ΕΚΤΥΠΩΣΗ ΚΛΕΙΣΙΜΟ **Αγαπημένο:** ΕΚΤΟΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΩΝ

Αριθμός εγγράφου: 5306/26 **Άρθρο:** [Επιλέξτε]

Περίληψη εγγράφου:
Κύρωση Κώδικα Χωροταξίας - Πολεοδομίας «Νικόλαος Ταγαράς»

Είδος: ΝΟΜΟΙ **Περιοχή:** ΟΛΑ ΤΑ ΕΓΓΡΑΦΑ
Ημερομηνία: 08/06/2026 **ΦΕΚ:** Α88 **PDF:** λήψη αρχείου **Εισαγωγική έκθεση:** λήψη αρχείου

ΠΑΛΑΙΟΤΕΡΕΣ ΕΚΔΟΣΕΙΣ

Ν. 5306/26 (ΦΕΚ 88 Α/08-06-2026) : Κύρωση Κώδικα Χωροταξίας - Πολεοδομίας «Νικόλαος Ταγαράς»

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Το πρωτότυπο κείμενο είναι διαθέσιμο σε μορφή pdf, για την προβολή του οποίου μπορείτε να ανατρέξετε στην επιλογή "Στοιχεία εγγράφου -> PDF -> Λήψη αρχείου".

Εκδίδομε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή:

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Άρθρο πρώτο

Κύρωση Κώδικα Χωροταξίας Πολεοδομίας «Νικόλαος Ταγαράς»

ΜΕΡΟΣ Α'

ΧΩΡΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

ΤΜΗΜΑ Ι

ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Άρθρο 1 Ορισμοί

Άρθρο 2 Διάρθρωση συστήματος χωρικού σχεδιασμού

ΤΜΗΜΑ ΙΙ

ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΧΕΡΣΑΙΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

Άρθρο 3 Εθνική Χωρική Στρατηγική

Άρθρο 4 Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια

Άρθρο 5 Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια

Άρθρο 6 Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΘΑΛΑΣΣΙΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

Άρθρο 7 Σκοπός και αντικείμενο

Άρθρο 8 Πεδίο εφαρμογής

Άρθρο 9 Ορισμοί

Άρθρο 10 Στόχοι του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού

Άρθρο 11 Θέσπιση και εφαρμογή του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού

Άρθρο 12 Εθνική χωρική στρατηγική για τον θαλάσσιο χώρο και δομή του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού

Άρθρο 13 Ελάχιστες απαιτήσεις για τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό

Άρθρο 14 Περιεχόμενο του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού

Άρθρο 15 Δημόσια διαβούλευση Συμμετοχή του κοινού

Άρθρο 16 Χρήση και ανταλλαγή δεδομένων

Άρθρο 17 Συνεργασία μεταξύ κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης

Άρθρο 18 Συνεργασία με τρίτες χώρες

Άρθρο 19 Παρακολούθηση του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού

Άρθρο 20 Αρμόδια αρχή

ΤΜΗΜΑ ΙΙΙ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΠΡΩΤΟΥ ΕΠΙΠΕΔΟΥ

Άρθρο 21 Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια

Άρθρο 22 Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια

Άρθρο 23 Ταυτόχρονη έγκριση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου και Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής

Άρθρο 24 Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων

Άρθρο 25 Τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟΥ ΕΠΙΠΕΔΟΥ

Άρθρο 26 Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής

Άρθρο 27 Συντελεστής δόμησης

ΤΜΗΜΑ IV

ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΜΗΜΑΤΩΝ ΙΙ ΚΑΙ ΙΙΙ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 28 Εξουσιοδοτικές διατάξεις

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 29 Μεταβατικές διατάξεις

ΤΜΗΜΑ V

ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΜΕ ΕΝΕΡΓΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ Ή ΑΣΤΙΚΟ ΑΝΑΔΑΣΜΟ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΖΩΝΕΣ ΕΝΕΡΓΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ

Άρθρο 30 Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας

Άρθρο 31 Εταιρείες μικτής οικονομίας

Άρθρο 32 Πρόγραμμα Ενεργού Πολεοδομίας

Άρθρο 33 Ανάδοχος φορέας

Άρθρο 34 Σύμβαση ανάθεσης

Άρθρο 35 Αναστολή οικοδομικών εργασιών σε Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας

Άρθρο 36 Δημοσιότητα

Άρθρο 37 Κτηματογράφηση Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας

Άρθρο 38 Πολεοδομική μελέτη Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας

Άρθρο 39 Απόκτηση ακινήτων της Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας

Άρθρο 40 Εφαρμογή πολεοδομικής μελέτης Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας

Άρθρο 41 Εξουσιοδοτικές διατάξεις

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΖΩΝΕΣ ΑΣΤΙΚΟΥ ΑΝΑΔΑΣΜΟΥ

Άρθρο 42 Ζώνες Αστικού Αναδασμού

Άρθρο 43 Τρόποι διενέργειας αστικού αναδασμού

Άρθρο 44 Διαδικασία αστικού αναδασμού

Άρθρο 45 Συγκρότηση οικοδομικού συνεταιρισμού

Άρθρο 46 Νομική προσωπικότητα και ευθύνη

Άρθρο 47 Οργάνωση και λειτουργία του συνεταιρισμού

Άρθρο 48 Κτηματογράφηση της ζώνης αναδασμού

Άρθρο 49 Πρόγραμμα αστικού αναδασμού -Ανάθεση έργου

Άρθρο 50 Πολεοδομική μελέτη

Άρθρο 51 Εκτίμηση αξίας ακινήτων

Άρθρο 52 Εισφορές και δαπάνες ιδιοκτητών

Άρθρο 53 Εφαρμογή πολεοδομικής μελέτης

Άρθρο 54 Παραχώρηση νέων ιδιοκτησιών

Άρθρο 55 Ρύθμιση εμπράγματων σχέσεων

Άρθρο 56 Εκκαθάριση του οικοδομικού συνεταιρισμού

Άρθρο 57 Εξουσιοδοτικές διατάξεις

ΤΜΗΜΑ VI

ΣΥΣΤΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΤΑ ΤΟ Ν.Δ. 17.7/16.8.1923

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΚΑΙ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΣΧΕΔΙΩΝ ΠΟΛΕΩΝ

Άρθρο 58 Σχέδια πόλεων

Άρθρο 59 Περιεχόμενο σχεδίων

Άρθρο 60 Διαδικασία έγκρισης, αναθεώρησης και τροποποίησης σχεδίου πόλης

Άρθρο 61 Αναστολή οικοδομικών εργασιών και έκδοσης οικοδομικών αδειών

Άρθρο 62 Έγκριση όρων και περιορισμών δόμησης

Άρθρο 63 Χρήσεις οικοδομών και κτιρίων

Άρθρο 64 Ζώνη γύρω από εγκεκριμένα σχέδια πόλεων

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΣΤΟ ΕΔΑΦΟΣ ΚΑΙ ΔΙΟΡΘΩΣΗ ΣΧΕΔΙΩΝ ΠΟΛΕΩΝ

Άρθρο 65 Εφαρμογή σχεδίου επί του εδάφους

Άρθρο 66 Ασυμφωνία μεταξύ εγκεκριμένου σχεδίου και της εφαρμογής του στο έδαφος

Άρθρο 67 Διόρθωση του σχεδίου

Άρθρο 68 Διαδικασία διόρθωσης

ΤΜΗΜΑ VH

ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΔΗΜΙΟΥΡΓΗΘΕΙ ΜΕΧΡΙ ΤΙΣ 14.3.1983

Άρθρο 69 Πολεοδόμηση οικισμών που έχουν δημιουργηθεί μέχρι τις 14.3.1983

Άρθρο 70 Πεδίο εφαρμογής, περιεχόμενο και διαδικασία εκπόνησης πολεοδομικής μελέτης

Άρθρο 71 Έγκριση πολεοδομικής μελέτης

Άρθρο 72 Εισφορά σε γη

Άρθρο 73 Εισφορά σε χρήμα

Άρθρο 74 Εφαρμογή πολεοδομικής μελέτης

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΔΕΥΤΕΡΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Άρθρο 75 Πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας

Άρθρο 76 Διαδικασία σύνταξης πολεοδομικής μελέτης

Άρθρο 77 Έγκριση πολεοδομικής μελέτης

Άρθρο 78 Εισφορά σε γη

Άρθρο 79 Εισφορά σε χρήμα

Άρθρο 80 Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας και Αστικού Αναδασμού σε περιοχές δεύτερης κατοικίας

Άρθρο 81 Εφαρμογή πολεοδομικής μελέτης

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΣΕ ΖΩΝΕΣ ΕΛΕΓΧΟΜΕΝΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Άρθρο 82 Ζώνες Ελεγχόμενης Ανάπτυξης

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ'

ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ

Άρθρο 83 Εκτάσεις περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης

Άρθρο 84 Ενιαία έκταση περιοχή περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης

Άρθρο 85 Διαδικασία πολεοδόμησης

Άρθρο 86 Βεβαίωση καταλληλότητας

Άρθρο 87 Κοινόχρηστοι, κοινωφελείς, ειδικών χρήσεων χώροι και έργα υποδομής

Άρθρο 88 Ειδική εισφορά για δράσεις περιβαλλοντικής αναβάθμισης

Άρθρο 89 Ειδικές περιπτώσεις εκτάσεων περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης- Διαδικασία πολεοδόμησης

Άρθρο 90 Ζώνες αστικού αναδασμού

Άρθρο 91 Ειδικές διατάξεις πολεοδόμησης

Άρθρο 92 Οικοδομικοί συνεταιρισμοί με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο προ του έτους 1975

Άρθρο 93 Θεσμικό πλαίσιο παράλληλων εγκρίσεων

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε'

ΑΝΤΑΛΛΑΓΗ ΕΚΤΑΣΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ

Άρθρο 94 Εκτάσεις υποδοχέων συντελεστή δόμησης οικοδομικών συνεταιρισμών

Άρθρο 95 Εποπτεία οικοδομικών συνεταιρισμών και δικαιούχοι ανταλλαγής

Άρθρο 96 Καταγραφή των ζωνών υποδοχέων

Άρθρο 97 Διαδικασία ανταλλαγής

Άρθρο 98 Ειδικές διατάξεις περί ανταλλαγής

Άρθρο 99 Ρύθμιση θεμάτων οικοδομικών συνεταιρισμών

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ'

ΑΝΑΒΙΩΣΗ ΕΓΚΑΤΑΛΕΛΕΙΜΜΕΝΩΝ, ΜΙΚΡΩΝ ΚΑΙ ΦΘΙΝΟΝΤΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Άρθρο 100 Ανάδειξη και αναβίωση εγκαταλελειμμένων, μικρών και φθινόντων οικισμών

Άρθρο 101 Εγκαταλελειμμένοι, μικροί και φθίνοντες οικισμοί

Άρθρο 102 Βιώσιμη ανάπτυξη εγκαταλελειμμένων οικισμών

Άρθρο 103 Βιώσιμη ανάπτυξη μικρών και φθινόντων οικισμών

Άρθρο 104 Έγκριση πολεοδομικής μελέτης των Ειδικών Σχεδίων Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης

Άρθρο 105 Επιτρεπόμενες χρήσεις γης- Υποχρεώσεις κατά την έγκριση Ειδικών Σχεδίων Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης

Άρθρο 106 Πολεοδομική μελέτη Όροι και περιορισμοί δόμησης- Μορφολογικοί κανόνες

Άρθρο 107 Πολεοδομικά κίνητρα αναζωογόνησης των μικρών και φθινόντων οικισμών

Άρθρο 108 Ιδιωτικές εκτάσεις -Ζώνες συγκέντρωσης δόμησης οικοδομικών συνεταιρισμών

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ'

ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ Δ, Ε' ΚΑΙ ΣΤ' ΤΜΗΜΑΤΟΣ VII ΜΕΡΟΥΣ Α'

Άρθρο 109 Μεταβατικές διατάξεις

Άρθρο 110 Εξουσιοδοτικές διατάξεις

ΜΕΡΟΣ Β'

ΑΣΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΙ ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ

ΤΜΗΜΑ Ι

ΑΣΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΣΥΝΑΦΕΙΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΑΣΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ

Άρθρο 111 Ορισμοί - Περιοχές αναπλάσεων - Απαιτούμενα στοιχεία

Άρθρο 112 Προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης

Άρθρο 113 Πρόγραμμα ανάπλασης Φορείς

Άρθρο 114 Μελέτη ανάπλασης

Άρθρο 115 Μέσα πολεοδομικής επέμβασης σε περιοχές αναπλάσεων

Άρθρο 116 Χρηματοδοτικά μέσα -Ειδικά κίνητρα

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ

Άρθρο 117 Ανασυγκρότηση υποβαθμισμένων περιοχών

Άρθρο 118 Πολεοδομική αναμόρφωση προβληματικών περιοχών εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως ή οικισμών προ του 1923

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'

ΣΧΕΔΙΑ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ

Άρθρο 119 Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων

ΤΜΗΜΑ ΙΙ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΙ ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ

Άρθρο 120 Δικαίωμα προτίμησης

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΔΡΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΕΞΙΣΟΡΡΟΠΗΣΗΣ

Άρθρο 121 Δράσεις περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης μέσω της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης Κοινοχρήστων Χώρων

Άρθρο 122 Δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'

ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

Άρθρο 123 Ορισμοί

Άρθρο 124 Ψηφιακή Τράπεζα Γης

Άρθρο 125 Τίτλος μεταφοράς συντελεστή δόμησης

Άρθρο 126 Ακίνητα προσφοράς συντελεστή δόμησης

Άρθρο 127 Ακίνητα υποδοχής συντελεστή δόμησης

Άρθρο 128 Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή

Άρθρο 129 Διαδικασία μεταφοράς συντελεστή δόμησης

Άρθρο 130 Συνέπειες μεταφοράς συντελεστή δόμησης

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ'

ΖΩΝΕΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΩΝ ΚΙΝΗΤΡΩΝ

Άρθρο 131 Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης

Άρθρο 132 Συντελεστές δόμησης και κίνητρα στις Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης

Άρθρο 133 Ζώνες Ειδικών Κινήτρων

Άρθρο 134 Κίνητρα Ηθικές αμοιβές

Άρθρο 135 Φορολογικές απαλλαγές

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε'

ΕΝΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΑΛΥΠΤΩΝ ΧΩΡΩΝ ΚΑΙ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΣΕ ΚΟΙΝΗ ΧΡΗΣΗ

Άρθρο 136 Παραχώρηση σε κοινή χρήση ακάλυπτων χώρων

Άρθρο 137 Ενεργό οικοδομικό τετράγωνο

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ'

ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 138 Εξουσιοδοτικές διατάξεις

ΜΕΡΟΣ Γ'

ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ

ΤΜΗΜΑ Ι

ΕΙΣΦΟΡΑ ΣΕ ΓΗ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑ ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΕΙΣΦΟΡΑ ΣΕ ΓΗ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑ

Άρθρο 139 Εισφορά σε γη

Άρθρο 140 Ειδικές περιπτώσεις εισφοράς σε γη

Άρθρο 141 Εισφορά σε χρήμα

Άρθρο 142 Προσδιορισμός αξίας ακινήτων

Άρθρο 143 Υπολογισμός υποχρεώσεων ιδιοκτησιών ευρισκόμενων εκατέρωθεν του κοινού ορίου περιοχών ενταγμένων σε σχέδιο πόλεως

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Άρθρο 144 Εφαρμογή πολεοδομικής μελέτης

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'

ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΜΗΜΑΤΟΣ Ι

Άρθρο 145 Μεταβατικές διατάξεις

ΤΜΗΜΑ ΙΙ

ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΣΚΥΡΩΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΣΚΥΡΩΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

Άρθρο 146 Τακτοποίηση οικοπέδων

Άρθρο 147 Όροι και προϋποθέσεις τακτοποίησης οικοπέδων

Άρθρο 148 Ειδικές περιπτώσεις

Άρθρο 149 Προϋποθέσεις οικοδομησιμότητας

Άρθρο 150 Σύνταξη πράξης προσκύρωσης τακτοποίησης

Άρθρο 151 Διαδικασία καταβολής αποζημίωσης

Άρθρο 152 Αναλογισμός και υπόχρεοι αποζημίωσης

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΟΜΑΔΙΚΗ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗ ΑΝΑΔΑΣΜΟΣ (ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΟΜΑΔΑ)

Άρθρο 153 Ομαδική τακτοποίηση

Άρθρο 154 Κτηματική ομάδα

Άρθρο 155 Αναδασμός

ΤΜΗΜΑ ΙΙΙ

ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΚΗΡΥΞΗ ΥΠΟΧΡΕΟΙ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ - ΑΝΑΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ

Άρθρο 156 Απαλλοτρίωση ακινήτων για δημιουργία κοινόχρηστων χώρων και χώρων για κτίρια κοινής ωφέλειας -Άμεση εφαρμογή σχεδίου

Άρθρο 157 Σύνταξη πράξης αναλογισμού

Άρθρο 158 Αμφισβήτηση ορίων ιδιοκτησιών

Άρθρο 159 Κύρωση της πράξης αναλογισμού

Άρθρο 160 Σύνταξη και κύρωση της πράξης αναλογισμού σε περιπτώσεις επείγουσας ανάγκης

Άρθρο 161 Διεκδίκηση καταβολής αποζημίωσης

Άρθρο 162 Απαλλοτρίωση ακινήτων για δημιουργία χώρων κτιρίων κοινής ωφέλειας

Άρθρο 163 Απαλλοτρίωση ακινήτων κατά την άμεση εφαρμογή του σχεδίου

Άρθρο 164 Απαλλοτρίωση ακινήτων στα μη αμέσως εφαρμοστέα τμήματα και σε ζώνη γύρω από τα όρια σχεδίου πόλης

Άρθρο 165 Υπόχρεοι αποζημίωσης

Άρθρο 166 Αναλογισμός αποζημίωσης για τη διάνοιξη και τη διαπλάτυνση οδών

Άρθρο 167 Αναλογισμός αποζημίωσης για τη διάνοιξη και διαπλάτυνση πλατειών και ευρέων κοινόχρηστων χώρων

Άρθρο 168 Αναλογισμός αποζημίωσης σε ειδικές περιπτώσεις

Άρθρο 169 Ρύθμιση οφειλών για την αποζημίωση απαλλοτριούμενων ακινήτων

Άρθρο 170 Αποζημίωση απαλλοτριούμενων ακινήτων που έχουν αυθαίρετες κατασκευές

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΙΣ ΜΕ ΕΙΔΙΚΟ ΣΚΟΠΟ

Άρθρο 171 Απαλλοτρίωση σε οικιστικές περιοχές και περιοχές γενικού πολεοδομικού σχεδίου

Άρθρο 172 Απαλλοτρίωση κτιρίων διατηρητέων ή κτιρίων που βλάπτουν το περιβάλλον

Άρθρο 173 Απαλλοτρίωση κτιρίων που προβλέπονται για χρήση στάθμευσης αυτοκινήτων

Άρθρο 174 Απαλλοτρίωση ακινήτων για αποκατάσταση προσφύγων ή αστέγων λόγω φυσικής καταστροφής

Άρθρο 175 Απαλλοτρίωση ακινήτων για βιομηχανικές εγκαταστάσεις

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'

ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ ΜΕ ΕΠΙΣΠΕΥΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

Άρθρο 176 Επίσπευση της εφαρμογής του σχεδίου πόλης από το Δημόσιο

Άρθρο 177 Διαδικασία απαλλοτρίωσης με επίσπευση του Δημοσίου

Άρθρο 178 Αναλογισμός αποζημίωσης για διάνοιξη οδών άνω των τριάντα μέτρων με επίσπευση του Δημοσίου

Άρθρο 179 Αποβολή εγκατεστημένων στα απαλλοτριούμενα ακίνητα

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ'

ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΕ ΠΑΛΑΙΑ ΣΧΕΔΙΑ ΠΟΛΕΩΣ - ΕΙΔΙΚΗ ΕΙΣΦΟΡΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ

Άρθρο 180 Εξασφάλιση σημαντικών κοινόχρηστων χώρων σε παλαιά σχέδια πόλης

Άρθρο 181 Κατάθεση αποζημίωσης ρυμοτομουμένων από τρίτους

Άρθρο 182 Ειδική εισφορά εφαρμογής ρυμοτομικών σχεδίων

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε'

ΑΡΣΗ ΚΑΙ ΕΠΑΝΕΠΙΒΟΛΗ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ

Άρθρο 183 Ορισμοί

Άρθρο 184 Άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης

Άρθρο 185 Επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης

Άρθρο 186 Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου σε περίπτωση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης

Άρθρο 187 Ειδικές περιπτώσεις

Άρθρο 188 Επιχειρησιακό σχέδιο για την εξασφάλιση κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων

Άρθρο 189 Μεταβατικές διατάξεις- Εξουσιοδοτική διάταξη

Άρθρο 190 Μεταβατικές διατάξεις για αιτήσεις υποβληθείσες έως 9.12.2020

Άρθρο 191 Εκκρεμείς διαδικασίες τροποποίησης εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων λόγω άρσης προς συμμόρφωση με δικαστικές αποφάσεις -Μεταβατικές διατάξεις

Άρθρο 192 Διατήρηση αυτοδικαίως αρθείσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης

ΤΜΗΜΑ IV

ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ΣΕ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΑ ΣΧΕΔΙΑ ΠΟΛΕΩΣ ΜΕ ΕΠΙΣΠΕΥΣΗ ΤΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ

Άρθρο 193 Εγκεκριμένοι κοινόχρηστοι χώροι με επίσπευση των ιδιοκτητών

Άρθρο 194 Ιδιωτικοί δρόμοι και λοιποί χώροι κοινής χρήσης μέσα σε εγκεκριμένα σχέδια πόλεων

ΜΕΡΟΣ Δ'

ΚΑΝΟΝΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΧΡΗΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ Ι

ΓΕΝΙΚΟΙ ΚΑΝΟΝΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ -ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ

Άρθρο 195 Σκοπός Αντικείμενο

Άρθρο 196 Πεδίο εφαρμογής

Άρθρο 197 Ορισμοί

Άρθρο 198 Ορισμοί συντελεστών και μεγεθών

Άρθρο 199 Χρήση κτιρίων

Άρθρο 200 Προστασία αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιάς

Άρθρο 201 Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα

Άρθρο 202 Ειδικές περιπτώσεις αρτιότητας και οικοδομησιμότητας

Άρθρο 203 Δουλείες σε ακίνητα

Άρθρο 204 Κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές

Άρθρο 205 Κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής με απομείωση καθ' ύψος υφιστάμενων κτιρίων

Άρθρο 206 Συντελεστής δόμησης

Άρθρο 207 Ποσοστό κάλυψης

Άρθρο 208 Συντελεστής όγκου

Άρθρο 209 Θέση κτιρίου και εγκαταστάσεων

Άρθρο 210 Ύψος κτιρίου- Αφετηρία μέτρησης υψών- Πλάτος δρόμου

Άρθρο 211 λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις του κτιρίου

Άρθρο 212 Κατασκευές και φυτεύσεις στους ακάλυπτους χώρους και περιφράξεις

Άρθρο 213 Φυτεμένα δώματα

Άρθρο 214 Κατασκευές πάνω από το κτίριο

Άρθρο 215 Ενεργειακό στέγαστρο

Άρθρο 216 Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους

Άρθρο 217 Θόλοι αθλητικών εγκαταστάσεων

Άρθρο 218 Προσωρινές κατασκευές

Άρθρο 219 Παρόδια στοά

Άρθρο 220 Υφιστάμενα κτίρια

Άρθρο 221 Χαμηλά κτίρια

Άρθρο 222 Κίνητρα για τη δημιουργία κτιρίων με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας

Άρθρο 223 Προσβασιμότητα χωρίς φραγμούς για τα άτομα με αναπηρία και τα εμποδιζόμενα άτομα

Άρθρο 224 Ειδικές διατάξεις

Άρθρο 225 Εξουσιοδοτικές διατάξεις

ΤΜΗΜΑ ΙΙ

ΔΟΜΗΣΗ ΣΕ ΟΙΚΙΣΜΟΥΣ ΣΤΕΡΟΥΜΕΝΟΥΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΜΕ ΠΛΗΘΥΣΜΟ ΚΑΤΩ ΤΩΝ ΔΥΟ ΧΙΛΙΑΔΩΝ ΚΑΤΟΙΚΩΝ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΠΡΟΫΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΤΟΥ 1923

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΟΡΙΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ

Άρθρο 226 Αντικείμενο -Πεδίο εφαρμογής

Άρθρο 227 Ορισμοί

Άρθρο 228 Κατηγορίες οικισμών

Άρθρο 229 Στοιχεία εκτίμησης για τον προσδιορισμό ορίου και ζωνών οικισμού

Άρθρο 230 Γενικές διατάξεις καθορισμού ορίου οικισμού

Άρθρο 231 Τρόπος καθορισμού ορίου και ζωνών του οικισμού Κριτήρια

Άρθρο 232 Κριτήρια αποκλεισμού από την οριοθέτηση

Άρθρο 233 Έγκριση οριοθέτησης

Άρθρο 234 Ζώνες Ανάπτυξης Οικισμού και Περιοχές Ειδικών Χρήσεων

Άρθρο 235 Διαδικασία οριοθέτησης

Άρθρο 236 Περιεχόμενο φακέλου μελέτης οριοθέτησης

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ -ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Άρθρο 237 Αρτιότητα

Άρθρο 238 Μέγιστο ποσοστό κάλυψης και συντελεστής δόμησης

Άρθρο 239 Μέγιστο ύψος κτιρίων Μέγιστος αριθμός ορόφων

Άρθρο 240 Οικοδομησιμότητα Γραμμή δόμησης -Θέση κτιρίου στο οικόπεδο

Άρθρο 241 Γραμμή δόμησης παραλιακών οικισμών

Άρθρο 242 Χρήσεις γης

Άρθρο 243 Ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'

ΓΕΝΙΚΕΣ –ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ- ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΙΚΕΣ -ΤΕΛΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 244 Γενικές διατάξεις

Άρθρο 245 Μεταβατικές διατάξεις

Άρθρο 246 Εξουσιοδοτικές διατάξεις

Άρθρο 247 Τελικές διατάξεις

Άρθρο 248 Παράρτημα -Δελτίο αναγνώρισης οικισμού

ΤΜΗΜΑ ΙΙΙ

ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΔΟΜΗΣΗ ΣΕ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ ΚΑΙ ΕΚΤΟΣ ΟΡΙΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Άρθρο 249 Σκοπός

Άρθρο 250 Εκτός σχεδίου δόμηση

Άρθρο 251 Γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης

Άρθρο 252 Γεωργοκτηνοτροφικά, γεωργοπτηνοτροφικά κτίρια, κτίρια υδατοκαλλιεργειών, στέγαστρα σφαγής, γεωργικές αποθήκες, δεξαμενές, θερμοκήπια και λοιπές γεωργικές κατασκευές

Άρθρο 253 Αντλητικές εγκαταστάσεις -Υδατοδεξαμενές -Φρέατα

Άρθρο 254 Βιομηχανικές εγκαταστάσεις

Άρθρο 255 Γραφεία- Καταστήματα

Άρθρο 256 Κατοικία

Άρθρο 257 Κτίρια κοινής ωφέλειας

Άρθρο 258 Εγκαταστάσεις δημόσιων και ιδιωτικών ραδιοφωνικών σταθμών, τηλεοράσεων και σταθμών τηλεπικοινωνιών

Άρθρο 259 Εγκαταστάσεις έργων διαχείρισης απορριμμάτων

Άρθρο 260 Εμπορικές αποθήκες

Άρθρο 261 Εκπαιδευτήρια- Ευαγή ιδρύματα

Άρθρο 262 Νοσοκομεία -Κλινικές

Άρθρο 263 Όροι δόμησης σε τουριστικές εγκαταστάσεις σε περιοχές εκτός σχεδίου

Άρθρο 264 Αθλητικές εγκαταστάσεις

Άρθρο 265 Γραφεία διοίκησης

Άρθρο 266 Ιεροί ναοί

Άρθρο 267 Δημοτικά ιατρεία

Άρθρο 268 Κτίρια συγκοινωνιακών φορέων

Άρθρο 269 Κτίρια κέντρων τεχνικού ελέγχου οχημάτων

Άρθρο 270 Σταθμοί εξυπηρέτησης αυτοκινήτων - Κέντρα διοίκησης αυτοκινητοδρόμων - Σταθμοί διοδίων

Άρθρο 271 Εγκαταστάσεις εφοδιαστικής και κέντρα δεδομένων

Άρθρο 272 Σώρευση αιτημάτων παρεκκλίσεων

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 273 Μεταβατικές διατάξεις

ΤΜΗΜΑ IV

ΖΩΝΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ

Άρθρο 274 Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου

ΤΜΗΜΑ V

ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΕΙΣ ΚΑΤΑΤΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Άρθρο 275 Απαγόρευση κατάτμησης γηπέδων εντός ζώνης

Άρθρο 276 Απαγόρευση δημιουργίας κοινόχρηστων χώρων

Άρθρο 277 Ακυρότητα πράξεων μεταβίβασης ακινήτων

Άρθρο 278 Αποζημιώσεις για παράνομες μεταβιβάσεις

Άρθρο 279 Υποχρεώσεις συμβολαιογράφων στις μεταβιβάσεις ακινήτων

Άρθρο 280 Απαγορεύσεις κατατμήσεων οικοπέδων

Άρθρο 281 Ποινικές κυρώσεις

Άρθρο 282 Εξαιρέσεις από την απαγόρευση κατάτμησης ακινήτων

Άρθρο 283 Σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος για τη μεταβίβαση ακινήτων

ΤΜΗΜΑ VI

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

Άρθρο 284 Κατηγορίες χρήσεων

Άρθρο 285 Αμιγής κατοικία

Άρθρο 286 Γενική κατοικία

Άρθρο 287 Πολεοδομικό Κέντρο - Κεντρικές λειτουργίες Πόλης -Τοπικό Κέντρο Συνοικίας Γειτονιάς

Άρθρο 288 Τουρισμός- Αναψυχή

Άρθρο 289 Κοινωφελείς λειτουργίες

Άρθρο 290 Ελεύθεροι χώροι- Αστικό πράσινο

Άρθρο 291 Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης

Άρθρο 292 Χονδρεμπόριο

Άρθρο 293 Τεχνόπολις - Τεχνολογικό Πάρκο

Άρθρο 294 Παραγωγικές δραστηριότητες υψηλής όχλησης

Άρθρο 295 Εγκαταστάσεις αστικών υποδομών κοινής ωφέλειας

Άρθρο 296 Ειδικές χρήσεις

Άρθρο 297 Αγροτική χρήση

Άρθρο 298 Ζώνη απόλυτης προστασίας της φύσης

Άρθρο 299 Ζώνη προστασίας της φύσης

Άρθρο 300 Ζώνη διατήρησης οικοτόπων και ειδών

Άρθρο 301 Ζώνη βιώσιμης διαχείρισης φυσικών πόρων

Άρθρο 302 Ειδικές κατηγορίες σε Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων Γης

Άρθρο 303 Χρήσεις γης οικισμών χωρίς πολεοδομικό σχεδιασμό

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΓΕΝΙΚΕΣ, ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 304 Γενικές, μεταβατικές και εξουσιοδοτικές διατάξεις

ΤΜΗΜΑ VII

ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΙΣ ΑΚΤΕΣ

Άρθρο 305 Προστασία ακτών

Άρθρο 306 Δρόμοι προς τις ακτές

Άρθρο 307 Επιτρεπτές περιφράξεις

Άρθρο 308 Υποχρεωτικώς απερίφρακτα τμήματα

Άρθρο 309 Ύψος περίφραξης

Άρθρο 310 Άδεια περίφραξης

Άρθρο 311 Δημόσια κτίρια

Άρθρο 312 Μη εφαρμογή του άρθρου 307 σε δάση και δασικές εκτάσεις

ΜΕΡΟΣ Ε'

ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ Ι

ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΔΕΙΕΣ

Άρθρο 313 Γενικές διατάξεις

Άρθρο 314 Ορισμοί

Άρθρο 315 Διοικητικές πράξεις για την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών

Άρθρο 316 Εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας

Άρθρο 317 Αρμόδια όργανα χορήγησης πράξεων εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών

Άρθρο 318 Έκδοση οικοδομικών αδειών σε εκκλησιαστικά ιδρύματα

Άρθρο 319 Ηλεκτρονικές υπηρεσίες

Άρθρο 320 Αυτεπάγγελτη αναζήτηση στοιχείων από τις υπηρεσίες δόμησης μέσω ηλεκτρονικής διαδικασίας

Άρθρο 321 Προέγκριση οικοδομικής άδειας

Άρθρο 322 Κατηγορίες τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών

Άρθρο 323 Έκδοση έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας

Άρθρο 324 Διαδικασία ελέγχου οικοδομικής άδειας

Άρθρο 325 Προδιαγραφές σύνταξης τοπογραφικού διαγράμματος και διαγράμματος κάλυψης

Άρθρο 326 Δικαιολογητικά για τη χορήγηση οικοδομικής άδειας

Άρθρο 327 Δικαιολογητικά για τη χορήγηση της έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας

Άρθρο 328 Αλλαγή χρήσης εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων

Άρθρο 329 Ισχύς, αναθεώρηση και ενημέρωση οικοδομικών αδειών και προεγκρίσεων και εγκρίσεων μικρής κλίμακας και γνωστοποίησης πρόσθετων εργασιών

Άρθρο 330 Εκτέλεση οικοδομικών εργασιών

Άρθρο 331 Στάδια ελέγχου οικοδομικής άδειας

Άρθρο 332 Διαδικασία ελέγχου εφαρμογής οικοδομικών αδειών

Άρθρο 333 Πόρισμα ελέγχου των ελεγκτών δόμησης

Άρθρο 334 Αποπεράτωση έργου και σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας

Άρθρο 335 Διαδικασία ηλεκτροδότησης

Άρθρο 336 Κυρώσεις

Άρθρο 337 Μητρώο μελετητών και επιβλεπόντων μηχανικών και καθήκοντα

Άρθρο 338 Ευθύνες επιβλεπόντων -Αντικατάσταση επιβλεπόντων

Άρθρο 339 Ανασύσταση φακέλου οικοδομικών αδειών

ΤΜΗΜΑ ΙΙ

ΔΟΜΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΣΕ ΡΥΜΟΤΟΜΟΥΜΕΝΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Άρθρο 340 Δομικές εργασίες σε ρυμοτομούμενα ακίνητα

ΤΜΗΜΑ ΙΙΙ

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΚΤΙΡΙΟΥ ΚΑΙ ΑΥΤΟΤΕΛΟΥΣ ΔΙΗΡΗΜΕΝΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Άρθρο 341 Ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου και αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας Σκοπός

Άρθρο 342 Ορισμοί

Άρθρο 343 Συμπλήρωση ηλεκτρονικής ταυτότητας- Έκδοση πιστοποιητικών

Άρθρο 344 Διαδικασία έναρξης και ενημέρωσης και προθεσμία υπαγωγής

Άρθρο 345 Διαδικασία υποβολής ηλεκτρονικής ταυτότητας

Άρθρο 346 Έλεγχος στοιχείων ηλεκτρονικής ταυτότητας

Άρθρο 347 Προδιαγραφές και υπόχρεοι τήρησης

Άρθρο 348 Έντυπα

Άρθρο 349 Κυρώσεις

Άρθρο 350 Έλεγχος και καταγραφή δόμησης

Άρθρο 351 Μεταβατικές διατάξεις-Εξουσιοδοτικές διατάξεις Τμήματος ΙΙΙ Μέρους Ε’

ΤΜΗΜΑ ΙV

ΕΛΕΓΧΟΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΛΕΓΧΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ

Άρθρο 352 Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος

Άρθρο 353 Περιφερειακές διευθύνσεις ελέγχου δόμησης -Περιφερειακά παρατηρητήρια και τμήματα ελέγχου δόμησης -Τοπικά παρατηρητήρια

Άρθρο 354 Συμβούλια παρακολούθησης δομημένου περιβάλλοντος -Ετήσιες εκθέσεις

Άρθρο 355 Αρμοδιότητες Διεύθυνσης Εφαρμογής Σχεδιασμού και Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος - Παρατηρητήριο

Άρθρο 356 Αρμοδιότητες περιφερειακών διευθύνσεων ελέγχου δόμησης περιφερειακών παρατηρητηρίων Πόροι

Άρθρο 357 Αρμοδιότητες τμημάτων ελέγχου δόμησης τοπικών παρατηρητηρίων

Άρθρο 358 Μεταβατικές ρυθμίσεις

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΕΠΙΘΕΩΡΗΤΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Άρθρο 359 Ιδιότητα του ελεγκτή δόμησης

Άρθρο 360 Αρμοδιότητες

Άρθρο 361 Προϋποθέσεις εγγραφής στο μητρώο ελεγκτών δόμησης

Άρθρο 362 Μητρώο ελεγκτών δόμησης

Άρθρο 363 Σύσταση εποπτικού συμβουλίου

Άρθρο 364 Αρμοδιότητες εποπτικού συμβουλίου

Άρθρο 365 Εξουσιοδοτικές διατάξεις

ΜΕΡΟΣ ΣΤ'

ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΥΠΕΡΒΑΣΕΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ Ι

ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΜΕΤΡΑ ΚΑΤΑ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Άρθρο 366 Ορισμοί

Άρθρο 367 Απαγόρευση δικαιοπραξιών σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή πολεοδομικές παραβάσεις

Άρθρο 368 Απαίτηση έκδοσης βεβαίωσης μηχανικού σε δικαιοπραξίες, εγγραπτέες πράξεις

Άρθρο 369 Απαγόρευση σύνδεσης αυθαίρετων κτισμάτων με δίκτυα κοινής ωφέλειας

Άρθρο 370 Δημιουργία δορυφορικών χαρτών και ενιαίας βάσης αναφοράς

Άρθρο 371 Δικαίωμα υπαγωγής -Χρόνος αλλαγής χρήσης/ανέγερσης

Άρθρο 372 Απόδειξη χρόνου ανέγερσης αυθαίρετων κατασκευών ή εγκατάστασης αυθαίρετων χρήσεων

Άρθρο 373 Αυθαίρετα πριν από τις 28.7.2011

Άρθρο 374 Απαγόρευση υπαγωγής

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ ΚΑΤΑ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Άρθρο 375 Ηλεκτρονική διαδικασία εντοπισμού, ελέγχου και καταγραφής αυθαιρέτων

Άρθρο 376 Εντοπισμός αυθαιρέτων

Άρθρο 377 Διαπίστωση και χαρακτηρισμός αυθαιρέτου

Άρθρο 378 Προσφυγή

Άρθρο 379 Σύσταση, συγκρότηση και λειτουργία μικτών κλιμακίων ελέγχου

Άρθρο 380 Επιβολή κυρώσεων στις περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών και αυθαίρετων αλλαγών χρήσεων που διαπιστώνονται από τα μικτά κλιμάκια ελέγχου

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'

ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΑΠΟ ΤΙΣ 28.7.2011

Άρθρο 381 Κυρώσεις αυθαίρετων κατασκευών μετά τις 28.7.2011

Άρθρο 382 Τρόπος καταβολής και απόδοσης προστίμων

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ'

ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ ΜΕΧΡΙ ΤΙΣ 28.7.2011

Άρθρο 383 Κατηγορίες αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων

Άρθρο 384 Ρύθμιση αναστολής και εξαίρεσης από την κατεδάφιση

Άρθρο 385 Ρυθμίσεις του ν.δ. 1024/1971 και του ν. 3741/1929

Άρθρο 386 Δικαιολογητικά υπαγωγής αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου

Άρθρο 387 Διατάξεις υπολογισμού ενιαίου ειδικού προστίμου

Άρθρο 388 Καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου -Προθεσμίες

Άρθρο 389 Μειώσεις και επιβαρύνσεις ενιαίου ειδικού προστίμου και καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής

Άρθρο 390 Μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού

Άρθρο 391 Συμψηφισμός καταβληθέντων προστίμων

Άρθρο 392 Αναστολή επιβολής κυρώσεων και είσπραξης προστίμων

Άρθρο 393 Υπαγωγή αυθαιρέτων για τα οποία εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης

Άρθρο 394 Ενέργειες αρμόδιων υπηρεσιών

Άρθρο 395 Έλεγχος δηλώσεων υπαγωγής - Αποζημίωση ελεγκτών δόμησης

Άρθρο 396 Τιμή ζώνης

Άρθρο 397 Απαγόρευση υπαγωγής λόγω ακύρωσης άδειας

Άρθρο 398 Έντυπη διαδικασία

Άρθρο 399 Παράρτημα/Φύλλο καταγραφής αυθαίρετης κατασκευής

Άρθρο 400 Παράρτημα -Τιμές προϋπολογισμού

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε'

ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΜΕΧΡΙ ΤΙΣ 28.7.2011

Άρθρο 401 Στάσιμοι οικισμοί

Άρθρο 402 Αυθαίρετα κτίσματα σε εξαγορασμένα ακίνητα και σε ακίνητα ιδιοκτησίας της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.

Άρθρο 403 Αυθαίρετες κατασκευές ακινήτων δημόσιου ενδιαφέροντος

Άρθρο 404 Αυθαίρετες κατασκευές σε οικισμούς που κατασκευάστηκαν από τον πρώην Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας

Άρθρο 405 Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις σε παραδοσιακό οικισμό και προστατευόμενες περιοχές

Άρθρο 406 Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις σε διατηρητέο κτίριο

Άρθρο 407 Αυθαίρετες κατασκευές πλησίον γραμμών υψηλής τάσης

Άρθρο 408 Αυθαίρετες κατασκευές τουριστικών εγκαταστάσεων

Άρθρο 409 Αυθαίρετες κατασκευές σταυλικών εγκαταστάσεων

Άρθρο 410 Αυθαίρετες κατασκευές μονάδων υδατοκαλλιέργειας και προσαρτημάτων δημόσιων ιχθυοτροφείων

Άρθρο 411 Αυθαίρετες κατασκευές σε παραμεθόριες περιοχές των περιφερειακών ενοτήτων Ξάνθης, Ροδόπης και Έβρου

Άρθρο 412 Αυθαίρετες κατασκευές κοινωφελών κτιρίων και συνοδών εγκαταστάσεων

Άρθρο 413 Εξουσιοδοτικές διατάξεις

Άρθρο 414 Μεταβατικές και καταργούμενες διατάξεις Τμήματος Ι

ΤΜΗΜΑ ΙΙ

ΑΥΣΤΗΡΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ

Άρθρο 415 Πεδίο εφαρμογής

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ- ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΕΣ- ΕΛΕΓΧΟΣ

Άρθρο 416 Δημιουργία διαδικτυακής πλατφόρμας για τον εντοπισμό αυθαιρέτων με χρήση δορυφορικών εικόνων και μ. επανδρωμένων αεροσκαφών

Άρθρο 417 Ενιαίο Ηλεκτρονικό Σύστημα Καταγγελιών

Άρθρο 418 Διαδικασία υποβολής καταγγελιών στο Ενιαίο Ηλεκτρονικό Σύστημα Καταγγελιών

Άρθρο 419 Αξιολόγηση, προτεραιοποίηση και διαχείριση των καταγγελιών

Άρθρο 420 Διαδικασία ελέγχου και αυτοψιών

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ

Άρθρο 421 Άσκηση και εξέταση προσφυγών

Άρθρο 422 Ένδικα βοηθήματα και μέσα

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ'

ΚΥΡΩΣΕΙΣ

Άρθρο 423 Κυρώσεις

Άρθρο 424 Άμεση κατεδάφιση αυθαιρέτου

Άρθρο 425 Οικειοθελής κατεδάφιση αυθαιρέτου και απομάκρυνση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης -Άδεια νομιμοποίησης

Άρθρο 426 Διαδικασία κατεδάφισης από το Δημόσιο

Άρθρο 427 Πρόστιμα ανέγερσης και μη έγκαιρης κατεδάφισης

Άρθρο 428 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ -Ποσοστό προσαύξησης προστίμου άρθρου 427

Άρθρο 429 Τρόπος καταβολής και απόδοσης προστίμων

Άρθρο 430 Ποινικές κυρώσεις

Άρθρο 431 Αναστολή λειτουργίας για οικονομικές δραστηριότητες και διακοπή ρευματοδότησης

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε'

ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΤΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ ΚΑΤΑΠΟΛΕΜΗΣΗΣ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Άρθρο 432 Αρμοδιότητα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας για τον εντοπισμό και τον έλεγχο της αυθαίρετης δόμησης

Άρθρο 433 Ειδικός Επιθεωρητής Ελέγχου και Καταστολής της Αυθαίρετης Δόμησης

Άρθρο 434 Όργανα ελέγχου

Άρθρο 435 Ακαταδίωκτο και ασφάλεια των μελών των κλιμακίων ελέγχου

Άρθρο 436 Στελέχωση της Γενικής Διεύθυνσης Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών και της Διεύθυνσης Εφαρμογής Σχεδιασμού και Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ'

ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΙΚΕΣ -ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ -ΚΑΤΑΡΓΟΥΜΕΝΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 437 Εξουσιοδοτικές διατάξεις

Άρθρο 438 Μεταβατικές- Καταργούμενες διατάξεις

ΤΜΗΜΑ ΙΙΙ

ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΛΛΑΓΕΣ ΧΡΗΣΗΣ ΤΟΥ Ν. 3843/2010

Άρθρο 439 Υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης

Άρθρο 440 Ειδικό πρόστιμο διατήρησης για την αποκατάσταση του περιβάλλοντος

Άρθρο 441 Περιβαλλοντικό ισοζύγιο -Αντισταθμιστικά μέτρα αποκατάστασης του περιβάλλοντος

Άρθρο 442 Πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης μη δηλούμενων χώρων

ΜΕΡΟΣ Ζ'

ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ

Άρθρο 443 Ορισμός επικίνδυνων οικοδομών

Άρθρο 444 Διενέργεια ελέγχου σε επικίνδυνες οικοδομές και άρση του κινδύνου

Άρθρο 445 Διαδικασία ενστάσεων

Άρθρο 446 Επιβαλλόμενα μέτρα και κυρώσεις

Άρθρο 447 Υποχρεώσεις της διοίκησης

ΜΕΡΟΣ Η'

ΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ - ΤΟΜΕΑΚΕΣ ΕΘΝΙΚΕΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ

Άρθρο 448 Ορισμοί

Άρθρο 449 Έγκριση αστικής πολιτικής

Άρθρο 450 Ελάχιστο περιεχόμενο τομεακών εθνικών στρατηγικών και σχεδίων δράσης για θέματα αστικής διαχείρισης

Άρθρο 451 Εθνική Στρατηγική Αστικής Ανθεκτικότητας

Άρθρο 452 Εθνική Στρατηγική για τη Διαχείριση του Οικιστικού Αποθέματος

Άρθρο 453 Εθνική Στρατηγική για το Περπάτημα

Άρθρο 454 Εθνικό Σχέδιο για την Προσβασιμότητα με Έμφαση στην Κλιματική Αλλαγή Αποθέματος

Άρθρο 455 Εκπόνηση Σχεδίων Αστικής Ανθεκτικότητας

ΜΕΡΟΣ Θ'

ΣΥΛΛΟΓΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ -ΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗ, ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ

ΤΜΗΜΑ Ι

ΣΥΛΛΟΓΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Άρθρο 456 Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας

Άρθρο 457 Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων

ΤΜΗΜΑ ΙΙ

ΣΥΛΛΟΓΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Άρθρο 458 Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων

Άρθρο 459 Περιφερειακά Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων

Άρθρο 460 Συγκρότηση Κεντρικών Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων

Άρθρο 461 Αρμοδιότητες Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων

Άρθρο 462 Διενέργεια αυτοψιών από τα Κεντρικά Συμβούλια Αρχιτεκτονικής και τα Κεντρικά Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων

Άρθρο 463 Κανονισμός λειτουργίας Συμβουλίων

ΤΜΗΜΑ ΙΙΙ

ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΑ ΣΥΜΒΟΥΛΙΑ

Άρθρο 464 Συμβούλια Αρχιτεκτονικής

Άρθρο 465 Περιφερειακά Συμβούλια Αρχιτεκτονικής

Άρθρο 466 Κεντρικά Συμβούλια Αρχιτεκτονικής

ΤΜΗΜΑ ΙV

ΣΥΛΛΟΓΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΌΤΗΤΑ

Άρθρο 467 Περιφερειακές Επιτροπές Προσβασιμότητας

Άρθρο 468 Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας

ΤΜΗΜΑ V

ΕΠΙΤΡΟΠΕΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ

Άρθρο 469 Επιτροπές εξέτασης προσφυγών αυθαιρέτων- Συγκρότηση, σύνθεση και αρμοδιότητες

ΤΜΗΜΑ VI

ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

Άρθρο 470 Μεταβατικές ρυθμίσεις

ΤΜΗΜΑ VII

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΤΕΣ ΚΑΙ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟ ΜΗΤΡΩΟ ΧΩΡΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ

Άρθρο 471 Αντικείμενο

Άρθρο 472 Μητρώο πιστοποιημένων αξιολογητών χωρικών μελετών

Άρθρο 473 Παραβάσεις- Διοικητικές κυρώσεις

Άρθρο 474 Ηλεκτρονικό Μητρώο Χωρικών Μελετών

Άρθρο 475 Ανάρτηση χωρικών σχεδίων στο διαδίκτυο

Άρθρο 476 Εξουσιοδοτικές διατάξεις

Άρθρο 477 Κατάργηση κωδικοποιούμενων διατάξεων

Άρθρο δεύτερο

Έναρξη ισχύος

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α'

ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΤΙΚΩΝ ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΟΥΜΕΝΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β'

ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΟΥΜΕΝΩΝ ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΤΙΚΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ (ΧΡΟΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ)

Άρθρο πρώτο

Κύρωση Κώδικα Χωροταξίας Πολεοδομίας «Νικόλαος Ταγαράς»

1. Κυρώνεται, σύμφωνα με τις παρ. 6 και 7 του άρθρου 76 του Συντάγματος και το άρθρο 11 του ν. 4447/2016 (Α' 241), ο παρών Κώδικας Χωροταξίας Πολεοδομίας «Νικόλαος Ταγαράς».

2. Αναφορές της κείμενης νομοθεσίας στον παρόντα Κώδικα γίνονται ως «Κώδικας Χωροταξίας Πολεοδομίας» ή ως «Κώδικας Νικόλαος Ταγαράς».

ΜΕΡΟΣ Α'

ΧΩΡΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

ΤΜΗΜΑ Ι

ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Άρθρο 1

Ορισμοί

[Άρθρο 1:Περ. α) έως ιδ):Άρθρο 1 του ν. 4447/2016 (Α' 241), όπως αυτό τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 4759/2020 (Α' 245). // :Περ. ιε):Παρ. 1 και 2 του άρθρου 64 του ν. 4964/2022 (Α' 150), όπως η παρ. 2 αυτού αντικαταστάθηκε με το άρθρο 95 του ν.5106/2024 (Α' 63)]

Για την εφαρμογή των Τμημάτων Ι έως ΙΙΙ του παρόντος Μέρους, ισχύουν οι ακόλουθοι ορισμοί:

α) «Βιώσιμη ανάπτυξη»: η ανάπτυξη που συνθέτει και σταθμίζει κοινωνικούς, οικονομικούς και περιβαλλοντικούς στόχους με σκοπό την:

αα) επίτευξη διατηρήσιμης οικονομικής ανάπτυξης με τη δημιουργία ισχυρής παραγωγικής βάσης και έμφαση στην καινοτομία και την αύξηση της απασχόλησης,

αβ) εδαφική και κοινωνική συνοχή, δίκαιη κατανομή πόρων και άρση των αποκλεισμών,

αγ) προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, της βιοποικιλότητας, του τοπίου και την αειφόρο χρήση των φυσικών πόρων.

β) «Βιώσιμη χωρική ανάπτυξη»: οι χωρικές, εδαφικές και περιβαλλοντικές διαστάσεις της βιώσιμης ανάπτυξης, καθώς και αυτές που σχετίζονται με την ορθολογική οργάνωση του χώρου.

γ) «Σύστημα χωρικού σχεδιασμού»: το κυρίως σύστημα χωρικού σχεδιασμού περιλαμβάνει το σύνολο των χωροταξικών πλαισίων και πολεοδομικών σχεδίων που περιγράφονται στα Τμήματα Ι έως ΙΙΙ του παρόντος Μέρους και στη νομοθεσία, όπως αυτά διαρθρώνονται συστηματικά και ιεραρχούνται σε επίπεδα, με βάση τη γεωγραφική κλίμακα στην οποία αναφέρονται, την αποστολή και το περιεχόμενό τους. Το ευρύτερο σύστημα χωρικού σχεδιασμού περιλαμβάνει το σύνολο των νομοθετικών και κανονιστικών πράξεων χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού.

δ) «Χωροταξικός σχεδιασμός»: ο χωρικός σχεδιασμός που εκπονείται σε εθνική ή περιφερειακή κλίμακα, με τη μορφή πλαισίων, με τα οποία τίθενται οι μεσοπρόθεσμοι ή και μακροπρόθεσμοι στόχοι της ανάπτυξης και οργάνωσης του χερσαίου και θαλάσσιου χώρου, καθώς και οι κατευθύνσεις και οι αναγκαίες, όπου απαιτείται, ρυθμίσεις, για τη διαμόρφωση των οικιστικών περιοχών, των περιοχών άσκησης παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και των προστατευόμενων περιοχών. Ο χωροταξικός σχεδιασμός είναι κυρίως στρατηγικού χαρακτήρα και περιλαμβάνει κατευθύνσεις και, όπου απαιτείται, ρυθμίσεις.

ε) «Πολεοδομικός σχεδιασμός»: ο χωρικός σχεδιασμός με τον οποίο τίθενται, μέσω σχεδίων, κανόνες και όροι για τη χρήση, τη δόμηση και την εν γένει εκμετάλλευση του εδάφους στον αστικό χώρο και την ύπαιθρο και περιλαμβάνει κυρίως ρυθμίσεις.

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

στα) υποχρέωση πλήρους ευθυγράμμισης (συμμόρφωσης),

στβ) υποχρέωση μη αντίθεσης (συμβατότητας),

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

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

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

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

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

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

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

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

ιγ) «Οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων»: οι περιοχές που αναπτύσσονται βάσει ολοκληρωμένου σχεδιασμού, προκειμένου να λειτουργήσουν κατά κύρια ή αποκλειστική χρήση ως οργανωμένοι χώροι ανάπτυξης παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Ως οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων νοούνται ιδίως οι Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.) του άρθρου 29 του ν. 2545/1997 (Α' 254), οι Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (Π.Ο.Α.Π.Δ.) του άρθρου 24 του ν. 1650/1986 (Α' 160), οι Οργανωμένοι Υποδοχείς Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων της παρ. 4 του άρθρου 41 του ν. 3982/2011 (Α' 143), τα Επιχειρηματικά Πάρκα (Ε.Π.) της περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 4982/2022 (Α' 195), τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.) του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 (Α' 152) και τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 (Α' 204), του ν. 4608/2019 (Α' 66) και του άρθρου 7 του ν. 4864/2021 (Α' 237).

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

ιε) «Φέρουσα Ικανότητα (Φ.Ι.) ενός χωρικού συστήματος»: τα μέγιστα ανεκτά όρια επιβαρύνσεων ή και μεταβολών των συνθηκών που επικρατούν σε αυτό, πέραν των οποίων παύει να υπάρχει ισορροπία ανάμεσα στο φυσικό περιβάλλον, την οικονομία και την κοινωνία που διαβιεί σε αυτό, με αποτέλεσμα να προκαλούνται υπέρμετρες ή μη αναστρέψιμες φθορές στο φυσικό περιβάλλον και να ασκούνται αρνητικές πιέσεις στο ανθρωπογενές περιβάλλον και στην κοινωνία. Η Φ.Ι. λαμβάνεται υπόψη κατά την αναθεώρηση των πολεοδομικών σταθεροτύπων της παρ. 2 του άρθρου 28 και εφαρμόζεται στον πολεοδομικό σχεδιασμό πρώτου επιπέδου.

Άρθρο 2

Διάρθρωση συστήματος χωρικού σχεδιασμού

[Άρθρο 2:Άρθρο 2 του ν. 4447/2016]

1. Ο χωρικός σχεδιασμός ασκείται σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο και διακρίνεται, ανάλογα με τον χαρακτήρα του, σε χωροταξικό ή πολεοδομικό:

α) Στην κατηγορία του χωροταξικού σχεδιασμού υπάγονται τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια του άρθρου 4 (πρώτο επίπεδο), τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια του άρθρου 5 και τα Θαλάσσια Χωροταξικά Σχέδια του άρθρου 11, τα οποία μετονομάζονται σε Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια (δεύτερο επίπεδο).

β) Στην κατηγορία του πολεοδομικού σχεδιασμού υπάγονται τα πολεοδομικά σχέδια τα οποία εκπονούνται σε τοπική κλίμακα και τα οποία διακρίνονται σε δύο επίπεδα σχεδιασμού.

2. Στο πρώτο επίπεδο του πολεοδομικού σχεδιασμού περιλαμβάνονται:

α) Τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (Τ.Π.Σ.) του άρθρου 21, τα οποία ρυθμίζουν τη βιώσιμη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της εδαφικής περιφέρειας μίας ή περισσοτέρων δημοτικών ενοτήτων,

β) τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (Ε.Π.Σ.) του άρθρου 22, τα οποία αποτελούν υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων.

3. Στο δεύτερο επίπεδο του πολεοδομικού σχεδιασμού περιλαμβάνονται τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής (Ρ.Σ.Ε.) του άρθρου 26, τα οποία αποτελούν την εξειδίκευση και εφαρμογή των σχεδίων του πρώτου επιπέδου.

4. Η σχέση μεταξύ των κατηγοριών και επιπέδων του χωρικού σχεδιασμού είναι ιεραρχική αλλά με περιθώρια ευελιξίας και ανάδρασης, με βάση τις έννοιες της διαβάθμισης της δεσμευτικότητας των κατευθύνσεων, και της εξειδίκευσης, της συμπλήρωσης και της τροποποίησης των κατευθύνσεων και ρυθμίσεων, όταν και όπως κάτι τέτοιο παρέχεται ως δυνατότητα από ένα υπερκείμενο πλαίσιο ή σχέδιο σε ένα υποκείμενο πλαίσιο ή σχέδιο.

5.α) Όπου στη νομοθεσία αναφέρεται «Τοπικό Χωρικό Σχέδιο» νοείται εφεξής το «Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο» του άρθρου 21.

β) Όπου στη νομοθεσία αναφέρεται «Ειδικό Χωρικό Σχέδιο» νοείται εφεξής το «Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο» του άρθρου 22.

ΤΜΗΜΑ ΙΙ

ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΧΕΡΣΑΙΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

Άρθρο 3

Εθνική Χωρική Στρατηγική

[Άρθρο 3:Άρθρο 3 του ν. 4447/2016]

1. Για τη βιώσιμη ανάπτυξη και οργάνωση του εθνικού χώρου, το Υπουργικό Συμβούλιο εγκρίνει Εθνική Χωρική Στρατηγική, που αναφέρεται στον χερσαίο και θαλάσσιο χώρο. Η Εθνική Χωρική Στρατηγική αποτελεί κείμενο βασικών αρχών πολιτικής για την ανάπτυξη και τον σχεδιασμό του χώρου, καθώς και για τον συντονισμό των διαφόρων πολιτικών με χωρικές συνέπειες. Περιλαμβάνει

ενδεικτικές κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης, τους βασικούς άξονες, καθώς και τους μεσοπρόθεσμους και μακροπρόθεσμους στόχους χωρικής ανάπτυξης στο επίπεδο της Γενικής Κυβέρνησης και των επιμέρους φορέων της. Ενσωματώνει, επίσης, την εθνική θαλάσσια χωρική στρατηγική και προτείνει τις υποδιαιρέσεις του θαλάσσιου χώρου.

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

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

3. Για την κατάρτιση της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής λαμβάνονται υπόψη τα προγράμματα οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης της παρ. 8 του άρθρου 79 του Συντάγματος, το πλαίσιο δημοσιονομικής στρατηγικής, τα Προγράμματα που χρηματοδοτεί το Αναπτυξιακό Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων, περιλαμβανομένων του Εθνικού Προγράμματος Ανάπτυξης και των συγχρηματοδοτούμενων προγραμμάτων, το Εθνικό Σχέδιο για την Ενέργεια και το Κλίμα, οι διεθνείς, ευρωπαϊκές και εθνικές πολιτικές για την προστασία του περιβάλλοντος, καθώς και άλλα γενικά ή ειδικά προγράμματα εθνικής ή διαπεριφερειακής κλίμακας που επηρεάζουν σημαντικά τη διάρθρωση και ανάπτυξη του εθνικού χώρου.

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

Άρθρο 4

[Άρθρο 4:Άρθρο 5 του ν. 4447/2016]

1. Τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια (Ε.Χ.Π.) αποτελούν σύνολα κειμένων και διαγραμμάτων, με τα οποία προσδιορίζονται κατευθύνσεις σε εθνικό επίπεδο και, όπου απαιτείται, ρυθμίσεις, ιδίως, για:

α) τη χωρική διάρθρωση και δομή του οικιστικού δικτύου της χώρας,

β) τη χωρική διάρθρωση τομέων ή κλάδων παραγωγικών δραστηριοτήτων και γενικότερα τομέων ανάπτυξης εθνικής σημασίας,

γ) τη χωρική διάρθρωση δικτύων και υπηρεσιών τεχνικής και διοικητικής υποδομής,

δ) τη διαμόρφωση πολιτικής γης,

ε) την προστασία του πολιτιστικού και φυσικού τοπίου,

στ) τη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση περιοχών του εθνικού χώρου που έχουν ιδιαίτερη σημασία από χωροταξική, περιβαλλοντική, αναπτυξιακή ή κοινωνική άποψη, όπως είναι οι παράκτιες, νησιωτικές, ορεινές και προβληματικές περιοχές,

ζ) την προώθηση σχεδίων, προγραμμάτων ή έργων χωρικής ανάπτυξης μείζονος σημασίας ή και διακρατικής ή διαπεριφερειακής εμβέλειας.

Τα Ε.Χ.Π. συνοδεύονται από πρόγραμμα ενεργειών και προτεραιοτήτων, στο οποίο εξειδικεύονται οι απαιτούμενες για την εφαρμογή τους ενέργειες και δράσεις, το χρονοδιάγραμμα εκτέλεσής τους, καθώς και οι φορείς εφαρμογής τους.

2.α) Τα Ε.Χ.Π. εκπονούνται υπό την εποπτεία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και των κατά περίπτωση αρμόδιων Υπουργών συστήνονται επιτελικές επιτροπές συντονισμού και παρακολούθησης των εκπονούμενων πλαισίων, στις οποίες συμμετέχουν εκπρόσωποι του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και των κατά περίπτωση αρμόδιων Υπουργείων.

β) Κατά την εκπόνησή τους λαμβάνονται υπόψη η Εθνική Χωρική Στρατηγική, το πλαίσιο δημοσιονομικής στρατηγικής, τα Προγράμματα που χρηματοδοτεί το Αναπτυξιακό Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων, περιλαμβανομένων του Εθνικού Προγράμματος Ανάπτυξης και των συγχρηματοδοτούμενων προγραμμάτων, το Εθνικό Σχέδιο Προσαρμογής στην Κλιματική Αλλαγή, το Εθνικό Σχέδιο για την Ενέργεια και το Κλίμα, η Εθνική Πολιτική Μείωσης Κινδύνου Καταστροφών, οι διεθνείς, ευρωπαϊκές και εθνικές πολιτικές για την προστασία του περιβάλλοντος, καθώς και άλλα γενικά ή ειδικά προγράμματα εθνικής ή διαπεριφερειακής κλίμακας που επηρεάζουν σημαντικά τη διάρθρωση και ανάπτυξη του εθνικού χώρου, ιδίως στον τομέα, στο πεδίο ή στον τύπο περιοχής που αποτελεί, κατά περίπτωση, το αντικείμενο ρύθμισης κάθε Πλαισίου, καθώς και ενωσιακές πολιτικές και στρατηγικές που επηρεάζουν τη διάρθρωση και ανάπτυξή του.

3.α) Τα Ε.Χ.Π. υπόκεινται σε διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης και εγκρίνονται με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και των κατά περίπτωση αρμόδιων Υπουργών. Με την ίδια απόφαση εγκρίνονται και οι περιβαλλοντικοί όροι που πρέπει να τηρούνται κατά την εφαρμογή των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων. Οι διαδικασίες διαβούλευσης των Ε.Χ.Π. και των οικείων Στρατηγικών Μελετών Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) είναι κοινές.

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

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

Τα πορίσματα των ως άνω εκθέσεων γνωστοποιούνται στα καθ' ύλην αρμόδια υπουργεία και λοιπούς αρμόδιους οργανισμούς και υπηρεσίες, προκειμένου να λαμβάνονται υπόψη κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων τους που αφορούν στην εφαρμογή των Ε.Χ.Π..

Εκθέσεις αξιολόγησης μπορεί να συντάσσουν και τα κατά περίπτωση αρμόδια υπουργεία, τις οποίες κοινοποιούν στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, προκειμένου να λαμβάνονται υπόψη κατά την κατάρτιση των εκθέσεων αξιολόγησης αρμοδιότητάς του.

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

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

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

γ) επέλθουν ήσσονες αλλαγές που απαιτούνται για την επίτευξη των αποτελεσμάτων τους, εφόσον από τις εκθέσεις αξιολόγησης προκύπτει ότι η εφαρμογή τους δεν έχει οδηγήσει στα αποτελέσματα που επιδιώκονται, δ) προσαρμοσθούν σε νομοθετικές τροποποιήσεις μεταγενέστερες της έγκρισής τους,

ε) ενσωματώσουν προτάσεις Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων μέσω της ανάδρασης και

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

Για την αναθεώρηση και τροποποίηση των Ε.Χ.Π. ακολουθείται η διαδικασία των παρ. 2 και 3. Δεν απαιτείται να ακολουθηθεί διαδικασία στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης, εφόσον οι αλλαγές είναι ήσσονος σημασίας και διαπιστωθεί, κατά το διενεργούμενο περιβαλλοντικό προέλεγχο, ότι δεν ενδέχεται να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον.

6.α) Αν διαπιστωθούν αντιφάσεις μεταξύ των διατάξεων διαφορετικών Ε.Χ.Π., μπορεί να συγκαλείται, κατόπιν αιτήματος του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, το Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α.), το οποίο διατυπώνει γνώμη σχετικά με τις διατάξεις που πρέπει να τροποποιηθούν, προκειμένου να αρθούν οι αντιφάσεις. Κατόπιν, τροποποιούνται τα αντίστοιχα Ε.Χ.Π., στα σημεία που κρίθηκε απαραίτητο, σύμφωνα με τη διαδικασία με την οποία είχαν εγκριθεί.

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

7. Όπου στη νομοθεσία αναφέρονται τα «Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» (Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α.) νοούνται εφεξής τα Ε.Χ.Π. του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 5

Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια

[Άρθρο 5:Άρθρο 6 του ν. 4447/2016]

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

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

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

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

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

ε) την οικιστική ανάπτυξη και ανασυγκρότηση του αστικού χώρου,

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

ζ) τον προσδιορισμό ενεργών παρεμβάσεων και προγραμμάτων χωροταξικού και αστικού χαρακτήρα, όπως ιδίως οι Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (Π.Ε.Χ.Π.) και τα Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (Σ.Ο.Α.Π.) των άρθρων 6 και 119,

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

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

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

α) στη χωροταξική και αναπτυξιακή φυσιογνωμία του δήμου και των επιμέρους δημοτικών ενοτήτων,

β) στη διάρθρωση και δομή του οικιστικού δικτύου και την οικιστική ανάπτυξη,

γ) στην προστασία και ανάδειξη του φυσικού, πολιτιστικού και δομημένου περιβάλλοντος,

δ) στα υπερτοπικά ή διαδημοτικά δίκτυα υποδομής,

ε) στη χωρική οργάνωση των παραγωγικών δραστηριοτήτων ή άλλων χρήσεων στον μη αστικό, ιδίως, χώρο, στ) στις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης,

ζ) στην προστασία, διαχείριση και τον σχεδιασμό του τοπίου,

η) στη βιώσιμη αξιοποίηση του ενεργειακού δυναμικού των περιφερειών, με προτεραιότητα στις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας.

Τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (Τ.Π.Σ.) και τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (Ε.Π.Σ.) που εγκρίνονται σε κάθε περιφέρεια πρέπει να εναρμονίζονται με τις αντίστοιχες κατευθύνσεις, ανά δήμο ή δημοτική ενότητα, του οικείου Π.Χ.Π..

4. Τα Π.Χ.Π. συνοδεύονται από Πρόγραμμα Έργων, Ενεργειών και Προτεραιοτήτων, στο οποίο εξειδικεύονται οι απαιτούμενες για την εφαρμογή τους ενέργειες, έργα, μέτρα και προγράμματα, καθώς και οι φορείς και το χρονοδιάγραμμα εφαρμογής τους.

5. Τα Π.Χ.Π. δεσμεύονται από τις ρυθμίσεις και εναρμονίζονται προς τις κατευθύνσεις των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων (Ε.Χ.Π.), τ οποίες συντονίζουν, εξειδικεύουν και συμπληρώνουν σε επίπεδο περιφέρειας, καθώς και τροποποιούν, μόνον αν παρέχεται ρητώ δυνατότητα αυτή από το Ε.Χ.Π.. Κατά την κατάρτισή τους λαμβάνονται υπόψη η Εθνική Χωρική Στρατηγική, το πλαίσ δημοσιονομικής στρατηγικής, τα Προγράμματα που χρηματοδοτεί το Αναπτυξιακό Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων, περιλαμβανομένων του Εθνικού Προγράμματος Ανάπτυξης και των συγχρηματοδοτούμενων προγραμμάτων, το Εθνικό Σχέδιο Προσαρμογής στην Κλιματική Αλλαγή, το οικείο περιφερειακό σχέδιο προσαρμογής στην Κλιματική Αλλαγή, το Εθνικό Σχέδιο για την Ενέργεια και το Κλίμα, τα Πλαίσια Διαχείρισης Εκτάκτων Αναγκών, καθώς και άλλα γενικά ή ειδικά αναπτυξιακά προγράμματα, πολιτικές και στρατηγικές που επηρεάζουν τη διάρθρωση και ανάπτυξη του χώρου.

Αν διαπιστωθούν ασάφειες ή αντικρουόμενες κατευθύνσεις μεταξύ διαφορετικών Π.Χ.Π. όμορων περιφερειών, συγκαλείται, κατόπιν αιτήματος του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, το Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α.), το οποίο γνωμοδοτεί για την άρση της ασάφειας ή των αντικρουόμενων κατευθύνσεων. Κατόπιν, τροποποιούνται τα αντίστοιχα Π.Χ.Π., στα σημεία που κρίθηκε απαραίτητο, σύμφωνα με τη διαδικασία με την οποία είχαν εγκριθεί.

6. Στον αναπτυξιακό σχεδιασμό κάθε περιφέρειας, όπως αποτυπώνεται στο τετραετές επιχειρησιακό πρόγραμμα του άρθρου 268 του ν. 3852/2010 (Α' 87), περιλαμβάνονται κατά προτεραιότητα τα έργα και οι δράσεις που προωθούν την εφαρμογή των Π.Χ.Π., σύμφωνα και με το πρόγραμμα ενεργειών και προτεραιοτήτων των τελευταίων.

7.α) Τα Π.Χ.Π. εκπονούνται υπό την εποπτεία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από σχετική ενημέρωση της οικείας περιφέρειας και υπό την επίβλεψη κοινών με την περιφέρεια επιτροπών.

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

γ) Το Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας διατυπώνει γνώμη, σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 456, για το περιεχόμενο των εκπονούμενων Π.Χ.Π. εντός προθεσμίας ενός (1) μηνός από την υποβολή του σχετικού ερωτήματος. Μετά την παρέλευση της ανωτέρω προθεσμίας η διαδικασία συνεχίζεται χωρίς τη σχετική γνώμη.

δ) Τα Π.Χ.Π. υπόκεινται σε διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης και εγκρίνονται με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Με τις ίδιες αποφάσεις εγκρίνονται και οι περιβαλλοντικοί όροι που πρέπει να τηρούνται κατά την εφαρμογή των Π.Χ.Π.. Οι διαδικασίες διαβούλευσης των Π.Χ.Π. και των οικείων Στρατηγικών Μελετών Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων είναι κοινές.

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

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

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

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

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

γ) επέλθουν ήσσονες αλλαγές που απαιτούνται για την επίτευξη των αποτελεσμάτων τους, εφόσον από τις εκθέσεις αξιολόγησης προκύπτει ότι η εφαρμογή τους δεν έχει οδηγήσει στα αποτελέσματα που επιδιώκονται, δ) αντιμετωπισθούν εξαιρετικές και απρόβλεπτες ανάγκες και νέα δεδομένα, για έργα εθνικής ή περιφερειακής σημασίας, τα οποία δεν περιλαμβάνονταν στον αρχικό σχεδιασμό,

ε) προσαρμοστούν σε νομοθετικές τροποποιήσεις μεταγενέστερες της έγκρισής τους ή σε νέα δεδομένα και κατευθύνσεις χωρικού σχεδιασμού που προκύπτουν από την έγκριση, αναθεώρηση ή τροποποίηση Ε.Χ.Π. και στ) ενσωματωθούν νέα αρχαιολογικά δεδομένα και τυχόν επικαιροποιημένο θεσμικό πλαίσιο προστασίας των υφιστάμενων αρχαιοτήτων και μνημείων.

Για την αναθεώρηση και τροποποίηση των Π.Χ.Π. ακολουθείται η διαδικασία της παρ. 7. Δεν απαιτείται να ακολουθηθεί διαδικασία στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης, εφόσον οι αλλαγές είναι ήσσονος σημασίας και διαπιστωθεί, κατά το διενεργούμενο περιβαλλοντικό προέλεγχο, ότι δεν ενδέχεται να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον.

10. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να επέρχονται εντοπισμένες και μη ουσιώδεις μεταβολές στα εγκεκριμένα Π.Χ.Π., όπως διορθώσεις σφαλμάτων, αποσαφηνίσεις διατυπώσεων, εναρμόνιση κειμένων και διαγραμμάτων.

11.α) Π.Χ.Π. εκπονούνται για όλες τις περιφέρειες της χώρας, πλην της Περιφέρειας Αττικής. Για την Περιφέρεια Αττικής θέση Π.Χ.Π. επέχει το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας Αττικής.

β) Κατά την εκπόνηση των Π.Χ.Π. εξετάζονται ζητήματα αλληλεπίδρασης και επικαλύψεων μεταξύ χωροταξικών πλαισίων όμορων περιφερειών.

γ) Το Π.Χ.Π. Κεντρικής Μακεδονίας περιλαμβάνει ειδικό Παράρτημα για τον στρατηγικό σχεδιασμό της Μητροπολιτικής Περιοχής Θεσσαλονίκης. Το Παράρτημα αυτό λαμβάνεται υπόψη κατά την κατάρτιση των πολεοδομικών σχεδίων πρώτου επιπέδου στην περιοχή αυτή.

12. Όπου στη νομοθεσία αναφέρονται τα «Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» νοούνται εφεξής τα Π.Χ.Π. του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 6

Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων

[Άρθρο 6:Άρθρο 11 του ν. 2742/1999 (Α' 207)]

1. Με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, που εκδίδονται ύστερα από γνώμη του οικείου περιφερειακού συμβουλίου, σε εφαρμογή κατευθύνσεων εγκεκριμένων Ειδικών ή Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων, μπορούν να χαρακτηρίζονται ως Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων περιοχές εντός ή εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οικισμών προϋφισταμένων του 1923 ή εντός ορίων οικισμών κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, οι οποίες παρουσιάζουν ιδιαίτερα ή κρίσιμα προβλήματα χωρικής ανάπτυξης που απαιτούν ειδικό σχεδιασμό και ρύθμιση και ιδίως:

α) περιοχές που υφίστανται χωρικές επιπτώσεις από μεγάλης κλίμακας έργα ή παρεμβάσεις, όπως δημιουργία νέων εδαφών από προσχώσεις, δημιουργία υδάτινων επιφανειών,

β) περιοχές με μειονεκτικά χαρακτηριστικά, λόγω γεωγραφικής απομόνωσης ή δυσμενούς προσπελασιμότητας, όπως ορεινές, νησιωτικές και δυσπρόσιτες περιοχές,

γ) περιοχές σε παραμεθόριες ζώνες που παρουσιάζουν κρίσιμα προβλήματα από γεωπολιτική άποψη,

δ) περιοχές που παρουσιάζουν έκτακτες και απρόβλεπτες ανάγκες λόγω φυσικών ή τεχνολογικών καταστροφών και κινδύνων, όπως σεισμών, πλημμυρών, κατολισθήσεων ή δυσμενών κλιματικών συνθηκών.

2. Με τις ίδιες αποφάσεις γίνεται η οριοθέτηση των περιοχών αυτών και καθορίζονται οι γενικές κατηγορίες χρήσεων χώρου κατά λειτουργίες και τομείς παραγωγής καθώς και συντονισμένο πρόγραμμα μέτρων και έργων, κατά φάσεις και φορείς χρηματοδότησης, για την ανάπτυξη, ενίσχυση, αποκατάσταση και εν γένει διαχείριση των περιοχών αυτών. Με τις ίδιες ή όμοιες αποφάσεις μπορεί να θεσπίζονται για κάθε περιοχή της παρ. 1 ειδικά καθεστώτα οικονομικής ενίσχυσης των επιχειρήσεων που εγκαθίστανται σε αυτήν, κατά παρέκκλιση κάθε διάταξης της αναπτυξιακής νομοθεσίας, και να καθορίζονται το είδος, η διάρκεια και τα ποσά των ενισχύσεων, τα κριτήρια υπαγωγής και τα στοιχεία αξιολόγησης των επιχειρήσεων, οι υπηρεσίες ή οι φορείς στους οποίους υποβάλλονται οι αιτήσεις υπαγωγής και τα δικαιολογητικά και στοιχεία που συνοδεύουν την αίτηση υπαγωγής καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια. Για τη θέσπιση ειδικών, σύμφωνα με τα παραπάνω, καθεστώτων ενίσχυσης, πρέπει να έχει προηγηθεί η κατάρτιση μελέτης σκοπιμότητας μέσω της οποίας τεκμηριώνονται οι προϋποθέσεις και λοιποί όροι οικονομικών ενισχύσεων που θεσπίζονται με τις εγκριτικές αποφάσεις της παραγράφου αυτής.

3. Με τις αποφάσεις που εκδίδονται κατά τις παρ. 1 και 2 μπορεί να προβλέπεται επίσης η επιβολή ανταποδοτικών τελών στα νομικά ή φυσικά πρόσωπα που αναπτύσσουν τις δραστηριότητές τους μέσα στις περιοχές αυτές για τη χρηματοδότηση προγραμμάτων και έργων ενίσχυσης, αναβάθμισης και ανάπτυξής τους. Με τις ίδιες αποφάσεις εξειδικεύονται τα κριτήρια επιβολής και καθορίζονται το ύψος των τελών αυτών, οι υπόχρεοι στην καταβολή τους, ο τρόπος είσπραξης και απόδοσης τους και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παρούσας. Στην περίπτωση αυτή, οι αποφάσεις που εκδίδονται κατά τις παρ. 1 και 2 συνυπογράφονται και από τον Υπουργό Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών.

4. Ο χαρακτηρισμός μιας έκτασης ως περιοχής ειδικών χωρικών παρεμβάσεων γίνεται με βάση ειδική χωροταξική μελέτη που καταρτίζει το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Με τη μελέτη αυτήν τεκμηριώνονται ο ιδιαίτερος χαρακτήρας και η κρισιμότητα της χαρακτηριζόμενης περιοχής και προτείνονται τα ενδεικνυόμενα κατά περίπτωση κανονιστικά, οικονομικά, διαχειριστικά ή άλλα μέσα, μέτρα και προγράμματα δράσης, κατά φάσεις και φορείς χρηματοδότησης, που είναι απαραίτητα για την ανάπτυξη, ενίσχυση, αποκατάσταση ή αναβάθμισή της.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται προδιαγραφές για τη σύνταξη των μελετών της παρούσας.

5. Εγκεκριμένα ρυθμιστικά σχέδια, γενικά πολεοδομικά σχέδια, τοπικά και ειδικά πολεοδομικά σχέδια, σχέδια χωρικής και οικιστικής οργάνωσης ανοικτών πόλεων, ζώνες οικιστικού ελέγχου ή άλλα σχέδια χρήσεων γης επιβάλλεται να τροποποιηθούν ή αναθεωρηθούν με τη διαδικασία που ορίζεται στις διατάξεις που τα διέπουν εντός προθεσμίας πέντε (5) ετών από την έκδοση των αποφάσεων των παρ. 1, 2 και 3 προκειμένου να εναρμονισθούν προς τις κατευθύνσεις και λοιπές ρυθμίσεις των Περιοχών Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων.

6. Η παρακολούθηση και η αξιολόγηση της εφαρμογής των κατευθύνσεων και λοιπών ρυθμίσεων, καθώς και των κινήτρων και των προγραμμάτων δράσης, που καθορίζονται κατά τις παρ. 2 και 3, γίνεται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Για τον σκοπό αυτόν συντάσσεται ανά διετία έκθεση με την οποία αποτιμάται η πορεία εφαρμογής των μέτρων, μέσων και λοιπών όρων που καθορίστηκαν κατά τις παρ. 2 και 3 και υποδεικνύονται τα κατάλληλα, κατά περίπτωση, μέτρα για την αντιμετώπιση προβλημάτων και δυσλειτουργιών που διαπιστώθηκαν κατά την εφαρμογή. Τα πορίσματα της έκθεσης αυτής κοινοποιούνται στο καθ' ύλην αρμόδιο Υπουργείο, στις αρμόδιες υπηρεσίες των οικείων αποκεντρωμένων διοικήσεων, καθώς και στους οικείους Ο.Τ.Α. α' και β' βαθμού, προκειμένου να λαμβάνονται υπόψη κατά την κατάρτιση και εφαρμογή μέτρων, δράσεων, ενεργειών και ρυθμίσεων αρμοδιότητάς τους με τις οποίες προωθείται η αποτελεσματική εφαρμογή των καθοριζόμενων, κατά τις παρ. 2 και 3, όρων, περιορισμών, μέσων και μέτρων δράσης. Με βάση την αξιολόγηση αυτή και εφόσον υπάρχει επαρκής αιτιολόγηση, ο χαρακτηρισμός και τα όρια των περιοχών αυτών και οι επιβληθείσες για την ανάπτυξη και ενίσχυσή τους γενικές χρήσεις, όροι και προϋποθέσεις, κίνητρα, τέλη και λοιπά μέτρα και προγράμματα δράσης είναι δυνατόν να μεταβάλλονται σύμφωνα με τη διαδικασία που ορίζεται στις παρ. 1 έως 3.

7. Μέχρι την έγκριση Ειδικών και Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων, ο χαρακτηρισμός και η οριοθέτηση περιοχών ειδικών χωρικών παρεμβάσεων, καθώς και ο καθορισμός γενικών χρήσεων, όρων και προϋποθέσεων, προγραμμάτων, μέτρων και δράσεων ανάπτυξης, αποκατάστασης ή αναβάθμισης μέσα σε αυτές, γίνονται μετά από στάθμιση των διαθέσιμων στοιχείων του ευρύτερου χωροταξικού σχεδιασμού και ιδίως αυτών που απορρέουν από υφιστάμενα γενικά ή ειδικά αναπτυξιακά προγράμματα, υπό εξέλιξη χωροταξικές ή περιβαλλοντικές μελέτες και από προγράμματα, δίκτυα και δράσεις ενδοπεριφερειακής, διαπεριφερειακής ή ευρωπαϊκής σημασίας.

8. Για τις περιοχές της περ. δ) της παρ. 1, για τις οποίες συντρέχουν επείγουσες ή απρόβλεπτες ανάγκες παρέμβασης, ο χαρακτηρισμός και η οριοθέτηση τους και ο καθορισμός των ενδεδειγμένων κατά περίπτωση ρυθμίσεων, μέτρων και μέσων δράσης, σύμφωνα με τις παρ. 1 έως 3, μπορούν να διενεργούνται σε κάθε περίπτωση και χωρίς προηγούμενη ύπαρξη σχετικών κατευθύνσεων εγκεκριμένων Ειδικών ή Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΘΑΛΑΣΣΙΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

Άρθρο 7

Σκοπός και αντικείμενο

[Άρθρο 7:Άρθρο 1 του ν. 4546/2018 (Α' 101).]

1. Σκοπός του παρόντος Κεφαλαίου είναι:

α) η ενσωμάτωση στην ελληνική έννομη τάξη της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 23ης Ιουλίου 2014, περί θεσπίσεως πλαισίου για τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό (L 257) και

β) ο καθορισμός ενός πλαισίου για τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό, με σκοπό την προώθηση της βιώσιμης ανάπτυξης των θαλάσσιων οικονομιών, τη βιώσιμη ανάπτυξη των θαλάσσιων περιοχών και τη βιώσιμη χρήση των θαλάσσιων πόρων.

2. Ο θαλάσσιος χωροταξικός σχεδιασμός εντάσσεται στην ολοκληρωμένη θαλάσσια πολιτική της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ως το διατομεακό μέσο πολιτικής που επιτρέπει στις δημόσιες αρχές και τους ενδιαφερομένους να εφαρμόζουν συντονισμένη, ολοκληρωμένη και διασυνοριακή προσέγγιση και συμβάλλει στην επίτευξη των στόχων του άρθρου 10, σύμφωνα με τον ν. 2321/1995 «Κύρωση της

Σύμβασης των Ηνωμένων Εθνών για το Δίκαιο της Θάλασσας και της Συμφωνίας που αφορά την εφαρμογή του μέρους XI της Σύμβασης» (Α' 136).

Άρθρο 8

Πεδίο εφαρμογής

[Άρθρο 8:Άρθρο 2 του ν. 4546/2018, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 18 του ν. 4759/2020]

1. Το παρόν Κεφάλαιο εφαρμόζεται στον θαλάσσιο χώρο, δηλαδή στα θαλάσσια ύδατα και στο θαλάσσιο τμήμα της παράκτιας ζώνης, όπως ορίζονται στις περ. 4 και 5 του άρθρου 9.

2. Το παρόν Κεφάλαιο δεν εφαρμόζεται σε δραστηριότητες με αποκλειστικό σκοπό την άμυνα ή την εθνική ασφάλεια.

3. Η εφαρμογή του παρόντος Κεφαλαίου δεν θίγει τη χάραξη και την οριοθέτηση των θαλάσσιων ζωνών, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις της Σύμβασης των Ηνωμένων Εθνών για το Δίκαιο της Θάλασσας.

Άρθρο 9

Ορισμοί

[Άρθρο 9:Άρθρο 3 του ν. 4546/2018, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 19 του ν. 4759/2020]

Για τους σκοπούς του παρόντος Μέρους ισχύουν οι εξής ορισμοί:

1. «Ολοκληρωμένη Θαλάσσια Πολιτική»: η πολιτική της Ευρωπαϊκής Ένωσης που έχει ως στόχο να προάγει τη συντονισμένη και συνεπή λήψη αποφάσεων με σκοπό τη μεγιστοποίηση της βιώσιμης ανάπτυξης, της οικονομικής ανάπτυξης και της κοινωνικής συνοχής των κρατών μελών, ιδίως σε οτιδήποτε αφορά στις παράκτιες, νησιωτικές και εξόχως απόκεντρες περιοχές της Ευρωπαϊκής Ένωσης, καθώς και στους θαλάσσιους τομείς της, μέσω συνεκτικών και συνδεόμενων με τη θάλασσα πολιτικών και μέσω της διεθνούς συνεργασίας.

2. «Θαλάσσιος Χωροταξικός Σχεδιασμός»: η διαδικασία με την οποία η αρμόδια αρχή αναλύει και οργανώνει τις ανθρώπινες δραστηριότητες στις θαλάσσιες περιοχές για να επιτευχθεί η σύνθεση οικολογικών, περιβαλλοντικών, οικονομικών, κοινωνικών και πολιτιστικών παραμέτρων με στόχο την προώθηση της βιώσιμης ανάπτυξης των θαλάσσιων οικονομιών και των θαλάσσιων περιοχών και τη βιώσιμη χρήση των θαλάσσιων πόρων.

3. «Θαλάσσια περιοχή ή υποπεριοχή»: η θαλάσσια περιοχή ή υποπεριοχή, όπως ορίζεται στην παρ. 2 του άρθρου 4 του ν. 3983/2011 (Α' 144).

4. «Θαλάσσια ύδατα»: τα ύδατα, ο θαλάσσιος βυθός και το υπέδαφος, όπως ορίζονται στην περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 3983/2011.

5. «Παράκτια ζώνη»: η γεωμορφολογική περιοχή εκατέρωθεν της ακτογραμμής, στην οποία η αλληλεπίδραση μεταξύ του θαλάσσιου και του χερσαίου τμήματος αποκτά τη μορφή πολύπλοκων συστημάτων οικολογικών στοιχείων και πόρων αποτελούμενων από βιοτικές και αβιοτικές συνιστώσες που συνυπάρχουν και αλληλεπιδρούν με τις ανθρώπινες κοινότητες και τις σχετικές κοινωνικοοικονομικές δραστηριότητες.

6. «Ολοκληρωμένη διαχείριση της παράκτιας ζώνης»: δυναμική διαδικασία με σκοπό την αειφόρο διαχείριση και χρήση των παράκτιων ζωνών, κατά την οποία λαμβάνονται ταυτόχρονα υπόψη η ευπαθής φύση των παράκτιων οικοσυστημάτων και τοπίων, η ποικιλομορφία των δραστηριοτήτων και χρήσεων, οι αλληλεπιδράσεις τους, ο θαλάσσιος προσανατολισμός ορισμένων δραστηριοτήτων και χρήσεων και ο αντίκτυπός τους στο θαλάσσιο και το χερσαίο τμήμα.

Άρθρο 10

Στόχοι του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού

[Άρθρο 10:Άρθρο 4 του ν. 4546/2018, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 20 του ν. 4759/2020]

Στόχοι του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού είναι:

α) Η στήριξη και προώθηση της βιώσιμης ανάπτυξης και της χωρικής συνοχής μεταξύ του θαλάσσιου και του παράκτιου χώρου, μέσα από τη σύνθεση των οικολογικών, περιβαλλοντικών, οικονομικών, κοινωνικών και πολιτισμικών παραμέτρων, λαμβάνοντας υπόψη τις αλληλεπιδράσεις ξηράς θάλασσας, την οικοσυστημική προσέγγιση και γενικότερα τις αρχές της αειφορικής διαχείρισης.

β) Η βιώσιμη, ορθολογική και ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη δραστηριοτήτων στον θαλάσσιο χώρο, όπως είναι, μεταξύ άλλων, ο ενεργειακός τομέας, οι θαλάσσιες μεταφορές και εν γένει η ναυτιλία, η αλιεία και η υδατοκαλλιέργεια, ο βιώσιμος τουρισμός, η βιώσιμη εξόρυξη πρώτων υλών, καθώς και η διατήρηση, προστασία και βελτίωση του φυσικού, ανθρωπογενούς και πολιτιστικού περιβάλλοντος, λαμβάνοντας υπόψη εν γένει την ενάλια πολιτιστική κληρονομιά, όπως ορίζεται από τον Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς (ν. 4858/2021, Α' 220). Στο πλαίσιο αυτό επιδιώκεται η αρμονική συνύπαρξη όλων των σχετικών δραστηριοτήτων και χρήσεων και διασφαλίζονται η διατήρηση της θαλάσσιας βιοποικιλότητας και η ανθεκτικότητα στις επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής.

Άρθρο 11

[Άρθρο 11:Παρ. 1:Παρ. 1 του άρθρου 5 του ν. 4546/2018, όπως το άρθρο 5 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 21 του ν. 4759/2020. // :Παρ. 2:Παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 4546/2018, όπως το άρθρο 5 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 21 του ν. 4759/2020. // Παρ. 3:Παρ. 4 του άρθρου 5 του ν. 4546/2018, όπως το άρθρο 5 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 21 του ν. 4759/2020.]

1. Η αρμόδια αρχή του άρθρου 20 έχει την ευθύνη για την κατάρτιση, εφαρμογή και αξιολόγηση του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού, λαμβάνοντας υπόψη τις ιδιαιτερότητες των θαλάσσιων περιοχών, καθώς και τις συναφείς υπάρχουσες και μελλοντικές δραστηριότητες και χρήσεις, καθώς και τις επιπτώσεις τους στο περιβάλλον, στους φυσικούς πόρους και εν γένει στην πολιτιστική κληρονομιά. Λαμβάνει, επίσης, υπόψη τις αλληλεπιδράσεις ξηράς θάλασσας, την οικοσυστημική προσέγγιση και γενικότερα τις αρχές της αειφορικής διαχείρισης.

2. Ο θαλάσσιος χωροταξικός σχεδιασμός περιλαμβάνει:

α) την εθνική χωρική στρατηγική για τον θαλάσσιο χώρο του άρθρου 12 και

β) τα θαλάσσια χωροταξικά πλαίσια του άρθρου 12.

Κατά την εκπόνηση της εθνικής χωρικής στρατηγικής για τον θαλάσσιο χώρο και των θαλάσσιων χωροταξικών πλαισίων, μπορεί να περιλαμβάνονται και να αξιοποιούνται υφιστάμενες εθνικές πολιτικές και ιδίως η νησιωτική πολιτική, καθώς και κανονισμοί και μηχανισμοί, εφόσον συμβάλλουν στην επίτευξη των στόχων της Ολοκληρωμένης Θαλάσσιας Πολιτικής και συμμορφώνονται με τις απαιτήσεις του άρθρου 13.

3. Η αρμόδια αρχή του άρθρου 20 αξιολογεί κάθε πέντε (5) έτη την εφαρμογή του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού, με την κατάρτιση σχετικής έκθεσης αξιολόγησης, με την οποία τεκμηριώνεται η αναγκαιότητα ή μη της αναθεώρησής του. Η έκθεση αξιολόγησης υποβάλλεται στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, διαβιβάζεται στα συναρμόδια υπουργεία και τις περιφέρειες και αναρτάται στον διαδικτυακό τόπο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Σε κάθε περίπτωση, αναθεωρείται κάθε δέκα (10) τουλάχιστον έτη σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπεται στις παρ. 4, 5 και 6 του άρθρου 12.

Άρθρο 12

Εθνική χωρική στρατηγική για τον θαλάσσιο χώρο και δομή του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού

[Άρθρο 12:Παρ. 1:Παρ. 1 του άρθρου 6 του ν. 4546/2018, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 22 του ν. 4759/2020. // :Παρ. 2:Παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 4546/2018, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 22 του ν. 4759/2020. // Παρ. 3:Παρ. 3 του άρθρου 6 του ν. 4546/2018, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 22 του ν. 4759/2020.// :Παρ. 4:Παρ. 4 του άρθρου 6 του ν. 4546/2018, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 22 του ν. 4759/2020.// :Παρ. 5:Παρ. 5 του άρθρου 6 του ν. 4546/2018, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 22 του ν. 4759/2020. // :Παρ. 6:Παρ. 6 του άρθρου 6 του ν. 4546/2018.// :Παρ. 7:Παρ. 7 του άρθρου 6 του ν. 4546/2018, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 22 του ν. 4759/2020. //:Παρ. 8:Άρθρο 30 του ν. 4759/2020.]

1.α) Η εθνική χωρική στρατηγική για τον θαλάσσιο χώρο αποτελεί μέρος της εθνικής χωρικής στρατηγικής του άρθρου 3. Κατά την πρώτη εφαρμογή του παρόντος Κεφαλαίου, είναι δυνατή η κατάρτιση και έγκριση της εθνικής χωρικής στρατηγικής για τον θαλάσσιο χώρο, χωρίς την ύπαρξη εγκεκριμένης εθνικής χωρικής στρατηγικής.

β) Η εθνική χωρική στρατηγική για τον θαλάσσιο χώρο αποτελεί κείμενο βασικών αρχών πολιτικής για την ανάπτυξη και τον σχεδιασμό του θαλάσσιου χώρου, για τις αλληλεπιδράσεις του θαλάσσιου χώρου με τον παράκτιο χώρο, και για τον συντονισμό των διαφόρων πολιτικών με θαλάσσιες χωρικές επιπτώσεις. Περιλαμβάνει στρατηγικές κατευθύνσεις, καθώς και μεσοπρόθεσμους και μακροπρόθεσμους στόχους οργάνωσης και ανάπτυξης του θαλάσσιου χώρου στο επίπεδο της Γενικής Κυβέρνησης και των επιμέρους φορέων της. Επίσης, καθορίζει θαλάσσιες χωρικές ενότητες εντός του θαλάσσιου χώρου για τις οποίες εκπονούνται θαλάσσια χωροταξικά πλαίσια και υποδεικνύει και αιτιολογεί τις προτεραιότητες για την εκπόνηση θαλάσσιων χωροταξικών πλαισίων στις επιμέρους χωρικές ενότητες.

2. Η εθνική χωρική στρατηγική για τον θαλάσσιο χώρο καταρτίζεται από την αρμόδια αρχή του άρθρου 20 σε συνεργασία με τα συναρμόδια υπουργεία, εγκρίνεται με Πράξη του Υπουργικού Συμβουλίου, η οποία εκδίδεται ύστερα από εισήγηση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και ανακοινώνεται, μετά από την έγκρισή της, στη Βουλή.

3. Πριν από την υποβολή της εθνικής χωρικής στρατηγικής για τον θαλάσσιο χώρο προς το Υπουργικό Συμβούλιο απαιτούνται:

α) η τήρηση της διαδικασίας δημόσιας διαβούλευσης και συμμετοχής του κοινού, σύμφωνα με την περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 15,

β) γνωμοδότηση του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας του άρθρου 456, η οποία παρέχεται εντός ενός (1) μηνός από την υποβολή του σχεδίου προς αυτό. Αν η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη, δεν εμποδίζεται η πρόοδος της διαδικασίας. Για τις ανάγκες εφαρμογής της παρούσας, στο Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας μπορεί να συμμετέχουν, χωρίς δικαίωμα ψήφου, ύστερα από πρόσκληση του Προέδρου του, εκπρόσωποι και άλλων δημόσιων αρχών και φορέων, καθώς και επαγγελματικών και επιστημονικών φορέων για να αναπτύξουν τις απόψεις τους κατά τις συνεδριάσεις του Συμβουλίου,

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

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

5. Κατά την κατάρτιση των θαλάσσιων χωροταξικών πλαισίων λαμβάνονται υπόψη οι απαιτήσεις του άρθρου 13, οι κατευθύνσεις της εθνικής χωρικής στρατηγικής για τον θαλάσσιο χώρο, εφόσον έχει θεσμοθετηθεί, οι άξονες και οι στόχοι της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής, εφόσον έχει θεσμοθετηθεί, το περιφερειακό πρόγραμμα δημόσιων επενδύσεων, τα προγράμματα περιφερειακής ανάπτυξης, καθώς και άλλα γενικά ή ειδικά αναπτυξιακά προγράμματα συγχρηματοδοτούμενα ή μη, στρατηγικές περιφερειακές συμβάσεις, διεθνείς, ευρωπαϊκές και εθνικές συμφωνίες και στρατηγικές που επηρεάζουν τη διάρθρωση και ανάπτυξη του χώρου, καθώς και οι κατευθύνσεις του υφιστάμενου χωρικού σχεδιασμού του ν. 4447/2016 (Α' 241), στον βαθμό που αφορούν στον θαλάσσιο χώρο.

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

α) η τήρηση της διαδικασίας της δημόσιας διαβούλευσης με τις δημόσιες αρχές, τους ενδιαφερόμενους φορείς και το κοινό, σύμφωνα με την περ. β) της παρ. 1 του άρθρου 15,

β) γνωμοδότηση του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας του άρθρου 456, η οποία παρέχεται εντός δύο (2) μηνών από την υποβολή του σχεδίου προς αυτό. Αν η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη, δεν εμποδίζεται η πρόοδος της διαδικασίας. Κατά την άσκηση τ αρμοδιότητας αυτής, στο Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας μπορεί να συμμετέχουν, χωρίς δικαίωμα ψήφου, ύστερα από πρόσκληση τ Προέδρου του, εκπρόσωποι και άλλων δημόσιων αρχών και φορέων, καθώς και επαγγελματικών και επιστημονικών φορέων, για αναπτύξουν τις απόψεις τους κατά τις συνεδριάσεις του Συμβουλίου,

γ) γνωμοδότηση των εμπλεκόμενων Υπουργείων εντός δύο (2) μηνών από την υποβολή του σχεδίου προς αυτά. Αν η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη, δεν εμποδίζεται η πρόοδος της διαδικασίας.

7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από γνώμη του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής, μπορούν να εγκρίνονται οι προδιαγραφές για την εκπόνηση, αξιολόγηση και τροποποίηση των θαλάσσιων χωροταξικών σχεδίων, καθώς και κάθε άλλο θέμα σχετικό με την εφαρμογή του παρόντος.

8. Όπου στη νομοθεσία αναφέρονται τα «Θαλάσσια Χωροταξικά Σχέδια», νοούνται μετά την 9η.12.2020, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 4759/2020 (Α' 245), τα Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια του παρόντος Κεφαλαίου.

Άρθρο 13

Ελάχιστες απαιτήσεις για τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό

[Άρθρο 13:Άρθρο 7 του ν. 4546/2018, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 23 του ν. 4759/2020.]

Για να επιτευχθούν οι στόχοι του άρθρου 10 και η συνεκτικότητα μεταξύ του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού και του χωροταξικού σχεδιασμού του χερσαίου χώρου, η αρμόδια αρχή του άρθρου 20 κατά την κατάρτιση της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής για τον Θαλάσσιο Χώρο και των Θαλάσσιων Χωροταξικών Πλαισίων:

α) λαμβάνει υπόψη τις αλληλεπιδράσεις ξηράς θάλασσας,

β) λαμβάνει υπόψη τις περιβαλλοντικές, οικονομικές, κοινωνικές και πολιτιστικές παραμέτρους, καθώς και ζητήματα κλιματικής αλλαγής και ασφάλειας,

γ) θέτει ως στόχο τον ασφαλή ενεργειακό εφοδιασμό των νησιωτικών περιοχών και του ηπειρωτικού τμήματος της χώρας,

δ) θέτει ως στόχο την προώθηση της συνεκτικότητας μεταξύ του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού και των άλλων χωρικών σχεδίων και άλλων διαδικασιών, όπως η ολοκληρωμένη παράκτια διαχείριση περιοχών ή ισοδύναμες επίσημες ή ανεπίσημες πρακτικές,

ε) εξασφαλίζει τη συμμετοχή των ενδιαφερόμενων φορέων, σύμφωνα με το άρθρο 15,

στ) οργανώνει τη χρησιμοποίηση των βέλτιστων διαθέσιμων δεδομένων, σύμφωνα με το άρθρο 16,

ζ) εξασφαλίζει τη διασυνοριακή συνεργασία με άλλα κράτη μέλη, σύμφωνα με το άρθρο 17,

η) προωθεί τη συνεργασία με τρίτες χώρες, σύμφωνα με το άρθρο 18.

Άρθρο 14

Περιεχόμενο του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού

[Άρθρο 14:Άρθρο 8 του ν. 4546/2018, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 24 του ν. 4759/2020.]

1. Ο θαλάσσιος χωροταξικός σχεδιασμός προσδιορίζει την κατανομή υφιστάμενων και μελλοντικών δραστηριοτήτων και χρήσεων στον θαλάσσιο χώρο, για την επίτευξη των στόχων του άρθρου 10.

2. Στο πλαίσιο της παρ. 1 και κατ' εφαρμογή της περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 20, λαμβάνονται υπόψη οι αλληλεπιδράσεις των δραστηριοτήτων και των χρήσεων, οι οποίες μπορεί μεταξύ άλλων να περιλαμβάνουν:

α) την αλιεία,

β) την υδατοκαλλιέργεια,

γ) τις θαλάσσιες αιολικές εγκαταστάσεις,

δ) τις εγκαταστάσεις, τις υποδομές και τα υποθαλάσσια έργα για την έρευνα, εκμετάλλευση και εξόρυξη πετρελαίου, φυσικού αερίου, άλλων ενεργειακών πόρων, πρώτων υλών, ορυκτών και αδρανών υλικών, καθώς και για την παραγωγή ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές και συμβατικές πηγές,

ε) τις θαλάσσιες οδούς και τις κυκλοφοριακές ροές,

στ) τις λιμενικές εγκαταστάσεις κάθε είδους,

ζ) τις περιοχές διεξαγωγής στρατιωτικών ασκήσεων,

η) τις προστατευόμενες περιοχές και τις περιοχές όπου εφαρμόζονται η νομοθεσία για την προστασία της βιοποικιλότητας και τα κρίσιμα ενδιαιτήματα των ειδών, καθώς και οι σχετικές διεθνείς συμβάσεις και συμφωνίες, θ) την επιστημονική έρευνα,

ι) τις οδεύσεις υποβρύχιων καλωδίων και αγωγών,

ια) τον τουρισμό,

ιβ) τους προστατευόμενους ενάλιους αρχαιολογικούς χώρους και τα ενάλια μνημεία, σύμφωνα με τον Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς (ν. 4858/2021, Α' 220).

3. Τα Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια αποτελούν σύνολα κειμένων, χαρτών ή και διαγραμμάτων, με τα οποία παρέχονται κατευθύνσεις χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης σε επίπεδο για τις θαλάσσιες χωρικές ενότητες και, όπου απαιτείται, ρυθμίσεις, ιδίως, για:

α) την αποτίμηση, ανάδειξη και αξιοποίηση των ιδιαίτερων αναπτυξιακών και εν γένει χωρικών χαρακτηριστικών κάθε θαλάσσιας χωρικής ενότητας για την ισότιμη ένταξή της στον εθνικό, ενωσιακό και διεθνή χώρο,

β) τη χωρική διάρθρωση των βασικών παραγωγικών τομέων και κλάδων που χωροθετούνται στον θαλάσσιο χώρο,

γ) τη χωρική διάρθρωση των θαλάσσιων δικτύων μεταφορών και της λοιπής τεχνικής υποδομής που αναπτύσσεται στη θάλασσα,

δ) τη διάρθρωση των θαλάσσιων χωρικών ενοτήτων σε επιμέρους ζώνες ή κατηγορίες,

ε) την ανάδειξη, προβολή και προστασία της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς,

στ) τον προσδιορισμό ενεργών παρεμβάσεων και προγραμμάτων χωροταξικού χαρακτήρα,

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

4. Τα Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια συνοδεύονται από Πρόγραμμα Έργων, Ενεργειών και Προτεραιοτήτων, στο οποίο εξειδικεύονται οι απαιτούμενες για την εφαρμογή τους ενέργειες, έργα, ρυθμίσεις, μέτρα και προγράμματα, καθώς και οι φορείς και το χρονοδιάγραμμα εφαρμογής τους.

5. α) Τα Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια δεσμεύονται από τις ρυθμίσεις και εναρμονίζονται προς τις κατευθύνσεις των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων (Ε.Χ.Π.), τις οποίες συντονίζουν στο χωρικό πεδίο εφαρμογής τους, εξειδικεύουν, συμπληρώνουν και τροποποιούν, μόνον εφόσον παρέχεται ρητώς η δυνατότητα αυτή από το Ε.Χ.Π..

β) Κατά την κατάρτισή τους λαμβάνονται υπόψη η Εθνική Χωρική Στρατηγική, το περιφερειακό πρόγραμμα δημόσιων επενδύσεων, τα προγράμματα περιφερειακής ανάπτυξης, το Περιφερειακό Σχέδιο Προσαρμογής στην Κλιματική Αλλαγή, το Εθνικό Σχέδιο Προσαρμογής στην Κλιματική Αλλαγή, το Εθνικό Σχέδιο για την Ενέργεια και το Κλίμα, τα Πλαίσια Διαχείρισης Έκτακτων Αναγκών, η Εθνική Λιμενική Πολιτική, η νησιωτική πολιτική, καθώς και άλλα γενικά ή ειδικά αναπτυξιακά προγράμματα, πολιτικές και στρατηγικές που επηρεάζουν τη διάρθρωση και ανάπτυξη του χώρου.

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

δ) Αν διαπιστωθούν ασάφειες ή αντικρουόμενες κατευθύνσεις μεταξύ όμορων Θαλάσσιων Χωροταξικών Πλαισίων, συγκαλείται, κατόπιν παραπομπής από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή τον Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, το Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α.), το οποίο γνωμοδοτεί για την άρση της ασάφειας ή των αντικρουόμενων κατευθύνσεων. Κατόπιν τροποποιούνται τα αντίστοιχα Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια, στα σημεία που κρίθηκε απαραίτητο, σύμφωνα με τη διαδικασία με την οποία είχαν εγκριθεί.

6. Στον αναπτυξιακό σχεδιασμό κάθε περιφέρειας, όπως αποτυπώνεται στο τετραετές επιχειρησιακό πρόγραμμα του άρθρου 268 του ν. 3852/2010 (Α' 87), περιλαμβάνονται κατά προτεραιότητα τα έργα και οι δράσεις που προωθούν την εφαρμογή των Θαλάσσιων Χωροταξικών Πλαισίων, κατά το τμήμα της ακτογραμμής των θαλάσσιων χωρικών ενοτήτων που αντιστοιχεί στην κατά περίπτωση περιφέρεια, σύμφωνα και με το πρόγραμμα ενεργειών και προτεραιοτήτων των τελευταίων.

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

β) Το Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας του άρθρου 456 διατυπώνει γνώμη σχετικά με το περιεχόμενο των εκπονούμενων Θαλάσσιων Χωροταξικών Πλαισίων εντός προθεσμίας ενός (1) μηνός από την υποβολή της σχετικής εισήγησης από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η άπρακτη πάροδος της ανωτέρω προθεσμίας δεν εμποδίζει την πρόοδο της διαδικασίας.

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

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

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

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

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

β) αντιμετωπισθούν εξαιρετικές ανάγκες από φυσικές ή τεχνολογικές καταστροφές και κινδύνους, στο επίπεδο της οικείας θαλάσσιας χωρικής ενότητας,

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

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

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

Για την αναθεώρηση και τροποποίηση των Θαλάσσιων Χωροταξικών Πλαισίων ακολουθείται η διαδικασία της παρ. 7. Δεν απαιτείται να ακολουθηθεί η διαδικασία στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης, αν οι αλλαγές είναι ήσσονος σημασίας.

10. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να επέρχονται εντοπισμένες και μη ουσιώδεις μεταβολές στα εγκεκριμένα Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια, όπως διορθώσεις σφαλμάτων, αποσαφηνίσεις διατυπώσεων, εναρμόνιση κειμένων και διαγραμμάτων.

11. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να καθορίζονται το είδος των απαιτούμενων ειδικών μελετών για την κατάρτιση των Θαλάσσιων Χωροταξικών Πλαισίων, οι προδιαγραφές εκπόνησης, οι ειδικότητες των μελετητών και κάθε άλλο θέμα σχετικό με την εκπόνηση, τον έλεγχο και την εφαρμογή τους.

Άρθρο 15

Δημόσια διαβούλευση - Συμμετοχή του κοινού

[Άρθρο 15:Άρθρο 9 του ν. 4546/2018, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 25 του ν. 4759/2020]

1. Η αρμόδια αρχή του άρθρου 20 εξασφαλίζει, ήδη κατά το πρώιμο στάδιο κατάρτισης του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού, τη δυνατότητα συμμετοχής σε δημόσια διαβούλευση των δημόσιων αρχών, των ενδιαφερόμενων φορέων και του κοινού. Η διαδικασία δημόσιας διαβούλευσης πραγματοποιείται ως εξής:

α) ως προς την εθνική χωρική στρατηγική για τον θαλάσσιο χώρο:

αα) η αρμόδια αρχή του άρθρου 20 ενημερώνει τα συναρμόδια υπουργεία σχετικά με την έναρξη της διαδικασίας εκπόνησης της εθνικής χωρικής στρατηγικής για τον θαλάσσιο χώρο, ώστε να διασφαλίζει, κατά τη διαμόρφωση του σχεδίου, τη συνεργασία με τις εμπλεκόμενες δημόσιες αρχές,

αβ) το σχέδιο της εθνικής χωρικής στρατηγικής για τον θαλάσσιο χώρο τίθεται σε δημόσια διαβούλευση, σύμφωνα με το άρθρο 61 του ν. 4622/2019 (Α' 133). Τα δύο στάδια λαμβάνουν χώρα ταυτόχρονα, με συνολική διάρκεια δύο (2) μηνών,

β) ως προς τα θαλάσσια χωροταξικά πλαίσια:

βα) η αρμόδια αρχή του άρθρου 20 ενημερώνει τα συναρμόδια υπουργεία σχετικά με την έναρξη της διαδικασίας εκπόνησης του θαλάσσιου χωροταξικού πλαισίου, ώστε να διασφαλίζει, σε επίπεδο συνδιαμόρφωσης σχεδίου, τη συνεργασία με τις εμπλεκόμενες δημόσιες αρχές. Παράλληλα, ενημερώνει τις οικείες περιφέρειες, ββ) το θαλάσσιο χωροταξικό πλαίσιο τίθεται σε δημόσια διαβούλευση, για χρονικό διάστημα δύο (2) μηνών.

2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να καθορίζεται κάθε θέμα σχετικό με τη διαδικασία για την εφαρμογή της παρ. 1.

Άρθρο 16

Χρήση και ανταλλαγή δεδομένων

[Άρθρο 16:Άρθρο 10 του ν. 4546/2018.]

1. Η αρμόδια αρχή του άρθρου 20 οργανώνει και χρησιμοποιεί τα βέλτιστα διαθέσιμα δεδομένα και συντονίζει τη διαδικασία της απαιτούμενης ανταλλαγής των πληροφοριών, για την κατάρτιση των θαλάσσιων χωροταξικών σχεδίων.

2. Τα δεδομένα της παρ. 1 είναι δυνατόν να περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων:

α) περιβαλλοντικά, κοινωνικά και οικονομικά δεδομένα, καθώς και εν γένει δεδομένα της πολιτιστικής κληρονομιάς, που έχουν συλλεχθεί σύμφωνα με την εθνική και ενωσιακή νομοθεσία που διέπει τις δραστηριότητες του άρθρου 14,

β) φυσικά δεδομένα για τα θαλάσσια ύδατα.

3. Κατά την εφαρμογή της παρ. 1, η αρμόδια αρχή του άρθρου 20 χρησιμοποιεί τα σχετικά μέσα και εργαλεία, περιλαμβανομένων αυτών που είναι ήδη διαθέσιμα σύμφωνα με τον ν. 3882/2010 (Α' 166), την Ολοκληρωμένη Θαλάσσια Πολιτική και άλλες συναφείς πολιτικές της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

4. Με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του κατά περίπτωση συναρμόδιου Υπουργού μπορεί να καθορίζεται κάθε θέμα σχετικό με την εφαρμογή του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 17

Συνεργασία μεταξύ κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης

[Άρθρο 17:Άρθρο 11 του ν. 4546/2018]

1. Στο πλαίσιο της διαδικασίας σχεδιασμού και διαχείρισης, η αρμόδια αρχή του άρθρου 20 συνεργάζεται με τις αντίστοιχες αρμόδιες αρχές των κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης με τα οποία η Ελληνική Δημοκρατία μοιράζεται θαλάσσια ύδατα με σκοπό να διασφαλίζεται ότι ο θαλάσσιος χωροταξικός σχεδιασμός είναι συντονισμένος και έχει συνοχή σε όλη την εν λόγω θαλάσσια περιοχή. Η συνεργασία λαμβάνει υπόψη, ιδίως, ζητήματα διακρατικού χαρακτήρα.

2. Η συνεργασία σύμφωνα με την παρ. 1 επιδιώκεται μέσω:

α) υφιστάμενων περιφερειακών θεσμικών δομών συνεργασίας, όπως οι περιφερειακές συμβάσεις για τη θάλασσα, ή/και

β) δικτύων ή δομών των αρμόδιων αρχών των κρατών μελών, ή/και

γ) οποιασδήποτε άλλης μεθόδου που πληροί τις προϋποθέσεις της παρ. 1, όπως στο πλαίσιο των στρατηγικών για τις θαλάσσιες λεκάνες.

Άρθρο 18

Συνεργασία με τρίτες χώρες

[Άρθρο 18:Άρθρο 12 του ν. 4546/2018]

Η αρμόδια αρχή του άρθρου 20, όταν αναπτύσσει δράσεις που αφορούν τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό στις οικείες θαλάσσιες περιοχές, καταβάλλει κάθε δυνατή προσπάθεια για τη δημιουργία πλαισίου συνεργασίας με τρίτες χώρες, σύμφωνα με το διεθνές δίκαιο και τις διεθνείς συμβάσεις, όπως με την αξιοποίηση υφιστάμενων διεθνών φόρουμ ή με περιφερειακή θεσμική συνεργασία, μεταξύ των οποίων εντάσσεται η Σύμβαση για την προστασία του θαλάσσιου περιβάλλοντος και των παράκτιων περιοχών της Μεσογείου (Σύμβαση της Βαρκελώνης), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του ν. 855/1978 (Α' 235).

Άρθρο 19

Παρακολούθηση του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού

[Άρθρο 19:Άρθρο 13 του ν. 4546/2018.]

Η αρμόδια αρχή του άρθρου 20 διαβιβάζει υποχρεωτικά στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή και σε οποιαδήποτε άλλα ενδιαφερόμενα κράτη μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ύστερα από αίτημα, αντίγραφα της εθνικής χωρικής στρατηγικής για τον θαλάσσιο χώρο και των θαλάσσιων χωροταξικών πλαισίων, συμπεριλαμβανομένου σχετικού επεξηγηματικού υλικού για την εφαρμογή του νόμου, εντός (3) μηνών από την έγκρισή τους. Η ίδια υποχρέωση ισχύει και για τις επακόλουθες επικαιροποιήσεις και αναθεωρήσεις της εθνικής χωρικής στρατηγικής για τον θαλάσσιο χώρο και των θαλάσσιων χωροταξικών σχεδίων.

Άρθρο 20

Αρμόδια αρχή

[Άρθρο 20:Παρ. 1 και 2 του άρθρου 14 του ν. 4546/2018, όπως η περ. β) της παρ. 1 τροποποιήθηκε με το άρθρο 26 του ν. 4759/2020.]

