

**ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ**  
**του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας**  
**με τίτλο «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας»**

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄**  
**Απλούστευση, επιτάχυνση και βελτίωση της αποτελεσματικότητας του συστήματος χωροταξικού**  
**και πολεοδομικού σχεδιασμού**

Άρθρο 1  
Σκοπός

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

Άρθρο 2  
Ορισμοί – Τροποποίηση του άρθρου 1 του ν. 4447/2016

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:

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 στην 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 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 ή σχεδίου, με την οποία επιδιώκεται η επίτευξη συγκεκριμένου αποτελέσματος και η οποία δεσμεύει, στο 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, 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 υπόψιν αυτής από τα υποκείμενα σχέδια 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 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 παραγράφου 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 του προηγούμενου εδαφίου και τα Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα του άρθρου 8 του ν. 4002/2011

(Α' 180).».

### Άρθρο 3

#### Εθνική Χωρική Στρατηγική – Τροποποίηση του άρθρου 3 του ν. 4447/2016

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 το σχεδιασμό του χώρου, καθώς και για το συντονισμό των διαφόρων πολιτικών με χωρικές επιπτώσεις. Περιλαμβάνει ενδεικτικές κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης, τους βασικούς άξονες, 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 επιπτώσεις, και για το 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, 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 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 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.».

### Άρθρο 4

#### Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας – Τροποποίηση του άρθρου 4 του ν. 4447/2016

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

##### 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 Ενώσεων Αγροτικών Συνεταιρισμών (ΠΑΣΕΓΕΣ), Σύλλογο Ελλήνων Μηχανικών Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης (ΣΕΜΠΧΠΑ), το 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 και 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 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.

2. (έχει καταργηθεί)

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 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 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 προφορικά τις απόψεις τους στις συνεδριάσεις του Συμβουλίου.»

#### Άρθρο 5

Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α.) – Τροποποίηση του ν. 4447/2016

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, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

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 τα προηγούμενα εδάφια. Τα μέλη αυτής της περίπτωση 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 περίπτωση 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 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 το 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 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 στενού ή ευρύτερου δημόσιου τομέα που έχουν αρμοδιότητα που σχετίζονται με τα αντικείμενα, επί των οποίων παρέχει γνώμη.»

#### Άρθρο 6

Χωροταξικός σχεδιασμός – Τροποποίηση του ν. 4447/2016

Ο τίτλος του Κεφαλαίου Β' του ν. 4447/2016 αντικαθίσταται ως εξής:

«ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β  
ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ»

#### Άρθρο 7

Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια - Τροποποίηση του άρθρου 5 του ν. 4447/2016

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 παράκτιες, οι νησιωτικές περιοχές, 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 το Εθνικό Πρόγραμμα Δημοσίων επενδύσεων, 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 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.

4. Το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας είναι αρμόδιο για την παρακολούθηση και αξιολόγηση της εφαρμογής των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων. Για τον σκοπό αυτό, συντάσσονται 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 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 αναθεωρούνται ανά πενταετία, εφόσον προκύπτει τεκμηριωμένη ανάγκη προς τούτο από τις εκθέσεις αξιολόγησης. Πριν 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.

Τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια μπορούν να αναθεωρούνται σε κάθε περίπτωση μετά την πάροδο επτά ετών από την ημερομηνία, κατά την οποία το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ανέθεσε τη μελέτη, βάσει της οποίας συντάχθηκαν.

6. α) Σε περίπτωση κατά την οποία διαπιστωθούν αντιφάσεις μεταξύ των διατάξεων διαφορετικών Ειδικών 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 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 μεταβολές σε εγκεκριμένα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια, όπως διορθώσεις σφαλμάτων, αποσαφηνίσεις διατυπώσεων, εναρμόνιση κειμένων και διαγραμμάτων

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.

β) Η αναθεώρηση και τροποποίηση εγκεκριμένων μέχρι τις 23.12.2016 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 – Τροποποίηση του άρθρου 6 του ν. 4447/2016

Οι παρ. 1, 3, 5, 9, 11 και 13 του άρθρου 6 του ν. 4447/2016 αντικαθίστανται, προστίθεται παρ. 14 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) 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 στο μη αστικό, ιδίως, χώρο,

στ) τις χρήσεις γης και όρους δόμησης,

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, εξειδικεύουν, συμπληρώνουν ή, όταν προβλέπεται σχετικώς, τροποποιούν. 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.

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. Στο αναπτυξιακό πρόγραμμα κάθε Περιφέρειας 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 του 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 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 παρακολούθησης, στις οποίες αναφέρονται ο τρόπος εφαρμογής, τα προβλήματα που παρουσιάστηκαν, καθώς και ο βαθμός ενσωμάτωσης των κατευθύνσεων 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 αναθεωρούνται ανά πενταετία, εφόσον προκύπτει τεκμηριωμένη ανάγκη προς τούτο από τις εκθέσεις παρακολούθησης. 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, 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.

Τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια μπορούν να αναθεωρούνται σε κάθε περίπτωση μετά την πάροδο επτά ετών από την ημερομηνία, κατά την οποία το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ανέθεσε τη μελέτη, βάσει της οποίας συντάχθηκαν.

Για την αναθεώρηση και τροποποίηση των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων ακολουθείται η διαδικασία της παρ. 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, 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 θα λαμβάνεται υπόψη κατά την κατάρτιση των πολεοδομικών σχεδίων πρώτου επιπέδου στην περιοχή αυτή.

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 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.

14. Τα Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια τοποθετούνται στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια. Η εκπόνηση, έγκριση και το περιεχόμενό τους διέπονται από τις διατάξεις των παρ. 4, 5, 6, των περ. α', γ' και δ' της παρ. 7, καθώς και τις σχετικές διατάξεις του ν. 4546/2018 (Α' 101).»

#### Άρθρο 9

Πολεοδομικός Σχεδιασμός – Τροποποίηση του ν. 4447/2016

Ο τίτλος του Κεφαλαίου Γ' του ν. 4447/2016 αντικαθίσταται ως εξής:

«ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ».

#### Άρθρο 10

Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια – Τροποποίηση του άρθρου 7 του ν. 4447/2016

Το άρθρο 7 του ν. 4447/2016, 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 (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 περισσότερων 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 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 2.000 κατοίκων, καθώς και οι προς πολεοδόμηση περιοχές. Περιλαμβάνονται επίσης και 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).

ββ) 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.

γγ) Οι οικισμοί προ του 1923 ή με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων οριοθετούνται υποχρεωτικά όταν δεν είναι οριοθετημένοι, και μπορούν να καθορίζονται επιλεκτικά ως περιοχές προς πολεοδόμηση. Στην τελευταία περίπτωση ακολουθείται η διαδικασία της υποπερ. ββ.

β) Περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (ΠΕΔ):

αα) 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 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

γγ) 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):

αα) Ως περιοχές προστασίας (ΠΕΠ) μπορεί να καθορίζονται οι περιοχές οι οποίες διαθέτουν ιδιαιτέρως αξιολογικά 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.

ββ) 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 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 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 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), ύστερα από υποβολή φακέλου, σύμφωνα με το άρθρο 6 της ΚΥΑ 140055/2017 (Β' 428).

γγ) εγκρίνεται προκαταρκτική μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας.

7. Όρια και ρυθμίσεις εγκεκριμένων Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου, που έχουν καθοριστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 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 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 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 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 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 αναθεωρούνται ανά πενταετία, εφόσον προκύψει τεκμηριωμένη προς τούτο ανάγκη από την αξιολόγηση που διενεργείται κατά την παρ. 9. Πριν την πάροδο της πενταετίας είναι κατ' εξαίρεση δυνατή η τροποποίησή τους προκειμένου:

αα) Να αντιμετωπιστούν ζητήματα που ανακύπτουν από την πρόωθηση 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.

εε) 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.

β. Τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια μπορούν να αναθεωρούνται σε κάθε περίπτωση μετά την πάροδο δέκα (10) ετών από την ημερομηνία, κατά την οποία έγινε η ανάθεση της μελέτης, βάσει της οποίας συντάχθηκαν.

γ. Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων του ν. 2508/1997 (Α' 124) μπορεί να αναθεωρηθούν ή τροποποιηθούν χωρίς να ισχύουν οι πιο πάνω προθεσμίες και προϋποθέσεις.

δ. 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.

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. Η αναθεώρηση και τροποποίηση εγκεκριμένων έως τις 23.12.2016 Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων και Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης γίνεται κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.

14. Όπου στις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας αναφέρεται το «Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο» ή το «Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης» ή το «Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο» αποτελεί εφεξής Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο του παρόντος άρθρου.»

#### Άρθρο 11

##### Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια – Τροποποίηση του άρθρου 8 του ν. 4447/2016

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 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 ενότητων, το σύνολο των δημοτικών ενότητων 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 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 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 την έγκριση ενός Ειδικού Πολεοδομικού 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 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 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 και σκοπιμότητα 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 χρήσεων γης, σε κάθε ζώνη επιτρέπεται κατ'

αρχήν 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 θα κριθούν 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 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 ενότητων 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 το 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 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 και οι κατευθύνσεις, όροι και 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 το σκοπό αυτόν, μπορεί να συντάσσει μετά την παρέλευση τουλάχιστον πενταετίας, 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 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 στο 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 στο φορέα του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου

5. α. Τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια αναθεωρούνται ανά πενταετία, εφόσον προκύψει τεκμηριωμένη προς τούτο ανάγκη από την αξιολόγηση που διενεργείται κατά την παρ. 4. 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.

ζζ) 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 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. Για το 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

##### Οριοθέτηση οικισμών - Τροποποίηση του ν. 4447/2016

Μετά το άρθρο 9 του ν. 4447/2016 προστίθεται άρθρο 9α ως εξής:

#### «Άρθρο 9α

##### Οριοθέτηση οικισμών

1. Οικισμοί που προϋπάρχουν του 1923 και δεν έχουν οριοθετηθεί, καθώς και οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων που δεν έχουν οριοθετηθεί αλλά υφίστανται νομίμως, καθορίζονται με ενιαία διαδικασία και προδιαγραφές, με προεδρικό διάταγμα που προτείνεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, το οποίο εκδίδεται κατόπιν ειδικής μελέτης ή στο πλαίσιο Τοπικού ή Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου.
2. Για τον προσδιορισμό των ορίων των οικισμών, βάσει της προηγούμενης παραγράφου, λαμβάνεται υπόψη η πραγματική κατάσταση, και ειδικότερα τα υπάρχοντα κτίσματα και οι υπάρχοντες δρόμοι, κατά το έτος 1981, βάσει χαρτογραφικών υποβάθρων.».

#### Άρθρο 13

##### Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής – Τροποποίηση του άρθρου 10 του ν. 4447/2016

Το άρθρο 10 του ν. 4447/2016 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 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 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 Ρυμοτομικό 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 ανάπτυξης ή αν πρόκειται για προβληματική περιοχή προς Ρυμοτομική αναμόρφωση ή αν πρόκειται για οικισμό κάτω των 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 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 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 Ρυμοτομικών Σχεδίων, αυτά αναρτώνται εκ νέου για δέκα (10) εργάσιμες ημέρες προς ενημέρωση του κοινού. Μετά 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 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 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 στις κείμενες διατάξεις.

β) Η έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής σε περιοχές που έχουν ενταχθεί σε Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια μπορεί να γίνει και με απόφαση 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 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 τους, τις οποίες το Υπουργείο Περιβάλλοντος και

Ενέργειας οφείλει να εξετάσει εντός σαράντα (40) εργάσιμων ημερών από τη λήξη της ανωτέρω προθεσμίας. Εφόσον, μετά την εξέταση των ενστάσεων, προκύπτει ανάγκη τροποποίησης των Ρυμοτομικών Σχεδίων, αυτά αναρτώνται εκ νέου για δέκα (10) εργάσιμες ημέρες προς ενημέρωση του κοινού. Μετά την άπρακτη πάροδο των ως άνω προθεσμιών, τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής προωθούνται προς έγκριση, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στις κείμενες διατάξεις.

6. Μετά 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 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 Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης.».

#### Άρθρο 14

Σχεδιασμός και χαρακτηρισμός δημοτικών οδών – Τροποποίηση του άρθρου 4 του ν. 3155/1955

Το άρθρο 4 του ν. 3155/1955 (Α' 63) αντικαθίσταται ως εξής:

#### «Άρθρο 4

##### Χαρακτηρισμός Δημοτικών οδών

1. Δημοτικές οδοί είναι οι οδοί που εξυπηρετούν τις κάθε είδους ανάγκες οδικών μετακινήσεων ενός δήμου ή δημοτικής ενότητας, εντός των ορίων τους. Οι ανάγκες αυτές αφορούν, κυρίως, τις συνδέσεις μεταξύ οικισμών, οργανωμένων υποδοχέων, άλλων σημαντικών συγκεντρώσεων δραστηριοτήτων και μεγάλων εγκαταστάσεων, κοινοχρήστων χώρων, σημαντικών τοποσήμων. Αφορούν επίσης τις συνδέσεις μεταξύ των σημείων του προηγούμενου εδαφίου με δημοτικές οδούς όμορων δήμων και δημοτικών κοινοτήτων ή με εθνικές και επαρχιακές οδούς.

2. Οι δημοτικές οδοί διακρίνονται σε δύο κατηγορίες: Δημοτικές οδοί κατηγορίας Α και Δημοτικές οδοί κατηγορίας Β.

3.α. Οι δημοτικές οδοί κατηγορίας Α παρέχουν δικαίωμα προσώπου για τη δόμηση σε παρόδια γήπεδα. Χαρακτηρίζονται με προεδρικό διάταγμα του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από ειδική μελέτη και ύστερα από γνώμη του οικείου ΣΥΠΟΘΑ. Οδοί που προϋφίστανται του έτους 1923 στην εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχή, εκτός των οριοθετημένων οικισμών και εκτός των οικισμών που προϋφίστανται του 1923 μπορούν, με το ίδιο διάταγμα και την ίδια διαδικασία, να χαρακτηρίζονται ως δημοτικές οδοί κατηγορίας Α.

β. Οι δημοτικές οδοί κατηγορίας Β συνδέουν οδούς κατηγορίας Α, ή επαρχιακές, ή εθνικές, με οργανωμένους υποδοχείς, και λειτουργούν ως δίοδοι που παρέχουν δικαίωμα προσώπου σε οργανωμένους υποδοχείς. Δεν παρέχουν δικαίωμα προσώπου στα υπόλοιπα παρόδια γήπεδα. Χαρακτηρίζονται με προεδρικό διάταγμα μετά από ειδική μελέτη και ύστερα από γνώμη του οικείου ΣΥΠΟΘΑ.

4. Οι δημοτικές οδοί κατηγορίας Α και Β μπορούν επίσης να καθορίζονται με τη διαδικασία και τα προεδρικά διατάγματα έγκρισης Τοπικών ή Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων, χωρίς να απαιτείται ειδικότερη γνώμη του ΣΥΠΟΘΑ.

5. Οι δημοτικές οδοί που καθορίζονται εφεξής πρέπει να έχουν πλάτος τουλάχιστον έξι (6) μέτρα, αν είναι κατηγορίας Α, και πέντε (5) μέτρα, αν είναι κατηγορίας Β. Δύο παράλληλες οδοί που έχουν

κοινά σημεία αφετηρίας και τερματισμού και αντίθετη μεταξύ τους φορά αποτελούν ενιαία Δημοτική οδό κατηγορίας Α' , εφόσον η κάθε μία από τις δύο οδούς έχει πλάτος τουλάχιστον 4 μέτρων, ή ενιαία Δημοτική οδό Β,' εφόσον η κάθε μία από τις δύο οδούς έχει πλάτος τουλάχιστον 3,5 μέτρων.

6. Είναι δυνατός ο χαρακτηρισμός δημοτικών οδών, με τις διαδικασίες που προβλέπονται στο παρόν άρθρο, ακόμη και προτού διαμορφωθούν το ελάχιστο πλάτος και τα λοιπά γεωμετρικά χαρακτηριστικά της προηγούμενης παραγράφου, αλλά οι έννομες συνέπειες ως προς το δικαίωμα δόμησης που συναρτάται με την ύπαρξη προσώπου ενός γηπέδου επί των οδών αυτών, επέρχονται μόλις διαμορφωθεί το ελάχιστο πλάτος και τα λοιπά αναγκαία γεωμετρικά χαρακτηριστικά και εκδοθεί σχετική διαπιστωτική πράξη του οικείου Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης ή του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

7. Στον Ενιαίο Ψηφιακό Χάρτη του Μέρους Γ' του ν. 4635/2019 (Α' 167), και, ειδικότερα, στα γεωχωρικά δεδομένα που εντάσσονται στον Ενιαίο Ψηφιακό Χάρτη σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 6 του ως άνω νόμου, περιλαμβάνονται και οι χαρακτηρισμένοι δρόμοι του εθνικού, επαρχιακού και δημοτικού δικτύου.

8. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται οι προδιαγραφές και κάθε άλλο θέμα σχετικό με το σχεδιασμό και τον χαρακτηρισμό δημοτικών οδών του παρόντος άρθρου.».

#### Άρθρο 15

Εναρμόνιση χωροταξικών και πολεοδομικών διατάξεων προς το νέο σύστημα χωρικού σχεδιασμού  
– Τροποποίηση του άρθρου 12 του ν. 4447/2016

Στο άρθρο 12 του ν. 4447/2016 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 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 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.».

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄**

### **Διατάξεις για τη θαλάσσια χωροταξία**

#### **Άρθρο 16**

Πεδίο εφαρμογής – 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 θαλάσσιων ζωνών, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις της Σύμβασης των Ηνωμένων Εθνών για το Δίκαιο της Θάλασσας.».

#### **Άρθρο 17**

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 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 συνδεδεμένων 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. 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 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 18

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 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 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 ανθεκτικότητα στις επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής.»

#### Άρθρο 19

Θέσπιση και εφαρμογή του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού – Τροποποίηση του άρθρου 5 του ν. 4546/2018

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 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 και

β) τα θαλάσσια χωροταξικά Πλαίσια του άρθρου 6.

Κατά την εκπόνηση της εθνικής χωρικής στρατηγικής για το θαλάσσιο χώρο και 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, ανεξάρτητα από την ύπαρξη ή μη έκθεσης αξιολόγησης του, σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπεται στις παραγράφους 4, 5 και 6 του άρθρου 6.».

## Άρθρο 20

Δομή του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού – Τροποποίηση του άρθρου 6 του 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

Δομή του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού

1. α. Η εθνική χωρική στρατηγική για το 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 το θαλάσσιο χώρο αποτελεί κείμενο αρχών για την ανάπτυξη και το 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 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:

αα) 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 υπουργικού συμβουλίου, ύστερα από εισήγηση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και ανακοινώνεται, μετά 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 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, 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 υποπεριφερειακού, περιφερειακού ή διαπεριφερειακού επιπέδου. Καθορίζονται από την εθνική χωρική στρατηγική για τον θαλάσσιο χώρο. Αν η εθνική χωρική στρατηγική για το 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 το 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, οι κατευθύνσεις του υφιστάμενου Χωρικού Σχεδιασμού του ν. 4447/2016, στο 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 έγκρισή 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,
- 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.».

#### Άρθρο 21

Ελάχιστες απαιτήσεις για το 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 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»:

- 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 22

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

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 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 ενδιαίτηματα 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 το ν. 3028/2002.»

Άρθρο 23

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 το 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 άρθρο 6 του ν. 4048/ 2012 (Α' 34). Τα δύο στάδια λαμβάνουν χώρα ταυτόχρονα, με συνολική χρονική διάρκεια ενός (1) μηνός.

β) ως προς τα θαλάσσια χωροταξικά πλαίσια:

αα) 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.».

2. Αντικαθίσταται η περ. β' της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4546/2018, το οποίο 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 το 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 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 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 εμπειρογνομόνων με συμμετοχή, κατά περίπτωση, εκπροσώπων εμπλεκόμενων δημόσιων αρχών και φορέων, καθώς επίσης και επιστημονικών φορέων.»

#### Άρθρο 24

Εθνική στρατηγική για τη διαχείριση του θαλάσσιου περιβάλλοντος – Τροποποίηση των άρθρων 4 και 20 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 αιγιαλιτιδας 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.

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 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 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 Πρωτόκολλα



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.»

2. Αντικαθίσταται η παρ. 1 του άρθρου 20 του ν. 3983/2011, το οποίο 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, 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 στο 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 25

Καταργούμενες διατάξεις

Το άρθρο 18 του ν. 3983/2011 καταργείται.

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'

#### Ρυθμίσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση και τους οργανωμένους υποδοχείς

#### Άρθρο 26

##### Σκοπός

Με τις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου επιδιώκεται ο σταδιακός περιορισμός της δόμησης σε περιοχές, για τις οποίες δεν υπάρχει καμιάς μορφής σχεδιασμός, και η παροχή κινήτρων για τη συγκέντρωση περιβαλλοντικών οχληρών δραστηριοτήτων σε οργανωμένους υποδοχής.

#### Άρθρο 27

##### 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 από εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου, κατ' αρχήν δεν προορίζονται για δόμηση.

2. Στα γήπεδα της προηγούμενης παραγράφου, 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 κατ' αρχήν 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 έχουν καθορισθεί χρήσεις γης από εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου, η

δόμηση είναι δυνατή για τις χρήσεις γης και με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που προβλέπονται από το σχέδιο χρήσεων γης. 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 του παρόντος άρθρου 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 στην εν τοις πράγμασι δημιουργία νέων οικισμών χωρίς εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο.

#### Άρθρο 28

##### Διατάξεις γενικής εφαρμογής στην εκτός σχεδίου δόμηση

1. Για τις ανάγκες της εκτός σχεδίου δόμησης θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα, με ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου 4.000 τετραγωνικά μέτρα, πρόσωπο σε εθνική, επαρχιακή, δημοτική οδό κατηγορίας Α ή σε κοινόχρηστο χώρο τουλάχιστον σαράντα πέντε (45) μ. και ελάχιστο βάθος πενήντα (50) μ. Ειδικά για χρήσεις της περίπτωσης 15. Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις (ν. 4276/2014) της παραγράφου ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018 (Α' 114) το ελάχιστον εμβαδόν που πρέπει να έχουν τα γήπεδα, ώστε να θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, είναι 8.000 τ.μ.. Κατ' εξαίρεση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα γήπεδα εμβαδού κάτω των 8.000 τ.μ. και ελάχιστου εμβαδού 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 προϋποθέσεις.

2. Οι ρυθμίσεις της προηγούμενης παραγράφου που αφορούν στο ελάχιστο πρόσωπο δεν ισχύουν για την ανέγερση εγκαταστάσεων αγροτικών εκμεταλλεύσεων και δραστηριοτήτων της περ. 24 της παρ. ΙΙ του άρθρου 1 π.δ. 59/2018, εφόσον εξυπηρετούνται από αγροτικούς ή δασικούς δρόμους, καθώς και ορειβατικών καταφυγίων, η ανέγερση των οποίων επιτρέπεται και σε γήπεδα που εξυπηρετούνται αποκλειστικά από μονοπάτια.

3. Κατ' εξαίρεση της προϋπόθεσης περί προσώπου που τίθεται στην παρ. 1, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα και εφόσον έχουν πρόσωπο σε δημοτική οδό κατηγορίας Β, γήπεδα στα οποία ανεγείρονται:

α. Ξενοδοχεία ιδιαιτέρως αναβαθμισμένα ή αναβαθμισμένα, κατά την έννοια του άρθρου 108,

β. Εμπορικές αποθήκες,

γ. Κτίρια και εγκαταστάσεις των εξής ειδικών χρήσεων της παρ. ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018:

αα. νοσοκομεία (περιφερειακά και γενικά) και νοσοκομεία - κέντρα υγείας της περ. 8.2.1,

ββ. ιδιωτικές κλινικές της περ. 8.2.2,

γγ. κτίρια εμπορικών καταστημάτων της περ. 10, και αμιγών κτιρίων γραφείων, η μέγιστη εκμετάλλευση,

δδ. κέντρα δεδομένων (Data Centres) της περ. 21.Α,

εε. επαγγελματικά εργαστήρια της περ. 22,

στστ. βιοτεχνικές, βιομηχανικές εγκαταστάσεις της περ. 23,

3. Οι ελάχιστες αποστάσεις του κτιρίου ορίζονται ως εξής:

α) Από τα όρια του γηπέδου 15 μέτρα τουλάχιστον.

β) Κατά παρέκκλιση των ανωτέρω:

αα) Προκειμένου για ανέγερση κατοικίας, σε γήπεδα που υφίστανται κατά την 15η.4.1981, ημέρα δημοσίευσης του από 27.3.1981 π.δ. (Δ' 209), με ελάχιστο εμβαδόν 4.000 τ.μ., οι πλάγιες αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του γηπέδου ορίζονται σε 7,50 μέτρα, εφόσον, τηρουμένης της απόστασης των 15 μέτρων, δεν είναι δυνατή η οικοδόμηση. Το μέγιστο πλάτος του κτιρίου στην περίπτωση αυτή πρέπει να μην υπερβαίνει τα 10 μέτρα.

ββ) Οι πλάγιες και οπίσθιες αποστάσεις των κατά παρέκκλιση άρτιων και οικοδομήσιμων γηπέδων της παρ. 2 ορίζονται σε πέντε (5) μέτρα τουλάχιστον για τα γήπεδα.

Για τα γήπεδα της περ. β' οι αποστάσεις αυτές ισχύουν μόνον εφόσον τα μήκη προσώπου και βάθους του γηπέδου είναι μικρότερα των: 20 μέτρα για το πρόσωπο και 35 μέτρα για το βάθος για τα γήπεδα της υποπερ. αα' και 45 μέτρα για το πρόσωπο και 50 μέτρα για το βάθος για τα γήπεδα της υποπερ. ββ'.

γ) Οι αποστάσεις του κτιρίου ορίζονται εκ του ορίου της ζώνης απαλλοτριώσεως για τη σιδηροδρομική γραμμή 15 μέτρα τουλάχιστον, από την όχθη τυχόν ρέματος 10 μέτρα τουλάχιστον και 10 μέτρα τουλάχιστον από τα όρια δασικής έκτασης. Οι αποστάσεις αυτές υπερισχύουν των αποστάσεων της περ. β' για γήπεδα, όπου το όριο της ιδιοκτησίας ταυτίζεται με το όριο της ζώνης απαλλοτριώσεως για τη σιδηροδρομική γραμμή, την όχθη ρέματος ή το όριο δασικής έκτασης.

5. Σε κάθε περίπτωση, η ελάχιστη απόσταση των κάθε είδους κτιρίων, συμπεριλαμβανομένων και των περιφράξεων με μόνιμη κατασκευή, πρέπει να ανέρχεται τουλάχιστον σε 9 μέτρα από τον άξονα των δρόμων που περιβάλλουν το γήπεδο.

6. Το κτίριο που ανεγείρεται εντός του γηπέδου πρέπει να είναι ενιαίο όταν βρίσκεται: α. σε προστατευόμενη περιοχή, β. σε απόσταση ενός χιλιομέτρου (1 χλμ.) από την ακτογραμμή, γ. σε απόσταση ενός χιλιομέτρου (1 χλμ.) από παραδοσιακούς οικισμούς. Στις περιπτώσεις αυτές, επιτρέπεται η διάσπασή τους σε περισσότερα κτίρια μόνο μετά από γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

7. Το ανώτατο ύψος των κτισμάτων απαγορεύεται να υπερβαίνει τον υδροκρίτη. Εξαιρούνται οι κεραιές 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 υπ' αρ. οικ. 63234/ 19.12.2012 απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

8. Απαγορεύεται η ανέγερση κτισμάτων σε υποστυλώματα (PILOTIS).

9. Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης των γηπέδων ορίζεται σε δέκα τοις εκατό (10%) της επιφάνειας τους.

## Άρθρο 29

### Μέγιστος συντελεστής δόμησης

1. Για τις ανάγκες της εκτός σχεδίου δόμησης, ο μέγιστος συντελεστής δόμησης, συμπεριλαμβανομένων και των τυχόν επιτρεπόμενων παρεκκλίσεων, ανέρχεται κατ' αρχήν σε

0,18.

