Σχέδιο νόμου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας:
«Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας»

Αιτιολογική Έκθεση

Επί της αρχής των άρθρων του Κεφαλαίου Α'
Με τις προτεινόμενες διατάξεις του Κεφαλαίου Α' λύνονται ζητήματα που αφορούν στη διαδικασία κατάρτισης χωροταξικών πλαισίων και πολεοδομικών σχεδίων, διευκρινίζεται η σχέση μεταξύ αυτών και τίθενται κανόνες για την επίλυση ασαφειών και συγκρούσεων μεταξύ τους.

Επί του άρθρου 1
Με την προτεινόμενη διάταξη καθορίζεται ο σκοπός του προτεινόμενου κεφαλαίου, με το οποίο επιδιώκεται η εξυγίανση του συστήματος χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, μέσω της απλούστευσης και επιτάχυνσης αυτού. Τούτο θα επιβοηθήσει σημαντικά τη διαδικασία κατάρτισης, αναθεώρησης και τροποποίησης των χωροταξικών και πολεοδομικών σχεδίων κάθε επιπέδου, ενώ θα καταστεί εφικτή η διασαφήνιση των μεταξύ τους σχέσεων.

Επί του άρθρου 2
Με την προτεινόμενη τροποποίηση επιδιώκεται η περαιτέρω αποσαφήνιση και ο ορισμός ορισμένων βασικών εννοιών που στοιχειοθετούν τις κύριες ρυθμιστικές διατάξεις του χωρικού σχεδιασμού, προς αποτελεσματικότερη εφαρμογή αυτών. Συγκεκριμένα, επιδιώκεται ο χωροταξικός σχεδιασμός να εφαρμόζεται πλέον με μορφή πλαισίων και ρυθμίσεων, με κυρίως στρατηγικό χαρακτήρα, ώστε να επιτυγχάνεται η ανάπτυξη και οργάνωση των οικιστικών, παραγωγικών αλλά και προστατευόμενων περιοχών. Ακολούθως, ο πολεοδομικός σχεδιασμός είναι αναγκαίο να υλοποιείται μέσω σχεδίων με σκοπό τη ρύθμιση της χρήσης και δόμησης στον αστικό χώρο και την ύπαιθρο. Προς τούτο, είναι σημαντικό να οριστεί και η κατεύθυνση του υποκείμενου χωρικού σχεδιασμού, η οποία καθίσταται δεσμευτική για τις συναφείς αποφάσεις, εγκρίσεις, αδειοδοτήσεις και τα αρμόδια όργανα αυτών. Η δεσμευτικότητα μιας κατεύθυνσης και η υποχρέωση εναρμονισμού προς αυτήν είναι απολύτως επιβεβλημένη, με σκοπό την ομοιογενή υλοποίηση του εκάστοτε χωρικού σχεδιασμού.

Επί του άρθρου 3
Με την προτεινόμενη ρύθμιση επιδιώκεται η επίτευξη της βιώσιμης ανάπτυξης και οργάνωσης του εθνικού χώρου μέσω της διαμόρφωσης Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής. Η στρατηγική αυτή αποτελεί το σύνολο των αρχών για την ανάπτυξη και το σχεδιασμό του χώρου, χερσαίου και θαλάσσιου, καθώς, καθώς και για το συντονισμό των διαφόρων πολιτικών με χωρικές επιπτώσεις. Περιλαμβάνει ενδεικτικές κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης, τους βασικούς άξονες, καθώς και τα προτεινόμενα μέτρα για την υλοποίηση της επιδιωκόμενης ανάπτυξης χωρίς δεσμευτικό χαρακτήρα, γιατί είναι κείμενο πολιτικής και όχι σχεδιασμού. Στη διαμόρφωση της ανωτέρω Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής από το Υπουργικό Συμβούλιο είναι αναγκαίο να εντάσσεται και η εθνική θαλάσσια χωρική στρατηγική. Οι ανωτέρω αρχές αποτελούν ενδεικτική και μόνο βάση όσον αφορά το συντονισμό των επιμέρους χωροταξικών πλαισίων, επενδυτικών σχεδίων και κρατικών προγραμμάτων. Δέον είναι αυτές να

λαμβάνονται υπόψη κατά την κατάρτιση των Ειδικών και Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων και των Θαλάσσιων Χωροταξικών Πλαισίων, προς αποτελεσματικότερη εφαρμογή αυτών και εναρμόνισή τους με τον εν γένει εθνικό χωρικό σχεδιασμό.

Επί του άρθρου 4

Με την παρούσα διάταξη επιδιώκεται η αναδιοργάνωση και συγκρότηση του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας. Το Συμβούλιο αυτό αποτελεί αναγκαίο και αρμόδιο όργανο κοινωνικού διαλόγου και διαβούλευσης για θέματα ιδιαίτερης σημασίας που αφορούν τόσο την άσκηση της εθνικής χωροταξικής πολιτικής και πολιτικής βιώσιμης ανάπτυξης, όσο και την υλοποίηση των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων.

Επί του άρθρου 5

Με την προτεινόμενη διάταξη καθορίζεται η συγκρότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α.). Κύρια αρμοδιότητα του Συμβουλίου αποτελεί η παροχή όργανο γνωμοδότησης σε περίπτωση αντικρουόμενων ή ασαφών διατάξεων αναφορικά με την εφαρμογή των χωροταξικών πλαισίων και τη συμβατότητα αυτών.

Επί του άρθρου 6

Με την προτεινόμενη διάταξη αντικαθίσταται ο τίτλος του Κεφαλαίου Β’ του ν. 4447/2016.

Επί του άρθρου 7

Με την προτεινόμενη διάταξη τροποποιείται η διαδικασία εκπόνησης, τροποποίησης και αναθεώρησης των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων.

Επί του άρθρου 8

Η προτεινόμενη διάταξη επιφέρει αλλαγές στον τρόπο κατάρτισης των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων και ορίζει την ιεραρχική τους σχέση με τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια.

Επί του άρθρου 9

Με την προτεινόμενη διάταξη αντικαθίσταται ο τίτλος του Κεφαλαίου Γ’ του ν. 4447/2016, προς εξειδίκευση αυτού και επίτευξη μιας αρτιότερης νοηματικής διάρθρωσης του εν λόγω νομοθετήματος.

Επί του άρθρου 10

Με την προτεινόμενη ρύθμιση επέρχονται βελτιώσεις στη διαδικασία κατάρτισης των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων. Διευκρινίζεται ότι με αυτά καθορίζονται για κάθε δημοτική ενότητα οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης και οι υφιστάμενοι πολεοδομικοί όροι όσον αφορά τις οικιστικές περιοχές (ΟΙΚ), τις περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (ΠΕΔ), τις περιοχές προστασίας (ΠΕΠ), τις περιοχές με ειδικό νομικό καθεστώς (ΠΕΚ) και τις περιοχές ελέγχου χρήσεων γης (ΠΕΧ). Περιοχές που υπάγονται σε ειδικά νομικά καθεστώτα προστασίας, όπως οι προστατευόμενες περιοχές του δικτύου Natura 2000 ενσωματώνονται στο Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο χωρίς να μεταβάλλεται το προστατευτικό τους καθεστώς.

Επί του άρθρου 11
Με την προτεινόμενη ρύθμιση επέρχονται βελτιώσεις στη διαδικασία κατάρτισης των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΠΣ).

Επί του άρθρου 12
Με την προτεινόμενη τροποποίηση καθορίζεται ο τρόπος οριοθέτησης οικισμών που προϋπάρχουν του 1923, καθώς και οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, οι οποίοι ενώ υφίστανται νομίμως δεν έχουν οριοθετηθεί. Ο προσδιορισμός των ορίων τους επιδιώκεται να επιτυγχάνεται πλέον με ενιαία διαδικασία κατόπιν προεδρικού διατάγματος που προτείνεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, αφού προηγηθεί ειδική μελέτη εναρμόνισης με το Τοπικό ή Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο. Για τον άρτιο δε προσδιορισμό των ανωτέρω ορίων είναι αναγκαίο να λαμβάνεται υπόψη η πραγματική κατάσταση, και ειδικότερα τα υπάρχοντα κτίσματα και οι υπάρχοντες δρόμοι, κατά το έτος 1981, βάσει χαρτογραφικών υποβάθρων. Με το άρθρο αυτό επιχειρείται να απλουστευθεί, επιταχυνθεί και καταστεί πιο εφαρμόσιμο το πλαίσιο οριοθέτησης όλων των οικισμών, χωρίς περιττές σήμερα διαφοροποιήσεις μεταξύ των τελευταίων.

Επί του άρθρου 13
Με την παρούσα διάταξη τροποποιείται η ονομασία των πρώην Πολεοδομικών Σχεδίων Εφαρμογής σε Ρυμοτομικά Σχέδια εφαρμογής, ώστε να αποτυπώνεται με μεγαλύτερη ακρίβεια το περιεχόμενό τους. Καθορίζεται ο τρόπος και η διαδικασία κατάρτισης, σύνταξης και έγκρισης του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής, καθώς και οι αρμόδιοι φορείς προς τούτο, με σκοπό την άρτια και αποτελεσματική εφαρμογή του. Για την ορθή πολεοδόμηση ορισμένης περιοχής απαιτείται η σύνταξη και έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής το οποίο περιλαμβάνει το Ρυμοτομικό Σχέδιο και την Πράξη Εφαρμογής. Με αυτόν τον τρόπο εξειδικεύονται 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.

Επί του άρθρου 14
Με την προτεινόμενη ρύθμιση καθιερώνεται και θεσπίζεται ο σχεδιασμός δημοτικών οδικών δικτύων, με αποτελεσματική μεθοδολογία και για το σύνολο μιας, τουλάχιστον, δημοτικής ενότητας. Οι οδοί αυτοί, διακρινόμενοι σε δύο μεγάλες κατηγορίες Α και Β, εξυπηρετούν τις κάθε είδους οδικές μετακινήσεις ενός δήμου ή δημοτικής ενότητας. Προς τούτο, επιδιώκεται ο καθορισμός της δομής και του τρόπου υλοποίησης αυτών με σκοπό την αποτελεσματική χρήση τους. Ο εν λόγω σχεδιασμός επιτυγχάνεται κυρίως διαμέσου ειδικών μελετών, αφού συνεκτιμηθούν οι υφιστάμενες χωροταξικές και πολεοδομικές συνθήκες και τα γεωχωρικά δεδομένα. Παράλληλα, με την παρούσα ορίζονται οι αναγκαίοι πολεοδομικοί όροι και περιορισμοί ως προς τη διάνοιξη νέων οδών του δημοτικού οδικού δικτύου.

Επί του άρθρου 15
Με την παρούσα διάταξη επιδιώκεται η εναρμόνιση των χωροταξικών και πολεοδομικών διατάξεων προς το νέο σύστημα χωρικού σχεδιασμού. Κρίνεται επιβεβλημένο να υπάρξει ρύθμιση των επιμέρους μεταβατικών θεμάτων προκειμένου να επιτευχθεί η επιδιωκόμενη χωροταξική ομοιογένεια. Με

προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, εξειδικεύεται η διαδικασία έγκρισης, αναθεώρησης, τροποποίησης των πλαισίων και σχεδίων του νέου συστήματος χωρικού σχεδιασμού, καθώς και τα αρμόδια όργανα προς τούτο. Παράλληλα, τροποποιούνται, συμπληρώνονται και αναμορφώνονται οι υφιστάμενες διατάξεις, προκειμένου να προσαρμοστούν προς την ορολογία, τα επίπεδα, τα μέσα και τις διαδικασίες του νέου συστήματος χωρικού σχεδιασμού.