1. Αρμόδια αρχή ορίζεται ο Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Ειδικότερα, η αρμόδια αρχή έχει τις εξής αρμοδιότητες:

α) σχεδιάζει, εντός των θαλάσσιων υδάτων και παράκτιων ζωνών, την έκταση και το περιεχόμενο του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού,

β) μεριμνά, σε συνεργασία με τα συναρμόδια υπουργεία, για την κατάρτιση της εθνικής χωρικής στρατηγικής για τον θαλάσσιο χώρο και των θαλάσσιων χωροταξικών πλαισίων, στο πλαίσιο εφαρμογής του παρόντος,

γ) αξιολογεί την εφαρμογή του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού κατ' εφαρμογή της παρ. 3 του άρθρου 11 και εκκινεί τη διαδικασία τροποποίησης ή αναθεώρησής του, σύμφωνα με το άρθρο 12,

δ) διαβουλεύεται με τις συναφείς αρχές άλλων κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και τρίτων χωρών στο πλαίσιο εφαρμογής των άρθρων 17 και 18 για τη διαμόρφωση συνεργασίας και κοινής προσέγγισης, καθώς και τον συντονισμό των δράσεών τους που αφορούν τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό, σύμφωνα με τις γενικές κατευθύνσεις της εθνικής χωρικής στρατηγικής για τον θαλάσσιο χώρο,

ε) εξασφαλίζει κάθε πρόσφορο μέσο, διαδικασία, μηχανισμό ή πρόγραμμα για την εφαρμογή του παρόντος,

στ) λαμβάνει κάθε αναγκαίο μέτρο για τη διασφάλιση της συντονισμένης εφαρμογής του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού από τις εμπλεκόμενες δημόσιες αρχές και φορείς σε όλα τα επίπεδα διακυβέρνησης (εθνικό, περιφερειακό και διεθνές ή διακρατικό επίπεδο),

ζ) αποτελεί σημείο επαφής προς την Ευρωπαϊκή Ένωση και τα αρμόδια όργανά της για θέματα που αφορούν την εφαρμογή της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 23ης Ιουλίου 2014, περί θεσπίσεως πλαισίου για τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό (L 257),

η) συμμετέχει σε εθνικά, διακρατικά και διασυνοριακά προγράμματα, στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της,

θ) εποπτεύει και συντονίζει προγράμματα και μελέτες που άπτονται του χωρικού σχεδιασμού και υλοποιούνται στον εθνικό θαλάσσιο και παράκτιο χώρο,

ι) οφείλει να ενημερώνει την Ευρωπαϊκή Επιτροπή για μεταβολές των πληροφοριών που αφορούν τη νομική και διοικητική της υπόσταση, σύμφωνα με το Παράρτημα του άρθρου 36 του ν. 4546/2018 (Α'101), εντός έξι (6) μηνών από την ημερομηνία έναρξης ισχύος της μεταβολής.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται η αρμόδια υπηρεσία για την εφαρμογή του παρόντος και μεταβιβάζεται σε αυτήν η άσκηση των σχετικών αρμοδιοτήτων.

2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να συνιστώνται στη Γενική Γραμματεία Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος για την υποστήριξη του έργου της, μη αμειβόμενες ομάδες εργασίας εμπειρογνωμόνων με συμμετοχή, κατά περίπτωση, εκπροσώπων εμπλεκόμενων δημόσιων αρχών και φορέων, καθώς επίσης και επιστημονικών φορέων.

ΤΜΗΜΑ ΙΙΙ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΠΡΩΤΟΥ ΕΠΙΠΕΔΟΥ

Άρθρο 21

Τοπικά - Πολεοδομικά Σχέδια

[Άρθρο 21: άρθρο 7 του ν. 4447:2016, όπως το άρθρο 7 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 10 του ν. 4759/2020.]

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

2. Τα Τ.Π.Σ. καλύπτουν την έκταση μίας ή περισσοτέρων δημοτικών ενοτήτων ενός δήμου. Μπορεί, επίσης, να καλύπτουν και την έκταση δημοτικών ενοτήτων που βρίσκονται σε όμορους δήμους, μετά από σχετικές αποφάσεις των οικείων δημοτικών συμβουλίων. Τα Τ.Π.Σ. εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των Περιφερειακών και των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων και περιλαμβάνουν τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη των σκοπών τους.

3. Με τα Τ.Π.Σ. καθορίζονται για κάθε δημοτική ενότητα οι ακόλουθες κατηγορίες περιοχών:

α) Οικιστικές Περιοχές (ΟΙΚ):

αα) Ως οικιστικές περιοχές νοούνται οι περιοχές που εξυπηρετούν τη διαβίωση και την οργανωμένη οικονομική και κοινωνική ζωή και δραστηριότητα του ανθρώπου. Στις οικιστικές περιοχές περιλαμβάνονται όλες οι πολεοδομημένες, εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, περιοχές, οι οικισμοί πριν από το 1923 ή με πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, καθώς και οι προς πολεοδόμηση περιοχές. Περιλαμβάνονται επίσης οι Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.) του άρθρου 24 του ν. 2508/1997 (Α' 124) με χρήση πρώτης ή δεύτερης κατοικίας, οι Περιοχές Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης

(Π.Π.Α.Ι.Π.), οι Ειδικές Περιοχές Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (Ε.Π.Π.Α.Ι.Π.) και τα Ειδικά Σχέδια Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης (Ε.Σ.ΠΕΡ.Α.Α.) των άρθρων 83, 89 και 100 αντιστοίχως.

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

αγ) Οι οικισμοί πριν από το 1923 ή με πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων μπορούν να οριοθετούνται όταν δεν είναι οριοθετημένοι και μπορούν να καθορίζονται ως περιοχές προς πολεοδόμηση.

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

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

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

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

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

γα) Ως Π.Ε.Π. μπορεί να καθορίζονται οι περιοχές, οι οποίες διαθέτουν ιδιαιτέρως αξιόλογα φυσικά ή πολιτιστικά στοιχεία που χρήζουν προστασίας, προβολής και ανάδειξης. Οι περιοχές αυτές οριοθετούνται και καθορίζονται οι επιτρεπόμενες εντός αυτών κατηγορίες χρήσεων γης, ο συντελεστής δόμησης και οι λοιποί όροι και περιορισμοί ή και απαγορεύσεις στις χρήσεις γης και στη δόμηση, καθώς και στην εν γένει άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών, για λόγους προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος και του τοπίου.

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

δ) Περιοχές ελέγχου χρήσεων γης:

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

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

5. Σε περιοχές που έχουν ήδη πολεοδομηθεί, οι χρήσεις γης που καθορίζονται με τα Τ.Π.Σ., κατισχύουν αυτών που είχαν καθορισθεί με το ρυμοτομικό σχέδιο, χωρίς κατ' αρχήν να απαιτείται η αναθεώρηση του υφισταμένου ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου οι χρήσεις του να προσαρμοσθούν στις χρήσεις του Τ.Π.Σ.. Αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου χωρεί μόνον εάν απαιτείται περαιτέρω εξειδίκευση των χρήσεων γης που καθορίζονται με το νέο Τ.Π.Σ., όπως όταν πρόκειται για τον καθορισμό νέου ή τον αποχαρακτηρισμό εγκεκριμένου κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου. Το Τ.Π.Σ. δύναται επίσης να τροποποιεί και να αναδιαμορφώνει τους ισχύοντες όρους δόμησης.

6. Κατά τη διαδικασία εκπόνησης των Τ.Π.Σ., με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που εκδίδεται ύστερα από εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.), μπορεί να αναστέλλεται η χορήγηση οικοδομικών αδειών ή και εργασιών στην περιοχή ή σε τμήματά της και να απαγορεύονται οι κατατμήσεις των ιδιοκτησιών πέρα από το οριζόμενο στην ίδια απόφαση όριο εμβαδού. Η κατά το πρώτο εδάφιο αναστολή και απαγόρευση ισχύει μέχρι την έγκριση του Τ.Π.Σ. και πάντως για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει τα δύο (2) έτη.

Περαιτέρω παράταση της αναστολής αυτής είναι δυνατόν να χορηγείται για ένα (1) ακόμα έτος, με αιτιολογημένη απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, εφόσον διαπιστωθεί ότι οι εργασίες εκπόνησης του Τ.Π.Σ. έχουν σημαντική πρόοδο, με αποκλειστικό σκοπό την ολοκλήρωση και έγκρισή του. Ο συνολικός χρόνος ισχύος των ανωτέρω αποφάσεων δεν δύναται σε καμία περίπτωση να υπερβαίνει τα τρία (3) έτη.

7. α) Η κίνηση της διαδικασίας για τη σύνταξη Τ.Π.Σ. γίνεται είτε από τον οικείο δήμο είτε από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Τα Τ.Π.Σ. υπόκεινται σε διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης.

β) Η έγκριση των Τ.Π.Σ. γίνεται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από γνώμη του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Η αρμόδια υπηρεσία και το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. ελέγχουν και την εναρμόνιση του περιεχομένου των Τ.Π.Σ. με τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, καθώς και την έλλειψη αντιφάσεων με αντίστοιχα σχέδια όμορων δημοτικών ενοτήτων.

Επίσης, με το ανωτέρω προεδρικό διάταγμα:

βα) εγκρίνονται οι περιβαλλοντικοί όροι που πρέπει να τηρούνται κατά την εφαρμογή των Τ.Π.Σ.,

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

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

8. Όρια και ρυθμίσεις εγκεκριμένων Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.), που έχουν καθορισθεί σύμφωνα με το άρθρο 27Α, περιλαμβάνονται στο περιεχόμενο των Τ.Π.Σ. και μπορεί να τροποποιούνται με τα προεδρικά διατάγματα έγκρισής τους, εφόσον τούτο κρίνεται πολεοδομικώς απαραίτητο για την κάλυψη αναγκών οικιστικής, παραγωγικής ή επιχειρηματικής ανάπτυξης και ανασυγκρότησης εντός της οικείας δημοτικής ενότητας. Μετά από την έγκριση των Τ.Π.Σ., οι Ζ.Ο.Ε. που έχουν ενσωματωθεί σε αυτά, παύουν να ισχύουν ως αυτοτελείς ρυθμίσεις και ισχύουν οι ρυθμίσεις του Τ.Π.Σ..

9. Όρια και ρυθμίσεις προεδρικών διαταγμάτων που έχουν εκδοθεί δυνάμει της παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 1577/1985 (Α' 210), περιλαμβάνονται στο περιεχόμενο του Τ.Π.Σ. και μπορεί να συμπληρώνονται ή να τροποποιούνται με τα προεδρικά διατάγματα της περ. β) της παρ. 7, σύμφωνα με όσα προβλέπονται στην παρ. 2 του άρθρου 200.

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

11. Τα Τ.Π.Σ. δεν αναθεωρούνται προτού παρέλθει πενταετία από την έγκρισή τους. Πριν από την πάροδο της πενταετίας είναι κατ' εξαίρεση δυνατή η τροποποίησή τους, προκειμένου να:

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

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

γ) αντιμετωπιστούν πρόσθετες ανάγκες σε κοινωνικό εξοπλισμό,

δ) αντιμετωπιστούν εξαιρετικές και απρόβλεπτες ανάγκες και νέα δεδομένα που αφορούν στην εφαρμογή σχεδίων, έργων και προγραμμάτων ή παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας,

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

στ) ενσωματώσουν νέα αρχαιολογικά δεδομένα και επικαιροποιημένο θεσμικό πλαίσιο προστασίας των υφιστάμενων αρχαιοτήτων και μνημείων. Τα Τ.Π.Σ. μπορούν να αναθεωρούνται σε κάθε περίπτωση μετά από την πάροδο δέκα (10) ετών από την ημερομηνία, κατά την οποία έγινε η ανάθεση της μελέτης, βάσει της οποίας συντάχθηκαν. Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ.) και Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) του ν. 2508/1997 (Α' 124) μπορεί να αναθεωρηθούν ή να τροποποιηθούν χωρίς να ισχύουν οι πιο πάνω προθεσμίες και προϋποθέσεις. Για την αναθεώρηση και τροποποίηση των Τ.Π.Σ. ακολουθείται η διαδικασία της παρ. 7. Δεν απαιτείται να ακολουθηθεί η διαδικασία της στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης, εφόσον οι αλλαγές είναι ήσσονος σημασίας και διαπιστωθεί, κατά τον διενεργούμενο περιβαλλοντικό προέλεγχο, ότι δεν ενδέχεται να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον.

12. Η αναθεώρηση και τροποποίηση των Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. γίνεται κατά τις διατάξεις του παρόντος.

13. Όπου στην κείμενη νομοθεσία αναφέρεται το «Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο» ή το «Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης» ή το «Τοπικό Χωροταξικό Σχέδιο» νοείται εφεξής το Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο του παρόντος.

14. Τα Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., που ισχύουν κατά την 28η.11.2023, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 5069/2023 (Α' 193), δύνανται να τροποποιούνται σημειακά μέχρι την έγκριση των Τ.Π.Σ., σύμφωνα με τα άρθρα 4 και 5 του ν. 2508/1997.

Για τη σημειακή τροποποίηση υποβάλλεται φάκελος Περιβαλλοντικού Προελέγχου σύμφωνα με το άρθρο 5 της υπό στοιχεία ΥΠΕΧΩΔΕ/ ΕΥΠΕ/οικ.107017/28.8.2006 κοινής απόφασης των υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, Οικονομίας και Οικονομικών, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ «σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων» του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001» (Β' 1225). Στις περιπτώσεις σημειακής τροποποίησης Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., τα οποία δεν έχουν υποβληθεί σε διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης, ακολουθείται η διαδικασία φακέλου περιβαλλοντικού προελέγχου, σύμφωνα με το άρθρο 5 της υπό στοιχεία ΥΠΕΧΩΔΕ/ ΕΥΠΕ/οικ. 107017/28.8.2006 κοινής απόφασης για τη σημειακή τροποποίηση του Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π..

15. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του ΚΕ.ΣΥ. ΠΟ.Θ.Α., μπορεί να γίνονται διορθώσεις σφαλμάτων, αποσαφηνίσεις διατυπώσεων, εναρμόνιση κειμένων και διαγραμμάτων, εφόσον δεν συνιστούν τροποποίηση του Τ.Π.Σ..

Άρθρο 22

Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια

[Άρθρο 22 Παρ. 1-8 : άρθρο 8 του ν. 4447/2016 // Παρ. 9-12 :παρ. 1-4 του άρθρου 91 του ν. 5106/2024.]

1. α) Για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη περιοχών ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων, που μπορεί να λειτουργήσουν ως υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας, για τις οποίες απαιτείται ειδική ρύθμιση των χρήσεων γης και των λοιπών όρων ανάπτυξής τους καταρτίζονται Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (Ε.Π.Σ.). Τα Ε.Π.Σ. μπορεί να καταρτιστούν και: (α) για προγράμματα αστικής ανάπλασης ή περιβαλλοντικής προστασίας ή αντιμετώπισης των συνεπειών από φυσικές καταστροφές, (β) για περιοχές παρεμβάσεων στο πλαίσιο προγραμμάτων συγχρηματοδοτούμενων από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως οι Ολοκληρωμένες Χωρικές Παρεμβάσεις και (γ) σε περίπτωση ανάγκης ταχείας ολοκλήρωσης του πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου από την πολιτεία, λόγω κρίσιμων χωρικών προβλημάτων που επιβάλλουν την άμεση αντιμετώπιση ή την αποτροπή δημιουργίας τετελεσμένων καταστάσεων που οφείλονται σε έλλειψη ή ανεπάρκεια πολεοδομικού σχεδιασμού.

Η περιοχή για την οποία καταρτίζεται ένα (1) Ε.Π.Σ. ονομάζεται περιοχή επέμβασης. Η περιοχή επέμβασης μπορεί να αποτελείται από διακριτά (μη όμορα) τμήματα, εφόσον μεταξύ των επιμέρους τμημάτων της υπάρχει λειτουργική ενότητα και εξυπηρετούνται οι στόχοι του Ε.Π.Σ.. Προϋπόθεση στην περίπτωση αυτή είναι να ακολουθηθεί η διαδικασία προέγκρισης της περ. ε). Το σύνολο της δημοτικής ενότητας που περιλαμβάνει την περιοχή επέμβασης αποτελεί την ευρύτερη περιοχή του Ε.Π.Σ.. Αν η περιοχή επέμβασης εμπίπτει στα διοικητικά όρια περισσότερων δημοτικών ενοτήτων, το σύνολο των δημοτικών ενοτήτων αποτελεί την ευρύτερη περιοχή του Ε.Π.Σ.. Αν τα όρια της περιοχής επέμβασης ταυτίζονται με τα διοικητικά όρια μιας δημοτικής ενότητας, η συνολική έκταση του οικείου δήμου αποτελεί την ευρύτερη περιοχή της παρούσας.

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

β) Τα Ε.Π.Σ. αποτελούν σύνολα κειμένων, χαρτών και διαγραμμάτων με τα οποία καθορίζονται το πρότυπο χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης και τα βασικά προγραμματικά μεγέθη, όρια πολεοδομικών ενοτήτων και οικισμών, οι χρήσεις γης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης, οι σημαντικές πολεοδομικές παρεμβάσεις, ζώνες ειδικών πολεοδομικών κινήτρων, το οδικό δίκτυο, τα λοιπά μεταφορικά, τεχνικά και περιβαλλοντικά δίκτυα και υποδομές, τα μέτρα προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή, μέτρα υποστηρικτικά της αντιμετώπισης έκτακτων αναγκών και διαχείρισης συνεπειών φυσικών και τεχνολογικών καταστροφών και λοιπών απειλών, καθώς και

κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται, ώστε να καταστεί η περιοχή επέμβασης κατάλληλη είτε για τη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων είτε για την πραγματοποίηση των προγραμμάτων και παρεμβάσεων της παρ. 1. Αν η περιοχή μελέτης του Ε.Π.Σ. περιλαμβάνει ολόκληρες δημοτικές ενότητες, μπορεί επίσης να καθορίζονται σε αυτές Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ.).

γ) Τα Ε.Π.Σ. εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των Περιφερειακών και των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων και περιέχουν τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη των σκοπών τους, εντός της περιοχής επέμβασης. Εκτός της περιοχής επέμβασης είναι κατ' εξαίρεση επιτρεπτό τα Ε.Π.Σ. να προσδιορίζουν υποδομές, μέτρα και όρους που είναι αναγκαίοι για την οργανική ενσωμάτωση της περιοχής επέμβασης στην ευρύτερη περιοχή που την περιβάλλει. Στην περίπτωση που με το Ε.Π.Σ. προσδιορίζεται κοινόχρηστη οδός, με την οποία επιτυγχάνεται η οργανική ενσωμάτωση της περιοχής επέμβασης στη ζώνη άμεσης επιρροής ή και στην ευρύτερη περιοχή και ειδικότερα η κυκλοφοριακή σύνδεση με το υφιστάμενο κοινόχρηστο οδικό δίκτυο, ισχύουν τα εξής:

γα) Η προσδιοριζόμενη κοινόχρηστη οδός αξιολογείται στο πλαίσιο της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων των προτεινομένων από την κύρια μελέτη ρυθμίσεων και κατευθύνσεων του Ε.Π.Σ..

γβ) Επιτρέπεται η αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων για τη διάνοιξη της νέας οδού ή τη βελτίωση της χάραξης και των λοιπών τεχνικών χαρακτηριστικών υφισταμένης οδού, ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επ' αυτών, ώστε να καταστεί η περιοχή επέμβασης κατάλληλη, είτε για τη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων, είτε για την πραγματοποίηση των προγραμμάτων και παρεμβάσεων της παρ. 1.

γγ) Η απαλλοτρίωση κηρύσσεται με κοινή απόφαση των αρμοδίων οργάνων των Υπουργείων Ανάπτυξης, Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Υποδομών και Μεταφορών και Πολιτισμού στην περίπτωση που η ζώνη απαλλοτρίωσης εμπίπτει σε περιοχή ελεγχόμενη βάσει του Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς (v. 4858/2021, Α' 220), υπέρ του Δημοσίου ή νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.) ή φορέων Γενικής Κυβέρνησης της περ. β) της παρ. 1 του άρθρου 14 του v. 4270/2014 (Α' 143) ή φυσικών προσώπων και με δαπάνη του υπερ ου η απαλλοτρίωση ή άλλου προσώπου, που ορίζεται με την πράξη κήρυξής της. Κατά τα λοιπά εφαρμόζεται ο Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (v. 2882/2001, Α' 17). Η προσδιοριζόμενη αποζημίωση βαρύνει τον φορέα υλοποίησης του Ε.Π.Σ..

γδ) Τα παρόδια στην κατά τα ανωτέρω προσδιοριζόμενη και υλοποιούμενη κοινόχρηστη οδό γήπεδα, δεν αποκτούν οικοδομησιμότητα, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις δόμησης που θέτουν το π.δ. της 24/31.5.1985 (Δ' 270) και το π.δ. της 6/17.10.1978 (Δ' 538) ή άλλες ανάλογες διατάξεις. Η δυνατότητα και οι προϋποθέσεις δόμησης των εν λόγω γηπέδων καθορίζονται στο πλαίσιο του προεδρικού διατάγματος έγκρισης ή αναθεώρησης του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Τ.Π.Σ.) της δημοτικής ενότητας στην οποία εμπίπτουν.

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

δα) Με τα Ε.Π.Σ. δύνανται να καθορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ακόμη και κατά παρέκκλιση από τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης, καθώς και από τις διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού και της εκτός σχεδίου δόμησης, κατόπιν ειδικής μελέτης και σχετικής επιστημονικής τεκμηρίωσης.

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

Η αίτηση συνοδεύεται από τεχνική έκθεση που περιλαμβάνει την πρόταση χωρικού προορισμού της περιοχής επέμβασης, τις κατευθύνσεις του ισχύοντος χωροταξικού σχεδιασμού, τις υφιστάμενες, θεσμικές και πραγματικές, χρήσεις γης και τους όρους και περιορισμούς δόμησης στην περιοχή επέμβασης και στη ζώνη άμεσης επιρροής, τα βασικά μεταφορικά και τεχνικά δίκτυα και περιβαλλοντικές υποδομές, τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, και γενικά κάθε πληροφορία που είναι αναγκαία για την τεκμηρίωση της συγκεκριμένης πρότασης χωρικής ανάπτυξης και σχετικούς χάρτες υφιστάμενη κατάσταση και πρόταση κλίμακας ένα προς πέντε χιλιάδες (1: 5.000).

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

Το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., στο πλαίσιο της διαδικασίας προέγκρισης, συνεδριάζει έξι (6) τουλάχιστον φορές ετησίως σε τακτική συνεδρίαση, με αποκλειστικό σκοπό τη γνωμοδότηση επί αιτήσεων προέγκρισης και όσες φορές απαιτείται εκτάκτως, ώστε να διασφαλισθεί ότι η διαδικασία αίτησης προέγκρισης περατώνεται υποχρεωτικά εντός έξι (6) μηνών από την υποβολή της.

2.α) Για τα Ε.Π.Σ. εφαρμόζονται, κατά περίπτωση, οι περ. α) έως δ) της παρ. 3 του άρθρου 21, σε συνάρτηση με τους επιδιωκόμενους κάθε φορά στόχους. Καταγράφονται αναλυτικά τα προς ρύθμιση στοιχεία, προκειμένου να επιτευχθούν οι επιδιωκόμενοι στόχοι στο πλαίσιο της πρότασης χωρικού προορισμού του συγκεκριμένου Ε.Π.Σ..

β) Για τα Ε.Π.Σ. εφαρμόζονται αναλόγως οι παρ. 4, 5, 7, και 8 του άρθρου 21 λαμβανομένων υπόψη του χαρακτήρα της περιοχής επέμβασης και της δημοτικής ενότητας ή των δημοτικών ενοτήτων στις οποίες αυτή εντάσσεται και των στόχων των Ε.Π.Σ..

3. α) Η κίνηση της διαδικασίας για τη σύνταξη Ε.Π.Σ. γίνεται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή από τον οικείο δήμο ή την οικεία περιφέρεια ή από τον φορέα υλοποίησης του σχεδίου, έργου ή προγράμματος. Τα Ε.Π.Σ. υπόκεινται σε διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης.

β) Η έγκριση των Ε.Π.Σ. γίνεται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από γνώμη του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.. Η αρμόδια υπηρεσία και τα αρμόδια συμβούλια ελέγχουν και την εναρμόνιση του περιεχομένου των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων με τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, καθώς και τη συμβατότητα με αντίστοιχα σχέδια (Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ.), Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.), Τ.Π.Σ., Ε.Π.Σ.) στην ίδια και σε όμορες δημοτικές ενότητες.

Με το ίδιο προεδρικό διάταγμα εγκρίνονται και οι περιβαλλοντικοί όροι που πρέπει να τηρούνται κατά την εφαρμογή των Ε.Π.Σ..

γ) Με το προεδρικό διάταγμα έγκρισης των Ε.Π.Σ. μπορεί να εγκρίνεται και το ρυμοτομικό σχέδιο εφαρμογής ή να τροποποιεί εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή πολεοδομική μελέτη, όπου αυτό απαιτείται.

Αν ο φορέας κίνησης της διαδικασίας του Ε.Π.Σ. είναι κύριος της προς πολεοδόμηση έκτασης, η διαδικασία δημοσιότητας της περ. β) της παρ. 4 του άρθρου 26 παραλείπεται.

δ) Ο φορέας κίνησης της διαδικασίας του Ε.Π.Σ. της περ. α) μπορεί να είναι κύριος μέρους ή του συνόλου της περιοχής επέμβασης. Ειδικά για τις κατηγορίες Ε.Π.Σ. της παρ. 7, για την κυριότητα ή διασφάλιση της περιοχής επέμβασης εφαρμόζονται οι οικείες για κάθε

κατηγορία διατάξεις.

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

5. α) Δεν επιτρέπεται η αναθεώρηση των Ε.Π.Σ. ή η τροποποίησή τους με Τ.Π.Σ. προτού παρέλθει πενταετία από την έγκρισή τους. Στο χρονικό αυτό διάστημα είναι δυνατή η τροποποίησή τους προκειμένου να:

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

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

αγ) αντιμετωπιστούν πρόσθετες ανάγκες σε κοινωνικό εξοπλισμό,

αδ) αντιμετωπιστούν εξαιρετικές και απρόβλεπτες ανάγκες και νέα δεδομένα που αφορούν στην εφαρμογή σχεδίων, έργων και προγραμμάτων ή παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας,

αε) προσαρμοστούν σε νομοθετικές τροποποιήσεις μεταγενέστερες της έγκρισής τους ή σε νέα δεδομένα και κατευθύνσεις χωρικού σχεδιασμού που προκύπτουν από την έγκριση, αναθεώρηση ή τροποποίηση Χωροταξικών Πλαισίων, καθώς και Τ.Π.Σ.,

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

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

γ) Για την αναθεώρηση και τροποποίηση των Ε.Π.Σ. ακολουθείται η διαδικασία της παρ. 3. Δεν απαιτείται να ακολουθηθεί η διαδικασία της Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης, εφόσον οι αλλαγές είναι ήσσονος σημασίας και διαπιστωθεί, κατά τον διενεργούμενο περιβαλλοντικό προέλεγχο, ότι δεν ενδέχεται να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον.

6. Οι ρυθμίσεις των Ε.Π.Σ. είναι δεσμευτικές για όλα τα εκπονούμενα Τ.Π.Σ., καθώς και για κάθε ένταξη των περιοχών που καλύπτονται από Ε.Π.Σ. σε σχέδιο πόλεως. Κατ' εξαίρεση, με τα Τ.Π.Σ. μπορεί να τροποποιούνται όρια και ρυθμίσεις των Ε.Π.Σ., ύστερα από ειδική αιτιολογία και σύμφωνη γνώμη του φορέα υλοποίησης του σχεδίου, έργου ή προγράμματος. Στις περιπτώσεις αυτές, το προεδρικό διάταγμα για την έγκριση του Τ.Π.Σ. προτείνεται και από τον καθ' ύλην αρμόδιο για το τροποποιούμενο Ε.Π.Σ. Υπουργό.

7. Ε.Π.Σ., κατά την έννοια του παρόντος άρθρου, αποτελούν επίσης:

α) οι Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.) του άρθρου 29 του ν. 2545/1997 (Α' 254), οι Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (Π.Ο.Α.Π.Δ.) του άρθρου 24 και τα Τοπικά Ρυμοτομικά Σχέδια του άρθρου 25,

β) οι Οργανωμένοι Υποδοχείς Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων της παρ. 4 του άρθρου 41 του ν. 3982/2011 (Α' 143), καθώς και τα Επιχειρηματικά Πάρκα Μεμονωμένης Μεγάλης Μονάδας (Ε.Π.Μ.Μ.Μ.) της περ. ζ) της παρ. 1 του άρθρου 41 του ίδιου νόμου, όπως και τα Επιχειρηματικά Πάρκα της περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 4982/2022 (Α' 195),

γ) τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.) του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 (Α' 152), τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 (Α' 204), του ν. 4608/2019 (Α' 66) και του άρθρου 7 του ν. 4864/2021 (Α' 237).

Για τη χωρική οργάνωση των περιοχών των περ. α) και β) εφαρμόζονται οι οικείες για κάθε κατηγορία υποδοχέα διατάξεις, καθώς και η διαδικασία της περ. ε) της παρ. 1. Για τον σχεδιασμό και τη χωρική οργάνωση των περιοχών της περ. γ) εφαρμόζεται αποκλειστικά το οικείο θεσμικό τους πλαίσιο. Στις περιπτώσεις των ανωτέρω υποδοχέων των περ. α), β) και γ) η οριοθέτηση των υδατορεμάτων που εμπίπτουν σε αυτούς, γίνεται με τη διοικητική πράξη έγκρισης εκάστου υποδοχέα, ύστερα από υποβολή φακέλου οριοθέτησης σύμφωνα με το άρθρο 2 του ν. 4258/2014 (Α' 94).

8. Κατά τη διαδικασία εκπόνησης του Ε.Π.Σ. και εφόσον η προτεινόμενη ανάπτυξη αφορά σε δημόσιο ή δημοτικό φορέα, μπορεί να επιβάλλεται, ύστερα από γνώμη του αρμόδιου Κεντρικού Συμβουλίου και σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις, αναστολή χορήγησης οικοδομικών αδειών για ορισμένες χρήσεις είτε σε όλη την περιοχή του σχεδίου είτε σε μέρος αυτής, ύστερα από αιτιολογημένη εισήγηση του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

9. Η υλοποίηση έργων τεχνικής υποδομής και διαμόρφωσης κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, τα οποία προβλέπονται σε προεδρικά διατάγματα για την έγκριση Ε.Π.Σ. και η εκτέλεση των οποίων έχει επιβληθεί να γίνεται από τον φορέα υλοποίησης του Ε.Π.Σ. και με δαπάνες αυτού, καθώς και τα συνδεόμενα με αυτά επιμέρους έργα κυκλοφοριακού χαρακτήρα, όπως υπόγειοι σταθμοί αυτοκινήτων, πραγματοποιούνται, κατά παρέκκλιση κάθε άλλης διάταξης, σύμφωνα με την κατωτέρω διαδικασία:

α) Οι μελέτες που είναι αναγκαίες για την εκτέλεση των έργων αυτών εκπονούνται από μελετητές, οι οποίοι επιλέγονται κάθε φορά από τον φορέα υλοποίησης του Ε.Π.Σ.. Με την επιφύλαξη της παρ. 12, οι μελέτες ελέγχονται και εγκρίνονται από Ανεξάρτητο Μηχανικό, όπως αυτός ορίζεται στην παρ. 10, εφόσον είναι σύμφωνες με το Ε.Π.Σ. και το οικείο Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής (Ρ.Σ.Ε.), αν αυτό έχει εγκριθεί. Εντός πέντε (5) ημερών από την έγκριση που δίνει ο Ανεξάρτητος Μηχανικός, ο φορέας υλοποίησης του Ε.Π.Σ. κοινοποιεί την έγκριση αυτή, καθώς και τις εγκεκριμένες μελέτες στη Γενική Διεύθυνση Συγκοινωνιακών Υποδομών του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών, για έλεγχο και υποβολή παρατηρήσεων εντός σαράντα (40) ημερών. Σε περίπτωση άπρακτης παρόδου της ανωτέρω προθεσμίας, το έργο θεωρείται ότι έχει εγκριθεί από την υπηρεσία.

β) Η εκτέλεση των εργασιών γίνεται από εργολάβους επιλογής του φορέα υλοποίησης του Ε.Π.Σ., τη δε επίβλεψη των εργασιών αναλαμβάνει Ανεξάρτητος Μηχανικός, ο οποίος ελέγχει τη συμφωνία των εκτελούμενων εργασιών με τις εγκεκριμένες μελέτες. Ο φορέας υλοποίησης του Ε.Π.Σ. δύναται να αναθέσει την επιλογή εργολάβων σε θυγατρική του εταιρεία ή σε άλλη εταιρεία επιλογής του.

γ) Η σύμφωνη με τις μελέτες εκτέλεση των εργασιών ελέγχεται από Ανεξάρτητο Μηχανικό, ο οποίος υπογράφει και εκδίδει «Βεβαίωση Περαίωσης Έργου», εφόσον διαπιστώσει ότι το έργο πληροί τις προδιαγραφές των σχετικών μελετών. Για τα έργα τεχνικής υποδομής και διαμόρφωσης κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, η «Βεβαίωση Περαίωσης Έργου» κοινοποιείται, από τον φορέα υλοποίησης του Ε.Π.Σ., στη Γενική Διεύθυνση Συγκοινωνιακών Υποδομών του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών. Η κοινοποίηση αυτή επέχει θέση πρόσκλησης για την παραλαβή του αντίστοιχου έργου ή του τμήματος αυτού προκειμένου να αποδοθεί προς δημόσια χρήση εντός δεκαπέντε (15) ημερών.

δ) Η Γενική Διεύθυνση Συγκοινωνιακών Υποδομών του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών υποχρεούται να παραλάβει το έργο εντός της προθεσμίας της περ. γ). Προς απόδειξη της παραλαβής αυτής υπογράφεται σχετικό πρωτόκολλο. Σε περίπτωση άπρακτης παρόδου της ανωτέρω προθεσμίας, το έργο θεωρείται ότι έχει παραληφθεί αυτοδίκαια και ότι έχει αποδοθεί στον αρμόδιο φορέα για τη λειτουργία και συντήρησή του.

10. Ως Ανεξάρτητος Μηχανικός ορίζεται φυσικό ή νομικό πρόσωπο που είναι ανεξάρτητος εμπειρογνώμονας, ο οποίος αναλαμβάνει τον έλεγχο και την έγκριση των μελετών κατασκευής, την επίβλεψη και τον τελικό έλεγχο των έργων της παρ. 9. Ο Ανεξάρτητος Μηχανικός επιλέγεται από τον φορέα υλοποίησης του Ε.Π.Σ., μεταξύ υποψηφίων οι οποίοι έχουν επαρκή και κατάλληλη εμπειρία και εξοικείωση με έργα παρόμοιου μεγέθους και κλίμακας με το εκάστοτε έργο και οι οποίοι πληρούν τα κριτήρια που τίθενται με την απόφαση της παρ. 11. Η επιλογή του Ανεξαρτήτου Μηχανικού κοινοποιείται στη Γενική Διεύθυνση Συγκοινωνιακών Υποδομών του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών, η οποία μπορεί να αντιταχθεί στην επιλογή αυτή, μόνον εφόσον ο επιλεγείς δεν πληροί τα κριτήρια της απόφασης της παρ. 11 και εντός αποκλειστικής προθεσμίας σαράντα (40) ημερών, μετά την παρέλευση της οποίας η επιλογή θεωρείται ότι έχει εγκριθεί αυτοδίκαια.

11. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Ανάπτυξης και Υποδομών και Μεταφορών, καθορίζονται τα προσόντα του Ανεξάρτητου Μηχανικού, τα καθήκοντα του και τα όρια των αρμοδιοτήτων του, το ελάχιστο περιεχόμενο της σύμβασης μεταξύ φορέα υλοποίησης του Ε.Π.Σ. και Ανεξάρτητου Μηχανικού, η διαδικασία επίλυσης διαφωνιών αναφορικά με την άσκηση των καθηκόντων του Ανεξάρτητου Μηχανικού, τυχόν διαδικασία αντικατάστασής του, η διαδικασία ενημέρωσης του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.

12. Από τις ρυθμίσεις του παρόντος δεν θίγεται η εφαρμογή του Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς ούτε του ν. 4014/2011 (Α' 209). Ειδικά στο πλαίσιο της περιβαλλοντικής αδειοδότησης των έργων στην περιοχή του Ε.Π.Σ. της παρ. 9, η αρμοδιότητα ελέγχου των κυκλοφοριακών μελετών διενεργείται αποκλειστικά από τη Γενική Διεύθυνση Συγκοινωνιακών Υποδομών του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών, κατά παρέκκλιση κάθε άλλης διάταξης.

Άρθρο 23

Ταυτόχρονη έγκριση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου και Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής

[Άρθρο 23:Παρ. 1:Παρ. 1 του άρθρου 168 του ν. 4819/2021. // Παρ. 2:Παρ. 1 του άρθρου 36του ν. 4872/2021. // Παρ. 3:Παρ. 2 του άρθρου 36 του ν. 4872/2021. // Παρ. 4:Παρ. 2 του άρθρου 168 του ν. 4819/2021. //Παρ. 5:Παρ. 3 του άρθρου 36 του ν. 4872/2021.// Παρ. 6:Παρ. 4 του άρθρου 36 του ν. 4872/2021]

1. Στις περιπτώσεις όπου, σύμφωνα με την περ. γ) της παρ. 3 του άρθρου 22, εγκρίνονται ταυτόχρονα Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Ε.Π.Σ.) και Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής (Ρ.Σ.Ε.), ο φορέας υλοποίησης του Ε.Π.Σ. ορίζεται αποκλειστικά υπόχρεος για την καταβολή αποζημιώσεων σε ιδιοκτήτες ακινήτων τα οποία βρίσκονται στην ίδια πολεοδομική ενότητα, εφόσον η αποκατάσταση αυτών εντός της περιοχής επέμβασης δεν προκρίνεται για λόγους πολεοδομικούς, κυκλοφοριακούς ή περιβαλλοντικούς. Στις περιπτώσεις αυτές, κατόπιν εισήγησης του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.), τίθεται σχετικός όρος στο εγκριτικό προεδρικό διάταγμα.

2. Στις περιπτώσεις της παρ. 1 όπου ο φορέας υλοποίησης είναι ο αποκλειστικός κύριος ή ο διαχειριστής του συνόλου της προς πολεοδόμηση έκτασης, το εγκριτικό διάταγμα συνιστά ταυτόχρονα και πράξη εφαρμογής, χωρίς να απαιτείται η τήρηση της διαδικασίας σύνταξης πράξης εφαρμογής. Στις περιπτώσεις αυτές, για τον υπολογισμό της εισφοράς σε γη, εφαρμόζεται το άρθρο 139. Επιτρέπεται, με το ίδιο διάταγμα και κατόπιν πρότασης ή συναίνεσης του φορέα υλοποίησης του Ε.Π.Σ., να υπολογίζεται και να επιβάλλεται εισφορά σε γη σε μεγαλύτερο ποσοστό, για την καλύτερη εξυπηρέτηση των πολεοδομικών αναγκών στην περιοχή επέμβασης. Κυρωμένες πράξεις εφαρμογής για την ίδια περιοχή που δεν έχουν μεταγραφεί, καταργούνται κατά το μέρος που αφορούν σε εκτάσεις ρυθμιζόμενες από το ως άνω προεδρικό διάταγμα.

3. Από την έκδοση του προεδρικού διατάγματος της παρ. 1, οι κοινόχρηστοι, κοινωφελείς χώροι και τυχόν εκτάσεις που αποδίδονται στον δήμο ή στο Δημόσιο, θεωρούνται ότι περιέρχονται σε κοινή χρήση. Οι χώροι αυτοί παραμένουν στη διοίκηση, διαχείριση και λειτουργία του φορέα υλοποίησης του Ε.Π.Σ., έως τη διαμόρφωσή και παράδοσή τους από τον φορέα στον οικείο δήμο ή στο Δημόσιο. Η παράδοση αυτή είναι δυνατό να λάβει χώρα και τμηματικά, για τον σκοπό αυτόν ο φορέας υλοποίησης υποβάλλει σχετικό χρονοδιάγραμμα προς τον δήμο ή το Δημόσιο, δια του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Το διάταγμα της παρ. 1 μεταγράφεται υποχρεωτικά. Η μεταγραφή του διατάγματος είναι δυνατή και πριν από την κατά τα ανωτέρω διαμόρφωση και παράδοση των κοινόχρηστων, κοινωφελών χώρων και τυχόν εκτάσεων που αποδίδονται στον δήμο ή στο Δημόσιο.

4. Στις περιπτώσεις της παρ. 1, ο φορέας υλοποίησης του Ε.Π.Σ. είναι υπόχρεος για τη διαμόρφωση του συνόλου των κοινοχρήστων χώρων και την υλοποίηση των έργων τεχνικών υποδομών εντός της περιοχής επέμβασης, αποκλειστικά με δικές του δαπάνες, καθώς και για την απόδοσή τους στον οικείο Δήμο.

5. Κυρωμένες πράξεις εφαρμογής για τη λοιπή πολεοδομική ενότητα ανασυντάσσονται, εφόσον απαιτείται.

Οι σχετικές μελέτες για την ανασύνταξη επισπεύδονται και χρηματοδοτούνται αποκλειστικά από τον φορέα υλοποίησης του Ε.Π.Σ.. Κατά την ανασύνταξη της πράξης εφαρμογής οι ιδιοκτησίες που προέβλεπε η αρχική πράξη εφαρμογής, αποκαθίστανται κατ' αρχήν εντός της περιοχής επέμβασης του Ε.Π.Σ., σε ακίνητα ίσης αξίας εντός της ίδιας πολεοδομικής ενότητας. Σε περίπτωση που η αποκατάσταση αυτή δεν είναι εφικτή, οι ιδιοκτησίες αποζημιώνονται και το κόστος της αποζημίωσης επιβαρύνει τον φορέα υλοποίησης του Ε.Π.Σ.. Αν από το προεδρικό διάταγμα της παρ. 1 προβλέπονται χώροι υπέρ του οικείου δήμου για τη δημιουργία Τράπεζας Γης, αυτοί διατίθενται με την ανασύνταξη της πράξης. Η πράξη εφαρμογής που έχει ανασυνταχθεί κυρώνεται, κατ' εξαίρεση, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Κατά τα λοιπά, εφαρμόζονται τα άρθρα 139, 141 και 144.

6. Στο προεδρικό διάταγμα της παρ. 1 είναι δυνατό να περιλαμβάνονται και ιδιοκτησίες του φορέα υλοποίησης του Ε.Π.Σ. εκτός ορίων της περιοχής επέμβασης του Ε.Π.Σ., αλλά στην ίδια ή σε γειτονικές πολεοδομικές ενότητες, εφόσον οι ιδιοκτησίες αυτές αποδίδονται ως επιπλέον εισφορά σε γη και τούτο εξυπηρετεί τις πολεοδομικές ανάγκες της περιοχής.

Άρθρο 24

Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων

[Άρθρο 24:Παρ. 1-6 του άρθρου 24 του ν. 1650/1986 (Α' 160)// Παρ. 7-8 : άρθρο 10 (παρ.2-3) του ν. 2742/1999.]

1. Ως Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (Π.Ο.Α.Π.Δ.) χαρακτηρίζονται θαλάσσιες εκτάσεις, καθώς χερσαίες περιοχές, που είναι πρόσφορες, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του χωροταξικού σχεδιασμού, για την ανάπτυξη παραγωγικ και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων του πρωτογενούς, δευτερογενούς ή τριτογενούς τομέα, καθώς και δραστηριοτήτων ή επιχειρηματικών πρωτοβουλιών πειραματικού χαρακτήρα. Οι περιοχές αυτές μπορεί να εξειδικεύονται κατά κλάδο δραστηριότητας ή τομέα παραγωγής ή είδος και προορισμό λειτουργίας και να διακρίνονται σε περιοχές αποκλειστικής χρήσης, στις οποίες απαγορεύεται κάθε άλλη δραστηριότητα εκτός από εκείνη στην οποία αποβλέπει ο χαρακτηρισμός τους και σε περιοχές κύριας χρήσης, όπου επιτρέπονται και άλλες δραστηριότητες υπό όρους.

2. Οι περιοχές της παρ. 1 χαρακτηρίζονται και οριοθετούνται με αίτηση φορέα, οποιασδήποτε νομικής μορφής, τον οποίο συνιστούν ή στον οποίο συμμετέχουν φυσικά πρόσωπα ή νομικά πρόσωπα του ιδιωτικού τομέα, νομικά πρόσωπα του δημόσιου τομέα, όπως αυτός οριοθετείται με την περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4270/2014 (Α' 143), καθώς και ενώσεις, σύνδεσμοι ή κοινοπραξίες των ανωτέρω, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις. Η εδαφική έκταση των προς ανάπτυξη περιοχών της παρ. 1 πρέπει να ανήκει στην κυριότητα του συνιστώμενου κατά την παρούσα φορέα ή να έχει παραχωρηθεί σε αυτόν κατά χρήση με μακροχρόνια μίσθωση κατά τον χρόνο υποβολής της αίτησης χαρακτηρισμού και οριοθέτησης της εκτάσεως σύμφωνα με την παρ. 3. Ειδικά για τη δημιουργία περιοχών ανάπτυξης μονάδων υδατοκαλλιεργειών, η προβλεπόμενη από τις οικείες διατάξεις εκμίσθωση ή παραχώρηση χερσαίων εκτάσεων και υδάτινων επιφανειών επιτρέπεται να γίνεται και μετά την έκδοση του προεδρικού διατάγματος της παρ. 3. Στις περιπτώσεις αυτές, την αίτηση χαρακτηρισμού και οριοθέτησης της Π.Ο.Α.Π.Δ. προσυπογράφει επιπλέον και ο κύριος της έκτασης, ο οποίος δηλώνει ρητά ότι αποδέχεται να παραχωρήσει ή να εκμισθώσει την έκταση σε αποκλειστική προθεσμία έξι (6) μηνών από την έκδοση του σχετικού προεδρικού διατάγματος της παρ. 3. Αν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία αυτή, η εγκριτική απόφαση της Π.Ο.Α.Π.Δ. ανακαλείται.

3.α) Ο χαρακτηρισμός και η οριοθέτηση εκτάσεων, ως Π.Ο.Α.Π.Δ. γίνονται, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις εγκεκριμένων Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων. Έως την έγκριση των πλαισίων του πρώτου εδαφίου, ο χαρακτηρισμός και η οριοθέτηση των περιοχών της παρ. 1 γίνονται μετά από στάθμιση των διαθέσιμων στοιχείων ευρύτερου χωροταξικού σχεδιασμού και ιδίως αυτών που απορρέουν από υφιστάμενα γενικά ή ειδικά αναπτυξιακά προγράμματα και υπό εξέλιξη χωροταξικές μελέτες.

β) Για τον χαρακτηρισμό και οριοθέτηση εκτάσεων ως Π.Ο.Α.Π.Δ. υποβάλλεται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, και Ενέργειας αίτηση από τον φορέα της παρ. 2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται τα δικαιολογητικά και έγγραφα που θα συνοδεύουν την αίτηση του φορέα, ο τύπος και το περιεχόμενο της αιτήσεως, ο χρόνος και τα στάδια ολοκλήρωσης της διαδικασίας και κάθε άλλη λεπτομέρεια που είναι αναγκαία για την εφαρμογή της παρούσας. Αν για τη δημιουργία Π.Ο.Α.Π.Δ. απαιτείται η σύνταξη Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.), αυτή καταρτίζεται κατά τις κείμενες διατάξεις και υποβάλλεται μαζί με τα υπόλοιπα δικαιολογητικά της παρούσας, προκειμένου να εγκριθεί με το προεδρικό διάταγμα του τετάρτου εδαφίου. Ο χαρακτηρισμός και η οριοθέτηση εκτάσεων ως Π.Ο.Α.Π.Δ. γίνονται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, ύστερα από γνώμη του οικείου περιφερειακού συμβουλίου και του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.). Η γνώμη του περιφερειακού συμβουλίου πρέπει να περιέρχεται στο Υπουργείο το αργότερο εντός δύο (2) μηνών από την υποβολή της σχετικής αίτησης ή πρότασης. Αν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία αυτή, το προεδρικό διάταγμα εκδίδεται χωρίς τη γνώμη του περιφερειακού συμβουλίου. Το παραπάνω εγκριτικό διάταγμα αποτελεί και προέγκριση χωροθέτησης τόσο για τις Π.Ο.Α.Π.Δ. όσο και για την εγκατάσταση ή επέκταση σε αυτές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.

γ) Με το παραπάνω διάταγμα καθορίζονται ειδικότερα:

γα) η θέση, η έκταση και τα όρια της Π.Ο.Α.Π.Δ.,

γβ) οι κατηγορίες παραγωγικών ή επιχειρηματικών δραστηριοτήτων που επιτρέπεται να εγκατασταθούν στην Π.Ο.Α.Π.Δ.,

γγ) ειδικές ζώνες προστασίας γύρω από τις οριοθετούμενες σύμφωνα με τα παραπάνω περιοχές, στις οποίες μπορούν να επιβάλλονται ειδικοί όροι και περιορισμοί στις χρήσεις γης, στους όρους δόμησης και στην εν γένει εγκατάσταση και άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών και

γδ) οι ειδικότεροι όροι και τα μέτρα προστασίας του περιβάλλοντος από την ίδρυση και λειτουργία της Π.Ο.Α.Π.Δ.. Η μεταβολή της έκτασης και των ορίων της Π.Ο.Α.Π.Δ. επιτρέπεται με την τήρηση των διαδικασιών που προβλέπονται στο παρόν για την οριοθέτηση και χαρακτηρισμό της, ύστερα από αιτιολογημένη αίτηση του φορέα Π.Ο.Α.Π.Δ..

4. Για Π.Ο.Α.Π.Δ. που βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ.) σύμφωνα με τον ν. 1337/1983 (Α' 33) ή τον ν. 2508/1997 (Α' 124) ή μέσα σε Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.), ο χαρακτηρισμός και η οριοθέτησή τους γίνονται σε περιοχές οι οποίες, με βάση τα σχέδια αυτά, προορίζονται για την εγκατάσταση παραγωγικών δραστηριοτήτων και σύμφωνα με τις ειδικότερες χρήσεις που προσδιορίζονται σε αυτά. Ρυθμίσεις Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.), που προβλέπονται για τις περιοχές της παρ. 1, μπορεί να τροποποιούνται με το προεδρικό διάταγμα της παρ. 3, με εξαίρεση τις περιοχές που προστατεύονται με τις ρυθμίσεις της Ζ.Ο.Ε. λόγω του ειδικού χαρακτήρα τους, όπως είναι ιδίως χώροι αρχαιολογικού, αρχιτεκτονικού, ιστορικού ή λαογραφικού ενδιαφέροντος, παραθαλάσσιες ή παραποτάμιες ζώνες, βιότοποι και τόποι ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, δάση και δασικές εκτάσεις.

5.α) Οι χερσαίες εκτάσεις που χαρακτηρίζονται ως Π.Ο.Α.Π.Δ. μπορούν να πολεοδομούνται για τους σκοπούς της παρ. 1. Η πολεοδομική μελέτη εκπονείται με πρωτοβουλία του φορέα της παρ. 2 και αποτελείται από:

αα) το πολεοδομικό σχέδιο που συντάσσεται με βάση οριζοντιογραφικό και υψομετρικό τοπογραφικό διάγραμμα,

αβ) τον πολεοδομικό κανονισμό και

αγ) έκθεση που περιγράφει και αιτιολογεί τις προτεινόμενες από τη μελέτη ρυθμίσεις. Η πολεοδομική μελέτη συντάσσεται σύμφωνα με τις προδιαγραφές που ορίζονται με την απόφαση του τρίτου εδαφίου και περιέχει ιδίως τις χρήσεις γης και τις τυχόν πρόσθετες απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις, τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής, τους ειδικούς και γενικούς όρους δόμησης και τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους που πρέπει να ανέρχονται σε ποσοστό τουλάχιστον σαράντα τοις εκατό (40%) της συνολικής έκτασης της Π.Ο.Α.Π.Δ.. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται οι ειδικές προδιαγραφές εκπόνησης της πολεοδομικής μελέτης των Π.Ο.Α.Π.Δ. και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

β) Ο συντελεστής δόμησης που ορίζεται για τις περιοχές που προορίζονται για βιομηχανικές και εν γένει επιχειρηματικές δραστηριότητες του δευτερογενούς τομέα δεν μπορεί να υπερβαίνει το ένα κόμμα έξι (1,6), για τις περιοχές όπου ασκούνται δραστηριότητες χονδρικού εμπορίου το ένα κόμμα δύο (1,2) και για τις υπόλοιπες περιοχές δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα το μηδέν κόμμα έξι (0,6) αντίστοιχα.

γ) Η πολεοδομική μελέτη εγκρίνεται και τροποποιείται με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από γνώμη του ΚΕ.ΣΥ.Π.Ο.Θ.Α. και γνώμη του οικείου Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) α' βαθμού, η οποία υποβάλλεται στο Υπουργείο σε προθεσμία δύο (2) μηνών από τότε που περιέρχεται στον οργανισμό αυτόν η σχετική μελέτη. Αν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία αυτή, η πολεοδομική μελέτη μπορεί να εγκρίνεται χωρίς τη γνώμη του παραπάνω οργανισμού. Η πολεοδομική μελέτη έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλεως κατά το Τμήμα VI του παρόντος Μέρους. Από την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης οι κοινόχρηστοι χώροι περιέρχονται σε κοινή χρήση, χωρίς να απαιτείται ρητή παραίτηση του φορέα που προβλέπεται στην παρ. 2 από την κυριότητα, νομή και κατοχή τους.

δ) Η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης γίνεται με πρωτοβουλία και ευθύνη των φορέων της παρ. 2 και ελέγχεται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία σύμφωνα με όσα προβλέπονται. Μετά από την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, οι προαναφερόμενοι φορείς εκτελούν το έργο διαμόρφωσης του χώρου, καθώς και τα έργα υποδομής, όπως αυτά προβλέπονται στην πολεοδομική μελέτη. Διατάξεις που προβλέπουν την υποχρέωση εισφοράς σε γη και χρήμα δεν έχουν εφαρμογή στις περιπτώσεις πολεοδόμησης με βάση το παρόν.

6. Η εκτέλεση και συντήρηση των βασικών έργων κοινωνικής και τεχνικής υποδομής μέσα στις περιοχές αυτές γίνεται από τους φορείς της παρ. 2.

7. Δεν θίγονται οι διατάξεις για τον χαρακτηρισμό, την οριοθέτηση, την πολεοδόμηση, την οργάνωση και λειτουργία, την εκτέλεση έργων και την εποπτεία των Βιομηχανικών και Επιχειρηματικών Περιοχών (Β.Ε.ΠΕ.) και των Περιοχών Οργανωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.).

8. Το Μέρος Β' του ν. 4512/2018 (Α' 5) και το άρθρο 142 του ν.δ. 210/1973 (Α' 277) δεν θίγονται. Κατά τον καθορισμό μεταλλευτικών και λατομικών περιοχών ή ζωνών σύμφωνα με τις προαναφερόμενες διατάξεις, πρέπει να λαμβάνονται υπόψη και να σταθμίζονται και τα διαθέσιμα στοιχεία του ευρύτερου χωροταξικού σχεδιασμού.

Άρθρο 25

Τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο

[Άρθρο 25:Παρ. 1:Πρώτο και δεύτερο εδάφιο του άρθρου 26 του ν. 1337/1983 (Α' 33) // Παρ. 2:Παρ. 3 του άρθρου 8 του ν. 2745/1999 (Α' 224). // Παρ. 3:Παρ. 8 του άρθρου 43 του ν. 1337/1983 // Παρ. 4:Πέμπτο εδάφιο του άρθρου 26 του ν. 1337/1983 // Παρ. 5:Έκτο εδάφιο του άρθρου 26 του ν. 1337/1983]

1. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας κατά το Τμήμα VI του παρόντος Μέρους, μπορεί να εγκρίνεται τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο εκτός των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και εκτός ορίων οικισμών πριν από το 1923, για τον καθορισμό χώρων και την ανέγερση κτιρίων δημόσιων και δημοτικών σκοπών και γενικά κτιρίων κοινής ωφέλειας, καθώς και για την εκτέλεση επειγόντων στεγαστικών κρατικών προγραμμάτων και επειγόντων στεγαστικών προγραμμάτων άλλων αρμόδιων φορέων και να ορίζονται γενικώς οι όροι και περιορισμοί δόμησής τους. Η απόκτηση των ανωτέρω χώρων γίνεται με μέριμνα και δαπάνες των οικείων φορέων, είτε με ελεύθερη συναλλαγή, είτε με αναγκαστική απαλλοτρίωση κατά τις κείμενες διατάξεις.

Για την έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου για την εκτέλεση των παραπάνω στεγαστικών προγραμμάτων τηρείται η διαδικασία του Τμήματος VI του παρόντος Μέρους.

2. Η παρ. 1 έχει εφαρμογή και για την ένταξη σε σχέδιο πόλης εκτάσεων του Αυτόνομου Οικοδομικού Οργανισμού Αξιωματικών με σκοπό την υλοποίηση επειγόντων στεγαστικών προγραμμάτων του.

3. Ομοίως οι ως άνω διατάξεις έχουν εφαρμογή και για τη μεταφορά οικισμών που πλήγηκαν από σεισμούς ή κατολισθήσεις ή μεταφέρονται από αρχαιολογικούς χώρους.

4. Επίσης με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας κατά το Τμήμα VI του παρόντος Μέρους, μπορεί να εγκρίνεται τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο για την πολεοδόμηση ιδιοκτησιών που ανήκουν στο Οικουμενικό Πατριαρχείο και βρίσκονται εκτός εγκεκριμένων γενικών πολεοδομικών σχεδίων ή εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή εκτός ορίων οικισμών πριν από το έτος 1923, καθώς και να ορίζονται γενικώς οι όροι και περιορισμοί δόμησής τους.

5. Κατά την έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου, βάσει των παρ. 1 έως 4, για την εκτέλεση στεγαστικών προγραμμάτων ή την πολεοδόμηση ιδιοκτησιών που ανήκουν στο Οικουμενικό Πατριαρχείο, ποσοστό τουλάχιστον τριάντα τοις εκατό (30%) της έκτασης διατίθεται για τη δημιουργία χώρων κοινόχρηστων και κοινωφελών σκοπών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟΥ ΕΠΙΠΕΔΟΥ

Άρθρο 26

Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής

[Άρθρο 26: άρθρο 10 του ν. 4447/2016]

1. Για την πολεοδόμηση ορισμένης περιοχής απαιτείται η σύνταξη και έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (Ρ.Σ.Ε.), το οποίο περιλαμβάνει το ρυμοτομικό σχέδιο και την πράξη εφαρμογής. Με τα σχέδια αυτά εξειδικεύονται, σε κλίμακα πόλης ή οικισμού ή τμημάτων αυτών ή σε ζώνες και περιοχές ειδικών χρήσεων, οι ρυθμίσεις των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Τ.Π.Σ.) ή Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε.Π.Σ.) περί χρήσεων γης και όρων δόμησης και καθορίζονται επακριβώς οι κοινόχρηστοι, κοινωφελείς και οικοδομήσιμοι χώροι της προς πολεοδόμηση περιοχής, καθώς και τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής.

2. Για την κατάρτιση Ρ.Σ.Ε. απαιτείται η ύπαρξη εγκεκριμένων Τ.Π.Σ. ή Ε.Π.Σ. των άρθρων 21 και 22. Αν δεν έχει εγκριθεί για την προς πολεοδόμηση περιοχή Τ.Π.Σ. ή Ε.Π.Σ. και η περιοχή συνεχίζει να καλύπτεται από Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) ή Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.), ακολουθείται η διαδικασία πολεοδόμησης, σύμφωνα με το άρθρο 7 του ν. 2508/1997 (Α' 124) και τα άρθρα 111 έως 118 του παρόντος Κώδικα, αν πρόκειται για περιοχή που έχει καθορισθεί ως περιοχή ανάπλασης ή για προβληματική περιοχή προς πολεοδομική αναμόρφωση, ή το άρθρο 69 του παρόντος, αν πρόκειται για οικισμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων.

3. Τα Ρ.Σ.Ε. καταρτίζονται για το σύνολο των περιοχών των Τ.Π.Σ. ή Ε.Π.Σ. ή και για τμήμα αυτών, το οποίο πρέπει πάντως να αποτελεί πολεοδομική ενότητα, όπως αυτή καθορίζεται στο οικείο Τ.Π.Σ. ή Ε.Π.Σ. ή υποενότητα πολεοδομικής ενότητας, προκειμένου να εξυπηρετηθούν κοινωφελείς σκοποί.

4. α) Η διαδικασία σύνταξης των Ρυμοτομικών Σχεδίων Εφαρμογής εκκινεί από τον οικείο Δήμο. Η διαδικασία μπορεί να εκκινήσει και από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή την αποκεντρωμένη διοίκηση, ύστερα από σχετική ενημέρωση του οικείου δήμου.

β) Τα Ρ.Σ.Ε., πριν από την έγκρισή τους, εκτίθενται με το σχετικό κτηματογραφικό διάγραμμα και τη γνωμοδότηση του δημοτικού συμβουλίου στον οικείο δήμο επί είκοσι (20) εργάσιμες ημέρες. Κατά το ίδιο χρονικό διάστημα αναρτώνται στην ιστοσελίδα του δήμου και της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Για το γεγονός αυτό ειδοποιείται το κοινό με σχετική δημοσίευση σε δύο (2) εφημερίδες, τοπικής ή εθνικής κυκλοφορίας, και με ανάρτηση στην ιστοσελίδα του δήμου. Το κοινό έχει δικαίωμα πρόσβασης για ενημέρωση, μεταφόρτωση των δεδομένων και υποβολή δηλώσεων ιδιοκτησίας και ενστάσεων. Οι υπηρεσίες αυτές παρέχονται χωρίς να απαιτείται η χρήση ειδικής ηλεκτρονικής άδειας. Τα συμπληρωματικά συνοδευτικά έγγραφα, το τεύχος συντεταγμένων κορυφών και εμβαδών, ο κτηματολογικός πίνακας, ο πίνακας της πράξης εφαρμογής και ο πίνακας επικειμένων εκτίθενται στο οικείο δημοτικό κατάστημα, εκτός αν ο τελευταίος πίνακας κυρωθεί μεταγενέστερα, οπότε εκτίθεται χωριστά. Κατ' εξαίρεση, η προθεσμία του πρώτου εδαφίου μπορεί παραταθεί έως και πέντε (5) εργάσιμες ημέρες, ύστερα από αιτιολογημένη εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας του δήμου. ενδιαφερόμενοι μπορούν, μέσα στην προθεσμία αυτή, να λάβουν γνώση των παραπάνω στοιχείων και να υποβάλλουν εγγράφως ή ηλεκτρονικά στην ιστοσελίδα του οικείου δήμου ενστάσεις, τις οποίες ο δήμος οφείλει να εξετάσει εντός σαράντα (40) εργάσιμων ημερών από τη λήξη της ανωτέρω προθεσμίας. Εφόσον, μετά από την εξέταση των ενστάσεων, προκύπτει ανάγκη τροποποίησης των Ρυμοτομικών Σχεδίων Εφαρμογής, αυτά αναρτώνται εκ νέου για δέκα (10) εργάσιμες ημέρες προς ενημέρωση του κοινού. Μετά από την άπρακτη πάροδο των ως άνω προθεσμιών, τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής προωθούνται προς έγκριση.

γ) Η έγκριση των Ρυμοτομικών Σχεδίων Εφαρμογής γίνεται με απόφαση του γραμματέα της αποκεντρωμένης διοίκησης, ύστερα από γνώμη του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.). Η ανωτέρω γνώμη παρέχεται υποχρεωτικώς εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών από την περιέλευση στο οικείο συμβούλιο του σχετικού φακέλου προς γνωμοδότηση. Κατά το διάστημα των δέκα (10) ημερών παρέχεται στους ενδιαφερόμενους η δυνατότητα να υποβάλλουν ενστάσεις εγγράφως ή ηλεκτρονικά στον οικείο δήμο, αποκλειστικά ως προς το μέρος του Ρ.Σ.Ε. που έχει τροποποιηθεί σε σχέση με την προηγούμενη ανάρτηση. Μετά την άπρακτη πάροδο των ανωτέρω προθεσμιών, καθώς και την εξέταση και τυχόν ενσωμάτωση νέων ενστάσεων, η διαδικασία μπορεί να συνεχίζεται χωρίς τη σχετική γνώμη.

δ) Με την απόφαση της περ. γ) κυρώνεται και η οικεία Πράξη Εφαρμογής, όπου απαιτείται, η οποία συντάσσεται ταυτόχρονα και σε άμεση συσχέτιση με τα Ρ.Σ.Ε., σύμφωνα με τα άρθρα 139 και 141.

ε) Η έγκριση του Ρ.Σ.Ε. έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλης κατά το Τμήμα VI του παρόντος Μέρους.

5. Η έγκριση Ρ.Σ.Ε. σε περιοχές που έχουν ενταχθεί σε Ε.Π.Σ. μπορεί να γίνει και με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.). Στην περίπτωση αυτή, τα Ρ.Σ.Ε., πριν από την έγκρισή τους, εκτίθενται με το σχετικό κτηματογραφικό διάγραμμα και τη γνωμοδότηση του δημοτικού συμβουλίου στα οικεία δημοτικά καταστήματα επί είκοσι (20) εργάσιμες ημέρες, καθώς και με ανάρτηση στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας για το ίδιο χρονικό διάστημα. Το κοινό έχει δικαίωμα πρόσβασης για ενημέρωση, μεταφόρτωση των δεδομένων, υποβολή δηλώσεων ιδιοκτησίας και ενστάσεων. Οι υπηρεσίες αυτές παρέχονται χωρίς να απαιτείται η χρήση ειδικής ηλεκτρονικής άδειας. Τα συμπληρωματικά συνοδευτικά έγγραφα, το τεύχος συντεταγμένων κορυφών και εμβαδών, ο κτηματολογικός πίνακας, ο πίνακας της πράξης εφαρμογής και ο πίνακας επικειμένων εκτίθενται στο οικείο δημοτικό κατάστημα, εκτός αν ο τελευταίος πίνακας κυρωθεί μεταγενέστερα, οπότε εκτίθεται χωριστά. Η συλλογή δηλώσεων ιδιοκτησίας διενεργείται στο οικείο ή στα οικεία δημοτικά καταστήματα με επιμέλεια των οικείων Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.), οι οποίοι στη συνέχεια διαβιβάζουν το σύνολο αυτών στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Για το γεγονός αυτό ειδοποιείται το κοινό με σχετική δημοσίευση σε δύο (2) εφημερίδες, τοπικής ή εθνικής κυκλοφορίας με επιμέλεια των οικείων Ο.Τ.Α.. Η προθεσμία του δεύτερου εδαφίου μπορεί να παραταθεί έως και πέντε (5) εργάσιμες ημέρες, μετά από αιτιολογημένη απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Κατ' εξαίρεση, η συλλογή δηλώσεων δύναται να εκκινεί και πριν από την έκθεση του Ρ.Σ.Ε. για λόγους επείγοντος ή και διευκόλυνσης της διαδικασίας, αλλά σε κάθε περίπτωση δεν ολοκληρώνεται πριν από την προθεσμία του δεύτερου εδαφίου. Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν μέσα στην προθεσμία αυτή να λάβουν γνώση των παραπάνω στοιχείων και να υποβάλουν, εγγράφως ή ηλεκτρονικά, ενστάσεις στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, τις οποίες οφείλει να εξετάσει εντός σαράντα (40) εργάσιμων ημερών, από τη λήξη της ανωτέρω προθεσμίας. Εφόσον, μετά από την εξέταση των ενστάσεων, προκύπτει ανάγκη τροποποίησης των ρυμοτομικών σχεδίων, αυτά αναρτώνται εκ νέου για δέκα (10) εργάσιμες ημέρες προς ενημέρωση του κοινού. Κατά το διάστημα των δέκα (10) ημερών παρέχεται στους ενδιαφερόμενους η δυνατότητα να υποβάλλουν ενστάσεις εγγράφως ή ηλεκτρονικά στο φορέα που υποδεικνύεται στη σχετική πρόσκληση που συνοδεύει την ανάρτηση, ήτοι το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή τον οικείο δήμο, αποκλειστικά ως προς το μέρος του Ρ.Σ.Ε. που έχει τροποποιηθεί σε σχέση με την προηγούμενη ανάρτηση. Μετά από την άπρακτη πάροδο των ως άνω προθεσμιών, καθώς και την εξέταση από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή τον οικείο δήμο αντιστοίχως και την ενσωμάτωση νέων ενστάσεων, τα Ρ.Σ.Ε. προωθούνται προς έγκριση, σύμφωνα με τη νομοθεσία. Η ίδια διαδικασία ακολουθείται για την τροποποίηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή πολεοδομικής μελέτης.

6. Μετά από την έγκριση των Ρ.Σ.Ε. απαγορεύεται η τροποποίησή τους για μία πενταετία, εκτός από εξαιρετικές περιπτώσεις, κατά τις οποίες καθίστανται αναγκαίες ειδικότερες επιμέρους τροποποιήσεις τους για τη διευκόλυνση της εφαρμογής του σχεδιασμού στην περιοχή.

7. Όπου στη νομοθεσία αναφέρεται «ρυμοτομικό σχέδιο ή πολεοδομική μελέτη», νοείται εφεξής το Ρ.Σ.Ε..

8. Κατά τη διαδικασία εκπόνησης Ρ.Σ.Ε. μπορεί να επιβάλλεται αναστολή οικοδομικών αδειών και εργασιών σύμφωνα με το άρθρο 21 με απόφαση του γραμματέα της αποκεντρωμένης διοίκησης.

Άρθρο 27

Συντελεστής δόμησης

[Άρθρο 27:Άρθρο 9 του ν. 4447/2016]

1. Στις οικιστικές περιοχές, οι οποίες προτείνονται προς πολεοδόμηση με βάση τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (Τ.Π.Σ.) ή τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (Ε.Π.Σ.) των άρθρων 21 και 22 καθορίζονται ανώτατα όρια συντελεστή δόμησης ως εξής:

α) Για τις περιοχές που προορίζονται για χρήση κύριας κατοικίας ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το μηδέν κόμμα οκτώ (0,8),

β) για τις περιοχές που προορίζονται για χρήση πολεοδομικού κέντρου ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το ένα κόμμα δύο (1,2),

γ) για τις περιοχές που προορίζονται για χρήση τουρισμού αναψυχής ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το μηδέν κόμμα έξι (0,6),

δ) για τις περιοχές που προορίζονται για χρήση παραθεριστικής (δεύτερης) κατοικίας ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το μηδέν κόμμα τέσσερα (0,4),

ε) για τις περιοχές που προορίζονται για χρήση εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το ένα κόμμα δύο (1,2),

στ) σε κάθε περίπτωση στις ανωτέρω περιοχές ο μέσος συντελεστής δόμησης που προκύπτει κατά την πολεοδόμησή τους ανά πολεοδομική ενότητα δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το μηδέν κόμμα οκτώ (0,8) επί του συνόλου της εκτάσεως που απομένει, μετά την αφαίρεση του τμήματος που αποδίδεται σε κοινόχρηστους χώρους.

2. Στις περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων, οι οποίες προτείνονται προς πολεοδόμηση με βάση τα Τ.Π.Σ. ή τα Ε.Π.Σ. των άρθρων 21 και 22, καθορίζονται ανώτατα όρια συντελεστή δόμησης ως εξής:

α) Για τις περιοχές που προορίζονται για χρήση χονδρεμπορίου ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το ένα κόμμα δύο (1,2),

β) για τις περιοχές που προορίζονται για τις λοιπές χρήσεις παραγωγικών δραστηριοτήτων ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί υπερβαίνει το ένα κόμμα έξι (1,6).

3. Οι ανωτέρω καθοριζόμενοι συντελεστές δόμησης εφαρμόζονται μετά από την έγκριση του σχεδίου εφαρμογής του άρθρου 26.

4. Ειδικές διατάξεις με τις οποίες έχουν καθοριστεί συντελεστές δόμησης μεγαλύτεροι από τους προβλεπόμενους στην παρ. 1 ή και διαφορετικός τρόπος υπολογισμού αυτών, διατηρούνται σε ισχύ.

5. Στους πόλους υπερτοπικής σημασίας του ν. 2730/1999 (Α' 130), κατ' εξαίρεση των παρ. 1 και 2, στις προς πολεοδόμηση περιοχές, καθορίζεται με το Ε.Π.Σ. του άρθρου 22 ο συντελεστής δόμησης ή ο μέσος συντελεστής που έχει οριστεί από τις ειδικές διατάξεις που τους διέπουν. Αν δεν έχει οριστεί συντελεστής δόμησης από τις ειδικές διατάξεις, με το Ε.Π.Σ. του άρθρου 22 καθορίζεται μέσος συντελεστής δόμησης, ο οποίος δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το μηδέν κόμμα οκτώ (0,8).

ΤΜΗΜΑ IV

ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΜΗΜΑΤΩΝ ΙΙ ΚΑΙ ΙΙΙ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 28

Εξουσιοδοτικές διατάξεις

[Άρθρο 28 : άρθρο 12 του ν. 4447/2016.]

1.α) Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, εξειδικεύονται το ειδικό περιεχόμενο, η διαδικασία και οι προθεσμίες έγκρισης, αναθεώρησης, τροποποίησης, καθώς και τα αρμόδια όργανα έγκρισης των πλαισίων και σχεδίων του συστήματος χωρικού σχεδιασμού των Τμημάτων Ι έως ΙΙΙ του παρόντος Μέρους.

β) Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας τροποποιούνται, συμπληρώνονται και αναμορφώνονται, προκειμένου να προσαρμοστούν προς τα επίπεδα, τα μέσα και τις διαδικασίες του χωρικού σχεδιασμού που καθορίζονται με το Μέρος Α', τα άρθρα 6, 24, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 132, 180 και 181.

2. Τα πολεοδομικά σταθερότυπα που έχουν εγκριθεί με την υπ' αρ. 10788/5.3.2004 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Έγκριση πολεοδομικών σταθεροτύπων (standards) και ανώτατα όρια πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των γενικών πολεοδομικών σχεδίων, των σχεδίων χωρικής και οικιστικής οργάνωσης «ανοικτής πόλης» και των πολεοδομικών μελετών» (Δ' 285), αναθεωρούνται, προκειμένου να εναρμονιστούν με τις διατάξεις του παρόντος, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.).

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

4. Το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. καταρτίζει κανονισμό που ρυθμίζει τα θέματα λειτουργίας του και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια, ο οποίος εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 29

Μεταβατικές διατάξεις

[Άρθρο 29:Παρ. 1:Παρ. 3 του άρθρου 12 του ν. 4447/2016 // Παρ. 2:Παρ. 1 του άρθρου 13 του ν. 4447/2016 // Παρ. 3:Παρ. 2 του άρθρου 13 του ν. 4447/2016 // Παρ. 4:Παρ. 3 του άρθρου 13 του ν. 4447/2016 // Παρ. 5:Παρ. 4 του άρθρου 13 του ν. 4447/2016 // Παρ. 6:Παρ. 5 του άρθρου 13 του ν. 4447/2016.]

1. Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης που εγκρίθηκε με την υπ' αρ. 6876/4871/2.7.2008 απόφαση του Προέδρου της Βουλής των Ελλήνων «Έγκριση του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» (Α' 128) επέχει εφεξής θέση Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής και μπορεί να τροποποιείται και να συμπληρώνεται με τη διαδικασία του άρθρου 3. Μετά από την έγκριση της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής, το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης ενσωματώνεται σε αυτήν και παύει να ισχύει.

2. Εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης ή τροποποίησης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.), Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) και πολεοδομικών μελετών συνεχίζονται με βάση τις διατάξεις δυνάμει των οποίων εκπονούνται.

3. Έως την έγκριση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Τ.Π.Σ.) και των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε.Π.Σ.) του Τμήματος ΙΙΙ του παρόντος Μέρους, είναι επιτρεπτή η πολεοδόμηση σε περιοχές που προβλέπονται για τον σκοπό αυτόν από εγκεκριμένο ρυθμιστικό σχέδιο, Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.), σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις. Έως την έγκριση των Τ.Π.Σ. είναι δυνατή η τροποποίηση εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις.

4. Εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης ή τροποποίησης Ειδικών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης ολοκληρώνονται με το άρθρο 7 του ν. 2742/1999 (Α' 207).

5. Εκκρεμείς διαδικασίες αναθεώρησης ή τροποποίησης Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης ολοκληρώνονται με το άρθρο 8 του ν. 2742/1999. Για τις ανωτέρω εκκρεμείς διαδικασίες, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορεί να καθορίζονται ειδικότερες προδιαγραφές για την εναρμόνιση με τον παρόντα και να καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια.

6. Εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης ρυθμιστικών σχεδίων ολοκληρώνονται ως εξής:

α) οι στρατηγικές κατευθύνσεις αυτών εγκρίνονται με την απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας του άρθρου 5 και

β) οι ρυθμιστικές κατευθύνσεις αυτών εγκρίνονται με το προεδρικό διάταγμα του άρθρου 21.

ΤΜΗΜΑΥ

ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΜΕ ΕΝΕΡΓΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ Ή ΑΣΤΙΚΟ ΑΝΑΔΑΣΜΟ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΖΩΝΕΣ ΕΝΕΡΓΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ

Άρθρο 30

Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας

[Άρθρο 30:Παρ. 1:Παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 947/1979 (Α' 169).-Άρθρο 52 ΚΒΠΝ // Παρ. 2:Παρ. 2 του άρθρου 23 του ν. 947/1979. // :Παρ. 3:Παρ. 1 του άρθρου 10 του ν. 1337/1983 // Παρ. 4:Παρ. 2 και 13 του άρθρου 10 του ν. 1337/1983 // Παρ. 5:Παρ. 3 του άρθρου 10 του ν. 1337/1983 // Παρ. 6:Παρ. 4 του άρθρου 23 του ν. 947/1979. // Παρ. 7:Παρ. 6 του άρθρου 10 του ν. 1337/1983. // Παρ. 8:Παρ. 7 του άρθρου 10 του ν. 1337/1983// Παρ. 9:Περ. α) και β) της παρ. 1 του άρθρου 20 του ν. 947/1979. // Παρ. 10:Παρ. 4 του άρθρου 10 του ν. 1337/1983]

1. Ενεργός πολεοδομία είναι η με βάση πλήρη πολεοδομικό σχεδιασμό και με την επέμβαση του κράτους, ή του φορέα που εξουσιοδοτείται από αυτό, αναμόρφωση υφιστάμενων ή δημιουργία νέων πολεοδομικών συγκροτημάτων, που εξυπηρετούν λειτουργικά τις ανάγκες της οργανωμένης κοινωνικής διαβίωσης ή απασχόλησης των κατοίκων και ανταποκρίνονται στα φυσικά, οικονομικά και αισθητικά δεδομένα της περιοχής.

2. Η περιοχή η οποία προορίζεται για αναμόρφωση ή ανάπτυξη αυτής με τους παραπάνω τρόπους και μέσα καλείται Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας (Ζ.Ε.Π.).

3. Οι Ζ.Ε.Π. περιλαμβάνονται πάντοτε μέσα στην περιοχή του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) ή Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) ή Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Τ.Π.Σ.) και καθορίζονται με τη διοικητική πράξη έγκρισης των σχεδίων αυτών. Σε περίπτωση μη καθορισμού με την πράξη αυτή ως Ζ.Ε.Π., ο καθορισμός αυτός μπορεί να γίνει με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μετά από γνώμη των οικείων δημοτικών συμβουλίων ή με το προεδρικό διάταγμα έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης.

4. Η κίνηση της διαδικασίας για τον καθορισμό μιας περιοχής ως Ζ.Ε.Π. μπορεί να γίνει: α) από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή β) μετά από πρόταση του οικείου Ο.Τ.Α. ή δημοτικής επιχείρησης ή γ) από δημόσια επιχείρηση πολεοδομίας και στέγασης ή εταιρεία μικτής οικονομίας ή δ) μετά από αίτηση νομικού προσώπου δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου που συνοδεύεται από δήλωση της πλειοψηφίας του συνολικού αριθμού των ιδιοκτητών της περιοχής που οι ιδιοκτησίες τους καλύπτουν τα τρία τέταρτα (3/4) τουλάχιστον της επιφάνειάς της, ότι συμφωνούν για τον χαρακτηρισμό της περιοχής ως Ζ.Ε.Π..

5. Η διαδικασία αυτή καθορισμού μπορεί να αρχίζει μαζί με την εκπόνηση του Γ.Π.Σ. ή του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή του Τ.Π.Σ. ή και μεταγενέστερα. Στην πρώτη περίπτωση το περίγραμμα της Ζ.Ε.Π. συμπεριλαμβάνεται στην πρόταση του Γ.Π.Σ. ή του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή του Τ.Π.Σ..

6. Η διαμόρφωση του χώρου για τον παραπάνω σκοπό με βάση εγκεκριμένη μελέτη, η εκτέλεση των βασικών έργων υποδομής και γενικά η οργανωμένη δόμηση μέσα στη Ζ.Ε.Π. μέχρι την πλήρη ανάπτυξη ή αναμόρφωση και τη λειτουργική ενεργοποίηση αυτής, συνιστά έργο δημόσιας ωφέλειας.

7. Για την έκδοση του προεδρικού διατάγματος για τον καθορισμό Ζ.Ε.Π. σύμφωνα με την παρ. 3 εφαρμόζεται η διαδικασία του άρθρου 60. Η ίδια διαδικασία εφαρμόζεται και για την έκδοση του προεδρικού διατάγματος έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης Ζ.Ε.Π. που προβλέπεται στο άρθρο 38.

8. Το ποσοστό των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων καθορίζεται με τη σύμβαση ανάθεσης των έργων της Ζ.Ε.Π. και δεν μπορεί να είναι μικρότερο του τριάντα πέντε τοις εκατό (35%) της έκτασης. Το ως άνω ποσοστό εξασφαλίζει ο ανάδοχος φορέας και καλύπτει την κατά το άρθρο 139 υποχρέωσή του εισφοράς σε γη. Για το ύψος της εισφοράς σε γη και χρήμα σε Ζ.Ε.Π., εφαρμόζονται αντιστοίχως οι παρ. 4 και επόμενες του άρθρου 139 και το άρθρο 141. Η εισφορά σε γη για τις ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε Ζ.Α.Α. ορίζεται σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 139.

9. Η υποχρέωση εισφοράς γης σύμφωνα με το παρόν για τις ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε Ζ.Ε.Π. εκπληρώνεται με τον ακόλουθο τρόπο:

α) αφαιρείται το κατά περίπτωση προβλεπόμενο ποσοστό της οφειλόμενης αποζημίωσης για την τυχόν ενεργούμενη αναγκαστική απαλλοτρίωση κάθε ιδιοκτησίας μετά από τον χαρακτηρισμό της περιοχής, ως Ζ.Ε.Π., κατά το μέρος που αυτή αφορά στην αξία της απαλλοτριούμενης γης. Το ποσό που προκύπτει με αυτόν τον τρόπο ότι πρέπει να καταβληθεί στον ιδιοκτήτη δεν μπορεί να είναι λιγότερο από τη συνολική αξία της παραπάνω απαλλοτριούμενης ιδιοκτησίας την οποία είχε κατά τον χρόνο ακριβώς πριν από τον χαρακτηρισμό της περιοχής ως Ζ.Ε.Π.,

β) παραχωρείται στον ίδιο ιδιοκτήτη νέα ιδιοκτησία κατά την ανταλλαγή ιδιοκτησιών που πραγματοποιείται είτε εκούσια κατά την εφαρμογή προγράμματος ενεργού πολεοδομίας είτε αναγκαστικά κατά τη διενέργεια αστικού αναδασμού. Η νέα ιδιοκτησία που παραχωρείται έχει εμβαδόν μικρότερο από το εμβαδόν της ιδιοκτησίας που διατέθηκε κατά το ποσοστό της εισφοράς.

10. Η ανάπτυξη, ανάπλαση ή αναμόρφωση περιοχής με ενεργό πολεοδομία γίνεται σύμφωνα με το παρόν και τα άρθρα 31 έως 40. Στις Ζ.Ε.Π. εφαρμόζονται επίσης και τα άρθρα 120 και 135.

Άρθρο 31

Εταιρείες μικτής οικονομίας

[Άρθρο 31:Άρθρο 25 του ν. 947/1979, όπως οι παρ. 1 και 3 αυτού τροποποιήθηκαν με την παρ. 5 του άρθρου 23 του ν. 2508/1997 και στη συνέχεια αντικαταστάθηκαν με την παρ. 2 του άρθρου 12 του ν. 2736/1999 (Α' 172).:Άρθρο 53 ΚΒΠΝ]

1. Το Δημόσιο, οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) και η δημόσια επιχείρηση πολεοδομίας και στέγασης είναι δυνατόν συγκροτούν μεταξύ τους ή μαζί με άλλα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.) ή τράπεζες ή δημόσιους οργανισμούς η ιδρύματα ή οικοδομικούς συνεταιρισμούς ή με ενδιαφερόμενες εταιρείες ενεργού πολεοδομίας ή και ιδιώτες ιδιοκτήτες ακινήτων που περιλαμβάνονται σε ορισμένη Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας (Ζ.Ε.Π.), εταιρεία μικτής οικονομίας που θα έχει αποκλειστικό σκοπό τη μελέτη και εκτέλεση των έργων ανάπτυξης ή αναμόρφωσης της ζώνης αυτής, και ενδεχόμενα την αγορά ή πώληση ή εκμετάλλευση των ακινήτων που βρίσκονται σε αυτή.

2. Οι εταιρείες που συνιστώνται με αυτό τον τρόπο αποτελούν νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου (Ν.Π.Ι.Δ.). Το Δημόσιο εκπροσωπείται για τη συμμετοχή στις παραπάνω εταιρείες από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

3. Το Δημόσιο, οι Ο.Τ.Α. ή άλλα Ν.Π.Δ.Δ. ή δημόσιοι οργανισμοί ή δημόσιες επιχειρήσεις πολεοδομίας και στέγασης οι οποίες συμμετέχουν σε εταιρεία μικτής οικονομίας που έχει αντικείμενο την αναμόρφωση ή ανάπτυξη Ζ.Ε.Π. πρέπει να αναλάβουν και να διατηρούν κάθε στιγμή το ποσοστό του τριάντα τέσσερα τοις εκατό (34%) τουλάχιστον του μετοχικού κεφαλαίου.

4. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Ανάπτυξης, Εσωτερικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται οι ειδικοί όροι σύστασης και λειτουργίας των εταιρειών μικτής οικονομίας του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 32

Πρόγραμμα Ενεργού Πολεοδομίας

[Άρθρο 32: άρθρο 26 του ν. 947/1979. : Άρθρο 54 ΚΒΠΝ]

1. Το πρόγραμμα, με το οποίο πραγματοποιείται η αναμόρφωση ή ανάπτυξη της Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας (Ζ.Ε.Π.) και εξασφαλίζεται η λειτουργική εκμετάλλευση αυτής, περιλαμβάνει:

α) τον καθορισμό του ανάδοχου φορέα και την ανάληψη του έργου από αυτόν,

β) την κτηματογράφηση της ζώνης,

γ) τη σύνταξη και έγκριση της πολεοδομικής μελέτης της ζώνης,

δ) την κτήση των απαιτούμενων ακινήτων,

ε) τη διευθέτηση του χώρου και την εκτέλεση των έργων υποδομής βάσει των όρων της σύμβασης και των σχετικών μελετών κατά κατηγορία έργων,

στ) τη σύνταξη των κτιριακών μελετών και εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών στους υπό διαμόρφωση οικοδομήσιμους χώρους ή σε μέρος αυτών,

ζ) την αφιέρωση ή παραχώρηση των δημόσιων κ.λπ. κτιρίων ή άλλων εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας προς τους οικείους φορείς και τη διάθεση ή παραχώρηση ή πώληση των οικοδομήσιμων χώρων ή έτοιμων κατοικιών ή διαμερισμάτων ή χώρων επαγγελματικής εγκατάστασης σε ιδιώτες για τη σύμφωνη με τον προορισμό τους εκμετάλλευση ή χρήση.

2. Αν εντός πενταετίας από τη δημοσίευση του προεδρικού διατάγματος ή της πράξης χαρακτηρισμού της Ζ.Ε.Π. δεν τέθηκε σε εφαρμογή κατά τις ειδικότερες διατάξεις το πρόγραμμα της ενεργού πολεοδομίας με τη διευθέτηση του χώρου των οικοδομικών εργασιών, αίρεται ο χαρακτηρισμός της όλης εκτάσεως, ως ζώνης ενεργού πολεοδομίας μετά από αίτηση στο Τριμελές Διοικητικό Πρωτοδικείο της περιφέρειας της Ζ.Ε.Π., οποιουδήποτε έχει αποδεδειγμένα εμπράγματα δικαιώματα επί της έκτασης. Η εν λόγω αίτηση υποβάλλεται εντός προθεσμίας τριών (3) μηνών, από την πάροδο της πενταετίας με αφετηρία τη δημοσίευση του προεδρικού διατάγματος ή της πράξης χαρακτηρισμού της Ζ.Ε.Π..

3. Σε περίπτωση που έχει ήδη, κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 4258/2014 (Α' 94), αρθεί αυτοδικαίως ο χαρακτηρισμός της έκτασης ως ζώνης ενεργού πολεοδομίας, κατ' εφαρμογή της παρ. 2, όπως ίσχυε πριν από την τροποποίησή της με την παρ. 18.1 του άρθρου 22 του ν. 4258/2014, και με την προϋπόθεση ότι η διευθέτηση του χώρου των οικοδομικών εργασιών είχε πραγματοποιηθεί από Εταιρεία Μικτής Οικονομίας, εντός της πενταετίας από τη δημοσίευση του προεδρικού διατάγματος ή πράξης χαρακτηρισμού της Ζ.Ε.Π. ο χαρακτηρισμός της Ζ.Ε.Π. ανακτάται, με την έκδοση απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που εκδίδεται εντός τριών (3) μηνών από την υποβολή σχετικής αίτησης του οικείου Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Με την απόφαση αυτή, πέραν των ανωτέρω: α) εγκρίνεται η σύμβαση σύστασης της Εταιρείας Μικτής Οικονομίας και ανάληψης του οικείου έργου, καθώς και αναγκαίες τροποποιήσεις της, β) καθορίζονται επιπρόσθετες υποχρεώσεις της Εταιρείας Μικτής Οικονομίας εκ των αναφερομένων στο άρθρο 34. Στην περίπτωση αυτή, θεωρούνται νόμιμα καταρτισθείσες οι μεταβιβάσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων στη Ζ.Ε.Π., που έλαβαν χώρα μέχρι και την ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 4258/2014 από την οποία αρχίζει εκ νέου και η πενταετία της παρ. 2.

Άρθρο 33

Ανάδοχος φορέας

[Άρθρο 33:Άρθρο 27 του ν. 947/1979, όπως η παρ. 1 αυτού αντικαταστάθηκε με το δεύτερο εδάφιο της παρ. 5 του άρθρου 23 του ν. 2508/1997.:Άρθρο 55 ΚΒΠΝ]

1. Η διαχείριση του προγράμματος που προβλέπει το άρθρο 30 μπορεί να αναλαμβάνεται από τον δήμο ή δημοτικές επιχειρήσεις ή δημόσια επιχείρηση πολεοδομίας και στέγασης μαζί ή χωριστά ή να ανατίθεται σε εταιρεία μικτής οικονομίας ή ανώνυμη εταιρεία ή εταιρεία περιορισμένης ευθύνης του άρθρου 31 του παρόντος Κώδικα ή του άρθρου 24 του ν. 947/1979 (Α' 169) αντίστοιχα.

2. Η πρόσκληση για υποβολή προτάσεων, που υπογράφεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή από εξουσιοδοτημένο από αυτόν όργανο ή δημόσιο οργανισμό ή δημόσια επιχείρηση πολεοδομίας και στέγασης και στηρίζεται στη μελέτη της οικιστικής ανάπτυξης ή αναμόρφωσης του συνόλου της περιοχής, περιέχει συγκεκριμένους όρους για τη σύνταξη της γενικής προκαταρκτικής μελέτης των έργων της ζώνης η οποία πρέπει να συνοδεύει τις προτάσεις. Με την παραπάνω πρόσκληση ορίζεται προθεσμία για την υποβολή των προτάσεων και ορίζονται μέχρι τρία (3) βραβεία για τη βράβευση των τριών καλύτερων από αυτές.

3. Η υποβολή των παραπάνω προτάσεων σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να δημιουργήσει εκτός από την καταβολή των αθλοθετηθέντων βραβείων, κάποια υποχρέωση προς αυτόν που υποβάλλει την πρόταση.

4. Μετά από την υποβολή των προτάσεων με τις γενικές προκαταρκτικές μελέτες, την αξιολόγηση αυτών και την επιλογή της προσφορότερης συνάπτεται προσύμφωνο μεταξύ του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή εκείνου που έχει εξουσιοδοτηθεί από αυτόν και του φορέα που έχει επιλεγεί για ανάληψη των έργων μετά από προηγούμενη έγκριση της οικονομικής επιτροπής που αποτελείται από Υπουργούς. Περίληψη των κύριων στοιχείων του προσυμφώνου δημοσιεύεται σε δύο (2) τουλάχιστον εφημερίδες με φροντίδα της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Με το προσύμφωνο αυτό που στηρίζεται στη γενική προκαταρκτική μελέτη των έργων η οποία προκρίθηκε ως η πιο πρόσφορη, καθορίζονται οι γενικοί όροι σύνταξης της πολεοδομικ μελέτης, η προθεσμία υπογραφής της οριστικής σύμβασης, οι όροι σύνταξης των βασικών μελετών των έργων και παρέχονται εγγυήσεις για την υπογραφή της οριστικής σύμβασης. Την υπογραφή του προσυμφώνου ακολουθούν διαπραγματεύσεις για το καθορισμό των όρων της οριστικής σύμβασης ανάθεσης του έργου βάσει της πολεοδομικής μελέτης που συντάσσεται και εγκρίνεται. Εφόσον υπάρχει εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη της ζώνης και συντρέχουν οι υπόλοιποι όροι, είναι δυνατή και η άμεση υπογραφή της οριστικής σύμβασης με τον ανάδοχο που επιλέχτηκε.

5. Αντί για την ανάθεση του έργου σε μια από τις εταιρείες που υπέβαλαν προτάσεις, το Δημόσιο μπορεί να ζητήσει την εκ μέρους αυτών σύσταση κοινοπραξίας ή να συμφωνήσει με αυτές τη σύσταση εταιρείας μικτής οικονομίας που συστήνεται σύμφωνα με τους

όρους του άρθρου 31.

6. Η ανάθεση των παραπάνω έργων μπορεί να γίνει χωριστά: α) για τη μελέτη, σχεδιασμό και διαμόρφωση του χώρου και για τη μελέτη και εκτέλεση των έργων υποδομής και β) για τη σύνταξη των κτιριακών μελετών και την εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών στους διαμορφωμένους οικοδομήσιμους χώρους, βάσει της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης.

7. Με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται: α) τα ειδικότερα στοιχεία και οι εγγυήσεις οι οποίες πρέπει να συνοδεύουν τις υποβαλλόμενες προτάσεις, β) η διαδικασία και τα όργανα ελέγχου, αξιολόγησης και βράβευσης αυτών, γ) τα σχετικά με τη διενέργεια των διαπραγματεύσεων, συσχετισμού των λύσεων που προτείνονται, οι όροι και η διαδικασία με την οποία κηρύσσεται ο ανάδοχος έκπτωτος, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την επιλογή του αναδόχου και την υπογραφή της σύμβασης ανάθεσης των έργων με αυτόν.

Άρθρο 34

Σύμβαση ανάθεσης

[Άρθρο 34:Άρθρο 28 του ν. 947/1979.:Άρθρο 56 ΚΒΠΝ]

1. Για τη σύμβαση ανάθεσης του έργου αναμόρφωσης ή ανάπτυξης της Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας (Ζ.Ε.Π.), πρέπει μεταξύ άλλων να προβλέπονται:

α) Τα έργα διευθέτησης του χώρου, καθώς και τα έργα υποδομής, με τις αναγκαίες για κάθε κατηγορία έργων μελέτες που πρέπει να εκτελεστούν στη Ζ.Ε.Π. από τον ανάδοχο. Οι τεχνικοί όροι σύνταξης των ειδικότερων μελετών και εκτέλεσης των έργων αυτών που ανταποκρίνονται στις ισχύουσες διατάξεις για κάθε κατηγορία έργων, περιλαμβάνονται στις τεχνικές προδιαγραφές και συγγραφές υποχρεώσεων που συνοδεύουν τη σύμβαση.

β) Τα έργα δόμησης που πρέπει να εκτελεστούν από τον ανάδοχο και ό,τι αφορά στην κατάρτιση των σχετικών κτιριακών μελετών, την έγκριση αυτών, καθώς και ο τρόπος της άσκησης της τεχνικής επίβλεψης και εποπτείας που ασκείται στο σύνολο των έργων. Οι σχετικοί τεχνικοί όροι περιλαμβάνονται στις τεχνικές προδιαγραφές και συγγραφές υποχρεώσεων που συνοδεύουν τη σύμβαση.

γ) Ο τρόπος διάθεσης στον ανάδοχο των εκτάσεων γης που βρίσκονται στη ζώνη και είναι αναγκαίες για την ενεργοποίηση αυτής.

δ) Οι προθεσμίες εκτέλεσης των έργων στο σύνολό τους ή κατά φάσεις.

ε) Το είδος και το ύψος της αμοιβής ή του ανταλλάγματος το οποίο συμφωνείται να χορηγηθεί στον ανάδοχο, καθώς και οι όροι καταβολής της αμοιβής ή χορήγησης του ανταλλάγματος αυτού.

στ) Οι εγγυήσεις που πρέπει να παρασχεθούν από τον ανάδοχο για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων που αναλαμβάνει, οι κυρώσεις που επιβάλλονται σε βάρος του αν τις αθετήσει, καθώς και οι περιπτώσεις που συνεπάγονται την κήρυξη αυτού έκπτωτου και τη διαδικασία που πρέπει να τηρηθεί για τον σκοπό αυτόν.

2. Με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να καθορίζονται ειδικότερα τα υποχρεωτικά στοιχεία της σύμβασης ανάθεσης του έργου, καθώς και να προβλέπονται τύποι τέτοιων συμβάσεων.

3. Ως αντάλλαγμα για τα έργα που θα εκτελεστούν από τον ανάδοχο φορέα και για την εκπλήρωση όλων των υποχρεώσεών του από τη σύμβαση της παρ. 1 μπορεί να προβλεφθεί η παραχώρηση σε αυτόν της κυριότητας οικοδομήσιμων τμημάτων μέσα στη Ζ.Ε.Π. και η αναγνώριση του δικαιώματος εκμετάλλευσης των τμημάτων αυτών με την εκποίηση, εκμίσθωση, οικοδόμηση και πώληση διαμερισμάτων ή με τη χρησιμοποίηση ή αξιοποίηση αυτών με οποιονδήποτε άλλο πρόσφορο τρόπο στο πλαίσιρ των νόμιμων όρων δόμησης. Οι εκτάσεις αυτές καθορίζονται κατά θέση και συνολικό εμβαδόν με τη σύμβαση της παρ. 1 και είναι δυνατό να περιέλθουν στην κυριότητα του αναδόχου είτε με απευθείας παραχώρηση αυτών από το Δημόσιο ή άλλο νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου, είτε μετά από πώληση αυτών από τους ιδιοκτήτες τους προς τον ανάδοχο με ελεύθερες διαπραγματεύσεις ή μετά από άσκηση του δικαιώματος προτίμησης με ίσους όρους προσφερόμενου είτε μετά από αναγκαστική απαλλοτρίωση.

4. Με τη σύμβαση ανάθεσης μπορεί, για τη διάθεση των ακινήτων που βρίσκονται Ζ.Ε.Π. από τον ανάδοχο, να προβλέπονται περιορισμοί που να αναφέρονται ιδιαίτερα:

α) στον καθορισμό τιμών πώλησης των κατοικιών ή των άλλων κτισμάτων που βρίσκονται στη Ζ.Ε.Π. και εξυπηρετούν τις χρήσεις τις προβλεπόμενες από τη μελέτη της Ζ.Ε.Π. ή των χώρων που προορίζονται για οικοδόμηση ή των έτοιμων διαμερισμάτων που ανέλαβε την υποχρέωση να κατασκευάσει ο ανάδοχος ή

β) στην καθιέρωση κριτηρίων προτεραιότητας μεταξύ των υποψήφιων αγοραστών,

γ) στην υποχρεωτική χρησιμοποίηση ορισμένων συγκροτημάτων κατοικιών για εκμίσθωση με ορισμένο μίσθωμα και για ορισμένο χρονικό διάστημα,

δ) στην παραχώρηση οικοπέδων ή οικοδομημένων συγκροτημάτων σε οργανισμούς στέγασης ή κατοικίας ή σε ιδιώτες των οποίων οι ιδιοκτησίες απαλλοτριώθηκαν σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 38. Επίσης, είναι δυνατό να προβλέπονται περιορισμοί στο ύψος του συντελεστή κέρδους ή να τίθενται ρήτρες που να αναφέρονται στη διάθεση του υπερβάλλοντος κέρδους ή κάποιου μέρους αυτού για χάρη ορισμένων σκοπών.

Άρθρο 35

Αναστολή οικοδομικών εργασιών σε Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας

[Άρθρο 35:Άρθρο 29 του ν. 947/1979.:Άρθρο 57 ΚΒΠΝ]

1. Ταυτόχρονα με τη δημοσίευση του προεδρικού διατάγματος ή της πράξης καθορισμού της Ζώνης ενεργού Πολεοδομίας (Ζ.Ε.Π.) αναστέλλεται αυτοδίκαια η χορήγηση οικοδομικών αδειών στα ακίνητα που περιλαμβάνονται στη ζώνη αυτή μέχρι να εκδοθεί το προεδρικό διάταγμα για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης της Ζ.Ε.Π., σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 38. Ο χρόνος αυτός δεν είναι δυνατό να είναι μεγαλύτερος από διετία, μπορεί όμως να παραταθεί για εξαιρετικούς λόγους για ένα (1) ακόμη έτος με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

2. Αν παρέλθουν άπρακτες οι παραπάνω προθεσμίες αίρεται αυτοδίκαια ο χαρακτηρισμός του συνόλου της έκτασης ως Ζ.Ε.Π..

Άρθρο 36

Δημοσιότητα

[Άρθρο 36: άρθρο 30 του ν. 947/1979.:Άρθρο 58 ΚΒΠΝ]

1. Η σύμβαση ανάθεσης του έργου αναμόρφωσης ή ανάπτυξης Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας (Ζ.Ε.Π.) δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

2. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργών Δικαιοσύνης και Περιβάλλοντος και Ενέργειας ρυθμίζονται οι όροι δημοσιότητας του προεδρικού διατάγματος καθορισμού της Ζ.Ε.Π..

Άρθρο 37

Κτηματογράφηση Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας

[Άρθρο 37:Άρθρο 31 του ν. 947/1979.:Άρθρο 59 ΚΒΠΝ]

1. Αμέσως μετά από τη δημοσίευση του προεδρικού διατάγματος που καθορίζει τη Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας (Ζ.Ε.Π.), ενεργείται κτηματογράφηση του συνόλου της έκτασης της ζώνης για τον καθορισμό των ιδιοκτησιών που βρίσκονται σε αυτήν, της θέσης, των ορίων και του εμβαδού κάθε μίας, καθώς και για τον προσδιορισμό των οικοδομών ή άλλων μονίμων εγκαταστάσεων ή έργων που βρίσκονται μέσα σε αυτές.

2. Η κτηματογράφηση ενεργείται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή το νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.) με την επωνυμία «Ελληνικό Κτηματολόγιο» ή από αυτόν με τον οποίο καταρτίστηκε το προσύμφωνο που αναφέρεται στην παρ. 4 του άρθρου 33, ή και από τρίτο ιδιώτη ή εταιρεία και περιλαμβάνει τη σύνταξη κτηματογραφικού χάρτη που απεικονίζει τις επί μέρους ιδιοκτησίες και τις οικοδομές ή άλλες κατασκευές που βρίσκονται σε αυτές, καθώς και τη σύνταξη κτηματολογικού πίνακα όπου καταγράφονται οι φερόμενοι ως ιδιοκτήτες των ιδιοκτησιών που φαίνονται στον κτηματολογικό χάρτη, το εμβαδόν κάθε ιδιοκτησίας, τα κύρια προσδιοριστικά στοιχεία των οικοδομών ή άλλων κατασκευών που υπάρχουν σε αυτές και κάθε άλλο χρήσιμο στοιχείο. Οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες είναι υποχρεωμένοι εντός τριμήνου από τη δημοσίευση του προεδρικού διατάγματος καθορισμού της Ζ.Ε.Π. να καταθέσουν στην αρμόδια υπηρεσία ή τον φορέα ή ιδιώτη που ανέλαβε την κτηματογράφηση, δήλωση ιδιοκτησίας προσκομίζοντας και επικυρωμένα αντίγραφα των τίτλων ιδιοκτησίας τους. Σε περίπτωση παράλειψής τους ο κτηματολογικός πίνακας συντάσσεται με βάση κάθε υφιστάμενο νόμιμο στοιχείο.

3. Ο κτηματολογικός χάρτης που καταρτίστηκε και ο πίνακας κοινοποιούνται στον οικείο δήμο, όπου και παραμένουν επί έναν (1) μήνα στη διάθεση του κοινού για ενημέρωση αυτού. Για το γεγονός αυτό τοιχοκολλάται ανακοίνωση η οποία δημοσιεύεται σε μία (1) τουλάχιστον περιφερειακή εφημερίδα και σε μία (1) ημερήσια πανελλαδική εφημερίδα και αναρτάται υποχρεωτικά στην ιστοσελίδα του οικείου δήμου. Η παραπάνω μηνιαία προθεσμία αρχίζει από την ημέρα της τελευταίας δημοσίευσης ή ανάρτησης της ανακοίνωσης, αναλόγως ποια έγινε μεταγενέστερα.

4. Επιτρέπεται η άσκηση προσφυγής από οποιονδήποτε έχει έννομο συμφέρον ενώπιον του κατά τόπον αρμόδιου Μονομελούς Πρωτοδικείου κατά του κτηματολογικού χάρτη και του πίνακα, εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών από την ημέρα της τελευταίας δημοσίευσης στον τύπο της ανακοίνωσης που αναφέρεται στην παρ. 3.

Η προσφυγή εκδικάζεται κατά τη διαδικασία για τα ασφαλιστικά μέτρα των άρθρων 682 και επόμενα του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας (π.δ. 503/1985, Α'182). Η απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου δεν υπόκειται σε κανένα ένδικο μέσο, αλλά η έκδοση αυτής ή η πάροδος άπρακτης της προθεσμίας για την άσκηση της προσφυγής δεν εμποδίζει την άσκηση τακτικής αναγνωριστικής ή διεκδικητικής αγωγής, της οποίας το αντικείμενο μετατρέπεται, σε περίπτωση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης του ακινήτου, στην αντίστοιχη αξία αυτού. Σε περίπτωση αποδοχής της προσφυγής ή της τακτικής αναγνωριστικής ή διεκδικητικής αγωγής, διορθώνεται υποχρεωτικά ο κτηματολογικός πίνακας σύμφωνα με την οικεία απόφαση.

Άρθρο 38

Πολεοδομική μελέτη Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας

[Άρθρο 38:Άρθρο 32 του ν. 947/1979, πλην της παρ. 6.:Άρθρο 60 ΚΒΠΝ]

1. Η πολεοδομική μελέτη της Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας (Ζ.Ε.Π.) συντάσσεται: α) είτε από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή από δημόσιο οργανισμό ή δημόσια επιχείρηση πολεοδομίας και στέγασης που εποπτεύεται από αυτό, και αν εγκριθεί σύμφωνα με όσα ορίζονται παρακάτω, αποτελεί στοιχείο της σύμβασης που καταρτίζεται με τον ανάδοχο, β) είτε από τον ανάδοχο φορέα που ορίζεται σύμφωνα με το άρθρο 33 μέσα στο πλαίσιο της μελέτης οικιστικής ανάπτυξης ή αναμόρφωσης της περιοχής του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.), του Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) ή Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Τ.Π.Σ.) και σύμφωνα με τους όρους και τις δεσμεύσεις που επιβάλλονται με το προσύμφωνο της παρ. 4 του άρθρου 33.

2. Η παραπάνω μελέτη εγκρίνεται και αρχίζει να ισχύει με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μετά από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.).

3. Η πολεοδομική μελέτη της παρ. 1 περιέχει:

α) τις ειδικές χρήσεις γης και τους πρόσθετους περιορισμούς, απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις που αναφέρονται σε κάθε μία από αυτές,

β) τους προβλεπόμενους κάθε είδους κοινόχρηστους χώρους (οδούς, πλατείες, κοινόχρηστους κήπους και άλση, πρασιές και άλλους για κοινωφελείς σκοπούς αναγκαίους κοινόχρηστους χώρους),

γ) τα προβλεπόμενα δημόσια ή κοινωφελή κτίρια, καθώς και τα έργα και εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας που προβλέπονται στη ζώνη,

δ) τους οικοδομήσιμους χώρους,

ε) τους όρους και περιορισμούς δόμησης,

στ) πρόσθετους όρους που αναφέρονται στα χρησιμοποιούμενα δομικά υλικά, τον τρόπο κατασκευής και την αισθητική εμφάνιση των κτιρίων και γενικά την αισθητική διαμόρφωση όλου του χώρου, τα ελάχιστα όρια μεγέθους των οικοδομών, τον τρόπο διαμόρφωσης και χρήσης των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων και τις υποχρεώσεις που είναι συναφείς με τους όρους αυτούς,

ζ) το ποσοστό εισφοράς σε γη των ιδιοκτησιών που βρίσκονται στη ζώνη,

η) τη λήψη ειδικών μέτρων για την αντιμετώπιση ιδιαίτερων πολεοδομικών ή κοινωνικών προβλημάτων που προκύπτουν από την ενεργοποίηση της ζώνης και την εφαρμογή του οικείου προγράμματος, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία ειδική ρύθμιση για την πλήρη ενεργοποίηση της ζώνης.

4. Η πολεοδομική μελέτη συνοδεύεται από πολεοδομικό σχέδιο, όπου φαίνεται η διαμόρφωση όλου του χώρου, οι εκτάσεις στις οποίες αναφέρεται κάθε ειδική χρήση γης, οι δημιουργούμενοι κοινόχρηστοι γενικά χώροι, οι θέσεις των δημόσιων, δημοτικών και

θρησκευτικών κτιρίων, καθώς και άλλων έργων και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, οι οικοδομήσιμοι χώροι, η θέση, το σχήμα και οι διαστάσεις των οικοπέδων που διαμορφώνονται, καθώς και η θέση των κτιρίων μέσα σε αυτά. Το σχέδιο αυτό δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως μαζί με τα στοιχεία της μελέτης που αναφέρονται στην παρ. 3.

5. Αν υπάρχουν κτίσματα ή άλλες εγκαταστάσεις μέσα σε ιδιοκτησίες και βρίσκονται στη ζώνη, η διατήρηση και η χρήση αυτών καθορίζονται από την πολεοδομική μελέτη.

Στην αντίθετη περίπτωση, αν χαρακτηρίζονται ότι πρέπει να κατεδαφιστούν, οι ιδιοκτησίες αγοράζονται από τον ανάδοχο φορέα ή απαλλοτριώνονται για λογαριασμό του και ο ιδιοκτήτης μπορεί να ζητήσει την εγκατάστασή του μέσα στη Ζ.Ε.Π. σύμφωνα με τη σύμβαση ανάθεσης του έργου.

Άρθρο 39

Απόκτηση ακινήτων της Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας

[Άρθρο 39:Άρθρο 33 του ν. 947/1979, πλην της παρ. 6.:Άρθρο 61 ΚΒΠΝ]

1. Οι αναγκαίες εκτάσεις για την ενεργοποίηση της ζώνης και την εφαρμογή του προγράμματος αυτής τίθενται στη διάθεση του φορέα της παρ. 1 του άρθρου 33 είτε με απευθείας παραχώρηση αυτών από το Δημόσιο ή άλλο νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.), είτε μετά από άσκηση του δικαιώματος επί ίσοις όροις προτίμησης σύμφωνα με το άρθρο 120, είτε μετά από αναγκαστική απαλλοτρίωση αυτών σύμφωνα με το άρθρο 171. Το Δημόσιο έχει υποχρέωση να διαθέσει αμέσως στον ανάδοχο τα ακίνητα τα οποία ανήκουν σε αυτό ή περιήλθαν σε αυτό μετά από την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης ή την αναγκαστική απαλλοτρίωση υπέρ αυτού.

2. Επιτρέπεται πάντοτε η απόκτηση ακινήτων μέσα στη Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας (Ζ.Ε.Π.) με ειδικά συμφωνούμενο τίμημα ή αντάλλαγμα μετά από ελεύθερες διαπραγματεύσεις από το Δημόσιο ή δημόσιο οργανισμό ή δημόσια επιχείρηση πολεοδομίας και στέγασης, ή από τον ανάδοχο φορέα σύμφωνα με το άρθρο 33. Το αντάλλαγμα μπορεί να είναι παροχή ίσης αξίας είτε οικοπέδου, είτε κτιρίου, ή διαμερίσματος, αν πρόκειται για διηρημένη κατά κτίρια ή κατά ορόφους ιδιοκτησία αντίστοιχα από τα τελικά οικόπεδα ή κτίρια της ζώνης που διαμορφώνονται.

3. Για το εύλογο του τιμήματος ή του ανταλλάγματος γνωμοδοτεί, πριν από την αγορά ή τη σύμβαση για την ανταλλαγή, τριμελής επιτροπή.

Η επιτροπή ορίζεται για κάθε ζώνη με κοινή απόφαση των Υπουργών Δικαιοσύνης, Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας και αποφασίζει αφού λάβει υπόψη τα υπάρχοντα στοιχεία μεταβίβασης ακινήτων στην περιοχή ή τις τιμές μονάδος που έχουν ήδη ορισθεί για αναγκαστικές απαλλοτριώσεις και κάθε άλλο νόμιμο στοιχείο. Η αγορά ή ανταλλαγή της παρ. 2 δεν μπορεί να συμφωνηθεί με τίμημα ή αντάλλαγμα ανώτερο από αυτό που η παραπάνω επιτροπή εκτιμά ότι καλύπτει πλήρως την αξία του ακινήτου κατά τον χρόνο της αγοράς ή ανταλλαγής. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται η συγκρότηση, σύνθεση και λειτουργία της τριμελούς επιτροπής, τα ειδικότερα στοιχεία και κριτήρια εκτίμησης, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.

4. Με τη σύμβαση που καταρτίζεται με τον ανάδοχο είναι δυνατό να οριστεί ότι εφόσον ιδιοκτήτης ζητά την ανταλλαγή ακινήτου του που βρίσκεται μέσα στη ζώνη με αντάλλαγμα την παροχή σε αυτόν οικοδομήσιμου χώρου που θα διαμορφωθεί με την πολεοδομική μελέτη ή με αντάλλαγμα έτοιμη κατοικία ή διαμέρισμα από αυτά που θα κατασκευασθούν σύμφωνα με το οικείο πρόγραμμα, τότε η παραχώρηση με ανταλλαγή, ίσης τουλάχιστον αξίας οικοπέδου ή κατοικίας ή διαμερίσματος είναι υποχρεωτική.

5. Εκτάσεις που απαλλοτριώθηκαν αναγκαστικά για δημόσια ωφέλεια και δεν χρησιμοποιήθηκαν για τον σκοπό για τον οποίο απαλλοτριώθηκαν πριν από τη δημοσίευση του προεδρικού διατάγματος καθορισμού της Ζ.Ε.Π. διατίθενται υποχρεωτικά εφόσον περιληφθούν σε Ζ.Ε.Π. για την εκπλήρωση του προγράμματος αυτής μετά από κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού.

Άρθρο 40

Εφαρμογή πολεοδομικής μελέτης Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας

[Άρθρο 40:Άρθρο 34 του ν. 947/1979.:Άρθρο 62 ΚΒΠΝ]

1. Μετά από την απόκτηση και διάθεση, σύμφωνα με το άρθρο 39, στον ανάδοχο φορέα των αναγκαίων εκτάσεων για την ενεργοποίηση της ζώνης ή και πριν την ολοκλήρωση αυτών, όπου είναι τεχνικά δυνατό, ο ανάδοχος φορέας εκτελεί τα έργα διαμόρφωσης του χώρου, καθώς και τα έργα υποδομής, όπως αυτά προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη και τη σύμβαση που υπογράφηκε από αυτόν.

2. Στη συνέχεια ή παράλληλα με τα έργα της παρ. 1, εφόσον αυτό είναι τεχνικά δυνατό, ο φορέας της παρ. 1 ή άλλος ανάδοχος αν τα παραπάνω έργα έχουν ανατεθεί χωριστά σε αυτόν, σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 33, συντάσσει τις κτιριακές μελέτες και εκτελεί τα οικοδομικά έργα στους οικοδομήσιμους χώρους που διαμορφώνονται με βάση την πολεοδομική μελέτη και τη σύμβαση που υπογράφηκε από αυτόν.

3. Ταυτόχρονα με την έναρξη των έργων σύμφωνα με τις παρ. 1 και 2 εφαρμόζονται τα μέτρα βοήθειας που προβλέπονται από την οικεία σύμβαση προς τους ιδιώτες που είναι εγκατεστημένοι στη ζώνη για τη στέγαση ή επαγγελματική αποκατάσταση αυτών σε άλλους κοντινούς χώρους ή οικισμούς, οριστικά ή μέχρι την επανεγκατάσταση αυτών μέσα στη ζώνη που ενεργοποιήθηκε σύμφωνα με τους όρους της οικείας μελέτης.

