πολεοδόμου μηχανικού,

	β) την ενημέρωση του Περιφερειακού Συμβουλίου και του Περιφερειάρχη για θέματα προσβασιμότητας που αφορούν σε ζητήματα χωρικού σχεδιασμού και αστικού περιβάλλοντος και ιδίως της εφαρμογής του άρθρου 26 του ν. 4067/2012, γ) τη διοργάνωση ενημερωτικών δράσεων αναφορικά με θέματα προσβασιμότητας, δ) την άσκηση αρμοδιοτήτων που αποδίδονται σ' αυτήν από τα άρθρα 20 και 26 του ν. 4067/2012, καθώς και από άλλες διατάξεις. 2. Η Περιφερειακή Επιτροπή Προσβασιμότητας είναι τετραμελής και αποτελείται από: α) έναν (1) υπάλληλο της οικείας Περιφέρειας κλάδου ΠΕ Μηχανικών ως Πρόεδρο, με υπάλληλο αντίστοιχης ειδικότητας ως αναπληρωτή του, β) έναν (1) πολιτικό μηχανικό ή αρχιτέκτονα μηχανικό ή τοπογράφο μηχανικό ή χωροτάκτη - πολεοδόμο μηχανικό, που ορίζεται από το Τ.Ε.Ε. με τον αναπληρωτή του, γ) έναν (1) εκπρόσωπο του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, με τον αναπληρωτή του, δ) έναν (1) εκπρόσωπο της ομοσπονδίας ΑμεΑ με τον αναπληρωτή του. 3. Η Επιτροπή Προσβασιμότητας συγκροτείται με απόφαση του οικείου Περιφερειάρχη. Με την ίδια απόφαση ανατίθεται η γραμματειακή υποστήριξη της Επιτροπής σε υπάλληλο της Περιφέρειας με τον αναπληρωτή του. 4. Κατά των πράξεων των Περιφερειακών Επιτροπών Προσβασιμότητας είναι δυνατή η άσκηση ιεραρχικής προσφυγής	υπάλληλο Υπηρεσίας Δόμησης, με τον αναπληρωτή του, γ) έναν (1) μηχανικό Π.Ε., ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού ή χωροτάκτη - πολεοδόμου μηχανικού, εκπρόσωπο του Τ.Ε.Ε. με τον αναπληρωτή του, δ) έναν (1) εκπρόσωπο της Κεντρικής Ενωσης Δήμων Ελλάδας (Κ.Ε.Δ.Ε.), με τον αναπληρωτή του, ε) έναν (1) εκπρόσωπο του Υπουργείου Παιδείας, Ερευνας και Θρησκευμάτων, με τον αναπληρωτή του, στ) έναν (1) εκπρόσωπο του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού εξειδικευμένο σε ζητήματα προσβασιμότητας ΑμεΑ σε αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους και μνημεία, ζ) έναν (1) εκπρόσωπο της ομοσπονδίας ΑμεΑ με τον αναπληρωτή του. 3. Η Επιτροπής Προσβασιμότητας συγκροτείται από τον οικείο Περιφερειάρχη. Με την ανωτέρω απόφαση ορίζεται ένας γραμματέας με τον αναπληρωτή του, από τους υπαλλήλους της Διεύθυνσης Ελέγχου Δόμησης - Περιφερειακού Παρατηρητηρίου. 4. Η Επιτροπή έχει απαρτία όταν παρευρίσκονται ο Πρόεδρος ή ο αναπληρωτής του και τέσσερα (4) από τα μέλη του. 5. Η θητεία των μελών της είναι τριετής. Μετά τη λήξη της θητείας των περιπτωσεων γ, δ και ζ δεν επιτρέπεται ο ορισμός των ίδιων προσώπων ως

	στην Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας του άρθρου 19 από όποιον έχει έννομο συμφέρον. Η προσφυγή κατατίθεται στην Επιτροπή Προσβασιμότητας της Περιφέρειας.»	μελών της ίδιας πε- ριφερειακης Επιτροπης Προσβασιμότητας, εκτός αν παρεμβληθεί διάστημα μεγαλύτερο των τεσσάρων (4) ετών. 6. Κατά της γνωμοδότησης των Επιτροπών Προσβασιμότητας είναι δυνατή η άσκηση προσφυγής στην Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας του άρθρου 19. Η προσφυγή κατατίθεται στην Επιτροπή Προσβασιμότητας της Περιφερειακής Διεύθυνσης Ελέγχου Δόμησης Παρατηρητηρίου, η οποία τη διαβιβάζει συνοδευόμενη από το φάκελο της υπόθεσης, στην Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας. Η γνωμοδότηση της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας είναι οριστική.»
	Άρθρο 118 Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας - Τροποποίηση παρ. 3 άρθρου 19 ν. 4495/2011 Η παρ. 3 του άρθρου 19 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται και το άρθρο 19 διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 19 Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας 1. Στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας συνιστάται Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας. 2. Η Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας αποτελείται από δεκατρία (13) μέλη εκ των οποίων: α) Τον Δ/ντή της Δ/νσης Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Σχεδιασμού – Παρατηρητήριο του ΥΠΕΝ, ως Πρόεδρο, με τον αναπληρωτή του, Προϊστάμενο Τμήματος της ίδιας Δ/νσης.	Νόμος 4495/2017 Άρθρο 19 Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας «1. Στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας συνιστάται Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας. «2. Η Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας αποτελείται από δεκατρία (13) μέλη εκ των οποίων: α) Τον Δ/ντή της Δ/νσης Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Σχεδιασμού - Παρατηρητήριο του ΥΠΕΝ, ως Πρόεδρο, με τον αναπληρωτή του, Προϊστάμενο Τμήματος της ίδιας Δ/νσης. β) Έναν (1) υπάλληλο της Δ/νσης Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Σχεδιασμού - Παρατηρητήριο του Υπουργείου

	β) Έναν (1) υπάλληλο της Δ/νσης Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Σχεδιασμού – Παρατηρητήριο του ΥΠΕΝ, με τον αναπληρωτή του. γ) Έναν (1) υπάλληλο της Δ/νσης Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του ΥΠΕΝ με τον αναπληρωτή του. δ) Ένα (1) μέλος του πρώην Γραφείου ΑμεΑ του ΥΠΕΧΩΔΕ με εμπειρία σε θέματα προσβασιμότητας. ε) Εκπρόσωπο της ΚΕΔΕ με τον αναπληρωτή του. στ) Εκπρόσωπο του ΤΕΕ με τον αναπληρωτή του. ζ) Εκπρόσωπο του ΣΑΔΑΣ με τον αναπληρωτή του. η) Εκπρόσωπο του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών με τον αναπληρωτή του. θ) Εκπρόσωπο του Υπουργείου Υγείας με τον αναπληρωτή του. ι) Έναν (1) εκπρόσωπο του Υπουργείου Τουρισμού με τον αναπληρωτή του. ια) Εκπρόσωπο της Εθνικής Συνομοσπονδίας ατόμων με αναπηρία (ΕΣΑμεΑ) με τον αναπληρωτή του. ιβ) Ένα (1) μέλος του κλάδου Μηχανικών με εξειδίκευση σε θέματα Οικοδομικού και Κτιριοδομικού Κανονισμού και Προσβασιμότητας, οριζόμενοι από τον αρμόδιο Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας. ιγ) Έναν (1) εκπρόσωπο του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους ή νομικό με εξειδίκευση σε θέματα προσβασιμότητας ΑμεΑ και εμποδιζόμενων ατόμων. Η Γραμματειακή υποστήριξη παρέχεται από υπάλληλο του Υπουργείου	Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής, με τον αναπληρωτή του. γ) Έναν (1) υπάλληλο της Δ/νσης Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του ΥΠΕΝ με τον αναπληρωτή του. δ) Ένα (1) μέλος του πρώην Γραφείου ΑμεΑ του ΥΠΕΧΩΔΕ με εμπειρία σε θέματα προσβασιμότητας. ε) Εκπρόσωπο της ΚΕΔΕ με τον αναπληρωτή του. στ) Εκπρόσωπο του ΤΕΕ με τον αναπληρωτή του. ζ) Εκπρόσωπο του ΣΑΛΑΣ με τον αναπληρωτή του. η) Εκπρόσωπο του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών με τον αναπληρωτή του. θ) Εκπρόσωπο του Υπουργείου Υγείας με τον αναπληρωτή του. ι) Εκπρόσωπο της Εθνικής Συνομοσπονδίας ατόμων με αναπηρία (ΕΣΑμεΑ) με τον αναπληρωτή του. κ) Τρία (3) μέλη του κλάδου Μηχανικών με εξειδίκευση σε θέματα Οικοδομικού και Κτιριοδομικού Κανονισμού και Προσβασιμότητας, οριζόμενοι από τον αρμόδιο Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η Γραμματειακή υποστήριξη παρέχεται από υπάλληλο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας με τον αναπληρωτή του.». 3. Η ως άνω Επιτροπή συγκροτείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Με όμοια απόφαση καθορίζονται τα κριτήρια επιλογής των εκπροσώπων των φορέων που μπορεί να είναι μέλη της Επιτροπής, ιδίως η εμπειρία αυτών

	Περιβάλλοντος και Ενέργειας με τον αναπληρωτή του. 3. Η ως άνω Επιτροπή συγκροτείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας είναι αρμόδια: α) εισηγείται στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας νομοθετικές προτάσεις για τη βελτίωση του θεσμικού πλαισίου που αφορά στην προσβασιμότητα των κτιρίων, των κοινόχρηστων χώρων και του φυσικού περιβάλλοντος από ΑμεΑ και εμποδιζόμενα άτομα. β) παρέχει συνδρομή προς τις αρμόδιες Διευθύνσεις του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας αναφορικά με τις βέλτιστες πρακτικές σχεδιασμού, που αφορούν κτίρια, κοινόχρηστους χώρους και σε φυσικό περιβάλλον. γ) εξετάζει προσφυγές κατά πράξεων των Επιτροπών Προσβασιμότητας. δ) γνωμοδοτεί επί ειδικών θεμάτων προσβασιμότητας που προκύπτουν κατά την εφαρμογή διατάξεων από τα αρμόδια όργανα και ιδίως από τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής και τις Υπηρεσίες Δόμησης. ε) γνωμοδοτεί ως προς τις εύλογες διαμορφώσεις. στ) ασκεί τις αρμοδιότητες που προβλέπονται στα άρθρα 20 και 26 του ν. 4067/2012.»	σε ζητήματα προσβασιμότητας, ο τρόπος λειτουργίας της Επιτροπής και κάθε άλλο σχετικό θέμα. Η Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας: α) εισηγείται στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας ειδικές ρυθμίσεις για τη βελτίωση του θεσμικού πλαισίου που αφορά την προσβασιμότητα των δομικών έργων και των κοινόχρηστων χώρων από εμποδιζόμενα άτομα, β) παρέχει συνδρομή προς το Παρατηρητήριο με παροχή οδηγιών - όσον αφορά τις βέλτιστες πρακτικές σχεδιασμού, κτιρίων και κοινόχρηστων χώρων, γ) εξετάζει προσφυγές κατά γνωμοδοτήσεων των Επιτροπών Προσβασιμότητας, που εκδίδονται σύμφωνα με την παράγραφο 6 του άρθρου 18. Η απόφαση της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας είναι οριστική. δ) Γνωμοδοτεί επί ειδικών θεμάτων προσβασιμότητας που προκύπτουν από την εφαρμογή διατάξεων από αρμόδια ελεγκτικά όργανα, όπως οι Υπηρεσίες Δόμησης, τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής.»
	Άρθρο 119 Προσβασιμότητα χωρίς φραγμούς για τα άτομα με αναπηρία και τα εμποδιζόμενα άτομα - Αντικατάσταση τίτλου και παρ. 1, 4, 5, 8 άρθρου 26 ν. 4067/2012	Νόμος 4067/2012 Άρθρο 26 Ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων

	Ο τίτλος και οι παρ. 1, 4, 5 και 8 του άρθρου 26 του ν. 4067/2012 αντικαθίστανται και το άρθρο 26 διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 26 Προσβασιμότητα χωρίς φραγμούς για τα άτομα με αναπηρία και τα εμποδιζόμενα άτομα 1. Στους χώρους των νέων κτιρίων εκτός των κτιρίων με χρήση κατοικίας, για τα οποία η άδεια δόμησης εκδίδεται από την έναρξη ισχύος του παρόντος, επιβάλλεται να εξασφαλίζεται: α) η οριζόντια και κατακόρυφη, αυτόνομη και ασφαλής προσπέλαση από άτομα με αναπηρία και εμποδιζόμενα άτομα και η εξυπηρέτηση αυτών σε όλους τους εξωτερικούς και εσωτερικούς χώρους των κτιρίων σύμφωνα με τις Οδηγίες Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Σχεδιάζοντας για Όλους», όπως αυτές τροποποιούνται και ισχύουν κάθε φορά. β) η πρόβλεψη προσβάσιμων σε άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα χώρων υγιεινής σε ποσοστό 5% των συνολικών χώρων υγιεινής για χρήση κοινού και οπωσδήποτε τουλάχιστον ένας ανά συγκρότημα χώρων υγιεινής, ο οποίος μπορεί να έχει μικτή χρήση (ανδρών/ γυναικών). Οι παραπάνω προσβάσιμοι χώροι υγιεινής συνυπολογίζονται στον αριθμό χώρων υγιεινής που επιβάλλεται ανά χρήση από άλλες διατάξεις. Εφόσον τα παραπάνω κτίρια διαθέτουν χώρους στάθμευσης, τότε το ποσοστό 5% αυτών ή τουλάχιστον ένας θα διαμορφώνεται κατάλληλα για χρήση αναπηρικών αυτοκινήτων.	«1. Στους χώρους όλων των νέων κτιρίων εκτός των κτιρίων με χρήση κατοικίας, για τα οποία η άδεια δόμησης εκδίδεται μετά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, επιβάλλεται να εξασφαλίζεται η οριζόντια και κατακόρυφη αυτόνομη και ασφαλής προσπέλαση από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα και η εξυπηρέτηση αυτών σε όλους τους εξωτερικούς και εσωτερικούς χώρους των κτιρίων σύμφωνα με τις Οδηγίες Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής «Σχεδιάζοντας για Ολους», όπως αυτές τροποποιούνται και ισχύουν κάθε φορά. Στα κτίρια αυτά επιβάλλεται επίσης η πρόβλεψη προσβάσιμων σε άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων χώρων υγιεινής σε ποσοστό 5% των συνολικών χώρων υγιεινής για χρήση κοινού ή σε κάθε περίπτωση τουλάχιστον ένας ανά συγκρότημα χώρων υγιεινής, ο οποίος μπορεί να έχει μικτή χρήση (ανδρών / γυναικών). Οι παραπάνω προσβάσιμοι χώροι υγιεινής θα συνυπολογίζονται στον αριθμό χώρων υγιεινής που επιβάλλεται ανά χρήση από άλλες διατάξεις. Εφόσον τα παραπάνω κτίρια διαθέτουν χώρους στάθμευσης τότε ποσοστό 5% αυτών ή τουλάχιστον ένας θα διαμορφώνεται κατάλληλα για χρήση αναπηρικών αυτοκινήτων. Ειδικά για τα κτίρια με χρήση κατοικίας επιβάλλεται να εξασφαλίζεται η αυτόνομη και ασφαλής οριζόντια και κατακόρυφη προσπέλαση από άτομα με αναπηρία ή

	Ειδικά για τα κτίρια με χρήση κατοικίας που ανεγείρονται μετά την ισχύ του παρόντος, επιβάλλεται να εξασφαλίζεται η αυτόνομη και ασφαλής, οριζόντια και κατακόρυφη προσπέλαση από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα σε όλους τους εξωτερικούς και εσωτερικούς κοινόχρηστους χώρους των κτιρίων κατοικίας, καθώς επίσης και η διασφάλιση συνθηκών εύκολης μετατρεψιμότητας των κατοικιών σε κατοικίες μελλοντικών χρηστών με αναπηρία/εμποδιζόμενων ατόμων, χωρίς να θίγεται ο φέρων οργανισμός του κτιρίου. Σε κάθε κτίριο ή δομική εγκατάσταση πρέπει να εξασφαλίζεται η προσβασιμότητα αυτού σε όλους, χωρίς φραγμούς. 2. Η δυνατότητα αυτόνομης και ασφαλούς προσπέλασης όλων των κτιρίων από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα και η εξυπηρέτηση αυτών εξασφαλίζεται με προσβάσιμες οριζόντιες και κατακόρυφες οδεύσεις που αρχίζουν από τη στάθμη του πεζοδρομίου και φτάνουν μέχρι την πόρτα του ανελκυστήρα και τους εσωτερικούς και εξωτερικούς χώρους των κτιρίων αυτών και αποτελούνται από στοιχεία κατάλληλων προδιαγραφών, όπως ράμπες, αναβατόρια, ανελκυστήρες, με την πρόβλεψη προστατευμένων προσβάσιμων χώρων αναμονής σε περίπτωση έκτακτων αναγκών σε κάθε όροφο σε αναλογία ένας χώρος με μία θέση αμαξιδίου, όταν ο πληθυσμός του ορόφου είναι μικρότερος από 200 άτομα, ή 1 χώρος με δύο θέσεις αμαξιδίου όταν ο πληθυσμός	εμποδιζομενα άτομα σε όλους τους εξωτερικούς και εσωτερικούς κοινόχρηστους χώρους των κτιρίων κατοικίας, καθώς επίσης και η διασφάλιση συνθηκών εύκολης μετατρεψιμότητας των κατοικιών σε κατοικίες μελλοντικών χρηστών με αναπηρία / εμποδιζόμενων ατόμων, χωρίς να θίγεται ο φέρων οργανισμός του κτιρίου. 2. Η δυνατότητα αυτόνομης και ασφαλούς προσπέλασης όλων των κτιρίων από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζομενα άτομα και η εξυπηρέτηση αυτών εξασφαλίζεται με προσβάσιμες οριζόντιες και κατακόρυφες οδεύσεις που αρχίζουν από τη στάθμη του πεζοδρομίου και φτάνουν μέχρι την πόρτα του ανελκυστήρα και τους εσωτερικούς και εξωτερικούς χώρους των κτιρίων αυτών και αποτελούνται από στοιχεία κατάλληλων προδιαγραφών, όπως ράμπες, αναβατόρια, ανελκυστήρες, με την πρόβλεψη προστατευμένων προσβάσιμων χώρων αναμονής σε περίπτωση έκτακτων αναγκών σε κάθε όροφο σε αναλογία ένας χώρος με μία θέση αμαξιδίου, όταν ο πληθυσμός του ορόφου είναι μικρότερος από 200 άτομα, ή 1 χώρος με δύο θέσεις αμαξιδίου όταν ο πληθυσμός του ορόφου είναι μεγαλύτερος από 200 άτομα. 3. Οι κοινής χρήσης υπαίθριοι χώροι των οικοπέδων, στα οποία κατασκευάζονται τα κτίρια που αναφέρονται στην παράγραφο 1, επιβάλλεται να διαμορφώνονται κατάλληλα, εφόσον το επιτρέπει η

	του ορόφου είναι μεγαλύτερος από 200 άτομα. 3. Οι κοινής χρήσης υπαίθριοι χώροι των οικοπέδων, στα οποία κατασκευάζονται τα κτίρια που αναφέρονται στην παρ. 1, επιβάλλεται να διαμορφώνονται κατάλληλα, εφόσον το επιτρέπει η μορφολογία του εδάφους ώστε να χρησιμοποιούνται και από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα. 4. Στα υφιστάμενα πριν από την ισχύ του παρόντος νόμου κτίρια που στεγάζονται φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, κοινωφελείς οργανισμοί, οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτης και δεύτερης βαθμίδας ή έχουν χρήσεις συνάθροισης κοινού (χώροι συνεδρίων, εκθέσεων, μουσείων, συναυλιών, αθλητικών ή πολιτιστικών συγκεντρώσεων, ναοί, θέατρα / κινηματογράφοι, εστιατόρια / ζαχαροπλαστεία / καφενεία / κέντρα διασκέδασης, αίθουσες πολλαπλών χρήσεων, αίθουσες αναμονής επιβατών, τράπεζες / ανταλλακτήρια κλπ.), χώροι προσωρινής διαμονής, εκπαίδευσης, υγείας και κοινωνικής πρόνοιας, δικαιοσύνης και σωφρονισμού, γραφείων και εμπορίου, βιομηχανίας και βιοτεχνίας, καθώς επίσης και στους χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων και πρατηρίων καυσίμων επιβάλλεται να γίνουν οι απαραίτητες διαμορφώσεις, ώστε οι λειτουργικοί χώροι τους να είναι προσπελάσιμοι από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα. Οι διαμορφώσεις που αναφέρονται στην παράγραφο αυτή γίνονται σύμφωνα με τεχνικές οδηγίες προσαρμογής υφιστάμενων κτιρίων και υποδομών της	μορφολογία του εδάφους ώστε να χρησιμοποιούνται και από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζομενα άτομα. 4. Στα υφιστάμενα πριν από την ισχύ του παρόντος νόμου κτίρια που στεγάζονται υπηρεσίες του Δημοσίου, νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου του ευρύτερου δημόσιου τομέα, κοινωφελείς οργανισμοί, οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτης και δεύτερης βαθμίδας ή έχουν χρήσεις συνάθροισης κοινού (χώροι συνεδρίων, εκθέσεων, μουσείων, συναυλιών, αθλητικών ή πολιτιστικών συγκεντρώσεων, ναοί, θέατρα / κινηματογράφοι, εστιατόρια / ζαχαροπλαστεία / καφενεία / κέντρα διασκέδασης, αίθουσες πολλαπλών χρήσεων, αίθουσες αναμονής επιβατών, τράπεζες / ανταλλακτήρια κλπ.), προσωρινής διαμονής, εκπαίδευσης, υγείας και κοινωνικής πρόνοιας, δικαιοσύνης και σωφρονισμού, γραφείων και εμπορίου, βιομηχανίας και βιοτεχνίας, καθώς επίσης και στους χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων και πρατηρίων καυσίμων επιβάλλεται να γίνουν οι απαραίτητες διαμορφώσεις, ώστε οι λειτουργικοί χώροι τους να είναι προσπελάσιμοι από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζομενα άτομα. Οι διαμορφώσεις που αναφέρονται στην παράγραφο αυτή γίνονται σύμφωνα με τις Οδηγίες Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, που αναφέρονται στην παραπάνω παράγραφο 1 και θα πρέπει να

	απόφασης της παρ. 9 του παρόντος άρθρου και θα πρέπει να ολοκληρωθούν μέχρι τις 31.12.2020, στις περιπτώσεις που στα υφιστάμενα κτίρια ήδη στεγάζονται οι παραπάνω αναφερόμενες υπηρεσίες και δραστηριότητες, με την προϋπόθεση ότι δεν θίγεται ο φέρων οργανισμός του κτιρίου, άλλως τα κτίρια θα καθίστανται αυθαίρετα. Στις περιπτώσεις που δεν υφίσταται τυχόν απαιτούμενη συναίνεση των συνιδιοκτητών οι ανωτέρω διαμορφώσεις δύναται να πραγματοποιηθούν από τον ενδιαφερόμενο και με δαπάνες του, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, κατά παρέκκλιση των προβλεπόμενων στον Κανονισμό του κτιρίου, κατόπιν απόφασης της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας του άρθρου 19 του ν. 4495/2017, που εκδίδεται μετά από σχετική αίτηση του ενδιαφερόμενου, η οποία συνοδεύεται από: α) πρόσκληση των λοιπών συνιδιοκτητών για την διατύπωση απόψεων προς την Επιτροπή, τα αποδεικτικά κοινοποίησής της β) τεχνική έκθεση μηχανικού με την οποία τεκμηριώνεται ότι η προτεινόμενη διαμόρφωση δεν παρεμποδίζει τη λειτουργία των κοινόχρηστων μερών της πολυκατοικίας και των ν ιδιοκτησιών και γ) μελέτη στατικής επάρκειας που αποδεικνύει τη στατική επάρκεια του κτιρίου μετά τις προβλεπόμενες διαμορφώσεις. Αν από την μελέτη στατικής επάρκειας, προκύψει ότι απαιτούνται στατικές ενισχύσεις αυτές πραγματοποιούνται μονομερώς με	ολοκληρωθούν μέχρι το 2020, με την προϋπόθεση ότι δεν θίγεται ο φέρων οργανισμός του κτιρίου, άλλως τα κτίρια θα θεωρούνται αυθαίρετα. Ειδικά για την περίπτωση των υφιστάμενων κτιρίων που μνημονεύονται στην παρούσα παράγραφο επιτρέπεται κατ` εξαίρεση η πρόβλεψη ανελκυστήρα με τις ελάχιστες εσωτερικές διαστάσεις θαλάμου που προβλέπει το πρότυπο ΕΛΟΤ-ΕΝ 81-70 «Κανόνες ασφάλειας για την κατασκευή και την εγκατάσταση ανελκυστήρων - Ειδικές εφαρμογές για ανελκυστήρες επιβατών και αγαθών - Μέρος 70: Προσιτότητα σε ανελκυστήρες ατόμων περιλαμβανομένων και ατόμων με ειδικές ανάγκες» για ένα χρήστη αναπηρικού αμαξιδίου και ενός τουλάχιστον προσβάσιμου σε άτομα με αναπηρία ή εμποδιζομενα άτομα χώρου υγιεινής με κοινή χρήση ανδρών / γυναικών. Υφιστάμενα κτίρια με χρήσεις εμπορίου και γραφείων, εκτός των κτιρίων που στεγάζουν γραφεία υπηρεσιών του δημόσιου και ευρύτερου δημόσιου φορέα, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου, οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτης και δεύτερης βαθμίδας, καθώς επίσης και καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος με ανάπτυγμα τραπεζοκαθισμάτων στον εσωτερικό ή εξωτερικό χώρο, με μικτό εμβαδόν μικρότερο από 100 τ.μ. μπορούν να εξαιρεθούν μόνο από την υποχρέωση δημιουργίας προσβάσιμων χώρων

	δαπάνη του ενδιαφερομένου με την προϋπόθεση ότι οι επεμβάσεις αυτές περιορίζονται εντός του χώρου που έχει την υποχρέωση διαμορφώσεων. Ειδικά για τα υφιστάμενα κτίρια που μνημονεύονται στην παρούσα παράγραφο επιτρέπεται κατ' εξαίρεση η πρόβλεψη ανελκυστήρα με τις ελάχιστες εσωτερικές διαστάσεις θαλάμου που προβλέπει το πρότυπο ΕΛΟΤ-ΕΝ 81-70 «Κανόνες ασφάλειας για την κατασκευή και την εγκατάσταση ανελκυστήρων - Ειδικές εφαρμογές για ανελκυστήρες επιβατών και αγαθών - Μέρος 70: Προσιτότητα σε ανελκυστήρες ατόμων περιλαμβανομένων και ατόμων με ειδικές ανάγκες» για ένα χρήστη αναπηρικού αμαξιδίου και ενός τουλάχιστον προσβάσιμου σε άτομα με αναπηρία και εμποδιζόμενα άτομα χώρου υγιεινής με κοινή χρήση ανδρών / γυναικών. Υφιστάμενα κτίρια με χρήσεις εμπορίου και γραφείων, εκτός των κτιρίων που στεγάζουν γραφεία υπηρεσιών του δημόσιου και ευρύτερου δημόσιου φορέα, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου, οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτης και δεύτερης βαθμίδας, καθώς επίσης και καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος με ανάπτυγμα τραπεζοκαθισμάτων στον εσωτερικό ή εξωτερικό χώρο, με μικτό εμβαδόν μικρότερο από 100 τ.μ. μπορούν να εξαιρεθούν μόνο από την υποχρέωση δημιουργίας προσβάσιμων χώρων υγιεινής για το κοινό, εφόσον αυτό προκαλεί δυσανάλογη επιβάρυνση στους ιδιοκτήτες τους.	υγιεινής για το κοινό, εφόσον αυτό προκαλεί δυσανάλογη επιβάρυνση στους ιδιοκτήτες τους. Ειδικότερα θέματα που αφορούν στην προσαρμογή των παραπάνω κτιρίων μπορούν να ρυθμιστούν με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού. 5. Από τις διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων εξαιρούνται τα κτίρια που έχουν μοναδική πρόσβαση σε δρόμο με βαθμίδες ή βρίσκονται σε οικόπεδα στα οποία η ελάχιστη διαφορά στάθμης του φυσικού εδάφους στην οικοδομική γραμμή από την επιφάνεια του πεζοδρομίου είναι μεγαλύτερη από 2,50 μ.. Επίσης εξαιρούνται από την υποχρέωση διαμόρφωσης πρόσβασης στους πάνω από το ισόγειο ορόφους ή τους εσωτερικούς εξώστες ή αναβαθμούς τα κτίρια που αναφέρονται στην παράγραφο 1, εφόσον: α) το εμβαδόν των εσωτερικών εξωστών ή αναβαθμών αποτελεί ποσοστό μέχρι 50% του εμβαδού της κυρίως αίθουσας και όχι περισσότερο των 100 τ.μ. και η χρήση του είναι ίδια με αυτή της κυρίως αίθουσας ή οι εσωτερικοί εξώστες ή αναβαθμοί έχουν βοηθητική χρήση, β) το συνολικό μικτό εμβαδόν των πάνω από το ισόγειο ορόφων είναι μικρότερο των 200 τ.μ. και γ) το μικτό εμβαδόν κάθε ορόφου είναι μικρότερο των 70 τ.μ.. Οι εξαιρέσεις που αναφέρονται στις

	Ειδικότερα θέματα που αφορούν στην προσαρμογή των παραπάνω κτιρίων μπορούν να ρυθμιστούν με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού. 5. Εξαιρούνται από την υποχρέωση διαμορφώσεων για τη διασφάλιση φυσικής πρόσβασης χρήστη αναπηρικού αμαξιδίου: α) τα κτίρια που έχουν μοναδική πρόσβαση σε δρόμο με βαθμίδες ή βρίσκονται σε οικόπεδα στα οποία η ελάχιστη διαφορά στάθμης του φυσικού εδάφους στην οικοδομική γραμμή από την επιφάνεια του πεζοδρομίου είναι μεγαλύτερη από 2,50 μ., ή το πεζοδρόμιο έμπροσθεν αυτών έχει πλάτος μικρότερο του 0,70μ. (μη συμπεριλαμβανομένου του κρασπέδου), μέχρι να διαμορφωθεί ο εξωτερικός κοινόχρηστος χώρος κίνησης πεζών. β) τα κτίρια**,** των οποίων η προσαρμογή δεν είναι δυνατή χωρίς να θίγονται οι δοκοί και οι στύλοι τους ή απαιτείται να πραγματοποιηθούν άλλες σοβαρές παρεμβάσεις στον φέροντα οργανισμό τους, οι οποίες δύνανται να επηρεάσουν τη στατική επάρκειά του, όπως τεκμηριώνεται με Τεχνική Έκθεση Μηχανικού, κατόπιν απόφασης της Περιφερειακής Επιτροπής Προσβασιμότητας του άρθρου 18 του ν. 4495/2017. γ) τα κτίρια, των οποίων η προσαρμογή θα προκαλούσε δυσανάλογη οικονομική επιβάρυνση για τον υπόχρεο ή τους υπόχρεους - εξαιρουμένων αυτών που στεγάζονται υπηρεσίες του Δημοσίου, νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου,	περιπτώσεις β` και γ` της παραγράφου αυτής δεν ισχύουν, αν η χρήση του κτιρίου είναι η μοναδική στον οικισμό και ταυτόχρονα στους πάνω από το ισόγειο ορόφους υπάρχουν χρήσεις για εξυπηρέτηση κοινού διαφορετικές από αυτές που υπάρχουν στον ισόγειο όροφο. 6. Κατά τη διαμόρφωση ή ανακατασκευή των κοινό χρηστων χώρων των οικισμών (όπως ιδίως χώρων που προορίζονται για την κυκλοφορία των πεζών, όπως των πλατειών / πεζοδρόμων / πεζοδρομίων / νησίδων, χώρων πρασίνου / άλσεων, στάσεων / αποβαθρών κλπ.) εφόσον το επιτρέπει η μορφολογία του εδάφους, επιβάλλεται να εξασφαλίζεται η δυνατότητα πρόσβασης ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων με οδεύσεις πεζών / οδεύσεις τυφλών / κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες) χωρίς αναβαθμούς με κλίση μέχρι 5% / προσβάσιμα μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, κατάλληλη τοποθέτηση αστικού εξοπλισμού, όπως στεγάστρων, καθιστικών, στύλων φωτισμού, κάδων απορριμμάτων, σήμανσης κλπ., καθώς και να διαμορφώνεται ποσοστό 5% των χώρων στάθμευσης ή τουλάχιστον ένας για χρήση αναπηρικών αυτοκινήτων, σύμφωνα με τις Οδηγίες, πρότυπα και κανονισμούς που αναφέρονται στην παραπάνω παράγραφο 1. Σε πεζοδρόμια και σε πεζοδρόμους και λοιπούς κοινόχρηστους χώρους του μη βασικού δικτύου πεζοδρόμων, εφόσον η μορφολογία του εδάφους δεν

	νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου του ευρύτερου δημόσιου τομέα, κοινωφελείς οργανισμοί, οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτης και δεύτερης βαθμίδας - κατόπιν απόφασης της Περιφερειακής Επιτροπής Προσβασιμότητας του άρθρου 18 του ν. 4495/2017. Με την ίδια απόφαση η Περιφερειακή Επιτροπή Προσβασιμότητας δύναται να επιβάλλει εφαρμογή μέτρων εναλλακτικής εξυπηρέτησης των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων. Η προσωρινή εξαίρεση έχει διάρκεια 3 έτη. Μετά τη λήξη της διάρκειας ισχύος της εξαίρεσης δύναται να επανυποβάλλεται σχετικό αίτημα. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να καθορίζονται ή να συγκεκριμενοποιούνται τα κριτήρια δυσανάλογης επιβάρυνσης. Επίσης, εξαιρούνται από την υποχρέωση αντίστοιχης διαμόρφωσης πρόσβασης στους πάνω από το ισόγειο ορόφους ή τους εσωτερικούς εξώστες ή αναβαθμούς τα κτίρια που αναφέρονται στην παράγραφο 1, εφόσον: α) το εμβαδόν των εσωτερικών εξωστών ή αναβαθμών αποτελεί ποσοστό μέχρι 50% του εμβαδού της κυρίως αίθουσας και όχι περισσότερο των 100 τ.μ. και η χρήση του είναι ίδια με αυτή της κυρίως αίθουσας ή οι εσωτερικοί εξώστες ή αναβαθμοί έχουν βοηθητική χρήση, β) το συνολικό μικτό εμβαδόν των πάνω από το ισόγειο ορόφων είναι μικρότερο των 200 τ.μ. και γ) το μικτό εμβαδόν κάθε ορόφου είναι μικρότερο των 70 τ.μ.	επιτρέπει τη δυνατότητα δημιουργίας πλήρως προσβάσιμων χώρων κίνησης για άτομα σε αναπηρικό αμαξίδιο, εξασφαλίζεται πάντοτε η προσβασιμότητα για τις λοιπές κατηγορίες χρηστών. 7. Στην περίπτωση ανάγκης γνωμοδότησης επί ειδικών θεμάτων προσβασιμότητας που προκύπτουν κατά την εφαρμογή των παραπάνω διατάξεων, τα αρμόδια γνωμοδοτικά / ελεγκτικά όργανα, όπως ΥΔΟΜ, Ελεγκτές Δόμησης, Συμβούλια Αρχιτεκτονικής μπορούν να προσφύγουν στην «Επιτροπή Προσβασιμότητας», που συνιστάται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και εδρεύει στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Η Επιτροπή αυτή θα μπορεί να εισηγηθεί στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και ειδικές ρυθμίσεις που αφορούν στην προσβασιμότητα. Με την παραπάνω απόφαση καθορίζονται οι φορείς που θα εκπροσωπούνται σε αυτήν, μεταξύ των οποίων περλαμβάνονται οπωσδήποτε εκπρόσωποι της Εθνικής Συνομοσπονδίας των Ατόμων με Αναπηρία (ΕΣΑμεΑ), οι ιδιότητες των μελών, ο τρόπος συγκρότησης και λειτουργίας της και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια. 8. Οι ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων που προβλέπονται στο παρόν άρθρο, αφορούν στη σύνταξη, παρουσίαση

	Οι εξαιρέσεις που αναφέρονται στις περιπτώσεις β' και γ' δεν ισχύουν, αν η χρήση του κτιρίου είναι η μοναδική στον οικισμό και ταυτόχρονα στους πάνω από το ισόγειο ορόφους υπάρχουν χρήσεις για εξυπηρέτηση κοινού διαφορετικές από αυτές που υπάρχουν στον ισόγειο όροφο. 6. Κατά τη διαμόρφωση ή ανακατασκευή των κοινόχρηστων χώρων των οικισμών (όπως ιδίως χώρων που προορίζονται για την κυκλοφορία των πεζών, όπως των πλατειών / πεζοδρόμων / πεζοδρομίων / νησίδων, χώρων πρασίνου / άλσεων, στάσεων / αποβαθρών κλπ.) εφόσον το επιτρέπει η μορφολογία του εδάφους, επιβάλλεται να εξασφαλίζεται η δυνατότητα πρόσβασης ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων με οδεύσεις πεζών / οδεύσεις τυφλών / κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες) χωρίς αναβαθμούς με κλίση μέχρι 5% / προσβάσιμα μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, κατάλληλη τοποθέτηση αστικού εξοπλισμού, όπως στεγάστρων, καθιστικών, στύλων φωτισμού, κάδων απορριμμάτων, σήμανσης, καθώς και να διαμορφώνεται ποσοστό 5% των χώρων στάθμευσης ή τουλάχιστον ένας για χρήση αναπηρικών αυτοκινήτων, σύμφωνα με τις Οδηγίες, πρότυπα και κανονισμούς που αναφέρονται στην παρ. 1. Σε πεζοδρόμια και σε πεζόδρομους και λοιπούς κοινόχρηστους χώρους του μη βασικού δικτύου πεζοδρόμων, εφόσον η μορφολογία του εδάφους δεν επιτρέπει τη δυνατότητα δημιουργίας πλήρως προσβάσιμων χώρων κίνησης για άτομα σε αναπηρικό αμαξίδιο, εξασφαλίζεται	της μελέτης προσβασιμότητας, όπως αυτή ορίζεται στο ν. 4030/2011 (Α` 249) άρθρο 3 παρ. 2β και άρθρο 9 παρ. 6 και στο προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής κατ` εξουσιοδότηση του παραπάνω νόμου. Ομοίως κατ` εξουσιοδότηση του παραπάνω νόμου πραγματοποιείται ο έλεγχος των έργων και εργασιών δόμησης που ορίζεται στο άρθρο 4 της υ.α. οικ. 9875/2012 (Β` 469). 9. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται τεχνικές οδηγίες προσαρμογής υφιστάμενων κτιρίων και υποδομών για την προσβασιμότητα αυτών σε άτομα με αναπηρία και εμποδιζόμενα άτομα σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.»