2. Για τις πιο κάτω περιπτώσεις, ο μέγιστος συντελεστής δόμησης προσδιορίζεται ως εξής:

α. Σε 0,8, για κτίρια και εγκαταστάσεις των εξής ειδικών χρήσεων της παρ. ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2028 (Α' 114):

αα. κέντρα δεδομένων (Data Centres) της περ. 21.Α,

ββ. επαγγελματικά εργαστήρια της περ. 22,

γγ. αγροτικές εκμεταλλεύσεις - εγκαταστάσεις και δραστηριότητες της περ. 24 (πλην των σιλό, για τα οποία ο μέγιστος συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,4),

δδ. σταθμοί αστικών Υπεραστικών Λεωφορείων, Τρόλεϊ, Τραμ της περ. 26.6,

στοστ. κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (ΚΤΕΟ, ΙΚΤΕΟ) της περ. 27,

β. Σε 0,6 για βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις της περ. 23 της παρ. ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018,

γ. Σε 0,54 για κτίρια και εγκαταστάσεις των εξής ειδικών χρήσεων της παρ. ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018:

αα. νοσοκομεία (περιφερειακά και γενικά) και νοσοκομεία - κέντρα υγείας της περ. 8.2.1,

ββ. ιδιωτικές κλινικές της περ. 8.2.2,

δ. Σε 0,27 για κτίρια και εγκαταστάσεις των εξής ειδικών χρήσεων της παρ. ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2028 (Α' 114):

αα. κοινωνική πρόνοια της περ. 2,

ββ. εκπαίδευση της περ. 3,

ε. Στην περίπτωση αμιγών κτιρίων εμπορικών καταστημάτων της περ. 10, και αμιγών κτιρίων γραφείων, η μέγιστη εκμετάλλευση ανέρχεται σε 600 τ.μ.,

στ. Για τα ξενοδοχεία της υποπερ. αα' της περ. α' της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014 (Α' 155):

αα) για γήπεδα εμβαδού μέχρι 50 στρέμματα δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,18.

ββ) για γήπεδα εμβαδού μέχρι 100 στρέμματα για μεν τα πρώτα 50 στρέμματα ορίζεται όπως στην περ. α' για δε τα επιπλέον δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 0,15.

γγ) για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των 100 στρεμμάτων δια μεν τα πρώτα 100 στρέμματα ορίζεται όπως στην υποπερ. ββ' για δε τα επιπλέον δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 0,10.

δδ) προκειμένου περί ξενοδοχείων ιδιαιτέρως αναβαθμισμένων ή αναβαθμισμένων, κατά την έννοια του άρθρου 108, ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει, αντιστοίχως, το 0,2 και το 0,19, σε όλη την έκταση του γηπέδου

ζ. Για τις οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις της υποπερ. ββ' της περ. α' της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014, ορίζεται σε 0,1.

### Άρθρο 30

#### Κατοικία

Για τις ανάγκες της εκτός σχεδίου δόμησης, για τα κτίρια κατοικίας της περ. ΙΙ.1 του άρθρου 1 του π.δ. 59/2028 (Α' 114), η μεγίστη επιτρεπομένη επιφάνεια του κτιρίου ως και η συνολική επιφάνεια των ορόφων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει:

1. Για γήπεδα εμβαδού μέχρι 2.000 τ.μ. τα 150 τ.μ.

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 δομήσεως 0,018.

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.

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.

2. 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.

3. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι όροι δόμησης του άρθρου 28.

### Άρθρο 31

Συντελεστής δόμησης στις οργανωμένες μορφές ανάπτυξης δραστηριοτήτων – Τροποποίηση του άρθρου 52 του ν. 3982/2011

1. Τροποποιούνται οι παρ. 2, 3, 6 και 9 του άρθρου 52 του ν. 3982/2011 (Α' 143), το οποίο διαμορφώνεται ως εξής:

#### «Άρθρο 52

##### Πολεοδόμηση των Επιχειρηματικών Πάρκων

1. Μετά τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της απόφασης του άρθρου 47 παρ. 1, τα Επιχειρηματικά Πάρκα του άρθρου 41 παρ. α' έως ε' πολεοδομούνται. Για την πολεοδόμηση του Επιχειρηματικού Πάρκου καταρτίζεται από την ΕΑΝΕΠ πολεοδομική μελέτη με βάση οριζοντιογραφία και υψομετρικό τοπογραφικό και κτηματογραφικό διάγραμμα. Η πολεοδομική μελέτη περιλαμβάνει το πολεοδομικό - ρυμοτομικό σχέδιο, τον πολεοδομικό κανονισμό, έκθεση που περιγράφει και αιτιολογεί τις προτεινόμενες ρυθμίσεις, τους όρους δόμησης, τις χρήσεις γης και τους σχετικούς περιορισμούς ή απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις και κάθε άλλη ρύθμιση που επιβάλλεται από πολεοδομικούς λόγους

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. 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 παρ. 1 του άρθρου 6α του ίδιου 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. 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 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 ύψος αυτό δεν δύναται να υπερβαίνει τα τριάντα δύο (32) μέτρα.

3. α) Με την επιφύλαξη της παρ. 9, η πολεοδομική μελέτη εγκρίνεται με απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης ύστερα από γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

β) Η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης πραγματοποιείται με την κατάρτιση από την ΕΑΝΕΠ της πράξης εφαρμογής, η οποία εγκρίνεται με απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

γ) Με την επιφύλαξη της παρ. 9, η εγκεκριμένη πράξη εφαρμογής κοινοποιείται από την ΕΑΝΕΠ στην αρμόδια Διεύθυνση της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας μέσα σε τρία (3) έτη από τη δημοσίευση της απόφασης της παρ. 1 του άρθρου 47. Παράταση της προθεσμίας αυτής χορηγείται με κοινή απόφαση των Υπουργών Ανάπτυξης και Επενδύσεων και Περιβάλλοντος και Ενέργειας και για χρονικό διάστημα που δεν ξεπερνά τα δύο (2) έτη. Με όμοια απόφαση χορηγείται παράταση για χρονικό διάστημα που δεν ξεπερνά τα δύο (2) έτη και στις περιπτώσεις που δεν έχει εκδοθεί η διαπιστωτική πράξη της παρ. 1 του άρθρου 61.

4. Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων που βρίσκονται μέσα στα όρια του Επιχειρηματικού Πάρκου και εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο οφείλουν να συμμετάσχουν στις δαπάνες για τη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων και των έργων υποδομής με εισφορές σε γη και σε χρήμα.

5. Η εισφορά σε γη αποτελείται από ποσοστό επιφάνειας κάθε ιδιοκτησίας πριν από την πολεοδόμησή της, το οποίο ανέρχεται σε είκοσι πέντε τοις εκατό (25 %) της αρχικής έκτασης της ιδιοκτησίας.

Σε περίπτωση συγκυριότητας εξ αδιαιρέτου, τα ποσοστά εισφοράς σε γη εφαρμόζονται στο εμβαδόν που αντιστοιχεί στο ιδανικό μερίδιο κάθε συνιδιοκτήτη, όπως έχει διαμορφωθεί κατά την ημερομηνία έκδοσης της απόφασης έγκρισης ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου. Ως εμβαδόν ιδιοκτησίας για τον υπολογισμό της εισφοράς σε γη θεωρούνται τα εμβαδά που έχουν οι ιδιοκτησίες κατά την ημερομηνία έκδοσης της απόφασης του άρθρου 47 παρ. 1. Σε εισφορά σε γη υποχρεούνται και οι ιδιοκτησίες που ανήκουν στο Δημόσιο, τους Ο.Τ.Α. ή άλλα νομικά πρόσωπα του δημόσιου τομέα. Οι κοινόχρηστοι χώροι, που υφίστανται μέσα στα Επιχειρηματικά Πάρκα κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της απόφασης του άρθρου 47 παρ. 1, συνυπολογίζονται για τον προσδιορισμό της εισφοράς σε γη των ιδιοκτητών, η οποία μειώνεται κατά αντίστοιχο ποσοστό, με

εξαίρεση τους δρόμους του εθνικού και επαρχιακού οδικού δικτύου και τις εκτάσεις γης που ανήκουν στο Δημόσιο ή τους Ο.Τ.Α. και μπορούν να αξιοποιηθούν από την πολεοδομική μελέτη για τις δραστηριότητες του άρθρου 43. Τα εδαφικά τμήματα που προέρχονται από εισφορά σε γη διατίθενται για τη δημιουργία άλλων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων μέσα στα Επιχειρηματικά Πάρκα.

6. Η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται στο εμβαδόν της ιδιοκτησίας, όπως αυτή διαμορφώνεται με την πράξη εφαρμογής και ανέρχεται στο δεκαπέντε τοις εκατό (15%) της αξίας που έχει αυτή, κατά τον χρόνο της έγκρισης της πράξης εφαρμογής. Η εισφορά αυτή βεβαιώνεται με ατομική διοικητική πράξη από την αρμόδια υπηρεσία της Αποκεντρωμένης Διοίκησης και καταβάλλεται, μετά την έγκριση της πράξης εφαρμογής, σε ειδικό λογαριασμό της ΕΑΝΕΠ που τηρείται για τον σκοπό αυτό, σε έξι (6) ισόποσες εξαμηνιαίες δόσεις για την υλοποίηση των κοινόχρηστων χώρων και των έργων υποδομής. Με την ίδια πράξη καθορίζονται και τα σχετικά διαστήματα καταβολής των έξι (6) δόσεων. Οι δόσεις καταβάλλονται εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών από τις προβλεπόμενες ημερομηνίες καταβολής. Η ΕΑΝΕΠ ενημερώνει την Αποκεντρωμένη Διοίκηση για τις εισπράξεις που έχουν πραγματοποιηθεί, σε τακτά χρονικά διαστήματα ανά υπόχρεο και χρέος. Σε περίπτωση μη εμπρόθεσμης καταβολής κάποιας δόσης, η οφειλή καθίσταται ληξιπρόθεσμη και με ευθύνη της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ενημερώνεται η αρμόδια, για την έκδοση του αποδεικτικού ενημερότητας, Δ.Ο.Υ. του οφειλέτη, για τη δέσμευση αυτής, με ανάλογη εφαρμογή της παρ. 3 του άρθρου 12 του ν. 4174/2013 (Α' 43). Η άρση της δέσμευσης χορήγησης του αποδεικτικού ενημερότητας γίνεται αν εξοφληθούν ολικά οι βεβαιωμένες οφειλές προς την ΕΑΝΕΠ.

Σε περιοχές όπου δεν εφαρμόζεται αντικειμενικό σύστημα αξιών, η αξία της έκτασης προσδιορίζεται από την οικεία Δ.Ο.Υ. Αν τα ποσά που συγκεντρώνονται από τις εισφορές, μαζί με τις λοιπές πηγές χρηματοδότησης, δεν επαρκούν για την υλοποίηση των έργων υποδομής, μπορεί να ορίζεται πρόσθετη εισφορά σε χρήμα. Αν τα ποσά που συγκεντρώνονται από τις εισφορές υπερκαλύπτουν τα απαιτούμενα για την υλοποίηση των έργων υποδομής, το πλεόνασμα περιέρχεται στην ΕΑΝΕΠ για τους σκοπούς της, και κατατίθεται στον ειδικό λογαριασμό που τηρείται, σύμφωνα με την περ. ιβ' της παρ. 2 του άρθρου 59.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Ανάπτυξης και Επενδύσεων καθώς και του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων δύναται να καθορίζονται ειδικότερες λεπτομέρειες για τη διαδικασία είσπραξης των εισφορών σε χρήμα, δέσμευσης χορήγησης του αποδεικτικού ενημερότητας και άρσης αυτής, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

7. Σε περίπτωση αδυναμίας εισφοράς σε χρήμα, ο ιδιοκτήτης υποχρεούται σε αντίστοιχη εισφορά γης. Αν τα οικόπεδα που προέρχονται από μετατροπή χρηματικής εισφοράς σε εισφορά σε γη πλεονάζουν, η ΕΑΝΕΠ μπορεί να χρησιμοποιεί τη γη αυτή για τις χρήσεις που επιτρέπονται στο Επιχειρηματικό Πάρκο ή να την εκποιεί ή να παραχωρεί τη χρήση της. Επίσης, αν κριθεί από την αρμόδια υπηρεσία ότι η εισφορά σε γη πρέπει να ληφθεί από μη ρυμοτομούμενο τμήμα ιδιοκτησίας, πλην όμως το τμήμα αυτό δεν είναι αξιοποιήσιμο πολεοδομικά ή δεν προβλέπεται από την πολεοδομική μελέτη ή η αφαίρεσή του είναι φανερά επιζήμια για την ιδιοκτησία, μπορεί να μετατρέπεται σε ισάξια εισφορά σε χρήμα που διατίθεται αποκλειστικά για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων ή έργων υποδομής στο Επιχειρηματικό Πάρκο.

8. Μόλις η ΕΑΝΕΠ καταρτίσει την πολεοδομική μελέτη και την πράξη εφαρμογής, έχει υποχρέωση να τις δημοσιοποιήσει. Ενστάσεις κατά της υπό έγκριση πολεοδομικής μελέτης ή της πράξης εφαρμογής υποβάλλονται στο Γενικό Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ο οποίος αποφασίζει επ' αυτών πριν από την έγκριση. Οι προδιαγραφές, ο τύπος, το περιεχόμενο των

πολεοδομικών μελετών και τα έγγραφα που τις συνοδεύουν, η διαδικασία δημοσιοποίησης της πολεοδομικής μελέτης και της πράξης εφαρμογής, υποβολής και εκδίκασης των ενστάσεων, οι σχετικές προθεσμίες και κάθε άλλο σχετικό θέμα ρυθμίζονται με την απόφαση της παρ. 6 του άρθρου 46.

9. Αν η ΕΑΝΕΠ καταστεί κυρία του συνόλου της έκτασης του Επιχειρηματικού Πάρκου, η πολεοδόμηση γίνεται σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπεται στις παρ. 1 και 2, χωρίς τη σύνταξη πράξης εφαρμογής, και η πολεοδομική μελέτη μπορεί να κατατίθεται στην αρμόδια Διεύθυνση της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων και να εγκρίνεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Ανάπτυξης και Επενδύσεων, Περιβάλλοντος και Ενέργειας και των καθ' ύλην συναρμόδιων υπουργών, είτε κατά την παρ. 1 του άρθρου 47 είτε σε χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει το ένα έτος από την έκδοση της απόφασης έγκρισης του ΕΠ της παρ. 1 του άρθρου 47. Σε περίπτωση που η πολεοδομική μελέτη κατατίθεται για έγκριση στην αρμόδια υπηρεσία της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, σύμφωνα με την περ. α' της παρ. 3, τίθεται προθεσμία ενός (1) έτους από την έκδοση της κοινής υπουργικής απόφασης της παρ. 1 του άρθρου 47 για την κατάρτιση και την υποβολή της. Η ΕΑΝΕΠ, ως μοναδικός ιδιοκτήτης, υποχρεούται να διαθέσει την απαιτούμενη από την πολεοδομική μελέτη, έκταση για τους δρόμους, το πράσινο και τους λοιπούς κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους και εγκαταστάσεις.

Στην περίπτωση που η ΕΑΝΕΠ αιτείται την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης του ΕΠ μαζί με την κοινή υπουργική απόφαση του άρθρου 47, η διαδικασία γνωμοδοτήσεων του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος Αποκεντρωμένης Διοίκησης (ΣΧΟ-ΠΑΔ) και του Δήμου διενεργείται και ολοκληρώνεται παράλληλα με τη διαδικασία γνωμοδοτήσεων του Περιφερειακού Συμβουλίου, των Διευθύνσεων Χωροταξίας και ΕΑΡΘ του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του αρμοδίου Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου (όπου απαιτείται). Οι γνωμοδοτήσεις αυτές αποστέλλονται στη Διεύθυνση Βιομηχανικής Χωροθεσίας και Περιβάλλοντος της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας για τις περαιτέρω ενέργειες. Η τελική εισήγηση προς τους αρμόδιους Υπουργούς για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης με την κοινή υπουργική απόφαση του άρθρου 47, γίνεται σε αυτήν την περίπτωση από τη Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

10. Επιχειρηματικά Πάρκα του παρόντος νόμου μπορεί να ιδρύονται και σε περιοχές με εγκεκριμένες πολεοδομικές μελέτες βάσει του ν. 1337/1983 (Α' 33) ή άλλων νόμων, εφόσον υπάρχει συμβατότητα ως προς τις χρήσεις γης. Οι ΕΑΝΕΠ στην περίπτωση αυτή θα ακολουθούν τη λοιπή διαδικασία ίδρυσης ΕΠ που προβλέπεται από τον παρόντα νόμο.

11. Η εισφορά σε χρήμα των ιδιοκτητών ακινήτων που βρίσκονται στα όρια Επιχειρηματικού Πάρκου σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου εντός της Περιφέρειας Αττικής υπολογίζεται στο εμβαδόν της ιδιοκτησίας, όπως αυτή διαμορφώνεται με την πράξη εφαρμογής και ανέρχεται στο δέκα τοις εκατό (10%) της αξίας που έχει αυτή κατά το χρόνο της έγκρισης της πράξης εφαρμογής. Κατά τα λοιπά ισχύουν τα οριζόμενα στο παρόν άρθρο.

12. Κατά τα λοιπά, για ό,τι δεν ρυθμίζεται ρητά στο παρόν άρθρο, που ισχύει κατά παρέκκλιση, εφαρμόζονται οι διατάξεις του ν. 1337/1983 (Α' 33) και άλλων γενικών πολεοδομικών διατάξεων.».

#### Άρθρο 32

Ρυθμίσεις για οργανωμένη τουριστική ανάπτυξη – Τροποποίηση του άρθρου 29 του ν. 2545/1997 και του του άρθρου 9 του ν. 4002/2011

1. Η περ. δ' της παρ. 6 του άρθρου 29 του ν. 2545/1997 (Α' 254) αντικαθίσταται και το άρθρο 29



του ν. 2545/1997 διαμορφώνεται ως εξής:

#### «Άρθρο 29

##### Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.)

1. α. Ως Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.) κατά την έννοια των άρθρων 2 παρ. 1 εδάφιο λ' και 9 παρ. 12 του ν. 1892/1990 (Α' 101), χαρακτηρίζονται δημόσιες ή ιδιωτικές εκτάσεις εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του 1923 και εκτός ορίων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, όπου δημιουργείται ένα σύνολο τουριστικών εγκαταστάσεων αποτελούμενο από ξενοδοχεία διαφόρων λειτουργικών μορφών, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014 (Α' 155), καθώς και συμπληρωματικές εγκαταστάσεις αναψυχής, άθλησης και γενικά υπηρεσιών διάθεσης του ελεύθερου χρόνου των τουριστών.

Οι Π.Ο.Τ.Α. αποτελούν Ειδικό Χωρικό Σχέδιο του άρθρου 8 του ν. 4447/2016 (Α' 241). Για τη χωρική οργάνωσή τους εφαρμόζονται οι διατάξεις του παρόντος άρθρου, καθώς και η διαδικασία της παρ. 5 του άρθρου 8 του ν. 4447/2016.

β. Δρόμοι ή άλλα φυσικά εμπόδια ή τεχνητά έργα, καθώς και ρέματα που διαπερνούν εκτάσεις που χρησιμοποιούνται για τη δημιουργία Π.Ο.Τ.Α. δεν συνιστούν κατάτμηση αυτών. Για τη διατήρηση του ενιαίου της έκτασης και εφόσον το φυσικό ή τεχνητό εμπόδιο παρουσιάζει στοιχεία υψηλής επικινδυνότητας (εθνικές οδοί, επαρχιακές οδοί μεγάλης κυκλοφορίας, ποταμοί, χείμαρροι, κλπ.), πρέπει να εξασφαλίζεται η δυνατότητα λειτουργικής ενοποίησης του/των γηπέδου/ων μέσω γεφύρωσης του ρέματος ή του δρόμου ή ενοποίησης των τμημάτων με κατάλληλο τεχνικό έργο. Με το προεδρικό διάταγμα της περ. α' της παρ. 3 του άρθρου αυτού για το χαρακτηρισμό και την οριοθέτηση της Π.Ο.Τ.Α. καθορίζονται τα αναγκαία, για την αποκατάσταση της λειτουργικής ενοποίησης του γηπέδου, τεχνικά έργα. Με το ίδιο προεδρικό διάταγμα, το οποίο στην περίπτωση αυτή προτείνεται και από τον Υπουργό Υποδομών και Μεταφορών, οδοί που διασχίζουν τις Π.Ο.Τ.Α. μπορούν να μετατοπίζονται κατά το σχήμα, την έκταση και τη θέση τους για την καλύτερη λειτουργική εξυπηρέτηση της Π.Ο.Τ.Α. και εξασφάλιση της συνέχειας των εκτάσεών της, καθώς και να καθορίζονται τα απαραίτητα έργα για την εξασφάλιση της πρόσβασης τρίτων ιδιοκτητών και άλλων χρηστών που εξυπηρετούνταν από τις μετατοπιζόμενες οδούς. Με το ίδιο προεδρικό διάταγμα, τα εντός των ορίων της Π.Ο.Τ.Α. τμήματα των οδών αυτών, εφόσον κρίνεται από τις αρμόδιες υπηρεσίες ότι η διατήρησή τους δεν είναι αναγκαία για την εξυπηρέτηση του κοινού ή τρίτων, μπορούν να καταργούνται και να ενσωματώνονται στην έκταση της Π.Ο.Τ.Α. Η απόκτηση της κυριότητας των τμημάτων των καταργούμενων οδών από τον φορέα της Π.Ο.Τ.Α. θεωρείται δημόσιας ωφέλειας και για την ιδιοκτησιακή ενσωμάτωσή τους στην έκταση της Π.Ο.Τ.Α. εφαρμόζονται οι διατάξεις περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων.

2.α. Οι Π.Ο.Τ.Α. αναπτύσσονται από τον ίδιο φορέα ίδρυσης και εκμετάλλευσης σε ένα ή περισσότερα τμήματα εντός της ίδιας Περιφερειακής Ενότητας. Η έκταση στην οποία αναπτύσσεται η Π.Ο.Τ.Α. ή σε περίπτωση που αποτελείται από περισσότερα τμήματα το μεγαλύτερο τμήμα αυτής, πρέπει να έχει επιφάνεια τουλάχιστον 800 στρέμματα και να είναι ιδιόκτητο κατά 80% τουλάχιστον.

β. Οι Π.Ο.Τ.Α. αποτελούν οργανωμένο υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων, οι οποίες πρέπει να περιέχουν τουριστικές επενδύσεις που να εξασφαλίζουν τη βιωσιμότητα του προγράμματος ανάπτυξης. Η επάρκεια των επενδύσεων αυτών κρίνεται κατά τη διαδικασία οριοθέτησης και χαρακτηρισμού Π.Ο.Τ.Α.

γ. Στις Π.Ο.Τ.Α. επιτρέπεται να περιλαμβάνονται όλες οι κατηγορίες και το περιεχόμενο των χρήσεων γης της κατηγορίας τουρισμός αναψυχή, που ορίζονται στο εκάστοτε ισχύον νομοθετικό πλαίσιο, κατά την ημερομηνία έκδοσης του προεδρικού διατάγματος χαρακτηρισμού και οριοθέτησης της Π.Ο.Τ.Α.

Εκ των ως άνω χρήσεων η χρήση κατοικίας επιτρέπεται εντός Π.Ο.Τ.Α. μόνον υπό την προϋπόθεση ότι το πρόγραμμα τουριστικής ανάπτυξης της Π.Ο.Τ.Α. περιλαμβάνει κατ' ελάχιστον τουριστικά καταλύματα κατηγορίας πέντε ή/και τεσσάρων αστέρων με συνολική δυναμικότητα τουλάχιστον 1.000 κλινών και δύο τουλάχιστον εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής. Εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής που αποτελούν τμήμα Σύνθετων Τουριστικών Καταλυμάτων εντός Π.Ο.Τ.Α. λαμβάνονται υπόψη για την ικανοποίηση της προϋπόθεσης αυτής.

3.α. Ο χαρακτηρισμός και η οριοθέτηση των Π.Ο.Τ.Α. γίνεται μετά από αίτηση φυσικών ή νομικών προσώπων του ιδιωτικού ή και του δημόσιου τομέα με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Πολιτισμού και Αθλητισμού και Τουρισμού ύστερα από γνώμη του οικείου περιφερειακού συμβουλίου. Η ανωτέρω γνώμη παρέχεται το αργότερο εντός τριάντα (30) ημερών από την παραλαβή του σχετικού φακέλου. Παρερχομένης απράκτου της προθεσμίας αυτής, το ως άνω προεδρικό διάταγμα εκδίδεται χωρίς τη γνώμη του περιφερειακού συμβουλίου. Εφόσον στην Π.Ο.Τ.Α. περιλαμβάνονται και εκτάσεις που υπάγονται σε ειδικά καθεστώτα, όπως είναι ιδίως χώροι αρχαιολογικού ή ιστορικού ενδιαφέροντος, δάση και δασικές εκτάσεις, ή περιοχές προστασίας της φύσης και του τοπίου, η ένταξη των οποίων εντός των ορίων Π.Ο.Τ.Α. δεν αντίκειται στην ισχύουσα νομοθεσία, το προεδρικό διάταγμα προσυπογράφουν επιπλέον και οι καθ' ύλην αρμόδιοι Υπουργοί.

β. Της προτάσεως για την έκδοση του πιο πάνω προεδρικού διατάγματος προηγείται η έγκριση Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων σύμφωνα με τη διαδικασία που ορίζεται στην υπ' αριθ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/ οικ. 107017/28.8.2006 κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του Υφυπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης (Β' 1225).

γ. Ο χαρακτηρισμός εκτάσεων ως Π.Ο.Τ.Α. εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις των εγκεκριμένων χωροταξικών σχεδίων εθνικού ή περιφερειακού επιπέδου, με τις χρήσεις γης και λειτουργίες της ευρύτερης περιοχής, καθώς και με τους ευρύτερους αναπτυξιακούς στόχους.

δ. Οι εκτάσεις που χαρακτηρίζονται ως Π.Ο.Τ.Α. μπορεί να πολεοδομούνται, στο σύνολο ή σε τμήμα τους.

4.α. Με το παραπάνω προεδρικό διάταγμα καθορίζονται και εγκρίνονται τα εξής: αα. Οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης στο πλαίσιο εφαρμογής της διάταξης της παρ. 2 του παρόντος και η μέγιστη ανά χρήση εκμετάλλευση, καθώς και οι τυχόν πρόσθετοι περιορισμοί που αποσκοπούν στον έλεγχο της έντασης κάθε χρήσης.

ββ. Η γενική διάταξη των προβλεπόμενων εγκαταστάσεων, με ένδειξη των τμημάτων της Π.Ο.Τ.Α. που τυχόν θα πολεοδομηθούν και της μέγιστης ανά χρήση εκμετάλλευσης στα τμήματα της Π.Ο.Τ.Α. που δεν πολεοδομούνται, καθώς και τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής.

γγ. Ο φορέας ίδρυσης και εκμετάλλευσης της Π.Ο.Τ.Α..

δδ. Ειδικές ζώνες προστασίας περιμετρικά της οριοθετούμενης Π.Ο.Τ.Α., στις οποίες μπορεί να καθορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί στις χρήσεις γης, στους όρους δόμησης και στην εν γένει άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών.

β. Η μεταβολή της έκτασης και των ορίων της Π.Ο.Τ.Α. επιτρέπεται μόνον εφόσον τηρηθούν οι διαδικασίες που προβλέπονται από τις διατάξεις του παρόντος για την ίδρυσή της. Με κοινές αποφάσεις των συναρμοδίων οργάνων των Υπουργείων Περιβάλλοντος και Ενέργειας και

Τουρισμού, επιτρέπονται, μετά την έκδοση του προεδρικού διατάγματος, μεταβολές της έκτασης και των ορίων της Π.Ο.Τ.Α., χωρίς μεταβολή των προβλεπόμενων συνολικών χρήσεων ή της μέγιστης ανά χρήση εκμετάλλευσης, εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

αα. η προκύπτουσα, λόγω της μεταβολής των ορίων, μετά την έκδοση του προεδρικού διατάγματος χαρακτηρισμού και οριοθέτησης, μείωση ή αύξηση της έκτασης της Π.Ο.Τ.Α. δεν υπερβαίνει αθροιστικά το 15% της αρχικώς οριοθετηθείσας έκτασης και ββ. δεν περιλαμβάνονται στην περιοχή επέκτασης της Π.Ο.Τ.Α. εκτάσεις υπαγόμενες σε ειδικά νομικά καθεστώτα ή εκτάσεις για τις οποίες έχουν καθοριστεί μη συμβατές με την Π.Ο.Τ.Α. χρήσεις γης.

Δεν θεωρείται μεταβολή χρήσεως η αντικατάσταση μέρους της επιτρεπόμενης εντός Π.Ο.Τ.Α. συνολικής δυναμικότητας κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων με αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα - τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες της υποπερ. ββ' της περ. β' της παρ. 2 του άρθρου 2 του ν. 4276/2014 με σκοπό τη δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων.

γ. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Πολιτισμού και Αθλητισμού και Τουρισμού, καθορίζονται οι ειδικότερες προϋποθέσεις και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, καθώς και η διαδικασία για τον έλεγχο της συμβατότητας της αιτήσεως με τα δεδομένα του χωροταξικού σχεδιασμού και ρυθμίζονται οι λοιπές λεπτομέρειες για την εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου αυτής.

