

airetos.gr	Κατ' άρθρο ανάλυση αξιολογούμενης ρύθμισης	
14.	Σύνοψη στόχων κάθε άρθρου	
	1	Καταγράφει τον σκοπό του Κεφαλαίου Α'.
	2	Παραθέτει τους ορισμούς των σημαντικότερων εννοιών που σχετίζονται με τον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό. Οι ορισμοί είναι εμπλουτισμένοι με τα διδάγματα της θεωρίας και τα πορίσματα της νομολογίας και διευκρινίζουν την ιεράρχηση μεταξύ των διαφόρων επιπέδων χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, καθώς και τους τρόπους αλληλεπίδρασης μεταξύ αυτών. Για πρώτη φορά παρέχεται νομοθετικά η έννοια όρων όπως κατεύθυνση, ρύθμιση, εξειδίκευση, συμπλήρωση μιας ρύθμισης, ενώ διασαφηνίζεται η έννοια της ανάδρασης.
	3	Προσδιορίζει την έννοια της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής, τα όργανα και η διαδικασία για τη χάραξή της.
	4	Επιδιώκει την αναδιοργάνωση του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας με μεγαλύτερη αντιπροσωπευτικότητα στη σύνθεσή του.
	5	Καθιερώνει το Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, ως βασικό όργανο για τη διαδικασία επίλυσης συγκρούσεων μεταξύ χωροταξικών εργαλείων όλων των επιπέδων. Το Συμβούλιο αυτό έχει αμιγώς γνωμοδοτικές αρμοδιότητες, οι γνωμοδοτήσεις του όμως είναι πολύ σημαντικές για την περίπτωση, κατά την οποία απαιτηθεί η τροποποίηση ενός ειδικού ή περιφερειακού χωροταξικού πλαισίου, προκειμένου ν' αρθούν οι ασάφειές του ή οι αντιφάσεις του με άλλα χωροταξικά πλαίσια. Επίσης, γνωμοδοτεί για τη χωροθέτηση ειδικών εργαλείων σχεδιασμού.
	6	Αντικαθιστά τον τίτλο του Κεφαλαίου Β' του ν. 4447/2016.
	7	Βελτιώνει τις ρυθμίσεις για τα ειδικά χωροταξικά πλαίσια σε σχέση με την έγκριση, τη νομική δεσμευτικότητα, την αναθεώρηση και την τροποποίησή τους. Προβλέπεται ότι η αναθεώρησή τους δεν είναι δυνατή πριν από την πάροδο πενταετίας από την έγκρισή τους (και οι εκθέσεις αξιολόγησής τους συντάσσονται ανά πενταετία), προκειμένου να υπάρχει σταθερότητα στο νομικό πλαίσιο και να αποφεύγονται εκπλήξεις και αιφνιδιασμοί. Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται η τροποποίησή τους

		πριν την πάροδο της πενταετίας, κυρίως για λόγους προσαρμογής σε νέα δεδομένα, πορίσματα των εκθέσεων αξιολόγησης ή για την ενσωμάτωση προτάσεων μέσω της ανάδρασης. Η τροποποίησή τους γίνεται κατόπιν Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης, εκτός εάν οι επερχόμενες αλλαγές είναι ήσσονος σημασίας, όπως προβλέπεται και στην Οδηγία (ΕΕ) 2001/42.
	<b>8</b>	Βελτιώνει τις ρυθμίσεις για τα περιφερειακά χωροταξικά πλαίσια σε σχέση με την έγκριση, τη νομική δεσμευτικότητα, την αναθεώρηση και την τροποποίησή τους. Προβλέπεται ότι η αναθεώρησή τους δεν είναι δυνατή πριν από την πάροδο πενταετίας από την έγκρισή τους (και οι εκθέσεις αξιολόγησής τους συντάσσονται ανά πενταετία), προκειμένου να υπάρχει σταθερότητα στο νομικό πλαίσιο και να αποφεύγονται εκπλήξεις και αιφνιδιασμοί. Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται η τροποποίησή τους πριν την πάροδο της πενταετίας, κυρίως για λόγους προσαρμογής σε νέα δεδομένα, πορίσματα των εκθέσεων αξιολόγησης ή για την ενσωμάτωση προτάσεων μέσω της ανάδρασης. Η τροποποίησή τους γίνεται κατόπιν Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης, εκτός εάν οι επερχόμενες αλλαγές είναι ήσσονος σημασίας, όπως προβλέπεται και στην Οδηγία (ΕΕ) 2001/42 (L 197).
	<b>9</b>	Αντικαθιστά τον τίτλο του Κεφαλαίου Γ' του ν. 4447/2016.