	πάντοτε η προσβασιμότητα για τις λοιπές κατηγορίες χρηστών. 7. (Καταργείται) 8. Οι ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων που προβλέπονται στο παρόν άρθρο, εφαρμόζονται στη σύνταξη, παρουσίαση της μελέτης προσβασιμότητας. Η μελέτη προσβασιμότητας περιλαμβάνει την επίλυση των λειτουργικών, τεχνικών και μορφολογικών αντικειμένων ενός έργου ώστε να διασφαλίζεται η οριζόντια και κατακόρυφη, ανεμπόδιστη, αυτόνομη και ασφαλής κίνηση ατόμων σε αναπηρικό αμαξίδιο και γενικότερα ατόμων με αναπηρία ή / και εμποδιζόμενων ατόμων κάθε κατηγορίας. Η Μελέτη Προσβασιμότητας αποτελεί μέρος της Αρχιτεκτονικής Μελέτης για κάθε νέο έργο και νέα μελέτη για κάθε υφιστάμενο κτίριο ή υπαίθριο δημόσιο χώρο το οποίο προσαρμόζεται ώστε να καταστεί προσβάσιμο. Η «Μελέτη Προσβασιμότητας Κτιριακού Έργου» αφορά το κτίριο και τον περιβάλλοντα χώρο του και περιλαμβάνει τεχνική έκθεση, σχέδιο περιβάλλοντος χώρου, σχέδια κατόψεων και τομών και, κατασκευαστικές λεπτομέρειες. Η «Μελέτη προσβασιμότητας υπαίθριων δημόσιων κοινόχρηστων χώρων» αφορά στην μελέτη ή/και ανάπλαση των εξωτερικών υπαίθριων δημόσιων κοινόχρηστων χώρων και περιλαμβάνει τεχνική έκθεση, σχέδιο γενικής διάταξης, διάγραμμα κινήσεων οχημάτων, ποδηλάτων, οχημάτων μικροκινητικότητας καθώς και πεζών και	

	ειδικότερα ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων και κατασκευαστικές λεπτομέρειες . Το περιεχόμενο της μελέτης προσβασιμότητας δύναται να εξειδικεύεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Ομοίως, κατ' εξουσιοδότηση του παραπάνω νόμου πραγματοποιείται ο έλεγχος των έργων και εργασιών δόμησης που ορίζεται στο άρθρο 4 της υ.α. οικ. 9875/2012 (Β' 469). 9. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται τεχνικές οδηγίες προσαρμογής υφιστάμενων κτιρίων και υποδομών για την προσβασιμότητα αυτών σε άτομα με αναπηρία και εμποδιζόμενα άτομα σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.»	
	Άρθρο 120 Ειδικές διατάξεις - Αντικατάσταση παρ. 2, 4 άρθρου 27 ν. 4067/2012 Οι παρ. 2 και 4 του άρθρου 27 του ν. 4067/2012 αντικαθίστανται, προστίθενται παρ. 6 και 7 και το άρθρο 27 του ν. 4067/2012 διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 27 Ειδικές διατάξεις 1. Σε κτίρια, κτιριακές υποδομές και εγκαταστάσεις που χαρακτηρίζονται ως ειδικά κτίρια δημοσίου ενδιαφέροντος ύστερα από απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, επιτρέπονται παρεκκλίσεις του παρόντος νόμου που χορηγείται μετά από αιτιολογημένη τεχνική, έκθεση και	Νόμος 4067/2012 Άρθρο 27 Ειδικές διατάξεις «1. Σε κτίρια, κτιριακές υποδομές και εγκαταστάσεις που χαρακτηρίζονται ως ειδικά κτίρια δημοσίου ενδιαφέροντος ύστερα από απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, επιτρέπονται παρεκκλίσεις του παρόντος νόμου που χορηγείται μετά από αιτιολογημένη τεχνική, έκθεση και έγκριση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.» 2. Σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια που δεν διαθέτουν ανελκυστήρα και κατά το χρόνο ανέγερσης τους δεν ήταν υποχρεωτική η κατασκευή του από τις

	έγκριση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. 2. Σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια που δεν διαθέτουν ανελκυστήρα και κατά τον χρόνο ανέγερσης τους δεν ήταν υποχρεωτική η κατασκευή του, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του παρόντος και των ειδικών όρων δόμησης της περιοχής, κατασκευή ανελκυστήρα ή άλλων μηχανικών μέσων κάλυψης υψομετρικών διαφορών και του χώρου πρόσβασης σ' αυτά, με απαραίτητη προϋπόθεση τη σύνταξη ή ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου. Για διατηρητέα κτίρια και παραδοσιακούς οικισμούς, απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Στις περιπτώσεις της παρ. 4 του άρθρου 26**,** για τις οποίες είναι υποχρεωτική η προσαρμογή και δεν εφαρμόζονται οι εξαιρέσεις της παρ. 5 του ιδίου άρθρου, όταν απαιτείται η κατασκευή ανελκυστήρα ή άλλων μηχανικών μέσων κάλυψης υψομετρικών διαφορών και του χώρου πρόσβασης σ' αυτά, η κατασκευή αυτών είναι υποχρεωτική, χωρίς τη συναίνεση της πλειοψηφίας των συνιδιοκτητών με δαπάνες του υπόχρεου ή των υπόχρεων κατά παρέκκλιση του κανονισμού, συμπεριλαμβανομένου του κανονισμού πολυκατοικίας. Στις λοιπές περιπτώσεις που δεν είναι υποχρεωτική η προσαρμογή του κτιρίου, είναι δυνατή η κατασκευή ανελκυστήρα χωρίς τη συναίνεση της πλειοψηφίας των συνιδιοκτητών μόνο κατόπιν αιτιολογημένης γνωμοδότησης της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας του άρθρου 19 του ν. 4495/2017, που	ισχύουσες τότε διατάξεις, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του παρόντος και των ειδικών όρων δόμησης της περιοχής, κατασκευή ανελκυστήρα ή άλλων μηχανικών μέσων κάλυψης υψομετρικών διαφορών και του χώρου πρόσβασης σε αυτά με απαραίτητη προϋπόθεση τη σύνταξη ή ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου. Για διατηρητέα κτίρια και παραδοσιακούς οικισμούς, απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Αντίστοιχα σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια κατοικίας που δεν διασφαλίζουν προσβασιμότητα σε άτομα με αναπηρία και μειωμένη κινητικότητα επιτρέπεται κατά παρέκκλιση κάθε ισχύουσας διάταξης, κανονισμού (συμπερλαμβανομένου του κανονισμού πολυκατοικίας) κλπ. η τοποθέτηση διάταξης (ράμπας ή αναβατορίου) που θα διασφαλίζει την πρόσβαση στα άτομα αυτά, από το πεζοδρόμιο στους εσωτερικούς / εξωτερικούς κοινόχρηστους χώρους, εφόσον διαμένουν ως ιδιοκτήτες ή ένοικοι στα παραπάνω κτίρια, με απαραίτητη προϋπόθεση την εξασφάλιση της ασφάλειας των χρηστών, τη σύνταξη ή ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου και την κάλυψη των εξόδων κατασκευής από τα ενδιαφερόμενα άτομα. 3. Σε περίπτωση που συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής τόσο του άρθρου 10 όσο και του άρθρου 25 η προσαύξηση του συντελεστή δόμησης υπολογίζεται ξεχωριστά για κάθε

	εκδίδεται κατόπιν σχετικής αίτησης του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη, συνοδευόμενης από αποδεδειγμένης πρόσκλησης των λοιπών συνιδιοκτητών προς διατύπωση απόψεων προς την Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας. Αντίστοιχα, σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια κατοικίας που δεν διασφαλίζουν προσβασιμότητα σε άτομα με αναπηρία και μειωμένη κινητικότητα επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση κάθε διάταξης, κανονισμού (συμπεριλαμβανομένου του κανονισμού πολυκατοικίας), η τοποθέτηση διάταξης (ράμπας ή αναβατορίου) που διασφαλίζει την πρόσβαση στα άτομα αυτά, από το πεζοδρόμιο στους εξωτερικούς κοινόχρηστους χώρους, καθώς και στους λοιπούς εσωτερικούς κοινόχρηστους χώρους του ισογείου και των λοιπών ορόφων υπέρ και υπό αυτό, εφόσον διαμένουν ως ιδιοκτήτες ή ένοικοι στα παραπάνω κτίρια, με απαραίτητη προϋπόθεση την εξασφάλιση της ασφάλειας των χρηστών, τη σύνταξη ή ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου και την κάλυψη των εξόδων κατασκευής από τα ενδιαφερόμενα άτομα. Η τοποθέτηση αναβατορίου για την κάλυψη υψομετρικών διαφορών υπέρ του ενός ορόφου γίνεται βάσει τεχνικής μελέτης και ως προς μεν τη διαστασιολόγηση ακολουθεί τις τεχνικές οδηγίες προσαρμογής υφιστάμενων κτιρίων και υποδομών της απόφασης της παρ. 9 του άρθρου 26 του παρόντος νόμου, ως προς δε τη διαδικασία τοποθέτησης, αδειοδότησης και συντήρησης, ισχύουν τα αντίστοιχα που αφορούν σε ανελκυστήρες.	περίπτωση, επί του αρχικού συντελεστή. 4. Για την κατασκευή ή επισκευή τεμένους σε Βακουφικό ακίνητο της Θράκης, αντί του τίτλου ιδιοκτησίας, οι ενδιαφερόμενοι υποχρεούνται να προσκομίσουν στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης τα ακόλουθα δικαιολογητικά έγγραφα: α) Πιστοποιητικό από το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο περί μη διεκδικήσεως του ακινήτου. β) Βεβαίωση του Δημάρχου για το χρόνο δημιουργίας του οικοπέδου ή του γηπέδου, συνοδευόμενη από τοπογραφικό διάγραμμα θεωρημένο από τον ίδιο. γ) Υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1985, στην οποία να δηλώνεται ότι ο αιτών είναι κύριος του οικοπέδου ή του γηπέδου, ο τρόπος και ο χρόνος απόκτησης του, καθώς και ο χρόνος δημιουργίας του που επικαλείται για την παρέκκλιση. «Για τα ανωτέρω τεμένη μπορεί να εγκρίνονται παρεκκλίσεις ως προς το ύψος για την κατασκευή μεμονωμένων στοιχείων (μιναρέδων) με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ύστερα από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και έγκριση του Υπουργού Παιδείας και Θρησκευμάτων. 5. α. Για κτίρια του δημοσίου τομέα και των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης Α` και Β` βαθμού, επιτρέπονται οι παρεκκλίσεις από τις διατάξεις του παρόντος νόμου, καθώς και από τους όρους και περιορισμούς

	3. Σε περίπτωση που συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των άρθρων 10 όσο και 25, η προσαύξηση του συντελεστή δόμησης υπολογίζεται ξεχωριστά για κάθε περίπτωση, επί του αρχικού συντελεστή. 4. Για την κατασκευή ή επισκευή τεμένους σε Βακουφικό ακίνητο της Θράκης, αντί του τίτλου ιδιοκτησίας, οι ενδιαφερόμενοι υποχρεούνται να προσκομίσουν στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης τα ακόλουθα δικαιολογητικά έγγραφα: α) πιστοποιητικό από το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο περί μη διεκδικήσεως του ακινήτου. β) βεβαίωση του Δημάρχου για το χρόνο δημιουργίας του οικοπέδου ή του γηπέδου, συνοδευόμενη από τοπογραφικό διάγραμμα θεωρημένο από τον ίδιο. γ) υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986 (Α' 75), στην οποία δηλώνεται ότι ο αιτών είναι κύριος του οικοπέδου ή του γηπέδου, ο τρόπος και ο χρόνος απόκτησής του, καθώς και ο χρόνος δημιουργίας του που επικαλείται για την παρέκκλιση. Για τα ανωτέρω τεμένη μπορεί να εγκρίνονται παρεκκλίσεις ως προς το ύψος για την κατασκευή μεμονωμένων στοιχείων (μιναρέδων) με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία εκδίδεται ύστερα από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και έγκριση του Υπουργού Παιδείας και Θρησκευμάτων. 5. α. Για κτίρια του δημοσίου τομέα και των Ο.Τ.Α. Α' και Β' βαθμού, επιτρέπονται οι παρεκκλίσεις από τις διατάξεις του	δόμησης της περιοχής, προστατευόμενης ή μη κατά τις ισχύουσες διατάξεις, εφόσον τούτο επιβάλλεται για λειτουργικούς/ αρχιτεκτονικούς λόγους ή η αρχιτεκτονική μελέτη είναι προϊόν δημόσιου αρχιτεκτονικού διαγωνισμού, εφόσον δεν υποβαθμίζει το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον. β. Οι παραπάνω παρεκκλίσεις εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής βάσει τεκμηριωμένου κτιριολογικού προγράμματος, τεχνικής έκθεσης ένταξης του κτιρίου στον πολεοδομικό περιβάλλον του και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.»

	παρόντος νόμου, καθώς και από τους όρους και περιορισμούς δόμησης της περιοχής, προστατευόμενης ή μη κατά τις ισχύουσες διατάξεις, εφόσον τούτο επιβάλλεται για λειτουργικούς/ αρχιτεκτονικούς λόγους ή η αρχιτεκτονική μελέτη είναι προϊόν δημόσιου αρχιτεκτονικού διαγωνισμού, εφόσον δεν υποβαθμίζει το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον. β. Οι παραπάνω παρεκκλίσεις εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας βάσει τεκμηριωμένου κτιριολογικού προγράμματος, τεχνικής έκθεσης ένταξης του κτιρίου στον πολεοδομικό περιβάλλον του και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. 6. Για τα ειδικά κτίρια επιτρέπονται παρεκκλίσεις ως προς το ύψος για μεμονωμένα στοιχεία του κτιρίου, όπως οι καπναγωγοί, οι υδατόπυργοι και τα σιλό, καθώς και ως προς την κατασκευή περισσότερων του ενός υπογείων, που δεν υπολογίζονται στην επιφάνεια που προκύπτει από τον συντελεστή δόμησης. Οι παραπάνω παρεκκλίσεις εγκρίνονται με απόφαση του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ύστερα από σύμφωνη γνώμη του ΣΥΠΟΘΑ και αιτιολογημένη πρόταση του φορέα, στον οποίο υπάγεται από άποψη λειτουργίας το συγκεκριμένο κτίριο. 7. Κατά παρέκκλιση των όρων δόμησης και με την τήρηση κατά τα λοιπά των διατάξεων του οικοδομικού και κτιριοδομικού κανονισμού, επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης κτιρίων τουριστικών καταλυμάτων εντός σχεδίου ή εντός οικισμού προ του έτους 1923, ή και η	

	ανάπτυξη σ' αυτά δραστηριοτήτων που επιτρέπονται από τις υφιστάμενες για την περιοχή χρήσεις γης, εφόσον: α) τα τουριστικά καταλύματα έχουν ανεγερθεί νόμιμα. β) έχουν συμπληρώσει διάρκεια μεγαλύτερη των είκοσι (20) ετών, από την ημερομηνία χορήγησης της πρώτης άδειας λειτουργίας. γ) κατά την τελευταία επταετία δεν έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του αναπτυξιακού νόμου. Η παρέκκλιση δεν συμπεριλαμβάνει τμήματα των παραπάνω κτιρίων τα οποία έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση για την αρχική τους χρήση. Οικοδομική άδεια για την αλλαγή χρήσης χορηγείται μετά από: α) Γνωμοδότηση του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. β) Καταβολή τέλους επανάχρησης του κτιρίου ίσου με το τέσσερα τοις εκατό (4%) της αντικειμενικής αξίας του οικοπέδου υπέρ του οικείου Ο.Τ.Α. α' βαθμού που διατίθεται αποκλειστικά για την εκτέλεση έργων ανάπλασης και ανάδειξης του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος στα διοικητικά όρια του Ο.Τ.Α. αυτού. Σε περίπτωση κατεδάφισης του κτιρίου για οποιονδήποτε λόγο, η παρούσα δεν ισχύει.»	
	Άρθρο 121 Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου και μελέτη προσβασιμότητας ΑμεΑ και εμποδιζόμενων ατόμων – Αντικατάσταση περ. β παρ. 1 άρθρου 54 ν. 4495/2017 Η περ. β', ζ', η' της παρ. 1 και οι περ. β', ζ' της παρ. 1α του άρθρου 54 του ν. 4495/2017 αντικαθίστανται, οι περ. θ	Νόμος 4495/2017 Άρθρο 54 Συμπλήρωση ηλεκτρονικής ταυτότητας Εκδοση πιστοποιητικών «1. Η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου περιλαμβάνει τα εξής στοιχεία: α) το στέλεχος της οικοδομικής άδειας του κτιρίου, με τις αναθεωρήσεις της,

	των περ. 1 και 1α καταργούνται και το άρθρο 54 διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 54 Συμπλήρωση ηλεκτρονικής ταυτότητας - Έκδοση πιστοποιητικών 1. Η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου περιλαμβάνει τα εξής στοιχεία: α) το στέλεχος της οικοδομικής άδειας του κτιρίου, με τις αναθεωρήσεις της, β) τα σχέδια που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια, καθώς και η μελέτη προσβασιμότητας ΑμεΑ και εμποδιζομένων ατόμων, εφόσον απαιτείται. γ) το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου ή τμημάτων αυτού, δ) το πιστοποιητικό ελέγχου κατασκευής, εφόσον έχει εκδοθεί, ε) δηλώσεις υπαγωγής σε νόμους αναστολής επιβολής κυρώσεων επί αυθαιρέτων, στ) τα σχέδια κατόψεων, τα οποία αποτυπώνουν το κτίριο στην πραγματική του κατάσταση όταν αυτή δεν προκύπτει από τα στοιχεία των περ. α' , β' και ε', ζ) το δελτίο δομικής τρωτότητας ή τη τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου που συνοδεύει αίτηση υπαγωγής στον 4178/2013 ή του 4495/2017 ή τη μελέτη στατικής επάρκειας, εφόσον απαιτείται σύμφωνα με το άρθρο 99, η) τον πίνακα χιλιοστών και τη μελέτη κατανομής δαπανών του κτιρίου, εφόσον υπάρχουν, θ) (καταργείται) 1α. Η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας περιλαμβάνει τα εξής στοιχεία:	β) τα σχέδια που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια, γ) το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου ή τμημάτων αυτού, δ) το πιστοποιητικό ελέγχου κατασκευής, εφόσον έχει εκδοθεί, ε) δηλώσεις υπαγωγής σε νόμους αναστολής επιβολής κυρώσεων επί αυθαιρέτων, στ) τα σχέδια κατόψεων, τα οποία αποτυπώνουν το κτίριο στην πραγματική του κατάσταση όταν αυτή δεν προκύπτει από τα στοιχεία των περιπτώσεων α, β και ε, ζ) το δελτίο δομικής τρωτότητας και τη μελέτη στατικής επάρκειας, εφόσον απαιτείται σύμφωνα με το άρθρο 99, η) τον πίνακα χιλιοστών και τη μελέτη κατανομής δαπανών του κτιρίου, εφόσον απαιτούνται, θ) το Πιστοποιητικό Πληρότητας της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου. «1α. Η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας περιλαμβάνει τα εξής στοιχεία: α) το στέλεχος της οικοδομικής άδειας του κτιρίου εντός του οποίου ευρίσκεται η διηρημένη ιδιοκτησία, με τις αναθεωρήσεις της, β) τα σχέδια που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια, γ) το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης της διηρημένης ιδιοκτησίας, δ) το πιστοποιητικό ελέγχου κατασκευής, εφόσον έχει εκδοθεί, ε) δηλώσεις υπαγωγής σε νόμους αναστολής επιβολής κυρώσεων επί αυθαιρέτων,

	α) το στέλεχος της οικοδομικής άδειας του κτιρίου εντός του οποίου ευρίσκεται η διηρημένη ιδιοκτησία, με τις αναθεωρήσεις της, β) τα σχέδια που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια, καθώς και η μελέτη προσβασιμότητας ΑμεΑ και εμποδιζομένων ατόμων, εφόσον απαιτείται. γ) το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης της διηρημένης ιδιοκτησίας, δ) το πιστοποιητικό ελέγχου κατασκευής, εφόσον έχει εκδοθεί, ε) δηλώσεις υπαγωγής σε νόμους αναστολής επιβολής κυρώσεων επί αυθαιρέτων, στ) τα σχέδια κατόψεων, τα οποία αποτυπώνουν τη διηρημένη ιδιοκτησία στην πραγματική της κατάσταση, όταν αυτή δεν προκύπτει από τα στοιχεία των περ. α', β' και ε', πλην των κοινοχρήστων χώρων, ζ) το δελτίο δομικής τρωτότηταςή τη τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου που συνοδέυει αίτηση υπαγωγής στον 4178/2013 ή του 4495/2017 ή τη μελέτη στατικής επάρκειας, εφόσον απαιτείται σύμφωνα με το άρθρο 99, η) τον πίνακα χιλιοστών και τη μελέτη κατανομής δαπανών του κτιρίου, εφόσον υπάρχουν, θ) (καταργείται) Σε περίπτωση που η οικοδομική άδεια και τα στοιχεία που την συνοδεύουν δεν ανευρίσκονται στα αρχεία της οικείας υπηρεσίας, αντί γι’ αυτά υποβάλλεται βεβαίωση απώλειας από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης. Οι διατάξεις των άρθρων 54-63 του παρόντος νόμου ισχύουν και για την	στ) τα σχέδια κατόψεων, τα οποία αποτυπώνουν τη διηρημένη ιδιοκτησία στην πραγματική της κατάσταση, όταν αυτή δεν προκύπτει από τα στοιχεία των περιπτώσεων α`, β` και ε`, πλην των κοινοχρήστων χώρων, ζ) το δελτίο δομικής τρωτότητας, η) τον πίνακα χιλιοστών και τη μελέτη κατανομής δαπανών του κτιρίου, εφόσον υπάρχουν, θ) το Πιστοποιητικό Πληρότητας της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας της Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας. Σε περίπτωση που η οικοδομική άδεια και τα στοιχεία που την συνοδεύουν δεν ανευρίσκονται στα αρχεία της οικείας υπηρεσίας, αντί γι` αυτά υποβάλλεται βεβαίωση απώλειας από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης. Οι διατάξεις των άρθρων 54-63 του παρόντος νόμου ισχύουν και για την ηλεκτρονική ταυτότητα αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας.». 2. Τα στοιχεία της παραγράφου 1 συμπληρώνονται από τους επιβλέποντες μηχανικούς του άρθρου 49 και από τους εξουσιοδοτημένους μηχανικούς, σε ειδικό έντυπο το οποίο τηρείται σε ηλεκτρονική μορφή. 3. Ενημέρωση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου γίνεται ύστερα από οποιαδήποτε εργασία παρέμβασης ή τροποποίησης στο κτίριο, οριζόντια ή κάθετη διηρημένη ιδιοκτησία για την οποία απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας από δημόσια αρχή. Ο έλεγχος και η καταγραφή των στοιχείων της Ηλεκτρονικής

	ηλεκτρονική ταυτότητα αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας. 2. Τα στοιχεία της παρ. 1 συμπληρώνονται από τους επιβλέποντες μηχανικούς του άρθρου 49 και από τους εξουσιοδοτημένους μηχανικούς, σε ειδικό έντυπο το οποίο τηρείται σε ηλεκτρονική μορφή. 3. Ενημέρωση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου γίνεται ύστερα από οποιαδήποτε εργασία παρέμβασης ή τροποποίησης στο κτίριο, οριζόντια ή κάθετη διηρημένη ιδιοκτησία για την οποία απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας από δημόσια αρχή. Ο έλεγχος και η καταγραφή των στοιχείων της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου μπορεί να πραγματοποιείται και ανά αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία με γεωχωρική αναφορά. Ύστερα από τη συμπλήρωση των στοιχείων, εκδίδεται από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό: α) το Πιστοποιητικό Πληρότητας της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου, ή β) το Πιστοποιητικό Πληρότητας της ηλεκτρονικής ταυτότητας της αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας. 4. Τα απαιτούμενα στοιχεία υπαγωγής στο πληροφοριακό σύστημα των αυθαιρέτων καταχωρίζονται, ύστερα από αίτηση του εξουσιοδοτημένου μηχανικού, στο ηλεκτρονικό σύστημα της ταυτότητας του κτιρίου και δεν απαιτείται υποβολή επιπλέον στοιχείων νομιμότητας και σχεδίων των κτιρίων. 5. Εάν προηγηθεί η έκδοση Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου για κτίριο που περιλαμβάνει αυτοτελείς διηρημένες ιδιοκτησίες, δεν εκδίδεται Ηλεκτρονική	Ταυτότητας του Κτιρίου μπορεί να πραγματοποιείται και ανά αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία με γεωχωρική αναφορά. Ύστερα από τη συμπλήρωση των στοιχείων, εκδίδεται από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό: α) το Πιστοποιητικό Πληρότητας της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου, ή β) το Πιστοποιητικό Πληρότητας της ηλεκτρονικής ταυτότητας της αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας. 4. Τα απαιτούμενα στοιχεία υπαγωγής στο πληροφοριακό σύστημα των αυθαιρέτων καταχωρίζονται, ύστερα από αίτηση του εξουσιοδοτημένου μηχανικού, στο ηλεκτρονικό σύστημα της ταυτότητας του κτιρίου και δεν απαιτείται υποβολή επιπλέον στοιχείων νομιμότητας και σχεδίων των κτιρίων. «5. Εάν προηγηθεί η έκδοση Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου για κτίριο που περιλαμβάνει αυτοτελείς διηρημένες ιδιοκτησίες, δεν εκδίδεται Ηλεκτρονική Ταυτότητα για τις επιμέρους διηρημένες ιδιοκτησίες. Η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου χρησιμοποιείται εφ` εξής στη θέση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Αυτοτελούς Διηρημένης ιδιοκτησίας για όλες τις διηρημένες ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται στο αντίστοιχο κτίριο. Εάν έχει ήδη εκδοθεί Ηλεκτρονική Ταυτότητα για μια ή περισσότερες επιμέρους διηρημένες ιδιοκτησίες, αυτή ενσωματώνεται στην Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου.».

	Ταυτότητα για τις επιμέρους διηρημένες ιδιοκτησίες. Η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου χρησιμοποιείται εφ' εξής στη θέση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Αυτοτελούς Διηρημένης ιδιοκτησίας για όλες τις διηρημένες ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται στο αντίστοιχο κτίριο. Εάν έχει ήδη εκδοθεί Ηλεκτρονική Ταυτότητα για μια ή περισσότερες επιμέρους διηρημένες ιδιοκτησίες, αυτή ενσωματώνεται στην Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου.»	
	Άρθρο 122 Μη υπαγωγή στις διατάξεις των άρθρων 96 επ. του ν. 4495/2017- Αντικατάσταση παρ. 1 άρθρου 89 ν. 4495/2011 Αντικαθίσταται η παρ. 1 του άρθρου 89 του ν. 4495/2017 ως εξής: «Άρθρο 89 Απαγόρευση υπαγωγής 1. Δεν υπάγονται στις διατάξεις των άρθρων 96 επ. αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης που εμπίπτουν στις περιπτώσεις του παρόντος, καθώς και οι περιπτώσεις των κτιρίων που χαρακτηρίζονται αυθαίρετα ως προς τη χρήση κατ' εφαρμογή της παρ. 4 του άρθρου 26 του ν. 4067/2012.»	Νόμος 4495/2017 Άρθρο 89 παρ. 1 Απαγόρευση υπαγωγής «1. Δεν υπάγονται στις διατάξεις των άρθρων 96 επ. αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης που εμπίπτουν στις περιπτώσεις του παρόντος άρθρου.»
	Άρθρο 123 Ελαφρύνσεις - Αντικατάσταση παρ. 1 και 2 άρθρου 103 ν. 4495/2017 Οι παρ. 1 και 2 του άρθρου 103 του ν. 4495/2017 αντικαθίστανται και το άρθρο 103 διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 103	Νόμος 4495/2017 Άρθρο 103 Μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού «1. Ατομα με Αναπηρία (ΑμεΑ) με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω, καθώς και πρόσωπα που

	Μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού 1. Άτομα με Αναπηρία (ΑμεΑ) με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω, καθώς και πρόσωπα που φιλοξενούν περισσότερο από ένα έτος ή επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με την ανωτέρω ιδιότητα, με ατομικό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως εξήντα χιλιάδες (60.000) ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 καταβάλλουν ποσοστό 15% του ενιαίου ειδικού προστίμου, ανεξαρτήτως περιορισμού κύριας κατοικίας και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Το ποσοστό της αναπηρίας πιστοποιείται με βεβαίωση ή γνωμάτευση, που έχει εκδοθεί από το Κέντρο Πιστοποίησης Αναπηρίας. 2. Άτομα με Αναπηρία (ΑμεΑ) με ποσοστό αναπηρίας 67% και άνω, καθώς και πρόσωπα που φιλοξενούν περισσότερο από ένα έτος ή επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με την ανωτέρω ιδιότητα, με ατομικό εισόδημα έως δεκαοκτώ χιλιάδες (18.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως είκοσι τέσσερις χιλιάδες (24.000) ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. 3. Παλιννοστούντες ομογενείς, οι οποίοι έχουν εγγραφεί στα μητρώα ή τα δημοτολόγια δήμου ή κοινότητας, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας	επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με τις ανωτέρω ιδιότητες, με ατομικό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως εξήντα χιλιάδες (60.000) ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 καταβάλλουν ποσοστό 15% του ενιαίου ειδικού προστίμου, ανεξαρτήτως περιορισμού κύριας κατοικίας και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Το ποσοστό της αναπηρίας πιστοποιείται με βεβαίωση ή γνωμάτευση, που έχει εκδοθεί από το Κέντρο Πιστοποίησης Αναπηρίας. 2. Ατομα με Αναπηρία (ΑμεΑ) με ποσοστό αναπηρίας 67% και άνω, καθώς και πρόσωπα που επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με τις ανωτέρω ιδιότητες, με ατομικό εισόδημα έως δεκαοκτώ χιλιάδες (18.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως είκοσι τέσσερις χιλιάδες (24.000) ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. 3. Παλιννοστούντες ομογενείς, οι οποίοι έχουν εγγραφεί στα μητρώα ή τα δημοτολόγια δήμου ή κοινότητας, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους, καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω

	κατοικίας τους, καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Οι διατάξεις του ανωτέρω εδαφίου εφαρμόζονται και για τους μόνιμους κατοίκους της Θράκης, καθώς και για τα ακίνητα αυτών στη Θράκη. Για την περίπτωση έλλειψης τίτλων ιδιοκτησίας τα δικαιολογητικά καθορίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Εσωτερικών και Οικονομικών. 4. Για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας πολυτέκνων με ατομικό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως ογδόντα χιλιάδες (80.000) ευρώ, αυτοί καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Πολύτεκνοι του προηγούμενου εδαφίου, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της δευτερεύουσας κατοικίας τους με επιφάνεια μικρότερη των 80 τ.μ, καταβάλλουν ποσοστό 50% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. 5. Τρίτεκνοι με ατομικό εισόδημα έως εικοσιπέντε χιλιάδες (25.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.	προϋποθέσεων. Οι διατάξεις του ανωτέρω εδαφίου εφαρμόζονται και για τους μόνιμους κατοίκους της Θράκης, καθώς και για τα ακίνητα αυτών στη Θράκη. Για την περίπτωση έλλειψης τίτλων ιδιοκτησίας τα δικαιολογητικά καθορίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Διοικητικής Ανασυγκρότησης και Οικονομικών. 4. Για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας πολυτέκνων με ατομικό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως ογδόντα χιλιάδες (80.000) ευρώ, αυτοί καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Πολύτεκνοι του προηγούμενου εδαφίου, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της δευτερεύουσας κατοικίας τους με επιφάνεια μικρότερη των 80 τ.μ, καταβάλλουν ποσοστό 50% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. 5. Τρίτεκνοι με ατομικό εισόδημα έως εικοσιπέντε χιλιάδες (25.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που

	Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής εφαρμόζονται και για τις μονογονεϊκές οικογένειες. 6. Μακροχρόνια άνεργοι για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Κατά τα δύο πρώτα έτη από την υποβολή της δήλωσης υπαγωγής αναστέλλεται η καταβολή των δόσεων. 7. Άτομα τα οποία είναι δικαιούχοι του Κοινωνικού Εισοδήματος Αλληλεγγύης, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή της ανωτέρω προϋπόθεσης. Κατά τα δύο πρώτα έτη από την υποβολή της δήλωσης υπαγωγής αναστέλλεται η καταβολή των δόσεων. 8. Για τα άτομα των παρ. 6 και 7 του παρόντος άρθρου καταβάλλεται παράβολο ποσού πενήντα (50) ευρώ, εφόσον η κύρια κατοικία τους έχει εμβαδόν έως και εκατόν πενήντα (150) τ.μ.. 9. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται και για τις αιτήσεις της παρ. 1 του άρθρου 125 του παρόντος.»	αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής εφαρμόζονται και για τις μονογονεϊκές οικογένειες. 6. Μακροχρόνια άνεργοι για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Κατά τα δύο πρώτα έτη από την υποβολή της δήλωσης υπαγωγής αναστέλλεται η καταβολή των δόσεων. 7. Ατομα τα οποία είναι δικαιούχοι του Κοινωνικού Εισοδήματος Αλληλεγγύης, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή της ανωτέρω προϋπόθεσης. Κατά τα δύο πρώτα έτη από την υποβολή της δήλωσης υπαγωγής αναστέλλεται η καταβολή των δόσεων. «8. Για τα άτομα των παραγράφων 6 και 7 του παρόντος άρθρου καταβάλλεται παράβολο ποσού πενήντα (50) ευρώ, εφόσον η κύρια κατοικία τους έχει εμβαδόν έως και εκατόν πενήντα (150) τ.μ.». 9. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται και για τις αιτήσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 125 του παρόντος.»
	Κεφάλαιο ΙΒ’ Λοιπές διατάξεις	…

	Άρθρο 124 (ΝΕΑ ΔΙΑΤΑΞΗ) Αρχή Οργάνωσης, Εποπτείας και Συντονισμού των οικονομικών δραστηριοτήτων στο πεδίο προστασίας του περιβάλλοντος «Ως Αρχή Οργάνωσης Εποπτείας και Συντονισμού για το πεδίο προστασίας του περιβάλλοντος, κατά την περ. ζ' της παρ. 4 του άρθρου 127 του ν. 4512/2018 (Α' 5), ορίζεται η Γενική Διεύθυνση Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΕΝ), η οποία ασκεί, ως προς το παραπάνω πεδίο, τις αρμοδιότητες που προβλέπονται τα άρθρα 127 έως 157 του ν. 4512/2018 (Α' 5) και ιδίως: α) την αρμοδιότητα που προβλέπεται στο άρθρο 135 ν. 4512/2018 ως προς την εισήγηση ως προς την κατανομή του προϋπολογισμού και του προσωπικού που αφορά στη διενέργεια περιβαλλοντικών επιθεωρήσεων (άρθρο 135, ν. 4512/2018) και των Περιβαλλοντικών Ελεγκτών του εδαφίου ε της παρ. 3 του άρθρου 20 του ν. 4014/2011 (Α' 209), β) την κατάρτιση της μεθοδολογίας σχεδιασμού των ενεργειών εποπτείας στο πεδίο προστασίας του περιβάλλοντος και την κατάρτιση του εθνικού σχεδίου περιβαλλοντικών επιθεωρήσεων σύμφωνα με τις παρ. 8 και 9 του άρθρου 20 του ν. 4014/2011, με μέριμνα για την αποφυγή επικαλύψεων στη διεξαγωγή περιβαλλοντικών επιθεωρήσεων από τις ελέγχων Αρχές Εφαρμογής Εποπτείας και Διαχείρισης, γ) την κατάρτιση της μεθοδολογίας προγραμματισμού περιβαλλοντικών επιθεωρήσεων και την κατάρτιση του προγράμματος περιβαλλοντικών	

	επιθεωρήσεων για έργα και δραστηριότητες της Κατηγορίας Α του άρθρου 1 του ν. 4014/2011, συμπεριλαμβανομένων των οικονομικών δραστηριοτήτων που υπάγονται στην κατηγορία αυτή, σύμφωνα με την παρ. 10 του άρθρου 20 του ν. 4014/2011 και την παρ. 2 του άρθρου 139 του ν. 4512/2018, δ) την αξιολόγηση και κατάταξη κινδύνου, καθώς και τη διεξαγωγή ερευνών και μελετών για την αξιολόγηση νέων κινδύνων ή αλλαγών σε υφιστάμενους κινδύνους, ε) τον σχεδιασμό του συστήματος διαχείρισης περιβαλλοντικών καταγγελιών, στ) την κατάρτιση των φύλλων ελέγχου για τη διενέργεια του επιτόπιου ελέγχου (αυτοψίας) κατά την περιβαλλοντική επιθεώρηση, ζ) την κατάρτιση του Μοντέλου Ενεργειών Συμμόρφωσης, η) την γενική παρακολούθηση του έργου των Περιβαλλοντικών Ελεγκτών και της ορθής εκτέλεσης των καθηκόντων τους, καθώς και τον συντονισμό σε θέματα που αφορούν στην παραχώρηση και άσκηση ελεγκτικών αρμοδιοτήτων από τους Περιβαλλοντικούς Ελεγκτές του εδαφίου ε της παρ. 3 του άρθρου 20 του ν. 4014/2011, η) την τήρηση του Μητρώου Περιβαλλοντικών Ελεγκτών του εδαφίου α της παραγράφου 5 του άρθρου 20 του ν. 4014/2011, το οποίο κοινοποιείται ετησίως στη Διεύθυνση Συντονισμού Κανονιστικού Πλαισίου και Εποπτείας Οικονομικών Δραστηριοτήτων και Προϊόντων του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, σύμφωνα με το άρθρο 19 του ν. 4695/2019,	

	θ) την έκδοση γενικών οδηγιών για πληροφόρηση του κοινού για θέματα που εμπίπτουν στο πεδίο εποπτείας προστασίας του περιβάλλοντος, ι) την παροχή κατευθυντήριων οδηγιών για την κατανόηση και εφαρμογή των κείμενων διατάξεων από τους ελεγχόμενους με σκοπό τη συμμόρφωση και τον περιορισμό ή τη μείωση των κινδύνων, ια) την σύνταξη και υποβολή στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας της συνολικής ετήσιας έκθεσης της παρ. 5 του άρθρου 144 του ν. 4512/2018 για το σύνολο των αρχών εποπτείας στο πεδίο προστασίας του περιβάλλοντος, ιβ) την κοινοποίηση των προγραμμάτων περιβαλλοντικών επιθεωρήσεων στην Ο.Δ.Ε. για την εποπτεία του άρθρου 134 του ν. 4512/2018 και στη Διεύθυνση Συντονισμού και Παρακολούθησης του κανονιστικού πλαισίου για το επιχειρηματικό περιβάλλον του άρθρου 133 του ν. 4512/2018, ιγ) την πρόταση τροποποιήσεων της νομοθεσίας που αφορά στις απαιτήσεις συμμόρφωσης, ιδ) την έκδοση κανόνων δεοντολογίας (Κώδικας Δεοντολογίας) σύμφωνα με τους οποίους διενεργούνται περιβαλλοντικές επιθεωρήσεις.»	
	Άρθρο 125 (ΝΕΑ ΔΙΑΤΑΞΗ) Αρχές Εφαρμογής Εποπτείας και Διαχείρισης των οικονομικών δραστηριοτήτων στο πεδίο του περιβάλλοντος «1. Ως Αρχές Εφαρμογής Εποπτείας και Διαχείρισης ορίζονται οι αρχές των εδαφίων α, γ και δ της παρ. 3 του άρθρου 20 του ν. 4014/2011, στις οποίες η Γενική Διεύθυνση Σώματος Επιθεωρητών και	…

	Ελεγκτών του ΥΠΕΝ - ως Αρχή Οργάνωσης Εποπτείας και Συντονισμού - αναθέτει την διενέργεια περιβαλλοντικών επιθεωρήσεων συγκεκριμένης κατηγορίας-υποκατηγορίας έργων και δραστηριοτήτων του άρθρου 1 του ν. 4014/2011 της χωρικής αρμοδιότητάς τους ή συγκεκριμένου τομέα οικονομικών δραστηριοτήτων της χωρικής αρμοδιότητάς τους ή συγκεκριμένου αντικειμένου που αφορά στο πεδίο προστασίας του περιβάλλοντος εντός της χωρικής αρμοδιότητάς τους. 2. Οι Αρχές Εφαρμογής Εποπτείας και Διαχείρισης συνεργάζονται με την Γενική Διεύθυνση Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών του ΥΠΕΝ ως Αρχή Οργάνωσης Εποπτείας και Συντονισμού για την απρόσκοπτη υποστήριξη και εφαρμογή του συνόλου των ενεργειών εποπτείας στο πεδίο της προστασίας του περιβάλλοντος, σύμφωνα με τα άρθρα 127 έως 157 του ν. 4512/2018 και ιδίως για: α) την εξειδίκευση των κριτηρίων αξιολόγησης κινδύνου και την κατάταξη των επιχειρήσεων σε βαθμούς επικινδυνότητας, β) την εφαρμογή των προγραμμάτων περιβαλλοντικών επιθεωρήσεων, γ) την προετοιμασία και έκδοση οδηγιών για πληροφόρηση του κοινού για θέματα που εμπίπτουν στο πεδίο της προστασίας του περιβάλλοντος, δ) την παροχή, σε συνεργασία με την Γενική Διεύθυνση Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών του ΥΠΕΝ, κατευθυντήριων οδηγιών για την κατανόηση και εφαρμογή των κείμενων διατάξεων από τους ελεγχόμενους με σκοπό τη	

	συμμόρφωση και τον περιορισμό ή τη μείωση των κινδύνων, ε) την λήψη απόφασης για τη διεξαγωγή κοινών περιβαλλοντικών επιθεωρήσεων, σύμφωνα με το άρθρο 150 του ν.4512/2018 προκειμένου να αντιμετωπιστούν θέματα που αφορούν περισσότερους τομείς εντός του πεδίου εποπτείας, και τη γενικότερη συνεργασία με άλλες εποπτεύουσες αρχές και φορείς της Διοίκησης για τους σκοπούς της δράσης τους, στ) την εξειδίκευση και εφαρμογή του συστήματος διαχείρισης περιβαλλοντικών καταγγελιών, καθώς και των πληροφοριών που τίθενται σε γνώση τους σύμφωνα με το εγκεκριμένο σύστημα διαχείρισης, ζ) την αξιολόγηση των πληροφοριών και δεδομένων που συλλέγονται και αφορούν στο πεδίο προστασίας του περιβάλλοντος, καθώς και στη διενέργεια παρακολούθησης μελετών, όπου απαιτείται, για την εκτίμηση νέων κινδύνων ή πιθανών αλλαγών σε υφιστάμενους κινδύνους, η) την ανάλυση των αποτελεσμάτων μεμονωμένων ελέγχων και την σύνταξη και υποβολή στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας της ετήσιας έκθεσης της παρ. 5 του άρθρου 144 του ν. 4512/2018, θ) την ανάθεση άσκησης ελεγκτικών αρμοδιοτήτων από τους Περιβαλλοντικούς Ελεγκτές του εδαφίου ε της παρ. 3 του άρθρου 20 του ν. 4014/2011, σε περιπτώσεις τακτικών και έκτακτων περιβαλλοντικών επιθεωρήσεων και την άμεση παρακολούθηση του έργου τους και της άσκησης των καθηκόντων τους.	