Επί της αρχής των άρθρων του Κεφαλαίου Β΄

Με τις προτεινόμενες διατάξεις του Κεφαλαίου Β' απεμπλέκεται ο θαλάσσιος χωροταξικός σχεδιασμός από τον χωροταξικό σχεδιασμό της ξηράς (κυρίως από τον σχεδιασμό που καλύπτει τις παράκτιες περιοχές) με σκοπό την αποφυγή των σχετικών αλληλοεπικαλύψεων, αλλά προβλέπεται ότι ο θαλάσσιος χωροταξικός σχεδιασμός λαμβάνει υπόψη τις αλληλεπιδράσεις του θαλάσσιου χώρου με τον παράκτιο χώρο, και το συντονισμό των διαφόρων πολιτικών με χωρικές επιπτώσεις στη θάλασσα.

Επί του άρθρου 16

Με την προτεινόμενη ρύθμιση επανακαθορίζεται το πεδίο εφαρμογής του νομοθετικού πλαισίου για το θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό, με εστίασή του στα θαλάσσια ύδατα και όχι και στις παράκτιες ζώνες.

Επί του άρθρου 17

Με την προτεινόμενη ρύθμιση τροποποιείται η διάταξη, με την δίδονται οι ορισμοί για τους σκοπούς του νομοθετικού πλαισίου της θαλάσσιας χωροταξίας και προς διευκόλυνση του χωροταξικού σχεδιασμού. Οι εν λόγω ορισμοί είναι εναρμονισμένοι πλήρως με την Οδηγία 2014/89/ΕΕ.

Επί του άρθρου 18

Με την προτεινόμενη ρύθμιση επαναπροσδιορίζονται οι βασικοί στόχοι του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού, ώστε να μην επέρχεται σύγχυση με τον σχεδιασμό για τον παράκτιο χώρο.

Επί του άρθρου 19

Με την προτεινόμενη διάταξη καθορίζεται η συγκρότηση Αρμόδιας αρχής, η οποία θα φέρει την ευθύνη για την κατάρτιση, εφαρμογή και αξιολόγηση του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού.

Επί του άρθρου 20

Με την προτεινόμενη ρύθμιση επιδιώκεται η βελτίωση της δομής του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού.

Επί του άρθρου 21

Με την προτεινόμενη διάταξη καθορίζονται οι ελάχιστες απαιτήσεις όσον αφορά την οργανωμένη εφαρμογή και υλοποίηση του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού. Είναι επιβεβλημένη η ανάγκη να υφίσταται συνοχή και συνεκτικότητα αυτού με το χωρικό σχεδιασμό του χερσαίου χώρου. Τούτο επιτυγχάνεται κυρίως με τις χωρικές αλληλεπιδράσεις ξηράς - θάλασσας. Σε κάθε περίπτωση λαμβάνονται υπόψη περιβαλλοντικές, οικονομικές, κοινωνικές και πολιτιστικές παράμετροι, καθώς και

ζητήματα κλιματικής αλλαγής και ασφάλειας. Με την προτεινόμενη ρύθμιση αποσκοπείται η επίτευξη του ενεργειακού σχεδιασμού των νησιωτικών περιοχών και του ηπειρωτικού τμήματος της χώρας, ενώ εξασφαλίζεται δε αφενός η δυνατότητα διασυνοριακής συνεργασίας ως προς το χωροταξικό σχεδιασμό και αφετέρου η προάσπιση της εν γένει εθνικής χωρικής στρατηγικής. Πέραν των ανωτέρω, θέτει ως στόχο την προώθηση της συνεκτικότητας μεταξύ του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού και των άλλων χωρικών σχεδίων και άλλων διαδικασιών, εξασφαλίζει τη συμμετοχή των ενδιαφερομένων φορέων, οργανώνει τη χρησιμοποίηση των βέλτιστων διαθέσιμων δεδομένων, εξασφαλίζει τη διασυνοριακή συνεργασία με άλλα κράτη – μέλη, προωθεί τη συνεργασία με τρίτες χώρες.

Επί του άρθρου 22

Με την προτεινόμενη ρύθμιση επιδιώκεται η οργάνωση του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού, προς αποτελεσματικότερη εφαρμογή αυτού. Ο θαλάσσιος χωροταξικός σχεδιασμός προσδιορίζει την κατανομή των υφιστάμενων και μελλοντικών δραστηριοτήτων και χρήσεων στις θαλάσσιες περιοχές.

Επί του άρθρου 23

Με σκοπό την επίτευξη ενός άρτιου θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού, κρίνεται σκόπιμο να υπάρξει κατά την κατάρτισή του δημόσια διαβούλευση με συμμετοχή τόσο των δημόσιων αρχών και των ενδιαφερομένων φορέων, όσο και του κοινού. Αυτή η δυνατότητα συμμετοχής σε δημόσια διαβούλευση αρχών, φορέων και του κοινού αποβλέπει στην ορθή εκπόνηση και συνδιαμόρφωση αυτού με την εθνική χωρική στρατηγική για το θαλάσσιο χώρο και τα υφιστάμενα θαλάσσια χωροταξικά σχέδια πλαίσια. Σε κάθε περίπτωση είναι αναγκαίο οι κανονιστικές πράξεις χωροταξικού σχεδιασμού του χερσαίου χώρου να λαμβάνουν υπόψη τις κατευθύνσεις του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού, σχετικά με τη χωρική ανάπτυξη και ρύθμιση των θαλάσσιων περιοχών, στο πλαίσιο της αλληλεπίδρασης ξηράς – θάλασσας και της ομοιογένειας αυτών με την εν γένει εθνική χωρική οργάνωση.

Αρμόδιος με αποκλειστική ευθύνη την εφαρμογή του θεσμικού πλαισίου της θαλάσσιας χωροταξίας ορίζεται ο Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Επί του άρθρου 24

Με την προτεινόμενη ρύθμιση επιδιώκεται η τροποποίηση και αναδιαμόρφωση διατάξεων που συνιστούν την εθνική θαλάσσια περιβαλλοντική νομοθεσία. Συγκεκριμένα, διασαφηνίζεται η έννοια της θαλάσσιας περιοχής και υποπεριοχής, με σκοπό την αποτελεσματικότερη εφαρμογή και οριοθέτηση αυτών. Είναι αναγκαίο αυτές να οριοθετούνται με συνεκτίμηση υδρολογικών, ωκεανογραφικών, βιογεωγραφικών αλλά και περιβαλλοντικών, χωροταξικών και αναπτυξιακών χαρακτηριστικών. Οι εν λόγω περιβαλλοντικές παράμετροι αποσκοπούν πρωτίστως στην προστασία των θαλάσσιων υδάτων. Επιπλέον, προβλέπεται ότι μετά από γνώμη του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας οι θαλάσσιες υποπεριοχές δύνανται να υποδιαιρούνται σε θαλάσσια διαμερίσματα, με κριτήρια επιστημονικά που συνεκτιμούν τα ως άνω περιβαλλοντικά και υδρολογικά χαρακτηριστικά. Τούτο θα ενισχύσει σημαντικά την εθνική θαλάσσια περιβαλλοντική στρατηγική, επιτρέποντας την εναρμόνισή της με λοιπές υφιστάμενες πολιτικές για το θαλάσσιο περιβάλλον.

Επί του άρθρου 25

Το άρθρο 18 του ν. 3983/2011 καταργείται καθώς κρίνεται ότι δεν είναι απαραίτητο και είναι πλέον άνευ αντικειμένου.

Επί της αρχής των άρθρων του Κεφαλαίου Γ'

Με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Γ' έρχονται σημαντικές αλλαγές στη δόμηση εκτός σχεδίου σχεδίων πόλεως και ορίων οικισμών. Βασική κατεύθυνση των προτεινόμενων διατάξεων στο κεφάλαιο αυτό είναι ότι αποθαρρύνεται η δόμηση σε περιοχές, στις οποίες δεν υπάρχει κάποια μορφή σχεδιασμού χρήσεων γης ενώ, αντιθέτως, ενισχύεται η δόμηση σε περιοχές οργανωμένης υποδοχής βιομηχανικών και τουριστικών δραστηριοτήτων. Το αποτέλεσμα αυτό επιτυγχάνεται με μεταβολές στην αρτιότητα και τον συντελεστή δόμησης στις εκτός σχεδίου περιοχές, καθώς και στους οργανωμένους υποδοχείς δραστηριοτήτων. Οι γενικοί όροι δόμησης σε εκτός σχεδίου περιοχές καθορίζονται από τις διατάξεις του κεφαλαίου αυτού, αλλά παραπέμπονται προς εξειδίκευση στην έκδοση προεδρικού διατάγματος. Ήδη, όμως, προβλέπεται στο νόμο η κατάργηση, μετά την πάροδο διετίας από τη δημοσίευσή του, των παρεκκλίσεων για την αρτιότητα που ίσχυαν βάσει παλαιότερων μεταβατικών διατάξεων, η οποία οδηγεί στην καθιέρωση ενιαίου κανόνα για την εκτός σχεδίου αρτιότητα, ο οποίος θα ισχύει μέχρι όλες οι περιοχές της χώρας να υπαχθούν σε τοπικά ή ειδικά πολεοδομικά σχέδια, τα οποία πλέον θα καθορίζουν τους συντελεστές δόμησης και την αρτιότητα τόσο εντός, όσο και εκτός σχεδίου πόλεως για τις περιοχές που καλύπτουν. Για πρώτη φορά μετά από δεκαετίες γίνονται πλέον, πραγματικά βήματα για τη μείωση των αρνητικών συνεπειών της άναρχης εκτός σχεδίου δόμησης, χωρίς να αφαιρεθούν οριζοντίως εν μία νυκτί δικαιώματα δόμησης που έχουν προκύψει νομίμως, στο 80% του ελληνικού χώρου και για εκατομμύρια πολίτες.

Επί του άρθρου 26

Στο άρθρο 26 περιγράφεται ο σκοπός των διατάξεων του Κεφαλαίου Γ', σχετικά με τις ρυθμίσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση και τους οργανωμένους υποδοχείς .

Επί του άρθρου 27

Με την προτεινόμενη διάταξη τίθενται οι γενικές αρχές για τη δόμηση εκτός σχεδίου. Στην παρ. 1 ορίζεται ότι οι περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως, αλλά και εκτός περιοχών για τις οποίες υπάρχει πολεοδομικός σχεδιασμός τουλάχιστον πρώτου επιπέδου, δεν προορίζονται κατ' αρχήν για δόμηση και, για το λόγο αυτό, προβλέπεται στην παρ. 2 ότι οι οικοδομικές άδειες για τις παραπάνω περιοχές επιβαρύνονται με ένα επιπλέον τέλος 5%, το οποίο, αποδίδεται στο Πράσινο Ταμείο και αξιοποιείται για δράσεις που αντισταθμίζουν την επιβάρυνση του περιβάλλοντος από την εκτός σχεδίου δόμηση. Η παρ. 3 διακρίνει τα ακίνητα που βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός κάθε μορφής σχεδιασμού από αυτά που είναι σε περιοχές που καλύπτονται από πολεοδομικό σχεδιασμό και ιδίως σχεδιασμό χρήσεων γης παραμένοντας αλλά εκτός ορίων σχεδίων πόλεως και οικισμών. Με τις διατάξεις κατευθύνσεις αυτές νομοθετείται η παγιωμένη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, σύμφωνα με την οποία δόμηση εκτός σχεδίου είναι δυνατή μόνο κατ' εξαίρεση, και σε κάθε περίπτωση δεν επιτρέπεται σε περιοχές εκτός σχεδίου να ισχύουν ευνοϊκότεροι όροι για τη δόμηση σε σχέση με τις περιοχές εντός σχεδίου, οι οποίες κατ' αρχήν προορίζονται για δόμηση.