	<b>10</b>	Βελτιώνει τις ρυθμίσεις για τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια σε σχέση με την έγκριση, τη νομική δεσμευτικότητα, την αναθεώρηση και την τροποποίησή τους. Ορίζεται το πεδίο εφαρμογής τους, αλλά και τα ζητήματα που ρυθμίζονται με αυτά. Προσδιορίζονται τα είδη περιοχών που καθορίζονται με τα τοπικά πολεοδομικά σχέδια. Διασαφηνίζεται η σχέση των τοπικών πολεοδομικών εργαλείων με ειδικά εργαλεία σχεδιασμού (ιδίως ΕΣΧΑΣΕ, ΕΣΧΑΔΑ, Επιχειρηματικά Πάρκα). Σημαντική είναι η πρόβλεψη για την ισχύ των ρυθμίσεων των τοπικών πολεοδομικών σχεδίων, ιδίως ως προς τις επιτρεπόμενες χρήσεις, η οποία με τη νέα ρύθμιση (της παρ. 5) έχει αμεσότητα, ακόμη και σε σχέση με χρήσεις που ήσαν μέχρι τότε καθορισμένες από εργαλείο πολεοδομικού σχεδιασμού δεύτερου επιπέδου (πολεοδομική μελέτη). Διατηρείται η πρόβλεψη για τη δυνατότητα αναστολής των οικοδομικών αδειών. Η ρύθμιση επίσης προβλέπει τη διαδικασία αναθεώρησης και τροποποίησης των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων με άξονα τη σταθερότητα των ρυθμίσεων, καθώς καθιερώνεται ότι δεν επιτρέπεται η αναθεώρησή τους πριν από την πάροδο πενταετίας από την έγκρισή τους, ενώ οι τροποποιήσεις που μπορούν να επέλθουν εν τω μεταξύ σχετίζονται με την προσαρμογή των ρυθμίσεων του σχεδίου σε δεδομένα που κατέστησαν διαθέσιμα μετά την κατάρτισή του. Συναφής είναι και η καθιέρωση της δυνατότητας να αναθεωρείται ένα τοπικό πολεοδομικό σχέδιο δέκα (10) έτη

		μετά την ανάθεση της μελέτης για την εκπόνησή του, καθώς κατά τεκμήριο η μελέτη αυτή θα έχει καταστεί, μετά την πάροδο της δεκαετίας, ανεπίκαιρη. Διευκρινίζεται ακόμη, σε σχέση με την ισχύουσα ρύθμιση, ότι ένα Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο μπορεί να οριοθετεί και οικισμούς προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων στις δημοτικές ενότητες που καλύπτει.
	<b>11</b>	Βελτιώνει τις ρυθμίσεις για τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια σε σχέση με την έγκριση, τη νομική δεσμευτικότητα, την αναθεώρηση και την τροποποίησή τους, καθώς και τη σχέση τους με τα τοπικά πολεοδομικά σχέδια. Περιγράφεται η δυνητική διαδικασία για την πρόεγκρισή τους. Ορίζεται με σαφήνεια η σχέση των ειδικών πολεοδομικών σχεδίων με τα τοπικά πολεοδομικά σχέδια, τα οποία μπορούν να τροποποιούν (χωρίς να απαιτείται να τηρηθεί η προθεσμία για την αναθεώρηση των τοπικών πολεοδομικών σχεδίων), ρύθμιση που συνάδει με τον ειδικό, αναπτυξιακό χαρακτήρα τους. Αντιστρόφως, μόνο κατ' εξαίρεση, μπορεί ένα Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο να τροποποιείται από Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο. Τέλος, επαναλαμβάνεται η ισχύουσα ρύθμιση, η οποία προσδίδει χαρακτήρα ειδικού πολεοδομικού σχεδίου και σε άλλα εργαλεία σχεδιασμού, όπως οι Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ), τα επιχειρηματικά πάρκα και τα ΕΣΧΑΔΑ και ΕΣΧΑΣΕ.
	<b>12</b>	Η διαδικασία για την οριοθέτηση οικισμών προσαρμόζεται στη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, καθώς απαιτείται να γίνει με προεδρικό διάταγμα σε κάθε περίπτωση.
	<b>13</b>	Βελτιώνει οι ρυθμίσεις για τα ρυμοτομικά σχέδια εφαρμογής (τέως πολεοδομικά σχέδια εφαρμογής) προς αποκατάσταση και της ορολογικής ενότητας.
	<b>14</b>	Καθιρώνει τον θεσμό του Συντονιστή Πολεοδομικού Σχεδιασμού. Το όργανο αυτό είναι απαραίτητο για την ταχεία πρόοδο του πολεοδομικού σχεδιασμού στη χώρα, ο οποίος σήμερα καλύπτει το είκοσι τοις εκατό (20%) περίπου αυτής, αν και πολλά από τα σχετικά σχέδια (κυρίως ΓΠΣ) είναι ήδη ανεπίκαιρα.
	<b>15</b>	Τροποποιεί το άρθρο 11 του ν. 4447/2016 για τη συγκρότηση ειδικής νομοπαρασκευαστικής επιτροπής, ώστε να προβλέπεται και ότι ο υπό κατάρτιση νέος κώδικας της πολεοδομικής νομοθεσίας θα βρίσκεται διαθέσιμος σε ηλεκτρονική βάση.
	<b>16</b>	Συγκεντρώνει τις εξουσιοδοτικές διατάξεις του Κεφαλαίου Α'.
	<b>17</b>	Περιγράφει τον σκοπό και το πεδίο εφαρμογής του Κεφαλαίου Β'.
	<b>18</b>	Αφαιρεί τον παράκτιο χώρο από το πεδίο εφαρμογής του θαλάσσιου σχεδιασμού.
	<b>19</b>	Αφαιρεί τον παράκτιο χώρο από τους ορισμούς που σχετίζονται με τον θαλάσσιο σχεδιασμό.
	<b>20</b>	Αφαιρεί τον παράκτιο χώρο από τους στόχους του θαλάσσιου

		σχεδιασμού.
	<b>21</b>	Αποσυσχετίζει τον παράκτιο χώρο από τις διαδικασίες θέσπισης και εφαρμογής του θαλάσσιου σχεδιασμού.
	<b>22</b>	Αποσυνδέει τον παράκτιο χώρο από τη δομή του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού.
	<b>23</b>	Αποσυσχετίζει τον παράκτιο χώρο από τις ελάχιστες απαιτήσεις του θαλάσσιου σχεδιασμού.
	<b>24</b>	Αφαιρεί τον παράκτιο χώρο από το περιεχόμενο του θαλάσσιου σχεδιασμού. Τίθενται οι βασικές ρυθμίσεις για την έγκριση, το περιεχόμενο, την αναθεώρηση και τροποποίηση των θαλάσσιων χωροταξικών πλαισίων. Ο θαλάσσιος χωρικός σχεδιασμός ανήκει στο ίδιο επίπεδο με τα περιφερειακά χωροταξικά πλαίσια και η διαδικασία τους διαρθρώνεται αναλόγως, ενώ καθιερώνεται η συναρμοδιότητα του Υπουργού Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής για την έγκρισή τους, από κοινού με τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
	<b>25</b>	Απλοποιεί τις διαδικασίες δημόσιας διαβούλευσης για τα θαλάσσια χωροταξικά πλαίσια.