	Επιπλέον, είναι αρμόδιες για την εξειδίκευση των κατευθύνσεων εθνικού σχεδίου περιβαλλοντικών επιθεωρήσεων για έργα και δραστηριότητες της Κατηγορίας Β του άρθρου 1 του ν. 4014/2011 συμπεριλαμβανομένων των οικονομικών δραστηριοτήτων που υπάγονται στην κατηγορία αυτή, με την κατάρτιση προγράμματος περιβαλλοντικών επιθεωρήσεων για έργα και δραστηριότητες Κατηγορίας Β σύμφωνα με την παρ. 10 του άρθρου 20 του ν. 4014/2011 και την παρ. 2 του άρθρου 139 του ν. 4512/2018.»	
	Άρθρο 126 (ΝΕΑ ΔΙΑΤΑΞΗ) Μη προβολή δικαιωμάτων του Δημοσίου - Τροποποίηση άρθρου 20 ν. 3889/2010 Μετά την παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 3889/2010 (Α' 182) προστίθεται παρ. 2α, ως εξής: «2α. Το Ελληνικό Δημόσιο δεν προβάλλει και δεν διεκδικεί δικαιώματα κυριότητας σε εκτάσεις που, σύμφωνα τον δασικό χάρτη, διέπονται από τις διατάξεις τής δασικής νομοθεσίας και αφορούν σε πολύγωνα ή λωρίδες, που δημιουργούνται από την εφαρμογή των Κτηματολογικών διαγραμμάτων επί των δασικών χαρτών, των οποίων αντιστοίχως το εμβαδόν δεν υπερβαίνει τα 100 τ.μ. ή βρίσκονται εντός της ζώνης συμβατότητας σχήματος των γεωτεμαχίων σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές κατάρτισης του Εθνικού Κτηματολογίου. Για τα ανωτέρω πολύγωνα ή λωρίδες δεν απαιτείται η έκδοση του πιστοποιητικού της παρ. 4.»	…
	Άρθρο 127	Νόμος 4643/2019 Άρθρο 51 παρ. 11

	Παράταση υποβολής Δικαιολογητικών - τροποποίηση του άρθρου 51 ν. 4643/2019 1. Οι προθεσμίες που προβλέπονται στην παρ. 11 του άρθρου 51 του ν. 4643/2019 (Α' 193) παρατείνονται από τότε που είχαν λήξει και η παρ. 11 διαμορφώνεται ως εξής: «11. Για τις περιπτώσεις υπαγωγής στον ν. 4178/2013, οι οποίες δεν μεταφέρονται στον ν. 4495/2017 και τις περιπτώσεις υπαγωγής στον ν. 4014/2011 που έχουν μεταφερθεί στον ν. 4178/2013, ο μηχανικός υποχρεούται να ολοκληρώσει την ηλεκτρονική υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών μέχρι: α) 8.2.2020 για δηλώσεις με ημερομηνία μεταφοράς από τον ν. 4014/2011 (Α` 209) στον ν. 4178/2013 (Α` 174) ή εξόφλησης του παραβόλου έως την 31η Δεκεμβρίου 2013, β) 8.2.2020 για δηλώσεις με ημερομηνία μεταφοράς από τον ν. 4014/2011 στον ν. 4178/2013 ή εξόφλησης του παραβόλου από 1.1.2014 έως 31.12.2014, γ) 8.2.2021 για δηλώσεις με ημερομηνία μεταφοράς από τον ν. 4014/2011 στον ν. 4178/2013 ή εξόφλησης του παραβόλου από 1.1.2015 έως 31.12.2015, δ) 8.5.2021 για δηλώσεις με ημερομηνία μεταφοράς από τον ν. 4014/2011 στον ν. 4178/2013 ή εξόφλησης του παραβόλου από 1.1.2016 έως 31.12.2016, ε) 8.8.2021 για δηλώσεις με ημερομηνία μεταφοράς από τον ν. 4014/2011 στον ν. 4178/2013 ή εξόφλησης του παραβόλου από 1.1.2017 έως 3.11.2017.»	«11. Για τις περιπτώσεις υπαγωγής στον ν. 4178/2013, οι οποίες δεν μεταφέρονται στον ν. 4495/2017 και τις περιπτώσεις υπαγωγής στον ν. 4014/2011 που έχουν μεταφερθεί στον ν. 4178/2013, ο μηχανικός υποχρεούται να ολοκληρώσει την ηλεκτρονική υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών μέχρι: α) 8.11.2020 για δηλώσεις με ημερομηνία μεταφοράς από τον ν. 4014/2011 (Α` 209) στον ν. 4178/2013 (Α` 174) ή εξόφλησης του παραβόλου έως την 31η Δεκεμβρίου 2013, β) 8.11.2020 για δηλώσεις με ημερομηνία μεταφοράς από τον ν. 4014/2011 στον ν. 4178/2013 ή εξόφλησης του παράβολου από 1.1.2014 έως 31.12.2014, γ) 8.2.2021 για δηλώσεις με ημερομηνία μεταφοράς από τον ν. 4014/2011 στον ν. 4178/2013 ή εξόφλησης του παράβολου από 1.1.2015 έως 31.12.2015, δ) 8.5.2021 για δηλώσεις με ημερομηνία μεταφοράς από τον ν. 4014/2011 στον ν. 4178/2013 ή εξόφλησης του παραβόλου από 1.1.2016 έως 31.12.2016, ε) 8.8.2021 για δηλώσεις με ημερομηνία μεταφοράς από τον ν. 4014/2011 στον ν. 4178/2013 ή εξόφλησης του παραβόλου από 1.1.2017 έως 3.11.2017. Σε κάθε περίπτωση, δεν επιτρέπεται η ολοκλήρωση της διαδικασίας υπαγωγής για ακίνητα της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 μετά τις 30 Σεπτεμβρίου 2020.»

		Τα αποτελέσματα των υπαγωγών που ολοκληρώνονται μετά τη δημοσίευση της υπουργικής απόφασης που προβλέπεται στο άρθρο 62 του ν. 4495/2017 επέρχονται όταν καταχωρηθεί η ηλεκτρονική ταυτότητα του κτιρίου ή της διηρημένης ιδιοκτησίας στο ηλεκτρονικό μητρώο που προβλέπεται στην απόφαση αυτή.»
	Άρθρο 128 (ΝΕΑ ΔΙΑΤΑΞΗ) Επισκευή και αποκατάσταση κτιρίων προς αποκατάσταση ζημιών, οι οποίες προξενήθηκαν από βίαιο συμβάν ή θεομηνία «Το ύψος της στεγαστικής συνδρομής που χορηγείται για την επισκευή κτιρίων του άρθρου 1 του από 8.2.1979 π.δ. (Δ' 130) δεν επηρεάζεται στην περίπτωση που μεταβάλλονται οι εσωτερικές διαρρυθμίσεις ή τμήματα των προσόψεων του πληγέντος κτιρίου/ ιδιοκτησίας, εφόσον δεν μεταβάλλεται το περίγραμμα και ο όγκος της πληγείσας οικοδομής, όπως αυτή έχει καθορισθεί στην άδεια επισκευής πληγέντος κτιρίου από την αρμόδια υπηρεσία, εφόσον μετά την επισκευή το κτίριο καθίσταται άρτιο και λειτουργικό. Οι απαιτούμενες άδειες ή εγκρίσεις της αρμόδιας Υπηρεσία Δόμησης που απαιτούνται για τις πρόσθετες εργασίες στο εσωτερικό ή στις όψεις του κτιρίου εκδίδονται με ευθύνη, μέριμνα και δαπάνη του ιδιοκτήτη.»	…
	Άρθρο 129 Λειτουργία Δημοτικών Κοιμητηρίων «Η προθεσμία που προβλέπεται στο δεύτερο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου	Νόμος 4237/2014 Άρθρο 11 «Επιτρέπεται για λόγους δημοσίου συμφέροντος και προστασίας της

	11 του ν. 4237/2014 (Α΄ 36), όπως έχει παραταθεί με τη διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 137 ν. 4495/2017, λήγει στις 31.12.2021.»	δημόσιας υγείας, κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη, η λειτουργία δημοτικών νεκροταφείων σε χώρους που ήδη χρησιμοποιούνται για το σκοπό αυτόν εντός προστατευόμενων από ειδικές διατάξεις περιοχών. Ο οικείος δήμος υποχρεούται να εκπονήσει και να υποβάλει στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής πλήρη τοπογραφική, γεωλογική και υδροτεχνική μελέτη καταλληλότητας και επάρκειας χώρου και μέσων [εντός προθεσμίας ενός (1) έτους από τη δημοσίευση του παρόντος]. Μετά την παρέλευση της προθεσμίας αυτής αναστέλλεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής η λειτουργία του κοιμητηρίου κατά την ανωτέρω παράγραφο 1 μέχρις υποβολής των μελετών αυτών και εντός οριζόμενης προθεσμίας μετά την παρέλευση της οποίας παύει οριστικώς αυτή. *** Σύμφωνα με τη παρ.1 άρθρου 137 Ν.4495/2017,ΦΕΚ Α 167,η οποία ισχύει από 2.2.2015,η προθεσμία που προβλέπεται στο δεύτερο εδάφιο της παρ.1 λήγει στις 3.2.2019.»
	Άρθρο 130 Διατάξεις για υφιστάμενα Γ.Π.Σ. - τροποποίηση παρ. 15 άρθρου 51 ν. 4178/2013 Η προθεσμία ολοκλήρωσης των πολεοδομικών μελετών που προβλέπεται στην παρ. 15 του άρθρου 51 του ν. 4178/2013 (Α’ 174) παρατείνεται και η παρ. 15 αντικαθίσταται ως εξής: «15. Από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου οι χρήσεις γης που ορίζονται κατά τις ειδικές διατάξεις των Γ.Π.Σ. που εγκρίθηκαν πριν τη δημοσίευση του ν.	Νόμος 4178/2013 Άρθρο 51 παρ. 15 Λοιπές πολεοδομικές διατάξεις «15. Από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου οι χρήσεις γης που ορίζονται κατά τις ειδικές διατάξεις των Γ.Π.Σ. που εγκρίθηκαν πριν τη δημοσίευση του ν. 2508/1997 (Α`124) είναι δεσμευτικές για τη διοίκηση μόνο στην περίπτωση που κατόπιν αυτών εγκρίθηκαν πολεοδομικές μελέτες αναθεώρησης ή ένταξης σύμφωνα με το Γ.Π.Σ..

	2508/1997 (Α' 124) είναι δεσμευτικές για τη διοίκηση μόνο στην περίπτωση που κατόπιν αυτών εγκρίθηκαν πολεοδομικές μελέτες αναθεώρησης ή ένταξης σύμφωνα με το Γ.Π.Σ.. Σε κάθε περίπτωση εντός προθεσμίας ενός (1) έτους από τη δημοσίευση του παρόντος κινείται η διαδικασία αναθεώρησης των συγκεκριμένων Γ.Π.Σ. κατόπιν απόφασης του αρμόδιου Δημοτικού Συμβουλίου ή άλλου αρμόδιου οργάνου κατά τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις. Η ως άνω αναθεώρηση του Γ.Π.Σ. θα πρέπει να ολοκληρωθεί έως τις 3.3.2021, διαφορετικά από 4.3.2021 εφαρμόζονται αυτοδικαίως δεσμευτικά οι διατάξεις των ως άνω Γ.Π.Σ.. Οι προϋποθέσεις του προηγούμενου εδαφίου ισχύουν και για τις περιπτώσεις όπου έχει κινηθεί η διαδικασία αναθεώρησης κατά τα ανωτέρω.»	Σε κάθε περίπτωση εντός προθεσμίας ενός (1) έτους από τη δημοσίευση του παρόντος κινείται η διαδικασία αναθεώρησης των συγκεκριμένων Γ.Π.Σ. κατόπιν απόφασης του αρμόδιου Δημοτικού Συμβουλίου ή άλλου αρμόδιου οργάνου κατά τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις. «Η ως άνω αναθεώρηση του Γ.Π.Σ. θα πρέπει να ολοκληρωθεί έως τις 3.9.2020, διαφορετικά από 4.9.2020 εφαρμόζονται αυτοδικαίως δεσμευτικά οι διατάξεις των ως άνω Γ.Π.Σ..». Οι προϋποθέσεις του προηγούμενου εδαφίου ισχύουν και για τις περιπτώσεις όπου έχει κινηθεί η διαδικασία αναθεώρησης κατά τα ανωτέρω.».
	Άρθρο 131 Ειδικές πολεοδομικές ρυθμίσεις 1. Στο τέλος της περ. 4 της παρ. ΙΙ του άρθρου 21 του ν. 2742/1999 (Α' 207) προστίθεται εδάφιο και η περ. 4 διαμορφώνεται ως εξής: «4. Ζώνη Δ: Η ζώνη αυτή καθορίζεται ως περιοχή του περιαστικού πάρκου της Βορειοδυτικής Πύλης της Αθήνας με λειτουργίες αναψυχής, παιδικής αναψυχής, αθλητισμού, ελευθέρου πρασίνου και πολιτιστικών εκδηλώσεων. Στη ζώνη αυτή επιτρέπεται η ανέγερση αναψυκτηρίων, καφενείων, εστιατορίων, μικρών αθλητικών εγκαταστάσεων, κτιρίων πολιτιστικών χρήσεων και	Νόμος 2742/1999 Άρθρο 21 παρ. 4 Καθορισμός ορίων ζωνών προστασίας του Ορους Αιγάλεω, καθώς και των χρήσεων και όρων δόμησης σε αυτές - Καθορισμός ειδικών χρήσεων και όρων δόμησης ζωνών στην περιφέρεια του ορεινού όγκου «4. Ζώνη Δ: Η ζώνη αυτή καθορίζεται ως περιοχή του περιαστικού πάρκου της Βορειοδυτικής Πύλης της Αθήνας με λειτουργίες αναψυχής, παιδικής αναψυχής, αθλητισμού, ελευθέρου πρασίνου και πολιτιστικών εκδηλώσεων.

	περιβαλλοντικής εκπαίδευσης, καθώς και εγκαταστάσεις ζωολογικού κήπου. Επίσης επιτρέπονται οι διαμορφώσεις του χώρου σε αισθητικές επεμβάσεις, που διευκολύνουν τη δημιουργία αδιάκοπης πορείας σύνδεσης του αστικού χώρου του Λεκανοπεδίου με το Ποικίλο Όρος και στη συνέχεια με την Πάρνηθα. Οι εγκαταστάσεις αυτές χωροθετούνται ύστερα από ειδική μελέτη που εγκρίνεται από το Τμήμα Μητροπολιτικού Σχεδιασμού Αθήνας - Αττικής του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Για την έγκριση αυτή ζητείται γνώμη της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων. Ο χώρος με στοιχεία 1, 2, 3, 4, 5 … 16, 17, 18, 1, όπως φαίνεται στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα, χαρακτηρίζεται ως χώρος Δημαρχείου και στα υφιστάμενα ανενεργά κτίρια του Βοτανικού Κήπου εγκαθίστανται οι λειτουργίες του δημοτικού καταστήματος. Εντός του περιγράμματος και του όγκου των ως άνω κτιρίων επιτρέπεται η συντήρηση, επισκευή, ενεργειακή αναβάθμιση, ανακατασκευή και ο εκσυγχρονισμός τους. Επίσης, επιτρέπονται οι εσωτερικές διαρρυθμίσεις συμπεριλαμβανομένων τυχόν προσθηκών ορόφων και παταριών, καθώς και υπόγειων χώρων στάθμευσης με σκοπό την εύρυθμη λειτουργία των κτιρίων.» 2. (ΝΕΑ ΔΙΑΤΑΞΗ) Επιτρέπεται η λειτουργία καταφυγίων αδέσποτων ζώων συντροφιάς εντός των	Στη ζώνη αυτή επιτρέπεται η ανέγερση αναψυτηρίων, καφενείων, εστιατορίων, μικρών αθλητικών εγκαταστάσεων, κτιρίων πολιτιστικών χρήσεων και περιβαλλοντικής εκπαίδευσης, καθώς και εγκαταστάσεις ζωολογικού κήπου. Επίσης επιτρέπονται οι διαμορφώσεις του χώρου σε αισθητικές επεμβάσεις, που διευκολύνουν τη δημιουργία αδιάκοπης πορείας σύνδεσης του αστικού χώρου του Λεκανοπεδίου με το Ποικίλο Ορος και στη συνέχεια με την Πάρνηθα. Οι εγκαταστάσεις αυτές χωροθετούνται ύστερα από ειδική μελέτη που εγκρίνεται από τον Ο.Ρ.Σ.Α.. Για την έγκριση αυτή ζητείται γνώμη της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Γεωργίας.» Π.δ. 20.02.2003 Άρθρο 2 παρ. 1 Γ.2. περ. VII παρ.1 «V.II. Περιοχές με στοιχείο Γ2 (γεωργική γη) 1. Στις παραπάνω περιοχές επιτρέπονται οι χρήσεις: -αγροτικές αποθήκες που εξυπηρετούν την πρωτογενή παραγωγή -θερμοκήπια -κτηνοτροφικές και σταυλικές εγκαταστάσεις -κατοικία -κατασκηνώσεις, οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις (campings) χωρίς οικίσκους και παιδικές κατασκηνώσεις χωρίς οικίσκους.

	κοινόχρηστων χώρων της παρ. 8 του άρθρου 3 του από 20.9.1995 π.δ. (Δ' 1049). 3.α. Στην περ. V.II. Περιοχές με στοιχείο Γ2 (γεωργική γη) της παρ. 1 του άρθρου 2 του από 20.2.2003 π.δ. «Καθορισμός χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του έτους 1923 ευρύτερη περιοχή Μεσογείων (Ν. Αττικής)» (Δ' 199) προστίθεται η προβλεπόμενη χρήση εκπαίδευσης και η παρ. 1 διαμορφώνεται ως εξής: «V.II. Περιοχές με στοιχείο Γ2 (γεωργική γη) 1. Στις παραπάνω περιοχές επιτρέπονται οι χρήσεις: -αγροτικές αποθήκες που εξυπηρετούν την πρωτογενή παραγωγή -θερμοκήπια -κτηνοτροφικές και σταυλικές εγκαταστάσεις -κατοικία -κατασκηνώσεις, οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις (campings) χωρίς οικίσκους και παιδικές κατασκηνώσεις χωρίς οικίσκους. Κατ' εξαίρεση στην περιοχή επιτρέπονται ύστερα από προέγκριση χωροθέτησης, σύμφωνα με τη διαδικασία της παρ. 2 του άρθρου 8 της κοινή υπουργική απόφαση 69269/5387/24.10.90 (Β/678): -Εγκαταστάσεις παραγωγής αιολικής ενέργειας -Εγκαταστάσεις μετεωρολογικών και γεωδυναμικών σταθμών -Εγκαταστάσεις υδατοκαλλιεργειών -Ελικοδρόμια σύμφωνα με τις διατάξεις του από 13.1.92 Π.Δ/τος (Δ 80)	Κατ` εξαίρεση στην περιοχή επιτρέπονται ύστερα από προέγκριση χωροθέτησης, σύμφωνα με τη διαδικασία της παρ.2 του άρθρου 8 της κοινή υπουργική απόφαση 69269/5387/24.10.90 (Β/678): -Εγκαταστάσεις παραγωγής αιολικής ενέργειας -Εγκαταστάσεις μετεωρολογικών και γεωδυναμικών σταθμών -Εγκαταστάσεις υδατοκαλλιεργειών -Ελικοδρόμια σύμφωνα με τις διατάξεις του από 13.1.92 Π.Δ/τος (Δ 80) Κατ` εξαίρεση επιτρέπονται μετά από πρόταση του Υπουργείου Υγείας Πρόνοιας και έγκριση από τον Οργανισμό Αθήνας, κέντρα στήριξης και περίθαλψης ατόμων με ειδικές ανάγκες» Π.δ. 20.02.2003 Άρθρο 2 παρ. 1 Γ.2. περ. VII παρ.2 «2. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων καθορίζονται ως εξής: α) Για αγροτικές αποθήκες -Μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια 30 τ.μ. -Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου 4.00 μ. -Απαγορεύεται η ανέγερση περισσοτέρων του ενός κτιρίου εντός του γηπέδου. Κατά παρέκκλιση των προηγουμένων εδαφίων δύναται να ορίζεται κατά την διαδικασία της παρ. 1 του αρθ. 2 του από 24.5.85 Π.Δ/τος (Δ 270).

	Κατ' εξαίρεση επιτρέπονται μετά από πρόταση του Υπουργείου Υγείας Πρόνοιας και έγκριση από το Συμβούλιο Μητροπολιτικού Σχεδιασμού, κέντρα στήριξης και περίθαλψης ατόμων με ειδικές ανάγκες, καθώς και, μετά από πρόταση του Υπουργείου Παιδείας και Θρησκευμάτων, η χρήση εκπαίδευσης.» β. Στο τέλος της παρ. 2 της περ. V.II. Περιοχές με στοιχείο Γ2 (γεωργική γη) της παρ. 1 του άρθρου 2 του από 20.2.2003 π.δ. προστίθενται οι όροι δόμησης για τη χρήση εκπαίδευσης και η παρ. 2 διαμορφώνεται ως εξής: «2. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων καθορίζονται ως εξής: α) στα κτίρια κατοικίας: -Μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη κάλυψη και επιφάνεια του κτιρίου 100τ.μ. -Μέγιστος αριθμός ορόφων ένας (1) με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου 4.00 μ. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου επιβάλλεται η κατασκευή κεκλιμένης στέγης με κεραμίδια Βυζαντινού ή Ελληνορωμαϊκού τύπου, το ύψος της οποίας δεν πρέπει να υπερβαίνει τα 2.00 μ. -Απαγορεύεται η ανέγερση περισσοτέρων του ενός κτιρίου εντός του γηπέδου. β) Για αγροτικές αποθήκες -Μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια 30 τ.μ. -Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου 2.50 μ.	-Μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια 100 Τ.μ. -Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου 5.00 μ. β) Για θερμοκήπια Οι αποστάσεις των θερμοκηπίων από τα όρια του γηπέδου ορίζονται σε 2.5μ. ανεξαρτήτως υλικού κατασκευής. Τα θερμοκήπια κατασκευάζονται μόνο σε γήπεδα των οποίων οι ιδιοκτήτες είναι κατά κύριο επάγγελμα αγρότες και μετά από βεβαίωση του Υπ. Γεωργίας. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου 2 παρ.2 του από 24.5.85 Π.Δ/τος. γ) Για τις κτηνοτροφικές και σταυλικές εγκαταστάσεις και τις εγκαταστάσεις υδατοκαλλιεργειών -Μέγιστο ποσοστό κάλυψης 14 % -Συντελεστής δόμησης 0.1 -Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτηρίων 5.00 μ. Κατά παρέκκλιση του προηγουμένου εδαφίου δύναται να ορίζεται μέγιcrro ύψος 7.5μ. κατά την διαδικασία της παρ. 1 του αρθ. 2 του από 24.5.85 Π .Δ/τος. Επιτρέπεται η ανέγερση περισσοτέρων του ενός κτηρίου εντός του γηπέδου. δ) Για κατοικία -Μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη κάλυψη και επιφάνεια ορόφων του κτηρίου 200τ.μ. -Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτηρίου 7.50 μ. -Απαγορεύεται η ανέγερση περισσοτέρων του ενός κτηρίου εντός του γηπέδου.

	-Απαγορεύεται η ανέγερση περισσοτέρων του ενός κτιρίου εντός του γηπέδου. γ) για τα δημόσια και δημοτικά αναψυκτήρια: -Μέγιστο ποσοστό κάλυψης 3 % -Συντελεστής δόμησης 0.02 -Μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια κτιρίου 200 τ.μ. -Μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ένας με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος αυτών 4.00 μ. -Απαγορεύεται η ανέγερση περισσοτέρων του ενός κτιρίου εντός του γηπέδου. -Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου επιβάλλεται η κατασκευή κεκλιμένης στέγης με κεραμίδια βυζαντινού ή ελληνορωμαϊκού τύπου, το ύψος της οποίας δεν πρέπει να υπερβαίνει τα 2.00 μ, η) Για χρήσεις εκπαίδευσης: -Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 20% -Συντελεστής δόμησης: 0,3 -Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων: 7,5 μ.» 4. (ΝΕΑ ΔΙΑΤΑΞΗ) Στο τέλος του άρθρου 3 του π.δ. της 17.2.1998 (Δ' 125) «Καθορισμός χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του έτους 1923 περιοχή της χερσονήσου Λαυρεωτικής (Ν. Αττικής)» προστίθεται παράγραφος 38, η οποία έχει ως εξής: «38. Στις χρήσεις που επιτρέπονται στις περιοχές με στοιχεία Ι1 και Ι2, πέραν των προβλεπομένων στο άρθρο 2,	ε) Για κατασκηνώσεις, οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις (campings) χωρίς οικίσκους και παιδικές κατασκηνώσεις χωρίς οικίσκους και ειδικότερα για τα κτίσματα που είναι απαραίτητα για την εξυπηρέτηση των Κοινοχρήστων αναγκών και εγκαταστάσεων: -Μέγιστο ποσοστό κάλυψης 7 % -Συντελεστής δόμησης 0,05 -Μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια 400 τμ -Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων 4.00 μ. -Επιτρέπεται η ανέγερση περισσοτέρων του ενός κτηρίου εντός του γηπέδου. στ) Για κέντρα περίθαλψης ατόμων με ειδικές ανάγκες: -Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 10% -Συντελεστής δόμησης: 0,2 -Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων: 7,5 μ. ζ) για τις εγκαταστάσεις παραγωγής αιολικής ενέργειας και εγκαταστάσεις μετεωρολογικών και γεωδυναμικών σταθμών, οι όροι και περιορισμοί δόμησης καθορίζονται με την υπουργική απόφαση έγκρισης των περιβαλλοντικών όρων του άρθρου 4 του Ν. 1650/86, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 2 του Ν. 3010/02 και δεν μπορεί να είναι ευνοϊκότεροι από αυτούς που προβλέπονται στο από 24.5.85 Π.Δ/γμα (Δ 270).» Νόμος 3325/2005 Άρθρο 31 παρ. 5 Πολεοδομικές διατάξεις

	περιλαμβάνεται, μέχρι την τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή την εκπόνηση Τοπικού ή Ειδικού Χωρικού Σχεδίου και σε κάθε περίπτωση για διάστημα που δεν υπερβαίνει τα πέντε (5) έτη από την έναρξη ισχύος του παρόντος και οι χερσαίες εγκαταστάσεις διαχείμανσης ή/ και μικροεπισκευές σκαφών της υπουργικής απόφασης υπό στοιχ. 170544/2013 (Β' 2407), υπό την προϋπόθεση υπαγωγής τους σε πρότυπες περιβαλλοντικές δεσμεύσεις.» 5. Η παρ. 5 του άρθρου 31 του ν. 3325/2005 (Α' 68) τροποποιείται ως εξής: «5. Σε ειδικά κτίρια που ανεγέρθησαν νόμιμα, κατά παρέκκλιση των κατά κανόνα όρων και προϋποθέσεων της εκτός σχεδίου δόμησης και στα οποία προβλέπεται ή επιβάλλεται, από γενικές ή ειδικές διατάξεις, αλλαγή χρήσης λόγω καθορισμού νέων χρήσεων γης στην περιοχή, επιτρέπεται άπαξ η ανάπτυξη των δραστηριοτήτων που επιτρέπονται από τις νέες χρήσεις γης κατά παρέκκλιση από τους ισχύοντες όρους δόμησης, με την τήρηση κατά τα λοιπά των διατάξεων του οικοδομικού και κτιριοδομικού κανονισμού. Ειδικώς η αλλαγή χρήσης σε χρήσεις «3. Εκπαίδευση» και «6. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις» της παρ. ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018 (Α' 114) ή αντίστοιχες που περιλαμβάνονται στις νέες καθορισθείσες χρήσεις επιτρέπεται χωρίς περιορισμό. Η παρέκκλιση δεν συμπεριλαμβάνει τυχόν τμήματα των παραπάνω κτιρίων τα οποία έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση για την αρχική τους χρήση. Για τη χορήγηση οικοδομικής άδειας για ανάπτυξη των	«5. Σε ειδικά κτίρια που ανεγέρθησαν νόμιμα, κατά παρέκκλιση των κατά κανόνα όρων και προϋποθέσεων της εκτός σχεδίου δόμησης και στα οποία προβλέπεται ή επιβάλλεται, από γενικές ή ειδικές διατάξεις, αλλαγή χρήσης λόγω καθορισμού νέων χρήσεων γης στην περιοχή, επιτρέπεται για μία μόνο φορά η ανάπτυξη των δραστηριοτήτων που επιτρέπονται από τις νέες χρήσεις γης κατά παρέκκλιση από τους ισχύοντες όρους δόμησης, με την τήρηση κατά τα λοιπά των διατάξεων του οικοδομικού και κτιριοδομικού κανονισμού. Η παρέκκλιση δεν συμπεριλαμβάνει τυχόν τμήματα των παραπάνω κτιρίων τα οποία έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση για την αρχική τους χρήση. Για τη χορήγηση οικοδομικής άδειας για ανάπτυξη των νέων χρήσεων ππροαπαιτούνται: α) έγκριση απ τον αρμόδιο επαγγελματικό φορέα, β) γνωμοδότηση από την αρμόδια ΕΠ.Α.Ε. και γ) καταβολή τέλους επανάχρησης του κτιρίου ίσου με το πέντε τοις εκατό (5%) της αντικειμενικής αξίας του γηπέδου. Το τέλος καταβάλλεται υπέρ του Ο.Τ.Α. στα διοικητικά όρια του οποίου βρίσκεται το κτίριο και εισπράττεται κατά τις διατάξεις του Π.Δ. 410/1995 (ΦΕΚ 231 Α΄) και διατίθεται αποκλειστικά για την εκτέλεση έργων ανάπλασης και ανάδειξης του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος στα διοικητικά όρια του οικείου Ο.Τ.Α.. Σε περίπτωση κατεδάφισης του κτιρίου για οποιονδήποτε λόγο, η παραπάνω διάταξη δεν ισχύει.»

	νέων χρήσεων προαπαιτούνται: α) έγκριση από τον αρμόδιο επαγγελματικό φορέα, β) γνωμοδότηση από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής και γ) καταβολή τέλους επανάχρησης του κτιρίου ίσου με το πέντε τοις εκατό (5%) της αντικειμενικής αξίας του γηπέδου. Το τέλος καταβάλλεται υπέρ του Ο.Τ.Α. στα διοικητικά όρια του οποίου βρίσκεται το κτίριο και διατίθεται αποκλειστικά για την εκτέλεση έργων ανάπλασης και ανάδειξης του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος στα διοικητικά όρια του οικείου Ο.Τ.Α. Σε περίπτωση κατεδάφισης του κτιρίου για οποιονδήποτε λόγο, η παραπάνω διάταξη δεν ισχύει.» 6. (ΝΕΑ ΔΙΑΤΑΞΗ) Στην έκταση με ΚΑΕΚ 411114006061/0/0, που βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως και εντός ορίου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, περιοχή της ΔΕ Ρεθύμνης του Δήμου Ρεθύμνης, όπως αυτή αποτυπώνεται στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:500, ως Παράρτημα 1, καθορίζονται χρήσεις εκπαίδευσης (3.4) και γραφείων (11), όπως αυτές περιγράφονται στο άρθρο 1 του υπ΄ αριθμ. 59/2018 Π. Δ/τος, καθώς και οι εξής όροι δόμησης: ΣΔ: 0.30, μέγιστο ύψος: 11μ., πλάγια όρια 10μ. και μέγιστο ποσοστό κάλυψης 40%.»	
	Άρθρο 132 Πρόστιμο για εκπρόθεσμη δήλωση στο Κτηματολόγιο - τροποποίηση περ. α παρ. 8 άρθρου 2 ν. 2308/1995 Τα όρια και η βάση υπολογισμού του προστίμου που προβλέπονται στην περ. α της παρ. 8 του άρθρου 2 του ν.	Νόμος 2308/1995 Άρθρο 2 παρ. 8 α’ Δηλώσεις εγγραπτέων δικαιωμάτων ««8.α) Αν δεν υποβληθεί δήλωση, απαγορεύεται η κατάρτιση εμπράγματης δικαιοπραξίας για το δικαίωμα που δεν δηλώθηκε, καθώς

	2308/1995 (Α' 114) τροποποιούνται και η περ. α διαμορφώνεται ως εξής: «8.α) Αν δεν υποβληθεί δήλωση, απαγορεύεται η κατάρτιση εμπράγματης δικαιοπραξίας για το δικαίωμα που δεν δηλώθηκε, καθώς επίσης η χορήγηση άδειας οικοδομής στο όνομα εκείνου που παρέλειψε να υποβάλει τη δήλωση. Με απόφαση του αρμοδίου οργάνου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί επίσης να επιβληθεί πρόστιμο. Το παραπάνω πρόστιμο υπολογίζεται βάσει του είδους του εγγραπτέου δικαιώματος που δηλώνεται, της αξίας των ακινήτων βάσει του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού αυτής, καθώς και του χρόνου κατά τον οποίον καθυστέρησε η υποβολή της δήλωσης σε σχέση με την προθεσμία που καθορίζεται σύμφωνα με τη διάταξη της παρ. 5. Το πρόστιμο για δικαιώματα κυριότητας (ψιλής/πλήρους) και επικαρπίας υπολογίζεται για το σύνολο των ακινήτων που δεν έχουν δηλωθεί εμπροθέσμως ακόμη και στις αγροτικές περιοχές της υποπερ. αα της περ. α της παρ. 10. Βάση υπολογισμού του προστίμου αποτελεί η αξία του δηλουμένου δικαιώματος. Η βάση υπολογισμού αντιστοιχεί σε ποσό δεν μπορεί να είναι κατώτερο των 300 και ανώτερο των 2.000 ευρώ. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται, ανάλογα με τον χρόνο καθυστέρησης υποβολής της δήλωσης. Με απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία εκδίδεται εντός δύο (2) μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, ορίζεται ο ειδικότερος	επίσης η χορήγηση άδειας οικοδομής στο όνομα εκείνου που παρέλειψε να υποβάλει τη δήλωση. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μετά από εισήγηση της εταιρείας «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», όπως αυτή μετονομάζεται, μπορεί επίσης να επιβληθεί πρόστιμο. Το παραπάνω πρόστιμο δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερο των πενήντα (50) ευρώ και μεγαλύτερο των χιλίων πεντακοσίων (1.500) ευρώ, ανάλογα με το είδος και την αξία των ακινήτων, όπως καθορίζεται ειδικότερα με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Ο τρόπος, η διαδικασία είσπραξης, καθώς και η προθεσμία καταβολής του προστίμου αυτού, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια καθορίζονται με απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Σε περίπτωση παρέλευσης της προθεσμίας καταβολής προστίμου, αυτό εισπράττεται κατά τις διατάξεις του Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων. β) Οποιαδήποτε απαγόρευση και ακυρότητα από την εφαρμογή αυτής της παραγράφου αίρεται είτε με την εκ των υστέρων υποβολή δήλωσης από εκείνον που παρέλειψε να την

	τρόπος υπολογισμού του προστίμου ανά είδος δικαιώματος, συμπεριλαμβανομένου του συντελεστή προσαύξησης λόγω καθυστέρησης και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της διάταξης. Η απόφαση αυτή αρχίζει να ισχύει ένα (1) μήνα μετά την έκδοσή της. Σε περίπτωση παρέλευσης της προθεσμίας καταβολής προστίμου, αυτό εισπράττεται κατά τις διατάξεις του Κ.Ε.Δ.Ε.. β) Οποιαδήποτε απαγόρευση και ακυρότητα από την εφαρμογή αυτής της παραγράφου αίρεται είτε με την εκ των υστέρων υποβολή δήλωσης από εκείνον που παρέλειψε να την υποβάλει εμπροθέσμως, υπό την προϋπόθεση ότι δεν αποξενώθηκε πλήρως από το δικαίωμα του επί του ακινήτου, είτε εκείνου που αποκτά εγγραπτέο δικαίωμα με την παραπάνω δικαιοπραξία. Η υποβολή των δηλώσεων αποδεικνύεται με σχετική βεβαίωση, η οποία εκδίδεται ατελώς από το αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, της οποίας το περιεχόμενο περιλαμβάνεται στην ανακοίνωση για την ανάρτηση που προβλέπεται στο άρθρο 4, καθορίζεται η ημερομηνία μέχρι την οποία είναι επιτρεπτή η υποβολή εκπρόθεσμων δηλώσεων στην περιοχή που κτηματογραφείται. Με όμοια απόφαση, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, η προθεσμία αυτή μπορεί να παρατείνεται.»	υποβάλει εμπροθέσμως, υπό την προϋπόθεση ότι δεν αποξενώθηκε πλήρως από το δικαίωμα του επί του ακινήτου, είτε εκείνου που αποκτά εγγραπτέο δικαίωμα με την παραπάνω δικαιοπραξία. Η υποβολή των δηλώσεων αποδεικνύεται με σχετική βεβαίωση, η οποία εκδίδεται ατελώς από το αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, της οποίας το περιεχόμενο περιλαμβάνεται στην ανακοίνωση για την ανάρτηση που προβλέπεται στο άρθρο 4, καθορίζεται η ημερομηνία μέχρι την οποία είναι επιτρεπτή η υποβολή εκπρόθεσμων δηλώσεων στην περιοχή που κτηματογραφείται. Με όμοια απόφαση, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, η προθεσμία αυτή μπορεί να παρατείνεται.»