δ. Η μεταβολή του φορέα ίδρυσης και εκμετάλλευσης Π.Ο.Τ.Α. επιτρέπεται με απόφαση του αρμοδίου οργάνου του Υπουργείου Τουρισμού, η οποία εκδίδεται κατόπιν κοινού αιτήματος του ήδη εγκριθέντος φορέα ίδρυσης και εκμετάλλευσης Π.Ο.Τ.Α. και του προτεινόμενου νέου φορέα, μετά από αξιολόγηση από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Τουρισμού της καταλληλότητας και επιχειρηματικής επάρκειας του νέου φορέα, χωρίς να απαιτείται η τήρηση της διαδικασίας του άρθρου 2 της υπ' αρ. 339/13.2.2012 κοινής απόφασης των Υπουργών Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Πολιτισμού και Τουρισμού (Β' 1209). Για την έγκριση της μεταβολής του φορέα ίδρυσης και εκμετάλλευσης υποβάλλονται προς την αρμόδια υπηρεσία τα δικαιολογητικά των περ. β' και ια' του άρθρου 1 της υπ' αρ. 339/13.2.2012 κοινής απόφασης των Υπουργών Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Πολιτισμού και Τουρισμού. Με την απόφαση του πρώτου εδαφίου μπορεί να χορηγείται προθεσμία έως έξι (6) μήνες για τη μεταβίβαση του συνόλου των εκτάσεων της Π.Ο.Τ.Α. στο νέο φορέα. Σε περίπτωση που δεν καταστεί δυνατή, εντός της παραπάνω προθεσμίας, η κατά τα άνω μεταβίβαση, η απόφαση του πρώτου εδαφίου ανακαλείται και φορέας ίδρυσης και εκμετάλλευσης της Π.Ο.Τ.Α. παραμένει ο φορέας που έχει ήδη καθορισθεί με την πράξη χαρακτηρισμού και οριοθέτησης της Π.Ο.Τ.Α. Για τη διαπίστωση της μεταβίβασης των εκτάσεων της Π.Ο.Τ.Α. στο νέο φορέα εκδίδεται διαπιστωτική πράξη του Προϊσταμένου της Ειδικής Υπηρεσίας Προώθησης και Αδειοδότησης Τουριστικών Επενδύσεων του άρθρου 12 του ν. 4002/2011 (Α' 180). Σε περίπτωση μεταβολής του Φορέα ίδρυσης και εκμετάλλευσης σύμφωνα με τα προηγούμενα εδάφια ισχύουν τα οριζόμενα στις παρ. 1 και 2 του άρθρου 15 του νόμου αυτού, τα δικαιώματα δε που απολαμβάνει ο αρχικός Φορέας, καθώς και οι υποχρεώσεις που τον βαρύνουν συνεχίζονται στο πρόσωπο του νέου Φορέα.

ε. Ένα ή περισσότερα τμήματα ήδη εγκεκριμένης Π.Ο.Τ.Α., που έχει οριοθετηθεί και χαρακτηριστεί με βάση τις διατάξεις και τις διαδικασίες της παρ. 3, μπορούν να αποσπώνται, να χαρακτηρίζονται και να οριοθετούνται ως νέα αυτοτελής Π.Ο.Τ.Α., εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις της περ. α' της παρ. 1 και εφόσον τόσο στα αποσπώμενα όσο και στα απομένοντα τμήματα της αρχικώς χαρακτηριστείσας και οριοθετηθείσας Π.Ο.Τ.Α. απομένουν ενιαίες εκτάσεις με ελάχιστη επιφάνεια οκτακοσίων (800) στρεμμάτων.

Για την απόσπαση τμήματος ή τμημάτων οριοθετηθείσας Π.Ο.Τ.Α. και τον χαρακτηρισμό και

οριοθέτηση αυτού/αυτών ως νέας αυτοτελούς Π.Ο.Τ.Α. υποβάλλεται στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Τουρισμού αίτημα από το φορέα ίδρυσης και εκμετάλλευσης της Π.Ο.Τ.Α., συνοδευόμενο από τα δικαιολογητικά των Ομάδων Β και Γ της υπ' αρ. 339/13.2.2012 κοινής απόφασης των Υπουργών Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Πολιτισμού και Τουρισμού (Β' 1209), καθώς και τα στοιχεία του τυχόν προτεινόμενου νέου φορέα του αποσπώμενου τμήματος ή των αποσπώμενων τμημάτων Π.Ο.Τ.Α. Για την απόσπαση τμήματος ή τμημάτων οριοθετηθείσας Π.Ο.Τ.Α. και τον χαρακτηρισμό και την οριοθέτηση αυτού ή αυτών ως νέας αυτοτελούς Π.Ο.Τ.Α. εκδίδεται προεδρικό διάταγμα ύστερα από έγκριση ενιαίας Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων κατά τα οριζόμενα στην παρ. 3. Εφόσον με το προεδρικό διάταγμα του προηγούμενου εδαφίου καθορίζεται διαφορετικός φορέας ίδρυσης και εκμετάλλευσης της νέας αυτοτελούς Π.Ο.Τ.Α. παρέχεται προθεσμία μέχρι έξι (6) μήνες για τη μεταβίβαση των εκτάσεων του αποσπώμενου τμήματος ή των αποσπώμενων τμημάτων στον νέο φορέα. Σε περίπτωση που η κατά τα άνω μεταβίβαση δεν καταστεί δυνατή εντός της παραπάνω προθεσμίας, φορέας ίδρυσης και εκμετάλλευσης της νέας αυτοτελούς Π.Ο.Τ.Α. παραμένει ο φορέας που έχει ήδη καθορισθεί με την πράξη χαρακτηρισμού και οριοθέτησης της αρχικής Π.Ο.Τ.Α. Για τη διαπίστωση της μεταβίβασης των παραπάνω εκτάσεων στο νέο φορέα εκδίδεται διαπιστωτική πράξη του Προϊσταμένου της Ειδικής Υπηρεσίας Προώθησης και Αδειοδότησης Τουριστικών Επενδύσεων του άρθρου 12 του ν. 4002/2011. Σε περίπτωση απόσπασης τμήματος ή τμημάτων οριοθετηθείσας Π.Ο.Τ.Α. και χαρακτηρισμού και οριοθέτησης αυτού/αυτών ως νέας αυτοτελούς Π.Ο.Τ.Α., σύμφωνα με τα προηγούμενα εδάφια ισχύουν τα οριζόμενα στις παρ. 1 και 2 του άρθρου 15, τα δικαιώματα δε που απολαμβάνει ο φορέας της αρχικής Π.Ο.Τ.Α., καθώς και οι υποχρεώσεις που τον βαρύνουν συνεχίζονται στο πρόσωπο του φορέα της νέας αποσπώμενης Π.Ο.Τ.Α.

5.α. Στην περίπτωση που η έκταση της Π.Ο.Τ.Α. δεν πολεοδομείται, επιτρέπεται: αα) η σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών (οριζοντίων και καθέτων) επί των τυχόν εγκρινόμενων μη αμιγών τουριστικών εγκαταστάσεων, ββ) η σύσταση μόνο κάθετων ιδιοκτησιών επί των τουριστικών εγκαταστάσεων, καθώς και γγ) η δια συμβάσεων, καταρτιζόμενων μεταξύ του φορέα της Π.Ο.Τ.Α. και τρίτων, παραχώρηση σε τρίτους ενοχικών και εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί αυτών.

Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η σύσταση οριζοντίων διηρημένων ιδιοκτησιών και επί των τουριστικών εγκαταστάσεων, εφόσον πρόκειται για τμήματα δημιουργούμενων σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων ή και τμήματα υφιστάμενων τουριστικών εγκαταστάσεων, τα οποία μετατρέπονται σύμφωνα με τα άρθρα 8 και 9 του ν. 4002/2011 σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα, τμήματα των οποίων, σύμφωνα με τις ειδικές διατάξεις του νόμου αυτού, μπορεί να μεταβιβάζονται ή να εκμισθώνονται μακροχρόνια σε τρίτους.

Προϋπόθεση για τη σύσταση των αυτοτελών κατά τα παραπάνω διηρημένων ιδιοκτησιών ή την παραχώρηση σε τρίτους δικαιωμάτων επί αυτών αποτελεί η ολοκλήρωση των βασικών έργων υποδομής, την εκτέλεση των οποίων έχει αναλάβει ο φορέας της Π.Ο.Τ.Α., καθώς και η κατάρτιση με συμβολαιογραφική πράξη Κανονισμού Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας της Π.Ο.Τ.Α., κατά τα πρότυπα του Κανονισμού Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων που θεσπίστηκε με την υπ' αρ. 125/25.1.2012 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Τουρισμού (Β' 195). Ο Κανονισμός αυτός ισχύει για το σύνολο των εντός της Π.Ο.Τ.Α. ή του διακεκριμένου τμήματος αυτής εκτάσεων και λειτουργιών ανεξάρτητα από τον τυχόν διαχωρισμό τους από φυσικά ή τεχνητά εμπόδια, δρόμους, ρέματα κλπ.

Όλες οι επιτρεπόμενες να εγκατασταθούν σε αυτή χρήσεις υπόκεινται στους όρους και περιορισμούς της εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων του από 20.1.1988 π.δ. (Δ'

61) με την επιφύλαξη όσων ορίζονται διαφορετικά παρακάτω. Η παραχωρούμενη, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 7 της ενότητας Ε' (ειδικές διατάξεις και περιορισμοί) του προαναφερόμενου προεδρικού διατάγματος στους οικείους Ο.Τ.Α., έκταση δεν μπορεί να υπερβαίνει το 5% της εντός των ορίων του οικείου Ο.Τ.Α. περιεχόμενης έκτασης της Π.Ο.Τ.Α. Για τον υπολογισμό της μέγιστης εκμετάλλευσης και των λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης, οι εκτάσεις της Π.Ο.Τ.Α. νοούνται ως ενιαίο σύνολο.

β. Εάν η έκταση της Π.Ο.Τ.Α. πρόκειται να πολεοδομηθεί, ισχύουν οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης της παρ. 6 του παρόντος άρθρου.

γ. Σε περίπτωση που η Π.Ο.Τ.Α. περιλαμβάνει εκτάσεις ή τμήματα εκτάσεων που υπάγονται σε ειδικό νομικό καθεστώς, όπως δασικές εκτάσεις, αρχαιολογικούς χώρους, εφαρμόζονται επ' αυτών οι οικείες διατάξεις.

6. Στην περίπτωση που η Π.Ο.Τ.Α. ή τμήμα της Π.Ο.Τ.Α. πολεοδομείται, η πολεοδόμηση εγκρίνεται, μετά την έκδοση του προεδρικού διατάγματος οριοθέτησης και χαρακτηρισμού της παρ. 3, με κοινή απόφαση των αρμόδιων οργάνων των Υπουργείων Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Τουρισμού, ύστερα από τη σύνταξη κοινού πρακτικού μεταξύ των αρμόδιων υπηρεσιών του Υπουργείου Τουρισμού και του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Με την απόφαση του προηγούμενου εδαφίου μπορεί επιπλέον να εγκρίνονται και οι περιβαλλοντικοί όροι των έργων και δραστηριοτήτων που θα πραγματοποιηθούν στην υπό πολεοδόμηση περιοχή ή τμήμα, συμπεριλαμβανομένων και των κοινόχρηστων έργων υποδομής, ύστερα από την υποβολή ενιαίας μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων για το σύνολο των υπό πραγματοποίηση έργων.

Η μελέτη συντάσσεται από το φορέα ίδρυσης και εκμετάλλευσης της Π.Ο.Τ.Α., σύμφωνα με τα οριζόμενα στην οικεία απόφαση χαρακτηρισμού και οριοθέτησής της, και πρέπει να περιλαμβάνει.

α. Τις χρήσεις γης και τις τυχόν πρόσθετες απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις.

β. Τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής.

γ. Τους προβλεπόμενους κοινόχρηστους ή κοινωφελείς χώρους, που καταλαμβάνουν το 50% τουλάχιστον της συνολικής προς πολεοδόμηση έκτασης, καθώς και τους οικοδομήσιμους χώρους.

δ. Τους γενικούς και ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης, οι οποίοι μπορεί να ορίζονται ανά οικοδομικό τετράγωνο ή και ανά τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου, εφόσον αυτό επιβάλλεται από τη διαμόρφωση του εδάφους ή τις ανάγκες προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος ή άλλες ειδικές πολεοδομικές ανάγκες. Ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει σε καμία περίπτωση το 0,25 του συνόλου της έκτασης της Π.Ο.Τ.Α.

Η μελέτη πολεοδόμησης συνοδεύεται από πολεοδομικό σχέδιο, συντασσόμενο σε οριζοντιογραφικά και υψομετρικό τοπογραφικό διάγραμμα και έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλεως κατά τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7.1923 (Α' 228). Οι κοινόχρηστοι χώροι της έκτασης περιέρχονται κατά κυριότητα στον οικείο ή τους οικείους Ο.Τ.Α., ενώ η φροντίδα της συντήρησής τους ανήκει στους ιδιοκτήτες των ακινήτων της Π.Ο.Τ.Α.

Ο συντελεστής δόμησης στην περίπτωση των Περιοχών Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης που δεν πολεοδομούνται ορίζεται σε 0,2.

7. Οι τυχόν εγκρινόμενες κατά τις διαδικασίες των προηγούμενων παραγράφων μη αμιγώς τουριστικές εγκαταστάσεις των Π.Ο.Τ.Α. δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 20% της συνολικής κατά περίπτωση νόμιμης εκμετάλλευσης.

8. Οι διατάξεις των άρθρων 3 παρ. 1, 8 παρ. 1 και 2 και 14 του παρόντος νόμου εφαρμόζονται αναλόγως και στις Π.Ο.Τ.Α.. Αντί του αναφερόμενου, στην παρ. 2 του άρθρου 14 του παρόντος νόμου, άρθρου 56 παρ.2 του ν.998/1979 στις Π.Ο.Τ.Α. εφαρμόζεται το άρθρο 51 του ίδιου νόμου.

9. Η εποπτεία των φορέων ίδρυσης και εκμετάλλευσης των Π.Ο.Τ.Α. ασκείται από τον Υπουργό

Ανάπτυξης.

10. Η παρ. 6 του άρθρου 3 του π.δ. 456/1995 (Α' 269) καταργείται.

11. Οι απαλλαγές και εξαιρέσεις που ορίζουν οι παρ. 1 και 2 του άρθρου 15 του νόμου αυτού ισχύουν και εφαρμόζονται ανάλογα για τις Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.).

12. Απαγορεύεται η εγκατάσταση και λειτουργία βιομηχανικών και βιοτεχνικών μονάδων μέσης και υψηλής όχλησης σε ζώνη πεντακοσίων (500) μέτρων, καθώς και δραστηριοτήτων με μη συμβατές προς τη λειτουργία των Π.Ο.Τ.Α. χρήσεις σε ζώνη επτακοσίων (700) μέτρων περιμετρικά των ορίων υφιστάμενων ή δημιουργούμενων Π.Ο.Τ.Α.»

2. Οι περ. α' και β' της παρ. 3 του άρθρου 9 του ν. 4002/2011 (Α' 180) αντικαθίστανται και το άρθρο 9 του ν. 4002/2011 διαμορφώνεται ως εξής:

#### «Άρθρο 9

Όροι δόμησης και προδιαγραφές σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων

1. α. Για τη δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων εκδίδεται κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Πολιτισμού και Αθλητισμού και Τουρισμού και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού. Με την απόφαση αυτή καθορίζονται:

αα. Οι ειδικότερες κατηγορίες έργων, δραστηριοτήτων και εγκαταστάσεων που πρόκειται να ανεγερθούν στην έκταση του σύνθετου τουριστικού καταλύματος.

ββ. 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.

γγ. Οι περιβαλλοντικοί όροι του σύνθετου τουριστικού καταλύματος, ύστερα από τήρηση της διαδικασίας που ορίζεται στο ν. 1650/1986, όπως ισχύει.

Για την έκδοση της ανωτέρω κοινής υπουργικής απόφασης ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει, πλέον των δικαιολογητικών που απαιτούνται για την καταλληλότητα γηπέδου στην απόφαση καθορισμού των τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών της παρ. 5, και έκθεση χωροταξικής θεώρησης ως αυτοτελές παράρτημα της ΜΠΕ, στην οποία περιγράφονται και τεκμηριώνονται οι βασικές χωροθετικές επιλογές και η ένταξη στο χώρο του σχεδιαζόμενου έργου, ιδίως όσον αφορά τα προτεινόμενα έργα και δραστηριότητες σε συνάρτηση και με το χαρακτήρα των ομόρων και γειτνιαζουσών περιοχών, την υπάρχουσα συγκοινωνιακή υποδομή και τις λοιπές εξυπηρετήσεις, την υφιστάμενη κατάσταση στον τομέα του τουρισμού με αναφορά σε ποιοτικά και ποσοτικά χαρακτηριστικά, όπως μεγέθη τουριστικής ζήτησης και προσφοράς, κατάσταση γενικής και ειδικής τουριστικής υποδομής, καθώς και τα βασικά χωρικά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής, τουλάχιστον στο επίπεδο της οικείας δημοτικής ενότητας. Σε περίπτωση χωροθέτησης σύνθετου τουριστικού καταλύματος σε νησί, πλην των νήσων Κρήτης, Ρόδου και Κέρκυρας, καθώς και της Εύβοιας στην έκθεση χωροταξικής θεώρησης εξετάζονται τα παραπάνω στοιχεία και χαρακτηριστικά της συνολικής επιφάνειας του νησιού. Στην ίδια έκθεση τεκμηριώνεται επίσης η συμβατότητα του προτεινόμενου έργου προς τα δεδομένα του υφιστάμενου χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού και προς τους ευρύτερους αναπτυξιακούς στόχους εθνικής, περιφερειακής ή τοπικής κλίμακας. Με όμοια απόφαση, μπορεί να καθορίζονται οι ειδικότερες διαδικασίες και να ρυθμίζονται οι λοιπές λεπτομέρειες για την εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου αυτής.

β. Η δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων σε γήπεδα μεγαλύτερα των 800.000 τ.μ. επιτρέπεται μόνο σε Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.) που χαρακτηρίζονται και οριοθετούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 2545/1997. Η

διάταξη αυτή δεν εφαρμόζεται επί γηπέδων μεγαλύτερων των 800.000 τ.μ. για τα οποία έχουν καθοριστεί, με ειδικές διατάξεις, ειδικά πολεοδομικά καθεστώτα τουριστικής ανάπτυξης και αξιοποίησης. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Πολιτισμού και Αθλητισμού και Τουρισμού, μπορεί να συμπληρώνονται οι διατάξεις των ειδικών καθεστώτων του προηγούμενου εδαφίου, οι οποίες αφορούν τις επιτρεπόμενες χρήσεις και λειτουργίες, καθώς και τη θέση και τη διάταξη των κτιρίων, προκειμένου να προσαρμόζονται στις ειδικότερες προβλέψεις δημιουργίας σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων.

γ. Ως εμβαδά ιδιοκτησιών για την εφαρμογή των διατάξεων των περ. α' και β', λαμβάνονται τα εμβαδά που αυτές είχαν στις 31.12.2010. Γήπεδα που δημιουργούνται από συνένωση μπορεί να υπάγονται στις διατάξεις των προηγούμενων περιπτώσεων και μετά την πάροδο της ημερομηνίας αυτής. Δρόμοι ή και άλλα τεχνικά έργα ή φυσικά εμπόδια, καθώς και ρέματα που διαπερνούν εκτάσεις που χρησιμοποιούνται για τη δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων δεν συνιστούν κατάτμηση αυτών, ούτε προσμετρώνται για τον υπολογισμό του ελάχιστου εμβαδού των ιδιοκτησιών.

δ. Σύνθετα τουριστικά καταλύματα 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. Για το 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, Πολιτισμού και Αθλητισμού και Τουρισμού ύστερα από γνώμη του ΕΟΤ. Με προεδρικό 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 άλλη λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής.

ε. Η δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων σε περιοχές, στις οποίες παρατηρείται έλλειμμα υδατικών πόρων, επιτρέπεται εφόσον καλυφθούν οι ανάγκες τους σε νερό με κατάλληλο κατά περίπτωση τρόπο, όπως δημιουργία ταμειωτήρων, χρήση ανακυκλωμένου νερού, αφαλάτωση.

2. α. Η δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του εκάστοτε ισχύοντος Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και τις χρήσεις γης και λειτουργίες της ευρύτερης περιοχής. Με απόφαση της Επιτροπής του άρθρου 3 του ν. 2742/1999 μπορεί να καθορίζονται ειδικές χωροταξικές κατευθύνσεις για τη δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων.

Ρυθμίσεις για την προστασία του περιβάλλοντος που έχουν εκδοθεί ή εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 21 του ν. 1650/1986, κατισχύουν των κατευθύνσεων του εκάστοτε ισχύοντος Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον τουρισμό ως προς τις χρήσεις γης και τους όρους και περιορισμούς δόμησης.

β. Όπου στις διατάξεις της υπ' αρ. 24208/4.6.2009 απόφασης «Έγκριση Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό» (Β' 1138) αναφέρονται οι «σύνθετες και ολοκληρωμένες τουριστικές υποδομές μικτής χρήσης» νοούνται εφεξής τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα του παρόντος.

3. α. Τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα υπόκεινται στους όρους και περιορισμούς της εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων. 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 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 οριζόμενα στο προηγούμενο άρθρο, καθορίζεται σε 40% της συνολικής 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 οπών τουλάχιστον, το ποσοστό των δυνάμενων να πωληθούν ή εκμισθωθούν μακροχρονίως τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών προσαυξάνεται ως εξής:

αα) σε 55% της συνολικής δομούμενης επιφάνειας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος, εφόσον ο συντελεστής δόμησης που πραγματοποιείται δεν υπερβαίνει το 0,12,

ββ) σε 70% της συνολικής 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 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 παρ. 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 και Ενέργειας, Πολιτισμού και Αθλητισμού 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.

4. Η επενδυτική δαπάνη των προς μεταβίβαση ή μακροχρόνια μίσθωση τμημάτων των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων δεν μπορεί να υπάγεται στα κίνητρα της αναπτυξιακής νομοθεσίας.

5. Με απόφαση των Υπουργών Πολιτισμού και Αθλητισμού και Τουρισμού καθορίζονται οι τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές, καθώς και οι λοιποί όροι και προϋποθέσεις, οι οποίες πρέπει να πληρούνται για τη δημιουργία των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων. Με τις προδιαγραφές αυτές καθορίζονται και οι κοινόχρηστοι χώροι των ξενοδοχειακών καταλυμάτων, οι οποίοι πρέπει να είναι επαρκείς για την κάλυψη και της δυναμικότητας σε κλίνες που αντιστοιχεί στις τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες.

6. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών, Πολιτισμού και Αθλητισμού και Τουρισμού καθορίζονται τα μέτρα και οι προϋποθέσεις για την προστασία και κάλυψη των δικαιωμάτων των συνιδιοκτητών του σύνθετου τουριστικού καταλύματος, ιδίως στις περιπτώσεις που είτε κωλύεται η ορθή λειτουργία της συνιδιοκτησίας λόγω σοβαρής αδυναμίας του φορέα εκμετάλλευσης του τουριστικού καταλύματος να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του προς



αυτήν είτε εγείρονται αξιώσεις τρίτων κατά του πιο πάνω φορέα που θίγουν τα δικαιώματα συνιδιοκτησίας, και ρυθμίζεται κάθε σχετικό θέμα. Με την έκδοση του ως άνω προεδρικού διατάγματος ρυθμίζονται, μεταξύ άλλων, και θέματα υπαγωγής των φορέων εκμετάλλευσης των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων σε συστήματα χρηματοοικονομικής ασφάλειας μέσω των κατάλληλων οικονομικών και χρηματοπιστωτικών οργανισμών, συμπεριλαμβανομένων χρηματοοικονομικών εγγυήσεων σε περίπτωση πτωχεύσεως ή αφερεγγυότητας.

7. α. Τα άρθρα 610, 616 και 617 του Αστικού Κώδικα δεν εφαρμόζονται επί μακροχρόνιων μισθώσεων τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών συναπτόμενων εντός σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων.

β. Οι διατάξεις των παρ. 1 και 3 του άρθρου 2 του ν. 1652/1986, καθώς και οι διατάξεις του άρθρου 3 του ιδίου ως άνω νόμου, εφαρμόζονται αναλόγως και στις μακροχρόνιες μισθώσεις που συνάπτονται επί τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών σύμφωνα με όσα ορίζονται στο άρθρο 8 του παρόντος.

8. Τα δικαιώματα μακροχρόνιας μίσθωσης που αποκτώνται επί των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 8 του παρόντος, σημειώνονται στο περιθώριο των οικείων βιβλίων μεταγραφών των αρμόδιων Υποθηκοφυλακείων ή Κτηματολογικών Γραφείων. Μεταγραφτέα πράξη αποτελούν τα σχετικά μισθωτήρια συμβόλαια, τα οποία, επί ποινή ακυρότητας, καταρτίζονται με συμβολαιογραφικό έγγραφο.

9. Στις ρυθμίσεις του άρθρου αυτού, μπορεί να υπαχθούν και τουριστικές επενδύσεις που διαθέτουν σε ισχύ εγκεκριμένους περιβαλλοντικούς όρους και οι οποίες πληρούν τις προϋποθέσεις του άρθρου 8. Στις περιπτώσεις αυτές, δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της παρ. 1 του παρόντος άρθρου, πλην της περ. ε' . Τουριστικές επενδύσεις που διαθέτουν θετική Προκαταρκτική Περιβαλλοντική Εκτίμηση και Αξιολόγηση μπορεί επίσης να υπαχθούν στις ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου, εφόσον πληρούν τις προϋποθέσεις του άρθρου 8 και ολοκληρώσουν τη διαδικασία περιβαλλοντικής αδειοδότησής τους σύμφωνα με τα οριζόμενα στην περ. α' της παρ. 1 του παρόντος.»

3. Η περίπτωση α' της παραγράφου 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014 (Α' 155) αντικαθίσταται και το άρθρο 1 του ν. 4276/2014 διαμορφώνεται ως εξής:

#### «Άρθρο 1

##### Τουριστικές επιχειρήσεις

1. Ως τουριστικές επιχειρήσεις ορίζονται οι επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στον τομέα του τουρισμού και είναι οι εξής:

α. Τουριστικά καταλύματα

β. Εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής

γ. Τουριστικά γραφεία

δ. Γραφεία ενοικιάσεως αυτοκινήτων

ε. Επιχειρήσεις εκμίσθωσης Μοτοσικλετών, Τρίτροχων και Τετράτροχων οχημάτων άνω των 50 κ.εκ.

στ. Τουριστικές Επιχειρήσεις Οδικών Μεταφορών (Τ.Ε.Ο.Μ.)

ζ. Ναυλομεσιτικά Γραφεία.

η. Επιβατηγά αυτοκίνητα δημοσίας χρήσεως χωρίς μετρητή (λιμουζίνες) με οδηγό

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). Για την ίδρυση και λειτουργία 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 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 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. Μεικτά τουριστικά καταλύματα μικρής κλίμακας: Μεικτά τουριστικά καταλύματα είναι τα ξενοδοχειακά καταλύματα της υποπερίπτωσης αα' της περίπτωσης α' της παραγράφου 2 που ανεγείρονται σε συνδυασμό με τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες της υποπερίπτωσης ββ' της περίπτωσης β' της παραγράφου 2.

στστ. Ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας (condohotels) είναι ξενοδοχειακά καταλύματα της υποπερίπτωσης αα' της περίπτωσης α' της παραγράφου 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.

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) 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 εμπειριστατωμένης 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.

### 3. Εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής

Ως εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής νοούνται:

αα. Συνεδριακά κέντρα

ββ. Γήπεδα γκολφ

γγ. Τουριστικοί λιμένες

δδ. Χιονοδρομικά κέντρα

εε. Θεματικά πάρκα

στ. Εγκαταστάσεις Ιαματικού Τουρισμού (Μονάδες ιαματικής θεραπείας, κέντρα ιαματικού τουρισμού - θερμαλισμού, κέντρα θαλασσοθεραπείας, κέντρα αναζωογόνησης (spa)

ζζ. Κέντρα Προπονητικού Αθλητικού Τουρισμού

ηη. Ορειβατικά καταφύγια

θθ. Αυτοκινητοδρόμια.

Με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού δύνανται να προσδιορίζονται και άλλα είδη τουριστικών επιχειρήσεων ή εγκαταστάσεων ως εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής. Με ίδια απόφαση ορίζονται οι όροι και οι προϋποθέσεις για τη λειτουργία των εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής, οι κυρώσεις σε περίπτωση παράβασης της οικείας νομοθεσίας και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια.