4. Κάθε διαφορά μεταξύ του Δημοσίου ή δημοσίου οργανισμού ή δημόσιας επιχείρησης πολεοδομίας και στέγασης και του ανάδοχου φορέα για το κύρος, την ερμηνεία και εφαρμογή όρων της σύμβασης ή για την εκτέλεση των έργων μπορεί να επιλύεται με διαιτησία σύμφωνα με όσα ορίζονται ειδικότερα από τη σύμβαση. Κάθε διαφορά μεταξύ του ανάδοχου και ιδιωτών που είναι εγκατεστημένοι στον χώρο της ζώνης σχετικά με την απομάκρυνση αυτών, τη στέγαση ή επαγγελματική στέγαση αυτών ή την επανεγκατάστασή τους στις κατασκευαζόμενες νέες οικιστικές μονάδες, υπάγεται στην αρμοδιότητα του Μονομελούς Πρωτοδικείου και εκδικάζεται σύμφωνα με τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας (π.δ. 503/1985, Α' 182). Κατά της απόφασης που εκδίδεται επιτρέπεται η άσκηση αίτησης αναίρεσης για τους λόγους που αναφέρονται στο άρθρο 560 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

5. Όσοι επανεγκαθίστανται ή εγκαθίστανται για πρώτη φορά στη Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας (Ζ.Ε.Π.), με απόκτηση κατά κυριότητ οικοπέδου, χώρου επαγγελματικής εγκατάστασης, κατοικίας, ιδανικού μεριδίου ή διαμερίσματος κατ' όροφο ιδιοκτησίας βαρύνονται την εισφορά σε χρήμα της παρ. 9 του άρθρου 30 την οποία καταβάλλουν σύμφωνα με το άρθρο 144. Οι ιδιοκτησίες που υπάρχουν πριν από την ενεργοποίηση της ζώνης και διατηρούνται ακόμα, βαρύνονται με την εισφορά σε γη σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 30.

6. Στις οικοδομήσιμες εκτάσεις και οικόπεδα που δημιουργούνται από την ενεργοποίηση της ζώνης επιτρέπεται η σύσταση διαιρεμένων κατά κτίρια ή μέρη αυτών, ιδιοκτησιών χωρίς κατάτμηση σε μικρότερα οικόπεδα καθώς και η σύσταση διαιρεμένων κατά ορόφους

ιδιοκτησιών. Η σύσταση των διαιρεμένων αυτών ιδιοκτησιών (κάθετες και οριζόντιες συνιδιοκτησίες) επιτρέπεται να γίνεται και με μονομερή δικαιοπραξία που καταρτίζεται από τον ανάδοχο φορέα με δήλωσή του σε συμβολαιογράφο που καταχωρείται νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών ή στο οικείο κτηματολόγιο.

7. Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, μπορεί να ρυθμίζονται τα σχετικά με την εποπτεία και τον έλεγχο των έργων από το Δημόσιο ή τον οικείο δημόσιο οργανισμό ή δημόσια επιχείρηση πολεοδομίας και στέγασης, τα σχετικά με τη συνδρομή ή συμμετοχή άλλων δημόσιων υπηρεσιών ή οργανισμών και επιχειρήσεων κοινής ωφέλειας στην ενεργοποίηση της ζώνης, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος.

8. Η μέριμνα για τη συντήρηση, καθαριότητα και κανονική χρήση κοινών ιδιόκτητων χώρων που δημιουργούνται στη Ζ.Ε.Π., η συντήρηση και ανανέωση του κοινόχρηστου τεχνικού εξοπλισμού και η συντήρηση των έργων υποδομής, η φροντίδα για τη διατήρηση, προστασία και βελτίωση των χώρων πρασίνου και η αντιμετώπιση όλων των ζητημάτων που ανακύπτουν από τη λειτουργία της ζώνης, ανήκει από κοινού, με την επιφύλαξη των αρμοδιοτήτων των οικείων δήμων, σε όλους τους ιδιοκτήτες των ακινήτων της ζώνης και ασκείται με βάση κανονισμούς εγκρινόμενους από τη γενική συνέλευση των ιδιοκτητών της ζώνης. Μέχρι τη σύνταξη και έγκριση τέτοιου κανονισμού τα θέματα του πρώτου εδαφίου ρυθμίζονται από προσωρινό κανονισμό που συντάσσεται από τον ανάδοχο και εγκρίνεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Με τον προσωρινό αυτόν κανονισμό καθορίζεται το ποσοστό ψήφων κάθε αυτοτελούς ιδιοκτησίας της ζώνης, καθώς και ο τρόπος εκπροσώπησης των ιδιοκτητών αυτής στη γενική συνέλευση των ιδιοκτητών της ζώνης. Οι αποφάσεις της γενικής συνέλευσης λαμβάνονται με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) του συνόλου των ψήφων, εκτός αν πρόκειται για θέματα του προηγούμενου εδαφίου οπότε απαιτείται ομόφωνη απόφαση των μελών της γενικής συνέλευσης για την τροποποίηση των ρυθμίσεων αυτών.

9. Με την πολεοδομική μελέτη είναι δυνατόν να προβλεφθεί η σύσταση αναγκαστικού συνεταιρισμού των ιδιοκτητών της ζώνης για την αντιμετώπιση των ζητημάτων της παρ. 8, καθώς και κάθε άλλου ζητήματος που αφορά στη συμβίωση των εγκατεστημένων στη ζώνη και σχετικά με τις προκύπτουσες σχέσεις και ανάγκες από την ιδιοκτησία αυτών. Σε περίπτωση σύστασης αναγκαστικού συνεταιρισμού διαχείρισης τα θέματα της παρ. 8 ρυθμίζονται με το καταστατικό που εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

10. Στους συνεταιρισμούς που συστήνονται με αυτό τον τρόπο εφαρμόζονται ανάλογα τα άρθρα 45 έως 47 και το άρθρο 52.

Άρθρο 41

Εξουσιοδοτικές διατάξεις

[Άρθρο 41:Νέα εξουσιοδοτική διάταξη]

1. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ρυθμίζονται και κατά τροποποίηση των ισχυουσών διατάξεων:

α) ο τρόπος, η διαδικασία, τα όργανα και οι προϋποθέσεις καθορισμού Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας (Ζ.Ε.Π.),

β) το περιεχόμενο και η διαχείριση του προγράμματος ενεργού πολεοδομίας,

γ) η αναστολή οικοδομικών εργασιών σε Ζ.Ε.Π.,

δ) η κτηματογράφηση της έκτασης της ζώνης για τον καθορισμό των ιδιοκτησιών που βρίσκονται σε αυτή,

ε) η διαδικασία κατάρτισης και έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης της Ζ.Ε.Π.,

στ) ζητήματα σχετικά με τον τρόπο, τη διαδικασία και τις προϋποθέσεις για την απόκτηση ακινήτων που περιλαμβάνονται στη Ζ.Ε.Π.,

ζ) η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης, και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.

2. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορούν να ρυθμίζονται ζητήματα σχετικά με τον υπολογισμό της εισφοράς σε γη και χρήμα, εντός του πλαισίου των ισχυουσών διατάξεων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΖΩΝΕΣ ΑΣΤΙΚΟΥ ΑΝΑΔΑΣΜΟΥ

Άρθρο 42

Ζώνες Αστικού Αναδασμού

[Άρθρο 42:Παρ. 1:Παρ. 1 του άρθρου 35του ν. 947/1979. :Παρ. 2:Παρ. 2 του άρθρου 35 του ν. 947/1979.: :Παρ. 3:Παρ. 1 του άρθρου 10 του ν. 1337/1983 :Παρ. 4:Παρ. 3 του άρθρου 10 του ν. 1337/1983 :Παρ. 5:Παρ. 2 και 13 του άρθρου 10 του ν. 1337/1983 :Παρ. 6:Παρ. 6 του άρθρου 10 του ν. 1337/1983.: :Παρ. 7:Παρ. 7 του άρθρου 10 του ν. 1337/1983:Παρ. 8:Περ. α) και β) της παρ. 1 του άρθρου 20 του ν. 947/1979. :Άρθρο 63 ΚΒΠΝ]

1. Αστικός αναδασμός εντός οικιστικής περιοχής είναι το σύνολο των διαδικασιών, οι οποίες αποσκοπούν στην πολεοδομική ενεργοποίηση αυτής με τη συνεισφορά των ιδιοκτησιών τους από όλους τους ιδιοκτήτες για τη δημιουργία ή διαμόρφωση και εκ νέου παραχώρηση σε αυτούς οικοδομήσιμων γενικά χώρων που να εξυπηρετούν τις χρήσεις γης που προβλέπονται για την οικεία ζώνη.

2. Τα οικόπεδα που δημιουργούνται με τον αναδασμό και παραχωρούνται στους ιδιοκτήτες που συνεισέφεραν ακίνητα, με τα κτίσματα ή άλλες εγκαταστάσεις που τυχόν υπάρχουν σε αυτά πρέπει να έχουν ίση τουλάχιστον αξία με την αξία του συνόλου του ακινήτου που συνεισέφερε ο καθένας μετά από την αφαίρεση της εισφοράς του σύμφωνα με το άρθρο 139.

3. Οι Ζώνες Αστικού Αναδασμού (Ζ.Α.Α.) περιλαμβάνονται πάντοτε μέσα στην περιοχή του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) ή Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) ή Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Τ.Π.Σ.) και καθορίζον με τη διοικητική πράξη έγκρισης των σχεδίων αυτών. Σε περίπτωση μη καθορισμού με την πράξη αυτή ως Ζ.Α.Α. ο καθορισμός αυ μπορεί να γίνει με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μετά από γνώμη των οικείων δημοτικών συμβουλίων ή με το προεδρικό διάταγμα έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης.

4. Η διαδικασία αυτή καθορισμού μπορεί να αρχίζει μαζί με την εκπόνηση του Γ.Π.Σ. ή του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή του Τ.Π.Σ. ή και μεταγενέστερα. Στην πρώτη περίπτωση το περίγραμμα της Ζ.Α.Α. συμπεριλαμβάνεται στην πρόταση του Γ.Π.Σ. ή του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή του Τ.Π.Σ..

5. Η κίνηση της διαδικασίας για τον καθορισμό μιας περιοχής ως Ζ.Α.Α. μπορεί να γίνει: α) από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή β) από τον οικείο Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) ή από δημοτική επιχείρηση ή γ) από δημόσια επιχείρηση πολεοδομίας και στέγασης ή εταιρεία μικτής οικονομίας ή δ) μετά από αίτηση νομικού προσώπου δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου που συνοδεύεται από δήλωση της πλειοψηφίας του συνολικού αριθμού των ιδιοκτητών της περιοχής που οι ιδιοκτησίες τους καλύπτουν τα τρία τέταρτα (3/4) τουλάχιστον της επιφάνειάς της, ότι συμφωνούν για τον χαρακτηρισμό της περιοχής ως Ζ.Α.Α..

6. Για την έκδοση του προεδρικού διατάγματος καθορισμού Ζ.Α.Α., σύμφωνα με την παρ. 3, εφαρμόζεται η διαδικασία του άρθρου 60. Η ίδια διαδικασία εφαρμόζεται και για την έκδοση των προεδρικών διαταγμάτων έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης Ζ.Α.Α. που προβλέπεται από το άρθρο 50.

7. Για το ύψος της εισφοράς σε γη και χρήμα σε Ζ.Α.Α., εφαρμόζονται αντίστοιχα οι παρ. 4 και επόμενες του άρθρου 139 και το άρθρο 141. Σε περίπτωση που Ζ.Α.Α. χαρακτηρίζεται ως Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης (Ζ.Ε.Ε.) εφαρμόζονται, σύμφωνα με το άρθρο 142, τα εξής: α) η εισφορά γης για τις ιδιοκτησίες των φορέων ανάπτυξης ή αναμόρφωσης Ζ.Α.Α., όπως αυτοί ορίζονται στο άρθρο 43, ορίζεται σε ποσοστό τριάντα πέντε τοις εκατό (35%), β) για τις υπόλοιπες ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται στις πιο πάνω Ζ.Ε.Ε. και μόνο για τα τμήματα αυτών που υπερβαίνουν τα χίλια (1.000) τετραγωνικά μέτρα οι προβλεπόμενες από το πρώτο εδάφιο εισφορές της παρ. 4 του άρθρου 139, μειώνονται κατά δέκα τοις εκατό (10%).

8. Η εκπλήρωση της εισφοράς γης γίνεται σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 30.

Άρθρο 43

Τρόποι διενέργειας αστικού αναδασμού

[Άρθρο 43:Άρθρο 36 του ν. 947/1979.:Άρθρο 64 ΚΒΠΝ]

1. Ο αστικός αναδασμός ορισμένης ζώνης μπορεί να αναληφθεί και εκτελεστεί είτε απευθείας από το Δημόσιο, ή από δημόσιο οργανισμό ή δημόσια επιχείρηση πολεοδομίας και στέγασης, είτε από αναγκαστικό οικοδομικό συνεταιρισμό που συστήνεται με προεδρικό διάταγμα που προβλέπεται από την παρ. 3 του άρθρου 42 ή με μεταγενέστερο προεδρικό διάταγμα που έχει ως αντικείμενο τη σύσταση τέτοιου συνεταιρισμού. Επίσης, ο αστικός αναδασμός μπορεί να αναληφθεί και εκτελεστεί με συνεργασία δημόσιου οργανισμού ή δημόσιας επιχείρησης πολεοδομίας και στέγασης και αναγκαστικού οικοδομικού συνεταιρισμού.

2. Εφόσον ο αναδασμός εκτελείται από το Δημόσιο ή δημόσιο οργανισμό ή δημόσια επιχείρηση πολεοδομίας και στέγασης, οι ιδιοκτήτες της ζώνης μπορούν οπωσδήποτε να συστήσουν οικοδομικό συνεταιρισμό για υποβοήθηση του έργου του αναδασμού, που διέπεται από τις διατάξεις για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς.

Άρθρο 44

Διαδικασία αστικού αναδασμού

[Άρθρο 44:Άρθρο 38 του ν. 947/1979.:Άρθρο 66 ΚΒΠΝ]

1. Η διαδικασία του αστικού αναδασμού περιλαμβάνει τα ακόλουθα στάδια:

α) σύσταση και συγκρότηση αναγκαστικού οικοδομικού συνεταιρισμού,

β) κτηματογράφηση περιοχής,

γ) σύνταξη και έγκριση της πολεοδομικής μελέτης,

δ) εκτίμηση και καθορισμός της αξίας των συνεισφερομένων ακινήτων,

ε) εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης και παραχώρηση των οικοδομήσιμων εκτάσεων στα μέλη του συνεταιρισμού,

στ) εκκαθάριση του οικοδομικού συνεταιρισμού.

2. Εφόσον η εκτέλεση του αστικού αναδασμού αναλαμβάνεται κατευθείαν από το Δημόσιο ή δημόσιο οργανισμό ή δημόσια επιχείρηση πολεοδομίας και στέγασης, η διαδικασία αστικού αναδασμού περιορίζεται στα στάδια των περ. β) έως ε) της παρ. 1.

Άρθρο 45

Συγκρότηση οικοδομικού συνεταιρισμού

[Άρθρο 45:Άρθρο 39 του ν. 947/1979.:Άρθρο 67 ΚΒΠΝ]

1. Από τη δημοσίευση του προεδρικού διατάγματος καθορισμού της Ζώνης Αστικού Αναδασμού (Ζ.Α.Α.) και εφόσον αυτό προβλέπει ειδικά τη σύσταση αναγκαστικού οικοδομικού συνεταιρισμού, όλοι οι ιδιοκτήτες των ακινήτων που βρίσκονται μέσα στη Ζ.Α.Α., στους οποίους συμπεριλαμβάνονται και το Δημόσιο και τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.) για τα ακίνητα που ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία αυτών, αποτελούν αυτοδίκαια αναγκαστικό οικοδομικό συνεταιρισμό. Εφόσον η Ζ.Α.Α. καλύπτει μεγάλη έκταση που υπάγεται σε διάφορους δήμους είναι δυνατόν να συνιστώνται δύο (2) ή περισσότεροι συνεταιρισμοί, για καθέναν από τους οποίους καθορίζεται και ιδιαίτερη περιφέρεια μέσα στην παραπάνω ζώνη. Ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στα όρια μεταξύ δύο (2) συνεταιρισμών υπάγονται εξ ολοκλήρου στον συνεταιρισμό στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το μεγαλύτερο τμήμα αυτών.

2. Σκοπός του οικοδομικού συνεταιρισμού είναι η προώθηση και ολοκλήρωση των διαδικασιών οι οποίες απαιτούνται για την κτηματογράφηση της περιοχής και τη σύνταξη, έγκριση και εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης της ζώνης, τη διαμόρφωση των νέων οικοπέδων και τη διανομή αυτών μεταξύ των μελών του σύμφωνα με τον λόγο της αξίας της ιδιοκτησίας του καθένα. Ο οικοδομικός συνεταιρισμός μπορεί επίσης να αναλαμβάνει ή και να αναθέτει σε τρίτους την εκτέλεση των έργων υποδομής για τη δημιουργία των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων και γενικά την αρτιότερη διαμόρφωση και την αξιοποίηση των εκτάσεων που βρίσκονται μέσα στη ζώνη, σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη. Εφόσον μέσα στη Ζ.Α.Α. περιλαμβάνονται και ιδιωτικά δάση ή δασικές εκτάσεις, ο συνεταιρισμός αναλαμβάνει και τη φροντίδα της διατήρησης, ανάπτυξης και προστασίας αυτών κατά τις διατάξεις της δασική νομοθεσίας.

3. Στα δικαιώματα των αρχικών μελών του συνεταιρισμού υποκαθίστανται αυτοδίκαια οι καθολικοί ή ειδικοί διάδοχοι αυτών.

Άρθρο 46

Νομική προσωπικότητα και ευθύνη

[Άρθρο 46:Άρθρο 40 του ν. 947/1979.:Άρθρο 68 ΚΒΠΝ]

1. Οι αναγκαστικοί οικοδομικοί συνεταιρισμοί που συγκροτούνται σύμφωνα με το παρόν Κεφάλαιο είναι νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου (Ν.Π.Ι.Δ.) και δεν έχουν εμπορική ιδιότητα.

2. Για τις υποχρεώσεις του συνεταιρισμού προς τρίτους και εφόσον για την ικανοποίηση των δανειστών δεν επαρκεί η περιουσία του συνεταιρισμού, ευθύνονται σε ολόκληρο και τα μέλη του μέχρι την αξία της ιδιοκτησίας του καθενός. Οι δανειστές μέλους του συνεταιρισμού δεν έχουν

δικαίωμα στην περιουσία του συνεταιρισμού ή στις ιδιοκτησίες των άλλων μελών.

Άρθρο 47

Οργάνωση και λειτουργία του συνεταιρισμού

[Άρθρο 47:Άρθρο 41 του ν. 947/1979.:Άρθρο 69 ΚΒΠΝ]

1. Έδρα του συνεταιρισμού είναι ο δήμος στον οποίο βρίσκεται η Ζώνη Αστικού Αναδασμού (Ζ.Α.Α.) ή η μεγαλύτερη έκταση αυτής. Η επωνυμία του συνεταιρισμού περιλαμβάνει τον χαρακτηρισμό του ως αναγκαστικού οικοδομικού συνεταιρισμού και την ονομασία του δήμου ή της περιοχής στην οποία βρίσκεται η ζώνη του αστικού αναδασμού.

2. Η γενική συνέλευση του συνεταιρισμού είναι το ανώτατο όργανο αυτού και αποφασίζει για κάθε θέμα το οποίο δεν ανήκει στην αρμοδιότητα άλλου οργάνου. Κάθε μέλος έχει μία (1) ψήφο για κάθε πεντακόσια (500) τετραγωνικά μέτρα μέχρι έκταση δύο (2) στρεμμάτων, μία (1) ψήφο για κάθε χίλια (1.000) τετραγωνικά μέτρα για τις εκτάσεις που είναι μεγαλύτερες των δύο (2) στρεμμάτων και μέχρι δέκα (10) στρέμματα και μία (1) ψήφο για κάθε πέντε (5) στρέμματα για το υπερβάλλον. Περισσότερες ιδιοκτησίες που ανήκουν κατά κυριότητα στο ίδιο πρόσωπο θεωρούνται για τον καθορισμό του αριθμού των ψήφων, ως μία ιδιοκτησία που αποτελείται από το άθροισμα των εμβαδών των ιδιοκτησιών αυτών. Αυτοτελές ακίνητο ή περισσότερα ακίνητα συνολικού εμβαδού μέχρι πεντακόσια (500) τετραγωνικά μέτρα, καθώς και τυχόν υπόλοιπο μεταξύ των παραπάνω μερικότερων ορίων υπολογίζονται ότι δίνουν μία (1) ψήφο.

3. Το διοικητικό συμβούλιο του συνεταιρισμού είναι τουλάχιστον πενταμελές και εκλέγεται από τη γενική συνέλευση, ασκεί δε τη διοίκηση και τη διαχείριση του συνεταιρισμού μέσα στα όρια του νόμου και των αποφάσεων που λαμβάνονται από τη γενική συνέλευση.

4. Ο πρόεδρος του διοικητικού συμβουλίου εκπροσωπεί τον συνεταιρισμό δικαστικά και εξώδικα, υπογράφει όλα τα έγγραφα του συνεταιρισμού προς τις δημόσιες αρχές ή προς τρίτους και δέχεται όλα τα έγγραφα τα οποία απευθύνονται ή κοινοποιούνται στον συνεταιρισμό.

5. Με απόφαση της γενικής συνέλευσης είναι δυνατόν να προβλέπεται η παροχή αμοιβής στον πρόεδρο και τα μέλη του διοικητικού συμβουλίου.

Άρθρο 48

Κτηματογράφηση της ζώνης αναδασμού

[Άρθρο 48:Άρθρο 42 του ν. 947/1979.:Άρθρο 70 ΚΒΠΝ]

1. Αμέσως μετά τη δημοσίευση του προεδρικού διατάγματος καθορισμού της Ζώνης Αστικού Αναδασμού (Ζ.Α.Α.), γίνεται κτηματογράφηση του συνόλου της έκτασης της ζώνης, για τον καθορισμό των ιδιοκτησιών που βρίσκονται σε αυτή, της θέσης και του εμβαδού καθεμίας από αυτές, καθώς και για τον προσδιορισμό των οικοδομών ή άλλων μόνιμων εγκαταστάσεων ή έργων που βρίσκονται σε αυτές.

2. Η κτηματογράφηση γίνεται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή το νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.) με την επωνυμία «Ελληνικό Κτηματολόγιο» ή από τον οικείο δήμο, εφόσον το προεδρικό διάταγμα της παρ. 1 προκλήθηκε με πρωτοβουλία του, περιλαμβάνει δε τη σύνταξη κτηματολογικού χάρτη, που απεικονίζει τις μερικότερες ιδιοκτησίες και τις οικοδομές ή κατασκευές που βρίσκονται σε αυτές, καθώς και τη σύνταξη κτηματολογικού πίνακα, που εμφανίζει τους φερόμενους ιδιοκτήτες των ιδιοκτησιών που φαίνονται στον κτηματολογικό χάρτη, το εμβαδόν κάθε μίας από αυτές, τα κύρια προσδιοριστικά στοιχεία των οικοδομών ή άλλων κατασκευών που βρίσκονται σε αυτές και κάθε άλλο χρήσιμο στοιχείο. Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων της Ζ.Α.Α. είναι υποχρεωμένοι εντός εξαμήνου από τη δημοσίευση του προεδρικού διατάγματος της παρ. 1 να καταθέσουν στην αρμόδια υπηρεσία ή στον φορέα που ανέλαβε την κτηματογράφηση δήλωση ιδιοκτησίας προσκομίζοντας και επικυρωμένα αντίγραφα των τίτλων ιδιοκτησίας τους. Αν παραλείψουν, ο κτηματολογικός πίνακας συντάσσεται με βάση κάθε νόμιμο στοιχείο που υπάρχει.

3. Σε κάθε περίπτωση η κτηματογράφηση μπορεί να ανατεθεί από το Δημόσιο ή τον επισπεύδοντα δήμο στον οικοδομικό συνεταιρισμό του άρθρου 45 ή στον οικονομοτεχνικό φορέα που ανέλαβε με σύμβαση με αυτόν την εκτέλεση του αστικού αναδασμού ή και κατευθείαν σε ιδιώτη ή εταιρεία.

4. Ο κτηματολογικός χάρτης που καταρτίζεται και ο πίνακας κοινοποιούνται στον δήμο, καθώς και στον οικείο αναγκαστικό συνεταιρισμό. Αμέσως μετά την κοινοποίηση αυτή συγκαλείται η γενική συνέλευση του συνεταιρισμού για να πληροφορηθεί το περιεχόμενο αυτών. Το κτηματολογικό διάγραμμα και ο πίνακας παραμένουν επί έναν (1) μήνα στον οικείο δήμο για ενημέρωση του κοινού. Σχετικά με αυτό τοιχοκολλάται ανακοίνωση, η οποία δημοσιεύεται σε μία (1) τουλάχιστον ημερήσια ή εβδομαδιαία τοπική εφημερίδα και σε μία (1) ημερήσια εφημερίδα των Αθηνών ή της Θεσσαλονίκης και αναρτάται υποχρεωτικά στην ιστοσελίδα του οικείου δήμου. Η παραπάνω μηνιαία προθεσμία αρχίζει από την ημέρα της τελευταίας δημοσίευσης ή ανάρτησης της ανακοίνωσης, αναλόγως ποια έγινε μεταγενέστερα.

5. Επιτρέπεται η άσκηση προσφυγής προς το κατά τόπον αρμόδιο Μονομελές Πρωτοδικείο από τον καθένα που έχει έννομο συμφέρον, κατά του κτηματολογικού χάρτη και του πίνακα εντός δύο (2) μηνών από την ημέρα της τελευταίας δημοσίευσης στον τύπο της ανακοίνωσης που αναφέρεται στην παρ. 4. Η προσφυγή εκδικάζεται με τη διαδικασία για τα ασφαλιστικά μέτρα των άρθρων 682 επ. του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας (π.δ. 503/1985, Α' 182). Η απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου δεν προσβάλλεται με κανένα ένδικο μέσο και η έκδοση αυτής ή η άπρακτη πάροδος της προθεσμίας για την άσκηση της προσφυγής δεν εμποδίζει την έγερ τακτικής αναγνωριστικής ή διεκδικητικής αγωγής. Σε περίπτωση αποδοχής της προσφυγής ή της τακτικής αναγνωριστικής διεκδικητικής αγωγής, διορθώνεται υποχρεωτικά ο κτηματολογικός πίνακας σύμφωνα με την οικεία απόφαση.

Άρθρο 49

Πρόγραμμα αστικού αναδασμού - Ανάθεση έργου

[Άρθρο 49:Άρθρο 43 του ν. 947/1979.:Άρθρο 71 ΚΒΠΝ]

1. Αυτός που ανέλαβε τη διενέργεια του αστικού αναδασμού (Δημόσιο, δημόσιος οργανισμός ή δημόσια επιχείρηση πολεοδομίας και στέγασης, αναγκαστικός οικοδομικός συνεταιρισμός) καταρτίζει το πρόγραμμα αυτού.

2. Αν συστήθηκε αναγκαστικός οικοδομικός συνεταιρισμός, η πρώτη γενική συνέλευση μετά από τη σύσταση αυτού αποφασίζει για το πρόγραμμα διενέργειας του αστικού αναδασμού, καθώς και για την ανάθεση της εκτέλεσης του προγράμματος αυτού σε ανάδοχο φορέα. Ο φορέας αυτός μπορεί να είναι: α) εταιρεία ενεργού πολεοδομίας, β) εταιρεία που έχει σκοπό την εκτέλεση έργων αστικού αναδασμού. Το πρόγραμμα του αστικού αναδασμού μπορεί να συνταχθεί και να εκτελεστεί από κοινού με δημόσιο οργανισμό ή δημόσια επιχείρηση πολεοδομίας και στέγασης.

3. Η εκτέλεση του προγράμματος του αστικού αναδασμού με τη σύνταξη πολεοδομικής μελέτης και την εφαρμογή αυτής ανατίθεται στον φορέα που επιλέγεται από τη γενική συνέλευση με σύμβαση που καταρτίζεται μεταξύ αυτού και του αναγκαστικού οικοδομικού συνεταιρισμού. Η σύμβαση αυτή προβλέπει με λεπτομέρεια τους όρους ολοκλήρωσης όλου του έργου και μάλιστα τις μερικότερες υποχρεώσεις και τα αντίστοιχα δικαιώματα, τις προθεσμίες και τις εγγυήσεις που πρέπει να παρασχεθούν. Η παραπάνω σύμβαση πριν από την εκτέλεση αυτής πρέπει να εγκριθεί από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ο οποίος μπορεί να αρνηθεί την έγκριση, αν δεν ανταποκρίνεται στη μελέτη του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.), του Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) ή του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Τ.Π.Σ.) που προβλέπει τη Ζώνη.

4. Η ανάθεση του έργου εκτέλεσης του αστικού αναδασμού με σύμβαση σύμφωνα με την παρ. 3 γίνεται εντός αποκλειστικής προθεσμίας έξι (6) μηνών μετά από τη σύσταση του συνεταιρισμού. Αν παρέλθει η προθεσμία αυτή, το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας αποφασίζει την ανάληψη της σύνταξης και εφαρμογής πολεοδομικού σχεδίου και μελέτης και την εκτέλεση του αναδασμού είτε από το ίδιο το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας είτε από οργανισμό ή από δημόσια επιχείρηση πολεοδομίας και στέγασης που εποπτεύεται από αυτό. Αν αυτό δεν γίνει εντός δύο (2) ετών από τη δημοσίευση του προεδρικού διατάγματος της παρ. 3 του άρθρου 42, αίρεται αυτοδίκαια ο χαρακτηρισμός όλης της έκτασης ως Ζ.Α.Α..

Άρθρο 50

Πολεοδομική μελέτη

[Άρθρο 50:Άρθρο 44 του ν. 947/1979, πλην της παρ. 5.:Άρθρο 72 ΚΒΠΝ]

1. Η πολεοδομική μελέτη της Ζώνης Αστικού Αναδασμού (Ζ.Α.Α.) συντάσσεται είτε από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, αν ο αναδασμός εκτελείται από το Δημόσιο, είτε από τον φορέα στον οποίο ανατέθηκε αυτός σύμφωνα με τα παραπάνω, με βάση τη μελέτη αναγνώρισης της περιοχής ως οικιστικής και υποβάλλεται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας μετά από σχετική απόφαση της γενικής συνέλευσης (Γ.Σ.) του συνεταιρισμού που έχει συσταθεί. Στην περίπτωση αυτή η Γ.Σ. συγκαλείται ειδικά για τον σκοπό αυτό. Η μελέτη αυτή αρχίζει να ισχύει μετά από έγκριση που δίνεται με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.).

2. Η μελέτη της παρ. 1 στηρίζεται στην κτηματογράφηση της Ζ.Α.Α. σύμφωνα με το άρθρο 48 και περιέχει:

α) τις ειδικές χρήσεις γης και τους πρόσθετους περιορισμούς, απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις που αναφέρονται σε κάθε μία από τις χρήσεις αυτές,

β) τα βασικά έργα υποδομής και τους προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους κάθε είδους (οδούς, πλατείες, κοινόχρηστους κήπους και άλση, πρασιές και άλλους κοινόχρηστους χώρους που είναι αναγκαίοι για κοινωφελείς σκοπούς),

γ) τα δημόσια, δημοτικά και θρησκευτικά κτίρια και εγκαταστάσεις που προβλέπονται μέσα στη ζώνη,

δ) τους οικοδομήσιμους χώρους,

ε) τους όρους και περιορισμούς δόμησης,

στ) πρόσθετους όρους που αναφέρονται στα χρησιμοποιούμενα δομικά υλικά, τον τρόπο κατασκευής και την αισθητική εμφάνιση των κτιρίων και γενικά την αισθητική διαμόρφωση όλου του χώρου, τα ελάχιστα όρια μεγέθους των οικοδομών, τον τρόπο διαμόρφωσης και χρήσης των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων και τις συναφείς με αυτούς υποχρεώσεις,

ζ) το ποσοστό εισφοράς σε γη των ιδιοκτησιών της ζώνης,

η) τον προϋπολογισμό των έργων του αναδασμού,

θ) τον χρόνο ή τις χρονικές φάσεις εκτέλεσης των έργων του αναδασμού και τον τρόπο ή τους τρόπους παραχώρησης των νέων ιδιοκτησιών και υπολογισμού της αξίας αυτών,

ι) τη λήψη ειδικών μέτρων για την αντιμετώπιση ιδιαίτερων προβλημάτων κατοικίας ή επαγγελματικής στέγης προσώπων που χρειάζονται ιδιαίτερη μέριμνα, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του αναδασμού.

3. Η πολεοδομική μελέτη συνοδεύεται από το πολεοδομικό σχέδιο όπου εμφαίνονται η διαμόρφωση όλου του χώρου, οι εκτάσεις στις οποίες αναφέρεται κάθε ειδική χρήση γης, οι δημιουργούμενοι γενικά κοινόχρηστοι χώροι, οι θέσεις των δημόσιων δημοτικών και θρησκευτικών κτιρίων, καθώς και οι θέσεις άλλων έργων και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, οι οικοδομήσιμοι χώροι και η θέση, το σχήμα και οι διαστάσεις των οικοπέδων που διαμορφώνονται μέσα σε αυτούς. Η συνολική έκταση των κοινόχρηστων χώρων που προϋπάρχουν, διατίθενται υποχρεωτικά για τη δημιουργία νέων κοινόχρηστων χώρων ανεξάρτητα από την αρχική τους θέση. Το παραπάνω σχέδιο δημοσιεύεται σε φωτοσμίκρυνση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως μαζί με τα στοιχεία της μελέτης που αναφέρονται στην παρ. 2.

4. Στην περίπτωση που στις παλιές ιδιοκτησίες υπάρχουν κτίσματα ή άλλες εγκαταστάσεις, από την πολεοδομική μελέτη καθορίζονται η διατήρηση και η χρήση αυτών, διαφορετικά, αν χαρακτηριστούν κατεδαφιστέες, αποζημιώνεται ο ιδιοκτήτης για την αξία αυτών. Σε περίπτωση διατήρησής τους η ιδιοκτησία που προκύπτει μετά τον αναδασμό, στην οποία βρίσκονται τα παραπάνω κτίσματα, περιέρχεται κατά προτίμηση στον αρχικό ιδιοκτήτη.

Άρθρο 51

Εκτίμηση αξίας ακινήτων

[Άρθρο 51:Πρώτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 45 του ν. 947/1979. :Παρ. 3 του άρθρου 45 του ν. 947/1979.:Άρθρο 73 ΚΒΠΜ]

1. Η εκτίμηση της αξίας των ιδιοκτησιών που συνεισφέρονται στον αστικό αναδασμό, γίνεται με βάση τα στοιχεία της κτηματογράφησης ενόψει και των συνθηκών της αγοράς γης στην περιοχή, από επιτροπή που αναφέρεται στον χρόνο δημοσίευσης του προεδρικού

διατάγματος καθορισμού της Ζώνης Αστικού Αναδασμού.

2. Τυχόν αμφισβητήσεις του ύψους της αξίας που καθορίζεται σύμφωνα με την παρ. 1, επιλύονται δικαστικά μετά την εκτέλεση του αναδασμού και την παραχώρηση του νέου ακινήτου στον ιδιοκτήτη που αντιτίθεται και μόνο για την τυχόν διαφορά της αξίας του αρχικού ακινήτου από την αξία του ακινήτου που παραχωρείται.

Άρθρο 52

Εισφορές και δαπάνες ιδιοκτητών

[Άρθρο 52:Παρ. 1 του άρθρου 46του ν. 947/1979.:Άρθρο 74 ΚΒΠΝ]

Για την πραγματοποίηση του αστικού αναδασμού, τη διαμόρφωση των κοινόχρηστων χώρων και την κατασκευή των βασικών κοινόχρηστων έργων οι ιδιοκτήτες των περιλαμβανομένων στη Ζώνη Αστικού Αναδασμού αρχικών ιδιοκτησιών, συμμετέχουν σε γη και σε χρήμα κατά την παρ. 8 του άρθρου 42.

Άρθρο 53

Εφαρμογή πολεοδομικής μελέτης

[Άρθρο 53:Άρθρο 47 του ν. 947/1979.:Άρθρο 75 ΚΒΠΝ]

1. Αμέσως μετά τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως του προεδρικού διατάγματος σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 50 μαζί με το πολεοδομικό σχέδιο που συνοδεύει τη μελέτη, το Δημόσιο ή ο ανάδοχος φορέας του άρθρου 49 προβαίνει χωρίς καθυστέρηση στην εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης, σύμφωνα με όσα καθορίζονται στη σύμβαση ανάθεσης των έργων. Για τον σκοπό αυτόν επιτρέπεται η άμεση κατάληψη των ιδιοκτησιών που συμμετέχουν στον αναδασμό. Σε περίπτωση που νομέας ή κάτοχος ακινήτου που συμμετέχει στον αναδασμό αρνείται να το παραδώσει στον φορέα εντός προθεσμίας ενός (1) μηνός από τη σχετική έγγραφη πρόσκληση προς αυτόν, διατάσσεται η αποβολή αυτού με απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου που εκδίδεται με αίτηση του Δημοσίου ή του ανάδοχου φορέα σύμφωνα με τη διαδικασία για τα ασφαλιστικά μέτρα.

2. Κάθε διαφορά μεταξύ του Δημοσίου ή του δημόσιου οργανισμού ή δημόσιας επιχείρησης πολεοδομίας και στέγασης ή του αναγκαστικού συνεταιρισμού και του ανάδοχου φορέα για το κύρος, την ερμηνεία και την εφαρμογή όρων της σύμβασης ή σχετικά με την εκτέλεση των έργων μπορεί να επιλύεται με διαιτησία σύμφωνα με όσα ειδικότερα ορίζονται από τη σύμβαση.

Άρθρο 54

Παραχώρηση νέων ιδιοκτησιών

[Άρθρο 54:Άρθρο 48 του ν. 947/1979.:Άρθρο 76 ΚΒΠΝ]

1. Η παραχώρηση των νέων ακινήτων στους αναγνωριζόμενους ως κυρίους των ιδιοκτησιών που έχουν υπαχθεί στον αναδασμό, γίνεται αφού ληφθεί υπόψη και η πολεοδομική μελέτη:

α) κατά πρώτον και εφόσον αυτό είναι τεχνικά δυνατό με συσχετισμό των παλαιών και νέων ιδιοκτησιών,

β) με συσχετισμό της αξίας κάθε ακινήτου, όπως αυτή διαμορφώνεται κατά τον χρόνο της παραχώρησης μετά την εκτέλεση των έργων της πολεοδομικής μελέτης και του ύψους της αξίας του ακινήτου ή των ακινήτων με τα οποία κάθε ιδιοκτήτης συμμετέχει στον αναδασμό,

γ) με κλήρωση.

2. Η παραχώρηση των νέων ακινήτων σε όσους συμμετέχουν στον αναδασμό μπορεί να γίνεται και τμηματικά κατά φάσεις που προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη ανάλογα με την πορεία των εργασιών εφαρμογής αυτής.

3. Σε κάθε ιδιοκτήτη παραχωρείται ακίνητο του οποίου η αξία πρέπει να είναι ίση προς την αξία της ιδιοκτησίας που συνεισέφερε. Τυχόν ανατίμηση της αξίας της γης υπολογίζεται συνολικά στη ζώνη ή σε κάθε τμήμα της παρ. 2 και ωφελεί συμμετρικά όλους τους ιδιοκτήτες της ζώνης ή του οικείου τμήματος. Στην περίπτωση αυτή η αξία όλων των οικοπέδων που παραχωρούνται, πρέπει να είναι ανώτερη της αξίας των ακινήτων που συνεισφέρθηκαν κατά το παραπάνω ποσοστό. Είναι δυνατή και η παραχώρηση περισσότερων άρτιων οικοπέδων των οποίων η συνολική αξία αντιστοιχεί προς τη συνολική αξία των συνεισφερόμενων ακινήτων του ίδιου ιδιοκτήτη. Εφόσον στους χώρους που προορίζονται για διανομή περιλαμβάνονται οικόπεδα στα οποία υπάρχουν οικοδομές, αυτά παραχωρούνται μαζί με τις οικοδομές κατά προτίμηση στους αρχικούς ιδιοκτήτες και μέχρι να καλυφθεί το ύψος της αξίας των ακινήτων που συνεισφέρονται. Πάντως επιτρέπεται η σύσταση διαιρεμένης κατά ορόφους συνιδιοκτησίας μεταξύ περισσότερων ιδιοκτητών με απόφαση της επιτροπής της παρ. 1 του άρθρου 51.

4. Σε όσες περιπτώσεις κατά την εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης δεν είναι δυνατή η παραχώρηση άρτιου οικοπέδου σε μέλος του συνεταιρισμού ενόψει της μικρής έκτασης και αξίας του οικοπέδου που αυτός συνεισφέρει με απόφαση της επιτροπής της παρ. 1 του άρθρου 51 επιτρέπεται να γίνουν τα παρακάτω:

α) περισσότεροι ιδιοκτήτες στους οποίους δεν μπορεί να παραχωρηθεί άρτιο οικόπεδο συνενώνονται υποχρεωτικά σε συνιδιοκτησία άρτιου οικοπέδου το οποίο έχει αξία ίση με την αξία του συνόλου των μερικότερων ακινήτων. Στους συνιδιοκτήτες αυτούς μπορεί να προστίθενται και άλλοι ιδιοκτήτες που έχουν ήδη λάβει άρτιο οικόπεδο μικρότερης αξίας από τη συνεταιρική τους μερίδα ώστε να γίνουν κύριοι ποσοστού αξίας ίσης με το ενεργητικό υπόλοιπο που παραμένει,

β) στους ιδιοκτήτες ακινήτων των οποίων η αξία δεν επιτρέπει την παραχώρηση άρτιου οικοπέδου δίνεται ως αντιπαροχή τμήμα ιδιοκτησίας κατά όροφο σε οικοδομή που ήδη υπάρχει στη ζώνη του αναδασμού ή που ανεγείρεται από τον οικοδομικό συνεταιρισμό για τον σκοπό αυτόν,

γ) μικρές ιδιοκτησίες ή ιδανικά μερίδια σε ιδιοκτησίες που βρίσκονται στη ζώνη του αναδασμού για τα οποία κρίνεται από το Δημόσιο ή το διοικητικό συμβούλιο του συνεταιρισμού, λόγω του εξαιρετικά περιορισμένου μεγέθους της έκτασης ή του ποσοστού αντίστοιχα, δ είναι δυνατόν να δοθεί άρτιο οικόπεδο ή να συνενωθούν αυτά με άλλα ή να παραχωρηθεί με αντιπαροχή τμήμα ιδιοκτησίας κι όροφο, τότε περιέρχονται στην κυριότητα του Δημοσίου ή του συνεταιρισμού είτε με ελεύθερη αγορά είτε με απαλλοτρίωση υπε αυτών. Η απαλλοτρίωση αυτή που θεωρείται ότι εξυπηρετεί σκοπό κοινής ωφέλειας, δηλαδή την αρτιότερη πολεοδομική διαμόρφωση της Ζώνης Αστικού Αναδασμού (Ζ.Α.Α.) και τη δόμηση σε αυτή, κηρύσσεται με απόφαση του οικείου γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν κάθε φορά για τις αναγκαστικές απαλλοτριώσεις.

Άρθρο 55

Ρύθμιση εμπράγματων σχέσεων

[Άρθρο 55:Άρθρο 49 του ν. 947/1979.: Άρθρο 77 ΚΒΠΝ :Π.δ. 66/1995 (Α' 47).]

1. Η παραχώρηση των νέων ακινήτων όπως αυτά διαμορφώνονται με το προβλεπόμενο πολεοδομικό σχέδιο της παρ. 3 του άρθρου 50, στους καθοριζόμενους δικαιούχους σύμφωνα με το άρθρο 54 γίνεται με πράξη της επιτροπής του άρθρου 51 που επικυρώνεται με απόφαση του οικείου γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης. Με βάση την πράξη αυτή που επικυρώθηκε, ο γραμματέας αποκεντρωμένης διοίκησης εκδίδει για κάθε ιδιοκτησία παραχωρητήριο. Το παραχωρητήριο παραδίδεται στον δικαιούχο που αναγράφεται σε αυτό και συντάσσεται πάνω σε αυτό σχετική πράξη, μόλις προσκομιστεί από τον δικαιούχο πιστοποιητικό μη εκποίησης, μη διεκδίκησης και βαρών, που έχει εκδοθεί την ίδια ή την αμέσως προηγούμενη της παράδοσης ημέρα και που αναφέρεται στο ή στα ακίνητα με τα οποία συμμετέχει στον αναδασμό αυτός προς τον οποίο γίνεται η παραχώρηση. Διεκδικήσεις ή βάρη σημειώνονται σε ιδιαίτερη θέση στο παραχωρητήριο με αναφορά των σχετικών στοιχείων. Το παραχωρητήριο που εκδίδεται και παραδίδεται με αυτό τον τρόπο αποτελεί τίτλο ιδιοκτησίας του νέου ή των νέων ακινήτων, σύμφωνα με τα παραπάνω και μεταγράφεται με αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον και αυτεπάγγελτα από την αρχή.

2. Από τον χρόνο της μεταγραφής του παραχωρητηρίου, αυτός προς τον οποίο έγινε η παραχώρηση του νέου ακινήτου χάνει κάθε δικαίωμα στο ακίνητο ή στα ακίνητα που εισέφερε στον αναδασμό και αποκτά πρωτότυπα κυριότητα στο ακίνητο που του παραχωρείται, δικαιούμενος να αποκτήσει τη νομή του. Αν το νέο ακίνητο κατέχεται από τρίτο, αυτός προς τον οποίο γίνεται η παραχώρηση δικαιούται να αξιώσει την παράδοση σε αυτόν με τη διαδικασία του άρθρου 734 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας (π.δ. 503/1985, Α' 182).

3. Αν το ακίνητο που εισφέρεται διεκδικείται από τον τρίτο, μετά τη μεταγραφή του παραχωρητηρίου, αντικείμενο της δίκης καθίσταται το νέο ακίνητο. Σε περίπτωση διεκδίκησης τμήματος ή ιδανικού μεριδίου του ακινήτου που εισφέρεται, αντικείμενο της δίκης μετά την παραπάνω μεταγραφή καθίσταται η αξία αυτού με την επιφύλαξη της εφαρμογής των άρθρων 1097 έως 1099 του Αστικού Κώδικα (π.δ. 456/1984, Α' 164). Αυτός που διεκδικεί, όμως, δικαιούται στην πρώτη μετά τη μεταγραφή του παραχωρητηρίου διαδικαστική πράξη ή αλλιώς με εξώδικη δήλωσή του που επιδίδεται με δικαστικό επιμελητή εντός εξαμήνου από τη μεταγραφή να δηλώσει ότι εμμένει στη διεκδίκηση τμήματος ή ιδανικού μεριδίου αυτούσιου, εκτός αν η άσκηση της ευχέρειας αυτής θα οδηγούσε στη δημιουργία μη άρτιων οικοπέδων, ή αν είναι ασυμβίβαστη προς την πολεοδομική μελέτη ή αν γίνεται καταχρηστικά. Το δεύτερο και τρίτο εδάφιο εφαρμόζονται ανάλογα και σε περίπτωση διεκδίκησης ενός ακινήτου από περισσότερα ακίνητα που εισφέρθηκαν για τα οποία παραχωρήθηκε ενιαίο νέο ακίνητο.

4. Πραγματικές δουλείες που υπάρχουν μεταξύ ακινήτων από τα οποία το ένα (1) τουλάχιστον περιλαμβάνεται στον αναδασμό αποσβένονται.

5. Προσωπικές δουλείες στο εισφερόμενο ακίνητο, μνημονεύονται στο παραχωρητήριο, αντικείμενο δε αυτών μετά τη μεταγραφή του παραχωρητηρίου καθίσταται το νέο ακίνητο. Αν η δουλεία εκτεινόταν σε τμήμα του εισφερομένου ακινήτου ή σε ιδανικό μερίδιο αυτού ή σε ένα (1) από περισσότερα εισφερόμενα ακίνητα για τα οποία παραχωρήθηκε ενιαίο νέο ακίνητο, περιορίζεται σε ανάλογο ιδανικό μερίδιο αυτού.

6. Υποθήκη ή προσημείωση στο εισφερόμενο ακίνητο αναφέρεται στο παραχωρητήριο και από τη μεταγραφή του αντικείμενο της υποθήκης ή της προσημείωσης καθίσταται το νέο ακίνητο. Για τη μεταβολή αυτή γίνεται σημείωση στα βιβλία υποθηκών σύμφωνα με το άρθρο 1313 του Αστικού Κώδικα. Υποθήκη που έχει εγγραφεί σε ένα (1) από τα περισσότερα εισφερόμενα ακίνητα για τα οποία παραχωρήθηκε ενιαίο νέο ακίνητο, εκτείνεται σε ολόκληρο αυτό. Υποθήκη που έχει εγγραφεί στο εισφερόμενο ακίνητο για το οποίο παραχωρήθηκαν περισσότερα νέα ακίνητα, εκτείνεται σε όλα αυτά με την επιφύλαξη της εφαρμογής του άρθρου 1270 του Αστικού Κώδικα ακόμα και αν η υποθήκη είχε παραχωρηθεί με ιδιωτική βούληση. Σε περίπτωση που έχουν εγγραφεί περισσότερες από μία (1) υποθήκες σε διάφορα εισφερόμενα ακίνητα για τα οποία παραχωρήθηκε ενιαίο νέο ακίνητο, κάθε μία (1) από τις υποθήκες αυτές περιορίζεται σε ιδανικό μερίδιο του νέου ακινήτου ανάλογα με την αξία του ακινήτου που βαρύνεται.

7. Συντηρητική ή αναγκαστική κατάσχεση στο εισφερόμενο ακίνητο αναφέρεται στο παραχωρητήριο και από τη μεταγραφή αυτού αντικείμενό της γίνεται το νέο ακίνητο που παραχωρήθηκε. Το τρίτο, τέταρτο και πέμπτο εδάφιο της παρ. 6 εφαρμόζονται ανάλογα.

Για την επίσπευση του πλειστηριασμού εκδίδεται πάντοτε νέο πρόγραμμα και οι σχετικές προθεσμίες αρχίζουν από τη μεταγραφή του πρώτου εδαφίου.

Άρθρο 56

Εκκαθάριση του οικοδομικού συνεταιρισμού

[Άρθρο 56:Άρθρο 50 του ν. 947/1979.:Άρθρο 78 ΚΒΠΝ]

1. Μετά από την εκπλήρωση των σκοπών του, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 45, ο οικοδομικός συνεταιρισμός διαλύεται και τίθεται σε εκκαθάριση με απόφαση του οικείου γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης. Η νομική προσωπικότητα του συνεταιρισμού συνεχίζεται μέχρι να ολοκληρωθεί η εκκαθάριση για τις ανάγκες αυτής.

2. Την εκκαθάριση ενεργεί το διοικητικό συμβούλιο του συνεταιρισμού. Ο γραμματέας αποκεντρωμένης διοίκησης μπορεί με την απόφαση της παρ. 1, και εφόσον κρίνει αυτό σκόπιμο για την ταχύτερη και χωρίς εμπόδια διενέργεια της εκκαθάρισης, να ορίσει άλλους εκκαθαριστές, μέχρι τρεις (3) το πολύ για τον ίδιο συνεταιρισμό.

3. Οι εκκαθαριστές φροντίζουν για την ταχύτερη διεκπεραίωση των υποθέσεων και την τακτοποίηση των λογαριασμών του συνεταιρισμού που εκκρεμούν. Για τα υπόλοιπα εφαρμόζονται οι διατάξεις για την εκκαθάριση οικοδομικών συνεταιρισμών. Το καθαρό ενεργητικό υπόλοιπο που απομένει περιέρχεται στον οικείο δήμο.

Άρθρο 57

Εξουσιοδοτικές διατάξεις

[Άρθρο 57:Νέα εξουσιοδοτική διάταξη.]

1. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ρυθμίζονται και κατά τροποποίη των ισχυουσών διατάξεων: α) ο τρόπος, η διαδικασία, τα όργανα και οι προϋποθέσεις καθορισμού Ζώνης Αστικού Αναδασμού (Ζ.Α.Α β) η συγκρότηση, οργάνωση και λειτουργία των αναγκαστικών οικοδομικών συνεταιρισμών, γ) η κτηματογράφηση της έκτασης της ζώνης του αναδασμού για τον καθορισμό των ιδιοκτησιών που βρίσκονται σε αυτή, δ) η διαδικασία κατάρτισης και έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης της Ζ.Α.Α., ε) η διαδικασία εκτίμησης της αξίας των ιδιοκτησιών που συνεισφέρονται, στ) η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης, ζ) η ρύθμιση των εμπραγμάτων σχέσεων που ανακύπτουν από την παραχώρηση των νέων ακινήτων στους αναγνωριζόμενους ως κυρίους των ιδιοκτησιών που έχουν υπαχθεί στον αναδασμό, η) η εκκαθάριση του οικοδομικού συνεταιρισμού και θ) κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.

2. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορούν να ρυθμίζονται ζητήματα σχετικά με το ύψος και τον υπολογισμό της εισφοράς σε γη και χρήμα, εντός του πλαισίου των ισχυουσών διατάξεων.

ΤΜΗΜΑ VI

ΣΥΣΤΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΤΑ ΤΟ Ν.Δ. 17.7/16.8.1923

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΚΑΙ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΣΧΕΔΙΩΝ ΠΟΛΕΩΝ

Άρθρο 58

Σχέδια πόλεων

[Άρθρο 58:Παρ. 1:Παρ. 1 του άρθρου 1 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923 (Α' 228). :Παρ. 2:Παρ. 3 του άρθρου 1 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.: :Παρ. 3:Παρ. 4 του άρθρου 1 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.: :Παρ. 4:Παρ. 5 του άρθρου 1 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.: :Παρ. 5:Άρθρο 85Α του ν.δ. της 17.7/16.8.1923 : :Παρ. 6:Παρ. 1 του άρθρου 70 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.: :Παρ. 7: άρθρο 29 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.: άρθρο μόνο του ν.δ. 272/1969 (Α' 171).: Άρθρο 152 ΚΒΠΝ]

1. Το σχέδιο πόλης που εγκρίνεται κατ' εφαρμογή του παρόντος Τμήματος πρέπει να εξασφαλίζει την ικανοποίηση των προβλεπόμενων αναγκών του οικισμού και να συντάσσεται σύμφωνα με τους όρους που απαιτούνται από τους κανόνες της υγιεινής, της ασφάλειας, της οικονομίας και της αισθητικής.

2. Με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας θεσπίζονται:

α) Οι γενικοί όροι υγιεινής, συγκοινωνίας, ασφάλειας, οικονομίας και αισθητικής προς τους οποίους πρέπει να συμμορφώνονται κάθε νέο σχέδιο πόλης και κάθε αναθεώρηση και τροποποίηση εγκεκριμένου σχεδίου.

β) Τα γενικής φύσης έργα ύδρευσης, εξυγίανσης, συγκοινωνίας, εξωραϊσμού, αναψυχής, πολιτικής προστασίας κ.λπ. που πρέπει να εκτελεστούν προκειμένου να ικανοποιηθούν οι ανάγκες των πόλεων και οικισμών, καθώς και οι όροι και ο τρόπος μελέτης, εκτέλεσης, συντήρησης και χρήσης των έργων αυτών.

γ) Οι υποχρεώσεις των δήμων και ιδιοκτητών για την κατασκευή και τη συντήρηση των προαναφερόμενων έργων. Σε κάθε περίπτωση οι ιδιοκτήτες επιβαρύνονται με μέρος τουλάχιστον των δαπανών για τη διαμόρφωση, κατασκευή και συντήρηση των οδών, πλατειών και λοιπών κοινόχρηστων χώρων που βρίσκονται μπροστά από τα οικόπεδά τους. Ρυθμίζεται, επίσης, ο τρόπος επιβολής των υποχρεώσεων αυτών.

δ) Κάθε άλλο γενικής φύσης ζήτημα που σχετίζεται με την εξυπηρέτηση των αναγκών της πόλης.

3. Υπόχρεοι για την εκπόνηση των παραπάνω σχεδίων και την εκτέλεση προπαρασκευαστικών τεχνικών εργασιών που είναι συναφείς με τη μελέτη και την εφαρμογή αυτών είναι οι οικείοι δήμοι, ενώ είναι δυνατόν να επιβαρύνονται άμεσα και οι ιδιοκτήτες με μέρος των σχετικών δαπανών. Τις εργασίες αυτές μπορεί να εκτελεί εν μέρει ή στο σύνολό τους σε βάρος και για λογαριασμό των υπόχρεων και το Δημόσιο μετά από σχετική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας που εκδίδεται μετά από γνωμοδότηση του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.). Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ρυθμίζονται το είδος και ο τρόπος εκπλήρωσης των παραπάνω υποχρεώσεων και το ποσοστό της επιβάρυνσης των ιδιοκτητών για κάθε περίπτωση.

4. Οι υποχρεώσεις που προβλέπονται στις παρ. 2 και 3 είναι δυνατόν να περιορίζονται εν μέρει ή συνολικά και σε απλή χρηματική εισφορά των προσώπων τα οποία αναφέρονται στις παρ. 2 και 3. Η εισφορά καταβάλλεται για κάθε περίπτωση πριν ή μετά την εκτέλεση των σχετικών έργων, εφάπαξ ή σε δόσεις και σύμφωνα με όσα ορίζονται ειδικότερα με προεδρικά διατάγματα.

5. Με εξαίρεση τις περιπτώσεις του άρθρου 60, όπου στο παρόν Τμήμα προβλέπεται έκδοση διατάγματος μετά από γνωμοδότηση συμβουλίων, η γνωμοδότηση αυτή έχει μόνο δυνητική ισχύ και μπορεί να παραλείπεται.

6. Ως σχέδια πόλεων κατά την εφαρμογή του παρόντος Τμήματος νοούνται όχι μόνο τα αρχικώς εγκρινόμενα νέα σχέδια αλλά και κάθε μεταγενέστερη τροποποίηση και επέκτασή τους.

7. Απαγορεύεται να ανεγείρονται δημόσια, δημοτικά και κοινής ωφέλειας κτίρια σε οικόπεδα τα οποία είναι μεν κατά το εγκεκριμένο σχέδιο οικοδομήσιμα αλλά δεν προορίζονται από τούτο για τον σκοπό αυτόν. Αν το σχέδιο δεν προβλέπει θέσεις για τα κτίρια του πρώτου εδαφίου ή αν οι θέσεις που προβλέπει κρίνονται ακατάλληλες, επιβάλλεται η προηγούμενη τροποποίηση του σχεδίου για τον καθορισμό των κατάλληλων θέσεων. Αν δεν υπάρχει εγκεκριμένο σχέδιο, για τον καθορισμό των παραπάνω θέσεων απαιτείται η προηγούμενη έγκριση αυτού, έστω και σε περιορισμένη γύρω από τις θέσεις αυτές έκταση.

Οι εγκαταστάσεις μικρού μεγέθους του Οργανισμού Τηλεπικοινωνιών Ελλάδος (Ο.Τ.Ε.), της Δημόσιας Επιχείρησης Ηλεκτρισμού (Δ.Ε.Η.) και άλλων επιχειρήσεων ή εκμεταλλεύσεων κοινής ωφέλειας δεν εμπίπτουν στους παραπάνω περιορισμούς, καθώς και στις υποχρεώσεις της περ. β) της παρ. 1 του άρθρου 59. Η ανέγερση κτιρίων από τις παραπάνω επιχειρήσεις ή εκμεταλλεύσεις επιτρέπεται σε οικοδομήσιμες σύμφωνα με το εγκεκριμένο σχέδιο εκτάσεις και υπόκεινται στους πολεοδομικούς κανόνες και όρους, οι οποίοι προβλέπονται για την ανέγερση ομοίων κτιρίων και εγκαταστάσεων από οποιαδήποτε άλλη ιδιωτική επιχείρηση ή εκμετάλλευση.

Άρθρο 59

Περιεχόμενο σχεδίων

[Άρθρο 59:Παρ. 1:Παρ. 1 του άρθρου 2 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923. :Παρ. 2:Πρώτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 22 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923 :Παρ. 3:Παρ. 3 και 4 του άρθρου 2 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.: Άρθρο 153 ΚΒΠΝ]

1. Τα κατά το άρθρο 58 σχέδια καθορίζουν ανάλογα με τις προβλεπόμενες ανάγκες εκτός των άλλων:

α) Τις οδούς και πλατείες, τους κοινόχρηστους κήπους, πρασιές και άλση και γενικά τους κοινόχρηστους χώρους που είναι αναγκαίοι για κοινωφελείς σκοπούς.

β) Τα οικόπεδα που είναι αναγκαία για την ανέγερση δημόσιων, δημοτικών και θρησκευτικών κτιρίων και την εκτέλεση οποιωνδήποτε άλλων κοινής ωφέλειας έργων και

γ) Τους οικοδομήσιμους χώρους και γενικά τη χρησιμοποίηση κάθε θέσης για ορισμένο κοινωνικό σκοπό.

Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορεί σε κάθε περίπτωση να ορίζονται λεπτομερώς οι κοινωφελείς σκοποί της περ. α) και τα κοινής ωφέλειας έργα της περ. β). Στα σχέδια της παρούσας δύναται να χαρακτηρίζονται και οι αρχαιολογικοί χώροι σύμφωνα με τις σχετικές υποδείξεις της αρμόδιας υπηρεσίας.

2. Οι χώροι που καθορίζονται στο εγκεκριμένο σχέδιο σύμφωνα με την περ. α) της παρ. 1 καθίστανται αυτοδίκαια κοινόχρηστοι με την απαλλοτρίωση των ακινήτων που καταλαμβάνονται από αυτούς.

3. Τα παραπάνω σχέδια συντάσσονται με βάση οριζοντιογραφικό και υψομετρικό διάγραμμα στο οποίο εμφανίζονται υπό κλίμακα η μορφή του εδάφους και οι κατά τη σύνταξη του σχεδίου σε αυτό υφιστάμενες οδοί, ρέματα, οικοδομές και λοιπά αντικείμενα και συνοδεύονται από τους αναγκαίους επεξηγηματικούς πίνακες και υπομνήματα. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται οι προδιαγραφές, ο τρόπος σύνταξης και ελέγχου των τοπογραφικών χαρτών και σχεδίων που αναφέρονται παραπάνω, το περιεχόμενο της δικαιολογητικής έκθεσης της μελέτης ρυμοτομίας, καθώς και το ειδικότερο περιεχόμενο των λοιπών μελετών των σχεδίων πόλεως. Με την ίδια απόφαση μπορεί να τροποποιούνται ή και να καταργούνται οι διατάξεις των παρ. 2, 3, 4 και 5 του άρθρου 18 και των άρθρων 19 και 20 του προεδρικού διατάγματος της 3/22.4.1929 (Α' 155).

Άρθρο 60

Διαδικασία έγκρισης, αναθεώρησης και τροποποίησης σχεδίου πόλης

[Άρθρο 60:Παρ. 1:Παρ. 1 του άρθρου 3 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923. :Παρ. 2:Παρ. 2 του άρθρου 3 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923 :Παρ. 3:Πρώτο και δεύτερο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 31 του ν. 4067/2012 :Παρ. 4:Τέταρτο εδάφιο της περ. β) της παρ. 9 του άρθρου 25 του ν. 2508/1997 :Παρ. 5:Παρ. 3 του άρθρου 3 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.:Παρ. 6:Παρ. 4 του άρθρου 3 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923 :Παρ. 7:Παρ. 5 του άρθρου 3 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923 :Παρ. 8:Παρ. 1 του άρθρου 21 του π.δ. της 3/22.4.1929 (Α' 155).:Παρ. 9:Παρ. 2 του άρθρου 21 του π.δ. της 3/22.4.1929 :Παρ. 10:Παρ. 3 του άρθρου 21 του π.δ. της 3/22.4.1929 :Παρ. 11:Παρ. 4του άρθρου 21 του π.δ. της 3/22.4.1929 :Παρ. 12:Παρ. 4 του άρθρου 29 του ν. 2831/2000 (Α' 140).: Άρθρο 154 ΚΒΠΝ]

1. Το σχέδιο πόλης πριν από την έγκρισή του αναρτάται υποχρεωτικώς στην ιστοσελίδα του οικείου δήμου και επιπλέον εκτίθεται με τον σχετικό τοπογραφικό χάρτη στο δημοτικό κατάστημα ή στο κατάστημα της οικείας δημοτικής κοινότητας επί δεκαπέντε (15) εργάσιμες ημέρες. Για το γεγονός αυτό το κοινό ειδοποιείται από τον δήμαρχο με γενική πρόσκληση που τοιχοκολλάται στα δημοσιότερα μέρη της πόλης ή του οικισμού. Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν μέσα στην προθεσμία αυτή να λάβουν γνώση των παραπάνω στοιχείων και να υποβάλουν εγγράφως στον δήμο τυχόν ενστάσεις τους κατ' αυτών, τις οποίες ο δήμος είναι υποχρεωμένος να διαβιβάσει μαζί με τη γνωμοδότηση της παρ. 2 στην αρμόδια για την έγκριση του σχεδίου αρχή.

2. Τα κατά τα ανωτέρω σχέδια πόλεων με τους επεξηγηματικούς τους πίνακες και υπομνήματα εγκρίνονται με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από προηγούμενη γνωμοδότηση του οικείου δημοτικού συμβουλίου και του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.). Η γνωμοδότηση του δημοτικού συμβουλίου είναι συμβουλευτική, και η αρμόδια αρχή μπορεί σε κάθε περίπτωση, μετά από σύμφωνη γνώμη του ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., να απορρίπτει ή και να τροποποιεί τα σχέδια που προτείνονται από τα δημοτικά συμβούλια.

3. Η παρ. 2 εφαρμόζεται και για την αναθεώρηση και τροποποίηση ρυμοτομικών σχεδίων και των χρήσεων και όρων δόμησης αυτών. Εξαιρούνται οι πολεοδομικές αναπτύξεις που ρυθμίζονται από ειδικό νομοθετικό πλαίσιο, όπως οι διατάξεις για την πολεοδόμηση στρατοπέδων και δημοσίων ακινήτων, που εγκρίνονται σύμφωνα με τις οικείες ειδικές διατάξεις. Η έγκριση σημειακών εντοπισμένων τροποποιήσεων ρυμοτομικών σχεδίων και των χρήσεων και όρων δόμησης αυτών γίνεται σύμφωνα με την υποπερ. 39 της περ. ΣΤ' της παρ. ΙΙ του άρθρου 186 και της περ. 19 της παρ. ΙΙ του άρθρου 280 του ν. 3852/2010 (Α' 87), τηρουμένης σε κάθε περίπτωση της παρ. 10.

4. Ειδικά η έγκριση, τροποποίηση, αναθεώρηση ρυμοτομικού σχεδίου, καθώς και η έγκριση ή τροποποίηση όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσεων γης που εμπίπτουν σε κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους ή ιστορικούς τόπους του άρθρου 17 του Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς (ν. 4858/2021, Α' 220) στις περιοχές χωρικής αρμοδιότητας των Υπουργείων Εσωτερικών (Τομέας Μακεδονίας Θράκης) και Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής (Περιφέρειες Βορείου και Νοτίου Αιγαίου) εγκρίνονται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται ύστερα από πρόταση των ως άνω, κατά περίπτωση, αρμόδιων Υπουργών και του Υπουργού Πολιτισμού, μετά από γνωμοδότηση του οικείου ΚΕ.ΣΥ. ΠΟ.Θ.Α..

5. Κάθε φορά που ζητείται γνωμοδότηση του δημοτικού συμβουλίου για την έγκριση, αναθεώρηση ή τροποποίηση σχεδίου πόλης, αυτή πρέπει να εκδίδεται και να κοινοποιείται στην αρμόδια αρχή μέσα στην προθεσμία που ορίζεται σύμφωνα με το άρθρο 77 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων (ν. 3463/2006, Α' 114) ή από άλλη ειδική διάταξη. Μέσα στην ίδια προθεσμία πρέπει να τηρούνται και οι διατυπώσεις της παρ. 1. Αν η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη, η αρμόδια αρχή μπορεί μετά από σύμφωνη γνώμη του οικείου ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. να προβαίνει στην έγκριση, αναθεώρηση ή τροποποίηση του σχεδίου και χωρίς τη γνωμοδότηση του δημοτικού συμβουλίου ή χωρίς την τήρηση των διατυπώσεων που αναφέρθηκαν.

6. Αν πρόκειται να επαναληφθεί η διαδικασία που προβλέπεται στις παρ. 1 έως 5, το τμήμα ή το σύνολο του προς έγκριση ή τροποποίηση σχεδίου αναρτάται στο οικείο δημοτικό κατάστημα και το δημοτικό συμβούλιο οφείλει να διαβιβάσει στην αρμόδια υπηρεσία τη γνωμοδότηση, τις ενστάσεις, τις παρατηρήσεις επί των ενστάσεων και κάθε άλλο σχετικό στοιχείο, εντός προθεσμίας σαράντα πέντε (45) ημερών από τη διαβίβαση του ερωτήματος στον δήμο. Μετά από την πάροδο άπρακτης της προθεσμίας αυτής το αρμόδιο για την έγκριση ή τροποποίηση του σχεδίου όργανο μπορεί μετά από σύμφωνη γνώμη του αρμόδιου ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. να προωθήσει την έγκρισή του και χωρίς τη γνώμη του δημοτικού συμβουλίου ή και χωρίς τα στοιχεία και τις διατυπώσεις της ανάρτησης του σχεδίου.

7. Το αρμόδιο κατά περίπτωση ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. γνωμοδοτεί εντός προθεσμίας τεσσάρων (4) μηνών από τη διαβίβαση της γνωμοδότησης του δημοτικού συμβουλίου.

8. Τα σχέδια ρυμοτομίας ή οι τροποποιήσεις τους που υποβάλλονται από τους δήμους στην αρμόδια αρχή για έγκριση, πρέπει να συνοδεύονται από τις τυχόν σχετικές ενστάσεις του κοινού με τις παρατηρήσεις των δήμων επί αυτών και με παραστατική επεξήγηση κάθε ένστασης στο σχέδιο.

9. Καμία τροποποίηση εγκεκριμένου σχεδίου δεν υποβάλλεται για έγκριση στην αρμόδια αρχή αν δεν δικαιολογείται από κάποια κοινή ανάγκη. Οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες ενημερώνονται υποχρεωτικά, όταν πρόκειται για μικρής έκτασης εντοπισμένες τροποποιήσεις και δυσδικαιολόγητες από την παραπάνω άποψη (δηλαδή μετατόπιση ή κατάργηση οδού, διάνοιξη οδού σε οικοδομικό τετράγωνο κ.λπ.). Για τον λόγο αυτόν καλούνται υποχρεωτικά από τον δήμο σύμφωνα με τις σχετικές για την κοινοποίηση διατάξεις του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας (π.δ. 503/1985, Α' 182), ώστε να βεβαιώνεται υπεύθυνα από τον δήμο η πρόσκληση αυτών. Εκτός από την πρόσκληση αυτή, επιβάλλεται, αν μεν πρόκειται για πόλη μέχρι και πέντε χιλιάδες (5.000) κατοίκους, να τοιχοκολληθεί και ανακοίνωση σε δημοσιότερα μέρη της πόλης (δημαρχείο, κεντρικά καφενεία, ναοί κ.λπ.), αν, δε, πρόκειται για πόλη μεγαλύτερη των πέντε χιλιάδων (5.000) κατοίκων να δημοσιευθεί η τροποποίηση που μελετάται δύο (2) συνεχόμενες φορές σε δύο (2) τοπικές εφημερίδες. Αν δεν υπάρχουν τοπικές εφημερίδες, η δημοσίευση γίνεται σε αυτές οι οποίες περισσότερο κυκλοφορούν στον τόπο που πρόκειται να τροποποιηθεί το σχέδιο. Η δημοσίευση στις εφημερίδες επιβάλλεται και όταν πρόκειται για γενική έγκριση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου.

10. Καμία πρόταση για τροποποίηση εγκεκριμένου σχεδίου δεν υποβάλλεται στην αρμόδια αρχή αν ο προτείνων δεν διευκρινίζει με πληρότητα, σαφήνεια και υπεύθυνα στα σχετικά σχέδια της τροποποίησης αν με αυτές θίγονται κτίρια που έχουν ανεγερθεί με βάση το τροποποιούμενο σχέδιο ή οικόπεδα που έχουν τακτοποιηθεί με βάση αυτό και αν οικόπεδα άρτια γίνονται μη άρτια και σε καταφατική περίπτωση αν δεν καθορίζονται στο σχέδιο τα ακίνητα που θίγονται. Την ίδια υποχρέωση έχει και ο δήμος που υιοθετεί την πρόταση.

11. Οι ιδιώτες που ζητούν την τροποποίηση του σχεδίου είναι υποχρεωμένοι να προπαρασκευάζουν τα τεχνικά στοιχεία του άρθρου 59 με δική τους δαπάνη και επιμέλεια και να προσκομίζουν στην αρμόδια υπηρεσία τα κατά τις παρ. 9 και 10 στοιχεία.

12. Όπου στο παρόν προβλέπεται αναθεώρηση ή τροποποίηση εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και οικισμών, οι σχετικές πολεοδομικές ρυθμίσεις:

α) δεν επιφέρουν μείωση της συνολικής επιφάνειας κοινόχρηστων χώρων, ούτε των αναγκαίων κοινωφελών χώρων, σύμφωνα με τα εγκεκριμένα πολεοδομικά σχέδια πρώτου επιπέδου (Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., Τ.Π.Σ., Ε.Π.Σ.). Επιτρέπεται η μείωση όταν η τροποποίηση γίνεται λόγω άρσης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, η οποία: αα) είτε γίνεται σε συμμόρφωση προς αποφάσεις των αρμόδιων δικαστηρίων, με τις οποίες ακυρώνεται η άρνηση της διοίκησης να άρει την απαλλοτρίωση,

αβ) είτε έχει αρθεί αυτοδικαίως μετά την παρέλευση δεκαπενταετίας από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο επιβλήθηκε για πρώτη φορά η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση του ακινήτου,

αγ) είτε έχει αρθεί αυτοδικαίως μετά από την παρέλευση πενταετίας από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή της πράξης αναλογισμού,

β) δεν επιφέρουν αύξηση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης, ούτε δυσμενέστερη αλλαγή των γενικών κατηγοριών χρήσεων της περιοχής για το φυσικό και δομημένο περιβάλλον και

γ) δεν είναι αντίθετες με τις διατάξεις και κατευθύνσεις των εγκεκριμένων πολεοδομικών σχεδίων πρώτου επιπέδου.

Άρθρο 61

Αναστολή οικοδομικών εργασιών και έκδοσης οικοδομικών αδειών

Άρθρο 61:Παρ. 1:Παρ. 1 του άρθρου 6 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923. :Παρ. 2 : Παρ. 1 του άρθρου 8 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.: Παρ. 3:Παρ. 2 του άρθρου 8 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923 :Άρθρο 159 ΚΒΠΝ]

1. Σε περίπτωση δυσχερειών εφαρμογής του εγκεκριμένου σχεδίου που οφείλονται σε ελλείψεις του σχετικού τοπογραφικού χάρτη, καθώς και σε ασυμφωνίες μεταξύ του σχεδίου και της πραγματικής κατάστασης στο έδαφος, η αρμόδια για την έγκριση ή τροποποίηση του σχεδίου αρχή μπορεί με αιτιολογημένη απόφασή της την οποία λαμβάνει μετά από τη σύμφωνη γνώμη του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) να αναστέλλει προσωρινά και μέχρι να αρθούν τα προαναφερθέντα προβλήματα, συνολικά ή εν μέρει, την εφαρμογή του σχεδίου και την, βάσει αυτού, ανέγερση οικοδομών. Η αρμόδια κατά τα ανωτέρω αρχή μπορεί ακόμη να καθορίζει, σε επείγουσα ανάγκη και εφόσον πρόκειται για προσαρμογή του σχεδίου στην πραγματική κατάσταση που διαμορφώθηκε εξαιτίας ατελούς εφαρμογής του σε περιορισμένη έκταση, το σχέδιο που πρέπει να εφαρμοστεί στην πραγματικότητα ανάλογα με τα δεδομένα του εγκεκριμένου σχεδίου και τον βαθμό και τη φύση των προβλημάτων. Εφόσον ο χρόνος της προσωρινής αναστολής της εφαρμογής του σχεδίου δεν υπερβαίνει τους έξι (6) μήνες, δεν γεννάται δικαίωμα αποζημίωσης υπέρ οποιουδήποτε και κατά του Δημοσίου και του δήμου για τη στέρηση της ανεμπόδιστης χρήσης του ακινήτου. Αν, όμως, η αναστολή διατηρείται και μετά από την προθεσμία αυτή, υπόχρεος προς αποζημίωση των τυχόν από αυτή ζημιουμένων είναι ο οικείος δήμος.

Κατά τα λοιπά η παραπάνω απόφαση δεν δημιουργεί κανένα δικαίωμα αποζημίωσης υπέρ οποιουδήποτε πέραν των προβλεπόμενων για τα ακίνητα που απαλλοτριώνονται από το σχέδιο που εφαρμόστηκε.

2. Αν πρόκειται να αρχίσουν εργασίες για την εκπόνηση νέου σχεδίου πόλης ή την αναθεώρηση ή τροποποίηση εγκεκριμένου σχεδίου επιτρέπεται, με απόφαση της αρμόδιας αρχής που εκδίδεται μετά από γνώμη του οικείου δημοτικού συμβουλίου και του οικείου ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., να επιβάλλεται συνολικά ή εν μέρει και μέχρι έναν (1) το πολύ χρόνο, η πλήρης απαγόρευση των οικοδομικών εργασιών σε όλη την πόλη και στην περιοχή της ή και σε τμήματα αυτής μόνο ή και η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών με όρους και περιορισμούς που καθορίζονται με την ίδια απόφαση. Η παραπάνω ετήσια προθεσμία μπορεί να παραταθεί με τον ίδιο τρόπο για δύο (2) ακόμη έτη αν στο μεταξύ εξακριβωθεί ότι οι εργασίες για την εκπόνηση του νέου σχεδίου προόδευσαν σημαντικά. Οι παραπάνω περιορισμοί και απαγορεύσεις δεν δημιουργούν υπέρ οποιουδήποτε δικαίωμα αποζημίωσης από το Δημόσιο ή τον οικείο δήμο.

3. Για τους λόγους που αναφέρονται στην παρ. 2 μπορεί με απόφαση της αρμόδιας αρχής που εκδίδεται χωρίς τις διατυπώσεις της ίδιας παραγράφου και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, να επιβάλλεται αναστολή των οικοδομικών εργασιών για τρίμηνο το πολύ χρονικό διάστημα. Ο χρόνος αυτός συνυπολογίζεται στον κατά την παρ. 2 συνολικό χρόνο των τριών (3) ετών.

Άρθρο 62

Έγκριση όρων και περιορισμών δόμησης

[Άρθρο 62:Παρ. 1:Παρ. 1 του άρθρου 9 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923. :Παρ. 2:Παρ. 2 του άρθρου 9 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923 :Παρ. 3:Παρ. 3 του άρθρου 9 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923 :Παρ. 4:Περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 12 του ν. 651/1977 (Α' 207).: :Παρ. 5:Παρ. 2 και 3 του άρθρου 12 του ν. 651/1977.: :Παρ. 6:Περ. α) της παρ. 4 του άρθρου 12 του ν. 651/1977 :Παρ. 7:Περ. β) της παρ. 4 του άρθρου 12 του ν. 651/1977 :Παρ. 8:Παρ. (7) 4 του άρθρου 9 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923 :Παρ. 9:Παρ. 1 του άρθρου 10 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.: :Παρ. 10:Παρ. 2 του άρθρου 10 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.: :Παρ. 11:Παρ. 3 του άρθρου 10 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923. :Άρθρο 160 ΚΒΠΝ]

1. Για λόγους υγιεινής, ασφάλειας, γενικής οικονομίας της πόλης και αισθητικής, επιτρέπεται να επιβάλλονται οποιοιδήποτε όροι κατά την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών και περιορισμοί στα οικόπεδα και στις επ' αυτών ανεγειρόμενες και επισκευαζόμενες οικοδομές στις πόλεις και οικισμούς.

2. Οι κατά τα παραπάνω όροι και περιορισμοί καθορίζονται με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μετά από γνώμη του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.), και κανονίζουν για κάθε τμήμα ή για κάθε οικοδομικό τετράγωνο της πόλης ή οικισμού:

α) τα ελάχιστα επιτρεπόμενα όρια της επιφάνειας και των διαστάσεων των οικοπέδων που περιλαμβάνονται στο εγκεκριμένο σχέδιο,

β) το μέγιστο και το ελάχιστο επιτρεπόμενο ύψος των οικοδομών,

γ) τον αριθμό των ορόφων και τις ελάχιστες διαστάσεις τους ανάλογα με τον σκοπό για τον οποίο προορίζονται,

δ) το μέγιστο της επιφάνειας κάθε οικοπέδου που μπορεί να καλυφθεί από οικοδομές,

ε) τον συντελεστή δόμησης,

στ) τη θέση των οικοδομών και των συναφών με αυτές εγκαταστάσεων ύδρευσης, φωτισμού, αποχέτευσης ακάθαρτων υγρών κ.λπ. σε σχέση με το εγκεκριμένο σχέδιο ρυμοτομίας, με το οικόπεδο επί του οποίου αυτές βρίσκονται και μεταξύ τους,

ζ) γενικά τις δουλείες φωτισμού και αερισμού των κτιρίων και των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων,

η) τους κοινούς ελεύθερους χώρους που βρίσκονται μέσα στις ιδιοκτησίες και στις δουλείες χρήσης αυτών,

θ) τα ελάχιστα όρια του μεγέθους των οικοδομών, τις περιπτώσεις κατά τις οποίες επιβάλλεται η πραγματοποίηση τουλάχιστον των ορίων αυτών και τους όρους και τον τρόπο εξασφάλισης της πραγματοποίησης αυτής,

ι) τις επιβαλλόμενες σε κάθε οικοδομή, ανάλογα με τον προορισμό της, εγκαταστάσεις ύδρευσης, αποχέτευσης των ακάθαρτων υγρών, θέρμανσης, αερισμού κ.λπ.,

ια) τους σε κάθε περίπτωση τηρητέους όρους, για λόγους ασφαλείας, υγιεινής και αισθητικής, ως προς την εσωτερική και εξωτερική γενικά διάταξη πάνω και κάτω από το έδαφος και τη θεμελίωση των οικοδομών, τις διαστάσεις τους, τις μηχανικές ή άλλου είδους εγκαταστάσεις και τις κάθε είδους πάγιες ή κινητές προσθήκες στις επιφάνειες αυτών που βλέπουν προς τους κοινόχρηστους χώρους, όπως προστεγάσματα, σκιάδες, βιτρίνες κ.λπ., τον τρόπο και το είδος δόμησης και τις ποιότητες, ποσότητες και τον τρόπο επεξεργασίας, σύνθεσης και χρησιμοποίησης των υλικών δόμησης,

ιβ) τον τρόπο κατασκευής και συντήρησης των ιδιωτικών προκηπίων και κήπων και των περιτοιχισμάτων τους και

ιγ) γενικά τους όρους και περιορισμούς με τους οποίους μπορεί να εκτελείται οποιουδήποτε είδους εργασία δόμησης.

3. Επιτρέπεται, επίσης, για τους λόγους που αναφέρονται στην παρ. 1 να επιβάλλεται με προεδρικό διάταγμα ή με πράξη του γραμματέα της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης που εκδίδεται κατά την παρ. 2 σε συγκεκριμένες οδούς ή πλατείες ή τμήματα των πόλεων η κατασκευή των οικοδομών με στοές, είτε κατά μήκος των πεζοδρομίων, είτε και δια μέσου των οικοδομικών τετραγώνων. Με όμοιες πράξεις καθορίζονται το πλάτος των στοών και γενικά ο τρόπος κατασκευής τους, καθώς και οι απαραίτητοι για την ανεμπόδιστη χρήση τους περιορισμοί και απαγορεύσεις, που μπορούν να επεκτείνονται και στον υπόγειο χώρο κάτω από τις στοές. Σε περίπτωση κατασκευής στοάς κατ' εφαρμογή των παραπάνω πράξεων σε οδό ή πλατεία ή στο εσωτερικό κάποιου οικοδομικού τετραγώνου, επιτρέπεται, μόνο κατ' εξαίρεση, τροποποίηση των πράξεων αυτών για την κατάργηση της στοάς, μετά από ειδικώς αιτιολογημένη κρίση του οικείου ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. ότι η τροποποίηση αυτή δεν παραβλάπτει την ομαλή κυκλοφορία, όπως αναπτύσσεται αυτή από τις ήδη υπάρχουσες στοές, ούτε ζημιώνει την οικονομία γενικά και την αισθητική του τμήματος της πόλης στο οποίο γίνεται αυτή.

4. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες με τα προεδρικά διατάγματα της παρ. 2 επιβάλλονται στην περιοχή εγκεκριμένου σχεδίου πόλης όροι δόμησης επαχθέστεροι από εκείνους που ίσχυαν πριν, είναι δυνατό με το προεδρικό διάταγμα να ορίζεται ότι εξακολουθούν να εφαρμόζονται οι προϊσχύοντες ευμενέστεροι όροι, αν πριν από την επιβολή των νέων όρων είχε εκδοθεί νόμιμη άδεια της αρμόδιας αρχής ή είχαν υποβληθεί σε αυτήν όλα τα απαραίτητα στοιχεία για την έκδοση της άδειας. Στην περίπτωση αυτή η άδεια εκτελείται όπως εκδόθηκε ή εκδίδεται με βάση τα υποβληθέντα στοιχεία. Μεταγενέστερη προσθήκη με βάση τους παλαιούς όρους δόμησης δεν επιτρέπεται.

5. Στις περιπτώσεις που πριν από την επιβολή των νέων όρων δόμησης προηγήθηκαν αναστολές των οικοδομικών εργασιών, η παρ. 4 εφαρμόζεται για τις άδειες που εκδόθηκαν ή είχε υποβληθεί αίτηση με τα απαραίτητα στοιχεία για την έκδοσή τους πριν από την επιβολή της πρώτης αναστολής και όχι πριν από την επιβολή των νέων όρων δόμησης. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας είναι δυνατό να καθορίζονται ειδικές διαδικασίες για την έκδοση των αδειών αυτών, να προσδιορίζονται τα προς τούτο αρμόδια όργανα και να ρυθμίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παρούσας.

6. Σε περίπτωση μεταβολής γενικών πολεοδομικών διατάξεων ή κανονισμών σε εντός σχεδίου περιοχή, αν είχε υποβληθεί στην πολεοδομική υπηρεσία αίτηση οικοδομικής άδειας, η οικοδομική άδεια επιτρέπεται να χορηγηθεί κατά τις προηγούμενες διατάξεις.

7. Η επιβολή αναστολής οικοδομικών εργασιών σε περιοχή εντός σχεδίου δεν έχει εφαρμογή σε ισχύουσες οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν μέχρι την ημέρα που αρχίζει να ισχύει η αναστολή αυτή.

8. Αυτοί που εκτελούν οποιεσδήποτε οικοδομικές εργασίες είναι υποχρεωμένοι να τηρούν τους απαιτούμενους όρους υγιεινής, ασφάλειας, συγκοινωνίας και τάξης σε σχέση με τους απασχολούμενους στις εργασίες αυτές εργάτες, με τους γείτονες και γενικά σε σχέση με το κοινό που κυκλοφορεί στους κοινόχρηστους χώρους. Οι όροι αυτοί, εφόσον δεν προβλέπονται από άλλες ειδικές διατάξεις, θεσπίζονται με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

9. Από τους περιορισμούς της παρ. 8, όσοι αναφέρονται στην υγιεινή και στερεότητα επιβάλλονται αναγκαστικά και στις οικοδομές που έχουν ανεγερθεί πριν από τις 16.8.1923, ημερομηνία δημοσίευσης του ν.δ. της 17.7/16.8.1923 (Α' 228) εφόσον αυτό είναι τεχνικά δυνατό, ενώ οι υπόλοιποι μπορούν να εφαρμόζονται και σε αυτές τις οικοδομές συνολικά ή εν μέρει σε όσες περιπτώσεις ορισθεί ειδικώς με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Αρμόδια να αποφανθεί αν είναι τεχνικά δυνατή η εφαρμογή των περιορισμών που αναφέρονται στην υγιεινή και την ασφάλεια είναι η αρμόδια για την εφαρμογή του παρόντος Κεφαλαίου υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, σε περίπτωση δε ενστάσεων των ενδιαφερομένων αποφασίζει ανέκκλητα ο Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Πάντως η επιβολή των περιορισμών αυτών δεν δημιουργεί κανένα δικαίωμα αποζημίωσης υπέρ οποιουδήποτε και ο ιδιοκτήτης είναι υποχρεωμένος να προβαίνει στην εκτέλεση των σχετικών για την πραγματοποίηση των εργασιών με δική του δαπάνη και φροντίδα μέσα στην προθεσμία που δίνεται σε αυτόν από την υπηρεσία.

10. Όσες διατάξεις των παρ. 1 και 2 προϋποθέτουν την ύπαρξη εγκεκριμένου σχεδίου, μπορούν να εφαρμόζονται ανάλογα και σε πόλεις και οικισμούς που δεν έχουν ακόμα εγκεκριμένο σχέδιο ή σε οικοδομές που βρίσκονται έξω από τις πόλεις και τους οικισμούς με τον τρόπο που ορίζεται κάθε φορά με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται σύμφωνα με την παρ. 2. Στην περίπτωση αυτή μπορεί να ορίζεται, εκτός των άλλων, το όριο των οικοδομήσιμων χώρων μέσα στις ιδιοκτησίες κ.λπ. σε βάθος μέχρι τρία (3) μέτρα από αυτές.

11. Αν με την εφαρμογή των περιορισμών των παρ. 1,2 και 3 λόγω της μείωσης του χώρου που μπορεί να οικοδομηθεί, επέρχεται στο ακίνητο ζημία σε σχέση με άλλα γειτονικά ακίνητα στα οποία για οποιονδήποτε λόγο δεν εφαρμόσθηκαν οι προαναφερόμενοι περιορισμοί και αυτά ωφελούνται με οποιονδήποτε τρόπο από τη ζημία αυτή, μπορεί να επιβάλλεται στους ιδιοκτήτες των ωφελούμενων ακινήτων χρηματική εισφορά με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται, μία (1) φορά για κάθε πόλη ή οικισμό ή για κάθε τμήμα αυτών, με πρόταση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η φύση των ζημιών και ωφελειών, ο τρόπος καθορισμού αυτών και του ποσού των εισφορών σε κάθε περίπτωση καθώς και ο τρόπος καταβολής τους κανονίζονται με τα ίδια διατάγματα μετά από σχετική γνώμη του οικείου ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.. Η κατά τα παραπάνω εισφορά παύει συνολικά ή εν μέρει από τον χρόνο κατά τον οποίο τα τμήματα της οικοδομής καταστούν ετοιμόρροπα και άχρηστα και παύει οριστικά όταν τα τμήματα αυτά κατεδαφιστούν.

Άρθρο 63

Χρήσεις οικοδομών και κτιρίων

[Άρθρο 63:Παρ. 1:Άρθρο 11 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923. :Παρ. 2:Άρθρο 12 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.: :Άρθρο 161 ΚΒΠΝ]

1. Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και γνώμη του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.), είναι δυνατόν:

α) Να ρυθμίζεται το είδος της χρήσης των οικοδομών ανάλογα με τη θέση, τις διαστάσεις και τη διάταξη, γενικά, των κτιρίων, καθώς και να απαγορεύεται να χρησιμοποιούνται επικίνδυνες και ανθυγιεινές οικοδομές για ορισμένους σκοπούς.

β) Να απαγορεύεται, για λόγους γενικότερων κοινωνικών αναγκών, να χρησιμοποιούνται τα κτίρια που περιλαμβάνονται σε ορισμένα τμήματα των πόλεων και οικισμών και η περιοχή τους ή και ολόκληροι συνοικισμοί για ορισμένους σκοπούς (π.χ. νοσοκομεία και κλινικές μέσα σε κέντρα αναψυχής), μολονότι από τη χρησιμοποίηση αυτή δεν μπορεί να διατρέξει κανέναν κίνδυνο η δημόσια υγεία και ασφάλεια.

γ) Να επιβάλλονται στους ιδιοκτήτες οικοδομών υποχρεώσεις για την καλή συντήρηση των οικοδομών τους και των συναφών με αυτές εγκαταστάσεων κάθε φύσης και των γύρω από αυτές προκηπίων, αυλών, κήπων και περιτοιχισμάτων. Οι υποχρεώσεις αυτές επιβάλλονται για λόγους υγιεινής, ασφάλειας, ευπρόσωπης παράστασης και δυνατότητας χρησιμοποίησης των οικοδομών σύμφωνα με τον σκοπό για τον οποίο έχουν διατεθεί.

2. Είναι δυνατόν σε ορισμένα τμήματα εντός ή εκτός σχεδίου πόλης (βιομηχανικά τμήματα) να επιβάλλεται η ανέγερση των κτιρίων που είναι αναγκαία για τις βιομηχανικές εγκαταστάσεις και αποθήκες:

α) όταν οι εγκαταστάσεις αυτές δεν μπορούν να βρίσκονται μέσα ή κοντά σε κατοικημένες περιοχές σύμφωνα με τις σχετικές ειδικές για αυτές διατάξεις για την υγιεινή, την ασφάλεια κ.λπ. και

β) όταν η συγκέντρωση αυτών σε ορισμένες θέσεις θεωρείται αναγκαία εξαιτίας της διαρρύθμισης με το σχέδιο πόλης της οργανικής διάταξης της πόλης και του καθορισμού κάθε θέσης για ορισμένους κοινωνικούς σκοπούς.

Η αλλαγή της θέσης της εγκατάστασης σύμφωνα με την περ. α) δεν δημιουργεί υπέρ οποιουδήποτε κανένα δικαίωμα αποζημίωσης κατά του Δημοσίου ή του οικείου δήμου. Για την περ. β) μπορεί να ορισθεί η πληρωμή αποζημίωσης της οποίας το είδος, ο τρόπος υπολογισμού και οι υπόχρεοι καταβολής καθορίζονται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Άρθρο 64

Ζώνη γύρω από εγκεκριμένα σχέδια πόλεων

[Άρθρο 64:Παρ. 1:Παρ. 1 του άρθρου 14 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923 : Παρ. 2:Παρ. 2 του άρθρου 14 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.: :Παρ. 3:Παρ. 3 του άρθρου 14 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.: :Παρ. 4:Παρ. 4 του άρθρου 14 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923. :Παρ. 5:Παρ. 5 του άρθρου 14 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.: Άρθρο 181 ΚΒΠΝ]

1. Στα γήπεδα που περιλαμβάνονται μέσα σε ζώνη η οποία εκτείνεται γύρω από τα τελευταία όρια των σχεδίων που έχουν εγκριθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου, οι εργασίες δόμησης επιτρέπονται σύμφωνα με ορισμένους όρους και περιορισμούς όσον αφορά στο εμβαδόν και στις διαστάσεις των γηπέδων και τον όγκο των κτιρίων που ανεγείρονται σε αυτά. Στις εργασίες αυτές εφαρμόζεται αναλόγως το άρθρο 62. Οι πιο πάνω όροι και περιορισμοί ρυθμίζονται με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) για κάθε πόλη και μπορεί να μην είναι οι ίδιοι για όλα τα τμήματα της ζώνης της ίδιας πόλης.

2. Εφόσον στα γήπεδα της παρ. 1 ανεγείρονται κτίρια, οι ιδιοκτήτες τους είναι υποχρεωμένοι να δημιουργήσουν και να συντηρούν δενδροφυτείες στις θέσεις και με τον τρόπο που θα καθορίσει η αρμόδια τεχνική υπηρεσία.

3. Τα όρια της ζώνης της παρ. 1 ορίζονται σε κάθε περίπτωση με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ύστερα από γνώμη του οικείου δημοτικού συμβουλίου και του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.. Αν τα όρια δεν έχουν ορισθεί σύμφωνα με το πρώτο εδάφιο, θεωρείται ότι υφίσταται αυτοδικαίως ζώνη η οποία έχει πλάτος πεντακόσια (500) μέτρα. Αν το πλάτος της ζώνης έχει ορισθεί, το πλάτος μπορεί μόνο να αυξηθεί και όχι να μειωθεί. Στην περίπτωση που το σχέδιο επεκταθεί μέσα στη ζώνη, θεωρείται ότι επεκτείνεται και αυτή αυτοδίκαια σε κάθε θέση επέκτασης του σχεδίου και κατά πλάτος ίσο με την επέκταση αυτή.

4. Οι διατάξεις του παρόντος για τις ζώνες ισχύουν και για τις ζώνες πόλεων και οικισμών που έχουν καθοριστεί δυνάμει των διατάξεων που ίσχυαν μέχρι τις 27.5.1924, ημερομηνία δημοσίευσης της απόφασης 29014/24.5.1924 (Β' 48) και μπορούν να εφαρμόζονται αναλόγως, εν μέρει ή στο σύνολό τους και στις πόλεις και τους οικισμούς που δεν έχουν ακόμα εγκεκριμένο σχέδιο. Στην τελευταία αυτή περίπτωση ως όρια για τον καθορισμό της ζώνης λαμβάνονται οι οικοδομές που υπάρχουν στα άκρα της πόλης ή του οικισμού.

5. Για κάθε αμφιβολία ως προς τα όρια και τη θέση γενικά της ζώνης κατά την εφαρμογή του παρόντος Κεφαλαίου αποφαίνεται η αρμόδια για την εφαρμογή του παρόντος Κεφαλαίου υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Αν οι ενδιαφερόμενοι ασκήσουν ένσταση κατά των αποφάσεών της αποφασίζει ο Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας ύστερα από γνώμη του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α..

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΣΤΟ ΕΔΑΦΟΣ ΚΑΙ ΔΙΟΡΘΩΣΗ ΣΧΕΔΙΩΝ ΠΟΛΕΩΝ

Άρθρο 65

Εφαρμογή σχεδίου επί του εδάφους

[Άρθρο 65:Παρ. 1:Παρ. 1 του άρθρου 4του ν.δ. της 17.7/16.8.1923. :Παρ. 2:Παρ. 2 του άρθρου 4 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.: Παρ. 3:Παρ. 1 του άρθρου 5 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.: Παρ. 4:Παρ. 6 και 7 του άρθρου 18 του π.δ. της 3/22.4.1929.: Άρθρο 155 ΚΒΠΝ]

1. Αν στο εγκεκριμένο σχέδιο δεν προβλέπεται η υψομετρική θέση των οδών, πλατειών και λοιπών κοινόχρηστων χώρων, καθώς κα γενικά των επί της επιφάνειας του εδάφους βάσεων των οικοδομών, των περιτοιχισμένων ιδιωτικών πρασιών και κήπων, αι καθορίζεται με απόφαση του περιφερειάρχη που εκδίδεται μετά από σύμφωνη γνώμη του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτ και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.). Με τον ίδιο τρόπο τροποποιούνται τα παραπάνω υψομετρικά στοιχεία και μετά τον αρχικό καθορισμο τους.

2. Η εφαρμογή των εγκεκριμένων σχεδίων επιτρέπεται μόνο μετά τον υψομετρικό καθορισμό σύμφωνα με την παρ. 1.

3. Τα κατά τα παραπάνω σχέδια πόλεων μετά την έγκρισή τους εφαρμόζονται με βάση το τοπογραφικό διάγραμμα επί του οποίου συντάχθηκαν, σύμφωνα με την παρ. 4. Αν το εγκεκριμένο σχέδιο έχει συνταχθεί σε μικρή κλίμακα, μπορεί για την εφαρμογή να αποτυπωθεί σε μεγαλύτερη κλίμακα με ταυτόχρονο σαφέστερο καθορισμό στην αποτύπωση αυτή των λεπτομερειών σύμφωνα με το εγκεκριμένο σχέδιο. Αυτές οι αποτυπώσεις θεωρούνται ως ακριβή αντίγραφα του εγκεκριμένου σχεδίου και ισχύουν αφού κυρωθούν με απόφαση του περιφερειάρχη που εκδίδεται μετά από γνώμη του οικείου ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.. Σε περίπτωση διαφορών μεταξύ του αρχικώς εγκεκριμένου σχεδίου και των παραπάνω αντιγράφων που οφείλονται στη διαφορά της κλίμακας, επικρατέστερα είναι τα κυρωθέντα αντίγραφα, για τα οποία ισχύουν οι διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου.

4. Ο δήμος μετά την έγκριση του σχεδίου ρυμοτομίας ή της τροποποίησης αυτού προβαίνει στη μεταφορά του νέου ρυμοτομικού διαγράμματος στο έδαφος σημειώνοντας επί τόπου τις διασταυρώσεις ή τις αλλαγές της κατεύθυνσης των αξόνων των οδών με μόνιμη σήμανση και εξασφαλίζοντας ταυτόχρονα τη θέση των σημείων αυτών με σύντομη περιγραφή τους. Η τοποθέτηση των σημείων αυτών στη διασταύρωση των αξόνων πρέπει να γίνεται με επιμέλεια, με κατάλληλες μετρήσεις που λαμβάνονται από το διάγραμμα που εγκρίθηκε και μεταφέρονται κατάλληλα στο έδαφος, ώστε να τηρηθούν οι συγκεκριμένες συνθήκες με τις οποίες χαράχτηκε η ρυμοτομία. Στο τοπογραφικό διάγραμμα (πρωτότυπο και αντίγραφο σε κλίμακα 1:2.000 και 1:500) σημειώνεται έπειτα με ευκρίνεια η θέση των παραπάνω μόνιμων σημείων των αξόνων των οδών που εξασφαλίζονται με μετρήσεις προς τα γειτονικά σταθερά σημεία, εφόσον υπάρχουν, και ταυτόχρονα σημειώνονται και τα υψόμετρα των αξόνων των νέων οδών.

Επιπλέον, καθορίζονται με υπολογισμό και οι συντεταγμένες των τομών των αξόνων των νέων οδών που χαράχθηκαν, καθώς και των σημείων κατά τα οποία οι άξονες των οδών αλλάζουν κατεύθυνση. Αναγράφονται, επίσης, στο διάγραμμα και τα οριστικά πλέον μήκη των οικοδομικών τετραγώνων, καθώς και τα πλάτη των οδών, πλατειών κ.λπ. με αριθμούς. Το ρυμοτομικό διάγραμμα που συμπληρώνεται με τον τρόπο αυτό αποτελεί το τελικό διάγραμμα εφαρμογής. Τα στοιχεία των τεχνικών υπολογισμών, οι πρωτότυπες πινακίδες και γενικά όλα τα στοιχεία τοπογράφησης και χωροστάθμισης, με βάση τα οποία συντάχθηκε ο χάρτης για το σχέδιο, ταξινομούνται και φυλάσσονται από τον δήμο σε μέρος ασφαλές για την ενδεχόμενη περίπτωση ανασύνταξης από αυτά του παραπάνω χάρτη.

Άρθρο 66

Ασυμφωνία μεταξύ εγκεκριμένου σχεδίου και της εφαρμογής του στο έδαφος

[Άρθρο 66:Άρθρο 1 του π.δ. 18/27.10.1925 (Α' 322).:Άρθρο 156 ΚΒΠΝ]

1. Αν η αρμόδια υπηρεσία για την εφαρμογή του σχεδίου διαπιστώσει ότι υπάρχει ασυμφωνία μεταξύ του εγκεκριμένου σχεδίου και εκείνου το οποίο εφαρμόστηκε στο έδαφος ή γενικότερα, αμφιβολία ως προς οποιοδήποτε ζήτημα σχετικό με την εφαρμογή του σχεδίου, φροντίζει να καταρτισθεί πρόχειρο σκαρίφημα. Στο σκαρίφημα αυτό πρέπει να εμφανίζονται η υφιστάμενη ανωμαλία και ο τρόπος με τον οποίον είναι δυνατόν αυτή να αρθεί με την προσαρμογή του εγκεκριμένου σχεδίου προς την υφιστάμενη κατάσταση (διόρθωση του σχεδίου). Οι οικοδομές που έχουν ανεγερθεί με νόμιμη άδεια λαμβάνονται πάντως υπόψη και με τη διόρθωση παραμένουν άθικτες.

2. Η αρμόδια για την εφαρμογή του σχεδίου υπηρεσία διαβιβάζει το πιο πάνω σκαρίφημα στον οικείο δήμο που αμέσως συντάσσει τοπογραφικό χάρτη της περιοχής στην οποία κατά τις υποδείξεις της υπηρεσίας εμφανίστηκαν οι ανωμαλίες. Στον χάρτη αυτόν εμφανίζεται η υφιστάμενη πραγματική κατάσταση και οι διορθώσεις που πρέπει να γίνουν σύμφωνα με το σκαρίφημα. Ο δήμος διαβιβάζει στην αρμόδια υπηρεσία για την εφαρμογή του σχεδίου τον χάρτη με όλα τα σχετικά, μόλις συνταχθεί. Πριν από οποιαδήποτε άλλη ενέργεια, η υπηρεσία ελέγχει αν ο χάρτης είναι επαρκής και ακριβής. Αν χρειάζεται, υποδεικνύει τη συμπλήρωσή του.

3. Οι δήμοι που είναι πρωτεύουσες νομού είναι οπωσδήποτε υποχρεωμένοι να συντάσσουν τους αναφερόμενους στην παρ. 2 χάρτες για τις πόλεις και τους οικισμούς της περιφέρειάς τους και δεν εφαρμόζεται σε αυτούς το δεύτερο εδάφιο. Στους λοιπούς δήμους, εφόσον δεν έχουν καθόλου τεχνική υπηρεσία, τους χάρτες αυτούς συντάσσει η αρμόδια υπηρεσία για την εφαρμογή του σχεδίου. Για την εφαρμογή του παρόντος, ο δήμος που απασχολεί με οποιονδήποτε τρόπο έστω και έναν τεχνικό υπάλληλο θεωρείται ότι έχει τεχνική υπηρεσία.

Άρθρο 67

Διόρθωση του σχεδίου

[Άρθρο 67:Άρθρο 2 του π.δ. 18/27.10.1925.:Άρθρο 157 ΚΒΠΝ]

1. Η έκταση επί της οποίας υποδεικνύεται η διόρθωση του σχεδίου από την αρμόδια για την εφαρμογή υπηρεσία πρέπει να είναι όσο το δυνατόν πιο περιορισμένη. Η πρόταση της υπηρεσίας ως προς τη διόρθωση πρέπει να απορρέει από πραγματική δυσχέρεια ή αδυναμία να χορηγηθούν άδειες που έχουν ζητηθεί για την περιτοίχιση ή ανέγερση οικοδομών σε ορισμένη θέση.

2. Τα όρια της πιο πάνω έκτασης πρέπει να καθορίζονται ανάλογα με τη φύση και τον βαθμό της διόρθωσης έτσι ώστε να καθίσταται τεχνικά δυνατή η σύνδεση της διόρθωσης με τα τμήματα του σχεδίου που έχουν εφαρμοστεί σωστά.

3. Η διόρθωση δεν πρέπει να μεταβάλλει τη γενική διάταξη του εγκεκριμένου σχεδίου και να το τροποποιεί (π.χ. με την πλήρη μετατόπιση των οδών σε όλο το πλάτος τους, τη διάνοιξη νέων, τη ρυμοτόμηση κτιρίων που έχουν ανεγερθεί με νόμιμη άδεια, τη μεταβολή οικοπέδων που σύμφωνα με το σχέδιο είναι οικοδομήσιμα σε μη οικοδομήσιμα), αλλά να περιορίζεται σε απλή διευθέτηση των οικοδομικών γραμμών.

4. Αν η πραγματική κατάσταση είναι τέτοια ώστε για την εφαρμογή της παρ. 2 να απαιτείται να επεκταθεί η διόρθωση σε μεγάλη έκταση (όπως σε σύμπλεγμα πολλών οδών που διασταυρώνονται), παράλληλα δε προβλέπεται ότι για την κατάρτιση του σχετικού τοπογραφικού χάρτη απαιτείται για οποιονδήποτε λόγο πολύς χρόνος, τότε η διόρθωση εντοπίζεται προσωρινά στην οδό που βρίσκονται τα ακίνητα για την ανέγερση οικοδομών επί των οποίων έχει ζητηθεί άδεια. Στην περίπτωση αυτή καθορίζονται μόνο οι κατευθύνσεις των οικοδομικών γραμμών στην πιο πάνω οδό. Παράλληλα, συνεχίζεται η σύνταξη του τοπογραφικού χάρτη για να συμπληρωθεί η διόρθωση σύμφωνα με το πνεύμα της παρ. 2.

5. Αν για την προσαρμογή του σχεδίου στην πραγματική κατάσταση δεν αρκεί απλή διόρθωση αλλά απαιτείται τροποποίηση, αρμόδιος να επιληφθεί είναι ο οικείος δήμος. Για τον σκοπό αυτόν υποβάλλεται στην αρμόδια υπηρεσία σχετική πρόταση του οικείου δημοτικού συμβουλίου, προκειμένου αυτή να εγκριθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, αφού προηγουμένως γνωμοδοτήσει η αρμόδια για την εφαρμογή του σχεδίου υπηρεσία. Και στην περίπτωση, όμως, αυτή είναι δυνατό να εφαρμοστεί ανάλογα η παρ. 4, προκειμένου να μην παρεμποδίζεται η ανέγερση των οικοδομών μέχρις ότου τροποποιηθεί το σχέδιο, αν:

α) η μεταβολή που επέρχεται στο σχέδιο, μολονότι, συνολικά θεωρούμενη, αποτελεί τροποποίησή του, δεν απομακρύνεται από η έννοια της πραγματικής διόρθωσης της παρ. 3 ως προς τις θέσεις όπου βρίσκονται τα ακίνητα επί των οποίων έχει ζητηθεί άδεια για την ανέγερση οικοδομών και

β) ο περιφερειάρχης διαπιστώσει, μετά από σχετική βεβαίωση του οικείου δήμου, ότι κανένας από τους ενδιαφερόμενους γείτονες δεν αντιτάσσεται στη διόρθωση του σχεδίου.

Άρθρο 68

Διαδικασία διόρθωσης

[Άρθρο 68:Παρ. 1:Παρ. 1 του άρθρου 4του π.δ. 18/27.10.1925. :Παρ. 2:Παρ. 2 και 3 του άρθρου 4 του π.δ. 18/27.10.1925.: Παρ. 3:Παρ. 1 του άρθρου 5 του π.δ. 18/27.10.1925.: Παρ. 4:Παρ. 2 του άρθρου 5 του π.δ. 18/27.10.1925.: Παρ. 5:Παρ. 3 του άρθρου 5 του π.δ. 18/27.10.1925.: Παρ. 6:Άρθρο 6 του π.δ. 18/27.10.1925.: Παρ. 7:Παρ. 2 του άρθρου 7 του π.δ. 18/27.10.1925.: Άρθρο 158 ΚΒΠΝ]

1. Η εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας για την εφαρμογή του σχεδίου και η σχετική γνώμη του οικείου δήμου υποβάλλονται στον περιφερειάρχη, ο οποίος, αφού τις λάβει υπόψη, αποφασίζει για τη διόρθωση που πρέπει να γίνει.

2. Η απόφαση του περιφερειάρχη, με την οποία εγκρίνεται η απαιτούμενη διόρθωση, συνοδεύεται πάντοτε από σχετικό διάγραμμα το οποίο θεωρείται ότι είναι παράρτημά της και κοινοποιείται μαζί με αντίγραφό του στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία. Η υπηρεσία είναι υποχρεωμένη εντός δέκα (10) ημερών από την κοινοποίηση να διαβιβάσει αντίγραφο της απόφασης αυτής στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας και στον οικείο δήμο. Η υπηρεσία έχει την επιμέλεια για τη σύνταξη των διαγραμμάτων που αναφέρονται στην παρούσα και την τήρηση σχετικού αρχείου.

3. Η αρμόδια για την εφαρμογή του σχεδίου υπηρεσία παραπέμπει σύμφωνα με το άρθρο 66 το σκαρίφημα με τις αναγκαίες οδηγίες απευθείας η ίδια στον οικείο δήμο. Για να συντομευθεί ο χρόνος, η ίδια διεξάγει επίσης απευθείας με τον δήμο όλη τη σχετική αλληλογραφία για την εφαρμογή των άρθρων 66 και 67. Εφόσον παραστεί ανάγκη να διορθωθεί το σχέδιο, ο προϊστάμενος της πιο πάνω υπηρεσίας οφείλει πάντοτε να αναφέρει το γεγονός αυτό στον περιφερειάρχη και να κοινοποιεί στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας αντίγραφο της σχετικής αναφοράς του. Η υποχρέωση αυτή επιβάλλεται και όταν η υπηρεσία πρόκειται να συντάξει η ίδια τον τοπογραφικό χάρτη και όταν πρόκειται να παραπέμψει προς τούτο στον οικείο δήμο.

4. Όταν είναι αδύνατο να χορηγηθεί άδεια οικοδομής χωρίς να διορθωθεί προηγουμένως το σχέδιο, η αρμόδια για την εφαρμογή του σχεδίου υπηρεσία οφείλει να εξηγήσει με λεπτομέρειες στον ενδιαφερόμενο τους λόγους που εμποδίζουν τη χορήγηση της άδειας, τις ενέργειες που θα επακολουθήσουν για τη διόρθωση και το χρονικό διάστημα το οποίο θα απαιτηθεί για τον σκοπό αυτόν. Πληροφορεί επίσης τους ενδιαφερομένους ότι δικαιούνται να υποβάλλουν τις σχετικές αντιρρήσεις τους στον περιφερειάρχη, ο οποίος τις εξετάζει προκειμένου να εκδώσει την απόφασή του σύμφωνα με το άρθρο 67.

5. Όταν ο ενδιαφερόμενος δεν αποδέχεται να αναμείνει τη διόρθωση του σχεδίου σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις, η αρμόδια για την εφαρμογή του σχεδίου υπηρεσία προτείνει στον περιφερειάρχη να εκδώσει την προβλεπόμενη από το άρθρο 61 απόφαση για την αναστολή εφαρμογής του σχεδίου.

6. Η αρμόδια υπηρεσία για την εφαρμογή του σχεδίου κρίνει αν για την προσαρμογή του σχεδίου στην πραγματική κατάσταση απαιτείται απλή διόρθωση ή τροποποίηση του σχεδίου και, γενικότερα, όσον αφορά στην εφαρμογή του άρθρου 67. Η υπηρεσία οφείλει να εξετάζει τα ζητήματα που ανακύπτουν σε κάθε περίπτωση και να μην προβαίνει στην τροποποίηση του σχεδίου αν αρκεί απλή διόρθωσή του. Σε περίπτωση αμφιβολιών, αποφαίνεται ο περιφερειάρχης. Εφόσον κριθεί ότι απαιτείται τροποποίηση του σχεδίου, ακολουθείται η διαδικασία του άρθρου 60.

7. Με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ρυθμίζονται οι λεπτομέρειες εφαρμογής των άρθρων 66, 67 και του παρόντος με σκοπό την απλοποίηση της αλληλογραφίας και την εξοικονόμηση χρόνου. Με τις αποφάσεις αυτές οπωσδήποτε επιβάλλεται στους δήμους και ιδιαίτερα σε όσους είναι πρωτεύουσες περιφερειακής ενότητας, η ταχύτατη άσκηση των αρμοδιοτήτων που τους ανατίθενται με τα άρθρα αυτά.

ΤΜΗΜΑ VII

ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΔΗΜΙΟΥΡΓΗΘΕΙ ΜΕΧΡΙ ΤΙΣ 14.3.1983

Άρθρο 69

Πολεοδόμηση οικισμών που έχουν δημιουργηθεί μέχρι τις 14.3.1983

[Άρθρο 69:Παρ. 1:Παρ. 6 του άρθρου 12 του ν. 4759/2020 :Παρ. 2:Πρώτο, δεύτερο, τρίτο και πέμπτο εδάφιο της παρ. 7 του άρθρου 12 του ν. 4759/2020 :Παρ. 3:Τέταρτο εδάφιο της παρ. 7 του άρθρου 12 του ν. 4759/2020 :Παρ. 4:Παρ. 8 του άρθρου 12 του ν. 4759/2020 :Παρ. 5:Παρ. 9 του άρθρου 12 του ν. 4759/2020]

1. Για την πολεοδόμηση και την επέκταση των οικισμών που έχουν δημιουργηθεί μέχρι τις 14.3.1983, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 1337/1983 (Α' 33), περιλαμβανομένων και των οικισμών που προϋφίστανται του έτους 1923 και οριοθετούνται σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 235, απαιτείται η ύπαρξη εγκεκριμένου Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Τ.Π.Σ.) ή Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.), σύμφωνα με τα άρθρα 21 και 22. Μέχρι την έγκριση των σχεδίων αυτών για την πολεοδόμηση και επέκταση οικισμού της παρ. 1 του άρθρου 235, που οριοθετείται με την παρ. 2 του άρθρου 235, απαιτείται η ύπαρξη εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) ή Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) του ν. 2508/1997 (Α' 124), με το οποίο προβλέπεται η πολεοδόμηση και επέκταση του συγκεκριμένου οικισμού.

Σε περίπτωση που για το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. δεν έχει τηρηθεί η διαδικασία της Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης και δεν έχει εκπονηθεί Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) σύμφωνα με την υπό στοιχεία ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/28.8.2006 κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, Οικονομίας και Οικονομικών, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ «σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων» του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001» (Β' 1225), είναι δυνατό να εκπονείται και να εγκρίνεται Σ.Μ.Π.Ε. για τον εκάστοτε οικισμό, για τον οποίο απαιτείται, επίσης, η εκπόνηση και έγκρ πολεοδομικής μελέτης σύμφωνα με τα άρθρα 70 και 71.

2. Στην περιοχή εντός των ορίων των οικισμών, δύναται και πριν από την έγκριση των γενικών σχεδίων της παρ. 1, να εγκρίνεται πολεοδομική μελέτη κατά τα άρθρα 70 και 71, η οποία συνοδεύεται από Σ.Μ.Π.Ε. που εγκρίνεται κατά τις κείμενες διατάξεις. Στην πιο πάνω περιοχή μπορεί επίσης να εγκρίνεται τμηματική πολεοδομική ρύθμιση κατά μήκος των κυρίων οδικών αξόνων ή σε άλλα πολεοδομικώς ενδιαφέροντα σημεία. Με τη ρύθμιση αυτή, για την οποία εκπονείται και εγκρίνεται ρυμοτομικό σχέδιο κατά το Τμήμα VI του παρόντος Μέρους, καθορίζονται κοινόχρηστοι, κοινωφελείς και οικοδομήσιμοι χώροι, χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης.