Επί του άρθρου 28

Η προτεινόμενη διάταξη περιέχει τους γενικούς όρους αρτιότητας για τα γήπεδα εκτός σχεδίου, οι οποίοι θα εξειδικευθούν με το προεδρικό διάταγμα που προβλέπεται στο άρθρο 35. Το ελάχιστο εμβαδόν αρτιότητας ορίζεται στα 4.000 τετραγωνικά μέτρα και, ειδικά για τα τουριστικά καταλύματα, στα 8.000 τετραγωνικά μέτρα (και μόνο υπό προϋποθέσεις στα 4.000 μ), προκειμένου να αποτραπεί το φαινόμενο της διάσπαρτης ανέγερσης μη βιώσιμων τουριστικών μονάδων, από τις οποίες τελικά παραμένει το αρνητικό περιβαλλοντικό αποτύπωμα, χωρίς κάποια ωφέλεια για την εθνική οικονομία, με εξαίρεση μονάδες που θα πληρούν συγκεκριμένα κριτήρια, πολεοδομικά και περιβαλλοντικά. Το άρθρο επίσης ορίζει ως στοιχείο της αρτιότητας και την απαίτηση να έχει το γήπεδο πρόσωπο σε δρόμο και εξειδικεύει την απαίτηση αυτή ανά κατηγορία χρήσεων. Για ορισμένες χρήσεις προβλέπονται παρεκκλίσεις από τον γενικό κανόνα, οι οποίες δικαιολογούνται από τη φύση των εργασιών. Με εξαίρεση τις αγροτικές χρήσεις, απαίτηση για την αρτιότητα είναι το γήπεδο να έχει πρόσωπο τουλάχιστον σε δημοτική οδό κατηγορίας Β’, η οποία, όπως προβλέπεται στο άρθρο 14, ορίζεται με προεδρικό διάταγμα μετά από μελέτη, κατ’ εφαρμογή της αρχής του ορθολογικού σχεδιασμού και σύμφωνα με τις απαιτήσεις της νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας. Ειδικά για τα ξενοδοχεία, αρτιότητα με πρόσωπο σε δρόμο κατηγορίας Β’ έχουν μόνο τα ιδιαιτέρως αναβαθμισμένα ή αναβαθμισμένα ξενοδοχεία, όπως αυτά ορίζονται (με αμιγώς πολεοδομικά κριτήρια) στο άρθρο 107. Το άρθρο περιλαμβάνει επίσης κανόνες για τις αποστάσεις και τα ύψη των κτιρίων, ενώ τίθεται ο κανόνας του ενιαίου κτιρίου εντός του γηπέδου σε προστατευόμενες περιοχές ή πλησίον της ακτογραμμής ή παραδοσιακών οικισμών. Παρέκκλιση από τον κανόνα αυτό επιτρέπεται μόνο μετά από γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

Επί των άρθρων 29 και 30

Τα άρθρα 29 και 30 ορίζουν τους μέγιστους συντελεστές δόμησης στα γήπεδα εκτός σχεδίου (το άρθρο 30 αφορά ειδικά στην κατοικία). Από τις προβλέψεις των διατάξεων αυτών προκύπτει μια γενική μείωση των συντελεστών δόμησης της τάξεως του 10% σε σχέση με τους ήδη υφιστάμενους ανά κατηγορία χρήσεως. Ειδικά όμως για τη βιομηχανία, η μείωση ανέρχεται σε 50% (από 0,9 σε 0,6), κατ’ εναρμόνιση και με το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τη βιομηχανία που ισχύει σήμερα.

Επί των άρθρων 31 και 32

Με την προτεινόμενη διάταξη προβλέπεται σημαντική αύξηση του συντελεστή δόμησης εντός των επιχειρηματικών πάρκων: στις βιοτεχνικές και βιομηχανικές χρήσεις ο συντελεστής από 1,6 αυξάνεται σε 2,0, για τα επαγγελματικά εργαστήρια και για τις χρήσεις εφοδιαστικής από 1,2 σε 1,6 και για τις λοιπές χρήσεις από 1,2 σε 1,4. Αντίστοιχα, με το άρθρο 32 προβλέπεται αύξηση του συντελεστή δόμησης στις Περιοχές Οργανωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) από 0,2 σε 0,25, όταν οι ΠΟΤΑ πολεοδομούνται. Στα σύνθετα τουριστικά καταλύματα ο συντελεστής δόμησης αυξάνεται από 0,15 σε 0,2 και στα νησιά (πλην Κρήτης, Κέρκυρας, Εύβοιας και Ρόδου), από 0,10 σε 0,12. Με το ίδιο άρθρο καθιερώνεται μία ακόμη μορφή τουριστικής ανάπτυξης, τα Μεικτά Τουριστικά Καταλύματα Μικρής Κλίμακας, τα οποία είναι συνδυασμός ξενοδοχειακών καταλυμάτων με επιπλωμένες τουριστικές κατοικίες και αναπτύσσονται σε εκτάσεις μεταξύ 50.000- 150.000 τετραγωνικών μέτρων.

Επί του άρθρου 33

Με το άρθρο 33 ορίζονται ειδικές διατάξεις για τους οργανωμένους υποδοχείς δραστηριοτήτων στα νησιά, πλην Κρήτης και Εύβοιας. Δεδομένου ότι, σύμφωνα με την νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας (βλ. ενδ., ΣτΕ 1421/2013, 4189/2014 και πολλές παλαιότερες), τα νησιά είναι δεκτικά μόνον ήπιας ανάπτυξης, δημιουργείται ένα είδος οργανωμένου υποδοχέα που είναι συμβατός με τη μικροκλίμακα των νησιών, επιτρέποντας ταυτόχρονα τη συγκέντρωση σε λίγες, κατάλληλες προς τούτο, περιοχές, δραστηριοτήτων που σήμερα επιτρέπεται να χωροθετηθούν παντού μέσω της εκτός σχεδίου δόμησης. Τίθενται περιορισμοί στους οργανωμένους υποδοχείς που μπορούν να αναπτυχθούν επ' αυτών με περιορισμούς στην έκταση, αλλά και στις δραστηριότητες, οι οποίες πρέπει να είναι ήπιας ανάπτυξης, να αντιστοιχούν σε χρήσεις που ήδη προβλέπονται για τις περιοχές όπου θα εγκατασταθούν και να είναι σύμφωνες με τη φυσιογνωμία του νησιού, όπως θα προκύπτει από τη σχετική μελέτη για την ίδρυση των φορέων.

Επί του άρθρου 34

Το άρθρο 34 περιέχει μεταβατικές διατάξεις. Με την παρ. 1 ορίζεται ότι το ελάχιστο εμβαδόν για την αρτιότητα που ισχύει σήμερα δυνάμει μεταβατικών διατάξεων (και αντιστοιχεί σε όρους αρτιότητας που είχαν τεθεί με παλαιότερα νομοθετήματα) θα ισχύει μόνο για δύο έτη μετά την έναρξη ισχύος του προτεινόμενου σχεδίου νόμου. Μετά την πάροδο αυτής της προθεσμίας, σε περίπτωση που μια περιοχή δεν έχει υπαχθεί σε πολεοδομικό σχεδιασμό πρώτου επιπέδου, θα ισχύουν οι γενικοί όροι αρτιότητας και το εμβαδόν που προβλέπεται στην παρ. 1 του άρθρου 28, όπως αυτοί θα εξειδικεύονται με το προεδρικό διάταγμα του άρθρου 35. Η παρ. 2 ορίζει ότι η προσαρμογή των ήδη υφισταμένων οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων με τους αυξημένους συντελεστές δόμησης των άρθρων 29 και 30 μπορεί να γίνει μόνο μετά από στρατηγική περιβαλλοντική εκτίμηση. Η παρ. 3 αντιμετωπίζει το πρόβλημα του κορεσμού ξενοδοχειακών μονάδων που υπάρχει στα νησιά Μύκονο και Σαντορίνη, για τα οποία επίκειται η έναρξη εκπόνησης Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων. Αναστέλλεται προσωρινά η δόμηση (χορήγηση αδειών και οικοδομικές εργασίες) σε περιοχές εκτός σχεδίου στα νησιά αυτά σε σχέση με ξενοδοχειακές μονάδες και τουριστικά καταλύματα. Τέλος, με την παρ. 4 προτείνεται διάταξη για παλαιούς οργανωμένους υποδοχείς βιομηχανικών και βιοτεχνικών δραστηριοτήτων, δυνάμει της οποίας επιτρέπεται η μερική οικοδόμησή τους, ακόμη κι εάν δεν έχουν πολεοδομηθεί, υπό προϋποθέσεις που διασφαλίζουν ότι δεν ανατρέπεται ο σχεδιασμός που υπήρχε κατά την ίδρυσή τους, όταν πρόκειται σ' αυτές να εγκατασταθούν στρατηγικές επενδύσεις. Και με τον τρόπο αυτό κατευθύνονται οι επενδύσεις σε χώρους οργανωμένων υποδοχέων.

Επί του άρθρου 35

Τέλος, με το άρθρο 35 παρέχεται εξουσιοδότηση για την έκδοση προεδρικού διατάγματος, το οποίο θα εξειδικεύει τους όρους και περιορισμούς για την εκτός σχεδίου δόμηση, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του προτεινόμενου Κεφαλαίου Γ'.

Επί της αρχής των διατάξεων του Κεφαλαίου Δ'

Με τις διατάξεις του κεφαλαίου αυτού καθορίζεται μία, ενιαία, ονοματολογία για τις χρήσεις γης, που εφαρμόζεται σε όλα τα σχέδια χρήσεων γης με κανονιστικό χαρακτήρα. Τα σχέδια αυτά, ανάλογα με τους στόχους τους, το είδος σχεδιασμού στο οποίο εντάσσονται, και τα χαρακτηριστικά των περιοχών

τις οποίες ρυθμίζουν, επιλέγουν τις κατάλληλες κάθε φορά χρήσεις γης από τον κατάλογο της εθνικής ονοματολογίας. Επιπλέον, η εθνική ονοματολογία αντιστοιχίζει τις χρήσεις γης με τους αριθμούς φορολογικής κατάταξης των οικονομικών δραστηριοτήτων (ΚΑΔ) και με τις κατηγορίες της περιβαλλοντικής αδειοδότησης. Με τον τρόπο αυτό, οι πολλαπλές υπηρεσίες και διαδικασίες που συνδέονται με τη χωρική, την περιβαλλοντική, και την οικονομική πολιτική, χρησιμοποιούν πλέον το ίδιο λεξιλόγιο για τις ίδιες δραστηριότητες, διευκολύνοντας σαφώς το συντονισμό μεταξύ των επιμέρους πολιτικών και διαμορφώνοντας ένα σαφές πλαίσιο για τη χωροθέτηση και τη λειτουργία των διαφόρων δραστηριοτήτων. Παράλληλα, αποσαφηνίζεται η έννοια της γενικής χρήσης, με στόχο αμέσως μετά την ψήφιση του νόμου να μειωθεί ο αριθμός των γενικών χρήσεων γης και να αυξηθούν η ευελιξία του συστήματος και η δυνατότητα του σχεδιασμού να προσαρμόζει το εκάστοτε μείγμα χρήσεων στις συγκεκριμένες συνθήκες των περιοχών που ρυθμίζονται. Δίνονται κατευθύνσεις για την ενσωμάτωση νέων ειδικών χρήσεων που θα προκύπτουν από το σχεδιασμό στην εθνική ονοματολογία χρήσεων γης και παρέχεται εξουσιοδότηση για την έκδοση προεδρικού διατάγματος, με το οποίο καθορίζονται οι κατηγορίες και το περιεχόμενο των χρήσεων γης.