	Άρθρο 133 Ζητήματα λειτουργίας Κτηματολογίου - Τροποποιήσεις άρθρων 5, 7, 7Α, παρ. 2 άρθρου 102 ν. 4623/2019 1. Η παρ. 1 του άρθρου 5 του ν. 2308/1995 τροποποιείται, προκειμένου τα πιστοποιητικά κτηματογραφούμενου ακινήτου να εκδίδονται και από τον φορέα Ελληνικό Κτηματολόγιο και διαμορφώνεται ως εξής: «1. Από την ημερομηνία έναρξης της ανάρτησης των προσωρινών κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 4 και έως τις πρώτες εγγραφές απαγορεύεται, με ποινή ακυρότητας, η σύνταξη συμβολαίων για τη σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπράγματων δικαιωμάτων ή άλλων εγγραπτέων στα κτηματολογικά βιβλία δικαιωμάτων σε ακίνητα της περιοχής, στην οποία αφορούν τα αναρτημένα στοιχεία, αν δεν μνημονεύεται στο συμβόλαιο και δεν επισυνάπτεται σε αυτό πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου, που εκδίδεται από το αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης ή από τον φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο». Το περιεχόμενο του πιστοποιητικού αυτού καθορίζεται με απόφαση του φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο».» 2. Η παρ. 8 του άρθρου 7 του ν. 2308/1995 αντικαθίσταται, ώστε να παρέχεται η δυνατότητα για να συνεδριάζουν οι Επιτροπές Ενστάσεων με τηλεδιάσκεψη, και διαμορφώνεται ως εξής:	Νόμος 2308/1995 Άρθρο 5 παρ. 1 «1. Από την ημερομηνία έναρξης της ανάρτησης των προσωρινών κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 4 και έως τις πρώτες εγγραφές απαγορεύεται, με ποινή ακυρότητας, η σύνταξη συμβολαίων για τη σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπράγματων δικαιωμάτων ή άλλων εγγραπτέων στα κτηματολογικά βιβλία δικαιωμάτων σε ακίνητα της περιοχής, στην οποία αφορούν τα αναρτημένα στοιχεία, αν δεν μνημονεύεται στο συμβόλαιο και δεν επισυνάπτεται σε αυτό πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου, που εκδίδεται από το αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης. Το περιεχόμενο του πιστοποιητικού αυτού καθορίζεται με απόφαση της εταιρείας «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», όπως αυτή μετονομάζεται.» Νόμος 2308/1995 Άρθρο 7 παρ. 8 Ενστάσεις «8. Η Επιτροπή μπορεί, δια του γραμματέα της, να καλεί με κάθε πρόσφορο μέσο, δέκα (10) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη συνεδρίαση να παραστούν στη συζήτηση οι έχοντες έννομο συμφέρον. Ενώπιον των Επιτροπών οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να παρίστανται, είτε αυτοπροσώπως, είτε

	«8. Οι Επιτροπές Ενστάσεων κατά την εξέταση των ενστάσεων του άρθρου 7, της παρ. 9 του άρθρου 2 και των αιτήσεων διόρθωσης της περ. α της παρ. 4 του άρθρου 6 του ν. 2308/1995, δύνανται να συνεδριάζουν με τηλεδιάσκεψη κατά τα οριζόμενα στην υπ' αρ. 429/13.03.2020 κοινή υπουργική απόφαση (Β΄ 850). Όταν ακολουθείται η διαδικασία αυτή, οι πληρεξούσιοι δικηγόροι και οι τεχνικοί σύμβουλοι των ενδιαφερομένων δεν παρίστανται ενώπιον της Επιτροπής κατά την εξέταση των υποθέσεών τους και υποχρεούνται προ τριών ημερών από την ορισθείσα συνεδρίαση να προσκομίσουν στο γραφείο κτηματογράφησης τον φάκελο της υπόθεσής τους. Το γραφείο κτηματογράφησης διαβιβάζει αμελλητί στην αρμόδια Επιτροπή τον φάκελο της υπόθεσης. Θέματα σχετικά με τη λειτουργία της τηλεδιάσκεψης των επιτροπών ενστάσεων και τις υποχρεώσεις των ενδιαφερομένων μπορούν να ρυθμίζονται με απόφαση του Φορέα Ελληνικό Κτηματολόγιο.» 3. Τροποποιείται η σύνθεση των επιτροπών εξέτασης υποθέσεων κτηματογράφησης που προβλέπεται στην παρ. 1 του άρθρου 7Α ν. 2308/1995 και τα προσόντα των προέδρων των επιτροπών που προβλέπονται στην παρ. 2 του άρθρου 7Α, προστίθεται παρ. 2α μετά το άρθρο 2 και το άρθρο 7Α διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 7Α Επιτροπές εξέτασης υποθέσεων κτηματογράφησης	μετά ή δια πληρεξουσίου δικηγόρου. Στη διαδικασία αυτή επιτρέπεται η συμμετοχή τεχνικών συμβούλων των παρισταμένων.». Νόμος 2308/1995 Άρθρο 7^{A} «1. Συνιστώνται Επιτροπές Εξέτασης υποθέσεων κτηματογράφησης στις οποίες υποβάλλονται οι υποθέσεις του άρθρου 6Α και οι ενστάσεις της παραγράφου 9 του άρθρου 2 στην Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη.» Κάθε Επιτροπή συγκροτείται με απόφαση του Δ.Σ. του Φορέα και αποτελείται από τα ακόλουθα μέλη που ορίζονται με τους νόμιμους αναπληρωτές τους: α) έναν από τους ακολούθως κατονομαζόμενους νομικούς ως Πρόεδρο -με τη σειρά που αυτοί αναγράφονται στο κείμενο της παρούσας - δηλαδή είτε από έναν πρωτοδίκη ή ειρηνοδίκη με τριετή τουλάχιστον προϋπηρεσία, οριζόμενο κατά την κείμενη για τους δικαστικούς λειτουργούς νομοθεσία, είτε από έναν φύλακα μεταγραφών και υποθηκών με πενταετή τουλάχιστον υπηρεσία, υποδεικνυόμενο από τον οικείο σύλλογο, είτε από έναν υπάλληλο του Φορέα του Κλάδου Νομικών με πενταετή τουλάχιστον υπηρεσία, ή έναν δικηγόρο με έμμισθη εντολή στον Φορέα με πενταετή τουλάχιστον υπηρεσία, ή έναν δικηγόρο με πενταετή τουλάχιστον υπηρεσία, υποδεικνυόμενο από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο, είτε από έναν

	1. Συνιστώνται Επιτροπές Εξέτασης υποθέσεων κτηματογράφησης στις οποίες υποβάλλονται οι υποθέσεις του άρθρου 6Α και οι ενστάσεις της παραγράφου 9 του άρθρου 2 στην Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη. Κάθε Επιτροπή συγκροτείται με απόφαση του Δ.Σ. του Φορέα και αποτελείται από τα ακόλουθα μέλη που ορίζονται με τους νόμιμους αναπληρωτές τους: α) έναν πρωτοδίκη ή ειρηνοδίκη με τριετή τουλάχιστον προϋπηρεσία, οριζόμενο κατά την κείμενη για τους δικαστικούς λειτουργούς νομοθεσία, είτε έναν δικηγόρο με πενταετή τουλάχιστον υπηρεσία, υποδεικνυόμενο από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο, είτε από έναν συμβολαιογράφο με πενταετή τουλάχιστον υπηρεσία, υποδεικνυόμενο από τον οικείο συμβολαιογραφικό σύλλογο, με τη σειρά που αναφέρθηκε, β) έναν μηχανικό με πενταετή τουλάχιστον υπηρεσία που έχει δικαίωμα υπογραφής τοπογραφικού διαγράμματος, υποδεικνυόμενο από τον οικείο επιστημονικό σύλλογο, γ) έναν δικηγόρο με τριετή τουλάχιστον εμπειρία, υποδεικνυόμενο από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο ή έναν συμβολαιογράφο με τριετή τουλάχιστον υπηρεσία, υποδεικνυόμενο από τον οικείο συμβολαιογραφικό σύλλογο. 2. Ο κατά την παράγραφο 1 ορισμός των τακτικών και αναπληρωματικών μελών της Επιτροπής πραγματοποιείται μέσα σε δεκαπέντε (15) ημέρες από την υποβολή σχετικού αιτήματος εκ μέρους του Φορέα. Αν παρέλθει η προθεσμία αυτή άπρακτη, ο Φορέας έχει δικαίωμα να ορίσει ο ο ίδιος το μη υποδεικνυόμενο	συμβολαιογράφο με πενταετή τουλάχιστον υπηρεσία, υποδεικνυόμενο από τον οικείο συμβολαιογραφικό σύλλογο, «β) έναν υπάλληλο του Φορέα του Κλάδου Μηχανικών κατηγορίας ΠΕ, με ειδικότητα Αγρονόμων - Τοπογράφων Μηχανικών με πενταετή τουλάχιστον υπηρεσία, ή έναν μηχανικό με πενταετή τουλάχιστον υπηρεσία που έχει δικαίωμα υπογραφής τοπογραφικού διαγράμματος, υποδεικνυόμενο από τον οικείο επιστημονικό σύλλογο.» γ) έναν από τους ακολούθως κατονομαζόμενους νομικούς, δηλαδή έναν φύλακα μεταγραφών και υποθηκών με τριετή τουλάχιστον υπηρεσία, υποδεικνυόμενο από τον οικείο σύλλογο, ή έναν υπάλληλο του Φορέα του Κλάδου Νομικών με τριετή τουλάχιστον υπηρεσία, ή έναν δικηγόρο με έμμισθη εντολή στον Φορέα με τριετή τουλάχιστον υπηρεσία ή έναν δικηγόρο με τριετή τουλάχιστον εμπειρία υποδεικνυόμενο από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο, ή έναν συμβολαιογράφο με τριετή τουλάχιστον υπηρεσία, υποδεικνυόμενο από τον οικείο συμβολαιογραφικό σύλλογο. Γραμματέας της Επιτροπής μπορεί να ορισθεί υπάλληλος του Φορέα κατηγορίας ΠΕ. 2. Ο κατά την παράγραφο 1 ορισμός των τακτικών και αναπληρωματικών μελών της Επιτροπής πραγματοποιείται μέσα σε δεκαπέντε (15) ημέρες από την υποβολή σχετικού αιτήματος εκ μέρους του Φορέα.

	μέλος, το οποίο, για τη θέση του Προέδρου πρέπει να είναι είτε δικηγόρος παρ` Εφέταις είτε συμβολαιογράφος με πενταετή υπηρεσία και για τη θέση των υπόλοιπων μελών, πρέπει να είναι ένας μηχανικός με πενταετή τουλάχιστον υπηρεσία που έχει δικαίωμα υπογραφής τοπογραφικού διαγράμματος και ένας ακόμη από προαναφερόμενους νομικούς, με τριετή υπηρεσία, με τη σειρά που αυτοί αναγράφονται στην περίπτωση γ' της παραγράφου 1 του παρόντος. 2α. Με απόφαση του Φορέα καταρτίζεται Μητρώο για τη στελέχωση των Επιτροπών Εξέτασης υποθέσεων κτηματογράφησης. Στο μητρώο εγγράφονται δικηγόροι, συμβολαιογράφοι και μηχανικοί με δικαίωμα υπογραφής τοπογραφικού διαγράμματος, που υποδεικνύονται από τους οικείους επιστημονικούς συλλόγους. Με την ίδια απόφαση καθορίζεται κάθε σχετική λεπτομέρεια για την συγκρότηση και τήρηση του Μητρώου και τη διαδικασία αναπλήρωσης. 3. Με απόφαση του Φορέα και με την επιφύλαξη όσων ορίζονται στην παράγραφο 4, ρυθμίζονται η αρμοδιότητα της Επιτροπής, ο τρόπος λειτουργίας και η γραμματειακή της υποστήριξη. 4. Η Επιτροπή πιθανολογεί τη βασιμότητα των αντιρρήσεων που της υποβάλλονται αξιολογώντας: α) τα έγγραφα που προσκομίζουν προαποδεικτικώς τα μέρη στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης, β) τις πληροφορίες που το Γραφείο έχει	«Αν παρέλθει η προθεσμία αυτή άπρακτη, ο Φορέας έχει δικαίωμα να ορίσει αυτός το μη υποδεικνυόμενο εμπρόθεσμα μέλος, το οποίο, για μεν τη θέση του Προέδρου πρέπει να είναι είτε δικηγόρος παρ` Εφέταις είτε φύλακας μεταγραφών και υποθηκών, είτε συμβολαιογράφος, με πενταετή υπηρεσία στο εν λόγω λειτούργημα, για δε τη θέση των υπόλοιπων μελών, πρέπει να είναι ένας μηχανικός με πενταετή τουλάχιστον υπηρεσία που έχει δικαίωμα υπογραφής τοπογραφικού διαγράμματος, και ένας ακόμη από τους αμέσως προηγουμένως αναφε-ρόμενους νομικούς, με τριετή υπηρεσία, με τη σειρά που αυτοί αναγράφονται στην περίπτωση γ` της παραγράφου 1 του παρόντος». «3. Με απόφαση του Φορέα και με την επιφύλαξη όσων ορίζονται στην παράγραφο 4, ρυθμίζονται η αρμοδιότητα της Επιτροπής, ο τρόπος λειτουργίας της και η γραμματειακή της υποστήριξη.» 4. Η Επιτροπή πιθανολογεί τη βασιμότητα των αντιρρήσεων που της υποβάλλονται αξιολογώντας: α) τα έγγραφα που προσκομίζουν προαποδεικτικώς τα μέρη στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης, β) τις πληροφορίες που αυτό έχει υποχρέωση να της παρέχει. Η Επιτροπή μπορεί, δια του γραμματέα της, αν το κρίνει αναγκαίο, να καλεί με κάθε πρόσφορο μέσο, δέκα (10) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη συνεδρίαση να παραστούν στη συζήτηση οι έχοντες έννομο

	υποχρέωση να της παρέχει. Η Επιτροπή μπορεί, δια του γραμματέα της, αν το κρίνει αναγκαίο, να καλεί με κάθε πρόσφορο μέσο, δέκα (10) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη συνεδρίαση να παραστούν στη συζήτηση οι έχοντες έννομο συμφέρον. Η Επιτροπή μπορεί και αυτεπαγγέλτως να αναζητήσει από δημόσιες αρχές (κρατικές, Ο.Τ.Α., Ν.Π.Δ.Δ.) ή και από τρίτους όλα τα στοιχεία που κρίνει αναγκαία για τον σχηματισμό της κρίσης της. Η άρνηση ενδιαφερομένου να προσκομίσει αποδεικτικό στοιχείο που έχει ζητήσει η Επιτροπή εκτιμάται ελεύθερα. Η Επιτροπή αποφαίνεται αιτιολογημένα μέσα σε προθεσμία δύο (2) μηνών από την παράδοση σε αυτήν από το αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης των φακέλων των υποθέσεων. Η προθεσμία αυτή μπορεί να παρατείνεται για δύο (2) ακόμη μήνες με απόφαση του Φορέα. Δεν θεωρείται επαρκής αιτιολόγηση η απλή παραπομπή στην έκθεση του Γραφείου Κτηματογράφησης. 5. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, αν ο Φορέας, με αιτιολογημένη απόφασή του, κρίνει ότι έχει παρεισφρήσει σφάλμα τεχνικού χαρακτήρα στην απόφαση της Επιτροπής, το οποίο καθιστά αδύνατη την εφαρμογή της ή, αν η απόφαση της Επιτροπής δεν είναι επαρκώς αιτιολογημένη, μπορεί να αναπέμψει την υπόθεση στην Επιτροπή για επανεξέταση ή για συμπλήρωση της αιτιολογίας. 6. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να καθορίζεται αποζημίωση για τον Πρόεδρο, τα μέλη και τους γραμματείς των Επιτροπών	συμφέρον. Η Επιτροπή μπορεί και αυτεπαγγέλτως να αναζητήσει από δημόσιες αρχές (κρατικές, Ο.Τ.Α., Ν.Π.Δ.Δ.) ή και από τρίτους όλα τα στοιχεία που κρίνει αναγκαία για τον σχηματισμό της κρίσης της. Η άρνηση ενδιαφερομένου να προσκομίσει αποδεικτικό στοιχείο που ζήτησε η Επιτροπή εκτιμά-ται ελεύθερα. Η Επιτροπή αποφαίνεται αιτιολογημένα μέσα σε προθεσμία δύο (2) μηνών από την παράδοση σε αυτήν από το αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης των φακέλων των υποθέσεων. Η προθεσμία αυτή μπορεί να παρατείνεται για δύο (2) ακόμη μήνες με απόφαση του Φορέα. Δεν θεωρείται επαρκής αιτιολόγηση η απλή παραπομπή στην έκθεση του Γραφείου Κτηματογράφησης. 5. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, αν ο Φορέας, με αιτιολογημένη απόφασή του, κρίνει ότι έχει παρεισφρήσει σφάλμα τεχνικού χαρακτήρα στην απόφαση της Επιτροπής, το οποίο καθιστά αδύνατη την εφαρμογή της, ή, αν η απόφαση της Επιτροπής δεν είναι επαρκώς αιτιολογημένη, μπορεί να αναπέμψει την υπόθεση στην Επιτροπή για επανεξέταση ή για συμπλήρωση της αιτιολογίας.». «6. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να καθορίζεται αποζημίωση για τον Πρόεδρο, τα μέλη και τους γραμματείς των Επιτροπών Εξέτασης υποθέσεων κτηματογρά-φησης, κατά παρέκκλιση του ν. 4354/2015 (Α` 176). Με την ίδια απόφαση, καθορίζονται οι

	Εξέτασης υποθέσεων κτηματογράφησης, κατά παρέκκλιση του ν. 4354/2015 (Α' 176). Με την ίδια απόφαση, καθορίζονται οι προϋποθέσεις και το ύψος της αποζημίωσης.» 4. Η προθεσμία που προβλέπεται στην παρ. 2 του άρθρου 102 του ν. 4623/2019 (Α' 134) παρατείνεται κατά ένα έτος και η παρ. 2 του άρθρου 102 του ν. 4623/2019 διαμορφώνεται ως εξής: «2. Για τις περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση πριν την έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006 (Α' 162), η αποκλειστική προθεσμία της περίπτωσης α΄ της παραγράφου 2 του άρθρου 6 του ν. 2664/1998, εάν δεν είχε λήξει η ίδια ή οι παρατάσεις της μέχρι τις 30.11.2018, λήγει στις 31.12.2021.»	προϋποθέσεις και το ύψος της αποζημίωσης.» Νόμος 4623/2019 Άρθρο 102 παρ. 2 «2. Για τις περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση πριν την έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006 (Α` 162), η αποκλειστική προθεσμία της περίπτωσης α` της παραγράφου 2 του άρθρου 6 του ν. 2664/1998, εάν δεν είχε λήξει η ίδια ή οι παρατάσεις της μέχρι τις 30.11.2018, λήγει στις 31.12.2020.»
	Άρθρο 134 Αρμοδιότητες Εθνικού Κτηματολογίου - Τροποποίηση άρθρων 1 και 47 ν. 4512/2018 και άρθρου 70 ν. 4509/2017 1. Η περ. ζ της παρ. 8 του άρθρου 1 του ν. 4512/2018 (Α' 5) τροποποιείται και η παρ. 8 διαμορφώνεται ως εξής: «8. Ο Φορέας είναι αρμόδιος για: α) Τη σύνταξη, τήρηση, ενημέρωση και λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου, σύμφωνα με όσα ορίζονται στους νόμους 2308/1995 και 2664/1998. β) Την τήρηση, ενημέρωση και λειτουργία του συστήματος Μεταγραφών και Υποθηκών σύμφωνα με όσα ορίζονται στο κ.δ. 19/23.7.1941 (Α`244), όπως τροποποιήθηκε με το ν.δ. 811/19.1.1971 (Α`9), καθώς και την τήρηση, ενημέρωση και λειτουργία των Κτηματολογίων Ρόδου και Κω-Λέρου	Νόμος 4512/2018 Άρθρο 1 παρ. 8 «8. Ο Φορέας είναι αρμόδιος για: α) Τη σύνταξη, τήρηση, ενημέρωση και λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου, σύμφωνα με όσα ορίζονται στους νόμους 2308/1995 και 2664/1998. β) Την τήρηση, ενημέρωση και λειτουργία του συστήματος Μεταγραφών και Υποθηκών σύμφωνα με όσα ορίζονται στο κ.δ. 19/23.7.1941 (Α`244), όπως τροποποιήθηκε με το ν.δ. 811/19.1.1971 (Α`9), καθώς και την τήρηση, ενημέρωση και λειτουργία των Κτηματολογίων Ρόδου και Κω-Λέρου σύμφωνα με όσα ορίζονται στο κ.δ. 132 της 1ης Σεπτεμβρίου 1929, όπως ισχύει, και στην παρ. 2 του άρθρου 8 του ν. 510/1974 (Α`298), στις

	σύμφωνα με όσα ορίζονται στο κ.δ. 132 της 1ης Σεπτεμβρίου 1929, όπως ισχύει, και στην παρ. 2 του άρθρου 8 του ν. 510/1974 (Α' 298), στις περιοχές στις οποίες δεν έχει επεκταθεί η λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου και έως την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης του συνόλου της χώρας. γ) Την τήρηση και διαχείριση των αρχείων του συστήματος Μεταγραφών και Υποθηκών. δ) Την τήρηση, ενημέρωση και λειτουργία του συστήματος ενεχύρων σε κινητά χωρίς παράδοση, άλλων συμβάσεων παροχής ασφάλειας επί κινητών, καθώς και της ενεχύρασης ή εκχώρησης επιχειρηματικών απαιτήσεων ή άλλων δικαιωμάτων, σύμφωνα με όσα ορίζονται στα Κεφάλαια Α', Β' και Γ' του ν. 2844/2000 (Α' 220), μέχρι την έκδοση του προεδρικού διατάγματος που προβλέπεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 19 του ίδιου νόμου. ε) Τη σύνταξη, ενημέρωση, τήρηση και αναθεώρηση βασικών και παράγωγων τοπογραφικών χαρτών και τοπογραφικών διαγραμμάτων, καθώς και άλλων χαρτών και διαγραμμάτων που εμπίπτουν στο πεδίο του σκοπού του. στ) Το σχεδιασμό, την ανάπτυξη, την οργάνωση, τη λειτουργία και τη διαχείριση συστημάτων αναγκαίων για τη δημιουργία και διαχείριση γεωδαιτικού υλικού που σχετίζονται με το σκοπό του. ζ) Τον προγραμματισμό, την εκτέλεση και τον έλεγχο φωτογραμμετρικών και τηλεπισκοπικών εργασιών από τη λήψη αεροφωτογραφιών και δορυφορικών εικόνων έως και την τελική απόδοση,	περιοχές στις οποίες δεν έχει επεκταθεί η λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου και έως την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης του συνόλου της χώρας. γ) Την τήρηση και διαχείριση των αρχείων του συστήματος Μεταγραφών και Υποθηκών. δ) Την τήρηση, ενημέρωση και λειτουργία του συστήματος ενεχύρων σε κινητά χωρίς παράδοση, άλλων συμβάσεων παροχής ασφάλειας επί κινητών, καθώς και της ενεχύρασης ή εκχώρησης επιχειρηματικών απαιτήσεων ή άλλων δικαιωμάτων, σύμφωνα με όσα ορίζονται στα Κεφάλαια Α`, Β` και Γ` του ν. 2844/2000 (Α`220), μέχρι την έκδοση του προεδρικού διατάγματος που προβλέπεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 19 του ίδιου νόμου. ε) Τη σύνταξη, ενημέρωση, τήρηση και αναθεώρηση βασικών και παράγωγων τοπογραφικών χαρτών και τοπογραφικών διαγραμμάτων, καθώς και άλλων χαρτών και διαγραμμάτων που εμπίπτουν στο πεδίο του σκοπού του. στ) Το σχεδιασμό, την ανάπτυξη, την οργάνωση, τη λειτουργία και τη διαχείριση συστημάτων αναγκαίων για τη δημιουργία και διαχείριση γεωδαιτικού υλικού που σχετίζονται με το σκοπό του. ζ) Τον προγραμματισμό, την εκτέλεση και τον έλεγχο φωτογραμμετρικών και τηλεπισκοπικών εργασιών από τη λήψη αεροφωτογραφιών και δορυφορικών εικόνων έως και την τελική απόδοση, για την κάλυψη των

	καθώς επίσης τον σχεδιασμό και την ανάθεση έργων και μελετών χωρικού σχεδιασμού, για την κάλυψη των αναγκών του Φορέα, του Ελληνικού Δημοσίου, των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης και των λοιπών νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου. η) Την οργάνωση και τήρηση βάσεων ψηφιακών γεωχωρικών δεδομένων.» 2. Η παρ. 14 του άρθρου 37 του ν. 4512/2018 τροποποιείται, προκειμένου η ισχύς της να επεκταθεί και στα έτη 2021 και 2022, και η παρ. 14 διαμορφώνεται ως εξής: «14. Ειδικά για τα έτη 2018 και 2019 και 2020 και 2021 και 2022 προκειμένου για την αναθεώρηση του εγκεκριμένου ετήσιου προϋπολογισμού του Ν.Π.Δ.Δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» δεν απαιτείται έγκριση από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, εφόσον: α) η σε απολογιστική βάση εσωτερική μηνιαία, τριμηνιαία ή ετήσια αναδιαμόρφωση των αριθμητικών ποσών που περιγράφονται στους επιμέρους λογαριασμούς εσόδων και εξόδων του ετήσιου εγκεκριμένου προϋπολογισμού του, δεν επιφέρει αρνητική απόκλιση στο εγκεκριμένο ετήσιο δημοσιονομικό αποτέλεσμα «ΙΣΟΖΥΓΙΟ», του προϋπολογισμού του, β) επέρχεται ισόποση μεταβολή εσόδων και εξόδων του εγκεκριμένου προϋπολογισμού του Φορέα, προερχόμενη από επιχορηγήσεις για την υλοποίηση συγχρηματοδοτούμενων ή μη έργων ή από οποιονδήποτε άλλο λόγο.».	αναγκών του Φορέα, του Ελληνικού Δημοσίου, των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης και των νομικών προσώπων δημόσιου δικαίου. η) Την οργάνωση και τήρηση βάσεων ψηφιακών γεωχωρικών δεδομένων.» Νόμος 4512/2018 Άρθρο 37 παρ. 14 Μεταβατικές διατάξεις «14. Ειδικά για τα έτη 2018 και 2019 και 2020, προκειμένου για την αναθεώρηση του εγκεκριμένου ετήσιου προϋπολογισμού του Ν.Π.Δ.Δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» δεν απαιτείται έγκριση από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, εφόσον: α) η σε απολογιστική βάση εσωτερική μηνιαία, τριμηνιαία ή ετήσια αναδιαμόρφωση των αριθμητικών ποσών που περιγράφονται στους επιμέρους λογαριασμούς εσόδων και εξόδων του ετήσιου εγκεκριμένου προϋπολογισμού του, δεν επιφέρει αρνητική απόκλιση στο εγκεκριμένο ετήσιο δημοσιονομικό αποτέλεσμα «ΙΣΟΖΥΓΙΟ», του προϋπολογισμού του, β) επέρχεται ισόποση μεταβολή εσόδων και εξόδων του εγκεκριμένου προϋπολογισμού του Φορέα, προερχόμενη από επιχορηγήσεις για την υλοποίηση συγχρηματοδοτούμενων ή μη έργων ή από οποιονδήποτε άλλο λόγο.». Νόμος 4509/2017 Άρθρο 70

	3. Ο τίτλος και η παρ. 1 του άρθρου 70 του ν. 4509/2017 (Α' 201) τροποποιούνται και το άρθρο 70 διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 70 Επενδυτικά δάνεια για εκπόνηση Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων 1. Στο πλαίσιο υλοποίησης προγράμματος χορήγησης επενδυτικών δανείων από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας με σκοπό την εκπόνηση Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων του άρθρου 7 του ν. 4447/2016 (Α' 241), το Ν.Π.Δ.Δ. «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ» καθώς και οι Ο.Τ.Α. α' βαθμού δύναται να συνομολογούν επενδυτικά δάνεια με το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων. Η εξυπηρέτηση των δανείων σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία και η κάλυψη κάθε είδους εξόδου και λοιπών δαπανών συνομολόγησης και εξόφλησής τους γίνεται σε λογαριασμό που συστήνεται στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων και χρηματοδοτείται από το εθνικό ή το συγχρηματοδοτούμενο σκέλος του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων (ΠΔΕ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. 2. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Οικονομίας και Ανάπτυξης, Εσωτερικών και Οικονομικών καθορίζεται ο φορέας διαχείρισης του Προγράμματος της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου και οι αρμοδιότητές του, τα κριτήρια ένταξης των δικαιούχων Ο.Τ.Α. α' βαθμού στο πρόγραμμα, η διαδικασία υποβολής των αιτήσεων και αξιολόγησης αυτών, ο	«Επενδυτικά δάνεια Ο.Τ.Α. α` βαθμού για εκπόνηση Τοπικών Χωρικών Σχεδίων 1. Στο πλαίσιο υλοποίησης προγράμματος χορήγησης επενδυτικών δανείων από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας με σκοπό την εκπόνηση Τοπικών Χωρικών Σχεδίων του άρθρου 7 του ν. 4447/2016 (Α` 241), οι Ο.Τ.Α. α` βαθμού δύναται να συνομολογούν επενδυτικά δάνεια με το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων. Η εξυπηρέτηση των δανείων σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία και η κάλυψη κάθε είδους εξόδου και λοιπών δαπανών συνομολόγησης και εξόφλησής τους γίνεται σε λογαριασμό που συστήνεται στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων και χρηματοδοτείται από το εθνικό ή το συγχρηματοδοτούμενο σκέλος του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων (ΠΔΕ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. 2. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Οικονομίας και Ανάπτυξης, Εσωτερικών και Οικονομικών καθορίζεται ο φορέας διαχείρισης του Προγράμματος της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου και οι αρμοδιότητές του, τα κριτήρια ένταξης των δικαιούχων Ο.Τ.Α. α`βαθμού στο πρόγραμμα, η διαδικασία υποβολής των αιτήσεων και αξιολόγησης αυτών, ο έλεγχος της πορείας εκτέλεσης των μελετών, οι όροι και τα δικαιολογητικά χορήγησης και ο τρόπος απόδοσης του προϊόντος των δανείων, η διαδικασία και τα δικαιολογητικά για την αποπληρωμή των δανείων από το ΠΔΕ, καθώς και κάθε άλλο σχετικό ζήτημα. 3. Η ένταξη στο πρόγραμμα της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου πραγματοποιείται με απόφαση του

	έλεγχος της πορείας εκτέλεσης των μελετών, οι όροι και τα δικαιολογητικά χορήγησης και ο τρόπος απόδοσης του προϊόντος των δανείων, η διαδικασία και τα δικαιολογητικά για την αποπληρωμή των δανείων από το ΠΔΕ, καθώς και κάθε άλλο σχετικό ζήτημα. 3. Η ένταξη στο πρόγραμμα της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου πραγματοποιείται με απόφαση του φορέα διαχείρισης του προγράμματος, όπως αυτός ορίζεται με την κοινή υπουργική απόφαση της προηγούμενης παραγράφου, μετά από υποβολή σχετικού αιτήματος από τον Ο.Τ.Α. α' βαθμού. Το αίτημα υποβάλλεται κατόπιν απόφασης του δημοτικού συμβουλίου που λαμβάνεται με απόλυτη πλειοψηφία των παρόντων μελών. Στην περίπτωση δικαιούχων που δεν διαθέτουν την απαιτούμενη τεχνική επάρκεια και εφόσον αναφέρεται στο αίτημα ένταξής τους, η απόφαση ένταξης δύναται να προβλέπει ότι η διεξαγωγή της διαδικασίας σύναψης, η εποπτεία και η επίβλεψη της σχετικής δημόσιας σύμβασης διενεργούνται από την τεχνική υπηρεσία άλλης αναθέτουσας αρχής ή αναθέτοντος φορέα. 4. Για τη συνομολόγηση των δανείων του παρόντος άρθρου, δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 264 του ν. 3852/2010 (Α' 87) και του π.δ. 169/2013 (Α' 272).»	φορέα διαχείρισης του προγράμματος, όπως αυτός ορίζεται με την κοινή υπουργική απόφαση της προηγούμενης παραγράφου, μετά από υποβολή σχετικού αιτήματος από τον Ο.Τ.Α. α` βαθμού. Το αίτημα υποβάλλεται κατόπιν απόφασης του δημοτικού συμβουλίου που λαμβάνεται με απόλυτη πλειοψηφία των παρόντων μελών. Στην περίπτωση δικαιούχων που δεν διαθέτουν την απαιτούμενη τεχνική επάρκεια και εφόσον αναφέρεται στο αίτημα ένταξής τους, η απόφαση ένταξης δύναται να προβλέπει ότι η διεξαγωγή της διαδικασίας σύναψης, η εποπτεία και η επίβλεψη της σχετικής δημόσιας σύμβασης διενεργούνται από την τεχνική υπηρεσία άλλης αναθέτουσας αρχής ή αναθέτο- ντος φορέα. 4. Για τη συνομολόγηση των δανείων του παρόντος άρθρου, δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 264 του ν. 3852/2010 (Α`87) και του π.δ. 169/2013 (Α` 272).»
	Άρθρο 135 Λειτουργική Ενοποίηση Κύριων Ξενοδοχειακών Συγκροτημάτων σε όμορα οικόπεδα	Νόμος 3734/2009 Άρθρο 39 Λειτουργική Ενοποίηση Όμορων Κύριων Ξενοδοχειακών Συγκροτημάτων

	Προστίθεται εδάφιο στο τέλος της περ. β της παρ. 1 του αρ. 39 του ν. 3734/2009 (Α' 8), ώστε να προβλέπονται οι προϋποθέσεις για τη λειτουργική ενοποίηση καταλυμάτων που ευρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως, και το άρθρο 39 διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 39 Λειτουργική Ενοποίηση Όμορων Κύριων Ξενοδοχειακών Συγκροτημάτων 1. Επιτρέπεται η χορήγηση Ενιαίου Ειδικού Σήματος Λειτουργίας εξ υπαρχής μεταξύ κύριων ή μεταξύ μη κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων, χωρίς να είναι απαραίτητο προηγουμένως το καθένα εκ των συνενούμενων καταλυμάτων να έχουν λάβει Ειδικό Σήμα Λειτουργίας, με τις ακόλουθες προϋποθέσεις: α. Τα συνενούμενα κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα, υφιστάμενα ή ανεγερθησόμενα, να είναι της ίδιας μορφής και κατάταξης σε αστέρια, τα δε συνενούμενα μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα, υφιστάμενα ή ανεγερθησόμενα, να είναι της ίδιας μορφής και κατάταξης σε κλειδιά. β. Τα γήπεδα επί των οποίων ανεγείρονται ή έχουν ανεγερθεί τα συνενούμενα τουριστικά καταλύματα να είναι όμορα ή να τέμνονται από φυσικό ή τεχνητό εμπόδιο. Στην περίπτωση ύπαρξης φυσικού ή τεχνητού εμποδίου πρέπει να εξασφαλίζεται η δυνατότητα γεφύρωσης του ρέματος ή του δρόμου ή ενοποίησης του/ των γηπέδου/ων με τεχνικό έργο και να προσκομίζεται βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας περί εγκρίσεως κατασκευής του σχετικού	«1. Επιτρέπεται η χορήγηση Ενιαίου Ειδικού Σήματος Λειτουργίας εξ υπαρχής μεταξύ κύριων ή μεταξύ μη κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων, χωρίς να είναι απαραίτητο προηγουμένως το καθένα εκ των συνε-νούμενων καταλυμάτων να έχουν λάβει Ειδικό Σήμα Λειτουργίας, με τις ακόλουθες προϋποθέσεις: α. Τα συνενούμενα κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα, υφιστάμενα ή ανεγερθησόμενα, να είναι της ίδιας μορφής και κατάταξης σε αστέρια, τα δε συνενούμενα μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα, υφιστάμενα ή ανεγερθησόμενα, να είναι της ίδιας μορφής και κατάταξης σε κλειδιά. β. Τα γήπεδα επί των οποίων ανεγείρονται ή έχουν ανεγερθεί τα συνενούμενα τουριστικά καταλύματα να είναι όμορα ή να τέμνονται από φυσικό ή τεχνητό εμπόδιο. Στην περίπτωση ύπαρξης φυσικού ή τεχνητού εμποδίου πρέπει να εξασφαλίζεται η δυνατότητα γεφύρωσης του ρέματος ή του δρόμου ή ενοποίησης του/ των γηπέδου/ων με τεχνικό έργο και να προσκομίζεται βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας περί εγκρίσεως κατασκευής του σχετικού έργου, εφόσον πραγματοποιείται με δαπάνη του ιδιοκτήτη. γ. Τα τουριστικά καταλύματα είτε να ανήκουν ιδιοκτησιακά είτε να είναι μισθωμένα στο ίδιο φυσικό ή νομικό πρόσωπο.