### 4. Τουριστικά γραφεία

Τουριστικά είναι τα γραφεία κατά την έννοια του άρθρου 1 του ν. 393/1976 (Α' 199).

### 5. Γραφεία ενοικιάσεως αυτοκινήτων

Γραφεία ενοικιάσεως αυτοκινήτων είναι επιχειρήσεις ολικής μίσθωσης ιδιωτικής χρήσης αυτοκινήτων.

6. Επιχειρήσεις εκμίσθωσης μοτοσικλετών, τρίτροχων και τετράτροχων οχημάτων άνω των 50 κ.εκ..  
Επιχειρήσεις εκμίσθωσης μοτοσικλετών, τρίτροχων και τετράτροχων οχημάτων άνω των 50 κ.εκ. είναι επιχειρήσεις εκμίσθωσης μοτοσικλετών, τρίτροχων και τετράτροχων οχημάτων άνω των 50 κ.εκ.

### 7. Τουριστικές Επιχειρήσεις Οδικών Μεταφορών (Τ.Ε.Ο.Μ.)

Τ.Ε.Ο.Μ. είναι τουριστικές επιχειρήσεις της παραγράφου 1 που έχουν στην κυριότητα, νομή ή κατοχή τους ένα ή περισσότερα ειδικά τουριστικά λεωφορεία του ν. 711/1977.

### 8. Ναυλομεσιτικά γραφεία

Ναυλομεσιτικά γραφεία είναι τουριστικές επιχειρήσεις της παραγράφου 1 οι οποίες αναλαμβάνουν την εκναύλωση επαγγελματικών πλοίων αναψυχής.

9. Όπου στην κείμενη νομοθεσία αναφέρονται οι διατάξεις των υποπεριπτώσεων α' , β' , γ' και δ' της περίπτωσης Α' της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 2160/1993, νοούνται στο εξής τα καταλύματα της υποπερίπτωσης αα' της περίπτωσης α' της παραγράφου 2.»

### 4. Μετά το άρθρο 10 του ν. 4002/2011 προστίθεται νέο 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 περίπτωσης εε' της περίπτωσης α' της παραγράφου 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014, όπως ισχύει, επιτρέπεται η σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών,

οριζοντίων και καθέτων, 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 10% της συνολικής δομούμενης επιφάνειας του μεικτού τουριστικού καταλύματος μικρής κλίμακας. Η μακροχρόνια μίσθωση συνομολογείται για χρονικό διάστημα δέκα (10) τουλάχιστον ετών.

β. Η περίπτωση α' εφαρμόζεται μόνον εφόσον συντρέχουν σωρευτικώς οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

αα. τα μεικτά 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 μεικτών τουριστικών καταλυμάτων μικρής κλίμακας εκδίδεται κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Τουρισμού και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού. Με την απόφαση αυτή καθορίζονται:

αα. Οι ειδικότερες κατηγορίες έργων, δραστηριοτήτων και εγκαταστάσεων που πρόκειται να ανεγερθούν στην έκταση του μεικτού τουριστικού καταλύματος μικρής κλίμακας.

ββ. 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.

γγ. Οι περιβαλλοντικοί όροι του μεικτού τουριστικού καταλύματος μικρής κλίμακας, ύστερα από τήρηση της διαδικασίας που ορίζεται στο ν. 4014/2011 (Α' 209), όπως ισχύει.

β. Μεικτά 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. 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 ύστερα από γνώμη του ΕΟΤ. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται ύστερα από πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Πολιτισμού 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 άλλη λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής.

3. Η δημιουργία μεικτών 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 απόφαση Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Τουρισμού μπορεί να καθορίζονται ειδικές χωροταξικές κατευθύνσεις για τη δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων.

4. Τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα υπόκεινται στους όρους και περιορισμούς της εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων των άρθρων 26 έως 32 του παρόντος νόμου. 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 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.

5. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Τουρισμού καθορίζονται ειδικές ενεργειακές προδιαγραφές για τα μεικτά 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.

6. Κατά τα άλλα, εφαρμόζονται αναλογικά τα προβλεπόμενα στις υποπεριπτώσεις γγ' και δδ' και την περίπτωση γ' της υποπαραγράφου 2, και στις υποπαραγράφους 3, 4, 5, 7, 8 και 9 της παραγράφου Γ. του ν.2160/1993 όπως ισχύει, καθώς στην υποπαραγράφο ε' της παραγράφου 3 και τις παραγράφους 4, 5, 6, 7, 8 και 9 του ίδιου νόμου.»

### Άρθρο 33

Οργανωμένοι υποδοχείς στα νησιά – Τροποποίηση του άρθρου 44 του ν. 3982/2011

1. Η παρ. 4 του άρθρου 44 του ν. 3982/2011 (Α' 143), αντικαθίσταται και το άρθρο 44 του ν. 3982/2011 διαμορφώνεται ως εξής:

#### «Άρθρο 44

Χώροι οργάνωσης Επιχειρηματικών Πάρκων

1. Τα Επιχειρηματικά Πάρκα των περ. α' έως δ' της παρ. 1 του άρθρου 41 αναπτύσσονται σε χώρους υποδοχής επιχειρήσεων, όπως ορίζονται στην παρ. 3 του άρθρου 41. Κατά τη διαδικασία εκπόνησης, τροποποίησης και αναθεώρησης των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ), των Σχεδίων Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) και των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων, δεν μπορούν να τροποποιηθούν τα όρια, οι χρήσεις γης και οι όροι δόμησης των εγκεκριμένων Οργανωμένων Υποδοχέων Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (ΟΥΜΕΔ), χωρίς την σύμφωνη γνώμη του φορέα ανάπτυξης ή διαχείρισης του ΟΥΜΕΔ και των αρμόδιων υπηρεσιών που ενέκριναν την ανάπτυξη του ΟΥΜΕΔ.

2. Η οργάνωση Επιχειρηματικών Πάρκων σε χώρους που προστατεύονται από την κείμενη νομοθεσία, όπως εντός ζώνης προστασίας αρχαιολογικών χώρων, τόπων προστατευμένων από τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας για την πολιτιστική κληρονομιά και το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον και δασικές εκτάσεις, όπως αυτά ορίζονται από τις οικείες διατάξεις, ενεργείται μόνον εφόσον επιτρέπεται από τη νομοθεσία αυτή και υπόκειται στους περιορισμούς που θέτουν οι σχετικές διατάξεις.

Ειδικότερα, σε περιοχές του δικτύου ΦΥΣΗ (NATURA) 2000, στις οποίες περιλαμβάνονται οι Ζώνες Ειδικής Προστασίας (Ζ.Ε.Π.) της ορνιθοπανίδας της Οδηγίας 79/409/ΕΟΚ, η οργάνωση ΕΠ ενεργείται μόνον εφόσον επιτρέπεται από τα νομικά καθεστώτα προστασίας τους και υπό τους όρους και προϋποθέσεις που θεσπίζουν τα καθεστώτα αυτά. Δεν επιτρέπεται η οργάνωση ΕΠ στους οικότοπους προτεραιότητας, στις περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης που καθορίζονται κατά τις διατάξεις των άρθρων 19 παρ. 1 και 2 και 21 του ν. 1650/1986, όπως εκάστοτε ισχύει, καθώς επίσης και στους πυρήνες εθνικών δρυμών, στα διατηρητέα μνημεία της φύσης και στα τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλους.

3. Η έκταση κάθε ΕΠ και οι υποδομές του προορίζονται, αποκλειστικά, για την εξυπηρέτηση των σκοπών ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου και απαγορεύεται να χρησιμοποιούνται χωρίς την άδεια της ΕΑΝΕΠ ή της ΕΔΕΠ, με την επιφύλαξη της παρ. 3 του άρθρου 49. Για τον σκοπό αυτόν η ΕΑΝΕΠ ή η ΕΔΕΠ:

(α) Υποχρεούται να τοποθετεί στις εισόδους της οριοθετημένης περιοχής του ΕΠ διακριτή

σήμανση, που να υποδηλώνει την ύπαρξη οργανωμένου υποδοχέα επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.

(β) Δύναται, κατά την κρίση της, να εγκαθιστά κατάλληλα συστήματα ελέγχου της εισόδου στο ΕΠ και της χρήσης των υποδομών του και να αποτρέπει, εφόσον απαιτείται, τη μη αδειοδοτημένη ή αντισυμβατική χρήση τους. Το τελευταίο εδάφιο της παρούσας παραγράφου εφαρμόζεται και στους λοιπούς Οργανωμένους Υποδοχείς Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων της παρ. 4 του άρθρου 41 του ν. 3982/2011.

4. α. 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.

β. Ειδικά στα κατοικημένα νησιά πλην της Εύβοιας και της Κρήτης, η ελάχιστη έκταση για την ίδρυση, οργάνωση και λειτουργία ΕΠ ορίζεται σε 150 στρέμματα για ΕΠ τύπου Α' , σε 50 στρέμματα για ΕΠ τύπου Β' και σε 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 σύμφωνα με τις χρήσεις γης της περιοχής.

5. Η έκταση στην οποία δημιουργείται το ΕΠ μπορεί να διακόπτεται από οδικά δίκτυα, εφόσον εξασφαλίζεται η λειτουργική ενότητά του και η ασφάλεια της κυκλοφορίας. Δημοτικοί, κοινοτικοί και αγροτικοί δρόμοι μπορούν να ενσωματωθούν στην έκταση του υποδοχέα, εφόσον αυτό δεν δημιουργεί κυκλοφοριακά προβλήματα.

6. Ο χώρος που προορίζεται για την ανάπτυξη ΕΠ πρέπει να πληροί τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) να είναι κατάλληλος για το αντίστοιχο είδος του ΕΠ. Για την καταλληλότητα λαμβάνονται υπόψη οι υφιστάμενες νόμιμες δραστηριότητες,

β) να είναι ευχερής η μεταφορά πρώτων υλών και εμπορευμάτων,

γ) να μην υπάρχει αυξημένος κίνδυνος για πλημμύρες ή άλλες φυσικές καταστροφές και δ) να υπάρχει προσβασιμότητα στα οδικά, ενεργειακά, τηλεπικοινωνιακά και λοιπά δίκτυα. Επίσης πρέπει να πληρούνται τα κριτήρια που αναφέρονται στο άρθρο 8 του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία.

7. Σε περιοχές για τις οποίες δεν έχει τηρηθεί η διαδικασία ίδρυσης και οργάνωσης του παρόντος νόμου, απαγορεύεται η χρήση του όρου «Επιχειρηματικό Πάρκο» ή οποιασδήποτε ξενόγλωσσης απόδοσής του και η τοποθέτηση της διακριτικής σήμανσης της παρ. 3 με αυτό το περιεχόμενο. Όποιος με πρόθεση παραβαίνει τη διάταξη αυτής της παραγράφου τιμωρείται με ποινή φυλάκισης έως δώδεκα μήνες.».

#### Άρθρο 34

#### Μεταβατικές διατάξεις

1. Για χρονικό διάστημα δύο (2) ετών από τη δημοσίευση του παρόντος θεωρούνται κατά παρέκκλιση άρτια και οικοδομήσιμα για την ανέγερση κατοικίας τα γήπεδα:

α) που κατά την ημέρα δημοσίευσης του παρόντος νόμου έχουν πρόσωπο σε διεθνείς εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές και κοινοτικές οδούς, καθώς και σε εγκαταλελειμένα τμήματα αυτών και σε σιδηροδρομικές γραμμές και εφόσον έχουν: αα) Τα γήπεδα που υφίστανται κατά την 12η.11.1962, ημέρα δημοσίευσης του από 24.10.62 βασιλικού διατάγματος (Δ' 142), ελάχιστο πρόσωπο: 10 μέτρα, ελάχιστο βάθος 15 μέτρα, ελάχιστο εμβαδόν 750 τ.μ.

ββ) που υφίστανται κατά την 12η.9.1964, ημέρα δημοσίευσής του από 21.7.1964 βασιλικού

διατάγματος (Δ' 141), ελάχιστο πρόσωπο: 20 μέτρα, ελάχιστο βάθος 35 μέτρα, ελάχιστο εμβαδόν 1.200 τ.μ.

β) που έχουν πρόσωπο σε εθνική, επαρχιακή, ή δημοτική οδό εφόσον υφίστανται κατά την 17η.10.1978, και έχουν ελάχιστο πρόσωπο 25 μ., ελάχιστο βάθος 40 μ. και ελάχιστο εμβαδόν 2.000 τ.μ.

γ) που δημιουργήθηκαν από την 17η.10.1978 ημέρα δημοσίευσής του από 6.10.1978 π.δ. (Δ' 538) μέχρι την ημέρα δημοσίευσης του παρόντος με ελάχιστο εμβαδόν 4000 τ.μ.

δ) που έχουν πρόσωπο σε εθνική, επαρχιακή, ή δημοτική οδό κατηγορίας Α, εφόσον υφίστανται κατά την 17η.10.1978, και έχουν ελάχιστο πρόσωπο 25 μ., ελάχιστο βάθος 40 μ. και ελάχιστο εμβαδόν 2.000 τ.μ.

ε) που βρίσκονται εντός της ζώνης των πόλεων, κωμών και οικισμών και είχαν κατά την 24η.4.1977, ημέρα δημοσίευσης του από 5.4.77 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.

στ) που είναι άρτια και οικοδομήσιμα και απομειούνται συνεπεία απαλλοτριώσεων ή διανοίξεως διεθνών, εθνικών ή επαρχιακών οδών, εφόσον μετά την απομείωση αυτή έχουν τα όρια αρτιότητας και τις λοιπές προϋποθέσεις των γηπέδων των προηγούμενων περ. γ' ή δ'.

ζ) σε περιπτώσεις αναδασμών, γήπεδα που δημιουργούνται και δίνονται σε δικαιούχους σε ανταλλαγή αρτίων και οικοδομήσιμων γηπέδων, εφόσον μετά τον αναδασμό αυτόν έχουν τα όρια αρτιότητας και τις προϋποθέσεις των γηπέδων προηγούμενων 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 θα επέλθει από την αύξηση του συντελεστή.

3. Αναστέλλεται η έκδοση οικοδομικών αδειών για την κατασκευή νέων κτιρίων σε σχέση με την ειδική χρήση (15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις της παραγράφου ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018 (Α' 114) σε περιοχές εκτός σχεδίου στα νησιά Μύκονος και Σαντορίνη μέχρι την ολοκλήρωση εκπόνησης Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου του άρθρου 7 του ν. 4495/2017 ή Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου του άρθρου 8 του ν. 4495/2017. Η ισχύς της αναστολής της παρούσας παραγράφου δεν μπορεί να υπερβεί το χρονικό διάστημα δύο (2) ετών από την έναρξη εκπόνησης του αντίστοιχου Τοπικού ή Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου και μπορεί να παραταθεί με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας για ένα (1) ακόμη έτος.

4. 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,

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

γ) θα προκύπτει από σχετική μελέτη ότι η πολεοδόμηση είναι συμβατή με τους στόχους και τη λειτουργία του υποδοχέα, όπως αυτοί προκύπτουν από την ιδρυτική πράξη του και δεν θα ανατρέψει τον σχετικό σχεδιασμό,

γ) η οικοδόμηση αφορά στρατηγικές επενδύσεις του ν. 4608/2019 (Α' 66),



δ) η οικοδόμηση γίνεται σύμφωνα με τους όρους της εκτός σχεδίου δόμησης.».

Άρθρο 35  
Εξουσιοδοτική διάταξη

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 27.

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ΄**  
**Απλούστευση και βελτίωση του συστήματος χρήσεων γης**

Άρθρο 36  
Σκοπός

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

Άρθρο 37  
Εθνική ονοματολογία χρήσεων γης

Τα τοπικά πολεοδομικά σχέδια, τα ειδικά πολεοδομικά σχέδια, τα προεδρικά διατάγματα της παρ. 4 του άρθρου 21 του ν. 1650/1986 (Α' 160), καθώς και κάθε άλλο ειδικό εργαλείο πολεοδομικού σχεδιασμού, προσδιορίζει 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 καθεστάτα, όπως οι δασικές και οι καθοριζόμενες μέσω της αρχαιολογικής νομοθεσίας, εντός των οποίων δύνανται να προβλέπονται και περιορισμοί πρόσθετοι, σε σχέση με τους περιορισμούς του ειδικού καθεστώτος.

Άρθρο 38  
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 το βασικό χωρικό χαρακτήρα μιας περιοχής και, κατ' αρχήν, 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 το 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:

αα: Γενικές χρήσεις που καθορίζονται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό, και

ββ: Γενικές χρήσεις που καθορίζονται 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 39

##### Προσθήκες στην Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης

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 επειδή 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, στην περίπτωση που 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.

#### Άρθρο 40

##### Εξουσιοδοτικές διατάξεις

1. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται οι κατηγορίες και το περιεχόμενο χρήσεων γης. Το σύνολο των κατηγοριών χρήσεων γης του προεδρικού διατάγματος αποτελεί την Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης.

2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας οι χρήσεις γης της Εθνικής Ονοματολογίας Χρήσεων Γης αντιστοιχίζονται με τους Κωδικούς Αριθμούς Δραστηριότητας (ΚΑΔ) όπως αυτοί αναφέρονται στην εκάστοτε Εθνική Ονοματολογία Οικονομικών Δραστηριοτήτων.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας οι χρήσεις γης της Εθνικής Ονοματολογίας Χρήσεων Γης αντιστοιχίζονται με τις κατηγορίες δραστηριοτήτων της κείμενης νομοθεσίας για την περιβαλλοντική αδειοδότηση.

4. Οι αντιστοιχίσεις των παρ. 1 και 2 του παρόντος άρθρου καταγράφονται σε πίνακα που αναρτάται στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Κάθε αλλαγή ΚΑΔ ή περιβαλλοντικής κατηγορίας δραστηριοτήτων κατά τις κείμενες διατάξεις ενσωματώνεται στο σχετικό πίνακα, δυνάμει σχετικής διαπιστωτικής απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας

5. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας 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.

6. 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

#### Άρθρο 41

Γνωμοδοτικές αρμοδιότητες Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής – Τροποποίηση του άρθρου 14 του ν. 4495/2017

Αντικαθίσταται η περ. ε' της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4495/2017 (Α' 167), το οποίο διαμορφώνεται ως εξής:

#### «Άρθρο 14

##### Αρμοδιότητες ΚΕ.Σ.Α.

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, των οποίων η συνολική 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.

2. Το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Αιγαίου έχει τις εξής αρμοδιότητες:

α) εισηγείται και γνωμοδοτεί στον Υπουργό Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής για θέματα αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, αυτεπαγγέλτως ή ύστερα από σχετικό ερώτημα του Υπουργού Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής,

β) γνωμοδοτεί σε ειδικές περιπτώσεις και ύστερα από εμπεριστατωμένη αιτιολογία επί των αρχιτεκτονικών μελετών της περ. ε' της παρ. 1 του άρθρου 7, που διαβιβάζονται σε αυτό από τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής ή από τα Περιφερειακά Συμβούλια Αρχιτεκτονικής.

3. Το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Μακεδονίας - Θράκης έχει τις εξής αρμοδιότητες:

α) εισηγείται και γνωμοδοτεί στον Υφυπουργό Εσωτερικών (Μακεδονίας - Θράκης), για θέματα που έχουν σχέση με τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό, αυτεπαγγέλτως ή ύστερα από σχετικό ερώτημα του ίδιου Υπουργού,

β) γνωμοδοτεί σε ειδικές περιπτώσεις και ύστερα από εμπεριστατωμένη αιτιολογία επί των αρχιτεκτονικών μελετών της περ. ε' της παρ. 1 του άρθρου 7, που διαβιβάζονται σε αυτό από τα

Συμβούλια Αρχιτεκτονικής.

γ) για κάθε άλλη περίπτωση που από γενικές ή ειδικές διατάξεις απαιτείται γνωμοδότηση του ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ.»

#### Άρθρο 42

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 οικοπέδο 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 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/ άδειας 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 άδειας/ 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 κληρονομιάς ή προστασίας της φύσης, η προέγκριση πιστοποιεί το δικαίωμα δόμησης, μόνο κατά το 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 το 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.

ζ) «Άδεια Αναθεώρησης»: Είναι η διοικητική πράξη που εκδίδεται κατά τη διάρκεια του χρόνου ισχύος της οικοδομικής άδειας, 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 άδειας νομιμοποίησης διατάξεις, είτε με αυτές που ίσχυαν, κατά τον χρόνο εκτέλεσής αυτών.».

#### Άρθρο 43

Έγκριση εκτέλεσης εργασιών – Τροποποίηση του άρθρου 29 του ν. 4495/2017

Αντικαθίστανται το πρώτο εδάφιο και 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 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.

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:

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 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 EN 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 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 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 δωματίων και φυτεμένων επιφανειών,

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 συρματοπλέγμα, 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,

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 ραδιοηλεκτρονικού 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.

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) 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 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 οικοπέδα 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, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης, υποβολή των δικαιολογητικών από τα οποία προκύπτει το δικαίωμα υπαγωγής στην παρούσα παράγραφο 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, όπως ισχύει, ή αυθαιρέτων κατασκευών, για τις οποίες έχει περαιωθεί η διαδικασία σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων 3775/2009 (Α' 122) και 3843/2010 (Α' 62), καθώς και των κατασκευών που έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις των νόμων 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 νόμου, εφόσον δεν αφορούν σε κτίσματα που υφίστανται προ του 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 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.

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.».

#### Άρθρο 44

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 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 δωματίων χωρίς χρήση ικριωμάτων,

ζ) μικρές διαμορφώσεις του εδάφους μέχρι συν/πλην 0,80 μ. από το φυσικό έδαφος,

η) τοποθέτηση κλιματιστικών και επιτοιχίων 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 επιτοιχίων 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 παροχетеυτικοί αγωγοί, εγκατάσταση συστημάτων Συμπαγωγής 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 ακάλυπτους 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 ακάλυπτους 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 δύομισι (2,50) μ., πλάτους έως δύομισι (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 σπλισμένο 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.

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 45

#### Προέγκριση οικοδομικής άδειας – Τροποποίηση άρθρου 35 του ν. 4495/2017

Αντικαθίσταται η παρ. 1, στο τέλος της παρ. 5 προστίθεται περ. ζ', αντικαθίστανται οι παρ. 6 και 7 του άρθρου 35 του ν. 4495/2017, το οποίο διαμορφώνεται ως εξής:

#### «Άρθρο 35

#### Προέγκριση οικοδομικής άδειας

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 στην περίπτωση της παραγράφου 4 και της περίπτωσης α' της παραγράφου 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 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 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.

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 Εθνικού Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (ΕΦΚΑ).

6. Η προέγκριση της οικοδομικής άδειας ή άδειας αναθεώρησης χορηγείται μετά από έλεγχο της

πληρότητας των δικαιολογητικών που υποβάλλονται σύμφωνα με την παρ. 5 του παρόντος άρθρου, αφού καθορισθούν από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ. οι απαιτούμενες μελέτες και εγκρίσεις που θα 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 αίτησης 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 του πληροφοριακού συστήματος. Μετά 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 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 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 το 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 το συνημμένο φάκελο τίθεται στο αρχείο του πληροφοριακού συστήματος. Μετά τη συμπλήρωση των ελλείψεων ή διόρθωση των λαθών στον προϋπολογισμό από τον μηχανικό, ο έλεγχος διενεργείται εντός δύο (2) ημερών.

ε) Η έκδοση της διοικητικής πράξης διενεργείται εντός μίας (1) 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. Αιτήσεις για προέγκριση οικοδομικής άδειας ή αναθεώρησης αδειας 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 46

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

##### 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,
- 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 παράγραφο 5 του άρθρου 4 του ν. 4067/2012 και του άρθρου 106 και νομιμοποίηση αυθαιρεσιών που εμπίπτουν στις εργασίες μικρής κλίμακας.»
- 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 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 προκατασκευ- ασμένων 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.».

#### Άρθρο 47

Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών – Τροποποίηση του άρθρου 38 του ν. 4495/2017

Αντικαθίσταται η παρ. 2 του άρθρου 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 και 2 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 αδειάς διενεργείται από την Υ.ΔΟΜ. ο έλεγχος αποδεικτικών καταβολής των απαιτούμενων εισφορών και κρατήσεων του έργου υπέρ του Δημοσίου, του οικείου Δήμου και του ΕΦΚΑ.

Ο αριθμός οικοδομικής αδειάς 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 εκδίδονται με την ανωτέρω διαδικασία. Ο υποχρεωτικός δειγματοληπτικός έλεγχος διενεργείται ανά εξάμηνο για τις άδειες του παρελθόντος εξαμήνου.

β) 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 αδειάς διενεργείται από την Υ.ΔΟΜ. ο έλεγχος του προϋπολογισμού του έργου και των απαιτούμενων εισφορών και κρατήσεων του έργου υπέρ του Δημοσίου, Δήμου, ΕΦΚΑ. Σε περίπτωση που έχει προηγηθεί προέγκριση. ο ανωτέρω έλεγχος περιορίζεται σε έλεγχο αποδεικτικών καταβολής των απαιτούμενων εισφορών και κρατήσεων του έργου υπέρ του Δημοσίου, του οικείου Δήμου και του 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 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 αδειάς, 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 αδειάς, 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 αδειάς 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 48

Δικαιολογητικά – Τροποποίηση των άρθρων 39 και 40 του ν. 4495/2017

1. 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 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 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 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 οικοπέδα ή γήπεδα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε  $\pm 5\%$ ,

ββ) για τα εκτός σχεδίου οικοπέδα ή γήπεδα το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε  $\pm 10\%$ .

Εμβαδομετρήσεις οικοπέδων ή γηπέδων, που έχουν περιληφθεί σε διοικητικές πράξεις και δικαιοπράξεις και είναι εντός της απόκλισης του προηγούμενου εδαφίου, θεωρούνται αποδεκτές και δεν απαιτείται η αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας, 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.»

2. Προστίθεται περ. κα' στην παρ. 1 του άρθρου 40 του ν. 4495/2017, το οποίο διαμορφώνεται ως εξής:

#### «Άρθρο 40

##### 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,

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 παρ. 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 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 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, 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.
  - κα) Σε περίπτωση εξαγοράς, απαιτείται η υποβολή του σχετικού εντύπου εισφοράς.
- Αν έχει εκδοθεί προέγκριση οικοδομικής άδειας, δεν απαιτείται εκ νέου η προσκόμιση των δικαιολογητικών που υποβλήθηκαν για την έκδοση αυτής.»

3. Η παρ. 3 του άρθρου 41 του ν. 4495/2017 καταργείται.

#### Άρθρο 49

Αλλαγή χρήσης εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων – Τροποποίηση του ν. 4495/2017

Μετά το άρθρο 41 του ν. 4495/2017 προστίθεται άρθρο 41Α ως εξής:

#### «Άρθρο 41Α

Αλλαγή χρήσης εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων

1. Εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων επιτρέπεται, κατόπιν έκδοσης οικοδομικής άδειας, 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 και εφόσον δεν έχει συντελεσθεί η απαλλοτρίωση. 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 κοινοχρήστων 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, αντικατάσταση στέγης, καθώς και κοπής δέντρων σε ρυμοτομούμενα ακίνητα για λόγους επικινδυνότητας.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται το είδος της οικοδομικής άδειας, τα δικαιολογητικά, κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου, καθώς και οι περιπτώσεις εξαιρέσεων από την εφαρμογή της παρ. 1, για τις οποίες η σχετική βεβαίωση εκδίδεται από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ. Έως την έκδοση της ανωτέρω υπουργικής 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 του ν. 4495/2017, 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 απαιτούμενων 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 άρθρου σε ρυμοτομούμενο τμήμα του ακινήτου (οικοπέδου - κτιρίου) δεν αποζημιώνονται.»

#### Άρθρο 50

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.

Οι άδειες νομιμοποίησης αυθαίρετων κατασκευών, στις οποίες δεν 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 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 την έκδοση της άδειας αναθεώρησης της οικοδομικής άδειας.

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 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 αδειας, 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.

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,

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 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 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 άδειας 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 οποιοσδήποτε 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.».

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ΄**

### **Ηλεκτρονική πολεοδομική ταυτότητα - μεταφορά συντελεστή δόμησης**

#### **Άρθρο 51**

##### **Σκοπός**

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

#### **Άρθρο 52**

##### **Ορισμοί**

Οι περ. α΄, β΄, ε΄, στ΄, ζ΄ και η΄ του άρθρου 64 του ν. 4495/2017 αντικαθίστανται, οι περ. θ΄ και ια΄ του άρθρου 64 του ν. 4495/2017 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 αδόμετους χώρους αυτού, με σκοπό την άμεση και πλήρη πρόσβαση κάθε ενδιαφερόμενου 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 τήρησης 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.

ι) «Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή» («Ζ.Υ.Σ.»): η ζώνη όπου επιτρέπεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενα ακίνητα.