Επί του άρθρου 36

Καθορίζεται ο σκοπός των διατάξεων του προτεινόμενου κεφαλαίου σχετικά με την απλούστευση και τη βελτίωση του συστήματος χρήσεων γης.

Επί του άρθρου 37

Το άρθρο 37 ορίζει ότι τα εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού και τα προεδρικά διατάγματα για τις προστατευόμενες περιοχές θα αξιοποιούν την εθνική ονοματολογία χρήσεων γης, δηλαδή το σύνολο των κατηγοριών γενικών και ειδικών χρήσεων γης που θα περιλαμβάνονται στο προεδρικό διάταγμα της παρ. 1 του άρθρου 40, προκειμένου να καθορίζουν τις δραστηριότητες που επιτρέπονται και απαγορεύονται σε μία περιοχή. Ορίζει, επίσης, ότι στον σχεδιασμό αυτό θα ενσωματώνονται και περιοχές με ειδικά προστατευτικά καθεστώτα (δασικά, αρχαιολογικά κ.λπ.), εντός των οποίων θα μπορούν να επιβάλλονται και πρόσθετοι περιορισμοί από τον πολεοδομικό σχεδιασμό, σε σχέση με αυτούς που προέρχονται από το προστατευτικό ειδικό καθεστώς.

Επί του άρθρου 38

Η προτεινόμενη διάταξη ορίζει τη διάρθρωση των χρήσεων γης σε δύο επίπεδα, τις γενικές και τις ειδικές κατηγορίες χρήσεων γης. Προσδιορίζει τη συνεκτικότητα που πρέπει να έχουν οι γενικές χρήσεις γης και τη σχέση τους με τις ειδικές χρήσεις.

Επί του άρθρου 39

Με την προτεινόμενη ρύθμιση παρέχεται η δυνατότητα να προβλέπονται, στα ειδικά και τοπικά πολεοδομικά σχέδια, νέες χρήσεις γης, οι οποίες μέχρι την έκδοσή τους δεν είχαν περιληφθεί στην Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης, επειδή ανταποκρίνονται σε ανάγκες που δεν ήταν γνωστές, όταν συντασσόταν η Εθνική Ονοματολογία. Επίσης, μπορεί κατ’ εξαίρεση, για λόγους που σχετίζονται με τα ασυνήθη ιδιαίτερα χαρακτηριστικά μιας περιοχής, κατά τον ορισμό γενικών χρήσεων γης να περιληφθεί και μία ειδική χρήση γης που δεν σχετίζεται με την οριζόμενη γενική χρήση.

Επί του άρθρου 40

Στην προτεινόμενη διάταξη περιέχονται οι εξουσιοδοτικές διατάξεις του Κεφαλαίου Δ'. Με την παρ. 1 παρέχεται νομοθετική εξουσιοδότηση για την έκδοση προεδρικού διατάγματος, το οποίο θα καθορίζει τις κατηγορίες και το περιεχόμενο των χρήσεων γης, προκειμένου να καταρτισθεί η εθνική ονοματολογία χρήσεων γης. Με τις εξουσιοδοτικές διατάξεις των παρ. 2 και 3 προβλέπεται η αντιστοίχιση, μετά από υπουργική απόφαση, των χρήσεων γης της εθνικής ονοματολογίας με τους Κωδικούς Αριθμούς Δραστηριότητας (ΚΑΔ) και τις κατηγορίες δραστηριοτήτων της κείμενης νομοθεσίας για την περιβαλλοντική αδειοδότηση και προβλέπεται ότι η αντιστοίχιση αυτή θα φαίνεται σε πίνακα ανηρτημένο στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Με τον τρόπο αυτό κάθε ενδιαφερόμενος θα μπορεί να πληροφορείται εάν η δραστηριότητά του είναι συμβατή με τις χρήσεις γης, όπως αυτές έχουν ορισθεί από τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Η παρ. 5 προβλέπει τη διασύνδεση των ηλεκτρονικών βάσεων δεδομένων που τηρούνται στα Υπουργεία Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Τέλος, στην παρ. 6 προβλέπεται η έκδοση διαπιστωτικής απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με την οποία θα προστίθενται στην Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων νέες χρήσεις, των οποίων η αναγκαιότητα προέκυψε από τον πολεοδομικό σχεδιασμό, σύμφωνα με το άρθρο 39.

Επί της αρχής των άρθρων του Κεφαλαίου Ε΄

Με τις προτεινόμενες διατάξεις του Κεφαλαίου Ε' απλοποιείται, συντομεύεται και καθίσταται ηλεκτρονική, κατά το μεγαλύτερο μέρος της, η διαδικασία για την έκδοση οικοδομικών αδειών.

Επί του άρθρου 41

Κατ' αντιστοιχία των οριζόμενων στο άρθρο 7 του ν. 4495/2017 με την τροποποίηση της περ. ε' της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4495/2017, ορίζεται ότι στις αρμοδιότητες του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ανήκει και η γνωμοδότηση για τις περιπτώσεις που αφορούν σε ανέγερση ή επέκταση σε κτίρια των οποίων η συνολική προσμετρώμενη στον Συντελεστή Δόμησης επιφάνεια είναι άνω των 5.000 τ.μ. χωρίς να επεκτείνεται πέραν αυτών και σε άλλες εργασίες.

Επί του άρθρου 42

Η έννοια της προέγκρισης δεν αφορά μόνο τις περιπτώσεις οικοδομικών αδειών, αλλά και τις περιπτώσεις αναθεωρήσεων των οικοδομικών αδειών. Ως εκ τούτου πραγματοποιούνται οι αναγκαίες προσθήκες στη διάταξη της περ. γ' του άρθρου 28 του ν. 4495/2017. Διευκρινίζεται δε ότι ο χρόνος ισχύος της προέγκρισης της άδειας αναθεώρησης δεν δύναται να υπερβαίνει το χρόνο ισχύος της άδειας αναθεώρησης. Καθώς και ότι 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.

Η γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών αφορά τόσο την οικοδομική άδεια όσο και την άδεια αναθεώρησης. Το τελευταίο εδάφιο της περ. δ' του άρθρου 28 του ν. 4495/2017 αναφέρεται εκτός από την υποχρέωση υποβολής αίτησης για έκδοση άδειας αναθεώρησης και στην υποχρέωση αίτησης για έκδοση προέγκρισης άδειας αναθεώρησης εντός της οριζόμενης προθεσμίας.

Επί του άρθρου 43

Διευκρινίζεται ότι για την έγκριση εκτέλεσης εργασιών απαιτείται υποβολή των δικαιολογητικών από τα οποία προκύπτει το δικαίωμα υπαγωγής στην παρ. 4 του άρθρου 29 του ν. 4495/2017.
Προστίθενται στην περ. γ' της παρ. 4 του άρθρου 29 του ν. 4495/2017 και οι περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών, για τις οποίες έχει περαιωθεί η διαδικασία σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων 3775/2009 και 3843/2010, καθώς και των κατασκευών που έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις των νόμων 4178/2013 και του προτεινόμενου σχεδίου 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 ν. 4495/2017, εφόσον δεν αφορούν σε κτίσματα που υφίστανται προ του 1955.

Επί του άρθρου 44
Στις εργασίες του άρθρου 30 του ν. 4495/2017 για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας προστίθενται και οι περιπτώσεις επισκευής ή αντικατάστασης δαπέδων.

Επί του άρθρου 45
Η προέγκριση για την έκδοση οικοδομικής άδειας καθίσταται υποχρεωτική, καθώς αναμορφώνεται ο τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών με στόχο την απλοποίηση της διαδικασίας, αλλά και την επίσπευση της διαδικασίας. Η Υπηρεσία Δόμησης οφείλει να ενημερώνει κατά την ολοκλήρωση της προέγκρισης για τις απαιτούμενες εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών. Στην παρ. 5 αναφέρονται αναλυτικά τα δικαιολογητικά που κατατίθενται κατά την προέγκριση, στα οποία έχουν προστεθεί η τεχνική έκθεση που περιγράφει με ακρίβεια το έργο, τα μεγέθη και τις χρήσεις και ο προϋπολογισμός του έργου και των οφειλόμενων εισφορών και κρατήσεων του έργου υπέρ του Δημοσίου και του Ενιαίου Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (ΕΦΚΑ).

Επί του άρθρου 46
Στην περ. ζ' της παρ. 1 του άρθρου 36 του ν. 4495/2017 προστίθενται οι παραδοσιακοί οικισμοί και τα παραδοσιακά τμήματα πόλεως, προκειμένου οι σχετικές οικοδομικές άδειες να εκδίδονται με την πιο σύνθετη διαδικασία, ώστε να διασφαλίζεται ότι λαμβάνεται υπόψη ο παραδοσιακός χαρακτήρας των κτιρίων που η άδεια αφορά. Ορίζεται ρητά ότι οι περιπτώσεις οικοδομικών αδειών που δεν ανήκουν στις κατηγορίες 2 και 3 των οικοδομικών αδειών (οι οποίες συνεπάγονται λιγότερες διατυπώσεις) υπάγονται στην κατηγορία 1, προς άρση κάθε μεθοδολογικής αμφιβολίας.. Στην περ. β' της παρ. 2 του άρθρου 36 του ν. 4495/2017 υπάγονται και οι περιπτώσεις αλλαγών χρήσης που εμπίπτουν στην παρ. 5 του άρθρου 4 του ν. 4067/2012 και του άρθρου 106 του ν. 4496/2017, καθώς και τακτοποιήσεις αυθαιρέτων που εμπίπτουν στις εργασίες μικρής κλίμακας. Στην περ. στ' της παρ. 2 του άρθρου 36 του ν. 4495/2017 υπάγονται και οι περιπτώσεις αλλαγών χρήσης κτιρίων ή αυτοτελών οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών που βρίσκονται και σε εκτός σχεδίου περιοχές.

Επί του άρθρου 47
Αναμορφώνεται ο τρόπος έκδοσης των οικοδομικών αδειών προκειμένου να απλουστευτεί η διαδικασία και να επισπευθεί η έκδοση τους. Με την περιγραφόμενη διαδικασία το σύνολο των οικοδομικών αδειών εκδίδεται αυτόματα. Η αρμόδια Υ.ΔΟΜ. διενεργεί υποχρεωτικά δειγματοληπτικό

έλεγχο της νομιμότητας των υποβαλλόμενων μελετών και στοιχείων, σε ποσοστό τουλάχιστον τριάντα τοις εκατό (30%) και για τις κατηγορίες 1 και 2.

Επί του άρθρου 48

Απαλείφονται από την περ. ε' της παρ. 1 του άρθρου 39 του ν. 4495/2017 οι λέξεις «του δήμου». Προστίθεται στα αναφερόμενα δικαιολογητικά που προβλέπονται στο άρθρο 40 του ν. 4495/2017, ότι σε περίπτωση εξαγοράς απαιτείται η υποβολή του σχετικού εντύπου εισφοράς και καταργείται η παρ. 3 του άρθρου 41 του ν. 4495/2017.

Επί του άρθρου 49

Το άρθρο αυτό προστίθεται σε συνέχεια της κατάργησης της παρ. 3 του άρθρου 41 του ν. 4495/2017. Με την πρώτη παράγραφο της προτεινόμενης διάταξης δίδεται η δυνατότητα αλλαγής χρήσης επί ρυμοτομούμενων ακινήτων εφόσον πληρούται η προϋπόθεση της παρέλευσης δεκαετίας και της μη συντέλεσης απαλλοτρίωσης. Στην δεύτερη παράγραφο προσδιορίζεται το σύνολο των επιτρεπτών εργασιών επί των ρυμοτομούμενων κτιρίων, ενώ σημειώνεται ότι με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας γίνεται ο καθορισμός της απαιτούμενης άδειας για τις εργασίες αυτές καθώς και των απαιτούμενων δικαιολογητικών.