	έργου, εφόσον πραγματοποιείται με δαπάνη του ιδιοκτήτη. Για συνενούμενα καταλύματα που ευρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως, τα οικόπεδα επί των οποίων ανεγείρονται ή έχουν ανεγερθεί πρέπει να είναι όμορα. γ. Τα τουριστικά καταλύματα είτε να ανήκουν ιδιοκτησιακά είτε να είναι μισθωμένα στο ίδιο φυσικό ή νομικό πρόσωπο. δ. Να έχουν εκδοθεί και υλοποιηθεί οι κατά την υφιστάμενη νομοθεσία απαραίτητες άδειες δόμησης. ε. Κατά τη λειτουργία τους δεν θα πραγματοποιηθεί καμία τροποποίηση (επαύξηση ή μείωση) του συντελεστή δόμησης ή κάλυψης εκάστου των συνενούμενων τουριστικών καταλυμάτων. 2. Οι υποχρεωτικώς απαιτούμενοι κοινόχρηστοι χώροι και εγκαταστάσεις, συμπεριλαμβανομένων των χώρων εισόδου, υποδοχής και εστίασης, μπορεί να ευρίσκονται ή να κατασκευάζονται μόνο στο ένα κατάλυμα υπό την προϋπόθεση ότι καλύπτεται το σύνολο της δυναμικότητας των κλινών των συνενούμενων τουριστικών καταλυμάτων, το οποίο και θα λαμβάνεται υπόψη κατά το στάδιο της αρχικής έγκρισης ή τροποποίησης των αρχιτεκτονικών σχεδίων και κατά τη διαδικασία κατάταξης. 3. Στα υφιστάμενα συνενούμενα τουριστικά καταλύματα δεν επιτρέπεται επαύξηση του συνολικού αριθμού των κλινών των συνενούμενων τουριστικών καταλυμάτων. 4. Σε περίπτωση μελλοντικής ανεξαρτητοποίησης συνενωμένου	δ. Να έχουν εκδοθεί και υλοποιηθεί οι κατά την υφιστάμενη νομοθεσία απαραίτητες άδειες δόμησης. ε. Κατά τη λειτουργία τους δεν θα πραγματοποιηθεί καμία τροποποίηση (επαύξηση ή μείωση) του συντελεστή δόμησης ή κάλυψης εκάστου των συνενούμενων τουριστικών καταλυμάτων. 2. Οι υποχρεωτικώς απαιτούμενοι κοινόχρηστοι χώροι και εγκαταστάσεις, συμπεριλαμβανομένων των χώρων εισόδου, υποδοχής και εστίασης, μπορεί να ευρίσκονται ή να κατασκευάζονται μόνο στο ένα κατάλυμα υπό την προϋπόθεση ότι καλύπτεται το σύνολο της δυναμικότητας των κλινών των συνενούμενων τουριστικών καταλυμάτων, το οποίο και θα λαμβάνεται υπόψη κατά το στάδιο της αρχικής έγκρισης ή τροποποίησης των αρχιτεκτονικών σχεδίων και κατά τη διαδικασία κατάταξης. 3. Στα υφιστάμενα συνενούμενα τουριστικά καταλύματα δεν επιτρέπεται επαύξηση του συνολικού αριθμού των κλινών των συνενούμενων τουριστικών καταλυμάτων. 4. Σε περίπτωση μελλοντικής ανεξαρτητοποίησης συνενωμένου τουριστικού καταλύματος, τα αυτοτελή τουριστικά καταλύματα που θα δημιουργηθούν πρέπει να καλύπτουν πλήρως τις εκάστοτε ισχύουσες τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές και να ζητήσουν την

	τουριστικού καταλύματος, τα αυτοτελή τουριστικά καταλύματα που θα δημιουργηθούν πρέπει να καλύπτουν πλήρως τις εκάστοτε ισχύουσες τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές και να ζητήσουν την έκδοση Ειδικού Σήματος Λειτουργίας ή την επαναχορήγηση αυτού, εφόσον προϋφίσταται, από τον Ε.Ο.Τ. για κάθε αυτοτελές κατάλυμα.»	έκδοση Ειδικού Σήματος Λειτουργίας ή την επαναχορήγηση αυτού, εφόσον προϋφίσταται, από τον Ε.Ο.Τ. για κάθε αυτοτελές κατάλυμα.»
	Άρθρο 136 Μεταβατικές ρυθμίσεις ν. 4280/2014 - Τροποποίηση παρ. 8 άρθρου 52 ν. 4280/2014 1. Η παράγραφος 8 του άρθρου 52 του Ν. 4280/2014 (Α' 159) τροποποιείται ως εξής: «8. Χιονοδρομικά κέντρα, υφιστάμενες εγκαταστάσεις που εξυπηρετούν την λειτουργία χιονοδρομικών κέντρων, καθώς και ανεξάρτητες μηχανικές εγκαταστάσεις με συρματόσχοινα (κρεμαστοί η σχοινοκίνητοι σχοινοσιδηρόδρομοι και παρεμφερή μέσα) ακόμη κι εάν δεν λειτουργούν, που βρίσκονται σε εκτάσεις που διαχειρίζεται η δασική υπηρεσία και δεν έχουν την προβλεπόμενη από την δασική νομοθεσία έγκριση, οφείλουν να λάβουν εντός χρονικού διαστήματος τριών (3) ετών από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου την έγκριση της παρ. 2 η την πράξη της παρ. 6 του άρθρου 45 του Ν. 998/1979. Το πρώτο εδάφιο εφαρμόζεται και για τις εκτάσεις της κατηγορίας α΄ της παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 998/1979, με την επιφύλαξη της παρ. 15 του άρθρου 45 του Ν. 998/1979. Κατά την διάρκεια της ανωτέρω προθεσμίας αναστέλλεται η ισχύς των	Νόμος 4280/2014 Άρθρο 52 παρ. 8 Μεταβατικές διατάξεις «8. Χιονοδρομικά κέντρα, καθώς και υφιστάμενες εγκαταστάσεις που εξυπηρετούν τη λειτουργία χιονοδρομικών κέντρων, [που λειτουργούν] σε εκτάσεις που διαχειρίζεται η δασική υπηρεσία και δεν έχουν την προ βλεπόμενη από τη δασική νομοθεσία έγκριση, οφείλουν να λάβουν εντός χρονικού διαστήματος τριών (3) ετών από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου την έγκριση της παρ. 2 ή την πράξη της παρ. 6 του άρθρου 45 του ν. 998/1979. «Το πρώτο εδάφιο εφαρμόζεται και για τις εκτάσεις της κατηγορίας α` της παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 998/ 1979, με την επιφύλαξη της παρ. 15 του άρθρου 45 του ν. 998/1979.». Κατά τη διάρκεια της ανωτέρω προθεσμίας αναστέλλεται η ισχύς των διοικητικών πράξεων αποβο λής, επιβολής προστίμων κατεδάφισης και κήρυξης των εκτάσεων ως αναδασωτέων, που τυχόν έχουν εκδοθεί, και, εφόσον εκδοθεί η προβλεπόμενη από τη δασική νομοθεσία έγκριση ή πράξη της παρ. 6

	διοικητικών πράξεων αποβολής - επιβολής προστίμων κατεδάφισης και κήρυξη των εκτάσεων ως αναδασωτέων , που τυχόν έχουν εκδοθεί πριν την έκδοση της προβλεπόμενης από την δασική νομοθεσία έγκρισης και, εφόσον εκδοθεί η προβλεπόμενη από την δασική υπηρεσία έγκριση η πράξη της παρ. 6 του άρθρου 45 του Ν. 998/1979, οι πράξεις παύουν να ισχύουν.». 2. Η προθεσμία που προβλέπεται στην παρ. 8 του άρθρου 52 του ν. 4280/2014 (Α' 159) και παρατάθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 145 του ν. 4483/2017 (Α' 107) παρατείνεται για ένα έτος από τη λήξη της ανωτέρω παράτασης.»	του άρθρου 45 του ν. 998/1979, οι πράξεις αυτές παύουν να ισχύουν.»
	Άρθρο 137 Προσωρινές κατασκευές εντός χερσαίας ζώνης λιμένος και εγκαταστάσεις για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια «1. Επιτρέπεται, μέχρι τη σύνταξη αναπτυξιακού προγράμματος και μελέτης διαχείρισης (Master Plan) ή μέχρι να εκδοθεί πράξη καθορισμού χρήσεων γης και όρων δόμησης του λιμένα, η τοποθέτηση και διατήρηση εντός της μικτής χερσαίας ζώνης λιμένος προκατασκευασμένων κτιρίων ή άλλων προσωρινών κατασκευών ή κατασκευών ελαφρού τύπου για τη δημιουργία, επισκευή, επέκταση ή εκσυγχρονισμό των κτιριακών υποδομών και συνοδών έργων λιμεναρχείων, πύλης Σένγκεν (Schengen), χώρων υγιεινής, χώρων εκδοτηρίων, στεγάστρων και των απαιτούμενων βοηθητικών χώρων αυτών, υπό την προϋπόθεση ότι προηγείται η σχετική περιβαλλοντική	

	αδειοδότηση, όπου είναι αναγκαία. Η έκταση που καλύπτουν οι παραπάνω κατασκευές δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 10% της μικτής χερσαίας ζώνης λιμένος. Τα προκατασκευασμένα κτίρια ή προσωρινές κατασκευες ή κατασκευές ελαφρού τύπου του προηγούμενου εδαφίου τοποθετούνται κατά παρέκκλιση κάθε γενικής ή ειδικής διάταξης σχετικά με τους ισχύοντες συντελεστές δόμησης και του ποσοστού κάλυψης. 2. Με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και του Υπουργού Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής καθορίζονται οι κατηγορίες των κατασκευών ή εγκαταστάσεων για τις οποίες δεν απαιτείται Άδεια Δόμησης εντός χερσαίας ζώνης λιμένος και η διαδικασία ελέγχου τους από άποψη ασφάλειας και αισθητικής.»	
	Άρθρο 138 Καταργούμενες διατάξεις «α. η παρ. 7 του άρθρου 21 του ν. 1577/1985 (Α' 210), β. το άρθρο 18 του ν. 3983/2011 (Α’ 144), γ. τα άρθρα 32 και 33 του ν. 4067/2012 (Α' 79), δ. η παρ. 11 του άρθρου 51 του ν. 4178/2013 (Α’ 174), ε. η παρ. 3 του άρθρου 41, η περ. θ του άρθρου 64, τα άρθρα 69 και 73 και οι παρ. 2 και 3 του άρθρου 77 του ν. 4495/2017 (Α΄167).»	Νόμος 1577/1985 Άρθρο 21 **7**. Κατά παρέκκλιση των ισχυόντων όρων δόμησης και με την τήρηση κατά τα λοιπά των διατάξεων του οικοδομικού και κτιριοδομικού κανονισμού, επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης κτιρίων τουριστικών καταλυμάτων εντός σχεδίου ή εντός οικισμού προ του 1923 και η ανάπτυξη σε αυτά δραστηριοτήτων που επιτρέπονται από τις υφιστάμενες για την περιοχή χρήσεις γης, εφόσον: 1) Τα τουριστικά καταλύματα έχουν ανεγερθεί νόμιμα. 2) Έχουν συμπληρώσει διάρκεια

		μεγαλύτερη των είκοσι (20) ετών, από την ημερομηνία χορήγησης της πρώτης άδειας λειτουργίας. 3) Κατά την τελευταία επταετία δεν έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του αναπτυξιακού νόμου. Η παρέκκλιση δεν συμπεριλαμβάνει τυχόν τμήματα των παραπάνω κτιρίων τα οποία έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση για την αρχική τους χρήση. Οικοδομική άδεια για την αλλαγή χρήσης χορηγείται μετά από: α) Γνωμοδότηση της αρμόδιας Επιτροπής Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠ.Α.Ε.). β) Καταβολή τέλους επανάχρησης του κτιρίου ίσου με το τέσσερα τοις εκατό (4%) της αντικειμενικής αξίας του οικοπέδου υπέρ του οικείου Ο.Τ.Α. α΄ βαθμού που εισπράττεται κατά τις διατάξεις του π.δ. 410/1995 (ΦΕΚ 231 Α΄) και διατίθεται αποκλειστικά για την εκτέλεση έργων ανάπλασης και ανάδειξης του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος στα διοικητικά όρια του Ο.Τ.Α. αυτού. Σε περίπτωση κατεδάφισης του κτιρίου για οποιονδήποτε λόγο, η διάταξη αυτή δεν ισχύει. Τα παραπάνω ισχύουν αναλόγως και για κτίρια τουριστικών καταλυμάτων που έχουν ανεγερθεί εκατέρωθεν της εθνικής οδού Πατρών - Αθηνών - Θεσσαλονίκης - Ευζώνων (ΠΑΘΕ) και απέχουν από τον άξονα αυτής έως 500 μέτρα. Νόμος 3983/2011 Άρθρο 18 «Εθνική Επιτροπή Θαλάσσιας

		Περιβαλλοντικής Στρατηγικής (ΕΕΘΠΕΣ) 1. Συνιστάται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Εθνική Επιτροπή Θαλάσσιας Περιβαλλοντικής Στρατηγικής (εφεξής ΕΕΘΠΕΣ), η οποία χαράσσει και διαμορφώνει την εθνική πολιτική για την προστασία και διαχείριση του θαλάσσιου περιβάλλοντος και παρακολουθεί, συντονίζει, αξιολογεί και ελέγχει την εφαρμογή της. 2. Στο πλαίσιο αυτό η Εθνική Επιτροπή Θαλάσσιας Περιβαλλοντικής Στρατηγικής (ΕΕΘΠΕΣ) έχει, ιδίως, τις ακόλουθες αρμοδιότητες: α) εγκρίνει, μετά από εισήγηση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, το Εθνικό Πρόγραμμα Θαλάσσιας Στρατηγικής, με το οποίο προσδιορίζονται στρατηγικές κατευθύνσεις που αναφέρονται κυρίως στη συνοχή των περιβαλλοντικών παραμέτρων προστασίας των θαλάσσιων υδάτων και την ενσωμάτωση τους στις διάφορες πολιτικές για το θαλάσσιο περιβάλλον, β) καθορίζει το πλαίσιο και προτείνει μέτρα και διαδικασίες για τη συντονισμένη εφαρμογή του νόμου από τις εμπλεκόμενες δημόσιες αρχές και την ευθυγράμμιση των δραστηριοτήτων τους σύμφωνα με το άρθρο 2 και το Εθνικό Πρόγραμμα Θαλάσσιας Στρατηγικής, γ) καθορίζει τις γενικές κατευθύνσεις για τη διαμόρφωση των θαλάσσιων στρατηγικών των υποπεριοχών και το γενικό πλαίσιο συνεργασίας με άλλα κράτη - μέλη και τρίτες χώρες, κατ` εφαρμογή των άρθρων 6 και 7, δ) υποβάλλει προτάσεις προς την Κυβέρνηση για θέματα που αφορούν

		στην προστασία και διαχείριση του θαλάσσιου περιβάλλοντος, ε) εγκρίνει τις ετήσιες εκθέσεις σχετικά με την υλοποίηση, αξιολόγηση και παρακολούθηση της πολιτικής για την προστασία και διαχείριση του θαλάσσιου περιβάλλοντος της χώρας, σύμφωνα με τους στόχους του νόμου και τη συμβατότητα της με το κοινοτικό κεκτημένο. Η έκθεση αυτή υποβάλλεται από τον Πρόεδρο της Εθνικής Επιτροπής Θαλάσσιας Περιβαλλοντικής Στρατηγικής (ΕΕΘΠΕΣ), στον Πρωθυπουργό, τον Πρόεδρο της Βουλής και τα μέλη του Υπουργικού Συμβουλίου, στ) γνωμοδοτεί: αα) για τα προγράμματα μέτρων κατ` εφαρμογή του άρθρου 12, ββ) για τις υποδιαιρέσεις των θαλάσσιων υποπεριοχών, κατ` εφαρμογή του άρθρου 20, ζ) διατυπώνει τη γνώμη της επί θεμάτων της αρμοδιότητας της κατόπιν σχετικών ερωτημάτων που της υποβάλλονται από τον Πρωθυπουργό ή τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. 3. Η Εθνική Επιτροπή Θαλάσσιας Περιβαλλοντικής Στρατηγικής (ΕΕΘΠΕΣ) αποτελείται από: α) τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ως Πρόεδρο, β) τον Ειδικό Γραμματέα Υδάτων του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ο οποίος αναπληρώνει τον Πρόεδρο σε περίπτωση κωλύματος, γ) τον Γενικό Γραμματέα του Υπουργείου Εξωτερικών, δ) τον Γενικό Γραμματέα του Υπουργείου Εσωτερικών, Αποκέντρωσης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης,

		ε) τον Γενικό Διευθυντή της Γενικής Διεύθυνσης Πολιτικής Εθνικής Αμυνας και Διεθνών Σχέσεων (ΓΔΠΕΑΔΣ) του Υπουργείου Εθνικής Αμυνας, στ) τον Γενικό Γραμματέα του Υπουργείου Οικονομικών, ζ) τον Γενικό Γραμματέα του Υπουργείου Προστασίας του Πολίτη, η) τον Γενικό Γραμματέα του Υπουργείου Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας, θ) τον Γενικό Γραμματέα του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, ι) τον Γενικό Γραμματέα του Υπουργείου θαλάσσιων Υποθέσεων, Νήσων και Αλιείας, ια) τον Γενικό Γραμματέα του Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού. 4. Στην ΕΕΘΠΕΣ συμμετέχουν επίσης, με δικαίωμα ψήφου, ύστερα από πρόσκληση του Προέδρου της και άλλοι Γενικοί ή Ειδικοί Γραμματείς των ίδιων ή άλλων Υπουργείων, εφόσον συζητούνται θέματα αρμοδιότητας τους. 5. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μπορεί να τροποποιείται η σύνθεση της ΕΕΘΠΕΣ ως προς τον αριθμό και τις ιδιότητες των μελών της. 6. Στην ΕΕΘΠΕΣ μπορεί να συμμετέχουν χωρίς δικαίωμα ψήφου, ύστερα από πρόσκληση του Προέδρου και εξειδικευμένοι επιστήμονες ή επιστήμονες δημόσιων αρχών για την παροχή προτάσεων και την παρουσίαση και ανάλυση θεμάτων που σχετίζονται με την εφαρμογή του νόμου. 7. Η ΕΕΘΠΕΣ συγκροτείται σε σώμα με απόφαση του Προέδρου της μέσα σε δύο μήνες από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου. Με την ίδια απόφαση

		ορίζεται ο γραμματέας της Επιτροπής με τον αναπληρωτή του. Τη γραμματειακή υποστήριξη και τήρηση των πρακτικών της ΕΕΘΠΕΣ παρέχει η Ειδική Γραμματεία Υδάτων του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. 8. Για τη συμμετοχή στην ΕΕΘΠΕΣ δεν καταβάλλεται αποζημίωση. 9. Η ΕΕΘΠΕΣ συνέρχεται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής τακτικά τουλάχιστον τρεις φορές ετησίως και εκτάκτως ύστερα από πρόσκληση του Προέδρου της. Σε περίπτωση κωλύματος μέλους της να παρευρίσκεται σε κάποια συνεδρίαση μπορεί να ορίζει προς τούτο το νόμιμο εκπρόσωπο του. 10. Η ΕΕΘΠΕΣ λειτουργεί ως συλλογικό όργανο, σύμφωνα με τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της. Ο Κανονισμός αυτός εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Στον Κανονισμό αυτόν προβλέπονται τα σχετικά με τη συγκρότηση της ΕΕΘΠΕΣ, τη σύνθεση, τις συνεδριάσεις, την εν γένει λειτουργία της και τον τρόπο έκδοσης των γνωμοδοτήσεων, προτάσεων και λήψης των αποφάσεων της.» Νόμος 4067/2012 Άρθρο 32 «Διαδικασία τροποποίησης εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης 1. Μετά την παρέλευση δεκαπενταετίας από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου με το οποίο

		επιβλήθηκε για πρώτη φορά η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση του ακινήτου, ή την παρέλευση πενταετίας από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή της πράξης αναλογισμού, επέρχεται αυτοδίκαια άρση της απαλλοτρίωσης, εφόσον αιτείται ο ιδιοκτήτης την τροποποίηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής διαπιστωτικής απόφασης. Ο ιδιοκτήτης του ακινήτου, εφόσον δεν έχει ασκηθεί αίτηση για το δικαστικό καθορισμό της αποζημίωσης ή έχει παρέλθει δεκαοκτάμηνο από τη δημοσίευση είτε της απόφασης προσωρινού καθορισμού της αποζημίωσης είτε της απόφασης οριστικού καθορισμού της αποζημίωσης ή δεν έχει καθορισθεί αποζημίωση εξωδίκως, αιτείται προς τον οικείο δήμο ή τον κατά περίπτωση αρμόδιο για την απαλλοτρίωση φορέα, την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο. 2. Η αίτηση της προηγούμενης παραγράφου συνοδεύεται υποχρεωτικά από τα ακόλουθα στοιχεία: α) Έκθεση ελέγχου τίτλων υπογραφόμενη από δύο δικηγόρους, οι οποίοι φέρουν την ευθύνη για το σχετικό πόρισμα, θεωρημένη από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο. Ο έλεγχος τίτλων αναφέρεται στο τοπογραφικό διάγραμμα της περίπτωσης β`, ανέρχεται τουλάχιστον έως το χρόνο έγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου και θεωρείται από την υπηρεσία. β) Το απαιτούμενο κατά τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις τοπογραφικό διάγραμμα, θεωρημένο από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ως προς την ισχύ των αναγραφόμενων

		στοιχείων του ρυμοτομικού σχεδίου, ως προς την ύπαρξη ή μη οριοθετημένου ή μη υδατορέματος, εγκεκριμένων αρχαιολογικών χώρων, οριογραμμών αιγιαλού και παραλίας και ως προς τη διέλευση εναέριας γραμμής υψηλής τάσης ΔΕΗ ή αγωγού φυσικού αερίου. Το διάγραμμα αυτό συντάσσεται κατά το πρότυπο τοπογραφικό διάγραμμα που κατατίθεται στις Υπηρεσίες Δόμησης για Έκδοση Άδειας Δόμησης και περιλαμβάνει αναλυτικά τα όρια του γεωτεμαχίου και του τμήματος, που βρίσκεται υπό ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση, και την πρόταση τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο με επιβολή της εισφοράς σε γη, κατά την παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 2508/1997, για τη δημιουργία κοινοχρήστου χώρου. Σε περίπτωση που προκύπτει η ύπαρξη μη οριοθετημένου υδατορέματος, το τοπογραφικό διάγραμμα συνοδεύεται από πρόταση καθορισμού οριογραμμών υδατορεμάτων, σύμφωνα με το ν. 4258/ 2014. γ) Βεβαίωση του οικείου δήμου ή του αρμόδιου φορέα για την απαλλοτρίωση ότι δεν έχει συντελεσθεί η απαλλοτρίωση και ότι δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 28 του ν. 1337/1983. δ) Σε περιπτώσεις αμφιβόλου γεωλογικής καταλληλότητας, όπως περιοχές με κλίση εδάφους μεγαλύτερη του 35%, με ιστορικό κατολίσθησης ή διάβρωσης εδάφους και με μόνιμη ή εποχική κάλυψη με νερά, προσκομίζεται μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας. Σε κάθε περίπτωση μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας δύναται να επιβάλεται μόνο σε περιπτώσεις

		κοινοχρήστων χώρων που καθορίσθηκαν εκ της αρχικής έγκρισης ρυμοτομικών σχεδίων βάσει των προγενέστερων διατάξεων του ν. 2508/1997. Με απόφαση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να εξειδικεύονται οι προδιαγραφές, καθώς και τα κριτήρια των περιπτώσεων που απαιτείται η εκπόνηση μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας. 3. Η τροποποίηση εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων σε συμμόρφωση δικαστικής απόφασης για την άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης γίνεται με υποβολή σχετικού αιτήματος στον οικείο δήμο ή την αρμόδια υπηρεσία από τον ιδιοκτήτη του ακίνητου στο οποίο ανακλήθηκε ή ήρθη η απαλλοτρίωση ή δέσμευση, εφόσον αιτείται ο ιδιοκτήτης την τροποποίηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής διαπιστωτικής απόφασης και συνοδεύεται υποχρεωτικά από τα στοιχεία α`και β` της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου και από τη δικαστική απόφαση του αρμόδιου δικαστηρίου. 4 (3). Με την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, επιτρέπεται η εκ νέου επιβολή της ανακληθείσας ή αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης, για τον ίδιο ή για άλλο σκοπό, μόνον εφόσον συντρέχουν αθροιστικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις: α) σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι και αναγκαιότητα διατήρησης του ακινήτου ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου, βάσει πολεοδομικών προτύπων ή των προβλέψεων του ισχύοντος γενικού

		πολεοδομικού σχεδιασμού όπου υπάρχει και β) πρόθεση και οικονομική δυνατότητα του οικείου δήμου ή άλλου αρμόδιου φορέα για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους, που αποδεικνύεται με την εγγραφή της προσήκουσας αποζημίωσης σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου ή του εκάστοτε αρμόδιου φορέα. Ως προσήκουσα αποζημίωση για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου ορίζεται η υπολογιζόμενη με βάση το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, κατά το ημερολογιακό έτος δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της σχετικής διοικητικής πράξης έγκρισης της τροποποίησης, με την οποία επιβάλλεται εκ νέου η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση. 5. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται μετά από πρόταση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να εξειδικεύονται ή να τροποποιούνται οι περιπτώσεις της προηγούμενης παραγράφου. 6. Για την τροποποίηση του σχεδίου με σκοπό τη διοικητική εφαρμογή είτε της δικαστικής απόφασης που αίρει ή ανακαλεί τη ρυμοτομική απαλλοτρίωση είτε της αυτοδίκαιης άρσης, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου, λαμβάνονται υπόψη όλες οι προστατευτικές διατάξεις για το περιβάλλον και ιδίως οι διατάξεις για τις αρχαιότητες, τον αιγιαλό και την παραλία που ισχύουν κατά το χρόνο της τροποποίησης. Οι διατάξεις περί προστασίας δασών δεν εφαρμόζονται για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου: α) επί ρυμοτομικών σχεδίων που εγκρίθηκαν

		μετά την ισχύ των διατάξεων του ν. 998/1979, β) επί εκτάσεων ρυμοτομικών σχεδίων, οι οποίες κατά το χρόνο της αρχικής τους έγκρισης δεν ήταν δασικές και γ) επί κοινωφελών και κοινοχρήστων χώρων που προέκυψαν με τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου από αρχικώς οικοδομήσιμους χώρους. Τυχόν πράξεις της διοίκησης στα πλαίσια της δασικής νομοθεσίας, που εκδόθηκαν επί ακινήτων του προηγούμενου εδαφίου, ανακαλούνται από τον Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, μετά από αίτημα του ενδιαφερομένου. Στις λοιπές περιπτώσεις ισχύει ο έλεγχος του δασικού χαρακτήρα, ο οποίος ανέρχεται αποκλειστικά και μόνο στο χρόνο έγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου. 7. Σε περίπτωση που δεν μπορεί να τροποποιηθεί το σχέδιο πόλης και να ενταχθεί η ιδιοκτησία σε οικοδομικό τετράγωνο λόγω των υφισταμένων στην περιοχή απαγορεύσεων και ρυθμίσεων, τότε τίθεται εκτός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και ορίζονται σε αυτήν ειδικοί όροι χρήσης και δόμησης. Οι χώροι που προστατεύονται από τις διατάξεις περί δασών και οι απολύτου προστασίας αρχαιολογικοί χώροι που είτε εντάσσονται σε ζώνη α` προστασίας είτε δεν επιτρέπεται η δόμηση σε αυτούς, τίθενται υποχρεωτικά εκτός σχεδίου μετά από έλεγχο των προϋποθέσεων της παραγράφου 6. 8. Για την εφαρμογή της διαδικασίας της παραγράφου 1, ο ιδιοκτήτης ή η πλειοψηφία, κατ’ ελάχιστον του εξήντα έξι τοις εκατό (66%), των συνιδιοκτητών του ακινήτου αιτούνται, προς τον οικείο δήμο ή τον κατά περίπτωση αρμόδιο για την απαλλοτρίωση φορέα, την

		τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο. Ο οικείος δήμος ή ο κατά περίπτωση αρμόδιος για την απαλλοτρίωση φορέας οφείλει να γνωμοδοτήσει, εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριών (3) μηνών από την κατάθεση της αίτησης, για την εκ νέου επιβολή ή μη της ανακληθείσας ή αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης του χώρου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 4, 6 και 7. 9. Σε περίπτωση που εκδοθεί κατά την παράγραφο 8 θετική γνωμοδότηση για εκ νέου επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης κοινοχρήστου χώρου λόγω των προϋποθέσεων της παραγράφου 4, ο οικείος δήμος ή ο κατά περίπτωση αρμόδιος για την απαλλοτρίωση φορέας οφείλει να προχωρήσει, εντός αποκλειστικής προθεσμίας έξι (6) μηνών σε καθορισμό τιμής μονάδος με εξώδικο συμβιβασμό και σε εγγραφή του σχετικού ποσού αποζημίωσης σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου ή του εκάστοτε αρμόδιου φορέα, με την οποία αποδεικνύεται η πρόθεση και οικονομική δυνατότητά του για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους. Εφόσον μετά την έκδοση της θετικής γνωμοδότησης για εκ νέου επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης κοινοχρήστου χώρου, ο οικείος δήμος αιτηθεί χρηματοδότηση από το Πράσινο Ταμείο κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 4, η καταλυτική προθεσμία, για καθορισμό τιμή μονάδος και δέσμευση του καθοριζόμενου ποσού, παρατείνεται κατά τρεις (3) μήνες. Σε κάθε περίπτωση ο καθορισμός τιμής

		μονάδος με εξώδικο συμβιβασμό γίνεται από κοινού μεταξύ των ιδιοκτητών και όλων των υπόχρεων σε καταβολή της αποζημίωσης και εφόσον εντός των ανωτέρω προθεσμιών αυτό δεν καταστεί εφικτό, εκδίδεται η θετική γνωμοδότηση και ακολουθείται η διαδικασία δικαστικού προσδιορισμού αποζημίωσης κατά τις διατάξεις του ν. 2882/2001. 10. Σε περιπτώσεις ιδιοκτησιών που ανήκουν στο Δημόσιο, σε νομικά πρόσωπα δημοσίου ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου του δημοσίου τομέα, κατά την έννοια της περίπτωσης α` της παραγράφου 1 του άρθρου 14 του ν. 4270/2014 (Α` 143), κατά την άρση απαλλοτρίωσης επιβάλλεται, εκτός από την τυχόν προβλεπόμενη εισφορά σε γη ή χρήμα, η παραχώρηση με συμβολαιογραφική πράξη προς τον οικείο δήμο επιφάνειας γης ίσης με το είκοσι τοις εκατό (20%) της εκτάσεως του όλου ακινήτου για τη δημιουργία κοινοχρήστου χώρου. Σε αυτή την περίπτωση απαιτείται η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και έναντι της παραχώρησης αυξάνεται μετά από γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ ο συντελεστής δόμησης επί του τελικώς οικοδομήσιμου ακινήτου κατά είκοσι τοις εκατό (20%), ο οποίος υπολογίζεται στο σύνολο του ακινήτου πριν την παραχώρηση. Η ως άνω προϋπόθεση δεν εφαρμόζεται εφόσον με την παραχώρηση το ακίνητο που απομένει δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο. 11. Σε κάθε περίπτωση έκδοσης θετικής γνωμοδότησης για εκ νέου επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης του χώρου, επί σχεδίου πόλεως που εγκρίθηκε με τις διατάξεις του ν.δ.

		17.7/16.8.1923, και με αρμόδιο για την απαλλοτρίωση φορέα τον οικείο δήμο, ο δήμος προκαταβάλλει για λογαριασμό και εις βάρος των υπόχρεων παρόδιων ιδιοκτητών τις δαπάνες που τους βαρύνουν για την απαλλοτρίωση. Οι δαπάνες αυτές συμπεριλαμβάνονται στην αποζημίωση που εγγράφεται σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου, ο οποίος στη συνέχεια βεβαιώνει και εισπράττει, κατά την παρ. 11 του άρθρου 26 του ν. 1828/1989, από τους υπόχρεους σε καταβολή αποζημίωσης, το ποσό που κατέβαλε, για λογαριασμό τους, στους δικαιούχους της αποζημίωσης. Τα ανωτέρω ισχύουν και σε περίπτωση που υπόχρεοι είναι μόνο οι παρόδιοι ιδιοκτήτες, υπό την προϋπόθεση ότι έχουν εκτελεσθεί ολικώς ή μερικώς έργα σχετικά με το σκοπό του κοινοχρήστου ή κοινωφελούς χώρου. 12. Σε περίπτωση είτε παρέλευσης άπρακτου της προαναφερθείσας προθεσμίας της παραγράφου 8 για γνωμοδότηση σχετικά με την εκ νέου επιβολή ή μη της ανακληθείσας ή αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης του χώρου, είτε της έκδοσης αρνητικής γνωμοδότησης για εκ νέου επιβολή, ο δεσμευμένος χώρος μετατρέπεται σε οικοδομήσιμος βάσει της προτεινόμενης τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, που συνοδεύει το στοιχείο β` της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου, και τηρώντας τη διαδικασία του άρθρου 154 του από 14.7.1999 προεδρικού διατάγματος του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (Δ` 580). 13. Ο οικείος δήμος οφείλει να τηρήσει τις προβλεπόμενες διατάξεις,

		διατυπώσεις και διαδικασίες δημοσιοποίησης της προτεινόμενης τροποποίησης του σχεδίου στη θέση του ακινήτου, εντός αποκλειστικής προθεσμίας έξι (6) μηνών, μετά την άπρακτη παρέλευση της οποίας η διαδικασία έγκρισης της τροποποίησης συνεχίζεται χωρίς τη γνώμη του. Εντός αποκλειστικής προθεσμίας εννέα (9) μηνών από την έναρξη των διαδικασιών τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, με πράξη του οργάνου που είναι αρμόδιο για την τροποποίηση του σχεδίου ανακαλείται αυτοδίκαια η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση και τροποποιείται το σχέδιο καθιστώντας το χώρο οικοδομήσιμο, όπως αυτός διαμορφώνεται μετά την επιβολή της προβλεπόμενης εισφοράς σε γη για δημιουργία κοινόχρηστου χώρου. 14. Σε συνέχεια του αιτήματος της παραγράφου 3, ακολουθείται ομοίως η διαδικασία των παραγράφων 8 έως 13. 15. Οι αιτήσεις της παραγράφου 8 υποβάλλονται και αξιολογούνται μόνο στις περιπτώσεις που υπάρχει είτε πράξη αναλογισμού σε ρυμοτομικά σχέδια που εγκρίθηκαν με τις διατάξεις του ν.δ. 17.7/16.8.1923, είτε κυρωμένη πράξη εφαρμογής με καθορισμένο τον υπό απαλλοτρίωση χώρο που δεσμεύτηκε επιπλέον της προαπαιτούμενης εισφοράς σε γη. Σε περίπτωση υποβολής αιτήματος σε κυρωμένη πράξη εφαρμογής χωρίς καθορισμένο τον υπό απαλλοτρίωση χώρο, που δεσμεύτηκε επιπλέον της προαπαιτούμενης εισφοράς σε γη, θα πρέπει να προηγηθεί διορθωτική πράξη εφαρμογής προκειμένου να καθορισθεί ο υπό απαλλοτρίωση χώρος.