3. Με απόφαση του αρμοδίου οργάνου για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης ή του ρυμοτομικού σχεδίου της παρ. 2, που εκδίδεται μετά από πρόταση του οικείου δημοτικού συμβουλίου, μπορεί να επιβληθεί στις ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται στην περιοχή εντός των ορίων του οικισμού ή σε τμήμα αυτής, η υποχρέωση συμμετοχής είτε μόνο εισφοράς σε γη είτε μόνο εισφοράς σε χρήμα είτε εισφοράς σε γη και σε χρήμα, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 72 και την παρ. 1 του άρθρου 73.

4. Για την εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης επέκτασης των οικισμών της χώρας με πληθυσμό μέχρι και δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους που φέρονται απογεγραμμένοι ως αυτοτελείς σε απογραφή πριν από το έτος 1983, περιλαμβανομένων και των προϋφισταμένων του έτους 1923 οικισμών, εφαρμόζεται ανάλογα το άρθρο 144. Στις περιπτώσεις που η επέκταση συγκεκριμένου οικισμού προβλέπεται από εγκεκριμένο Τ.Π.Σ. ή Ε.Π.Σ. εγκρίνεται Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής.

5. Οι παρ. 1, 2, 3 και 4 δύναται να εφαρμόζονται και στους οικισμούς που έχουν χαρακτηρισθεί ως αξιόλογοι, παραδοσιακοί, καθώς και σε παραλιακούς οικισμούς ή σε οικισμούς ευρισκόμενους σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές, ιστορικούς τόπους ή σε άλλο καθεστώς προστασίας.

Άρθρο 70

Πεδίο εφαρμογής, περιεχόμενο και διαδικασία εκπόνησης πολεοδομικής μελέτης

[Άρθρο 70:Παρ. 1:Πρώτο εδάφιο:Παρ. 1 του άρθρου 2 του π.δ. 20/30.8.1985 (Δ' 414). : Πρώτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 3 του π.δ. 20/30.8.1985. :Δεύτερο εδάφιο:Δεύτερο εδάφιο της παρ. 5 του άρθρου 12 του ν. 4759/2020 :Παρ. 2:Παρ. 2 του άρθρου 2 του π.δ. 20/30.8.1985.: Παρ. 3:Παρ. 3 του άρθρου 2 του π.δ. 20/30.8.1985. :Παρ. 4:Παρ. 4 του άρθρου 2 του π.δ. 20/30.8.1985. :Παρ. 5:Παρ. 1 του άρθρου 3 του π.δ. 20/30.8.1985, πλην του πρώτου εδαφίου αυτής.: Παρ. 6:Παρ. 2 του άρθρου 3 του π.δ. 20/30.8.1985.: Παρ. 7:Παρ. 3 του άρθρου 3 του π.δ. 20/30.8.1985.: Παρ. 8:Παρ. 4 του άρθρου 3 του π.δ. 20/30.8.1985.: Παρ. 9:Παρ. 5 του άρθρου 3 του π.δ. 20/30.8.1985.: Παρ. 10:Παρ. 6 του άρθρου 3 του π.δ. 20/30.8.1985.: Παρ. 11:Παρ. 7 του άρθρου 3 του π.δ. 20/30.8.1985.: Άρθρα 89 και 90 ΚΒΠΝ]

1. Για την πολεοδόμηση ή επέκταση οικισμού συντάσσεται πολεοδομική μελέτη. Με την πολεοδομική μελέτη μπορούν να πολεοδομούνται όλες οι περιοχές που βρίσκονται μέσα στα όρια των οικισμών. Ειδικώς ως προς τους οικισμούς που προϋφίστανται του έτους 1923, ως περιοχή εντός ορίων οικισμού λαμβάνεται το όριο της περιοχής που έχει απεικονιστεί στο εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) ως οικισμός προϋφιστάμενος του 1923 ή ως πυκνοδομημένο τμήμα αυτού ή, ελλείψει τέτοιας ένδειξης, ως το πυκνοδομημένο τμήμα του οικισμού.

2. Με την ίδια μελέτη μπορεί να πολεοδομούνται και οι ακόλουθες περιοχές που βρίσκονται εκτός των ορίων των ανωτέρω οικισμών:

α) για τις κατηγορίες οικισμών περιαστικών, παραλιακών, τουριστικών, δυναμικών, όπως αυτές καθορίζονται στο άρθρο 228:

αα) διάσπαρτα δομημένες περιοχές συνεχόμενες ή μη με τα όρια του οικισμού με απόσταση κτισμάτων μεταξύ τους, ίση ή μικρότερη των ογδόντα (80) μ. και σύνολο τουλάχιστον δέκα (10) οικοδομών. Ως οικοδομή νοείται κάθε κτίσμα το οποίο, ανεξάρτητα από τη χρήση του, έχει εμβαδόν τουλάχιστον δέκα (10) τ.μ. Οι περιοχές αυτές πολεοδομούνται κατά προτεραιότητα,

αβ) αδόμητες περιοχές συνεχόμενες ή μη με τα όρια του οικισμού για την κάλυψη αναγκών κατοικίας και αναγκών σε κοινόχρηστους, και κοινωφελείς χώρους,

β) για τις λοιπές κατηγορίες οικισμών, όπως καθορίζονται στο άρθρο 228, επιτρέπεται η πολεοδόμηση περιοχών που μπορεί να είναι και μη συνεχόμενες εκτάσεις του υπάρχοντος οικισμού, κατά προτίμηση εντός των ορίων του δήμου, εφόσον η εντός του ορίου του οικισμού περιοχή δεν επαρκεί για την κάλυψη αναγκών κατοικίας ή αναγκών σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους.

3. Κατ' εξαίρεση, ο καθορισμός κοινωφελών και κοινόχρηστων χώρων εντός των ορίων των οικισμών μπορεί να γίνει με έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου σύμφωνα με τη διαδικασία και τις διατάξεις του Τμήματος VI.

4. Δεν επιτρέπεται η πολεοδόμηση περιοχών σύμφωνα με το παρόν Κεφάλαιο εφόσον αυτή είναι αντίθετη με τους όρους προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και με τους γενικότερους αναπτυξιακούς στόχους μέσα στους οποίους περιλαμβάνεται και η διαφύλαξη της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας.

5. Η κίνηση της διαδικασίας σύνταξης της μελέτης της παρ. 1 γίνεται από τον οικείο δήμο. Η διαδικασία μπορεί, επίσης, να κινηθεί από την οικεία περιφέρεια μετά από γνωμοδότηση του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) ή από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

6. Η πολεοδομική μελέτη εναρμονίζεται με τις αρχές, τους στόχους και τις κατευθύνσεις των χωροταξικών πλαισίων, των εγκεκριμένων Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.), Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) ή Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.), αν υπάρχουν, όπως και με τις μελέτες της οριοθέτησης των οικισμών και των ζωνών οικιστικής καταλληλότητάς τους, εφόσον αυτές υπάρχουν για την ευρύτερη περιοχή τους, εγκεκριμένες ή μη.

Ως ευρύτερη περιοχή νοείται ολόκληρη η περιοχή του δήμου στον οποίο υπάγεται ο οικισμός ή η ομάδα δήμων βρίσκονται σε λειτουργική εξάρτηση από τον οικισμό.

7. Η πολεοδομική μελέτη της περ. α) της παρ. 8 εκπονείται σε απλά οριζοντιογραφικά και υψομετρικά τοπογραφικά διαγράμματα και των περ. β) έως ζ) της παρ. 8 σε οριζοντιογραφικά και υψομετρικά και κτηματογραφικά διαγράμματα, ή αν δεν υπάρχει κτηματογραφικό διάγραμμα, σε απλά τοπογραφικά διαγράμματα. Περιλαμβάνει, επίσης, τους απαραίτητους χάρτες, διαγράμματα και κείμενα ώστε να περιέχει τα στοιχεία που απαιτούνται από το παρόν άρθρο.

8. Η πολεοδομική μελέτη περιέχει:

α) εκτίμηση των πληθυσμιακών μεγεθών και των περιβαλλοντικών δυνατοτήτων με βάση τις χρήσεις γης και το ισχύον θεσμικό πλαίσιο, κατ' αρχήν οριοθέτηση των προς πολεοδόμηση περιοχών του δήμου, καθώς και εκτίμηση των επιπτώσεων που θα έχει η ανάπτυξη στην ευρύτερη περιοχή, στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον,

β) την οριστικοποίηση των ορίων των προς πολεοδόμηση περιοχών σε συνδυασμό με το όριο του οικισμού που καθορίζεται με το οικείο διάταγμα,

γ) την οριοθέτηση των συνεκτικών τμημάτων των οικισμών του άρθρου 227,

δ) τη γενική πρόταση οργάνωσης σε γειτονιές, την εκτίμηση αναγκών σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, τον τρόπο ανάπτυ
ή αναμόρφωσης του οικισμού και την κατά προσέγγιση έκταση γης που προκύπτει από τις εισφορές σε γη,

ε) τις ζώνες χρήσεων γης του οικισμού και τους σχετικούς περιορισμούς, απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις,

στ) τα διαγράμματα βασικών δικτύων υποδομής,

ζ) τους όρους δόμησης.

9. Η πολεοδομική μελέτη αποτελείται από:

α) Το πολεοδομικό σχέδιο των προς πολεοδόμηση περιοχών του οικισμού που συντάσσεται σύμφωνα με τις παρ. 7 και 8,

β) τον πολεοδομικό κανονισμό και

γ) έκθεση που να περιγράφει και να αιτιολογεί τις προτεινόμενες από τη μελέτη ρυθμίσεις.

10. Ο συντελεστής δόμησης που ορίζεται για τις περιοχές επεκτάσεως δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του μηδέν κόμμα οκτώ (0,8) και ο αριθμός των ορόφων των κτιρίων δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος των δύο (2).

Οι λοιποί όροι δόμησης εναρμονίζονται με τους ειδικούς όρους δόμησης κάθε περιοχής, όπως ορίζονται κατά τη διαδικασία της παρ. 2 του άρθρου 235.

11. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται οι ειδικές προδιαγραφές σύμφωνα με τις οποίες εκπονούνται οι ανωτέρω πολεοδομικές μελέτες και συντάσσονται τα σχετικά τοπογραφικά και κτηματογραφικά διαγράμματα.

Άρθρο 71

Έγκριση πολεοδομικής μελέτης

[Άρθρο 71:Άρθρο 4 του π.δ. 20/30.8.1985.:Άρθρο 91 ΚΒΠΝ]

1. Η πολεοδομική μελέτη του άρθρου 70 εγκρίνεται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από γνωμοδότηση του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων και του οικείου δημοτικού συμβουλίου. Ο Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να ζητήσει και τη γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης περιλαμβάνει τα στοιχεία των περ. α) και β) της παρ. 9 του άρθρου 70.

2. Η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλης κατά τις διατάξεις του Τμήματος VI του παρόντος Μέρους.

Άρθρο 72

Εισφορά σε γη

[Άρθρο 72:Άρθρο 5 του π.δ. 20/30.8.1985, πλην του τρίτου εδαφίου της παρ. 6.:Άρθρο 92 ΚΒΠΝ]

1. Ιδιοκτησίες που εντάσσονται στην πολεοδομική μελέτη και βρίσκονται εκτός των ορίων των οικισμών συμμετέχουν με εισφορά σε γη στη δημιουργία των απαραίτητων κοινοχρήστων χώρων και γενικά στην ικανοποίηση κοινωφελών χρήσεων και σκοπών.

2. Η εισφορά σε γη κατά την παρ. 1 αποτελείται από ποσοστό επιφάνειας κάθε ιδιοκτησίας πριν από την πολεοδόμησή της, η οποία υπολογίζεται κατά τις παρ. 4 και 5 του άρθρου 139.

3. Σε περίπτωση που η συμμετοχή σε γη πρέπει να ληφθεί από μη ρυμοτομούμενο τμήμα ιδιοκτησίας πλην όμως, κατά την κρίση της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής, το τμήμα γης που πρόκειται να αποτελέσει αντικείμενο εισφοράς δεν είναι αξιοποιήσιμο πολεοδομικά ή η αφαίρεσή του είναι φανερά επιζήμια για την ιδιοκτησία μπορεί να μετατρέπεται σε ισάξια χρηματική συμμετοχή που διατίθεται αποκλειστικά για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων και χώρων κοινωφελών χρήσεων και σκοπών. Για την πραγματοποίηση της μετατροπής εφαρμόζεται ανάλογα το άρθρο 73. Τα εδαφικά τμήματα που προέρχονται από εισφορά σε γη διατίθενται κατά σειρά προτεραιότητας:

α) Για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων μέσα στην ίδια πολεοδομική ενότητα.

β) Για την παραχώρηση οικοπέδων σε ιδιοκτήτες της ίδιας πολεοδομικής ενότητας των οποίων τα οικόπεδα ρυμοτομούνται εξ ολοκλήρου ή κατά ποσοστό μεγαλύτερο από το καθοριζόμενο στην παρ. 2 και εφόσον δεν είναι δυνατή η τακτοποίησή τους σύμφωνα με το άρθρο 144.

γ) Για κοινωφελείς χώρους και σκοπούς μέσα στην ίδια πολεοδομική ενότητα.

δ) Για τη δημιουργία χώρων κοινοχρήστων και χώρων κοινωφελών χρήσεων και σκοπών για τις γενικότερες ανάγκες της περιοχής.

4. Οι ιδιοκτησίες που ανήκουν στο Δημόσιο, σε Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή σε κρατικά νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου κατά το μέρος που από την πολεοδομική μελέτη προορίζονται για τη δημιουργία κοινωφελών χώρων της αρμοδιότητας του δημοσίου φορέα στον οποίο ανήκουν ή διατίθενται για τους ίδιους σκοπούς με ανταλλαγή, παραχώρηση ή άλλο τρόπο μεταξύ των αντιστοίχων φορέων, θεωρούνται αυτοδίκαια εισφερόμενες για τον σκοπό για τον οποίο προορίζονται και δεν υπόκεινται κατά το μέρος αυτό σε άλλη εισφορά γης.

5. Οι οπωσδήποτε σχηματισμένοι μέσα στην πολεοδομούμενη εκτός των ορίων του οικισμού περιοχή κοινόχρηστοι χώροι θεωρούνται ως νόμιμα υπάρχοντες και δεν λαμβάνονται υπόψη υπέρ των ιδιοκτητών για τον υπολογισμό της εισφοράς σε γη.

6. Οι ιδιοκτησίες εντός οικισμών που έχουν οριοθετηθεί σύμφωνα με τα άρθρα 226 έως 236 και πολεοδομούνται, υποχρεούνται να συμμετάσχουν στη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων που προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη. Με την επιφύλαξη της παρ. 3 του άρθρου 69, για το ποσοστό της συμμετοχής, τη διαδικασία προσδιορισμού και τον τρόπο βεβαίωσης, εφαρμόζονται τα άρθρα 157 έως 165 και τα εκτελεστικά τους διατάγματα.

Άρθρο 73

Εισφορά σε χρήμα

[Άρθρο 73:Παρ. 1:Παρ. 2 του άρθρου 21 του ν. 2508/1997. :Παρ. 2:Παρ. 2 του άρθρου 6 του π.δ. 20/30.8.1985.: :Άρθρο 93 ΚΒΠΝ

1. Για τους ιδιοκτήτες των ακινήτων τα οποία περιλαμβάνονται σε περιοχές επέκτασης οικισμών με πληθυσμό μέχρι και δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους, η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται κατά τον ακόλουθο τρόπο:

α) Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού μέχρι πεντακόσια (500) τ.μ., ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%) της αξίας των ακινήτων.

β) Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού πάνω από πεντακόσια (500) τ.μ. μέχρι χίλια (1.000) τ.μ., ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) της αξίας των ακινήτων.

γ) Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού από χίλια (1.000) τ.μ. μέχρι δέκα χιλιάδες (10.000) τ.μ., ποσοστό δώδεκα τοις εκατό (12%) της αξίας των ακινήτων.

δ) Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού πάνω από δέκα χιλιάδες (10.000) τ.μ., ποσοστό δεκαπέντε τοις εκατό (15%) της αξίας των ακινήτων.

2. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι παρ. 4, 5 και 6 του άρθρου 141.

Άρθρο 74

Εφαρμογή πολεοδομικής μελέτης

[Άρθρο 74:Άρθρο 8 του π.δ. 20/30.8.1985.:Άρθρο 95 ΚΒΠΝ]

1. Για την εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης του άρθρου 70 εφαρμόζεται ανάλογα το άρθρο 144, με την επιφύλαξη της παρ. 6 του άρθρου 72.

2. Στις περιοχές των παρ. 1 και 2 του άρθρου 70, εφόσον με την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης η ρυμοτομική γραμμή συμπίπτει με το όριο των διαμορφωμένων κοινοχρήστων χώρων, μπορεί στις ιδιοκτησίες που έχουν πρόσωπο στους χώρους αυτούς η οικοδομική άδεια να χορηγείται πριν κυρωθεί η πράξη εφαρμογής. Επίσης, άδεια μπορεί να χορηγείται πριν κυρωθεί η πράξη εφαρμογής σε περιπτώσεις διαπλάτυνσης υφιστάμενων δρόμων και σε οποιαδήποτε περίπτωση που κατά την κρίση της αρμόδιας υπηρεσίας μπορεί να καθοριστεί η ρυμοτομική γραμμή και εφόσον η πολεοδομική μελέτη προβλέπει στη θέση αυτή προκήπιο.

3. Όταν κατά την κρίση της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής η εισφορά της ιδιοκτησίας σε γη δεν είναι αξιοποιήσιμη ή η αφαίρεσή της είναι φανερά επιζήμια για την ιδιοκτησία και μετατρέπεται εξ ολοκλήρου σε χρήμα, τότε προϋπόθεση για την έκδοση της άδειας πριν από την κύρωση της πράξης εφαρμογής είναι η προκαταβολή από τον ιδιοκτήτη για υποχρεώσεις του σε γη και χρήμα σύμφωνα με τα άρθρα 72 και 73, ποσού ίσου προς το δέκα τοις εκατό (10%) των υποχρεώσεών του, όπως υπολογίζονται βάσει υπεύθυνης δήλωσης του ίδιου για το εμβαδόν και την αξία του ακινήτου του. Όταν τμήμα της ιδιοκτησίας διατίθεται για οποιονδήποτε από τους σκοπούς της παρ. 3 του άρθρου 72, τότε για την έκδοση της οικοδομικής άδειας ο ιδιοκτήτης προκαταβάλλει με βάση την υπεύθυνη δήλωση του πρώτου εδαφίου το είκοσι τοις εκατό (20%) των υποχρεώσεών του για την εισφορά σε χρήμα. Η προϋπόθεση αυτή δεν ισχύει αν το ρυμοτομούμενο ή οπωσδήποτε παραχωρούμενο τμήμα είναι μεγαλύτερο της εισφοράς σε γη που αναλογεί στην ιδιοκτησία.

4. Η έκδοση της οικοδομικής άδειας πριν από την πράξη εφαρμογής γίνεται με βάση το σχήμα και το εμβαδόν του οικοπέδου που κατά τον υπολογισμό της πολεοδομικής υπηρεσίας θα προκύψουν από την εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης και την απόδοση της εισφοράς της ιδιοκτησίας σε γη.

5. Οι ακριβείς υποχρεώσεις του ιδιοκτήτη, σύμφωνα με τα άρθρα 72 και 73, προσδιορίζονται με την κύρωση της πράξης εφαρμογής και από το ποσό που αναλογίζεται έναντι των εισφορών αφαιρείται το ποσό που τυχόν κατέβαλε για την έκδοση της άδειας, το δε υπόλοιπο καταβάλλεται σύμφωνα με τα άρθρα 72 και 73. Διαφορά του τελικού εμβαδού του οικοπέδου με αυτό που υπολογίστηκε από την πολεοδομική υπηρεσία για την έκδοση οικοδομικής άδειας πριν από την πράξη εφαρμογής τακτοποιείται με την καταβολή από τον ιδιοκτήτη στο Δημόσιο ή αντίστροφα της αντίστοιχης αξίας σε χρήμα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΔΕΥΤΕΡΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Άρθρο 75

Πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας

[Άρθρο 75:Παρ. 1:Παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 2242/1994 (Α' 162). :Παρ. 2:Παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 2242/1994.: :Παρ. 3:Παρ. 3 του άρθρου 1 του ν. 2242/1994.: :Παρ. 4:Παρ. 4 του άρθρου 1 του ν. 2242/1994.: :Παρ. 5:Παρ. 5 του άρθρου 1 του ν. 2242/1994.: :Παρ. 6:Παρ. 6 του άρθρου 1 του ν. 2242/1994.: :Παρ. 7:Παρ. 7 του άρθρου 1 του ν. 2242/1994.: :Παρ. 8:Παρ. 8 του άρθρου 1 του ν. 2242/1994.: Άρθρο 116 ΚΒΠΝ]

1. Για την εφαρμογή του παρόντος Κεφαλαίου, ως περιοχή δεύτερης κατοικίας χαρακτηρίζεται περιοχή που βρίσκεται μέσα σε Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) και χρησιμοποιείται για την παραμονή ατόμων πλέον του εικοσιτετραώρου για διακοπές ή αναψυχή.

2. Η πολεοδόμηση των περιοχών δεύτερης κατοικίας πραγματοποιείται υπό τις εξής προϋποθέσεις:

α) Να μην αντίκειται στους όρους προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, στους όρους προστασίας των αρχαιοτήτων και μνημείων, αρχαιολογικών χώρων ή ιστορικών τόπων, παραδοσιακών οικισμών και στοιχείων, στους όρους προστασίας των δασών και των δασικών εκτάσεων και στους όρους προστασίας των ευαίσθητων και προστατευόμενων περιοχών.

β) Να υφίστανται κατευθύνσεις χωροταξικής οργάνωσης τουλάχιστον σε επίπεδο νομού και η πολεοδόμηση να είναι εναρμονισμένη με αυτές σε ό,τι αφορά τα συστήματα επικοινωνίας και ενέργειας, τις χρήσεις γης και τους αναπτυξιακούς στόχους, ιδίως δε με την ανάγκη διαφύλαξης της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας και της ισορροπίας των χρήσεων των ακτών, καθώς επίσης και της μορφολογίας και της αισθητικής τους.

γ) Να μην υπερβαίνει τα ανώτατα όρια ανάπτυξης (όρια κορεσμού) των περιοχών, να μην αλλοιώνει τη φυσιογνωμία τους ούτε να υποβαθμίζει την ποιότητα ζωής. Προκειμένου για παραλιακούς οικισμούς, ενδείκνυται η ανάπτυξή τους κατά κόμβους.

3. Για την πολεοδόμηση των περιοχών δεύτερης κατοικίας απαιτούνται:

α) Η εκπόνηση και έγκριση Σχεδίου Ανάπτυξης Περιοχών (ΣΧ.Α.Π.) δεύτερης κατοικίας για τον καθορισμό των επιθυμητών προγραμματικών μεγεθών ανάπτυξης της κάθε περιοχής, μέσα στο πλαίσιο των κατευθύνσεων χωροταξικής οργάνωσης σύμφωνα με την παρ. 2.

β) Η εκπόνηση και έγκριση της οικείας πολεοδομικής μελέτης για την εξειδίκευση των γενικών αρχών και ρυθμίσεων του ΣΧ.Α.Π. κυ. για τον καθορισμό των κοινόχρηστων, κοινωφελών και δομήσιμων χώρων, καθώς και των κατάλληλων για τον προορισμό του οικισμού όρων και περιορισμών δόμησης.

4. Το ΣΧ.Α.Π., ιδίως, ορίζει το επιθυμητό μέγεθος των προς πολεοδόμηση περιοχών, την οριοθέτηση των περιοχών αυτών και τον τρόπο ανάπτυξής τους με κανονιστικούς όρους, ζώνες ενεργού πολεοδομίας, ζώνες αστικού αναδασμού, συνεταιριστική δόμηση, κ.λπ. Ο προσδιορισμός των ανωτέρω γίνεται ύστερα από ειδική και τεκμηριωμένη μελέτη, υπό τους όρους του άρθρου αυτού και με βάση τον

οικιστικό ιστό της περιφερειακής ενότητας, την προοπτική της δημογραφικής εξέλιξης και τη γενικότερη ανάπτυξή της, τη διάταξη των λοιπών, παραγωγικών και μη, δραστηριοτήτων, στον ευρύτερο χώρο, τις περιβαλλοντικές και ενδομορφολογικές συνθήκες της, τα συστήματα επικοινωνίας, την ισορροπία των χρήσεων γης και ιδίως τα ανώτατα όρια ανάπτυξης (όρια κορεσμού) των περιοχών, χωρίς αλλοίωση της φυσιογνωμίας ή υποβάθμιση της ποιότητας ζωής. Το ΣΧ.Α.Π. καλύπτει τουλάχιστον την περιφέρεια του δήμου στον οποίο βρίσκεται η περιοχή δεύτερης κατοικίας και των δήμων που βρίσκονται σε λειτουργική εξάρτηση με αυτόν.

5. Η προϋπαρξη οικοδομών στην υπό πολεοδόμηση περιοχή δεύτερης κατοικίας δεν αποτελεί λόγο απόκλισης από την ορθή αναλογία οικοδομημένων, ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων ή από τους προσήκοντες στον προορισμό του οικισμού όρους και περιορισμούς δόμησης.

6. Στην περίπτωση που μέσα στη Ζ.Ο.Ε. καθορίζονται περιοχές δεύτερης κατοικίας, στη σχετική μελέτη περιλαμβάνεται και η ειδική μελέτη του δεύτερου εδαφίου της παρ. 4. Το ΣΧ.Α.Π. εγκρίνεται ταυτόχρονα και με τη διαδικασία έγκρισης της Ζ.Ο.Ε. Για περιοχές δεύτερης κατοικίας μέσα σε εγκεκριμένες Ζ.Ο.Ε., κατά τις 3.10.1994, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 2242/1994 (Α' 162), το ΣΧ.Α.Π. εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κατόπιν γνώμης του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Στην περίπτωση αυτή, η σύνταξη του ΣΧ.Α.Π. γίνεται με πρωτοβουλία του οικείου δήμου ή περισσότερων δήμων από κοινού ή του αρμόδιου περιφερειάρχη ή του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από ενημέρωση του δήμου.

7. Στις περιοχές των ρυθμιστικών σχεδίων των ευρύτερων περιοχών Αττικής και Θεσσαλονίκης δεν απαιτείται η σύνταξη ΣΧ.Α.Π. Στις περιοχές αυτές οι πολεοδομικές μελέτες καταρτίζονται με βάση τις αρχές και κατευθύνσεις των ρυθμιστικών σχεδίων. Προς τούτο λαμβάνονται υπόψη κυρίως η ανάγκη ανάσχεσης της εξάπλωσης της οικιστικής χρήσης και η εξυγίανση των βεβαρυμένων περιοχών.

8. Με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται οι προδιαγραφές εκπόνησης του ΣΧ.Α.Π. και οι ειδικές προδιαγραφές εκπόνησης της πολεοδομικής μελέτης των περιοχών δεύτερης κατοικίας.

Άρθρο 76

Διαδικασία σύνταξης πολεοδομικής μελέτης

[Άρθρο 76:Παρ. 1:Παρ. 2 του άρθρου 4 του π.δ. 16/30.8.1985 (Δ' 416). :Παρ. 2:Παρ. 3 του άρθρου 4 του π.δ. 16/30.8.1985.: :Παρ. 3:Παρ. 4 του άρθρου 4 του π.δ. 16/30.8.1985.: :Παρ. 4:Παρ. 5 του άρθρου 4 του π.δ. 16/30.8.1985.: :Παρ. 5:Παρ. 6 του άρθρου 4 του π.δ. 16/30.8.1985.: :Παρ. 6:Παρ. 7 του άρθρου 4 του π.δ. 16/30.8.1985 :Παρ. 7:Παρ. 8 του άρθρου 4 του π.δ. 16/30.8.1985. :Παρ. 8:Παρ. 9 του άρθρου 4 του π.δ. 16/30.8.1985 :Άρθρο 117 ΚΒΠΝ]

1. Η κίνηση της διαδικασίας σύνταξης της πολεοδομικής μελέτης γίνεται από τον οικείο δήμο ή από τους ενδιαφερόμενους δήμους από κοινού. Η διαδικασία μπορεί, επίσης, να κινηθεί και από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας μετά από σχετική ενημέρωση του δήμου.

2. Η μελέτη εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του οικισμού που βρίσκεται σε λειτουργική εξάρτηση με τις υπό μελέτη περιοχές, εφόσον υπάρχει, και του Σχεδίου Ανάπτυξης Περιοχής (ΣΧ.Α.Π.) και του σχεδίου Ανάπτυξης Δεύτερης Κατοικίας και εξειδικεύει τις προτάσεις και τα σχετικά προγράμματά τους.

3. Η πολεοδόμηση γίνεται κατά ενότητες, σύμφωνα με την παρ. 6.

4. Η πολεοδομική μελέτη εκπονείται βάσει οριζοντιογραφικού και υψομετρικού και κτηματογραφικού διαγράμματος και περιλαμβάνει τους απαραίτητους χάρτες, διαγράμματα και κείμενα, ώστε να περιέχει όλα τα απαιτούμενα κατά το παρόν Κεφάλαιο στοιχεία και ειδικότερα:

α) την οριστικοποίηση των ορίων των προς πολεοδόμηση Ζωνών της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) και τα όρια της κάθε ενότητας,

β) την κατανομή των πληθυσμιακών μεγεθών του σχεδίου ανάπτυξης περιοχών δεύτερης κατοικίας κατά ενότητα ή στην περίπτωση μη ύπαρξης τέτοιου σχεδίου όπως της παρ. 7 του άρθρου 75, την πρόβλεψη των πληθυσμιακών μεγεθών. Επίσης περιλαμβάνει τη γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης των ενοτήτων, την εκτίμηση των αναγκών της σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους κατά ενότητα της χωρητικότητας της ενότητας σε κατοίκους και την επιλογή των τρόπων ανάπτυξης ή αναμόρφωσης με τον καθορισμό των αντίστοιχων ζωνών και την εκτίμηση των αναμενόμενων επιπτώσεων στην ευρύτερη περιοχή καθώς και στο φυσικό περιβάλλον,

γ) τις χρήσεις γης και τους σχετικούς περιορισμούς, απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις,

δ) τα διαγράμματα δικτύων υποδομής,

ε) τους αναγκαίους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους,

στ) τους οικοδομήσιμους χώρους,

ζ) τα συστήματα, τους όρους και περιορισμούς δόμησης,

η) τυχόν όρους που αφορούν στα δομικά υλικά, στον τρόπο κατασκευής και στην αισθητική εμφάνιση των κτιρίων, στον τρόπο διαμόρφωσης, χρήσης και σύνδεσης των ακάλυπτων χώρων με τους κοινόχρηστους χώρους της περιοχής,

θ) την κατά προσέγγιση έκταση γης που προκύπτει από τις εισφορές κατά το άρθρο 78 υπολογισμένη με τις ενδείξεις του κτηματογραφικού διαγράμματος, τις εισφορές σε χρήμα, τη σύγκριση των παραπάνω με το κόστος αναγκών σε γη και έργα ανάπτυξης της ενότητας και την πρόταση κατανομής τους κατά ενότητα ή περιοχή,

ι) την ιεράρχηση εφαρμογής κατά φάσεις, προτεραιότητες εκτέλεσης έργων καθώς και τους φορείς και τους τρόπους παρέμβασης,

ια) κάθε άλλη ρύθμιση επιβαλλόμενη από πολεοδομικούς και περιβαλλοντικούς λόγους.

5. Ο καθορισμός του μεγέθους και των ορίων των ενοτήτων γίνεται κατά τρόπο ώστε να εξασφαλίζεται η πλέον ενδεδειγμένη οργάνωση των περιοχών δεύτερης κατοικίας με την πρόβλεψη των απαραίτητων εξυπηρετήσεων των κατοίκων τους και απόκτηση γης για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους.

6. Στις περιοχές δεύτερης κατοικίας που περιλαμβάνουν δομημένα τμήματα, καθώς και αδόμητες περιοχές άμεσα συνδεδεμένες με αι και έχουν ποσοστό κτιρίων με κύρια χρήση δεύτερης κατοικίας μεγαλύτερο του εξήντα τοις εκατό (60%) του συνόλου των κτιρίων, μπορεί, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, στην περίπτωση που δεν υπάρχει κτηματογραφικό διάγραμμα, η πολεοδομική μελέτη να συντάσσεται βάσει απλού οριζοντιογραφικού διαγράμματος. Οι διατάξεις της παρούσας δεν έχουν εφαρμογή σε περιοχή που προτείνεται ως τρόπος ανάπτυξης Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας (Ζ.Ε.Π.) ή Ζώνης Αστικού Αναδασμού (Ζ.Α.Α.) κατά το άρθρο 80.

7. Η πολεοδομική μελέτη αποτελείται από:

α) Το πολεοδομικό σχέδιο που συντάσσεται με βάση οριζοντιογραφικό και υψομετρικό, τοπογραφικό και κτηματογραφικό διάγραμμα.

β) Τον πολεοδομικό κανονισμό.

γ) Έκθεση που περιγράφει και αιτιολογεί τις προτεινόμενες από τη μελέτη ρυθμίσεις.

8. Ο συντελεστής δόμησης για τις περιοχές δεύτερης κατοικίας δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος από μηδέν κόμμα τέσσερα (0,4) και ο αριθμός των ορόφων των κτιρίων μεγαλύτερος των δύο (2). Για την κατασκευή κτισμάτων κοινής ωφελείας ο συντελεστής δόμησης μπορεί να είναι μεγαλύτερος του μηδέν κόμμα τέσσερα (0,4), όχι όμως και του μηδέν κόμμα οκτώ (0,8).

Άρθρο 77

Έγκριση πολεοδομικής μελέτης

[Άρθρο 77:Άρθρο 5 του π.δ. 16/30.8.1985.:Άρθρο 118 ΚΒΠΝ]

1. Η πολεοδομική μελέτη εγκρίνεται κατά το άρθρο 60.

2. Η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλης κατά το Τμήμα VI του παρόντος Μέρους. Για την εισφορά σε γη και την εισφορά σε χρήμα εφαρμόζονται τα άρθρα 78 και 79. Για τις περιπτώσεις Ζώνης Αστικού Αναδασμού (Ζ.Α.Α.) και Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας (Ζ.Ε.Π.) εφαρμόζεται επίσης αντίστοιχα το άρθρο 80.

3. Η πολεοδομική μελέτη είναι δυνατό να αναφέρεται στο σύνολο της περιοχής, μελέτης ή και σε τμήμα της το οποίο πάντως πρέπει να αποτελεί ενότητα κατά τις παρ. 4 και 6 του άρθρου 76. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις όταν προβλέπονται υπερβολικές καθυστερήσεις για τη σύνταξη του κτηματογραφικού διαγράμματος ολόκληρης της ενότητας με την επιφύλαξη του πρώτου εδαφίου της παρ. 6 του άρθρου 76 για τις διαμορφωμένες περιοχές δεύτερης κατοικίας όπου τούτο δεν απαιτείται, κατά την κρίση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας είναι δυνατόν να γίνει η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης σε τμήμα ενότητας. Στην περίπτωση αυτή επιβάλλεται η σύνταξη πολεοδομικής προμελέτης σε ολόκληρη τη συγκεκριμένη ενότητα. Η πολεοδομική προμελέτη εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

4. Για τα προεδρικά διατάγματα με τα οποία εγκρίνεται η πολεοδομική μελέτη ισχύει ανάλογα η παρ. 5 του άρθρου 7 του ν. 1337/1983 (Α' 33).

Άρθρο 78

Εισφορά σε γη

[Άρθρο 78:Άρθρο 6 του π.δ. 16/30.8.1985 :Άρθρο 119 ΚΒΠΝ]

1. Οι ιδιοκτησίες που εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο σύμφωνα με το παρόν Κεφάλαιο υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά σε γη στη δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων και γενικά στην ικανοποίηση κοινωφελών χρήσεων και σκοπών κατά τις επόμενες διατάξεις.

2. Η εισφορά σε γη κατά την παρ. 1 αποτελείται από ποσοστό επιφάνειας κάθε ιδιοκτησίας πριν από την πολεοδόμησή της, η οποία υπολογίζεται κατά τις παρ. 4 και 5 του άρθρου 139.

3. Τα εμβαδά των ιδιοκτησιών για τον υπολογισμό της συμμετοχής σε γη λαμβάνονται κατά την παρ. 5 του άρθρου 139.

4. Η εισφορά σε γη πραγματοποιείται με την πράξη εφαρμογής του άρθρου 144 εκτός αν πρόκειται για αστικό αναδασμό ή ενεργό πολεοδομία, οπότε γίνεται με το άρθρο 52. Ως προς τα ποσοστά της εισφοράς σε γη στις περιπτώσεις Ζώνης Αστικού Αναδασμού (Ζ.Α.Α.) εφαρμόζεται η παρ. 2. Κατ' εξαίρεση για τις περιπτώσεις προγραμμάτων ενεργού πολεοδομίας η εισφορά σε γη ορίζεται σε ποσοστό σαράντα τοις εκατό (40%).

5. Σε περίπτωση που η συμμετοχή σε γη πρέπει να ληφθεί από μη ρυμοτομούμενο τμήμα ιδιοκτησίας, αλλά κατά την κρίση της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής το τμήμα γης που πρόκειται να αποτελέσει αντικείμενο εισφοράς δεν είναι αξιοποιήσιμο πολεοδομικά ή η αφαίρεσή του είναι φανερά επιζήμια για την ιδιοκτησία, μπορεί να μετατρέπεται σε ισάξια χρηματική συμμετοχή που διατίθεται αποκλειστικά για τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων και κοινωφελών χρήσεων και σκοπών. Για την πραγματοποίηση της μετατροπής εφαρμόζεται ανάλογα το άρθρο 79.

6. Τα εδαφικά τμήματα που προέρχονται από εισφορά σε γη διατίθενται κατά σειρά προτεραιότητας:

α) για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων μέσα στην ίδια ενότητα,

β) για την παραχώρηση οικοπέδων, σε ιδιοκτήτες της ίδιας ενότητας των οποίων τα οικόπεδα ρυμοτομούνται εξ ολοκλήρου ή κατά ποσοστό μεγαλύτερο από της παρ. 2 και εφόσον δεν είναι δυνατή η τακτοποίησή τους, σύμφωνα με το άρθρο 144,

γ) για κοινωφελείς χώρους και σκοπούς μέσα στην ίδια ενότητα,

δ) για τη δημιουργία χώρων κοινόχρηστων και κοινωφελών χρήσεων και σκοπών για τις γενικότερες ανάγκες της περιοχής,

ε) για παραχώρηση οικοπέδων σε ιδιοκτήτες άλλων πολεοδομικών ενοτήτων δεύτερης κατοικίας του ίδιου δήμου, των οποίων τα οικόπεδα ρυμοτομούνται εξ ολοκλήρου, σύμφωνα με το εγκεκριμένο σχέδιο, για τη δημιουργία κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων ή κατά ποσοστό περισσότερο από την προκύπτουσα, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, υποχρέωσή τους. Τα ανωτέρω εφαρμόζονται και για ρυμοτομούμενα οικόπεδα εντός σχεδίου εγκεκριμένου κατά τη διαδικασία του Τμήματος VI του παρόντος Μέρους του ίδιου δήμου, εφόσον το επιθυμούν οι ιδιοκτήτες τους.

7. Οι ιδιοκτησίες που ανήκουν στο Δημόσιο, σε Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή σε κρατικά νομικά πρόσωπα δημόσιου ή ιδιωτικού δικαίου κατά το μέρος που από την πολεοδομική μελέτη προορίζονται για τη δημιουργία κοινωφελών χώρων της αρμοδιότητας του δημοσίου φορέα στον οποίο ανήκουν ή διατίθενται για τους ίδιους σκοπούς με ανταλλαγή, παραχώρηση ή άλλο τρόπο μεταξύ των αντίστοιχων φορέων, θεωρούνται αυτοδίκαια εισφερόμενες για τον σκοπό που προορίζονται και δεν υπόκεινται κατά το μέρος αυτό σε άλλη εισφορά γης.

8. Οι οπωσδήποτε σχηματισμένοι μέσα στην πολεοδομούμενη περιοχή κοινόχρηστοι χώροι θεωρούνται ως νόμιμα υπάρχοντες και δ. λαμβάνονται υπόψη υπέρ των ιδιοκτητών για τον υπολογισμό της εισφοράς σε γη.

9. Κατά τα λοιπά εφαρμόζεται αναλόγως το άρθρο 139.

Άρθρο 79

Εισφορά σε χρήμα

[Άρθρο 79:Άρθρο 7 του π.δ. 16/30.8.1985 :Άρθρο 120 ΚΒΠΝ]

1. Οι ιδιοκτήτες ακινήτων που περιλαμβάνονται σε πολεοδομούμενες περιοχές δεύτερης κατοικίας και διατηρούμενες περιοχές δεύτερης κατοικίας και διατηρούνται ή διαμορφώνονται σε νέα ακίνητα συμμετέχουν με καταβολή χρηματικής εισφοράς στην αντιμετώπιση της δαπάνης για την κατασκευή των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων. Η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 141.

2. Για την εισφορά σε χρήμα εφαρμόζεται ανάλογα η παρ. 3 του άρθρου 78.

3. Ως προς την πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας από εταιρείες μικτής οικονομίας, επιχειρήσεις Ο.Τ.Α. ή άλλων φορέων του δημόσιου τομέα, τη χρηματοδότηση των έργων υποδομής αναλαμβάνουν εξ ολοκλήρου οι αντίστοιχες εταιρείες ή επιχειρήσεις.

4. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι παρ. 4, 5 και 6 του άρθρου 141.

5. Σε περιοχές που εντάσσονται στο σχέδιο και που ίσχυε παλαιότερα εγκεκριμένο σχέδιο πόλης που ακυρώθηκε για τυπικούς λόγους η εισφορά σε γη της κάθε ιδιοκτησίας υπολογίζεται σύμφωνα με το άρθρο 78. Στη συνέχεια υπολογίζεται το συνολικό εμβαδόν των διαμορφωμένων κοινόχρηστων χώρων της περιοχής και αφαιρείται από το συνολικό εμβαδόν των εισφορών της περιοχής. Η τυχόν επιπλέον διαφορά επιμερίζεται αναλόγως της εισφοράς προς την κατά τα παραπάνω υπολογισμένη εισφορά σε γη της κάθε ιδιοκτησίας και τα εμβαδά του επιμερισμού οφείλονται ως εισφορά της αντίστοιχης ιδιοκτησίας. Στις περιπτώσεις αυτές δεν οφείλεται εισφορά σε χρήμα.

Άρθρο 80

Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας και Αστικού Αναδασμού σε περιοχές δεύτερης κατοικίας

[Άρθρο 80:Άρθρο 8 του π.δ. 16/30.8.1985 :Άρθρο 121 ΚΒΠΝ]

Για τις Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας και Ζώνες Αστικού Αναδασμού ισχύουν τα άρθρα 30 και 42 πλην του ύψους της εισφοράς σε γη και χρήμα για το οποίο εφαρμόζονται τα άρθρα 78 και 79 αντίστοιχα. Στις περιοχές που πολεοδομούνται με τις παρούσες διατάξεις μπορούν να εφαρμόζονται οι Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης και οι Ζώνες Ειδικών Κινήτρων σύμφωνα με τα άρθρα 131 και 133.

Άρθρο 81

Εφαρμογή πολεοδομικής μελέτης

[Άρθρο 81:Άρθρο 9 του π.δ. 16/30.8.1985 :Άρθρο 122 ΚΒΠΝ]

1. Για την εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης εφαρμόζεται ανάλογα το άρθρο 144.

2. Στις περιοχές της παρ. 6 του άρθρου 76, εφόσον με την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης η ρυμοτομική γραμμή συμπίπτει με το όριο των διαμορφωμένων κοινόχρηστων χώρων μπορεί στις ιδιοκτησίες που έχουν πρόσωπο στους χώρους αυτούς η οικοδομική άδεια να χορηγείται πριν κυρωθεί η πράξη εφαρμογής. Επίσης, άδεια μπορεί να χορηγείται πριν κυρωθεί η πράξη εφαρμογής σε περιπτώσεις διαπλάτυνσης υφισταμένων δρόμων και σε οποιαδήποτε περίπτωση που κατά την κρίση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας μπορεί να καθοριστεί η ρυμοτομική γραμμή και εφόσον η πολεοδομική μελέτη προβλέπει στη θέση αυτή προκήπιο.

3. Όταν κατά την κρίση της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής η εισφορά της ιδιοκτησίας σε γη δεν είναι αξιοποιήσιμη και μετατρέπεται εξ ολοκλήρου σε χρήμα, τότε προϋπόθεση για την έκδοση της άδειας πριν από την κύρωση της πράξης εφαρμογής είναι η προκαταβολή από τον ιδιοκτήτη για υποχρεώσεις του σε γη και χρήμα σύμφωνα με τα άρθρα 78 και 79, αντίστοιχα, ποσού ίσου προς το δέκα τοις εκατό (10%) των υποχρεώσεών του, όπως υπολογίζονται βάσει υπεύθυνης δήλωσης του ίδιου για το εμβαδόν και την αξία του ακινήτου του. Όταν τμήμα της ιδιοκτησίας διατίθεται για οποιονδήποτε από τους σκοπούς της παρ. 6 του άρθρου 78, τότε για την έκδοση της οικοδομικής άδειας ο ιδιοκτήτης πρέπει να προκαταβάλει με βάση την υπεύθυνη δήλωση του πρώτου εδαφίου το είκοσι τοις εκατό (20%) των υποχρεώσεών του για την εισφορά σε χρήμα. Η προϋπόθεση αυτή δεν ισχύει αν το ρυμοτομούμενο ή οπωσδήποτε παραχωρούμενο τμήμα είναι μεγαλύτερο της εισφοράς σε γη που αναλογεί στην ιδιοκτησία.

4. Η έκδοση της οικοδομικής άδειας πριν από την πράξη εφαρμογής γίνεται με βάση το σχήμα και το εμβαδόν του οικοπέδου που κατά τον υπολογισμό της πολεοδομικής υπηρεσίας θα προκύψουν από την εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης και την απόδοση της εισφοράς της ιδιοκτησίας σε γη.

5. Οι ακριβείς υποχρεώσεις του ιδιοκτήτη σύμφωνα με τα άρθρα 78 και 79 προσδιορίζονται με την κύρωση της πράξης εφαρμογής και από το ποσό που του αναλογίζεται έναντι των εισφορών αφαιρείται το ποσό που κατέβαλε της πράξης εφαρμογής και από το ποσό που του αναλογίζεται σύμφωνα με τα άρθρα 78 και 79. Διαφορά του τελικού εμβαδού του οικοπέδου με αυτό που υπολογίστηκε από την πολεοδομική υπηρεσία για την έκδοση οικοδομικής άδειας πριν από την πράξη εφαρμογής, μπορεί να τακτοποιηθεί με την καταβολή από τον ιδιοκτήτη στο Δημόσιο ή αντίστροφα της αντίστοιχης αξίας σε χρήμα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΣΕ ΖΩΝΕΣ ΕΛΕΓΧΟΜΕΝΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Άρθρο 82

Ζώνες Ελεγχόμενης Ανάπτυξης

[Άρθρο 82:Παρ. 2 του άρθρου 99 του ν. 1892/1990 :Άρθρο 185 ΚΒΠΝ]

Σε εντός ή εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχές, εφόσον πολεοδομικές ή κυκλοφοριακές παρεμβάσεις μεγάλης κλίμακας το απαιτούν (σταθμοί τρένου, μετρό, κυκλοφοριακοί κόμβοι, και αρτηρίες, μεγάλοι χώροι στάθμευσης, βιομηχανικά και βιοτεχνικά πάρκα, κ.λπ.), μπορεί με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μετά από σχετική ενημέρωση ή πρόταση του οικείου δήμου, να καθορίζονται Ζώνες Ελεγχόμενης Ανάπτυξης (Ζ.Ε.Α.). Στις ζώνες αυτές μπορεί, με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας κατά τη διαδικασία του Τμήματος VI του παρόντος Μέρους, να τροποποιείται το εγκεκριμένο σχέδιο, να ορίζονται χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης και οποιαδήποτε άλλη απαραίτητη πολεοδομική ρύθμιση για την εξασφάλιση του ελέγχου της περιοχής. Ειδικότερα στις Ζ.Ε.Α. που καθορίζονται κοντά

σε μεγάλα συγκοινωνιακά έργα (μεγάλες κυκλοφοριακές αρτηρίες, μεγάλοι κυκλοφοριακοί κόμβοι, σταθμοί μετρό, σήραγγες, ζεύξεις, αεροδρόμια κ.λπ.), καθώς επίσης και σε περιοχές για τη δημιουργία περιαστικού πρασίνου κατ' εφαρμογή του ρυθμιστικού σχεδίου, επιτρέπεται από τη δημοσίευση των ανωτέρω προεδρικών διαταγμάτων στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως η αναγκαστική απαλλοτρίωση, λόγω δημόσιας ωφέλειας των ακινήτων που εμπίπτουν στις Ζ.Ε.Α., για τη δημιουργία ειδικών έργων και εγκαταστάσεων τα οποία απαιτούνται για την καλύτερη και αποδοτικότερη εκμετάλλευση και λειτουργία των συγκοινωνιακών αυτών έργων και την επίτευξη των σκοπών που επιδιώκονται με αυτά, καθώς και των ακινήτων για τη δημιουργία περιαστικού πρασίνου. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις του ν.δ. 3905/1958 (Α' 196) και οι παρ. 4 και 5 του άρθρου 26 του ν. 1418/1984 (Α' 23). Η αναγκαστική απαλλοτρίωση των χώρων αυτών ενεργείται υπέρ και με δαπάνες του Πράσινου Ταμείου, κηρύσσεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας και διέπεται κατά τα λοιπά από τον Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (ν. 2882/2001, Α' 17). Κατά την πολεοδομική ενεργοποίηση περιοχής που έχει καθοριστεί ως Ζ.Ε.Α. για την ανάπτυξή της ως οικιστικής ή ως ζώνης άλλων χρήσεων γης, οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε αυτήν υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά γης στη δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων και στην ικανοποίηση κοινωφελών χρήσεων και σκοπών, καθώς και με καταβολή χρηματικής εισφοράς στην αντιμετώπιση της δαπάνης για την κατασκευή των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων, σύμφωνα με τα άρθρα 139 και 141. Από τις παραπάνω εισφορές αφαιρούνται προηγούμενες καταβληθείσες επιβαρύνσεις των ιδιοκτησιών που εμπίπτουν σε εγκεκριμένα, σύμφωνα με το Τμήμα VI, «γραμμικά» ρυμοτομικά σχέδια. Πράξεις εφαρμογής που έχουν κυρωθεί, σύμφωνα με το άρθρο 144, κατ' εφαρμογή των ανωτέρω, εξακολουθούν να ισχύουν. Κατά το μέρος που έχουν ακυρωθεί διορθώνονται και κυρώνονται εκ νέου, σύμφωνα με το παρόν. Πράξεις εφαρμογής που έχουν κυρωθεί με την εφαρμογή διαφορετικών από τα ανωτέρω, ανασυντάσσονται και κυρώνονται σύμφωνα με το παρόν.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ'

ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ

[Αρχή Τροποποίησης] «Άρθρο 83

Εκτάσεις περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης

[Άρθρο 83:Άρθρο 1 του ν. 4280/2014, πλην της παρ. 4.]

1. Εδαφική έκταση που βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως, εκτός οικισμών πριν από το 1923, καθώς και εκτός οικισμών μέχρι και δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους, η οποία ανήκει κατά κυριότητα σε ένα ή, εξ αδιαιρέτου, σε περισσότερα φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου ή ανήκει κατά διαιρετά τμήματα σε ένα ή, εξ αδιαιρέτου, σε περισσότερα φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου ή και σε φορείς αστικού αναδασμού ή οικοδομικούς συνεταιρισμούς, μπορεί να καθορίζεται ως Περιοχή Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (Π.Π.Α.Ι.Π.) και να πολεοδομείται με τις εξής προϋποθέσεις:

α) Να προβλέπεται:

αα) ως περιοχή κατάλληλη για την εφαρμογή του μηχανισμού των Π.Π.Α.Ι.Π. ή των Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.), στα όρια εγκεκριμένων Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.) ή Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) κατά το άρθρο 4 του ν. 2508/1997 (Α' 124) ή εντός περιοχών Π.Ε.Ρ.Π.Ο., σύμφωνα με τις γενικές κατευθύνσεις της παρ. 3 του άρθρου 24 του ν. 2508/1997 ή

αβ) ως περιοχή κατάλληλη για την εφαρμογή του μηχανισμού των Π.Π.Α.Ι.Π., στα όρια εγκεκριμένων Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Τ.Π.Σ.), ή

αγ) ως περιοχή πολεοδομική ενότητα επέκτασης στα όρια εγκεκριμένων Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή Τ.Π.Σ. μη συμπεριλαμβανομένων των περιοχών επέκτασης οικισμών χωρίς ρυμοτομικό σχέδιο.

β) Να μην εμπίπτει σε περιοχή ειδικού νομικού καθεστώτος όπως δάση, δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις, κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους, δημόσιο κτήμα, κοινόχρηστους χώρους αιγιαλού, παραλίας, όχθης και παρόχθιας ζώνης, να μην αποτελεί τμήμα γης υψηλής παραγωγικότητας και να μην εμπίπτει σε περιοχές προστασίας, στις οποίες απαγορεύεται η δόμηση, σύμφωνα με τις διατάξεις που τις διέπουν.

γ) Η προς πολεοδόμηση έκταση πρέπει να είναι ενιαία κατά το άρθρο 84 και να έχει ελάχιστη επιφάνεια πενήντα (50) στρεμμάτων.

2. Η περιοχή περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης οριοθετείται και οργανώνεται πολεοδομικά:

α) Προς την εξυπηρέτηση του κοινωνικού συνόλου και την αύξηση των οργανωμένων χώρων περιβαλλοντικής προστασίας και αναβάθμισης.

β) Προς εξυπηρέτηση μίας ή περισσότερων κατηγοριών χρήσεων γης κατά τα άρθρα 285, 286, 287, 288, 289, 290 και 303.

3. Το παρόν άρθρο, με εξαίρεση τις περιοχές της υποπερ. αγ) της περ. α) της παρ. 1 έχει εφαρμογή στο σύνολο της χερσαίας χώρας συμπεριλαμβανομένων των νήσων Κρήτης, Εύβοιας και Ρόδου. Η εφαρμογή του παρόντος ισχύει και στα υπόλοιπα κατοικημένα νησιά, μόνο για τους εγκαταλελειμμένους οικισμούς της περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 101, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις του άρθρου 100. Εξαιρούνται οι περιοχές Αττικής και Θεσσαλονίκης, που καταλαμβάνονται από τα αντίστοιχα όρια αρμοδιότητας των προβλεπόμενων Ρυθμιστικών Σχεδίων, με την επιφύλαξη του άρθρου 89.» - ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ, ΩΣ ΑΝΩ, ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 83 ΜΕ ΤΟ ΑΡΘ. 43 ΤΟΥ Ν. 5325/26, ΦΕΚ-122 Α/31-7-2026 [Τέλος Τροποποίησης]

Άρθρο 84

Ενιαία έκταση περιοχή περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης

[Άρθρο 84:Άρθρο 2 του ν. 4280/2014]

1. Ενιαία θεωρείται η έκταση που δεν διακόπτεται από εγκεκριμένες εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές ή κοινοτικές οδούς ή δεν διατρέχεται από υδατορέματα, όπως αυτά ορίζονται στην περ. 1 του άρθρου 1 του ν. 4258/2014 (Α' 94), τα οποία λόγω του μεγέθους τους και της λειτουργίας τους προκύπτει ότι διασπούν το ενιαίο της έκτασης.

2. Δεν συνυπολογίζονται στην επιφάνεια της έκτασης που καθορίζεται ως περιοχή περιβαλλοντικής αναβάθμισης τα υδατορέματα (ζά εντός των οριογραμμών), καθώς και οι εκτάσεις που απαγορεύεται να χρησιμοποιηθούν για οικιστικούς σκοπούς (δάση, δασικές ,, αναδασωτέες εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι, περιοχές προστασίας). Οι ανωτέρω εξαιρούμενες εκτάσεις παραμένουν ως εκτός σχεδίου περιοχές με την επιφύλαξη ειδικότερων διατάξεων του ν. 4280/2014 (Α' 159).

3. Μη εγκεκριμένες οδοί που περιλαμβάνονται στην εδαφική έκταση που καθορίζεται ως Περιοχή Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (Π.Π.Α.Ι.Π.), προσμετρώνται στο απαιτούμενο, κατά τον ν. 4280/2014, ποσοστό κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων. Μπορεί δε να μετατοπίζονται κατά το σχήμα και τη θέση τους, σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη, που

εγκρίνεται με το παρόν κεφάλαιο, εξασφαλίζοντας τον αρχικό λειτουργικό σκοπό τους και διασφαλίζοντας τη χρήση τρίτων παρακείμενων στην περιοχή, που εξυπηρετούνται από αυτές τις οδούς.

4. Σε περίπτωση που η συνολική επιφάνεια της υπό ρύθμιση έκτασης υπερβαίνει την έκταση των εκατόν πενήντα (150) στρεμμάτων, ακόμη και αν διακόπτεται από επαρχιακές, δημοτικές ή κοινοτικές οδούς ή υδατορέματα, μπορεί να πολεοδομηθεί κατά ξεχωριστές πολεοδομικές ενότητες, εφόσον οι ενότητες αυτές που διαχωρίζονται και τελικώς πολεοδομούνται είναι μεγαλύτερες των είκοσι (20) στρεμμάτων. Η καθεμία από τις ενότητες αυτές πρέπει να έχει οδική πρόσβαση ή να εξασφαλίζεται η σύνδεση της με τις υπόλοιπες ενότητες.

5. Σε περιπτώσεις εκτάσεων ή τμημάτων αυτών σε κλίσεις άνω του τριάντα πέντε τοις εκατό (35%) δεν επιτρέπεται η χάραξη οδικού δικτύου πλάτους άνω των τριών (3) μέτρων κατά μήκος της κλίσης και τα κτίρια κατά την πολεοδομική μελέτη πρέπει να προσαρμόζονται με το ανάγλυφο του φυσικού εδάφους.

6. Η προς πολεοδόμηση έκταση να έχει πρόσβαση από υφιστάμενη διαμορφωμένη οδό, η οποία έχει τεθεί σε κοινή χρήση πέραν των είκοσι (20) ετών και έχει πλάτος τουλάχιστον τέσσερα (4) μέτρα. Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά της υφισταμένης οδού μπορεί να διαμορφωθούν σε μέγεθος που εξυπηρετεί τις ανάγκες του νέου οικισμού. Οι αποζημιώσεις των παρόδιων ιδιοκτητών συντελούνται με ευθύνη του οικείου Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης και βαρύνουν τον επισπεύδοντα ιδιώτη ή οικοδομικό συνεταιρισμό.

Άρθρο 85

Διαδικασία πολεοδόμησης

[Άρθρο 85:Άρθρο 3 του ν. 4280/2014]

1. Η πολεοδόμηση των Περιοχών Πολεοδομικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (Π.Π.Α.Ι.Π.) γίνεται με βάση πολεοδομική μελέτη, η οποία εκπονείται με πρωτοβουλία των ενδιαφερομένων και εγκρίνεται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.).

2. Για την πολεοδόμηση γενικά των Π.Π.Α.Ι.Π. απαιτείται για τις περιοχές της παρ. 1 του άρθρου 83 προηγουμένως η χορήγηση της βεβαίωσης του άρθρου 86 από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ότι η συγκεκριμένη έκταση βρίσκεται εντός Π.Π.Α.Ι.Π. και πληροί τις προϋποθέσεις του παρόντος Κεφαλαίου. Το χρονικό διάστημα μεταξύ της ανωτέρω βεβαίωσης και της υποβολής προς έγκριση στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας της πολεοδομικής μελέτης δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερο της τριετίας. Μετά την τριετία λήγει η ισχύς της βεβαίωσης.

3. Για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης απαιτείται η γνώμη του οικείου δημοτικού συμβουλίου, η οποία εκδίδεται και κοινοποιείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας σε προθεσμία δύο (2) μηνών από τότε που περιέρχεται στον δήμο η σχετική μελέτη. Αν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία αυτή, εγκρίνεται η πολεοδομική μελέτη χωρίς τη γνώμη του δημοτικού συμβουλίου.

4. Η πολεοδομική μελέτη συνοδεύεται από πολεοδομικό σχέδιο συντασσόμενο σε οριζοντιογραφικό και υψομετρικό τοπογραφικό υπόβαθρο και έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλεως κατά το Τμήμα VI του παρόντος Μέρους. Συντάσσεται, σύμφωνα με ειδικές προδιαγραφές και περιέχει ιδίως:

α) τις χρήσεις γης και τις τυχόν πρόσθετες απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις,

β) τα δίκτυα και έργα υποδομής, τις εκτάσεις περιβαλλοντικής προστασίας που αποδίδονται στο Δημόσιο ή στον δήμο,

γ) τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, οι οποίοι ανέρχονται σε ποσοστό τουλάχιστον πενήντα τοις εκατό (50%) της συνολικής έκτασης της περιοχής περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης,

δ) τους γενικούς και ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης, οι οποίοι μπορεί να ορίζονται ανά οικοδομικό τετράγωνο ή τμήμα οικοδομικού τετραγώνου, εφόσον αυτό επιβάλλεται από τη διαμόρφωση του εδάφους ή την ανάγκη προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος ή άλλες ειδικές πολεοδομικές ανάγκες,

ε) τον καθοριζόμενο μέσο συντελεστή δόμησης, στο σύνολο των οικοδομήσιμων χώρων της περιοχής περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης, ο οποίος δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το μηδέν κόμμα τέσσερα (0,4) για χρήσεις κατοικίας και το μηδέν κόμμα έξι (0,6) για όλες τις λοιπές επιτρεπόμενες χρήσεις. Σε κάθε περίπτωση, ο μέσος συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει τον μέσο συντελεστή δόμησης που έχει θεσπιστεί από το αντίστοιχο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) ή Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) ή τον συντελεστή που προβλέπεται από το Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Τ.Π.Σ.). Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης ορίζεται από την πολεοδομική μελέτη,

στ) τη μέση πυκνότητα κατοίκησης, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει τα πενήντα (50) άτομα ανά εκτάριο πολεοδομούμενης έκτασης,

ζ) το ύψος του κτίσματος, το οποίο για χρήση κατοικίας δε θα υπερβαίνει τα επτάμισι (7,50) μέτρα από το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος. Το ύψος της στέγης δεν μπορεί να υπερβαίνει το ενάμισι (1,50) μέτρο.

5. Τροποποίηση της πολεοδομικής μελέτης είναι δυνατή χωρίς αύξηση του καθορισθέντος με αυτή μέσου συντελεστή δόμησης και χωρίς μείωση των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων.

6. Στις περιπτώσεις προβλεπόμενων περιοχών πολεοδομικών ενοτήτων επέκτασης στα όρια Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή Τ.Π.Σ. η διαδικασία πολεοδόμησης γίνεται σύμφωνα με τους όρους, τους περιορισμούς, τον μέσο συντελεστή και την προβλεπόμενη πυκνότητα που τίθενται από τα εγκεκριμένα σχέδια. Δύνανται κατά τα λοιπά να εφαρμόζονται οι διαδικασίες πολεοδόμησης του παρόντος Κεφαλαίου.

Άρθρο 86

Βεβαίωση καταλληλότητας

[Άρθρο 86:Παρ. 1:Παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 4280/2014 :Παρ. 2:Παρ. 2 του άρθρου 4 του ν. 4280/2014 :Παρ. 3:Παρ. 3 του άρθρου 4 του ν. 4280/2014, όπως αυτή προστέθηκε με το άρθρο 18 του ν. 5069/2023. :Παρ. 4:Παρ. 8 του άρθρου 11 του ν. 4315/2014.]

1. Για τη χορήγηση της βεβαίωσης καταλληλότητας της έκτασης των Περιοχών Πολεοδομικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (Π.Π.Α.Ι.Π.) της παρ. 2 του άρθρου 85, οι ενδιαφερόμενοι προσκομίζουν στη Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας τα παρακάτω στοιχεία:

α) Αποφάσεις ή γνωμοδοτήσεις από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού, όπως Εφορείες Αρχαιοτήτων και Υπηρεσίες Νεώτερων Μνημείων και Τεχνικών Έργων, περί της ύπαρξης ή μη κηρυγμένων ή και οριοθετημένων αρχαιολογικών χώρων εντός της έκτασης. Οι γνωμοδοτήσεις πρέπει να είναι της τελευταίας πενταετίας και να συνοδεύονται από θεωρημένο τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας ένα προς πεντακόσια (1:500) ή ένα προς χίλια (1:1.000) εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ ’87.

β) Πράξη χαρακτηρισμού της έκτασης, σύμφωνα με το άρθρο 14 του ν. 998/1979 (Α' 289) και πιστοποιητικό τελεσιδικίας αυτής ή απόσπασμα κυρωθέντος δασικού χάρτη κατά τα άρθρα 17 ή 19 του ν. 3889/2010 (Α' 182), ή δασολογίου, από τα οποία να προκύπτει ο χαρακτήρας της έκτασης από πλευράς υπαγωγής της στη δασική νομοθεσία.

γ) Απόφαση καθορισμού των γραμμών αιγιαλού και παραλίας, όχθης και παρόχθιας ζώνης, όπου αυτές απαιτούνται, καθώς και ακριβές αντίγραφο του διαγράμματος που συνοδεύει την απόφαση, που εκδίδεται από την αρμόδια υπηρεσία, καθώς και βεβαίωση από την Κτηματική Υπηρεσία του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών περί ύπαρξης ή μη καταγεγραμμένων δημοσίων κτημάτων. Η βεβαίωση της Κτηματικής Υπηρεσίας παρέχεται εντός δύο (2) μηνών από τη σχετική αίτηση του ενδιαφερομένου, άλλως η βεβαίωση καταλληλότητας χορηγείται χωρίς τη βεβαίωση της Κτηματικής Υπηρεσίας. Οι κείμενες διατάξεις για το απαράγραπτο των δικαιωμάτων του Δημοσίου ισχύουν σε κάθε περίπτωση.

δ) Οριζοντιογραφικό και υψομετρικό τοπογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα ένα προς πεντακόσια (1:500) ή ένα προς χίλια (1:1.000) εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων του Ελληνικού Γεωδαιτικού Συστήματος Αναφοράς 1987 (ΕΓΣΑ '87), το οποίο περιλαμβάνει:

δα) κτηματογραφική αποτύπωση με τα όρια και το εμβαδόν τόσο του συνόλου της έκτασης όσο και των διαιρετών τμημάτων που την απαρτίζουν,

δβ) ειδικά γεωμορφολογικά στοιχεία της έκτασης, όπως γεωλογικά ακατάλληλες περιοχές (όπως αυτές τυχόν προσδιορίστηκαν από τα συμπεράσματα της έκθεσης γεωλογικής καταλληλότητας) και κλίσεις εδάφους μεγαλύτερες του τριάντα πέντε τοις εκατό (35%),

δγ) όρια των εκτάσεων υπό προστασία που απαγορεύεται να χρησιμοποιηθούν για οικιστικούς σκοπούς, όπως δάση, δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις, κοινόχρηστοι χώροι αιγιαλού, παραλίας, όχθης και παρόχθιας ζώνης, αρχαιολογικοί χώροι, περιοχές προστασίας,

δδ) στοιχεία του Εθνικού Κτηματολογίου (όρια και Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου), εφόσον η έκταση εντάσσεται σε περιοχή λειτουργίας ή σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου.

ε) Χάρτη κατάλληλης κλίμακας εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87, με ενδείξεις για τα όρια της δημοτικής ενότητας που βρίσκεται η υπό ρύθμιση έκταση, τα όρια της έκτασης, τις προβλεπόμενες χρήσεις γης της ευρύτερης περιοχής, τις δυνατότητες εξυπηρετήσεων από συγκοινωνιακά δίκτυα, δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης, ηλεκτρισμού και τηλεφώνου, καθώς και για τις υφιστάμενες ειδικές χρήσεις γης μέσα στα όρια της έκτασης και σε ακτίνα χιλίων πεντακοσίων (1.500) μέτρων από τα όρια αυτής, όπως δασικές εκτάσεις, γη υψηλής παραγωγικότητας, περιοχές μεταλλευτικής ή λατομικής εκμετάλλευσης, βιομηχανικές εγκαταστάσεις, αρχαιολογικοί χώροι κ.λπ.

στ) Απόσπασμα χάρτη του τυχόν εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) ή Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) ή Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Τ.Π.Σ.) ή αντίστοιχου επιπέδου σχεδιασμού με σημειωμένα ενδεικτικά τα όρια της προς ανάπτυξη έκτασης.

ζ) Πρόταση καθορισμού οριογραμμών των υδατορεμάτων, σύμφωνα με τον ν. 4258/2014 (Α' 94), η επικύρωση των οποίων γίνεται στο στάδιο της πολεοδομικής μελέτης. Αν ο τελικός καθορισμός των οριογραμμών ενδέχεται να επιφέρει απώλεια της απαιτούμενης ελάχιστης επιφάνειας των πενήντα (50) στρεμμάτων, η επικύρωσή τους γίνεται πριν από τη χορήγηση της βεβαίωσης καταλληλότητας.

η) Έκθεση γεωλογικής γεωτεχνικής καταλληλότητας υπογραφόμενη από δύο (2) ιδιώτες γεωλόγους, οι οποίοι φέρουν την ευθύνη για την έκθεσή τους. Η έκθεση γεωλογικής γεωτεχνικής καταλληλότητας θεωρείται από την υπηρεσία. Η υπηρεσία ή ειδικοί ελεγκτές από μητρώα της υπηρεσίας προβαίνουν σε έλεγχο της σχετικής μελέτης έως την έγκριση της πράξης της πολεοδομικής μελέτης.

θ) Έκθεση ελέγχου τίτλων υπογραφόμενη από δύο (2) δικηγόρους, θεωρημένη από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο. Ο έλεγχος τίτλων αναφέρεται στο σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα και θεωρείται από την υπηρεσία.

ι) Τεχνική έκθεση με τις αιτούμενες χρήσεις γης, καθώς και τα προγραμματικά μεγέθη για την οικιστική ανάπτυξη της έκτασης όπως πυκνότητα συντελεστές εκμετάλλευσης δόμησης κ.λπ., τα οποία πρέπει να συσχετίζονται με τα αντίστοιχα προβλεπόμενα από τις κατευθύνσεις του Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή άλλου αντίστοιχου επιπέδου σχεδιασμού.

2. Διοικητικές πράξεις που έχουν εκδοθεί και είναι σε ισχύ, όπως πράξη χαρακτηρισμού της έκτασης, και για τις οποίες δεν εφαρμόστηκαν οι τρέχουσες τεχνικές προδιαγραφές αποτύπωσης και σύνταξης τοπογραφικών διαγραμμάτων, όπως τοπογραφικό μη εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87, γίνονται δεκτές προκειμένου να χορηγηθεί η βεβαίωση καταλληλότητας, εφόσον η διαφορά εμβαδού της έκτασης όπως αναγράφεται στη διοικητική πράξη σε σχέση με τη νέα καταμέτρηση στο πρόσφατο τοπογραφικό διάγραμμα έχει απόκλιση μέχρι ποσοστό πέντε τοις εκατό (±5%). Το τοπογραφικό διάγραμμα της περ. δ) της παρ. 1 θεωρείται από την αρμόδια υπηρεσία, και ελέγχεται ως προς το εμβαδόν της έκτασης κατά τα ανωτέρω. Σε περιπτώσεις αλλαγών που επηρεάζουν τα όρια της έκτασης προς πολεοδόμηση δεν απαιτείται εκ νέου η υποβολή αιτήματος, αλλά η συμπλήρωση των απαιτούμενων στοιχείων που θα ζητηθούν από την υπηρεσία.

3. Η βεβαίωση καταλληλότητας της παρ. 2 του άρθρου 85, περί πολεοδόμησης περιοχών περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης, μπορεί να χορηγείται για την προσαύξηση σε όμορη περιοχή εμβαδού, μέχρι πενήντα τοις εκατό (50%), εκτάσεων με εγκεκριμένη μελέτη Περιοχής Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.Π.Ο.), σύμφωνα με το άρθρο 24 του ν. 2508/1997 (Α' 124), αν η έκταση της προσαύξησης εμπίπτει σε περιοχή που είχε προσδιοριστεί από εγκεκριμένο Σχέδιο Γενικών Κατευθύνσεων ως περιοχή αναζήτησης Π.Ε.Ρ.Π.Ο. και της οποίας η καταλληλότητα τεκμηριώνεται με την υποβολή των στοιχείων της παρ. 1.

4. Κατά τη διαδικασία έκδοσης βεβαίωσης καταλληλότητας κατά τις παρ. 1 και 2, για την εφαρμογή της περ. δ) της παρ. 5 του άρθρου 32 του ν. 4280/2014 (Α' 159), και μόνον για τις περιπτώσεις αναγνώρισης της κυριότητας ή άλλων εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί εκτάσεων που κείνται στις περιοχές του δευτέρου εδαφίου του άρθρου 62 του ν. 998/1979, όπου η αναγνώριση διενεργείται επί τη βάσει τίτλων ιδιοκτησίας οι οποίοι ανάγονται σε ημερομηνία πριν από την 23η Φεβρουαρίου 1946 και έχουν μεταγραφεί, έστω και μεταγενέστερα, κατά τις κείμενες διατάξεις ισχύουν τα εξής:

α) Έως τη σύσταση των επιτροπών του άρθρου 7 του ν. 2308/1995 (Α' 114) η αναγνώριση διενεργείται, μετά από αίτημα του ενδιαφερόμενου που ενσωματώνεται στην αίτηση για την έκδοση της ως άνω βεβαίωσης και περιέχει την έκθεση τίτλων της παρ. 1, από επιτροπή που συστήνεται για αυτόν τον σκοπό με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

β) Η ως άνω επιτροπή αποτελείται από: βα) έναν (1) δικηγόρο της αρμόδιας υπηρεσίας για την έκδοση της βεβαίωσης του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ββ) τον προϊστάμενο της Γενικής Διεύθυνσης Δασών και Δασικού Περιβάλλοντος, με αναπληρωτή του τον προϊστάμενο της Διεύθυνσης Προστασίας Δασών και βγ) έναν υπάλληλο ειδικότητας δασολόγου της Γενικής Διεύθυνσης Δασών και Δασικού Περιβάλλοντος.

γ) Οι παραπάνω αναπληρώνονται από τους νόμιμους αναπληρωτές τους στην άσκηση των κύριων καθηκόντων τους.

Άρθρο 87

Κοινόχρηστοι, κοινωφελείς, ειδικών χρήσεων χώροι και έργα υποδομής

[Άρθρο 87:Άρθρο 5 του ν. 4280/2014]

1. Με την πολεοδομική μελέτη καθορίζονται κοινόχρηστοι, κοινωφελείς και ειδικών χρήσεων χώροι. Ως ειδικών χρήσεων χώροι ορίζονται από αυτούς που προβλέπονται στις κατηγορίες των χρήσεων γης των άρθρων 285, 286 και 287 σύμφωνα με τους όρους και τους περιορισμούς που θα καθοριστούν από την πολεοδομική μελέτη κατά τις ειδικότερες προδιαγραφές.

2. Από την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης οι κοινόχρηστοι, κοινωφελείς χώροι και τυχόν εκτάσεις που αποδίδονται στον δήμο ή στο Δημόσιο θεωρούνται ότι περιέρχονται σε κοινή χρήση είτε γίνεται παραίτηση των, κατά την παρ. 1 του άρθρου 83, προσώπων από την κυριότητα, νομή και κατοχή των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων είτε όχι. Οι ειδικών χρήσεων χώροι μπορούν να παραμένουν στην ιδιοκτησία των προσώπων της παρ. 1 του άρθρου 83.

3. Η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης γίνεται με πρωτοβουλία και ευθύνη των προσώπων της παρ. 1 του άρθρου 83 μετά από τον έλεγχο της αρμόδιας κατά τόπο πολεοδομικής υπηρεσίας κατά τις κείμενες διατάξεις. Αμέσως μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, ο ιδιοκτήτης της έκτασης προβαίνει στην εκτέλεση των έργων διαμόρφωσης του χώρου, καθώς και στην εκτέλεση των έργων υποδομής, όπως αυτά προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη.

4. Διατάξεις που προβλέπουν την υποχρέωση εισφοράς σε γη και σε χρήμα δεν έχουν εφαρμογή στις περιπτώσεις πολεοδόμησης με βάση το παρόν Κεφάλαιο.

5. Η δαπάνη της μελέτης κατασκευής και εκτέλεσης των έργων υποδομής της περιοχής περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης βαρύνει τα πρόσωπα της παρ. 1 του άρθρου 83. Για την εκτέλεση των έργων ο βαρυνόμενος μπορεί με σύμβαση έργου που καταρτίζεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο να αναθέσει την εκτέλεση σε τρίτο έναντι ανταλλάγματος. Η εκτέλεση των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής από τους ενδιαφερομένους μπορεί:

α) να ανατεθεί μετά από συμφωνία στους αρμόδιους οργανισμούς, όπως ο Οργανισμός Τηλεπικοινωνιών της Ελλάδος Α.Ε. (Ο.Τ.Ε. Α.Ε.), η Δημόσια Επιχείρηση Ηλεκτρισμού Α.Ε. (Δ.Ε.Η. Α.Ε.), ο Ανεξάρτητος Διαχειριστής Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας Α.Ε. (Α.Δ.Μ.Η.Ε. Α.Ε.), ο Διαχειριστής Εθνικού Συστήματος Φυσικού Αερίου Α.Ε. (Δ.Ε.Σ.Φ.Α. Α.Ε.), η Εταιρεία Υδρεύσεως και Αποχετεύσεως Πρωτευούσης Α.Ε. (Ε.Υ.Δ.Α.Π. Α.Ε.) κ.λπ.,

β) να αναληφθεί από τους ενδιαφερομένους μετά από θεώρηση των σχετικών μελετών από τους αρμόδιους οργανισμούς και

γ) να αναληφθεί από τους ενδιαφερομένους με βάση προδιαγραφές που τους παραδίδονται από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και που έχουν συνταχθεί από τους πιο πάνω οργανισμούς, προκειμένου βάσει αυτών να εκτελεστούν τα αντίστοιχα έργα υποδομής.

6. Η προθεσμία της παρ. 3 του άρθρου 6 του ν. 4030/2011 (Α' 249) παρατείνεται κατά πέντε (5) έτη.

7. Η προς τρίτους μεταβίβαση της κυριότητας οικοδομήσιμων ή μη τμημάτων γηπέδων ή κτιρίων ή διαιρεμένης ιδιοκτησίας μέσα στις οικείες εκτάσεις της Περιοχής Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (Π.Π.Α.Ι.Π.) επιτρέπεται μόνο μετά από την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης. Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα μεταβίβασης επί ποινή ακυρότητας γίνεται ειδική μνεία για:

α) τους υπόχρεους ολοκλήρωσης των έργων υποδομής,

β) τους υπόχρεους παροχής εγγύησης,

γ) την απαγόρευση ανοικοδόμησης πριν από την ολοκλήρωση των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής, όπως οδικά δίκτυα, δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης, ηλεκτρικής ενέργειας, βιολογικοί καθαρισμοί και δ) προβλεπόμενα εργολαβικά ανταλλάγματα.

8. Η ολοκλήρωση των έργων πιστοποιείται με απόφαση του γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης, αφού ληφθεί υπόψη η έκθεση της αρμόδιας διεύθυνσης της περιφέρειας, η οποία στηρίζεται σε πόρισμα πέντε (5) ελεγκτών δόμησης που ορίζονται μετά από κλήρωση. Έως τον ορισμό των ελεγκτών δόμησης η εισήγηση της αρμόδιας διεύθυνσης γίνεται μετά από έκθεση επιτροπής που αποτελείται από τρεις (3) τεχνικούς υπαλλήλους της περιφέρειας που συγκροτείται με απόφαση του γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης.

9. Η μελλοντική υποχρέωση έκδοσης διαπιστωτικής απόφασης του γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης κατά την παρ. 8 αναφέρεται υποχρεωτικά στο σχετικό συμβόλαιο μεταβίβασης.

10. Σε κάθε στάδιο έγκρισης των έργων υποδομής και ανωδομής, καθώς και των απαραίτητων έργων για τη διαμόρφωση και λειτουργία του υπό ίδρυση οικισμού πρέπει να έχουν εγκριθεί περιβαλλοντικοί όροι κατά το άρθρο 9 του ν. 4014/2011 (Α' 209), καθώς και την παρ. 10 του άρθρου 2 του ίδιου νόμου.

11. Στους παραβάτες του παρόντος άρθρου και ειδικότερα στους δικαιοπρακτούντες, στους συντάσσοντες τεχνικά σχέδια, στους μεσίτες, στους συμβολαιογράφους που συντάσσουν συμβόλαιο κατά παράβαση των διατάξεων αυτών, στους δικηγόρους που παρίστανται και στους υποθηκοφύλακες ή προϊσταμένους κτηματολογικών γραφείων που μεταγράφουν ή καταχωρούν αντίστοιχα τέτοια συμβόλαια, επιβάλλεται διοικητική ποινή προστίμου υπέρ του Πράσινου Ταμείου. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται το αρμόδιο όργανο για την επιβολή του προστίμου, το ύψος του προστίμου και τα κριτήρια επιβολής.

12. Σε κάθε περίπτωση απαγορεύεται η έκδοση άδειας δόμησης πριν από την ολοκλήρωση των έργων υποδομής κατά τα ανωτέρω.

13. Σε περίπτωση εκτάσεων επιφάνειας μεγαλύτερης ή ίσης των εκατό (100) στρεμμάτων, είναι δυνατόν να προβλέπεται στην οικεία πολεοδομική μελέτη και να αναφέρεται στη σχετική πράξη έγκρισής της ο χρόνος ολοκλήρωσης των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής κατά φάσεις, που αντιστοιχούν σε τμήματα έκτασης επιφάνειας ίσης ή μεγαλύτερης των πενήντα (50) στρεμμάτων το καθένα.

Άρθρο 88

Ειδική εισφορά για δράσεις περιβαλλοντικής αναβάθμισης

[Άρθρο 88:Άρθρο 6 του ν. 4280/2014]

1. Για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης επιβάλλεται στους ιδιοκτήτες της εδαφικής έκτασης που πολεοδομείται η υποχρέωση να καταβάλουν στο Πράσινο Ταμείο ειδική χρηματική εισφορά που ανέρχεται σε τετρακόσια ευρώ ανά στρέμμα (400 ευρώ/στρ.) οικοδομήσιμης έκτασης και σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να είναι μικρότερη των τριάντα χιλιάδων (30.000) ευρώ, κατά την παρ. 2.

2. Το είκοσι τοις εκατό (20%) του συνόλου της ειδικής χρηματικής εισφοράς καταβάλλεται από τον αιτούντα στο Πράσινο Ταμείο πρι. από την υπογραφή από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας του σχεδίου προεδρικού διατάγματος έγκρισης πολεοδομικής μελέτης. Ομοίως, πριν από την έγκριση υλοποίησης των έργων υποδομής κατατίθεται από τον αιτούντα στο Πράσινο Ταμείο εγγυητική επιστολή μίας από τις αναγνωρισμένες τράπεζες της χώρας ίση με το υπόλοιπο ογδόντα τοις εκατό (80%) της εισφοράς. Το υπόλοιπο ποσό καταβάλλεται το αργότερο εντός διετίας στο Πράσινο Ταμείο για την επιστροφή της εγγυητικής επιστολής. Σε διαφορετική περίπτωση μετά την πάροδο της διετίας, η εγγυητική επιστολή καταπίπτει οριστικά υπέρ του Πράσινου Ταμείου.

3. Σε περίπτωση μη έκδοσης προεδρικού διατάγματος έγκρισης πολεοδομικής μελέτης, το σύνολο του ποσού επιστρέφεται στον αιτούντα από το Πράσινο Ταμείο εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών από την αρνητική γνωμοδότηση και μετά από σχετικό αίτημα.

Άρθρο 89

Ειδικές περιπτώσεις εκτάσεων περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης - Διαδικασία πολεοδόμησης

[Άρθρο 89:Άρθρο 7 του ν. 4280/2014]

1. Εντός των περιοχών Αττικής και Θεσσαλονίκης, που εμπίπτουν εντός Ρυθμιστικών Σχεδίων, δύνανται να καθορίζονται Ειδικές Περιοχές Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (Ε.Π.Π.Α.Ι.Π.) με τις προϋποθέσεις των επόμενων παραγράφων. Για την έκδοση του προεδρικού διατάγματος έγκρισης στα σχετικά διαγράμματα αποτυπώνονται το σύνολο των εκτάσεων της υπό ρύθμιση περιοχής, δηλαδή οι εκτάσεις που αποδίδονται στο Δημόσιο ως προστατευόμενες περιοχές, οι εκτάσεις που διέπονται από ειδικό καθεστώς προστασίας και παραμένουν ως εκτός σχεδίου αδόμητες περιοχές και οι εκτάσεις που τελικώς πολεοδομούνται. Τα στοιχεία του άρθρου 86 αναφέρονται στο σύνολο της υπό ρύθμιση έκτασης.

α) Η συνολική υπό ρύθμιση έκταση πρέπει να έχει εμβαδόν τουλάχιστον εκατό (100) στρέμματα και να επιτρέπεται η οικιστική ανάπτυξη από τα υπερκείμενα επίπεδα σχεδιασμού, ως γενική κατεύθυνση οικιστικών αναπτύξεων και οργανωμένης δόμησης. Σε κάθε περίπτωση η προς πολεοδόμηση έκταση δεν πρέπει να υπερβαίνει τα τριακόσια (300) στρέμματα. Κατ' εξαίρεση, στην περίπτωση εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών και εγκεκριμένων ζωνών αστικών αναδασμών εντός των περιοχών Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας και Θεσσαλονίκης, που αποκτήθηκαν πριν από την ισχύ των νόμων 1515/1985 (Α' 18) και 1561/1985 (Α' 148), δεν ισχύει το ανώτερο όριο επί της πολεοδομούμενης έκτασης, εφόσον η οικιστική ανάπτυξη δεν αντίκειται προς τα υπερκείμενα επίπεδα σχεδιασμού. Με την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και την έκδοση του σχετικού προεδρικού διατάγματος μπορεί να τροποποιούνται όροι και προβλέψεις του υπερκείμενου επιπέδου σχεδιασμού (Γ.Π.Σ., Ζ.Ο.Ε., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. κ.λπ.) μετά από ειδική αιτιολόγηση.

β) Ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) της υπό ρύθμιση έκτασης αποδίδεται κατά κυριότητα στο Δημόσιο. Η αποδιδόμενη έκταση επιβάλλεται να είναι είτε ενιαία είτε διαιρετή σε τμήματα επιφάνειας ίσης ή μεγαλύτερης των δέκα (10) στρεμμάτων το καθένα. Η έκταση αυτή χαρακτηρίζεται ως προστατευόμενη περιοχή περιαστικό πάρκο και η διαχείρισή της ανατίθεται στις υπηρεσίες του Δημοσίου και των οικείων Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης κατά τις κείμενες διατάξεις αναλόγως του χαρακτήρα προστασίας. Σε αυτή την περίπτωση ποσοστό μέχρι πενήντα τοις εκατό (50%) των απαιτούμενων κοινωφελών και κοινοχρήστων χώρων, της τελικής πολεοδομούμενης έκτασης, κατά το παρόν Κεφάλαιο, δύναται να χωροθετείται εντός της αποδιδόμενης στο Δημόσιο έκτασης, υπό την προϋπόθεση ότι οι προτεινόμενες χρήσεις δεν απαγορεύονται από τις ειδικότερες διατάξεις προστασίας που ισχύουν για την έκταση και χωρίς να διασπούν το ενιαίο των κατ' ελάχιστον δέκα (10) στρεμμάτων έκτασης. Ειδικά στις περιπτώσεις εκτάσεων που προστατεύονται από τη δασική νομοθεσία επιτρέπεται μόνον η χωροθέτηση κοινοχρήστων χώρων πρασίνου πάρκων και αλσών με τις χρήσεις που επιτρέπονται από τη δασική νομοθεσία.

2. Εκτός των ανωτέρω και υπό την επιφύλαξη του άρθρου 84, σε περίπτωση που τμήμα της συνολικής υπό ρύθμιση έκτασης εμπίπτει σε προστατευόμενη από τις κείμενες διατάξεις περιοχή (δάσος, δασική ή αναδασωτέα έκταση, αρχαιολογικός χώρος) ή αποτελεί τμήμα γης υψηλής παραγωγικότητας ή εμπίπτει σε περιοχές προστασίας, η διαδικασία της ρύθμισης επιτρέπεται μόνον υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) Ποσοστό τουλάχιστον πενήντα τοις εκατό (50%) της υπό προστασία ιδιωτικής έκτασης αποδίδεται κατά κυριότητα στο Δημόσιο και τίθεται στην αρμοδιότητα και τη διαχείριση των αρμόδιων υπηρεσιών, ως προστατευόμενη περιοχή κατά τις κείμενες διατάξεις. Η αποδιδόμενη έκταση επιβάλλεται να είναι είτε ενιαία είτε διαιρετή σε τμήματα επιφάνειας ίσης ή μεγαλύτερης των δέκα (10) στρεμμάτων έκαστο, έτσι ώστε να εξασφαλίζονται η προστασία και η διαχείριση των εκτάσεων αυτών. Το ποσοστό αυτό συνυπολογίζεται σε κάθε περίπτωση για την εφαρμογή της περ. β) της παρ. 1. Υπόλοιπο ποσοστό της υπό προστασία ιδιωτικής έκτασης παραμένει στην ιδιοκτησία των προσώπων της παρ. 1 του άρθρου 83 ως εκτός σχεδίου. Εκτάσεις οικοδομικών συνεταιρισμών που έχουν αποδοθεί σε κοινή χρήση κατά το παρελθόν δυνάμει άλλων διατάξεων προσμετρώνται για τον υπολογισμό του ποσοστού κατά την παρούσα.

β) Ειδικά, στην περίπτωση δασικών και αναδασωτέων κηρυγμένων εκτάσεων απαιτούνται έργα αποκατάστασης και αναβάθμισης του φυσικού περιβάλλοντος, όπως η αναδάσωση και δάσωση κατά τον ν. 998/1979 (Α' 289) και η υποβολή διαχειριστικού σχεδίου προστασίας, συντήρησης και διαχείρισης των εκτάσεων αυτών που αποδίδονται στο Δημόσιο με ευθύνη των προσώπων της παρ. 1 του άρθρου 83 πριν από την υλοποίηση των υπολοίπων έργων υποδομής κατά το παρόν Κεφάλαιο. Για την ολοκλήρωση των συγκεκριμένων έργων υποδομής εκδίδεται ειδικώς διαπιστωτική απόφαση του γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης μετά από εισήγηση τριμελούς επιτροπής, η οποία συγκροτείται από τον γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης και αποτελείται από:

βα) έναν (1) δασολόγο της Διεύθυνσης Δασών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας,

ββ) έναν (1) δασολόγο μέλος του Γεωτεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (ΓΕΩ.Τ.Ε.Ε.),

βγ) έναν (1) γεωπόνο μέλος του ΓΕΩ.Τ.Ε.Ε..

Μετά από την έκδοση της διαπιστωτικής απόφασης αρμόδιος φορέας για την παρακολούθηση του σχεδίου διαχείρισης και την προστασία της περιοχής που δασώθηκε ορίζεται ο αρμόδιος φορέας διαχείρισης της περιοχής, εφόσον υφίσταται, ή, διαφορετικά, η οικεία δασική υπηρεσία.

γ) Οι κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου που αποδίδονται σε κοινή χρήση, σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη, πέραν των εκτάσεων που αποδίδονται στο Δημόσιο, καταγράφονται ως περιοχές περιβαλλοντικής αναβάθμισης και τίθενται σε ειδικό καθεστώς προστασίας με ευθύνη του οικείου δήμου. Ο δήμος δύναται να αναθέτει τη διαχείριση και την προστασία των περιοχών αυτών στον αρμόδιο φορέα διαχείρισης της περιοχής, εφόσον υφίσταται, ή διαφορετικά στην οικεία δασική υπηρεσία.

3. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, τμήματα των εκτάσεων που αποδίδονται στο Δημόσιο κατά τα ανωτέρω μπορεί να ανταλλάσσονται με τμήματα πολεοδομούμενης έκτασης, σύμφωνα με τις σχετικές μελέτες με σκοπό την πολεοδόμηση, εφόσον προκύπτει η αναγκαιότητα από τη μορφολογία και τη φυσιογνωμία της περιοχής.

4. Σε περιπτώσεις Ζωνών Αστικού Αναδασμού (Ζ.Α.Α.), ολόκληρη η προστατευόμενη περιοχή, που περιέχεται εντός των ορίων της Ζώνης, αποδίδεται στο Δημόσιο για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου. Εφόσον τα τμήματα που αποδίδονται στο Δημόσιο καταλαμβάνουν ποσοστό άνω του εξήντα τοις εκατό (60%) της συνολικής έκτασης, των τελικώς πολεοδομούμενων εκτάσεων μετά από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων ο μέσος συντελεστής πυκνότητας και δόμησης δύναται να αυξάνεται κατά είκοσι πέντε τοις εκατό (25%), εφόσον δεν υπερβαίνει τον συντελεστή που τυχόν έχει οριστεί από Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) ή σχέδιο αντίστοιχου επιπέδου.

5. Οι ειδικές περιπτώσεις εκτάσεων περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης πολεοδομούνται με τη διαδικασία ι
άρθρου 85, χωρίς να εφαρμόζεται το άρθρο 88. Εφόσον η τελικώς πολεοδομούμενη έκταση είναι μικρότερη του είκοσι τοις εκατο (20%) της συνολικής υπό ρύθμιση έκτασης ο μέσος συντελεστής πυκνότητας και δόμησης δύναται να αυξάνεται έως μηδέν κόμμα πέντε (0,5).

Άρθρο 90

Ζώνες αστικού αναδασμού

[Άρθρο 90:Άρθρο 8 του ν. 4280/2014]

1. Το παρόν Κεφάλαιο εφαρμόζεται και επί εκτάσεων για τις οποίες έχει εγκριθεί με προεδρικό διάταγμα ο καθορισμός Ζώνης Αστικού Αναδασμού (Ζ.Α.Α.) κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 10 του ν. 1337/1983 (Α' 33), καθώς και ο φορέας διενέργειας. Ως περιοχή περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης στην περίπτωση αυτή νοείται το σύνολο της έκτασης η οποία έχει εγκριθεί κατά τα ανωτέρω ως Ζ.Α.Α..

2. Ως προϋπόθεση για την έναρξη της διαδικασίας κατά το παρόν Κεφάλαιο μπορεί να απαιτηθεί η συνένωση οικοδομικών συνεταιρισμών ή η συμμετοχή ιδιοκτητών άλλων ιδιοκτησιών σε υφιστάμενους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, εφόσον με τον τρόπο αυτόν επιτυγχάνεται σωστότερη πολεοδομική οργάνωση ή εφόσον κρίνεται αναγκαίο στο πλαίσιο της γενικότερης στεγαστικής και οικιστικής πολιτικής κατά την παρ. 3.

3. Η συμμετοχή ιδιοκτητών άλλων ιδιοκτησιών ή η συνένωση οικοδομικών συνεταιρισμών επιβάλλεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών:

α) όταν η έκταση ενός (1) ή και περισσότερων οικοδομικών συνεταιρισμών γειτνιάζει με περιοχές με μεγάλη κατάτμηση γης ή περιοχές αυθαιρέτων ή με περιοχές κατοικίας που χρειάζονται ανάπλαση, πολεοδομική ανασυγκρότηση και γενικά αναμόρφωση ή με εκτάσεις δημόσιες ή δημοτικές,

β) όταν ιδιοκτησίες τρίτων παρεμβάλλονται στην έκταση οικοδομικού συνεταιρισμού ιδιοκτητών γης και αντιπροσωπεύουν επιφάνεια έως τριάντα πέντε τοις εκατό (35%) της συνολικής επιφάνειας της προτεινόμενης για ανάπλαση περιοχής.

4. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται η διαδικασία συνένωσης των οικοπέδων, η διαδικασία μεταφοράς συντελεστή δόμησης ή ανταλλαγής εκτάσεων, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα ορισμού και εκπροσώπησης του φορέα διενέργειας Ζ.Α.Α.. Σε κάθε περίπτωση, δεν απαιτείται εκ νέου η κτηματογράφηση της περιοχής και λαμβάνονται υπόψη οι εγγραφές του Εθνικού Κτηματολογίου.

5. Το αίτημα για την έναρξη της διαδικασίας υποβάλλεται στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας από τον φορέα διενέργειας της Ζ.Α.Α. και, εφόσον αυτός δεν υφίσταται, από την απλή πλειοψηφία των καταχωρηθέντων ως δικαιούχων εγγραπτέων δικαιωμάτων κυριότητας στα στοιχεία του κτηματολογίου των πρώτων εγγραφών, εφόσον έχει περαιωθεί η κτηματογράφηση ή από την πλειοψηφία των τριών τετάρτων (3/4) στους προσωρινούς κτηματολογικούς πίνακες και τα διαγράμματα, αν έχει γίνει ανάρτηση κατά τις ειδικότερες διατάξεις περί Εθνικού Κτηματολογίου και δεν έχουν οριστικοποιηθεί οι πρώτες εγγραφές.

6. Η πολεοδομική μελέτη της περιοχής συντάσσεται είτε από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, αν η διαδικασία εκτελείται από το Δημόσιο, είτε από τον φορέα στον οποίο ανατέθηκε η σύνταξή της, και υποβάλλεται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας μετά από σχετική απόφαση της γενικής συνέλευσης του συνεταιρισμού, η οποία συγκαλείται ειδικά για τον σκοπό αυτόν. Η μελέτη αυτή εγκρίνεται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.).

7. Η μελέτη της παρ. 6 στηρίζεται στην κτηματογράφηση κατά τις διατάξεις του Εθνικού Κτηματολογίου και περιέχει:

α) τις ειδικές χρήσεις γης και τους πρόσθετους περιορισμούς, απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις που αναφέρονται σε καθεμία από τις χρήσεις αυτές,

β) τα βασικά έργα υποδομής και τους προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους κάθε είδους (οδούς, πλατείες, κοινόχρηστους κήπους και άλση, πρασιές και άλλους κοινόχρηστους χώρους που είναι αναγκαίοι για κοινωφελείς σκοπούς),

γ) τα δημόσια, δημοτικά και θρησκευτικά κτίρια και εγκαταστάσεις που προβλέπονται μέσα στη ζώνη,

δ) τους οικοδομήσιμους χώρους,

ε) τους όρους και περιορισμούς δόμησης,

στ) πρόσθετους όρους που αναφέρονται στα χρησιμοποιούμενα δομικά υλικά, τον τρόπο κατασκευής και την αισθητική εμφάνιση των κτιρίων και γενικά την αισθητική διαμόρφωση όλου του χώρου, τα ελάχιστα όρια μεγέθους των οικοδομών, τον τρόπο διαμόρφωσης και χρήσης των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων και τις συναφείς με αυτούς υποχρεώσεις,

ζ) τον προϋπολογισμό των έργων που απαιτούνται,

η) τον χρόνο ή τις χρονικές φάσεις εκτέλεσης των έργων του αναδασμού και τον τρόπο ή τους τρόπους παραχώρησης των νέων ιδιοκτησιών και υπολογισμού της αξίας αυτών,

θ) τη λήψη ειδικών μέτρων για την αντιμετώπιση ιδιαίτερων προβλημάτων κατοικίας ή επαγγελματικής στέγης προσώπων που χρειάζονται ιδιαίτερη μέριμνα, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του αναδασμού.

8. Στην περίπτωση κατά την οποία στις παλιές ιδιοκτησίες υπάρχουν κτίσματα ή άλλες εγκαταστάσεις, με την πολεοδομική μελέτη καθορίζονται η διατήρηση και η χρήση αυτών, διαφορετικά, αν χαρακτηριστούν κατεδαφιστέες, αποζημιώνεται ο ιδιοκτήτης για την αξία αυτών. Σε περίπτωση διατήρησής τους η ιδιοκτησία που προκύπτει μετά τη διαδικασία πολεοδόμησης, στην οποία βρίσκονται τα παραπάνω κτίσματα, περιέρχεται κατά προτίμηση στον αρχικό ιδιοκτήτη.

9. Στις περιπτώσεις εφαρμογής του άρθρου 89, σε Ζ.Α.Α., για τις αποδιδόμενες στο Δημόσιο εκτάσεις, αναλογούν δικαιώματα δόμησης επί της τελικώς πολεοδομούμενης έκτασης. Για τον υπολογισμό των δικαιωμάτων αυτών λαμβάνονται υπόψη:

α) το είδος της προστατευόμενης περιοχής και ο βαθμός προστασίας,

β) ο ειδικότερος χαρακτήρας της έκτασης,

γ) η αξία της έκτασης.

Ειδικότερα:

i) Για εκτάσεις απόλυτης προστασίας όπου απαγορεύεται η δόμηση, όπως δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις, καθώς και κηρυγμένα αρχαιολογικούς χώρους αναλογούν δικαιώματα δόμησης επί ποσοστού ογδόντα τοις εκατό (80%) της πολεοδομούμενης έκτασης που αποδίδεται.

ii) Για εκτάσεις όπου επιτρέπονται περιορισμένες χρήσεις, όπως προστασία ορεινών όγκων, ζώνες Β αρχαιολογικής προστασίας, αναλογούν δικαιώματα δόμησης επί ποσοστού ενενήντα τοις εκατό (90%) της πολεοδομούμενης έκτασης.

10. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών καθορίζονται ο τρόπος και η διαδικασία προσδιορισμού της αξίας των συνεισφερόμενων ακινήτων, καθώς και των τελικών παραχωρουμένων ακινήτων. Αμφισβητήσεις του ύψους της αξίας που καθορίζεται επιλύονται δικαστικά μετά την εκτέλεση του αναδασμού και την παραχώρηση του νέου ακινήτου στον ιδιοκτήτη που αμφισβητεί τον προσδιορισμό και μόνο για τη διαφορά της αξίας του αρχικού ακινήτου από την αξία του ακινήτου που παραχωρείται. Η παραχώρηση των νέων ακινήτων στους αναγνωριζόμενους ως κυρίους των ιδιοκτησιών που έχουν υπαχθεί στον αναδασμό, γίνεται αφού ληφθεί υπόψη και η πολεοδομική μελέτη. Λαμβάνονται ακόμα υπόψη:

α) αρχικά, και εφόσον αυτό είναι τεχνικά εφικτό, ο συσχετισμός των παλαιών και νέων ιδιοκτησιών,

β) ο συσχετισμός της αξίας κάθε ακινήτου, όπως αυτή διαμορφώνεται κατά τον χρόνο της παραχώρησης μετά την εκτέλεση των έργων της πολεοδομικής μελέτης και της αξίας του ακινήτου ή των ακινήτων με τα οποία κάθε ιδιοκτήτης συμμετέχει στον αναδασμό,

γ) εφόσον δεν καθίσταται δυνατή η εφαρμογή των περ. α) και β), τα νέα παραχωρούμενα ακίνητα στους κυρίους των ιδιοκτησιών που υπήχθησαν στον αναδασμό ορίζονται με κλήρωση.

11. Η παραχώρηση των νέων ακινήτων σε όσους συμμετέχουν στον αναδασμό μπορεί να γίνεται και τμηματικά κατά φάσεις που προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη ανάλογα με την πορεία των εργασιών εφαρμογής αυτής. Σε κάθε ιδιοκτήτη παραχωρείται ακίνητο του οποίου η αξία πρέπει να είναι ίση προς την αξία της ιδιοκτησίας που συνεισέφερε. Τυχόν ανατίμηση της αξίας της γης υπολογίζεται συνολικά στη ζώνη ή σε κάθε τμήμα και ωφελεί συμμέτρως όλους τους ιδιοκτήτες της ζώνης ή του οικείου τμήματος. Στην περίπτωση αυτή, η αξία όλων των οικοπέδων που παραχωρούνται πρέπει να είναι ανώτερη της αξίας των ακινήτων που συνεισφέρθηκαν κατά το παραπάνω ποσοστό. Είναι δυνατή και η παραχώρηση περισσότερων άρτιων οικοπέδων των οποίων η συνολική αξία αντιστοιχεί προς τη συνολική αξία των συνεισφερόμενων ακινήτων του ίδιου ιδιοκτήτη. Εφόσον στους χώρους που προορίζονται για διανομή περιλαμβάνονται οικόπεδα στα οποία υπάρχουν οικοδομές, αυτά παραχωρούνται μαζί με τις οικοδομές κατά προτίμηση στους αρχικούς ιδιοκτήτες και μέχρι να καλυφθεί το ύψος της αξίας των ακινήτων που συνεισφέρονται. Πάντως επιτρέπεται η σύσταση διαιρεμένης κατά ορόφους συνιδιοκτησίας μεταξύ περισσότερων ιδιοκτητών. Σε όσες περιπτώσεις κατά την εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης δεν είναι δυνατή η παραχώρηση άρτιου οικοπέδου σε μέλος του συνεταιρισμού ενόψει της μικρής έκτασης και αξίας του οικοπέδου που αυτός συνεισφέρει επιτρέπεται να γίνουν τα παρακάτω:

α) Περισσότεροι ιδιοκτήτες στους οποίους δεν μπορεί να παραχωρηθεί άρτιο οικόπεδο συνενώνονται υποχρεωτικά σε συνιδιοκτησία άρτιου οικοπέδου το οποίο έχει αξία ίση με την αξία του συνόλου των μερικότερων ακινήτων. Στους συνιδιοκτήτες αυτούς μπορεί να προστίθενται και άλλοι ιδιοκτήτες που έχουν, ήδη, λάβει άρτιο οικόπεδο μικρότερης αξίας από τη συνεταιρική τους μερίδα, ώστε να γίνουν κύριοι ποσοστού αξίας ίσης με το ενεργητικό υπόλοιπο που παραμένει.

β) Στους ιδιοκτήτες ακινήτων των οποίων η αξία δεν επιτρέπει την παραχώρηση άρτιου οικοπέδου δίνεται ως αντιπαροχή τμήμα ιδιοκτησίας κατά όροφο σε οικοδομή που, ήδη, υπάρχει στη ζώνη του αναδασμού ή που ανεγείρεται από τον οικοδομικό συνεταιρισμό για τον σκοπό αυτόν.

γ) Μικρές ιδιοκτησίες ή ιδανικά μερίδια σε ιδιοκτησίες που βρίσκονται στη ζώνη του αναδασμού για τα οποία κρίνεται από το Δημόσιο ή το διοικητικό συμβούλιο του συνεταιρισμού, ότι λόγω του εξαιρετικά περιορισμένου μεγέθους της έκτασης ή του ποσοστού αντίστοιχα, δεν είναι δυνατόν να δοθεί άρτιο οικόπεδο ή να συνενωθούν αυτά με άλλα ή να παραχωρηθεί με αντιπαροχή τμήμα ιδιοκτησίας κατά όροφο, περιέχονται στην κυριότητα του Δημοσίου ή του συνεταιρισμού είτε με ελεύθερη αγορά είτε με απαλλοτρίωση υπέρ αυτών. Η απαλλοτρίωση αυτή που θεωρείται ότι εξυπηρετεί σκοπό κοινής ωφέλειας, δηλαδή την αρτιότερη πολεοδομική διαμόρφωση της Ζ.Α.Α. και τη δόμηση σε αυτή, κηρύσσεται με απόφαση του γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν κάθε φορά για τις αναγκαστικές απαλλοτριώσεις.

12. Για την παραχώρηση στους καθοριζόμενους δικαιούχους των νέων ακινήτων, όπως αυτά διαμορφώνονται με την προβλεπόμενη πολεοδομική μελέτη, σύμφωνα με την παρ. 11, συντάσσεται μελέτη διανομής των παραχωρούμενων ιδιοκτησιών, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις για τις πράξεις εφαρμογής. Η εν λόγω μελέτη συντάσσεται από τον φορέα του αστικού αναδασμού ή κατ' ανάθεση αυτού, κυρώνεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας και μεταγράφεται κατά τις κείμενες διατάξεις. Για κάθε νέα ιδιοκτησία εκδίδεται παραχωρητήριο από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, το οποίο αποτελεί τον τίτλο ιδιοκτησίας του νέου ή των νέων ακινήτων, και μεταγράφεται με αίτηση του έχοντος έννομο συμφέρον. Για τον τύπο του παραχωρητηρίου και τη διαδικασία έκδοσης, εφαρμόζεται, κατ' αναλογία, το άρθρο 55.

13. Από τον χρόνο της μεταγραφής του παραχωρητηρίου, αυτός προς τον οποίο έγινε η παραχώρηση του νέου ακινήτου χάνει κάθε δικαίωμα στο ακίνητο ή στα ακίνητα που εισέφερε στον αναδασμό και αποκτά πρωτοτύπως κυριότητα στο ακίνητο που του παραχωρείται, δικαιούμενος να αποκτήσει τη νομή του. Αν το νέο ακίνητο κατέχεται από τρίτο, αυτός προς τον οποίο γίνεται η παραχώρηση δικαιούται να αξιώσει την παράδοση σε αυτόν με τη διαδικασία του άρθρου 734 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας (π.δ. 503/1985, Α' 182).

14. Αν το ακίνητο που εισφέρεται διεκδικείται από τον τρίτο, μετά τη μεταγραφή του παραχωρητηρίου ή την ενημέρωση του Κτηματολογίου αντικείμενο της δίκης καθίσταται το νέο ακίνητο. Σε περίπτωση διεκδίκησης τμήματος ή ιδανικού μεριδίου του ακινήτου που εισφέρεται, αντικείμενο της δίκης μετά την παραπάνω μεταγραφή καθίσταται η αξία αυτού με την επιφύλαξη της εφαρμογής των άρθρων 1097 έως 1099 του Αστικού Κώδικα (π.δ. 456/1984, Α' 164). Αυτός που διεκδικεί, όμως, δικαιούται στην πρώτη μετά τη μεταγραφή του παραχωρητηρίου διαδικαστική πράξη ή αλλιώς με εξώδικη δήλωσή του που επιδίδεται με δικαστικό επιμελητή εντός ενός (1) εξαμήνου από τη μεταγραφή να δηλώσει ότι εμμένει στη διεκδίκηση τμήματος ή ιδανικού μεριδίου αυτούσιου, εκτός αν η άσκηση της ευχέρειας αυτής θα οδηγούσε στη δημιουργία μη άρτιων οικοπέδων ή αν είναι ασυμβίβαστη προς την πολεοδομική μελέτη ή αν γίνεται καταχρηστικά. Το δεύτερο και τρίτο εδάφιο εφαρμόζονται ανάλογα και σε περίπτωση διεκδίκησης ενός (1) από περισσότερα ακίνητα που εισφέρθηκαν για τα οποία παραχωρήθηκε ενιαίο νέο ακίνητο.

15. Πραγματικές δουλείες που υπάρχουν μεταξύ ακινήτων από τα οποία το ένα (1) τουλάχιστον περιλαμβάνεται στον αναδασμό αποσβέννυνται. Προσωπικές δουλείες στο εισφερόμενο ακίνητο, μνημονεύονται στο παραχωρητήριο, αντικείμενο δε αυτών μετά τη μεταγραφή του παραχωρητηρίου ή την ενημέρωση του Κτηματολογίου καθίσταται το νέο ακίνητο. Αν η δουλεία εκτεινόταν σε τμήμα του εισφερόμενου ακινήτου ή σε ιδανικό μερίδιο αυτού ή σε ένα (1) από περισσότερα εισφερόμενα ακίνητα για τα οποία παραχωρήθηκε ενιαίο νέο ακίνητο, περιορίζεται σε ανάλογο ιδανικό μερίδιο αυτού. Υποθήκη ή προσημείωση στο εισφερόμενο ακίνητο αναφέρεται στο παραχωρητήριο και από τη μεταγραφή του αντικείμενο της υποθήκης ή της προσημείωσης καθίσταται το νέο ακίνητο. Για τη μεταβολή αυτή γίνεται σημείωση στα βιβλία υποθηκών, σύμφωνα με το άρθρο 1313 του Αστικού Κώδικα. Υποθήκη που έχει εγγραφεί σε ένα από τα περισσότερα εισφερόμενα ακίνητα, για τα οποία παραχωρήθηκε ενιαίο νέο ακίνητο, εκτείνεται σε ολόκληρο αυτό. Υποθήκη που έχει εγγραφεί στο εισφερόμενο ακίνητο για το οποίο παραχωρήθηκαν περισσότερα νέα ακίνητα, εκτείνεται σε όλα αυτά με την επιφύλαξη της εφαρμογής του άρθρου 1270 του Αστικού Κώδικα ακόμα και αν η υποθήκη είχε παραχωρηθεί με ιδιωτική βούληση. Σε περίπτωση που έχουν εγγραφεί περισσότερες από μία (1) υποθήκες σε διάφορα εισερχόμενα ακίνητα για τα οποία παραχωρήθηκε ενιαίο νέο ακίνητο, καθεμία από τις υποθήκες αυτές περιορίζεται σε ιδανικό μερίδιο του νέου ακινήτου ανάλογα με την αξία του ακινήτου που βαρύνεται. Συντηρητική ή αναγκαστική κατάσχεση στο εισφερόμενο ακίνητο αναφέρεται στο παραχωρητήριο και από τη μεταγραφή αυτού ή την ενημέρωση του Κτηματολογίου αντικείμενό της γίνεται το νέο ακίνητο που παραχωρήθηκε. Το δεύτερο, τρίτο και τέταρτο εδάφιο της παρ. 14 εφαρμόζονται ανάλογα. Για την επίσπευση του πλειστηριασμού εκδίδεται πάντοτε νέο πρόγραμμα και οι σχετικ' προθεσμίες αρχίζουν από την παραπάνω μεταγραφή.

16. Η ανωτέρω διαδικασία παραχώρησης είναι δυνατόν να διεξαχθεί και μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης του άρθρου 124. Όπου στις διατάξεις του παρόντος απαιτείται μεταγραφή στο υποθηκοφυλακείο, νοείται και η απαιτούμενη καταχώριση στα κτηματολογικά βιβλία όπου λειτουργούν κτηματολογικά γραφεία.

Άρθρο 91

Ειδικές διατάξεις πολεοδόμησης

[Άρθρο 91:Άρθρο 9 του ν. 4280/2014]

1. Βάρη ή υποθήκες ή διεκδικήσεις δεν αποτελούν κώλυμα για την πρόοδο της διαδικασίας εκτός των περιπτώσεων διεκδίκησης εκτάσεων από το Δημόσιο και σε κάθε περίπτωση πριν από την τελική έγκριση απαιτείται η εκ νέου προσκόμιση όλων των απαραίτητων στοιχείων που αποδεικνύουν τη συνδρομή των προϋποθέσεων της παρ. 1 του άρθρου 83.

2. Το παρόν Κεφάλαιο εφαρμόζεται και σε υφιστάμενους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, που είναι νομείς εκτάσεως, στην οποία οργανώνονται περιοχές περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης και πολεοδομούνται τμήματα αυτής, δυνάμει συμβολαιογραφικών προσυμφώνων σε ισχύ και σχετικών εξοφλητικών αποδείξεων, από τη σύνταξη των οποίων έως τις 8.8.2014, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 4280/2014 (Α' 159), έχει παρέλθει η εικοσαετής κτητική παραγραφή. Προϋπόθεση για την ολοκλήρωση της διαδικασίας πολεοδόμησης είναι η απόκτηση του δικαιώματος κυριότητας με συμβολαιογραφική πράξη ή αμετάκλητη δικαστική απόφαση.

3. Οι περιορισμοί για το ενιαίο και την ελάχιστη επιφάνεια της έκτασης κατά το άρθρο 84, δεν εφαρμόζονται επί υφιστάμενων οικοδομικών συνεταιρισμών, οι εκτάσεις των οποίων περιλαμβάνονται εντός ορίων εγκεκριμένων Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.) ή Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) ή Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Τ.Π.Σ.) και αποτελούν τμήμα ή τμήματα πολεοδομικής ενότητας του σχεδίου αυτού, εφόσον τα τμήματα που διακόπτονται είναι μεγαλύτερα των δέκα (10) στρεμμάτων.

4. Εκτάσεις οικοδομικών συνεταιρισμών ή ιδιωτών, σε περιοχές όπου δεν έχει εγκριθεί Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή Τ.Π.Σ., εντάσσονται στις διαδικασίες του παρόντος Κεφαλαίου και πολεοδομούνται με τη διαδικασία ιδιωτικής πολεοδόμησης, εφόσον εμπίπτουν σε εγκεκριμένη κατά το άρθρο 274 Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.), όπου επιτρέπεται η πολεοδόμηση και κατ' εξαίρεση των χωρικών περιορισμών του άρθρου 83. Σε αυτή την περίπτωση εγκρίσεις των αρμόδιων υπηρεσιών και βεβαιώσεις που έχουν εκδοθεί την τελευταία δεκαετία δεν απαιτείται να εκδοθούν εκ νέου και ισχύουν για τη διαδικασία έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης. Στις περιπτώσεις αυτές πέραν των λοιπών δικαιολογητικών υποβάλλεται ειδική μελέτη πληθυσμιακών κριτηρίων από την οποία αποδεικνύεται ότι η προτεινόμενη πληθυσμιακή χωρητικότητα της έκτασης πολεοδόμησης δεν έρχεται σε αντίθεση με το ισχύον πλαίσιο χωροταξικού σχεδιασμού. Εκτάσεις, για τις οποίες έχει προβλεφθεί και επιτρέπεται η πολεοδόμηση σε εγκεκριμένη Ζ.Ο.Ε. και έχει, επιπροσθέτως, χορηγηθεί έγκριση καταλληλότητας, σύμφωνα με τον ν. 1337/1983 (Α' 33) ή με τον ν. 1947/1991 (Α' 70) ακολουθούν ως προς τη διαδικασία πολεοδόμησης το άρθρο 89 του παρόντος Κώδικα και μόνον, εφόσον η τελικώς πολεοδομούμενη έκταση δεν υπερβαίνει την έκταση των τριακοσίων (300) στρεμμάτων.