#### Άρθρο 53

#### 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 54

#### Τίτλος μεταφοράς συντελεστή δόμησης – Τροποποίηση του άρθρου 68 του ν. 4495/2017

1. Το άρθρο 68 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται ως εξής:



## «Άρθρο 68

### Τίτλος Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης

1. Το δικαίωμα μεταφοράς συντελεστή δόμησης ενσωματώνεται σε τίτλο, ο οποίος εκδίδεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
2. Ο τίτλος Μ.Σ.Δ. αντιστοιχεί στα δομήσιμα τετραγωνικά μέτρα που δεν επιτρέπεται να οικοδομηθούν στο ακίνητο προσφοράς συντελεστή 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.».

## Άρθρο 55

### 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:

- 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 τη διάταξη του άρθρου 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 τις διατάξεις των άρθρων 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 56

### 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 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).».

#### Άρθρο 57

#### 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 π.δ. 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 δημοσιότητας, σύμφωνα με την υπ' αρ. κ.υ.α. 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 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 (Τ.Π.Σ.).

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 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 (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 περίπτωση β' της παραγράφου 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 χώρων ή άλλων πολιτιστικών ή

περιβαλλοντικά αξιόλογων στοιχείων,

γ) βρίσκονται εκτός ιστορικών κέντρων πόλεων, με εξαίρεση τα τμήματα που 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 (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 την 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 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 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 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 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 58

### 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 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 την πραγματοποίηση της μεταφοράς συντελεστή δόμησης γεννάται και η αντίστοιχη αξίωση του προσφέροντος συντελεστή δόμησης.».

## Άρθρο 59

### Συνέπειες μεταφοράς συντελεστή δόμησης

Το άρθρο 75 του ν. 4495/2017 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 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 των διατάξεων 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.

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.».

#### Άρθρο 60

Δράσεις περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης

1. Το άρθρο 76 του ν. 4495/2017 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 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) την 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) την βάσει κριτηρίων ιεράρχησης, όπως η παλαιότητα δέσμευσης, κοινωνικά κριτήρια, η 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 αναγνωρισθεί 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.

#### Άρθρο 61

##### Μεταβατικές - τελικές - εξουσιοδοτικές διατάξεις

1. Το άρθρο 79 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται ως εξής:

#### «Άρθρο 79

##### Μεταβατικές - τελικές - εξουσιοδοτικές διατάξεις

1. Με π.δ. που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας εξειδικεύονται όλες οι αναγκαίες διαδικασίες για την εφαρμογή του 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 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 θα μπορεί να μεταγραφεί στα Υποθηκοφυλακεία και να καταχωρισθεί στα Κτηματολόγια της χώρας. Επίσης, εξειδικεύεται ο τρόπος και οι προϋποθέσεις καταχώρισης τίτλων μεταφοράς συντελεστή δόμησης που έχουν εκδοθεί βάσει των διατάξεων των νόμων 880/1979 (Α' 58), 2300/1995 (Α' 69) και 3044/2002 (Α' 197). Με το ίδιο π.δ. προσδιορίζεται και ο χρόνος έναρξης λειτουργίας της Ψηφιακής Τράπεζας Γης.

2. Με απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Δικαιοσύνης καθορίζονται ειδικότερα 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.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας είναι δυνατόν να εξειδικεύονται οι αναγκαίες προϋποθέσεις που πρέπει να πληρούν τα ακίνητα προσφοράς και υποδοχής συντελεστή δόμησης των άρθρων 70 και 71, αντίστοιχα.»

2. Τα άρθρα 69 και 73 και οι παρ. 2 και 3 του άρθρου 77 του ν. 4495/2017 καταργούνται.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ'

### Διατάξεις για αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσεων

## Άρθρο 62

### Κατηγορίες αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων

Οι περ. γ και ε του άρθρου 96 αντικαθίστανται και το άρθρο 96 του ν. 4495/2017 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 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 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 νόμου:

αα) μείωση του ποσοστού της υποχρεωτικής φύτευσης του ακάλυπτου 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 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.

δδ) αλλαγή των διαστάσεων των ανοιγμάτων και μετατόπιση αυτών,

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

στστ) φύτευση υποχρεωτικής υπαίθριας θέσης στάθμευσης,

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,

ιγγ) 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 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,

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 περ. α', β' και γ' της παρ. 2 του άρθρου 89,

ισιστ) 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,

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

ιηη) 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 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:



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 άδειας, 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 κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια. Ημιπαιθριοί 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 ημιπαιθριών 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: αα) αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης με την επιφύλαξη των οριζόμενων 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 εμπράγματος 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 την διαδικασία εφαρμογής της παρούσας περ. ε'.»

#### Άρθρο 63

##### Ζητήματα κάθετων και οριζόντιων ιδιοκτησιών

Οι παρ. 7 και 9 του άρθρου 98 του ν. 4495/2017 αντικαθίστανται και το άρθρο 98 του ν. 4495/2017 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 οριζόμενων 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 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 οροφκτησίας 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 επ. ανεξαρτήτως της σύμφωνης γνώμης των λοιπών εξ αδιαιρέτου συγκυρίων. Υπόχρεος προς καταβολή του παραβόλου υπαγωγής και των αναλογούντων προστίμων είναι ο δηλών την αυθαίρεσία 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 την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος και εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις με 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 νομίμου 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.

Ανάλογη εφαρμογή υπάρχει 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 τα στοιχεία α και β της παρ. 5, είναι η παρέλευση δεκαετίας από την τέλεση της αυθαίρεσίας μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος και υπό την προϋπόθεση ότι δεν έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση 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 αυτή η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.

9. Πλην των περιπτώσεων της παρ. 8 του παρόντος, υπόχρεος για την τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης επί κοινοχρήστων ή κοινοκτητών μερών της οικοδομής είναι ο ιδιοκτήτης που τους ιδιοχρησιμοποιεί και απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του (51%) 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 κοινοκτητών 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 64

##### Υπολογισμός ενιαίου ειδικού προστίμου

Η παρ. 8 του άρθρου 100 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται και το άρθρο 100 του ν. 4495/2017 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 αυθαίρετου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 96 (τετραγωνικά μέτρα X 15% X τιμή ζώνης X 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 αυθαίρεσες 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, κίосκια, 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 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 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. 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.»

Υπαγωγή αυθαιρέτων για τα οποία εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης  
Η παρ. 1 του άρθρου 106 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται και το άρθρο 106 του ν. 4495/2017 διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 106

Υπαγωγή αυθαιρέτων για τα οποία εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης

1. α) Στην περίπτωση αυθαιρέτων 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.

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 και να διατηρηθεί 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 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 και να διατηρηθεί για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα κατόπιν κατεδάφισης του υπολοίπου με έγκριση εργασιών κατεδάφισης.

Στις ανωτέρω περιπτώσεις υποπερ. ii και iii της περ. ββ της παρούσας παρ. 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

καθεστώς, 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) 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 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 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 66

##### Ακίνητα Δημοσίου

Η παρ. 1 του άρθρου 114 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται και το άρθρο 114 του ν. 4495/2017 διαμορφώνεται ως εξής:

#### «Άρθρο 114

##### Αυθαίρετες κατασκευές ακινήτων δημόσιου ενδιαφέροντος

1. Στις διατάξεις του παρόντος άρθρου, κατά παρέκκλιση των οριζόμενων 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,

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 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 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 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, 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 εγκαταστάσεων 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 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 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 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 οριζόμενων στο άρθρο 89, υπάγονται:

α) κατασκευές και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε περιοχές, οι οποίες έχουν αναγνωρισθεί 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 αστεροσκοπειών 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 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 67

##### Καταβολή παραβόλου

Η παρ. 3 του άρθρου 115 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται και το άρθρο 115 του ν. 4495/2017 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 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.».

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ Η΄** **Ρυμοτομικές Απαλλοτριώσεις**

Άρθρο 68

Σκοπός

Με τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου απλουστεύεται το σύστημα επιβολής, επανεπιβολής και άρσης των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων, καθώς και της σχετικής τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου.

Άρθρο 69

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, ώστε επ' αυτών να δημιουργηθούν οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι που προβλέπονται στο οικείο σχέδιο ή την

εφαρμογή αυτού. Ειδικά για τις περιπτώσεις ρυμοτομικών σχεδίων που εγκρίθηκαν κατά τις διατάξεις του ν. 1337/1983 (Α' 33), ως ρυμοτομική απαλλοτρίωση νοείται η ρυμοτόμηση του ακινήτου στο βαθμό που υπερβαίνει την εισφορά σε γη που του αναλογεί.

2. «Κήρυξη 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 την 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 ευλόγου 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 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 70

##### Άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης

1. Η ρυμοτομική απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως, χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής διαπιστωτικής πράξης, εάν συντρέχει μία από τις παρακάτω περιπτώσεις:

α. παρέλθουν δεκαπέντε (15) έτη από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο αυτή επιβλήθηκε για πρώτη φορά,

β. εάν παρέλθουν πέντε (5) έτη από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή πράξης αναλογισμού, ή

γ. εάν παρέλθουν δεκαοκτώ (18) μήνες από τον καθορισμό τιμής μονάδος, σύμφωνα με τα άρθρα 18-20 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων, που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του ν. 2882/2001 (Α' 17).

2. Μετά 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 να προτείνει στον αρμόδιο Περιφερειάρχη, εντός προθεσμίας έξι (6) μηνών από την κατάθεση της αίτησης της παρ. 2, είτε την αποδοχή της και την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, είτε την απόρριψή της και την εκ νέου επιβολή της αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης για τον ίδιο σκοπό είτε τη μερική επανεπιβολή της.

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

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

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 παραγράφου αυτής.

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. Σε περίπτωση κατά την οποία 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, τη σχετική δαπάνη στον προϋπολογισμό του, να την καταβάλει και εν συνεχεία να την αναζητήσει από τον αρμόδιο φορέα.

#### Άρθρο 71

##### Επανεπιβολή απαλλοτρίωσης

1. Η πρόταση της παρ. 3 του άρθρου 70 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 την έκδοση της απόφασης επανεπιβολής της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ο οικείος Δήμος παρακαταθέτει, εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών, την προσήκουσα αποζημίωση στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων υπέρ δικαιούχου σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 8 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του ν. 2882/2001 (Α' 17), είτε εκδίδουν χρηματικό ένταλμα πληρωμής της προσήκουσας αποζημίωσης στον ιδιοκτήτη. Παράβαση οποιασδήποτε από τις παραπάνω προθεσμίες έχει ως συνέπεια την αυτοδίκαιη οριστική άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης.

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 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 72

Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου σε περίπτωση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης

1. Σε περίπτωση που το Δημοτικό Συμβούλιο προτείνει προς τον αρμόδιο Περιφερειάρχη την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, σύμφωνα με την αίτηση της παρ. 2 του άρθρου 70 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 τυχόν 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. Σε περίπτωση που προκύπτει η ύπαρξη μη οριοθετημένου υδατορέματος, το διάγραμμα συνοδεύεται από πρόταση καθορισμού οριογραμμών υδατορεμάτων, σύμφωνα με το ν. 4258/2014 (Α'94).

Σε περίπτωση άπρακτης παρέλευσης της ανωτέρω προθεσμίας, το ανωτέρω τοπογραφικό συντάσσεται με επιμέλεια του αιτούντος, ο οποίος δικαιούται να ζητήσει 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 προηγούμενης παραγράφου, ο δεσμευμένος χώρος μετατρέπεται σε οικοδομήσιμο 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 ν.δ. 17.7/16.8.1923 (Α' 228), η εισφορά σε γη που επιβάλλεται κατά την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο για πρώτη φορά, υπολογίζεται κατά τις διατάξεις της περ. β' παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 2508/1997.

#### Άρθρο 73

##### Ειδικές περιπτώσεις

1. Δεν υπάγονται στις διατάξεις των άρθρων 70-72 ιδιοκτησίες που χαρακτηρίστηκαν ως κοινόχρηστοι χώροι από το ρυμοτομικό σχέδιο, όπως μεταγενέστερα αναγνωρίστηκαν ή υπήχθησαν σε ειδικό καθεστώς που απαγορεύει την 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 70-72 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 η διάταξη του άρθρου 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 τις διατάξεις του 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. Σε περίπτωση που ο συνεταιρισμός έχει διαλυθεί, στις υποχρεώσεις του υπεισέρχεται ο οικείος Δήμος.

#### Άρθρο 74

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 κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, οι Δήμοι καταρτίζουν επιχειρησιακό σχέδιο με το 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 υλοποίησης 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 δεν έχει ακόμη συμπληρωθεί, λαμβάνονται από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Δήμου.

4. Για τις ανάγκες σύνταξης του επιχειρησιακού σχεδίου του παρόντος άρθρου, το νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου Ελληνικό Κτηματολόγιο παρέχει προς τους Δήμους την αναγκαία πρόσβαση στη βάση δεδομένων του Συστήματος Πληροφοριών Εθνικού Κτηματολογίου.

5. Οι ως άνω κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι 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 75

Μεταβατικές διατάξεις - καταργούμενες διατάξεις

1. Οι διατάξεις των άρθρων 69-72 εφαρμόζονται και επί ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων που έχουν κηρυχθεί πριν από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου.
2. Οι διατάξεις των άρθρων 69-72 εφαρμόζονται και σε περίπτωση άρσης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σε συμμόρφωση με δικαστική απόφαση που έχει εκδοθεί πριν τη δημοσίευση του παρόντος νόμου ή που θα εκδοθεί επί προσφυγής με αίτημα την άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης που έχει κατατεθεί και συζητηθεί πριν τη δημοσίευση του παρόντος νόμου. Η παραίτηση του προσφεύγοντος από υποθέσεις που δεν έχουν συζητηθεί ακόμη και έχουν ως αντικείμενο την άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης δεν κωλύουν την άσκηση του δικαιώματός του να υποβάλει την αίτηση που προβλέπεται στην παρ. 2 του άρθρου 70.
3. Το Πράσινο Ταμείο δύναται να καλύπτει το σύνολο της προσήκουσας αποζημίωσης για την επανεπιβολή απαλλοτρίωσης κοινόχρηστων χώρων των παραπάνω διατάξεων στο πλαίσιο ειδικού χρηματοδοτικού προγράμματος έως την έγκριση του επιχειρησιακού σχεδίου του άρθρου 74. Η διάταξη αυτή ισχύει για διάρκεια ενός (1) έτους από την δημοσίευση του παρόντος, η οποία μπορεί να παραταθεί με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
4. Από την έναρξη ισχύος του παρόντος καταργούνται τα άρθρα 32 και 33 του ν. 4067/2012.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ Θ'

### Πιστοποιημένοι Αξιολογητές και Ηλεκτρονικό Μητρώο Χωρικών Μελετών

#### Άρθρο 76

##### Μητρώο πιστοποιημένων αξιολογητών χωρικών μελετών

1. Συστήνεται, στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Μητρώο Πιστοποιημένων Αξιολογητών Χωρικών Μελετών («ΜΑΧΜ» ή «Μητρώο»).
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 του άρθρου 5 του ν. 4447/2016 (Α' 241), Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια του άρθρου 6 του ν. 4447/2016, Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια του άρθρου 7 του ν. 4447/2016 και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια του άρθρου 8 του ν. 4447/2016, μελέτες με χρήση πρώτης ή δεύτερης κατοικίας, μελέτες και εγκριτικές πράξεις Περιοχών Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (ΠΠΑΙΠ) του άρθρου 1 του ν. 4280/2014 (Α' 159), μελέτες και εγκριτικές πράξεις Ειδικών Περιοχών Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (ΕΠΠΑΙΠ) του άρθρου 7 του ν. 4280/2014, μελέτες και εγκριτικές πράξεις Περιοχών Ειδικών Σχεδίων Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης (ΕΣΠΕΡΑΑ) του άρθρου 16 του ν. 4280/2014, καθώς και λοιπές υποστηρικτικές μελέτες (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 Μητρώου της παρ. 1 την υποβοήθηση των αρμοδίων 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 ό,τι άλλο απαιτείται για την άρτια κατά νόμο προώθηση της μελέτης.

Στο πλαίσιο της ανάθεσης, ο Πιστοποιημένος Αξιολογητής: α) υποβάλλει, κατά περίπτωση, εκθέσεις, εισηγήσεις, προτάσεις και σχέδια, β) συμμετέχει σε συσκέψεις και συνεργάζεται με την αρμόδια διοικητική αρχή.

#### Άρθρο 77

##### Ηλεκτρονικό Μητρώο Χωρικών Μελετών

1. Δημιουργείται Ηλεκτρονικό Μητρώο Χωρικών Μελετών (ΗΜΧΜ), το οποίο τηρείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
2. Στο ΗΜΧΜ (Ηλεκτρονικό Μητρώο Χωρικών Μελετών) καταχωρίζονται όλες οι πληροφορίες και όλα 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 ΗΜΧΜ αμελλητί από την αρμόδια υπηρεσία.
4. Οι προδιαγραφές του ΗΜΧΜ διασφαλίζουν την:
  - (α) Εγκυρότητα, πληρότητα, διαθεσιμότητα και ακρίβεια των περιεχομένων του.
  - (β) Ασφαλή υποβολή των δεδομένων και πληροφοριών μέσω του διαδικτύου.
  - (γ) Αναζήτηση στα περιεχόμενά του, μέσω μεταδεδομένων.
  - (δ) Απαγόρευση της διαγραφής των περιεχομένων του.
  - (ε) Διασύνδεση και διαλειτουργικότητα με ηλεκτρονικά μητρώα άλλων δημοσίων αρχών μέσω διαδικτύου, όταν είναι διαθέσιμα και ιδίως με το πληροφοριακό σύστημα της «ΔΙΑΥΓΕΙΑΣ» και της «Εθνικής Υποδομής Γεωχωρικών Πληροφοριών».
  - (στ) Συμβατότητα με τον «Ενιαίο Ψηφιακό Χάρτη».
5. Το κοινό έχει δικαίωμα πρόσβασης στο ΗΜΧΜ για ενημέρωση, μεταφόρτωση των δεδομένων και συμμετοχή στη διαβούλευση. Οι υπηρεσίες αυτές παρέχονται χωρίς να απαιτείται η χρήση ειδικής ηλεκτρονικής άδειας.
6. Μετά την 1.1.2021, όλα τα έγγραφα που αφορούν την έκδοση, αναθεώρηση ή τροποποίηση πλαισίου ή σχεδίου χωροταξικού ή πολεοδομικού σχεδιασμού οποιουδήποτε επιπέδου, περιλαμβανομένων των αιτήσεων, γνωμοδοτήσεων των φορέων της Διοίκησης, κειμένων και χαρτών μελετών, σχεδίων εγκριτικών πράξεων μελετών, καθώς και κάθε σχετική αλληλογραφία, διακινούνται αποκλειστικά μέσω του ΗΜΧΜ. Η δημόσια διαβούλευση, στις περιπτώσεις όπου απαιτείται, θα διεξάγεται μέσω του ΗΜΧΜ.

#### Άρθρο 78

### Ανάρτηση χωρικών σχεδίων στο διαδίκτυο

Μετά την έγκριση από την αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας της «Χωρικής Μελέτης» ή της έκδοσης της απόφασης ανανέωσης ή την παράτασης ισχύος ή την τροποποίησής της, η αρμόδια υπηρεσία προβαίνει σε ανάρτηση σε ειδικά προς τούτο καταχωρισμένο δικτυακό τόπο, ο οποίος δημιουργείται προκειμένου να αποκτήσει κάθε ενδιαφερόμενος πλήρη, λεπτομερή και ανεμπόδιστη πρόσβαση και γνώση των εν λόγω αποφάσεων.

### Άρθρο 79

#### Εξουσιοδοτικές διατάξεις

1. Με π.δ., που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθορίζονται:

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 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. Οι προδιαγραφές, η παροχή και συντήρηση, οι διαδικασίες και άδειες ηλεκτρονικής πρόσβασης και εισαγωγής πληροφοριών στο Ηλεκτρονικό Μητρώο Χωρικών Μελετών και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την οργάνωση, υλοποίηση και λειτουργία του ΗΜΧΜ καθορίζονται με απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Ψηφιακής Διακυβέρνησης, που εκδίδεται εντός έξι (6) μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου. Με την ίδια απόφαση καθορίζονται και 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 θα 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 λαμβάνει χώρα η κεντρική ανάρτηση των 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 σχετική λεπτομέρεια.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ι΄

### Απλοποίηση και εξορθολογισμός του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού

#### Άρθρο 80

##### Πεδίο εφαρμογής

Οι παρ. 2, 3 και 5 του άρθρου 1 του ν. 4067/2012 (Α' 79) αντικαθίστανται και το άρθρο 1 του ν. 4067/2012 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 άρθρου,
  - 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, 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) η 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:
  - α) το άρθρο 2,
  - β) οι παρ. 4 και 5 του παρόντος άρθρου,
  - 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 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 κλ.π.), με τις οποίες θεσπίζονται όροι δόμησης (όπως ύψος, ποσοστό κάλυψης, αριθμός ορόφων, θέση υπογείου κλπ.), εκτός από: 1) οποιουδήποτε είδους διατάγματα, 2) πράξεις, με τις οποίες θεσπίζονται ειδικές και εντοπισμένες ρυθμίσεις (όπως για διατηρητέα κτίρια, μνημεία, ειδικά κτίρια κλπ.), 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.»

#### Άρθρο 81

##### Ορισμοί

Οι περ. 3, 6, 28, 56, 59, 60, 63, 72,79 και 81 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, αντικαθίστανται, η περίπτωση 89 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 καταργείται και προστίθενται περ.: 7α, 18α και 86α του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, το οποίο 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 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 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. Περιλαμβάνει τον υποχρεωτικά ακάλυπτο και τυχόν προαιρετικούς ακαλύπτους.

α. Υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου είναι ο χώρος που δεν δομείται και παραμένει ακάλυπτος λόγω εφαρμογής του ρυμοτομικού σχεδίου, τήρησης αποστάσεων από τα όρια του οικοπέδου, προκειμένου να μην υπάρξει 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 Ο.Τ..

Στον υποχρεωτικό ακάλυπτο περιλαμβάνονται τα προκίπια, η επιφάνεια της στοάς, όταν κατασκευάζεται χωρίς υποστυλώματα και όροφο πάνω από την επιφάνεια της, καθώς και μη στεγασμένα αίθρια που είναι προσπελάσιμα από τους κοινόχρηστους χώρους της πόλης ή του οικισμού μέσω ημιυπαίθριων χώρων ελάχιστου πλάτους 2,50 μ. ή μέσω ακαλύπτων χώρων του ιδίου ελάχιστου πλάτους.

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.

6. Ανοικτοί ημιυπαίθριοι χώροι είναι οι μη θερμαινόμενοι στεγασμένοι χώροι που διαθέτουν τουλάχιστον μία 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 επιτρεπόμενου ορίου που προβλέπεται στους σχετικούς κανονισμούς και η αντικατάστασή 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 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 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 Εκθεση (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 του κτιρίου είναι η οροφή της τελικής του στάθμης, στην οποία και επιτρέπονται οι κατασκευές του άρθρου 19.
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 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, συμπεριλαμβανόμενης της κλίμακας, 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 μικτό εμβαδόν μικρότερο του 70% της μικτής επιφάνειας του υποκείμενου χώρου, δεν θεωρείται όροφος και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία. Το πατάρι δύναται να είναι συνεπίπεδο με όροφο του κτιρίου μη λειτουργικά εξαρτημένο με αυτό και να φέρει κλειστούς βοηθητικούς χώρους (π.χ. WC) σε οποιοδήποτε σημείο της επιφάνειας του και σε απόσταση τουλάχιστον ενός μέτρο (1 μ.) από τα ανοικτά όρια.
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 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 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 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 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. Ομορα ή γειτονικά οικόπεδα ή γήπεδα είναι τα οικόπεδα ή γήπεδα που έχουν τουλάχιστον ένα κοινό όριο ή ένα κοινό τμήμα ορίου.
52. Ορια οικόπεδου ή γηπέδου είναι οι γραμμές που το χωρίζουν από τα όμορα οικόπεδα ή



γήπεδα και τους κοινόχρηστους χώρους ή μόνο από όμορα οικοπέδα ή γήπεδα. Τα όρια του οικοπέδου με τους κοινόχρηστους χώρους συμπίπτουν με τα όρια του οικοδομικού τετραγώνου στις εντός σχεδίου περιοχές.

53. Ορια 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 τους. Ως όψεις του κτιρίου θεωρούνται και οι στέγες ή/και τα δώματα.

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, ΑΜΕΑ. 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 13 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 την τοποθέτηση προσωρινών σκιάστρων από ύφασμα, καλαμωτή και κινητά στοιχεία, αποκλειομένων οποιωνδήποτε άλλων κατακόρυφων ή οριζόντιων στοιχείων πλήρωσης του φέροντα οργανισμού της κατασκευής. Κατ' εξαίρεση επιτρέπονται κατακόρυφα στοιχεία πλήρωσης μέγιστου ύψους  $\frac{1}{2}$  του ύψους της πέργκολας και όχι πλέον του ύψους 1,70 μ.

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 οικοπέδα ή γήπεδα, καθώς και οικοπέδο 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 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 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. Προστεγασμα είναι το μη προσβάσιμο σταθερό ή κινητό στοιχείο σε συνέχεια των όψεων του κτιρίου (πρόβολος) και πέρα από την επιφάνειά τους. Τα κινητά προστεγασματα (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, αποκλειομένων οποιωνδήποτε άλλων κατακόρυφων στοιχείων πλήρωσης. Το στέγαστρο είτε τοποθετείται σε επαφή με μία όψη του κτιρίου χωρίς να αποτελεί συνέχεια του φέροντος οργανισμού υπό την προϋπόθεση ότι είναι κατασκευασμένο από διαφορετικό υλικό, είτε απέχει ελάχιστη απόσταση  $\delta/4$  από οποιαδήποτε όψη του κτιρίου, χωρίς να ισχύουν οι ανωτέρω περιορισμοί.
81. Σοφίτα είναι ανοιχτός ή κλειστός προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται κάτω από την επικλινή στέγη 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 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 ημιυπαίθριων χώρων του.
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 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. 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 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 82  
Αλλαγή χρήσης

Η παρ. 3 του άρθρου 5 του ν. 4067/2012 αντικαθίσταται και το άρθρο 5 του ν. 4067/2012 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 ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο, τις ισχύουσες χρήσεις γης της περιοχής και ανεξάρτητα από τους ισχύοντες όρους 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. 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 εφαρμογής του Ν. 4067/2012.

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.»

2. Το τελευταίο εδάφιο της περ. β. της παρ. 9 του άρθρου 7 του ν. 4067/2012 (Α' 79) αντικαθίσταται και το άρθρο 7 διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 7  
Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα

1. Οικόπεδο που εντάσσεται σε σχέδιο πόλης μετά τη δημοσίευση του ν. 1577/1985, θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο όταν:

α) έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, τα οποία καθορίζονται από τους όρους δόμησης της περιοχής,

β) ή έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου που ισχύουν κατά τον κανόνα στην περιοχή ή εκείνα που αναφέρει το ν.δ. 8/1973 αν αυτά είναι μεγαλύτερα και συγχρόνως εάν μπορεί να εγγραφεται στο οικοδομήσιμο τμήμα του, κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50 τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5 μ., με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 25 του ν. 1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει.

2. Οικόπεδο που έχει δημιουργηθεί πριν από τη δημοσίευση του ν. 1577/1985 και έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, που ισχύουν στην περιοχή,

θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο.

3. Οικόπεδα που έχουν πρόσωπα σε δύο ή περισσότερους κοινόχρηστους χώρους, για τους οποίους ισχύουν διαφορετικές ελάχιστες απαιτήσεις αρτιότητας, θεωρούνται άρτια αν διαθέτουν τις μικρότερες, εκτός αν προβλέπεται διαφορετική ρύθμιση από ειδικές διατάξεις.

4. Γωνιακά άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα, που έχασαν την αρτιότητα τους ως προς το εμβαδόν τους λόγω εγκεκριμένης απότμησης, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα.

5. Άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα δεν επιτρέπεται να χάνουν την ιδιότητα αυτή με την τακτοποίηση σε καμία περίπτωση.

6. α) Στα ήδη εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια και σε εκείνα που εγκρίνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7.1923 περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του κράτους και οικοδομής αυτών κατά την τακτοποίηση, εκτός από τα ελάχιστα όρια προσώπου και εμβαδού κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου πρέπει να εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια πενήντα (50.00) τ.μ. και ελάχιστη πλευρά πέντε (5.00) μ..

β) Οικόπεδο που δεν έχει τις παραπάνω προϋποθέσεις τακτοποιείται με τα γειτονικά σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7.1923 και του ν.δ. 690/1948 (Α` 133). Δεν απαιτείται η εγγραφή κάτοψης κτιρίου ελάχιστης επιφάνειας 50,00 τ.μ. και ελάχιστης πλευράς 5,00 μ. όταν το οικόπεδο έχει δημιουργηθεί πριν από την ισχύ του ν. 1577/1985 και έχουν καθοριστεί μικρότερα όρια αρτιότητας στην περιοχή.