		16. Σε κάθε περίπτωση δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις τους παρόντος άρθρου και απαγορεύεται η άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης στις περιπτώσεις: α) κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων που καθορίσθηκαν εκ της αρχικής έγκρισης ρυμοτομικών σχεδίων είτε για αστική αποκατάσταση δικαιούχων του Υπουργείου Γεωργίας, είτε κατόπιν ιδιωτικής πρωτοβουλίας όπως οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί, είτε για στεγαστικά προγράμματα και β) περιοχών που βρίσκονται σε στάδιο σύνταξης του Κεφαλαίου Γ` πράξης εφαρμογής. 17. Σε περιπτώσεις σχεδίων πόλεως, που εγκρίθηκαν με τις διατάξεις του ν.δ. 17.7/16.8.1923, η εισφορά σε γη που επιβάλλεται κατά την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο, υπολογίζεται κατά τις διατάξεις της περίπτωσης β` παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 2508/1997. 18. Σε περίπτωση τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου που εγκρίθηκε με τις διατάξεις του ν. 1337/1983 προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο, επιβάλλεται εισφορά σε χρήμα κατά τις διατάξεις του άρθρου 9 του ν. 1337/1983 και δεν επιβάλλεται εκ νέου εισφορά σε γη. 19. Με προεδρικό διάταγμα, μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, καθορίζονται τα κριτήρια και κάθε απαραίτητο στοιχείο προκειμένου να παρέχεται η δυνατότητα μετατροπής του δεσμευμένου χώρου σε πηγή μεταφοράς συντελεστή δόμησης για την Τράπεζα Γης κατά τις διατάξεις του ν. 4178/2013, μόνο εφόσον υφίσταται

		αίτημα του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη.» Νόμος 4067/2012 Άρθρο 33 «Χρηματοδότηση και ειδική εισφορά εφαρμογής ρυμοτομικών σχεδίων 1. Στις περιπτώσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 33, καθώς και στις περιπτώσεις στις οποίες έχουν παρέλθει τουλάχιστον δέκα (10) έτη από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο καθορίστηκε το ακίνητο ως κοινόχρηστος χώρος, πλην οδών, εξαιρουμένων των τμημάτων τους που συνέχονται με πλατείες και χώρους πρασίνου, είναι δυνατόν με απόφαση του οικείου δημοτικού συμβουλίου να τηρούνται οι γενικές διατάξεις του ν. 2882/2001 (Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων) αντί των διατάξεων περί ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων. Για την εξασφάλιση των προς απαλλοτρίωση ακινήτων για τη δημιουργία των παραπάνω κοινόχρηστων χώρων, καταβάλλεται με επίσπευση του οικείου δήμου το σύνολο της αποζημίωσης, όπως αυτή καθορίζεται είτε δικαστικά, είτε εξωδικαστικά, μέχρι ύψους που υπολογίζεται βάσει του συστήματος αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών. 2. α. Από την κατά τα ανωτέρω αποζημίωση ποσοστό ίσο προς το 30% της αξίας των προς απαλλοτρίωση ή απόκτηση ακινήτων βαρύνει τον προϋπολογισμό του δήμου, ενώ το υπόλοιπο 70% κατανέμεται και βαρύνει, ως ειδική εισφορά, ανάλογα με το εμβαδό του οικοπέδου, τους κύριους ή νομείς όλων των άρτιων και οικοδομήσιμων οικοπέδων, των

		Οικοδομικών Τετραγώνων πού έχουν πλευρά έστω και σημειακά στον προς αποζημίωση κοινόχρηστο χώρο, καθώς και των ακινήτων που βρίσκονται εντός ή τέμνονται από τον τομέα που προσδιορίζεται από κλειστή τεθλασμένη γραμμή, η οποία χαράσσεται σε απόσταση διακόσια πενήντα (250) μέτρα από τα όρια του προς διάνοιξη κοινόχρηστου χώρου. Οταν ο προς διάνοιξη κοινόχρηστος χώρος έχει ευρύτερη σημασία για την πολεοδομική ενότητα ή και την πόλη γενικότερα η απόσταση μπορεί να αυξάνεται αναλόγως δυναμένη να φθάνει τα πεντακόσια (500) μέτρα. Με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου του δήμου καθορίζεται για κάθε κοινόχρηστο χώρο, το ακριβές μέγεθος της παραπάνω απόστασης. Ειδικότερα το μερίδιο των ακινήτων που έχουν πρόσωπο στον προς αποζημίωση κοινόχρηστο χώρο επιβαρύνεται επιπλέον, πολλαπλασιαζόμενο με συντελεστή 3. Το μερίδιο ακινήτων τα οποία είναι μη άρτια αλλά οικοδομήσιμα κατά τις διατάξεις του άρθρου 25 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει, μειώνεται κατά 40%, ενώ σε ακίνητα στα οποία υπάρχουν κτίρια κηρυγμένα ως διατηρητέα ή ως μνημεία μειώνεται κατά 60%. β. Με την έναρξη της διαδικασίας τροποποίησης του σχεδίου, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του παρόντος, ο δήμος προβαίνει στη σύνταξη πίνακα απογραφής των περιλαμβανομένων ακινήτων στον οποίο αναγράφονται οι κύριοι ή νομείς τους με τις διευθύνσεις της κατοικίας τους, για τον προσδιορισμό και βεβαίωση της εισφοράς. Ο πίνακας απογραφής τοιχοκολλάται στο κατάστημα του δήμου και μπορεί να αναρτάται στην ιστοσελίδα του επί ένα δίμηνο. Η

		ανακοίνωση για την τοιχοκόλληση του πίνακα δημοσιεύεται σε δύο τοπικές εφημερίδες, εφόσον εκδίδονται, και σε μια ημερήσια εφημερίδα πανελλήνιας κυκλοφορίας. Σχετική έντυπη ειδοποίηση απευθύνεται και σε όλους τους αναφερομένους στον πίνακα ως κυρίους ή νομείς των υποκείμενων στην ειδική εισφορά ακινήτων. Η ειδοποίηση αποστέλλεται και ταχυδρομικά ή επιδίδεται στους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες ή στους ενοίκους των κτιρίων ή χώρων, ή τον διαχειριστή αυτών, οι οποίοι έχουν την υποχρέωση να την παραδώσουν χωρίς καθυστέρηση στους κυρίους ή τους νομείς αυτών. γ. Η εισφορά εισπράττεται ως δημοτικό τέλος, με βάση τις επιφάνειες των ακινήτων που έχουν καταγραφεί για τον υπολογισμό του τέλους ακίνητης περιουσίας (ΤΑΠ) που χρησιμοποιούνται και για τη σύνταξη του παραπάνω πίνακα. Εφόσον έχει συνταχθεί κτηματολόγιο ή κτηματογραφηση, χρησιμοποιούνται τα σχετικά στοιχεία αυτών. 3. Μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία τριάντα (30) ημερών από την τελευταία δημοσίευση στον τύπο της, κατά την προηγούμενη παράγραφο, ανακοίνωσης, κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να ασκήσει ένσταση κατά της εγγραφής, επισυνάπτοντας και κάθε δικαιολογητικό που συσχετίζεται με τις αντιρρήσεις του κατά των εγγραφών στον πίνακα. Σε περίπτωση αμφισβήτησης της ιδιοκτησίας του κυρίου ή νομέα του ακινήτου, η ένσταση είναι απαράδεκτη, αν δεν κατονομάζει τον πραγματικό κύριο ή νομέα, εφόσον την ένσταση την προβάλλει αυτός που στην κατοχή του βρίσκεται το ακίνητο. 4. Για τις ενστάσεις αποφασίζει, εντός προθεσμίας εξήντα (60) ημερών από

		τη λήξη της προθεσμίας της παραγράφου 3, το δημοτικό συμβούλιο, το οποίο εγκρίνει τον οριστικό πίνακα απογραφής, ο οποίος τοιχοκολλάται και ανακοινώνεται όπως και ο αρχικός πίνακας και αποτελεί τον τίτλο βεβαίωσης της εισφοράς. 5. Η εισφορά βεβαιώνεται βάσει αντικειμενικών αξιών και εισπράττεται υπέρ του οικείου δήμου, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις για την είσπραξη των εσόδων των δήμων. Εισφορά μέχρι 500 ευρώ καταβάλλεται από τον υπόχρεο εφάπαξ μέσα σε τρεις (3) μήνες από την ειδοποίηση του για τη σχετική βεβαίωση. Εισφορά μεγαλύτερη από το ποσό αυτό καταβάλλεται σε οκτώ (8) το πολύ ίσες τριμηνιαίες δόσεις, από τις οποίες όμως καμία δεν μπορεί να είναι μικρότερη από το ποσό αυτό, πλην της τελευταίας (υπόλοιπο). Μετά το δικαστικό προσδιορισμό των προσωρινών τιμών μονάδας, ο δήμος αναπροσδιορίζει το ποσό της εισφοράς και προβαίνει σε συμπληρωματική βεβαίωση. Σε συμπληρωματικές επίσης βεβαιώσεις προβαίνει ο δήμος και σε κάθε περίπτωση που διαπιστωθεί δικαστικά διαφορά προσώπων υπόχρεων. Για την καταβολή των συμπληρωματικά βεβαιούμενων εισφορών σε δόσεις εφαρμόζεται το πιο πάνω τρίτο εδάφιο της παρούσας παραγράφου. 6. Η εισφορά και το ποσό της κατά την παράγραφο 1 συμμετοχής του οικείου δήμου φέρεται στον προϋπολογισμό εσόδων του δήμου με ιδιαίτερο κωδικό αριθμό και χρησιμοποιείται αποκλειστικά για την καταβολή των αποζημιώσεων απαλλοτρίωσης των κοινόχρηστων χώρων, για τους οποίους έγινε ο υπολογισμός και η βεβαίωση της εισφοράς.

		Χρησιμοποίηση του προϊόντος είσπραξης της εισφοράς για άλλους σκοπούς συνιστά, εκτός των άλλων συνεπειών, και βαριά κατά τον Ποινικό Κώδικα παράβαση καθήκοντος για όλα τα όργανα του δήμου, αιρετά ή όχι, που συμπράττουν στην ανεπίτρεπτη χρησιμοποίηση. 7. Οταν αρχίσει η πραγματοποίηση εσόδων από την είσπραξη της εισφοράς ο δήμος ζητά από το αρμόδιο δικαστήριο, εφόσον απαιτείται, τον προβλεπόμενο από τις σχετικές διατάξεις προσωρινό προσδιορισμό της τιμής μονάδας και στη συνέχεια παρακαταθέτει σταδιακά και τμηματικά, ανάλογα με το διαθέσιμο προϊόν της εισφοράς, τις σχετικές αποζημιώσεις για τη συντέλεση των απαλλοτριώσεων και τη διάνοιξη των κοινόχρηστων χώρων για τους οποίους προορίζεται η εισφορά. 8. Στην περίπτωση που η εισφορά προσδιορίστηκε και βεβαιώθηκε για τμήμα μόνο της επιφανείας του κοινοχρήστου χώρου, σύμφωνα με το παρόν, επαναλαμβάνεται η διαδικασία για το υπόλοιπο τμήμα της επιφάνειας του μερικά ή ολικά. 9. α) Οι διατάξεις των παραγράφων 1 έως και 8 του παρόντος εφαρμόζονται υποχρεωτικά σε σχέδια που εγκρίθηκαν με τις διατάξεις περί εισφορών των ιδιοκτησιών σε γη και χρήμα, για τα ακίνητα ή τα τμήματα των ακινήτων που είναι προς απαλλοτρίωση, μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής του πολεοδομικού σχεδίου και εφόσον τα ακίνητα αυτά δεν έχουν αποκατασταθεί. β) Οι διατάξεις της παραγράφου 2 εφαρμόζονται υποχρεωτικά σε απαλλοτριώσεις για τη δημιουργία ή τη διάνοιξη κοινόχρηστων χώρων, πλην οδών εξαιρουμένων των

		τμημάτων τους που συνέχονται με πλατείες και χώρους πρασίνου, που έχουν κηρυχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του από 17.7./16.8.1923 νομοθετικού διατάγματος και του ν. 5269/1931 και δεν έχουν συντελεστεί ή εκκρεμούν κατ` αυτών ενστάσεις ή προσφυγές ενώπιον των αρμοδίων δικαστηρίων ή διοικητικών αρχών. «Εκκρεμείς πράξεις αναλογισμού που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του από 17.7/16.8.1923 νομοθετικού διατάγματος (Α 228) και του ν. 5269/1931 (Α 274) για τις απαλλοτριώσεις του προηγούμενου εδαφίου ανακαλούνται αυτοδίκαια». Στις περιπτώσεις που οι δικαιούχοι αποζημίωσης είναι και υπόχρεοι αποζημίωσης / ειδικής εισφοράς, επέρχεται συμψηφισμός δικαιωμάτων και υποχρεώσεων. Τυχόν καταβληθέντα ποσά λόγω αυταποζημίωσης δεν αναζητούνται. 10. Το Πράσινο Ταμείο μπορεί να χρηματοδοτεί από τους πόρους του, τους δήμους για την απόκτηση και αποζημίωση των κοινοχρήστων αυτών χώρων. Ποσοστό ίσο προς το 70% της χρηματοδότησης, το οποίο εισπράττεται από τον οικείο δήμο ως ειδική εισφορά , σύμφωνα με τις προηγούμενες παραγράφους του παρόντος άρθρου, επιστρέφεται στο Πράσινο Ταμείο και μπορεί να επαναχορηγείται στο δήμο για την εκτέλεση μελετών και έργων διαμόρφωσης των υπόψη κοινοχρήστων χώρων ή για τη χρηματοδότηση της αποζημίωσης άλλων κοινοχρήστων χώρων του σχεδίου.» Νόμος 4495/2017 Άρθρο 69

		«Τίτλος Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου (Τίτλος Ε.Π.Ι.) 1. Ο τίτλος που χορηγείται στον κύριο ωφελούμενου ακινήτου για την εξασφάλιση Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου εκδίδεται από τη Διεύθυνση «Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Χωρικού Σχεδιασμού-Παρατηρητήριο». 2. Ο Τίτλος Ε.Π.Ι.: α) είναι ονομαστικός, β) για την έκδοσή του καταβάλλεται από τον ιδιοκτήτη του ωφελούμενου ακινήτου παράβολο εκατό (100) ευρώ, γ) εγγράφεται υποχρεωτικά στην Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ. με την καταβολή τέλους εγγραφής δεκαπέντε (15) ευρώ, δ) η έκδοση και εγγραφή του δεν υπόκειται σε οποιονδήποτε άλλο φόρο, τέλος χαρτοσήμου ή τέλος, δικαίωμα και εισφορά ή κράτηση υπέρ του Δημοσίου, των δήμων, των περιφερειών, ή οποιουδήποτε τρίτου. 3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται οι προϋποθέσεις και οι ειδικότεροι όροι έκδοσης, τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, το περιεχόμενο και η διαδικασία έκδοσης του Τίτλου Ε.Π.Ι. και κάθε σχετικό με αυτόν θέμα.» Νόμος 4495/2017 Άρθρο 73 «Περιοχές Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή (Π.Α.Ε.Σ.) 1. Σκοπός των Π.Α.Ε.Σ. είναι η διερεύνηση της δυνατότητας οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση των αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης της κατηγορίας 5 του άρθρου 9

		του ν. 4178/2013 και της κατηγορίας 5 του άρθρου 96 του παρόντος. 2. Η κίνηση της διαδικασίας για την έγκριση Π.Α.Ε.Σ. γίνεται μετά το πέρας της καταληκτικής ημερομηνίας υπαγωγής των αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 102. 3. Οι Π.Α.Ε.Σ μπορεί να βρίσκονται: α) εντός Εγκεκριμένων Ρυμοτομικών Σχεδίων ή εγκεκριμένων ορίων οικισμών που υφίσταται πριν από την έναρξη ισχύος του ν.δ. της 17.7.1923 ή έχουν πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων, β) εκτός Εγκεκριμένων Ρυμοτομικών Σχεδίων ή εγκεκριμένων ορίων οικισμών που υφίσταται πριν από την έναρξη ισχύος του ν.δ. 17.7.1923 ή έχουν πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων. 4. Οι Π.Α.Ε.Σ. εγκρίνονται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας με τήρηση της ακόλουθης διαδικασίας: α) Κίνηση της διαδικασίας επίσπευσης για την έγκρισή τους με έκδοση απόφασης από τον οικείο δήμο, ή σύνολο όμορων δήμων ή την περιφέρεια ή το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. β) Εκπόνηση με τήρηση των διαδικασιών δημοσιότητας, σύμφωνα με την κ.υ.α. 107017/2006 (Β 1225). γ) Εκπόνηση της μελέτης Π.Α.Ε.Σ. με τήρηση των διαδικασιών δημοσιότητας αυτής. δ) Γνωμοδότηση των οικείων δημοτικών ή περιφερειακών συμβουλίων. Ειδικά, στις μητροπολιτικές περιοχές Αθήνας και Θεσσαλονίκης αρμόδιο όργανο για τη γνωμοδότηση του προηγούμενου

		εδαφίου είναι η Διεύθυνση Μητροπολιτικού Σχεδιασμού. ε) Εισήγηση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού (Δ.Π.Σ.) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. στ) Γνωμοδότηση του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.. Οι εκτός σχεδίου Π.Α.Ε.Σ. ρυθμίζονται στο πλαίσιο εκπόνησης Τ.Χ.Σ. 5. Οι Π.Α.Ε.Σ δεν μπορεί να χωροθετούνται σε περιοχές της παραγράφου 2 του άρθρου 89. 6. Με την ολοκλήρωση του χωρικού σχεδιασμού εντός των Π.Α.Ε.Σ. και την έκδοση του προεδρικού διατάγματος για την έγκριση Π.Α.Ε.Σ. και της πολεοδόμησης όπου αυτό απαιτείται, είναι δυνατή η κατά περίπτωση οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση των αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 και της κατηγορίας 5 του άρθρου 96 του παρόντος, μετά την έκδοση τίτλου Ε.Π.Ι. και την καταβολή του σχετικού παραβόλου. 7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθορίζονται οι ειδικότερες προδιαγραφές, το περιεχόμενο και οι διαδικασίες εκπόνησης των μελετών για την έγκριση των Π.Α.Ε.Σ., καθώς και κάθε άλλο σχετικό με τις μελέτες αυτές θέμα. 8. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Οικονομικών, καθορίζονται τα κίνητρα και η αρωγή που παρέχονται στους δήμους για την κίνηση της διαδικασίας και την έγκαιρη εκπόνηση των μελετών για την έγκριση Π.Α.Ε.Σ., καθώς και ο τρόπος χρηματοδότησής τους.» Νόμος 4495/2017 Άρθρο 77 παρ. 2 και 3

		«2. Ως χωρικό πεδίο δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου καθορίζονται: α) αστικά κέντρα και οικισμοί και ιδιαίτερα πυκνοδομημένες αστικές περιοχές κατοικίας με πολεοδομική, περιβαλλοντική ή και κοινωνική επιβάρυνση, με προτεραιότητα σε εγκεκριμένες Π.Α.Ε.Σ. της περίπτωσης α της παραγράφου 3 του άρθρου 73, β) περιοχές εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού, με προτεραιότητα σε εγκεκριμένες Π.Α.Ε.Σ. της περίπτωσης β της παραγράφου 3 του άρθρου 73, καθώς και περιοχές με αυθαίρετη δόμηση. 3. Η εφαρμογή των δράσεων περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης του άρθρου 76 μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ. και Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου του παρόντος άρθρου μέσω του «Πράσινου Ταμείου» υλοποιείται με την ένταξη των δικαιούχων, βάσει κριτηρίων ιεράρχησης, σε χρηματοδοτικά προγράμματα τα οποία διαμορφώνονται από το «Πράσινο Ταμείο».
	Άρθρο 139(ΝΕΑ ΔΙΑΤΑΞΗ) Έναρξη ισχύος «Ο παρών νόμος ισχύει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.»	…

Η. Έκθεση εφαρμογής της ρύθμισης

32.	Έκδοση κανονιστικών πράξεων και εγκυκλίων				
	Εξουσιοδοτική διάταξη	Είδος πράξης	Αρμόδιο ή επισπεύδον Υπουργείο ή υπηρεσία	Αντικείμενο	Χρονοδιάγραμμα *(ενδεικτική ή αποκλειστική προθεσμία)*
1	Άρθρο 13 Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής	ΥΑ	Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας	Παράταση προθεσμίας έως 5 ημέρες	Έχει δυνητικό περιεχόμενο και δύναται να πραγματοποιηθεί για κάθε περίπτωση της παρ. β που απαιτείται παράταση προθεσμίας
2	Άρθρο 15 παρ. 1 Ειδική νομοπαρασκευαστική επιτροπή	ΥΑ	Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας	Η διαδικασία κατάρτισης και ενημέρωσης της ηλεκτρονικής βάσης στην οποία καταρτίζεται ο κώδικας, τα αρμόδια όργανα για την τήρηση και την επικαιροποίησή της, τα ζητήματα που αφορούν τον τρόπο ενσωμάτωσης των διατάξεων, με τις οποίες τροποποιείται ή συμπληρώνεται ο κώδικας και κάθε θέμα σχετικό με τη λειτουργία της ηλεκτρονικής βάσης.	
3	Άρθρο 15 παρ. 2 Ειδική νομοπαρασκευαστική επιτροπή	ΥΑ	Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας	Δυνατότητα ορισμού έως πέντε ακόμη μελών στην νομοπαρασκευαστική επιτροπή του αρ. 11 του ν. 4447/2016 εφόσον καταστεί αναγκαίο για την	Δυνητικό περιεχόμενο

				ταχύτερη ολοκλήρωση του έργου της.	
4	Άρθρο 16 παρ. 1 Εξουσιοδοτικές και μεταβατικές διατάξεις - Τροποποίηση άρθρου 12 ν. 4447/2016	ΥΑ	Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας	Έγκριση κανονισμού που ρυθμίζει τα θέματα λειτουργίας του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων	3/2021
5	Άρθρο 16 παρ. 2 Εξουσιοδοτικές και μεταβατικές διατάξεις - Τροποποίηση άρθρου 12 ν. 4447/2016	Π.Δ.	Πρόεδρος Δημοκρατίας, επισπεύδων Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας	Προδιαγραφές και η διαδικασία για τη σύνταξη του προεδρικού διατάγματος της οριοθέτησης οικισμών, τα στοιχεία που πρέπει να αξιολογηθούν για την οριοθέτηση των οικισμών και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.	
6	Άρθρο 24 Περιεχόμενο του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού – Αντικατάσταση άρθρου 8 του ν. 4546/2018	ΥΑ	Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας	Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να καθορίζεται το είδος των απαιτούμενων ειδικών μελετών για την κατάρτιση των Θαλάσσιων Χωροταξικών Πλαισίων, οι προδιαγραφές εκπόνησης αυτών, οι ειδικότητες των μελετητών και κάθε άλλο θέμα που αφορά την εκπόνηση, έλεγχο και εφαρμογή αυτών.	Έχει δυνητικό περιεχόμενο
7	Άρθρο 45 παρ. 1 Εξουσιοδοτικές διατάξεις	Π.Δ.	Πρόεδρος Δημοκρατίας, επισπεύδων Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας	Καθορισμός κατηγοριών και περιεχόμενο χρήσεων γης	Αποστολή σχεδίου πδ στο ΣτΕ: 3/2021

8	Άρθρο 45 παρ. 2 Εξουσιοδοτικές διατάξεις	Υ.Α.	Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας	Αντιστοίχιση χρήσεων γης της Εθνικής Ονοματολογίας Χρήσεων Γης με τους Κωδικούς Αριθμούς Δραστηριότητας (ΚΑΔ). Αντιστοίχιση χρήσεων γης της Εθνικής Ονοματολογίας Χρήσεων Γης με τις κατηγορίες δραστηριοτήτων της κείμενης νομοθεσίας για την περιβαλλοντική αδειοδότηση.	Αποστολή σχεδίου πδ στο ΣτΕ: 12/2021
9	Άρθρο 45 παρ. 3 Εξουσιοδοτικές διατάξεις	Υ.Α.	Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας	Κάθε αλλαγή ΚΑΔ ή περιβαλλοντικής κατηγορίας δραστηριοτήτων κατά τις κείμενες διατάξεις ενσωματώνεται στον σχετικό πίνακα, δυνάμει σχετικής διαπιστωτικής απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας	Έχει δυνητικό περιεχόμενο
10	Άρθρο 45 παρ. 4 Εξουσιοδοτικές διατάξεις	Κ.Υ.Α.	Υπουργός Ψηφιακής Διακυβέρνησης	Διασύνδεση σχετικών με τους ΚΑΔ τηρούμενων ηλεκτρονικών βάσεων των Υπουργείων και καθορισμός αυτόματης διαδικασίας αντιστοίχισης των σχετικών ΚΑΔ με τις χρήσεις γης της Εθνικής Ονοματολογίας Χρήσεων Γης.	2022
11	Άρθρο 45 παρ. 5 Εξουσιοδοτικές διατάξεις	Υ.Α.	Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας	Χρήσεις γης που δεν έχουν συμπεριληφθεί στην Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης και εγκρίνονται στο πλαίσιο των διαδικασιών του άρθρου 39 προστίθενται σ' αυτήν με διαπιστωτική απόφαση.	Έχει δυνητικό περιεχόμενο
12	Άρθρο 78 Εξουσιοδοτικές διατάξεις	Π.Δ.	Πρόεδρος Δημοκρατίας, επισπεύδων Υπουργός	Εξειδικεύονται όλες οι αναγκαίες διαδικασίες, όπως ιδίως ο τρόπος καταχώρισης των στοιχείων των ακινήτων στην	Ενδεικτικά, 8/2022

			Περιβάλλοντος και Ενέργειας	Ψηφιακή Τράπεζα Γης και τα αναγκαία στοιχεία αυτής, ο τρόπος υπολογισμού των αξιών γης των ακινήτων, η ηλεκτρονική διαδικασία αντιστοίχισης των ακινήτων προσφοράς προς τα ακίνητα υποδοχής συντελεστή δόμησης, η διαδικασία καταβολής/παρακατάθεσης της αξίας του μεταφερόμενου συντελεστή δόμησης από τον αποδεχόμενο συντελεστή δόμησης και της εκταμίευσής του προς τον προσφέροντα συντελεστή δόμησης, η προθεσμία καταβολής/παρακατάθεσης κ.ά.	
13	Άρθρο 78 **Εξουσιοδοτικές διατάξεις**	Κ.Υ.Α.	Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης	Οι προϋποθέσεις και οι τυχόν επιμέρους όροι έκδοσης, τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, το περιεχόμενο και η διαδικασία έκδοσης των τίτλων Μ.Σ.Δ., καθώς και η διαδικασία μεταγραφής τους στα Υποθηκοφυλακεία και εγγραφής τους στα Κτηματολογικά Γραφεία της χώρας	Ενδεικτικά, 6/2022
14	Άρθρο 93 παρ. 3 Μεταβατικές διατάξεις-Εξουσιοδοτική διάταξη	Υ.Α.	Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας	Παράταση για την προθεσμία ενός έτους της κάλυψης του συνόλου της προσήκουσας αποζημίωσης από το Πράσινο Ταμείο για την επανεπιβολή απαλλοτρίωσης κοινόχρηστων χώρων στο πλαίσιο ειδικού χρηματοδοτικού προγράμματος έως την	Δυνητικό περιεχόμενο

				έγκριση του επιχειρησιακού σχεδίου	
15	Άρθρο 95 παρ. 2 Μητρώο πιστοποιημένων αξιολογητών χωρικών μελετών	Υ.Α.	Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας	Μπορούν να προστίθενται στις μελέτες του αρ. 76 και άλλες κατηγορίες μελετών αρμοδιότητας υπηρεσιών της Γενικής Γραμματείας Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.	Δυνητικό περιεχόμενο
16	Άρθρο 98 παρ. 1 Εξουσιοδοτικές διατάξεις	Π.Δ.	Πρόεδρος Δημοκρατίας, επισπεύδοντες Υπουργός Οικονομικών και Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας	α) οι επιμέρους κατηγορίες του Μητρώου πιστοποιημένων αξιολογητών χωρικών μελετών ανά είδος χωρικής μελέτης, τα αναγκαία προσόντα και η απαραίτητη προηγούμενη εμπειρία των Πιστοποιημένων Αξιολογητών προκειμένου να υπαχθούν σε κάθε κατηγορία του Μητρώου, οι κανόνες που διέπουν την εκτέλεση του έργου τους και τα ζητήματα που αφορούν τη διαδικασία πιστοποίησής τους για την εγγραφή τους στο Μητρώο, είτε πρόκειται για φυσικά, είτε για νομικά πρόσωπα, β) η συγκρότηση επιτροπής που γνωμοδοτεί για τη χορήγηση ή την αφαίρεση πιστοποίησης Αξιολογητή και εισηγείται στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας κάθε ρύθμιση σχετική με τους Πιστοποιημένους Αξιολογητές, γ) η διαδικασία ανάθεσης εντολής προς αξιολόγηση, οι ιδιότητες που ορίζονται ως ασυμβίβαστες με το έργο τους, καθώς και ο	Αποστολή σχεδίου πδ στο ΣτΕ: 4/2021

				τρόπος προσδιορισμού και το ύψος της αμοιβής των Πιστοποιημένων Αξιολογητών. δ) το όργανο και η διαδικασία ελέγχου και παρακολούθησης του έργου των Αξιολογητών, η διαδικασία έγκρισης ή απόρριψης των παραδοτέων αυτών, συμπεριλαμβανομένης της τροποποίησης των παραδοτέων λόγω ελλείψεων. ε) οι παραβάσεις των αξιολογητών, καθώς και οι αντίστοιχες διοικητικές κυρώσεις, τα όργανα, η σχετική διαδικασία, οι διοικητικές προσφυγές κατά των κυρώσεων, οι προθεσμίες άσκησής τους και κάθε άλλο σχετικό θέμα. στ) η διαδικασία και τα δικαιολογητικά για την είσπραξη της αμοιβής του Αξιολογητή.	
17	Άρθρο 98 παρ. 2 Εξουσιοδοτικές διατάξεις	ΚΥΑ	Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Υπουργός Ψηφιακής Διακυβέρνησης	Οι προδιαγραφές, η παροχή και συντήρηση, οι διαδικασίες και άδειες ηλεκτρονικής πρόσβασης και εισαγωγής πληροφοριών στο Ηλεκτρονικό Μητρώο Χωρικών Μελετών, οι απαιτούμενες διαλειτουργικότητες και κάθε αναγκαία τεχνική ή άλλη λεπτομέρεια για την οργάνωση, υλοποίηση και λειτουργία του ΗΜΧΜ	6/2021
18	Άρθρο 98 παρ. 3 Εξουσιοδοτικές διατάξεις	ΚΥΑ	Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας,	Ίδρυση και λειτουργία του δικτυακού τόπου στον οποίο λαμβάνει χώρα η κεντρική ανάρτηση των	12/2021

			Υπουργός Ψηφιακής Διακυβέρνησης	πράξεων που αναφέρονται στο άρθρο 77, με τη δημιουργία και τήρηση κεντρικού αρχείου, με τη συλλογή, ταξινόμηση, καταχώριση και επεξεργασία προς ανάρτηση εγκεκριμένων «Χωρικών Μελετών», την έκδοση κωδικού αριθμού διαδικτυακής ανάρτησης και κάθε άλλη σχετικό ειδικότερο ζήτημα.	
19	Άρθρο 103 Κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής με απομείωση καθ' ύψος υφιστάμενων κτιρίων	Απόφαση	Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας	Παροχή κινήτρου για την κατεδάφιση ενός ή περισσότερων από τους ανώτερους ορόφους κτιρίου κύριας χρήσης ή και του συνόλου του κτιρίου, το οποίο συνίσταται στην αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου αντίστοιχη με το 25%	Δυνητικό περιεχόμενο
20	Άρθρο 115 Κίνητρα για τη δημιουργία κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης	Υ.Α.	Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας	Δύναται να τροποποιείται το όριο της κατανάλωσης πρωτογενούς ενέργειας της παρ. 2 ανά κλιματική ζώνη	Δυνητικό περιεχόμενο
21	Άρθρο 116 (παρ. 6 άρθρο 28 ν. 4067/2012) Εξουσιοδοτικές και μεταβατικές διατάξεις – Τροποποίηση παρ. 2 και προσθήκη παρ. 6, 7, 8, 9, 10 στο άρθρο 28 ν. 4067/2012	Υ.Α.	Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας	Ρυθμίζονται θέματα κτιριοδομικού περιεχομένου, που είτε απορρέουν από την εφαρμογή του παρόντος νόμου είτε με τη ρύθμισή τους: α. βελτιώνονται η άνεση, η υγεία ενοίκων και περιοίκων, β. βελτιώνονται η ποιότητα, η ασφάλεια, η αισθητική και η λειτουργικότητα των	Αναλόγως αναγκαιότητας

				κτιρίων, γ. προστατεύεται το περιβάλλον, εξοικονομείται ενέργεια και προωθείται η έρευνα και παραγωγή στον τομέα της οικοδομής. Οι αναφερόμενες ρυθμίσεις είναι: α. Διαδικαστικές, όπως μελέτες και εκδόσεις πάσης φύσεως αδειών, αρμοδιότητες και ευθύνες για το έργο. β. Λειτουργικές και κτιριοδομικές, όπως: i. Χρήσεις κτιρίων για κατοικία, γραφεία, αναψυχή, βιομηχανία, εκπαίδευση, περίθαλψη, κοινωνική πρόνοια και άλλα. ii. Χρήσεις χώρων για διαμονή, συνάθροιση, υγιεινή, αποθήκευση, στάθμευση και άλλα. iii. Ειδικές λειτουργικές απαιτήσεις για άτομα με ειδικές ανάγκες, ασφάλεια, υγεία και άλλα. iv. Φωτισμός, ηλιασμός, αισθητική κτιρίων. v. Εσωτερικές εγκαταστάσεις υδραυλικές, ηλεκτρικές, μηχανολογικές και άλλες. γ. Κατασκευαστικές και ποιοτικές όπως: i. Φυσική των κτιρίων για θερμομόνωση, ηχομόνωση, ακουστική,	

				πυροπροστασία, πυρασφάλεια και άλλες. ii. Δομικά υλικά. iii. Κτιριοδομικά στοιχεία των κτιρίων που αφορούν κυρίως χωματουργικές εργασίες, θεμελιώσεις, ικριώματα, φέρουσα κατασκευή, κατασκευή πλήρωσης, δάπεδα, ανοίγματα, στέγες, προεξοχές. iv. Κατασκευές που εξυπηρετούν τα κτίρια όπως σιλό, δεξαμενές, αποθήκες, χώροι στάθμευσης, λύματα, απορρίμματα και άλλα.	
22	Άρθρο 116 (παρ. 7 άρθρο 28 ν. 4067/2012) Εξουσιοδοτικές και μεταβατικές διατάξεις – Τροποποίηση παρ. 2 και προσθήκη παρ. 6, 7, 8, 9, 10 στο άρθρο 28 ν. 4067/2012	Κ.Υ.Α.	Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας	Μπορούν να επιβάλλονται περιορισμοί και απαγορεύσεις ως προς τη χρήση δομικών υλικών και δομικών στοιχείων για λόγους αισθητικής, εθνικής οικονομίας, ασφάλειας και προσαρμογής στο περιβάλλον	Δυνητικό Περιεχόμενο
23	Άρθρο 116 (παρ. 8 άρθρο 28 ν. 4067/2012) Εξουσιοδοτικές και μεταβατικές διατάξεις – Τροποποίηση παρ. 2 και προσθήκη παρ. 6, 7, 8, 9, 10 στο άρθρο 28 ν. 4067/2012	Κ.Υ.Α.	Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας	Δύναται να αντικαθίσταται, να αναθεωρείται και να συμπληρώνεται ο Κανονισμός Πυροπροστασίας Κτιρίων, προκειμένου τα κτίρια και τα δομικά έργα να πληρούν τις απαιτήσεις του παρόντος και να ανταποκρίνονται στις εκάστοτε απαιτήσεις σχεδιασμού και τεχνολογίας.	Δυνητικό Περιεχόμενο

24	Άρθρο 116 (παρ. 9 άρθρο 28 ν. 4067/2012) Εξουσιοδοτικές και μεταβατικές διατάξεις – Τροποποίηση παρ. 2 και προσθήκη παρ. 6, 7, 8, 9, 10 στο άρθρο 28 ν. 4067/2012	Κ.Υ.Α.	Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας	Θέματα λειτουργικότητας κάθε ειδικής χρήσης δύναται να καθορίζονται, σε κτίρια που ανεγέρθηκαν πριν από την έναρξη ισχύος του π.δ. 71/1988 (Α' 32), απαιτήσεις που αφορούν την πυροπροστασία τους.	Δυνητικό Περιεχόμενο
25	Άρθρο 116 (παρ. 10 άρθρο 28 ν. 4067/2012) Εξουσιοδοτικές και μεταβατικές διατάξεις – Τροποποίηση παρ. 2 και προσθήκη παρ. 6, 7, 8, 9, 10 στο άρθρο 28 ν. 4067/2012	Υ.Α.	Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας	Δύναται να εκδίδεται Τεύχος Οδηγιών προς εξειδίκευση των διατάξεων του παρόντος μέσω περιγραφών, σχεδιαγραμμάτων, παραδειγμάτων και κάθε άλλου μέσου που δύναται να συνδράμει στην κατανόηση και την ορθή εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος.	Δυνητικό Περιεχόμενο
26	Άρθρο 106 Διατάξεις για το Κτηματολόγιο	Κ.Υ.Α.	Υπουργός Οικονομικών και Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας	Με απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία εκδίδεται εντός δύο (2) μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, ορίζεται ο ειδικότερος τρόπος υπολογισμού του προστίμου ανά είδος δικαιώματος, συμπεριλαμβανομένου του συντελεστή προσαύξησης λόγω καθυστέρησης και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της διάταξης. Η απόφαση αυτή αρχίζει να ισχύει ένα (1) μήνα μετά την έκδοσή της.	2 μήνες

27	Άρθρο 119 Προσβασιμότητα χωρίς φραγμούς για τα άτομα με αναπηρία και τα εμποδιζόμενα άτομα	Υ.Α.	Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας	Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να καθορίζονται ή να συγκεκριμενοποιούνται τα κριτήρια δυσανάλογης επιβάρυνσης.	Δυνητικό Περιεχόμενο
28	Άρθρο 119 Προσβασιμότητα χωρίς φραγμούς για τα άτομα με αναπηρία και τα εμποδιζόμενα άτομα	Κ.Υ.Α.	Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Υπουργός Πολιτισμού	Τεχνικές οδηγίες προσαρμογής υφιστάμενων κτιρίων προστατευόμενων από τις διατάξεις του ν. 3028/2002 για την προσβασιμότητα αυτών σε άτομα με αναπηρία και εμποδιζόμενα άτομα σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.	
29	Άρθρο 137 Προσωρινές κατασκευές εντός χερσαίας ζώνης λιμένος και εγκαταστάσεις για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια	Κ.Υ.Α.	Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Υπουργός Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής	Καθορισμός των κατασκευών ή εγκαταστάσεων για τις οποίες δεν απαιτείται Άδεια Δόμησης εντός χερσαίας ζώνης λιμένος και η διαδικασία ελέγχου τους από άποψη ασφάλειας και αισθητικής.	Αναλόγως αναγκαιότητας

Αθήνα, 24 Νοεμβρίου 2020

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ	**ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ**	**ΕΞΩΤΕΡΙΚΩΝ**
ΧΡΗΣΤΟΣ ΣΤΑΪΚΟΥΡΑΣ	ΣΠΥΡΙΔΩΝ-ΑΔΩΝΙΣ ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ	ΝΙΚΟΛΑΟΣ – ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΔΕΝΔΙΑΣ
ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΟΥ ΠΟΛΙΤΗ	**ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΜΥΝΑΣ**	**ΠΑΙΔΕΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ**
ΜΙΧΑΗΛ ΧΡΥΣΟΧΟΪΔΗΣ	ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ	ΝΙΚΗ ΚΕΡΑΜΕΩΣ
ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΥΠΟΘΕΣΕΩΝ	**ΥΓΕΙΑΣ**	**ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**
ΙΩΑΝΝΗΣ ΒΡΟΥΤΣΗΣ	ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΚΙΚΙΛΙΑΣ	ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΧΑΤΖΗΔΑΚΗΣ
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ	**ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ**	**ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ**
ΣΤΥΛΙΑΝΗ ΜΕΝΔΩΝΗ	ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΤΣΙΑΡΑΣ	ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΘΕΟΔΩΡΙΚΑΚΟΣ

ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ

ΝΑΥΤΙΛΙΑΣ ΚΑΙ ΝΗΣΙΩΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΑΡΑΜΑΝΛΗΣ

ΙΩΑΝΝΗΣ ΠΛΑΚΙΩΤΑΚΗΣ

ΜΑΥΡΟΥΔΗΣ ΒΟΡΙΔΗΣ

ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ

ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ

ΘΕΟΧΑΡΗΣ ΘΕΟΧΑΡΗΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΡΑΠΕΤΡΙΤΗΣ

ΚΥΡΙΑΚΟΣ ΠΙΕΡΡΑΚΑΚΗΣ

Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΞΩΤΕΡΙΚΩΝ

ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΣΚΥΛΑΚΑΚΗΣ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΠΑΠΑΘΑΝΑΣΗΣ

ΜΙΛΤΙΑΔΗΣ ΒΑΡΒΙΤΣΙΩΤΗΣ

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΟΥ ΠΟΛΙΤΗ

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ

ΝΙΚΟΣ ΧΑΡΔΑΛΙΑΣ

ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ ΑΥΓΕΝΑΚΗΣ

ΓΕΝΙΚΟ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αριθμ. 295 /17/ 2020

Ε Κ Θ Ε Σ Η
Γενικού Λογιστηρίου του Κράτους
(άρθρο 75 παρ. 1 του Συντάγματος)

Στο σχέδιο νόμου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας».