Άρθρο 92

Οικοδομικοί συνεταιρισμοί με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο προ του έτους 1975

[Άρθρο 92:Άρθρο 10 του ν. 4280/2014]

1. Τα ρυμοτομικά σχέδια πριν από το έτος 1975, τα οποία δεν έχουν ανακληθεί ή ακυρωθεί για εκτάσεις οικοδομικών συνεταιρισμών σε περιοχές που προστατεύονται από τη δασική νομοθεσία κατά την 8η.8.2014, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 4280/2014 (Α' 159), παύουν να ισχύουν και συντάσσονται νέα με μέριμνα και δαπάνες των οικοδομικών συνεταιρισμών, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου και υπό τους όρους και τις προϋποθέσεις των επόμενων παραγράφων.

2. Οικοδομικοί συνεταιρισμοί, νόμιμοι ιδιοκτήτες δασών, δασικών εκτάσεων, εκτάσεων των περ. β) και γ) της παρ. 6 του άρθρου 3 του ν. 998/1979 (Α' 289) και γενικότερα εκτάσεων μη υπαγόμενων στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας, για τις οποίες είχε εγκριθεί από τη διοίκηση πριν από την 11η.6.1975 ρυμοτομικό σχέδιο ή είχαν εκδοθεί για τις εκτάσεις αυτές εγκρίσεις δημοσίων υπηρεσιών και έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου από το αρμόδιο συμβούλιο δημοσίων έργων του Υπουργείου Δημοσίων Έργων, εντάσσονται σε ειδικό καθεστώς περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης υπό τις προϋποθέσεις των επόμενων παραγράφων.

3. Για την έκδοση του προεδρικού διατάγματος Περιοχής Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (Π.Π.Α.Ι.Π.) καταγράφεται και απεικονίζεται στα σχετικά διαγράμματα το σύνολο των εκτάσεων της υπό ρύθμιση περιοχής, σύμφωνα με τις επόμενες παραγράφους, δηλαδή, το σύνολο των εκτάσεων που αποδίδονται ως προστατευόμενες περιοχές στο Δημόσιο, το σύνολο των εκτάσεων που διέπονται από ειδικό καθεστώς προστασίας και παραμένουν εκτός σχεδίου ως αδόμητες περιοχές και το σύνολο των εκτάσεων που πολεοδομούνται.

4. Ποσοστό τουλάχιστον πενήντα τοις εκατό (50%) της υπό ρύθμιση έκτασης αποδίδεται κατά κυριότητα στο Δημόσιο. Η αποδιδόμενη έκταση πρέπει να είναι είτε ενιαία είτε διαιρετή σε τμήματα επιφάνειας μεγαλύτερης ή τουλάχιστον ίσης των δέκα (10) στρεμμάτων το καθένα. Η έκταση αυτή χαρακτηρίζεται προστατευόμενη περιοχή και τίθεται στην αρμοδιότητα και τη διαχείριση των δασικών υπηρεσιών. Αναδασωτέες εκτάσεις αποδίδονται υποχρεωτικά κατά κυριότητα στο Δημόσιο και συνυπολογίζονται στο ανωτέρω ποσοστό.

5. Εφόσον τα εναπομένοντα προς πολεοδόμηση τμήματα, εκτός των περιοχών ιδίου νομικού καθεστώτος, κατά την περ. β) της παρ. 1 του άρθρου 83 του παρόντος Κώδικα, δεν καταλαμβάνουν το πενήντα τοις εκατό (50%) της υπό ρύθμιση έκτασης, δύναται όλως εξαιρετικά να συμπληρωθούν από εκτάσεις της παρ. 2 του άρθρου 3 του ν. 998/1979 και δευτερευόντως από εκτάσεις της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 998/1979. Σε κάθε, όμως, περίπτωση οι οικοδομήσιμοι χώροι δεν υπερβαίνουν το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) του συνόλου της υπό ρύθμιση έκτασης. Η έγκριση επέμβασης εκδίδεται για τη συγκεκριμένη έκταση εμφαινόμενη σε τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87, κατόπιν υποβολής σχετικού αιτήματος. Η ανωτέρω έγκριση χορηγείται από τον γραμματέα της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης, υπό την προϋπόθεση ότι για τη συγκεκριμένη χρήση δεν είναι δυνατή η διάθεση όμορων δημοσίων εκτάσεων μη υπαγόμενων στις προστατευτικές διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου. Στην περίπτωση που βεβαιώνεται από την αρμόδια αρχή ότι δεν είναι δυνατή η διάθεση των παραπάνω εκτάσεων, εξετάζεται από την αρμόδια δασική υπηρεσία εάν μπορούν να διατεθούν δημόσιες χορτολιβαδικές και βραχώδεις εκτάσεις των περ. β) και γ) της παρ. 6 του άρθρου 3 του ν. 998/1979, άλλως διατίθενται δασικές εκτάσεις ή δάση. Εφόσον απαιτείται η έκδοση Απόφασης Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (Α.Ε.Π.Ο.) ή Πρότυπης Περιβαλλοντικής Δέσμευσης (Π.Π.Δ.) η έγκριση επέμβασης ενσωματώνεται σε αυτήν.

6. Σε κάθε περίπτωση για την επίτευξη θετικού περιβαλλοντικού ισοζυγίου εκπονείται και εγκρίνεται ειδική μελέτη περιβαλλοντικού ισοζυγίου. Σε περίπτωση που διατεθούν δασικές εκτάσεις ή δάση για τη συμπλήρωση του πενήντα τοις εκατό (50%) της αλλαγής χρήσης, κατά την περ. β) της παρ. 6 του άρθρου 3 του ν. 998/1979, για την επίτευξη του περιβαλλοντικού ισοζυγίου, σύμφωνα με τη σχετική μελέτη, υποχρεούται ο οικοδομικός συνεταιρισμός να προβεί σε δάσωση τουλάχιστον ίσου ή και μέχρι του διπλάσιου εμβαδού γειτονικής έκτασης ή έκτασης ευρισκόμενης στην ευρύτερη περιοχή, σύμφωνα με υπόδειξη της δασικής υπηρεσίας. Αν δεν υπάρχει κατάλληλη έκταση, υποχρεούται ο οικοδομικός συνεταιρισμός να καταθέσει στο Πράσινο Ταμείο την απαιτούμενη δαπάνη για τ δάσωση αποκλειστικά ανάλογης έκτασης σε άλλη περιοχή από τη δασική υπηρεσία. Η ειδική μελέτη του θετικού περιβαλλοντικ ισοζυγίου ενσωματώνεται ως διακριτό κεφάλαιο στη μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων δημιουργίας του οικισμού, η οποία εί απαραίτητη για τη σχετική έγκριση των περιβαλλοντικών όρων (Α.Ε.Π.Ο.) και περιλαμβάνει κατ' ελάχιστον το εμβαδόν της έκτασης που προορίζεται για αλλαγή χρήσης, τον χαρακτήρα αυτής, το είδος της βλάστησης, την απαιτούμενη έκταση για την ικανοποίηση του θετικού περιβαλλοντικού ισοζυγίου και τα χαρακτηριστικά αυτής. Λεπτομέρειες σχετικά με τη σύνταξη και το περιεχόμενο της μελέτης αυτής καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

7. Ειδικά, στην περίπτωση δασικών και κηρυγμένων αναδασωτέων εκτάσεων απαιτείται με ευθύνη των προσώπων της παρ. 1 του άρθρου 83 πριν από την υλοποίηση των υπολοίπων έργων υποδομής κατά τις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου να υλοποιηθούν τα έργα αποκατάστασης και αναβάθμισης του φυσικού περιβάλλοντος, όπως η αναδάσωση και δάσωση κατά τις διατάξεις του ν. 998/1979, καθώς και να υποβληθεί διαχειριστικό σχέδιο προστασίας, συντήρησης και διαχείρισης των εκτάσεων αυτών που αποδίδονται στο Δημόσιο. Για την ολοκλήρωση των συγκεκριμένων έργων υποδομής εκδίδεται ειδική διαπιστωτική απόφαση του γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης μετά από εισήγηση τριμελούς επιτροπής, η οποία συγκροτείται από τον γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης και αποτελείται από:

α) έναν (1) δασολόγο της Διεύθυνσης Δασών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας,

β) έναν (1) δασολόγο μέλος του Γεωτεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (ΓΕΩΤ.Ε.Ε.) και

γ) έναν (1) γεωπόνο μέλος του ΓΕΩΤ.Ε.Ε..

8. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για τη σύσταση και τη λειτουργία της ως άνω επιτροπής.

9. Μετά από την έκδοση της απόφασης αρμόδιος φορέας για την παρακολούθηση του σχεδίου διαχείρισης και την προστασία της περιοχής που δασώθηκε ορίζεται ο αρμόδιος φορέας διαχείρισης της περιοχής, εφόσον υφίσταται, ή διαφορετικά η οικεία δασική υπηρεσία.

10. Οι κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου που αποδίδονται σε κοινή χρήση, σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη, πέραν των εκτάσεων που αποδίδονται στο Δημόσιο, διατηρούν στο ακέραιο τον δασικό τους χαρακτήρα, καταγράφονται ως περιοχές περιβαλλοντικής αναβάθμισης και υπάγονται στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας. Οι χώροι αυτοί τίθενται σε ειδικό καθεστώς προστασίας και η διαχείριση αυτών γίνεται από τον οικείο δήμο ο οποίος δύναται, με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, να αναθέτει τη διαχείριση των περιοχών αυτών στον αρμόδιο φορέα διαχείρισης της περιοχής, εφόσον υφίσταται.

11. Οι ειδικές εκτάσεις περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης πολεοδομούνται με τη διαδικασία του άρθρου 85 και δεν εφαρμόζεται για αυτές το άρθρο 88. Για τις εκτάσεις αυτές, πέραν των ανωτέρω οριζομένων:

α) Ο συντελεστής δόμησης δεν δύναται να υπερβαίνει το μηδέν κόμμα τρία (0,3).

β) Για την ανοικοδόμηση χρησιμοποιούνται αποκλειστικά υλικά φιλικά προς το περιβάλλον και η επιλογή του χώρου δόμησης ανά οικόπεδο επιλέγεται ιδιαιτέρως, ώστε να προσαρμόζεται στο φυσικό περιβάλλον.

γ) Δύναται να απαγορεύεται η ασφαλτόστρωση δρόμων, καθώς και η ανέγερση κοινωφελών κτιρίων, εφόσον αυτό τεκμηριώνεται από τις σχετικές μελέτες. Κατά τα λοιπά, εφαρμόζονται οι διαδικασίες περιβαλλοντικής προστασίας και πολεοδόμησης του παρόντος Κεφαλαίου. Μετά από την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης επί των οικοδομήσιμων οικοπέδων, καθώς και στις περιπτώσεις ακινήτων των παρ. 12 και 13 δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις της δασικής νομοθεσίας.

12. Ακίνητα που προήλθαν από κλήρωση μεριδιούχων οικοδομικών συνεταιρισμών πριν από την 11η.6.1975 και ήταν άρτια και οικοδομήσιμα κατά παρέκκλιση, σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ίσχυαν κατά τον χρόνο έγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου, οικοδομούνται, σύμφωνα με τα ισχύοντα κατά τον χρόνο έγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου, κατά παρέκκλιση κάθε γενικής ή ειδικής διάταξης.

13. Εκτάσεις οικοδομικών συνεταιρισμών που εγκρίθηκαν με διάταγμα ρυμοτομίας πριν από την 11η.6.1975 επί των οποίων έχουν υλοποιηθεί έργα υποδομής, σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη, η ολοκλήρωση των οποίων διακόπηκε μετά από έγγραφα των αρμοδίων υπηρεσιών, εφόσον το ρυμοτομικό σχέδιο δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί, ολοκληρώνουν τη διαδικασία υλοποίησης έργων υποδομής και διανομής των οικοπέδων, σύμφωνα με την εγκριθείσα πολεοδομική μελέτη, κατ' εξαίρεση της παρ. 1. Κατ' εξαίρεση των οριζομένων στο ρυμοτομικό σχέδιο και την πολεοδομική μελέτη ο συντελεστής δόμησης κάθε οικοπέδου δεν μπορεί να υπερβαίνει το μηδέν κόμμα τρία (0,3) για την έκδοση της έγκρισης και της άδειας δόμησης. Δεν απαιτείται για τη μείωση του συντελεστή τροποποίηση της πολεοδομικής μελέτης.

Άρθρο 93

Θεσμικό πλαίσιο παράλληλων εγκρίσεων

[Άρθρο 93:Άρθρο 25 του ν. 4280/2014]

1. Με σκοπό την άρτια και εμπρόθεσμη ολοκλήρωση της έκδοσης βεβαίωσης καταλληλότητας κατά τις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου των εκτάσεων των Περιοχών Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (Π.Π.Α.Ι.Π.) δύναται να καθορίζεται διαδικασία για την ενιαία παράλληλη έκδοση όλων των αναγκαίων εγκρίσεων (Δασαρχείο -Αρχαιολογικές Υπηρεσίες-Γνωμοδοτήσεις Φορέων Διαχείρισης και άλλων οργάνων).

2. Στη διαδικασία των παράλληλων αδειοδοτήσεων και εγκρίσεων δύναται να ενταχθούν οι παρακάτω περιπτώσεις:

α) εκτάσεις επιφάνειας μεγαλύτερης των τριακοσίων (300) στρεμμάτων των προσώπων της παρ. 1 του άρθρου 83 του παρόντος Κώδικα, για τις οποίες δεν υφίστανται είτε οι απαραίτητες γνωμοδοτήσεις, σύμφωνα με το άρθρο 86 του παρόντος Κώδικα, είτε πράξη χαρακτηρισμού της έκτασης, σύμφωνα με το άρθρο 14 του ν. 998/1979 (Α' 289) ή απόσπασμα κυρωθέντος δασικού χάρτη κατά τα άρθρα 17 ή 19 του ν. 3889/2010 (Α' 182), ή δασολογίου, από τα οποία να προκύπτει ο χαρακτήρας της έκτασης από πλευράς υπαγωγής της στη δασική νομοθεσία,

β) δημόσιες χορτολιβαδικές και βραχώδεις εκτάσεις των περ. β) και γ) της παρ. 6 του άρθρου 3 του ν. 998/1979, για τις οποίες δεν απαγορεύεται η δόμηση και τις οποίες διαχειρίζονται οι αρμόδιες δασικές υπηρεσίες, επιφάνειας μεγαλύτερων των πεντακοσίων (500) στρεμμάτων με σκοπό την ανταλλαγή,

γ) ακίνητα ιδιοκτησίας του Δημοσίου ή των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου επιφάνειας μεγαλύτερης των τριακοσίων (300) στρεμμάτων.

3. Η συνολική διαδικασία υπαγωγής των εκτάσεων στο παρόν άρθρο διεκπεραιώνεται ηλεκτρονικά σε πληροφοριακό σύστημα του Ελληνικού Κτηματολογίου και επί των χαρτογραφικών υποβάθρων του ιδίου. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Ψηφιακής Διακυβέρνησης δύναται να καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την ανάπτυξη και λειτουργία των βάσεων δεδομένων για την εφαρμογή του παρόντος.

4. Το Ελληνικό Κτηματολόγιο για τη διεκπεραίωση της ανωτέρω διαδικασίας εν όλω ή εν μέρει, καθώς και κάθε άλλης σχετικής ηλεκτρονικής διαδικασίας, δύναται να ορίζεται ως δικαιούχος χρηματοδότησης κατά την ισχύουσα νομοθεσία μετά από προγραμματική σύμβαση με το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

5. Για την υπό σχεδιασμό περιοχή υποβάλλεται ηλεκτρονικά από όποιον έχει έννομο συμφέρον, σύμφωνα με την παρ. 2, αίτηση στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας για την υπαγωγή στο παρόν άρθρο και την ενιαία έκδοση όλων των εγκρίσεων συνοδευόμενη από:

α) Τοπογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα ένα προς πεντακόσια (1:500) ή ένα προς χίλια (1:1.000) εξαρτημένο από το Εθνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς (ΕΓΣΑ ’87), το οποίο περιλαμβάνει:

αα) κτηματογραφική αποτύπωση με τα όρια και το εμβαδόν τόσο του συνόλου της έκτασης όσο και των διαιρετών τμημάτων που την απαρτίζουν,

αβ) όρια των υπό προστασία εκτάσεων που απαγορεύεται να χρησιμοποιηθούν για οικιστικούς σκοπούς (δάση, δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι, περιοχές προστασίας) βάσει έγκυρων γνωμοδοτήσεων ή τελεσίδικων πράξεων χαρακτηρισμού ή κυρωμένου δασικού χάρτη ή δασολογίου κατά το άρθρο 86, ή πράξεων οριοθέτησης αρχαιολογικών χώρων.

αγ) καθορισμένες οριογραμμές αιγιαλού, παραλίας ή και παλαιού αιγιαλού, εφόσον η έκταση βρίσκεται σε απόσταση μικρότερη των εκατό (100) μέτρων από την ακτή,

αδ) πρόταση καθορισμού οριογραμμών ή εγκεκριμένες οριογραμμές των υδατορεμάτων, σύμφωνα με τον v. 4258/2014 (Α’ 94).

αε) στοιχεία Εθνικού Κτηματολογίου (όρια και Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου), εφόσον η έκταση εντάσσεται σε περιοχή λειτουργίας ή σύνταξης Εθνικού Κτηματολογίου,

αστ) απόσπασμα χάρτη του εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) ή Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) ή Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Τ.Π.Σ.) και απόσπασμα χάρτη της Γεωγραφικής Υπηρεσίας Στρατού κλίμακας ένα προς πέντε χιλιάδες (1:5.000), με σημειωμένη τη θέση και ενδεικτικά τα όρια της έκτασης.

β) Αναφορά στα αρμόδια για την έγκριση όργανα, καθώς και τις αρμόδιες υπηρεσίες των δήμων ή των αποκεντρωμένων διοικήσεων που είναι αρμόδιες για την παροχή στοιχείων και διευκρινίσεων.

γ) Ειδικά, για την περ. α) της παρ. 2 του παρόντος, υποβάλλεται, σύμφωνα με το άρθρο 86, έκθεση ελέγχου τίτλων με αναφορά στα όρια του ανωτέρω τοπογραφικού διαγράμματος υπογραφόμενη από δικηγόρο, ο οποίος φέρει την ευθύνη για την έκθεση ελέγχου τίτλων.

6. Ο έλεγχος της πληρότητας της αίτησης και των δικαιολογητικών γίνεται εντός δέκα (10) ημερών από την ηλεκτρονική υποβολή αυτής. Σε περίπτωση ελλείψεων ενημερώνεται άμεσα ο δικαιούχος προκειμένου να καλύψει αυτές το αργότερο εντός είκοσι (20) ημερών από την υποβολή της αίτησης. Αν παρέλθει άπρακτη οποιαδήποτε από τις ως άνω προθεσμίες, η αίτηση θεωρείται απορριφθείσα και ενημερώνεται περί της απόρριψης άμεσα ο αιτούμενος.

7. Εφόσον η αίτηση υπαγωγής στο σύστημα του παρόντος δεν έχει απορριφθεί κατά την παρ. 6, τα στοιχεία της παρ. 5 αναρτώνται διαδικτυακά μέσω του πληροφοριακού συστήματος του Ελληνικού Κτηματολογίου εντός ευλόγου χρόνου από τη συμπλήρωση των ελλείψεων που διαπιστώθηκαν και για διάστημα ενενήντα (90) ημερών και κοινοποιούνται από τον ενδιαφερόμενο στα αρμόδια για την έγκριση όργανα, τα οποία υποχρεούνται να γνωμοδοτήσουν επί της έκτασης του τοπογραφικού διαγράμματος εντός του ίδιου χρονικού διαστήματος.

8. Μετά από την έκδοση των σχετικών γνωμοδοτήσεων, οι αιτούντες οφείλουν να ενημερώσουν καταλλήλως το τοπογραφικό διάγραμμα της παρ. 5 και να το υποβάλουν εκ νέου εντός είκοσι (20) ημερών από τη λήψη όλων των απαιτούμενων γνωμοδοτήσεων. Το τοπογραφικό διάγραμμα αναρτάται διαδικτυακά μέσω του πληροφοριακού συστήματος του Ελληνικού Κτηματολογίου για διάστημα είκοσι (20) ημερών και, εφόσον στο διάστημα αυτό δεν υπάρξει οποιαδήποτε αντίρρηση από τα όργανα που εξέδωσαν τις γνωμοδοτήσεις και τις αρμόδιες υπηρεσίες των δήμων ή των αποκεντρωμένων διοικήσεων, εκδίδεται η απόφαση της παρ. 9.

9. Μετά από την έγκριση του υποβληθέντος τοπογραφικού διαγράμματος, σύμφωνα με τις διαδικασίες της παρ. 8, εκδίδεται απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας με την οποία διαπιστώνεται η ολοκλήρωση της διαδικασίας του παρόντος άρθρου. Η απόφαση αυτή δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, συνοδευόμενη από το απόσπασμα του χάρτη, και αναρτάται στην ηλεκτρονική σελίδα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του Ελληνικού Κτηματολογίου.

10. Η ως άνω απόφαση αντικαθιστά τις αναγκαίες εγκρίσεις και αδειοδοτήσεις (δασαρχείο αρχαιολογικές υπηρεσίες γνωμοδοτήσεις φορέων διαχείρισης και άλλων οργάνων) για την έκδοση βεβαίωσης καταλληλότητας των εκτάσεων των Π.Π.Α.Ι.Π. κατά τις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου.

11. Σε κάθε περίπτωση η διαδικασία της έκδοσης όλων των απαραίτητων εγκρίσεων και γνωμοδοτήσεων ολοκληρώνεται εντός προθεσμίας έξι (6) μηνών από την υποβολή του αιτήματος, και, εφόσον διαπιστωθούν ελλείψεις κατά την παρ. 6, από την υποβολή όλων των απαιτούμενων συμπληρωματικών στοιχείων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε'

ΑΝΤΑΛΛΑΓΗ ΕΚΤΑΣΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ

Άρθρο 94

Εκτάσεις υποδοχέων συντελεστή δόμησης οικοδομικών συνεταιρισμών

[Άρθρο 94:Άρθρο 11 του v. 4280/2014]

1. Καθορίζονται ζώνες υποδοχής ανταλλαγής εκτάσεων ή τμημάτων εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών, σύμφωνα με το παρόν Κεφάλαιο. Οι εκτάσεις αυτές προβλέπονται με την έγκριση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων ή άλλου αντίστοιχου επιπέδου σχεδιασμού κατά το Κεφάλαιο Α’ του Τμήματος ΙΙΙ, στο σύνολο της χερσαίας χώρας συμπεριλαμβανομένων των νήσων Κρήτης, Εύβοιας και Ρόδου. Εξαιρούνται οι περιοχές Αττικής και Θεσσαλονίκης, που καταλαμβάνονται από τα αντίστοιχα όρια αρμοδιότητας των προβλεπόμενων Ρυθμιστικών Σχεδίων και με την επιφύλαξη του παρόντος Κεφαλαίου και των Κεφαλαίων Δ’ και ΣΤ’ του παρόντος Τμήματος.

2. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας εγκρίνονται, κατ’ εξαίρεση της παρ. 1, για εθνικούς λόγους αναβάθμισης και αναζωογόνησης των εγκαταλελειμμένων, μικρών και φθινόντων οικισμών και αποκατάστασης των μεριδιούχων εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών, Ειδικά Σχέδια Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης, με τα οποία καθορίζονται και ζώνες υποδοχείς Οικοδομικών Συνεταιρισμών ιδιωτικών πολεοδομήσεων πλησίον εγκαταλελειμμένων, μικρών και φθινόντων οικισμών, όπως αυτοί ορίζονται στο άρθρο 101 και ανεξαρτήτως ύπαρξης εγκεκριμένου υπερκείμενου επιπέδου σχεδιασμ μετά από ειδική χωροταξική ανάλυση και γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. εξαιρετικές περιπτώσεις τα Ειδικά Σχέδια μπορεί να τροποποιούν κατευθύνσεις και περιορισμούς υφιστάμενων υπερκείμενων επιπέδω σχεδιασμού.

3. Οι εκτάσεις της παρ. 1 προέρχονται από:

α) δημόσιες χορτολιβαδικές και βραχώδεις εκτάσεις των περ. β) και γ) της παρ. 6 του άρθρου 3 του v. 998/1979 (Α’ 289), για τις οποίες δεν απαγορεύεται η δόμηση και τις οποίες διαχειρίζονται οι αρμόδιες δασικές υπηρεσίες,

β) εκτάσεις ακινήτων ιδιοκτησίας του Δημοσίου ή των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, ή

γ) ιδιωτικές εκτάσεις υπό τις επιφυλάξεις ειδικότερων διατάξεων του παρόντος Κεφαλαίου και των Κεφαλαίων Δ' και ΣΤ' του παρόντος Τμήματος.

Άρθρο 95

Εποπτεία οικοδομικών συνεταιρισμών και δικαιούχοι ανταλλαγής

[Άρθρο 95:Άρθρο 12 του ν. 4280/2014]

1. Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί υπάγονται στον ν. 1667/1986 (Α' 196), περί αστικών συνεταιρισμών όσον αφορά τη σύστασή τους, τη λειτουργία και την εποπτεία τους.

2. Δικαιούχοι της ανταλλαγής είναι όλοι οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί, καθώς και φυσικά ή νομικά πρόσωπα που είναι ιδιοκτήτες (κύριοι) δασών ή δασικών εκτάσεων ή εκτάσεων όπου απαγορεύεται η δόμηση ή διέπονται από ειδικό καθεστώς προστασίας, όπως δάση, δασικές εκτάσεις ή κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι,

ή αποτελούν τμήμα γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας ή δεν μπορούν να αξιοποιηθούν για άλλους λόγους προστασίας, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

3. Οι δικαιούχοι κατατάσσονται, σύμφωνα με το αίτημά τους κατά προτεραιότητα για την ανταλλαγή, ως εξής: α) Οικοδομικοί συνεταιρισμοί για τους οποίους έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση που προβλέπει ανταλλαγή της μη κατάλληλης έκτασής τους ή αντίστοιχης αποζημίωσής τους.

β) Οικοδομικοί συνεταιρισμοί των οποίων οι εκτάσεις έχουν, ήδη, ενταχθεί σε ρυμοτομικό σχέδιο και μετά από τη δημοσίευση του ν. 998/1979 (Α' 289) τα σχέδια αυτά είτε κρίθηκαν άκυρα είτε πρέπει να ακυρωθούν, γιατί βρίσκονται σε περιοχές όπου απαγορεύεται η δόμηση, σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού (δάση, δασικές εκτάσεις κ.λπ.).

γ) Οικοδομικοί συνεταιρισμοί των οποίων οι εκτάσεις υπήχθησαν σε διαδικασία ένταξης σε ρυμοτομικό σχέδιο που διακόπηκε μετά από την έναρξη ισχύος του ν. 998/1979 και οι οποίοι έχουν άδεια κτήσης.

δ) Οικοδομικοί συνεταιρισμοί των οποίων οι εκτάσεις έχουν, ήδη, ενταχθεί σε ρυμοτομικό σχέδιο που είτε κρίθηκε άκυρο ή πρέπει να ακυρωθεί επειδή οι εκτάσεις υπήχθησαν μεταγενέστερα σε ειδικό καθεστώς προστασίας.

ε) Οικοδομικοί συνεταιρισμοί που είχαν προωθήσει τη διαδικασία έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης, σύμφωνα με το π.δ. 93/1987 (Α' 52) και η διαδικασία διεκόπη για διάφορους λόγους (έλλειψη Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης κ.λπ.).

στ) Οικοδομικοί συνεταιρισμοί που έχουν εγκεκριμένη απόφαση οικιστικής καταλληλότητας με το π.δ. 93/1987.

ζ) Φορείς Ιδιωτικών Πολεοδομήσεων των οποίων η πολεοδομική μελέτη είχε εκπονηθεί και προωθηθεί για έγκριση με τον ν. 1947/1991 (Α' 70) και κρίθηκε μη νόμιμη από το Συμβούλιο της Επικρατείας λόγω έλλειψης εγκεκριμένου χωροταξικού πλαισίου.

η) Φορείς Ιδιωτικών Πολεοδομήσεων για τις οποίες έχει εκδοθεί απόφαση οικιστικής καταλληλότητας κατά τις διαδικασίες του ν. 1947/1991.

θ) Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί που είναι κύριοι δασών και δασικών εκτάσεων και μετά από τη δημοσίευση του ν. 998/1979 δεν κατέστη δυνατή η προώθηση καμίας διαδικασίας, με συνυπολογισμό για την προτεραιότητα του έτους κτήσης κυριότητας.

4. Στο παρόν άρθρο υπάγονται και οικοδομικοί συνεταιρισμοί οργανισμών υπό τη μορφή νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου.

Άρθρο 96

Καταγραφή των ζωνών υποδοχέων

[Άρθρο 96:Άρθρο 13 του ν. 4280/2014]

1. Η αναγνώριση και καταγραφή των ζωνών υποδοχέων κατά το άρθρο 94 γίνεται με τη διαδικασία έκδοσης βεβαίωσης καταλληλότητας του άρθρου 86.

2. Για την εφαρμογή του άρθρου 94 μετά από αίτημα των ενδιαφερομένων, των οικείων Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης, της αποκεντρωμένης διοίκησης, των διευθύνσεων δασών ή και των συναρμόδιων δημοσίων υπηρεσιών με εντολή του οικείου Υπουργού, διαβιβάζονται στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας όλα τα προβλεπόμενα στοιχεία για την έκδοση βεβαίωσης καταλληλότητας κατά το άρθρο 86.

3. Με την έκδοση βεβαίωσης καταλληλότητας, τα όρια των εκτάσεων των ζωνών υποδοχέων καταγράφονται με ευθύνη του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας σε ειδική βάση δεδομένων του Ελληνικού Κτηματολογίου και στα χαρτογραφικά υπόβαθρα αυτής.

Άρθρο 97

Διαδικασία ανταλλαγής

[Άρθρο 97:Άρθρο 14 του ν. 4280/2014, πλην των παρ. 9,10 και 11]

1. Η διαδικασία ανταλλαγής γίνεται μέσω της ηλεκτρονικής διαδικασίας της Ψηφιακής Τράπεζας Γης του Κεφαλαίου Γ' του Τμήματος ΙΙ του Μέρους Β', με την επιφύλαξη του άρθρου 98.

2. Για την ανταλλαγή λαμβάνεται υπόψη η τιμή ζώνης της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο ανταλλαγής, καθώς και η τιμή ζώνης τ περιοχής που βρίσκεται η έκταση που αποδίδεται ως αντάλλαγμα. Για τα ακίνητα σε περιοχές που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζών σύμφωνα με το σύστημα των αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, για τον υπολογισμό της αξι λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στη δημοτική ενότητα όπου βρίσκεται η έκταση και σε περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί αυτή, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην περιφερειακή ενότητα όπου βρίσκεται η έκταση.

3. Σε κάθε περίπτωση η αποδιδόμενη έκταση δεν μπορεί να υπερβαίνει σε ποσοστό το ογδόντα τοις εκατό (80%) της έκτασης του ακινήτου ανταλλαγής (ΕΑΡΧ) πολλαπλασιαζόμενη επί συντελεστή (Τ). Όταν η τιμή ζώνης της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο ανταλλαγής (ΤΑΡΧ) είναι μεγαλύτερη ή ίση της τιμής ζώνης της περιοχής που βρίσκεται η έκταση που αποδίδεται ως αντάλλαγμα

(ΤΤΕΛ), ο συντελεστής (Τ) λαμβάνει την τιμή ένα (1). Όταν η τιμή ζώνης της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο ανταλλαγής (ΤΑΡΧ) είναι μικρότερη της τιμής ζώνης της περιοχής που βρίσκεται η έκταση που αποδίδεται ως αντάλλαγμα (ΤΤΕΛ), ο συντελεστής αυτός (Τ) λαμβάνει την τιμή που προκύπτει από το πηλίκο της τιμής ζώνης της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο ανταλλαγής προς την τιμή ζώνης της περιοχής που βρίσκεται η έκταση που αποδίδεται ως αντάλλαγμα, σύμφωνα με τον τύπο Τ= ΤΑΡΧ/ΤΤΕΛ.

Η επιφάνεια της τελικώς αποδιδόμενης έκτασης εξάγεται από τον τύπο ΤΤΕΛ = 80% x ΕΑΡΧ x Τ.

4. Σε περίπτωση που η έκταση που αποδίδεται ως αντάλλαγμα εμπίπτει σε περιοχές με διαφορετικές τιμές ζώνης, για κάθε τιμή ζώνης υπολογίζεται ξεχωριστά αποδιδόμενο τμήμα, λαμβάνοντας αντίστοιχα υπόψη και το κάθε τμήμα της έκτασης του ακινήτου ανταλλαγής. Για τον υπολογισμό της τελικής έκτασης, που δύναται να αποδοθεί ως αντάλλαγμα, γίνεται άθροιση των επιμέρους εκτάσεων ανά τιμή ζώνης. Η επιφάνεια της τελικώς αποδιδόμενης έκτασης εξάγεται από τον τύπο:

ΤΤΕΛ = ΤΤΕΛi + ΤΤΕΛii + … +ΤΤΕΛv = 80% x (ΕΑΡΧixΤi + ΕΑΡΧiixΤii + …. + ΕΑΡΧvxΤv)

5. Σε περίπτωση ανταλλαγής με ιδιωτική έκταση για την οποία έχει εγκριθεί η πολεοδομική μελέτη κατά το άρθρο 108 η αποδιδόμενη έκταση οικοπέδων, όπως αυτή υπολογίζεται κατά τις παρ. 1 έως 4 του παρόντος, μειώνεται κατά ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) και ο οικοδομικός συνεταιρισμός οφείλει ειδική χρηματική εισφορά για τη συγκεκριμένη έκταση.

6. Στις περιπτώσεις ανταλλαγής δεν εφαρμόζεται το άρθρο 88.

7. Σε περίπτωση ανταλλαγής με ιδιωτική έκταση για την οποία έχει εγκριθεί η πολεοδομική μελέτη κατά το άρθρο 108 η αποδιδόμενη έκταση οικοπέδων και η δαπάνη της μελέτης κατασκευής και εκτέλεσης όλων των έργων υποδομής της περιοχής βαρύνει τον παρέχοντα κατά την περ. β) της παρ. 2 του άρθρου 108 και προβλέπεται ειδικό αντάλλαγμα.

8. Η έκταση που αποδίδεται ως αντάλλαγμα πρέπει να βρίσκεται στην ίδια ή σε όμορη περιφέρεια με το ακίνητο ανταλλαγής. Κατ' εξαίρεση, τα ακίνητα ανταλλαγής που βρίσκονται εντός Αττικής δύνανται να ανταλλάσσονται με εκτάσεις σε όλη την επικράτεια.

Άρθρο 98

Ειδικές διατάξεις περί ανταλλαγής

[Άρθρο 98:Άρθρο 15 του ν. 4280/2014]

1. Έως τη θέση σε εφαρμογή των διατάξεων της Ψηφιακής Τράπεζας Γης η διαδικασία ανταλλαγής ολοκληρώνεται υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) Η κτήση της κυριότητας της έκτασης αποδεικνύεται δυνάμει νόμιμων τίτλων, η νομική τάξη και ακολουθία των οποίων προκύπτει από την έκθεση τίτλων της περ. β).

β) Για την έναρξη της διαδικασίας ο κύριος της προτεινόμενης προς ανταλλαγή έκτασης υποβάλλει αίτηση στη Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας με αντικείμενο την ανταλλαγή της ιδιοκτησίας του με ακίνητο ιδιοκτησίας του Δημοσίου. Η αίτηση, επί ποινή απαραδέκτου, συνοδεύεται από έκθεση τίτλων, η οποία συντάσσεται και υπογράφεται από δύο (2) δικηγόρους τουλάχιστον παρ' εφέταις και θεωρείται από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο.

γ) Η έκθεση περιλαμβάνει πλήρη περιγραφή του ακινήτου με το ιστορικό της νομικής του κατάστασης και καταλήγει στην ανεπιφύλακτη διακρίβωση όλων όσοι έχουν δικαίωμα κυριότητας ή άλλα εμπράγματα δικαιώματα σε αυτό ή έχουν προσημειώσει ή υποθηκεύσει τέτοια δικαιώματα ή διεκδικούν εμπράγματα δικαιώματα ή έχουν επιβάλει κατάσχεση. Με την έκθεση συνυποβάλλονται και οι αντίστοιχοι τίτλοι με πλήρη σειρά πιστοποιητικών αυτών από τα αρμόδια κατά τόπον υποθηκοφυλακεία και κτηματολογικά γραφεία, σε περίπτωση που έχουμε πρώτες εγγραφές, σύμφωνα με τον ν. 2664/1998 (Α' 275). Αν στην περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο βρίσκεται σε εξέλιξη η διαδικασία κτηματογράφησης, προσκομίζεται το προβλεπόμενο από το άρθρο 5 του ν. 2308/1995 (Α' 114) πιστοποιητικό ή η βεβαίωση του άρθρου 2 του ίδιου νόμου. Στην έκθεση αναφέρεται ο χρόνος μέχρι τον οποίο διαπιστώνεται η βεβαιούμενη κατάσταση και ο οποίος δεν επιτρέπεται να απέχει περισσότερο από τρεις (3) ημέρες από την ημερομηνία της αίτησης.

2. Εντός τριών (3) μηνών από την υποβολή της αίτησης η ως άνω αναφερόμενη διεύθυνση του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας σε συνεργασία με τη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών ενημερώνει τον κύριο περί αποδοχής ή όχι της αίτησής του.

3. Σε περίπτωση αποδοχής της αίτησης γνωστοποιούνται στον αιτούντα τα στοιχεία του προτεινόμενου ή των προτεινόμενων σε ανταλλαγή ακινήτων ιδιοκτησίας του Δημοσίου. Το προτεινόμενο ακίνητο ιδιοκτησίας του Δημοσίου οφείλει να είναι ελεύθερο βαρών, διεκδικήσεων και άλλων περιορισμών αρχαιολογικής, περιβαλλοντικής, δασικής ή άλλης σχετικής νομοθεσίας.

4. Ο ενδιαφερόμενος υποχρεούται εντός αποκλειστικής προθεσμίας εξήντα (60) ημερών να αποδεχθεί εγγράφως την ανταλλαγή της εκτάσεώς του με το προτεινόμενο ακίνητο του Δημοσίου. Άπρακτη παρέλευση της ως άνω προθεσμίας συνεπάγεται απώλεια του δικαιώματος ανταλλαγής.

5. Η ανταλλαγή εγκρίνεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία δημοσιεύεται, συνοδευόμενη από τα οικεία διαγράμματα και των δύο (2) ακινήτων, στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

6. Ο ως άνω τίτλος στη συνέχεια μεταγράφεται στην οικεία μερίδα του υποθηκοφυλακείου και των δύο (2) ακινήτων, άλλως καταχωρίζεται στα οικεία κτηματολογικά φύλλα των δύο ακινήτων, στα αρμόδια κτηματολογικά γραφεία. Τα εκδιδόμενα πιστοποιητικά ή βεβαιώσεις απαιτείται να υποβληθούν στη συνέχεια στην ως άνω αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας προκειμένου να περαιωθεί η διαδικασία. Η διαδικασία της ανταλλαγής ολοκληρώνεται με τη μεταγραφή της οικείας σύμβασης στα αρμόδια υποθηκοφυλακεία ή την καταχώριση αυτής στα κτηματολογικά βιβλία του αρμόδιου κτηματολογικού γραφείου.

7. Με την ολοκλήρωση της ανταλλαγής δεν είναι δυνατή η αυτούσια απόδοση όλου ή μέρους του ακινήτου στο οποίο αφορά η ανταλλαγή και το οποίο περιήλθε στην ιδιοκτησία του Δημοσίου. Ο πραγματικός δικαιούχος έχει ενοχική και μόνο αξίωση για την απόδοση του πλουτισμού κατά του αιτηθέντος την ανταλλαγή.

Άρθρο 99

Ρύθμιση θεμάτων οικοδομικών συνεταιρισμών

[Άρθρο 99:Παρ. 1:Παρ. 1 του άρθρου 39 του ν. 4030/2011 (Α' 249) :Παρ. 2:Παρ. 2 και 3 του άρθρου 39 του ν. 4030/2011 :Παρ. 3:Παρ. 4 του άρθρου 39 του ν. 4030/2011. :Παρ. 4:Παρ. 5 του άρθρου 39 του ν. 4030/2011, πλην του πρώτου εδαφίου αυτής. :Παρ. 5:Παρ. 6 του άρθρου 39 του ν. 4030/2011 :Παρ. 6:Παρ. 8 του άρθρου 39 του ν. 4030/2011 :Παρ. 7:Παρ. 9 του άρθρου 39 του ν. 4030/2011.: :Παρ. 8:Παρ. 10 του άρθρου 39 του ν. 4030/2011.: :Παρ. 9:Παρ. 11 του άρθρου 39 του ν. 4030/2011.: :Παρ. 10:Παρ. 12 του άρθρου 39 του ν. 4030/2011 :Παρ. 11:Παρ. 13 του άρθρου 39 του ν. 4030/2011.: Παρ. 12:Παρ. 15 του άρθρου 39 του ν. 4030/2011]

1. Επί εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών υπαγομένων στην εποπτεία οποιουδήποτε υπουργείου ή δημόσιου φορέα, οι αρμοδιότητες χωροθέτησης, πολεοδόμησης, καθορισμού όρων και περιορισμών δόμησης, έγκρισης μελετών περιβαλλοντικών επιπτώσεων και ρύθμισης θεμάτων ενέργειας ασκούνται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

2. Προϋπόθεση για τη σύσταση των οικοδομικών συνεταιρισμών είναι η έκδοση βεβαίωσης της αρμόδιας διεύθυνσης του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ότι η προτεινόμενη έκταση είναι μέσα σε Περιοχή Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.) ή η πρόβλεψή της ως περιοχής κατάλληλης για την εφαρμογή του μηχανισμού των Περιοχών Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (Π.Π.Α.Ι.Π.) κατά την περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 83. Τα έργα τεχνικής υποδομής στις εκτάσεις των οικοδομικών συνεταιρισμών πρέπει να έχουν ολοκληρωθεί μέχρι τις 28.10.2025.

3. Οι οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) στα διοικητικά όρια των οποίων υπάγονται οι εκτάσεις των οικοδομικών συνεταιρισμών μπορούν να αναλάβουν να εκτελέσουν ή να ολοκληρώσουν τα έργα τεχνικής υποδομής, όπως αυτά καθορίζονται στις σχετικές μελέτες έργων, τις πολεοδομικές μελέτες και τα αντίστοιχα προγράμματα ολοκλήρωσης αυτών. Για την εφαρμογή του πρώτου εδαφίου απαιτείται απόφαση της γενικής συνέλευσης των μελών του οικοδομικού συνεταιρισμού, καθώς και απόφαση του αρμόδιου συμβουλίου του οικείου Ο.Τ.Α..

4. Στην περίπτωση της παρ. 3 για την κατασκευή των έργων τεχνικής υποδομής επιβάλλεται υπέρ του οικείου Ο.Τ.Α. η καταβολή χρηματικού ποσού, το οποίο βεβαιώνεται από την αρμόδια υπηρεσία του Ο.Τ.Α. και εισπράττεται με τη διαδικασία περί είσπραξης δημοσίων εσόδων. Υπόχρεοι σε καταβολή του παραπάνω χρηματικού ποσού είναι οι ιδιοκτήτες των συνεταιρικών μερίδων, όπως αυτές έχουν υλοποιηθεί από την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου, καθώς και οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί που έχουν αδιανέμητες συνεταιρικές μερίδες στην ιδιοκτησία τους. Το ύψος του ποσού αυτού τελεί σε αναλογία με την αξία των έργων που θα κατασκευαστούν.

5. Για την εφαρμογή των παρ. 3 και 4 απαιτείται οι αρμόδιες υπηρεσίες του οικείου Ο.Τ.Α. να προβούν σε προκαταρκτική εκτίμηση των έργων τεχνικής υποδομής από οικονομοτεχνική άποψη. Η παραπάνω εκτίμηση επικυρώνεται με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, η οποία επέχει θέση απόφασης ανάληψης των εν λόγω έργων υποδομής. Η απόφαση ανάληψης των εν λόγω έργων υποδομής κοινοποιείται αμελλητί με ευθύνη του Ο.Τ.Α. στις αρμόδιες υπηρεσίες δόμησης, με παραγγελία να μην εκδίδουν άδειες δόμησης για όσο διάστημα είναι απαραίτητο στους Ο.Τ.Α. προκειμένου να προβούν στη σύνταξη των μελετών για τα έργα υποδομής και μέχρι την υλοποίηση αυτών κατά την παρ. 8. Οι Ο.Τ.Α. που αναλαμβάνουν την εκπόνηση των μελετών και την κατασκευή των έργων τεχνικής υποδομής στις οικιστικές περιοχές των οικοδομικών συνεταιρισμών, εντάσσουν αυτά στους προϋπολογισμούς και τα προγράμματά τους σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

6. Σε κάθε περίπτωση μετά την παρέλευση της προθεσμίας της παρ. 2, η εκτέλεση των έργων υποδομής υπάγεται στον οικείο Ο.Τ.Α.. Στην περίπτωση αυτή εφαρμόζεται αναλόγως η παρ. 4.

7. Η αρμοδιότητα ελέγχου και εποπτείας των έργων υποδομής (προϋπολογισμός, καλή κατασκευή, πρόγραμμα ολοκλήρωσης) ανήκει στην περιφέρεια, στην οποία υπάγεται ο δήμος όπου ο οικοδομικός συνεταιρισμός έχει την έκτασή του.

8. Η ολοκλήρωση των έργων υποδομής αποτελεί προϋπόθεση για την έκδοση οικοδομικών αδειών, για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς που συστάθηκαν μετά από τις 16.4.1987, ημερομηνία δημοσίευσης του π.δ. 93/1987 (Α' 52). Για τους προϋφιστάμενους της 16ης.4.1987 οικοδομικούς συνεταιρισμούς προϋπόθεση για την έκδοση οικοδομικών αδειών αποτελεί η ολοκλήρωση της χάραξης του οδικού δικτύου, σύμφωνα με την εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη.

9. Μετά την εκπλήρωση του καταστατικού σκοπού της στέγασης των μελών τους οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί λύονται με απόφαση του αρμοδίου δικαστηρίου που εκδίδεται κατόπιν αίτησης της περιφέρειας, εκτός αν εκδοθεί απόφαση της γενικής συνέλευσης των μελών τους, με την οποία επιτρέπεται η λειτουργία τους για τη διαχείριση των κοινών για δέκα (10) κατ' ανώτατο όριο έτη. Μετά την πάροδο των δέκα (10) ετών ή του συντομότερου χρόνου που ορίζεται στην απόφαση της γενικής συνέλευσης, οι εκτάσεις που προορίζονται για την κατασκευή τεχνικών έργων, καθώς και η ευθύνη συντήρησης των έργων αυτών και των κοινόχρηστων χώρων, περιέρχονται στους οικείους δήμους. Η παρούσα δεν θίγει υφιστάμενες ειδικές διατάξεις ορισμένων οικοδομικών συνεταιρισμών.

10. Όσοι οικοδομικοί συνεταιρισμοί αναλάβουν την εκτέλεση των έργων υποδομής στην έκταση τους, οφείλουν να τα ολοκληρώσουν εντός της προθεσμίας της παρ. 2, διαφορετικά διαλύονται κατόπιν σχετικής απόφασης του αρμόδιου δικαστηρίου μετά από αίτηση της περιφέρειας και τα έργα αναλαμβάνει ο Ο.Τ.Α..

11. Οι προϋφιστάμενοι της 16ης.1.1984 οικοδομικοί συνεταιρισμοί με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο διέπονται από τον ν. 1667/1986 (Α' 196). Εάν αυτοί δεν έχουν ολοκληρώσει τα έργα υποδομής είτε οι ίδιοι είτε σύμφωνα με τις παρ. 3 έως 5 μέχρι τις 25.11.2012, την ολοκλήρωση των έργων αναλαμβάνουν αυτοδίκαια και αποκλειστικά οι οικείοι Ο.Τ.Α..

12. Η απόφαση έγκρισης των διαγραμμάτων εφαρμογής με τη διανομή των οικοπέδων, τον ονομαστικό πίνακα των αντίστοιχων δικαιούχων μελών και την, αναπόσπαστα συνημμένη στα στοιχεία αυτά, πράξη συμβολαιογραφικής παραχώρησης και μεταβίβασης στον οικείο δήμο των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης οικοδομικών συνεταιρισμών, επέχει θέση πράξης εφαρμογής της ως άνω πολεοδομικής μελέτης, η οποία, σύμφωνα με την ισχύουσα τοπική αρμοδιότητα, καταχωρίζεται στα κτηματολογικά βιβλία του οικείου κτηματολογικού γραφείου ή μεταγράφεται στα βιβλία μεταγραφών του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου με επιμέλεια του οικείου οικοδομικού συνεταιρισμού, που ενεργεί τόσο για ίδιο λογαριασμό, όσο και για λογαριασμό των δικαιούχων μελών του. Με την καταχώριση ή μεταγραφή του πρώτου εδαφίου επέρχονται όλες οι γεωμετρικές μεταβολές στο ακίνητο, που προβλέπονται στην ως άνω εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη, καθώς και οι μεταβολές στα εμπράγματα δικαιώματα επί των οικοπέδων του ακινήτου που περιέρχονται κατά κυριότητα στους δικαιούχους μέλη του οικοδομικού συνεταιρισμού.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ'

ΑΝΑΒΙΩΣΗ ΕΓΚΑΤΑΛΕΛΕΙΜΜΕΝΩΝ, ΜΙΚΡΩΝ ΚΑΙ ΦΘΙΝΟΝΤΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

[Αρχή Τροποποίησης] «Α**ρθρο 100**

Ανάδειξη και αναβίωση εγκαταλελειμμένων, μικρών και φθινόντων οικισμών

[Άρθρο 100:Άρθρο 16 του ν. 4280/2014]

1. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας εγκρίνονται Ειδικά Σχέδια Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης (Ε.Σ.ΠΕΡ.Α.Α.) για την αναβίωση και λειτουργική επανάχρηση: α) εγκαταλελειμμένων κα β) μικρών φθινόντων οικισμών, με την παράλληλη ανάδειξη και προστασία της αρχιτεκτονικής παράδοσης, του φυσικού τοπίου και τ περιβάλλοντος, στο οποίο εντάσσονται. Τα Ε.Σ.ΠΕΡ.Α.Α. θεωρούνται Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (Ε.Π.Σ.) κατά το άρθρο 22, ε δύναται να περιλαμβάνονται και ως διακριτές ζώνες στα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (Τ.Π.Σ.) του άρθρου 21, όπως έχουν εγκριθεί.

2. Οι αρμόδιοι δήμοι ή φορείς του άρθρου 22, δύναται να καταθέτουν στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, πρόγραμμα αναβίωσης και λειτουργικής επανάχρησης εγκαταλελειμμένων και μικρών φθινόντων οικισμών, βάσει των αρχών της βιωσιμότητας των οικισμών και της παράλληλης προστασίας της αρχιτεκτονικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, του φυσικού τοπίου που τους περιβάλλει, στο οποίο περιλαμβάνονται:

α) οι προτεινόμενοι οικισμοί,

β) η καταγραφή των δημόσιων χώρων, των μνημείων ή των ενδιαφερόντων κτιρίων και κατασκευών παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, όπως εκκλησίες, κρήνες και περιστερώνες, είτε έχουν κηρυχθεί ως τέτοια, είτε όχι,

γ) ενδιαφέροντα στοιχεία ή σχηματισμοί του φυσικού περιβάλλοντος που χρήζουν προστασίας, αποκατάστασης και ανάδειξης, και

δ) οι προτεινόμενες προς ανάπτυξη και πολεοδόμηση εκτάσεις.

3. α) Για την πολεοδόμηση σε Περιοχή Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης του άρθρου 83, εκδίδεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από εισήγηση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, η βεβαίωση καταλληλότητας του άρθρου 86.

β) Για την πολεοδόμηση με έγκριση ρυμοτομικού σχεδίου εφαρμογής με Ε.Π.Σ. του άρθρου 22, εκδίδεται η προέγκριση της περ. ε) της παρ. 1 του άρθρου 22.

4. Με τα Ε.Σ.ΠΕΡ.Α.Α., τα οποία εγκρίνονται σε κατοικημένα νησιά, προς τον σκοπό αναβίωσης των εγκαταλελειμμένων οικισμών της περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 101, για την ανάπτυξη των κατάλληλων χρήσεων, καθώς και την πολεοδόμηση σε μία ή περισσότερες λειτουργικά συνδεόμενες με τον προς αναβίωση οικισμό εκτάσεις, τηρείται η φέρουσα ικανότητα και οι προς πολεοδόμηση εκτάσεις δεν υπερβαίνουν αθροιστικά τα διακόσια (200) στρέμματα.» - ΑΝΤΙΚ. ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 100 ΜΕ ΤΟ ΑΡΘ. 44 ΤΟΥ Ν. 5325/26, ΦΕΚ-122 Α/31-7-2026 [Τέλος Τροποποίησης]

Άρθρο 101

Εγκαταλελειμμένοι, μικροί και φθίνοντες οικισμοί

[Άρθρο 101:Άρθρο 17 του ν. 4280/2014]

[Αρχή Τροποποίησης] «1. Για την εφαρμογή του παρόντος ισχύουν οι κατωτέρω ορισμοί:

α) «εγκαταλελειμμένος οικισμός»: οικισμός ο οποίος εμφανίζεται με μηδενικό πληθυσμό στην απογραφή του έτους 1981 της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛ.ΣΤΑΤ.), καθώς και στην εκάστοτε τελευταία απογραφή, και προϋφίσταται του έτους 1923,

β) «μικρός και φθίνων οικισμός»: οικισμός ο οποίος, κατά την τελευταία απογραφή της ΕΛ.ΣΤΑΤ., εμφανίζει μόνιμο πληθυσμό μικρότερο των εκατό πενήντα (150) κατοίκων, του οποίου ο μέσος ρυθμός μεταβολής του μόνιμου πληθυσμού, κατά την τελευταία τριακονταετία δεν υπερβαίνει το πέντε τοις εκατό (5%) ή είναι αρνητικός, από την απογραφή του μόνιμου πληθυσμού του έτους 2001, και είτε προϋφίσταται του έτους 1923, είτε έχει δημιουργηθεί μεταγενέστερα και έχει οριοθετηθεί με τις διατάξεις για τους μικρούς οικισμούς του π.δ. της 24.4/3.5.1985 (Δ' 181).» - ΑΝΤΙΚ. ΤΗΣ ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 101 ΜΕ ΤΟ ΑΡΘ. 45 ΤΟΥ Ν. 5325/26, ΦΕΚ-122 Α/31-7-2026 [Τέλος Τροποποίησης]

2. Για τους εγκαταλελειμμένους οικισμούς της περ. α) της παρ. 1, εφαρμόζεται το άρθρο 102. Για τους μικρούς και φθίνοντες οικισμούς της περ. β) της παρ. 1, εφαρμόζεται το άρθρο 103.

[Αρχή Τροποποίησης] «**Άρθρο 102**

Βιώσιμη ανάπτυξη εγκαταλελειμμένων οικισμών

[Άρθρο 102:Άρθρο 18 του ν. 4280/2014]

1. Η έγκριση Ειδικών Σχεδίων Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης (Ε.Σ.ΠΕΡ.Α.Α.) με τη δημιουργία Περιοχής Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (Π.Π.Α.Ι.Π.) του άρθρου 83 ή ανάπτυξης με Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Ε.Π.Σ.) του άρθρου 22, εφαρμόζεται σε εγκαταλελειμμένους οικισμούς, εφόσον:

α) κρίνονται αρχιτεκτονικά ενδιαφέροντες και δεν έχουν χαρακτηρισθεί ως γεωλογικά ακατάλληλοι,

β) αναγνωρίζεται συνεκτικό τμήμα αυτών, κατά το άρθρο 231, χωρίς να θεωρείται ότι διακόπτεται η συνέχειά του από την ύπαρξη εγκεκριμένων επαρχιακών, δημοτικών ή κοινοτικών οδών.

2. Με το Ε.Σ.ΠΕΡ.Α.Α. ορίζεται το όριο του συνεκτικού τμήματος της περ. β) της παρ. 1, καθορίζονται οι υφιστάμενοι κοινόχρηστοι χώροι και εγκρίνονται ειδικοί όροι δόμησης, σύμφωνα με την ανάλυση του οικιστικού αποθέματος των υπαρχόντων κτισμάτων και τα μέσα πολεοδομικά μεγέθη που αποτυπώνονται και υπολογίζονται, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές και μεθοδολογία. Επιπλέον, διά του Ε.Σ.ΠΕΡ.Α.Α., δύναται να καθορίζονται μία ή περισσότερες λειτουργικά συνδεόμενες όμορες εκτάσεις, ως Π.Π.Α.Ι.Π. ή ως περιοχή επέμβασης Ε.Π.Σ., για τον καθορισμό χρήσεων που υποστηρίζουν την αναβίωση του οικισμού, εφόσον:

α) οι όμορες εκτάσεις έχουν αθροιστικά ελάχιστη επιφάνεια τριάντα (30) στρεμμάτων, και

β) το σύνολο της έκτασης του συνεκτικού τμήματος του προς αναβίωση οικισμού και των όμορων προς πολεοδόμηση εκτάσεων, έχει επιφάνεια από πενήντα (50) στρέμματα έως διακόσια (200) στρέμματα.

3. Για την εφαρμογή του πρώτου εδαφίου της παρ. 2, ο αρμόδιος δήμος ή ο φορέας που επισπεύδει την αναβίωση του εγκαταλελειμμένου οικισμού, υποβάλλει στη Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, τα απαιτούμενα δικαιολογητικά στοιχεία και μελέτες, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και τεχνικές οδηγίες για την οριοθέτηση των μικρών οικισμών και οικισμών προ του 1923, ιδίως δε:

α) Τοπογραφικό και κτηματογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα 1:500 ή 1:1.000 ή άλλη κατάλληλη κλίμακα, εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87, το οποίο περιλαμβάνει:

αα) αναγνώριση του συνεκτικού τμήματος κατά το άρθρο 231,

αβ) κτηματογραφική αποτύπωση ιδιοκτησιών και κοινόχρηστων χώρων,

αγ) καταγραφή των δημόσιων, δημοτικών και θρησκευτικών κτιρίων και εγκαταστάσεων που υφίστανται στον εγκαταλελειμμ οικισμό,

αδ) όρια και Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου, εφόσον η έκταση εντάσσεται σε περιοχή λειτουργίας ή σύνταξης Εθνικού Κτηματολογίου,

αε) βεβαίωση από την αρμόδια υπηρεσία του οικείου δήμου ή της οικείας Περιφέρειας, ότι ο οικισμός δεν έχει χαρακτηρισθεί ως κατοικισθαίνων και ότι δεν έχουν δοθεί αποζημιώσεις ή δεν έχει υλοποιηθεί άλλου είδους αποκατάσταση των οικιστών για την

εγκατάλειψη αυτού.

β) Τεχνική έκθεση με πρόταση για ειδικές ρυθμίσεις όρων δόμησης και χρήσεων γης, για την ανάδειξη και διατήρηση αξιόλογων αρχιτεκτονικά κτιρίων, μετά από την καταγραφή αξιόλογων πολεοδομικών στοιχείων (ιστός) του συνεκτικού τμήματος ή άλλων στοιχείων του δομημένου ή φυσικού περιβάλλοντος.

4. Για την εφαρμογή του δευτέρου εδαφίου της παρ. 2, ο αρμόδιος δήμος ή ο φορέας υποβάλλει στη Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, επιπροσθέτως των αναφερόμενων της παρ. 3, για τη χορήγηση βεβαίωσης καταλληλότητας του άρθρου 86 και την έγκριση της πολεοδόμησης σε Π.Π.Α.Ι.Π.:

α) Πράξη χαρακτηρισμού της όμορης προς πολεοδόμηση έκτασης, σύμφωνα με το άρθρο 14 του ν. 998/1979 (Α' 289) και πιστοποιητικό τελεσιδικίας αυτής. Αν έχει κυρωθεί συνολικά ή μερικά ο δασικός χάρτης, εφαρμόζεται η παρ. 6 του άρθρου 20 του ν. 3889/2010 (Α' 182).

β) Τοπογραφικό και υψομετρικό διάγραμμα, το οποίο περιλαμβάνει επιπρόσθετα:

βα) κτηματογραφική αποτύπωση με τα όρια και το εμβαδόν τόσο του συνόλου της προς πολεοδόμηση έκτασης όσο και των διαιρετών τμημάτων που την απαρτίζουν,

ββ) ειδικά γεωμορφολογικά στοιχεία της έκτασης, όπως γεωλογικά ακατάλληλες περιοχές κατόπιν τυχόν προσδιορισμού από τα συμπεράσματα της γεωλογικής θεώρησης, και κλίσεις εδάφους μεγαλύτερες του τριάντα πέντε τοις εκατό (> 35%) και

βγ) όρια των καθορισμένων υπό προστασία εκτάσεων που απαγορεύεται να χρησιμοποιηθούν για οικιστικούς σκοπούς, όπως δάση, δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι, περιοχές προστασίας.

γ) Χάρτη κατάλληλης κλίμακας, εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87, με ενδείξεις των ορίων της δημοτικής ενότητας που βρίσκεται η υπό ρύθμιση έκταση, τα όρια της έκτασης, τις προβλεπόμενες χρήσεις γης της ευρύτερης περιοχής, τις δυνατότητες εξυπηρετήσεων από συγκοινωνιακά δίκτυα, δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης, ηλεκτρισμού και τηλεφώνου, καθώς και τυχόν υφιστάμενες ειδικές χρήσεις γης μέσα στα όρια της έκτασης και σε ακτίνα χιλίων πεντακοσίων (1.500) μέτρων από τα όρια αυτής, όπως δασικές εκτάσεις, γη υψηλής παραγωγικότητας, περιοχές μεταλλευτικής ή λατομικής εκμετάλλευσης, βιομηχανικές εγκαταστάσεις και αρχαιολογικοί χώροι.

δ) Πρόταση καθορισμού οριογραμμών των υδατορεμάτων, σύμφωνα με το Κεφάλαιο Α' του ν. 4258/2014 (Α' 94).

ε) Έκθεση γεωλογικής γεωτεχνικής καταλληλότητας υπογραφόμενη από δύο (2) ιδιώτες γεωλόγους, οι οποίοι φέρουν την ευθύνη για την έκθεσή τους. Η έκθεση γεωλογικής γεωτεχνικής καταλληλότητας θεωρείται από την υπηρεσία. Η υπηρεσία ή ειδικοί ελεγκτές από μητρώα της υπηρεσίας προβαίνουν σε έλεγχο της σχετικής μελέτης έως την έγκριση της πράξης της πολεοδομικής μελέτης.

στ) Κτηματογραφικό πίνακα ιδιοκτησιών συνοδευόμενο από έκθεση ελέγχου τίτλων, υπογραφόμενη από δύο (2) ιδιώτες δικηγόρους, θεωρημένη από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο. Ο έλεγχος τίτλων αναφέρεται στο σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα και θεωρείται από την υπηρεσία.

ζ) Τεχνική έκθεση με τις αιτούμενες χρήσεις γης, καθώς και τα προγραμματικά μεγέθη για την οικιστική ανάπτυξη της έκτασης, όπως πυκνότητα, συντελεστές εκμετάλλευσης και δόμησης, τα οποία συσχετίζονται με τα αντίστοιχα προβλεπόμενα από τις κατευθύνσεις του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης ή Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή άλλου παρόμοιου επιπέδου σχεδιασμού κατά τις διατάξεις του Κεφαλαίου Α' του Τμήματος ΙΙΙ του παρόντος Μέρους, καθώς και ειδική έκθεση χωροταξικής θεώρησης στην οποία περιγράφονται και τεκμηριώνονται οι βασικές χωροθετικές επιλογές και η ένταξη στον χώρο του σχεδιαζόμενου έργου, ιδίως όσον αφορά τα προτεινόμενα έργα και δραστηριότητες σε συνάρτηση και με τον χαρακτήρα των όμορων και γειτνιαζουσών περιοχών, την υπάρχουσα συγκοινωνιακή υποδομή και τις λοιπές εξυπηρετήσεις, τους υφιστάμενους οικισμούς, καθώς και τα βασικά χωρικά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής, τουλάχιστον στο επίπεδο της οικείας δημοτικής ενότητας.

η) Τα στοιχεία και τις μελέτες του άρθρου 85.

θ) Μελέτη φέρουσας ικανότητας.

5. Για την εφαρμογή του δευτέρου εδαφίου της παρ. 2, ο αρμόδιος δήμος ή ο φορέας υποβάλλει στη Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, επιπροσθέτως των αναφερόμενων της παρ. 3, για τη χορήγηση προέγκρισης και έγκρισης Ε.Π.Σ., τα στοιχεία και τις μελέτες του άρθρου 22, σύμφωνα με τις ισχύουσες σχετικές προδιαγραφές και τεχνικές οδηγίες.

6. Για την έγκριση των Ε.Σ.ΠΕΡ.Α.Α. του παρόντος απαιτείται η προηγούμενη γνώμη του οικείου Ο.Τ.Α. α' βαθμού και του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Η γνώμη του οικείου Ο.Τ.Α. α' βαθμού του πρώτου εδαφίου χορηγείται εντός προθεσμίας εξήντα (60) ημερών από την υποβολή αιτήματος του φορέα κατά την παρ. 5, με την παρέλευση της οποίας η γνώμη τεκμαίρεται ως θετική. Οι διαδικασίες του δευτέρου εδαφίου της παρ. 2 δύνανται να ολοκληρώνονται:

α) είτε σε δύο (2) διακριτές φάσεις, αφενός για την οριοθέτηση του συνεκτικού οικισμού, αφετέρου για την πολεοδόμηση και ανάπτυξη στις λειτουργικά όμορες εκτάσεις, είτε

β) συνολικά, με την έκδοση ενιαίου προεδρικού διατάγματος Ε.Σ.ΠΕΡ.Α.Α..» - ΑΝΤΙΚ. ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 102 ΜΕ ΤΟ ΑΡΘ. 46 ΤΟΥ Ν. 5325/26, ΦΕΚ-122 Α/31-7-2026 [Τέλος Τροποποίησης]

Άρθρο 103

Βιώσιμη ανάπτυξη μικρών και φθινόντων οικισμών

[Άρθρο 103:Άρθρο 19 του ν. 4280/2014]

1. Σε περίπτωση μικρών και φθινόντων οικισμών, κατά την περ. β) της παρ. 1 του άρθρου 101, εγκρίνονται Ειδικά Σχέδια Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης (Ε.Σ.ΠΕΡ.Α.Α.) κατά τα οριζόμενα στο παρόν.

2. Με την έγκριση Ε.Σ.ΠΕΡ.Α.Α. καθορίζονται πλησίον των μικρών και φθινόντων οικισμών και ζώνες υποδοχείς οικοδομικών συνεταιρισμών ιδιωτών σε:

α) δημόσιες χορτολιβαδικές και βραχώδεις εκτάσεις των περ. β) και γ) της παρ. 6 του άρθρου 3 του ν. 998/1979 (Α' 289), για οποίες δεν απαγορεύεται η δόμηση και τις οποίες διαχειρίζονται οι αρμόδιες Δασικές Υπηρεσίες,

β) εκτάσεις ακινήτων ιδιοκτησίας του Δημοσίου ή των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) ή των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου ή

γ) ιδιωτικές εκτάσεις με τις επιφυλάξεις του παρόντος, με τις εξής προϋποθέσεις:

i) Η απόστασή τους από τους παραπάνω μικρούς και φθίνοντες οικισμούς να μην υπερβαίνει τα τρία (3) χιλιόμετρα. Λαμβάνονται ως αρχή τα εγκεκριμένα όρια των οικισμών ή τα όρια που υποδεικνύονται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, εφόσον δεν υφίστανται εγκεκριμένα όρια για τους οικισμούς προ του 1923. Ειδικά αν οι υπάρχοντες οικισμοί έχουν χαρακτηριστεί ως παραδοσιακοί, η απόσταση των ζωνών πρέπει να μην υπερβαίνει τα τρία (3) χιλιόμετρα και να απέχει τουλάχιστον ένα (1) χιλιόμετρο από αυτούς.

ii) Η φυσική και λειτουργική τους συνέχεια να εξασφαλίζεται με τους υφιστάμενους οικισμούς.

iii) Οι ζώνες υποδοχείς να απέχουν κατ' ελάχιστο απόσταση πέντε (5) χιλιομέτρων από οικισμούς, οι οποίοι κατά την εκάστοτε τελευταία απογραφή της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ) εμφανίζουν ως μόνιμο πληθυσμό μεγαλύτερο των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων.

iv) Σε κάθε περίπτωση, δεν δύναται να χωροθετηθεί ανά Περιφερειακή Ενότητα αριθμός οικισμών που υπερβαίνει το δέκα τοις εκατό (10%) του συνολικού αριθμού των υφιστάμενων οικισμών στη συγκεκριμένη γεωγραφική ενότητα, σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ.

v) Η προς πολεοδόμηση έκταση να έχει πρόσβαση από υφιστάμενη διαμορφωμένη οδό η οποία έχει τεθεί σε κοινή χρήση πέραν των είκοσι (20) ετών και έχει πλάτος τουλάχιστον τέσσερα (4) μέτρα. Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά της υφιστάμενης οδού μπορεί να διαμορφωθούν σε μέγεθος που εξυπηρετεί τις ανάγκες του νέου οικισμού. Οι αποζημιώσεις των παρόδιων ιδιοκτητών συντελούνται με ευθύνη του οικείου Ο.Τ.Α. και βαρύνουν τον επισπεύδοντα ιδιώτη ή οικοδομικό συνεταιρισμό.

vi) Να απέχουν πέραν των διακοσίων (200) μέτρων από την ακτογραμμή, εκτός των περιπτώσεων που έχει καθοριστεί γραμμή αιγιαλού, παραλίας, όχθης και παρόχθιας ζώνης, οπότε εφαρμόζονται οι οικείες διατάξεις για την απόσταση που πρέπει να τηρείται.

vii) Ο μικρός και φθίνων οικισμός πλησίον του οποίου οριοθετείται η ζώνη υποδοχέας να μην έχει οριστεί ως γεωλογικά ακατάλληλος για δόμηση (ιδίως κατολισθαίνων σεισμικά ρήγματα κ.λπ.).

viii) Να προβλέπεται εκ των μελετών η δυνατότητα εξυπηρέτησης από βασικά δίκτυα υποδομών (ιδίως, Δ.Ε.Η., ύδρευση κ.λπ.).

ix) Το μέγεθος του νέου οικισμού να μην υπερβαίνει τα τριακόσια (300) στρέμματα.

x) Για μικρούς και φθίνοντες οικισμούς έως πενήντα (50) κατοίκους το μέγεθος του νέου οικισμού να μην υπερβαίνει τα εκατό (100) στρέμματα.

xi) Για μικρούς και φθίνοντες οικισμούς έως εκατό (100) κατοίκους το μέγεθος του νέου οικισμού να μην υπερβαίνει τα διακόσια (200) στρέμματα.

3. Πέραν των ανωτέρω, πλησίον μικρών και φθινόντων οικισμών και όχι σε απόσταση μεγαλύτερη του ενός (1) χιλιομέτρου επιτρέπονται η χωροθέτηση και η πολεοδόμηση κατά τις διατάξεις των Περιοχών Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (Π.Π.Α.Ι.Π.) των άρθρων 83 έως 88, υπό τις προϋποθέσεις των παρ. 1 και 2 του παρόντος και αποκλειστικά σε επιφάνεια μέχρι εκατό (100) στρεμμάτων.

4. Εφόσον έχει χωροθετηθεί Περιοχή Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.) κατά το άρθρο 24 του ν. 2508/1997 (Α' 124) σε απόσταση μέχρι τριών (3) χιλιομέτρων από μικρούς και φθίνοντες οικισμούς επιτρέπεται και η έγκριση Ε.Σ.ΠΕΡ.Α.Α. κατά το παρόν και αποκλειστικά σε επιφάνεια μέχρι εκατό (100) στρεμμάτων.

Άρθρο 104

Έγκριση πολεοδομικής μελέτης των Ειδικών Σχεδίων Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης

[Άρθρο 104:Άρθρο 20 του ν. 4280/2014]

Η πολεοδόμηση των εκτάσεων εντός Ειδικού Σχεδίου Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης (Ε.Σ.ΠΕΡ.Α.Α.) γίνεται με βάση ειδική πολεοδομική μελέτη, η οποία εκπονείται με πρωτοβουλία και δαπάνη των ενδιαφερομένων και εγκρίνεται με την έκδοση του Ε.Σ.ΠΕΡ.Α.Α. κατά το παρόν Κεφάλαιο. Η πολεοδομική μελέτη εκπονείται υπό την εποπτεία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

[Αρχή Τροποποίησης] «**Άρθρο 105**

Επιτρεπόμενες χρήσεις γης - Υποχρεώσεις κατά την έγκριση Ειδικών Σχεδίων Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης

[Άρθρο 105:Άρθρο 21 του ν. 4280/2014]

1. Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί και οι φορείς ανάπτυξης Περιοχής Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (Π.Π.Α.Ι.Π.) ή Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου, με την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης ή του ρυμοτομικού σχεδίου εφαρμογής, παραχωρούν και υλοποιούν έργα με δικές τους δαπάνες, χωρίς αποζημίωση προς τον οικείο Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης, σε ποσοστό τουλάχιστον πενήντα τοις εκατό (50%) της πολεοδομούμενης έκτασης, ως εξής:

α) Κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, εντός του υπό ίδρυση οικισμού που προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη και σε ελάχιστο ποσοστό είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της πολεοδομούμενης έκτασης. Το ποσοστό τους ανά χρήση καθορίζεται στο πλαίσιο των εκάστοτε ισχυουσών προδιαγραφών και της αντίστοιχης μελέτης πολεοδομικής τεκμηρίωσης για την ανάπτυξη Π.Π.Α.Ι.Π. ή Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου.

β) Στο υπόλοιπο είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της πολεοδομούμενης έκτασης, χωροθετούνται χρήσεις των άρθρων 289 και 290 ή άλλως τμήμα αυτού, μέχρι δέκα πέντε τοις εκατό (15%), μετατρέπεται σε ειδική χρηματική εισφορά για έργα αναβάθμισης υφιστάμενων κοινοχρήστων κοινωφελών χρήσεων και χώρων, καθώς και για την κατασκευή νέων κτιρίων ειδικών χρήσεων του άρθρου 289, τα οποία καθορίζονται με την πολεοδομική μελέτη της Π.Π.Α.Ι.Π. ή το ρυμοτομικό σχέδιο εφαρμογής του Ε.Π.Σ..

Η ειδική χρηματική εισφορά υπολογίζεται κατ' ανάλογη εφαρμογή της παρ. 13 του άρθρου 144, κατατίθεται στον αρμόδιο δήμ εγγράφεται σε ειδικό λογαριασμό αποκλειστικά για τα έργα της παρούσας παραγράφου, με την αναφορά του εγκαταλελειμμένοι μικρού και φθίνοντα οικισμού. Ως έργο προτεραιότητας αναβάθμισης θεωρείται το έργο για τη σύνδεση με υφιστάμενη εγκατάστασ., επεξεργασίας λυμάτων ή τη δημιουργία νέας, κατόπιν ειδικής μελέτης. Πέραν των παραπάνω έργων η ειδική χρηματική εισφορά των Ειδικών Σχεδίων Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης (Ε.Σ.ΠΕΡ.Α.Α.) μπορεί, επίσης, να διατίθεται για την αποκατάσταση και ανάδειξη των δημοσίων κτιρίων, καθώς και για την εκπόνηση μελετών ανάδειξης και προστασίας της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και του φυσικού τοπίου, της περιοχής άμεσης επιρροής.

2. Με το προεδρικό διάταγμα της έγκρισης του Ε.Σ.ΠΕΡ.Α.Α. καθορίζονται τα όρια του οικισμού, οι γενικές και ειδικές χρήσεις γης σε αυτόν. Με το προεδρικό διάταγμα του πρώτου εδαφίου μπορεί να προτείνεται η πολεοδόμηση του οικισμού στο σύνολο της έκτασης ή σε τμήμα εντός των ορίων του.

3. Οι χρήσεις που προτείνονται στο πλαίσιο της πολεοδομικής μελέτης του Ε.Σ.ΠΕΡ.Α.Α. και χωροθετούνται στους μικρούς και φθίνοντες οικισμούς, εξυπηρετούν κατά κύριο λόγο τις ανάγκες αυτών, καθώς και τις ανάγκες των προς ανάπτυξη και πολεοδόμηση όμορων ή γειτονικών εκτάσεων. Σε κάθε περίπτωση εξασφαλίζεται η λειτουργική πολεοδομική σύνδεση της νέας περιοχής ανάπτυξης και πολεοδόμησης με τον εγκαταλελειμμένο ή τον μικρό και φθίνοντα οικισμό, καθώς και η ενιαία εξυπηρέτησή τους, από τα αναγκαία δίκτυα τεχνικών και κοινωνικών υποδομών και τεχνικού εξοπλισμού των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων.

4. Ως προς τις επιτρεπόμενες γενικές κατηγορίες χρήσεων γης:

α) Στους οικοδομήσιμους χώρους των, προς πολεοδόμηση, περιοχών με Π.Π.Α.Ι.Π. ή Ε.Π.Σ., καθορίζονται οι χρήσεις γης, σύμφωνα με τα άρθρα 285, 286, 287, 288, 289 και 295.

β) Στις περιοχές εντός των ορίων οικισμών, εφόσον δεν πολεοδομούνται, καθορίζονται οι χρήσεις γης, σύμφωνα με το άρθρο 303.

γ) Στις προς ανάπτυξη εκτάσεις που περιλαμβάνονται στην περιοχή επέμβασης με Ε.Π.Σ. καθορίζονται οι χρήσεις γης, σύμφωνα με τα άρθρα 290, 297 και 302.» - ΑΝΤΙΚ. ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 105 ΜΕ ΤΟ ΑΡΘ. 47 ΤΟΥ Ν. 5325/26, ΦΕΚ-122 Α/31-7-2026[Τέλος Τροποποίησης]

[Αρχή Τροποποίησης] «**Αρθρο 106**

Ειδικοί μορφολογικοί κανόνες - Ανταλλαγές εκτάσεων και εφαρμογή σχεδίων

[Άρθρο 106:Άρθρο 22 του ν. 4280/2014]

1. Κατά τη διαδικασία έγκρισης του προεδρικού διατάγματος των Ειδικών Σχεδίων Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης (Ε.Σ.ΠΕΡ.Α.Α.) καθορίζονται ειδικοί μορφολογικοί κανόνες και κατευθύνσεις στους οικισμούς και τις εκτάσεις ανάπτυξης και πολεοδόμησης, εφόσον τούτο επιβάλλεται για την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του υφιστάμενου οικισμού.

2. Για τις περιπτώσεις ανταλλαγής εκτάσεων και ζωνών συγκέντρωσης δόμησης υποδοχής δεν απαιτείται προηγουμένως η χορήγηση βεβαίωσης καταλληλότητας της έκτασης από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, εφόσον αυτή έχει κριθεί στο στάδιο χορήγησης του τίτλου ανταλλαγής και της έγκρισης του Ε.Σ.ΠΕΡ.Α.Α. κατά το παρόν Κεφάλαιο.

3. Αμέσως μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης για τις Περιοχές Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (Π.Π.Α.Ι.Π.) ή του ρυμοτομικού σχεδίου εφαρμογής για τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια, ο φορέας ανάπτυξης και πολεοδόμησης της έκτασης προβαίνει στην εφαρμογή του σχεδίου και στην εκτέλεση των έργων διαμόρφωσης των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, καθώς και στην εκτέλεση των έργων υποδομών, όπως αυτά προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη ή το ρυμοτομικό σχέδιο εφαρμογής. Κατά τα λοιπά εφαρμόζεται το παρόν Κεφάλαιο, καθώς και το Κεφάλαιο Α' του Τμήματος ΙΙΙ του παρόντος Μέρους.» - ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ, ΩΣ ΑΝΩ, ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 106 ΜΕ ΤΟ ΑΡΘ. 48 ΤΟΥ Ν. 5325/26, ΦΕΚ-122 Α/31-7-2026[Τέλος Τροποποίησης]

Άρθρο107

Πολεοδομικά κίνητρα αναζωογόνησης των μικρών και φθινόντων οικισμών

[Άρθρο 107:Άρθρο 23 του ν. 4280/2014]

1. Για την αναζωογόνηση των μικρών και φθινόντων οικισμών της χώρας καθορίζονται ειδικά κίνητρα πολεοδόμησης:

α) Εφόσον η μορφή των κτιρίων προσεγγίζει τη μορφή των κτιρίων του υφιστάμενου οικισμού επιτρέπεται η αύξηση του καθοριζόμενου συντελεστή δόμησης κατά μηδέν κόμμα μηδέν πέντε (0,05) μετά από έγκριση του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, με την προϋπόθεση ότι τα κτίρια κατατάσσονται στην κατηγορία Α' ως προς την ενεργειακή τους κατανάλωση δεν θίγεται ο αντίστοιχος μέσος συντελεστής δόμησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) ή Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) ή ο προβλεπόμενος συντελεστής από το Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Τ.Π.Σ.) ή από σχέδιο αντίστοιχου επιπέδου.

β) Μετά από απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας κατόπιν γνωμοδότησης του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων επιτρέπεται ως κίνητρο η αύξηση του συντελεστή δόμησης κατά μηδέν κόμμα δέκα (0,10) εφόσον πέραν των οριζόμενων προδιαγραφών της μελέτης προτείνεται:

βα) μείωση οδικού δικτύου οχημάτων και χωροθέτηση θέσεων στάθμευσης,

ββ) σχεδιασμός κτιρίων με περιβαλλοντικά κριτήρια, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 222,

βγ) οργανωμένη δόμηση με εσωτερικούς ακάλυπτους χώρους, πλακόστρωτα κ.λπ.,

βδ) χωροθέτηση οργανωμένων ποδηλατοδρόμων, μονοπατιών,

βε) δημιουργία αθλητικών χώρων και χώρων πρασίνου.

2. Σε κάθε περίπτωση, ο μέσος συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος από τον μέσο συντελεστή δόμησης του ισχύοντος Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή τον προβλεπόμενο συντελεστή από το Τ.Π.Σ..

Άρθρο 108

Ιδιωτικές εκτάσεις - Ζώνες συγκέντρωσης δόμησης οικοδομικών συνεταιρισμών

[Άρθρο 108:Άρθρο 24 του ν. 4280/2014]

1. Με την έγκριση Ειδικών Σχεδίων Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης (Ε.Σ.ΠΕΡ.Α.Α.) κατά το άρθρο 103 πολεοδομούνται ιδιωτικές εκτάσεις, εκτάσεις ακινήτων ιδιωτικής περιουσίας νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου πλησίον μικρών και φθινόντων οικισμών και τμήμα αυτών μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και ως οργανωμένα οικόπεδα αποδίδονται δια ανταλλαγής σε οικοδομικούς συνεταιρισμούς ως ζώνες συγκέντρωσης δόμησης οικοδομικών συνεταιρισμών.

2. Η πολεοδόμηση των περιοχών αυτών πραγματοποιείται κατά τα άρθρα 103 έως 107 και υπό τους πρόσθετους όρους και προϋποθέσεις:

α) Οι ιδιωτικές εκτάσεις, πέραν των προϋποθέσεων του άρθρου 103, να καλύπτουν επιφάνεια ίση ή μεγαλύτερη των εκατό (100) στρεμμάτων.

β) Αν η δαπάνη της μελέτης κατασκευής και εκτέλεσης όλων των έργων υποδομής της περιοχής βαρύνει τον παρέχοντα, σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη, ποσοστό σαράντα τοις εκατό (40%) των οικοδομήσιμων τμημάτων της πολεοδομούμενης έκτασης να αποδίδεται στην Ψηφιακή Τράπεζα Γ ης ως ζώνη συγκέντρωσης δικαιωμάτων δόμησης οικοδομικών συνεταιρισμών. Το υπόλοιπο ποσοστό, ήτοι εξήντα τοις εκατό (60%), να παραμένει στον παρέχοντα με ελεύθερο το δικαίωμα μεταβίβασης προς τρίτους υπό τις προϋποθέσεις του παρόντος Κεφαλαίου.

γ) Αν η δαπάνη της εκτέλεσης των έργων υποδομής της περιοχής δεν βαρύνει εξ ολοκλήρου τον παρέχοντα, σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη, ποσοστό εξήντα τοις εκατό (60%) των οικοδομήσιμων τμημάτων της πολεοδομούμενης έκτασης να αποδίδεται στην Τράπεζα Γης ως ζώνη συγκέντρωσης δικαιωμάτων δόμησης οικοδομικών συνεταιρισμών. Το υπόλοιπο ποσοστό, ήτοι σαράντα τοις εκατό (40%), παραμένει στον παρέχοντα με ελεύθερο το δικαίωμα μεταβίβασης προς τρίτους υπό τις προϋποθέσεις του παρόντος Κεφαλαίου.

Στην περίπτωση αυτή ο παρέχων βαρύνεται με τη δαπάνη της μελέτης κατασκευής όλων των έργων υποδομής της περιοχής και τη δαπάνη εκτέλεσης των έργων υποδομής για την περιοχή που παραμένει σε αυτόν, σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη. Στην ως άνω μερική εκτέλεση έργων υποδομής περιλαμβάνεται υποχρεωτικά η κατασκευή των εγκαταστάσεων του βιολογικού καθαρισμού.

δ) Κατά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης να καθορίζονται, σύμφωνα με το ανωτέρω ποσοστό τα οικοδομήσιμα τμήματα της πολεοδομούμενης έκτασης που περιέχονται στον παρέχοντα την έκταση για τη δημιουργία ζώνης συγκέντρωσης δικαιωμάτων δόμησης οικοδομικών συνεταιρισμών, καθώς και τα απαιτούμενα έργα υποδομής που αντιστοιχούν στην έκταση πολεοδόμησης. Στην πράξη έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης αναφέρεται ο χρόνος ολοκλήρωσης των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής κατά φάσεις, που αντιστοιχούν σε τμήματα έκτασης επιφάνειας ίσης ή μεγαλύτερης των πενήντα (50) στρεμμάτων το καθένα. Στην περίπτωση αυτή οι διατάξεις για τη μεταβίβαση σε τρίτους ισχύουν για κάθε τμήμα και φάση χωριστά.

ε) Μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης τα όρια των πολεοδομημένων εκτάσεων και οι όροι δόμησης αυτών καταχωρίζονται στη βάση δεδομένων της Ψηφιακής Τράπεζας Γης προκειμένου για την ανταλλαγή ή κάθε πράξη κατά τα οριζόμενα στο Κεφάλαιο Γ' του Τμήματος ΙΙ του Μέρους Β'.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ'

ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ Δ, Ε' ΚΑΙ ΣΤ' ΤΜΗΜΑΤΟΣ VII ΜΕΡΟΥΣ Α'

Άρθρο 109

Μεταβατικές διατάξεις

[Άρθρο 109:Παρ. 1:Δεύτερο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 26 του ν. 4280/2014 :Παρ. 2:Παρ. 3 του άρθρου 26 του ν. 4280/2014. :Παρ. 3:Παρ. 4 του άρθρου 26 του ν. 4280/2014.:Παρ. 4:Παρ. 7 του άρθρου 26 του ν. 4280/2014. :Παρ. 5:Παρ. 8 και 10 του άρθρου 26 του ν. 4280/2014.:Παρ. 6:Παρ. 9 του άρθρου 26 του ν. 4280/2014. :Παρ. 7:Παρ. 12 του άρθρου 26 του ν. 4280/2014 : Παρ. 8:Παρ. 5 του άρθρου 26 του ν. 4280/2014.]

1. Σε εκκρεμείς διαδικασίες για την πολεοδόμηση εκτάσεων, για τις οποίες έχει εκδοθεί βεβαίωση της παρ. 6 του άρθρου 24 του ν. 2508/1997 (Α' 124), η βεβαίωση αυτή ισχύει έως τις 31.12.2024, υπό την προϋπόθεση ότι εντός τριετίας από την έκδοσή της έχει υποβληθεί προς έγκριση η πολεοδομική μελέτη.

2. Το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης παρατείνεται κατά πέντε (5) έτη σε περίπτωση που, εντός δεκαετίας από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της απόφασης έγκρισης Γενικών Κατευθύνσεων της παρ. 3 του άρθρου 24 του ν. 2508/1997, δεν έχουν καθοριστεί και πολεοδομηθεί ως Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.) τα προβλεπόμενα με αυτή μέγιστα εμβαδά των εδαφικών εκτάσεων. Η σχετική βεβαίωση της παρ. 6 του άρθρου 24 του ν. 2508/1997 χορηγείται εντός της πενταετίας για αιτήματα που υποβάλλονται εντός δύο (2) ετών από τη λήξη της δεκαετίας.

3. Σε περίπτωση που εντός του χρονικού διαστήματος της δεκαετίας ή της προβλεπόμενης παράτασης των πέντε (5) ετών εγκριθεί Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) ή Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Ανάπτυξης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) για την περιοχή, παύει η ισχύς της απόφασης έγκρισης Γενικών Κατευθύνσεων και η βεβαίωση της παρ. 6 του άρθρου 24 του ν. 2508/1997 χορηγείται, σύμφωνα με τις σχετικές προβλέψεις των σχεδίων αυτών.

4. Εκτάσεις οικοδομικών συνεταιρισμών σε περιοχές όπου δεν έχει εγκριθεί Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή Μελέτη Γενικών Κατευθύνσεων εντάσσονται στις διαδικασίες του παρόντος Κεφαλαίου και πολεοδομούνται με τη διαδικασία ιδιωτικής πολεοδόμησης μόνον, εφόσον έχουν προβλεφθεί και επιτρέπεται η πολεοδόμηση σε εγκεκριμένη Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) κατά το άρθρο 250. Σε αυτή την περίπτωση εγκρίσεις των αρμοδίων υπηρεσιών και βεβαιώσεις που έχουν εκδοθεί την τελευταία δεκαετία δεν απαιτείται να εκδοθούν εκ νέου και ισχύουν για τη διαδικασία έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης. Στις περιπτώσεις της παρούσας πέραν των λοιπών δικαιολογητικών υποβάλλεται ειδική μελέτη πληθυσμιακών κριτηρίων από την οποία αποδεικνύεται ότι η προτεινόμενη πληθυσμιακή χωρητικότητα της έκτασης πολεοδόμησης δεν έρχεται σε αντίθεση με το ισχύον πλαίσιο χωροταξικού σχεδιασμού.

5. Το άρθρο 88 ισχύει και στις περιπτώσεις αιτημάτων που προωθούνται με τις διαδικασίες του άρθρου 24 του ν. 2508/1997. Για το μέρος της εισφοράς που δεν έχει καταβληθεί εφαρμόζεται το παρόν Κεφάλαιο.

6. Με απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου δύναται να μεταβιβάζονται οι χώροι ειδικών χρήσεων στους υπάρχοντες οικοδομικούς συνεταιρισμούς.

7. Στις περιπτώσεις που έχει υποβληθεί αίτημα για την έκδοση βεβαίωσης του άρθρου 24 του ν. 2508/1997 πριν από τη δημοσίευση του ν. 4280/2014 (Α' 159) και η βεβαίωση δεν έχει εκδοθεί, εφαρμόζονται η περ. θ) της παρ. 1 και η παρ. 2 του άρθρου 86. Στις περιπτώσεις αυτές δεν απαιτείται η υποβολή νέου αιτήματος παρά μόνον η συμπλήρωση όσων στοιχείων είναι αναγκαία για την εφαρμογή των ανωτέρω. Στις περιπτώσεις που έχει εκδοθεί η βεβαίωση του άρθρου 24 του ν. 2508/1997, η λοιπή διαδικασία διέπεται από το παρόν Κεφάλαιο.

8. Οι γενικές κατευθύνσεις του άρθρου 24 του ν. 2508/1997 δύνανται εφεξής να εκπονούνται σε επίπεδο Καλλικρατικού Δήμου με ίδιες τεχνικές προδιαγραφές και εγκρίνονται με απόφαση του γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης.

[Αρχή Τροποποίησης] «9. Για τις περιπτώσεις οικοδομικών συνεταιρισμών που είχαν υποβάλει αίτηση σκοπιμότητας, σύμφωνα με το άρθρο 4 του π.δ. 93/87 (Α' 52), πριν από την έναρξη ισχύος του ν. 2508/1997 (Α' 124), αλλά δεν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία έγκρισης σκοπιμότητας και χωροθέτησής τους, δεν απαιτείται η τήρηση της προϋπόθεσης της περ. γ) της παρ. 1 του άρθρου 83 του παρόντος, περί εκτάσεων περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης, εφόσον η απαιτούμενη έκταση:

α) είναι τουλάχιστον σαράντα (40) στρέμματα,

β) έχει ενταχθεί σε Περιοχή Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης και

γ) περιλαμβάνεται στα όρια του εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης.» - ΠΡΟΣΘ. ΠΑΡ. 9 ΣΤΟ ΑΡΘΡ 109 ΜΕ ΤΟ ΑΡΘ. 49 ΤΟΥ Ν. 5325/26, ΦΕΚ-122 Α/31-7-2026 [Τέλος Τροποποίησης]

[Αρχή Τροποποίησης] «**Αρθρο 110**

Εξουσιοδοτικές διατάξεις

[Άρθρο 110:Άρθρο 27 του ν. 4280/2014]

1. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται:

α) Οι ειδικότερες προδιαγραφές της πολεοδομικής μελέτης κατά το άρθρο 85 για τις Περιοχές Περιβαλλοντικές Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης. Για τις περιοχές ανάπτυξης και πολεοδόμησης με Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια εφαρμόζονται οι προδιαγραφές της υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/6015/136/20.1.2022 απόφασης του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΠΣ)» (Β' 510).

β) Η τυχόν περαιτέρω εξειδίκευση των στοιχείων σχετικά με τα δικαιολογητικά που προσκομίζονται για την έκδοση βεβαίωσης καταλληλότητας του άρθρου 86.

γ) Κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παρ. 1 του άρθρου 86 και της παρ. 4 του άρθρου 102, σχετικά με τη διαδικασία ελέγχου των γεωλογικών γεωτεχνικών μελετών από ειδικούς ελεγκτές γεωλόγους και τη σύσταση σχετικού μητρώου, στο οποίο δύναται να μετέχουν και υπάλληλοι άλλων υπηρεσιών υπαγόμενων στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

δ) Κάθε αναγκαία λεπτομέρεια σχετικά με τον έλεγχο ολοκλήρωσης των έργων υποδομής κατά το άρθρο 87.

ε) Κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για τη σύσταση και λειτουργία της τριμελούς επιτροπής που προβλέπεται στην περ. β) της παρ. 2 του άρθρου 89.

στ) Η διαδικασία κατάρτισης και έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης, τα όργανα που γνωμοδοτούν σχετικά με αυτήν, Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή άλλοι ενδιαφερόμενοι οργανισμοί ή σύλλογοι, τα σχετικά με την ενημέρωση του κοινού, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του άρθρου 90.

ζ) Κάθε αναγκαία λεπτομέρεια και σχετικό θέμα για την εφαρμογή της καταγραφής των ζωνών υποδοχέων του άρθρου 96.

η) Κάθε αναγκαία λεπτομέρεια σχετικά με τα δικαιολογητικά που προβλέπονται στην παρ. 3 του άρθρου 102.

θ) [Καταργείται].

ι) Το είδος των απαιτούμενων γενικών ή ειδικών μελετών, ιδίως γεωλογικών ή υδραυλικών μελετών που θα κριθεί ότι απαιτούνται για την προστασία των οικισμών και της ευρύτερης περιοχής τους από φυσικούς και ανθρωπογενείς κινδύνους και γενικά ό,τι αφορά την εκπόνηση, τον έλεγχο και εφαρμογή αυτών κατά το άρθρο 103.

ια) Κάθε αναγκαία λεπτομέρεια σχετικά με την ανάπτυξη και λειτουργία των πληροφοριακών συστημάτων που προβλέπονται στο άρθρο 93.

ιβ) Οι αναγκαίες προδιαγραφές της ειδικής πολεοδομικής μελέτης των Ειδικών Σχεδίων Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης (Ε.Σ.ΠΕΡ.Α.Α.), κατά το άρθρο 104.

ιγ) Κάθε πρόσθετη αναγκαία λεπτομέρεια σχετικά με την εφαρμογή της ειδικής χρηματικής εισφοράς εντός Ε.Σ.ΠΕΡ.Α.Α., της παρ. 1 του άρθρου 105.

2. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών καθορίζονται:

α) κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για τη διαδικασία και τον τρόπο υπολογισμού, επιβολής, είσπραξης και απόδοσης του προστίμου, που προβλέπεται στην παρ. 11 του άρθρου 87,

β) κάθε αναγκαία λεπτομέρεια σχετικά με τη διαδικασία και τον τρόπο εκτίμησης της αξίας της έκτασης και τον υπολογισμό του ειδικού ανταλλάγματος, όπως προβλέπεται στην παρ. 7 του άρθρου 97,

γ) [Καταργείται].

3. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Πολιτισμού ή και άλλου συναρμόδιου Υπουργού καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της διαδικασίας του άρθρου 93, τα απαιτούμενα δικαιολογητικά στοιχεία, καθώς και η διαδικασία έγκρισης και έκδοσης γνωμοδοτήσεων ηλεκτρονικά.

4. Με κοινή απόφαση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και των κατά περίπτωση συναρμόδιων Υπουργών καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για τις υπηρεσίες και τους φορείς διαχείρισης των εκτάσεων που χαρακτηρίζονται ως προστατευόμενες περιοχές και προβλέπονται στο άρθρο 89.» - ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ, ΩΣ ΑΝΩ, ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 110 ΜΕ ΤΟ ΑΡΘ. 50 ΤΟΥ Ν. 5325/26, ΦΕΚ-122 Α/31-7-2026 [Τέλος Τροποποίησης]

ΜΕΡΟΣ Β'

ΑΣΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΙ ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ

ΤΜΗΜΑ Ι

ΑΣΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΣΥΝΑΦΕΙΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΑΣΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ

Άρθρο 111

Ορισμοί - Περιοχές αναπλάσεων - Απαιτούμενα στοιχεία

[Άρθρο 111:Άρθρο 8 του ν. 2508/1997]

1. Ανάπλαση περιοχής είναι το σύνολο των κατευθύνσεων, μέτρων, παρεμβάσεων και διαδικασιών πολεοδομικού, κοινωνικού, οικονομικού, οικιστικού και ειδικού αρχιτεκτονικού χαρακτήρα, που προκύπτουν από σχετική μελέτη και που αποσκοπούν κυρίως στη βελτίωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων, τη βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος, την προστασία και ανάδειξη των πολιτιστικών, ιστορικών, μορφολογικών και αισθητικών στοιχείων και χαρακτηριστικών της περιοχής.

2. Περιοχές ανάπλασης είναι εκείνες οι περιοχές των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οριοθετημένων οικισμών, στις οποίες διαπιστώνονται προβλήματα υποβάθμισης ή αλλοίωσης του οικιστικού περιβάλλοντος που δεν μπορούν να αντιμετωπιστούν μόνο με τις συνήθεις πολεοδομικές διαδικασίες της αναθεώρησης του σχεδίου πόλεως και των όρων και περιορισμών δόμησης. Η περιοχή ανάπλασης μπορεί να περιλαμβάνει μία (1) ή περισσότερες πολεοδομικές ενότητες ή τμήματα πολεοδομικών ενοτήτων.

3. Για να χαρακτηριστεί μία περιοχή ως περιοχή ανάπλασης πρέπει να συντρέχουν τουλάχιστον οι περισσότερες από τις παρακάτω κατηγορίες προβλημάτων:

α) Μεγάλες κτιριακές πυκνότητες ή μεγάλες ελλείψεις κοινόχρηστων χώρων και χώρων για κοινωφελείς εγκαταστάσεις.

β) Συγκρούσεις χρήσεων γης ή ανάγκη ριζικής αναδιάρθρωσης των χρήσεων της, ανάλογα με τις δυνατότητες και προοπτικές της περιοχής.

γ) Έλλειψη προστασίας και ανάδειξης των ιστορικών, αρχαιολογικών και πολιτιστικών στοιχείων και δραστηριοτήτων της περιοχής.

δ) Εντεινόμενη υποβάθμιση της αισθητικής και εν γένει της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος της περιοχής και των φυσικών της στοιχείων.

ε) Σοβαρά προβλήματα στο απόθεμα κατοικιών.

4. Στις περιπτώσεις που η περιοχή ανάπλασης δεν ορίζεται από το αντίστοιχο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.), Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) ή Ρυθμιστικό Σχέδιο, μπορεί να καθοριστεί με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εφόσον η ανάπλαση εναρμονίζεται με τις βασικές κατευθύνσεις του σχεδίου αυτού.

5. Ανάλογα με την ένταση της πολεοδομικής επέμβασης ιδίως στους οικοδομήσιμους χώρους της περιοχής, οι αναπλάσεις μπορούν να έχουν το παρακάτω περιεχόμενο και μορφή:

α) Ανασυγκρότηση δομημένης περιοχής ή και μεμονωμένου οικοδομικού τετραγώνου, η οποία κατά τις διαδικασίες του άρθρου 117 συνεπάγεται την αναδόμηση του μεγαλύτερου τουλάχιστον τμήματος της περιοχής.

β) Βελτίωση οικοδομήσιμων και κοινόχρηστων χώρων της περιοχής με επεμβάσεις στην εσωτερική διαρρύθμιση, στις χρήσεις, στις όψεις των κτιρίων, σε συμπληρωματικό εξοπλισμό τους με τους αναγκαίους χώρους και δίκτυα, στη διαμόρφωση, ενοποίηση και αισθητική αναβάθμιση των κοινοχρήστων χώρων, και των ακάλυπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων (Ο.Τ.), κατασκευή των αναγκαίων υποδομών ή άλλων παρόμοιων βελτιώσεων.

γ) Βελτίωση της λειτουργίας του εξοπλισμού της μορφής και αισθητικής των κοινοχρήστων χώρων, κοινωφελών εγκαταστάσεων και ακάλυπτων χώρων του Ο.Τ..

6. Στις περ. α) και β) της παρ. 5, για τις οποίες διαπιστώνεται η ανάγκη συνδυασμού έργου ανάπλασης με την κάλυψη στεγαστικών αναγκών της περιοχής ή της ευρύτερης ζώνης όπου ανήκει η περιοχή ανάπλασης, η ανάπλαση μπορεί να έχει τον χαρακτήρα «Κοινωνικού Στεγαστικού Έργου Ανάπλασης».

7. Για την ανάπλαση μίας περιοχής απαιτούνται:

α) προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης σύμφωνα με το άρθρο 112,

β) πρόγραμμα ανάπλασης σύμφωνα με το άρθρο 113,

γ) πολεοδομική μελέτη ανάπλασης ή σχετικές ειδικές μελέτες σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 114.

8. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται οι προδιαγραφές της προκαταρκτικής πρότασης και των μελετών, οι οποίες μπορεί να διαφοροποιούνται κατά κατηγορία περιοχών ή τρόπους ανάπλασης.

Άρθρο 112

Προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης

[Άρθρο 112:Άρθρο 9 του ν. 2508/1997]

1. Η κατά την περ. α) της παρ. 7 του άρθρου 111 προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης περιέχει τουλάχιστον:

α) Τοπογραφικό διάγραμμα υπό κατάλληλη κλίμακα με τα όρια της προτεινόμενης προς ανάπλαση περιοχής.

β) Τα συγκεκριμένα στοιχεία από τα οποία προκύπτει ότι συντρέχουν για την περιοχή αυτή οι προϋποθέσεις της παρ. 3 του άρθρου 111.

γ) Τον τρόπο ή περισσότερους εναλλακτικώς προτεινόμενους τρόπους ανάπλασης και πρόβλεψη για τις συνέπειες της ανάπλασης. Εάν προταθούν περισσότεροι εναλλακτικοί τρόποι ανάπλασης, τα στοιχεία της περ. δ) πρέπει να αναφέρονται για κάθε έναν από τους τρόπους αυτούς και να συνοδεύονται από συγκριτικές εκτιμήσεις.

δ) Στοιχεία ή προκαταρκτικό σχέδιο του προγράμματος ανάπλασης που να περιλαμβάνει τουλάχιστον εκτίμηση του συνολικού κόστους της ανάπλασης, πρόταση για τον τρόπο χρηματοδότησης, τις υποχρεώσεις των διοικητικών ακινήτων της περιοχής και τυχόν άλλων ενδιαφερομένων ιδιωτών, δημόσιων υπηρεσιών και οργανισμών δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου και χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης του προγράμματος ανάπλασης.

Για τις περιπτώσεις έργων της παρ. 6 του άρθρου 111 απαιτούνται, επιπλέον, συστηματικά απογραφικά στοιχεία για τα στεγαστικά, κοινωνικά και οικονομικά χαρακτηριστικά των οικιστών της περιοχής, εκτίμηση για την κατανομή και το ύψος των απα1 τουμένων επιδοτήσεων και εν γένει ενισχύσεων που προβλέπει το κοινωνικό στεγαστικό πρόγραμμα, τους όρους και τις προϋποθέσεις των παροχών και τις υποχρεώσεις και συνέπειες που απορρέουν και τέλος, προκαταρκτική μελέτη οικονομικής εφικτότητας και σκοπιμότητας του έργου, όπου τεκμηριώνονται οι τυχόν προβλεπόμενες πωλήσεις και άλλα έσοδα με κατάλληλες μελέτες κτηματαγοράς.

ε) Υπόδειξη του φορέα που θα έχει την ευθύνη παρακολούθησης της εκτέλεσης του προγράμματος ανάπλασης.

στ) Για περιπτώσεις περιοχών ανασυγκρότησης του άρθρου 117, καθώς και έργων ανάπλασης της παρ. 6 του άρθρου 111, συστηματικά στοιχεία για τις απόψεις των οικιστών και για τα αποτελέσματα συμμετοχικών διαδικασιών, αφού έχει προηγηθεί γνωστοποίηση των προτάσεων και προβλέψεων για το όφελος και κόστος της ανάπλασης και για τις παροχές, ενισχύσεις και τις υποχρεώσεις και συνέπειες που απορρέουν. Τα αποτελέσματα τεκμηριώνονται με κατάλληλες απογραφές ή άλλους μηχανισμούς καταγραφής απόψεων και με έγγραφα αναγνωρισμένων αντιπροσωπευτικών συλλογικών φορέων των οικιστών όπου αυτό είναι δυνατόν.

2. Η διαδικασία ανάπλασης ορισμένης περιοχής γίνεται με πρωτοβουλία:

α) του οικείου δήμου,

β) της οικείας περιφέρειας,

γ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας,

δ) δημόσιας επιχείρησης πολεοδομίας και στέγασης,

ε) του οικοδομικού συνεταιρισμού προκειμένου για την έκτασή του.

Η διαδικασία αυτή κινείται είτε αυτεπαγγέλτως, είτε κατόπιν αιτήσεων ενδιαφερομένων πολιτών ή φορέων της περιοχής.

3. Όταν η διαδικασία κινείται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η σχετική πρόταση αποστέλλεται στον οικείο δήμο ή την περιφέρεια εάν η περιοχή εμπίπτει στα όρια περισσοτέρων δήμων, καθώς και στους οργανισμούς κοινής ωφελείας των οποίων η δραστηριότητα εκτείνεται στην περιοχή ανάπλασης.

Ο οικείος δήμος ή η περιφέρεια, κατά περίπτωση, μεριμνά για την ευρύτερη δημοσιοποίηση της πρότασης με κάθε πρόσφορο τρόπο, όπως με ανοικτές συγκεντρώσεις ή με ανακοινώσεις σε έντυπα και ηλεκτρονικά μέσα, και αποστέλλει την πρόταση στις δημόσιες υπηρεσίες και οργανισμούς που σχετίζονται με την προτεινόμενη ανάπλαση. Οι απόψεις των παραπάνω φορέων και του δήμου ή της περιφέρειας, κατά περίπτωση, πρέπει να περιέρχονται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας εντός δύο (2) μηνών από τότε που έλαβαν τη σχετική μελέτη. Αν περάσει άπρακτη η προθεσμία αυτή, δεν εμποδίζεται η πρόοδος της σχετικής διαδικασίας.

4. Μετά την πάροδο της προθεσμίας της παρ. 3, η αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, εκτιμώντας τα στοιχεία του φακέλου, διαμορφώνει την τελική προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης, την οποία και αποστέλλει στον οικείο δήμο ή στην οικεία περιφέρεια, η οποία μπορεί είτε να την εγκρίνει είτε να την απορρίψει με αιτιολογημένη απόφαση.

5. Η προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης εγκρίνεται με απόφαση του Συμβουλίου του οικείου δήμου ή της περιφέρειας, αν η περιοχή εμπίπτει στα όρια περισσοτέρων δήμων. Η απόφαση συνοδεύεται από το τοπογραφικό διάγραμμα με το όριο της περιοχής και περιλαμβάνει τουλάχιστον τον χαρακτήρα και τους βασικούς σκοπούς της ανάπλασης, εκτίμηση του κόστους των προβλεπόμενων παρεμβάσεων και χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης των αντίστοιχων έργων, καθώς και τον φορέα ανάπλασης. Η απόφαση συνοδεύεται επίσης, από τις τυχόν παροχές και ενισχύσεις που παρέχονται σε συγκεκριμένες κατηγορίες οικιστών και ιδιοκτητών της περιοχής και τις υποχρεώσεις και συνέπειες που απορρέουν από αυτές ή παραπέμπει σε γενικότερο πλαίσιο ή υπάρχοντα κανονισμό που ρυθμίζει τα θέματα αυτά.

6. Αν η περιοχή ανάπλασης αποτελεί ή περιλαμβάνει παραδοσιακό οικισμό ή ιστορικό τόπο ή αρχαιολογικό χώρο ή ιστορικό κέντρο πόλης, η πρόταση εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του συμβουλίου του οικείου δήμου και της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Πολιτισμού, όπου συντρέχει περίπτωση, τηρουμένης κατά τα λοιπά της διαδικασίας της παρ. 3. Η γνώμη των ανωτέρω φορέων πρέπει να περιέλθει στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας εντός δύο (2) μηνών από τότε που λαμβάνουν το σχετικό ερώτημα, άλλως η διαδικασία συνεχίζεται και χωρίς τη γνώμη αυτή.

7. Όταν η διαδικασία κινείται με πρωτοβουλία του δήμου ή της περιφέρειας ή δημόσιας επιχείρησης πολεοδομίας και στέγασης, εφαρμόζονται αναλόγως οι παρ. 3 και 4.

8. Με απόφαση του οργάνου που εγκρίνει την προκαταρκτική πρόταση και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως μπορεί να αναστέλλεται η χορήγηση οικοδομικών αδειών στην περιοχή ή σε τμήματά της στις περιπτώσεις που η χορήγηση των αδειών αυτών αντιβαίνει στα οριζόμενα στην προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης. Η κατά το προηγούμενο εδάφιο αναστολή ισχύει μέχρι την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και πάντως όχι περισσότερο από ένα (1) έτος μετά την έκδοση της σχετικής απόφασης. Η πιο πάνω προθεσμία μπορεί να παραταθεί για ένα (1) ακόμη έτος, εφόσον διαπιστωθεί ότι οι εργασίες εκπόνησης της πολεοδομικής μελέτης έχουν προοδεύσει σημαντικά.

Άρθρο 113

Πρόγραμμα ανάπλασης- Φορείς

[Άρθρο 113:Άρθρο 10 του ν. 2508/1997]

1. Με το πρόγραμμα ανάπλασης συστηματοποιούνται σε συγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα το σύνολο των κατευθύνσεων, μέτρων, παρεμβάσεων, μελετών και διαδικασιών, οι προτεραιότητες, η κατανομή και εξεύρεση πόρων, ο προϋπολογισμός επιμέρους έργων και δαπανών ανά εμπλεκόμενο στο πρόγραμμα φορέα και κάθε άλλη σχετική με την υλοποίηση της ανάπλασης πρόβλεψη. Ειδικότερα, το πρόγραμμα ανάπλασης περιλαμβάνει κυρίως τη χρονική και οικονομική εκτίμηση και τους σχετικούς προϋπολογισμούς, ιεραρχήσεις και προτεραιότητες για τις παρακάτω δραστηριότητες:

α) κτηματογράφηση της περιοχής, αν δεν υπάρχει,

β) σύνταξη και έγκριση της πολεοδομικής μελέτης ανάπλασης της περιοχής και των τυχόν ειδικότερων μελετών,

γ) τρόπο και μέσα πολεοδομικής επέμβασης, όπως ορίζονται στην παρ. 4 του άρθρου 1 του ν. 2508/1997 (Α' 124) και στο άρθρο 1ι του παρόντος Κώδικα,

δ) σχετικά έργα κοινωνικής και τεχνικής υποδομής,

ε) απόκτηση τυχόν απα1 τουμένων ακινήτων, καθώς και διάθεση ή παραχώρηση ή πώληση από τον φορέα τυχόν οικοδομήσιμων χώρων ή οικοδομών σε τρίτους,

στ) για τις περιπτώσεις έργων της παρ. 5 του άρθρου 111, τις παροχές και ενισχύσεις που θα δοθούν, τον τρόπο διαχείρισης και χρηματοδότησής τους και κανονισμό δικαιούχων, παροχών και υποχρεώσεων.

2. Το πρόγραμμα είναι κυλιόμενο, ετήσιο και μεσοπρόθεσμο. Τη διαχείρισή του έχει ο οικείος δήμος. Στην περίπτωση λειτουργίας φορέα ανάπλασης πριν από την ολοκλήρωση της πολεοδομικής μελέτης ανάπλασης, ο φορέας προτείνει και διαχειρίζεται το πρόγραμμα ανάπλασης υπό την εποπτεία του δήμου. Το πρόγραμμα μπορεί να εξειδικεύεται και αναθεωρείται και μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης ανάπλασης της περιοχής.

3. Ως φορέας ανάπλασης ορίζεται ο οικείος δήμος. Αν η περιοχή ανάπλασης εμπίπτει στην περιφέρεια περισσότερων του ενός δήμων ή αν δεν είναι για οποιονδήποτε λόγο εφικτή ή σκόπιμη η παρακολούθηση της εκτέλεσης του προγράμματος ανάπλασης από έναν από τους παραπάνω οργανισμούς και επιχειρήσεις, ως φορέας ανάπλασης μπορεί να αναλάβει η οικεία περιφέρεια. Ως φορέας ανάπλασης μπορεί ακόμη να οριστεί υφιστάμενη ή νεοϊδρυόμενη κατά τις οικείες διατάξεις δημοτική επιχείρηση ή υφιστάμενη ή νεοϊδρυόμενη επιχείρηση της περιφέρειας ή σύνδεσμος δήμων του άρθρου 245 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων (v. 3463/2006, Α' 114) ή δημόσια επιχείρηση πολεοδομίας και στέγασης ή προβλεπόμενοι από τις ισχύουσες αντίστοιχες διατάξεις φορείς προγραμμάτων ενεργού πολεοδομίας ή αστικού αναδασμού στις περιπτώσεις που επιλέγονται αυτοί οι τρόποι για αναπλάσεις της περ. α) της παρ. 5 του άρθρου 111 του παρόντος Κώδικα ή οικοδομικοί συνεταιρισμοί.

Στις περιπτώσεις του τρίτου εδαφίου η ανάθεση της ανάπλασης στον φορέα γίνεται με σύμβαση μεταξύ του δήμου ή της περιφέρειας και του οριζομένου φορέα. Για τη σύμβαση αυτή εφαρμόζεται ανάλογα το άρθρο 34.

4. Ο φορέας ανάπλασης έχει την ευθύνη για την εκπόνηση των αναγκαίων μελετών, την προώθηση των σχετικών διαδικασιών και την εκτέλεση των προβλεπόμενων έργων, την εξασφάλιση των απαιτούμενων πόρων και τη διάθεσή τους σύμφωνα με το πρόγραμμα ανάπλασης, τον συντονισμό των φορέων που έχουν την υποχρέωση να εκτελέσουν τα σχετικά έργα, στα οποία περιλαμβάνονται και εκείνα που αφορούν τα δίκτυα υποδομής, και, γενικώς, την ενεργοποίηση και συστηματική παρακολούθηση της εφαρμογής του προγράμματος ανάπλασης. Επίσης, ο φορέας ανάπλασης γνωμοδοτεί για το περιεχόμενο του προγράμματος ανάπλασης, καθώς και για την έκδοση των αποφάσεων των διοικητικών οργάνων που ακολουθούν προκειμένου να υλοποιηθεί το πρόγραμμα. Η γνώμη του φορέα δεν απαιτείται αν αυτός δεν έχει ακόμη συσταθεί, κατά τον χρόνο κατά τον οποίο λαμβάνει χώρα η αντίστοιχη διαδικασία.

5. Η δραστηριότητα του φορέα ανάπλασης εποπτεύεται και ελέγχεται από τον δήμο ή την περιφέρεια που ενέκρινε την προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 112, εφόσον ως φορέας δεν έχει οριστεί ο ίδιος αυτός οργανισμός, ή από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, αν η προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης έχει εγκριθεί με υπουργική απόφαση, σύμφωνα με την ίδια παράγραφο του ίδιου άρθρου. Ο φορέας ανάπλασης έχει την υποχρέωση να υποβάλλει τον Ιανουάριο κάθε έτους στο όργανο που ασκεί την εποπτεία, κατά τα αναφερόμενα στο πρώτο εδάφιο, έκθεση. Στην έκθεση περιέχεται γενική εκτίμηση για την πορεία εφαρμογής του προγράμματος ανάπλασης και τήρησης του σχετικού χρονοδιαγράμματος κατά το προηγούμενο ημερολογιακό έτος, αναφέρονται τα αίτια των καθυστερήσεων και οι ενέργειες του φορέα για την αντιμετώπισή τους, μνημονεύονται κατά τρόπο συγκεκριμένο τα έργα που προγραμματίζονται να εκτελεστούν κατά το νέο ημερολογιακό έτος με ειδικότερη αναφορά των σχετικών προτεραιοτήτων και προτείνεται κάθε αναγκαίο κατά την κρίση του φορέα μέτρο, ώστε να επιτευχθούν η έγκαιρη εξασφάλιση των απαιτούμενων πόρων και η τήρηση του χρονοδιαγράμματος των έργων.