Σε κάθε περίπτωση δεν επηρεάζεται το κύρος και η διαδικασία της απαλλοτρίωσης από την υλοποίηση των παραπάνω εργασιών, τη χορήγηση έγκρισης και άδειας δόμησης για την αλλαγή χρήσης σε ρυμοτομούμενα ακίνητα, κάθε άλλη μεταγενέστερη ειδική αδειοδότηση (άδεια λειτουργίας κ.τ.λ.) ούτε δύναται να αναζητηθεί αποζημίωση για αυτά.

Επί του άρθρου 50

Διευκρινίζεται ότι η προέγκριση της οικοδομικής άδειας πραγματοποιείται και όταν έχει εμφιλοχωρήσει πρόδηλο σφάλμα, ενώ σε κάθε περίπτωση εκτελούνται μετά την έκδοση της άδειας αναθεώρησης της οικοδομικής άδειας οι εργασίες που προβλέπονται στην προέγκριση της άδειας αναθεώρησης.

Επί της αρχής των άρθρων του Κεφαλαίου ΣΤ'

Με το κεφάλαιο αυτό τροποποιούνται οι ρυθμίσεις του ν. 4495/2017 σχετικά με τη μεταφορά συντελεστή δόμησης. Οι νέες διατάξεις, οι οποίες συμμορφώνονται με τη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, απλοποιούν τη διαδικασία για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης μέσω ψηφιακού συστήματος, ενώ αποκλείουν (καταργώντας τις σχετικές διατάξεις) την αξιοποίηση της μεταφοράς συντελεστή δόμησης για τη νομιμοποίηση αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων. Ορίζουν τα ακίνητα που προσφέρουν, καθώς και τα ακίνητα που δέχονται συντελεστή δόμησης, τα οποία πρέπει πάντοτε να περιλαμβάνονται σε ζώνη που έχει εγκριθεί μέσω προεδρικού διατάγματος (είτε Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή είτε ΕΣΧΑΔΑ).

Επί του άρθρου 51

Στην προτεινόμενη διάταξη περιγράφεται ο σκοπός των διατάξεων του Κεφαλαίου ΣΤ' σχετικά με την ηλεκτρονική πολεοδομική ταυτότητα και τη μεταφορά συντελεστή δόμησης.

Επί των άρθρων 52 και 53

Με την προτεινόμενη διάταξη τροποποιείται το άρθρο 64 του ν. 4495/2017, ώστε οι ορισμοί του άρθρου αυτού να ανταποκρίνονται στις προβλέψεις του Κεφαλαίου καταργώντας, μεταξύ άλλων, την έννοια της «Περιοχής Αυξημένης Περιβαλλοντικής Επιβάρυνσης» (ΠΑΕΣ), δηλαδή των περιοχών στις οποίες βρίσκονται κτίρια με σοβαρές αυθαιρεσίες, τα οποία σύμφωνα με τις παλαιότερες διατάξεις μπορούσαν να νομιμοποιηθούν. Το άρθρο 53 τροποποιεί το άρθρο 67 του ν. 4495/2017, για να εισαγάγει την έννοια της Ψηφιακής Τράπεζας Γης.

Επί του άρθρου 54

Με την προτεινόμενη διάταξη τροποποιείται το άρθρο 68 του ν. 4495/2017, ορίζοντας την έννοια της Ψηφιακής Τράπεζας Γης.

Επί των άρθρων 55 και 56

Με το άρθρο 55 τροποποιείται το άρθρο 70 του ν. 4495/2017, προσδιορίζοντας τα ακίνητα, από τα οποία μπορεί να προέλθει ο συντελεστής δόμησης. Το άρθρο 56 τροποποιεί αντίστοιχα το άρθρο 71 του ν. 4495/2017, ορίζοντας τα ακίνητα στα οποία μπορεί να μεταφερθεί ο συντελεστής.

Επί του άρθρου 57

Το άρθρο 57 τροποποιεί το άρθρο 72 του ν. 4495/2017 σε σχέση με τον καθορισμό των Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή. Σημαντικές είναι οι προσθήκες που βασίζονται στη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας (μεταξύ άλλων, ΟλΣτΕ 2366/2007), καθώς πλέον ρητώς ορίζεται ότι με τη μελέτη για την οριοθέτηση των Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή διασφαλίζεται ότι δεν αλλοιώνεται η οικιστική φυσιογνωμία της περιοχής υποδοχής, δεν απειλείται η αλλοίωση ευμενών όρων διαβίωσης που έχουν διαμορφωθεί λόγω του ισχύοντος χαμηλού συντελεστή και ότι δεν επέρχεται υπέρβαση του ορίου κορεσμού της περιοχής.

Επί των άρθρων 58, 59 και 60

Τα άρθρα 58 και 59 τροποποιούν αντίστοιχα τα άρθρα 74 και 75 του ν. 4495/2017 και περιγράφουν τη διαδικασία και τις συνέπειες της μεταφοράς συντελεστή δόμησης. Παράλληλα, με το άρθρο 60 τροποποιείται το άρθρο 76 ν. 4495/2017 που περιέχει τις δράσεις περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης.

Επί του άρθρου 61

Με το άρθρο 61 τροποποιείται το άρθρο 79 του ν. 4495/2017 που περιέχει τις μεταβατικές, τελικές και εξουσιοδοτικές διατάξεις του νόμου. Παρέχεται η νομοθετική εξουσιοδότηση για έκδοση π.δ, το οποίο θα ρυθμίζει όλες τις αναγκαίες λεπτομέρειες για τη λειτουργία της Ψηφιακής Τράπεζας Γης. Με το ίδιο διάταγμα θα εξειδικεύεται και ο τρόπος, καθώς και οι προϋποθέσεις για την καταχώριση των τίτλων μεταφοράς συντελεστή δόμησης, οι οποίοι έχουν εκδοθεί σύμφωνα με διατάξεις των νόμων που είχαν ισχύσει στο παρελθόν. Με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ορίζονται οι λεπτομέρειες για τους τίτλους μεταφοράς συντελεστή δόμησης, καθώς και για τυχόν ιδιαίτερες προϋποθέσεις που πρέπει να έχουν τα ακίνητα προσφοράς και υποδοχής συντελεστή δόμησης.

Επί της αρχής των άρθρων του Κεφαλαίου Ζ΄

Με τις διατάξεις του προτεινόμενου Κεφαλαίου Ζ' επέρχονται επιλύονται ειδικότερα ζητήματα που έχουν προκύψει από την ερμηνεία των διατάξεων περί αυθαιρέτων.

Επί του άρθρου 62

Με το άρθρο 62 αντικαθίστανται οι περ. γ και ε του άρθρου 96 του ν. 4495/2017. Ιδιαίτερη αναφορά γίνεται στην αλλαγή των διαστάσεων των εξωστών που προκαλεί υπέρβαση της επιφάνειας τους έως είκοσι τις εκατό (20%), η οποία κατατάσσεται στις αυθαίρετες μικρές παραβάσεις και περιλαμβάνει τόσο αυθαίρετους ανοικτούς εξώστες όσο και τα τμήματα αυτών, που υπέρκεινται του κοινόχρηστου χώρου της πόλης (ρυμοτομική γραμμή), υπό την προϋπόθεση ότι η προβολή τους δεν ξεπερνά το κρασπεδόρειθρο.

Επί του άρθρου 63

Με την προτεινόμενη διάταξη τροποποιούνται οι προβλέψεις των παρ. 7 και 9 του άρθρου 98 ν. 4495/2017 σχετικά με τις αυθαιρεσίες που τροποποιούν μια οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία εις βάρος των κοινοχρήστων και κοινοκτήτων χώρων της οικοδομής, καθώς και σε σχέση με αυθαιρεσίες, οι οποίες έχουν γίνει επί των κοινοχρήστων και κοινοκτήτων χώρων της οικοδομής.

Επί του άρθρου 64

Με την τροποποίηση της παρ. 8 του άρθρου 100 του ν. 4495/2017 απεξαρτάται η υπαγωγή στις διατάξεις του 4495/2017 της διαφορετικής διαμερισμάτωσης ορόφου, αντί της προβλεπόμενης στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, από την τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων.

Επί του άρθρου 65

Η προωθούμενη ρύθμιση έχει ως στόχο τη συγκεκριμενοποίηση και την αποσαφήνιση των περιπτώσεων υπαγωγής αυθαιρέτων για τα οποία εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης. Έτσι σε περιπτώσεις που δεν υφίσταται στατική εξάρτηση των δύο τμημάτων δύναται να υποβάλλεται ταυτόχρονα υπαγωγή προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης τμήματος αυτού και διατήρησης του υπολοίπου τμήματος κατά τις διατάξεις του άρθρου 97 του ν. 4495/2017, ή να υποβάλλεται υπαγωγή προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης τμήματος αυτού, κατόπιν κατεδάφισης του υπολοίπου, με έγκριση εργασιών κατεδάφισης, ή να υποβάλλεται 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 για να διατηρηθεί στο χρονικό διάστημα που προβλέπεται κατόπιν κατεδάφισης του υπολοίπου, με έγκριση εργασιών κατεδάφισης. Στις δε περιπτώσεις που υφίσταται στατική εξάρτηση των δύο τμημάτων που αποκλείει τη δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης, δύναται, είτε να υποβάλλεται δήλωση υπαγωγής του συνόλου αυτού στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 97 του ν. 4495/2017, με την καταβολή του παραβόλου που αντιστοιχεί στην επιφάνειά του και του ενιαίου ειδικού προστίμου, είτε να υποβάλλεται δήλωση υπαγωγής προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης τμήματος αυτού, κατόπιν κατεδάφισης του υπολοίπου με έγκριση εργασιών κατεδάφισης, ή και να υποβάλλεται δήλωση υπαγωγής τμήματος αυτού στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 97 του ν.

4495/2017, 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, κατόπιν κατεδάφισης του υπολοίπου με έγκριση εργασιών κατεδάφισης.

Επί του άρθρου 66

Με την προτεινόμενη ρύθμιση αντικαθίσταται η παρ. 1 του άρθρου 114 του ν. 4495/2017, το οποίο ορίζει ότι κατά παρέκκλιση του άρθρου 89 του ιδίου νόμου υπάγονται στις διατάξεις περί τακτοποίησης κτίρια και εγκαταστάσεις δημοσίου ενδιαφέροντος. Ωστόσο οι απαριθμούμενες περιπτώσεις δεν καταλαμβάνουν ακίνητα της Εταιρείας Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε (Ε.Τ.Α.Δ.) . Αντιστοίχως, προκειμένου να αποκατασταθεί το κενό αυτό τροποποιείται η περ. ζ της παρ. 1.

Επί του άρθρου 67

Όπως προκύπτει και εκ της ακολουθούμενης πρακτικής για τις αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες της περ. γ' της παρ. 1 του άρθρου 115 του ν. 4495/2017 καταβάλλεται παράβολο πεντακοσίων (500) ευρώ και δεν καταβάλλεται ειδικό πρόστιμο. Με τη ρύθμιση της προτεινόμενης παρ. 3 αποκαθίσταται το σφάλμα που είχε εμφιλοχωρήσει στη διάταξη ως προς την χρησιμοποιούμενη ορολογία παραβόλου και ειδικού προστίμου.

Επί της αρχής των άρθρων του Κεφαλαίου Η΄

Το κεφάλαιο αυτό συστηματοποιεί και τροποποιεί τις διατάξεις για τις ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις. Θέτει όρια στις διαδοχικές επανεπιβολές ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων και θεσπίζει ταχεία διαδικασία για την τροποποίηση των ρυμοτομικών σχεδίων μετά την οριστική άρση μιας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, όταν δηλαδή δεν είναι δυνατή η νέα επανεπιβολή αυτής.