Α. Με το υπόψη σχέδιο νόμου, προβλέπονται τα ακόλουθα:

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄

Τροποποιούνται συγκεκριμένες διατάξεις του ν.4447/2016 και ρυθμίζονται εκ νέου θέματα σχετικά με την απλούστευση, επιτάχυνση και βελτίωση της αποτελεσματικότητας του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού. Ειδικότερα:

1.α. Καθορίζεται ο σκοπός των προτεινομένων διατάξεων και δίδονται οι έννοιες των νέων όρων που εισάγονται για την εφαρμογή αυτών.

β. Επαναπροσδιορίζεται η έννοια της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής και συγκεκριμένα, μεταξύ άλλων, προβλέπονται τα εξής:

Η Εθνική Χωρική Στρατηγική εγκρίνεται από το Υπουργικό Συμβούλιο, αναφέρεται στον χερσαίο και θαλάσσιο χώρο, ενσωματώνει την εθνική θαλάσσια χωρική στρατηγική και δεν έχει δεσμευτικό χαρακτήρα. Για την κατάρτισή της λαμβάνονται υπόψη, εκτός των ήδη προβλεπομένων προγραμμάτων, τα συγχρηματοδοτούμενα προγράμματα και το Εθνικό Σχέδιο Ενέργειας και Κλίματος. Οι αρχές της λαμβάνονται υπόψη κατά την κατάρτιση και των Θαλάσσιων Χωροταξικών Πλαισίων, πέραν των Ειδικών και Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων.

γ. Ρυθμίζονται θέματα σχετικά με την οργάνωση και λειτουργία του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας [αύξηση του αριθμού των μελών του (σε 22 από 19 που είναι σήμερα), επανακαθορισμός των αρμοδιοτήτων του για την άσκηση των οποίων μπορεί να ζητά στοιχεία και πληροφορίες και από φορείς και υπηρεσίες του ιδιωτικού τομέα καθώς και από μεμονωμένα άτομα με ιδιαίτερη γνώση των υπό συζήτηση θεμάτων κ.λπ.]. **(άρθρα 1-4)**

2.α. Συνιστάται, στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.ΘΑ), το οποίο συγκροτείται με απόφαση του οικείου Υπουργού.

β. Προσδιορίζονται ο τρόπος λειτουργίας του συνιστώμενου Συμβουλίου και οι αρμοδιότητές του [παροχή γνωμοδότησης σε περίπτωση αντικρουόμενων ή ασαφών διατάξεων μεταξύ χωροταξικών πλαισίων καθώς και για την οριοθέτηση Περιοχών Οργανωμένης Ανάπτυξης Υδατοκαλλιεργειών (Π.Ο.Α.Υ.), για τον χαρακτηρισμό θαλάσσιων περιοχών ως καταδυτικών πάρκων, τον χαρακτηρισμό και την οριοθέτηση Περιοχών Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.) κ.λπ.]. **(άρθρο 5)**

3.α. Επαναπροσδιορίζονται οι κατευθύνσεις και οι άξονες που λαμβάνονται υπόψη κατά την εκπόνηση: **i)** σε εθνικό επίπεδο, των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων (χωρική διάρθρωση δικτύων και υπηρεσιών τεχνικής και διοικητικής υποδομής) και **ii)** σε περιφερειακό επίπεδο, των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων και συγκεκριμένα για τους δήμους η μέριμνα για την προστασία του τοπίου, βιώσιμη αξιοποίηση του ενεργειακού δυναμικού των περιφερειών και τις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας κ.λπ.

β. Συντέμνεται η προβλεπόμενη προθεσμία, εντός της οποίας το Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας διατυπώνει τη γνώμη του σχετικά με το περιεχόμενο των εκπονούμενων Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων.

γ. Προβλέπεται η σύγκλιση του ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.ΘΑ, για να γνωμοδοτήσει σχετικά με την τροποποίηση διατάξεων, προκειμένου να αρθούν αντιφάσεις μεταξύ διαφορετικών Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων και μεταξύ Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων όμορων Περιφερειών.

δ. Ορίζεται ότι, τα έργα και οι δράσεις που προωθούν την εφαρμογή των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων περιλαμβάνονται, κατά προτεραιότητα, στον αναπτυξιακό σχεδιασμό κάθε Περιφέρειας που αποτυπώνεται στο τετραετές επιχειρησιακό πρόγραμμα (άρθρο 268 του ν.3852/2010).

ε. Προβλέπεται ότι, το Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Κεντρικής Μακεδονίας περιλαμβάνει ειδικό Παράρτημα για τον στρατηγικό σχεδιασμό της Μητροπολιτικής Περιοχής Θεσσαλονίκης. **(άρθρα 6-8)**

4. Επανακαθορίζονται θέματα σχετικά με τον Πολεοδομικό Σχεδιασμό και συγκεκριμένα:

α. Μετονομάζονται: **i)** σε Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (Τ.Π.Σ.) τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια και **ii)** σε Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (Ε.Π.Σ.) τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια, συμπληρώνονται δε τα πεδία που καθορίζουν [τα όρια πολεοδομικών ενοτήτων και οικισμών, οι σημαντικές πολεοδομικές παρεμβάσεις, οι Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ.), οι ζώνες ειδικών πολεοδομικών κινήτρων, το οδικό δίκτυο, τα μέτρα προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή κ.λπ.].

β. Προβλέπεται ότι, τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια καλύπτουν την έκταση μίας ή περισσοτέρων δημοτικών ενοτήτων, μπορούν δε επίσης να καλύπτουν και την έκταση δημοτικών ενοτήτων που βρίσκονται σε όμορους δήμους.

γ. Ορίζεται ότι, τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια εναρμονίζονται και με τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια για την επίτευξη των σκοπών τους, αντίστοιχα δε

τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια με τις κατευθύνσεις των Περιφερειακών και Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων.

δ. Τίθενται ειδικές προβλέψεις αναφορικά με τον συντελεστή δόμησης στις προς πολεοδόμηση περιοχές της κατηγορίας των οικιστικών περιοχών και με τη δυνατότητα οριοθέτησης μη οριοθετημένων οικισμών.

ε. Επίσης, προβλέπεται ότι, στις Περιοχές Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (Π.Ε.Δ.) εντάσσονται και εγκεκριμένα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.), Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.), Επιχειρηματικά Πάρκα, άλλοι οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων, Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα και Μικτά Τουριστικά Καταλύματα Μικρής Κλίμακας, εφόσον οι περιοχές αυτές μπορούν να ενσωματώνονται στο Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο χωρίς τροποποιήσεις.

στ. Ρυθμίζονται θέματα των Περιοχών Προστασίας (Π.Ε.Π.) και των Περιοχών με ειδικό νομικό καθεστώς (Π.Ε.Κ.) και προβλέπεται η ένταξη σε αυτές των προστατευόμενων περιοχών του άρθρου 19 του ν.1650/1986 (Περιοχές NATURA κ.λπ.).

Προβλέπεται ότι μετά την έγκριση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων, οι ενσωματωμένες σε αυτά Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου παύουν να ισχύουν ως αυτοτελείς ρυθμίσεις.

Επιτρέπεται η αναθεώρηση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων και των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων μετά την πάροδο δέκα (10) ετών από την ημερομηνία ανάθεσης της μελέτης βάσει της οποίας συντάχθηκαν.

Παρέχεται η δυνατότητα, με υπουργική απόφαση και μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) ή του Συμβουλίου Μητροπολιτικού Σχεδιασμού για τις περιοχές των Ρυθμιστικών Σχεδίων Αθήνας και Θεσσαλονίκης, να τροποποιούνται σημειακά τα ισχύοντα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης.

Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια είναι δυνατόν να καταρτιστούν και για περιοχές παρεμβάσεων στο πλαίσιο προγραμμάτων συγχρηματοδοτούμενων από την Ευρωπαϊκή Ένωση (Ε.Ε.) και σε περιπτώσεις ανάγκης ταχείας ολοκλήρωσης του πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου από την πολιτεία λόγω κρίσιμων χωρικών προβλημάτων σύμφωνα με τα ειδικότερα προβλεπόμενα.

Τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια εντάσσονται στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια με τη δυνατότητα να περιλαμβάνουν ρυθμίσεις σχετικά με τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια και να τροποποιούν ρυθμίσεις αυτών.

Προβλέπεται η δυνατότητα προέγκρισης ενός Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου, καθορίζονται οι λεπτομέρειες σχετικά με την υποβολή της σχετικής αίτησης και με τη διαδικασία προέγκρισης αυτού, στο πλαίσιο της οποίας συνεδριάζει το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.

Αρμόδια για την παρακολούθηση, αξιολόγηση και εφαρμογή των ρυθμίσεων των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων ορίζεται η οικεία Περιφέρεια, η οποία έχει και τη δυνατότητα σύνταξης εκθέσεων αξιολόγησης για την

αποτίμηση του τρόπου εφαρμογής των κατευθύνσεων και ρυθμίσεων των ανωτέρω Σχεδίων.

- Καθορίζεται η διαδικασία οριοθέτησης των μη οριοθετημένων οικισμών προϋπαρχόντων του 1923 και των οικισμών κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, στο πλαίσιο Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου, για την περιβαλλοντική ανάπλαση και αναβάθμιση της περιοχής ή του οικισμού. **(άρθρα 9 -12)**

5.α. Μετονομάζονται σε Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής τα Πολεοδομικά Σχέδια Εφαρμογής, τα οποία πριν την έγκρισή τους αναρτώνται και στην ιστοσελίδα του δήμου και της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης, εγκρίνονται δε με απόφαση του οικείου Συντονιστή.

Καθορίζεται η διαδικασία έγκρισης Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής σε περιοχές που έχουν ενταχθεί σε Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια.

β. Προβλέπεται ότι, για την ταχεία και αποτελεσματική ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού για το σύνολο της χώρας, καταρτίζονται και εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας προγράμματα: **i)** εκπόνησης τοπικών και ειδικών πολεοδομικών σχεδίων, **ii)** οριοθέτησης οικισμών προ του 1923 ή κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων και **iii)** Ζωνών Υποδοχής Συντελεστών Δόμησης.

Προς τον σκοπό υλοποίησης των προαναφερόμενων προγραμμάτων, συνιστάται θέση Συντονιστή Πολεοδομικού Σχεδιασμού της χώρας, ο οποίος υπάγεται στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας και διορίζεται με απόφαση του ιδίου.

Καθορίζεται ο τρόπος πλήρωσης της θέσης αυτού (με διορισμό σε θέση ιδιωτικού δικαίου ορισμένου χρόνου ή με απόσπαση προσωπικού από τον στενό ή ευρύτερο δημόσιο τομέα ή όργανο της Ε.Ε. με οποιαδήποτε σχέση εργασίας) και η διάρκεια της θητείας του.

Παρέχεται η εξουσιοδότηση για τον καθορισμό, με κ.υ.α., των αποδοχών του Συντονιστή και ορίζεται ο τρόπος πλήρωσης της θέσης αυτού.

Συστήνεται για τη διοικητική και επιστημονική υποστήριξη του έργου του Συντονιστή, Τεχνική Γραμματεία, τα μέλη της οποίας είναι υπάλληλοι από υπηρεσίες του στενού ή ευρέος δημόσιου τομέα, υποστηρίζεται διοικητικά και υλικοτεχνικά από υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Παρέχεται η δυνατότητα στον Συντονιστή να συστήνει άμισθες ομάδες εργασίας ή επιτροπές συμβουλευτικού χαρακτήρα, αποτελούμενες από επιστήμονες, εμπειρογνώμονες, δημοσίους ή μετακλητούς υπαλλήλους, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα.

γ. Ρυθμίζονται θέματα αναφορικά με τη λειτουργία της ειδικής νομοπαρασκευαστικής επιτροπής, που έχει συσταθεί για τη σύνταξη κώδικα χωροταξίας και πολεοδομίας (άρθρο 11 του ν.4447/2016) και συγκεκριμένα:

- Επανακαθορίζεται το περιεχόμενο του εν λόγω κώδικα και καθορίζεται ο τρόπος κύρωσης αυτού από τη Βουλή (άρθρο 76 παρ. 6 και 7 του Συντάγματος).
- Παρέχεται η εξουσιοδότηση για τη ρύθμιση, με υπουργική απόφαση, θεμάτων σχετικά με τη λειτουργία της ηλεκτρονικής βάσης του κώδικα

(διαδικασία κατάρτισης, τήρηση, επικαιροποίηση και κάθε άλλη λεπτομέρεια λειτουργίας της).

- Παρέχεται η δυνατότητα αύξησης, με κ.υ.α., του αριθμού των μελών της ανωτέρω επιτροπής, μέχρι πέντε (5) επιπλέον μέλη, για την ταχύτερη ολοκλήρωση του έργου της.(Κατά τα ισχύοντα, η επιτροπή είναι 20μελής).

δ. Παρέχονται οι απαιτούμενες εξουσιοδοτήσεις για: **i)** την έγκριση, με υπουργική απόφαση, του κανονισμού λειτουργίας του ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.ΘΑ.και **ii)** τον καθορισμό, με π.δ., των λεπτομερειών εφαρμογής των προτεινομένων ρυθμίσεων. **(άρθρα 13-16)**

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄

Τροποποιούνται συγκεκριμένες διατάξεις του ν.4546/2018, που αναφέρονται στη θαλάσσια χωροταξία. Ειδικότερα, προβλέπονται μεταξύ άλλων, τα εξής:

1.α. Ορίζεται ως σκοπός των προτεινομένων διατάξεων η αποσύνδεση του παράκτιου χώρου από τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό, επανακαθορίζεται δε το πεδίο εφαρμογής του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού (δεν περιλαμβάνει τις παράκτιες ζώνες) και δίδονται οι έννοιες των νέων όρων που εισάγονται για την εφαρμογή των προτεινομένων ρυθμίσεων.

β. Προσδιορίζονται εκ νέου οι στόχοι του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού, ο οποίος αναθεωρείται τουλάχιστον κάθε δέκα (10) έτη, σύμφωνα με την προβλεπόμενη διαδικασία. **(άρθρα 17 - 21)**

2.α. Επαναπροσδιορίζονται: **i)** ο σκοπός και οι στόχοι της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής για τον θαλάσσιο χώρο καθώς και η διαδικασία κατάρτισης αυτής (διαβούλευση, συναρμόδια υπουργεία, προθεσμίες γνωμοδότησης κ.λπ.),

ii) οι ελάχιστες απαιτήσεις για την επίτευξη των στόχων του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού (συνεκτικότητα μεταξύ του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού και των άλλων χωρικών σχεδίων),

iii) το περιεχόμενο του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού.

β. Εισάγεται η έννοια των Θαλάσσιων Χωροταξικών Πλαισίων, με τα οποία παρέχονται κατευθύνσεις χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης σε επίπεδο για τις θαλάσσιες χωρικές ενότητες, εκπονούνται υπό την εποπτεία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και εναρμονίζονται προς τις κατευθύνσεις των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων.

Κατά την κατάρτιση των Θαλάσσιων Χωροταξικών Πλαισίων λαμβάνεται υπόψη η Εθνική Χωρική Στρατηγική, το περιφερειακό πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων, τα προγράμματα περιφερειακής ανάπτυξης, το περιφερειακό σχέδιο προσαρμογής στην Κλιματική Αλλαγή, το Εθνικό Σχέδιο Προσαρμογής στην Κλιματική Αλλαγή, το Εθνικό Σχέδιο για την Ενέργεια και το Κλίμα, τα Πλαίσια Διαχείρισης Έκτακτων Αναγκών καθώς και άλλα γενικά ή ειδικά προγράμματα, πολιτικές και στρατηγικές σχετικές με την ανάπτυξη του χώρου.

γ. Περαιτέρω, εισάγονται ειδικότερες ρυθμίσεις σχετικά με: **i)** τη διαμεσολάβηση του ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.ΘΑ., σε περίπτωση ασαφειών ή αντικρουόμενων κατευθύνσεων μεταξύ όμορων Θαλάσσιων Χωροταξικών Πλαισίων, **ii)** την εφαρμογή τους στον αναπτυξιακό σχεδιασμό των περιφερειών, **iii)** τη διαδικασία εκπόνησης, παρακολούθησης, αξιολόγησης και αναθεώρησης αυτών κ.λπ.

δ. Παρέχονται οι απαιτούμενες εξουσιοδοτήσεις, για τροποποίηση των εγκεκριμένων Θαλασσίων Χωροταξικών Πλαισίων καθώς και για κάθε άλλο θέμα σχετικά με την κατάρτιση, την εκπόνηση, τον έλεγχο και την εφαρμογή τους. **(άρθρα 22- 27)**

3. Τροποποιούνται οι διατάξεις του ν.3983/2011, που αναφέρονται στη διαχείριση του θαλάσσιου περιβάλλοντος και επανακαθορίζονται τα χαρακτηριστικά βάσει των οποίων οριοθετείται η θαλάσσια περιοχή και οι θαλάσσιες υποπεριοχές καθώς και τα κριτήρια σύμφωνα με τα οποία υποδιαιρούνται σε θαλάσσια διαμερίσματα. **(άρθρα 28-30)**

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄

Εισάγονται ρυθμίσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση και τους οργανωμένους υποδοχείς μεταποιητικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, με τις οποίες επιδιώκεται ο περιορισμός της δόμησης σε περιοχές, όπου δεν υπάρχει καμιάς μορφής σχεδιασμός και η παροχή κινήτρων για τη συγκέντρωση περιβαλλοντικώς οχλουσών δραστηριοτήτων σε οργανωμένους υποδοχείς. Ειδικότερα:

1.α. Προσδιορίζονται οι κατηγορίες των γηπέδων που διέπονται από τις προτεινόμενες διατάξεις (εκτός σχεδίων πόλεως, εκτός ορίων υφιστάμενων οικισμών προ του έτους 1923που στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός περιοχών όπου έχουν καθορισθεί χρήσεις γης κ.λπ.).

Στα προαναφερόμενα γήπεδα, οι οικοδομικές άδειες επιβαρύνονται με τέλος πέντε τοις εκατό (5%) επί του κόστους της οικοδομικής άδειας, το οποίο αποδίδεται στο Πράσινο Ταμείο, για τη χρηματοδότηση δράσεων στις εκτός σχεδίου περιοχές που αντισταθμίζουν την επιβάρυνση του περιβάλλοντος λόγω της δόμησης περιοχών που δεν προορίζονται για τον σκοπό αυτό.

β. Καθορίζονται οι όροι δόμησης για τα κτήρια εντός των ανωτέρω περιοχών(μέγιστος συντελεστής δόμησης 0,18, μέγιστο ποσοστό κάλυψης 10%, μέγιστος αριθμός ορόφων δύο), με τις προβλεπόμενες εξαιρέσεις (κεραίες τηλεφωνίας, υποδομές σταθμών ηλεκτροπαραγωγής ΑΠΕ κ.λπ.) καθώς και οι όροι δόμησης κτηρίων που προορίζονται για ειδικές περιπτώσεις εγκαταστάσεων [γεωργοκτηνοτροφικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις, εμπορικές αποθήκες, εκπαιδευτήρια, νοσοκομεία, Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Αυτοκινήτων (ΚΤΕΟ), εγκαταστάσεις εφοδιαστικής και κέντρα δεδομένων (Data Centres) κ.λπ.

γ. Περαιτέρω, προβλέπονται ευνοϊκότεροι όροι δόμησης (προσαύξηση μέχρι 10% στον συντελεστή δόμησης, την κάλυψη, το ύψος και τον όγκο) για

τα γήπεδα που βρίσκονται εκτός ορίων υφιστάμενων οικισμών προ του έτους 1923 που στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου, αλλά εντός περιοχών όπου έχουν καθορισθεί χρήσεις γης.

δ. Επιτρέπεται η δόμηση σε ακατοίκητα νησιά με το προβλεπόμενο ελάχιστο όριο αρτιότητας. **(άρθρα 31-33)**

2.α. Καθορίζονται επίσης, οι όροι δόμησης για τουριστικές εγκαταστάσεις σε περιοχές εκτός σχεδίου (ελάχιστο εμβαδόν γηπέδων, συντελεστής δόμησης ανάλογα με το εμβαδόν του γηπέδου, μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη του γηπέδου, μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου) καθώς και για τα κτήρια που προορίζονται για τουριστικές επιχειρήσεις οργανωμένης κατασκήνωσης (κάμπινγκ).

Προβλέπεται η παραχώρηση τμήματος του γηπέδου στον οικείο δήμο στις οριζόμενες περιπτώσεις υπέρβασης δόμησης, η οποία μπορεί να μετατραπεί, με απόφαση του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, σε υποχρέωση καταβολής στον οικείο δήμο χρηματικού ποσού ίσου με την αξία της προς παραχώρηση έκτασης προσδιοριζόμενης σύμφωνα με τα προβλεπόμενα. Με την ίδια ως άνω απόφαση, μπορεί να καθορίζεται με δόσεις η αποπληρωμή του οφειλόμενου ποσού, εντός του προβλεπόμενου χρονικού διαστήματος.

Τα περιερχόμενα στον δήμο χρηματικά ποσά κατατίθενται σε ειδικό λογαριασμό και διατίθενται υποχρεωτικά για τις ανάγκες καθαριότητας, φωτισμού, έργα ανάπτυξης της περιοχής κ.λπ.

- Εναλλακτικά, επιτρέπεται η παραχώρηση ενιαίας έκτασης σε άλλο γήπεδο, όμορο ή μη προς την έκταση ανέγερσης της τουριστικής εγκατάστασης, το οποίο θα βρίσκεται σε κάθε περίπτωση εντός των διοικητικών ορίων της ίδιας δημοτικής ενότητας και με τις οριζόμενες χρήσεις γης.

β. Επίσης, επαναπροσδιορίζονται οι όροι δόμησης για Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα (συντελεστής δόμησης και υλοποιούμενος συντελεστής δόμησης), ενώ με την προβλεπόμενη εξουσιοδότηση, καθορίζονται οι ειδικές ενεργειακές προδιαγραφές και για τα Μικτά Τουριστικά Καταλύματα Μικρής Κλίμακας. Τα εν λόγω τουριστικά καταλύματα αποτελούν νέα κατηγορία τουριστικών καταλυμάτων και είναι ξενοδοχεία που ανεγείρονται σε συνδυασμό με τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες συγκεκριμένων προδιαγραφών.

γ. Περαιτέρω, προβλέπονται, μεταξύ άλλων, τα εξής:

- Για τη δημιουργία Μικτών Τουριστικών Καταλυμάτων Μικρής Κλίμακας, εκδίδεται κ.υ.α., με την οποία καθορίζονται συγκεκριμένες προδιαγραφές κατασκευής τους (ειδικότερες κατηγορίες έργων, διάταξη κτηρίων κ.λπ.).
- Μικτά Τουριστικά Καταλύματα Μικρής Κλίμακας επιτρέπεται να δημιουργούνται και εντός εγκαταλελειμμένων οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων σε συνδυασμό με την ανάπλαση τμήματος ή και του συνόλου του οικισμού. Προς τούτο καταρτίζεται πρόγραμμα τουριστικής αξιοποίησης και οικιστικής αναζωογόνησης του οικείου οικισμού από

δημόσιους ή ιδιωτικούς φορείς, το οποίο εγκρίνεται με κ.υ.α., ενώ με π.δ. καθορίζονται λοιπά συναφή θέματα (ειδικότερα κριτήρια επιλογής των σχετικών οικισμών, παρεχόμενα πολεοδομικά ή και οικονομικά κίνητρα, φορείς υλοποίησης των σχετικών προγραμμάτων κ.λπ.).

- Η δημιουργία μικτών τουριστικών καταλυμάτων μικρής κλίμακας εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό και τις χρήσεις γης και λειτουργίες της ευρύτερης περιοχής, υπόκεινται δε στους όρους και περιορισμούς της εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων.
- Ο συντελεστής δόμησης είναι ενιαίος για το σύνολο του Μικτού Τουριστικού Καταλύματος Μικρής Κλίμακας με μέγιστο κατά περίπτωση όριο.
- Επιτρέπεται η σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών, οριζόντιων και κάθετων καθώς και η σύσταση ή μεταβίβαση σε τρίτους ενοχικών και εμπραγμάτων δικαιωμάτων επ' αυτών επί τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών που περιλαμβάνονται στα Μικτά Τουριστικά Καταλύματα Μικρής Κλίμακας, κατά τα οριζόμενα.

δ. Προσδιορίζονται τα κριτήρια κτιριοδομικής και πολεοδομικής αναβάθμισης των ξενοδοχείων (ύπαρξη χώρου στάθμευσης, ελάχιστου εμβαδού χώρου υποδοχής, αίθουσας πολλαπλών χρήσεων, σουιτών κ.λπ.), αναφορικά με τα πολεοδομικά κίνητρα για την ποιότητα και ανταγωνιστικότητα των τουριστικών εγκαταστάσεων. **(άρθρα 34-38)**

3.α. Καθορίζονται ειδικοί όροι για την ανάπτυξη Οργανωμένων Υποδοχέων Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων και συγκεκριμένα, η ελάχιστη έκταση για την ίδρυση, οργάνωση και λειτουργία Επιχειρηματικών Πάρκων (ΕΠ), με ειδικότερες σχετικές ρυθμίσεις για τα κατοικημένα νησιά, πλην της Εύβοιας και της Κρήτης.

β. Προσδιορίζονται εκ νέου οι όροι δόμησης στα Επιχειρηματικά Πάρκα (ανώτατο όριο συντελεστή δόμησης, επιτρεπόμενη κατ' όγκον εκμετάλλευση των οικοπέδων κ.λπ.). **(άρθρο 39)**

4. Εισάγονται μεταβατικής ισχύος διατάξεις και παρέχονται οι απαιτούμενες εξουσιοδοτήσεις για την εφαρμογή των προαναφερόμενων ρυθμίσεων. Μεταξύ άλλων:

α. Προβλέπεται η δυνατότητα οικοδόμησης των μνημονευόμενων κατηγοριών ακινήτων με μόνη την υποβολή αίτησης για οικοδομική άδεια, χωρίς την υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών, μέχρι την έγκριση Τοπικού ή Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου και σε κάθε περίπτωση για χρονικό διάστημα δύο (2) ετών κατ' ανώτατο όριο.

β. Επιτρέπεται η προσαρμογή του συντελεστή δόμησης στα όρια που προβλέπονται στους όρους δόμησης για τα επιχειρηματικά πάρκα σε ήδη υφιστάμενους οργανωμένους υποδοχείς δραστηριοτήτων κατόπιν στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης, προκειμένου να συνεκτιμηθεί η επιβάρυνση του περιβάλλοντος από την αύξηση του συντελεστή.

γ. Επιτρέπεται, επίσης, η οικοδόμηση, χωρίς να έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία πολεοδόμησης βιομηχανικών περιοχών (ΒΙ.ΠΕ.), βιομηχανικών πάρκων (ΒΙ.ΠΑ.), βιοτεχνικών πάρκων (ΒΙΟ.ΠΑ.), Τεχνοπόλεων και άλλων μορφών Βιομηχανικών και Επιχειρηματικών Περιοχών (Β.Ε.ΠΕ.), υπό τις οριζόμενες προϋποθέσεις. **(άρθρο 40)**

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ΄

Εισάγονται ρυθμίσεις σχετικά με το σύστημα χρήσεων γης και ειδικότερα:

α. Ενοποιείται η εθνική ονοματολογία των χρήσεων γης που περιγράφουν τη δραστηριότητα στον χώρο και αξιοποιούνται σε κάθε επίπεδο σχεδιασμού καθώς και στην περιβαλλοντική αδειοδότηση.

β. Προβλέπεται ότι, τα τοπικά και τα ειδικά πολεοδομικά σχέδια και τα διατάγματα αναφορικά με τις προστατευόμενες περιοχές (άρθρο 21 παρ.4 του ν.1650/1986) προσδιορίζουν επιτρεπόμενες και απαγορευόμενες δραστηριότητες βάσει των κατηγοριών χρήσεων γης, που περιέχονται στην Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης τις οποίες μπορούν να εξειδικεύουν περαιτέρω .

γ. Καθορίζεται η διάρθρωση των κατηγοριών των χρήσεων γης, οι οποίες κατατάσσονται σε δύο επίπεδα, σύμφωνα με τη γενική και ειδική χωρική τους λειτουργία[γενικές (προσδιορίζουν τον βασικό χωρικό χαρακτήρα μιας περιοχής) και ειδικές (εξειδικεύονται περαιτέρω από τον πολεοδομικό σχεδιασμό) κατηγορίες χρήσεων γης].

δ. Με τα τοπικά και ειδικά πολεοδομικά σχέδια μπορεί να προβλέπονται ειδικές κατηγορίες χρήσεων γης, που δεν είχαν περιληφθεί στην Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης.

ε. Παρέχονται οι απαραίτητες εξουσιοδοτήσεις για τον καθορισμό με π.δ. ή με κ.υ.α., κατά περίπτωση, των κατηγοριών και του περιεχομένου χρήσεων γης, την αντιστοίχιση χρήσεων γης με κατηγορίες δραστηριοτήτων, τη διασύνδεση των ηλεκτρονικών βάσεων των Υπουργείων, την προσθήκη χρήσεων γης κ.λπ. **(άρθρα 41-45)**

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε΄

Επέρχονται τροποποιήσεις στην ισχύουσα νομοθεσία (ν.4495/2017) που αναφέρονται σε ρυθμίσεις για τον έλεγχο και την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος. Ειδικότερα, μεταξύ άλλων:

α. Επανακαθορίζονται οι αρμοδιότητες των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.), του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α.) και του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.), ενώ επανακαθορίζεται και η συγκρότηση των Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Α΄ και Β΄) κατά το μέρος που αναφέρεται στην ιδιότητα των μελών τους.

β. Προβλέπεται η προσωρινή άσκηση από τις οικείες Υπηρεσίες Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) των αρμοδιοτήτων Τοπικών Παρατηρητηρίων, οι οποίες σε κάθε περίπτωση μπορεί να ασκούνται και από την Κεντρική Υ.ΔΟΜ.

γ. Επανακαθορίζεται το πλαίσιο χορήγησης εγκρίσεων για την εκτέλεση εργασιών (πότε απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας, αναθεώρησης άδειας και προέγκριση αυτής, έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας, νέα διαδικασία προεγκρίσεων με τήρηση συγκεκριμένων προθεσμιών ανά εμπλεκόμενη Υπηρεσία και αναθεώρηση αυτών κ.λπ.).

Περαιτέρω, προβλέπεται διαδικασία αυτόματης έκδοσης οικοδομικών αδειών από το πληροφορικό σύστημα και αυτόματος έλεγχος του προϋπολογισμού του έργου. Προς τούτο, προβλέπεται ρητά η χρήση της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης Δημόσιας Διοίκησης για την υποβολή των προβλεπόμενων κατά περίπτωση δικαιολογητικών.

δ. Επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, υπό τις ρητά προβλεπόμενες προϋποθέσεις. (Κατά τα ισχύοντα, επιτρέπεται μόνο η εκτέλεση συγκριμένων εργασιών μικρής κλίμακας.)

Η κατά τα ανωτέρω διαδικασία δεν επηρεάζει το κύρος και τη διαδικασία της απαλλοτρίωσης, σε κάθε περίπτωση όμως, τα αυθαίρετα ρυμοτομούμενα κτίσματα και οι εργασίες που πραγματοποιούνται με βάση τις προτεινόμενες ρυθμίσεις σε ρυμοτομούμενο τμήμα του ακινήτου δεν αποζημιώνονται.

ε. Προβλέπεται ειδική διαδικασία για την αρχική σύνδεση με το Δίκτυο Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας κάθε είδους κτίσματος/χώρου/εγκατάστασης.

στ. Ορίζεται ότι, το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος έχει πρόσβαση στην Ηλεκτρονική Πλατφόρμα Ταυτότητας Κτιρίων.

(άρθρα 46 – 67 και 139 περ.δ)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ΄

Θεσπίζεται νέος μηχανισμός για την αξιοποίηση του θεσμού της μεταφοράς συντελεστή δόμησης (Μ.Σ.Δ.) και ειδικότερα, προβλέπονται τα ακόλουθα:

α. Επανακαθορίζεται η έννοια των όρων για την εφαρμογή των προτεινομένων ρυθμίσεων [Ψηφιακή Τράπεζα Γης, Δικαίωμα για Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ., Ακίνητο προσφοράς συντελεστή δόμησης, Ακίνητο υποδοχής συντελεστή δόμησης κ.λπ.].

β. Με απόφαση του αρμοδίου οργάνου, μπορεί να ανατίθεται σε νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου ή σε άλλο φορέα της Γενικής Κυβέρνησης, η ανάπτυξη και λειτουργία της Ψηφιακής Τράπεζας Γης (όπως μετονομάζεται η υφιστάμενη Τράπεζα Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων / Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ., η οποία τελεί υπό τη διαχείριση του Πράσινου Ταμείου).

γ. Προσδιορίζονται εκ νέου τα ακίνητα προσφοράς συντελεστή δόμησης και τα ακίνητα υποδοχής συντελεστή δόμησης και επανακαθορίζεται η διαδικασία Μ.Σ.Δ. (αντιστοίχιση μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης των ακινήτων των προσφερόντων και αποδεχομένων συντελεστή δόμησης, υποχρεώσεις που απορρέουν από την αντιστοίχιση κ.λπ.).

δ. Παράλληλα, καταργούνται οι ισχύουσες διατάξεις που προβλέπουν:

- την καταβολή παραβόλου εκατό (100) ευρώ και τέλους δεκαπέντε (15) ευρώ για την έκδοση Τίτλου Μ.Σ.Δ., αλλά και την έκδοση του καταργούμενου Τίτλου Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου (Τίτλος Ε.Π.Ι.),
- τη δυνατότητα οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση αυθαίρετων σε Περιοχές Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή (Π.Α.Ε.Σ.), μέσω της διαδικασίας έκδοσης Τίτλου Ε.Π.Ι. και την καταβολή σχετικού παραβόλου,
- τον καθορισμό, με κ.υ.α., κινήτρων αρωγής στους δήμους καθώς και του τρόπου χρηματοδότησής τους, για την έγκαιρη ολοκλήρωση της διαδικασίας για την έγκριση των Π.Α.Ε.Σ. αλλά και των Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή (Ζ.Υ.Σ.).

ε. Παρέχονται οι αναγκαίες εξουσιοδοτήσεις για τη ρύθμιση επιμέρους ζητημάτων αναφορικά με την εφαρμογή του νέου μηχανισμού μεταφοράς συντελεστή δόμησης (διαδικασία και προθεσμία καταβολής/παρακατάθεσης της αξίας του μεταφερόμενου συντελεστή δόμησης από τον αποδεχόμενο συντελεστή δόμησης και της εκταμίευσής του προς τον προσφέροντα συντελεστή δόμησης κ.λπ.). **(άρθρα 68 – 78 και 139 περ.δ)**

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ΄

Περιλαμβάνονται ρυθμίσεις για την αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης (αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης) και σε σχέση με τα ισχύοντα, εισάγονται οι ακόλουθες νέες προβλέψεις:

α. Προσδιορίζονται οι κατασκευές (αποκλίσεις διαστάσεων και θέσης κτιρίου) που δεν θεωρούνται αυθαίρετες και δεν καταγράφονται ως παραβάσεις κατά τον έλεγχο, ενώ επανακαθορίζονται και οι κατηγορίες 3 και 5 αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων, με την κατάργηση της πρόβλεψης για εφαρμογή του μηχανισμού Μ.Σ.Δ. για τα αυθαίρετα της τελευταίας κατηγορίας.

β. Για τις περιπτώσεις υπαγωγής στον νόμο αυθαιρέτων χωρίς τη συναίνεση των συνιδιοκτητών, επανακαθορίζονται οι όροι και οι προϋποθέσεις για τη μονομερή τροποποίηση της πράξης σύστασης οριζόντιας ή καθέτου ιδιοκτησίας, προκειμένου ο ιδιοκτήτης να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στον νόμο χώρο στην οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία του ή να τον εξαιρέσει από αυτή.

γ. Ρυθμίζονται ειδικές περιπτώσεις υπαγωγής αυθαιρέτων στο νόμο (διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου σε σχέση με την οικοδομική άδεια, ανεξάρτητα από τυχόν μεταβολές μηχανολογικών εγκαταστάσεων, περιπτώσεις αυθαιρέτων, για τα οποία εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης, αυθαίρετα σε διατηρητέα κτήρια κ.α.). **(άρθρα 79 - 86)**

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Η΄

Ρυθμίζονται θέματα σχετικά με τις Ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις. Ειδικότερα, μεταξύ άλλων προβλέπονται τα εξής:

1.α Δίδεται η έννοια των όρων που χρησιμοποιούνται για την εφαρμογή των προτεινομένων διατάξεων.

β. Προσδιορίζονται εκ νέου: **i)** οι περιπτώσεις κατά τις οποίες αίρεται αυτοδικαίως η ρυμοτομική απαλλοτρίωση, χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής διαπιστωτικής πράξης και **ii)** οι προϋποθέσεις για την επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης (η οικονομική δυνατότητα του οικείου δήμου για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους), κατά τα ειδικότερα οριζόμενα.

Παρέχεται η δυνατότητα χρηματοδότησης του δήμου από το Πράσινο Ταμείο για την αντιμετώπιση της σχετικής δαπάνης.

Ανάλογη εφαρμογή των προαναφερόμενων προβλέπεται και στην περίπτωση απαλλοτρίωσης για τη δημιουργία κοινωφελούς χώρου, όταν ο αρμόδιος φορέας είναι άλλος, πλην του δήμου. Σε περίπτωση δε που ο εν λόγω αρμόδιος φορέας δεν έχει την οικονομική δυνατότητα για άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης, ο δήμος μπορεί να καταβάλει τη σχετική δαπάνη από τον προϋπολογισμό του και εν συνεχεία να την αναζητήσει από τον αρμόδιο φορέα, υπό τις προβλεπόμενες προϋποθέσεις και διαδικασία.