6. Αν ο φορέας ανάπλασης παύσει να υπάρχει ή περιέλθει σε αδυναμία να συνεχίσει την παρακολούθηση της εκτέλεσης του προγράμματος ανάπλασης για οποιονδήποτε λόγο, το έργο αυτό και οι σχετικές αρμοδιότητες περιέρχονται στον οικείο δήμο στον οποίο μεταβιβάζονται αυτοδικαίως τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις του φορέα από την εκτέλεση του παραπάνω έργου. Η αδυναμία συνέχισης του έργου αυτού από τον φορέα διαπιστώνεται με απόφαση του οικείου γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης που εκδίδεται αυτεπαγγέλτως ή ύστερα από πρόταση του οργάνου που ασκεί την εποπτεία κατά την παρ. 5.

7. Για τις αναπλάσεις της παρ. 6 του άρθρου 111, φορέας της ανάπλασης είναι δημόσια επιχείρηση πολεοδομίας και στέγασης ή επιχείρηση Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) α' ή β' βαθμού, υφιστάμενη ή ιδρυόμενη.

8. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορεί να καθορίζονται κατά ειδικότερο τρόπο αρμοδιότητες, δικαιώματα και υποχρεώσεις του φορέα ανάπλασης, εγγυήσεις που παρέχονται από αυτόν για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων αυτού, διαδικασίες και αρμόδια όργανα για την άσκηση της εποπτείας στον φορέα από τον οικείο Ο.Τ.Α. ή το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, οι συνέπειες της μη τήρησης από τον φορέα των υποχρεώσεών του και ιδίως, τα επιβαλλόμενα στην περίπτωση αυτή μέτρα και κυρώσεις, οι όροι και η διαδικασία επιβολής τους, καθώς και κάθε σχετικό ζήτημα.

Άρθρο 114

Μελέτη ανάπλασης

[Άρθρο 114:Άρθρο 11 του ν. 2508/1997]

1. Η κατά την παρ. 7 του άρθρου 111 μελέτη ανάπλασης περιοχής περιλαμβάνει την πολεοδομική μελέτη και τις σχετικές ειδικές μελέτες που απαιτούνται για την υλοποίηση του προγράμματος ανάπλασης του άρθρου 113, ιδίως οικονομοτεχνική μελέτη, ειδική αρχιτεκτονική μελέτη και κτιριακές μελέτες.

2. Η πολεοδομική μελέτη μπορεί να περιλαμβάνει τυχόν τροποποιήσεις ή αναθεώρηση του εγκεκριμένου σχεδίου της περιοχής, τον τελικό καθορισμό των ειδικών όρων ή περιορισμών δόμησης, των μέσων επέμβασης και τυχόν ζώνες επέμβασης, προσδιορισμό συγκεκριμένων τοπικών ή σημειακών επεμβάσεων και κάθε άλλη επιβαλλόμενη για τον σκοπό της ανάπλασης παρέμβαση. Η πολεοδομική μελέτη ανάπλασης εγκρίνεται, με απόφαση του αρμόδιου οργάνου κατά τις ισχύουσες για την τροποποίηση εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων διαδικασίες του Τμήματος VI του Μέρους Α'.

Άρθρο 115

Μέσα πολεοδομικής επέμβασης σε περιοχές αναπλάσεων

[Άρθρο 115:Άρθρο 12 του ν. 2508/1997]

1. Η προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης μπορεί να προβλέπει δικαίωμα προτίμησης υπέρ του φορέα ανάπλασης για την αγορά όλων των ακινήτων, δομημένων ή αδόμητων, που βρίσκονται στην περιοχή ανάπλασης ή σε τμήματά της, ή ορισμένων κατηγοριών ακινήτων, καθώς και τμημάτων κατ' όροφο ιδιοκτησίας ή ιδανικών μεριδίων. Στην περίπτωση αυτή, με πράξη του αρμόδιου για την έγκριση της προκαταρκτικής πρότασης οργάνου, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται τα όρια των ζωνών άσκησης του δικαιώματος προτίμησης και οι κατηγορίες ακινήτων, για τις οποίες ισχύει το δικαίωμα αυτό, σύμφωνα με προβλέψεις της εγκεκριμένης προκαταρκτικής πρότασης. Το δικαίωμα προτίμησης ασκείται κατά τη διαδικασία που προβλέπεται ο άρθρο 120, από την έκδοση της παραπάνω πράξης έως την ολοκλήρωση του προγράμματος ανάπλασης και πάντως όχι πέραν της δεκαετίας από την έκδοση της πράξης αυτής, εφόσον κατά την κρίση του φορέα ανάπλασης η απόκτηση συγκεκριμένου ακινήτου εξυπηρετεί την εφαρμογή του προγράμματος.

2. Στις περιοχές ανάπλασης είναι δυνατόν να καθορίζονται ζώνες αποκατάστασης και ανανέωσης του κτιριακού πλούτου και αναβάθμισης, ανάδειξης και ενοποίησης των ελεύθερων χώρων. Στις ζώνες αυτές μπορεί να επιτρέπεται η χορήγηση ειδικών κινήτρων

και ενισχύσεων που ισχύουν στις Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης (Ζ.Ε.Ε.) και στις Ζώνες Ειδικών Κινήτρων (Ζ.Ε.Κ.), σύμφωνα με τα άρθρα 131 και 133. Για τις ζώνες αυτές μπορεί να προβλέπεται και αυξημένος συντελεστής δόμησης για την κατασκευή κτιρίων ορισμένων χρήσεων που είναι αναγκαίες για την ανάπλαση της περιοχής, όπως κτιρίων αναψυχής, πολιτιστικών δραστηριοτήτων, στάθμευσης αυτοκινήτων. Ο αυξημένος συντελεστής δόμησης δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τον κατά κανόνα ισχύοντα στην περιοχή περισσότερο από μηδέν κόμμα δύο (0,2) ούτε να προσαυξάνει τον συνολικό συντελεστή του ακινήτου πέραν του δύο (2,0). Τα όρια των παραπάνω ζωνών, τα ειδικά κίνητρα και ενισχύσεις που εφαρμόζονται σε αυτές και το ύψος του αυξημένου συντελεστή δόμησης καθορίζονται με την πολεοδομική μελέτη ανάπλασης της περιοχής. Ειδικότερα για τα έργα ανάπλασης της παρ. 6 του άρθρου 111, ο συντελεστής δόμησης μπορεί να υπερβαίνει το όριο του δύο (2,0), όταν ο ήδη υφιστάμενος συντελεστής δόμησης στην περιοχή ή στην άμεση ζώνη όπου εντάσσεται η περιοχή είναι κατά πολύ ανώτερος και τεκμηριώνεται ότι το έργο ανάπλασης θα καταστεί οικονομικά ανέφικτο με συντελεστή δόμησης ίσο με δύο (2,0). Σε καμία περίπτωση, πάντως, ο νέος συντελεστής δόμησης δεν θα πρέπει να είναι ανώτερος του ισχύοντος στην περιοχή ή την άμεση ζώνη ένταξης και οπωσδήποτε ο πραγματοποιούμενος συντελεστής δόμησης να μην υπερβαίνει το όριο τρία (3,0).

3. Ο κατά τα ανωτέρω αυξημένος συντελεστής δόμησης, που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τον κατά κανόνα ισχύοντα στην περιοχή περισσότερο από μηδέν κόμμα δύο (0,2) ούτε να προσαυξάνει τον συνολικό συντελεστή δόμησης του ακινήτου πέραν του δύο (2,0), μπορεί να ισχύσει και σε ακίνητα εκτός των ορίων της περιοχής ανάπλασης και εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως του ιδίου δήμου, μόνο για την εξασφάλιση των κοινοχρήστων χώρων και χώρων κοινωφελών εγκαταστάσεων που προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη ανάπλασης της περιοχής και δεν έχουν αποζημιωθεί οι ιδιοκτήτες τους από τον δήμο. Απαγορεύεται η έγκριση αυξημένου συντελεστή δόμησης πέρα από εκείνον που αντιστοιχεί στις απαιτούμενες δαπάνες για την εξασφάλιση των συγκεκριμένων χώρων του πρώτου εδαφίου. Προϋπόθεση για τον καθορισμό αυξημένου συντελεστή δόμησης κατά την παρ. 2 και την παρούσα είναι ο μέσος συντελεστής δόμησης που προκύπτει στο σύνολο των περιοχών του δήμου, με εγκεκριμένο σχέδιο ή σε περίπτωση δήμου με διαμερίσματα στην περιοχή του διαμερίσματος να μην υπερβαίνει τον αντίστοιχο προϋφιστάμενο μέσο συντελεστή δόμησης.

4. Για την πραγματοποίηση του αυξημένου συντελεστή δόμησης καταβάλλεται από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου στον οικείο δήμο χρηματικό ποσό. Για τον υπολογισμό του ποσού πολλαπλασιάζεται το εμβαδόν του ακινήτου επί τον πρόσθετο συντελεστή δόμησης και το προκύπτον γινόμενο επί την αξία γης του ακινήτου που αντιστοιχεί σε κάθε μονάδα ωφέλιμης οικοδομικής επιφάνειας και καθορίζεται βάσει των ισχυουσών αντικειμενικών αξιών ή ελλείψει αυτών βάσει εκτίμησης του αρμοδίου οικονομικού Εφόρου. Το ποσό αυτό κατατίθεται εφάπαξ στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων υπέρ του οικείου δήμου και διατίθεται στον φορέα ανάπλασης για την απόκτηση κοινόχρηστων χώρων και χώρων κοινωφελών εγκαταστάσεων, σύμφωνα με το πρόγραμμα ανάπλασης. Για την έγκριση του αυξημένου συντελεστή δόμησης οι ενδιαφερόμενοι υποβάλλουν σχετική αίτηση στον οικείο δήμο. Η έγκριση χορηγείται με αιτιολογημένη πράξη του δημοτικού συμβουλίου, μόνον εφόσον ο αυξημένος συντελεστής δόμησης στο συγκεκριμένο ακίνητο δεν αποβαίνει σε βάρος της περιοχής. Το δικαίωμα υλοποίησης του αυξημένου συντελεστή δόμησης υφίσταται μόνο μετά την καταβολή του ως άνω χρηματικού ποσού, η οποία πάντως πρέπει να πραγματοποιηθεί εντός ενός (1) έτους από την έκδοση της οικείας εγκριτικής πράξης του δημοτικού συμβουλίου. Άλλως, μετά την πάροδο της προθεσμίας αυτής η χορηγηθείσα έγκριση αυξημένου συντελεστή δόμησης αίρεται αυτοδικαίως.

5. Το δικαίωμα χορήγησης αυξημένου συντελεστή δόμησης εντός των ζωνών των παρ. 2 και 3 παύει να υφίσταται, αμέσως μετά την ολοκλήρωση εφαρμογής του προγράμματος ανάπλασης της περιοχής, με έκδοση σχετικής προς τούτο πράξης του δημοτικού συμβουλίου. Τυχόν ποσά που δεν απορροφήθηκαν από τον φορέα ανάπλασης επιστρέφονται στον οικείο δήμο και διατίθενται για απαλλοτριώσεις ή για εκτέλεση έργων κοινωνικής υποδομής κατά προτεραιότητα εντός της αυτής πολεοδομικής ενότητας της περιοχής ανάπλασης.

6. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται τα κριτήρια σύμφωνα με τα οποία η χορήγηση του αυξημένου συντελεστή δόμησης δεν αποβαίνει σε βάρος της περιοχής. Με την ίδια απόφαση μπορεί να καθορίζονται σχετικοί όροι και περιορισμοί χορήγησης του αυξημένου συντελεστή δόμησης, τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των ενδιαφερομένων και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος.

7. Σε περιπτώσεις αδόμητων οικοπέδων που βρίσκονται σε περιοχές ανάπλασης και εφόσον με την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης ανάπλασης καθορίζεται σε αυτά χρήση υπαίθριου κινηματογράφου ή υπαίθριων χώρων πολιτιστικών εκδηλώσεων ή υπαίθριου χώρου στάθμευσης, είναι δυνατόν, χωρίς να μεταβάλλεται το καθεστώς κυριότητας, να χορηγείται στους ιδιοκτήτες, μετά από σύμφωνη γνώμη του οικείου δημοτικού συμβουλίου δικαίωμα μεταφοράς συντελεστή δόμησης. Για τον υπολογισμό του προς μεταφορά συντελεστή δόμησης το ακάλυπτο οικόπεδο, τα δικαιώματα χρήσης του οποίου καρπούνται οι ιδιοκτήτες, θεωρούνται ως ισόγειο (όροφος) και η μεταφορά χορηγείται για τον εναπομείναντα συντελεστή δόμησης. Σε οποιαδήποτε περίπτωση μεταβολής χρήσης του οικοπέδου με τροποποίηση της πολεοδομικής μελέτης, τα δικαιώματα δόμησης σε αυτό περιορίζονται στο ποσοστό του συντελεστή δόμησης, για τον οποίο δεν έχει πραγματοποιηθεί η μεταφορά.

8. Ο φορέας ανάπλασης μπορεί να γίνει κύριος ακινήτου εντός της περιοχής ανάπλασης μετά από ελεύθερες διαπραγματεύσεις. Το αντάλλαγμα μπορεί να είναι ίσης αξίας οικόπεδο ή κτίριο ή διαμέρισμα μέσα στην ίδια περιοχή ή εκτός αυτής. Για την ανταλλαγή αυτή μπορούν να χρησιμοποιηθούν δημοτικές εκτάσεις γης των περιοχών επέκτασης του ίδιου δήμου. Η ανταλλαγή υλοποιείται με την πράξη εφαρμογής περιοχής επέκτασης, ένταξης ή αναμόρφωσης ή με την πράξη παραχώρησης νέων ιδιοκτησιών, όπως ορίζεται στο άρθρο 117.

9. Η ανάπλαση μιας περιοχής αποτελεί δημόσια ωφέλεια και τα ακίνητα που βρίσκονται σε αυτήν μπορεί να απαλλοτριώνονται χάριν του σκοπού της ανάπλασης, σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη ανάπλασης ή προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης υπέρ του οικείου δήμου ή του φορέα ανάπλασης.

Άρθρο 116

Χρηματοδοτικά μέσα - Ειδικά κίνητρα

[Άρθρο 116:Παρ. 1:Παρ. 2 του άρθρου 13 του ν. 2508/1997. :Παρ. 2:Παρ. 3 του άρθρου 13 του ν. 2508/1997. :Παρ. 3:Παρ. 4 του άρθρου 13 του ν. 2508/1997. :Παρ. 4:Παρ. 5 του άρθρου 13 του ν. 2508/1997. :Παρ. 5:Παρ. 6 του άρθρου 13 του ν. 2508/1997. :Παρ. 6:Παρ. 7 του άρθρου 13 του ν. 2508/1997. :Παρ. 7:Παρ. 8 του άρθρου 13 του ν. 2508/1997. :Παρ. 8:Παρ. 9 του άρθρου 13 του ν. 2508/1997.:Παρ. 9:Παρ. 11 του άρθρου 13 του ν. 2508/1997.]

1. Το τριάντα τοις εκατό (30%) τουλάχιστον των ετησίων εσόδων του Πράσινου Ταμείου διατίθεται στους φορείς ανάπλασης για μελέτες, έργα και διαμορφώσεις που περιέχονται σε προγράμματα ανάπλασης του Κεφαλαίου αυτού. Από το ποσοστό του τριάντα τοις εκατό (30%), το μεγαλύτερο μέρος, σε σχέση με αυτό που διατίθεται για καθεμία από τις άλλες μορφές ανάπλασης της παρ. 5 του άρθρου 111, διατίθεται σε Κοινωνικά Στεγαστικά Έργα Ανάπλασης.

2. Πόροι των φορέων ανάπλασης μπορεί ακόμη να είναι:

α) πάσης φύσεως επιδοτήσεις,

β) επιχορηγήσεις ή χορηγίες από ιδιωτικούς ή δημόσιους φορείς,

γ) πόροι από τη συμμετοχή σε προγράμματα της Ευρωπαϊκής Ένωσης,

δ) χρηματοδοτήσεις από τον δημοτικό προϋπολογισμό, τον προϋπολογισμό της περιφέρειας από το πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων,

ε) δανειοδοτήσεις του φορέα,

στ) οι κρατήσεις που προβλέπονται από την παρ. 3 του άρθρου 2 του ΚΗ/1947 ψηφίσματος (Α' 184), όπως ισχύει για τις περιπτώσεις αδειών στην περιοχή του οικείου δήμου,

ζ) οι εισφορές του άρθρου 181,

η) τα έσοδα από τον αυξημένο συντελεστή δόμησης της παρ. 4 του άρθρου 115,

θ) έσοδα από τα κάθε είδους πρόστιμα που επιβάλλονται για πολεοδομικές παραβάσεις στην περιοχή ανάπλασης από τον οικείο δήμο, καθώς και τα πρόστιμα της παρ. 6 του άρθρου 3 και του άρθρου 4 του ν. 960/1979 (Α' 194), καθώς και οι εισφορές της περ. γ) της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 960/1979, που προέρχονται από τον δήμο της περιοχής ανάπλασης και οι οποίες διατίθενται στον φορέα για την κατασκευή των έργων στάθμευσης.

3. Με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου μετά από εισήγηση του φορέα ανάπλασης μπορεί οι ιδιοκτήτες ή ενοικιαστές ακινήτων στην περιοχή ανάπλασης να τύχουν απαλλαγών από δημοτικά τέλη. Οι απαλλαγές αυτές μπορεί να αναφέρονται και σε συγκεκριμένες χρήσεις ή διαρρυθμίσεις των ακινήτων, σύμφωνα με το πρόγραμμα και τη μελέτη ανάπλασης.

4. Σε περιοχές ή οικοδομικά τετράγωνα των περ. β) και γ) της παρ. 5 του άρθρου 111 μπορεί το Δημόσιο ή ο δήμος ή ο φορέας ανάπλασης να επιδοτεί τα επιτόκια ειδικών δανείων, τα οποία συνάπτουν οι ενδιαφερόμενοι με τα τραπεζικά ιδρύματα που χορηγούν στεγαστικά δάνεια, στις εξής περιπτώσεις:

α) για την προσθήκη χώρου δωματίου σε ιδιοκατοικούμενες κατοικίες με υψηλή πυκνότητα κατοίκησης,

β) για την προσθήκη χώρων κουζίνας ή λουτρού σε ιδιοκατοικούμενες κατοικίες ελλείψει τέτοιων χώρων,

γ) για την επισκευή ιδιοκατοικούμενων κατοικιών, όταν απαιτείται η εκτέλεση ουσιωδών εργασιών που αποβλέπουν στην εξασφάλιση της αντοχής και της μόνωσης των κατοικιών ή και στην αντικατάσταση πεπαλαιωμένων στοιχείων φερόντων ή μη αυτών,

δ) για ανακαινίσεις, επισκευές, αναδιαμόρφωση εσωτερικών χώρων ιδιοκατοικούμενων κτιρίων με σκοπό τη βελτίωση της λειτουργικότητάς τους,

ε) για ανακαινίσεις όψεων ή αποπεράτωση ημιτελών κατασκευών με αισθητική βελτίωση, ανεξαρτήτως χρήσης,

στ) για την εφαρμογή νέων τεχνολογιών εξοικονόμησης ενέργειας ή για εφαρμογή νέων υλικών κατασκευής που εντάσσονται στους στόχους του προγράμματος.

5. Η δαπάνη που απαιτείται για την επιδότηση του επιτοκίου των δανείων της παρ. 4 διατίθεται από τον προϋπολογισμό δημοσίων επενδύσεων ή τον προϋπολογισμό του δήμου ή της περιφέρειας ή του φορέα ανάπλασης.

6. Το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθίσταται αρμόδιο για την τεχνική εποπτεία και υποστήριξη των προγραμμάτων της παρ. 5.

7. Το ύψος, η διάρκεια και ο τρόπος αποπληρωμής των δανείων της παρ. 4, προκειμένου για επιδοτήσεις από το Δημόσιο, το ύψος της επιδότησης των επιτοκίων των δανείων αυτών, οι υποχρεώσεις των πιστωτικών ιδρυμάτων, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παρ. 5, καθορίζονται με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

8. Οι όροι και περιορισμοί και οι προϋποθέσεις για την αναγνώριση των δικαιούχων επιδότησης επιτοκίου των δανείων της παρ. 4, καθώς και η διαδικασία αναγνώρισης του δικαιώματος, τα κριτήρια σειράς προτεραιότητας και γενικά όλα τα θέματα που αφορούν στην εφαρμογή και εποπτεία των προγραμμάτων αυτών καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

9. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να καθορίζεται κάθε περαιτέρω λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗ - ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ

Άρθρο 117

Ανασυγκρότηση υποβαθμισμένων περιοχών

[Άρθρο 117:Άρθρο 14 του ν. 2508/1997]

1. Η κατά την περ. α) της παρ. 5 του άρθρου 111 ανασυγκρότηση μιας περιοχής ανάπλασης ή τμημάτων της, που χαρακτηρίζονται από προβληματικές οικιστικές συνθήκες, μπορεί να διενεργηθεί με αντιπαροχή ίσης αξίας ακινήτων ή τμημάτων ιδιοκτησίας κατά όροφο, αν ο οικείος δήμος ή άλλος φορέας που κινεί τη διαδικασία ανάπλασης, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος πιθανολογεί αιτιολογημένα στη βάση των στοιχείων της περ. στ) της παρ. 1 του άρθρου 112 τη συναίνεση των ιδιοκτητών που καλύπτει τουλάχιστον το εξήντα πέντε τοις εκατό (65%) του συνόλου του εμβαδού των οικοπέδων της περιοχής και τουλάχιστον το πενήντα τοις εκατό (50%) των ξεχωριστών μονάδων οριζόντιας ιδιοκτησίας που αποτελούν καταστήματα, γραφεία ή κατοικίες. Η κατά το παρόν άρθρο ανάπλαση (ανασυγκρότηση) της συγκεκριμένης περιοχής στην οποία θα εφαρμοστεί καθορίζεται με την προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης ή με τροποποιήσεις της που εγκρίνονται όπως και η αρχική πρόταση.

2. Ο φορέας της ανάπλασης προβαίνει στην κτηματογράφηση της περιοχής που πρόκειται να αναπλαστεί κατά το παρόν άρθρο και στη σύνταξη σχετικού κτηματογραφικού διαγράμματος και κτηματολογικού πίνακα που περιέχουν για κάθε ιδιοκτησία: το εμβαδόν του οικοπέδου, τις υφιστάμενες σε κάθε ακίνητο συνιδιοκτησίες και διαιρεμένες ιδιοκτησίες, τα στοιχεία των φερομένων ιδιοκτητών και το ποσοστό συμμετοχής τους, καθώς και κάθε άλλο στοιχείο αναγκαίο για την εφαρμογή του παρόντος. Αμέσως μετά τη σύνταξη του κτηματογραφικού διαγράμματος και της πρότασης της ανάπλασης και των ωφελειών και τυχόν παροχών και ενισχύσεων ή συνεπειών και υποχρεώσεων που απορρέουν από αυτή είτε ειδικά για τις συγκεκριμένες ιδιοκτησίες είτε γενικά για κοινές κατηγορίες ιδιοκτησιών, καλούνται οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες να λάβουν γνώση αυτού και να δηλώσουν μέσα σε ορισμένη προθεσμία που αναφέρεται στ πρόσκληση, αν η αποτύπωση των ιδιοκτησιών τους στο διάγραμμα αυτό, είναι ορθή ή έχουν εν τω μεταξύ μεταβληθεί είτε κατά τα ό είτε κατά τα ονόματα των ιδιοκτητών. Στην περίπτωση αυτή οι ιδιοκτήτες πρέπει να υποβάλουν συγχρόνως τους τίτλους και τα άλ απαραίτητα αποδεικτικά στοιχεία και να εκδηλώσουν τη συναίνεσή τους για την ανασυγκρότηση της περιοχής με υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 (Α' 75) που απευθύνεται προς τον οικείο δήμο. Το δημοτικό συμβούλιο, αφού διαπιστώσει ότι υφίσταται συναίνεση των ιδιοκτητών που καλύπτουν τουλάχιστον το εξήντα πέντε τοις εκατό (65%) του συνόλου του εμβαδού των ιδιοκτησιών της περιοχής και τουλάχιστον το πενήντα τοις εκατό (50%) των ξεχωριστών μονάδων οριζόντιας ιδιοκτησίας, με απόφασή του εγκρίνει τον κτηματολογικό πίνακα και το διάγραμμα. Στην ίδια απόφαση βεβαιώνεται η συνδρομή της παραπάνω προϋπόθεσης. Η απόφαση αυτή που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως αποτελεί και την πράξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης της περιοχής. Για τα

ακίνητα για τα οποία δεν είναι δυνατή η αναγνώριση του φερόμενου ως ιδιοκτήτη ο οικείος δήμος φέρεται ως προσωρινός ιδιοκτήτης χωρίς να θίγονται τα δικαιώματα του αληθούς κυρίου.

3. Με βάση τα στοιχεία της παρ. 2, ο φορέας καταρτίζει το ειδικό πρόγραμμα ανασυγκρότησης της περιοχής, το οποίο εγκρίνεται από τον γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης. Το πρόγραμμα αυτό περιλαμβάνει τα αναφερόμενα στην παρ. 1 του άρθρου 113 και επιπλέον περιλαμβάνει τη συνοπτική περιγραφή των έργων που πρόκειται να εκτελεστούν, το πολεοδομικό και κτιριοδομικό πρόγραμμα, τη γενική εκτίμηση για τα κτίρια ή τμήματά τους που προορίζονται να δοθούν στους ιδιοκτήτες και τα οικόπεδα ή κτίρια ή τμήματά τους που περιέρχονται στον φορέα, τα τυχόν έργα υποδομής που πρόκειται να κατασκευαστούν από τον φορέα και τις γενικές κατευθύνσεις για τον προτεινόμενο τρόπο προσδιορισμού των αντιπαροχών. Το ειδικό πρόγραμμα συνοδεύεται από σχετική οικονομοτεχνική μελέτη, η οποία περιλαμβάνει τον τρόπο χρηματοδότησης του έργου από τη διάθεση των ακινήτων που θα περιέλθουν στον φορέα και από άλλες τυχόν πηγές.

4. Στο πλαίσιο του εγκεκριμένου ειδικού προγράμματος, ο φορέας προβαίνει στον καθορισμό των ακινήτων που θα δημιουργηθούν από την ανασυγκρότηση (νέα ακίνητα) και καταρτίζει για τον σκοπό αυτόν τα απαραίτητα έγγραφα και σχέδια με τα οποία προσδιορίζονται οι συνενώσεις ή άλλες μεταβολές στη μορφή των οικοπέδων, οι διαιρεμένες ιδιοκτησίες στα νέα ακίνητα, οι τεχνικές προδιαγραφές τους, οι ελεύθεροι χώροι των οικοπέδων, οι δικαιούχοι των νέων ιδιοκτησιών και σε περίπτωση συνιδιοκτησίας το ποσοστό συμμετοχής των συνιδιοκτητών και κάθε απαραίτητο στοιχείο. Προσδιορίζει τα συγκεκριμένα νέα ακίνητα που θα δοθούν σε αντάλλαγμα για καθένα από τα παλαιά ακίνητα, με βάση την αξία των ιδιοκτησιών, όπως προσδιορίζεται αυτή κατά την παρ. 5. Κατά τη διαδικασία αυτή επιδιώκεται η ανταλλαγή ισάξιων κατά το δυνατόν ακινήτων. Διαφορές που προκύπτουν καταβάλλονται σε χρήμα. Κατά τον προσδιορισμό αυτόν μπορεί να λαμβάνεται υπόψη και η απώλεια προσόδων από τα παλαιά ακίνητα κατά τον χρόνο εκτέλεσης του έργου. Επίσης, μπορεί να λαμβάνονται υπόψη και οι τυχόν προτιμήσεις των ιδιοκτητών. Διαφορές που προκύπτουν καταβάλλονται σε χρήμα. Για τους ιδιοκτήτες που κατά την παρ. 2 προσωρινός δικαιούχος των ακινήτων τους φέρεται ο δήμος ή δεν αποδέχονται την ανταλλαγή, γίνονται από τον φορέα κληρώσεις μεταξύ των ίσης τουλάχιστον αξίας ιδιοκτησιών, χωρίς να απαιτείται η σύμπραξη των ιδιοκτητών τους. Για τους ιδιοκτήτες που δεν έχουν αναγνωρισθεί ή δεν αποδέχονται την ανταλλαγή γίνονται από τον φορέα κληρώσεις μεταξύ των ίσης τουλάχιστον αξίας ιδιοκτησιών, χωρίς να απαιτείται η σύμπραξη των ιδιοκτητών τους.

5. Τα έγγραφα και σχέδια της παρ. 4 αποστέλλονται στον οικείο δήμο όπου και παραμένουν επί έναν (1) μήνα στη διάθεση των ενδιαφερομένων για ενημέρωσή τους. Σχετική ανακοίνωση αναρτάται στην ιστοσελίδα του δήμου, τοιχοκολλάται στο δημοτικό κατάστημα και δημοσιεύεται σε μία (1) τουλάχιστον τοπική εφημερίδα και μία (1) ημερήσια εφημερίδα της Αθήνας ή της Θεσσαλονίκης. Κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να καταθέσει στον φορέα ή στον οικείο δήμο τις παρατηρήσεις ή προτάσεις του μέσα σε προθεσμία ενός (1) μηνός από την τελευταία ως άνω δημοσίευση. Ο φορέας εξετάζει τις παρατηρήσεις προτάσεις, προβαίνει σε τυχόν διορθώσεις των σχετικών εγγράφων και σχεδίων και στη συνέχεια τα υποβάλλει στον οικείο δήμο.

6. Με απόφαση του οικείου δημοτικού συμβουλίου που εκδίδεται μετά από εισήγηση του φορέα με βάση τα στοιχεία των παρ. 4 και 5, πραγματοποιείται η ανταλλαγή των παλαιών ακινήτων με νέα ακίνητα, συνιστώνται οι προβλεπόμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες και προσδιορίζονται τα ακίνητα που περιέρχονται στον φορέα. Στην πρόταση για την έκδοση της απόφασης αυτής, ο φορέας θεωρείται ότι ενεργεί κατά αμάχητο τεκμήριο για λογαριασμό όλων των ιδιοκτητών. Για την κατάρτιση της εισήγησης ο φορέας λαμβάνει υπόψη και τη γνώμη των ιδιοκτητών. Η απόφαση αυτή κατατίθεται σε συμβολαιογράφο μαζί με τα σχέδια και τα έγγραφα. Η ανακοίνωση της απόφασης αυτής τοιχοκολλάται στο οικείο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα και δημοσιεύεται σε μία (1) τοπική εφημερίδα και μία (1) ημερήσια εφημερίδα της Αθήνας ή της Θεσσαλονίκης.

7. Σύμφωνα με την παραπάνω απόφαση εκδίδονται παραχωρητήρια προς τους δικαιούχους, τα οποία αποτελούν τίτλο που υπάγεται στην περ. 2 του άρθρου 1192 του Αστικού Κώδικα (π.δ. 456/1984, Α’ 164) και μεταγράφονται κατά τα νόμιμα. Η μεταγραφή των ιδιοκτησιών, των οποίων ο ιδιοκτήτης δεν προκύπτει από τα στοιχεία της παρ. 2, γίνεται στη μερίδα του οικείου δήμου με την ένδειξη «Ακίνητο Αγνώστων Ιδιοκτητών Περιοχής Ανασυγκρότησης...», που ακολουθείται από βραχύλογη ένδειξη της συγκεκριμένης περιοχής. Σε περίπτωση μεταγενέστερης διαπίστωσης ιδιοκτητών από τον φορέα ή αναγνώρισής τους με δικαστική απόφαση, το οικείο δημοτικό συμβούλιο συμπληρώνει ή τροποποιεί την απόφασή του της παρ. 6 με νέα πράξη, η οποία κατατίθεται και ανακοινώνεται κατά τον ίδιο τρόπο. Κατά τη δικαστική αναγνώριση εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις για την αναγνώριση δικαιούχων με δικαστική απόφαση στις περιπτώσεις αναγκαστικών απαλλοτριώσεων. Ο δήμος γίνεται κύριος των ακινήτων των μη αναγνωρισθέντων ιδιοκτητών μετά την παρέλευση του χρόνου έκτακτης χρησικτησίας και με απόφαση του αρμόδιου δικαστηρίου που εκδίδεται κατά την αυτή ως άνω διαδικασία. Πραγματικές δουλείες που υπάρχουν σε βάρος των παλαιών ακινήτων αποσβένονται. Βάρη ή διεκδικήσεις στα παλαιά ακίνητα μεταφέρονται στα νέα ακίνητα που δίνονται σε ανταλλαγή. Η μεταφορά αυτή γίνεται με εγγραφή στα οικεία βιβλία με μέριμνα του φορέα και δεν υπόκειται σε τέλη, φόρο ή κρατήσεις υπέρ οποιουδήποτε τρίτου.

8. Στις ανταλλαγές ακινήτων και στις σχετικές διαδικασίες που προβλέπει το άρθρο αυτό, έχουν ανάλογη εφαρμογή τα άρθρα 4 και 5 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (Κ.Α.Α.Α., ν. 2882/2001, Α’ 17). Η αξία τόσο των παλαιών ακινήτων όσο και των νέων ακινήτων, όπως αυτά προσδιορίζονται από τις προηγούμενες παραγράφους, εκτιμάται από την Εκτιμητική Επιτροπή του άρθρου 15 του Κ.Α.Α.Α.. Η εκτίμηση των ακινήτων γίνεται με ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 13 του Κ.Α.Α.Α.. Όπου στις διατάξεις αυτές αναφέρεται η δημοσίευση της απόφασης κήρυξης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, νοείται η δημοσίευση της περίληψης της πρότασης της παρ. 1. Για την εκτίμηση των νέων ακινήτων λαμβάνεται υπόψη η αξία τους, όπως αυτή θα διαμορφωθεί με την ανάπλαση της περιοχής.

9. Από την έκδοση της απόφασης που προβλέπεται στην παρ. 6 κάθε νομέας ή κάτοχος των παλαιών ακινήτων οφείλει να παραδώσει ελεύθερη τη χρήση του στον φορέα. Στην περίπτωση άρνησής του να παραδώσει το ακίνητο εντός δεκαπέντε (15) ημερών από τη σχετική έγγραφη πρόσκληση του φορέα, διατάσσεται η αποβολή του με απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου, που εκδίδεται ύστερα από αίτηση του φορέα κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας (π.δ. 503/1985, Α’ 182).

10. Όποιος ιδιοκτήτης παλαιού ακινήτου διαφωνεί ως προς το ισάξιο του παλαιού προς το νέο ακίνητο που του δίνεται ως αντάλλαγμα μπορεί να προσφύγει στα αρμόδια δικαστήρια. Η αγωγή ασκείται κατά του φορέα εντός ανατρεπτικής προθεσμίας έξι (6) μηνών από την τελευταία δημοσίευση της ανακοίνωσης που προβλέπει η παρ. 6 για όσους έχουν αναγνωρισθεί ως ιδιοκτήτες άλλως από την αναγνώρισή τους. Σε περίπτωση μεταγενέστερης αναγνώρισης, η προθεσμία αυτή αρχίζει από την τελευταία δημοσίευση της συμπληρωματικής απόφασης που εκδίδεται κατά την παρ. 7. Η άσκηση της αγωγής αυτής, όπως και οι προσφυγές κατά του κτηματολογικού πίνακα δεν αναστέλλουν την πρόοδο της περαιτέρω διαδικασίας για την εφαρμογή του παρόντος και του προγράμματος γενικά.

11. Και στις περιπτώσεις ανασυγκρότησης, που προβλέπει το άρθρο αυτό, εφαρμόζεται το άρθρο 135.

Άρθρο 118

Πολεοδομική αναμόρφωση προβληματικών περιοχών εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως ή οικισμών προ του 1923

[Άρθρο 118:Άρθρο 15 του ν. 2508/1997 (πλην της παρ. 8)]

1. Περιοχές εντός σχεδίου πόλεως ή εντός οικισμών πριν από το 1923, που είναι πολεοδομικά προβληματικές και συγκεκριμέ περιοχές για τις οποίες συντρέχουν οι προϋποθέσεις της περ. α) της παρ. 3 του άρθρου 111 ή περιοχές που εντάχθηκαν στο σχέδιο με τις διατάξεις του Τμήματος VI του Μέρους Α’ και μέχρι τις 25.11.2011, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 4030/2011 (Α’ 249) δεν έγινε εφαρμογή του σχεδίου στο μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής για οποιονδήποτε λόγο, μπορεί να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος. Για την εφαρμογή της παρούσας, ως εφαρμογή του σχεδίου νοείται η συντέλεση των σχετικών απαλλοτριώσεων.

Εξαιρούνται από τις διατάξεις του παρόντος οι ιδιοκτησίες με νόμιμα υφιστάμενα κτίρια που αποτελούν το τριάντα τοις εκατό (30%) τουλάχιστον της επιτρεπόμενης κάλυψης ή δόμησης των ιδιοκτησιών αυτών.

2. Εφόσον δεν έχει εγκριθεί Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Τ.Π.Σ.) ή Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Ε.Π.Σ.), η κατά την παρ. 1 υπαγωγή που έχει προταθεί με Ρυθμιστικό Σχέδιο ή Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) ή Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.), εγκρίνεται με την πολεοδομική μελέτη. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση που η πρόταση υπαγωγής γίνεται μετά την έγκριση Ρυθμιστικού Σχεδίου ή μετά την έγκριση Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., με απόφαση του γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης κατά την έκδοση της οποίας διαπιστώθηκε η συνδρομή των προϋποθέσεων της παρ. 1 και κρίθηκε ότι η υπαγωγή δεν έρχεται σε αντίθεση προς τις γενικές κατευθύνσεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου ή του Γ.Π.Σ. ή του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π..

3. Από την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης της περιοχής που υπάγεται στο άρθρο αυτό, το Δημόσιο και ο οικείος δήμος ασκούν δικαίωμα προτίμησης, σύμφωνα με όσα ορίζονται στο άρθρο 55 του ν. 947/1979 (Α' 169) που εφαρμόζεται ανάλογα και στην περίπτωση αυτή. Μετά την ως άνω πρόταση υπαγωγής μπορεί, με απόφαση του Περιφερειάρχη, να αναστέλλεται η χορήγηση οικοδομικών αδειών και οικοδομικών εργασιών για χρονικό διάστημα που δεν μπορεί να ξεπεράσει την τριετία, για νέες οικοδομές ή προσθήκες κατ' επέκταση υφισταμένων κτιρίων, με εξαίρεση προσθήκες περιορισμένης επιφάνειας μέχρι τριάντα (30) τετραγωνικών μέτρων για λόγους υγιεινής.

4. Η πολεοδομική μελέτη περιοχής αναμόρφωσης του παρόντος εγκρίνεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 7 του ν. 2508/1997 (Α' 124).

5. Στις ιδιοκτησίες που βρίσκονται σε περιοχή του άρθρου αυτού επιβάλλεται εισφορά σε γη. Ο υπολογισμός των υποχρεώσεων εισφοράς σε γη των ιδιοκτησιών γίνεται, σύμφωνα με τις παρ. 4 και 5 του άρθρου 139. Κατά τον υπολογισμό αυτόν λαμβάνονται υπόψη οι ήδη επιβαρύνσεις των ιδιοκτησιών από τη συμμετοχή τους σε διάνοιξη ή διεύρυνση κοινόχρηστων χώρων. Στην περίπτωση της εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχής, από την εισφορά σε γη αφαιρείται το σύνολο των υποχρεώσεων της ιδιοκτησίας, σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, εφόσον οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες προσκομίσουν τα σχετικά αποδεικτικά στοιχεία κατά την υποβολή της δήλωσης ιδιοκτησίας της παρ. 5 του άρθρου 144 ή μέχρι τη λήξη της προθεσμίας υποβολής των ενστάσεων κατά της πράξης εφαρμογής. Αν το σύνολο αυτό των επιβαρύνσεων της ιδιοκτησίας είναι ίσο ή μεγαλύτερο των υποχρεώσεων που προκύπτουν από την παρ. 4 του άρθρου 139, η ιδιοκτησία θεωρείται ότι εκπλήρωσε τις υποχρεώσεις της, άλλως βαρύνεται με τη διαφορά. Στην περίπτωση της εντός οικισμού πριν από το 1923 περιοχής αναμόρφωσης, υπολογίζεται το σύνολο εμβαδού των υφιστάμενων κοινόχρηστων χώρων, το οποίο και αφαιρείται από τη συνολική εισφορά όλων των ιδιοκτησιών. Η επιπλέον διαφορά επιμερίζεται σύμμετρα προς την κατά την πιο πάνω λογιζόμενη εισφορά σε γη κάθε ιδιοκτησίας και τα εμβαδά του επιμερισμού αυτού οφείλονται ως εισφορά της αντίστοιχης ιδιοκτησίας. Στις περιπτώσεις εφαρμογής του άρθρου αυτού δεν οφείλεται εισφορά σε χρήμα. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται ανάλογα οι παρ. 7 έως 10 και 12 του άρθρου 139.

6. Η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης πραγματοποιείται με την πράξη εφαρμογής. Για την πράξη αυτή εφαρμόζεται αναλόγως το άρθρο 144.

7. Για την αναμόρφωση της πολεοδομικά προβληματικής περιοχής με ενεργό πολεοδομία ή αστικό αναδασμό, εφαρμογή έχει το άρθρο 30.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'

ΣΧΕΔΙΑ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ

Άρθρο 119

Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων

[Άρθρο 119:Άρθρο 12 του ν. 2742/1999]

1. Για την προώθηση ολοκληρωμένων στρατηγικών αστικού σχεδιασμού σε πόλεις ή τμήματά τους, καθώς και σε ευρύτερες αστικές περιοχές που παρουσιάζουν κρίσιμα και σύνθετα προβλήματα αναπτυξιακής υστέρησης, κοινωνικής και οικονομικής συνοχής, περιβαλλοντικής υποβάθμισης και ποιότητας ζωής, καταρτίζονται και εγκρίνονται Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (Σ.Ο.Α.Π.), κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου. Με τα παραπάνω σχέδια επιδιώκονται ειδικότερα, εντός του πλαισίου των κατευθύνσεων του εθνικού και περιφερειακού χωροταξικού σχεδιασμού και των εγκεκριμένων ρυθμιστικών σχεδίων, η βελτίωση των υποδομών και των βασικών κοινωνικών εξυπηρετήσεων, η αντιμετώπιση της ανεργίας και η δημιουργία επαρκών ευκαιριών απασχόλησης, η ενσωμάτωση των λειτουργιών και των κοινωνικών ομάδων στον αστικό ιστό και η καταπολέμηση του κοινωνικού διαχωρισμού, η αρμονική διάρθρωση των χρήσεων γης, η συνετή διαχείριση του αστικού οικοσυστήματος, η αξιοποίηση των νέων τεχνολογιών, η ανάπτυξη μέσων πρόσβασης και διακίνησης ανθρώπων και αγαθών φιλικών προς το περιβάλλον, η διατήρηση και ανάδειξη της αστικής πολιτιστικής κληρονομιάς, καθώς και η γενικότερη κοινωνική, οικονομική, περιβαλλοντική και πολιτισμική αναζωογόνηση των πόλεων και των ευρύτερων αστικών περιοχών με μειονεκτικά χαρακτηριστικά. Με τα ίδια σχέδια επιδιώκεται επίσης, η διευκόλυνση της συμμετοχής των πόλεων και αστικών περιοχών που παρουσιάζουν μειονεκτικά χαρακτηριστικά σε προγράμματα και δίκτυα διαπεριφερειακής και διευρωπαϊκής συνεργασίας, με τα οποία προωθούνται η αντιμετώπιση κοινών προβλημάτων, η ανταλλαγή της σχετικής εμπειρίας και η ανάπτυξη κοινών μεθόδων και μέσων για την αστική αναγέννηση και την αειφόρο αστική ανάπτυξη. Τα σχέδια αυτά συνοδεύονται από πρόγραμμα δράσης, στο οποίο εξειδικεύονται οι απαιτούμενες για την εφαρμογή τους κανονιστικές, χρηματοδοτικές και διαχειριστικές ρυθμίσεις, μέτρα και προγράμματα, κατά φάσεις και φορείς εκτέλεσης και χρηματοδότησης, καθώς και τυχόν συμπληρωματικές δράσεις πληροφόρησης, κατάρτισης, εκπαίδευσης και κοινωνικής και οικονομικής επανένταξης του πληθυσμού των περιοχών αυτών.

2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται γενικές προδιαγραφές για τη σύνταξη των Σ.Ο.Α.Π., οι οποίες μπορεί να διαφοροποιούνται κατά κατηγορία περιοχών.

3. Η διαδικασία κατάρτισης των Σ.Ο.Α.Π. κινείται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας μετά από σχετική ενημέρωση της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Η διαδικασία μπορεί, επίσης, να κινηθεί με πρωτοβουλία της Αποκεντρωμένης Διοίκησης μετά από προηγούμενη ενημέρωση του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

4. Όταν η διαδικασία κινείται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η σχετική πρόταση αποστέλλεται για γνωμοδότηση στο οικείο περιφερειακό συμβούλιο, καθώς και στους οικείους δήμους. Επίσης, μπορεί να αποστέλλεται και σε οργανισμούς κοινής ωφέλειας και άλλους ενδιαφερόμενους οργανισμούς του ευρύτερου δημόσιου τομέα των οποίων η δραστηριότητα εκτείνεται στην περιοχή παρέμβασης. Ειδικά για τη σύνταξη Σ.Ο.Α.Π. στις Περιφέρειες Αττικής και Κεντρικής Μακεδονίας απαιτείται, επιπλέον των προαναφερόμενων γνωμοδοτήσεων, η γνώμη της Διεύθυνσης Σχεδιασμού Μητροπολιτικών Αστικών και Περιαστικών Περιοχών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Οι απόψεις των ανωτέρω συμβουλίων και οργανισμών πρέπει να περιέρχονται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας εντός τριών (3) μηνών από τότε που έλαβαν τη σχετική μελέτη. Αν περάσει άπρακτη η προθεσμία αυτή, δεν εμποδίζεται η πρόοδος της διαδικασίας.

5. Όταν η διαδικασία κινείται με πρωτοβουλία της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, η σχετική πρόταση αποστέλλεται στους φορείς της παρ. 4, καθώς και στις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Οι απόψεις όλων των ανωτέρω φορέων πρέπει να

περιέρχονται στην οικεία Αποκεντρωμένη Διοίκηση εντός τριών (3) μηνών από τότε που έλαβαν τη σχετική μελέτη. Αν περάσει άπρακτη η προθεσμία αυτή, δεν εμποδίζεται η πρόοδος της διαδικασίας.

6. Η διαδικασία κατάρτισης των Σ.Ο.Α.Π. μπορεί επίσης να κινηθεί με πρωτοβουλία του οικείου δήμου, με ανάλογη εφαρμογή των παρ. 4 και 5.

7. Ο οικείος δήμος, σε κάθε περίπτωση, μεριμνά για την ευρύτερη δυνατή δημοσιοποίηση της πρότασης προς τους πολίτες και τις μη κυβερνητικές οργανώσεις της περιοχής, με κάθε πρόσφορο τρόπο, όπως με ανοικτές συγκεντρώσεις ή ανακοινώσεις στον έντυπο και ηλεκτρονικό τύπο. Μεριμνά, επίσης, για τη συστηματική καταγραφή των απόψεων με κατάλληλες απογραφές και με έγγραφα αναγνωρισμένων αντιπροσωπευτικών συλλογικών οργανώσεων της περιοχής ή και με άλλα πρόσφορα μέσα και μεθόδους. Σε κάθε περίπτωση, στην απόφαση του συμβουλίου του οικείου δήμου γίνεται μνεία των διαδικασιών δημοσιοποίησης της πρότασης που διενεργήθηκαν με πρωτοβουλία του, καθώς και συστηματική καταγραφή και αξιολόγηση των απόψεων των πολιτών και των μη κυβερνητικών οργανώσεων που διατυπώθηκαν στο στάδιο των συμμετοχικών διαδικασιών.

8. Τα Σ.Ο.Α.Π. εγκρίνονται με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος και Ενέργειας και των κατά περίπτωση αρμόδιων Υπουργών, που δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Στην περίπτωση που τα σχέδια αυτά επηρεάζουν τη λειτουργία νομικών προσώπων του ευρύτερου δημόσιου τομέα, όπως αυτός οριοθετείται από τον v. 4270/2014 (Α’ 143), οι εγκριτικές αποφάσεις συνυπογράφονται και από τους Υπουργούς που εποπτεύουν τα νομικά αυτά πρόσωπα.

9. Η παρακολούθηση και η αξιολόγηση της εφαρμογής των σχεδίων του παρόντος γίνονται από τον οικείο δήμο. Στις περιπτώσεις που η περιοχή παρέμβασης εμπίπτει στα όρια δύο (2) ή περισσότερων δήμων, η παρακολούθηση και αξιολόγηση γίνεται από την οικεία περιφέρεια. Για τον σκοπό αυτόν, οι παραπάνω Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης συντάσσουν ανά διετία έκθεση με την οποία αποτιμάται η πορεία εφαρμογής των σχετικών σχεδίων και του προγράμματος δράσης τους και υποδεικνύονται τα κατάλληλα κατά περίπτωση μέτρα και ρυθμίσεις για την αντιμετώπιση προβλημάτων και δυσλειτουργιών που διαπιστώθηκαν κατά την εφαρμογή. Τα πορίσματα της έκθεσης αυτής κοινοποιούνται στα Υπουργεία Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος και Ενέργειας και σε άλλα Υπουργεία και οργανισμούς του ευρύτερου δημόσιου τομέα των οποίων η δραστηριότητα εκτείνεται στην περιοχή παρέμβασης, καθώς και στις αρμόδιες υπηρεσίες της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης, προκειμένου να λαμβάνονται υπόψη κατά την επεξεργασία και εφαρμογή μέτρων, δράσεων, ενεργειών και ρυθμίσεων αρμοδιότητάς τους που προωθούν την αποτελεσματική εφαρμογή των σχετικών σχεδίων και του προγράμματος δράσης τους. Σε περίπτωση που η παρακολούθηση και αξιολόγηση γίνεται από τον οικείο δήμο, τα πορίσματα της έκθεσης κοινοποιούνται επιπλέον και στην οικεία περιφέρεια. Αντίστοιχα, σε περίπτωση που η παρακολούθηση και αξιολόγηση γίνεται από την οικεία περιφέρεια, τα πορίσματα της έκθεσης κοινοποιούνται και στους οικείους δήμους.

10. Εγκεκριμένα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια, Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης ή άλλα σχέδια χρήσεων γης πολεοδομικού χαρακτήρα πρέπει να τροποποιηθούν ή να αναθεωρηθούν κατά τις οικείες διατάξεις σε προθεσμία πέντε (5) ετών από την έγκριση των σχεδίων του άρθρου αυτού, προκειμένου να εναρμονισθούν προς τις κατευθύνσεις και λοιπές ρυθμίσεις των Σ.Ο.Α.Π..

ΤΜΗΜΑ ΙΙ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΙ ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ

Άρθρο 120

Δικαίωμα προτίμησης

[Άρθρο 120: άρθρο 55 του ν. 947/1979.:Άρθρο 225 ΚΒΠΝ]

1. Το Δημόσιο έχει δικαίωμα προτίμησης για την αγορά με ίσους όρους ακινήτων από τους ιδιοκτήτες τους, που επιθυμούν να τα μεταβιβάσουν με πώληση σε όσες περιοχές ή ζώνες προβλέπεται από την πολεοδομική νομοθεσία. Το δικαίωμα αυτό υφίσταται και για ιδανικά μερίδια ή τμήματα κατ’ όροφο ιδιοκτησίας που βρίσκονται στις ίδιες περιοχές ή ζώνες.

2. Το δικαίωμα προτίμησης μπορεί να μεταβιβάζεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας από το Δημόσιο προς τον ανάδοχο φορέα του άρθρου 33 ή τον αναγκαστικό οικοδομικό συνεταιρισμό ή σε δημόσιο οργανισμό πολεοδομίας και στέγασης.

3. Κάθε ιδιοκτήτης ακινήτου που βρίσκεται σε περιοχή ή ζώνη της παρ. 1, εάν προτίθεται να πωλήσει αυτό προς οποιονδήποτε τρίτο είναι υποχρεωμένος να γνωστοποιήσει την πρόθεσή του σε αυτόν που έχει το δικαίωμα προτίμησης με έγγραφη δήλωσή του, περιέχουσα συνοπτική περιγραφή του πωλούμενου ακινήτου, μνεία των τίτλων κτήσης αυτού, τα στοιχεία του υποψήφιου αγοραστή και το τίμημα που έχει συμφωνηθεί για την πώληση.

4. Εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την υποβολή ή επίδοση της παραπάνω δήλωσης, αυτός που έχει το δικαίωμα προτίμησης πρέπει να γνωστοποιήσει στον δηλούντα με έγγραφη απάντηση ότι θα ασκήσει το δικαίωμά του και θα αγοράσει το ακίνητο. Εντός της ίδιας προθεσμίας πρέπει να καταθέσει στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων το τίμημα που αναφέρεται στη δήλωση υπέρ του πωλητή με τον όρο να νομιμοποιηθεί αυτός ως ιδιοκτήτης του πωλουμένου ακινήτου.

Με την ίδια έγγραφη απάντηση ή και με ιδιαίτερη πρόσκληση που περιέρχεται στον δηλούντα εντός δέκα (10) ημερών από τη λήξη της προηγούμενης προθεσμίας καλείται να προσέλθει σε συμβολαιογράφο σε καθοριζόμενη με την πρόσκληση ημέρα και ώρα για υπογραφή του πωλητηρίου συμβολαίου. Η πρόσκληση αυτή πρέπει να επιδίδεται τρεις (3) τουλάχιστον ημέρες πριν από την οριζόμενη ημερομηνία.

Η καταβολή του τιμήματος γίνεται με έκδοση εντάλματος υπέρ του πωλητή για την είσπραξη του ποσού που έχει παρακατατεθεί στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων.

5. Σε περίπτωση που ο υπόχρεος για τη μεταβίβαση δεν προσέλθει, συντάσσεται πράξη μη εμφανίσεως αυτού ενώπιον του συμβολαιογράφου και η μεταβίβαση ενεργείται με αυτοσύμβαση αυτού που έχει το δικαίωμα προτίμησης και συντελείται με τη μεταγραφή του συμβολαίου και αντιγράφου του σχετικού γραμματίου σύστασης της παρακαταθήκης. Εάν η υπογραφή της σύμβασ ματαιωθεί από υπαιτιότητα αυτού που γνωστοποίησε την πρόθεσή του να ασκήσει το δικαίωμα προτίμησης, ο πωλητής μπορεί εν τριών (3) μηνών από τη ματαίωση να προβεί στην πώληση του ακινήτου με αυτοσύμβαση και δικαιούται να εισπράξει το τίμημα ότα προσκομίσει την πρόσκληση και το συμβόλαιο με τους τίτλους ιδιοκτησίας του. Η μεταβίβαση του ακινήτου στην περίπτωση αυτή συντελείται με τη μεταγραφή του συμβολαίου με αντίγραφο της εξοφλητικής απόδειξης της παρακαταθήκης.

6. Εφόσον ο δικαιούχος του δικαιώματος προτίμησης δεν ασκήσει αυτό σύμφωνα με τις παρ. 3 και 4, ο δηλών δικαιούται να μεταβιβάσει ελεύθερα το ακίνητο στον γνωστοποιηθέντα υποψήφιο αγοραστή με το τίμημα που δηλώθηκε ή μεγαλύτερο.

7. Κάθε μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου με πώληση σε περιοχή ή ζώνη της παρ. 1 χωρίς την τήρηση του παρόντος, ή μεταβίβαση σε αγοραστή που δεν κατονομάστηκε στη δήλωση ή με τίμημα μικρότερο από αυτό που δηλώθηκε κηρύσσεται άκυρη με δικαστική απόφαση που εκδίδεται μετά από σχετική αγωγή που εγείρεται από τον δικαιούχο του δικαιώματος προτίμησης εντός δύο (2) ετών από τη μεταγραφή του οικείου συμβολαίου και σημειώνεται στα οικεία βιβλία μεταγραφών. Εάν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία του πρώτου εδαφίου, το δικαίωμα για την ακύρωση της μεταβίβασης αποσβέννυται.

8. Τα ακίνητα που αποκτώνται με άσκηση δικαιώματος διατίθενται:

α) για δημιουργία κοινόχρηστων χώρων,

β) για ανέγερση δημόσιων, δημοτικών ή θρησκευτικών κτιρίων ή εκτέλεση έργων κοινής ωφέλειας,

γ) για δημιουργία αποθέματος γης που μπορεί να χρησιμοποιηθεί μελλοντικά για πολεοδομικούς ή οικιστικούς σκοπούς,

δ) για διάθεση κατά κυριότητα ή κατά χρήση για οικιστικούς σκοπούς σε πρόσωπα που χρειάζονται ιδιαίτερη μέριμνα βάσει ειδικών διατάξεων ή κατ' εφαρμογή ειδικών προγραμμάτων.

9. Με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται οι λεπτομέρειες της τηρητέας διαδικασίας για την εφαρμογή των παρ. 3 έως 5 και ειδικότερα, ο τύπος της δήλωσης που υποβάλλεται από τον υποψήφιο πωλητή, οι αρμόδιες υπηρεσίες για την παραλαβή της δήλωσης, ο τρόπος επίδοσης αυτής σε περίπτωση που έχει εκχωρηθεί το δικαίωμα προτίμησης σύμφωνα με την παρ. 2, ο τύπος και τα στοιχεία της έγγραφης συναίνεσης και πρόσκλησης της παρ. 4, τα όργανα, ο τρόπος και η διαδικασία εκτίμησης για το εύλογο και συμφέρον του προτεινόμενου τιμήματος, τα αρμόδια όργανα που αποφασίζουν για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης, τα σχετικά με την εκπροσώπηση του Δημοσίου, κάθε φορά που το δικαίωμα ασκείται απευθείας από το ίδιο, ο τρόπος βεβαίωσης για την τήρηση της διαδικασίας του παρόντος, καθώς επίσης, και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή αυτού.

10. Το δικαίωμα προτίμησης του Δημοσίου σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος υφίσταται πάντοτε και για την περίπτωση εκποίησης ιδιωτικών δασών ή δασικών εκτάσεων. Η παρ. 9 εφαρμόζεται ανάλογα και στις περιπτώσεις αυτές, οπότε τα σχετικά προεδρικά διατάγματα εκδίδονται με πρόταση και του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΔΡΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΕΞΙΣΟΡΡΟΠΗΣΗΣ

Άρθρο 121

Δράσεις περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης μέσω της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης Κοινοχρήστων Χώρων

[Άρθρο 121:Άρθρο 76 του ν. 4495/2017 (Α' 167)]

Μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης χρηματοδοτούνται από το Πράσινο Ταμείο, μετά από σύμφωνη γνώμη της Διεύθυνσης Εφαρμογής Σχεδιασμού και Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος Παρατηρητηρίου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, δράσεις περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης με αντικείμενο:

α) την κατά προτεραιότητα απόκτηση και παραχώρηση ή αποζημίωση εγκεκριμένων ή δεσμευμένων ως κοινοχρήστων χώρων, ακινήτων, τα οποία δεν ανήκουν στο Δημόσιο ή τον ευρύτερο δημόσιο τομέα, με σκοπό τη δημιουργία ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων,

β) την απόκτηση και παραχώρηση διατηρητέων κτιρίων και του περιβάλλοντος χώρου αυτών, που δεν ανήκουν σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου ή σε δημόσιες επιχειρήσεις, για τη δημιουργία χώρων κοινωφελούς χρήσης,

γ) τη δημιουργία υπόγειων και υπέργειων χώρων στάθμευσης με βιοκλιματικά χαρακτηριστικά σε περιοχές με υπέρμετρη πολεοδομική επιβάρυνση βάσει κριτηρίων ιεράρχησης, όπως είναι ο πολεοδομικός σχεδιασμός, η αυξημένη ανάγκη για δημιουργία θέσεων στάθμευσης και τα υφιστάμενα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια,

δ) την απαλλοτρίωση ή ανταλλαγή βάσει κριτηρίων ιεράρχησης, όπως η παλαιότητα δέσμευσης, κοινωνικά κριτήρια, η πολεοδομική και περιβαλλοντική σημασία, ακινήτων ή τμημάτων αυτών:

δα) ιδιοκτησίας οικοδομικών συνεταιρισμών ή ενώσεων οικοδομικών συνεταιρισμών, τα οποία βρίσκονται εν όλω ή εν μέρει εντός ιδιωτικών δασικών εκτάσεων ή,

δβ) στα οποία έχει επιβληθεί ολική απαγόρευση δόμησης από κανονιστικές πράξεις της διοίκησης για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος ή της πολιτιστικής κληρονομιάς και στα οποία σωρευτικά, είχε αναγνωριστεί με ατομική ή κανονιστική πράξη της διοίκησης, δικαίωμα δόμησης, το οποίο μεταγενέστερα ανακλήθηκε διοικητικά ή ακυρώθηκε δικαστικά, και έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση με την οποία υποχρεούται η διοίκηση να προχωρήσει σε αναγκαστική απαλλοτρίωση ή ανταλλαγή αυτών,

ε) ολοκληρωμένες παρεμβάσεις ανάπλασης σε περιβαλλοντικά και πολεοδομικά υποβαθμισμένες ή κορεσμένες περιοχές, καθώς και σε περιοχές που χρήζουν ειδικής προστασίας, με σκοπό την ανάδειξη και προστασία των περιοχών, τη διεύρυνση του αδόμητου ελεύθερου χώρου, την ανανέωση του κτιριακού αποθέματος και την αύξηση της αστικής βιωσιμότητας των περιοχών.

Στις αναπλάσεις περιλαμβάνεται και η ενοποίηση ακάλυπτων χώρων και άλλων οικοπέδων για τη δημιουργία δικτύου ελεύθερων προσβάσιμων χώρων αποκλειστικά για πεζούς, όπως προβλέπεται στις περ. α) και β) της παρ. 7 του άρθρου 204.

Άρθρο 122

Δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου

[Άρθρο 122:Παρ. 1 του άρθρου 77 του ν. 4495/2017]

Για την περιβαλλοντική και πολεοδομική αποκατάσταση και εξισορρόπηση της επιβάρυνσης που προκαλείται από τη διατήρηση αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης, χρηματοδοτούνται από το Πράσινο Ταμείο οι δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου με αντικείμενο:

α) Ολοκληρωμένες παρεμβάσεις ανάπλασης σε περιβαλλοντικά και πολεοδομικά υποβαθμισμένες ή κορεσμένες περιοχές, καθώς και σε περιοχές που χρήζουν ειδικής προστασίας.

β) Τη διαμόρφωση κοινόχρηστων χώρων για την εξασφάλιση μέγιστης περιβαλλοντικής και αισθητικής ποιότητας και χρηστικότητας από τους πολίτες. Στη δράση αυτή περιλαμβάνονται ιδίως:

βα) η διαμόρφωση νέων και η αναδιαμόρφωση, βελτίωση και αναβάθμιση υφιστάμενων κοινόχρηστων χώρων στον αστικό ιστό, περιλαμβανόμενης και της δυνατότητας εξοπλισμού τους με υπόγειους χώρους στάθμευσης οχημάτων,

ββ) η δημιουργία, συμπλήρωση, διαμόρφωση και βελτίωση δικτύων κοινόχρηστων χώρων και δικτύων πράσινων παρεμβάσεων στον αστικό ιστό,

βγ) η δημιουργία και αναβάθμιση δικτύων ασφαλών διαδρομών πεζών, με την αισθητική, λειτουργική, περιβαλλοντική και βιοκλιματική αναβάθμιση πεζοδρομίων, πεζοδρόμων και νησίδων γειτονιάς, περιλαμβανομένων των διατάξεων πρασίνου και επιμέρους υποδομών και εξοπλισμού,

βδ) η αναβάθμιση του αστικού εξοπλισμού κάθε είδους στον δημόσιο χώρο των πόλεων, περιλαμβανομένων παιδότοπων και πλατειών,

βε) η βελτίωση και αναβάθμιση της προσβασιμότητας των κοινόχρηστων χώρων, των παιδότοπων, των πλατειών, των χώρων πρασίνου και του αστικού εξοπλισμού από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα,

βστ) η εκπόνηση πρότυπων αρχιτεκτονικών μελετών διαμόρφωσης των κοινόχρηστων χώρων στους οποίους εγκαθίστανται προσωρινές κατασκευές, της περ. 74 του άρθρου 197 και του άρθρου 218, ύστερα από νόμιμη παραχώρησή τους για συγκεκριμένη εμπορική εκμετάλλευση ή την τοποθέτηση τραπεζοκαθισμάτων από φορείς του Δημοσίου και δήμους, με τις οποίες αντιμετωπίζονται ενιαία τα μορφολογικά στοιχεία, το μέγεθος, τα υλικά κατασκευής και η αρμονική ένταξη των προσωρινών κατασκευών στον χώρο με ευθύνη του οικείου δήμου.

γ) Την κατεδάφιση αυθαίρετων ή και επικίνδυνων κτισμάτων. Στη δράση αυτή περιλαμβάνονται ιδίως:

γα) η κατεδάφιση αυθαίρετων κτισμάτων εντός δασικών και αναδασωτέων εκτάσεων, αρχαιολογικών χώρων, αιγιαλών, καθώς και σε ποτάμια, λίμνες και ρέματα, για τα οποία έχει δημοσιευθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση,

γβ) η κατεδάφιση επικινδύνως ετοιμόρροπων κτισμάτων σύμφωνα με το άρθρο 443.

δ) Την αποκατάσταση, ανακαίνιση, αισθητική αναβάθμιση και διαμόρφωση κτιρίων που ανήκουν στην ιδιοκτησία των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης, φορέων νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και δημόσιων επιχειρήσεων.

Στη δράση αυτή περιλαμβάνονται ιδίως:

δα) η αποκατάσταση δημόσιων διατηρητέων κτιρίων και μνημείων,

δβ) η ανακαίνιση και διαμόρφωση κτιρίων με στόχο την επανάχρησή τους για την κάλυψη αναγκών εγκατάστασης κοινωνικών, πολιτιστικών ή εν γένει αναπτυξιακών δραστηριοτήτων,

δγ) η αισθητική αναβάθμιση όψεων κτιρίων σε αξιόλογα τουριστικά, κοινωνικά ή πολιτιστικά σημεία της πόλης ή του δήμου, όπως σε κεντρικές πλατείες, καθώς και κτιρίων κεντρικών αξόνων και παραλιακών μετώπων,

δδ) η ενεργειακή, αισθητική και λειτουργική αναβάθμιση σχολικών κτιρίων και των υπαίθριων χώρων τους.

ε) Τον καθαρισμό και την οριοθέτηση ρεμάτων, καθώς και την εκτέλεση έργων αποκατάστασης και ανάδειξής τους.

στ) Την αποκομιδή και ασφαλή διαχείριση επικίνδυνων αποβλήτων και μπάζων με έμφαση σε περιβαλλοντικά και πολεοδομικά ευαίσθητες περιοχές.

ζ) Την ολοκλήρωση ή αναθεώρηση του χωρικού σχεδιασμού, καθώς και την εκπόνηση μελετών περιβαλλοντικής και πολεοδομικής διαχείρισης. Στη δράση αυτή περιλαμβάνεται και η εκπόνηση μελετών δημόσιου ενδιαφέροντος για την ανάδειξη και προστασία περιοχών εντός και σε οπτική επαφή με τις ζώνες Α αρχαιολογικών χώρων, προστατευόμενων περιοχών, εντός ζώνης πεντακοσίων (500) μέτρων από ακτή ή όχθη λιμνών και ποταμών, εντός ζώνης είκοσι (20) μέτρων από οριογραμμές ρεμάτων, τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, Natura 2000 κ.λπ., διατηρητέων μνημείων, καθώς και αναδάσωσης αναδασωτέων εκτάσεων στις υπόψη περιοχές.

η) Τη χρηματοδότηση για την απόκτηση μέσω απαλλοτρίωσης ακινήτων, τα οποία δεν ανήκουν στο Δημόσιο ή τον ευρύτερο δημόσιο τομέα και τα οποία είναι χαρακτηρισμένα ως κοινόχρηστοι χώροι.

θ) Τη χρηματοδότηση για την προστασία, αποκατάσταση και ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος, περιλαμβανομένων των οικοτόπων και των ειδών άγριας πανίδας και χλωρίδας, ιδιαίτερα σε περιοχές όπου υφίστανται πιέσεις αστικοποίησης ή/και πλήττονται από φυσικές ή ανθρωπογενείς καταστροφές.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'

ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

Άρθρο 123

Ορισμοί

[Άρθρο 123:άρθρο 64 του ν. 4495/2017]

Για την εφαρμογή του παρόντος Κεφαλαίου ισχύουν οι ακόλουθοι ορισμοί:

α) «Ψηφιακή Τράπεζα Γης»: το ηλεκτρονικό σύστημα, στο οποίο καταγράφονται οι Τίτλοι Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης και διαμέσου της οποίας γίνεται αποκλειστικά η διαχείριση και αξιοποίηση αυτών.

β) «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης» (Μ.Σ.Δ.): η αφαίρεση Συντελεστή Δόμησης (Σ.Δ.) από ακίνητο προσφοράς Συντελεστή Δόμησης και η προσθήκη αυτού σε ακίνητο υποδοχής Συντελεστή Δόμησης.

γ) «Τίτλος Μ.Σ.Δ.»: ο τίτλος που χορηγείται στον κύριο ακινήτου προσφοράς συντελεστή δόμησης και ενσωματώνει το δικαίωμα γ πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ..

δ) «Δικαίωμα για Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.»: το δικαίωμα προς μη χρηματική αποζημίωση, που παρέχεται στους ιδιοκτήτες ακινήτων προσφοράς Συντελεστή Δόμησης.

ε) «Ακίνητο προσφοράς συντελεστή δόμησης»: το ακίνητο από το οποίο προέρχεται ο μεταφερόμενος συντελεστής δόμησης Τίτλος Μ.Σ.Δ.. Ο κύριος του ακινήτου προσφοράς Συντελεστή Δόμησης καλείται, στο πλαίσιο της διαδικασίας της Ψηφιακής Τράπεζας Γης, «προσφέρων Συντελεστή Δόμησης».

στ) «Ακίνητο υποδοχής συντελεστή δόμησης»: το ακίνητο στο οποίο μπορεί να πραγματοποιηθεί Μ.Σ.Δ.. Ο κύριος του ακινήτου υποδοχής Συντελεστή Δόμησης καλείται, στο πλαίσιο της διαδικασίας της Ψηφιακής Τράπεζας Γης, «αποδεχόμενος Συντελεστή Δόμησης».

ζ) «Πραγματοποίηση Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης» (Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.): η προσθήκη Σ.Δ. σε ακίνητο υποδοχής συντελεστή δόμησης μέσω της διαδικασίας της Ψηφιακής Τράπεζας Γης.

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

Άρθρο 124

Ψηφιακή Τράπεζα Γης

[Άρθρο 124:Άρθρο 67 του ν. 4495/2017]

1. Η διαχείριση και αξιοποίηση τίτλων Μ.Σ.Δ. γίνονται αποκλειστικά μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης.

2. Η δημιουργία, ανάπτυξη και λειτουργία της Ψηφιακής Τράπεζας Γης γίνονται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Με απόφαση του αρμοδίου οργάνου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, δύναται να ανατίθενται η ανάπτυξη και λειτουργία της Ψηφιακής Τράπεζας Γης σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου ή σε άλλον φορέα της Γενικής Κυβέρνησης.

Άρθρο 125

Τίτλος μεταφοράς συντελεστή δόμησης

[Άρθρο 125:Άρθρο 68 του ν. 4495/2017]

1. Το δικαίωμα Μ.Σ.Δ. ενσωματώνεται σε τίτλο, ο οποίος εκδίδεται από το αρμόδιο όργανο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

2. Ο τίτλος Μ.Σ.Δ. αντιστοιχεί στα δομήσιμα τετραγωνικά μέτρα που δεν επιτρέπεται να οικοδομηθούν στο ακίνητο προσφοράς Σ.Δ., μετά από την έκδοση κανονιστικής ή ατομικής διοικητικής πράξης που περιορίζει τη δόμηση επ' αυτού. Ο ανωτέρω τίτλος, μπορεί να αξιοποιηθεί σε ακίνητο υποδοχής Σ.Δ. που βρίσκεται εντός του αυτού ή όμορου δήμου της ίδιας περιφερειακής ενότητας ή περιφέρειας, σύμφωνα με τη διαδικασία και με τις προϋποθέσεις του παρόντος Κεφαλαίου.

3. Ο τίτλος Μ.Σ.Δ. είναι ονομαστικός και μεταβιβάζεται αποκλειστικά μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης, εκτός από τις περιπτώσεις κληρονομικής διαδοχής, το δικαίωμα δε, που ενσωματώνεται σε αυτόν είναι διαιρετό.

Άρθρο 126

Ακίνητα προσφοράς συντελεστή δόμησης

[Άρθρο 126:Άρθρο 70 του ν. 4495/2017]

Τα ακίνητα προσφοράς συντελεστή δόμησης είναι:

α) ακίνητα επί των οποίων έχει επιβληθεί απαλλοτρίωση είτε μέσω του ρυμοτομικού σχεδίου ή με πράξη κήρυξης απαλλοτρίωσης, με σκοπό τη δημιουργία κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων που προβλέπονται στο αντίστοιχο ρυμοτομικό σχέδιο ή έχει καθοριστεί η χρήση κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου ή χώρου πρασίνου από τον υπερκείμενο σχεδιασμό, ακόμη και όταν περιέχουν κτίρια των περ. β) και γ),

β) ακίνητα, στα οποία έχουν επιβληθεί όροι ή περιορισμοί δόμησης, σύμφωνα με το άρθρο 200 ή άλλες αντίστοιχες διατάξεις,

γ) τα ακίνητα εντός σχεδίου πόλης ή εντός ορίων οικισμού, τα οποία χαρακτηρίζονται, σύμφωνα με τα άρθρα 6, 10 και 13 του Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς (ν. 4858/2021, Α' 220) ή άλλες διατάξεις της νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και γενικώς της πολιτιστικής κληρονομιάς, αρχαιολογικοί χώροι ή ιστορικοί τόποι και για τα οποία έχουν τεθεί περιορισμοί στην εξάντληση του Σ.Δ. ή στα οποία απαγορεύεται τελείως η δόμηση.

Άρθρο 127

Ακίνητα υποδοχής συντελεστή δόμησης

[Άρθρο 127:Άρθρο 71 του ν. 4495/2017]

Τα ακίνητα υποδοχής Σ.Δ. είναι τα ακίνητα τα οποία:

α) βρίσκονται εντός περιοχών σχεδίου πόλεως ή εντός οικισμού ή εντός γενικού πολεοδομικού σχεδιασμού ή ρυθμιστικών σχεδίων, οι οποίες χαρακτηρίζονται ως Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (Ζ.Υ.Σ.), σύμφωνα με τους όρους της πράξης με την οποία έγινε ο χαρακτηρισμός της Ζ.Υ.Σ.,

β) ανήκουν στο Δημόσιο και για τα οποία, μετά από την έναρξη ισχύος του ν. 4495/2017 (Α' 167), υποβάλλεται αίτηση για έγκριση Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Δημόσιων Ακινήτων, σύμφωνα με τον ν. 3986/2011 (Α' 152).

Άρθρο 128

Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή

[Άρθρο 128:Άρθρο 72 του ν. 4495/2017]

1. Η Μ.Σ.Δ. πραγματοποιείται από ακίνητο προσφοράς συντελεστή σε ακίνητο υποδοχής, που βρίσκεται εντός Ζ.Υ.Σ..

2. Οι Ζ.Υ.Σ. εγκρίνονται με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με τήρηση της ακόλουθης διαδικασίας:

α) Κίνηση της διαδικασίας επίσπευσης για την έγκρισή τους, με έκδοση απόφασης από τον οικείο δήμο ή σύνολο όμορων δήμων ή την περιφέρεια ή το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

β) Εκπόνηση Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, με τήρηση των διαδικασιών δημοσιότητας, σύμφωνα με την υπό στοιχεία ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/28.82006 κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του Υφυπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης «Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ «σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων» του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001» (Β’ 1225).

γ) Εκπόνηση της ειδικής πολεοδομικής μελέτης Ζ.Υ.Σ., με τήρηση των διαδικασιών δημοσιότητας αυτής.

δ) Γνωμοδότηση των οικείων Δημοτικών ή Περιφερειακών Συμβουλίων.

ε) Εισήγηση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή της Διεύθυνσης Σχεδιασμού Μητροπολιτικών Αστικών και Περιαστικών Περιοχών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κατά περίπτωση.

στ) Γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων.

3. Οι Ζ.Υ.Σ. καθορίζονται, επίσης, στο πλαίσιο εκπόνησης Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων σύμφωνα με τα άρθρα 21 και 22.

4. Το χωρικό πεδίο της ειδικής πολεοδομικής μελέτης Ζ.Υ.Σ. καθορίζεται, ως το σύνολο της έκτασης κάθε δημοτικής ενότητας ή δήμου ή και των όμορων δήμων ή και της οικείας περιφερειακής ενότητας ή περιφέρειας, βάσει πολεοδομικών κριτηρίων.

5. Οι Ζ.Υ.Σ. μπορεί να χωροθετούνται σε περιοχές που βρίσκονται:

α) εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων ή εντός περιοχών, για τις οποίες έχει εκκινήσει η διαδικασία πολεοδόμησης με κανονιστική πράξη ή εντός περιοχών προς πολεοδόμηση ή εντός εγκεκριμένων ορίων οικισμών που υφίστανται πριν από την έναρξη ισχύος του ν.δ. της 17.7/16.8.1923 (Α’ 228), ή έχουν πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων,

β) εκτός των ορίων ιστορικών τόπων, παραδοσιακών οικισμών, αρχαιολογικών χώρων, περιοχών που προβλέπονται στην παρ. 3 του άρθρου 18 του ν. 1650/1986 (Α’ 160), στην περ. β) της παρ. 2 του άρθρου 200 του παρόντος Κώδικα ή στην περ. β) της παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 1577/1985 (Α’ 210) και περιοχών στις οποίες έχουν επιβληθεί ειδικοί όροι δόμησης για την προστασία παραδοσιακών ή αρχιτεκτονικών συνόλων, αρχαιολογικών χώρων ή άλλων πολιτιστικών ή περιβαλλοντικά αξιόλογων στοιχείων,

γ) εκτός ιστορικών κέντρων πόλεων, με εξαίρεση τα τμήματα στα οποία γίνεται ανάπλαση, σύμφωνα με τα άρθρα 111 έως 118, 180 και 181,

δ) εκτός καθορισμένων ορίων περιοχών, οι οποίες έχουν χαρακτηριστεί ζώνες προστασίας χώρων ή κτιρίων που έχουν κηρυχθεί για οποιονδήποτε λόγο προστατευόμενοι, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις,

ε) εκτός των δύο (2) πρώτων οικοδομικών τετραγώνων (Ο.Τ.) μετά από τη γραμμή του αιγιαλού ή της όχθης μεγάλων λιμνών ή πλεύσιμων ποταμών και εκτός ανοικτών Ο.Τ.,

στ) εκτός Ο.Τ. με κλίση του φυσικού εδάφους μεγαλύτερη από είκοσι πέντε τοις εκατό (25%),

ζ) εκτός Ο.Τ. που γειτνιάζουν με δασικές εκτάσεις.

Επιπλέον των χαρακτηριστικών αυτών, πρέπει να τεκμηριώνεται από τη στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων της παρ. 2, ότι με τη Μ.Σ.Δ.:

α) Δεν απειλείται η αλλοίωση ευμενών όρων διαβίωσης που έχουν διαμορφωθεί, λαμβανομένων υπόψη των δράσεων περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης του άρθρου 121.

β) Δεν επέρχεται υπέρβαση του ορίου κορεσμού της περιοχής, με βάση την οικιστική πυκνότητα και ενόψει του ήδη ισχύοντος συντελεστή δόμησης.

6. Με τις ειδικές πολεοδομικές μελέτες Ζ.Υ.Σ., προσδιορίζονται μέσα στην περιοχή της δημοτικής ενότητας ή του δήμου ή των όμορων δήμων ή της οικείας περιφερειακής ενότητας ή περιφέρειας, για την οποία συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 5, η ζώνη υποδοχής Μ.Σ.Δ. και, σε ποσοστό επί του συνολικού εμβαδού των δομήσιμων επιφανειών της ζώνης, όπως το ποσοστό αυτό προκύπτει από τον υπολογισμό των Σ.Δ. που ισχύουν στην περιοχή, το ανώτατο συνολικό εμβαδόν δομήσιμων επιφανειών που επιτρέπεται να μεταφερθεί μέσα σε αυτήν, αφού αξιολογηθούν:

α) το προτεινόμενο ποσοστό αύξησης του ισχύοντος Σ.Δ. που προκύπτει, λαμβάνοντας υπόψη τον βαθμό οικιστικής ανάπτυξης, τη θέση, φυσιογνωμία και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής, την οικιστική πυκνότητα και το όριο κορεσμού, σύμφωνα με τον ισχύοντα Σ.Δ., την έκταση που προκύπτει από την αδυναμία εκμετάλλευσης ακινήτων, όπως διατηρητέων κτιρίων, το σύνολο των Τίτλων Μ.Σ.Δ. που έχουν εκδοθεί για τη Μ.Σ.Δ. στην περιοχή, την επιβάρυνση από αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 (Α’ 174) και του άρθρου 383 του παρόντος Κώδικα,

β) η επακόλουθη μεταβολή της οικιστικής φυσιογνωμίας της περιοχής, με προσδιορισμό της μεταβολής πυκνοτήτων και του κυκλοφοριακού φόρτου, καθώς και άλλων παραμέτρων του αστικού περιβάλλοντος,

γ) η επάρκεια, μετά και από την πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ., των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, που προβλέπονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, για την κάλυψη των αναγκών των κατοίκων της περιοχής. Σε περιπτώσεις που πληρούνται τα λοιπά κριτήρια εκτός της επάρκειας, είναι δυνατό με τη Ζ.Υ.Σ. να καθορίζεται σε ακίνητα που εμπίπτουν σε αυτήν η χρήση κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου,

δ) η φέρουσα ικανότητα της περιοχής και το τοπίο.

7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθορίζονται οι ειδικότερες προδιαγραφές, το περιεχόμενο και διαδικασίες εκπόνησης των μελετών για την έγκριση Ζ.Υ.Σ. και κάθε άλλο σχετικό με τις μελέτες αυτές θέμα.

Άρθρο 129

Διαδικασία μεταφοράς συντελεστή δόμησης

[Άρθρο 129:Άρθρο 74 του ν. 4495/2017]

1. Η Μ.Σ.Δ. πραγματοποιείται μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης. Τα στοιχεία των ακινήτων προσφοράς και υποδοχής Σ.Δ. καταχωρίζονται από τους ενδιαφερομένους ιδιοκτήτες τους.

2. Το ηλεκτρονικό σύστημα της Ψηφιακής Τράπεζας Γης αντιστοιχίζει τα ακίνητα των προσφερόντων και αποδεχομένων Σ.Δ., σύμφωνα με τα εξής κριτήρια:

α) την αξία του Σ.Δ. που προσφέρεται ή ζητείται, η οποία προκύπτει από τη δομήσιμη επιφάνεια στην οποία αυτό αντιστοιχεί, όπως αυτή αποτιμάται, βάσει του αντικειμενικού συστήματος αξιών κατά την ημέρα καταχώρισης του ακινήτου στην Ψηφιακή Τράπεζα Γης,

β) τη χρονολογική σειρά καταχώρισης των ακινήτων,

γ) τη θέση τους, αντιστοιχίζοντας κατά προτεραιότητα ακίνητα που βρίσκονται στην ίδια δημοτική ενότητα ή, άλλως, στον ίδιο δήμο ή, άλλως, στην ίδια περιφερειακή ενότητα ή, άλλως, στην ίδια περιφέρεια.

3. Από την αντιστοίχιση προκύπτει η υποχρέωση του αποδεχόμενου Σ.Δ. να καταβάλει ποσό ίσο με την αξία του Σ.Δ., πλέον της εισφοράς που προβλέπεται στην παρ. 4 του άρθρου 130. Η Μ.Σ.Δ. πραγματοποιείται μόλις ο αποδεχόμενος τον Σ.Δ. καταβάλλει το ποσό που αντιστοιχεί στην υποχρέωσή του αυτήν. Μετά από την πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ. γεννάται και η αντίστοιχη αξίωση του προσφέροντος Σ.Δ..

Άρθρο 130

Συνέπειες μεταφοράς συντελεστή δόμησης

[Άρθρο 130:Άρθρο 75 του ν. 4495/2017]

1. Μετά από τη Μ.Σ.Δ., που πραγματοποιείται σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 129, εκδίδεται σχετικός τίτλος, ο οποίος μεταγράφεται στο οικείο Υποθηκοφυλακείο ή καταχωρίζεται στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο. Η μεταγραφή ή η καταχώριση του πρώτου εδαφίου ενεργεί υπέρ και κατά των καθολικών ή ειδικών διαδόχων του κυρίου του ακινήτου και το συνοδεύει ακόμη και στην περίπτωση πρωτότυπου τρόπου κτήσης κυριότητας σε αυτό.

2. Με την έκδοση του σχετικού τίτλου της παρ. 1, αποσβέννυται το δικαίωμα που ενσωματώνεται στον τίτλο Μ.Σ.Δ. και αυτός ακυρώνεται με αντίστοιχη διαγραφή του από την Ψηφιακή Τράπεζα Γης. Αν ο τίτλος Μ.Σ.Δ. χρησιμοποιείται μόνον εν μέρει κατά την ανωτέρω πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ., καταχωρίζεται στην Ψηφιακή Τράπεζα Γης ενημέρωση του τίτλου, που αφορά στο πραγματοποιούμενο μέρος το οποίο στρογγυλοποιείται προς τα πάνω σε ακέραιες μονάδες τετραγωνικών μέτρων.

3. Ο Σ.Δ. που μεταφέρεται, κατ' εφαρμογή του παρόντος, δεν μπορεί να υλοποιηθεί πλέον από το ακίνητο προσφοράς συντελεστή δόμησης. Η απαγόρευση αυτή ενεργεί υπέρ και κατά των καθολικών ή ειδικών διαδόχων του πωλητή και το συνοδεύει ακόμη και στην περίπτωση πρωτότυπου τρόπου κτήσης κυριότητας σε αυτό.

4. Για κάθε Μ.Σ.Δ. που πραγματοποιείται μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης καταβάλλεται από τον αποδεχόμενο συντελεστή δόμησης ποσό ίσο με το πέντε τοις εκατό (5%) της αξίας του μεταβιβαζόμενου συντελεστή δόμησης, όπως αυτή προσδιορίζεται για τον προσδιορισμό του φόρου μεταβίβασης ακινήτων, το οποίο διατίθεται σε ειδικό λογαριασμό υπό τη διαχείριση του Πράσινου Ταμείου για τη χρηματοδότηση δράσεων περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης, με αποκλειστικό δικαιούχο τον δήμο, όπου βρίσκεται το ακίνητο υποδοχής συντελεστή δόμησης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ'

ΖΩΝΕΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΩΝ ΚΙΝΗΤΡΩΝ

Άρθρο 131

Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης

[Άρθρο 131: άρθρο 11 του ν. 1337/1983]

1. Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης (Ζ.Ε.Ε.) καθορίζονται σε πολεοδομούμενες περιοχές που ορίζονται για τον σκοπό αυτόν από Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο ή Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης και σε περιοχές με ήδη εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο ή περιοχές οριοθετημένων οικισμών προϋφισταμένων του έτους 1923, με σκοπό την αναμόρφωση, την ανάπλαση ή την ανάπτυξή τους. Οι ζώνες αυτές καθορίζονται με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μετά από σχετική ενημέρωση ή πρόταση του οικείου δήμου. Ο καθορισμός αυτός μπορεί να γίνει και με την πολεοδομική μελέτη.

2. Η εκτέλεση προγραμμάτων οικιστικής ανάπτυξης στις Ζ.Ε.Ε. ή τμήματά τους συνιστά δημόσια ωφέλεια και επιτρέπεται για τον σκοπό αυτόν η αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων. Η εκτέλεση των προγραμμάτων αυτών αναλαμβάνεται με συνεργασία από το Δημόσιο ή δημόσιο οργανισμό ή δημόσια επιχείρηση πολεοδομίας και στέγασης ή ανατίθεται σε δήμους ή δημοτικές επιχειρήσεις ή εταιρείες μικτής οικονομίας κατά το άρθρο 31.

3. Με το προεδρικό διάταγμα της παρ. 1 μπορεί να προβλέπεται ανάλογη εφαρμογή στις Ζ.Ε.Ε. των άρθρων 120 και 134. Οι διατάξεις αυτές μπορεί να εφαρμόζονται χωρίς την έκδοση των προεδρικών διαταγμάτων που προβλέπονται σε αυτές. Το άρθρο 135 εφαρμόζεται και στην περίπτωση των Ζ.Ε.Ε..

4. Για την ανάπτυξη των Ζ.Ε.Ε. χορηγείται από το Δημόσιο κρατική ενίσχυση στον αντίστοιχο Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης και σε δημόσια επιχείρηση πολεοδομίας και στέγασης για συμμετοχή στην εκτέλεση των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων.

Άρθρο 132

Συντελεστές δόμησης και κίνητρα στις Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης

[Άρθρο 132: άρθρο 22 του ν. 2508/1997]

1. Με το προεδρικό διάταγμα με το οποίο καθορίζεται Ζώνη Ειδικής Ενίσχυσης (Ζ.Ε.Ε.) μπορεί να ορίζεται για τη ζώνη αυτή συντελεστής δόμησης μεγαλύτερος από τον προβλεπόμενο στην πολεοδομική ενότητα, ανάλογα με τη χρήση του κτιρίου, χωρίς όμως υπέρβαση των ανώτατων ορίων που προβλέπονται στην παρ. 1 του άρθρου 18 του ν. 2508/1997 (Α' 124). Αν η Ζ.Ε.Ε. καθορίζεται με

την πολεοδομική μελέτη, ο αυξημένος αυτός συντελεστής δόμησης ορίζεται με τη μελέτη αυτήν. Σε περίπτωση αυξημένου συντελεστή κατά την παρούσα, εφαρμόζονται τα αναφερόμενα στο τέταρτο και πέμπτο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 18 του ν. 2508/1997.

2. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται κατά τη διαδικασία της παρ. 1, μπορεί να προβλέπονται ειδικότερα μέτρα οικονομικής ενίσχυσης που ισχύουν στην καθοριζόμενη ζώνη, όπως επιδότηση στεγαστικών δανείων, οικονομική ενίσχυση του οικείου Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) ή άλλου αρμόδιου φορέα για την εκτέλεση των βασικών έργων στους κοινόχρηστους χώρους, καθώς και έργων ανάπλασης ή οικιστικής ανάπτυξης, επιδότηση συμβάσεων που συνάπτει ο Ο.Τ.Α. ή άλλος αρμόδιος φορέας με τρίτους για την εκτέλεση των παραπάνω έργων και καθορίζονται οι προϋποθέσεις εφαρμογής των μέτρων αυτών. Τα μέτρα αυτά μπορεί να προβλέπονται και με το διάταγμα, με το οποίο καθορίζεται η Ζ.Ε.Ε.. Αν μεταξύ των μέτρων περιλαμβάνεται η επιδότηση δανείων, το διάταγμα εκδίδεται με πρόταση και του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών.

3. Οι παρ. 1 και 2 του παρόντος και η παρ. 1 του άρθρου 131 έχουν ανάλογη εφαρμογή και για τις Ζώνες Ειδικών Κινήτρων του άρθρου 133.

Άρθρο 133

Ζώνες Ειδικών Κινήτρων

[Άρθρο 133:Παρ. 5 του άρθρου 11 του ν. 1337/1983.:Άρθρο 222 ΚΒΠΝ]

Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορεί να καθορίζονται μέσα στις πολεοδομικές ενότητες Ζώνες Ειδικών Κινήτρων μέσα στις οποίες παρέχονται ειδικά χρηματοδοτικά και πολεοδομικά κίνητρα για να κατασκευάζονται ή διαμορφώνονται κτίρια ή τμήματά τους, που είναι αναγκαία για τα κέντρα των πολεοδομικών ενοτήτων, όπως κτίρια αναψυχής, πολιτιστικών δραστηριοτήτων, στάθμευσης αυτοκινήτων κ.λπ. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορεί να καθορίζονται το ειδικότερο περιεχόμενο των κινήτρων, οι όροι που πρέπει να πληρούν τα κτίρια, οι διαδικασίες και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

Άρθρο 134

Κίνητρα - Ηθικές αμοιβές

[Άρθρο 134:Παρ. 1:Παρ. 1 του άρθρου 58 του ν. 947/1979, πλην της παρ. 2. :Παρ. 2:Παρ. 1 του άρθρου 5 του ν. 1512/1985. :Παρ. 3:Παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 1512/1985.::Άρθρο 223 ΚΒΠΝ]

1. Εντός τριών (3) μηνών από τη δημοσίευση του διατάγματος έγκρισης Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου εκδίδεται απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας για τη διάθεση ορισμένου κονδυλίου ή για την παροχή οικονομικής ενίσχυσης στον οικείο δήμο ή τον ανάδοχο φορέα ανάπτυξης ή αναμόρφωσης της οικιστικής περιοχής για την κάλυψη μέρους των βασικών δαπανών εφαρμογής της σχετικής μελέτης. Το ύψος της επιχορήγησης αυτής που επιμερίζεται με την ίδια απόφαση κατά ζώνες από αυτές που περιλαμβάνονται στην περιοχή, καθορίζεται σε συνάρτηση με την έκταση της οικιστικής περιοχής ή της οικείας ζώνης και με βάση κλίμακα συντελεστών. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται τα κλιμάκια των συντελεστών της συνεισφοράς του Δημοσίου κατά ζώνες της οικιστικής περιοχής και κατά περιοχές της χώρας, καθώς και κάθε λεπτομέρεια για τον τρόπο καταβολής των οικείων ποσών ανάλογα με την πρόοδο των εργασιών ανάπτυξης ή αναμόρφωσης της περιοχής και τον τρόπο ελέγχου για τη χρησιμοποίηση των ποσών για τους σκοπούς για τους οποίους διατίθενται.

2. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Ανάπτυξης, Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, μπορεί να προβλέπονται ειδικά οικονομικά και πολεοδομικά κίνητρα υπέρ των κυρίων ή νομέων ακινήτων, που βρίσκονται μέσα σε ρυμοτομικά σχέδια τα οποία έχουν εγκριθεί ή μέσα σε Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.), για την υλοποίηση των πολεοδομικών μελετών ή την εφαρμογή των χρήσεων στις Ζ.Ο.Ε. αντίστοιχα.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να καθιερώνονται, κατά γεωγραφικές περιοχές ή σε εθνική κλίμακα, ηθικές διακρίσεις, όπως βραβεία και έπαινοι και χρηματικά έπαθλα που απονέμονται ύστερα από σχετική προκήρυξη σε μελετητές και ιδιοκτήτες κτιρίων, καθώς και σε μελετητές πολεοδομικών μελετών. Οι διακρίσεις και τα έπαθλα απονέμονται για τον σχεδιασμό, την ανέγερση, την ανάπλαση νέων και παλαιών κτιρίων και οικισμών και την κάθε μορφής επίπλωση κτισμάτων και χώρων ή για την πρόταση σχετικών ιδεών. Με την ίδια απόφαση καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία της προκήρυξης και της απονομής των διακρίσεων και των επάθλων. Χρηματικά έπαθλα αποζημιώσεις κριτών και λοιπές δαπάνες βαρύνουν το Πράσινο Ταμείο.

Άρθρο 135

Φορολογικές απαλλαγές

[Άρθρο 135:Άρθρο 59 του ν. 947/1979.:Άρθρο 224 ΚΒΠΝ]

1. Η απόκτηση κυριότητας με αναγκαστική απαλλοτρίωση κατ' εφαρμογή του ν. 947/1979 (Α' 169) από το Δημόσιο, δήμο ή άλλο νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.), δημόσιο οργανισμό ή δημόσια επιχείρηση πολεοδομίας και στέγασης ή αναγκαστικό οικοδομικό συνεταιρισμό ή ανάδοχο φορέα, από αυτούς που αναφέρονται στα άρθρα 33 και 46, απαλλάσσεται συνολικώς από τον φόρο μεταβίβασης, καθώς και κάθε άλλον φόρο, τέλος ή εισφορά ή δικαίωμα υπέρ του Δημοσίου ή υπέρ δήμου ή οποιουδήποτε άλλου Ν.Π.Δ.Δ..

2. Απαλλάσσονται πλήρως από τον φόρο μεταβίβασης καθώς και από κάθε άλλο φόρο, τέλος ή εισφορά ή δικαίωμα υφιστάμενο ή που επιβάλλεται υπέρ του Δημοσίου ή υπέρ δήμου ή οποιουδήποτε άλλου Ν.Π.Δ.Δ., αλλά υπάγονται σε πάγιο τέλος χαρτοσήμου οι εκούσιες μεταβιβάσεις ακινήτων στη Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας (Ζ.Ε.Π.) από οποιονδήποτε προς το Δημόσιο ή τον ανάδοχο φορέα, καθώς και οι μεταβιβάσεις οποιουδήποτε ακίνητου περιουσιακού στοιχείου που βρίσκεται στη ζώνη αυτή και παρέχεται ως αντάλλαγμα, αντί για αποζημίωση προς ιδιοκτήτη ακινήτου που απαλλοτριώνεται μέσα σε Ζ.Ε.Π. ή ως αντιπαροχή για τη συμμετοχή του με την ιδιοκτησία του στην ενεργοποίηση της ζώνης αυτής.

3. Για την πώληση οικοπέδων, κατοικιών, διαμερισμάτων ή χώρων επαγγελματικής στέγης στη Ζ.Ε.Π. απευθείας από τον ανάδοχ φορέα του άρθρου 33, ο φόρος μεταβίβασης ορίζεται ο μισός (1/2) εκείνου που ισχύει κάθε φορά και βαρύνει τον αγοραστή. μεταβιβάσεις οποιουδήποτε ακινήτου που βρίσκεται μέσα στη Ζ.Ε.Π. από τον ανάδοχο φορέα προς το Δημόσιο ή Οργανισμό Τοπικ Αυτοδιοίκησης ή άλλο Ν.Π.Δ.Δ. έχουν όλες τις απαλλαγές της παρ. 2.

4. Για τις συμβάσεις δανεισμού ή άλλης χρηματοδότησης που συνάπτονται από τον ανάδοχο φορέα του άρθρου 33 για την αγορά της γης ή την εκτέλεση των έργων μέσα στη ζώνη, καθώς και για τη σύσταση ή εξάλειψη υποθήκης ή ενέχυρου που παρέχονται για ασφάλεια των παραπάνω δανείων ή άλλων χρηματοδοτήσεων και των τόκων αυτών, περιορίζονται στο ένα πέμπτο (1/5) τα προβλεπόμενα ή επιβαλλόμενα στο μέλλον τέλη, εισφορές, δικαιώματα και υπόλοιπες επιβαρύνσεις υπέρ του Δημοσίου και κάθε τρίτου.

5. Η κατά την παρ. 1 του άρθρου 24 του ν. 947/1979 μετατροπή ανωνύμων εταιριών σε εταιρίες ενεργού πολεοδομίας απαλλάσσεται από κάθε προβλεπόμενο ή επιβαλλόμενο στο μέλλον τέλος χαρτοσήμου, φόρο ή τέλος υπέρ του Δημοσίου και από κάθε εισφορά ή δικαίωμα υπέρ τρίτων.

6. Τα κατά το άρθρο 33 προσύμφωνα και οι κατά τα άρθρα 34 και 49 συμβάσεις για την ανάθεση έργων ενεργού πολεοδομίας και αστικού αναδασμού απαλλάσσονται από κάθε τέλος υπέρ του Δημοσίου, δήμου ή άλλου Ν.Π.Δ.Δ..

7. Σε όλες τις περιπτώσεις απαλλαγών του παρόντος, τα δικαιώματα για τη σύνταξη συμβολαίων και τη μεταγραφή αυτών δεν μπορούν να υπερβούν τα δεκαοκτώ (18) ευρώ για τον συμβολαιογράφο και τα έξι (6) ευρώ για τον Υποθηκοφύλακα.

8. Οι οικοδομικές άδειες για την ανέγερση κάθε κτίσματος στη Ζ.Ε.Π., καθώς και στη Ζώνη Αστικού Αναδασμού, απαλλάσσονται της εισφοράς που προβλέπεται από το ΚΗ'/1947 ψήφισμα (Α' 184).

9. Οι απαλλαγές του ανάδοχου φορέα του άρθρου 33, σύμφωνα με τις προηγούμενες παραγράφους, ισχύουν και για τον αναγκαστικό οικοδομικό συνεταιρισμό και τον ανάδοχο φορέα του άρθρου 49.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε'

ΕΝΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΑΛΥΠΤΩΝ ΧΩΡΩΝ ΚΑΙ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΣΕ ΚΟΙΝΗ ΧΡΗΣΗ

Άρθρο 136

Παραχώρηση σε κοινή χρήση ακάλυπτων χώρων

[Άρθρο 136:Άρθρο 12 του ν. 1577/1985.:Άρθρο 226 ΚΒΠΝ]

1. Οι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι των οικοπέδων ενός οικοδομικού τετραγώνου (Ο.Τ.), ενοποιούνται, τίθενται σε χρήση όλων των ενοίκων του Ο.Τ. και διαμορφώνονται κατάλληλα για τη χρήση αυτή χωρίς να θίγονται τα δικαιώματα κυριότητας.

2. Για την εφαρμογή της παρ. 1 απαιτείται απόφαση της συνέλευσης των ιδιοκτητών των ακινήτων που βρίσκονται στο Ο.Τ., με την οποία καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι και ο τρόπος ενοποίησης διαμόρφωσης και χρήσης των ακάλυπτων χώρων, καθώς και τα αναγκαία μέτρα, ώστε να εξασφαλίζεται η προσπέλαση στους χώρους αυτούς.

3. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Ανάπτυξης, Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Δικαιοσύνης ρυθμίζονται όλα τα θέματα που σχετίζονται με τη σύγκληση της συνέλευσης των ιδιοκτητών, την πρόσκληση των μελών, τη λήψη και γνωστοποίηση των αποφάσεων, τον τρόπο καθορισμού του συνολικού αριθμού των ψήφων και κατανομής τους στους ιδιοκτήτες, η οποία γίνεται με βάση το εμβαδόν της ιδιοκτησίας και το ποσοστό συμμετοχής σε αυτή σε σχέση με το ολικό εμβαδόν του Ο.Τ., την απαιτούμενη πλειοψηφία για τη λήψη των αποφάσεων, η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη από το εξήντα πέντε τοις εκατό (65%) των ψήφων, τον τρόπο εφαρμογής της απόφασης της συνέλευσης και τον ορισμό ειδικού διαχειριστή, την παροχή κινήτρων, στα οποία μπορεί να περιλαμβάνεται και επιδότηση από το Πράσινο Ταμείο για την εκτέλεση σχετικών έργων ή ανάληψη από το Ταμείο αυτό του συνόλου ή μέρους των τόκων για δάνεια που συνάπτει ο ειδικός διαχειριστής για τα έργα αυτά, καθώς και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

4. Οι διαφορές μεταξύ των ιδιοκτητών ακινήτων του Ο.Τ. ή μεταξύ αυτών και του ειδικού διαχειριστή από την εφαρμογή των παρ. 1 έως 3 δικάζονται από το Μονομελές Πρωτοδικείο, κατά τη διαδικασία των μισθωτικών διαφορών του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας (π.δ. 503/1985, Α' 182).

5. Κατά την έγκριση, επέκταση, αναθεώρηση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου μπορεί να προβλέπεται η υποχρεωτική ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων κάθε Ο.Τ. και η θέση των χώρων αυτών στη χρήση όλων των ενοίκων των κτιρίων, του τετραγώνου αυτού. Στην περίπτωση αυτή, η ενοποίηση γίνεται σύμφωνα με τους όρους που θεσπίζονται με το ρυμοτομικό σχέδιο και δεν έχει εφαρμογή η διαδικασία των παρ. 1 έως 3.

6. Κατά την έγκριση, επέκταση, αναθεώρηση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου μπορεί να προβλέπεται η δημιουργία δευτερεύοντος δικτύου ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων αποκλειστικά για πεζούς. Το δίκτυο αυτό αποτελείται από ακάλυπτους χώρους των οικοπέδων, πρόσφορους για προσπέλαση ημιϋπαίθριους χώρους και υποχρεωτικές εσωτερικές στοές. Στην περίπτωση αυτή για τα οικόπεδα στα οποία περιλαμβάνονται οι παραπάνω χώροι, αυξάνεται η επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια που αναλογεί στο εμβαδόν των χώρων του οικοπέδου που εντάσσονται στο δίκτυο κατά ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%), χωρίς πάντως να θίγονται οι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι.

Άρθρο 137

Ενεργό οικοδομικό τετράγωνο

[Άρθρο 137:Άρθρο 13 του ν. 1577/1985 :Άρθρο 227 ΚΒΠΝ]

1. Οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.), δομημένο ή μη, μπορεί να χαρακτηρίζεται ως ενεργό, με απόφαση του αρμοδίου οργάνου για την έγκριση ή τροποποίηση της πολεοδομικής μελέτης, εφόσον συντρέχει μία από τις εξής προϋποθέσεις:

α) έλλειψη του απαραίτητου τεχνικού και κοινωνικού εξοπλισμού και γενικά υποβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων του οικοδομικού τετραγώνου ή της περιοχής,

β) ειδικές πολεοδομικές, οικιστικές ή περιβαλλοντικές συνθήκες στο Ο.Τ. που προκύπτουν ιδίως από την ύπαρξη ακάλυπτων μη οικοδομήσιμων οικοπέδων και διατηρητέων κτιρίων.

2. Ο χαρακτηρισμός Ο.Τ. ως ενεργού αποβλέπει:

α) στην οργάνωση της δόμησης με βάση ενιαία μελέτη, ώστε να επιτυγχάνονται η αρμονική ένταξη του τετραγώνου στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον της περιοχής, η άρση των δυσμενών συνεπειών που δημιουργεί η μεμονωμένη μελέτη κάθε οικοπέδου, η αξιοποίηση του ακάλυπτου χώρου των οικοπέδων και η εξυπηρέτηση των κοινωνικών αναγκών των κατοίκων του Ο.Τ.,

β) στην ανάπλαση του Ο.Τ., ιδίως με την ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων του, τη διάνοιξη στο ισόγειο των κτιρί προσβάσεων από τους κοινόχρηστους χώρους στον ενοποιημένο ακάλυπτο χώρο του τετραγώνου, την κατασκευή αίθουσ κοινωνικών εκδηλώσεων, τη δημιουργία χώρων και εγκαταστάσεων κοινής χρήσης για την εξυπηρέτηση των κατοίκων του τετραγώνου, όπως κοινό λεβητοστάσιο κεντρικής θέρμανσης και χώρο απορριμμάτων, την αναμόρφωση του δώματος και των όψεων των κτιρίων και γενικά με επεμβάσεις που συμβάλλουν στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων και στην αντιμετώπιση των δυσμενών επιδράσεων από τις συνθήκες που αναφέρονται στην παρ. 1.

3. Η διαδικασία χαρακτηρισμού Ο.Τ. ως ενεργού κινείται με πρωτοβουλία της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ή του οικείου δήμου, μετά από γνώμη του δημοτικού συμβουλίου ή του συμβουλίου δημοτικής κοινότητας, όπου υπάρχει, ή της συνέλευσης των ιδιοκτητών του τετραγώνου για την οποία έχει ανάλογη εφαρμογή η παρ. 3 του άρθρου 136.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται η διαδικασία του χαρακτηρισμού και ρυθμίζεται κάθε σχετική λεπτομέρεια.

4. Με την πράξη χαρακτηρισμού Ο.Τ. ως ενεργού επιτρέπεται να θεσπίζονται όροι δόμησης και περιορισμοί χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη χωρίς υπέρβαση, όμως, του συντελεστή δόμησης που ισχύει για την περιοχή και του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους των κτιρίων, καθώς και να επιβάλλονται περιορισμοί, υποχρεώσεις και κάθε είδους ρυθμίσεις για την ανάπλαση του τετραγώνου, σύμφωνα με την παρ. 3, χωρίς να θίγονται δικαιώματα ιδιοκτησίας. Οι επιβαλλόμενοι όροι δόμησης αποσκοπούν ιδίως στην ενιαία αντιμετώπιση του Ο.Τ. ως προς τον συντελεστή δόμησης, την κάλυψη, τη θέση και τη μορφή των κτιρίων. Για τα οικόπεδα του ενεργού οικοδομικού τετραγώνου μπορεί να γίνει μεταφορά του συντελεστή δόμησης σύμφωνα με το παρόν Κεφάλαιο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ'

ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 138

Εξουσιοδοτικές διατάξεις

[Άρθρο 138:Άρθρο 79 του ν. 4495/2017]

1. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Δικαιοσύνης, καθορίζονται οι προϋποθέσεις και οι επιμέρους όροι έκδοσης, τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, το περιεχόμενο και η διαδικασία έκδοσης των τίτλων Μ.Σ.Δ., καθώς και η διαδικασία μεταγραφής τους στα Υποθηκοφυλακεία και εγγραφής τους στα Κτηματολογικά Γραφεία της χώρας.

2. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Ψηφιακής Διακυβέρνησης, εξειδικεύονται οι διαδικασίες για την εφαρμογή του Κεφαλαίου Γ' του παρόντος Τμήματος, όπως ο τρόπος καταχώρισης των στοιχείων των ακινήτων στην Ψηφιακή Τράπεζα Γ ης, ο τρόπος υπολογισμού των αξιών γης των ακινήτων, η ηλεκτρονική διαδικασία αντιστοίχισης των ακινήτων προσφοράς προς τα ακίνητα υποδοχής Σ.Δ., το τυχόν παράβολο και λοιπά τέλη, οι υπόχρεοι καταβολής και οι δικαιούχοι που τα εισπράττουν, η διαδικασία καταβολής/παρακατάθεσης της αξίας του μεταφερόμενου Σ.Δ. από τον αποδεχόμενο Σ.Δ. και της εκταμίευσής του προς τον προσφέροντα Σ.Δ., η προθεσμία καταβολής/παρακατάθεσης, μετά από την πάροδο της οποίας ματαιώνεται η διαδικασία Μ.Σ.Δ., η έντυπη και ηλεκτρονική αποτύπωση της ολοκλήρωσής της και ο σχετικός τίτλος που μπορεί να μεταγραφεί στα Υποθηκοφυλακεία και να καταχωρισθεί στα Κτηματολογικά Γραφεία της χώρας. Με την ως άνω κοινή απόφαση, εξειδικεύονται ο τρόπος και οι προϋποθέσεις καταχώρισης τίτλων μεταφοράς συντελεστή δόμησης, που έχουν εκδοθεί βάσει των νόμων 880/1979 (Α' 58), 2300/1995 (Α' 69) και 3044/2002 (Α' 197) και προσδιορίζεται ο χρόνος έναρξης λειτουργίας της Ψηφιακής Τράπεζας Γης.

ΜΕΡΟΣ Γ'

ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ

ΤΜΗΜΑ Ι

ΕΙΣΦΟΡΑ ΣΕ ΓΗ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑ -ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΕΙΣΦΟΡΑ ΣΕ ΓΗ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑ

Άρθρο 139

Εισφορά σε γη

[Άρθρο 139: άρθρο 8 του ν. 1337/1983]

1. Οι ιδιοκτησίες: α) που εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο για πρώτη φορά ή β) στις οποίες επεκτείνεται το πολεοδομικό σχέδιο ή γ) που εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο και βρίσκονται εκτός των ορίων των οικισμών πριν από το 1923 ή των οικισμών με πληθυσμό μέχρι και δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά γης στη δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων και γενικά στην ικανοποίηση κοινωφελών χρήσεων και σκοπών κατά τις επόμενες διατάξεις.

2. Με απόφαση του αρμόδιου για την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου οργάνου που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του οικείου δημοτικού συμβουλίου, μπορεί να υπάγονται στις διατάξεις περί εισφορών γης και χρήματος οι ιδιοκτησίες που βρίσκονται εντός των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι και δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους.

3. Η εισφορά σε γη κατά την παρ. 2 αποτελείται από ποσοστό επιφάνειας κάθε ιδιοκτησίας πριν από την πολεοδόμησή της, το οποίο υπολογίζεται, σύμφωνα με τις παρ. 4 έως 6.

4. Η εισφορά σε γη υπολογίζεται κατά τον ακόλουθο τρόπο:

α) Για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι πεντακόσια (500) τετραγωνικά μέτρα ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%).

β) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από πεντακόσια (500) τετραγωνικά μέτρα μέχρι χίλια (1.000) τετραγωνικά μέτρα ποσοστό είκοσι τ εκατό (20%).

γ) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από χίλια (1.000) τετραγωνικά μέτρα μέχρι δύο χιλιάδες (2.000) τετραγωνικά μέτρα ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%).

δ) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από δύο χιλιάδες (2.000) τετραγωνικά μέτρα μέχρι δέκα χιλιάδες (10.000) τετραγωνικά μέτρα ποσοστό σαράντα τοις εκατό (40%).

ε) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από δέκα χιλιάδες (10.000) τετραγωνικά μέτρα ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%).

στ) Σε περίπτωση που κατά την εκπόνηση της μελέτης οι υπολογιζόμενες εισφορές σε γη κατά τα ανωτέρω εντός της πολεοδομικής ενότητας, συμπεριλαμβανομένων και των υφιστάμενων κοινόχρηστων χώρων, δεν καλύπτουν την ελάχιστη έκταση κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων κατά τα πολεοδομικά σταθερότυπα ή τις προβλέψεις των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.), Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.), Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε.Π.Σ.) ή Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Τ.Π.Σ.), τα ποσοστά των περ. α), β), γ) και δ) υποχρεωτικά αυξάνονται αναλογικά και κατά ίσο αριθμό ποσοστιαίων μονάδων με σκοπό να συμπληρωθεί η απαιτούμενη εισφορά σε γη και χωρίς να απαιτείται επιπρόσθετη απόφαση έγκρισης της προσαύξησης αυτής. Σε κάθε περίπτωση, τα ποσοστά των περ. α) και β) δεν υπερβαίνουν το τριάντα τοις εκατό (30%), το ποσοστό της περ. γ) δεν υπερβαίνει το σαράντα τοις εκατό (40%) και το ποσοστό της περ. δ) δεν υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%). Σε κάθε περίπτωση απαγορεύεται η μείωση των απαραίτητων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων και οι προκύπτοντες κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι πρέπει να καλύπτουν την ελάχιστη έκταση κατά τα πολεοδομικά σταθερότυπα ή τις προβλέψεις των Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., Ε.Π.Σ. ή Τ.Π.Σ. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να τροποποιείται ο καταμερισμός των ποσοστών εισφοράς σε γη των περ. α) έως ε).

ζ) Εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά από ειδικότερες διατάξεις, που διέπουν ειδικά σχέδια, όπως οι Βιομηχανικές Περιοχές του ν. 4458/1965 (Α' 33), οι Βιομηχανικές Επιχειρηματικές Περιοχές (Β.Ε.ΠΕ.) του ν. 2545/1997 (Α' 254) και τα Επιχειρηματικά Πάρκα του ν. 3982/2011 (Α' 143) και του ν. 4982/2022 (Α' 195), η εισφορά σε γη ειδικά για τις χρήσεις που αναφέρονται στα άρθρα 5, 6 και 7 του π.δ. της 23.2/6.3.1987 (Δ' 166) και στα άρθρα 292, 293 και 294 του παρόντος Κώδικα, όπως ισχύουν, ορίζεται:

ζα) Για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι χίλια (1.000) τετραγωνικά μέτρα ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%).

ζβ) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από χίλια (1.000) τετραγωνικά μέτρα μέχρι τέσσερις χιλιάδες (4.000) τετραγωνικά μέτρα ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%).

ζγ) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από τέσσερις χιλιάδες (4.000) τετραγωνικά μέτρα ποσοστό σαράντα τοις εκατό (40%).

5. Ως εμβαδά ιδιοκτησιών για τον υπολογισμό της συμμετοχής σε γη λαμβάνονται τα εμβαδά που είχαν οι ιδιοκτησίες στις 28 Μαΐου 2014. Για την εφαρμογή της παρ. 4, ως ιδιοκτησία νοείται το γεωτεμάχιο υπό την έννοια της συνεχόμενης έκτασης γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου. Κατατμήσεις που έλαβαν χώρα μετέπειτα της προαναφερθείσας ημερομηνίας δεν λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό των εισφορών σε γη. Εφόσον μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής διαπιστωθεί ότι κατά τον υπολογισμό των εισφορών σε γη, εσφαλμένα λήφθηκαν υπόψη υπαίτιες κατατμήσεις και συνεπάγονται την αυτοδίκαιη ακυρότητα της μεταβίβασης κυριότητας, με διορθωτική πράξη εφαρμογής μετατρέπονται οι διαφορές σε γη σε εισφορά σε χρήμα. Ως υπαίτιες κατατμήσεις νοούνται κυρίως οι οριζόμενες στα άρθρα 276 και 280.

6. Η εισφορά γης πραγματοποιείται με την πράξη εφαρμογής του άρθρου 144, εκτός αν πρόκειται για αστικό αναδασμό ή ενεργό πολεοδομία, οπότε γίνεται σύμφωνα με τα άρθρα 30, 34 και 42.

7. Σε περίπτωση που η συμμετοχή σε γη πρέπει να ληφθεί από μη ρυμοτομούμενο τμήμα ιδιοκτησίας, πλην, όμως, κατά την κρίση της αρχής το τμήμα γης που πρόκειται να αποτελέσει αντικείμενο εισφοράς δεν είναι αξιοποιήσιμο πολεοδομικά ή η αφαίρεσή του είναι φανερά επιζήμια για την ιδιοκτησία, μπορεί να μετατρέπεται σε ισάξια χρηματική συμμετοχή που διατίθεται αποκλειστικά για τη δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χρήσεων και σκοπών. Για την πραγματοποίηση της μετατροπής εφαρμόζεται ανάλογα το άρθρο 141 για την εισφορά σε χρήμα. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται όροι και προϋποθέσεις για την εφαρμογή της παρούσας.