	<b>26</b>	Αφαιρεί τον παράκτιο χώρο από την εθνική στρατηγική για τη διαχείριση του θαλάσσιου περιβάλλοντος ως αρμοδιότητα της αρμόδιας αρχής του άρθρου 13 της Οδηγίας (ΕΕ) 2014/89.
	<b>27</b>	Προσαρμόζει τις μεταβατικές διατάξεις στην απάλειψη του παράκτιου χώρου από τις διατάξεις του Κεφαλαίου Β΄
	<b>28</b>	Ορίζει ως αρμόδια αρχή του άρθρου 3 της Οδηγίας 2008/56 τη Γενική Γραμματεία Φυσικού Περιβάλλοντος και Υδάτων, η οποία ασκεί τις αρμοδιότητες της καταργηθείσας Ειδικής Γραμματείας Υδάτων.
	<b>29</b>	Τροποποιεί το γνωμοδοτικό όργανο για τη διαδικασία υποδιαιρέσεων των θαλάσσιων υποπεριοχών, το οποίο πλέον θα είναι το Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας.
	<b>30</b>	Προβλέπει την ορολογική ενοποίηση μεταξύ του παλαιού όρου «Θαλάσσια Χωροταξικά Σχέδια» και του όρου «Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια».
	<b>31</b>	Παραθέτει τον σκοπό των διατάξεων του Κεφαλαίου Γ΄.
	<b>32</b>	Ορίζει την έννοια της εκτός σχεδίου δόμησης, όπως αυτή χρησιμοποιείται για τις ανάγκες του Κεφαλαίου Γ΄. Πρόκειται για δόμηση η οποία γίνεται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως, αλλά και σ' αυτές για τις οποίες δεν προβλέπονται όροι και περιορισμοί δόμησης από εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου, ειδικά προεδρικά διατάγματα (όπως τα διατάγματα της παρ. 2 του άρθρου 10 του από 17.7.1923 ν.δ., τα ΕΣΧΑΣΕ/ ΕΣΧΑΔΑ, οι ΖΟΕ). Η παρ. 2 θέτει περιορισμούς στη ρυθμιστική δυνατότητα που έχουν τα εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού, όταν καθιερώνουν όρους δόμησης για περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως.
	<b>33</b>	Θέτει όρους δόμησης για διάφορες χρήσεις εκτός σχεδίου

		πόλεως, όταν αυτοί δεν τίθενται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό ή από άλλα ειδικά διατάγματα.
	<b>34</b>	Θέτει όρους και προϋποθέσεις δόμησης για τα τουριστικά καταλύματα. Ρυθμίζεται η παραχώρηση εκτάσεων στον οικείο Δήμο, όταν η εκμετάλλευση (δόμηση) των τουριστικών καταλυμάτων υπερβαίνει τα οκτώ (8) στρέμματα. Επίσης, αυξάνεται η μέγιστη επιτρεπόμενη εκμετάλλευση των κάμπινγκ σε τρία (3) στρέμματα.
	<b>35</b>	Προβλέπει την αύξηση των συντελεστών δόμησης στα σύνθετα τουριστικά καταλύματα.
	<b>36</b>	Προβλέπει την καθιέρωση των μικτών τουριστικών καταλυμάτων μικρής κλίμακας ως μορφής τουριστικών καταλυμάτων.
	<b>37</b>	Περιέχει το ρυθμιστικό πλαίσιο για τα Μικτά Τουριστικά Καταλύματα Μικρής Κλίμακας.
	<b>38</b>	Προβλέπει και ρυθμίζει τα κριτήρια για την κτιριοδομική και πολεοδομική αναβάθμιση των τουριστικών καταλυμάτων. Τα κριτήρια αυτά είναι κρίσιμα για την απόδοση ευνοϊκών όρων δόμησης, η οποία αποσυνδέεται από τη γενική κατάσταση σε αστέρια (που στηρίζεται σε πολλά μη πολεοδομικά κριτήρια) και στηρίζεται σε αμιγώς πολεοδομικά - κτιριοδομικά χαρακτηριστικά.
	<b>39</b>	Περιέχει ρυθμίσεις που επιτρέπουν την εγκατάσταση οργανωμένων υποδοχέων μεταποιητικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων στα νησιά, με σεβασμό στο χαρακτήρα του κάθε νησιού και πάντα στο πλαίσιο της ήπιας ανάπτυξης. Με την παρ. 2 αυξάνεται ο συντελεστής δόμησης στα επιχειρηματικά πάρκα.
	<b>40</b>	Περιέχει μεταβατικές διατάξεις του Κεφαλαίου Γ'. Με την παρ. 1 καταργούνται, εντός διετίας, οι παρεκκλίσεις που ίσχυαν στους όρους αρτιότητας βάσει μεταβατικών διατάξεων (που παρετέινοντο εσαεί) του από 24.5.1985 π.δ. (Δ' 270) και του ν. 3212/2003 (Α' 308). Η παρ. 2 ορίζει ότι η προσαρμογή του νέου συντελεστή δόμησης των ήδη υφισταμένων επιχειρηματικών πάρτων περιοχών στους αυξημένους συντελεστές δόμησης γίνεται κατόπιν στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης. Τέλος, η παρ. 3 αναφέρεται στη δυνατότητα ανάπτυξης στρατηγικών επενδύσεων σε παλαιές βιομηχανικές περιοχές, χωρίς να έχει προηγηθεί η πολεοδόμησή τους. Με τον τρόπο αυτό μπορεί να γίνει εκμετάλλευση σημαντικών εκτάσεων που έχουν δεσμευθεί για βιομηχανικές δραστηριότητες, δεν έχουν αξιοποιηθεί και με συντελεστή δόμησης σαφώς μικρότερο από τον καθιερούμενο για τα επιχειρηματικά πάρκα.