γ. Περαιτέρω, ρυθμίζονται θέματα σχετικά με την επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης και παρέχεται η δυνατότητα στον δικαιούχο της αποζημίωσης, ακόμη και εάν εισπράξει την προσήκουσα αποζημίωση, να ασκήσει ενώπιον των πολιτικών δικαστηρίων, αίτηση εντός της οριζόμενης προθεσμίας, για τον προσδιορισμό προσωρινής ή οριστικής τιμής μονάδας απαλλοτρίωσης, στρεφόμενος κατά του οικείου δήμου σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων. Μετά την παρέλευση της προβλεπόμενης προθεσμίας, συνάγεται αποδοχή της προσήκουσας αποζημίωσης από τον ιδιοκτήτη και η ρυμοτομική απαλλοτρίωση θεωρείται συντελεσθείσα. Το ίδιο δικαίωμα διατηρεί και ο οικείος δήμος.

Δεύτερη επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης επί του αυτού ακινήτου, ολική ή μερική, δεν επιτρέπεται. **(άρθρα 87-89)**

2. Προσδιορίζεται η διαδικασία για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου σε περίπτωση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης. Ειδικότερα, μεταξύ άλλων, ορίζεται ότι, σε περίπτωση άπρακτης παρέλευσης της προβλεπόμενης προθεσμίας για τη σύνταξη του σχετικού τοπογραφικού διαγράμματος από την αρμόδια υπηρεσία, αυτό συντάσσεται με επιμέλεια του αιτούντος, ο οποίος δικαιούται να εισπράξει από τον δήμο την καταβολή της σχετικής δαπάνης.

Καθορίζεται ο τρόπος υπολογισμού της εισφοράς σε γη που επιβάλλεται κατά την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο για πρώτη φορά. **(άρθρο 90)**

3. Προσδιορίζονται οι περιπτώσεις ιδιοκτησιών που δεν υπάγονται στις προαναφερόμενες διατάξεις (χαρακτηρισμένοι κοινόχρηστοι χώροι, παραχωρηθέντες στον οικείο δήμο για διάνοιξη κοινόχρηστων δρόμων κ.λπ.). Στις περιπτώσεις αυτές οι θιγόμενοι ιδιοκτήτες έχουν μόνο δικαίωμα αποζημίωσης για τη στέρηση της ιδιοκτησίας τους.

Συνεταιρισμοί που επέσπευσαν ρυμοτομικά σχέδια, οι κοινόχρηστοι χώροι των οποίων περιήλθαν αυτοδίκαια στους δήμους, σύμφωνα με το ν.δ.690/1948, είναι υπόχρεοι για την αποζημίωση ιδιοκτητών, των οποίων οι ιδιοκτησίες εντάχθηκαν στο σχέδιο ως κοινόχρηστοι χώροι, για τη στέρηση της ιδιοκτησίας τους. Εάν ο συνεταιρισμός έχει διαλυθεί, στις υποχρεώσεις του υπεισέρχεται ο οικείος δήμος. **(άρθρο 91)**

4.α. Προβλέπεται η κατάρτιση από τους δήμους επιχειρησιακού σχεδίου, στο οποίο καταγράφονται και κατηγοριοποιούνται οι χαρακτηρισμένοι από το σχέδιο πόλης κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, οι οποίοι ιεραρχούνται με βάση την αναγκαιότητά τους για τον ευρύτερο πολεοδομικό σχεδιασμό του οικείου δήμου, δημοτικής ενότητας ή δημοτικής κοινότητας, λαμβανομένου υπόψη και του χρόνου που έχει παρέλθει από την επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης.

β. Περιλαμβάνονται μεταβατικής ισχύος διατάξεις για την εφαρμογή των προαναφερομένων ρυθμίσεων. **(άρθρα 92, 93)**

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Θ΄

1.α. Εισάγεται ο θεσμός των πιστοποιημένων αξιολογητών χωρικών μελετών, οι οποίοι παρέχουν τη συνδρομή τους στην αρμόδια υπηρεσία σχετικά με την αξιολόγηση μελετών και σύνταξη σχεδίων αποφάσεων του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού.

β. Συστήνεται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Μητρώο Πιστοποιημένων Αξιολογητών Χωρικών Μελετών («Μ.Α.Χ.Μ. ή Μητρώο») και προβλέπεται η δυνατότητα ανάθεσης, από το αρμόδιο όργανο του εν λόγω Υπουργείου σε πιστοποιημένο αξιολογητή του Μητρώου, της υποβοήθησης των αρμοδίων υπηρεσιών κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων τους σχετικά με την ανάθεση, εκπόνηση και έγκριση χωρικής μελέτης, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα. **(άρθρα 94, 95)**

2. Δημιουργείται, επίσης, στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Ηλεκτρονικό Μητρώο Χωρικών Μελετών (Η.Μ.Χ.Μ.), όπου καταχωρίζονται όλες οι πληροφορίες και τα έγγραφα σε όλα τα στάδια της διαδικασίας για την έκδοση ή τροποποίηση πλαισίου ή σχεδίου σε οποιοδήποτε επίπεδο χωροταξικού ή πολεοδομικού σχεδιασμού.

Προβλέπεται η διακίνηση, μετά την 1η-1-2021, όλων των προαναφερόμενων εγγράφων αποκλειστικά μέσω του ιδρυόμενου Μητρώου, στο οποίο το κοινό έχει ελεύθερη και δωρεάν πρόσβαση. **(άρθρο 96)**

3.α. Προβλέπεται η ηλεκτρονική ανάρτηση στον διαδικτυακό τόπο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, της χωρικής μελέτης ή της έκδοσης της απόφασης ανανέωσης ή της παράτασης ισχύος ή της τροποποίησής της, μετά από σχετική έγκριση της αρμόδιας Υπηρεσίας.

β. Παρέχονται οι απαιτούμενες εξουσιοδοτήσεις για τη ρύθμιση επιμέρους ζητημάτων, όπως: **i)** ο καθορισμός των επιμέρους κατηγοριών του Μητρώου

πιστοποιημένων αξιολογητών χωρικών μελετών ανά είδος χωρικής μελέτης, **ii)** η συγκρότηση επιτροπής που γνωμοδοτεί για τη χορήγηση ή την αφαίρεση πιστοποίησης Αξιολογητή, **iii)** ο προσδιορισμός του ύψους της αμοιβής των Πιστοποιημένων Αξιολογητών, **iv)** η οργάνωση και λειτουργία του Η.Μ.Χ.Μ. και ο καθορισμός των προδιαγραφών για την ηλεκτρονική πρόσβαση και εισαγωγή πληροφοριών στο Η.Μ.Χ.Μ., **v)** η ίδρυση και λειτουργία του δικτυακού τόπου, στον οποίο γίνεται η ανάρτηση των πράξεων στο Η.Μ.Χ.Μ., η δημιουργία και τήρηση κεντρικού αρχείου, η συλλογή, ταξινόμηση, καταχώριση και επεξεργασία προς ανάρτηση εγκεκριμένων Χωρικών Μελετών και κάθε άλλο ειδικότερο ζήτημα. **(άρθρα 97, 98)**

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ι΄

Εισάγονται διατάξεις, με τις οποίες τροποποιείται ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (ν.4067/2012) και ειδικότερα, μεταξύ άλλων, προβλέπονται τα ακόλουθα:

α. Επανακαθορίζεται το πεδίο εφαρμογής του προαναφερόμενου νόμου και ρυθμίζονται εκ νέου επιμέρους θέματα σχετικά με: **i)** την αλλαγή χρήσης κτιρίων, **ii)** τα πολεοδομικά κίνητρα, **iii)** τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης, του ποσοστού κάλυψης και του συντελεστή όγκου, **iv)** τον προσδιορισμό της θέσης του κτιρίου και των εγκαταστάσεων εντός του οικοπέδου σε συγκεκριμένες περιοχές, **v)** το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου (με δυνατότητα προσαύξησης υπό τις οριζόμενες προϋποθέσεις), **vi)** τα λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις του κτιρίου, **vii)** τις κατασκευές και τις φυτεύσεις στους ακάλυπτους χώρους και περιφράξεις, **viii)** τα φυτεμένα δώματα, **ix)** τις κατασκευές πάνω από το κτήριο καθώς και σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους, ειδικά για την εξασφάλιση της προσβασιμότητας ατόμων με αναπηρία (ΑμεΑ) και εμποδιζόμενων ατόμων, **x)** τη λειτουργική ενοποίηση οριζοντίων ιδιοκτησιών και τις επιτρεπόμενες εσωτερικές διαρρυθμίσεις και επεμβάσεις στον φέροντα οργανισμό του κτιρίου κ.λπ.

β. Ειδικότερα, επανακαθορίζονται: **i)** τα εφαρμοζόμενα πολεοδομικά κίνητρα (απομείωση καθ' ύψος υφιστάμενων κτιρίων) στις μνημονευόμενες περιοχές, για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής και **ii)** η διαδικασία παροχής κινήτρων για τη δημιουργία κτιρίων με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας.

γ. Παρέχονται οι απαιτούμενες εξουσιοδοτήσεις για τη ρύθμιση, με υπουργικές αποφάσεις, επιμέρους συναφών ζητημάτων (θέματα κτιριοδομικού περιεχομένου, επιβολή περιορισμών και απαγορεύσεων ως προς τη χρήση δομικών υλικών και δομικών στοιχείων, αντικατάσταση, αναθεώρηση ή συμπλήρωση του Κανονισμού Πυροπροστασίας Κτιρίων κ.λπ.).

(άρθρα 99 - 116)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΑ΄

Περιλαμβάνονται ρυθμίσεις για τη βιώσιμη προσβασιμότητα και, μεταξύ άλλων, προβλέπονται τα ακόλουθα:

α. Μειώνεται κατά τρία (3) ο αριθμός των μελών και ορίζεται τετραμελής η Περιφερειακή Επιτροπή Προσβασιμότητας που λειτουργεί στην έδρα κάθε Περιφέρειας και επιπλέον επανακαθορίζονται οι αρμοδιότητές της. Επανακαθορίζονται, επίσης, η συγκρότηση της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας (κατά το μέρος που αναφέρεται στην ιδιότητα των μελών της) καθώς και οι αρμοδιότητές της.

β. Συμπληρώνεται το ισχύον πλαίσιο αναφορικά με τις υποχρεωτικές διαμορφώσεις κτιρίων, δημοσίων και μη, προκειμένου να διασφαλίζεται η προσβασιμότητα χωρίς φραγμούς για τα άτομα με αναπηρία (ΑμεΑ) και τα εμποδιζόμενα άτομα. Παράλληλα, προβλέπονται και εξαιρέσεις από τις υποχρεώσεις αυτές στις ειδικά οριζόμενες περιπτώσεις (στατική επάρκεια κτιρίων ή όταν η εν λόγω προσαρμογή θα προκαλούσε δυσανάλογη οικονομική επιβάρυνση, όσον αφορά στα μη δημόσια κτήρια).

γ. Ορίζεται ότι, η μελέτη προσβασιμότητας ΑμεΑ και εμποδιζόμενων ατόμων, όπου απαιτείται καθώς και οι τεχνικές μελέτες για την υπαγωγή στο νόμο αυθαιρέτων, αποτελούν στοιχείο της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου.

δ. Δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στο νόμο περί αυθαίρετης δόμησης, οι περιπτώσεις των κτιρίων που χαρακτηρίζονται αυθαίρετα ως προς τη χρήση, λόγω έλλειψης των απαραίτητων κατασκευών για την προσβασιμότητα ΑμεΑ και εμποδιζόμενων ατόμων.

ε. Επεκτείνεται και στα πρόσωπα που φιλοξενούν περισσότερο από ένα έτος άτομα ΑμεΑ με ποσοστό αναπηρίας 67% και άνω, η εφαρμογή των διατάξεων περί μείωσης του ενιαίου ειδικού προστίμου, κατά τη διαδικασία υπαγωγής στο νόμο αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων. **(άρθρα 117 - 123)**

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΒ΄

Ρυθμίζονται λοιπά θέματα αρμοδιότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και μεταξύ άλλων, προβλέπονται τα ακόλουθα:

1.α. Ορίζεται η Γενική Διεύθυνση Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ως Αρχή Οργάνωσης, Εποπτείας και Συντονισμού των οικονομικών δραστηριοτήτων στο πεδίο προστασίας του περιβάλλοντος, με τις ειδικότερα αναφερόμενες αρμοδιότητες (κατάρτιση της μεθοδολογίας προγραμματισμού περιβαλλοντικών επιθεωρήσεων, διεξαγωγή ερευνών και μελετών για την αξιολόγηση νέων κινδύνων κ.λπ.).

β. Προσδιορίζονται οι Αρχές Εφαρμογής Εποπτείας και Διαχείρισης των οικονομικών δραστηριοτήτων στο πεδίο προστασίας του περιβάλλοντος [Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Περιβάλλοντος (Ε.Υ.Ε.Π.), οι αρμόδιες υπηρεσίες των Αποκεντρωμένων Διοικήσεων και των Περιφερειών και τα Κλιμάκια Ελέγχου Ποιότητας Περιβάλλοντος (άρθρο 20 παρ.3 περ. α΄, γ΄ και δ΄ του ν.4014/2011)], στις οποίες η προαναφερόμενη Αρχή Οργάνωσης,

Εποπτείας και Συντονισμού αναθέτει τη διενέργεια περιβαλλοντικών επιθεωρήσεων, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα.

γ. Ορίζεται ότι, το Ελληνικό Δημόσιο δεν προβάλλει και δεν διεκδικεί δικαιώματα κυριότητας σε εκτάσεις οι οποίες διέπονται από τη δασική νομοθεσία και πληρούν τις ειδικότερα οριζόμενες προδιαγραφές.

Επιτρέπεται η παρέμβαση σε δημόσια δάση, δημόσιες δασικές εκτάσεις και δημόσιες χορτολιβαδικές εκτάσεις, βραχώδεις ή πετρώδεις εκτάσεις που βρίσκονται επί ημιορεινών, ορεινών και ανώμαλων εδαφών, για τη δημιουργία εγκαταστάσεων ιατρικού τουρισμού. **(άρθρα 124 - 126)**

2.α. Επιτρέπεται, επίσης, η μετατροπή της εισφοράς σε γη σε εισφορά σε χρήμα, για τα δημόσια εκτός σχεδίου ακίνητα που περιβάλλονται από εγκεκριμένα σχέδια πόλεως ή ρυμοτομικά σχέδια ή πολεοδομικές μελέτες, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις της κείμενης νομοθεσίας (άρθρο 8 παρ.7 του ν.1337/1983).

Σε περίπτωση δε, που το ακίνητο της επένδυσης βρίσκεται επί περιοχής εντός εγκεκριμένων Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.), που ορίζονται ως περιοχές Βιομηχανικών Πάρκων (ΒΙ.ΠΑ.) - Βιοτεχνικών Πάρκων (ΒΙΟ.ΠΑ.) προς εξυγίανση, η απαιτούμενη εισφορά σε γη υπολογίζεται κατά τα ειδικότερα προβλεπόμενα (άρθρο 8 παρ.4 περ.ζ΄ του ν.1337/1983).

β. Εισάγονται ειδικές ρυθμίσεις για την υπαγωγή στο ν.4495/2017, με την καταβολή του προβλεπόμενου παραβόλου υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου και του σχετικού ενιαίου ειδικού προστίμου υπέρ του Πράσινου Ταμείου, όσον αφορά σε συγκεκριμένες περιπτώσεις αυθαιρέτων, ως ακολούθως:

- Για ακίνητα που αποκτώνται μέσω αναγκαστικού πλειστηριασμού, κληρονομικής διαδοχής, που εκμισθώνονται με σύμβαση leasing ή που παραχωρούνται στην Εταιρεία Ακινήτων του Δημοσίου (ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε.), επιτρέπεται η υπαγωγή τους εντός της ειδικότερα προσδιοριζόμενης προθεσμίας και το αργότερο μέχρι τις 31-12-2025.

Η κατά τα ανωτέρω παράταση προθεσμίας υπαγωγής ορίζεται σε ένα (1) έτος από την έναρξη ισχύος του υπό ψήφιση νόμου, σε περίπτωση που το κρίσιμο γεγονός το οποίο προσδιορίζει τη σχετική προθεσμία υπαγωγής, έχει συντελεσθεί κατά το τελευταίο έτος πριν από την έναρξη ισχύος των προτεινομένων ρυθμίσεων.

Όσον αφορά σε ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές οι οποίες κηρύχθηκαν εντός του έτους 2020 σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης πολιτικής προστασίας, επιτρέπεται η υπαγωγή τους εντός ενός (1) έτους από την έναρξη ισχύος του υπό ψήφιση νόμου, μετά την παρέλευση του οποίου ισχύουν οι προσαυξήσεις του ενιαίου ειδικού προστίμου κατ' εφαρμογή του άρθρου 102 παρ.3 του ν.4495/2017 (κυμαίνονται από 20% μέχρι 40%, για το διάστημα μέχρι και τις 31-3-2026).

γ. Παρατείνεται μέχρι τις 28-2-2021, η προθεσμία ολοκλήρωσης της ηλεκτρονικής υποβολής δικαιολογητικών από τον μηχανικό, στο πλαίσιο υπαγωγής αυθαιρέτων στο προϋφιστάμενο νομικό πλαίσιο (ν.4014/2011 και ν.4178/2013), για τις περιπτώσεις που η εν λόγω προθεσμία έληξε στις 8-11-2020. **(άρθρα 127, 128)**

3.α. Ορίζεται ότι, το ύψος της στεγαστικής συνδρομής που χορηγείται για την αποκατάσταση ζημιών σε κτήρια, οι οποίες προκλήθηκαν από βίαιο συμβάν ή θεομηνία (άρθρο 1 του από 8-2-1979 π.δ.) δεν επηρεάζεται στην περίπτωση που μεταβάλλονται οι εσωτερικές διαρρυθμίσεις ή τμήματα των προσόψεων του πληγέντος κτιρίου, εφόσον δεν μεταβάλλεται το περίγραμμα και ο όγκος της πληγείσας οικοδομής, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα.

Οι απαιτούμενες άδειες ή εγκρίσεις της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης για τις πρόσθετες εργασίες στο εσωτερικό ή στις όψεις του κτιρίου, εκδίδονται με μέριμνα και δαπάνη του ιδιοκτήτη.

β. Παρατείνεται μέχρι τις 31-12-2021 (έληξε στις 3-2-2019), η προθεσμία υποβολής από τον οικείο δήμο προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, τοπογραφικής, γεωλογικής και υδροτεχνικής μελέτης καταλληλότητας και επάρκειας χώρου και μέσων, για τη λειτουργία δημοτικών κοιμητηρίων, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα.

γ. Παρατείνεται, επίσης, για έξι (6) ακόμη μήνες (μέχρι τις 3-3-2021 από τις 3-9-2020, που έληξε) η προθεσμία για την ολοκλήρωση της αναθεώρησης των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.) που εγκρίθηκαν πριν από τις 3-6-1997 (ημερομηνία δημοσίευσης του ν.2508/1997). Σε αντίθετη περίπτωση, εφαρμόζονται από τις 4-3-2021, αυτοδικαίως δεσμευτικά οι διατάξεις των εν λόγω Γ.Π.Σ.

δ. Εισάγονται λοιπές πολεοδομικές ρυθμίσεις (δυνατότητα λειτουργίας καταφυγίων αδέσποτων ζώων συντροφιάς εντός των κοινόχρηστων χώρων των μνημονευόμενων δήμων, καθορισμός χρήσεων εκπαίδευσης σε ειδικά κτήρια και σε εκτάσεις συγκεκριμένων περιοχών κ.λπ.). **(άρθρα 129 - 132)**

4. Επανακαθορίζονται θέματα που αφορούν στο Κτηματολόγιο με τροποποίηση των διατάξεων του ν.2308/1995 και ειδικότερα:

α. Αυξάνονται τα όρια (σε 300 ευρώ μέχρι 2.000 ευρώ, από 50 Ευρώ έως 1.500 ευρώ που ισχύει σήμερα) και η βάση υπολογισμού του προστίμου που επιβάλλεται στην περίπτωση μη υποβολής δήλωσης εγγραπτέου δικαιώματος για ακίνητα υπό κτηματογράφηση περιοχών, λαμβανομένων υπόψη συγκεκριμένων παραμέτρων (είδος εγγραπτέου δικαιώματος, αξία ακινήτων, χρονικό διάστημα καθυστέρησης υποβολής της δήλωσης κ.λπ.).

Το ποσό προσαυξάνεται, ανάλογα με τον χρόνο καθυστέρησης υποβολής της ανωτέρω δήλωσης, ο τρόπος υπολογισμού δε του προστίμου ανά κατηγορία δικαιώματος καθορίζεται με κ.υ.α.

β. Ρυθμίζονται επιμέρους ζητήματα λειτουργίας του Κτηματολογίου (φορέας έκδοσης πιστοποιητικών κτηματογραφούμενου ακινήτου, τροποποίηση της σύνθεσης των επιτροπών εξέτασης υποθέσεων κτηματογράφησης κ.λπ.).

γ. Καταρτίζεται, με απόφαση του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο», Μητρώο για τη στελέχωση των Επιτροπών Εξέτασης υποθέσεων κτηματογράφησης όπου εγγράφονται δικηγόροι, συμβολαιογράφοι και μηχανικοί. Με την ίδια απόφαση, καθορίζονται θέματα συγκρότησης και τήρησης του εν λόγω Μητρώου καθώς και λοιπά ζητήματα λειτουργίας αυτού.

δ. Παρατείνεται, κατά ένα έτος έως 31-12-2021 (λήγει 31-12-2020), η αποκλειστική προθεσμία εντός της οποίας μπορεί να ασκηθεί αγωγή σε περίπτωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής και την ως εκ τούτου διόρθωση αυτής, για περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση πριν την έναρξη ισχύος του ν.3481/2006 (2-8-2006) και δεν είχε λήξει η προθεσμία αυτή ή οι παρατάσεις της μέχρι τις 30-11-2018.

ε. Επανακαθορίζονται οι αρμοδιότητες του Φορέα, μεταξύ των οποίων προβλέπεται ο σχεδιασμός και η ανάθεση έργων και μελετών χωρικού σχεδιασμού, για την κάλυψη των αναγκών του ιδίου, του Ελληνικού Δημοσίου, των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης (ο.τ.α.) και των λοιπών νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου (ν.π.δ.δ.).

στ. Επεκτείνεται και στα έτη 2021 και 2022 η δυνατότητα αναθεώρησης του εγκεκριμένου ετήσιου προϋπολογισμού του Φορέα χωρίς έγκριση του αρμόδιου Υπουργού, υπό τις οριζόμενες προϋποθέσεις.

ζ. Τροποποιούνται οι διατάξεις του άρθρου 70 του ν.4509/2017 και παρέχεται η δυνατότητα και στο ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ να συνομολογεί επενδυτικά δάνεια με το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων (ΤΠ&Δ), με σκοπό την εκπόνηση Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων, με χρηματοδότηση αυτών από το εθνικό ή το συγχρηματοδοτούμενο σκέλος του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων (ΠΔΕ). (Σύμφωνα με τον ανωτέρω νόμο, η δυνατότητα αυτή παρέχεται στους ο.τ.α. α΄ βαθμού). **(άρθρο 133-135)**

5. Επαναπροσδιορίζονται οι μεταβατικής ισχύος διατάξεις, και παρατείνεται κατά ένα έτος η προθεσμία εντός της οποίας τα χιονοδρομικά κέντρα και οι μνημονευόμενες εγκαταστάσεις που εξυπηρετούν τη λειτουργία αυτών και βρίσκονται σε εκτάσεις τις οποίες διαχειρίζεται η δασική υπηρεσία, οφείλουν να λάβουν την προβλεπόμενη έγκριση επέμβασης σε δάση και δασικές εκτάσεις κατά τα ειδικότερα οριζόμενα. **(άρθρο 136)**

6. Καθορίζονται θέματα που αφορούν σε προσωρινές κατασκευές εντός χερσαίας ζώνης λιμένος και εγκαταστάσεις, για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια και συγκεκριμένα:

α. Επιτρέπεται, μέχρι τη σύνταξη αναπτυξιακού προγράμματος και μελέτης διαχείρισης (MasterPlan) ή μέχρι να εκδοθεί πράξη καθορισμού χρήσεων γης και όρων δόμησης του λιμένα, η τοποθέτηση και διατήρηση εντός της μικτής χερσαίας ζώνης λιμένος προκατασκευασμένων κτιρίων ή άλλων προσωρινών κατασκευών ή κατασκευών ελαφρού τύπου για τη δημιουργία, επισκευή, επέκταση ή εκσυγχρονισμό των κτιριακών υποδομών και συνοδών έργων λιμεναρχείων, πύλης Σένγκεν (Schengen), χώρων υγιεινής, χώρων εκδοτηρίων, στεγάστρων και των απαιτούμενων βοηθητικών χώρων αυτών. Καθορίζεται η έκταση που καλύπτουν οι ανωτέρω κατασκευές, οι οποίες τοποθετούνται κατά παρέκκλιση κάθε γενικής ή ειδικής διάταξης.

β. Με κ.υ.α., καθορίζονται οι κατηγορίες των κατασκευών ή εγκαταστάσεων για τις οποίες δεν απαιτείται Άδεια Δόμησης εντός χερσαίας ζώνης λιμένος και η διαδικασία ελέγχου αυτών. **(άρθρο 137)**

7. Παρατίθενται οι διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας, που καταργούνται με τον υπό ψήφιση νόμο. **(άρθρο 138)**

Β. Από τις προτεινόμενες διατάξεις προκαλούνται τα ακόλουθα οικονομικά αποτελέσματα:

Ι. <u>Επί του κρατικού προϋπολογισμού</u>

1. Δαπάνη από την υλοποίηση του νέου πλέγματος ρυθμίσεων για την ανάπτυξη του συστήματος χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού της χώρας, για το ύψος της οποίας δεν εστάλησαν στοιχεία από το αρμόδιο Υπουργείο. **(άρθρα 1-30)**

2. Δαπάνη από: **α)** τη σύσταση θέσης Συντονιστή Πολεοδομικού Σχεδιασμού με σχέση εργασίας ι.δ.α.χ. και την ως εκ τούτου καταβολή των αποδοχών αυτού, το ύψος των οποίων καθορίζεται με κ.υ.α. **(άρθρο 14)**,

β) την κάλυψη του κόστους ανάπτυξης και λειτουργίας: **i)** του Μητρώου Πιστοποιημένων Αξιολογητών Χωρικών Μελετών στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας **(άρθρο 95)** και **ii)** του Ηλεκτρονικού Μητρώου Χωρικών Μελετών (Η.Μ.Χ.Μ.) **(άρθρο 96)**,

γ) την καταβολή αμοιβής των Πιστοποιημένων Αξιολογητών, το ύψος της οποίας θα προσδιορισθεί με π.δ. **(άρθρο 98 παρ.1γ)**

3. Ενδεχόμενη δαπάνη από: **α)** την παροχή οικονομικών κινήτρων στα Μικτά Τουριστικά Καταλύματα Μικρής Κλίμακας, που δημιουργούνται εντός εγκαταλελειμμένων οικισμών προ του έτους 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων, **(άρθρο 37 παρ.2β)**,

β) τη δυνατότητα χρηματοδότησης των χορηγούμενων δανείων από το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων (Τ.Π.&Δ.) στο ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» με σκοπό την εκπόνηση Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων. **(άρθρο 135 παρ.3)**

Οι υπό στοιχείο 2 και 3 δαπάνες εξαρτώνται από πραγματικά γεγονότα και την έκδοση σχετικών κανονιστικών πράξεων.

ΙΙ. <u>Επί του κρατικού προϋπολογισμού, του προϋπολογισμού του e-ΕΦΚΑ και επί των προϋπολογισμών των ο.τ.α. α΄ βαθμού (φορείς Γενικής Κυβέρνησης)</u>

Ενδεχόμενη αύξηση εσόδων από τη δυνατότητα έκδοσης νέων οικοδομικών αδειών, κατ' εφαρμογή των ρυθμίσεων του υπό ψήφιση νόμου, όπως ιδίως των **άρθρων 33, 34, 126** κ.λπ.

III. Επί του κρατικού προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού του Πράσινου Ταμείου (φορέας Γενικής Κυβέρνησης)

1. Μείωση εσόδων του κρατικού προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού του Πράσινου Ταμείου, κατά περίπτωση, από:

α) τον επαναπροσδιορισμό περιπτώσεων κατασκευών και χρήσεων που δεν θεωρούνται αυθαίρετες **(άρθρο 79)**,

β) την εφαρμογή των διατάξεων σχετικά με μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου για την υπαγωγή στο νόμο αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων και στα πρόσωπα που φιλοξενούν περισσότερο από ένα έτος άτομα ΑμεΑ με ποσοστό αναπηρίας 67% και άνω. **(άρθρο 123)**

Το ύψος της ανωτέρω μείωσης εξαρτάται από πραγματικά γεγονότα.

2. Αύξηση εσόδων του κρατικού προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού του Πράσινου Ταμείου, από την είσπραξη του παραβόλου και του ενιαίου ειδικού προστίμου για την υπαγωγή των συγκεκριμένων κατηγοριών αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων στον ν.4495/2017, με βάση τη θεσπιζόμενη νέα προθεσμία και ρύθμιση. **(άρθρο 128 παρ.1)** Το ύψος των εν λόγω εσόδων εξαρτάται από πραγματικά γεγονότα (αριθμός αυθαιρέτων που θα υπαχθούν στον νόμο, επιβολή προσαυξήσεων ανάλογα με τον χρόνο υπαγωγής κ.λπ.).

3. Αύξηση εσόδων του προϋπολογισμού του Πράσινου Ταμείου, από την είσπραξη του τέλους με το οποίο επιβαρύνονται οι οικοδομικές άδειες για γήπεδα που βρίσκονται εκτός σχεδίων πόλεως, εκτός ορίων των νομίμως υφισταμένων οικισμών προ του έτους 1923 που στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός περιοχών, στις οποίες έχουν καθορισθεί χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης σύμφωνα με τους μνημονευόμενους τρόπους. **(άρθρο 32 παρ.1)**

IV. Επί των προϋπολογισμών των ο.τ.α. α΄ βαθμού (φορείς Γενικής Κυβέρνησης)

1. Δαπάνη από: **α)** την αντιμετώπιση των εξόδων σύνταξης του τοπογραφικού διαγράμματος του υπό ρυμοτομική απαλλοτρίωση ακινήτου, προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμο, στην περίπτωση σύνταξης αυτού με επιμέλεια του αιτούντος **(άρθρο 90)**,

β) την καταβολή αποζημίωσης στους ιδιοκτήτες, των οποίων οι ιδιοκτησίες εντάχθηκαν μέσω συνεταιρισμών σε ρυμοτομικά σχέδια ως κοινόχρηστοι χώροι, στην περίπτωση διάλυσης των συνεταιρισμών. **(άρθρο 91 παρ.3)**

Η ανωτέρω δαπάνη εξαρτάται από πραγματικά γεγονότα.

2. Ενδεχόμενη αύξηση περιουσίας ή εσόδων, από την παραχώρηση στον οικείο δήμο έκτασης ή την καταβολή χρηματικού ποσού, στην περίπτωση υπέρβασης της μέγιστης επιτρεπόμενης επιφάνειας δόμησης κατά την

ανέγερση τουριστικών εγκαταστάσεων σε περιοχές εκτός σχεδίου. **(άρθρο 34 παρ.3)**

3. Ενδεχόμενη αύξηση εσόδων από τη δυνατότητα μετατροπής της εισφοράς σε γη σε εισφορά σε χρήμα, για τα δημόσια εκτός σχεδίου ακίνητα που περιβάλλονται από εγκεκριμένα σχέδια πόλεως ή ρυμοτομικά σχέδια ή πολεοδομικές μελέτες. **(άρθρο 127)** Το ύψος των εν λόγω εσόδων εξαρτάται από πραγματικά γεγονότα.

V. <u>Επί του προϋπολογισμού του Ελληνικού Κτηματολογίου (φορέας της Γενικής Κυβέρνησης)</u>

1. Δαπάνη από: **α)** την κατάρτιση Μητρώου για τη στελέχωση των Επιτροπών Εξέτασης υποθέσεων κτηματογράφησης **(άρθρο 134 παρ.3)**,

β) την ανάθεση έργων και μελετών χωρικού σχεδιασμού, για την κάλυψη των αναγκών του ιδίου Φορέα, του Ελληνικού Δημοσίου, των ο.τ.α. και των λοιπών ν.π.δ.δ. **(άρθρο 135 παρ.1)**

Η ανωτέρω δαπάνη εξαρτάται από πραγματικά γεγονότα.

2. Ενδεχόμενη αύξηση εσόδων από τη μεταβολή των ορίων του προστίμου που προβλέπεται στην περίπτωση μη υποβολής δήλωσης εγγραπτέου δικαιώματος για ακίνητα των υπό κτηματογράφηση περιοχών καθώς και από τυχόν προσαύξηση αυτού λόγω καθυστέρησης υποβολής της ανωτέρω δήλωσης. **(άρθρο 133)**

Αθήνα, 24 Νοεμβρίου 2020
Η Γενική Διευθύντρια κ.α.α.

Γεώργιος Ι. Μπούτος

Ε Ι Δ Ι Κ Η Ε Κ Θ Ε Σ Η
(άρθρο 75 παρ. 3 του Συντάγματος)

Στο σχέδιο νόμου «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας».

Από τις διατάξεις του προτεινόμενου σχεδίου νόμου, προκαλούνται τα ακόλουθα οικονομικά αποτελέσματα:

I. Επί του κρατικού προϋπολογισμού

1. Δαπάνη από την υλοποίηση του νέου πλέγματος ρυθμίσεων για την ανάπτυξη του συστήματος χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού της χώρας, η οποία θα είναι δημοσιονομικά ουδέτερη, στον βαθμό που θα περιληφθεί, όπως κατ' αρχήν προβλέπεται, στο Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας. **(άρθρα 1 - 30)**

2. Δαπάνη από: **α)** τη σύσταση θέσης Συντονιστή Πολεοδομικού Σχεδιασμού με σχέση εργασίας ι.δ.α.χ. και την ως εκ τούτου καταβολή των αποδοχών αυτού **(άρθρο 14)**,

β) την κάλυψη του κόστους ανάπτυξης και λειτουργίας: **i)** του Μητρώου Πιστοποιημένων Αξιολογητών Χωρικών Μελετών στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας **(άρθρο 95)** και **ii)** του Ηλεκτρονικού Μητρώου Χωρικών Μελετών (Η.Μ.Χ.Μ.) **(άρθρο 96)**,

γ) την καταβολή αμοιβής των Πιστοποιημένων Αξιολογητών. **(άρθρο 98 παρ.1γ)**

3. Ενδεχόμενη δαπάνη από: **α)** την παροχή οικονομικών κινήτρων στα Μικτά Τουριστικά Καταλύματα Μικρής Κλίμακας, που δημιουργούνται εντός εγκαταλελειμμένων οικισμών προ του έτους 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων **(άρθρο 37 παρ.2β)**,

β) τη δυνατότητα χρηματοδότησης των χορηγούμενων δανείων από το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων (Τ.Π.&Δ.) στο ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» με σκοπό την εκπόνηση Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων. **(άρθρο 135 παρ.3)**

Οι υπό στοιχείο 2 και 3 δαπάνες, το ύψος των οποίων εξαρτάται από πραγματικά γεγονότα και από την έκδοση σχετικών κανονιστικών πράξεων (π.δ. και κ.υ.α., κατά περίπτωση), θα αντιμετωπίζονται από τις πιστώσεις του κρατικού προϋπολογισμού.

II. Επί του κρατικού προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού του Πράσινου Ταμείου (φορέας Γενικής Κυβέρνησης)

Μείωση εσόδων από:

α) τον επαναπροσδιορισμό περιπτώσεων κατασκευών και χρήσεων που δεν θεωρούνται αυθαίρετες **(άρθρο 79)**,

β) την εφαρμογή των διατάξεων σχετικά με μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου για την υπαγωγή στο νόμο αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων και στα πρόσωπα που φιλοξενούν περισσότερο από ένα έτος άτομα ΑμεΑ με ποσοστό αναπηρίας 67% και άνω. **(άρθρο 123)**

Η ανωτέρω μείωση εσόδων, το ύψος της οποίας εξαρτάται από πραγματικά γεγονότα, θα αναπληρώνεται από άλλες πηγές εσόδων του κρατικού προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού του Πράσινου Ταμείου, κατά περίπτωση.

III. <u>Επί των προϋπολογισμών των ο.τ.α. α΄ βαθμού (φορείς Γενικής Κυβέρνησης)</u>

Δαπάνη από: **α)** την αντιμετώπιση των εξόδων σύνταξης του τοπογραφικού διαγράμματος του υπό ρυμοτομική απαλλοτρίωση ακινήτου, προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμο, στην περίπτωση σύνταξης αυτού με επιμέλεια του αιτούντος **(άρθρο 90)**,

β) την καταβολή αποζημίωσης στους ιδιοκτήτες, των οποίων οι ιδιοκτησίες εντάχθηκαν μέσω συνεταιρισμών σε ρυμοτομικά σχέδια ως κοινόχρηστοι χώροι, στην περίπτωση διάλυσης των συνεταιρισμών. **(άρθρο 91 παρ.3)**

Η εν λόγω δαπάνη, το ύψος της οποίας εξαρτάται από πραγματικά γεγονότα, θα αντιμετωπίζεται από τις πιστώσεις των προϋπολογισμών των οικείων Δήμων.

IV. <u>Επί του προϋπολογισμού του Ελληνικού Κτηματολογίου (φορέας της Γενικής Κυβέρνησης)</u>

Δαπάνη από: **α)** την κατάρτιση Μητρώου για τη στελέχωση των Επιτροπών Εξέτασης υποθέσεων κτηματογράφησης **(άρθρο 134 παρ.3)**,

β) την ανάθεση έργων και μελετών χωρικού σχεδιασμού, για την κάλυψη των αναγκών του ιδίου Φορέα, του Ελληνικού Δημοσίου, των ο.τ.α. και των λοιπών ν.π.δ.δ. **(άρθρο 135 παρ.1)**

Η ανωτέρω δαπάνη, το ύψος της οποίας εξαρτάται από πραγματικά γεγονότα, θα αντιμετωπίζεται από τις πιστώσεις του προϋπολογισμού του Ελληνικού Κτηματολογίου.

Αθήνα, 24 Νοεμβρίου 2020

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ	**ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**
ΧΡΗΣΤΟΣ ΣΤΑΪΚΟΥΡΑΣ	**ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΧΑΤΖΗΔΑΚΗΣ**