7. Δεν επιτρέπεται η δόμηση ακόμη και σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, έστω και κατά το άρθρο 25 του ν. 1337/1983 όπως εκάστοτε ισχύει, αν για οποιονδήποτε λόγο απαιτείται τακτοποίηση των γειτονικών του οικοπέδων και κατά την κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας, η δόμηση θα παρεμποδίσει ή θα δυσχεράνει με οποιονδήποτε τρόπο την τακτοποίηση.

8. Σε οικόπεδο που βρίσκεται στη συνάντηση δύο γραμμών δόμησης που τέμνονται είτε με πλάγια ή εισέχουσα αποτμηση είτε με κοίλη ή κυρτή γωνία, κατά την τακτοποίηση ως μήκος προσώπου λαμβάνεται ολόκληρο το ανάπτυγμα της ρυμοτομικής γραμμής που αντιστοιχεί στο οικόπεδο.

9. α) Οικόπεδο άρτιο κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση, ως προς το εμβαδόν, το οποίο δεν έχει το κατά παρέκκλιση ελάχιστο πρόσωπο, εάν δεν μπορεί να τακτοποιηθεί κατά τρόπο ώστε να αποκτήσει το κατά κανόνα πρόσωπο, θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο εφόσον με την τακτοποίηση αποκτήσει το κατά παρέκκλιση πρόσωπο ή εάν το οικόπεδο πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 25 του ν. 1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει, εκτός εάν η παραπάνω έλλειψη οφείλεται σε κατάτμηση από τους ιδιοκτήτες ή του δικαιοπαρόχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου μετά την ισχύ του ν. 651/1977.

β) Οικόπεδα που προϋφίστανται της ισχύος του ν. 651/1977 τα οποία δεν έχουν πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό, εφόσον δεν προέρχονται από κατάτμηση, που έγινε από τους ιδιοκτήτες ή τους δικαιοπαρόχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου, μετά την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής, όταν παρά την προσκύρωση καταργούμενης ιδιωτικής οδού ή γενικά καταργηθέντος κοινόχρηστου χώρου δεν αποκτούν πρόσωπο ή εμβαδόν κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση της περιοχής, θεωρούνται οικοδομήσιμα εφόσον αποκτούν τουλάχιστον 5,0 μ. πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό και εγγράφουν στο οικοδομήσιμο τμήμα τους κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50,00 τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5,0 μ..

Οικόπεδα τα οποία δεν έχουν πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό, όταν δεν μπορούν δια τακτοποιήσεως να αποκτήσουν πρόσωπο επί εγκεκριμένης οδού, επιτρέπεται να οικοδομούνται με απόφαση του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης μόνον εφόσον η έλλειψη του προσώπου έλαβε χώρα πριν την ισχύ του ν. 651/1977.

γ) Οικόπεδο μη άρτιο κατ` εμβαδόν και μη υπαγόμενο στις διατάξεις του άρθρου 25 του ν.

1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει, που δεν μπορεί να αποκτήσει διαστάσεις αρτίου οικοπέδου με τις διατάξεις του ν.δ. 690/1948, προσκυρώνεται κατά προτεραιότητα σε οικόπεδο που έχει το ελάχιστο εμβαδόν και δεν έχει το ελάχιστο πρόσωπο, για την απόκτηση και του ελάχιστου προσώπου. Αν δεν υπάρχει τέτοιο όμορο οικόπεδο, αλλά υπάρχει οικόπεδο μη άρτιο κατά το εμβαδόν, που υπάγεται στις διατάξεις του άρθρου 25 του ν. 1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει, το παραπάνω οικόπεδο προσκυρώνεται σε αυτό.

10. Τμήματα οικοπέδου άρτιου και οικοδομήσιμου που δεν επιδέχονται εν όλω ή εν μέρει τακτοποίηση αφαιρούνται αναγκαστικά και προσκυρώνονται στα γειτονικά οικόπεδα. Η προσκύρωση αυτή γίνεται μόνο αν τα γειτονικά οικόπεδα έχουν το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν και η προσκύρωση είναι απόλυτα απαραίτητη για να αποκτήσουν το ισχύον ελάχιστο πρόσωπο κατά τον κανόνα ή, σε περίπτωση που αυτό είναι αδύνατον, κατά παρέκκλιση.

11. Οι διατάξεις της παραγράφου 10 δεν εφαρμόζονται:

α) αν στα παραπάνω τμήματα υπάρχουν οικοδομές με την έννοια της παραγράφου 2 του άρθρου 42 του ν.δ. της 17.7.1923,

β) αν η έλλειψη του ελάχιστου απαιτούμενου προσώπου των γειτονικών οικοπέδων, στα οποία προσκυρώνονται τα παραπάνω τμήματα, οφείλεται σε υπαίτια κατάτμηση από τους ιδιοκτήτες ή τους δικαιούχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου μετά την έναρξη της ισχύος του ν. 651/1977.

12. Η κατά την παράγραφο 10 προσκύρωση γίνεται μόνο ύστερα από αίτηση κάθε ενδιαφερόμενου.

13. Με την επιφύλαξη της παραγράφου 9, οι διατάξεις των παραγράφων 1 έως 4 έχουν εφαρμογή μόνο για τα οικόπεδα που υπάγονται στην παρέκκλιση, σύμφωνα με τις σχετικές ειδικές διατάξεις.

14. Το Δημόσιο και οι δήμοι ή οι κοινότητες, όταν επισπεύδουν την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου, αποζημιώνουν και τα μη άρτια και μη οικοδομήσιμα τμήματα των ρυμοτομούμενων οικοπέδων που απομένουν μετά τη ρυμοτομία, εκτός αν οι ιδιοκτήτες δηλώνουν έως την πρώτη συζήτηση στο ακροατήριο για τον καθορισμό της προσωρινής τιμής μονάδας ότι δεν επιθυμούν την αποζημίωση. Στην περίπτωση αυτή τα παραπάνω μη άρτια και μη οικοδομήσιμα οικόπεδα βαρύνονται με ενδεχόμενη αποζημίωση λόγω παροδιότητας.

15. Όπου από την πολεοδομική νομοθεσία απαιτείται να είναι οικοδομήσιμο το οικόπεδο η εγγραφή στο οικοδομήσιμο τμήμα αυτού κάτοψης κτιρίων ορισμένων διαστάσεων, νοείται ως σχήμα το ορθογώνιο.

### Άρθρο 83

#### Πολεοδομικά κίνητρα

Οι παρ. 1 και 2 του άρθρου 10 του ν. 4067/2012 αντικαθίστανται και το άρθρο 10 του ν. 4067/2012 διαμορφώνεται 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 της Περιφερειακής Ενότητας Αττικής και

β) των αναφερόμενων στο άρθρο 1 παρ. 2 του ν. 1561/1985 (Α' 148), Δήμων της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης, όπως και στις δύο περιπτώσεις, καθορίζονταν πριν την έναρξη ισχύος του

ν. 2539/1997 (Α' 244), και οι οποίοι, για τις παραπάνω περ. α και β, είχαν κατά την εκάστοτε πιο πρόσφατη απογραφή 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 των οικισμών με πληθυσμό μεγαλύτερο των 50.000 κατοίκων, σύμφωνα με την εκάστοτε πρόσφατη Απογραφή Πληθυσμού, εφόσον τα οικοπέδα των παραπάνω περιπτώσεων 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:

αα. 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%.

ββ. 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%.

γγ. 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%.

δδ. Με τις προϋποθέσεις:

- ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ25%,
- απόδοσης σε κοινή δημόσια χρήση επιφάνειας ίσης με την αύξηση της 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, ή προσαύξηση του επιτρεπόμενου ύψους κατά ένα (1) μέτρο, όταν αυτό ορίζεται από ειδικές πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή. Εξαιρούνται της ανωτέρω εφαρμογής οι περιοχές που βάσει π.δ. ή υπουργικών αποφάσεων έχουν υπαχθεί σε καθεστώς ειδικής προστασίας (ως αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, παραδοσιακοί οικισμοί και παραδοσιακά τμήματα πόλης) ή το ύψος τους 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 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. 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 περ. α', β', γ', δ' με  $B > 2$ , 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  $B > 5$  οι διατάξεις των ανωτέρω περ. α', β', γ', δ' εφαρμόζονται μόνο μετά από σύμφωνη γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

στ. Όταν τα οικοπέδα των παραπάνω περ. 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  $A=1$  για κάθε λόγο Β.

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  $B/2$  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 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 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 περ. 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, ενώ σε κάθε περίπτωση, το απομειούμενο οικόπεδο θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής. Με π.δ. που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορεί να καθορίζεται η διαδικασία απόδοσης σε κοινή χρήση, καθώς και κάθε λεπτομέρεια για την εφαρμογή των παρ. 1 και 2 του παρόντος.

3. Στους παραχωρημένους σε δημόσια χρήση χώρους του οικοπέδου επιτρέπεται η διαμόρφωση από τον οικείο δήμο χώρου πρασίνου και η τοποθέτηση κατασκευών στοιχείων αστικού εξοπλισμού και η συντήρησή τους βαρύνει το Δήμο. Δεν επιτρέπεται εγκατάσταση συλλογής σκουπιδιών, περιπτέρων ή παιδικής χαράς.

4. Για την έκδοση άδειας δόμησης, σύμφωνα με την παρ. 1, επί οικοπέδου που αποτελεί



οικοδομικό τετράγωνο απαιτείται έγκριση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

5. Επιτρέπεται η ενοποίηση των υποχρεωτικών ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων ενός οικοδομικού τετραγώνου ή μέρους του, προς κοινή χρήση των ενοίκων του οικοδομικού τετραγώνου ή μέρους του, χωρίς να θίγονται τα δικαιώματα κυριότητας.

6. Για την εφαρμογή της προηγούμενης παραγράφου απαιτείται απόφαση πλειοψηφίας της συνέλευσης των ιδιοκτητών των ακινήτων που βρίσκονται στο οικοδομικό τετράγωνο, η οποία λαμβάνεται με πλειοψηφία του 67% των ψήφων του κάθε οικοπέδου, και με την οποία καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι και ο τρόπος ενοποίησης, διαμόρφωσης και χρήσης των ακάλυπτων χώρων, καθώς και τα αναγκαία μέτρα, ώστε να εξασφαλίζεται η ασφαλής προσπέλαση στους χώρους αυτούς.

7. Κατά την έγκριση, επέκταση, αναθεώρηση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου μπορεί να προβλέπεται:

α) Η ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων κάθε οικοδομικού τετραγώνου και η θέση των χώρων αυτών στη χρήση όλων των ενοίκων των κτιρίων του τετραγώνου αυτού. Στην περίπτωση αυτή η ενοποίηση γίνεται σύμφωνα με τους όρους που θεσπίζονται με το ρυμοτομικό σχέδιο.

β) Η δημιουργία δικτύου ελεύθερων δημόσιων προσβάσιμων κοινόχρηστων χώρων αποκλειστικά για πεζούς, με χρήση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων και με κίνητρο την αύξηση μέχρι και 20% της επιτρεπόμενης δόμησης, με ταυτόχρονη διατήρηση των προβλεπόμενων υποχρεωτικών ακάλυπτων χώρων.

γ) Για περιπτώσεις περιοχών εντός πόλεων όπως ορίζεται στην παρ. 1, η οριοθέτηση περιοχής εντός της οποίας είναι δυνατή η οικοδόμηση στο πλαίσιο του ισχύοντος συντελεστή δόμησης και κατά παρέκκλιση των υπολοίπων διατάξεων του παρόντος νόμου, προκειμένου να διασφαλίζεται διάταξη κτιρίων και συνέχεια των ακαλύπτων, κατά τρόπο ώστε να μεγιστοποιείται το δημόσιο περιβαλλοντικό όφελος για την περιοχή, ή και να δημιουργείται μητροπολιτικός πόλος πολλαπλών λειτουργιών ή και να εφαρμόζονται πρότυπα προγράμματα αστικής ανάπτυξης ή ανασυγκρότησης. Η κατά τα ως άνω γενική διάταξη των κτιρίων και η ογκοπλαστική διαμόρφωσή τους εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Κατά την εφαρμογή της παρούσας διάταξης είναι δυνατή η κατά παρέκκλιση θέσπιση σ.δ. με προσαύξηση 50% από τον ισχύοντα για ιδιοκτησίες του Δημοσίου ή του Δήμου.

δ) Για περιπτώσεις περιοχών εντός πόλεων όπως ορίζεται στην παρ. 1, η οριοθέτηση περιοχής εντός της οποίας είναι δυνατή η οικοδόμηση κατά παρέκκλιση των διατάξεων που αφορούν στον συντελεστή δόμησης, ποσοστό κάλυψης, ύψος κτιρίου, θέση και χρήση κτιρίου, προκειμένου να δημιουργείται μητροπολιτικός πόλος πολλαπλών λειτουργιών ή και να εφαρμόζονται πρότυπα προγράμματα αστικής ανάπτυξης ή ανασυγκρότησης. Η κατά τα ως άνω γενική διάταξη των κτιρίων και η ογκοπλαστική διαμόρφωσή τους εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

8. Με απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Δικαιοσύνης και Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ρυθμίζονται όλα τα θέματα, που σχετίζονται με τη σύγκληση της συνέλευσης των ιδιοκτητών, την πρόσκληση των μελών, τη λήψη και γνωστοποίηση των αποφάσεων, τον τρόπο καθορισμού του συνολικού αριθμού των ψήφων και της κατανομής τους στους ιδιοκτήτες, η οποία γίνεται με βάση το εμβαδόν της ιδιοκτησίας και το ποσοστό συμμετοχής σε αυτή σε σχέση με το ολικό εμβαδόν του οικοδομικού τετραγώνου.

9. Με π.δ., που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από σύμφωνη γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, η οποία διατυπώνεται κατόπι

εισήγησης του οικείου Δήμου, μπορούν να καθορίζονται περιοχές στις γεωγραφικές περιφέρειες των Δήμων, όπως καθορίζονταν πριν την έναρξη ισχύος του ν. 2539/1997, οι οποίοι δεν περιλαμβάνονται στην παρ. 1 του παρόντος και βρίσκονται στην ηπειρωτική Ελλάδα, την Κρήτη και την Εύβοια, όπου εφαρμόζονται οι διατάξεις των παρ. 1 έως 4 του παρόντος.».

#### Άρθρο 84

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

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 στο άρθρο 1 παρ. 2 του ν. 1561/1985, Δήμων της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης, όπως και οι δύο περιπτώσεις, καθορίζονταν πριν την έναρξη ισχύος του ν. 2539/1997, και οι οποίοι είχαν κατά την απογραφή του 1991 πληθυσμό μεγαλύτερο των 25.000 κατοίκων, γ) των οικισμών με πληθυσμό μεγαλύτερο των 50.000 κατοίκων, σύμφωνα με την εκάστοτε 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 Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κατόπιν γνωμοδότησης γνώμης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

2. Για την εφαρμογή αυτής της διάταξης 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 85

Επιφάνειες που δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης

1. Οι περ. γ, δ, η, θ, ι, ια, ιστ, ιθ, κα, κβ και κζ της παρ. 6 του άρθρου 11 του ν. 4067/2012, αντικαθίστανται και το άρθρο 11 του ν. 4067/2012 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 οικοπέδο 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 οικοπέδα 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 οικοπέδο πολλαπλασιάζεται η επιφάνειά του επί τον συντελεστή δόμησης που ισχύει.

5. Στον 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.ο 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. Στον συντελεστή δόμησης δεν προσμετρώνται:

α. Οι επιφάνειες των ανοικτών 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 οικοπέδο. Σε κάθε περίπτωση το ποσοστό των ανοικτών 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 κοινόχρηστων κλιμακοστασίων συμπεριλαμβανομένων των ανελκυστήρων, των πλατύσκαλων, των διαδρόμων και των χώρων αναμονής ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων, 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.

Στην έννοια του κοινόχρηστων κλιμακοστασίων συμπεριλαμβάνονται και τα κλιμακοστάσια ειδικών κτιρίων (όπως γραφεία, ξενοδοχεία), ανεξάρτητα από την ύπαρξη σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών.

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 νομιμοποίησης αυθαίρετων 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 ή οδεύσεων που λειτουργούν ως φωταγωγοί ή ως αγωγοί κυκλοφορίας του αέρα, όπως καμινάδες εξαερισμού, για το δροσισμό του κτιρίου.

θ. Υπόγειοι όροφοι και επεκτάσεις αυτών σύμφωνα με το άρθρο 17 του παρόντος για την εξυπηρέτηση χώρων στάθμευσης ανεξάρτητα 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 δεύτερο εδάφιο της παρ. 6 του άρθρου 17.

ι. Ένας υπόγειος όροφος ανεξάρτητα χρήσης κτιρίων συνολικής 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.

α) Στα κτίρια κατοικιών 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 συντελεστή δόμησης. Στην περίπτωση αυτή δεν ισχύουν οι απαιτήσεις περί φυσικού φωτισμού και αερισμού.

β) Στα ειδικά κτίρια και κτίρια μικτής χρήσης, εφόσον κατασκευάζονται στο ισόγειο άλλες χρήσεις εκτός κατοικίας, ο όροφος αυτός δύναται να έχει σε ποσοστό 50% τη χρήση του ισογείου 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. Στις περιπτώσεις αυτές για την εξυπηρέτηση των υπόλοιπων χρήσεων της ανωδομής μπορεί να κατασκευάζεται επιπλέον ένας υπόγειος όροφος στο περίγραμμα του κτιρίου για βοηθητικές χρήσεις αποθηκών.

γ) Ο όροφος αυτός δύναται να μοιράζεται σε περισσότερους του ενός υπογείου ορόφους αρκεί το άθροισμά τους να είναι ίσο με την κάλυψη του κτιρίου, με εξαίρεση την ως περ. ιβ.

ια. Ο πρώτος υπόγειος όροφος ειδικών κτιρίων με κύρια χρήση 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.

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 δεύτερο εδάφιο της παρ. 6 του άρθρου 17, εφόσον στο εκτός του περιγράμματος τμήμα 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.

ιβ. 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.

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 τις ελάχιστες διαστάσεις που προβλέπονται σε αυτά, συμπεριλαμβανομένου του ηλιακού χώρου.

ιζ. Ο ελεύθερος χώρος που δημιουργείται όταν το κτίριο κατασκευάζεται σε υποσπηλώματα (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 ( $\pm 0,50$  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 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 της θερμομόνωσης στο σύνολο της, οι επένδυσεις (πέτρα, ξύλο, κλπ.) πάχους μέχρι 15 εκατοστά πέραν της θερμομόνωσης και το επίχρισμα,, εφόσον δεν ενσωματώνονται στα δομικά στοιχεία πλήρωση με την προϋπόθεση ότι τηρούνται οι πλάγιες και πίσω αποστάσεις ( $\delta$  και  $\Delta$ ), η οικοδομική γραμμή και χωρίς να παραβιάζονται οι κοινόχρηστοι χώροι πόλης.

κ. Σε υφιστάμενα κτίρια η επιφάνεια που προκύπτει από την προσθήκη εξωτερικής θερμομόνωσης, 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 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. Η επιφάνεια του σεισμικού αρμού, δύναται να εμπεριέχεται στο πάχος της εξωτερικής θερμομόνωσης.

κβ. Η επιφάνεια που καταλαμβάνει η περιμετρική φέρουσα τοιχοποιία ή ο περιμετρικός φέρων οργανισμός και οι τοίχοι πλήρωσής του, αμφότεροι από φυσικά ανακυκλώσιμα και πρωτογενή υλικά, όπως πέτρα, ξύλο, λάσπη, ή η επιφάνεια που καταλαμβάνει η μικτή κατασκευή, της οποίας ο φέρων οργανισμός είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα εσωτερικά και περιμετρικά από φέρουσα τοιχοποιία. Η επιφάνεια των τοίχων πλήρωσης από φυσικά, ανακυκλώσιμα και πρωτογενή υλικά, όπως πέτρα, ξύλο, λάσπη, κλπ., τουλάχιστον 50 εκατοστών.

Η διάταξη εφαρμόζεται σε νέες κατασκευές για τις οποίες προβλέπεται περιμετρική φέρουσα τοιχοποιία 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 στον 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.

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, 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 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 X 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 προβλέψεις του προτύπου ΕΛΟΤ-EN 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.

λ. Οι κλειστοί εσωτερικοί εξώστες (κλειστά πατάρια).

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 86

##### Θέση κτιρίου και εγκαταστάσεων

Το άρθρο 14 του ν. 4067/2012 αντικαθίσταται ως εξής:

##### «Άρθρο 14

##### Θέση κτιρίου και εγκαταστάσεων

1. Η τοποθέτηση του κτιρίου στο οικοπέδο σε περιοχές που εντάχθηκαν στο σχέδιο προ της εφαρμογής των διατάξεων του ν. 1577/1985, γίνεται σύμφωνα με τις ακόλουθες διατάξεις και διασφαλίζει την απρόσκοπτη πρόσβαση ΑμεΑ ή εμποδιζόμενων ατόμων σε αυτό.

α) Η όψη του κτιρίου στο πίσω όριο του οικοπέδου απέχει κατ' ελάχιστο απόσταση Δ από αυτό. Σε περίπτωση που 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 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) Όταν 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.

δ) Όταν το όμορο οικοπέδο 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) Όταν το οικοπέδο βρίσκεται σε περιοχές που προβλεπόταν λόγω πρώην συστημάτων δόμησης, που ισχύουν προ της εφαρμογής 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 9,00 μ. τότε το κτίριο τοποθετείται μέσα στην υποχρεωτική απόσταση Δ ή δ μέχρι την εξασφάλιση πλευράς κτιρίου 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 οικοπέδα αφήνεται υποχρεωτικά ακάλυπτος δχδ στην απέναντι της γωνίας θέση του οικοπέδου ή σε θέση που η επιφάνεια αυτή συνεχεται με τους ακάλυπτους των όμορων ιδιοκτησιών, με την επιφύλαξη της προηγούμενης παραγράφου.

η) Εάν το όριο του οικοπέδου είναι κοινό με περισσότερα του ενός οικοπέδα 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 οικοπέδα 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..

1Α. Το κτίριο τοποθετείται ελεύθερα στο οικοπέδο σε περιοχές που εντάχθηκαν στο σχέδιο μετά την εφαρμογή των διατάξεων του ν. 1577/1985. Όπου το κτίριο δεν εφάπτεται με τα πίσω όρια του οικοπέδου αφήνεται απόσταση Δ και όπου δεν εφάπτεται με τα πλάγια όρια του οικοπέδου αφήνεται απόσταση δ.

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..

3. Τυχόν 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 οικοπέδα και προσμετρώνται στον υπολογισμό των ανοιγμάτων για την επάρκεια φυσικού φωτισμού και αερισμού, εφόσον πληρούν τις προϋποθέσεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού, όπως εκάστοτε ισχύει.»

#### Άρθρο 87

##### Ύψος κτιρίου

1. Η παρ. 8 του άρθρου 15 του ν. 4067/2012 αντικαθίσταται και το άρθρο 15 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..



Σε περιπτώσεις κατασκευής φυτεμένων δωμαίων 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 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 μετρείται 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 anglaises) 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 επιχώσης ακάλυπτων 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 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.α. Επιτρέπεται προσαύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει βάσει των γενικών και των ειδικών νομοθετικών διατάξεων και κανονιστικών διαταγμάτων, 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 κατασκευάζεται σε υποστυλώματα (πυλωτές) κατ' εφαρμογή της περ. ιζ της παρ.του άρθρου 11 του παρόντος νόμου και ο ελεύθερος ημιπαιθίριος χώρος της διατίθεται αποκλειστικά για στάθμευση αυτοκινήτων. Στις περιπτώσεις κτιρίων που επιπλέον των ανωτέρω κατασκευάζεται φυτεμένο δώμα κατά τα προβλεπόμενα στην παρ. 1 του παρόντος άρθρου ή πραγματοποιείται μείωση του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά 5%, επιτρέπεται προσαύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει, βάσει γενικών και ειδικών νομοθετικών διατάξεων και κανονιστικών διαταγμάτων, μέχρι 2,00 μ., μετά από έγκριση του αρμοδίου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.».

## Άρθρο 88

### Λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία

1. Η περ. Β της παρ. 1 του άρθρου 16 του ν. 4067/2012 αντικαθίσταται και το άρθρο 16 του ν.

4067/2012 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  $1/4 \Delta$  ή  $1/4 \delta$ , 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.

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 παρ. 1 του παρόντος άρθρου με την προϋπόθεση ότι δεν υπερβαίνουν το περίγραμμα του εξώστη και των περιορισμών της παρ. 3 του παρόντος άρθρου ή του περιγράμματος του παραπάνω δώματος.

3. Οι ανοικτοί εξώστες μπορούν να προεξέχουν της οικοδομικής γραμμής έως πλάτους  $1/10 \Pi$  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  $\Delta$  ή  $\delta$  του κτιρίου από τα όρια ή από άλλο κτίριο του ίδιου οικοπέδου δεν επιτρέπεται να κατασκευάζονται με πλάτος μεγαλύτερο του  $1/4 \times \Delta$  ή  $1/4 \times \delta$  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 παρ. 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 περίγραμμά 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  $1/4 \times \Delta$  ή  $1/4 \times \delta$  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.

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 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  $1/2 \Delta$  ή  $1/2 \delta$ .

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 (ZNX), 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».

#### Άρθρο 89

##### Κατασκευές πάνω από το κτίριο

Οι παρ. 2 και 3 του άρθρου 19 του ν. 4067/2012 αντικαθίστανται και το άρθρο 19 του ν. 4067/2012 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) 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, εξαιρουμένης της απόληξης κλιμακοστασίου και του ανελκυστήρα, και με αναλογία ένα (1) τ.μ. χώρου ανά πέντε (5) τ.μ. φύτευσης. Στην περίπτωση αυτή 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 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 την τελικά διαμορφωμένη επιφάνεια του τελευταίου ορόφου του κτιρίου. Πάνω στις απολήξεις αυτές απαγορεύεται 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 τρία (3) 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 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:

α. Αλεξικέρανου, κεντρικής κεραίας τηλεόρασης και ραδιοφώνου, κεραίας κινητής επικοινωνίας.

β. Τεχνικών συστημάτων αξιοποίησης αιολικής ενέργειας και σταθμών ΗΕΡΟΣ.

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 90

Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους

Η παρ. 4 του άρθρου 20 του ν. 4067/2012 αντικαθίσταται και το άρθρο 20 του ν. 4067/2012 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 δωματίων δημοσίων κτιρίων. Οι κατασκευές αυτές δεν προσμετρώνται στον 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 Συμπαγωγής 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 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.

Προκειμένου 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 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 91

##### Χαμηλά κτίρια

Οι παρ. 3 και 4 του άρθρου 24 του ν. 4067/2012 αντικαθίστανται και το άρθρο 24 ν. 4067/2012 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 οικοπέδο 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 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.

3. Τα χαμηλά κτίρια τοποθετούνται ελεύθερα μέσα στο οικοπέδο, 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  $\Delta=2,50$  μ.. Η κάλυψή 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 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 92

##### Κίνητρα για τη δημιουργία κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης

1. Η παρ. 1 του άρθρου 25 του ν. 4067/2012 αντικαθίσταται και το άρθρο 25 του ν. 4067/2012 διαμορφώνεται ως εξής:

#### «Άρθρο 77

##### Κίνητρα για τη δημιουργία κτιρίων με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας

1. Η παράγραφος 1 του άρθρου 25 του ν. 4067/2012 (Α' 79) αντικαθίσταται και το άρθρο 25 του ν. 4067/2012 διαμορφώνεται 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 (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, και εάν, σύμφωνα με τον ενεργειακό σχεδιασμό του κτιρίου, επιτυγχάνεται η ελάχιστη δυνατή κατανάλωση ενέργειας μέσω ενεργειακά αποδοτικού σχεδιασμού του κελύφους και μέσω χρήσης συστημάτων εξοικονόμησης ενέργειας ή μονάδων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ) ή συστημάτων ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, τα οποία (συστήματα) εγκαθίστανται στο κτίριο είτε μόνα τους είτε συνδυαστικά, αυξάνεται ο συντελεστής δόμησης κατά 5 %.

2. Ειδικά σε κτίρια με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας που παρουσιάζουν παράλληλα εξαιρετική ενεργειακή και περιβαλλοντική απόδοση, ο συντελεστής δόμησης αυξάνεται κατά 10%. Για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου, η κατανάλωση πρωτογενούς ενέργειας του κτιρίου που απαιτείται για να ικανοποιηθεί η ενεργειακή ζήτηση που συνδέεται με την τυπική χρήση του, πρέπει να είναι κάτω των 10 kWh/(m<sup>2</sup>/έτος) σύμφωνα με την ΜΕΑ.