	<b>41</b>	Τίθεται ο σκοπός του Κεφαλαίου Δ'.
	<b>42</b>	Καθιερώνει και περιγράφει την Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης.
	<b>43</b>	Περιέχει ρυθμίσεις για τη διάρθρωση των κατηγοριών χρήσεων γης σε δύο επίπεδα, τις γενικές και τις ειδικές. Ειδικότερα,

		περιγράφεται η σχέση μεταξύ τους και η αξιοποίησή τους από τον χωρικό σχεδιασμό. Ειδικά για τις ειδικές κατηγορίες χρήσεων γης προβλέπεται ρητώς η δυνατότητα περαιτέρω εξειδίκευσής τους κατά τον χωρικό σχεδιασμό.
	<b>44</b>	Προβλέπει τη δυνατότητα προσθηκών στην Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης όταν ανακύπτουν νέες ανάγκες, κατόπιν γνώμης του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ). Στις παρ. 2 και 3 προβλέπεται η καθιέρωση δύο νέων ειδικών χρήσεων, των Data Centres και των Κέντρων Προστασίας Άγριων Ζώων, η οποία επιβάλλεται να γίνει ταχύτατα λόγω πιεστικών αναγκών για ξένες επενδύσεις και για προστασία του περιβάλλοντος, καθώς και η κατανομή τους σε υφιστάμενες προβλέψεις για χρήσεις γης.
	<b>45</b>	Περιέχει εξουσιοδοτικές διατάξεις. Με την παρ. 1 προβλέπεται η έκδοση νέου προεδρικού διατάγματος που θα περιλαμβάνει τις γενικές και ειδικές κατηγορίες χρήσεων γης. Οι παρ. 2-4 προβλέπουν την έκδοση κανονιστικών υπουργικών αποφάσεων για τη συσχέτιση των χρήσεων γης, όπου αυτό είναι εφικτό, με την κατάταξη δραστηριοτήτων του Υπουργείου Οικονομικών (ΚΑΔ), καθώς και με την περιβαλλοντική κατάταξη.
	<b>46</b>	Εξειδικεύει τις γνωμοδοτικές αρμοδιότητες των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής.
	<b>47</b>	Με την παρ. 1 προσδιορίζει τις αρμοδιότητες του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής σε σχέση με τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής. Με την παρ. 2 καθιερώνει τη δεσμευτικότητα που έχουν οι γνωμοδοτήσεις του ΚΕΣΥΠΟΘΑ προς τις υπηρεσίες, στις οποίες απευθύνονται, όταν επιλύουν ερμηνευτικά ζητήματα του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ΝΟΚ, ν. 4076/2012) και κάθε διάταξης της πολεοδομικής νομοθεσίας.
	<b>48</b>	Καθιερώνει δύο Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ Α' και Β') με σκοπό τον καλύτερο επιμερισμό των αρμοδιοτήτων τους.
	<b>49</b>	Η διάταξη αυτή προβλέπει την προσωρινή άσκηση των αρμοδιοτήτων που έχουν ανατεθεί στα Τοπικά Παρατηρητήρια, μέχρι τη συγκρότησή τους, από τις Υπηρεσίες Δόμησης (ΥΔΟΜ ) και την Κεντρική Υπηρεσία Δόμησης).
	<b>50</b>	Εκσυγχρονίζει τους ορισμούς της προέγκρισης οικοδομικής άδειας και της γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών.
	<b>51</b>	Εξειδικεύει τις περιπτώσεις κατεδάφισης, για τις οποίες απαιτείται έγκριση εκτέλεσης εργασιών.
	<b>52</b>	Εξειδικεύει τις περιπτώσεις εργασιών εσωτερικών χρωματισμών ή μικρών επισκευών, για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας.
	<b>53</b>	Προβλέπει υποχρέωση της ΥΔΟΜ να αποστείλει θεωρημένο τοπογραφικό διάγραμμα στη Γενική Διεύθυνση Στρατηγικών

		Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, όταν πρόκειται για στρατηγική επένδυση που αναπτύσσεται εκτός ΕΣΧΑΣΕ.
	54	Εκσυγχρονίζει τη διαδικασία για την προέγκριση οικοδομικής άδειας, καθώς καθίσταται υποχρεωτική για τις άδειες κατηγοριών 1 και 2 και προαιρετική για την κατηγορία 3, ενώ προσδιορίζονται κατά πιο συγκεκριμένο τρόπο οι διαδικασίες και οι ηλεκτρονικοί τύποι, μέσω των οποίων θα γίνεται η διαδικασία προέγκρισης.
	55	Τροποποιεί την κατάταξη σε κατηγορίες τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών με σκοπό την απλούστευση των διαδικασιών για τις περισσότερες κατηγορίες οικοδομικών εργασιών.
	56	Καθιερώνει ένα σύγχρονο, ηλεκτρονικό σύστημα αυτόματης έκδοσης οικοδομικών αδειών, στο οποίο τίθενται προθεσμίες υπέρ του διοικουμένου, με σκοπό την επιτάχυνση της σχετικής διαδικασίας.
	57	Διευκρινίζει ότι η βεβαίωση υψομέτρου θα χορηγείται από τεχνική υπηρεσία του αρμόδιου Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ α' ή β' βαθμού) και, με τον τρόπο αυτό, επιλύονται αντιφατικές ερμηνείες της σχετικής διάταξης.