8. Τα εδαφικά τμήματα που προέρχονται από εισφορά γης διατίθενται κατά σειρά προτεραιότητας:

α) Για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων μέσα στην ίδια πολεοδομική ενότητα.

β) Για την παραχώρηση οικοπέδων σε ιδιοκτήτες της ίδιας πολεοδομικής ενότητας των οποίων τα οικόπεδα ρυμοτομούνται εξ ολοκλήρου ή κατά ποσοστό περισσότερο από το καθοριζόμενο στην παρ. 4 και εφόσον δεν είναι δυνατή η τακτοποίησή τους, σύμφωνα με το άρθρο 144.

γ) Για κοινωφελείς χώρους και σκοπούς μέσα στην ίδια πολεοδομική ενότητα.

δ) Για τη δημιουργία χώρων κοινοχρήστων και κοινωφελών χρήσεων και σκοπών για τις γενικότερες ανάγκες της περιοχής, καθώς και για παραχώρηση οικοπέδων σε ιδιοκτήτες άλλων πολεοδομικών ενοτήτων του ίδιου δήμου μέσα στα όρια του Γ.Π.Σ. ή Τ.Π.Σ. ή Ε.Π.Σ., των οποίων τα οικόπεδα ρυμοτομούνται εξ ολοκλήρου, σύμφωνα με το εγκεκριμένο σχέδιο, για τη δημιουργία κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων, η κατά το ποσοστό περισσότερο από την προκύπτουσα, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, υποχρέωσή τους. Τα ανωτέρω εφαρμόζονται και για ρυμοτομούμενα οικόπεδα εντός σχεδίου εγκεκριμένου κατά τη διαδικασία του Τμήματος VI του Μέρους Α', που περιλαμβάνονται ή αποτελούν πολεοδομική ενότητα του ίδιου δήμου εφόσον το επιθυμούν οι ιδιοκτήτες τους.

Με τη σχετική πράξη εφαρμογής, με την οποία πραγματοποιείται η παραχώρηση του νέου οικοπέδου, το παλαιό εντός σχεδίου πόλεως ρυμοτομούμενο οικόπεδο περιέρχεται αυτοδικαίως στην κυριότητα του οικείου δήμου, ο οποίος υποκαθιστά επίσης τον ιδιοκτήτη στα δικαιώματα έναντι τρίτων υπόχρεων για την αποζημίωση λόγω ρυμοτομίας. Στην περίπτωση αυτή, αν ο οικείος δήμος εντός τριών (3) ετών από την ως άνω παραχώρηση του νέου οικοπέδου δεν εισπράξει από τους τρίτους την οφειλόμενη αποζημίωση, τότε το Πράσινο Ταμείο υποκαθιστά τον δήμο στα δικαιώματα έναντι των τρίτων, δυνάμενο να συνεχίσει τη σχετική διαδικασία. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που δημοσιεύεται στη Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται η διαδικασία και ο τρόπος παρέμβασης του Πράσινου Ταμείου για την άσκηση των δικαιωμάτων αυτών και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος. Σε κάθε περίπτωση η προτεραιότητα διάθεσης της εισφοράς σε γη κατά τα ανωτέρω, τηρείται απόλυτα και δύναται η κάλυψη των επομένων, σε προτεραιότητα, αναγκών, να γίνεται μόνο εφόσον καλυφθούν οι ανάγκες της εκάστοτε τρέχουσας προτεραιότητας.

9. Οι ιδιοκτησίες που ανήκουν στο Δημόσιο, σε Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή σε κρατικά νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου κατά το μέρος που από την πολεοδομική μελέτη προορίζονται για τη δημιουργία κοινωφελών χώρων της αρμοδιότητας του δημόσιου φορέα στον οποίο ανήκουν ή διατίθενται για τους ίδιους σκοπούς με ανταλλαγή, παραχώρηση ή άλλον τρόπο, μεταξύ των αντίστοιχων φορέων, θεωρούνται αυτοδίκαια εισφερόμενες για τον σκοπό που προορίζονται και δεν υπόκεινται κατά το μέρος αυτό σε άλλη εισφορά γης.

10. Οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι στεγαστικών προγραμμάτων μέσα στις ιδιοκτησίες των δημόσιων φορέων της παρ. 9, που το ποσοστό που καταλαμβάνουν μνημονεύεται στο διάταγμα έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης, θεωρούνται αυτοδίκαια συνεισφερόμενοι, περιέρχονται αυτοδικαίως στους οικείους κατά τον προορισμό τους φορείς και συμψηφίζονται στην εισφορά σε γη της αντίστοιχης ιδιοκτησίας, όπως η εισφορά αυτή προκύπτει με την εφαρμογή των ποσοστών της παρ. 4, υπολογιζομένων μόνο για το εμβαδόν της ιδιοκτησίας αυτής. Τα ανωτέρω εφαρμόζονται και σε εγκεκριμένες, μέχρι την 24η.12.2014, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 4315/2014 (Α' 269), πολεοδομικές μελέτες έστω και αν στην πράξη έγκρισής τους δεν αναφέρεται το ποσοστό των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων. Στις περιπτώσεις αυτές εκδίδεται διαπιστωτική απόφαση του οικείου Περιφερειάρχη ή του εκάστοτε αρμοδίου οργάνου που προσδιορίζει το ποσοστό αυτό βάσει των ενδείξεων της μελέτης. Για ιδιοκτησίες που ανήκουν στη διαχείριση του Υπουργείου Υγείας και σε δημόσιους οργανισμούς που είναι αρμόδιοι για την εφαρμογή στεγαστικών προγραμμάτων και προορίζονται για εφαρμογή στεγαστικών προγραμμάτων αυτών, για το τμήμα τους άνω των δύο χιλιάδων (2.000) τετραγωνικών μέτρων ορίζεται ποσοστό εισφοράς γης σαράντα τοις εκατό (40%), κατ' εξαίρεση των περ. ε) και στ) της παρ. 4.

11. Οι οπωσδήποτε σχηματισμένοι μέσα στην περιοχή επέκτασης κοινόχρηστοι χώροι θεωρούνται ως νόμιμα υπάρχοντες κοινόχρηστοι χώροι και δεν λαμβάνονται υπόψη υπέρ των ιδιοκτητών για τον υπολογισμό της εισφοράς σε γη.

12. Κοινόχρηστοι χώροι της παρ. 11του παρόντος και του άρθρου 193 του παρόντος Κώδικα που καταργούνται με την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο ή την αναμόρφωσή της λόγω υπαγωγής της περιοχής στο άρθρο 13 του ν. 1337/1983 (Α' 33), μπορεί μετά την εφαρμογή της παρ. 4 του άρθρου 148 του παρόντος Κώδικα, με την πράξη εφαρμογής να διατίθενται περαιτέρω, σύμφωνα με την παρ. 8 του παρόντος.

13. Στις περιπτώσεις κατάτμησης οικοπέδων μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και πριν την κύρωση της πράξης εφαρμογής, επιβάλλεται, πέρα από τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων, η εξασφάλιση στη μεταβιβαζόμενη και στην εναπομένουσα έκταση του αναλογούντος σε κάθε τμήμα ποσοστού της εισφοράς σε γη που προκύπτει κατ' ελάχιστον βάσει του άρθρου αυτού. Κάθε δικαιοπραξία (εν ζωή ή αιτία θανάτου) που έχει αντικείμενο μεταβίβαση κυριότητας κατά παράβαση των ανωτέρω είναι αυτοδικαίως και εξ υπαρχής άκυρη.

14. Στις ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται στο πυκνοδομημένο τμήμα πολεοδομικών μελετών σύμφωνα με την καταργηθείσα με την παρ. 8 του άρθρου 25 του ν. 2508/1997 (Α' 124 διάταξη της παρ. 2 του παρόντος, δύναται να χορηγούνται οικοδομικές άδειες πριν από την πράξη εφαρμογής με την προϋπόθεση τακτοποίησης των κατά τον υπολογισμό υποχρεώσεων εισφοράς σε χρήμα και μετατροπής σε χρήμα της υποχρέωσης εισφοράς σε γη και τήρησης των οριζόμενων στην παρ. 10 του άρθρου 43 του ν. 1337/1983 προϋποθέσεων.

Άρθρο 140

Ειδικές περιπτώσεις εισφοράς σε γη

[Άρθρο 140: άρθρο 20 του ν. 2508/1997]

1. Οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε πολεοδομούμενες για πρώτη φορά περιοχές υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά σε γη για τη δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων και γενικά την ικανοποίηση κοινωφελών χρήσεων και σκοπών, σύμφωνα με το άρθρο 139.

2. Κατ' εξαίρεση της παρ. 1:

α) Οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε ζώνες ενεργού πολεοδομίας και πολεοδομούνται έχουν υποχρέωση εισφοράς σε γη, σύμφωνα με το άρθρο 30.

β) Οι ιδιοκτησίες, οι οποίες έχουν ενταχθεί στο σχέδιο πόλεως με το Τμήμα VI του Μέρους Α' και στις οποίες αίρεται η ρυμοτομική αναγκαστική απαλλοτρίωση, που επιβλήθηκε με την ένταξη στο σχέδιο για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου, κατά την περ. α) της παρ. 12 του άρθρου 60, υποχρεούνται σε εισφορά σε γη, σύμφωνα με τα ποσοστά που προβλέπονται στην παρ. 4 του άρθρου 139. Η εισφορά υπολογίζεται και επιβάλλεται με την πράξη τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου και αποτελεί ποσοστό επιφάνειας της ιδιοκτησίας όπως αυτή υφίσταται κατά τον χρόνο της πράξης τροποποίησης. Η εισφορά αρχικώς υπολογίζεται κατά τις παρ. 4 και 5 του άρθρου 139 και στη συνέχεια μειώνεται κατά ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%). Σε περίπτωση άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης είτε σε κοινόχρηστους χώρους, που δεν καθορίστηκαν εκ της αρχικής έγκρισης ρυμοτομικών σχεδίων αλλά προέκυψαν από τροποποίηση οικοδομήσιμων χώρων, είτε γενικά σε κοινωφελείς χώρους, οι ιδιοκτησίες δεν υποχρεούνται σε εισφορά σε γη. Σε περίπτωση άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης προς συμμόρφωση δικαστικής απόφασης, η οποία εκδόθηκε πριν από τη δημοσίευση του ν. 3212/2003 (Α' 308) δεν επιβάλλεται η ανωτέρω εισφορά σε γη. Όπου επιβάλλεται εισφορά, αυτή διατίθεται ολόκληρη υποχρεωτικά για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων που θεσμοθετούνται με την τροποποίηση αυτή. Το μέγεθος της εισφοράς μνημονεύεται και απεικονίζεται ως θέση στην πράξη τροποποίησης, είναι αυτοδίκαια εισφερόμενο, τίθεται σε κοινή χρήση μετά τη δημοσίευση της πράξης και δεν απαιτείται σύνταξη της πράξης εφαρμογής που προβλέπεται στο άρθρο 144. Αν με την τροποποίηση του σχεδίου επιβάλλεται για λόγους πολεοδομικούς η δημιουργία κοινόχρηστου χώρου μεγαλύτερου αυτού της εισφοράς σε γη, συντάσσεται πράξη αναλογισμού, σύμφωνα με το Τμήμα VI του Μέρους Α' και του άρθρου 165 για το επιπλέον τμήμα όπου κατ' εξαίρεση ο υπόχρεος σε εισφορά δεν συμμετέχει στις επιπλέον επιβαρύνσεις από την πράξη αναλογισμού, αλλά υποκαθίσταται από τον οικείο δήμο. Αν η ύπαρξη οικοδομής, κατά την έννοια της παρ. 2 του άρθρου 146, νομίμως υφισταμένης, εμποδίζει τη διάθεση της εισφοράς για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου, είναι δυνατόν, κατά την κρίση της υπηρεσίας να μετατρέπεται σε ισάξια χρηματική συμμετοχή. Στην περίπτωση αυτή ο προσδιορισμός της αξίας για την πραγματοποίηση της μετατροπής αυτής γίνεται από το αρμόδιο δικαστήριο, σύμφωνα με τον Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (Κ.Α.Α.Α., ν. 2882/2001, Α' 17). Η πράξη τροποποίησης του σχεδίου της παρούσας κατά το μέρος που αφορά στη μετάσταση κυριότητος υπέρ του οικείου δήμου μεταγράφεται νόμιμα στο οικείο Υποθηκοφυλακείο ή καταχωρίζεται στο Κτηματολογικό Γραφείο.

Άρθρο 141

Εισφορά σε χρήμα

[Άρθρο 141: άρθρο 9 του ν. 1337/1983]

1. Η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται με βάση το εμβαδόν της ιδιοκτησίας, όπως αυτή διαμορφώνεται με την πράξη εφαρμογής και την τιμή ζώνης του οικοπέδου κατά τον χρόνο κύρωσης της πράξης εφαρμογής. Ως τιμή ζώνης του οικοπέδου για την εφαρμογή του πρώτου εδαφίου νοείται:

α) Στις περιοχές όπου ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, η ανά τετραγωνικό μέτρο αξία του οικοπέδου η οποία προκύπτει από την Τιμή Οικοπέδου συναρτήσει της Τιμής Ζώνης και του Συντελεστή Αξιοποίησης του Οικοπέδου πολλαπλασιαζόμενης με τον Συντελεστή του Οικοπέδου, όπως καθορίζονται στους πίνακες τιμών των αποφάσεων του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση των κείμενων διατάξεων.

β) Στις περιοχές όπου δεν ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων, και με την επιφύλαξη ότι δεν εφαρμόζεται το άρθρο 12 του Κώδικα Φορολογίας Περιουσίας (ν. 5219/2025, Α' 130), η ανά τετραγωνικό μέτρο αξία των ακινήτων, όπως αυτή προσδιορίζεται από την επιτροπή του άρθρου 142 του παρόντος Κώδικα. Για ιδιοκτησίες που στην πράξη εφαρμογής οι ιδιοκτήτες αναγράφονται με ελλιπή στοιχεία ή με την ένδειξη «άγνωστος», ώστε να καθίσταται αδύνατη η βεβαίωση και είσπραξη του ποσού της εισφοράς του άρθρου αυτού, για τον υπολογισμό της εισφοράς, λαμβάνεται υπόψη η οικοπεδική αξία κατά τον χρόνο κύρωσης της διορθωτικής πράξης του αρμοδίου οργάνου, εκτός αν δεν έχουν βεβαιωθεί ήδη οι εισφορές σε χρήμα της αρχικής πράξης εφαρμογής, οπότε και λαμβάνεται υπόψη η οικοπεδική αξία κατά τον χρόνο κύρωσης της αρχικής πράξης εφαρμογής. Η εισφορά αυτή αποτελεί έσοδο του οικείου δήμου και βεβαιώνεται στην ταμειακή του υπηρεσία από την αρμόδια υπηρεσία δόμησης μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής. Η εισφορά αυτή εισπράττεται, σύμφωνα με τις διατάξεις περί εισπράξεως δημόσιων εσόδων, ως έσοδο του οικείου δήμου και αποδίδεται σε αυτούς κατά μήνα. Η οφειλόμενη εισφορά σε χρήμα καταβάλλεται εντός προθεσμίας εννέα (9) ετών από την πράξη επιβολής της, σε εκατόν οκτώ (108) ισόποσες μηνιαίες δόσεις ή σε τριάντα έξι (36) ισόποσες τριμηνιαίες δόσεις ή σε δεκαοκτώ (18) ισόποσες εξαμηνιαίες δόσεις. Σε περίπτωση που ο οφειλέτης επιλέξει την καταβολή του συνολικού ποσού εντός προθεσμίας ενός (1) έτους από την πράξη επιβολής της εισφοράς, παρέχεται έκπτωση ποσοστού είκοσι τοις εκατό (20%) επί του συνολικού ποσού. Σε περίπτωση βεβαίωσης της εισφοράς σε χρήμα μετά την κύρωση διορθωτικής πράξης ως προς τα στοιχεία του ιδιοκτήτη, η προθεσμία καταβολής των οφειλών υπολογίζεται από την ημερομηνία της αρχικής πράξης επιβολής. Σε κάθε περίπτωση ως ελάχιστη μηνιαία δόση ορίζεται το ποσό των πενήντα (50) ευρώ, ως ελάχιστη τριμηνιαία το ποσό των εκατόν πενήντα (150) ευρώ και ως ελάχιστη εξαμηνιαία δόση το ποσό των τριακοσίων (300) ευρώ. Τα ανωτέρω ισχύουν αποκλειστικά για την οφειλόμενη εισφορά σε

χρήμα και όχι για μετατροπές εισφοράς γης σε χρήμα ή προσκυρώσεις. Το ποσό της εισφοράς αυτής διατίθεται από τους οικείους δήμους για την κατασκευή, εντός της περιοχής μελέτης, των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής, όπως οδικό δίκτυο και δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης, είτε από τον ίδιο είτε από εξουσιοδοτημένο από αυτόν φορέα, καθώς και για την εκπόνηση μελετών πολεοδόμησης, πράξεων εφαρμογής και ρυμοτομικών σχεδίων εφαρμογής. Κάθε διάθεση της εισφοράς αυτής για άλλο σκοπό είναι άκυρη και η παράβαση αυτής αποτελεί παράβαση καθήκοντος κατά το άρθρο 259 του Ποινικού Κώδικα (v. 4619/2019, Α' 95) για όλους τους εμπλεκομένους. Οι οργανισμοί κοινής ωφέλειας και τα λοιπά νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου δεν απαλλάσσονται της εισφοράς σε χρήμα για τους προβλεπόμενους από την πολεοδομική μελέτη κοινωφελείς χώρους αρμοδιότητάς τους. Η καταβολή της εισφοράς αυτής γίνεται μετά την απόκτηση του χώρου από τον φορέα, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις. Σε περίπτωση μετατροπής σε χρηματική εισφορά, σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 139 εφαρμόζεται η παρ. 13 του άρθρου 144 ως προς τον προσδιορισμό της αξίας και οι ανωτέρω διατάξεις ως προς τον τρόπο καταβολής των οφειλόμενων εισφορών σε χρήμα. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, επικαιροποιούνται ο προσδιορισμός αξίας ακινήτων για την επιβολή εισφοράς σε χρήμα, ο τρόπος καταβολής αυτής και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια.

2. Μετά από σχετική αίτηση του ιδιοκτήτη και έγκριση της κατά περίπτωση αρμόδιας αρχής, είναι δυνατόν αντί της καταβολής εισφοράς σε χρήμα, να προσφέρεται τμήμα της επιφάνειας της ιδιοκτησίας ίσης αξίας. Η μετατροπή γίνεται μέχρι την πραγματοποίηση της εισφοράς σε γη και εφαρμόζεται μόνο στις ακόλουθες περιπτώσεις:

α) η αποδιδόμενη επιφάνεια της ιδιοκτησίας και η εναπομένουσα ιδιοκτησία καλύπτουν τους περιορισμούς της κατά κανόνα αρτιότητας, ή

β) η αποδιδόμενη επιφάνεια της ιδιοκτησίας μπορεί να συμπεριληφθεί σε όμορο κοινόχρηστο χώρο όπως πλατεία, άλσος ή μεγάλο χώρο πρασίνου, ή όμορο κοινωφελή χώρο.

Μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής, ομοίως κατά τα ανωτέρω, δύναται αντί της καταβολής εισφοράς σε χρήμα να προσφέρεται τμήμα της επιφάνειας της ιδιοκτησίας ίσης αξίας. Η μετατροπή γίνεται με τη διαδικασία διορθωτικής πράξης εφαρμογής, η οποία εκδίδεται μετά από αίτηση του ιδιοκτήτη, που υποβάλλεται εντός εξαμήνου από την έκδοση της πράξης επιβολής εισφοράς σε χρήμα και έγκριση της κατά περίπτωση αρμόδιας αρχής. Ειδικώς στην περίπτωση που η επιφάνεια αποδίδεται για τη δημιουργία κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων απαιτείται, πέρα από την κύρωση διορθωτικής πράξης εφαρμογής, η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Ειδικά για ακίνητα, τα οποία ανήκουν στο Δημόσιο ή σε ανώνυμη εταιρεία, το μετοχικό κεφάλαιο της οποίας ανήκει εξ ολοκλήρου στο Δημόσιο ή σε ανώνυμη εταιρεία με μοναδικό μέτοχο το Δημόσιο, η αίτηση του τετάρτου εδαφίου υποβάλλεται και μετά την παρέλευση της ως άνω εξάμηνης προθεσμίας και ανεξάρτητα από τον χρόνο έκδοσης της οικείας πράξης εφαρμογής. Η μετατροπή της εισφοράς σε χρήμα στην περίπτωση αυτή είναι δυνατή και εφόσον η αποδιδόμενη επιφάνεια της ιδιοκτησίας μπορεί να αξιοποιηθεί αυτοτελώς ως κοινόχρηστος ή κοινωφελής χώρος.

3. Οι οργανισμοί κοινής ωφέλειας και τα λοιπά νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου δεν απαλλάσσονται της εισφοράς σε χρήμα για τους προβλεπόμενους από την πολεοδομική μελέτη κοινωφελείς χώρους αρμοδιότητάς τους. Η καταβολή της εισφοράς αυτής γίνεται μετά την απόκτηση του χώρου από τον φορέα, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις. Από την προβλεπόμενη με την παρούσα υποχρέωση εισφοράς σε χρήμα απαλλάσσεται η Δημόσια Υπηρεσία Απασχόλησης κατά το μέρος που ασκεί αρμοδιότητες του πρώην Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας.

4. Σε κάθε συμβολαιογραφική πράξη που αφορά δικαιοπραξία εν ζωή και έχει ως αντικείμενο μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου που οφείλει εισφορά σε χρήμα, σύμφωνα με κυρωμένη πράξη εφαρμογής, επισυνάπτεται βεβαίωση του οικείου δήμου, ότι έχει καταβληθεί τουλάχιστον το ποσό των δόσεων, που αντιστοιχεί σε ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) των συνολικών υποχρεώσεων που αναλογούν στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο. Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα μεταβίβασης επί ποινή ακυρότητας γίνεται ειδική μνεία για τους υπόχρεους οφειλέτες και το υπολειπόμενο ποσό οφειλής εισφοράς σε χρήμα. Εντός δεκαπέντε (15) ημερών από τη μεταγραφή ή την καταχώριση των δικαιωμάτων κυριότητας αντίστοιχα στα αρμόδια Υποθηκοφυλακεία ή Κτηματολογικά Γραφεία, ο αποκτών οφείλει να υποβάλει δήλωση ιδιοκτησίας στον οικείο δήμο προκειμένου να βεβαιώσει σε αυτόν το υπόλοιπο των οφειλών σε χρήμα και να προσκομίσει αντίγραφο αυτής στο οικείο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο, το οποίο κάνει σχετική επισημείωση στο περιθώριο της μεταγραφής. Σε κάθε περίπτωση το μη καταβληθέν υπόλοιπο των οφειλών εισφορών σε χρήμα βαρύνει τον αποκτώντα το δικαίωμα κυριότητος, ανεξαρτήτως του είδους της πράξης με την οποία το απέκτησε. Η απαίτηση του οικείου δήμου για το μη καταβληθέν υπόλοιπο των οφειλών εισφορών σε χρήμα δεν υπόκειται σε παραγραφή.

5. Σε πράξεις επιβολής εισφοράς σε χρήμα που εκδόθηκαν μετά την 1η.1.2009 και μέχρι την 31η.12.2019 εφαρμόζεται ενιαία ποσοστιαία μείωση επί του αρχικού ποσού εισφοράς σε χρήμα ίση με είκοσι τοις εκατό (20%). Η ως άνω μείωση και ο αντίστοιχος συμψηφισμός δεν εφαρμόζονται σε βεβαιωθείσες και ολοσχερώς καταβληθείσες οφειλές, σε μετατροπές εισφοράς γης σε χρήμα ή σε προσκυρώσεις. Διαφορά που προκύπτει μεταξύ του ήδη καταβληθέντος ποσού και του ποσού που προκύπτει μετά την εφαρμογή της μείωσης του πρώτου εδαφίου δεν επιστρέφεται.

6. Για τις περιοχές που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, με απόφαση της επιτροπής του άρθρου 142 δύναται να επιβάλλεται μειωτικός συντελεστής στην τιμή ζώνης του οικοπέδου που συνυπολογίζεται στην εισφορά σε χρήμα ο οποίος δεν δύναται να είναι μεγαλύτερος του είκοσι τοις εκατό (20%) της ισχύουσας τιμής ζώνης. Τα ανωτέρω ισχύουν αποκλειστικά για την οφειλόμενη εισφορά σε χρήμα και όχι για μετατροπές εισφοράς γης σε χρήμα ή προσκυρώσεις.

Άρθρο 142

Προσδιορισμός αξίας ακινήτων

[Άρθρο 142: άρθρα 1-5 του π.δ. 5/1986 (Α 2)]

1.α) Με απόφαση του αρμόδιου Περιφερειάρχη συγκροτούνται επιτροπές στην έδρα κάθε περιφερειακής ενότητας που είναι αρμόδιες για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων που περιλαμβάνονται σε πράξεις εφαρμογής για τις περιοχές που εμπίπτουν στις διατάξεις περί εισφορών σε γη και χρήμα. Στις νησιωτικές περιοχές μπορούν να συγκροτούνται επιτροπές με αρμοδιότητα σε περισσότερες από μία περιφερειακές ενότητες. Εκτός των νησιωτικών περιοχών σε εξαιρετικές περιπτώσεις δύναται να συγκροτούνται επιπλέον επιτροπές στην έδρα κάθε περιφερειακής ενότητας μετά από προηγούμενη απόφαση του γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης ανεξαρτήτως της περιφέρειας στην οποία συγκροτούνται. Η επιτροπή επιλαμβάνεται: α) στην περίπτωση που δεν είναι δυνατός ο προσδιορισμός της αξίας τους είτε γιατί δεν έχει οριστεί στην περιοχή αντικειμενικό σύστημα υπολογισμού της αξίας μέχρι σήμερα είτε γιατί κατά τον χρόνο κύρωσης της πράξης δεν εφαρμόζεται το σύστημα αυτό είτε γιατί δεν εφαρμόζεται το άρθρο 12 του Κώδικα Φορολογίας Περιουσίας (v. 5219/2025, Α' 130) και β) στον υπολογισμό της αξίας των επικειμένων.

β) Η επιτροπή είναι τετραμελής και αποτελείται από: βα) τον προϊστάμενο του οικείου Τμήματος Χωρικού Σχεδιασμού της Διεύθυνσ Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού ως Πρόεδρο με αναπληρωτή τον νόμιμο αντικαταστάτη του, ββ) έναν υπάλληλο Διεύθυνσης Τεχνικών Έργων της οικείας περιφερειακής ενότητας με τον αναπληρωτή του, βγ) έναν υπάλληλο της Δημόσι Οικονομικής Υπηρεσίας (Δ.Ο.Υ.) που βρίσκεται στην έδρα της οικείας περιφερειακής ενότητας με τον αναπληρωτή του και βδ) έναν εκπρόσωπο του τοπικού παραρτήματος του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.). Ο υπάλληλος της Δ.Ο.Υ. υποδεικνύεται από τον Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.). Ο εκπρόσωπος του τοπικού παραρτήματος του Τ.Ε.Ε. ορίζεται μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία δέκα (10) ημερών από τότε που το σχετικό έγγραφο του Περιφερειάρχη περιέλθει στο σχετικό νομικό πρόσωπο. Αν μετά την πάροδο των δέκα (10) ημερών δεν έχει οριστεί εκπρόσωπος, καθώς και ο αναπληρωτής αυτού, η επιτροπή νόμιμα συγκροτείται από τα υπόλοιπα μέλη. Γραμματέας της επιτροπής ορίζεται με πράξη του Προέδρου ο υπάλληλος μέλος της

περιφερειακής ενότητας. Η επιτροπή έχει απαρτία όταν παρευρίσκονται τρία (3) μέλη της και αποφασίζει κατά πλειοψηφία. Στην επιτροπή συμμετέχει κατά περίπτωση ως πέμπτο μέλος και με ισότιμο δικαίωμα ψήφου ο Προϊστάμενος της οικείας υπηρεσίας δόμησης με τον αναπληρωτή του, οι οποίοι ορίζονται με απόφαση του Δημάρχου κατά την υποβολή του αιτήματος για προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων από την επιτροπή. Σε περίπτωση ισοψηφίας, υπερισχύει η ψήφος του Προέδρου.

γ) Ο Δήμαρχος υποχρεούται όπως εντός ενός (1) μηνός από την κύρωση της πράξης εφαρμογής διαβιβάσει στην επιτροπή τον πίνακα της πράξης και τα σχετικά σχέδια που προσδιορίζουν τη θέση και το μέγεθος των ακινήτων που υπόκεινται σε εισφορά, σύμφωνα με το παρόν. Επίσης, υποχρεούται να αποστείλει τους πίνακες επικειμένων προκειμένου να προσδιοριστεί η αξία τους.

δ) Η επιτροπή συγκαλείται από τον Πρόεδρό της και μετά από αυτοψία και έλεγχο των στοιχείων που υποβλήθηκαν σε αυτήν καταρτίζει, εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από τότε που ελήφθησαν τα ως άνω στοιχεία της πράξης εφαρμογής και τα συγκριτικά στοιχεία προσδιορισμού της αξίας, έκθεση στην οποία περιγράφεται η κατάσταση των ακινήτων και των συστατικών τους, καθώς και οι ιδιαίτερες συνθήκες αυτών και εκτιμάται αιτιολογημένα η αξία τους, η οποία και αναγράφεται στις αντίστοιχες στήλες του πίνακα της πράξης εφαρμογής.

ε) Η ως άνω έκθεση συντάσσεται ανά κατηγορία ή ζώνες ακινήτων και ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους (π.χ. γωνιακά ακίνητα, ακίνητα εντός εμπορικής ζώνης, ακίνητα με μεγάλο πρόσωπο επί βασικού οδικού άξονα), εντάσσοντας τα υπό διαχείριση ακίνητα στην αντίστοιχη κατηγορία που ανήκουν. Αν προκύψει διαφωνία για την αξία του ακινήτου, καταχωρούνται στην έκθεση όλες οι γνώμες που διατυπώθηκαν. Ως χρόνος για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου λαμβάνεται ο χρόνος κύρωσης της πράξης εφαρμογής, σύμφωνα με το άρθρο 141. Ως κριτήρια για την εκτίμηση της αξίας του ακινήτου λαμβάνονται υπόψη τα σχετικά στοιχεία από την οικεία Δ.Ο.Υ., την αρμόδια κτηματική υπηρεσία του Δημοσίου, τα οποία εκτιμώνται ελεύθερα από την επιτροπή, ο μειωτικός συντελεστής της παρ. 6 του άρθρου 141, καθώς και κάθε άλλο στοιχείο το οποίο κρίνεται αναγκαίο. Οι οικείες Δ.Ο.Υ. συνεργάζονται με την επιτροπή και παρέχουν κάθε σχετικό στοιχείο προς διευκόλυνση του έργου της, όταν τους ζητείται. Εφόσον η επιτροπή αυτοβούλως ή και μετά από σχετικό αίτημα του οικείου δημοτικού συμβουλίου διαπιστώσει ασυμφωνία μεταξύ αντικειμενικών και εμπορικών αξιών σε περιοχή αρμοδιότητάς της, εισηγείται αιτιολογημένα στην αρμόδια επιτροπή του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 (Α' 43) την αναπροσαρμογή των τιμών ζωνών του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών.

στ) Σε περίπτωση διορθωτικών πράξεων εφαρμογής εφαρμόζεται υποχρεωτικά η προηγούμενη έκθεση της επιτροπής για την προγενέστερη πράξη εφαρμογής που κυρώθηκε στην ίδια περιοχή, υπό την προϋπόθεση ότι δεν έχει παρέλθει δεκαοκτάμηνο από τη σύνταξη της προηγούμενης έκθεσης.

2.α) Μετά την επιστροφή των στοιχείων προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, αυτή εκδίδει πράξεις επιβολής της εισφοράς σε χρήμα, για κάθε κύριο ακινήτου που εμπίπτει στην περιοχή ένταξης ή επέκτασης, όπως φαίνεται στον πίνακα της πράξης εφαρμογής.

β) Η πράξη επιβολής περιλαμβάνει αναλυτικά εκτός από τα στοιχεία του υπόχρεου ιδιοκτήτη και όλα τα απαραίτητα στοιχεία για τον υπολογισμό της εισφοράς σε χρήμα σύμφωνα με την παρ. 3 και του πρώτου εδαφίου της παρ. 4 του άρθρου 141.

γ) Αν συντρέχει περίπτωση εφαρμογής και της παρ. 7 του άρθρου 139, οι σχετικές υποχρεώσεις του ιδιοκτήτη περιλαμβάνονται στην ίδια πράξη ή εκδίδεται, εκτός της ανωτέρω, και δεύτερη αυτοτελής πράξη με εφαρμογή, κατά τα λοιπά των προηγουμένων παραγράφων του παρόντος.

δ) Στις περιπτώσεις εφαρμογής της παρ. 6 του άρθρου 141 στην πράξη επιβολής της εισφοράς σε χρήμα αναφέρεται το υπόλοιπο της εισφοράς σε χρήμα που δεν μετατρέπεται σε γη.

ε) Κάθε πράξη συνοδεύεται από απόσπασμα έκθεσης εκτίμησης ή και από οποιαδήποτε άλλα στοιχεία βάσει των οποίων προσδιορίζεται η αξία του ακινήτου και κοινοποιείται στον υπόχρεο κατά το άρθρο 5 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 5104/2024, Α' 58).

στ) Αν ο κύριος του ακινήτου είναι άγνωστος, η σχετική πράξη επιβολής εισφοράς και τα στοιχεία που τη συνοδεύουν κοινοποιούνται στον οικείο δήμο, για τη διενέργεια περαιτέρω έρευνας εξακρίβωσης τούτου. Όταν εξακριβωθεί ο κύριος του ακινήτου εκδίδεται νέα πράξη επιβολής εισφοράς.

3.α) Σε περίπτωση άσκησης προσφυγής κατά πράξης επιβολής εισφοράς σε χρήμα, σύμφωνα με τον Κώδικα Διοικητικής Δικονομίας (Κ.Δ.Δ., ν. 2717/1999, Α' 97), βεβαιώνεται αμέσως στην οικονομική υπηρεσία του οικείου δήμου, ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%) της εισφοράς που ορίζεται σε δύο (2) ισόποσες μηνιαίες δόσεις που δεν μπορεί να είναι μικρότερες από εκατό (100) ευρώ.

β) Αν η προθεσμία για άσκηση της προσφυγής παρέλθει άπρακτη το ποσό της εισφοράς γίνεται οριστικό και βεβαιώνεται ολόκληρο.

γ) Με βάση την τελεσίδικη επί της προσφυγής απόφαση βεβαιώνεται στην ταμειακή υπηρεσία του δήμου, το ποσό της εισφοράς στο οποίο συμψηφίζεται το ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%) και το επί πλέον ποσό αυτού εκπίπτει ή επιστρέφεται κατά περίπτωση.

4. α) Οι εισφορές σε χρήμα καταβάλλονται, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 141.

β) Σε περίπτωση που καταστούν ληξιπρόθεσμες άνω των έξι (6) μηνιαίων ή άνω των δύο (2) τριμηνιαίων ή άνω της μίας (1) εξαμηνιαίας δόσης, χάνεται αμετάκλητα το δικαίωμα καταβολής της εισφοράς σε δόσεις και καθίσταται εφάπαξ απαιτητή και ληξιπρόθεσμη, σύμφωνα με το άρθρο 5 του Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων (ν. 4978/2022, Α' 190). Σε περιπτώσεις ακινήτων που έχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές κατά τα ανωτέρω, απαγορεύεται η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων και η χορήγηση έγκρισης ή άδειας δόμησης.

5. α) Σε περίπτωση εφαρμογής της παρ. 2 του άρθρου 141 το τμήμα της επιφάνειας γης της ιδιοκτησίας του προσφέρεται αντί για εισφορά σε χρήμα, υπολογίζεται ίσο με τα τετραγωνικά μέτρα που προκύπτουν από την εφαρμογή των ποσοστών επί της ιδιοκτησίας, σύμφωνα με τις διακρίσεις του άρθρου 10 του ν. 1221/1981 (Α' 292), βάσει των οποίων επιβάλλεται η εισφορά σε χρήμα. Το τμήμα γης που αντιστοιχεί στην εισφορά σε χρήμα δύναται να περιλαμβάνεται χωριστά στον πίνακα της πράξης εφαρμογής ή να συμψηφίζεται με τις λοιπές υποχρεώσεις.

β) Αν μετά από σχετικό προσδιορισμό της αξίας προκύψει λόγω διαφορετικής τιμής μονάδας των διαφόρων οικοπέδων του βαρυνομένου ιδιοκτήτη, διαφορά μεταξύ της οφειλόμενης εισφοράς σε χρήμα και της αξίας της γης με την οποία ανταλλάχθηκε, η επιπλέον διαφορά οφείλεται σε χρήμα από τον υπόχρεο ιδιοκτήτη ενώ η επί έλαττον επιστρέφεται σε αυτόν.

Άρθρο 143

Υπολογισμός υποχρεώσεων ιδιοκτησιών ευρισκόμενων εκατέρωθεν του κοινού ορίου περιοχών ενταγμένων σε σχέδ πόλεως

[Άρθρο 143: άρθρα 1-7 του π.δ. 26.5/14.6.1993 (Δ' 648). :Άρθρο 9 του π.δ. 26.4/14.6.19: Άρθρο 49 ΚΒΠΝ]

1.α) Στις περιπτώσεις που τμήματα ιδιοκτησίας ή κοινόχρηστου χώρου περιλαμβάνονται σε περιοχές εγκεκριμένου πολεοδομικού σχεδίου, για την εφαρμογή του οποίου ισχύει διαφορετικό καθεστώς επιβαρύνσεων, για τον υπολογισμό των υποχρεώσεων και

ωφελειών λαμβάνονται υπόψη οι επιβαρύνσεις και ωφέλειες που προβλέπονταν για τα τμήματα αυτά από το καθεστώς που ίσχυε πριν την εφαρμογή του νέου ρυμοτομικού σχεδίου.

β) Ο τρόπος υπολογισμού των υποχρεώσεων και ωφελειών καθορίζεται κατά περίπτωση από το παρόν. Ο προσδιορισμός των υποχρεώσεων και ωφελειών γίνεται σε κάθε περίπτωση με τη διαδικασία του άρθρου 144.

γ) Όπου από τις διατάξεις του παρόντος προβλέπεται προσκόμιση αποδεικτικών στοιχείων κατά τη διαδικασία σύνταξης της πράξης εφαρμογής των περ. β) και γ) της παρ. 3, της περ. β) της παρ. 4 και της παρ. 7 καλούνται προς τούτο οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες με πρόσκληση που δημοσιεύεται σε μία (1) περιφερειακή ή τοπική εφημερίδα, αν εκδίδεται, και σε δύο (2) ευρείας κυκλοφορίας ημερήσιες πανελλαδικές εφημερίδες της Αθήνας ή της Θεσσαλονίκης, σε δύο (2) συνεχείς δημοσιεύσεις. Η προθεσμία υποβολής των στοιχείων αρχίζει από την ημερομηνία της τελευταίας δημοσίευσης.

δ) Ο κατά το παρόν άρθρο συμψηφισμός αφορά την εισφορά σε γη του άρθρου 139 και όχι την εισφορά σε χρήμα του άρθρου 141.

2. Για την εφαρμογή του παρόντος ορίζονται ως:

α) Περιοχές Α, αυτές των οποίων το πολεοδομικό σχέδιο εγκρίθηκε:

αα) με βάση το Τμήμα VI του Μέρους Α',

αβ) με τις ίδιες διατάξεις μετά την ένταξη ισχύος του ν. 1337/1983 (Α' 33) αλλά αποτελούν πυκνοδομημένο τμήμα οικισμού υφιστάμενου πριν από το έτος 1923 και δεν υπάγονται στο άρθρο 13 του ν. 1337/1983,

β) Περιοχές Β, αυτές των οποίων το πολεοδομικό σχέδιο εγκρίθηκε:

βα) με βάση τον ν. 1337/1983 και υπάγονται στις παρ. 4 και επόμενες του άρθρου 139 του παρόντος Κώδικα, ββ) με βάση το Τμήμα VI του Μέρους Α' και υπάγονται στο άρθρο 13 του ν. 1337/1983,

βγ) με βάση τον ν. 1337/1983, αποτελούν πυκνοδομημένο τμήμα οικισμού υφιστάμενου πριν από το έτος 1923 και υπάγονται στο άρθρο 13 του ίδιου νόμου.

γ) Περιοχές Γ, αυτές των οποίων το πολεοδομικό σχέδιο εγκρίθηκε με βάση τον ν. 1337/1983 και υπάγονται στις παρ. 1 και 2 του άρθρου 139 του παρόντος Κώδικα.

3. Όταν εγκεκριμένος κοινόχρηστος χώρος διαχωρίζει περιοχές Α από περιοχές Β, συντάσσεται η πράξη εφαρμογής της περ. β) της παρ. 1, ως εξής:

α) Αν δεν έχουν καταβληθεί αποζημιώσεις λόγω ρυμοτομίας για τον παραπάνω κοινόχρηστο χώρο:

αα) για τις ιδιοκτησίες των περιοχών Α υπολογίζονται οι υποχρεώσεις και τα δικαιώματα σύμφωνα με το Τμήμα VI του Μέρους Α' και το άρθρο 165 και

αβ) για τις ιδιοκτησίες των περιοχών Β:

i) υπολογίζονται οι υποχρεώσεις και τα δικαιώματα σύμφωνα με το Τμήμα VI του Μέρους Α' και το άρθρο 165, ii) υπολογίζεται η εισφορά σε γη σύμφωνα με τις παρ. 4 και επόμενες του άρθρου 139 και

iii) συγκρίνονται οι προκύπτουσες υποχρεώσεις.

Αν οι υπολογιζόμενες σύμφωνα με το στοιχείο i) υποχρεώσεις ιδιοκτησίας είναι μικρότερες από αυτές του στοιχείου ii), η ιδιοκτησία υποχρεούται να εισφέρει επιπλέον έκταση εμβαδού (ε) μέχρι να καλυφθεί η διαφορά. Η επιπλέον αυτή έκταση εμβαδού (ε) μειώνεται κατά τμήμα γης που αντιστοιχεί στις οφειλόμενες στην ιδιοκτησία υποχρεώσεις σύμφωνα με το Τμήμα VI του Μέρους Α' και το άρθρο 165. Η αποζημίωση που αντιστοιχεί στο τμήμα αυτό καταβάλλεται στον οικείο δήμο για το υπόλοιπο τμήμα της υποχρέωσης της ιδιοκτησίας μπορεί να εφαρμόζεται η παρ. 7 του άρθρου 139. Αν οι υπολογιζόμενες σύμφωνα με το στοιχείο i) υποχρεώσεις ιδιοκτησίας είναι μεγαλύτερες από αυτές του στοιχείου ii), η ιδιοκτησία βαρύνεται μόνο με τις υποχρεώσεις του στοιχείου i).

β) Αν για τον παραπάνω κοινόχρηστο χώρο έχουν εκπληρωθεί οι προβλεπόμενες υποχρεώσεις σύμφωνα με τις κείμενες κατά περίπτωση διατάξεις και μεταβάλλεται η θέση ή το πλάτος του, τότε:

βα) Για τις ιδιοκτησίες των περιοχών Α, υπολογίζονται οι υποχρεώσεις και οι ωφέλειες, σύμφωνα με το Τμήμα VI του Μέρους Α', το άρθρο 165 και τα εκτελεστικά διατάγματα. Κατά τον υπολογισμό λαμβάνονται υπόψη και συμψηφίζονται παλαιότερες επιβαρύνσεις εφόσον οι ενδιαφερόμενοι προσκομίσουν τα σχετικά αποδεικτικά στοιχεία είτε εντός ανατρεπτικής προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών από τη σχετική πρόσκληση της περ. γ) της παρ. 1, είτε κατά το στάδιο των ενστάσεων κατά της πράξης εφαρμογής.

ββ) Για τις ιδιοκτησίες των περιοχών Β:

i) υπολογίζονται οι υποχρεώσεις και τα δικαιώματα σύμφωνα με το Τμήμα VI του Μέρους Α' και το άρθρο 165. Κατά τον υπολογισμό λαμβάνονται υπόψη παλαιότερες επιβαρύνσεις και συμψηφίζονται εφόσον οι ενδιαφερόμενοι προσκομίσουν τα σχετικά αποδεικτικά στοιχεία εντός ανατρεπτικής προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών από τη σχετική πρόσκληση της περ. γ) της παρ. 1, είτε κατά το στάδιο των ενστάσεων κατά της πράξης εφαρμογής,

ii) υπολογίζεται η εισφορά σε γη σύμφωνα με τις παρ. 4 και επόμενες του άρθρου 139 και

iii) συγκρίνονται οι προκύπτουσες υποχρεώσεις.

Αν οι υπολογιζόμενες σύμφωνα με το στοιχείο i) υποχρεώσεις ιδιοκτησίας είναι μικρότερες από αυτές του στοιχείου ii), η ιδιοκτησία υποχρεούται να εισφέρει επιπλέον έκταση εμβαδού (ε) μέχρι να καλυφθεί η διαφορά. Η επιπλέον αυτή έκταση (ε) μειώνεται κατά τμήμα γης που αντιστοιχεί στις οφειλόμενες στην ιδιοκτησία υποχρεώσεις σύμφωνα με το Τμήμα VI του Μέρους Α' και το άρθρο 165.

Η αποζημίωση που αντιστοιχεί στο τμήμα αυτό καταβάλλεται στον οικείο δήμο. Για το υπόλοιπο τμήμα της υποχρέωσης της ιδιοκτησίας μπορεί να εφαρμόζεται η παρ. 7 του άρθρου 139. Αν οι αυτοαποζημιώσεις και υποχρεώσεις προς τρίτους που προκύπτουν από τον υπολογισμό σύμφωνα με το στοιχείο i) είναι μεγαλύτερες από την οφειλόμενη εισφορά σε γη που προκύπτει από τον υπολογισμό σύμφωνα με το στοιχείο ii), η ιδιοκτησία βαρύνεται μόνο με τις υποχρεώσεις του στοιχείου i).

γ) Αν για τον παραπάνω κοινόχρηστο χώρο έχουν εκπληρωθεί οι προβλεπόμενες υποχρεώσεις σύμφωνα με τις ισχύουσες κα περίπτωση διατάξεις και δεν μεταβάλλεται η θέση ή το πλάτος του, τότε ο υπολογισμός των υποχρεώσεων και των ωφελειών τ ιδιοκτησιών των περιοχών Β γίνεται ως εξής:

γα) υπολογίζεται η εισφορά σε γη σύμφωνα με τις παρ. 4 και επόμενες του άρθρου 139 και

γβ) συγκρίνονται οι προκύπτουσες υποχρεώσεις της υποπερ. γα) με παλαιότερες επιβαρύνσεις των ιδιοκτησιών εφόσον οι ενδιαφερόμενοι προσκομίσουν τα σχετικά αποδεικτικά στοιχεία είτε εντός ανατρεπτικής προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών από τη σχετική πρόσκληση της περ. γ) της παρ. 1 είτε κατά το στάδιο των ενστάσεων κατά της πράξης εφαρμογής.

Αν οι υπολογιζόμενες σύμφωνα με την υποπερ. αα) της περ. α) υποχρεώσεις ιδιοκτησίας είναι μεγαλύτερες από τις παλαιότερα καταβληθείσες υποχρεώσεις από αυτοαποζημιώσεις ή λόγω αποζημίωσης τρίτων, η ιδιοκτησία υποχρεούται να εισφέρει επιπλέον έκταση εμβαδού (ε) μέχρι να συμπληρωθεί η διαφορά. Αν είναι μικρότερες, θεωρείται ότι εξαντλήθηκαν οι υποχρεώσεις της.

4. Όταν εγκεκριμένος κοινόχρηστος χώρος διαχωρίζει περιοχές Α από περιοχές Γ, συντάσσεται η πράξη εφαρμογής της περ. β) της παρ. 1, ως εξής:

α) Αν δεν έχουν εκπληρωθεί αποζημιώσεις λόγω ρυμοτομίας για τον παραπάνω κοινόχρηστο χώρο:

αα) για τις ιδιοκτησίες των περιοχών Α και τις ιδιοκτησίες των περιοχών Γ με εμβαδόν έως πεντακόσια (500) τετραγωνικά μέτρα υπολογίζονται οι υποχρεώσεις και οι ωφέλειες σύμφωνα με το Τμήμα VI του Μέρους Α' και το άρθρο 165,

αβ) για τις ιδιοκτησίες των περιοχών Γ με εμβαδόν μεγαλύτερο των πεντακοσίων (500) τετραγωνικών μέτρων υπολογίζονται οι υποχρεώσεις και οι ωφέλειες σύμφωνα με την υποπερ. αβ) της περ. α) της παρ. 3.

β) Αν για τον παραπάνω κοινόχρηστο χώρο έχουν εκπληρωθεί οι προβλεπόμενες υποχρεώσεις σύμφωνα με τις κείμενες κατά περίπτωση διατάξεις και μεταβάλλεται η θέση ή το πλάτος του, τότε:

βα) για τις ιδιοκτησίες των περιοχών Α και τις ιδιοκτησίες των περιοχών Γ με εμβαδόν έως πεντακόσια (500) τετραγωνικά μέτρα υπολογίζονται οι υποχρεώσεις και οι ωφέλειες σύμφωνα με το Τμήμα VI του Μέρους Α' και το άρθρο 165. Κατά τον υπολογισμό λαμβάνονται υπόψη και συμψηφίζονται παλαιότερες επιβαρύνσεις εφόσον οι ενδιαφερόμενοι προσκομίσουν τα σχετικά αποδεικτικά στοιχεία είτε εντός ανατρεπτικής προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών από τη σχετική πρόσκληση της περ. γ) της παρ. 1 είτε κατά το στάδιο των ενστάσεων κατά της πράξης εφαρμογής,

ββ) για τις ιδιοκτησίες των περιοχών Γ με εμβαδόν μεγαλύτερο των πεντακοσίων (500) τετραγωνικών μέτρων υπολογίζονται οι υποχρεώσεις και οι ωφέλειες σύμφωνα με την υποπερ. ββ) της περ. β) της παρ. 3.

γ) Αν για τον παραπάνω κοινόχρηστο χώρο έχουν εκπληρωθεί οι προβλεπόμενες υποχρεώσεις σύμφωνα με τις ισχύουσες κατά περίπτωση διατάξεις και δεν μεταβάλλονται η θέση και το πλάτος του, τότε για τον υπολογισμό των υποχρεώσεων των ιδιοκτησιών των περιοχών Γ που έχουν εμβαδόν μεγαλύτερο των πεντακοσίων (500) τετραγωνικών μέτρων εφαρμόζεται η περ. γ) της παρ. 3.

5. Όταν το όριο που διαχωρίζει περιοχές Α από περιοχές Β βρίσκεται σε οικοδομικό τετράγωνο και τέμνει ιδιοκτησία σε δύο (2) τμήματα, για τον υπολογισμό των υποχρεώσεων και ωφελειών τα τμήματα αυτά θεωρούνται ανεξάρτητες ιδιοκτησίες. Αν λόγω τακτοποίησης ή προσκύρωσης μεταβάλλεται το εμβαδόν των παραπάνω επιμέρους τμημάτων, ο υπολογισμός των υποχρεώσεων και ωφελειών γίνεται με βάση το αρχικό εμβαδόν των τμημάτων αυτών και το προκύπτον μετά την τακτοποίηση ή προσκύρωση πρόσωπο. Ειδικότερα, όταν η ιδιοκτησία των περιοχών Β αποκτά πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο των περιοχών Α, ο υπολογισμός των υποχρεώσεων αυτής γίνεται σύμφωνα με το Τμήμα VI του Μέρους Α' και το άρθρο 165 και είναι ανάλογος προς το συνολικό αποκτώμενο πρόσωπο. Η κατά το άρθρο 165 μέγιστη επιβάρυνση υπολογίζεται στο εμβαδόν των τμημάτων της ιδιοκτησίας που περιλαμβάνονταν αρχικά στην περιοχή Α.

6. Για τον υπολογισμό των υποχρεώσεων και ωφελειών των ιδιοκτησιών περιοχών Β και Γ που βρίσκονται στο κοινό όριο των περιοχών αυτών συντάσσεται η πράξη εφαρμογής ως εξής:

α) Όταν εγκεκριμένος κοινόχρηστος χώρος διαχωρίζει τις περιοχές Β από τις περιοχές Γ:

αα) για τις ιδιοκτησίες των περιοχών Β υπολογίζεται η εισφορά σε γη σύμφωνα με τις παρ. 4 και επόμενες του άρθρου 139,

αβ) για τις ιδιοκτησίες των περιοχών Γ υπολογίζονται οι υποχρεώσεις και οι ωφέλειες σύμφωνα με τις παρ. 1 και 2 του άρθρου 139,

αγ) οι υποχρεώσεις και τα δικαιώματα των ιδιοκτησιών των περιοχών Β έναντι των ιδιοκτησιών των περιοχών Γ όπως προκύπτουν από την εφαρμογή της υποπερ. αβ) αναλαμβάνονται από τον οικείο δήμο.

β) Όταν το όριο που διαχωρίζει περιοχές Β από περιοχές Γ βρίσκεται σε οικοδομικό τετράγωνο, τότε:

βα) Όταν τέμνει ιδιοκτησία σε δύο τμήματα, αυτά θεωρούνται ανεξάρτητες ιδιοκτησίες και εφαρμόζονται η περ. α) της παρ. 1 και οι περ. β) και γ) της παρ. 2.

ββ) Όταν οι ιδιοκτησίες των περιοχών Β αποκτούν πρόσωπο με προσκύρωση ή τακτοποίηση σε κοινόχρηστο χώρο των περιοχών Γ, τις υποχρεώσεις λόγω ρυμοτομίας των ιδιοκτησιών των περιοχών Β αναλαμβάνει ο οικείος δήμος.

βγ) Όταν οι ιδιοκτησίες των περιοχών Γ τακτοποιούνται συμμετέχουν στη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων αυτών ανάλογα με το μήκος του προσώπου που αποκτούν μετά την τακτοποίηση. Η κατά το άρθρο 165 μέγιστη επιβάρυνση υπολογίζεται στο εμβαδόν των τμημάτων της ιδιοκτησίας που περιλαμβάνονταν αρχικά στην περιοχή Γ.

7. Κατά τον υπολογισμό των υποχρεώσεων και ωφελειών των ιδιοκτησιών που εντάσσονται σε πολεοδομικό σχέδιο σύμφωνα με τα άρθρα 139 και 141 λαμβάνονται υπόψη επιβαρύνσεις από τη συμμετοχή σε διάνοιξη οδού εκτός σχεδίου πόλης, σύμφωνα με τον v. 653/1977 (Α' 214), εφόσον οι ενδιαφερόμενοι προσκομίσουν τα σχετικά αποδεικτικά στοιχεία είτε εντός ανατρεπτικής προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών από τη σχετική πρόσκληση της περ. γ) της παρ. 1 είτε κατά το στάδιο των ενστάσεων κατά της πράξης εφαρμογής. Ειδικότερα υπολογίζονται οι υποχρεώσεις της ιδιοκτησίας σύμφωνα με το άρθρο 139 και αν το σύνολο των υποχρεώσεων της ιδιοκτησίας για τη διάνοιξη της εκτός σχεδίου οδού (αυτοαποζημιώσεις και αποζημιώσεις προς τρίτους) είναι ίσο ή μεγαλύτερο των υποχρεώσεων που προκύπτουν από την εφαρμογή του άρθρου 139 θεωρείται ότι εκπλήρωσε τις υποχρεώσεις της, άλλως βαρύνεται με τη διαφορά.

8. Κατά τον υπολογισμό, σύμφωνα με το παρόν άρθρο, των υποχρεώσεων ιδιοκτησιών οικοδομήσιμων σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 29 του v. 1577/1985 (Α' 210) που εντάσσονται σε πολεοδομικό σχέδιο και υπάγονται στις παρ. 4 και επόμενες του άρθρου 139 του παρόντος Κώδικα, δεν λαμβάνεται υπόψη το τμήμα της ιδιοκτησίας που αντιστοιχεί στις ελάχιστες κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση απαιτούμενες για το εμβαδόν διαστάσεις αρτιότητας, που ίσχυαν για το οικόπεδο και προβλέπονταν από τις πολεοδομικές διατάξεις για το απέναντι οικοδομικό τετράγωνο αλλά το υπόλοιπο τμήμα της ιδιοκτησίας.

9. Πράξεις τακτοποιήσεως, προσκυρώσεως και αναλογισμού αποζημιώσεως λόγω ρυμοτομίας που έχουν συνταχθεί για κοινόχρηστους χώρους που διαχωρίζουν περιοχές Α από περιοχές Β ή Γ, αλλά δεν έχουν τελειωθεί μέχρι τη 14η.6.1993, ημερομηνία δημοσίευσης του π.δ. της 26.5/14.6.1993 (Δ' 648) ανασυντάσσονται κατά τις παρ. 1 έως 7 του παρόντος ως προς το μέρος που έρχονται σε αντίθεση με αυτές.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Άρθρο 144

Εφαρμογή πολεοδομικής μελέτης

[Άρθρο 144 : άρθρο 12 του ν. 1337/1983. : Παρ. 4 του άρθρου 7 του ν. 2508/1997 : Άρθρο 48 ΚΒΠΝ]

1. Η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης πραγματοποιείται με τη σύνταξη πράξεων εφαρμογής και με επιφύλαξη των παρ. 1 και 2 του άρθρου 139. Στην τελευταία αυτή περίπτωση, οι πράξεις αναλογισμού που προβλέπονται από τις διατάξεις αυτές μπορεί να περιλαμβάνονται σε πράξη εφαρμογής.

2. Η πράξη εφαρμογής περιλαμβάνει ολόκληρη την έκταση στην οποία αναφέρεται η πολεοδομική μελέτη ή τμήμα της. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις η πράξη εφαρμογής μπορεί να συντάσσεται και για μεμονωμένη ιδιοκτησία, και σε κάθε περίπτωση σε ολόκληρη την πλευρά του οικοδομικού τετραγώνου.

3. Η πράξη εφαρμογής καθορίζει τα τμήματα που αφαιρούνται από κάθε ιδιοκτησία για εισφορά γης, τα τμήματα που μετατρέπονται σε χρηματική εισφορά σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 139 και προσδιορίζει τα τμήματα που ρυμοτομούνται για κοινόχρηστους χώρους η καταλαμβάνονται από κοινωφελείς χώρους. Με την πράξη εφαρμογής τα οικόπεδα που δεν είναι άρτια κατά το εμβαδόν τους και δεν μπορούν να τακτοποιηθούν κατά την παρ. 3 του άρθρου 148 προσκυρώνονται στα γειτονικά οικόπεδα ή συνενώνονται για τη δημιουργία ενιαίων εξ αδιαιρέτου οικοπέδων ή ανταλλάσσονται υποχρεωτικά με ίσης αξίας οικόπεδα ή ιδανικά μερίδια οικοπέδων ή τμήματα διαιρεμένης ιδιοκτησίας κατά τον ν. 3741/1929 (Α' 4) και το ν.δ. 1024/1971 (Α' 232). Τα οικόπεδα που δεν είναι άρτια κατά τις διαστάσεις τακτοποιούνται και, αν αυτό δεν είναι δυνατό, εφαρμόζεται και σ' αυτά το δεύτερο εδάφιο. Με την πράξη εφαρμογής πραγματοποιείται επίσης η τακτοποίηση ή η εφαρμογή του δεύτερου εδαφίου για τα τμήματα των ιδιοκτησιών που προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους και που είναι μεγαλύτερα της οφειλόμενης εισφοράς γης ή τα τμήματα της εισφοράς σε γη εφόσον δεν είναι πολεοδομικά αξιοποιήσιμα στην αρχική τους θέση. Κατά την παραπάνω τακτοποίηση των οικοπέδων επιτρέπεται να μεταβληθεί το σχήμα και η θέση τους ώστε να γίνονται άρτια και οικοδομήσιμα. Για την εφαρμογή της παρ. 8 του άρθρου 139 επιτρέπεται μέσα στην περιοχή επέκτασης ή ένταξης, που περιλαμβάνεται κάθε φορά στην πολεοδομική μελέτη, η συνένωση των τμημάτων που αποτελούν την εισφορά γης, η μετακίνηση σε άλλη θέση και η μεταβολή κατά το σχήμα, το μέγεθος και τις διαστάσεις τους. Επιτρέπεται, επίσης, για τον ίδιο λόγο και η μετακίνηση σε άλλη θέση των λοιπών ιδιοκτησιών της ίδιας περιοχής και η μεταβολή τους κατά το σχήμα. Όποιος ιδιοκτήτης διαφωνεί ως προς το ισάξιο του παλαιού προς το νέο ακίνητο που του δίνεται με την πράξη εφαρμογής, μπορεί να προσφύγει στα αρμόδια δικαστήρια, όπως προβλέπεται από τον Κώδικα Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης Ακινήτων (Κ.Α.Α.Α., ν. 2882/2001, Α' 17), μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία έξι (6) μηνών από την κύρωση της πράξης εφαρμογής, για να καθοριστεί δικαστικώς η αξία των ακινήτων, χωρίς στο διάστημα αυτό να αναστέλλεται η εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος.

4. Η πράξη εφαρμογής συνοδεύεται από κτηματογραφικό διάγραμμα εφαρμογής και κτηματολογικό πίνακα εφαρμογής. Το κτηματογραφικό διάγραμμα και ο πίνακας εφαρμογής περιλαμβάνουν για κάθε ιδιοκτησία το εμβαδόν της, τα στοιχεία των ιδιοκτητών της και το ποσοστό συμμετοχής τους στην ιδιοκτησία, το ρυμοτομούμενο τμήμα και το απομένον εμβαδόν, τον όγκο κτισμάτων ή άλλων συστατικών των ρυμοτομούμενων τμημάτων, τα στοιχεία του τμήματος που αφαιρείται ως εισφορά γης και κάθε άλλο στοιχείο αναγκαίο για την εφαρμογή του νόμου αυτού.

5. Η πράξη εφαρμογής συντάσσεται με την ακόλουθη διαδικασία που προωθείται παράλληλα με τη διαδικασία έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης:

α) Κατά τη σύνταξη του κτηματογραφικού διαγράμματος της πολεοδομικής μελέτης, οι κύριοι ή νομείς ακινήτων υποχρεούνται, κατόπιν προσκλήσεως, να υποβάλουν δήλωση ιδιοκτησίας στον οικείο δήμο προσκομίζοντας συγχρόνως τίτλους κτήσεως, πιστοποιητικό μεταγραφής, ιδιοκτησίας, βαρών, διεκδικήσεων, κατασχέσεων και τοπογραφικό διάγραμμα. Η υποχρέωση αυτή υφίσταται μέχρι την κύρωση της πράξης εφαρμογής, η παράλειψη δε αυτής συνεπάγεται τα εξής:

i) Κάθε δικαιοπραξία εν ζωή είναι άκυρη, αν δεν επισυνάπτεται σε αυτή πιστοποιητικό του οικείου δήμου, με το οποίο θα βεβαιώνεται η υποβολή της δήλωσης ιδιοκτησίας. Η ακυρότητα αυτή αίρεται με την υποβολή εκ των υστέρων της σχετικής δήλωσης. Στην περίπτωση αυτή, εφόσον ο ιδιοκτήτης είχε προσκληθεί και αμέλησε να υποβάλει εγκαίρως δήλωση υποχρεούται σε καταβολή εφάπαξ προστίμου καθοριζομένου από τον οικείο δήμο.

ii) Δεν χορηγείται οικοδομική άδεια στο ακίνητο χωρίς την υποβολή κυρωμένου αντιγράφου της δήλωσης ιδιοκτησίας και του ανωτέρω πιστοποιητικού. Μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής, η προσάρτηση του ως άνω πιστοποιητικού υποβολής δήλωσης ιδιοκτησίας απαιτείται να γίνεται στην πρώτη δικαιοπραξία εν ζωή, η οποία καταρτίζεται και μεταγράφεται στα οικεία βιβλία του Υποθηκοφυλακείου ή καταχωρίζεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου, μετά τη μεταγραφή ή την καταχώριση της πράξης εφαρμογής. Σε κάθε επόμενη δικαιοπραξία εν ζωή αρκεί να γίνεται η σχετική μνεία της προσάρτησης του στην αρχική ως άνω δικαιοπραξία. Η παράλειψη της ως άνω αναφερόμενης μνείας στις δικαιοπραξίες οι οποίες συντάχθηκαν μέχρι την έναρξη του παρόντος νόμου δεν επιφέρει ακυρότητα.

β) Με βάση τα στοιχεία της περ. α), συντάσσονται το κτηματογραφικό διάγραμμα εφαρμογής και ο πίνακας εφαρμογής.

γ) Μετά τη σύνταξη της πράξης εφαρμογής καλούνται οι φερόμενοι ιδιοκτήτες, μέσα σε προθεσμία που αναφέρεται σε σχετική πρόκληση, να λάβουν γνώση της πράξης εφαρμογής και να ασκήσουν ενστάσεις.

δ) Σε περιοχές που λειτουργεί Κτηματολογικό Γραφείο λαμβάνονται υποχρεωτικά υπόψη, για τη σύνταξη κτηματογραφικών πινάκων και διαγραμμάτων, τα τηρούμενα στοιχεία του κτηματολογίου. Στις περιοχές που συντάσσεται κτηματολόγιο και έχει πραγματοποιηθεί ανάρτηση κτηματολογικών στοιχείων, με μέριμνα του Ελληνικού Κτηματολογίου διατίθενται τα τηρούμενα στοιχεία στον οικείο δήμο προκειμένου να ληφθούν υπόψη για τη σύνταξη της πράξης εφαρμογής. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται οι λεπτομέρειες και προδιαγραφές για την εφαρμογή των παραπάνω.

6. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται ο χρόνος και ο τρόπος δημοσιότητας της πρόσκλησης για υποβολή δηλώσεων ιδιοκτησίας, το περιεχόμενο αυτών, οι προθεσμίες υποβολής και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια.

7. α) Η πράξη εφαρμογής κυρώνεται με απόφαση του Περιφερειάρχη, αποτελεί ταυτόχρονα και πράξη βεβαίωσης για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων εισφοράς σε γη, όπως και κάθε μεταβολής που επέρχεται στα ακίνητα σύμφωνα με την παρ. 3 και μεταγράφεται στο οικείο Υποθηκοφυλακείο ή καταχωρίζεται στο Κτηματολόγιο. Η μορφή και το σχήμα των υπόλοιπων στοιχείων της πράξης (κτηματογραφικοί πίνακες και διαγράμματα) καθορίζονται με την απόφαση της παρ. 10. Ο τρόπος τήρησης των στοιχείων αυτών στα Υποθηκοφυλακεία ή Κτηματολογικά Γραφεία και λοιπές σχετικές λεπτομέρειες καθορίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Δικαιοσύνης και Ψηφιακής Διακυβέρνησης. Για ιδιοκτησίες, οι οποίες στις πράξεις εφαρμογής αναγράφονται με ελλιπή στοιχεία ή με την ένδειξη «άγνωστος», η καταχώριση στη μερίδα των ιδιοκτητών γίνεται μετά από έκδοση διορθωτικής πράξης του οικείου Περιφερειάρχη. Με τη μεταγραφή επέρχονται όλες οι αναφερόμενες στην πράξη εφαρμογής μεταβολές στις ιδιοκτησίες, εκτός από αυτές που οφείλεται αποζημίωση και για τη συντέλεση των οποίων πρέπει να ολοκληρωθούν οι διαδικασίες του Τμήματος VI του Μέρους Α' του παρόντος Κώδικα και του Κ.Α.Α.Α..

β) Αμέσως μετά την κύρωση και μεταγραφή των πράξεων εφαρμογής ο οικείος δήμος, το Δημόσιο ή τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, καθώς και κάθε ενδιαφερόμενος, μπορούν να καταλάβουν τα νέα ακίνητα που διαμορφώθηκαν με την πράξη εφαρμογής και περιέρχονται σ' αυτούς με την προϋπόθεση ότι έχουν καταβληθεί οι αποζημιώσεις της περ. α). Για τα ακίνητα αυτά δεν ισχύουν οι διατάξεις περί χρησικτησίας. Δικαιώματα της περ. δ) μετατρέπονται σε ενοχική αξίωση για αποζημίωση. Σε περίπτωση άρνησης του κατόχου ή νομέα να παραδώσει το ακίνητο που του αφαιρείται σύμφωνα με την πράξη εφαρμογής εντός δεκαπέντε (15) ημερών από την έγγραφη πρόσκληση προς αυτόν, διατάσσεται η αποβολή του με απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου, που εκδίδεται μετά από αίτηση των παραπάνω ενδιαφερομένων, κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας (ΚΠολΔ, π.δ. 503/1985, Α' 182). Τα ανωτέρω εφαρμόζονται και για νέα ακίνητα από εισφορές γης που διαμορφώθηκαν με την πράξη εφαρμογής και

δεν διατέθηκαν σύμφωνα με αυτήν. Τα ακίνητα αυτά καταλαμβάνονται από τον οικείο δήμο, ο οποίος νομιμοποιείται να ασκήσει τα πιο πάνω δικαιώματα, φυλάσσονται από αυτόν και απαγορεύεται κάθε χρήση τους μέχρι την οριστική τους διάθεση για τους σκοπούς του άρθρου 139.

γ) Η μεταβολή ακινήτων σύμφωνα με την παρ. 3 και την πράξη εφαρμογής συνεπάγεται την άμεση απόσβεση κάθε εμπραγμάτου δικαιώματος τρίτου και που υφίσταται στα μεταβαλλόμενα ακίνητα. Στην περίπτωση αυτήν, ως προς την τύχη των παραπάνω δικαιωμάτων, εφαρμόζονται αναλογικά οι παρ. 2 έως 7 του άρθρου 55.

δ) Δέντρα, φυτείες, μαντρότοιχοι, συρματοπλέγματα, φρέατα και λοιπές εγκαταστάσεις και κατασκευές νομίμως υφιστάμενες σε ιδιοκτησίες που με την πράξη εφαρμογής μεταβάλλουν ιδιοκτήτη αποζημιώνονται από τον οικείο δήμο. Το ποσό της αποζημίωσης καθορίζεται από την επιτροπή του άρθρου 142 και καταβάλλεται στον δικαιούχο. Σε περίπτωση διαφωνίας ως προς την αξία των ανωτέρω αποφαίνεται το καθ' ύλην αρμόδιο δικαστήριο με τη διαδικασία της εκουσίας δικαιοδοσίας του ΚΠολΔ.

ε) Η πράξη εφαρμογής μετά την κύρωσή της γίνεται οριστική και, με την επιφύλαξη του δεύτερου εδαφίου, αμετάκλητη. Η Διοίκηση κατ' εξαίρεση μόνο επιτρέπεται να ανακαλεί εν όλω ή εν μέρει την πράξη εφαρμογής, για λόγους νομιμότητας ή για πλάνη περί τα πράγματα που αποδεικνύεται από στοιχεία που δεν ήταν γνωστά κατά τον χρόνο κύρωσης της πράξης ή από τελεσίδικη δικαστική απόφαση. Η ανάκληση γίνεται αυτεπάγγελτα ή ύστερα από αίτηση του ενδιαφερομένου. Η πράξη ανακαλείται μόνο κατά το μέρος που διαπιστώνεται η παράβαση ή η πλάνη, μέσα σε εύλογο χρόνο από την κύρωση της πράξης εφαρμογής και συντάσσεται διορθωτική πράξη. Κατά τη σύνταξη της διορθωτικής πράξης λαμβάνεται υπόψη η πραγματική και νομική κατάσταση που είχαν οι ιδιοκτησίες κατά τον χρόνο σύνταξης της αρχικής πράξης. Αν κατά την αιτιολογημένη κρίση της Διοίκησης η αυτούσια διόρθωση δεν είναι δυνατή για λόγους που επιβάλλονται από τις αρχές της καλής πίστης και της ασφάλειας του δικαίου, οι διαφορές που προκύπτουν κατά τη σύνταξη της διορθωτικής πράξης μετατρέπονται σε χρηματική αποζημίωση. Με τη διορθωτική πράξη καθορίζονται ο υπόχρεος και ο δικαιούχος της αποζημίωσης, το ύψος της οποίας καθορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Α.Α.Α..

στ) Σε περιπτώσεις ακινήτων που ανταλλάσσονται με την πράξη εφαρμογής και η αξία του τελικώς αποδιδομένου ακινήτου, όπως αυτή προσδιορίζεται με το άρθρο 142, προκύψει μικρότερη από την αντίστοιχη στην αρχική του θέση, υποχρεούται ο δήμος να καταθέσει τη διαφορά, κατά την ισχύουσα διαδικασία, στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων. Σε περίπτωση που η αξία του τελικώς αποδιδομένου ακινήτου είναι μεγαλύτερη, τότε η επιπλέον διαφορά επιβάλλεται στον υπόχρεο κατά τη διαδικασία της παρ. 2 του άρθρου 142, καταβάλλεται σε δόσεις κατά την παρ. 4 του άρθρου 142 και εισπράττεται ως έσοδο του οικείου δήμου.

8. Αν οι ιδιοκτήτες όλων των ιδιοκτησιών μιας πολεοδομικής ενότητας ή ενός τμήματός της συμφωνήσουν μεταξύ τους για την εφαρμογή της ως προς τον τρόπο που πρόκειται να γίνουν οι απαιτούμενες εκχωρήσεις γης για την πραγματοποίηση της εισφοράς σε γη και τις αντίστοιχες τακτοποιήσεις οικοπέδων, τότε η πράξη εφαρμογής εγκρίνεται κατά προτίμηση και όπως συμφωνήθηκε για την ενότητα ή το τμήμα αυτό, εφόσον δεν αντίκειται στις κείμενες διατάξεις.

9. Για την εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης στις Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας και Ζώνες Αστικού Αναδασμού εφαρμόζονται τα άρθρα 30, 34 και 42.

10. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται οι σχετικές διαδικασίες και ο τρόπος σύνταξης της πράξης εφαρμογής, του κτηματογραφικού διαγράμματος και του πίνακα εφαρμογής και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια και εγκρίνονται οι σχετικές προδιαγραφές. Όταν πρόκειται για στεγαστικά προγράμματα δημόσιων φορέων της παρ. 10 του άρθρου 139, εφόσον το αναγραφόμενο στο διάταγμα έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης ή τη σχετική απόφαση του γραμματέα της αποκεντρωμένης διοίκησης ποσοστό κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων δεν υπολείπεται του ποσοστού εισφοράς γης του άρθρου 139, όπως συμπληρώνεται με την παρ. 1 του παρόντος, δεν απαιτείται η σύνταξη της πράξης εφαρμογής του άρθρου αυτού.

11. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κανονίζονται όλα τα θέματα που αναφέρονται στον υπολογισμό της εισφοράς σε γη του άρθρου 139 ή της επιβάρυνσης για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων κατά τις προϊσχύουσες διατάξεις στα κοινά όρια περιοχών με τα πιο πάνω διαφορετικά συστήματα υπολογισμού των υποχρεώσεων αυτών, όπως και τα θέματα που αναφέρονται στον συνυπολογισμό στην εισφορά σε γη των επιβαρύνσεων των ιδιοκτησιών στις οποίες έχουν υποβληθεί σύμφωνα με τον v. 653/1977 (Α' 214) για τη διάνοιξη οδών εκτός σχεδίου. Με το ίδιο προεδρικό διάταγμα μπορεί να ορίζεται η υποκατάσταση των δήμων στα δικαιώματα ή υποχρεώσεις από πράξεις αναλογισμού ή την πράξη εφαρμογής, να κανονίζεται ο τρόπος συμμετοχής στη συνεισφορά σε γη τμημάτων καταλαμβανόμενων από κοινόχρηστους χώρους ανάλογα με το αν καταβλήθηκε για αυτά ή όχι η σχετική αποζημίωση και γενικά κάθε λεπτομέρεια που είναι αναγκαία για τον συνδυασμό εφαρμογής των διαφόρων συστημάτων επιβαρύνσεων σε γη.

12.α) Τροποποιήσεις εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, οι οποίες διενεργούνται μετά τη μεταγραφή της πράξης εφαρμογής δεν συνεπάγονται άλλη επιβάρυνση των παρόδιων ιδιοκτητών. Οι ρυμοτομούμενες ιδιοκτησίες αποκαθίστανται σε αδιάθετα οικόπεδα που προέκυψαν από την κυρωθείσα πράξη εφαρμογής ή αποζημιώνονται από τον οικείο δήμο. Μετά την κατά τα ανωτέρω τροποποίηση του σχεδίου συντάσσεται πράξη εφαρμογής. Στην περίπτωση αυτήν, εφόσον οι ιδιοκτήτες, των οποίων οι ιδιοκτησίες ρυμοτομούνται, οφείλουν σύμφωνα με την κυρωθείσα πριν από την τροποποίηση του σχεδίου πράξη εφαρμογής χρηματική εισφορά, επέρχεται συμψηφισμός σε όσο μέρος καλύπτεται από την οφειλόμενη αποζημίωση λόγω της νέας ρυμοτομίας.

β) Κατά την ένταξη στο σχέδιο εκτάσεων για τις οποίες είχαν καθοριστεί όροι δόμησης, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 62, για τον υπολογισμό της εισφοράς σε γη συμψηφίζεται το ποσοστό της ιδιοκτησίας, που παραχωρήθηκε με συμβολαιογραφική πράξη, στους οικείους δήμους.

γ) Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται ο τρόπος και η διαδικασία συμψηφισμού και κάθε άλλη λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παρούσας.

13. Ο προσδιορισμός της αξίας των τμημάτων που μετατρέπονται σε χρηματική εισφορά σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 139 του παρόντος Κώδικα γίνεται με ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων του Κεφαλαίου Δ' του Κ.Α.Α.Α.. Τα ποσά από τη μετατροπή διατίθενται αποκλειστικά για την αποζημίωση ρυμοτομούμενων τμημάτων ιδιοκτησιών της ίδιας περιοχής. Κάθε διάθεση των ποσών αυτών για άλλον σκοπό είναι άκυρη.

14. Οι διατάξεις του άρθρου αυτού ισχύουν και για την εφαρμογή των πολεοδομικών μελετών που εγκρίνονται σύμφωνα με τον v. 2508/1997 (Α' 124). Η πράξη εφαρμογής στις περιπτώσεις αυτές μπορεί να εκπονείται ταυτόχρονα με την πολεοδομική μελέτη και σε άμεση συσχέτιση με αυτήν. Η πράξη εφαρμογής του δευτέρου εδαφίου εγκρίνεται με απόφαση του οικείου Περιφερειάρχη.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'

ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΜΗΜΑΤΟΣ Ι

Άρθρο 145

Μεταβατικές διατάξεις

[Άρθρο 145: άρθρο 6 του v. 4315/2014]

1. Οι παρ. 1,2, 3, 4, 5, 6 και 7 του άρθρου 1 και η παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 4315/2014 (Α' 269) δεν ισχύουν για τις πράξεις εφαρμογής που έχουν κυρωθεί πριν από την 24η.12.2014, ημερομηνία έναρξης της ισχύος του ν. 4315/2014. Μετά από αίτηση του οφειλέτη μπορεί να υπάγονται στην παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 4315/2014, ως προς τον τρόπο καταβολής, οι οφειλές που προκύπτουν από κυρωθείσες πράξεις εφαρμογής για τις οποίες δεν έχει ολοκληρωθεί η καταβολή των εισφορών σε χρήμα. Στις περιπτώσεις αυτές η προθεσμία καταβολής των οφειλών υπολογίζεται από την ημερομηνία της αρχικής πράξης επιβολής της εισφοράς.

2. Σε διορθωτικές πράξεις εφαρμογής, που κυρώνονται μετά από τις 24.12.2014, ημερομηνία ισχύος του ν. 4315/2014, και αφορούν διορθώσεις σε ήδη κυρωθείσες πράξεις εφαρμογής, δεν ισχύουν οι παρ. 1,3, 4, 5, 6 και 7 του άρθρου 1 του ν. 4315/2014.

3. Σε εκκρεμείς διαδικασίες πολεοδόμησης εφαρμόζονται τα άρθρα 1 και 2 του ν. 4315/2014. Στις περιπτώσεις που μέχρι τις 24.12.2014 έχει δοθεί εντολή σύνταξης του Κεφαλαίου Γ' της Πράξης Εφαρμογής, με απόφαση του αρμόδιου για την κύρωση της πράξης εφαρμογής, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του οικείου δημοτικού συμβουλίου, οι ως άνω εκκρεμείς διαδικασίες δύνανται να υπάγονται στις προϊσχύουσες διατάξεις περί εισφοράς γης των παρ. 1, 3, 4, 5, 6 και 7 του άρθρου 1 του ν. 4315/2014.

4. Σε πράξεις εφαρμογής που έχουν κυρωθεί μέχρι τις 24.12.2014, χωρίς να προσδιοριστεί η αξία των ακινήτων ή και των επικειμένων, εφαρμόζεται το άρθρο 2 του ν. 4315/2014.

5. Στην περίπτωση επανέγκρισης σχεδίων για οποιονδήποτε λόγο, μετά τις 24.12.2014, δεν απαιτείται η εκ νέου σύνταξη πράξης εφαρμογής, εφόσον δεν θίγονται κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι και δεν επέρχονται αλλαγές και οι προτεινόμενες από το Ρυθμιστικό Σχέδιο Εφαρμογής ρυμοτομικές γραμμές συμπίπτουν με τα όρια διαμορφωμένων κοινοχρήστων χώρων και αντιστοίχως οι προτεινόμενες οικοδομικές γραμμές με τα όρια διαμορφωμένων οικοδομικών γραμμών ή οικοδομικών τετραγώνων.

ΤΜΗΜΑ ΙΙ

ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΣΚΥΡΩΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΣΚΥΡΩΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

Άρθρο 146

Τακτοποίηση οικοπέδων

[Άρθρο 146: άρθρο 42 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923 :Παρ. 2 του άρθρου 24 του ν. 1577/1985 :Άρθρο 300 ΚΒΠΝ]

1. α) Πριν από την ανέγερση οποιασδήποτε οικοδομής και γενικά την εκτέλεση οποιωνδήποτε εγκαταστάσεων στις περιπτώσεις που προβλέπονται από το άρθρο 13 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923 (Α' 228), απαιτείται τακτοποίηση του οικοπέδου στο οποίο θα εκτελεστούν τα έργα.

β) Δεν επιτρέπεται η δόμηση ακόμη και σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, αν για οποιονδήποτε λόγο απαιτείται τακτοποίηση των γειτονικών του οικοπέδων και κατά την κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας η δόμηση θα παρεμποδίσει ή θα δυσχεράνει με οποιονδήποτε τρόπο την τακτοποίηση.

2. Η τακτοποίηση των οικοπέδων ενεργείται με μεταβολή τους κατά τη θέση, το σχήμα και το μέγεθος, αν απαιτείται, προκειμένου κάθε ένα (1) από αυτά να αποκτήσει διάταξη που να ανταποκρίνεται πληρέστερα στις ανάγκες και τον σκοπό της χρησιμοποίησης αυτού και του συνόλου των οικοδομήσιμων οικοπέδων που βρίσκονται στην ίδια πόλη ή στον ίδιο οικισμό ή απλώς αυτών που βρίσκονται στην ίδια περιοχή και διέπονται από κοινές διατάξεις. Κατά την τακτοποίηση αυτή αποκλείεται οποιαδήποτε μεταβολή των τμημάτων των τακτοποιητέων οικοπέδων που καταλαμβάνονται από οικοδομές. Δεν περιλαμβάνονται στην έννοια των οικοδομών και δεν παρακωλύουν την τακτοποίηση κατασκευές όπως κινητές εγκαταστάσεις, φρέατα, περιτοιχίσματα, υπόστεγα προσωρινού χαρακτήρα, παραπήγματα και ετοιμόρροπα μέρη κτιρίων, μη επιδεχόμενα, είτε λόγω της κατάστασής τους, είτε από την εφαρμογή του άρθρου 24 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923, επισκευή χωρίς προηγούμενη κατεδάφιση.

3. Με προεδρικά διατάγματα μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ρυθμίζονται ο τρόπος, η φύση και η έκταση της τακτοποίησης σε κάθε περίπτωση. Πάντως αρμόδια να κρίνει για την ανάγκη και για τη δυνατότητα της τακτοποίησης, καθώς και για την έννοια των οικοδομών που την αποκλείουν, είναι η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, της οποίας οι σχετικές αποφάσεις υπόκεινται στην έγκριση του οικείου Περιφερειάρχη, ο οποίος μπορεί να τις αναθεωρεί.

Άρθρο 147

Όροι και προϋποθέσεις τακτοποίησης οικοπέδων

[Άρθρο 147 : άρθρα 43,44 και 45 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923 : άρθρο 6 του ν. 651/1977 :Άρθρο 301 ΚΒΠΝ]

1. Κάθε οικόπεδο του οποίου το υπολειπόμενο τμήμα μετά τη ρυμοτομία δεν έχει τουλάχιστον το οριζόμενο από τις κείμενες για την περιοχή διατάξεις εμβαδόν ή έχει μεν τούτο, αλλά στερείται των απαιτούμενων ελάχιστων διαστάσεων, που ορίζονται από τις ίδιες διατάξεις, ή από άποψη εμβαδού και διαστάσεων είναι άρτιο, αλλά στερείται προσώπου σε οδό, η δε τακτοποίησή του και στις δύο τελευταίες περιπτώσεις καθίσταται ανέφικτη, θεωρείται μη οικοδομήσιμο και αφαιρούμενο αναγκαστικά από τον ιδιοκτήτη, προσκυρώνεται σε κάποιο από τα γειτονικά οικοδομήσιμα οικόπεδα, για να αποτελέσει με αυτό ενιαίο οικόπεδο. Αν παράκεινται περισσότερα από ένα τέτοια οικόπεδα, τα μεν προσκυρώνονται στα δε, ή και όλα συνενώνονται μεταξύ τους για σχηματισμό ενός ή περισσότερων οικοδομήσιμων οικοπέδων. Στις περιπτώσεις αυτές επιτρέπεται η προσκύρωση ενός μη οικοδομήσιμου οικοπέδου σε άλλα περισσότερα, αφού προηγουμένως αυτά τεμαχιστούν.

2. Η κατά τα παραπάνω αναγκαστική απαλλοτρίωση και προσκύρωση των μη οικοδομήσιμων οικοπέδων αποκλείεται εφόσον επί τούτων υπάρχουν οικοδομές, ως προς την έννοια των οποίων ισχύει η παρ. 2 του άρθρου 146.

3. Δεν επιτρέπεται η τακτοποίηση οικοπέδων για απόκτηση προσώπων ή βάθους, αν η έλλειψη αυτών οφείλεται σε υπαίτια κατάτμη που έγινε μετά τις 8.5.1948, ημερομηνία ισχύος του ν.δ. 690/1948 (Α' 133) από τους ιδιοκτήτες ή τους δικαιοπαρόχους τους δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου, με τεμαχισμό μεγαλύτερης έκτασης που έχει το απαιτούμενο ελάχιστο πρόσωπο ή βάθος.

4. Οικόπεδα αποκλεισμένα από παντού από τις οδούς του εγκεκριμένου σχεδίου τα οποία δεν μπορούν να αποκτήσουν με τακτοποίηση το απαιτούμενο πρόσωπο σε αυτές, μπορούν να θεωρούνται οικοδομήσιμα υπό ορισμένες προϋποθέσεις και ειδικούς όρους, ως προς την ανέγερση κτιρίων επ' αυτών, οι οποίοι ρυθμίζονται με απόφαση του οικείου Περιφερειάρχη.

Η διάταξη αυτή δεν εφαρμόζεται σε οικόπεδα που αποκλείονται από τις οδούς με υπαιτιότητα των ιδιοκτητών ή των δικαιοπαρόχων τους, με τεμαχισμό μεγαλύτερης έκτασης που αποτελούσε άρτιο οικόπεδο, εφόσον η κατάτμηση έγινε με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου, μετά την παραπάνω ημερομηνία.

5. Οι απαγορεύσεις των παρ. 3 και 4 δεν ισχύουν αν η τακτοποίηση γίνεται επ' ωφελεία των όμορων ιδιοκτησιών.

6. Η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία οφείλει να ειδοποιεί με πρόσκλησή της τους ενδιαφερομένους, πριν από τη σύνταξη των κατά τα παραπάνω πράξεων προσκύρωσης, για να διακανονίσουν σε έναν (1) μήνα από την κοινοποίηση της πρόσκλησης τα σχετικά με την προσκύρωση με ιδιωτικά συμφωνητικά μεταξύ τους και, σε περίπτωση παρέλευσης άπρακτης της προθεσμίας αυτής, προβαίνει η ίδια στις ενέργειες που καθορίζονται στα επόμενα άρθρα.

Άρθρο 148

Ειδικές περιπτώσεις

[Άρθρο 148 : άρθρο 3 του ν.δ. 690/1948 (Α' 133).:Άρθρο 302 ΚΒΠΝ]

1. Η προσκύρωση οικοπέδων που επιβάλλεται από τις κείμενες διατάξεις, τα οποία στερούνται του ελάχιστου εμβαδού, αποκλείεται αν το εμβαδόν του οικοπέδου, αφού συνυπολογιστεί σε αυτό και το εμβαδόν του εδάφους των ομόρων οικοπέδων που καταλαμβάνεται ή μπορεί να καταληφθεί από τους υπάρχοντες ή εκείνους που μπορούν να ανεγερθούν, κατά τις σχετικές διατάξεις, μεσότοιχους επί των ορίων του οικοπέδου, ανταποκρίνεται στο απαιτούμενο σε κάθε περίπτωση ελάχιστο εμβαδόν, εφόσον το τελευταίο αυτό μετά τον συνυπολογισμό δεν είναι μικρότερο των τριάντα (30) τετραγωνικών μέτρων.

Ο παραπάνω συνυπολογισμός του εδάφους των ομόρων οικοπέδων σε καμία περίπτωση δεν συνεπάγεται την αφαίρεση ή προσκύρωση του εδάφους αυτού. Τα παραπάνω εφαρμόζονται αναλόγως και ως προς το ελάχιστο πρόσωπο ή το ελάχιστο βάθος, εφόσον αποκλείεται η απόκτησή του, με τακτοποίηση, λόγω ύπαρξης οικοδομών.

Πάντως για την εφαρμογή των παραπάνω το πάχος του μεσότοιχου υπολογίζεται σε κάθε περίπτωση σε εξήντα εκαστοστά (0,60 μέτρα).

2. Σε περίπτωση κατά την οποία παράκεινται περισσότερα του ενός μη άρτια οικόπεδα, επιτρέπεται αντί για την προσκύρωση μερικών εξ αυτών σε άλλα, με σκοπό τη δημιουργία ενός ή περισσότερων αρτίων οικοπέδων, η προσκύρωση να γίνεται με τη συνένωση αυτών με σκοπό τη δημιουργία ενός ή περισσότερων αρτίων οικοπέδων τα οποία παραχωρούνται εξ αδιαιρέτου, κατά ποσοστό ίσο προς το εμβαδόν της έκτασης που ανήκει σε κάθε ιδιοκτήτη των μη αρτίων οικοπέδων. Η συνένωση δεν αποκλείεται και στην περίπτωση μη συγκατάθεσης, για τη δημιουργία κοινών εξ αδιαιρέτου οικοπέδων, ενός ή περισσότερων από τους ιδιοκτήτες των παρακειμένων μη αρτίων οικοπέδων, η οποία εκδηλώνεται εγγράφως μέχρι την έκδοση της οριστικής και ανέκκλητης απόφασης για την πράξη προσκύρωσης. Επί των κοινών οικοπέδων, που δημιουργούνται με τον τρόπο αυτό, εφαρμόζονται οι περί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους διατάξεις και απαγορεύεται οποιαδήποτε εξώδικη ή δικαστική διανομή των οικοπέδων αυτών.

3. Αν το εμβαδόν του οικοπέδου που κρίνεται προσκυρωτέο, υπολείπεται του ελάχιστου απα1 τουμένου σε κάθε περίπτωση, μέχρι ποσοστού είκοσι πέντε τοις εκατό (25%), το εμβαδόν δε κάποιου από τα συνορεύοντα με αυτό οικόπεδα υπερβαίνει το απαιτούμενο σε κάθε περίπτωση τουλάχιστον κατά ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%), η προσκύρωση του μη άρτιου οικοπέδου ματαιώνεται και αντιθέτως επιτρέπεται η προσκύρωση σ' αυτό, από το παραπάνω μεγαλύτερο ως άνω εμβαδόν όμορου οικοπέδου, της αναγκαίας έκτασης, ώστε το μη άρτιο οικόπεδο να αποκτήσει το απαιτούμενο απολύτως ελάχιστο εμβαδόν, εφόσον η προσκύρωση αυτή δεν εμποδίζεται από υπάρχουσες οικοδομές ή δεν συνεπάγεται τη μείωση των απαιτούμενων, από τις κείμενες διατάξεις, υποχρεωτικώς ακαλύπτων αποστάσεων ή ποσοστού του μεγαλύτερου οικοπέδου κάτω του ελάχιστου ορίου. Αν η παραπάνω προϋπόθεση του εμβαδού του μεγαλύτερου οικοπέδου συντρέχει σε περισσότερα από ένα όμορα προς το μη άρτιο οικόπεδα, η προσκύρωση γίνεται κατά την κρίση της αρμόδιας υπηρεσίας είτε σε βάρος όλων εξ ίσου ή όχι είτε σε βάρος μερικών είτε σε βάρος ενός. Τα παραπάνω εφαρμόζονται αναλόγως και στα οικόπεδα που κρίνονται προσκυρωτέα από την έλλειψη του ελάχιστου προσώπου ή του ελάχιστου βάθους, εφόσον αποκλείεται η απόκτηση τους με τακτοποίηση, λόγω ύπαρξης οικοδομών. Η παρούσα εφαρμόζεται και σε παρακείμενα μη άρτια οικόπεδα, αν το άθροισμα των εμβαδών αυτών υπολείπεται του ελάχιστου απαιτούμενου εμβαδού όχι περισσότερο του ίδιου παραπάνω ποσοστού είκοσι πέντε τοις εκατό (25%). Στην περίπτωση αυτή ισχύει η παρ. 2 για τη δημιουργία κοινών εξ αδιαιρέτου οικοπέδων.

4. Οι καταργούμενες από το σχέδιο ρυμοτομίας παλαιές οδοί και γενικά κοινόχρηστοι χώροι διατίθενται στο σύνολό τους ή μερικώς με προσκύρωση, έστω και αν το εμβαδόν τους έχει το εμβαδόν αρτίου οικοπέδου, πρωτίστως για να καταστούν άρτια οικόπεδα που δεν είναι άρτια και για να τακτοποιηθούν άρτια οικόπεδα που όμως έχουν ανάγκη τακτοποίησης. Το ίδιο ισχύει και για ιδιωτικές οδούς που δεν έχουν εγκριθεί από το σχέδιο ρυμοτομίας, εφόσον κατά την κρίση της αρμόδιας υπηρεσίας, δεν αποκλείεται με την προσκύρωση η επικοινωνία με τις εγκεκριμένες οδούς οικοδομών που έχουν ανεγερθεί με άδεια της αρμόδιας αρχής και σύμφωνα με τους όρους αυτής ή η επικοινωνία αυτή εξασφαλίζεται με τρόπο που προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις.

5. Οι παρ. 1 έως 4 δεν εφαρμόζονται σε οικόπεδα που έγιναν μη άρτια με υπαιτιότητα των ιδιοκτητών ή των δικαιοπαρόχων τους με τεμαχισμό μεγαλύτερης έκτασης που έχει το ελάχιστο εμβαδόν.

Ειδικά η παρ. 3 δεν εφαρμόζεται στα μη άρτια οικόπεδα που περιήλθαν στους ιδιοκτήτες ή στους δικαιοπαρόχους τους, μετά από τεμαχισμό μεγαλύτερης έκτασης, που είχε το ελάχιστο εμβαδόν, γενικά με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου ή και με δικαστική διανομή.

6. Οι διατάξεις των παρ. 1,2 και 3, με την επιφύλαξη των οριζομένων στην παρ. 5, εφαρμόζονται και για τα πριν από την 8η.5.1948, ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν.δ. 690/1948 (Α' 133), προσκυρωθέντα οικόπεδα. Στην περίπτωση αυτή επιτρέπεται η ανάκληση πράξεων προσκύρωσης που κυρώθηκαν, εάν με την εφαρμογή των παραπάνω διατάξεων καθίσταται δυνατή η ματαίωση της προσκύρωσης και μόνον εφόσον δεν έχει ανεγερθεί οικοδομή που εμποδίζει την εφαρμογή των διατάξεων αυτών.

Άρθρο149

Προϋποθέσεις οικοδομησιμότητας

[Άρθρο 149: (πλην της αναφοράς στο άρθρο 25 του ν. 1337/1983) άρθρο 24 του ν. 1577/1985 :Άρθρο 303 ΚΒΠΝ]

1. α) Κατά την τακτοποίηση οικοπέδων στα ήδη εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια και σε εκείνα που εγκρίνονται σύμφωνα με το Τμήμα VI του Μέρους Α', εκτός από τα ελάχιστα όρια προσώπου και εμβαδού κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, πρέπει στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου να εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια πενήντα (50) τετραγωνικά μέτρα και ελάχιστη πλευ πέντε (5) μέτρα. Οικόπεδο που δεν έχει τις παραπάνω προϋποθέσεις τακτοποιείται με τα γειτονικά σύμφωνα με το παρόν Κεφάλα Δεν απαιτείται η εγγραφή κάτοψης κτιρίου ελάχιστης επιφάνειας πενήντα (50) τετραγωνικών μέτρων και ελάχιστης πλευράς πέντε (5) μέτρων σε οικόπεδα των οποίων η διαδικασία τακτοποίησης έχει αρχίσει πριν από τις 18.2.1986, ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 1577/1985 (Α' 210) με τη σύνταξη πράξης τακτοποίησης.

β) Δεν επιτρέπεται η δόμηση ακόμη και σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο αν για οποιονδήποτε λόγο απαιτείται τακτοποίηση των γειτονικών του οικοπέδων και κατά την κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας η δόμηση θα παρεμποδίσει ή θα δυσχεράνει με

οποιονδήποτε τρόπο την τακτοποίηση.

2. Σε οικόπεδα με περισσότερα από ένα πρόσωπα σε κοινόχρηστο χώρο, η ύπαρξη του ελάχιστου προσώπου κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση απαιτείται μόνο για ένα από τα πρόσωπα αυτά.

3. Σε οικόπεδο που βρίσκεται στη συνάντηση δύο (2) γραμμών δόμησης που τέμνονται είτε με πλάγια ή εισέχουσα απότμηση είτε με κοίλη ή κυρτή γωνία, ως μήκος προσώπου λαμβάνεται ολόκληρο το ανάπτυγμα της ρυμοτομικής γραμμής που αντιστοιχεί στο οικόπεδο.

4. Οικόπεδο άρτιο κατά τον κανόνα ως προς το εμβαδόν, το οποίο δεν έχει το κατά παρέκκλιση ελάχιστο πρόσωπο, αν δεν μπορεί να τακτοποιηθεί κατά τρόπο ώστε να αποκτήσει το κατά κανόνα πρόσωπο, θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο, εφόσον με την τακτοποίηση αποκτήσει το κατά παρέκκλιση πρόσωπο, εκτός αν η παραπάνω έλλειψη οφείλεται σε υπαίτια κατάτμηση από τους ιδιοκτήτες ή τους δικαιοπαρόχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου μετά από τις 27.7.1977, ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 651/1977 (Α' 207). Οικόπεδα που δεν έχουν πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό ή οδό προϋφιστάμενη του έτους 1923 εφόσον δεν προέρχονται από υπαίτια κατάτμηση μετά το διάταγμα ρυμοτομίας της περιοχής και προϋφίστανται της ημερομηνίας του πρώτου εδαφίου, όταν προσκυρώνουν καταργούμενη ιδιωτική οδό ή γενικά καταργηθέντα κοινόχρηστο χώρο και δεν αποκτούν πρόσωπο ή εμβαδόν κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση της περιοχής, θεωρούνται οικοδομήσιμα εφόσον αποκτούν τουλάχιστον πέντε (5) μέτρα πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό ή οδό προϋφιστάμενη του έτους 1923 και εγγράφεται στο οικοδομήσιμο τμήμα τους κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια πενήντα (50) τετραγωνικά μέτρα και ελάχιστη πλευρά πέντε (5) μέτρα. Οικόπεδο μη άρτιο κατ' εμβαδόν που δεν μπορεί να αποκτήσει διαστάσεις αρτίου οικοπέδου σύμφωνα με το άρθρο 148, επιτρέπεται να προσκυρωθεί κατά προτεραιότητα σε οικόπεδο που έχει το ελάχιστο εμβαδόν και δεν έχει το ελάχιστο πρόσωπο, για την απόκτηση και του ελάχιστου προσώπου.

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

6. Η παρ. 5 δεν εφαρμόζεται:

α) Αν στα παραπάνω τμήματα υπάρχουν οικοδομές, με την έννοια της παρ. 2 του άρθρου 146.

β) Αν η έλλειψη του ελάχιστου απαιτούμενου προσώπου των γειτονικών οικοπέδων στα οποία προσκυρώνονται τα παραπάνω τμήματα, οφείλεται σε υπαίτια κατάτμηση από τους ιδιοκτήτες ή τους δικαιοπαρόχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου, μετά από τις 27.7.1977, ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 651/1977.

7. Η κατά την παρ. 5 προσκύρωση γίνεται μόνο ύστερα από αίτηση κάθε ενδιαφερόμενου.

8. Με την επιφύλαξη της παρ. 4 του παρόντος, το άρθρο 202 έχει εφαρμογή μόνο για τα οικόπεδα που υπάγονται στην παρέκκλιση, σύμφωνα με τις σχετικές ειδικές διατάξεις.

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

10. Σε καμία περίπτωση δεν επιτρέπεται οικόπεδα άρτια και οικοδομήσιμα να χάνουν την ιδιότητα αυτή με την τακτοποίηση.

Άρθρο 150

Σύνταξη πράξης προσκύρωσης τακτοποίησης

[Άρθρο 150:Άρθρο 46 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.:Άρθρο 304 ΚΒΠΝ]

1. Οι κατά τα παραπάνω τακτοποιήσεις και προσκυρώσεις ενεργούνται με πράξη της αρμόδιας υπηρεσίας, η οποία ενεργεί με αίτηση των ενδιαφερομένων ή και αυτεπάγγελτα. Στην πράξη αυτή καθορίζονται με πρόχειρο κτηματολογικό διάγραμμα όλα τα ακίνητα που υφίστανται οποιαδήποτε μεταβολή από την τακτοποίηση ή την προσκύρωση και οι μεταβολές αυτές.

2. Για την πρόσκληση των ενδιαφερόμενων ιδιοκτητών, την κοινοποίηση προς αυτούς της πράξης που κυρώθηκε, την υποβολή από αυτούς ενστάσεων κατά της πράξης και την απόφαση του Περιφερειάρχη επί της πράξης και των ενστάσεων, εφαρμόζονται αναλόγως τα άρθρα 157 και 159.

3. Σε περίπτωση που για οποιονδήποτε λόγο είναι αδύνατη η σύνταξη της πράξης, εφαρμόζεται η παρ. 3 του άρθρου 157 και αναφέρεται ρητά σε σχετικό πρωτόκολλο αν το αδύνατο οφείλεται στο άρθρο 147.

4. Αν η εξακρίβωση των ορίων των μεταξύ των τακτοποιητέων ή προσκυρωτέων ιδιοκτησιών καθίσταται αδύνατη για οποιονδήποτε λόγο, η σύνταξη της πράξης αναβάλλεται μέχρι τον οριστικό καθορισμό αυτών με φροντίδα των ενδιαφερομένων.

Άρθρο 151

Διαδικασία καταβολής αποζημίωσης

[Άρθρο 151: άρθρο 47 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.:Άρθρο 305 ΚΒΠΝ]

1. Υπόχρεοι για αποζημίωση των ζημιούμενων ιδιοκτητών, από τη μεταβολή που συνεπάγεται στην αξία των ακινήτων η κατά τα παραπάνω τακτοποίηση και προσκύρωση οικοπέδων, είναι οι ιδιοκτήτες των ακινήτων που ωφελήθηκαν από αυτή την τακτοποίηση και προσκύρωση.

2. Προς κανονισμό των παραπάνω αποζημιώσεων οι ενδιαφερόμενοι υποβάλλουν σχετική αίτηση στο Μονομελές Πρωτοδικείο της περιφέρειας που βρίσκονται τα ακίνητα, με αντίγραφο της κυρωμένης από τον Περιφερειάρχη πράξης. Το Μονομελές Εφετείο ορίζει προσωρινά τις αποζημιώσεις που πρέπει να καταβληθούν, σύμφωνα με τον Κώδικα Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης Ακινήτων (Κ.Α.Α.Α., ν. 2882/2001, Α' 17).

3. Τα υφιστάμενα βάρη και περιορισμοί κυριότητας υπέρ τρίτων επί του οικοπέδου που πρέπει να τακτοποιηθεί μετατρέπονται, από τι$_1$. κατά τα παραπάνω κατάθεση της αποζημίωσης, σε προσωπική αγωγή κατά του ιδιοκτήτη του υπόψη οικοπέδου, για αποζημίωση του δικαιούχου για το βάρος ή τον περιορισμό. Από αυτά εξαιρούνται τα υποθηκικά δικαιώματα υπέρ τρίτων, τα οποία μεταφέρονται αυτοδίκαια και με την ίδια τάξη στο τακτοποιηθέν οικόπεδο και ο φύλακας των μεταγραφών οφείλει να κάνει αυτεπάγγελτα τις σχετικές σημειώσεις κατά τη μεταγραφή.

4. Τα προσκυρωθέντα οικόπεδα περιέρχονται στον νέο κύριο ελεύθερα από οποιαδήποτε βάρη και περιορισμούς κυριότητας υπέρ τρίτων. Κάθε τέτοιο εμπράγματο δικαίωμα επ' αυτών μετατρέπεται από την κατάθεση της αποζημίωσης, σε αξίωση επί του ποσού της αποζημίωσης, κατά τον Κ.Α.Α.Α., στην πρώτη περίπτωση, ή σε προσωπική απαίτηση κατά του προηγούμενου ιδιοκτήτη, στη δεύτερη.

5. Οι δικαστικές αποφάσεις δεν μπορούν να τροποποιούν την πράξη που κυρώθηκε από τον Περιφερειάρχη ως προς την τακτοποίηση ή προσκύρωση των οικοπέδων που καθορίστηκε με αυτή. Κάθε απαίτηση ιδιοκτήτη ακινήτου, για τα μέχρι την τακτοποίηση ή προσκύρωση όρια αυτού, μετά την κύρωση της τακτοποίησης ή προσκύρωσης μετατρέπεται αυτοδίκαια σε χρηματική απαίτηση.

Άρθρο 152

Αναλογισμός και υπόχρεοι αποζημίωσης

[Άρθρο 152:Άρθρο 48 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.:Άρθρο 306 ΚΒΠΝ]

Εκείνοι υπέρ των οποίων γίνεται η προσκύρωση μη οικοδομήσιμων οικοπέδων, είναι υπόχρεοι για την πληρωμή της αποζημίωσης που αναλογεί σε αυτά, για τα ακίνητα που καταλαμβάνονται από τους χώρους της περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 59, κατά τις ακόλουθες περιπτώσεις:

α) αν δεν καταβλήθηκε καθόλου η αποζημίωση από τον τέως ιδιοκτήτη του προσκυρωθέντος,

β) αν η αποζημίωση καταβλήθηκε από τον ιδιοκτήτη πριν από τον καθορισμό των επιτρεπομένων ελάχιστων ορίων εμβαδού και διαστάσεων των οικοδομήσιμων οικοπέδων και από την καταβολή αυτής δεν έγινε από εκείνον που κατέβαλε την αποζημίωση καμία εν ζωή μεταβίβαση της κυριότητας του προσκυρωθέντος,

γ) αν η αποζημίωση καταβλήθηκε από τον ιδιοκτήτη μετά τον παραπάνω καθορισμό, και από τότε δεν έγινε από αυτόν εν ζωή καμία μεταβίβαση του προσκυρωθέντος οικοπέδου, ούτε υπήρξαν σε αυτό, μετά την καταβολή της αποζημίωσης, χρησιμοποιήσιμες οικοδομές για διάστημα συνολικά μεγαλύτερο της δεκαετίας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΟΜΑΔΙΚΗ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗ ΑΝΑΔΑΣΜΟΣ (ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΟΜΑΔΑ)

Άρθρο 153

Ομαδική τακτοποίηση

[Άρθρο 153:Άρθρο 49 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923 : Άρθρο 307 ΚΒΠΝ]

1. Αν επιβάλλεται για οποιονδήποτε λόγο ταυτόχρονη τακτοποίηση πολλών παρακείμενων (εφαπτόμενων ή μη) οικοπέδων, αυτή μπορεί να εκτελείται σύμφωνα με τις ακόλουθες διατάξεις.

2. Ο γραμματέας αποκεντρωμένης διοίκησης συνιστά με απόφασή του κτηματική ομάδα, η οποία αποτελείται από τα κτήματα που πρέπει να τακτοποιηθούν και να προσκυρωθούν, δηλαδή τα υπόλοιπα τμήματα που απομένουν από κάθε ιδιοκτησία εντός των οικοδομήσιμων χώρων, μετά από την αφαίρεση των τμημάτων που καταλαμβάνονται από χώρους της περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 59. Η κτηματική ομάδα καθίσταται νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου από τη δημοσίευση της απόφασης αυτής, εκπροσωπείται από το Δημόσιο ή τον οικείο δήμο ή όπως αλλιώς ορίζεται κάθε φορά στην απόφαση και βαρύνεται με την υποχρέωση της πληρωμής των αποζημιώσεων της παρ. 1 του άρθρου 151 και την είσπραξη αυτών από τους υποχρέους, σύμφωνα με την ίδια διάταξη. Με την ίδια απόφαση του γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης καθορίζονται τα όρια της κτηματικής ομάδας, ενώ μπορούν να εξαιρούνται από αυτήν ορισμένα ακίνητα που περιλαμβάνονται μέσα στα όρια αυτά, καθώς και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια.

3. Αν κατά την τακτοποίηση, σύμφωνα με το παρόν άρθρο, προκύψει περίπτωση προσκύρωσης μη οικοδομήσιμων οικοπέδων, τα οποία περιλαμβάνονται στην κτηματική ομάδα που συστήθηκε, αυτή εκτελείται σε συνδυασμό με την τακτοποίηση σύμφωνα με τις παρ. 1 και 2. Πάντως στην περίπτωση αυτή επιτρέπεται, μετά από απόφαση του γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης, οποιαδήποτε παρέκκλιση από το άρθρο 147, σχετικά με την πρόσκληση των ενδιαφερομένων για διακανονισμό της προσκύρωσης με δική τους φροντίδα.

4. Κατά την εφαρμογή του παρόντος άρθρου η κατά το άρθρο 150 πράξη μπορεί να περιορίζεται στον καθορισμό κάθε οικοπέδου, όπως αυτό προκύπτει τελικά μετά από την τακτοποίηση και την προσκύρωση σε αυτό άλλων μη οικοδομήσιμων οικοπέδων. Στην περίπτωση αυτή παραλείπεται η ένδειξη των μεταβολών που έγιναν μεταξύ των οικοπέδων της κτηματικής ομάδας, ενώ η απόλυτη μεταβολή που έγινε σε κάθε ένα από αυτά, σε σχέση προς την αρχική του κατάσταση, κρίνεται από την παραβολή της κατάστασης αυτής με την παραπάνω πράξη. Η παραπάνω πράξη πρέπει να συνοδεύεται από επεξηγηματικό υπόμνημα των ωφελειών και ζημιών που επήλθαν σε κάθε ακίνητο (χωρίς εκτίμηση της αξίας τους) που θεωρείται ως αναπόσπαστο στοιχείο της πράξης. Επίσης πρέπει να τη συνοδεύει και η γνωμοδοτική έκθεση της υπηρεσίας που τη συντάσσει, στην οποία περιγράφεται η εκτίμηση των μεταβολών που επήλθαν σε κάθε ακίνητο από τις παραπάνω ωφέλειες και ζημίες. Την έκθεση αυτή λαμβάνει υπόψη του το Μονομελές Πρωτοδικείο κατά τη διαδικασία του άρθρου 151 και τη μνημονεύει στη σχετική απόφασή του. Πάντως, ο τρόπος σύνταξης της πράξης και οι λεπτομέρειες αυτής ρυθμίζονται κάθε φορά με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ενώ μπορεί να ανατεθεί η σύνταξή της και σε επιτροπή που ορίζεται με την ίδια απόφαση. Ενστάσεις κατά της πράξης επιτρέπονται μόνον ως προς τα όρια, τις διαστάσεις και τη θέση των οικοπέδων, όπως αυτά ίσχυαν πριν από την πράξη και τα συνοδευτικά της έγγραφα, καθώς και για παράβαση ή εσφαλμένη εφαρμογή του παρόντος Κεφαλαίου και αποκλείεται κάθε ένσταση ή προσφυγή, όποτε αυτή επιτρέπεται, ως προς το τεχνικό μέρος της πράξης, ιδίως ως προς τον τρόπο τακτοποίησης, τη διάταξη νέων οικοπέδων και το ποσοστό μείωσης και αυξομείωσης αυτών.

5. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ρυθμίζονται οι λεπτομέρειες της διαδικασίας του παρόντος άρθρου με βάση τα άρθρα 150 και 151, οι οποίες ισχύουν και για την περίπτωση του παρόντος άρθρου, και η κτηματική ομάδα μπορεί να υποκαθιστά στη διαδικασία αυτή εν όλω ή μέρει τους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες. Την υποκατάσταση αυτή μπορεί να επιβάλλει ο Υπουργός υποχρεωτικά με απόφασή του. Πάντως, η κατά το άρθρο 151 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου πρέπει να ορίζει προσωρινά και ιδιαίτερα για κάθε ιδιοκτησία, εκτός των αποζημιώσεων για τις ζημίες που έγιναν στα ακίνητα από την τακτοποίηση και προσκύρωση, και την αξία των ωφελειών που προέκυψαν από τις μεταβολές σε αυτά. Οι οφειλόμενες μόνον στις μεταβολές που έγιναν στα γήπεδα αποζημιώσεις πρέπει απαραιτήτως να καλύπτουν στο σύνολό τους τις ζημίες που προέκυψαν από τις ίδιες μεταβολές. Το ίδιο ισχύει και για κάθε άλλη απόφαση δικαστηρίου για οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης.

Άρθρο 154

Κτηματική ομάδα

[Άρθρο 154: άρθρο 50 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923 : Άρθρο 308 ΚΒΠΝ]

1. Η κτηματική ομάδα του άρθρου 153 μπορεί να συνιστάται και για τον γενικότερο σκοπό της δίκαιης κατανομής των μεταβολών στην αξία των ακινήτων που θα προκύψουν από την εφαρμογή του εγκεκριμένου σχεδίου. Στην περίπτωση αυτή, στην κτηματική ομάδα, που συνιστάται με τον τρόπο που αναφέρεται στο άρθρο 153, περιλαμβάνονται και τα ακίνητα που καταλαμβάνονται από τους χώρους που προβλέπονται στην περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 59 και αντί των άρθρων 157, 158, 159, 161 και 165 εφαρμόζεται η ακόλουθη διαδικασία:

α) Προσδιορίζεται η συνολική επιφάνεια των οικοπέδων της κτηματικής ομάδας που καταλαμβάνονται από τους χώρους της περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 59.

β) Από την παραπάνω συνολική επιφάνεια για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων υπολογίζεται το γενικό ποσοστό που αναλογεί σε κάθε οικόπεδο της κτηματικής ομάδας. Επιτρέπονται η αυξομείωση του γενικού αυτού ποσοστού λόγω ειδικών συνθηκών, όπως το μέγεθος του οικοπέδου, η μεταβολή της θέσης του οικοπέδου γενικά, οι αυξομειώσεις του προσώπου και του βάθους και η μετάθεση αποκλεισμένου οικοπέδου επί της οδού. Το παραπάνω ποσοστό και η αυξομείωσή του ρυθμίζονται με τη σχετική πράξη που συντάσσεται. Μέρος του εμβαδού της κατά την προηγούμενη περίπτωση συνολικής επιφάνειας μπορεί να καταλογιστεί στον οικείο δήμο. Η θέση και η έκταση του μέρους αυτού καθορίζονται με την πράξη τακτοποίησης στην περίπτωση κατά την οποία το εμβαδόν του μέρους αυτού δεν πρόκειται να υπερβεί κατά μιάμιση φορά το εμβαδόν που προκύπτει σε βάρος του δήμου από την εφαρμογή του άρθρου 165, καθώς και σε κάθε άλλη περίπτωση που το εμβαδόν αυτού είναι μικρότερο των πέντε χιλιάδων (5.000) τετραγωνικών μέτρων. Αν το εμβαδόν του μέρους αυτού υπερβαίνει την κατά τα παραπάνω μιάμιση φορά, τότε η έκταση και η θέση αυτού καθορίζονται με απόφαση του γραμματέα της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης. Η θέση του μέρους αυτού συνολικά ή κατά τμήματα μπορεί να καθορίζεται οπουδήποτε μέσα στα όρια της κτηματικής ομάδας, ακόμα και μέσα σε οικοδομήσιμους κατά το εγκεκριμένο σχέδιο χώρους του δήμου, οι οποίοι για την εξόφληση των υποχρεώσεων λόγω ρυμοτομίας, σύμφωνα με την παρ. 3, μειώνονται και κατά το μέρος αυτό, επιπλέον της γενικής μείωσης, που προκύπτει από την εφαρμογή της περ. γ) Οι υφιστάμενες στην πραγματικότητα παλαιές οδοί και οι υπόλοιποι κοινόχρηστοι χώροι, οι οποίοι περιλαμβάνονται μέσα σε οικοδομικά τετράγωνα, καθώς και όλες οι ιδιωτικές οδοί ή δίοδοι διατίθενται σε κάθε περίπτωση ομαδικής τακτοποίησης για τη δημιουργία των νέων οδών και των υπόλοιπων κοινόχρηστων χώρων που προβλέπονται από το σχέδιο ρυμοτομίας.