Στα κτίρια αυτά πρέπει να περιλαμβάνονται συστήματα εξοικονόμησης ενέργειας, καθώς και συστήματα ανανεώσιμων πηγών ενέργειας και να τεκμηριώνεται η εξαιρετική περιβαλλοντική τους απόδοση με χρήση διεθνώς αναγνωρισμένης μεθοδολογίας περιβαλλοντικής αξιολόγησης, όπως το LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) ή άλλη ισοδύναμη διεθνής μεθοδολογία. Για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου, ως εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση θεωρείται αυτή που είναι ισοδύναμη ή καλύτερη από το χρυσό LEED.

3. Κατά τη φάση της υποβολής των δικαιολογητικών της άδειας στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης (ΥΔΟΜ), πρέπει να κατατίθεται πλήρης φάκελος που περιλαμβάνει όλα τα στοιχεία της Μελέτης Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ), η οποία αποδεικνύει ότι η συνολική κατανάλωση πρωτογενούς ενέργειας για θέρμανση χώρου, ψύξη χώρου, ζεστό νερό για οικιακή χρήση, αερισμό, φωτισμό και άλλα τεχνικά συστήματα δεν υπερβαίνει τις 10 kWh/(m<sup>2</sup>/έτος), καθώς και πλήρη ανάλυση των περιβαλλοντικών μέτρων που θα υιοθετηθούν, ώστε να αποδεικνύεται ότι θα επιτευχθεί η ελάχιστη απαιτούμενη περιβαλλοντική απόδοση της παρ. 2.

4. Μετά το πέρας της κατασκευής, πρέπει να συμπληρώνεται στην Ταυτότητα Κτιρίου και να προσκομίζεται στην ΥΔΟΜ 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 τηρώντας τον ενεργειακό σχεδιασμό και τις ελάχιστες προδιαγραφές της ΜΕΑ.

γ) Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης, που αποδεικνύει την επίτευξη του ενεργειακού στόχου της ΜΕΑ.

5. 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. Με όμοια απόφαση δύναται να τροποποιείται το όριο της κατανάλωσης πρωτογενούς ενέργειας της παρ. 2 ανά κλιματική ζώνη.»



### Άρθρο 93

Προσβασιμότητα χωρίς φραγμούς για τα άτομα με αναπηρία και τα εμποδιζόμενα άτομα  
Ο τίτλος και οι παρ. 1, 5 και 8 του άρθρου 26 του ν. 4067/2012 αντικαθίστανται και το άρθρο 26 του ν. 4067/2012 διαμορφώνεται ως εξής:

#### «Άρθρο 26

Προσβασιμότητα χωρίς φραγμούς για τα άτομα με αναπηρία και τα εμποδιζόμενα άτομα

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 και Ενέργειας «Σχεδιάζοντας για Όλους», 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 το 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 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 να τίθενται να μην θέτει φραγμοί σε κανέναν.

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 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 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 / καφεενεία / 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 εμποδιζόμενα άτομα.

Οι διαμορφώσεις που αναφέρονται στην παράγραφο αυτή γίνονται σύμφωνα με τις Οδηγίες Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που αναφέρονται στην παραπάνω παράγραφο 1 και θα πρέπει να 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-EN 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 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.

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. 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 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 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 παραπάνω παράγραφο 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, αφορούν στη σύνταξη, παρουσίαση της μελέτης προσβασιμότητας, όπως αυτή ορίζεται στην περ. β της παρ. 2 του άρθρου 3 και στην παρ. 6 του άρθρου 9 του ν. 4030/2011 (Α' 249) και στο προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας 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.»

#### Άρθρο 94

##### Ειδικές διατάξεις

Η παρ. 2 και 4 του άρθρου 27 του ν. 4067/2012 αντικαθίστανται, προστίθενται παρ. 6, 7 και 8, 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 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 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.

Στις περιπτώσεις της παρ.4 του άρθρου 26 για τις οποίες είναι υποχρεωτική η προσαρμογή, και δεν τυγχάνουν εφαρμογής οι εξαιρέσεις της παρ. 5 του ίδιου άρθρου, όταν απαιτείται η κατασκευή ανελκυστήρα ή άλλων μηχανικών μέσων κάλυψης υψομετρικών διαφορών και του χώρου

πρόσβασης σε αυτά τότε η κατασκευή αυτών είναι υποχρεωτική χωρίς τη συναίνεση της πλειοψηφίας των συνιδιοκτητών με δαπάνες του υπόχρεου/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 σχετικής αιτιολογημένης γνωμοδότησης της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας του άρθρου 19 του ν. 4495/2017 που 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 ισχύουσας διάταξης, κανονισμού (συμπεριλαμβανομένου του κανονισμού πολυκατοικίας) η τοποθέτηση διάταξης (ράμπας ή αναβατορίου) που θα 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 αυτού, 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 Οδηγίες Σχεδιασμού «Σχεδιάζοντας για Όλους», ως προς δε τη διαδικασία τοποθέτησης, αδειοδότηση, συντήρηση, ισχύουν τα αντίστοιχα που αφορούν σε ανελκυστήρες.

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 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 να 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 (μυναρέδων) με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, 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/ 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, τα σιλό καθώς και ως προς την κατασκευή περισσότερων του ενός υπογείων, που δεν υπολογίζονται στην επιφάνεια που προκύπτει από το 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 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 ή και η ανάπτυξη σε αυτά δραστηριοτήτων που επιτρέπονται από τις υφιστάμενες για την περιοχή χρήσεις γης, εφόσον:

i) Τα τουριστικά καταλύματα έχουν ανεγερθεί νόμιμα.

ii) Έχουν συμπληρώσει διάρκεια μεγαλύτερη των είκοσι (20) ετών, από την ημερομηνία χορήγησης της πρώτης άδειας λειτουργίας.

iii) 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 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 διάταξη αυτή δεν ισχύει.

8. Σε ειδικά κτίρια επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση των προβλεπομένων στην παρ. 3 του άρθρου 15 και στην περ. α της παρ. 2 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 3,20 μ. 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 δ) ο ακάλυπτος χώρος του αίθριου φυτεύεται υποχρεωτικά κατά τα 2/3 αυτού και περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο.».

#### Άρθρο 95

##### Εξουσιοδοτικές διατάξεις

1. Στο άρθρο 28 του ν. 4067/2012 προστίθενται παρ. 6, 7, 8 και 9 και το άρθρο 28 του ν. 4067/2012 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, 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 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 αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ρυθμίζονται θέματα κτιριοδομικού περιεχομένου, που είτε απορρέουν από την εφαρμογή του παρόντος νόμου είτε με τη ρύθμισή τους:

α. βελτιώνεται η άνεση, η υγεία ενοίκων και περιοίκων,

β. βελτιώνεται 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:

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 χωματοουργικές

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.

7. Με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθώς 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, του καθ' ύλην Υπουργού για θέματα ενεργητικής πυροπροστασίας, καθώς και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού σε θέματα λειτουργικότητας κάθε ειδικής χρήσης, 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 άρθρου και να ανταποκρίνονται στις εκάστοτε απαιτήσεις σχεδιασμού και τεχνολογίας.

9. Με Κοινή Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, του καθ' ύλην Υπουργού για θέματα ενεργητικής πυροπροστασίας καθώς 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 την πυροπροστασία τους.

10. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να εκδίδεται Τεύχος Οδηγιών προς εξειδίκευση των διατάξεων του παρόντος νόμου μέσω περιγραφών, σχεδιαγραμμάτων, παραδειγμάτων και κάθε άλλου μέσου που δύναται να συνδράμει στην κατανόηση και την ορθή εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος.».

#### Άρθρο 96

##### Μεταβατικές διατάξεις

Οι διατάξεις των άρθρων 85 και 87 δεν εφαρμόζονται σε κτίρια που βρίσκονται εντός περιοχών, οι οποίες ήδη καλύπτονται από πολεοδομικό σχεδιασμό πρώτου ή δεύτερου επιπέδου και για όσο χρονικό διάστημα ισχύει ο σχεδιασμός αυτός.

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ Κ'

#### Διατάξεις για την βιώσιμη προσβασιμότητα

#### Άρθρο 97

##### Περιφερειακές Επιτροπές Προσβασιμότητας

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) να γνωμοδοτεί επί ζητημάτων προσβασιμότητας των εμποδιζομένων 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) να ενημερώνει το Περιφερειακό Συμβούλιο και τον Περιφερειάρχη για θέματα

προσβασιμότητας που αφορούν σε ζητήματα χωρικού σχεδιασμού και αστικού περιβάλλοντος, και ιδίως της εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 26 του ν. 4067/2012.

γ) να διοργανώνει ενημερωτικές δράσεις αναφορικά με θέματα προσβασιμότητας.

δ) να ασκεί τις αρμοδιότητες που αποδίδονται σ' αυτήν από τις διατάξεις των άρθρων 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 98

##### Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας

Η παρ. 3 του άρθρου 19 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται και το άρθρο 19 του ν. 4495/2017 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.

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 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 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 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, σε 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 αποδίδονται σε αυτήν από τις διατάξεις των άρθρων 20 και 26 του ν. 4067/2012.».

#### Άρθρο 99

Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου και μελέτη προσβασιμότητας ΑμεΑ και εμποδιζόμενων ατόμων Η περ. β' της παρ. 1 του άρθρου 54 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται και το άρθρο 54 του ν. 4495/2017 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 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, 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, 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 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 100

Μη υπαγωγή στις διατάξεις των άρθρων 96 επ. του ν. 4495/2017

Η παρ. 1 του άρθρου 89 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται και το άρθρο 89 ν. 4495/2017 διαμορφώνεται 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 άρθρου, καθώς και οι περιπτώσεις του κτιρίων που χαρακτηρίζονται αυθαίρετα κατ' εφαρμογή της διάταξης της παρ. 4 του άρθρου 26 του ν. 4067/2012.

2. Απαγορεύεται η μεταβίβαση δικαιώματος ακινήτου ή αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης βρίσκεται:

α) σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης ή του οικισμού. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις στις οποίες δεν έχει συντελεστεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση επί ακινήτων στα οποία υφίστανται εμπράγματα δικαιώματα πολιτών. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα, δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται,

β) σε παραχωρημένους σε δημόσια κοινή χρήση, χώρους του οικοπέδου της παρ. 58 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012,

γ) εντός παρόδιας στοάς, η οποία υφίστατο κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής,

δ) παρά το όριο των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών ή δημοτικών ή κοινοτικών οδών, εντός ζώνης διάστασης ποσοστού πενήντα τοις εκατό (50%) των οριζόμενων από τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας, οι οποίοι ίσχυαν κατά την εκτέλεση ή εγκατάστασή τους. Εξαιρούνται αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις σε κτίρια για τα οποία έχει χορηγηθεί νομίμως οικοδομική άδεια, σε μικρότερη απόσταση από τα οριζόμενα στην παρούσα περίπτωση, καθώς και αυτοτελείς κατασκευές που περιλαμβάνονται στην παρ. 7 του άρθρου 17 του ν. 4067/2012, εκτός της περ. δ' αυτής, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης τουριστικών εγκαταστάσεων που βρίσκονται σε επαφή με τα όρια δημοτικών ή κοινοτικών οδών, σε απόσταση μικρότερη από τα οριζόμενα στην παρούσα αλλά σε κάθε περίπτωση εκτός των ορίων απαλλοτρίωσης και με την προϋπόθεση ότι λειτουργούσαν και είχε χορηγηθεί άδεια λειτουργίας από τον Ε.Ο.Τ. πριν από τις 28.7.2011,

ε) σε δημόσιο κτήμα,

στ) σε δάσος, σε δασική ή αναδασωτέα έκταση,

ζ) στον αιγιαλό και στον παλαιό αιγιαλό. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων εντός του παλαιού αιγιαλού, εφόσον υφίστανται νομίμως εμπράγματα δικαιώματα πολιτών που προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης του παλαιού αιγιαλού, καθώς και οι περιπτώσεις στον παλαιό αιγιαλό για τις οποίες εκκρεμεί δικαστική απόφαση, μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος, για την εξαίρεση των κτισμάτων σύμφωνα με τη σχετική χάραξη. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα, δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία τυχόν απαλλοτρίωσης, καθώς και η επιβολή των κυρώσεων μετά την έκδοση της πρωτόδικης δικαστικής απόφασης, ανεξαρτήτως της αναστολής των ποινικών κυρώσεων που προβλέπονται στον παρόντα. Σε περίπτωση απαλλοτρίωσης τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

Στην έννοια των απαγορευτικών περιοχών της παρούσας παραγράφου περιλαμβάνονται και η όχθη και η παλαιά όχθη, όπως ορίζονται στο άρθρο 1 του ν. 2971/2001 Α' 285),

η) στη ζώνη παραλίας. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις που δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση και οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης της ζώνης. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται. Στην έννοια της απαγορευτικής περιοχής της παρούσας περιλαμβάνεται και η παρόχθια ζώνη, όπως ορίζεται στο άρθρο 1 του ν. 2971/2001,

θ) σε αρχαιολογικό χώρο Ζώνης Α, εξαιρουμένων των αυθαιρέτων κατασκευών που πραγματοποιήθηκαν πριν την κήρυξη της αρχαιολογικής ζώνης εφόσον δεν απαγορευόταν η δόμηση,

ι) σε αρχαιολογικό χώρο εκτός Ζώνης Α, εκτός αν δεν απαγορευόταν η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης. Σε κάθε περίπτωση εξαιρούνται οι αυθαίρετες κατασκευές που πραγματοποιήθηκαν πριν την κήρυξη της αρχαιολογικής ζώνης εφόσον δεν απαγορευόταν η δόμηση,

ια) σε ιστορικό τόπο, ιστορικό διατηρητέο οικισμό και περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους εκτός αν δεν απαγορευόταν η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης,

ιβ) σε παραδοσιακό οικισμό ή παραδοσιακό τμήμα πόλης, με την επιφύλαξη των οριζόμενων στο άρθρο 116 του παρόντος,

ιγ) σε ρέμα, κρίσιμη παράκτια ζώνη, κατά την έννοια των άρθρων 2 περιπτώσεις 10 και 12 παρ. 8α του ν. 3937/ 2011 (Α' 60) ή προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 19 του ν. 1650/1986 (Α' 160), αν απαγορευόταν η εκτέλεση κάθε οικοδομικής εργασίας κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή η χρήση κατά την εγκατάσταση της αυθαίρετης χρήσης.

Στην περίπτωση οριοθετημένων ρεμάτων ή όπου υπάρχει προσωρινή οριογραμμή, κατά τις διατάξεις του άρθρου 5 του ν. 4258/2014 (Α' 94) απαγορεύεται η υπαγωγή εντός της περιοχής που περιλαμβάνεται από τις οριογραμμές του ρέματος. Στην περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, η οποία βρίσκεται μεταξύ της οριογραμμής και της οικοδομικής γραμμής, εφαρμόζεται συντελεστής επιβάρυνσης ίσος με τον συντελεστή πρασιότητας του Παραρτήματος Α' του παρόντος.

Στην περίπτωση μη οριοθετημένων ρεμάτων ή έλλειψης προσωρινών οριογραμμών κατά τις διατάξεις του άρθρου 5 του ν. 4258/2014, θεωρούνται ως προσωρινές οριογραμμές αποκλειστικά για την εφαρμογή του παρόντος κατά περίπτωση οι εξής:

α) στα μικρά ρέματα με έκταση λεκάνης απορροής μικρότερης ή ίσης του ενός (1) τετραγωνικού χιλιομέτρου (τ.χ.), όταν βρίσκονται εκτός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, ή μικρότερης ή ίσης του μισού (0,50) τ.χ., όταν βρίσκονται εντός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, οι οριογραμμές συμπίπτουν με τις γραμμές όχθης,

β) στα μεσαία ρέματα με έκταση λεκάνης απορροής μικρότερης ή ίσης των δέκα (10) τ.χ., όταν βρίσκονται εκτός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, ή μικρότερης ή ίσης των πέντε (5) τ.χ., όταν βρίσκονται εντός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, γραμμή είκοσι (20) μέτρων εκατέρωθεν της βαθιάς γραμμής του ρέματος,

γ) στα μεγάλα ρέματα με έκταση λεκάνης απορροής μεγαλύτερης των δέκα (10) τ.χ., όταν βρίσκονται εκτός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, ή μεγαλύτερης των πέντε (5) τ.χ., όταν βρίσκονται εντός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, γραμμή πενήντα (50) μέτρων εκατέρωθεν της βαθιάς γραμμής του ρέματος.

ιδ) σε κηρυγμένο διατηρητέο κτίριο, ή σε κτίριο που είναι μνημείο κατά τις διατάξεις του ν. 3028/2002 (Α' 153), με την επιφύλαξη των οριζόμενων στο άρθρο 117 του παρόντος,

ιε) σε χαρακτηρισμένο επικινδύνως ετοιμόρροπο κτίριο, σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 13/22.4.1929 «Περί επικινδύνων οικοδομών» (Α' 153).

ιστ) εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμού εφόσον το ανώτατο ύψος της αυθαίρετης κατασκευής ή του χώρου, που έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, υπερβαίνουν το ύψος της κορυφογραμμής. Εξαιρούνται αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις σε κτίρια που έχουν κατασκευαστεί προ της 31.12.2003,

ιζ) εντός απόστασης μικρότερης ή ίσης των είκοσι πέντε (25) μέτρων εφόσον πρόκειται για γραμμή

μεταφοράς υψηλής τάσης 400 KV ή απόστασης μικρότερης ή ίσης των είκοσι (20) μέτρων για γραμμή μεταφοράς υψηλής τάσης 66 ή 150 KV εκατέρωθεν του άξονα διέλευσης και καθ' όλο το μήκος της, εκτός αν συνοδεύεται από έγκριση Διαχειριστή Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας κατά το άρθρο 118 του παρόντος,

ιη) σε περιοχές που υπόκεινται σε περιορισμούς για την προστασία εναέριας κυκλοφορίας, εκτός αν συνοδεύεται από σχετική έγκριση της υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας.».

#### Άρθρο 101

##### Ελαφρύνσεις

Οι παρ. 1 και 2 του άρθρου 103 του ν. 4495/2017 αντικαθίστανται και το άρθρο 103 του ν. 4495/2017 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 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. 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 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 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 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.».

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ Λ΄** **Λοιπές διατάξεις**

### Άρθρο 102

Τροποποιήσεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας-Αττικής

Το άρθρο 16 του ν. 4277/2014 (Α΄156) αντικαθίσταται ως εξής:

#### «Άρθρο 16

Ολοκληρωμένος σχεδιασμός και διαχείριση του παράκτιου χώρου

1. Ο παράκτιος χώρος της Αττικής αποτελεί συγκριτικό της πλεονέκτημα και ο ολοκληρωμένος σχεδιασμός του πρόκειται να μεγιστοποιήσει τα οφέλη, οικονομικά, κοινωνικά και περιβαλλοντικά, που προκύπτουν από την αξιοποίησή του.

Η εγκαθίδρυση μιας πρακτικής ολοκληρωμένου σχεδιασμού και διαχείρισης των παράκτιων ζωνών, ακολουθεί τις κατευθύνσεις των ευρωπαϊκών οργάνων και άλλων διεθνών οργανισμών.

2. Οι στόχοι και κατευθύνσεις γενικά για τον παράκτιο χώρο είναι οι εξής:

α) Αξιοποίηση, προκειμένου να συμβάλλει στην ανάδειξη της Αθήνας - Αττικής σε τουριστικό πόλο διεθνούς ακτινοβολίας, με δραστηριότητες τουρισμού και αναψυχής.

β) Προστασία, διατήρηση και αποκατάσταση του τοπίου, των αρχαιολογικών και ιστορικών τόπων και εξυγίανση των παράκτιων οικοσυστημάτων, θαλάσσιων και χερσαίων.

γ) Διεύρυνση και ενίσχυση του δημόσιου, κοινόχρηστου χαρακτήρα της παράκτιας ζώνης με ελεύθερη πρόσβαση στη ζώνη αιγιαλού και παραλίας, εξασφάλιση της συνέχειας και βελτίωση των προσβάσεων στην ακτή από την ενδοχώρα.

δ) Αναμόρφωση των χρήσεων γης και όρων δόμησης, λαμβανομένων υπόψη των πολύ σημαντικών αλλαγών που έχουν επέλθει στο θαλάσσιο μέτωπο και των νέων αναπτυξιακών προοπτικών στο τελευταίο.

ε) Προώθηση της βιώσιμης αστικής κινητικότητας.

στ) Προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή.

ζ) Θεσμική και λειτουργική οργάνωση του συστήματος των λιμένων.

η) Ενιαία διαχείριση της παράκτιας ζώνης στο θαλάσσιο και χερσαίο τμήμα της και τις λεκάνες απορροής που καταλήγουν σε αυτήν.

θ) Συντονισμός προγραμμάτων δράσεων των εμπλεκόμενων ανά ζώνη φορέων, με στόχο τη βελτίωση της αποτελεσματικότητάς τους.

3. Εκδίδεται Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο σε αντικατάσταση του π.δ. της 1.3.2004 «Καθορισμός ζωνών προστασίας χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην παραλιακή ζώνη της Αττικής από το Φαληρικό Όρμο μέχρι την Αγία Μαρίνα Κρωπίας» (Δ' 254) και εκπονείται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας πρόγραμμα παρεμβάσεων στην παραλιακή ζώνη της Αθήνας για την προώθηση της βιώσιμης κινητικότητας.».

#### Άρθρο 103

Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος δεξαμενών καλλιέργειας υδρόβιων οργανισμών

Οι παρ. 1, 2, 3 και 4 του άρθρου 2 του από 31.03.1985 π.δ. (Δ' 270) τροποποιείται και το άρθρο 2 διαμορφώνεται ως εξής:

#### «Άρθρο 2

Γεωργοκτηνοτροφικά, γεωργοπτηνοτροφικά κτίρια, κτίρια υδατοκαλλιέργειών, στέγαστρα σφαγής, γεωργικές αποθήκες, δεξαμενές, θερμοκήπια και λοιπές γεωργικές κατασκευές

1. Κτίρια που προορίζονται για γεωργοκτηνοτροφικές γεωργοπτηνοτροφικές ή υδατοκαλλιεργητικές εγκαταστάσεις (ιχθυοκαλλιέργειών, οστρακοκαλλιέργειών και καλλιέργειών λοιπών υδρόβιων οργανισμών), καθώς και εγκαταστάσεις αποθήκευσης λιπασμάτων, φαρμάκων, ιχθυοτροφών, γεωργικών και αλιευτικών εφοδίων, γεωργικών και αλιευτικών προϊόντων, στέγαστρα σφαγής ζώων, δεξαμενές από οποιοδήποτε υλικό, ενδιστάματα και ιατρεία μικρών ζώων, επιτρέπεται να κατασκευάζονται κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 1, με απόφαση της κατά τις κείμενες διατάξεις αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας μετά από γνώμη της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων και μετά από γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων.

Η παρέκκλιση αφορά εις: α) Την ανέγερση περισσότερων από ένα κτίρια, επί του γηπέδου. β) Το ποσοστό κάλυψης του γηπέδου που δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 30% της επιφανείας του. γ) Το ύψος των κτιρίων. δ) Τις αποστάσεις των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου οι οποίες δεν μπορούν μειωθούν περισσότερο από το προβλεπόμενο ύψος των κτιρίων και οπωσδήποτε όχι λιγότερο από 5 μέτρα. ε) Το συντελεστή δόμησης του γηπέδου που δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,90, ο συντελεστής όγκου των παραπάνω αναφερόμενων κτιρίων δεν μπορεί να υπερβαίνει το αριθμό 3,3. στ) Το εμβαδόν, το πρόσωπο και το βάθος του γηπέδου.

2α. Εγκαταστάσεις ξηραντηρίων καπνών Βιρτζίνια, θερμοκηπίων και διχτυοκηπίων για την καλλιέργεια ανθέων, καλλωπιστικών και κηπευτικών προϊόντων, αρωματικών φαρμακευτικών φυτών, τροπικών φυτών, σποροφύτων, δενδρωδών και άλλων καλλιέργειών που ενδείκνυνται για τις ανωτέρω κατασκευές, θαλάμων για την καλλιέργεια μανιταριών και σποροφύτων, θερμοκηπιακών κατασκευών για υδρόβιους οργανισμούς, καθώς και εγκαταστάσεις για την εκτροφή σαλιγκαριών, σύμφωνα με τις εγκεκριμένες μελέτες εγκεκριμένους τύπους του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, κατασκευάζονται χωρίς άδεια και περιορισμό ως προς το ποσοστό κάλυψης του γηπέδου, το μέγιστο ύψος και τον αριθμό των κατασκευών.

2β. Οι αποστάσεις των κατασκευών της παρ. 2α από τα όρια του γηπέδου ορίζονται σε 2,50 μέτρα.

2γ. Ειδικά το ύψος των δεξαμενών καλλιέργειας υδρόβιων οργανισμών δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 50 εκατοστά.

3. Το ύψος των φυλακίων, που προορίζονται για πυροπροστασία δασικών εκτάσεων, που

κατασκευάζονται από κρατικές υπηρεσίες καθορίζεται με έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων. Το ύψος αυτό δεν μπορεί να υπερβεί τα 20 μ.

4. Κτίρια που αναγείρονται από το Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων εκτός δασών και δασικών εκτάσεων για στέγαση του προσωπικού που ασχολείται με την εκμετάλλευση και προστασία των δασών, καθώς και για την αποθήκευση υλικών και μηχανημάτων επιτρέπεται να ανεγείρονται κατά παρέκκλιση του άρθρου 1 του παρόντος. Η παρέκκλιση εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας μετά από γνώμη της αρμοδίας υπηρεσίας του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων και μετά από γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Η παρέκκλιση αφορά εις: α) Την ανέγερση περισσότερων του ενός κτιρίων και τη διασπορά τους στο γήπεδο. β) Τον αριθμό ορόφων που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τους 3 και το ύψος το οποίο δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 10 μέτρα. γ) Τις αποστάσεις των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου που δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερες από το ύψος των κτιρίων και εν πάση περιπτώσει όχι μικρότερες από 5 μέτρα. δ) Το ποσοστό κάλυψης που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 15% της επιφάνειας του γηπέδου. ε) Τον συντελεστή δόμησης που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 0,3 με προϋπόθεση ότι η συνολική επιφάνεια ορόφων των κτιρίων δεν υπερβαίνει τα 3.000 μ<sup>2</sup>.

5. Για κτίρια αποθηκών οριζοντίου τύπου ή κατακορύφου τύπου (SILOS) καθώς και για δεξαμενές που προορίζονται για αποθήκευση γεωργικών προϊόντων, λιπασμάτων, φαρμάκων και άλλων γεωργικών εφοδίων που κατασκευάζονται από την Αγροτική Τράπεζα Ελλάδος ή Γεωργικές Συνεταιριστικές Οργανώσεις ή ν.π.δ.δ. ή Ανώνυμες Εταιρείες στις οποίες μετέχει η Αγροτική Τράπεζα της Ελλάδος ή Συνεταιρισμοί οι όροι και περιορισμοί δομήσεως ορίζονται ως ακολούθως:

α) Ελάχιστες αποστάσεις των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου 10 μ.

β) Μέγιστο ποσοστό καλύψεως του γηπέδου 30% της επιφανείας αυτού.

γ) Μέγιστος αριθμός ορόφων για μεν τις αποθήκες κατοκόρυφου τύπου (SILOS) και τις δεξαμενές ένας για δε τα κτίρια αποθηκών οριζοντίου τύπου 2.

δ) Μέγιστο ύψος κτιρίων 10 μέτρα. Το ύψος αυτό σε περίπτωση κατασκευής κεκλιμένης στέγης προσαυξάνεται κατά 1,50 μ. Η προσαύξηση αυτή στην περίπτωση των αποθηκών κατακορύφου τύπου (SILOS) μπορεί να φθάσει τα 4,00 μέτρα για λόγους τοποθέτησεως εντός αυτής μηχανισμού βεβαιούμενου τούτου από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων.

ε) Ο μέγιστος συντελεστής δομήσεως του γηπέδου ορίζεται σε 0,6 και ο συντελεστής κατ' όγκον εκμεταλλεύσεως σε 3,3.

στ) Επιτρέπεται η κατασκευή περισσότερων του ενός κτιρίων (ή εγκαταστάσεων) εντός του αυτού γηπέδου.