Επί των άρθρων 68 και 69

Με το άρθρο 68 περιγράφεται ο σκοπός των διατάξεων του παρόντος κεφαλαίου, ενώ με το άρθρο 69 περιέρχονται αντίστοιχα οι ορισμοί που είναι απαραίτητοι για το συγκεκριμένο κεφάλαιο του νομοσχεδίου.

Επί του άρθρου 70

Το προτεινόμενο άρθρο 70 αναφέρεται στους όρους και τις προϋποθέσεις για την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης. Η επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης γίνεται μόνο υπό τον όρο της άμεσης εγγραφής σχετικού κονδυλίου στον προϋπολογισμό του Δήμου, που αντιστοιχεί στην αξία του ρυμοτομούμενου ακινήτου, όπως αυτή προκύπτει σύμφωνα με το αντικειμενικό σύστημα αξιών. Εναλλακτικά, ο οικείος Δήμος κρίνει μετά από αίτηση του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη ή και χωρίς αυτήν ότι δεν συντρέχουν ιδιαιτέρως σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι που επιβάλλουν την επανεπιβολή της απαλλοτρίωση και, κατόπιν αυτού, η απαλλοτρίωση αίρεται οριστικά και τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο.

Επί του άρθρου 71

Το άρθρο 71 περιέχει διατάξεις σχετικά με την επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης. Προβλέπει την ταχεία παρακατάθεση της αποζημίωσης υπέρ του δικαιούχου, χωρίς αυτή να αποκλείει τον διαφορετικό

προσδιορισμό της από τα πολιτικά Δικαστήρια. Επίσης, ορίζει ότι δεύτερη επανεπιβολή απαλλοτρίωσης απαγορεύεται και επαναφέρει ουσιαστικά τη χρήση των ακινήτων στους δικαιούχους, προβλέποντας ότι, εφόσον δεν μπορεί να επανεπιβληθεί απαλλοτρίωση επί ενός ακινήτου, αυτό καθίσταται οικοδομήσιμο με τους όρους δόμησης που ισχύουν για την περιοχή.

Επί των άρθρων 72 και 73

Το άρθρο 72 καταγράφει τη διαδικασία για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου μετά την απόφαση για μη επανεπιβολή ή για μερική επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης. Ακολούθως, το άρθρο 73 περιέχει ειδικές περιπτώσεις για χώρους που είτε υπάγονται σε ειδικά προστατευτικά καθεστώτα (ρέματα, αιγιαλοί, αστικά άλση), είτε έχουν ήδη αξιοποιηθεί για τη διάνοιξη οδών. Παράλληλα, επιβάλλεται στους συνεταιρισμούς που επέσπευσαν οι ίδιοι ρυμοτομικά σχέδια, η καταβολή αποζημίωσης όσων στερήθηκαν μέρος της ιδιοκτησίας τους για δημιουργία κοινόχρηστων χώρων εντός αυτών.

Επί των άρθρων 74 και 75

Το άρθρο 74 προβλέπει την κατάστρωση επιχειρησιακών σχεδίων των Δήμων, μέσω των οποίων ιεραρχούνται οι προτεραιότητες του κάθε Δήμου στις πολεοδομικές απαλλοτριώσεις. Με τον τρόπο αυτό οι Δήμοι ξεκαθαρίζουν ποιες είναι οι πολεοδομικώς σημαντικές απαλλοτριώσεις που περιέχονται στο ρυμοτομικό σχέδιο και μπορούν να λάβουν χρηματοδότηση από το Πράσινο Ταμείο, όπως ορίζεται στην παρ. 3 του άρθρου 75, το οποίο περιέχει και τις λοιπές μεταβατικές και καταργητικές διατάξεις του κεφαλαίου.

Επί της αρχής των άρθρων του Κεφαλαίου Θ'

Με τις προτεινόμενες διατάξεις του κεφαλαίου αυτού καθορίζεται ο θεσμός των πιστοποιημένων αξιολογητών χωρικών μελετών, οι οποίοι θα συνδράμουν την υπηρεσία στην αξιολόγηση των μελετών, βάσει των οποίων θα καταρτίζονται χωροταξικά πλαίσια και πολεοδομικά σχέδια. Επίσης, καθιερώνεται διαδικασία ηλεκτρονικής ανάρτησης και διαθεσιμότητας όλων των σχετικών μελετών.

Επί του άρθρου 76

Με την προτεινόμενη διάταξη επιδιώκεται η συγκρότηση Μητρώου Πιστοποιημένων Αξιολογητών Χωρικών Μελετών (ΜΑΧΜ), αναγνωρίζοντας τις ανάγκες αξιολόγησης και σύνταξης εγκριτικών πράξεων για τις υφιστάμενες χωρικές μελέτες. Με την παρούσα ρύθμιση συστήνεται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Μητρώο Πιστοποιημένων Αξιολογητών Χωρικών Μελετών – ΜΑΧΜ ή Μητρώο.

Βασική επιδίωξη της προτεινόμενης διάταξης αποτελεί η ρύθμιση όλων των διαδικασιών και υπηρεσιών που σχετίζονται με την αξιολόγηση μελετών και τη σύνταξη σχεδίων αποφάσεων που άπτονται του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού. Ενδεικτικά οι Αξιολογητές παρέχουν συνδρομή ως προς την αξιολόγηση των μελετών και την σύνταξη εγκριτικών πράξεων, τις αναφερόμενες μελέτες στο ν. 4447/2016, τις μελέτες των Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ) του άρθρου 24 του ν. 2508/1997 (Α' 124), με χρήση πρώτης ή δεύτερης κατοικίας, τις μελέτες Περιοχών Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (ΠΠΑΙΠ), τις μελέτες Ειδικών Περιοχών Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (ΕΠΠΑΙΠ), τις

μελέτες Περιοχών Ειδικών Σχεδίων Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης (ΕΣΠΕΡΑΑ) των άρθρων 1, 7 και 16 του ν. 4280/2014 (Α' 159), και γενικότερα σε κάθε είδους υποστηρικτικές χωρικές μελέτες. Το προτεινόμενο Μητρώο αποτελείται από Πιστοποιημένους Αξιολογητές, ενώ προωθεί τις αντίστοιχες διοικητικές διαδικασίες, τον έλεγχο των χωρικών μελετών και τη διαβούλευση αυτών.

Επί του άρθρου 77

Με την παρούσα διάταξη επιδιώκεται η κατάρτιση Ηλεκτρονικού Μητρώου Χωρικών Μελετών (ΗΜΧΜ) στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Στο Μητρώο αυτό καταχωρίζονται, οι ενέργειες και πληροφορίες για τις υπό εκπόνηση ή οριστικά παραλαμβανόμενες και εγκεκριμένες χωρικές μελέτες, καθώς και οι υποστηρικτικές μελέτες αυτών, σε όλα τα στάδια για την έκδοση ή τροποποίηση πλαισίου ή σχεδίου, σε οποιοδήποτε επίπεδο χωροταξικού ή πολεοδομικού σχεδιασμού. Η καταχώριση των δεδομένων, γίνεται από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Τα ανωτέρω τυγχάνουν πλήρως συμβατά και αλληλεπιδρώντα με τον Ενιαίο Ψηφιακό Χάρτη, και με μητρώα άλλων δημοσίων αρχών, ιδίως δε με το πληροφοριακό σύστημα της ΔΙΑΥΓΕΙΑΣ και της Εθνικής Υποδομής Γεωχωρικών Πληροφοριών. Οι προβλεπόμενες προδιαγραφές του ΗΜΧΜ διασφαλίζουν αφενός την εγκυρότητα, πληρότητα, διαθεσιμότητα και ακρίβεια των περιεχομένων του, την ασφαλή υποβολή των δεδομένων μέσω του διαδικτύου, την απαγόρευση διαγραφή των περιεχομένων του, την εύκολη αναζήτηση μέσω μεταδεδομένων. Όλα αυτά το καθιστούν ένα άρτιο και λειτουργικό εργαλείο που συμβάλλει στην ομοιογενοποίηση των πολεοδομικών όρων δόμησης και χρήσεων γης, όπως αυτές απορρέουν από τις εκάστοτε χωρικές μελέτες. Στα ανωτέρω δεδομένα επιδιώκεται η άμεση και ανεμπόδιστη πρόσβαση από τους ιδιώτες ιδιοκτήτες, ήτοι από το κοινό που θα έχει δικαίωμα πρόσβασης στο Μητρώο προς ενημέρωση, καθώς και η μεταφόρτωση δεδομένων και η συμμετοχή στη διαβούλευση. Η πρόσβαση αυτή επιτυγχάνεται χωρίς τη χρήση ειδικής ηλεκτρονικής άδειας. 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, θα διακινούνται αποκλειστικά μέσω του ΗΜΧΜ. Η δημόσια διαβούλευση, στις περιπτώσεις όπου απαιτείται, θα διεξάγεται επίσης μέσω του ΗΜΧΜ.

Επί του άρθρου 78

Με την προτεινόμενη διάταξη καθορίζεται η αναγκαιότητα ηλεκτρονικής ανάρτησης και καταχώρισης της χωρικής μελέτης ή της έκδοσης της απόφασης ανανέωσής της ή την παράταση ισχύος της ή την τροποποίησή της, σε ειδικό διαδικτυακό τόπο, εντός της αποκλειστικής προθεσμίας του ενός μηνός από την σχετική έγκριση. Μέσω της ανάρτησης των χωρικών σχεδίων στο διαδίκτυο και σε συγκεκριμένο διαδικτυακό τόπο καθίσταται η πρόσβαση του κάθε ενδιαφερομένου άμεση και ανεμπόδιστη. Επιπροσθέτως, διασφαλίζεται η απλοποιημένη, άρτια και ευέλικτη διαχείριση της εκάστοτε χωρικής μελέτης, με αποτέλεσμα τα πολεοδομικά δεδομένα να καθίστανται δημόσια και προσιτά από κάθε ενδιαφερόμενο. .

Επί του άρθρου 79

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

καθορίζονται οι λεπτομέρειες για τις επιμέρους κατηγορίες του Μητρώου Πιστοποιημένων Αξιολογητών, συγκροτείται Επιτροπή για την γνωμοδότηση χορήγησης ή αφαίρεσης της πιστοποίησης των Αξιολογητών, καθορίζεται η διαδικασία ανάθεσης εντολής προς αξιολόγηση, καθώς και ποιες ιδιότητες ορίζονται ως ασυμβίβαστες με το έργο των Αξιολογητών, καθώς και ο τρόπος προσδιορισμού και το ύψος της αμοιβής τους. Επίσης, προσδιορίζεται 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, καθώς και οι παραβάσεις των Αξιολογητών, οι αντίστοιχες διοικητικές κυρώσεις, τα όργανα, η σχετική διαδικασία, οι διοικητικές προσφυγές κατά των κυρώσεων, οι προθεσμίες άσκησής τους και κάθε άλλο σχετικό θέμα. Τέλος προσδιορίζεται η διαδικασία και τα δικαιολογητικά για την είσπραξη της αμοιβής του Αξιολογητή. Παράλληλα, προσδιορίζονται 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, τα οποία καθορίζονται με απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Ψηφιακής Διακυβέρνησης.

Επί του άρθρου 80

Με την προτεινόμενη διάταξη τροποποιείται το πεδίο εφαρμογής για τις εκτός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχές και για τους νομίμως υφιστάμενους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, προκειμένου να συμπληρωθούν επιπλέον διατάξεις, καθώς και να εναρμονιστεί με τις αλλαγές που έγιναν στις διατάξεις των υπόλοιπων άρθρων.