	58	Απλοποιεί τα δικαιολογητικά που είναι απαραίτητα για την έκδοση οικοδομικής άδειας.
	59	Προβλέπει τη δυνατότητα για αλλαγή χρήσης και για περιορισμένες εργασίες επί ρυμοτομούμενων ακινήτων.
	60	Αποσαφηνίζει τη διαδικασία αναθεώρησης της προέγκρισης οικοδομικής άδειας, η ισχύς της και η διαδικασία της.
	61	Προβλέπει την ηλεκτρονική διαδικασία για σύνδεση μιας οικοδομής με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας.
	62	Περιγράφει την ηλεκτρονική διαδικασία για την σύνδεση με το Δίκτυο Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας.
	63	Αφαιρεί την υποχρέωση να φυλάσσεται στο χώρο του ακινήτου η ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου.
	64	Προσαρμόζει τη διαδικασία έκδοσης της ηλεκτρονικής ταυτότητας στο σύστημα ηλεκτρονικής υποβολής.
	65	Προσδιορίζει την προσβασιμότητα μεταξύ Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος και Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου.
	66	Διορθώνει το γραφιστικό σφάλμα της ισχύουσας διάταξης με την ορθή παραπομπή για το πιστοποιητικό μηχανικού που απαιτείται για κάθε δικαιοπραξία ακινήτων.
	67	Ορίζει ότι η επιβολή πειθαρχικών κυρώσεων στους μηχανικούς γίνεται από το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΤΕΕ).
	68	Καταγράφει τον σκοπό των διατάξεων του Κεφαλαίου ΣΤ' του νόμου.
	69	Παραθέτει τους ορισμούς των εννοιών που είναι σημαντικές για το Κεφάλαιο ΣΤ', όπως η μεταφορά συντελεστή δόμησης, η ψηφιακή τράπεζα γης και οι Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή. Από την

		παράθεση των ορισμών προκύπτει η συμμόρφωση στη νομολογία του ΣτΕ που απαγορεύει τον συντελεστή δόμησης να είναι αντικείμενο συναλλαγής. Επίσης, αφαιρείται η έννοια των Περιοχών Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή (ΠΑΕΣ), η οποία αντιστοιχεί σε περιοχές με αυθαίρετη δόμηση που θα νομιμοποιείτο με μεταφορά συντελεστή.
	<b>70</b>	Προβλέπει την ψηφιακή τράπεζα γης και ορίζεται η λειτουργία της, ως μηχανισμού μεταφοράς συντελεστή δόμησης.
	<b>71</b>	Ορίζει τον τίτλο μεταφοράς συντελεστή δόμησης και ρυθμίζει τη λειτουργία του.
	<b>72</b>	Ορίζει τα ακίνητα προσφοράς συντελεστή δόμησης, δηλαδή τα ακίνητα, των οποίων οι ιδιοκτήτες δικαιούνται να αποζημιωθούν μέσω του συστήματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης. Πρόκειται για ακίνητα στα οποία, με πράξη της διοικήσεως, έχουν επιβληθεί περιορισμοί στους όρους δόμησης.
	<b>73</b>	Ορίζει τα ακίνητα υποδοχής συντελεστή δόμησης. Αφαιρούνται ρητώς τα ακίνητα που είναι αυθαίρετα της κατηγορίας 5, ώστε να αποκλείεται η νομιμοποίησή τους μέσω του μηχανισμού της μεταφοράς συντελεστή δόμησης.
	<b>74</b>	Ορίζει τις ζώνες υποδοχής συντελεστή, δηλαδή οι περιοχές που, μετά από την έκδοση προεδρικού διατάγματος, θα περιέχουν ακίνητα, τα οποία θα δέχονται συντελεστή δόμησης. Ο ορισμός είναι σύμφωνος με τη νομολογία του ΣτΕ, καθώς πρόκειται για ζώνες που ορίζονται με προεδρικό διάταγμα, μετά από στρατηγική περιβαλλοντική εκτίμηση και αφού ληφθούν υπόψη τα κριτήρια της νομολογίας του ΣτΕ.
	<b>75</b>	Προβλέπει τη διαδικασία μεταφοράς συντελεστή δόμησης από ακίνητο προσφοράς σε ακίνητο υποδοχής μέσω της ψηφιακής τράπεζας γης. Πρόκειται για διαδικασία, στην οποία δεν υπάρχει απ' ευθείας επαφή ή διαπραγμάτευση μεταξύ του προσφέροντος και του αποδεχομένου τον συντελεστή δόμησης, αλλά ηλεκτρονική αντιστοίχιση των αιτημάτων τους, στο βαθμό που συμπίπτει η αντικειμενική τους αξία.
	<b>76</b>	Καταγράφει τις συνέπειες που επέρχονται μόλις ολοκληρωθεί η μεταφορά συντελεστή δόμησης και ειδικότερα τον τρόπο καταγραφής αυτής της μεταφοράς στο κτηματολόγιο ή το υποθηκοφυλακείο.
	<b>77</b>	Περιγράφει τις δράσεις περιβαλλοντικής εξισορρόπησης που χρηματοδοτούνται μέσω της ψηφιακής τράπεζας γης.
	<b>78</b>	Περιέχει τις τελικές, μεταβατικές και εξουσιοδοτικές διατάξεις του Κεφαλαίου ΣΤ'. Αυτές αφορούν κυρίως το περιεχόμενο και τη διαδικασία έκδοσης του τίτλου μεταφοράς συντελεστή δόμησης, καθώς και τη λειτουργία της ψηφιακής τράπεζας γης.
	<b>79</b>	Ορίζει ότι δεν συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή και μικρές παρεκκλίσεις (έως 2%) ως προς τη θέση του ακινήτου.