6. Επιτρέπεται η εγκατάσταση ξηραντηρίων καπνών Βιρτζίνια, θερμοκηπίων και διχτυοκηπίων για την καλλιέργεια ανθέων, καλλωπιστικών και κηπευτικών προϊόντων, αρωματικών φαρμακευτικών φυτών, τροπικών φυτών, σποροφύτων, δενδρωδών και άλλων καλλιεργειών που ενδείκνυνται για τις ανωτέρω κατασκευές, θαλάμων για την καλλιέργεια μανιταριών και σποροφύτων, θερμοκηπιακών κατασκευών για υδρόβιους οργανισμούς, καθώς και η εγκατάσταση εκτροφείων σαλιγκαριών και η καλλιέργεια αυτών στις περιοχές που καθορίζονται από ειδικές διατάξεις ή Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) ή γενικά πολεοδομικά σχέδια ως γεωργικές ή αγροτικές γαίες ή περιοχές αποκλειστικά γεωργικής καλλιέργειας, καθώς και σε όλες τις περιοχές στις οποίες επιτρέπεται η χρήση και η κατασκευή θερμοκηπίων, διχτυοκηπίων, θαλάμων για την καλλιέργεια μανιταριών και σποροφύτων και θερμοκηπιακών κατασκευών για υδρόβιους οργανισμούς.».



#### Άρθρο 104

##### Εθνικό Μητρώο Θεσμικών Χωρικών Δεδομένων

Συγκροτείται Εθνικό Μητρώο Θεσμικών Χωρικών Δεδομένων, το οποίο λειτουργεί σε ψηφιακή και δημόσια προσβάσιμη μορφή. Στο Μητρώο συμπεριλαμβάνονται όλες οι θεσμικές γραμμές και οι συνδεόμενες με αυτές πολεοδομικές και χωροταξικές διατάξεις και κατευθύνσεις. Τα δεδομένα του Μητρώου αυτού εντάσσονται και συμπεριλαμβάνονται και στον Ενιαίο Ψηφιακό Χάρτη του Μέρους Γ' του ν. 4635/2019 (Α' 167).

Ενδεικτικά, το Μητρώο περιλαμβάνει τα εξής:

- α. Όρια σχεδίων πόλεων, οικισμών, ΖΥΣ, οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων συμπεριλαμβανόμενων ΕΣΧΑΔΑ, ΕΣΧΑΣΕ, ΣΟΑ και συνθέτων τουριστικών καταλυμάτων.
- β. Ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές.
- γ. Χαρακτηρισμένες εθνικές, επαρχιακές και δημοτικές οδοί.
- ε. Γεωτεμάχια κτηματολογίου (μόνον εφόσον περιλαμβάνονται οι περιοχές όπου οι πρώτες εγγραφές έχουν οριστικοποιηθεί).
- δ. Θεσμοθετημένες χρήσεις γης από τον πολεοδομικό σχεδιασμό ή με άλλα θεσμικά καθεστάτα.
- ε. Όρους και περιορισμούς δόμησης.
- στ. Δάση και δασικές εκτάσεις (μόνον εφόσον περιλαμβάνονται σε δασικούς χάρτες που έχουν κυρωθεί και οριστικοποιηθεί).
- ζ. Περιοχές του δικτύου Natura 2000 ή περιοχές προστασίας ειδικών οικοτόπων
- η. Ζώνες αιγιαλού, παραλίας και λιμένα.
- θ. Ύδατα, υδατορέματα, υγρότοπους, όχθες πλεύσιμων ποταμών και μεγάλων λιμνών.
- ι. Αρχαιολογικούς χώρους ή ιστορικούς τόπους.
- ια. Παραδοσιακούς οικισμούς, παραδοσιακά σύνολα ή προστατευόμενους χώρους.

#### Άρθρο 105

##### Αναγκαστική απαλλοτρίωση ορόφων κτιρίων

1. Επιτρέπεται η αναγκαστική απαλλοτρίωση των οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών και των αναλογούντων κοινοχρήστων χώρων της οικοδομής που αντιστοιχούν στους υψηλότερους ορόφους υφιστάμενων κτιρίων, προκειμένου αυτοί να κατεδαφισθούν για λόγους δημόσιας ωφέλειας. Η κήρυξη της απαλλοτρίωσης γίνεται, με απόφαση των αρμοδίων οργάνων του Υπουργείου Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

2. Για να κηρυχθεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση της προηγούμενης παραγράφου απαιτούνται, πέραν των όσων προβλέπονται στην παρ. 1 του άρθρου 3 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων, απαιτούνται και τα εξής:

- α. Εκθεση μηχανικών για την τεχνική δυνατότητα και τον τρόπο κατεδάφισης των απαλλοτριούμενων ορόφων και εκτίμηση του κόστους τυχόν απαιτούμενων τεχνικών εργασιών για την εξασφάλιση της τεχνικής αρτιότητας και της οικονομικής βιωσιμότητας του απομένοντος κτιρίου.
- β. Οικονομοτεχνική έκθεση για την εκτίμηση της ενδεχόμενης μείωσης στην αξία του απομένοντος ακινήτου, της οικονομικής βιωσιμότητας τυχόν εγκατεστημένων στο ακίνητο επιχειρήσεων, ή την απώλεια εσόδων από τους ιδιοκτήτες και τους μισθωτές του απομένοντος ακινήτου κατά τη φάση των εργασιών κατεδάφισης.

## Άρθρο 106

### Διατάξεις για το Κτηματολόγιο

1. Οι παρ. 1, 2 και 5 και η περ. α της παρ. 8 του άρθρου 2 του ν. 2308/1995 (Α' 114) αντικαθίστανται και το άρθρο 2 του ν. 2308/1995 διαμορφώνεται ως εξής:

#### «Άρθρο 2

##### Δηλώσεις εγγραπτών δικαιωμάτων

1. Με απόφαση του διοικητικού συμβουλίου του ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» καλούνται όσοι έχουν εμπράγματο ή άλλο εγγραπτό στα κτηματολογικά βιβλία δικαίωμα σε ακίνητα της υπό κτηματογράφηση περιοχής να υποβάλουν δήλωση με περιγραφή του δικαιώματος και αναφορά στην αιτία κτήσης του.

Η απόφαση αυτή αναρτάται στις ιστοσελίδες του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου «Ελληνικό Κτηματολόγιο», δημοσιεύεται σε μία εφημερίδα πανελλαδικής κυκλοφορίας και σε δύο του νομού ή της περιφέρειας και κοινοποιείται στο Υπουργείο Εξωτερικών και στους οικείους Ο.Τ.Α. α' και β' βαθμού.

Με όμοια απόφαση συγκροτείται Γραφείο Κτηματογράφησης, στο οποίο μπορούν να υπαχθούν περισσότερες της μίας υπό κτηματογράφηση περιοχές, ορίζεται η έδρα του και ρυθμίζονται ζητήματα σχετικά με το αναγκαίο κατά περίπτωση προσωπικό του, καθώς και κάθε άλλο ζήτημα τεχνικού και λεπτομερειακού χαρακτήρα σχετικά με τη λειτουργία του. Στην περίπτωση που η κτηματογράφηση διενεργείται από αναδόχους μελετών κτηματογράφησης, το Γραφείο Κτηματογράφησης στελεχώνεται, εξοπλίζεται και λειτουργεί με ευθύνη τους, σύμφωνα με τα οριζόμενα στη σχετική σύμβαση. Σε συμπράττοντα σχήματα, στα οποία ανατίθενται μελέτες κτηματογράφησης, επιτρέπεται να συμμετέχουν και δικηγόροι.

Η δήλωση γίνεται σε ειδικό έντυπο, το περιεχόμενο του οποίου, με μνεία των εγγράφων που συνυποβάλλονται, καθορίζεται με απόφαση του διοικητικού συμβουλίου του ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο».

2. Το Δημόσιο υποχρεούται να υποβάλει δήλωση εγγραπτέου δικαιώματος, και μπορεί να υποβάλει αίτηση διόρθωσης ή ένσταση κατά τα άρθρα 6 και 7, για λόγους διασφάλισης και προστασίας των δικαιωμάτων του.

Το ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» παρέχει υποχρεωτικά στις αρμόδιες Υπηρεσίες του Ελληνικού Δημοσίου για τον υπό κτηματογράφηση Ο.Τ.Α. τα όρια των σχεδίων πόλεως, οικισμών προϋφιστάμενων του έτους 1923, οικοδομήσιμων εκτάσεων των οικιστικών περιοχών του ν. 947/1979 (Α' 169), διανομών και αναδασμών, καθώς και τυχόν εγκεκριμένες πολεοδομικές μελέτες και ρυμοτομικά σχέδια, τα οποία λαμβάνει υπόψη της και εφαρμόζει κατά τη διαδικασία κτηματογράφησης. Για τη δήλωση του Ελληνικού Δημοσίου επί δασών και δασικών εκτάσεων λαμβάνονται υποχρεωτικά υπόψη από τις οικείες Υπηρεσίες του Ελληνικού Δημοσίου τα προαναφερθέντα όρια και δεν υποβάλλεται δήλωση ούτε ένσταση ή αίτηση διόρθωσης στις περιπτώσεις του εδαφίου α' της παρ. 2 του άρθρου 23 του ν. 3889/2010.

Το ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» αποστέλλει υποχρεωτικά στην αρμόδια για την υπό κτηματογράφηση περιοχή Κτηματική Υπηρεσία του Δημοσίου, πριν την ανάρτηση των προσωρινών στοιχείων κτηματογράφησης, τα προσωρινά κτηματολογικά διαγράμματα της ανάρτησης καθώς και τα στοιχεία των εγγράφων του προσωρινού κτηματολογικού πίνακα που αφορούν στα ακίνητα που έχουν καταχωρισθεί ως ιδιοκτησία του Ελληνικού Δημοσίου και ως αγνώστου ιδιοκτήτη, καθώς και στα ακίνητα που έχουν καταχωρηθεί σε δικαιούχο κυριότητας με αιτία κτήσης τη

χρησικτησία και των οποίων οι δηλώσεις υποβλήθηκαν μετά τη λήξη της συλλογής δηλώσεων. Κατά παρέκκλιση των διατάξεων του ν. 2472/1997 (Α' 50), όπως ισχύει, τα γεωχωρικά δεδομένα με πλήρη αναφορά στα ΚΑΕΚ των κτηματολογικών διαγραμμάτων των πρώτων εγγραφών για το σύνολο της κτηματογραφούμενης περιοχής, χορηγούνται υποχρεωτικά στις δημόσιες αρχές που τα αιτούνται εφόσον θεμελιώνονται στην αίτηση λόγοι διασφάλισης των συμφερόντων του Ελληνικού Δημοσίου.

3. α) Τα δικαιώματα για τα οποία υπάρχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης στο στάδιο της κτηματογράφησης, είναι αυτά στα οποία αφορούν οι εγγραπτές, σε καθεστώς λειτουργούντος κτηματολογίου, πράξεις, σύμφωνα με το άρθρο 12 του ν. 2664/1998, εκτός από τις πράξεις παραχώρησης της νομής ακινήτων σε δικαιούχους από αναδασμό πριν από την κύρωση του.

β) Επιτρέπεται η υποβολή δήλωσης εγγραπτέου δικαιώματος με αιτία κτήσης την κληρονομική διαδοχή και πριν από τη σύνταξη και μεταγραφή της πράξης αποδοχής Κληρονομίας ή άλλης ισοδύναμης με αυτήν πράξης.

Στην περίπτωση αυτή, το εγγραπτέο δικαίωμα καταχωρίζεται μεν στους κτηματολογικούς πίνακες της ανάρτησης, καθώς επίσης στις πρώτες εγγραφές στο κτηματολογικό βιβλίο, ο δικαιούχος όμως δεν μπορεί να επιχειρήσει εγκύτως καμία πράξη ασκήσεώς του πριν από την πλήρωση των προϋποθέσεων των άρθρων 1193 επ. του Αστικού Κώδικα.

γ) Δήλωση δικαιώματος με επικαλούμενο τίτλο κτήσεως πράξη μεταγραφτέα, εγγραπτέα ή σημειωτέα στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου δεν κωλύει την καταχώριση του δηλούμενου δικαιώματος στους κτηματολογικούς πίνακες της ανάρτησης, εκ του λόγου ότι δεν συνοδεύεται από στοιχεία σχετικά με τη μεταγραφή, εγγραφή ή σημείωση. Η απουσία των στοιχείων αυτών από τον αναρτημένο κτηματολογικό πίνακα δεν θεμελιώνει καθ' εαυτήν λόγο αιτήσεως διορθώσεως ή ενστάσεως κατά της εγγραφής, εάν η τελευταία δεν συνοδεύεται από στοιχεία με τα οποία αποδεικνύεται η μη μεταγραφή, εγγραφή ή σημείωση. Εφόσον το δικαίωμα, για τον τίτλο του οποίου απουσιάζουν τα στοιχεία μεταγραφής, εγγραφής ή σημείωσης, περιληφθεί στον τελικό αναμορφωμένο πίνακα του άρθρου 11 του νόμου αυτού, καταχωρίζεται και στις πρώτες εγγραφές στο κτηματολογικό βιβλίο. Στην τελευταία περίπτωση, καμία μεταγενέστερη πράξη διαθέσεως του δικαιώματος, εκούσια ή αναγκαστική, και καμία άλλη εγγραφή δεν επιτρέπεται να καταχωρισθούν στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου, εάν προηγουμένως ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου δεν συμπληρώσει, μετά από έλεγχο στο αρχείο του υποθηκοφυλακείου, τα ελλείποντα στοιχεία μεταγραφής, εγγραφής ή σημείωσης του τίτλου. Αν από τον ως άνω έλεγχο διαπιστωθεί ότι ουδέποτε είχε διενεργηθεί η μεταγραφή, εγγραφή ή σημείωση του τίτλου, επιτρέπεται η προηγούμενη καταχώρισή του στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου κατόπιν αιτήσεως, που υποβάλλεται σύμφωνα με τα άρθρα 14 επ. του ν. 2664/1998, από όποιον έχει έννομο συμφέρον, προκειμένου εν συνεχεία να διενεργηθεί οποιαδήποτε άλλη μεταγενέστερη εγγραφή. Ο αιτών βαρύνεται με την καταβολή των προβλεπόμενων για την καταχώριση τελών, πάγιων και αναλογικών. Αξιώσεις τρίτων, οι οποίες ασκούνται σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 6 και 7 του ν. 2664/1998, δεν επηρεάζονται από την καταχώριση αυτή. Μετά την οριστικοποίηση της εγγραφής, εφόσον η καταχώριση του τίτλου γίνει κατόπιν αιτήσεως τρίτου, που έχει έννομο συμφέρον, ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου εκδίδει και παραδίδει σε αυτόν απόδειξη καταβολής των τελών, η οποία αποτελεί τίτλο εκτελεστό για την επίσηυση εκτελέσεως κατά του υπέρ ου η οριστικοποιηθείσα εγγραφή, η οποία διενεργείται βάσει απογράφου εκδιδομένου από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου, εφαρμοζομένου κατά τα λοιπά αναλόγως του άρθρου 918 του Κ.Πολ.Δ.. Το ειδικότερο περιεχόμενο της απόδειξης αυτής και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια καθορίζονται με απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε..

4. Η δήλωση υποβάλλεται στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης.

5. Οι δηλώσεις υποβάλλονται μέσα σε προθεσμία τριών (3) μηνών, η έναρξη της οποίας ορίζεται με την απόφαση της παρ. 1 του παρόντος άρθρου. Η αντίστοιχη προθεσμία για τους κατοίκους της αλλοδαπής και για το Ελληνικό Δημόσιο είναι έξι (6) μήνες. Οι προθεσμίες αυτές μπορεί να παρατείνονται για χρόνο συνολικά έως τρεις (3) μήνες με αποφάσεις του διοικητικού συμβουλίου του ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο», όπως αυτή μετονομάζεται, που δημοσιεύονται κατά την παρ. 1 του παρόντος άρθρου.

Με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας οι προθεσμίες υποβολής των δηλώσεων μπορεί να παρατείνονται και για χρονικό διάστημα έως έξι (6) μήνες πέραν του χρόνου της παράτασης του προηγούμενου εδαφίου. Οι αποφάσεις αυτές μπορεί να έχουν αναδρομική ισχύ από τη λήξη της προηγούμενης παράτασης μέχρι τη δημοσίευσή τους.

6. Για κάθε μεταβολή των κατά την παρ. 3 δικαιωμάτων, που επέρχεται από την επομένη της υποβολής της αρχικής δήλωσης έως την έναρξη της κατά το άρθρο 5 παρ. 1 προθεσμίας, υποχρεούνται οι αποκτώντες εγγραπτά δικαιώματα να υποβάλουν δήλωση. Οι δηλώσεις αυτές, για τις οποίες ισχύουν κατά τα λοιπά οι ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου, υποβάλλονται μέσα σε προθεσμία ενός (1) μηνός από την κτήση ή τη μεταβολή του εγγραπτέου δικαιώματος, εκτός αν δεν έχει λήξει ακόμα η προθεσμία της παρ. 5 του παρόντος άρθρου, οπότε η δήλωση υποβάλλεται εντός αυτής. «Για τις μεταβολές που επέρχονται, σύμφωνα με τα προηγούμενα εδάφια της παρούσας παραγράφου και μέχρι την έναρξη της προθεσμίας της παραγράφου 1 του άρθρου 5, ο αρμόδιος υποθηκοφύλακας αποστέλλει ατελώς και χωρίς καταβολή δικαιωμάτων παγίων ή αναλογικών στο Γραφείο Κτηματογράφησης, αμέσως μετά την καταχώριση, αντίγραφο της περίληψης της πράξης, καθώς και αντίγραφο της ίδιας της πράξης. Αν η νομοθεσία δεν προβλέπει σύνταξη περίληψης, ο αρμόδιος υποθηκοφύλακας αποστέλλει ατελώς και χωρίς καταβολή δικαιωμάτων παγίων ή αναλογικών στο Γραφείο Κτηματογράφησης αντίγραφο της ίδιας της πράξης με τα στοιχεία μεταγραφής ή εγγραφής ή σημείωσης αυτής στα οικεία βιβλία που τηρεί.

Μετά την έναρξη της προθεσμίας που προβλέπεται στην παρ. 1 του άρθρου 5 απαγορεύεται η μεταγραφή, εγγραφή ή σημείωση οποιασδήποτε πράξης στα τηρούμενα στα υποθηκοφυλακεία βιβλία, εφόσον στην αίτηση που υποβάλλεται προς τον υποθηκοφύλακα δεν επισυνάπτεται δήλωση εγγραπτέου δικαιώματος της παραγράφου 1, απευθυνόμενη προς τον αρμόδιο για την κτηματογράφηση φορέα που προβλέπεται στο πρώτο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 1 σε σχέση με το δικαίωμα, στο οποίο αφορά η πράξη.

7. Σε περίπτωση υποβολής ψευδούς δήλωσης έχουν ανάλογη εφαρμογή οι διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 22 του ν. 1599/1986.

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 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. α 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 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 εγγραπτό 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.

9. Κατ' εξαίρεση των όσων ορίζονται στις παρ. 6 και 8, μετά τη λήξη της ανάρτησης των στοιχείων της κτηματογράφησης δεν επιτρέπεται με ποινή απαραδέκτου να υποβληθεί δήλωση εμπράγματος δικαιώματος, με αιτία κτήσης την έκτακτη χρησικτησία, εφόσον αφορά σε ακίνητο το οποίο στην ανάρτηση των στοιχείων της κτηματογράφησης καταχωρήθηκε ως άγνωστου ιδιοκτήτη, εάν δεν επιδοθεί στο Ελληνικό Δημόσιο.

Κατά τη διάρκεια της ανάρτησης, υποβάλλεται ένσταση ως προς το περιεχόμενο των στοιχείων της ανάρτησης.

Η ένσταση είναι अपαράδεκτη εάν δεν επιδοθεί στο Ελληνικό Δημόσιο. Για την απόδειξη της κατάθεσης της ένστασης, το Γραφείο Κτηματογράφησης εκδίδει στην περίπτωση αυτή πιστοποιητικό υποβολής ένστασης, το οποίο, από κοινού με το αποδεικτικό της επιδόσεως προς το Δημόσιο, χρησιμοποιείται για τη σύνταξη συμβολαίων, τη διεξαγωγή δικών και τις εγγραφές στα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών, αντί του πιστοποιητικού υποβολής δήλωσης που προβλέπεται στο άρθρο 5.

10. α) Για την επεξεργασία των δηλώσεων του παρόντος άρθρου και την καταχώριση των εγγραπτών δικαιωμάτων στους τελικούς πίνακες της κτηματογράφησης, καθώς επίσης και για τα δικαιώματα που έχουν περιληφθεί στα τελικά κτηματολογικά στοιχεία, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 3 καταβάλλεται υπέρ του Φορέα "Ελληνικό Κτηματολόγιο" ανταποδοτικό τέλος κτηματογράφησης, το οποίο καθορίζεται ως εξής:

αα. Για κάθε εγγραπτό δικαίωμα που δηλώνεται, καταβάλλεται από τον δηλούντα έναντι του συνολικά οφειλόμενου ανταποδοτικού τέλους κτηματογράφησης και επί ποινή απαραδέκτου της δηλώσεώς του πάγιο τέλος κτηματογράφησης. Το τέλος αυτό ορίζεται σε τριάντα πέντε (35) ευρώ ανά δικαίωμα, με εξαίρεση τα δικαιώματα σε χώρους στάθμευσης ή αποθήκες που αποτελούν αυτοτελείς ιδιοκτησίες, για τα οποία το τέλος ορίζεται σε είκοσι (20) ευρώ. Στις αγροτικές περιοχές τα φυσικά πρόσωπα που έχουν εγγραπτό δικαίωμα σε περισσότερα του ενός ακίνητα καταβάλλουν πάγια τέλη για δύο μόνον εγγραπτά δικαιώματα, ανεξαρτήτως του συνολικού

αριθμού αυτών. Η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου εφαρμόζεται μόνο για τους δικαιούχους δικαιωμάτων κυριότητας και δουλειών.

ββ. Μετά την έκδοση των αποφάσεων επί των αιτήσεων διορθώσεως και των ενστάσεων κατά τα άρθρα 6 και 7 του νόμου αυτού και στο πλαίσιο της αναμόρφωσης των κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων κατά το άρθρο 11, οι καταχωρισθέντες στους αναμορφωμένους πίνακες ως κύριοι ή επικαρπωτές καταβάλλουν το υπόλοιπο ανταποδοτικό τέλος κτηματογράφησης, το οποίο είναι αναλογικό και καθορίζεται σε ποσοστό ένα επί τοις χιλίοις (1 %0) επί της πέραν των είκοσι χιλιάδων (20.000) ευρώ αξίας του δικαιώματός τους, η οποία υπολογίζεται με βάση την τιμή ζώνης του ακινήτου και, όπου τέτοια δεν ισχύει, με βάση την αντίστοιχη κατά τη φορολογική νομοθεσία αξία αυτού, συνυπολογιζομένων, στην περίπτωση των κτισμάτων και των οριζοντίων ή κάθετων ιδιοκτησιών, της παλαιότητας και του ορόφου. Σε κάθε περίπτωση το ύψος του κατά το προηγούμενο εδάφιο καθοριζόμενου αναλογικού τέλους κτηματογράφησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό των εννιακοσίων (900) ευρώ.

Σε περίπτωση καθολικής διαδοχής του καταχωρισθέντος ως δικαιούχου στις πρώτες εγγραφές φυσικού προσώπου ή μετασχηματισμού του καταχωρισθέντος ως δικαιούχου στις πρώτες εγγραφές νομικού προσώπου η υποχρέωση καταβολής βαρύνει εκείνους που ως καθολικοί διάδοχοι ή συνεπεία του μετασχηματισμού αποκτούν το εγγεγραμμένο στο κτηματολόγιο δικαίωμα και η εκπλήρωσή της αποτελεί προϋπόθεση για την καταχώρισή τους στο κτηματολόγιο ως δικαιούχων. Σε περίπτωση πλειστηριασμού το αναλογούν στο πλειστηριασθέν δικαίωμα αναλογικό τέλος κτηματογράφησης καταβάλλεται από τον υπερθεματιστή και αφαιρείται από το οφειλόμενο εκ μέρους του πλειστηρίασμα. Στην υπουργική απόφαση του πρώτου εδαφίου της περιπτώσεως β' της παρούσας παραγράφου ορίζεται ο τρόπος και η διαδικασία επιστροφής του αναλογικού τέλους κτηματογράφησης στην περίπτωση που εκείνος που το κατέβαλε εκτοπισθεί στη συνέχεια από το κτηματολογικό βιβλίο συνεπεία διορθώσεως της εγγραφής με δικαστική απόφαση ή με απόφαση του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου, καθώς επίσης ο τρόπος και η διαδικασία καταβολής του αντίστοιχου ποσού από τον υπέρ ου η πρώτη εγγραφή ή η διόρθωση.

Με την ίδια απόφαση μπορεί να ορίζεται ότι η καταβολή του αναλογικού τέλους αποτελεί προϋπόθεση του κύρους κάθε εκούσιας μεταβίβασης ή επιβάρυνσης του καταχωρισθέντος στο κτηματολογικό βιβλίο δικαιώματος.

β) Ο τρόπος είσπραξης του προβλεπόμενου στην περίπτωση α' υποπερ. αα' και ββ' της παρούσας παραγράφου ανταποδοτικού τέλους κτηματογράφησης και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της διάταξης αυτής καθορίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Ανάπτυξης και Επενδύσεων και Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Στην υπουργική αυτή απόφαση ορίζεται προθεσμία, όχι μικρότερη των δύο (2) μηνών, για την καταβολή του αναλογικού τέλους της υποπεριπτώσεως ββ' της περιπτώσεως α' της παρούσας παραγράφου, η οποία έρχεται από την ημερομηνία ειδοποίησης του οφειλέτη εκ μέρους του νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου «Ελληνικό Κτηματολόγιο», μετά την άπρακτη πάροδο της οποίας το τέλος αυτό προσαυξάνεται σε ποσοστό 20% για τις πρώτες δεκαπέντε (15) ημέρες καθυστέρησης και εν συνεχεία, εάν ο οφειλέτης ( δεν καταβάλει το τέλος πλέον των ανωτέρω προσαυξήσεων, το οφειλόμενο ποσό διπλασιάζεται, μη ισχύοντος εν προκειμένω του προβλεπόμενου για το αναλογικό τέλος ανώτατου ύψους των εννιακοσίων (900) ευρώ.

Σε κάθε περίπτωση μετά την πάροδο της προθεσμίας καταβολής το οφειλόμενο ποσό βεβαιώνεται από τον νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου «Ελληνικό Κτηματολόγιο» και εισπράττεται αναγκαστικώς κατά τις διατάξεις του Κ.Ε.Δ.Ε., ανεξαρτήτως αν είναι μικρότερο από το τυχόν

εκάστοτε προβλεπόμενο για την εφαρμογή του Κ.Ε.Δ.Ε. κατώτατο ποσό.

γ) Με την υποβολή στο στάδιο της κτηματογράφησης αίτησης για έκδοση πιστοποιητικού και κάθε άλλου προβλεπόμενου στο νόμο αυτόν εγγράφου ή αίτησης διόρθωσης κατά το άρθρο 6 ή ενστάσεως, σύμφωνα με το άρθρο 7, καταβάλλεται πάγιο τέλος πέντε (5) ευρώ υπέρ του νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου «Ελληνικό Κτηματολόγιο». Για την υποβολή αίτησης διόρθωσης προδήλου σφάλματος δεν καταβάλλεται οποιοδήποτε τέλος.

Ο τρόπος είσπραξης των παραπάνω τελών, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια καθορίζονται στην υπουργική απόφαση του πρώτου εδαφίου της περίπτωσης β' της παρούσας παραγράφου.

2. Η προθεσμία της παρ. 1 του άρθρου 73 του ν. 4690/2020 (Α' 104) παρατείνεται ως τις 15 Σεπτεμβρίου 2020.

#### Άρθρο 107

Πολεοδομικά κίνητρα για την ποιότητα και ανταγωνιστικότητα των τουριστικών εγκαταστάσεων

1. Στοιχεία κτιριοδομικής και πολεοδομικής αναβάθμισης των τουριστικών καταλυμάτων της περ. 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 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 σουϊτών.

Όσα τουριστικά καταλύματα διαθέτουν τουλάχιστον έξι (6) από τα παραπάνω στοιχεία θεωρούνται ιδιαιτέρως αναβαθμισμένα και όσα διαθέτουν τουλάχιστον τέσσερα (4) θεωρούνται αναβαθμισμένα.

2. Κατά την ανέγερση κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων των περ. αα και ββ, της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014, σε περιοχές εκτός σχεδίου, επιτρέπεται η υπέρβαση της κάλυψης του γηπέδου που προβλέπεται στην παρ. 8 του άρθρου 28 κατά ποσοστό μέχρι 5%, αποκλειστικά με σκοπό να δημιουργηθούν κοινόχρηστοι ημιυπαίθριοι χώροι επί της επιπλέον κάλυψης του γηπέδου.