Η τροποποίηση της παρ. 5 του ν. 4067/2012 πραγματοποείται με στόχο την αποσαφήνιση των περιπτώσεων που κατισχύουν του νόμου αυτού οι ειδικές διατάξεις. Η τροποποίηση γίνεται στο πνεύμα της Εγκυκλίου 2/13 (α.π.28271/2/13). Ειδικότερα ορίζεται ότι σε περιπτώσεις που με πράξεις τη Διοίκησης (όπως αποφάσεις Περιφερειάρχη, πράξεις Δημοτικού Συμβουλίου) ορίζονται δυσμενέστερα πολεοδομικά μεγέθη, οι πράξεις αυτές κατισχύουν του ν. 4067/2017 κατά παρέκκλιση της γενικής εξαίρεσης όπου ο ν. 4067/2012 κατισχύει αυτών των πράξεων.

Επί της αρχής των άρθρων του Κεφαλαίου Ι΄

Με τις προτεινόμενες διατάξεις του Κεφαλαίου Ι’ επέρχονται πολλές διορθωτικές τροποποιήσεις στον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό με σκοπό αφενός την επίλυση προβλημάτων που είχαν προκύψει κατά την εφαρμογή του και αφετέρου την προσαρμογή του στο αίτημα για καθολική προσβασιμότητα στα κτίρια.

Επί του άρθρου 81

Με την προτεινόμενη ρύθμιση τροποποιούνται οι ορισμοί του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, προκειμένου να συγκεκριμενοποιηθούν και να αντιμετωπιστούν προβλήματα διερμηνειών που έχουν ανακύψει.

Ειδικότερα:

α) Τροποποιούνται ορισμοί με παρεμφερή εννοιολογική περιγραφή ώστε να καθίσταται σαφής η διαφοροποίηση μεταξύ τους (όπως αυτοί της πέργκολας, του στεγάστρου και του προστεγάσματος).

β) Τροποποιούνται ορισμοί με την προσθήκη λεπτομερούς περιγραφής των χαρακτηριστικών τους,

ώστε να μην προκύπτουν προβλήματα εφαρμογής τους ή και δίδονται νέοι ορισμοί (όπως αυτοί του ακάλυπτου χώρου, του εσωτερικού εξώστη, των όψεων του κτιρίου, του πεζοδρόμου και της σοφίτας).
γ) Προστίθενται νέοι ορισμοί (όπως αυτοί της απομείωσης καθ΄΄ ύψος, του δώματος και του υπαίθριου χώρου).

Επί του άρθρου 82
Με την εν λόγω προτεινόμενη διάταξη διευκρινίζεται η εφαρμογή της παρ. 3 του άρθρου 5 του ν. 4067/2012 για τις περιπτώσεις χορηγημένων παρεκκλίσεων από τους όρους δόμησης. Ειδικότερα, ορίζεται ότι αυτές δεν συμπεριλαμβάνονται στις επιτρεπόμενες αλλαγές χρήσεις, καθώς προκειμένου να διατηρηθούν, δύνανται να επανεξετασθούν σύμφωνα με το εκάστοτε ισχύον νομοθετικό πλαίσιο και τις διαδικασίες που αυτό προβλέπει. Με την παρ. 2 τροποποιείται η παρ. 9 του άρθρου 7 του ν. 4067/2012 και απαλείφεται η φράση «χωρίς υπαιτιότητα του αιτούντος», καθώς η πρόβλεψη αυτή έχει δημιουργήσει προβληματισμό κατά την εφαρμογή της συγκεκριμένης διάταξης, ιδίως σε περιπτώσεις που ο αιτών και ο ιδιοκτήτης κατά την περίοδο που υφίσταντο δυνατότητα απόκτησης προσώπου επί εγκεκριμένης οδού δεν ταυτίζονται.

Επί του άρθρου 83
Με την προτεινόμενη τροποποίηση του πρώτου εδάφιου της παρ. 1 του άρθρου 10 του ν. 4067/2012 διευκρινίζεται ότι το κριτήριο για πληθυσμό μεγαλύτερο των 25.000 κατοίκων αφορά τις περιπτώσεις των Δήμων των περ. α και β.
Με την τροποποίηση της περ. δ της παρ. 1, δίνεται κίνητρο για δυνατότητα προσαύξησης του επιτρεπόμενου ύψους κατά ένα (1) μέτρο, και για τις περιοχές που αυτό ορίζεται από ειδικές πολεοδομικές διατάξεις. Προβλέπεται δε εξαίρεση για τις περιπτώσεις περιοχών έχουν υπαχθεί σε καθεστώς ειδικής προστασίας 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.
Επιπροσθέτως, με την τροποποίηση της παρ. 2 του ιδίου άρθρου διευκρινίζεται ότι στις περιπτώσεις απόδοσης στην κοινή δημόσια χρήση, το απομειούμενο οικόπεδο θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής, ώστε μελλοντικά να μπορεί να οικοδομηθεί και να είναι δυνατή η έκδοση οποιασδήποτε διοικητικής πράξης.

Επί του άρθρου 84
Με την προτεινόμενη διάταξη δίνεται το κίνητρο ποσοστιαίας αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου αντίστοιχης με το 25% του εμβαδού των αποσυρόμενων ορόφων 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 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 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.
Το σημαντικό όφελος του πολιτιστικού περιβάλλοντος (όπως η αποκατάσταση της θέας προς σημαντικά μνημεία, η μείωση 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), είναι κριτήριο το οποίο λαμβάνεται υπόψη.

Επί του άρθρου 85
Με την προωθούμενη ρύθμιση τροποποιούνται περιπτώσεις της παρ. 6 του άρθρου 11 του ν. 4067/2012, δηλαδή τροποποιούνται οι περιπτώσεις που δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης: γ, δ, η, θ, ι, ια, ιστ, ιθ, κα, κβ και κζ. Ειδικότερα, τροποποιούνται οι περιπτώσεις που αφορούν μη προσβάσιμες επιφάνειες, προκειμένου να επιλυθούν ερμηνευτικά ζητήματα, ιδίως για την επιφάνεια των υποχρεωτικών, σύμφωνα με τον κτιριοδομικό κανονισμό, κοινόχρηστων κλιμακοστασίων, την επιφάνεια κατακόρυφων φρεατίων, τους υπόγειους ορόφους και τις επεκτάσεις αυτών για την εξυπηρέτηση χώρων στάθμευσης, ανεξαρτήτως κτιρίων, καθώς και τις απαραίτητες μηχανολογικές εγκαταστάσεις, καθώς και τους υπογείους ορόφους προοριζόμενος για βοηθητικές χρήσεις.

Επί του άρθρου 86
Με την προωθούμενη διάταξη τροποποιούνται διατάξεις του άρθρου 14 του ν. 4067/2012, ώστε να επιλυθούν επιμέρους ζητήματα που έχουν ανακύψει κατά την έως τώρα εφαρμογή του νόμου, στο πλαίσιο του συγκερασμού των διαφορετικών αντιμετωπίσεων του δομημένου περιβάλλοντος, αφενός μεταξύ της προ του 1985 νομοθεσίας, που βασιζόταν στα συστήματα δόμησης και αφετέρου της φιλοσοφίας του ν.1577/85, που βασιζόταν στην ελεύθερη τοποθέτηση.

Επί του άρθρου 87
Με την προτεινόμενη διάταξη αντικαθίσταται η παρ. 8 του άρθρου 15 του ν. 4067/2012, προκειμένου να διευκρινιστεί ότι η αναφορά σε υπέρβαση του ύψους, εν τοις πράγμασι αφορά προσαύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους, ενώ παράλληλα βελτιώνεται η ομαδοποίηση των διατάξεων.

Επί του άρθρου 88
Με την προτεινόμενη τροποποίηση της περ. Β της παρ. 1 του άρθρου 16 του ν. 4067/2012, ορίζεται ότι τα λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις των κτιρίων, δύναται να υπερβαίνουν τα επιτρεπόμενα όρια, ως προς το μέγιστο πλάτος, την απόσταση από τα όρια οικοπέδου και το ελάχιστο ύψος, σε περίπτωση που εξέχουν της ρυμοτομικής γραμμής, εφόσον εξυπηρετούν λειτουργικούς ή αισθητικούς σκοπούς, μετά από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

Επί του άρθρου 89
Η προτεινόμενη προσθήκη της περ. α της παρ. 2 του άρθρου 19 του ν. 4067/2012 είναι επιβεβλημένη,

ώστε να υφίσταται αντιστοιχία με το άρθρο 15 του ν. 4067/2012 και να αποφευχθεί η οποιαδήποτε καταστρατήγηση. Ακολούθως, η προσθήκη της παρ. 3 αφορά τα ηχοπετάσματα σε υφιστάμενα κτίρια που έχουν πρόβλημα θορύβου από μεγάλες κλιματιστικές μονάδες.

Επί του άρθρου 90

Με την προτεινόμενη ρύθμιση, αντικαθίσταται η παρ. 4 του άρθρου 20 του ν. 4067/2012 και ορίζεται ότι εκτός της ρυμοτομικής γραμμής απαγορεύεται οποιασδήποτε μορφής κατασκευή, υπό συγκεκριμένων επιφυλάξεων. Ωστόσο για λόγους διασφάλισης της προσβασιμότητα ΑμεΑ και εμποδιζόμενων ατόμων, δίδεται η δυνατότητα, μετά από αιτιολογημένη έγκριση της οικείας Περιφερειακής Επιτροπής Προσβασιμότητας, που εκδίδεται μετά από τη σύμφωνη γνώμη του οικείου Δήμου, τοποθέτησης κινητών ή προσωρινών κατασκευών, κατά παρέκκλιση της απαγόρευσης του προηγούμενου εδαφίου. Επιπροσθέτως, διευκρινίζεται ότι στις απαγορεύσεις ανήκουν οι χειρολισθήρες που προεξέχουν των όψεων των κτιρίων πλέον των 15 εκ.

Επί του άρθρου 91

Με την προτεινόμενη προσθήκη, εισάγεται η επιφύλαξη του άρθρου 14 του ν. 4067/2012, προκειμένου να εξετάζονται τα όμορα κτίρια, αλλά και για την εφαρμογή του εννιάμετρου στις υφιστάμενες ιδιοκτησίες. Επίσης, διορθώνεται η λανθασμένη αναφορά του ν. 4067/2012 στο άρθρο 20 αντί του άρθρου 19.

Επί του άρθρου 92

Με την προτεινόμενη διάταξη, διορθώνεται η παρ. 1 του άρθρου 25 του ν. 4067/2012 προκειμένου να δίνεται η δυνατότητα εγκατάστασης συστημάτων εξοικονόμησης ενέργειας ή μονάδων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ) ή συστημάτων ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, είτε συνδυαστικά, είτε μόνα τους, με στόχο την επίτευξη της ενεργειακής κατηγορίας Α+.

Επί του άρθρου 93

Με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις επιδιώκεται η εξασφάλιση της προσβασιμότητας στα κτίρια, η οποία αποτελεί θεμελιώδες ανθρώπινο δικαίωμα, καθώς και υποχρέωση της χώρας και αφορά καταρχάς τα ΑμεΑ και τα εμποδιζόμενα άτομα, ταυτόχρονα όμως και εν δυνάμει το σύνολο του πληθυσμού. Μετά την κύρωση της Σύμβασης των Ηνωμένων Εθνών για τα Δικαιώματα των Ατόμων με Αναπηρίες (ν. 4074/2012, Α’ 88), θεσμοθετείται η δικαιωματική προσέγγιση της αναπηρίας, ενώ με την ψήφιση από το Ελληνικό Κοινοβούλιο του (Α΄ 137), τίθενται οι κατευθυντήριες διατάξεις υλοποίησης της Σύμβασης. Συγκεκριμένα με την προτεινόμενη τροποποίηση του άρθρου 26 του ν. 4067/2012προβλέπεται ότι σε κάθε κτίριο ή δομική εγκατάσταση πρέπει να εξασφαλίζεται η προσβασιμότητα αυτού σε όλους χωρίς να τίθενται φραγμοί σε κανέναν.