<b>80</b>	Περιέχει μια μικρή ανακατάταξη αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης στις 5 κατηγορίες τους. Ειδικότερα, προσθέτει μικρές παρεκκλίσεις με ανώτατο όριο τα 50 τ.μ. στην κατηγορία 4 (υπό την προϋπόθεση ότι υπάρχει άδεια), καθώς και οικοδόμηση στο προκήπιο, όταν αυτή δεν υπερβαίνει τα 20 εκ., ενώ από την κατηγορία 5 αφαιρείται η δυνατότητα νομιμοποίησης ακινήτων μέσω της ένταξής τους σε ΠΑΕΣ και της μεταφοράς συντελεστή δόμησης.
<b>81</b>	Τροποποιεί τις προβλέψεις για αυθαιρεσίες σε κάθετες ή οριζόντιες ιδιοκτησίες, διευκολύνοντας την υπαγωγή οριζοντίων ιδιοκτησιών που συνδυάζονται με αυθαιρεσίες σε κοινόχρηστους χώρους.
<b>82</b>	Απεξαρτά την υπαγωγή στις διατάξεις του 4495/2017 (Α' 167) της διαφορετικής διαμερισμάτωσης ορόφου, αντί της προβλεπόμενης στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, από την τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων.
<b>83</b>	Συγκεκριμενοποιεί και αποσαφηνίζει περιπτώσεις υπαγωγής αυθαιρέτων, για τα οποία εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης.
<b>84</b>	Παρέχει στα ακίνητα της Εταιρείας Ακινήτων του Δημοσίου (Ε.Τ.Α.Δ. Α.Ε.) τα προνόμια που έχουν τα ακίνητα του Δημοσίου, εφόσον η Ε.Τ.Α.Δ. Α.Ε. κατέχει ιδανικό μερίδιο ανώτερο του 50%.
<b>85</b>	Διορθώνει την ορολογία σε σχέση με το καταβαλλόμενο παράβολο για αυθαίρετες κατασκευές του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.). Με την παρ. 2 προβλέπεται ότι, όταν πρόκειται για την τακτοποίηση διατηρητέων κτιρίων που βρίσκονται στο ίδιο ακίνητο, το ποσοστό 10% της υπέρβασης, άνω του οποίου απαγορεύεται η υπαγωγή, υπολογίζεται επί της συνολικής δόμησης των κτιρίων στο ακίνητο.
<b>86</b>	Παρέχει εξουσιοδότηση στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας να καθορίζει λεπτομέρειες, σχετικά με τους ελέγχους δηλώσεων αυθαιρέτων και την επιβολή κυρώσεων.
<b>87</b>	Περιέχει τους ορισμούς των εννοιών που είναι σημαντικές για το Κεφάλαιο Η', για τις ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις.
<b>88</b>	Περιέχει τις περιπτώσεις και τη διαδικασία άρσης των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων. Συμπληρώνει το ισχύον δίκαιο, με την καταγραφή της διαδικασίας με την οποία ζητείται από τον ενδιαφερόμενο η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, ώστε το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο. Περιγράφει τις προϋποθέσεις για την επανεπιβολή μιας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης. Επίσης, παρέχει τη δυνατότητα στο δημοτικό συμβούλιο να άρει μια ρυμοτομική απαλλοτρίωση, ακόμη και χωρίς αίτηση του ιδιοκτήτη, εάν δεν την κρίνει απαραίτητη για τις ανάγκες του Δήμου.
<b>89</b>	Ρυθμίζει τη διαδικασία για την επανεπιβολή της ρυμοτομικής

		απαλλοτρίωσης και ορίζει ότι δεν επιτρέπεται δεύτερη επανεπιβολή απαλλοτρίωσης επί του αυτού ακινήτου.
	<b>90</b>	Ορίζει τη διαδικασία για τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου σε περίπτωση άρσης ή μερικής επανεπιβολής της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης.
	<b>91</b>	Καταγράφει ειδικές περιπτώσεις, για τις οποίες δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις άρσης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου. Πρόκειται για περιπτώσεις που είτε είναι απολύτως απαραίτητες για τον πολεοδομικό σχεδιασμό, είτε υπάγονται σε ειδικά προστατευτικά καθεστώτα, είτε για ακίνητα, όπου οι κοινόχρηστοι χώροι είναι ήδη εν τοις πράγμασι διαμορφωμένοι.
	<b>92</b>	Προβλέπει την κατάρτιση επιχειρησιακού σχεδίου από κάθε δήμο σε σχέση με τις εκκρεμείς απαλλοτριώσεις.
	<b>93</b>	Περιέχει τις μεταβατικές και εξουσιοδοτικές διατάξεις του Κεφαλαίου Η'.
	<b>94</b>	Περιγράφει το αντικείμενο του Κεφαλαίου Θ', για τους πιστοποιημένους αξιολογητές χωρικών μελετών.
	<b>95</b>	Προβλέπει τη λειτουργία μητρώου πιστοποιημένων χωρικών αξιολογητών, οι οποίοι συντρέχουν στη Διοίκηση στην αξιολόγηση χωρικών σχεδίων. Περιγράφει τις μελέτες, ως προς τις οποίες οι πιστοποιημένοι αξιολογητές παρέχουν συνδρομή στην υπηρεσία.
	<b>96</b>	Προβλέπει τη δημιουργία και λειτουργία Ηλεκτρονικού Μητρώου Χωρικών Μελετών, κατ' αντιστοιχία του Ηλεκτρονικού Περιβαλλοντικού Μητρώου, στο οποίο μπορούν να ανευρίσκονται όλα τα δεδομένα που σχετίζονται με την εκπόνηση και έγκριση χωρικών μελετών και σχεδίων.
	<b>97</b>	Προβλέπει την ανάρτηση των χωρικών σχεδίων σε ειδικό δικτυακό τόπο, κατ' αντιστοιχία με την ανάρτηση των Αποφάσεων Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (Α.Ε.Π.Ο.).
	<b>98</b>	Περιέχει τις εξουσιοδοτικές διατάξεις του Κεφαλαίου Θ' για τους πιστοποιημένους αξιολογητές, τα τεχνικά χαρακτηριστικά του μητρώου και την ηλεκτρονική σελίδα, όπου θα αναρτώνται τα χωρικά σχέδια.
	<b>99</b>	Καταγράφει τις διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν.Ο.Κ.) που εφαρμόζονται σε περιοχές εντός και εκτός σχεδίου.
	<b>100</b>	Τροποποιεί και αποσαφηνίζει ορισμούς του Ν.Ο.Κ.
	<b>101</b>	Διευκρινίζει ζητήματα παρεκκλίσεων και αρτιότητας για ακίνητα εντός και εκτός σχεδίου.
	<b>102</b>	Παρέχει κίνητρα για πολεοδομική αναβάθμιση σε περίπτωση παραχώρησης χώρου ή μείωσης της κάλυψης του ακινήτου.
	<b>103</b>	Παρέχει κίνητρα για πολεοδομική αναβάθμιση σε περίπτωση απόσυρσης κτιρίου ή ορόφου.
	<b>104</b>	Προσαρμόζει τις επιφάνειες που δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης, στην κάλυψη και στον συντελεστή όγκου.

<b>105</b>	Επιλύει ζητήματα εφαρμογής του συστήματος δόμησης σε σχέση με την εφαρμοζόμενη, μετά τον Γ.Ο.Κ. του ν.1577/1985 (Α' 210), ελεύθερη δόμηση.
<b>106</b>	Επιτρέπει την αύξηση του ύψους, σε περίπτωση που το υπόγειο χρησιμοποιείται κατά 50% τουλάχιστον για τη στάθμευση αυτοκινήτων και επιτρέπει την υπέρβαση των ορίων κλίσης για εκσκαφή ή επίχωση ακαλύπτων χώρων, όταν αυτή γίνεται μετά από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, για όλα τα ακίνητα και όχι μόνον τα δημόσια ή δημοσίου ενδιαφέροντος.
<b>107</b>	Προβλέπει ότι τα λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις των κτιρίων, δύναται να υπερβαίνουν τα επιτρεπόμενα όρια, ως προς το μέγιστο πλάτος, την απόσταση από τα όρια οικοπέδου και το ελάχιστο ύψος, σε περίπτωση που εξέχουν της ρυμοτομικής γραμμής, εφόσον εξυπηρετούν λειτουργικούς ή αισθητικούς σκοπούς, μετά από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.
<b>108</b>	Περιέχει ρυθμίσεις σχετικές με τις φυτεύσεις σε ακάλυπτους χώρους και περιφράξεις.
<b>109</b>	Περιέχει ρυθμίσεις για τα φυτεμένα δώματα.
<b>110</b>	Ορίζει ποιες κατασκευές επιτρέπονται καθ' υπέρβαση του ύψους του κτιρίου.
<b>111</b>	Επιτρέπει κατ' εξαίρεση τις κατασκευές σε κοινόχρηστους χώρους, όταν είναι απαραίτητες για τη διευκόλυνση της προσβασιμότητας ΑΜΕΑ και εμποδιζόμενων ατόμων.
<b>112</b>	Θέτει τις προϋποθέσεις για να επιτραπεί η επισκευή κτιρίων, τα οποία δεν έχει διανοιγεί η προβλεπόμενη στοά.
<b>113</b>	Επιτρέπει τη λειτουργική ενοποίηση οριζοντίων ιδιοκτησιών χωρίς συναίνεση των συνιδιοκτητών της οικοδομής, ακόμη κι εάν θίγεται ο φέρων οργανισμός πλην των στύλων και των δοκών.
<b>114</b>	Προβλέπει την ελεύθερη τοποθέτηση χαμηλών κτιρίων εντός του οικοπέδου.
<b>115</b>	Παρέχει κίνητρα (αυξημένο συντελεστή δόμησης) για την ενεργειακή αναβάθμιση των κτιρίων
<b>116</b>	Προβλέπει τη δεσμευτικότητα αποφάσεων του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, οι οποίες επιλύουν ζητήματα ερμηνείας του ΝΟΚ. Παρέχει εξουσιοδότηση για ρύθμιση προδιαγραφών σε κατασκευαστικές τεχνικές, υλικά, ενεργητική πυροπροστασία. Με την παρ. 2 ορίζει ότι οι τροποποιήσεις στις διατάξεις του ΝΟΚ ισχύουν μόνο για νέες κατασκευές και νέες άδειες και δεν μπορούν ν' αξιοποιηθούν για νομιμοποίηση αυθαιρεσιών, κατά παρέκκλιση από την περ. ι του άρθρου 28 του ν. 4495/2017.
<b>117</b>	Τροποποιεί τη σύνθεση των Περιφερειακών Επιτροπών Προσβασιμότητας.
<b>118</b>	Τροποποιεί τη σύνθεση της Κεντρικής Επιτροπής

		Προσβασιμότητας και διευκρινίζει τον ρόλο της.
	<b>119</b>	Προβλέπει τις προϋποθέσεις για προσβασιμότητα των εμποδιζομένων ατόμων σε δημόσια κτίρια.
	<b>120</b>	Περιέχει ειδικές διατάξεις για την προσαρμογή υφισταμένων κτιρίων στις απαιτήσεις της προσβασιμότητας.
	<b>121</b>	Προβλέπει ότι η μελέτη προσβασιμότητας ΑΜΕΑ είναι στοιχείο της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου.