Πραγματοποιείται αναμόρφωση του νομοθετικού πλαισίου σχετικά με την προσβασιμότητα των κτιρίων, έχοντας ως στόχο την Προσβασιμότητα χωρίς φραγμούς για τα ΑμεΑ και τα εμποδιζόμενα άτομα, όπως επισημαίνεται με σχετική προσθήκη στο τέλος της παρ. 1 του άρθρου 26 του ν. 4067/2012 ενώ παράλληλα λαμβάνεται υπόψη η ρεαλιστική δυνατότητα εφαρμογής των επιταγών του νομοθετικού πλαισίου. Αναμορφώνονται οι εξαιρέσεις από την υποχρέωση προσαρμογών. Ειδικότερα η εξαίρεση των κτιρίων που έχουν μοναδική πρόσβαση σε δρόμο με βαθμίδες τροποποιείται ούτως

ώστε να αφορά τις διαμορφώσεις που σχετίζονται μόνο με τη διασφάλιση φυσικής πρόσβασης χρήστη αναπηρικού αμαξιδίου. Επιπρόσθετα παρέχεται εξαίρεση για λόγους δυσανάλογης οικονομικής επιβάρυνσης μόνο σε ορισμένες κατηγροίες κτιρίων υπό την προϋπόθεση επανεξέτασης της οικονομικής κατάστασης ανά τριετία, αλλά και την επιβολή εφαρμογής μέτρων εναλλακτικής εξυπηρέτησης των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων, όπως αυτά θα προσδιορίζονται από την Περιφερειακή Επιτροπή.

Επί του άρθρου 94

Με την προτεινόμενη τροποποίηση της παρ. 2 του άρθρου 27 του ν. 4067/2012 ορίζεται ως βασικό στοιχείο για την εξασφάλιση της προσβασιμότητας σε ένα κτίριο, η δυνατότητα «κάθετης» μετακίνησης των χρηστών του, δηλαδή η πρόσβαση καταρχάς στο ισόγειο και εν συνεχεία στους ορόφους αυτού. Γενικότερα οποιαδήποτε επέμβαση σε ένα κτίριο απαιτεί την σύμφωνη γνώμη των συνιδιοκτητών. Ωστόσο, λόγω της σοβαρότητας του θέματος και της υποχρεωτικότητας αυτού, στις μεν κατηγορίες των κτιρίων όπου η υποχρεωτικότητα στην προσαρμογή δεν μπορεί να τύχει καμίας εξαίρεσης ή απαλλαγής, δίνεται η δυνατότητα στους υπόχρεους να προβούν σε όλες τις νόμιμες ενέργειες για την κατασκευή των απαραίτητων στοιχείων (όπως ανελκυστήρων, αναβατορίων), χωρίς να χρειάζεται να εξασφαλίσουν την συναίνεση της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών (η οποία είναι γενικότερα απαιτητή για οποιαδήποτε άλλη επέμβαση). Στις δε κατηγορίες των κτιρίων που η προσαρμογή δεν καθίσταται υποχρεωτική η παράκαμψη της ανωτέρω συναίνεσης μπορεί να γίνει μόνο μόνο κατόπιν σχετικής αιτιολογημένης γνωμοδότησης της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας. Σε πολλές περιπτώσεις είναι αδύνατη η αλλαγή του υφιστάμενου ανελκυστήρα ή η κατασκευή καινούργιου και η μόνη λύση είναι η τοποθέτηση αναβατορίου. Μέχρι σήμερα τα αναβατόρια δεν καλύπτονται ως προς τα χαρακτηριστικά τους, την τοποθέτηση τους και την κατασκευή τους από συγκεκριμένη νομοθεσία. Για τον σκοπό αυτό η παρούσα διάταξη θεσμοθετεί την σύνταξη απαραίτητης μελέτης και των σχετικών διαδικασιών αδειοδότησης.

Επίσης, προστίθενται παρ. 6, 7 και 8 στο άρθρο 27 του ν.4067/2012. Με την παρ. 6 ορίζεται η διαδικασία παρεκκλίσεων σε ειδικά κτίρια ως προς το ύψος και την κατασκευή περισσοτέρων του ενός υπογείων. Με την παρ. 7, υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις, προβλέπεται παρέκκλιση από τους όρους δόμησης για αλλαγή χρήσης κτιρίων που αφορούν τουριστικά καταλύματα. Με την παρ. 8 ορίζεται υπό προϋποθέσεις παρέκκλιση από το επιτρεπτό της υποβάθμισης της διαμορφωμένης στάθμης του ακαλύπτου χώρου του αίθριου στο εσωτερικό του κτιρίου, έως τη στάθμη του δαπέδου του πρώτου υπογείου.

Επί του άρθρου 95

Με τις προτεινόμενες προσθήκες των παρ. 6 έως 9 του άρθρου 28 του ν. 4067/2012, εισάγονται εξουσιοδοτικές διατάξεις αναφορικά με τη ρύθμιση θεμάτων κτιριοδομικού περιεχομένου, την επιβολή περιορισμών και απαγορεύσεων ως προς τη χρήση δομικών υλικών και δομικών στοιχείων για λόγους αισθητικής, εθνικής οικονομίας, ασφάλειας και προσαρμογής στο περιβάλλον, ενεργητικής πυροπροστασίας, ενώ γίνεται ιδιαίτερη αναφορά στο Τεύχος Οδηγιών στο πλαίσιο της εξειδίκευσης 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 ν. 4067/2012.

Επί του άρθρου 96
Με την προτεινόμενη ρύθμιση ορίζεται μεταβατική διάταξη δυνάμει της οποίας οι διατάξεις 85 και 87 του παρόντος νόμου θα εφαρμόζονται σε κτίρια εντός περιοχών για τις οποίες θα υφίσταται τοπικό ή ειδικό πολεοδομικό σχέδιο που θα εγκριθεί ή θα τροποποιηθεί με βάση στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων, η οποία θα ολοκληρωθεί μετά την έναρξη ισχύος του προτεινόμενου νομοσχεδίου.

Επί της αρχής των άρθρων του Κεφαλαίου ΙΑ΄
Με το κεφάλαιο αυτό προστίθενται διατάξεις που αφορούν τα εμποδιζόμενα άτομα - άτομα με αναπηρία, πέραν των όσων έχουν προστίθενται στον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό.

Ειδικότερα:
Επί των άρθρων 97 και 98
Με τα προτεινόμενα άρθρα 97 και 98 τροποποιείται η σύνθεση των Περιφερειακών Επιτροπών και της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας που προβλέπονται, αντιστοίχως, στα άρθρα 18 και 19 του ν. 4495/2017.

Επί του άρθρου 99
Με το προτεινόμενο άρθρο 99 τροποποιείται το άρθρο 54 του ν. 4497/2017, ώστε στο φάκελο για την ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου να συμπεριλαμβάνεται και μελέτη προσβασιμότητας ΑμεΑ και εμποδιζομένων ατόμων.

Επί των άρθρων 100 και 101
Με το προτεινόμενο άρθρο 100 τροποποιείται η παρ. 1 του άρθρου 89 του ν. 4495/2017 και ορίζεται ότι αποκλείονται από την τακτοποίηση αυθαίρετες κατασκευές, οι οποίες χαρακτηρίζονται αυθαίρετες ως προς τη χρήση, επειδή δεν έχουν κάνει τις απαραίτητες διαμορφώσεις για τα εμποδιζόμενα άτομα. Ακολούθως με το άρθρο 101 προβλέπονται διευκολύνσεις και ελαφρύνσεις στο ενιαίο ειδικό πρόστιμο του ν. 4495/2017 σε ειδικές ομάδες πληθυσμών, με έμφαση στα ΑμεΑ.

Επί της αρχής των άρθρων του Κεφαλαίου Ι΄
Τα προτεινόμενα άρθρα ρυθμίζουν ζητήματα συναφή με τους σκοπούς του νομοσχεδίου, τα οποία δεν εντάσσονται στα επιμέρους κεφάλαιά του.

Επί του άρθρου 102
Με προτεινόμενο άρθρο 102 διευρύνονται οι στόχοι του σχεδιασμού για τον παράκτιο χώρο της Αττικής, με στόχο την εγκαθίδρυση ενός ολοκληρωμένου σχεδιασμού διαχείρισης των παράκτιων ζωνών, βάσει ευρωπαϊκών και διεθνών κατευθύνσεων.

Επί του άρθρου 103
Με το προτεινόμενο άρθρο 103 ορίζεται το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος δεξαμενών καλλιέργειας υδρόβιων οργανισμών, ανά πλειάδα ειδικότερων περιπτώσεων και υπό συγκεκριμένες πάντα

προϋποθέσεις.

Επί του άρθρου 104

Με το προτεινόμενο άρθρο 104 θεσπίζεται Εθνικό Μητρώο Θεσμικών Χωρικών Δεδομένων. Πρόκειται για ψηφιακό μητρώο, το οποίο τελεί σε διασύνδεση με τον Ενιαίο Ψηφιακό Χάρτη και το οποίο περιέχει τις βασικές πληροφορίες πολεοδομικού και χωροταξικού χαρακτήρα.

Επί του άρθρου 105

Με την προτεινόμενη διάταξη επιτρέπεται η αναγκαστική απαλλοτρίωση ορόφων κτιρίων. Σκοπός της διάταξης είναι να επιτρέψει στην Πολιτεία, αποζημιώνοντας τους δικαιούχους, να μειώνει για αισθητικούς λόγους ή λόγους ανάδειξης της πολιτιστικής κληρονομιάς το ύψος κτιρίων. Προκειμένου να κηρυχθεί η απαλλοτρίωση διασφαλίζεται ότι αυτή είναι τεχνικώς εφικτή, ενώ συνεκτιμάται η συνολική μείωση της αξίας του ακινήτου, προκειμένου η αποζημίωση προς όλους τους ιδιοκτήτες να είναι πλήρης.

Επί του άρθρου 106

Με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις του άρθρου 106 αυξάνονται τα πρόστιμα για καθυστερημένες δηλώσεις ακινήτων στο Κτηματολόγιο, αναθέτοντας στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας την έκδοση υπουργικής απόφασης που θα ορίζει τον ειδικότερο τρόπο υπολογισμού του προστίμου. Την ίδια στιγμή, ο νόμος ήδη ορίζει μια βάση υπολογισμού του προστίμου, ανάλογη με την αξία του ακινήτου, που κυμαίνεται από 300 έως 2.000 ευρώ, η οποία θα προσαυξάνεται με συντελεστή ανάλογα με την καθυστέρηση στη δήλωση του δικαιώματος.

Επί του άρθρου 107

Με το άρθρο 107 παρέχεται ο ορισμός του ιδιαιτέρως αναβαθμισμένου και του αναβαθμισμένου τουριστικού καταλύματος με βάση πολεοδομικά κριτήρια. Παράλληλα, υιοθετούνται τα πολεοδομικά κριτήρια που σήμερα λαμβάνονται υπόψη για την απονομή αστεριών στα τουριστικά καταλύματα, προκειμένου βάσει αυτών να παρέχονται και πολεοδομικής φύσεως προνόμια (όπως αρτιότητα με πρόσωπο σε δημοτικές οδούς τύπου Β ή αυξημένος συντελεστής δόμησης).