	<b>122</b>	Ορίζει ότι δεν μπορούν να τακτοποιηθούν κατασκευές που είναι αυθαίρετες, επειδή δεν έχουν κάνει τις κατασκευές που είναι απαραίτητες για την προσβασιμότητα εμποδιζόμενων ατόμων.
	<b>123</b>	Παρέχει προς ΑΜΕΑ διευκολύνσεις πληρωμής του ενιαίου ειδικού προστίμου για αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεων.
	<b>124</b>	Ορίζει την αρχή οργάνωσης, εποπτείας και συντονισμού για το πεδίο προστασίας του περιβάλλοντος, κατά την περ. ζ της παρ. 4 του άρθρου 127 του ν. 4512/2018 και τις αρμοδιότητές της.
	<b>125</b>	Ορίζει τις αρχές εφαρμογής εποπτείας και διαχείρισης των οικονομικών δραστηριοτήτων στο πεδίο του περιβάλλοντος και τις αρμοδιότητές τους.
	<b>126</b>	Προβλέπει ότι το Δημόσιο δεν προβάλλει δικαιώματα σε μικρά πολύγωνα που σχηματίζονται κατά την εφαρμογή των κτηματολογικών διαγραμμάτων επί των δασικών χαρτών, καθώς και ότι επιτρέπεται η επέμβαση σε δάση και δασικές εκτάσεις για εγκαταστάσεις ιατρικού τουρισμού.
	<b>127</b>	Προβλέπονται οι προϋποθέσεις, υπό τις οποίες η εισφορά σε γη των στρατηγικών επενδύσεων που αναπτύσσονται σε Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) μπορεί να μετατραπεί σε εισφορά σε χρήμα, καθώς και ο τρόπος υπολογισμού της εισφοράς.
	<b>128</b>	Προβλέπει ειδική προθεσμία τακτοποίησης αυθαιρέτων για τις περιπτώσεις, στις οποίες η αυθαιρεσία δημιουργήθηκε χωρίς να έχει τη δυνατότητα ενδιαφερόμενος να την αποτρέψει (ακίνητα που αποκτώνται μέσω αναγκαστικού πλειστηριασμού, μετά από κληρονομική διαδοχή, μετά από καταγγελία σύμβασης leasing ή ακίνητα του Δημοσίου που περιέρχονται στην περιουσία της ΕΤΑΔ ΑΕ). Επίσης, παρέχεται παράταση της προθεσμίας για τακτοποίηση αυθαιρέτων σε περιοχές που έχουν κηρυχθεί σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης πολιτικής προστασίας. Με την παρ. 2 παρατείνονται οι προθεσμίες για την κατάθεση δικαιολογητικών, ώστε να συμπληρωθούν υπαγωγές που ξεκίνησαν με παλαιότερους νόμους.
	<b>129</b>	Επιτρέπει η διαφορετική εσωτερική διαμόρφωση κτιρίων που επλήγησαν από φυσικές καταστροφές, χωρίς να χάνεται το δικαίωμα αποζημίωσης για τους ενδιαφερομένους.
	<b>130</b>	Παρατείνει η προθεσμία για την τακτοποίηση δημοτικών κοιμητηρίων.

<b>131</b>	Παρατείνει η προθεσμία για την ολοκλήρωση εκκρεμουσών πολεοδομικών μελετών για Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ.) που είχαν εγκριθεί πριν τη δημοσίευση του ν. 2508/1997 (Α' 124).
<b>132</b>	Περιέχει ειδικές πολεοδομικές ρυθμίσεις, βάσει των οποίων επέρχονται εντοπισμένες αλλαγές χρήσης. Σε όλες τις περιπτώσεις, οι αλλαγές αυτές είναι είτε παρόμοιες, είτε ηπιότερες από τις ήδη προβλεπόμενες και επελέγη η νομοθετική μεταβολή των όρων λόγω της πολυπλοκότητας των προβλημάτων και την αδυναμία συντονισμού πολλαπλών αρμόδιων υπηρεσιών, η οποία ήταν απαραίτητη για την τροποποίηση των όρων δόμησης με την κανονική διαδικασία.
<b>133</b>	Αυξάνει το πρόστιμο για την καθυστερημένη δήλωση δικαιωμάτων στο Κτηματολόγιο.
<b>134</b>	Στην παρ. 1 προβλέπει ότι πιστοποιητικά που συνοδεύουν συμβόλαια για εμπράγματα δικαιώματα μπορούν να εκδίδονται και από τον κεντρικό φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο». Με την παρ. 2 παρέχεται η δυνατότητα στις επιτροπές ενστάσεων να συνεδριάζουν με τηλεδιάσκεψη. Η παρ. 3 τροποποιεί τη σύνθεση των Επιτροπών Εξέτασης υποθέσεων κτηματογράφησης και προβλέπει ότι και αυτές μπορούν να συνεδριάζουν με τηλεδιάσκεψη. Με την παρ. 4 παρατείνεται κατά ένα έτος η προθεσμία για την άσκηση αγωγών διόρθωσης των πρώτων εγγραφών στις παλαιές κτηματογραφήσεις.
<b>135</b>	Με την παρ. 1 προβλέπεται η αρμοδιότητα του Κτηματολογίου να συντάσσει χωρικά σχέδια.
<b>136</b>	Παρατείνει την προθεσμία προσαρμογής για τη λήψη έγκρισης επέμβασης σε δασικές εκτάσεις.
<b>137</b>	Προβλέπει τη δυνατότητα για εγκατάσταση όλως προσωρινών κατασκευών εντός της χερσαίας ζώνης λιμένος μέχρι τη σύνταξη του οικείου Master Plan και τίθενται οι σχετικές προϋποθέσεις.
<b>138</b>	Καταγράφει οι καταργούμενες διατάξεις.
<b>139</b>	Ορίζει τον χρόνο ισχύος του νόμου.