γ) Από το εμβαδόν κάθε οικοπέδου της κτηματικής ομάδας αφαιρείται το ποσοστό, που αναλογεί σε αυτό, σύμφωνα με την περ. β).

δ) Τα ιδανικά υπόλοιπα οικοπέδων της κτηματικής ομάδας που προκύπτουν από την αφαίρεση, σύμφωνα με την περ. γ), τακτοποιούνται σύμφωνα με το άρθρο 146.

2. Αν μερικά από τα ιδανικά υπόλοιπα, που προκύπτουν από την εφαρμογή της περ. δ) της παρ. 1, έχουν εμβαδόν μικρότερο του καθορισμένου ελάχιστου ορίου οικοπέδων, απαλλοτριώνονται και προσκυρώνονται συνολικά ή τμηματικά το κάθε ένα σε άλλα μικρότερα ή και μεγαλύτερα του ορίου αυτού ιδανικά υπόλοιπα, ανεξάρτητα από τη σχετική θέση των οικοπέδων και με τρόπο ώστε τα εμβαδά που προσκυρώνονται στα μη άρτια οικόπεδα να καλύπτουν το τμήμα που υπολείπεται για να γίνουν άρτια. Σε κάθε περίπτωση, αρχή γίνεται με την προσκύρωση συνολικά ή τμηματικά του μη αρτίου οικοπέδου που έχει το μικρότερο ιδανικό υπόλοιπο και αν αυτό δεν επαρκεί του αμέσως επόμενου και ούτω καθεξής μέχρι να είναι αρκετά τα προσκυρούμενα ιδανικά υπόλοιπα μη αρτίων οικοπέδων σε άρτια. Κατά την προσκύρωση αυτή ισχύει η παρ. 3 του άρθρου 153 ως προς την προβλεπόμενη παρέκκλιση. Κατά την προσκύρωση αυτή, καθώς και την τακτοποίηση σύμφωνα με την περ. δ) της παρ. 1, επιτρέπεται εξαιρετικά και μόνο σε απόλυτη ανάγκη, η εκτίμηση της οποίας ανήκει στην αρμόδια υπηρεσία που συντάσσει την πράξη, παρέκκλιση από την προβλεπόμενη στην παρ. 2 του άρθρου 146 απαγόρευση μεταβολής των οικοπέδων ή των τμημάτων τους που καταλαμβάνονται από οικοδομές, και μόνον εφόσον πρόκειται για παλαιές και ανθυγιεινές οικοδομές, κατά την κρίση της ίδιας όπως παραπάνω υπηρεσίας, και εφόσον όλοι οι ιδιοκτήτες αυτών αποζημιώνονται πλήρως σύμφωνα με την παρ. 4. Επίσης μπορεί, κατά την κρίση της υπηρεσίας που συντάσσει την πράξη, αντί για την προσκύρωση των μη άρτιων, να επιβάλλεται η συνένωση δύο ή και περισσότερων ιδανικών υπολοίπων, που έχουν εμβαδόν μικρότερο του καθορισμένου, σε ένα άρτιο οικόπεδο το οποίο παραχωρείται εξ αδιαιρέτου στους ιδιοκτήτες των παραπάνω μη οικοδομήσιμων ιδανικών υπολοίπων και με ποσοστό εξ αδιαιρέτου ανάλογο προς το εμβαδόν καθενός ιδανικού υπολοίπου. Δεν αποκλείεται, επίσης, και ο συνδυασμός της παρούσας, ειδικά στην περίπτωση μη συγκατάθεσης για τη δημιουργία κοινής αδιαίρετης ιδιοκτησίας ενός (1) ή περισσότερων ιδιοκτητών ιδανικών υπολοίπων, η οποία εκδηλώνεται μετά από τη σύνταξη της πράξης είτε με ένσταση κατ' αυτής είτε με προσφυγή κατά της κυρωτικής απόφασης. Στην περίπτωση αυτή επιτρέπεται η τροποποίηση της πράξης με την επ' αυτής απόφαση με σκοπό την προσκύρωση του ιδανικού υπολοίπου εκείνου του ιδιοκτήτη που δεν συγκατατίθεται στη συνένωση σε κοινή ιδιοκτησία.

Εφόσον υπάρχει η παραπάνω συγκατάθεση, τα δημιουργούμενα, κατά τις παραπάνω διατάξεις, εξ αδιαιρέτου συνιδιόκτητα ακίνητα διέπονται από τις διατάξεις περί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους και απαγορεύεται ρητά οποιαδήποτε διανομή αυτών είτε δικαστική είτε εξώδικη, η οποία χαρακτηρίζεται με το παρόν αυτοδίκαια άκυρη.

3. Με τη μείωση της επιφάνειας κάθε οικοπέδου της κτηματικής ομάδας, σύμφωνα με την παρ. 1, επέρχεται αυτοδίκαια εξόφληση της υποχρέωσης των ιδιοκτητών καθενός από αυτά, για την αποζημίωση του αναλογούντος μέρους του γηπέδου που βρίσκονται μέσα στα όρια της κτηματικής ομάδας και καταλαμβάνονται από τους χώρους της περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 59. Στην περίπτωση που η ύπαρξη οικοδομών αποκλείει την αφαίρεση μέρους ή όλου του ποσοστού που αναλογεί, σύμφωνα με την περ. γ) της παρ. 1, η μεν ιδιοκτησία θεωρείται ότι συμμετέχει στην τακτοποίηση, η δε μείωση της επιφάνειας αυτής, κατά το ποσοστό που καθορίστηκε, μετατρέπεται αντίστοιχα εν μέρει ή εν όλω σε υποχρέωση καταβολής αποζημίωσης, προς την κτηματική ομάδα, ίσης προς την αξία του μη αφαιρεθέντος μέρους ή όλου του ποσοστού, κατά τον χρόνο της προσφυγής στο Μονομελές Πρωτοδικείο.

4. Κατά την τακτοποίηση σύμφωνα με την περ. δ) της παρ. 1, οι οποιεσδήποτε επερχόμενες μεταβολές στο μέγεθος των ιδανικών υπολοίπων ή στη θέση ή στο σχήμα των οικοπέδων ή στις επ' αυτών φυτείες ή εγκαταστάσεις, δηλαδή φρέατα, περιφράγματα, υπονόμους κ.λπ., που βρίσκονται σε αυτά, καθώς επίσης και οι προσκυρώσεις σύμφωνα με την παρ. 2 του παρόντος, υπόκεινται, ως προς τις αποζημιώσεις, στην παρ. 1 του άρθρου 151. Σε περίπτωση, όμως, κατά την οποία δεν προκύπτει πραγματική ωφέλεια από την πρόσκτηση περιφραγμάτων ή φρεάτων ή υπονόμων κ.λπ. υπέρ εκείνου στον οποίο αυτά αποδίδονται, υπόχρεος για την καταβολή της αποζημίωσης γι' αυτά είναι ο οικείος δήμος.

5. Η αποζημίωση του ποσοστού εμβαδού που αφαιρέθηκε σύμφωνα με την περ. γ) της παρ. 1, από οικόπεδα των οποίων το υπόλοιπο μετά από την αφαίρεση αυτή προσκυρώνεται κατά την παρ. 2, καθώς και του ποσοστού που ενδεχομένως αναλογεί στον δήμο, σύμφωνα με την περ. β) της παρ. 1, καθώς και των κάθε είδους οικοδομών ή εγκαταστάσεων κ.λπ. επί ρυμοτομούμενων ιδιοκτησιών, βαρύνει τον δήμο.

6. Για τον καθορισμό των αποζημιώσεων που θα καταβληθούν στους ζημιωθέντες ιδιοκτήτες της κτηματικής ομάδας, σύμφωνα με τις παρ. 4 και 5, η αξία των απαλλοτριωμένων ακινήτων υπολογίζεται σύμφωνα με το άρθρο 13 του Κώδικα Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης Ακινήτων (Κ.Α.Α.Α., v. 2882/2001, Α' 17) και ως πράξη κύρωσης της απαλλοτρίωσης θεωρείται η απόφαση σύστασης της κτηματικής ομάδας. Κατά τον ίδιο τρόπο υπολογίζεται και η αποζημίωση που καταβάλλεται συνολικά σε περίπτωση εφαρμογής της παρ. 9.

7. Για τον υπολογισμό της αξίας των ωφελειών που προστίθενται στα τακτοποιηθέντα οικόπεδα της κτηματικής ομάδας, από την εφαρμογή της τακτοποίησης και της ρυμοτομίας, η μεν αξία του αρχικού, πριν την τακτοποίηση του ακινήτου, υπολογίζεται σύμφωνα με την παρ. 6, η δε αξία του ακινήτου που προκύπτει μετά την τακτοποίηση, με βάση την ανά μονάδα επιφάνειας αξία αυτού, κατά τον χρόνο της προσφυγής στο Μονομελές Πρωτοδικείο για καθορισμό της αξίας.

8. Κατά τα λοιπά εφαρμόζεται και στις περιπτώσεις του παρόντος άρθρου το άρθρο 153. Πάντως, για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου, δεν απαιτείται η έκδοση των κανονιστικών προεδρικών διαταγμάτων και αποφάσεων, που προβλέπονται στα προηγούμενα άρθρα. Στο σχετικό με την πράξη υπόμνημα της παρ. 4 του άρθρου 153, καθώς και στη σχετική γνωμοδότηση πρέπει επιπλέον να καθορίζονται και οι υπέρ ορισμένων ομάδων ακινήτων ή και όλης της πόλης κοινές ωφέλειες που προκύπτουν και οι αποφάσεις της παρ. 5 του άρθρου 153 πρέπει να ορίζουν και την αξία των τελευταίων αυτών ωφελειών. Οι οποιεσδήποτε διαφορές, που προκύπτουν από την εφαρμογή του παρόντος άρθρου, μεταξύ της αξίας των ζημιών και ωφελειών καταβάλλονται και αυτές εν όλω ή εν μέρει από τους ιδιοκτήτες της κτηματικής ομάδας, οι οποίοι ωφελήθηκαν ή από εκείνους που ωφελήθηκαν εκτός αυτής, προς την κτηματική

ομάδα, με ποσοστό και τρόπο που καθορίζονται κάθε φορά με αποφάσεις του οικείου γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης, διατίθενται δε με όμοιο τρόπο, και μπορεί να κατανέμονται μεταξύ των ιδιοκτητών αυτών ή και μόνον μεταξύ των κατά τα παραπάνω υποχρέων προς καταβολή αποζημιώσεων. Πάντως, κατά την εφαρμογή του παρόντος άρθρου, δεν είναι απαραίτητη η κατά την παρ. 5 του άρθρου 153 εξίσωση των ζημιών και ωφελειών, που οφείλονται μόνον στις μεταβολές στην έκταση των γηπέδων.

9. Κατά την εφαρμογή του παρόντος άρθρου η κτηματική ομάδα μπορεί, με απόφαση του γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης, για την επίτευξη του σκοπού που αναφέρεται στην παρ. 1, να υποδιαιρεθεί και σε περισσότερους ανεξάρτητους οικονομικούς οργανισμούς, κάθε ένας από τους οποίους αποτελείται από τμήματα που έχουν τις ίδιες ή ανάλογες συνθήκες, ως προς την εφαρμογή του σχεδίου και τις συνέπειες απ' αυτήν. Για κάθε οργανισμό από αυτούς εφαρμόζεται το παρόν άρθρο σύμφωνα με όρους που ρυθμίζονται με την απόφαση του πρώτου εδαφίου.

10. Αν ο ιδιοκτήτης οικοπέδου που τακτοποιήθηκε ή προέκυψε από την προσκύρωση αδυνατεί να καταβάλλει στην κτηματική ομάδα ή και άλλους δικαιούχους την αποζημίωση για την οποία είναι υπόχρεος από την εν γένει ωφέλεια που απέκτησε το οικοπεδό του, μπορεί αυτό να κριθεί αναγκαστικώς απαλλοτριωτέο υπέρ της κτηματικής ομάδας, με απόφαση του οικείου γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης. Για τη διαδικασία της απαλλοτρίωσης και τον καθορισμό της αποζημίωσης εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις του Κ.Α.Α.Α.. Η αποζημίωση του ποσοστού, που αφαιρέθηκε κατά την περ. γ) της παρ. 1, ως προς την οποία ισχύει αναλόγως η παρ. 4, καταβάλλεται από την κτηματική ομάδα στον ιδιοκτήτη του απαλλοτριωθέντος. Τα απαλλοτριωθέντα ακίνητα διατίθενται από την κτηματική ομάδα με τρόπο και όρους που ρυθμίζονται κάθε φορά με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

11. Σε περίπτωση επείγουσας ανάγκης, εφαρμόζεται η διαδικασία προσωρινού καθορισμού της αποζημίωσης του άρθρου 19 του Κ.Α.Α.Α.. Το επείγον της ανάγκης αναγνωρίζει ο γραμματέας της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης με την απόφαση που εκδίδει για τη σύσταση της κτηματικής ομάδας, με την οποία ορίζει και την εφαρμογή της παραπάνω διαδικασίας.

Άρθρο 155

Αναδασμός

[Άρθρο 155:Άρθρο 51 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923 : Άρθρο 309 ΚΒΠΝ]

1. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις στις οποίες επιβάλλεται η επείγουσα εφαρμογή του σχεδίου μπορεί να ακολουθείται η επόμενη διαδικασία.

2. Ολόκληρη η έκταση που καταλαμβάνεται από την κτηματική ομάδα του άρθρου 154, που έχει τον ίδιο σκοπό, με την απόφαση του οικείου γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης περί σύστασης της ομάδας αυτής, θεωρείται απαλλοτριούμενη ως ενιαίο σύνολο υπέρ των ιδιοκτητών ακινήτων, που έχουν περιληφθεί στην ομάδα αυτή, για τη διανομή μεταξύ τους των οικοδομήσιμων χώρων που ορίζονται στην έκταση αυτή από την εφαρμογή του σχεδίου. Κάθε ιδιοκτήτης βαρύνεται, λόγω της παραπάνω απαλλοτρίωσης, με αποζημίωση των υπόλοιπων ιδιοκτητών ίση με την αξία των ακινήτων του, που περιλήφθηκαν στην κτηματική ομάδα.

3. Οι οικοδομήσιμοι χώροι, σύμφωνα με το ρυμοτομικό σχέδιο, της έκτασης της παρ. 2 διαιρούνται σε οικόπεδα τα οποία παραχωρούνται στους παλαιούς ιδιοκτήτες της έκτασης αυτής. Στους ιδιοκτήτες των οποίων τα ακίνητα που έχουν περιληφθεί στην έκταση της κτηματικής ομάδας έχουν συνολική επιφάνεια μικρότερη των πενήντα (50) τετραγωνικών μέτρων, επιτρέπεται να μην παραχωρείται νέο οικόπεδο, αλλά να καταβάλλεται σε αυτούς η νόμιμη αποζημίωση για την απαλλοτρίωση αυτή των ακινήτων τους. Επίσης, επιτρέπεται, αντί για την αποζημίωση αυτή, να παραχωρούνται στους παραπάνω ιδιοκτήτες οικόπεδα κατά συνιδιοκτησία εξ αδιαιρέτου με άλλους ιδιοκτήτες ομοίων ακινήτων. Κατά την παραπάνω διαίρεση σε οικόπεδα και εφόσον τούτο ενδείκνυται από τεχνικούς λόγους ή από την όλη οικονομία της εφαρμογής του σχεδίου ρυμοτομίας, επιτρέπεται να διαμορφώνονται και οικόπεδα που έχουν εμβαδόν ή και πρόσωπο ή και βάθος μικρότερα των ελαχίστων ορίων εμβαδού και διαστάσεων οικοπέδων, καθώς και οικόπεδα, που βρίσκονται στο εσωτερικό των οικοδομικών τετραγώνων και επικοινωνούν με τους κοινόχρηστους χώρους του σχεδίου με ιδιωτικές διόδους. Όλα τα παραπάνω οικόπεδα θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα. Κοινόχρηστοι χώροι που καταργούνται με το ρυμοτομικό σχέδιο, κατά το μέρος που εμπίπτουν σε οικοδομήσιμους χώρους, δεν διατίθενται για τη δημιουργία οικοπέδων του Δημοσίου ή του δήμου, αλλά για τη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων του ρυμοτομικού σχεδίου. Ο τρόπος της παραχώρησης, η οποία μπορεί να εκτελείται απ' ευθείας με συσχέτιση των παλαιών και των νέων ιδιοκτησιών ή με κλήρωση ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο, ρυθμίζεται σε κάθε περίπτωση με απόφαση του γραμματέα της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης.

4. Για τη διαίρεση και παραχώρηση των παραπάνω οικοπέδων συντάσσεται πράξη αναδασμού που αποτελείται από διάγραμμα με απαιτούμενο υπόμνημα, στην οποία εμφαίνονται τα οικόπεδα που παραχωρούνται και σε περίπτωση απευθείας παραχώρησης εκείνοι στους οποίους γίνεται η παραχώρηση. Οι ενδιαφερόμενοι καλούνται να λάβουν γνώση της πράξης αυτής και να υποβάλουν ενστάσεις κατ' αυτής ή σχετικές παρατηρήσεις. Επί της πράξης, των ενστάσεων και των παρατηρήσεων αποφαίνεται αιτιολογημένα ο γραμματέας της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης, κυρώνοντας ή ακυρώνοντας ή τροποποιώντας την πράξη εν όλω ή εν μέρει με την απόφασή του, χωρίς να απαιτείται, σε περίπτωση τροποποίησης, νέα πρόσκληση για να λάβουν γνώση οι ενδιαφερόμενοι. Η απόφαση αυτή είναι οριστική και αμετάκλητη. Εκείνοι στους οποίους γίνεται η διανομή των οικοπέδων μπορούν να χρησιμοποιήσουν τα παραχωρούμενα οικόπεδα για ανέγερση οικοδομής, από την έκδοση της απόφασης του γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης, ακόμη και πριν από τη μεταγραφή των τίτλων, σύμφωνα με την παρ. 8.

5. Κάθε ιδιοκτήτης των ακινήτων που έχουν περιληφθεί στην έκταση της κτηματικής ομάδας, στον οποίο παραχωρείται οικόπεδο, βαρύνεται με την καταβολή αποζημίωσης για δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων που προβλέπονται από το σχέδιο ρυμοτομίας, ίσης προς ποσοστό επί της όλης αξίας των ακινήτων του στην κτηματική ομάδα. Το ποσοστό αυτό είναι το πηλίκο της διαφοράς, μεταξύ του συνολικού αθροίσματος των επιφανειών όλων των ιδιόκτητων ακινήτων της κτηματικής ομάδας και του συνολικού αθροίσματος των επιφανειών όλων των οικοδομήσιμων χώρων του σχεδίου ρυμοτομίας μέσα στην κτηματική ομάδα δια του ανωτέρω συνολικού αθροίσματος των επιφανειών των ιδιόκτητων ακινήτων. Η υποχρέωση αυτή αφαιρείται από την αξία των παλαιών ακινήτων του ιδιοκτήτη, που καθορίζεται και πιστώνεται σε αυτόν κατά τις παρ. 6 και 7. Δεν υπόκεινται στην υποχρέωση αυτή ιδιοκτήτες στους οποίους δεν παραχωρούνται οικόπεδα στην περιοχή της κτηματικής ομάδας.

6. Με αίτηση της κτηματικής ομάδας ή του Δημοσίου το Μονομελές Πρωτοδικείο καθορίζει προσωρινά, κατά τη διαδικασία του άρθρου 19 του Κώδικα Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης Ακινήτων (Κ.Α.Α.Α., ν. 2882/2001, Α' 17) τη μεταβολή στην αξία των ακινήτων που έγινε με τον παραπάνω αναδασμό, καθορίζοντας τη συνολική αξία κάθε ακινήτου που περιλήφθηκε (ή κατά το μέρος που περιλήφθηκε) στην έκταση της κτηματικής ομάδας, καθώς και τη συνολική αξία κάθε νέου ακινήτου που προέκυψε από τη διαίρεση σε οικόπεδα σύμφωνα με την παρ. 3. Για τον καθορισμό της συνολικής αξίας κάθε οικοπέδου (παλαιού ή νέου) λαμβάνονται υπόψη η έκταση αυτού, που προκύπτει για μεν τα παλαιά οικόπεδα από τα κτηματολογικά στοιχεία, για δε τα νέα από το διάγραμμα διανομής των νέων οικοπέδων κατά την παρ. 4 και η ανά μονάδα επιφανείας περισσότερο πιθανολογούμενη αξία αυτού. Αποκλείεται, κατά την εφαρμογή του παρόντος άρθρου, ο καθορισμός τιμής μονάδας επιφανείας αντί της συνολικής αξίας οικοπέδων. Η παραπάνω αξία καθορίζεται βάσει των τιμών ακινήτων (παλαιών και νέων) κατά τον χρόνο της αίτησης για τον καθορισμό της. Σε περίπτωση καταστροφών από θεομηνία ή άλλα αίτια, που συνεπάγονται αμφιβολίες για την αξία αυτών, λαμβάνεται υπόψη η αξία των ακινήτων κατά το εγγύτερο παρελθόν πριν από τις καταστροφές. Για την έκταση κάθε παλαιού και νέου οικοπέδου, καθώς και για την περισσότερο πιθανολογούμενη αξ' αυτού, ανά μονάδα επιφανείας, ανάλογα με τη θέση ή τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του, για τον παραπάνω προσωρινό προσδιορισ της συνολικής αξίας του συντάσσεται από τον προϊστάμενο της αρμόδιας για την εφαρμογή του σχεδίου υπηρεσίας συμβουλευτι. έκθεση προς το Μονομελές Πρωτοδικείο, στην οποία μνημονεύονται τα συμβόλαια μεταβίβασης ή οποιαδήποτε άλλα επίσημα έγγραφα ή πληροφορίες αρμόδιων αρχών τα οποία έχουν ληφθεί υπόψη κατά τη σύνταξη της έκθεσης. Ομοίως, καθορίζεται προσωρινά η αξία του παλαιού ακινήτου που περιλήφθηκε (ή κατά το μέρος που περιλήφθηκε) στην κτηματική ομάδα σε περίπτωση που δεν παραχωρείται νέο ακίνητο αντί για το παλαιό. Ο προσωρινός καθορισμός των αξιών κατά την εφαρμογή του παρόντος άρθρου αναγνωρίζεται σε κάθε περίπτωση ως επείγουσας ανάγκης και εφαρμόζεται η διαδικασία που προβλέπεται στο άρθρο 18Α του ν.δ. 797/1971 (Α' 1). Το Μονομελές Πρωτοδικείο οφείλει να εκδίδει την απόφασή του μέσα σε δεκαπέντε (15) ημέρες από την υποβολή της

σχετικής αίτησης, την οποία πάντως πρέπει να συνοδεύουν κυρωμένο αντίγραφο της πράξης αναδασμού με το συνημμένο σε αυτήν διάγραμμα και η παραπάνω έκθεση του προϊσταμένου της υπηρεσίας. Κατά την παραπάνω ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου διαδικασία επιτρέπεται παρέμβαση κάθε ενδιαφερομένου χωρίς κοινοποίηση ιδιαίτερου δικογράφου παρέμβασης.

7. Μέσα σε τρεις (3) μήνες από την έκδοση της κατά τα παραπάνω απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου δικαιούνται οι ενδιαφερόμενοι να ζητήσουν τον οριστικό καθορισμό της μεταβολής στην αξία των ακινήτων λόγω αναδασμού με προσφυγή ενώπιον του αρμόδιου πρωτοδικείου κατά την τακτική διαδικασία. Όταν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία αυτή, η μεταβολή των αξιών που καθορίστηκε με την απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου καθίσταται οριστική.

8. Μετά την κατά την παρ. 6 έκδοση της απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου παρακατατίθενται οι καθορισθείσες αποζημιώσεις και εκδίδονται από την κτηματική ομάδα τίτλοι ιδιοκτησίας (παραχωρητήρια), υπέρ εκείνων προς τους οποίους παραχωρούνται τα νέα ακίνητα, για το παραχωρούμενο στον καθένα ακίνητο. Οι τίτλοι αυτοί μεταγράφονται με επιμέλεια των ενδιαφερομένων. Η μεταγραφή μπορεί να ενεργείται και με επιμέλεια της κτηματικής ομάδας ή της αρμόδιας υπηρεσίας για την εφαρμογή του σχεδίου.

9. Η απόδοση προς τους δικαιούχους των παραπάνω αποζημιώσεων που παρακατατέθηκαν ενεργείται με εντολή της κτηματικής ομάδας, με βάση την εγγραφή στον κτηματολογικό πίνακα, κατά την παρ. 12, χωρίς άλλη διαδικασία για αναγνώριση του δικαιούχου.

10. Σε περίπτωση που αμφισβητηθεί η κυριότητα ή η επικαρπία ακινήτου που περιλήφθηκε στην κτηματική ομάδα, με άσκηση ένστασης κατά του κτηματολογικού πίνακα ή διαγράμματος, σύμφωνα με την παρ. 12, μέσα στην ανατρεπτική προθεσμία που τάσσεται από την παράγραφο αυτή, δεν χορηγείται ο τίτλος του νέου ακινήτου του αντιστοιχούντος εν όλω ή εν μέρει προς το διεκδικούμενο παλαιό, ούτε καταβάλλεται 3633

η αποζημίωση που καθορίστηκε, παρά μόνο μετά τη δικαστική αναγνώριση του δικαιούχου. Ο ενιστάμενος υποχρεούται στην κατάθεση της κατά νόμο αγωγής, άλλως η ένσταση είναι απαράδεκτη.

11. Οι ενυπόθηκοι δανειστές διατηρούν τα δικαιώματά τους, για εγγραφή αντίστοιχης υποθήκης ή προσημείωσης με την ίδια όπως και προηγουμένως σειρά, στα παραχωρηθέντα στον οφειλέτη ακίνητα, μέσα σε ένα (1) έτος από την παραπάνω μεταγραφή. Η παρέλευση του έτους απράκτου έχει συνέπεια την απόσβεση κάθε δικαιώματος προτεραιότητας.

12. Ο τρόπος της εξακρίβωσης της θέσης, των διαστάσεων και της νομικής μορφής των ακινήτων που έχουν υπαχθεί στην κτηματική ομάδα ενεργείται σύμφωνα με τα ρυθμιζόμενα κάθε φορά με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η ίδια απόφαση καθορίζει τα σχετικά με τις προσκλήσεις των ενδιαφερομένων, τις δημοσιεύσεις, προθεσμίες, ενστάσεις κ.λπ.

13. Αν κάποιος από τους ιδιοκτήτες των ακινήτων που έχουν περιληφθεί στην κτηματική ομάδα, δεν ζήτησε εμπρόθεσμα για οποιονδήποτε λόγο να επανορθωθεί εγγραφή στον κτηματολογικό πίνακα, κατά την παρ. 12, που τυχόν παραλείφθηκε ή έγινε εσφαλμένα, θεωρείται ότι παραιτήθηκε από το δικαίωμά του να λάβει νέο ακίνητο και διατηρεί μόνο δικαίωμα αποζημίωσης κατά της κτηματικής ομάδας, και κατά του Δημοσίου αν αυτή δεν υφίσταται ή δεν διαθέτει πόρους.

14. Η κτηματική ομάδα έχει, με βάση τις αποφάσεις που εκδίδονται υπέρ αυτής από το Μονομελές Πρωτοδικείο, σύμφωνα με την παρ. 6, δικαίωμα εγγραφής υποθήκης στα παραχωρηθέντα ακίνητα των ιδιοκτητών κατά των οποίων εκδόθηκαν οι αποφάσεις αυτές.

15. Με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Ψηφιακής Διακυβέρνησης μπορεί να ορίζεται ότι οι αποζημιώσεις που καθορίζονται σύμφωνα με τις παρ. 6 και 7 και βαρύνουν την κτηματική ομάδα, καθώς και οι οποιασδήποτε φύσης δαπάνες λειτουργίας της κτηματικής ομάδας (δικαστικά έξοδα, αμοιβές πληρεξούσιων δικηγόρων ή άμισθων υποθηκοφυλάκων, κοινοποιήσεις, δημοσιεύσεις, εγγραφές στα βιβλία μεταγραφών κ.λπ.) βαρύνουν το Δημόσιο και καταβάλλονται από αυτό και ότι οι αποζημιώσεις υπέρ της κτηματικής ομάδας που ορίζονται, σύμφωνα με τις ίδιες παραγράφους, καταβάλλονται προς το Δημόσιο. Η παρούσα ισχύει είτε πρόκειται για εφαρμογή του άρθρου αυτού είτε για ομαδική τακτοποίηση κατά τα άρθρα 153 και 154.

16. Με απόφαση του αρμόδιου Υπουργού μπορεί να ρυθμίζονται σε κάθε περίπτωση οι λεπτομέρειες και οι όροι της εφαρμογής του άρθρου αυτού, το οποίο μπορεί να εφαρμόζεται σε συνδυασμό με άλλες συναφείς με την εφαρμογή σχεδίων διατάξεις.

17. Η κατά τα ανωτέρω ομαδική τακτοποίηση (αναδασμός) όλης της περιοχής της κτηματικής ομάδας μπορεί να ενεργείται με απόφαση του γραμματέα της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης ξεχωριστά κατά ζώνες με ανάλογη εφαρμογή των παραπάνω για κάθε ζώνη. Στην περίπτωση αυτή επιτρέπεται να ορίζεται με απόφαση του γραμματέα της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης ότι η επιβάρυνση της παρ. 5 γίνεται με την ίδια αναλογία για όλες τις ζώνες, και για αυτό λαμβάνονται υπόψη η συνολική έκταση και το εμβαδόν των οικοδομικών τετραγώνων όχι κάθε ζώνης αλλά όλης της περιοχής της κτηματικής ομάδας.

ΤΜΗΜΑ ΙΙΙ

ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΚΗΡΥΞΗ -ΥΠΟΧΡΕΟΙ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ - ΑΝΑΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ

Άρθρο 156

Απαλλοτρίωση ακινήτων για δημιουργία κοινόχρηστων χώρων και χώρων για κτίρια κοινής ωφέλειας- Άμεση εφαρμογή σχεδίου

[Άρθρο 156: άρθρο 30 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.:Άρθρο 276 ΚΒΠΝ]

1.α) Ο καθορισμός στο εγκεκριμένο σχέδιο των οδών και πλατειών, των κοινόχρηστων χώρων πρασίνου (αλσών, κήπων κ.λπ.) και γενικά των κοινόχρηστων χώρων που κρίνονται αναγκαίοι για κοινωφελείς σκοπούς, συνιστά κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης των χώρων αυτών.

β) Ο καθορισμός στο εγκεκριμένο σχέδιο των οικοπέδων που κρίνονται αναγκαία για ανέγερση δημόσιων, δημοτικών και θρησκευτικών κτιρίων και για εκτέλεση οποιωνδήποτε άλλων έργων κοινής ωφέλειας, χορηγεί δικαίωμα αναγκαστικής απαλλοτρίωσης λόγω δημόσ' ωφέλειας των ακινήτων που καταλαμβάνονται από τους χώρους αυτούς.

2. Προκειμένου να επιτευχθεί η εφαρμογή του εγκεκριμένου σχεδίου αμέσως, για διάνοιξη κεντρικών οδών και πλατειών, δημιουργία χώρων πρασίνου (αλσών, κήπων κ.λπ.) και, γενικά, για κατασκευή των έργων που αναφέρονται στην περ. β) της παρ. 1, μπορεί με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από γνώμη του οικείου δημοτικού συμβουλίου και του αρμόδιου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, να απαλλοτριωθούν αναγκαστικά λόγω δημόσιας ωφέλειας ακίνητα, τα οποία δεν θίγονται από το σχέδιο αυτό, βρίσκονται πέρα από τα κατά την παρ. 1 καθοριζόμενα από το εγκεκριμένο σχέδιο ως αναγκαστικά απαλλοτριωτέα ακίνητα και περιλαμβάνονται στη ζώνη, που βρίσκεται το τμήμα για το οποίο

προωθείται η άμεση εφαρμογή και στην οποία προβλέπεται ότι θα επεκταθεί η ωφέλεια από την εφαρμογή του σχεδίου και η οποία ζώνη καθορίζεται με το ίδιο διάταγμα.

3. Εφόσον η άμεση εφαρμογή του σχεδίου κατά την παρ. 2 συνεπάγεται κατεδάφιση πολλών χρησιμοποιούμενων οικοδομών, είναι δυνατό να απαλλοτριωθούν αναγκαστικά λόγω δημόσιας ωφέλειας μεμονωμένα οικοδομήσιμα ακίνητα με σκοπό την ανέγερση επ' αυτών, κτιρίων για να καλυφθεί το κενό που προκύπτει από την παραπάνω κατεδάφιση. Ως ακίνητα που πρέπει να απαλλοτριωθούν, για την περίπτωση αυτή, θεωρούνται εκείνα στα οποία δεν υφίσταται οικοδομή, καθώς και εκείνα που καταλαμβάνονται από παραπήγματα προσωρινού χαρακτήρα και ερείπια ή και κτίρια που χρησιμοποιούνται, των οποίων ο όγκος δεν υπερβαίνει το τέταρτο του συνολικού οικοδομήσιμου όγκου του ακινήτου. Η δημόσια ωφέλεια για την απαλλοτρίωση των ακινήτων αυτών προκύπτει κατά την παρ. 2. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση ενεργείται μόνον με τον όρο της ανέγερσης οικοδομών επί των απαλλοτριουμένων ακινήτων με τις μέγιστες επιτρεπόμενες σε κάθε περίπτωση διαστάσεις μέσα σε προθεσμία που δεν μπορεί να υπερβεί την τετραετία αφότου τα απαλλοτριωθέν ακίνητο αφέθηκε από τον προηγούμενο ιδιοκτήτη στην πλήρη διάθεση του επισπεύδοντος την απαλλοτρίωση. Για την εξασφάλιση της τήρησης του όρου αυτού πρέπει απαραίτητα να παρέχονται στον προηγούμενο ιδιοκτήτη επαρκείς εγγυήσεις, σύμφωνα με λεπτομέρειες που καθορίζονται με το προεδρικό διάταγμα και να καταβάλλεται σε αυτόν χρηματική ικανοποίηση που θα ρυθμιστεί με το ίδιο διάταγμα, σε περίπτωση μη τήρησης του όρου.

Άρθρο 157

Σύνταξη πράξης αναλογισμού

[Άρθρο 157:Άρθρο 32 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.:Άρθρο 277 ΚΒΠΝ]

1. Η απαλλοτρίωση των ακινήτων που καταλαμβάνονται από τους χώρους του εγκεκριμένου σχεδίου, που αναφέρονται στην περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 156, ενεργείται κατά τις παρακάτω διατάξεις. Για τους κοινόχρηστους χώρους που προορίζονται εν όλω ή εν μέρει για κοινόχρηστους κήπους και άλση μπορούν να εφαρμόζονται εν όλω ή εν μέρει και οι ειδικές περί αναδάσωσης διατάξεις είτε σε συνδυασμό προς τις παρακάτω είτε και αυτοτελώς.

2. Η αρμόδια υπηρεσία, με αίτηση των ενδιαφερομένων ή και ενεργώντας αυτεπάγγελτα, συντάσσει πράξη αναλογισμού, με την οποία καθορίζονται τα απαλλοτριωτέα ακίνητα σε κτηματολογικό διάγραμμα και ο αναλογισμός της αποζημίωσης μεταξύ των υποχρέων. Για τη σύνταξη της πράξης προσκαλούνται οι εικαζόμενοι ιδιοκτήτες των απαλλοτριωτέων ακινήτων να παρουσιαστούν σε ορισμένη ημέρα και ώρα προκειμένου να υποδείξουν τα όρια των ιδιοκτησιών τους. Αν κριθεί σκόπιμο, μπορεί να προσκαλούνται, με τον ίδιο τρόπο, και οι εικαζόμενοι ιδιοκτήτες των ακινήτων οι οποίοι είναι υπόχρεοι για την αποζημίωση των απαλλοτριουμένων.

3. Αν για οποιονδήποτε λόγο είναι αδύνατη η σύνταξη της πράξης, συντάσσεται από τον επιφορτισμένο για την εργασία αυτή υπάλληλο, πρωτόκολλο που υπογράφεται από τους εικαζόμενους ιδιοκτήτες των ακινήτων που αφορά η πράξη. Σε περίπτωση άρνησης ή απουσίας τους και σε περίπτωση που κάποιος είναι αγράμματος, το πρωτόκολλο υπογράφεται από δύο (2) μάρτυρες και εφαρμόζονται ανάλογα οι παρ. 1 και 2 του άρθρου 159.

4. Πριν από τη σύνταξη της πράξης αναλογισμού πρέπει να προηγείται η κατά το άρθρο 146 τακτοποίηση των οικοπέδων, με βάση την οποία θα συντάσσεται αυτή, εκτός αν εξαιρετικοί λόγοι δικαιολογούν τη σύνταξη της πράξης πριν την τακτοποίηση. Σε ειδικές περιπτώσεις και ιδιαίτερα όταν ο τρόπος αναλογισμού είναι συναφής με την τακτοποίηση μπορεί να συντάσσεται κοινή πράξη για τον αναλογισμό και την τακτοποίηση, με ανάλογη εφαρμογή σε συνδυασμό των σχετικών διατάξεων.

5. Οι λεπτομέρειες του τρόπου σύνταξης της πράξης, τα σχετικά με την πρόσκληση και τις προθεσμίες και γενικά τα σχετικά με τη διαδικασία, κατά το παρόν άρθρο, ρυθμίζονται με προεδρικό διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Άρθρο 158

Αμφισβήτηση ορίων ιδιοκτησιών

[Άρθρο 158:Άρθρο 33 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.:Άρθρο 278 ΚΒΠΝ]

1. Σε περίπτωση κωλύματος για τον αναλογισμό της αποζημίωσης μεταξύ των υποχρέων που προέρχεται από οποιαδήποτε αμφισβήτηση των ορίων μεταξύ των ιδιοκτησιών των υποχρέων σε αποζημίωση ή λόγω αδυναμίας καθορισμού των ορίων αυτών από οποιαδήποτε άλλη αιτία, ο επισπεύδων την απαλλοτρίωση θεωρείται ως προσωρινός υπόχρεος για την καταβολή της αποζημίωσης προς τους δικαιούχους, εφόσον τα όρια κάθε απαλλοτριωτέας ιδιοκτησίας μπορούν να καθοριστούν σαφώς. Η σχετική πράξη συντάσσεται χωρίς να γίνεται ο κατά το άρθρο 157 αναλογισμός της αποζημίωσης μεταξύ των ιδιοκτησιών των υποχρέων. Μετά από τη δημοσίευση της δικαστικής απόφασης καθορισμού προσωρινής τιμής μονάδος, κατά την παρ. 3 του άρθρου 159, ο επισπεύδων δικαιούται να απαιτήσει την πληρωμή της αποζημίωσης από τους πραγματικούς υπόχρεους, κατά την αναλογία καθενός. Όσοι από αυτούς έχουν ακαθόριστα μεταξύ τους όρια ιδιοκτησίας ενέχονται αδιαίρετα σε ολόκληρη την αποζημίωση που καταβλήθηκε από τον επισπεύδοντα για λογαριασμό τους. Ο τελευταίος έχει στην περίπτωση αυτή, δυνάμει της παραπάνω δικαστικής απόφασης, τίτλο εγγραφής προσημείωσης, εκτός από την υπόλοιπη περιουσία των υποχρέων και σε ολόκληρο αδιαιρέτως το ακίνητο που αποτελείται από το σύνολο των ακινήτων που έχουν ακαθόριστα όρια ιδιοκτησίας. Αν, μετά από την καταβολή της αποζημίωσης από τον επισπεύδοντα, καθοριστούν μεν οριστικώς τα όρια της ιδιοκτησίας μεταξύ των υποχρέων, δεν συμφωνούν όμως αυτοί στην κατανομή των υποχρεώσεων τους προς αποζημίωση του επισπεύδοντος, τότε η αρχική πράξη συμπληρώνεται με τον αναλογισμό της αποζημίωσης μεταξύ των υποχρέων. Με βάση τον αναλογισμό αυτό το Μονομελές Πρωτοδικείο κανονίζει την κατανομή της αποζημίωσης, και ακολουθείται αναλόγως η διαδικασία που προβλέπεται στην παρ. 3 του άρθρου 159.

2. Αν ο καθορισμός των ορίων μεταξύ των απαλλοτριωτέων ιδιοκτησιών καθίσταται για οποιονδήποτε λόγο αδύνατος, η σύνταξη της πράξης αναβάλλεται μέχρι να καθοριστούν αυτά. Σε ειδικές περιπτώσεις και ιδιαίτερα όταν πρόκειται για άμεση ανάγκη κατάληψης κτιρίων και άλλων ακινήτων, για τη διάνοιξη οδών, πλατειών κ.λπ. και γενικά για την εφαρμογή του σχεδίου σε μεγάλες εκτάσεις, η αρμόδια τεχνική υπηρεσία μπορεί να συντάσσει την πράξη, με βάση σχετικές πληροφορίες, αφού ορίσει προσωρινά τα όρια μεταξύ των απαλλοτριωτέων ακινήτων. Στην περίπτωση αυτή κατατίθεται από κάθε υπόχρεο στο αρμόδιο ταμείο το μέρος της καθοριζομένης αποζημίωσης που του αναλογεί και το συνολικό ποσό για όλα τα ακίνητα που πρέπει να απαλλοτριωθούν κατανέμεται μεταξύ των δικαιούχων, με δική τους φροντίδα, μετά από τον οριστικό καθορισμό των ορίων.

3. Αν είναι αδύνατος ο καθορισμός των ορίων μεταξύ των ιδιοκτησιών που πρέπει να απαλλοτριωθούν και των ιδιοκτησιών που υποχρεούνται να καταβάλλουν αποζημίωση και η απαλλοτρίωση είναι επείγουσα, η πράξη συντάσσεται αφού καθοριστούν προσωρινά τα όρια από την αρμόδια τεχνική υπηρεσία, με βάση πληροφορίες. Στην περίπτωση αυτή η καθοριζόμενη αποζημίωση κατατίθεται από τον υπόχρεο στο αρμόδιο ταμείο και παραλαμβάνεται από τον δικαιούχο μετά τον οριστικό καθορισμό των ορίων και την εκκαθάριση διαφοράς που προκύπτει σε βάρος του δικαιούχου.

4. Αν υπάρχει σύμπτωση των περιπτώσεων των παρ. 1 έως 3, και παράλληλα επείγει η πραγματοποίηση της απαλλοτρίωσης, εφαρμόζονται σε συνδυασμό ανάλογα οι σχετικές διατάξεις.

5. Με προεδρικό διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ορίζεται ο επισπεύδων για κάθε περίπτωση εφαρμογής του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 159

Κύρωση της πράξης αναλογισμού

[Άρθρο 159:Άρθρο 34 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.:Άρθρο 279 ΚΒΠΝ]

1. Η κατά το άρθρο 157 πράξη αναλογισμού εκτίθεται για ορισμένο χρόνο στα γραφεία της υπηρεσίας που τη συνέταξε. Οι ενδιαφερόμενοι ειδοποιούνται με πρόσκληση για να λάβουν γνώση αυτής.

2. Οι ενιστάμενοι κατά της πράξης μπορούν να υποβάλουν, μέσα σε οριζόμενη κάθε φορά ανατρεπτική προθεσμία, τις ενστάσεις τους στον οικείο περιφερειάρχη. Ο περιφερειάρχης αποφασίζει αμετάκλητα επί της πράξης και των ενστάσεων που υποβλήθηκαν κατ' αυτής, είτε επικυρώνοντας είτε ακυρώνοντας την πράξη. Στη δεύτερη περίπτωση διατάσσει την ανασύνταξή της.

3. Η οριστική απόφαση κύρωσης της πράξης κοινοποιείται στην αρμόδια υπηρεσία, η οποία μέσα σε δέκα (10) ημέρες από την κοινοποίηση προσκαλεί τους ενδιαφερόμενους να λάβουν γνώση της απόφασης και αντίγραφο αυτής. Αυτοί που προβάλλουν δικαίωμα κυριότητας επί των απαλλοτριωτέων ακινήτων, στα οποία αναφέρεται η πράξη που κυρώθηκε, προσφεύγουν στο αρμόδιο Μονομελές Πρωτοδικείο και ζητούν τον προσωρινό καθορισμό της αποζημίωσης, που πρέπει να καταβληθεί με βάση την πράξη, και ο οποίος γίνεται σύμφωνα με τη διαδικασία του Κώδικα Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης Ακινήτων (ν. 2882/2001, Α' 17). Σε κάθε περίπτωση τον κατά τα παραπάνω προσωρινό καθορισμό της αποζημίωσης που πρέπει να καταβληθεί μπορεί να επισπεύσουν το Δημόσιο με την αρμόδια τεχνική υπηρεσία, ο οικείος δήμος, καθώς και κάθε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο που ενδιαφέρεται για την εφαρμογή του σχεδίου.

4. Τα ζητήματα που αφορούν την έκθεση της πράξης, τις προσκλήσεις, τις ενστάσεις, τις σχετικές προθεσμίες και την απόφαση του περιφερειάρχη, καθώς και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια ρυθμίζονται με προεδρικό διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

5. Σε περίπτωση επείγουσας ανάγκης εφαρμόζεται η διαδικασία προσωρινού καθορισμού της αποζημίωσης που ορίζεται στο άρθρο 18Α του ν.δ. 797/1971 (Α' 1). Το επείγον της ανάγκης αναγνωρίζεται με απόφαση του οικείου περιφερειάρχη.

Άρθρο 160

Σύνταξη και κύρωση της πράξης αναλογισμού σε περιπτώσεις επείγουσας ανάγκης

[Άρθρο 160: Αρθρα 1-6 του π.δ. από 26/30.5.1924 (Α' 123).:Άρθρο 280 ΚΒΠΝ ::Π.δ. από 14/23.4.1925 (Α' 99).]

1. Η αρμόδια υπηρεσία προσκαλεί τους εικαζόμενους ιδιοκτήτες των απαλλοτριωτέων ακινήτων να παρουσιαστούν και να αποδείξουν τα όρια των ιδιοκτησιών, μέσα σε προθεσμία που ορίζεται από αυτήν στην πρόσκληση και η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη των δύο (2) και μεγαλύτερη των δέκα (10) ημερών από τη δημοσίευση της πρόσκλησης. Η πρόσκληση γίνεται μέσω του τύπου και δημοσιεύεται τουλάχιστον μία (1) φορά σε δύο (2) ημερήσιες (περιφερειακές ή τοπικές) εφημερίδες, από αυτές που έχουν την έδρα τους στην πόλη ή στην πλησιέστερη πόλη, στην οποία βρίσκονται τα ακίνητα. Αν η υπηρεσία αδυνατεί να συγκεντρώσει έγκαιρα πληροφορίες για τους ιδιοκτήτες, η πρόσκληση γίνεται γενική και αναφέρεται απλώς στην περιοχή των απαλλοτριωτέων ακινήτων.

2. Μετά από την παρέλευση της προθεσμίας της παρ. 1 η αρμόδια υπηρεσία συντάσσει πράξη, όπου φαίνονται σε πρόχειρο κτηματολογικό διάγραμμα με τα απαιτούμενα υπομνήματα τα απαλλοτριωτέα ακίνητα κατ' έκταση και είδος. Αν οι ενδιαφερόμενοι δεν παρουσιάστηκαν εμπρόθεσμα να αποδείξουν τα όρια των απαλλοτριωτέων ιδιοκτησιών τους ή προέκυψαν αμφιβολίες και αντιρρήσεις κατά την υπόδειξη, η παραπάνω υπηρεσία τα προσδιορίζει προσωρινά, κατά την κρίση της από πληροφορίες, κατ' εφαρμογή της παρ. 2 του άρθρου 158. Στην παραπάνω πράξη γίνεται μνεία των εικαζόμενων ιδιοκτητών των απαλλοτριωτέων ακινήτων, εφόσον η υπηρεσία που τη συντάσσει τους εξακριβώσει από πληροφορίες, διαφορετικά αυτοί παραλείπονται ολοσχερώς και τα ακίνητα αυτά χαρακτηρίζονται μόνον αριθμητικά.

3. Μετά από τη σύνταξη της πράξης κατά την παρ. 2, αυτή εκτίθεται στα γραφεία της υπηρεσίας που τη συνέταξε για χρονικό διάστημα που ορίζεται από αυτήν, το οποίο δεν μπορεί να είναι μικρότερο των δύο (2) και μεγαλύτερο των δέκα (10) ημερών, για να λάβουν γνώση οι ενδιαφερόμενοι και να υποβάλουν τις ενστάσεις τους. Η ειδοποίηση των ενδιαφερομένων για την έκθεση γίνεται με γενική πρόσκληση, για την οποία ισχύει κατά τα λοιπά η παρ. 1. Οι ενστάσεις κατά της πράξης πρέπει να υποβάλλονται στον οικείο περιφερειάρχη, μέσω της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας μέσα στην ίδια προθεσμία.

4. Μετά από την παρέλευση της προθεσμίας της παρ. 3, η υπηρεσία υποβάλλει στον περιφερειάρχη την πράξη που συντάχθηκε με τις εμπρόθεσμες ενστάσεις που υποβλήθηκαν κατ' αυτής. Ο περιφερειάρχης οφείλει να αποφανθεί εντός δεκαημέρου το πολύ, από την υποβολή σε αυτόν όλων των απαιτούμενων στοιχείων για την έκδοση της απόφασης.

5. Η αρμόδια υπηρεσία, εντός δέκα (10) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτήν της απόφασης του περιφερειάρχη, που κυρώνει την πράξη αναλογισμού, προσκαλεί τους ενδιαφερόμενους να προσέλθουν στα γραφεία της, μέσα σε προθεσμία που ορίζεται από αυτήν, για να λάβουν γνώση της απόφασης και επίσημο αντίγραφο, εφόσον το επιθυμούν. Για την πρόσκληση και την προθεσμία εφαρμόζεται η παρ. 3. Μετά από την παρέλευση της παραπάνω προθεσμίας, αντίγραφο της πράξης και της κυρωτικής απόφασης του περιφερειάρχη διαβιβάζονται από την υπηρεσία στο αρμόδιο Μονομελές Πρωτοδικείο για τον καθορισμό της καταβλητέας αποζημίωσης, την οποία μπορούν να επισπεύδουν και εκείνοι υπέρ των οποίων γίνεται η απαλλοτρίωση. Πάντως αντίγραφο της πράξης και της κυρωτικής απόφασης του περιφερειάρχη χορηγούνται στους ενδιαφερόμενους μετά από αίτησή τους και μετά από την παρέλευση της παραπάνω προθεσμίας.

6. Αρμόδιος να κρίνει την επείγουσα ανάγκη εφαρμογής του παρόντος είναι ο περιφερειάρχης.

Άρθρο 161

Διεκδίκηση καταβολής αποζημίωσης

[Άρθρο 161:Άρθρο 35 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.:Άρθρο 281 ΚΒΠΝ]

Αυτοί που αξιώνουν δικαίωμα κυριότητας στα ακίνητα που πρέπει να απαλλοτριωθούν οφείλουν να διεκδικήσουν με κάθε νόμιμο μέσο από τους υπόχρεους την καταβολή της αποζημίωσης που καθορίστηκε από το Μονομελές Πρωτοδικείο κατά το άρθρο 159 και έχε τίτλο εγγραφής προσημείωσης επί της ακίνητης περιουσίας των υποχρέων, δυνάμει της σχετικής δικαστικής απόφασης που εκδίδε κατά τον Κώδικα Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης Ακινήτων (ν. 2882/2001, Α' 17) και γενικότερα τα ίδια δικαιώματα, που ορίζονται στην παρ. 1 του άρθρου 158 για τον επισπεύδοντα.

Άρθρο 162

Απαλλοτρίωση ακινήτων για δημιουργία χώρων κτιρίων κοινής ωφέλειας

[Άρθρο 162: άρθρο 37 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.:Άρθρο 282 ΚΒΠΝ]

1. Για την απαλλοτρίωση των ακινήτων που καταλαμβάνονται από τους χώρους που αναφέρονται στην περ. β) της παρ. 1 του άρθρου 156 εφαρμόζεται ανάλογα η διαδικασία των άρθρων 157 και 159.

2. Τα προαναφερόμενα ακίνητα περιέρχονται από την απαλλοτρίωσή τους στην κυριότητα των προσώπων τα οποία κατασκευάζουν τα κτίρια και εκτελούν τα υπόλοιπα κοινωφελή έργα στους προβλεπόμενους από το εγκεκριμένο σχέδιο χώρους. Απαγορεύεται απολύτως η διάθεση των απαλλοτριωθέντων ακινήτων για σκοπούς άλλους από εκείνους για τους οποίους προορίζονται οι χώροι από το εγκεκριμένο σχέδιο.

Άρθρο 163

Απαλλοτρίωση ακινήτων κατά την άμεση εφαρμογή του σχεδίου

[Άρθρο 163: άρθρο 38 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.:Άρθρο 283 ΚΒΠΝ]

1. Για την απαλλοτρίωση των ακινήτων που πρέπει να απαλλοτριωθούν κατά την παρ. 2 του άρθρου 156 εφαρμόζεται ανάλογα, για τη διαδικασία και τον υπολογισμό της αποζημίωσης, το άρθρο 162.

2. Τα κατά την παρ. 1 ακίνητα μπορούν να απαλλοτριώνονται μόνο υπέρ του Δημοσίου, των δήμων και των δημόσιων νομικών προσώπων, τα οποία έχουν σκοπό, μεταξύ άλλων, την εφαρμογή των σχεδίων πόλεων και τον εξωραϊσμό των χώρων. Τα ακίνητα περιέρχονται από την απαλλοτρίωσή τους στην κυριότητα των προαναφερόμενων νομικών προσώπων και διατίθενται με τον τρόπο και τους όρους που περιγράφονται στο προεδρικό διάταγμα της παρ. 2 του άρθρου 156. Πάντως τα προερχόμενα από τα ακίνητα αυτά οποιαδήποτε κέρδη διατίθενται αποκλειστικά και μόνο για την κάλυψη των απαιτούμενων δαπανών για την εφαρμογή του σχεδίου και τον εξωραϊσμό της πόλης, του οικισμού κ.λπ. όπου αυτά βρίσκονται.

3. Οι παρ. 1 και 2 ισχύουν ανάλογα και για τα απαλλοτριωτέα ακίνητα κατά την παρ. 3 του άρθρου 156, τηρουμένων απαραιτήτως των όρων που αναφέρονται στην παράγραφο αυτή.

Άρθρο 164

Απαλλοτρίωση ακινήτων στα μη αμέσως εφαρμοστέα τμήματα και σε ζώνη γύρω από τα όρια σχεδίου πόλης

[Άρθρο 164: άρθρο 39 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.:Άρθρο 284 ΚΒΠΝ]

1. Με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από γνώμη του οικείου δημοτικού συμβουλίου και του αρμόδιου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων μπορεί να αναγνωριστεί δημόσια ωφέλεια για αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων που περιλαμβάνονται στα κατά την παρ. 2 του άρθρου 2 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923 (Α' 228) μη αμέσως εφαρμοστέα τμήματα ή σε ζώνη, κατά το άρθρο 64, γύρω από τα όρια των εγκεκριμένων σχεδίων, με σκοπό την εξασφάλιση της κανονικής ανάπτυξης και επέκτασης των πόλεων, οικισμών κ.λπ.

2. Για την κατά την παρ. 1 απαλλοτρίωση εφαρμόζεται ανάλογα το άρθρο 162, για τη διαδικασία και τον υπολογισμό της αποζημίωσης.

3. Τα ακίνητα της παρ. 1 μπορούν να απαλλοτριώνονται μόνο υπέρ του Δημοσίου, των δήμων και των δημόσιων νομικών προσώπων, τα οποία, έχουν μεταξύ άλλων, ως αποστολή την εφαρμογή των σχεδίων πόλεων και τον εξωραϊσμό αυτών.

4. Τα κατά το παρόν απαλλοτριούμενα ακίνητα περιέρχονται από την απαλλοτρίωσή τους στην κυριότητα των νομικών προσώπων υπέρ των οποίων επιβάλλεται η απαλλοτρίωση και διατίθενται με διαδικασία που καθορίζεται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Πάντως αποκλείεται οποιαδήποτε εκμετάλλευση των παραπάνω ακινήτων καθώς και οποιαδήποτε εκποίηση αυτών πριν επεκταθεί και εφαρμοστεί άμεσα το σχέδιο της πόλης, του οικισμού κ.λπ.

5. Η εκποίηση των ακινήτων αυτών εκτελείται αφού προηγουμένως διαιρεθούν τα απαλλοτριωθέντα γήπεδα σε οικόπεδα βάσει του εφαρμοσθέντος σχεδίου πόλης. Με το προεδρικό διάταγμα της παρ. 4, ρυθμίζονται οι λεπτομέρειες του χρόνου και του τρόπου της εκποίησης, του καθορισμού της ελάχιστης τιμής, της καταβολής του τιμήματος, όλων των λοιπών όρων της εκποίησης καθώς και των εγγυήσεων που παράσχονται για την τήρηση των όρων αυτών. Προκειμένου τα ακίνητα αυτά να εκποιηθούν για σύσταση εργατικών συνοικισμών, η τιμή εκποίησης δεν υπερβαίνει τις αναλογούσες δαπάνες απαλλοτρίωσης γενικά και η εκποίηση εκτελείται υπό τον όρο της ανέγερσης ορισμένου είδους κτιρίων σε κάθε οικόπεδο μέσα σε ορισμένη προθεσμία και της μη μεταβίβασης της κυριότητας των εκποιουμένων με πράξη εν ζωή.

6. Τα προκύπτοντα κέρδη από τη διάθεση των κατά το παρόν απαλλοτριούμενων ακινήτων διατίθενται αποκλειστικά και μόνο για την κάλυψη των απαιτούμενων δαπανών για τον εξωραϊσμό της πόλης, του οικισμού κ.λπ. και την εφαρμογή του σχεδίου αυτής.

7. Το παρόν εφαρμόζεται ανάλογα και για τα ακίνητα που βρίσκονται εντός των ζωνών των πόλεων, οικισμών κ.λπ. χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο.

Άρθρο 165

Υπόχρεοι αποζημίωσης

[Άρθρο 165: άρθρο 6 του ν. 5269/1931 (Α' 274):Άρθρο 290 ΚΒΠΝ : άρθρο 1 του β.δ. 7/13.5.1936 (Α' 205).]

1. Υπόχρεοι προς καταβολή της αποζημίωσης για την απαλλοτρίωση ακινήτων που καταλαμβάνονται από τους προβλεπόμενους από το εγκεκριμένο σχέδιο κοινόχρηστους χώρους, όπως οδοί, πλατείες, άλση, είναι ο δήμος και οι παρόδιοι ιδιοκτήτες, όπως ορίζεται στις παρ. 2 έως 10.

2. Για τα κτίρια, φυτείες, φρέατα και γενικά για τις υπόλοιπες ακίνητες εγκαταστάσεις που βρίσκονται στο απαλλοτριωτέο οικόπεδο υπόχρεος είναι ο δήμος. Για το ίδιο το απαλλοτριωτέο οικόπεδο συνυπόχρεοι γίνονται ο δήμος και οι ωφελούμενοι παρόδιοι ιδιοκτήτες

3. Ως ωφελούμενοι παρόδιοι θεωρούνται οι ιδιοκτήτες των ακινήτων των οποίων τα οικόπεδα έχουν ή μπορούν να αποκτήσουν με προσκυρώσεις ή τακτοποιήσεις πρόσωπο στον κοινόχρηστο χώρο, στον οποίο περιλαμβάνεται το απαλλοτριωτέο ακίνητο.

4. Η έκταση που αντιστοιχεί προς αποζημίωση σε κάθε ακίνητο προσδιορίζεται από το πρόσωπο που έχει στον κοινόχρηστο χώρο και συγκεκριμένα από τις καθέτους που φέρονται από τα σημεία τομής των ορίων του προσώπου με τη ρυμοτομική γραμμή στον άξονα της οδού ή στην απέναντι ρυμοτομική γραμμή ή στην παράλληλη προς τη ρυμοτομική γραμμή που προσδιορίζεται από εικοσάμετρη λωρίδα στην περίπτωση ευρέων κοινόχρηστων χώρων.

5. Οι παρόδιοι υποχρεούνται στην πληρωμή της αποζημίωσης για διάνοιξη οδών, πλάτους μόνο μέχρι τριάντα (30) μέτρων, που διανοίγονται είτε απευθείας στο πλάτος αυτό είτε με διαδοχικές διευρύνσεις.

6. Για τη διάνοιξη οδών πλατύτερων των τριάντα (30) μέτρων ή για οποιαδήποτε μεταγενέστερη διεύρυνση μεγαλύτερη από το πλάτος αυτό, το επί πλέον των τριάντα (30) μέτρων πλάτος βαρύνει τον δήμο. Σε κάθε περίπτωση η υποχρέωση των παροδίων της ίδιας πλευράς της οδού δεν μπορεί να υπερβαίνει την αποζημίωση ζώνης πλάτους μεγαλύτερης των δεκαπέντε (15) μέτρων. Για τη διάνοιξη πλατειών, αλσών, απλών διευρύνσεων στις διασταυρώσεις οδών και γενικά κοινόχρηστων χώρων, οι παρόδιοι ιδιοκτήτες της ίδιας πλευράς υποχρεούνται στην πληρωμή της αποζημίωσης που αναλογεί σε επιφάνεια ζώνης οικοπέδων πλάτους είκοσι (20) μέτρων, η οποία περιλαμβάνεται μέσα στον χώρο που πρέπει να απαλλοτριωθεί συνολικά, ασχέτως θέσης.

7. Η επιβάρυνση των ιδιοκτητών δεν μπορεί να υπερβαίνει σε κάθε περίπτωση το μισό του εμβαδού του βαρυνόμενου οικοπέδου και, σε περίπτωση ρυμοτόμησης, το μισό του εμβαδού που απομένει μετά τη ρυμοτομία ή εκείνου που προκύπτει από τακτοποίηση ή προσκύρωση. Η πέραν των ανωτέρω ορίων έκταση βαρύνει τον οικείο δήμο.

8. Όταν οι δικαιούχοι αποζημίωσης για απαλλοτρίωση είναι και υπόχρεοι για την πληρωμή αυτής, επέρχεται συμψηφισμός δικαιωμάτων και υποχρεώσεων.

9. Για τη διάνοιξη ευρέων κοινόχρηστων χώρων, όπως μεγάλες λεωφόροι, άλση, πλατείες, από τους οποίους η ωφέλεια είναι σημαντική και εκτείνεται σε ευρύτερη ακτίνα, ο δήμος δικαιούται για την αντιμετώπιση των σχετικών δαπανών να επιβάλει ειδική εισφορά στους ωφελούμενους ιδιοκτήτες ανάλογα με τον βαθμό ωφέλειας. Οι λεπτομέρειες της διάταξης αυτής ρυθμίζονται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Τέτοια εισφορά δεν επιβάλλεται στους αμέσως παρόδιους ιδιοκτήτες, εφόσον αυτοί έχουν εξαντλήσει την υποχρέωση, από την επιβάρυνση τους με την εικοσάμετρη ζώνη. Πάντως η εισφορά δεν μπορεί να υπερβεί το τρία τοις εκατό (3%) της αξίας των ακινήτων κατά την επιβολή της, με την επιφύλαξη της παρ. 8 του άρθρου 193.

10. Ο τρόπος αναλογισμού της αποζημίωσης μεταξύ δήμου και παρόδιων ιδιοκτητών και μεταξύ των τελευταίων σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις και κάθε σχετική λεπτομέρεια, ορίζονται με διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Άρθρο 166

Αναλογισμός αποζημίωσης για τη διάνοιξη και τη διαπλάτυνση οδών

[Άρθρο 166: άρθρα 2-4 του β.δ. 7/13.5.1936.:Άρθρο 291 ΚΒΠΝ]

1. Αν πρόκειται για οδό πλάτους μέχρι τριάντα (30) μέτρων, η οποία εγκρίνεται για πρώτη φορά και ρυμοτομεί οικόπεδα σε όλο της το πλάτος, η υποχρέωση κάθε παρόδιου ιδιοκτήτη συνίσταται στην αποζημίωση του τμήματος που περικλείεται από τον άξονα της οδού, τη ρυμοτομική γραμμή και τις καθέτους επί τον άξονα που φέρονται από τα σημεία συνάντησης των ορίων του προσώπου του οικοπέδου με τη ρυμοτομική γραμμή.

2. Αν πρόκειται για διασταύρωση δύο (2) οδών, σε ορθή γωνία, της ίδιας όπως παραπάνω φύσης, το τμήμα της ρυμοτομούμενης έκτασης που βαρύνει το γωνιακό ακίνητο υπολογίζεται και ως προς τις δύο (2) οδούς, σύμφωνα με την παρ. 1 και προσδιορίζεται από τη συνάντηση των αξόνων των δύο (2) οδών.

3. Όταν δύο (2) οδοί με το ίδιο πλάτος διασταυρώνονται σε σχήμα Τ και τέμνονται σε οξεία γωνία, με απότμηση στην ακμή της, το ακίνητο που βρίσκεται στην οξεία γωνία βαρύνεται για το τμήμα που καθορίζεται από τον άξονά της σε οξεία γωνία οδού που συνεχίζεται παράλληλα με το ίδιο πλάτος προς την αποτετμημένη πλευρά και από τις καθέτους που φέρονται από τα όρια του προσώπου του γωνιακού ακινήτου. Το τμήμα που απομένει μεταξύ των αξόνων των τεμνομένων οδών και του άξονα που συνεχίζει παράλληλα προς την απότμηση θεωρείται ως πλατεία ή διεύρυνση και αποζημιώνεται κατά τα οριζόμενα κατωτέρω.

4. Όταν οι διασταυρούμενες κατά την παρ. 3 οδοί έχουν διαφορετικά πλάτη, για τον προσδιορισμό του τμήματος που επιβαρύνει το ακίνητο που βρίσκεται στην οξεία γωνία, ο άξονας της στενότερης οδού συνεχίζεται παράλληλα προς την αποτετμημένη πλευρά.

5. Αν πρόκειται για διασταύρωση δύο (2) οδών του ίδιου ή διαφορετικού πλάτους, οι οποίες δημιουργούν οξείες γωνίες με αποτμήσεις στις ακμές τους, ο υπολογισμός του τμήματος που βαρύνει τα ακίνητα επί των οξειών γωνιών γίνεται ανάλογα με τις παρ. 3 και 4.

6. Στην περίπτωση που από τη διασταύρωση δύο (2) οδών προκύπτει αμβλεία ή και οξεία γωνία χωρίς απότμηση της ακμής της, εφαρμόζεται η παρ. 2.

7. Αν πρόκειται για διαπλάτυνση παλαιάς υφιστάμενης οδού μέχρι τριάντα (30) μέτρα, τα ρυμοτομούμενα ακίνητα που προκύπτουν από τη διαπλάτυνση αποζημιώνονται από τα παρόδια ακίνητα που βρίσκονται και στις δύο (2) πλευρές της οδού. Κάθε παρόδιο ακίνητο βαρύνεται με το μισό του ρυμοτομούμενου τμήματος που περικλείεται από τις ρυμοτομικές γραμμές και τις καθέτους που φέρονται επί αυτών από τα σημεία συνάντησης των ορίων του προσώπου του ακινήτου.

8. Αν η υφιστάμενη οδός διαπλατύνεται σε πλάτος μεγαλύτερο των τριάντα (30) μέτρων, από τα ρυμοτομούμενα λόγω της διαπλάτυνσης οικόπεδα αφαιρείται ζώνη, άσχετα με τη θέση, πλάτους ίσου προς το επί πλέον των τριάντα (30) μέτρων. Για τη ζώνη αυτή βαρύνεται ο δήμος και η υπόλοιπη ρυμοτομούμενη έκταση αναλογίζεται μεταξύ των παρόδιων ακινήτων και των δύο (2) πλευρών της οδού, κατά την παρ. 7. Η γραμμή που διαχωρίζει τη ζώνη που βαρύνει τον δήμο θεωρείται ρυμοτομική γραμμή για τον αναλογισμό.

9. Στην περίπτωση της παρ. 8, αν η υπάρχουσα οδός διανοίχτηκε μετά από απαλλοτρίωση των οικοπέδων που έχουν καταληφθεί από αυτήν, είτε από το Δημόσιο είτε από τον δήμο, για τον αναλογισμό των ρυμοτομούμενων από τη διαπλάτυνση οικοπέδων αφαιρείται το πλάτος της οδού που διανοίχτηκε λόγω της απαλλοτρίωσης. Το υπόλοιπο ρυμοτομούμενο τμήμα κατανέμεται μεταξύ των παρόδιων ακινήτων, κατά τις παρ. 7 και 8, ενώ ο δήμος βαρύνεται μόνο αν, μετά από την αφαίρεση του παραπάνω πλάτους της υπάρχουσας οδού, η ρυμοτομούμενη έκταση έχει πλάτος μεγαλύτερο των τριάντα (30) μέτρων και μόνο για το επί πλέον του πλάτους αυτού τμήμα.

10. Αν πρόκειται για οδούς με πλάτος μεγαλύτερο των τριάντα (30) μέτρων, οι οποίες καταλαμβάνουν σε όλο τους το πλάτος οικόπεδα, το τμήμα που βαρύνει κάθε παρόδιο ακίνητο υπολογίζεται βάσει του μήκους του προσώπου του στην οδό και σε ζώνη πλάτους δεκαπέντε (15) μέτρων παράλληλα προς τη ρυμοτομική γραμμή. Το υπόλοιπο ρυμοτομούμενο τμήμα μεταξύ των δεκαπεντάμετρων λωρίδων, που είναι παράλληλες προς τις ρυμοτομικές γραμμές, βαρύνει τον δήμο.

11. Αν οι παραπάνω οδοί, που έχουν πλάτος μεγαλύτερο των τριάντα (30) μέτρων, καταλαμβάνουν εν μέρει μόνο οικόπεδα και αποτελούν διαπλάτυνση υφιστάμενων πράγματι οδών, οι οποίες δεν έχουν προέλθει από απαλλοτρίωση, κατά την παρ. 9, για τον αναλογισμό της αποζημίωσης των ρυμοτομούμενων οικοπέδων από τη διαπλάτυνση εφαρμόζεται η παρ. 8.

Άρθρο 167

Αναλογισμός αποζημίωσης για τη διάνοιξη και διαπλάτυνση πλατειών και ευρέων κοινόχρηστων χώρων

[Άρθρο 167: άρθρο 5-6 του β.δ. 7/13.5.1936.:Άρθρο 292 ΚΒΠΝ]

1. Για την αποζημίωση των χώρων που καταλαμβάνονται από πλατείες, άλση, κήπους, κοινόχρηστες πρασιές, απλές διαπλατύνσεις στις διασταυρώσεις των οδών ή και στη συμβολή δύο (2) ή περισσότερων οδών, οι οποίοι διανοίγονται για πρώτη φορά και καταλαμβάνουν οικόπεδα, σε όλο τους το πλάτος, κάθε ένα από τα ακίνητα που έχουν πρόσωπο στους χώρους αυτούς βαρύνεται για την αποζημίωση του τμήματος που περικλείεται από τη ρυμοτομική γραμμή, την παράλληλη προς αυτή γραμμή που φέρεται σε απόσταση είκοσι (20) μέτρων και τις καθέτους που φέρονται από τα όρια του ακινήτου στην παράλληλη γραμμή.

2. Αν κατά τον παραπάνω υπολογισμό των τμημάτων που βαρύνουν κάθε υπόχρεο ακίνητο, συμπέσουν αυτά εν μέρει, το τμήμα που σχηματίζεται από τα συμπίπτοντα μικρότερα δύο (2) ή και περισσότερα κατά τα παραπάνω τμήματα, βαρύνει εξ ίσου τα ακίνητα που έχουν πρόσωπο σε αυτό και των οποίων τα αντίστοιχα τμήματα συμπίπτουν.

3. Ειδικά στην περίπτωση των απλών διαπλατύνσεων στις διασταυρώσεις των οδών ή και στη συμβολή τους, μπορεί με ανάλογη εφαρμογή των παρ. 3, 4 και 5 του άρθρου 166 να συνεχίζονται οι άξονες των οδών (και για οδούς διαφορετικού πλάτους, οι άξονες των οδών μικρότερου πλάτους) μέχρι τη συνάντηση των αξόνων των υπόλοιπων οδών. Ο υπόλοιπος εκτός των αξόνων χώρος, σε όσο τμήμα δεν απέχει από τις ρυμοτομικές γραμμές περισσότερο από είκοσι (20) μέτρα, κατανέμεται εξίσου μεταξύ των υπόχρεων ακινήτων.

4. Για τα πέραν των κατά την παρ. 1 εικοσάμετρων λωρίδων ρυμοτομούμενα οικόπεδα ή τμήματα αυτών η υποχρέωση αποζημίωσης βαρύνει τον οικείο δήμο.

5. Αν πρόκειται για αποζημίωση οικοπέδων που ρυμοτομούνται από πλατεία κ.λπ. που προβλέπεται στο ρυμοτομικό σχέδιο, στη συμβολή υπαρχουσών παλαιών οδών που διαπλατύνονται ή όχι, εφόσον δεν καταλαμβάνονται από αυτήν οικόπεδα σε όλη της την έκταση, αλλά μέρος αυτής αποτελείται από τις παλαιές οδούς, για τον κανονισμό της επιβάρυνσης κάθε ακινήτου που έχει πρόσωπο στην πλατεία υπολογίζονται:

α) η θέση της πλατείας που προσδιορίζεται με καθέτους που ενώνουν τις ρυμοτομικές γραμμές γύρω από αυτήν,

β) η έκταση των ρυμοτομούμενων από την πλατεία οικοπέδων,

γ) το εμβαδόν της υπολειπόμενης, μετά από την αφαίρεση των εικοσάμετρων λωρίδων, έκτασης που βαρύνει τον δήμο, ανεξάρτητα αν στην έκταση αυτή περιλαμβάνονται ρυμοτομούμενα μέρη οικοπέδων ή αυτή συμπίπτει με παλαιά υφιστάμενη οδό,

δ) το μήκος προσώπου σε μέτρα, κάθε ακινήτου που έχει πρόσωπο στην πλατεία.

Βάσει των ανωτέρω ορίζεται το ποσοστό της κατά την περ. β) ρυμοτομούμενης έκτασης, που αναλογεί σε κάθε ακίνητο, ανάλογα με το μήκος του προσώπου του και για κάθε μέτρο αυτού, αφού προηγουμένως αφαιρεθεί από τη ρυμοτομούμενη έκταση η κατά την περ. γ) έκταση που βαρύνει τον οικείο δήμο.

6. Αν λόγω τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου καταργηθεί, εν όλω ή εν μέρει, οικοδομικό τετράγωνο και οδός που προβλεπόταν από αυτό αποτελέσει μέρος δημιουργούμενης με την τροποποίηση πλατείας, τα ακίνητα που έχουν πρόσωπο στη ρυμοτομική γραμμή που παραμένει σε ισχύ βαρύνονται με την εικοσάμετρη λωρίδα, η οποία μειώνεται με το ποσό που επιβαρύνθηκαν τα ακίνητα για την αποζημίωση της οδού και μάλιστα για το μισό πλάτος της.

7. Όταν διαπλατύνεται υφιστάμενη διεύρυνση στη συμβολή οδών και η έκταση του υπάρχοντος κοινόχρηστου χώρου βρεθεί βάσει του αναλογισμού της υποχρέωσης των παροδίων, να αναλογεί στον δήμο, αφαιρείται από τη ρυμοτομούμενη έκταση που βαρύνει τα ακίνητα που έχουν πρόσωπο στην πλατεία, ίση έκταση προς εκείνη που αναλογεί για αποζημίωση από τον δήμο.

8. Σε περίπτωση διαπλάτυνσης πλατείας ή απλής διεύρυνσης στη συμβολή οδών, η ρυμοτομούμενη έκταση από τη διαπλάτυνση αποζημιώνεται από τον δήμο, αν οι παρόδιοι ιδιοκτήτες επιβαρύνθηκαν για την υπάρχουσα πλατεία με την εικοσάμετρη λωρίδα. Σε περίπτωση κατά την οποία ακίνητο που δεν είχε πρόσωπο στην παλαιά πλατεία και για τον λόγο αυτό δεν είχε επιβαρυνθεί με την εικοσάμετρη λωρίδα, αποκτά άμεσα ή έμμεσα πρόσωπο στην πλατεία, η αντιστοιχούσα σε αυτό ρυμοτομούμενη έκταση συνεπεία της διαπλάτυνσης και μέχρι την εικοσάμετρη λωρίδα δεν αποζημιώνεται από τον δήμο, αλλά από το ίδιο το ακίνητο που αποκτά με τη διαπλάτυνση πρόσωπο στην πλατεία.

Άρθρο 168

Αναλογισμός αποζημίωσης σε ειδικές περιπτώσεις

[Άρθρο 168: άρθρο 7-8 του β.δ. 7/13.5.1936.:Άρθρο 293 ΚΒΠΝ]

1. Αν πρόκειται για οδούς παραλιακές ή οδούς που βρίσκονται και από τις δύο (2) πλευρές ποταμών, ρεμάτων, σιδηροδρομικών γραμμών κ.λπ., η υποχρέωση των ακινήτων που έχουν ή αποκτούν πρόσωπο στις οδούς αυτές εκτείνεται μέχρι πλάτους δεκαπέντε (15) μέτρων, ενώ το επιπλέον βαρύνει τον δήμο.

2. Αν απέναντι από ρυμοτομικές γραμμές προβλέπεται στο ρυμοτομικό σχέδιο πλατεία, άλσος ή κήπος ή γενικά κοινόχρηστος χώρος, η υποχρέωση των ακινήτων που έχουν πρόσωπο στους χώρους αυτούς ορίζεται στην αποζημίωση εικοσάμετρης λωρίδας, ανεξάρτητα αν στο ρυμοτομικό σχέδιο προβλέπεται η διαμόρφωση του όλου κοινόχρηστου χώρου μεταξύ των γύρω ρυμοτομικών γραμμών, κατά ένα μέρος για οδούς και κατά ένα μέρος για άλσος ή κήπο ή κοινόχρηστη πρασιά.

3. Αν στο ρυμοτομικό σχέδιο προβλέπεται η μετάθεση εγκεκριμένης οδού, η υποχρέωση για αποζημίωση των ρυμοτομούμενων οικοπέδων από τη μετάθεση, βαρύνει εκείνους που ωφελήθηκαν από αυτήν, δηλαδή είτε τον δήμο αν η μετατεθείσα οδός είχε καταστεί κοινόχρηστη είτε τα ακίνητα με πρόσωπο στη νέα ρυμοτομική γραμμή αν αυτά έχουν προσαυξηθεί με την έκταση της μετατεθείσας οδού που δεν έχει καταστεί κοινόχρηστη.

4. Αν ταυτόχρονα με τη μετάθεση επιβάλλεται και διαπλάτυνση κάποιας οδού, ο αναλογισμός για το ποσό της διαπλάτυνσης ενεργείται βάσει των παρ. 7, 8 και 9 του άρθρου 166.

5. Οι παρ. 2 έως 4 του παρόντος και τα άρθρα 165, 166 και 167 εφαρμόζονται και για τις διανοίξεις ή διαπλατύνσεις οδών, οι οποίες αποτελούν όρια των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων.

Άρθρο169

Ρύθμιση οφειλών για την αποζημίωση απαλλοτριούμενων ακινήτων

[Άρθρο 169 : άρθρο 1,2,4 του ν.δ. 761/1970 (Α' 283) :Άρθρο 298 ΚΒΠΝ]

1. Οφειλές για αποζημίωση, κατά το άρθρο 165, που βεβαιώνονται στα δημόσια ταμεία καταβάλλονται σε σαράντα (40) ίσες τριμηνιαίες δόσεις. Η πρώτη δόση καταβάλλεται μέσα στον επόμενο μήνα από τη βεβαίωση της οφειλής.

2. Σε περίπτωση καθυστέρησης καταβολής κάποιας δόσης, κατά το παρόν, το ποσό αυτής επιβαρύνεται με τις νόμιμες προσαυξήσεις εκπρόθεσμης καταβολής.

3. Απαιτήσεις του Δημοσίου που απορρέουν από την εφαρμογή του άρθρου 165 παραγράφονται κατά την παρ. 2 του άρθρου 75 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923 (Α' 228).

Άρθρο 170

Αποζημίωση απαλλοτριούμενων ακινήτων που έχουν αυθαίρετες κατασκευές

[Άρθρο 170:Άρθρο 65 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.:Άρθρο 299 ΚΒΠΝ]

Για οικοδομές ή οποιεσδήποτε κατασκευές και εγκαταστάσεις που είναι απαλλοτριωτέες κατά την παρ. 1 του άρθρου 156 και του άρθρου 164 ή τμήματα αυτών, οι οποίες εκτελέστηκαν ή συμπληρώθηκαν μετά από την έγκριση του σχεδίου και των τροποποιήσεών του και της γύρω από το σχέδιο ζώνης ή μετά από την επιβολή των κατά το άρθρο 61 περιορισμών, κατά παράβαση του Τμήματος VI του Μέρους Α', και όμοια έργα που κατασκευάστηκαν σε οικόπεδα που μεταβιβάστηκαν κατά παράβαση των άρθρων 275 και 276, δεν καταβάλλεται αποζημίωση πριν από την κατεδάφισή τους σε περίπτωση απαλλοτρίωσης των γηπέδων στα οποία κατασκευάστηκαν τα έργα αυτά. Η απόδειξη του χρόνου ανέγερσης των παραπάνω έργων, εφόσον αυτά περιλαμβάνονται σε τμήματα του σχεδίου ή της ζώνης που εγκρίνονται ή τροποποιούνται μετά από τη 16η.8.1923, ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν.δ. της 17.7/16.8.1923 (Α' 228), επιτρέπεται μόνο με:

α) τον τοπογραφικό χάρτη, βάσει του οποίου συντάχθηκε το σχέδιο ή η τροποποίησή του, β) την κατά το άρθρο 315 οικοδομική άδεια και

γ) επίσημα έγγραφα σχετικά με την ανέγερση, τη μεταβίβαση ή την εκμετάλλευση του ακινήτου.

Αποκλείεται η απόδειξη με μάρτυρες ή με οποιοδήποτε άλλο μέσο. Η διάταξη αυτή είναι δυνατό να επεκταθεί ανάλογα με προεδρικό διάταγμα το οποίο εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που εκδίδεται εφάπαξ και ιδιαιτέρως για κάθε πόλη, οικισμό κ.λπ., και σε έργα τα οποία περιλαμβάνονται σε τμήματα του σχεδίου ή της ζώνης που δεν έγινε μεταβολή μετά από τη 16η.8.1923 και τα οποία έχουν εκτελεστεί κατά παράβαση των κείμενων διατάξεων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΙΣ ΜΕ ΕΙΔΙΚΟ ΣΚΟΠΟ

Άρθρο 171

Απαλλοτρίωση σε οικιστικές περιοχές και περιοχές γενικού πολεοδομικού σχεδίου

[Άρθρο 171: άρθρο 5 του ν. 1337/1983.:Άρθρο 285 ΚΒΠΝ : άρθρο 22του ν. 947/1979]

1. Επιτρέπεται η αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων μέσα στην περιοχή του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) για τους σκοπούς που αναφέρονται στις παρ. 2 έως 6.

2. Από τη δημοσίευση της πράξης έγκρισης του Γ.Π.Σ. επιτρέπεται η αναγκαστική απαλλοτρίωση οποιωνδήποτε ακινήτων που βρίσκονται μέσα στην περιοχή του, ανεξάρτητα από τον προβλεπόμενο τρόπο ανάπτυξης ή αναμόρφωσης αυτής, στις παρακάτω περιπτώσεις:

α) δημιουργία κοινόχρηστων χώρων, πέραν εκείνων που αποκτώνται με την εισφορά σε γη,

β) δημιουργία χώρων για την εγκατάσταση δημόσιων ή κοινωφελών κτιρίων ή για την εκτέλεση έργων υποδομής ή για την πραγματοποίηση άλλων κοινωφελών σκοπών, εφόσον υφίσταται διάταξη νόμου που επιτρέπει την αναγκαστική απαλλοτρίωση για τον ειδικότερο σκοπό για τον οποίο προορίζεται κάθε χώρος,

γ) απόκτηση οικοδομήσιμων χώρων για την ανοικοδόμηση σε ζώνη ενεργού πολεοδομίας με την οργανωμένη δόμηση,

δ) σχηματισμός αποθέματος γης για την ικανοποίηση μελλοντικών αναγκών σε χώρους για κοινωφελείς σκοπούς, καθώς και για την οικοδόμηση με βάση προγράμματα στέγασης ή για την παραχώρηση ιδιοκτησιών σε πρόσωπα που χρειάζονται ιδιαίτερη μέριμνα,

ε) απόκτηση ακινήτων, στα οποία υπάρχουν κτίρια ή μόνιμες εγκαταστάσεις ή έργα των οποίων ο προορισμός και η χρήση αντίκεινται προς τις χρήσεις που καθορίζονται στην απόφαση έγκρισης του Γ.Π.Σ.,

στ) απόκτηση ακινήτου η κατά τον προορισμό χρήση του οποίου δεν είναι δυνατό να αναπροσαρμοστεί προς τον τρόπο ανάπτυξης ή αναμόρφωσης ή τις προβλεπόμενες χρήσεις γης των σχεδίων της παρούσας, εφόσον ο ιδιοκτήτης ακινήτου ζητήσει την αναγκαστική απαλλοτρίωση,

ζ) σε κάθε άλλη περίπτωση που προβλέπεται ειδικά από νομοθετική διάταξη.

3. Οι ιδιοκτησίες που απαλλοτριώνονται κατά τις περ. ε) και στ) της παρ. 2 διατίθενται είτε για τους προβλεπόμενους στις περ. α) έως δ) της παρ. 2 σκοπούς είτε για άλλους οικιστικούς σκοπούς, σύμφωνα με τις χρήσεις γης που καθορίζονται με την απόφαση έγκρισης του Γ.Π.Σ..

4. Η απαλλοτρίωση ενεργείται υπέρ και με δαπάνες του Δημοσίου ή δημόσιου οργανισμού ή επιχείρησης πολεοδομίας και στέγασης ή αναγκαστικού οικοδομικού οργανισμού ή ανάδοχου φορέα των άρθρων 33 και 46. Η παραπάνω απαλλοτρίωση μπορεί να κηρύσσεται και τμηματικά ή κατά ζώνες.

5. Οι κατά την παρ. 2 απαλλοτριώσεις κηρύσσονται είτε πριν από την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας είτε μετά από την έγκριση αυτής με απόφαση του οικείου περιφερειάρχη. Ειδικά οι απαλλοτριώσεις για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων κηρύσσονται με την ίδια διοικητική πράξη. Ζητηθεί η απαλλοτρίωση από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου, σύμφωνα με την περ. στ) της παρ. 2, η πράξη απαλλοτρίωσης πρέπει εκδοθεί εντός έτους από την υποβολή της σχετικής αίτησης, διαφορετικά το Δημόσιο ευθύνεται για κάθε θετική ή αποθετική ζημία τ ιδιοκτήτη από την καθυστέρηση πέραν του έτους. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις για τις αναγκαστικές απαλλοτριώσεις.

6. Με προεδρικά διατάγματα του εκδίδονται με πρόταση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας ρυθμίζονται τα σχετικά με τη χρησιμοποίηση του κτηματολογικού διαγράμματος και πίνακα και την εκτίμηση των ακινήτων, που προβλέπονται στον ν. 947/1979 (Α' 169), για τη διαδικασία των απαλλοτριώσεων μέσα στην περιοχή του Γ.Π.Σ..

Άρθρο 172

Απαλλοτρίωση κτιρίων διατηρητέων ή κτιρίων που βλάπτουν το περιβάλλον

[Άρθρο 172: άρθρο 32 του ν. 1337/1983.:Άρθρο 286 ΚΒΠΝ]

1. Κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί ή που χαρακτηρίζονται διατηρητέα κατ' εφαρμογή της σχετικής πολεοδομικής νομοθεσίας, καθώς και κτίρια ή μέρη αυτών που βλάπτουν υπέρμετρα το περιβάλλον, είναι δυνατό να απαλλοτριωθούν κατά τις κείμενες διατάξεις χάριν δημόσιας ωφέλειας. Η απαλλοτρίωση γίνεται υπέρ και με δαπάνες του Πράσινου Ταμείου. Από το Πράσινο Ταμείο, επίσης, μπορεί να καταβάλλονται και δαπάνες συντήρησης κτιρίων και διαμόρφωσης εσωτερικών χώρων παραδοσιακών κτιρίων για να ανταποκριθούν στις επιβαλλόμενες κατά περίπτωση χρήσεις τους κατά την κρίση της αρχής. Το ίδιο εφαρμόζεται και για την εξωτερική διαμόρφωση κτιρίων που η θέση τους επηρεάζει σημαντικά το άμεσο ή πλατύτερο περιβάλλον.

2. Η κατά το παρόν διάθεση πόρων του Πράσινου Ταμείου εγκρίνεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Άρθρο 173

Απαλλοτρίωση κτιρίων που προβλέπονται για χρήση στάθμευσης αυτοκινήτων

[Άρθρο 173:Παρ. 1 του άρθρου 7 του ν. 1221/1981.:Άρθρο 287 ΚΒΠΝ]

Για λόγους κυκλοφοριακούς, πολεοδομικούς, αισθητικούς, προστασίας περιβάλλοντος μπορεί να απαλλοτριώνονται υπέρ και με δαπάνες του οικείου δήμου ή του Δημοσίου υφιστάμενα κτίρια ή τμήματα αυτών, τα οποία βάσει της άδειας ανέγερσής τους προβλέπονται για τη χρήση στάθμευσης αυτοκινήτων. Ο σκοπός των απαλλοτριώσεων αυτών συνιστά δημόσια ωφέλεια.

Άρθρο 174

Απαλλοτρίωση ακινήτων για αποκατάσταση προσφύγων ή αστέγων λόγω φυσικής καταστροφής

[Άρθρο 174: άρθρο 40 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.:Άρθρο 288 ΚΒΠΝ]

1. Επιτρέπεται η αναγκαστική απαλλοτρίωση λόγω δημόσιας ωφέλειας ακινήτων που περιλαμβάνονται είτε εντός των περιοχών της παρ. 1 του άρθρου 164, είτε εκτός τούτων, δηλαδή εντός των αμέσως εφαρμοστέων τμημάτων των σχεδίων ή πέραν των ζωνών, και γενικά εντός ή εκτός κάθε πόλης, οικισμού κ.λπ. με σκοπό την ανέγερση οικοδομών και γενικότερα την ίδρυση πλήρων συνοικισμών, όταν το επιβάλλει εξαιρετική ανάγκη, όπως εγκατάσταση προσφύγων ή αστέγων λόγω φυσικής καταστροφής από σεισμό, πλημμύρα ή άλλη θεομηνία, κρίση κατοικίας για οποιονδήποτε λόγο. Η κήρυξη της απαλλοτρίωσης γίνεται μετά από απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, ή σε περίπτωση φυσικών καταστροφών του Υπουργού Κλιματικής Κρίσης και Πολιτικής Προστασίας, και του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Στην περίπτωση αυτή, η απαλλοτρίωση περιορίζεται στα γήπεδα που πληρούν τους όρους χαρακτηρισμού ως απαλλοτριωτέων, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 156 και εφαρμόζεται ανάλογα η διαδικασία που προβλέπεται στο άρθρο 162.

2. Τα ακίνητα της παρ. 1 διαιρούνται μετά από την απαλλοτρίωση τους σε οικόπεδα, βάσει του σχεδίου πόλης, οικισμού κ.λπ., ενώ σε περίπτωση έλλειψης σχεδίου επιβάλλεται η άμεση σύνταξη και έγκριση τούτου, και παραχωρούνται στους δικαιούχους για την εγκατάσταση των οποίων έγινε η απαλλοτρίωση. Η κατά τα παραπάνω διαίρεση σε οικόπεδα υπόκειται στην έγκριση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και μπορεί να τροποποιείται μετά από γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων.

3. Η παραχώρηση των οικοπέδων αυτών που μπορεί να εκτελείται και απευθείας ή με κλήρωση ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο, το τίμημα που καταβάλλεται, ο τρόπος καταβολής του, κάθε άλλος όρος της παραχώρησης αυτής, καθώς και οι εγγυήσεις που δίνονται για την τήρηση των όρων ρυθμίζονται με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση του καθ' ύλην αρμόδιου υπουργού για θέματα στέγασης των δικαιούχων και του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Σε κάθε περίπτωση, το τίμημα που καταβάλλεται δεν μπορεί να υπερβαίνει τις δαπάνες απαλλοτρίωσης και η παραχώρηση γίνεται με τον όρο της ανέγερσης ορισμένου είδους οικοδομής μέσα σε ορισμένη προθεσμία και της μη μεταβίβασης της κυριότητας του παραχωρηθέντος για ορισμένη χρονική περίοδο.

4. Οι κατά το παρόν απαλλοτριώσεις μπορούν να εκτελούνται υπέρ του Δημοσίου, των δήμων και των δημοσίων νομικών προσώπων, των οποίων η αποστολή συμπίπτει με τους σκοπούς της παρ. 1. Τα παραπάνω πρόσωπα υποχρεούνται να διαθέσουν αμέσως τα απαλλοτριωθέντα υπέρ αυτών ακίνητα σύμφωνα με τις παραπάνω διατάξεις.

5. Οι ίδιες παραπάνω απαλλοτριώσεις μπορούν να εκτελούνται και υπέρ οποιουδήποτε άλλου νομικού ή και φυσικού προσώπου που παρέχει επαρκείς εγγυήσεις για την εκτέλεση του σκοπού της απαλλοτρίωσης. Αν υπάρχει ανάγκη νέων κτιρίων στην πόλη ή στον οικισμό κ.λπ., η απαλλοτρίωση ενεργείται με σκοπό την ανέγερση και εκμετάλλευση οικοδομών από ορισμένο επιχειρηματία στα απαλλοτριούμενα γήπεδα. Η παραχώρηση σε αυτόν των απαλλοτριούμενων γηπέδων γίνεται με ειδικούς όρους, που ορίζονται με το προεδρικό διάταγμα της παρ. 1, το οποίο εκδίδεται κατά τα παραπάνω μετά από απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου. Με τους ειδικούς όρους εξασφαλίζεται απαραίτητα, πλην των άλλων, η ταχεία ανέγερση κτιρίων ορισμένων ελαχίστων διαστάσεων και άλλων γενικής φύσης έργων (οδών κ.λπ.). Ο επιχειρηματίας παρέχει οπωσδήποτε την ανάλογη εγγύηση για την τήρηση των όρων αυτών. Στην περίπτωση της απαλλοτρίωσης κατά τους ορισμούς της παρούσας επιτρέπεται παρέκκλιση μέχρι οποιουδήποτε βαθμού από τους περιορισμούς της παρ. 3 για το μέγιστο ύψος του καταβλητέου τιμήματος και για τη μη μεταβίβαση της κυριότητας.

Άρθρο 175

Απαλλοτρίωση ακινήτων για βιομηχανικές εγκαταστάσεις

[Άρθρο 175: άρθρο 41 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.:Άρθρο 289 ΚΒΠΝ]

1. Για τη συγκέντρωση των κτιρίων βιομηχανικών εγκαταστάσεων και αποθηκών που αναφέρονται στο άρθρο 63 στα τμήματα που προορίζονται σύμφωνα με το ίδιο άρθρο για αυτά, επιτρέπεται να απαλλοτριώνονται αναγκαστικά, υπέρ των φορέων ή προσώπων που ανεγείρουν τα κτίρια, τα απαιτούμενα ακίνητα, υπό ορισμένους όρους που εξασφαλίζουν τη συγκέντρωση αυτή. Η κήρυξη της απαλλοτρίωσης γίνεται με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Με το διάταγμα αυτό, καθορίζονται και όλοι οι όροι της απαλλοτρίωσης που εξασφαλίζουν την πραγματοποίηση του σκοπού αυτής.

2. Αποκλείεται η μονομερής εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος για εξυπηρέτηση ορισμένων μόνο βιομηχανικών εγκαταστάσεων. Η κατά τα παραπάνω αναγκαστική απαλλοτρίωση εφαρμόζεται μόνο για τη συγκέντρωση στην ίδια περιοχή όλων των υφισταμένων στην πόλη, στον οικισμό κ.λπ. εγκαταστάσεων της ίδιας φύσης. Εφόσον δεν υπάρχουν περισσότερες από μία (1) παρόμοιες

εγκαταστάσεις, η αναγκαστική απαλλοτρίωση επιτρέπεται, αν οι διαφόρου φύσης εγκαταστάσεις, στη συγκέντρωση των οποίων αυτή αποβλέπει, δεν είναι λιγότερες των δέκα (10).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'

ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ ΜΕ ΕΠΙΣΠΕΥΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

Άρθρο 176

Επίσπευση της εφαρμογής του σχεδίου πόλης από το Δημόσιο

[Άρθρο 176: άρθρο 1 του ν.δ. 632/1970 (Α' 173) :Άρθρο 294 ΚΒΠΝ : άρθρο 2 του ν.δ. 1143/1972]

1. Όταν το Δημόσιο επισπεύδει τη διάνοιξη οδών, πλατειών, αλσών και των υπόλοιπων κοινόχρηστων χώρων, που προβλέπονται από τα εγκεκριμένα σχέδια πόλεων, αναλαμβάνει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις σύμφωνα με τη διαδικασία της απαλλοτρίωσης των κατά τόπο αρμόδιων δήμων και διεξάγει τις σχετικές για την απαλλοτρίωση δίκες. Η επίσπευση αυτή από το Δημόσιο εκδηλώνεται με την παρακατάθεση της αποζημίωσης και αφορά μόνο στα ακίνητα για τα οποία γίνεται η παρακατάθεση. Η παρούσα έχει εφαρμογή και για απαλλοτριώσεις οι οποίες επισπεύστηκαν από την 1η.1.1947. Αποζημιώσεις που καταβλήθηκαν από τους δήμους ή κοινότητες για τέτοιες απαλλοτριώσεις θεωρούνται ότι καλώς έγιναν και δεν δημιουργούν υπέρ του οικείου δήμου δικαίωμα αναζήτησης από το Δημόσιο, βάσει του παρόντος, των αποζημιώσεων που καταβλήθηκαν.

2. Όταν, στις περιπτώσεις εφαρμογής του παρόντος, έχουν εκδοθεί αποφάσεις ερήμην των οικείων δήμων ή κοινοτήτων και κοινοποιούνται στο Δημόσιο μετά από την 5η.5.1972, ημερομηνία δημοσίευσης του ν.δ. 1143/1972 (Α' 64), το Δημόσιο μπορεί να ασκήσει ανακοπή κατά των ερήμην αποφάσεων εντός μηνός από την κοινοποίηση της απόφασης. Το Δημόσιο εκπληρώνει τις υποχρεώσεις του που προκύπτουν από τις ερήμην εκδοθείσες αποφάσεις μετά από την έκδοση απόφασης επί της ανακοπής ή την πάροδο της προθεσμίας για την άσκηση αυτής.

3. Για την αντιμετώπιση των παραπάνω δαπανών εγγράφεται κατ' έτος στον προϋπολογισμό του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, σε ιδιαίτερο κωδικό αριθμό, η απαιτούμενη πίστωση επί πλέον της διατιθέμενης σε αυτόν από τις εισπράξεις του υπό στοιχεία ΚΗ'/1947 ψηφίσματος (Α' 184).

Άρθρο 177

Διαδικασία απαλλοτρίωσης με επίσπευση του Δημοσίου

[Άρθρο 177: άρθρο 5-6 του ν.δ. 653/1977.:Άρθρο 295 ΚΒΠΝ]

1. Αν με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, επισπεύδεται από το Δημόσιο η διάνοιξη ή διεύρυνση κοινόχρηστων χώρων, που προβλέπονται από εγκεκριμένα σχέδια πόλεων, αντί των στοιχείων που προβλέπονται από το παρόν Τμήμα και από τον Κώδικα Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης Ακινήτων (Κ.Α.Α.Α., ν. 2882/2001, Α' 17) συντάσσονται κτηματολογικό διάγραμμα, κτηματολογικός πίνακας και έκθεση προεκτίμησης κατά τις παρ. 2 έως 6.

2. Τα κατά την παρ. 1 στοιχεία συντάσσονται και ελέγχονται με μέριμνα των υπηρεσιών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η έκθεση προεκτίμησης θεωρείται ότι είναι και η εκτίμηση αξίας κατά το άρθρο 15 του Κ.Α.Α.Α.. Τα άρθρα 157 και επόμενα εφαρμόζονται για την απαιτούμενη μετά από τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης τακτοποίηση των οικοπέδων.

3. Το κτηματολογικό διάγραμμα συντάσσεται σε κλίμακα τουλάχιστον ένα προς πεντακόσια (1:500) και σε αυτό:

α) τοποθετούνται οι ρυμοτομικές γραμμές,

β) αποτυπώνονται με χαρακτηριστικά στοιχεία οι ρυμοτομούμενες ιδιοκτησίες και τα κτίσματα και λοιπά αντικείμενα που βρίσκονται σε αυτές. Αν η ίδια ιδιοκτησία ρυμοτομείται εν μέρει, αποτυπώνονται ξεχωριστά το ρυμοτομούμενο και το απομένον μετά από τη ρυμοτόμηση τμήμα,

γ) αποτυπώνονται οι παρόδιες ιδιοκτησίες οι οποίες υποχρεώνονται σε αποζημίωση και οι όμορες ιδιοκτησίες στην οπίσθια πλευρά αυτών,

δ) ενεργείται ο καταμερισμός της αποζημίωσης της ρυμοτομούμενης έκτασης μεταξύ παροδίων ιδιοκτητών και του Δημοσίου και προσδιορίζεται με χαρακτηριστικά στοιχεία η έκταση αυτή και

ε) αναγράφεται το διάταγμα με το οποίο κηρύχθηκε η απαλλοτρίωση και οι ισχύοντες στην περιοχή όροι δόμησης.

4. Στον κτηματολογικό πίνακα αναγράφονται:

α) ο αύξων αριθμός κάθε ιδιοκτησίας, το ονοματεπώνυμο και πατρώνυμο κάθε εικαζόμενου ιδιοκτήτη και η διεύθυνση κατοικίας του, αν είναι γνωστή,

β) το συνολικό εμβαδόν κάθε ρυμοτομούμενης ιδιοκτησίας, και σε περίπτωση μερικής ρυμοτόμησης, ξεχωριστά το ρυμοτομούμενο και το απομένον μετά τη ρυμοτόμηση τμήμα,

γ) ο όγκος των κτισμάτων κάθε ρυμοτομούμενης ιδιοκτησίας, ξεχωριστά κατά το είδος της κατασκευής και την ποιότητα αυτών, τα υπόλοιπα αντικείμενα κατ' είδος και κατηγορία, καθώς και κάθε χρήσιμη λεπτομέρεια για την πλήρη αποζημίωση,

δ) η έκταση και το ακριβές εμβαδόν κάθε ιδιοκτησίας την οποία υποχρεούται να αποζημιώσει κάθε παρόδια ιδιοκτησία και το Δημόσιο.

5. Στην έκθεση προεκτίμησης περιγράφονται λεπτομερώς η κατάσταση και οι ιδιαίτερες συνθήκες των ρυμοτομούμενων ακινήτων και εκτιμάται αιτιολογημένα και αναλυτικά η αξία των οικοπέδων και των κτισμάτων που βρίσκονται σε αυτά. Η αρμόδια φορολογική αρχή υποχρεούται να παρέχει στοιχεία της αξίας των ακινήτων για τη σύνταξη της έκθεσης.

6. Στις περιπτώσεις του παρόντος η αίτηση του Δημοσίου για τον προσδιορισμό της προσωρινής τιμής μονάδος για την αποζημίωση τ ακινήτων συνοδεύεται από αντίγραφα των παραπάνω: α) κτηματολογικού διαγράμματος, β) κτηματολογικού πίνακα και γ) έκθεσ προεκτίμησης. Η πρόσκληση των εικαζόμενων δικαιούχων στα δικαστήρια για τον προσδιορισμό της προσωρινής τιμής μονάδος γίνεται με την τοιχοκόλληση, δεκαπέντε (15) ημέρες τουλάχιστον πριν από τη δικάσιμο, του δικογράφου που πρέπει να επιδοθεί και τη δημοσίευση σχετικής ειδοποίησης στον τύπο. Η τοιχοκόλληση του δικογράφου γίνεται στο κατάστημα του δικαστηρίου στο οποίο απευθύνεται και στο κατάστημα του δήμου στην περιφέρεια του οποίου βρίσκονται τα απαλλοτριωθέντα και συντάσσεται σχετική έκθεση από τον δικαστικό γραμματέα και τον γραμματέα του δήμου αντίστοιχα. Η δημοσίευση της ειδοποίησης γίνεται σε δύο (2) ημερήσιες εφημερίδες των Αθηνών και μίας (1) τοπικής, αν εκδίδεται, σε δύο (2) συνεχόμενα φύλλα και περιλαμβάνει το δικαστήριο

στο οποίο απευθύνεται το δικόγραφο, περίληψη του αιτήματος αυτού, την τοιχοκόλληση που έγινε, τη δικάσιμο, το είδος των ρυμοτομουμένων και περίληψη της απαλλοτριωτικής πράξης.

7. Πράξεις αναλογισμού αποζημίωσης λόγω ρυμοτομίας που συντάχθηκαν και κυρώθηκαν νόμιμα σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν μέχρι τις 5.8.1977, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 653/1977 (Α' 214), εξακολουθούν να ισχύουν.

8. Κυρωμένες πράξεις αναλογισμού που έχουν συνταχθεί με επίσπευση του Δημοσίου, χωρίς να έχουν παρακατατεθεί οι αποζημιώσεις μέχρι τις 5.8.1977, ανασυντάσσονται και εφαρμόζεται το άρθρο 165. Στις περιπτώσεις αυτές μπορεί το Δημόσιο να καταβάλει τις αποζημιώσεις βάσει των κυρωθεισών κατά τα παραπάνω πράξεων και οι καταβαλλόμενες αποζημιώσεις συμψηφίζονται κατά την επανασύνταξη των πράξεων αναλογισμού βάσει του άρθρου 165.

9. Πράξεις αναλογισμού που συντάχθηκαν μεν κατά τις μέχρι την 5η.8.1977, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 653/1977, διατάξεις αλλά δεν είχαν κυρωθεί μέχρι την ίδια ημερομηνία, ανασυντάσσονται και εφαρμόζεται το άρθρο 165.

10. Οι παρ. 1 έως 6 εφαρμόζονται στα εγκεκριμένα πριν από την 5η.8.1977, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 653/1977, σχέδια πόλεων, με την επιφύλαξη των παρ. 8 και 9.

Άρθρο 178

Αναλογισμός αποζημίωσης για διάνοιξη οδών άνω των τριάντα μέτρων με επίσπευση του Δημοσίου

[Άρθρο 178: άρθρο 4του ν. 653/1977.:Άρθρο 296 ΚΒΠΝ]

1. Για τη διάνοιξη, εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, οδών πλάτους άνω των τριάντα (30) μέτρων, των οποίων τη διάνοιξη επισπεύδει το Δημόσιο με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, για μεν τα τριάντα (30) μέτρα του πλάτους αυτής εφαρμόζεται το άρθρο 165, για δε το πέραν του ορίου αυτού πλάτος δεν εφαρμόζεται η κατά τα παραπάνω επιβάρυνση του δήμου, αλλά οι κύριοι ή συγκύριοι των ακινήτων που βρίσκονται μέσα στις κατά την παρ. 2 τρεις (3) λωρίδες και από τις δύο (2) πλευρές της οδού συμμετέχουν στη δαπάνη για την απόκτηση του εδάφους της οδού κατά το παρόν.

2. Παράλληλα προς τις ρυμοτομικές γραμμές κάθε πλευράς της οδού και σε αποστάσεις ανά εκατό (100) μέτρα χαράσσονται, και από τις δύο (2) πλευρές της οδού, τρία (3) ίχνη που προσδιορίζουν ισάριθμες λωρίδες επιρροής πλάτους εκατό (100) μέτρων εκάστη. Στις περιπτώσεις συμβολής οδών που υπάγονται στο παρόν ή επικάλυψης των βαρυνομένων ζωνών δύο (2) τέτοιων οδών, εφαρμόζεται ανάλογα η παρ. 2 του άρθρου 2 του ν. 653/1977 (Α' 214).

3. Τα ποσοστά επιβάρυνσης των κατά την παρ. 2 λωρίδων επιρροής, ορίζονται σε μονάδες επί τοις εκατό, εικοσιπέντε (25) για τα ακίνητα ή τμήματα αυτών που βρίσκονται μέσα στις δύο (2) πλησιέστερες, από τις δύο (2) πλευρές, προς την οδό λωρίδες, δεκαπέντε (15) για τα τμήματα των ακινήτων που βρίσκονται μέσα στις δύο (2) επόμενες λωρίδες και δέκα (10) για τα τμήματα που βρίσκονται μέσα στις δύο (2) ακραίες λωρίδες.

4. Για τον διαχωρισμό της οδού σε τμήματα και τον προσδιορισμό της μέσης ανά τετραγωνικό μέτρο δαπάνης απόκτησης του εδάφους εφαρμόζεται ανάλογα η παρ. 4 του άρθρου 2 του ν. 653/1977. Ως πλάτος κατάληψης της οδού λαμβάνεται εκείνο που ορίζεται από τις ρυμοτομικές γραμμές, αν δε αυτό ποικίλλει, προσδιορίζεται με ανάλογη εφαρμογή της ίδιας διάταξης και το μέσο πλάτος της οδού ή τμήματος αυτής.

5. Οι κύριοι ή συγκύριοι ακινήτου ή τμήματος αυτού που βρίσκεται μέσα σε κάθε μία από τις κατά την παρ. 2 λωρίδες επιρροής βαρύνονται με χρηματικό ποσό που προκύπτει βάσει του τύπου:

Π

Ε χ ε χ δ χ --- χ Λ

100

όπου:

«Ε» είναι το εμβαδόν σε τετραγωνικά μέτρα του τμήματος του ακινήτου τους που βρίσκεται μέσα σε κάθε λωρίδα επιρροής. Για ακίνητα που έχουν ή αποκτούν πρόσωπο στην οδό και για τον λόγο αυτό υπάγονται στο άρθρο 165, αφαιρείται το εμβαδόν που λήφθηκε υπόψη για τον προσδιορισμό της κατά το άρθρο αυτό υποχρέωσης του ακινήτου και εφαρμόζεται ανάλογα η παρ. 5 του άρθρου 2 του ν. 653/1977 για το εμβαδόν Ε.

«ε» είναι τα κατά την παρ. 3 εκφρασμένα σε εκατοστά ποσοστά επιβάρυνσης κάθε λωρίδας επιρροής.

«δ» είναι η κατά την παρ. 4 προσδιοριζόμενη μέση ανά τετραγωνικό μέτρο δαπάνη απόκτησης του εδάφους του αντίστοιχου τμήματος της οδού.

«Π» είναι αριθμός ίσος προς το πλάτος της οδού σε μέτρα ή και κλάσμα αυτών ή το κατά την παρ. 4 οριζόμενο μέσο πλάτος της οδού.

«Λ» είναι ο κατά την παρ. 6 προσδιοριζόμενος λόγος.

6. Για να βρεθεί ο λόγος Λ προσδιορίζεται το συνολικό εμβαδόν των οικοδομικών τετραγώνων που εμπίπτουν και στις δύο (2) ζώνες επιβάρυνσης και από τις δύο (2) πλευρές της οδού (έξι ζώνες επιρροής), δηλαδή το σύνολο του εμβαδού των ζωνών επιβάρυνσης μετά από την αφαίρεση μόνο του εμβαδού των οδών και πλατειών που βρίσκονται εντός αυτών, όχι, όμως, και κοινόχρηστων κήπων ή αλσών τα οποία θεωρούνται για την εφαρμογή του παρόντος ως βαρυνόμενα ακίνητα. Με το συνολικό αυτό εμβαδόν διαιρείται το ολικό εμβαδόν του αντίστοιχου τμήματος της οδού και το προκύπτον πηλίκο, που προσδιορίζεται με ακρίβεια μέχρι και το δεύτερο δεκαδικό ψηφίο αυτού, αποτελεί τον λόγο Λ.

7. Η επιβάρυνση των ακινήτων κατά τις παρ. 1 έως 6 βεβαιώνεται στο δημόσιο ταμείο και εισπράττεται ως δημόσιο έσοδο, αποδίδεται δε κατά ένα μέρος στο Πράσινο Ταμείο για τη διάνοιξη λοιπών κοινόχρηστων χώρων της αυτής πόλης ή ευρύτερης οικιστικής περιοχής από την οποία προέρχεται ο πόρος, και κατά ένα μέρος στον αρμόδιο για τη χρηματοδότηση έργων υποδομής φορέα στην ίδια ευρύτερη οικιστική περιοχή. Ο φορέας του πρώτου εδαφίου μπορεί επίσης να χρηματοδοτεί και άλλα παρόμοια έργα με πόρους ή επιχορηγήσεις προς αυτό, που δίνονται για τον σκοπό αυτό. Τα ποσοστά κατανομής του πόρου μεταξύ του Πράσινου Ταμείου και τ φορέα του πρώτου εδαφίου, καθώς και κάθε λεπτομέρεια του τρόπου εμφάνισης των εσόδων αυτών ως εξειδικευμένων πόρων ορισμένη περιοχή, ρυθμίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος κ Ενέργειας.

8. Από την επιβάρυνση του παρόντος απαλλάσσονται το Δημόσιο και οι οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης για τα πάρκα ή άλση που βρίσκονται μέσα στις ζώνες επιβάρυνσης. Το Δημόσιο απαλλάσσεται και για άλλα ακίνητα αυτού που βρίσκονται μέσα σε οικοδομικά τετράγωνα των ζωνών επιβάρυνσης.

9. Το παρόν εφαρμόζεται ανάλογα και για τις διαπλατύνσεις των κατά την παρ. 1 οδών.

10. Η παρ. 7 του άρθρου 2 του ν. 653/1977 εφαρμόζεται και κατά τη διάνοιξη οδών κατ' εφαρμογή του παρόντος, με την επιφύλαξη της παρ. 7 αυτού, ως προς την απόδοση της επιβάρυνσης.

11. Στις περιπτώσεις οδών που υπάγονται στο παρόν δεν εφαρμόζεται η παρ. 9 του άρθρου 165.

Άρθρο 179

Αποβολή εγκατεστημένων στα απαλλοτριούμενα ακίνητα

[Άρθρο 179: άρθρο 1 του α.ν. 229/1967 (Α' 235) :Άρθρο 297 ΚΒΠΝ]

1. Όταν η διάνοιξη ή η διεύρυνση οδών, πλατειών, αλσών και γενικά κοινόχρηστων χώρων, που προβλέπονται από τα εγκεκριμένα σχέδια πόλεων, χαρακτηρίζεται ως επείγουσας ανάγκης και η αναγκαστική απαλλοτρίωση των ρυμοτομούμενων για τον παραπάνω σκοπό ακινήτων επισπεύδεται από το Δημόσιο, η αποβολή εκείνων που είναι εγκατεστημένοι σε αυτά διατάσσεται οριστικά και τελεσίδικα με αίτηση του Δημοσίου, συγχρόνως με τη δικαστική απόφαση που καθορίζει την προσωρινή αποζημίωση των ιδιοκτητών, με τον όρο να έχει συντελεστεί προηγουμένως η απαλλοτρίωση σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

Το παρόν εφαρμόζεται ανάλογα και για διανοίξεις ή διευρύνσεις επαρχιακών και εθνικών οδών που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης.

2. Οι δικαστικές αποφάσεις της παρ. 1 εκτελούνται μετά από πάροδο δεκαπέντε (15) ημερών από τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ'

ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΕ ΠΑΛΑΙΑ ΣΧΕΔΙΑ ΠΟΛΕΩΣ - ΕΙΔΙΚΗ ΕΙΣΦΟΡΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ

Άρθρο 180

Εξασφάλιση σημαντικών κοινόχρηστων χώρων σε παλαιά σχέδια πόλης

[Άρθρο 180 : άρθρο 16 του ν. 2508/1997]

1. Για την καταβολή των αποζημιώσεων των απαλλοτριωμένων ακινήτων προς διάνοιξη βασικών οδικών αρτηριών και άλλων σημαντικών κοινόχρηστων χώρων, όπως πλατειών, αλσών ή μεγάλων χώρων πρασίνου, που προβλέπονται από εγκεκριμένα σύμφωνα με το Τμήμα VI του Μέρους Α' σχέδια πόλης, επιβάλλεται υπέρ του οικείου δήμου εφάπαξ ειδική εισφορά, η οποία κατανέμεται κατά μερίδια, σύμφωνα με το παρόν, στα ακίνητα ολόκληρης της πολεοδομικής ενότητας στην οποία βρίσκονται οι ως άνω οδικές αρτηρίες ή κοινόχρηστοι χώροι, όπως η πολεοδομική αυτή ενότητα έχει προσδιοριστεί από εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.). Κατ' εξαίρεση, με την κατά την παρ. 2 απόφαση, μπορεί να οριστεί για ορισμένες από τις ως άνω αρτηρίες ή κοινόχρηστους χώρους, η ωφέλεια των οποίων εκτείνεται και σε άλλες πολεοδομικές ενότητες, ότι η εισφορά κατανέμεται και στα ακίνητα που βρίσκονται και σε άλλες, μία (1) ή περισσότερες, πολεοδομικές ενότητες που ορίζονται με την ίδια απόφαση.

2. Οι ως άνω βασικές αρτηρίες και κοινόχρηστοι χώροι πρέπει να αποτελούν σημαντικά λειτουργικά στοιχεία της πόλης ή της πολεοδομικής ενότητας και προσδιορίζονται εφάπαξ για κάθε πολεοδομική ενότητα με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, που στηρίζεται σε ειδική έκθεση των προεκτιμήσεων για τη δαπάνη των απαλλοτριώσεων, τον αριθμό των μεριδίων στα οποία επιμερίζεται κατά το παρόν και το πιθανό ποσό του κάθε μεριδίου.

3. Στις περιπτώσεις εφαρμογής του παρόντος, δεν εφαρμόζονται το Τμήμα VI του Μέρους Α' και το άρθρο 165 για τον αναλογισμό της δαπάνης και για την επιβάρυνση των οικοπέδων που έχουν ή αποκτούν πρόσωπο στη διανοιγμένη ως άνω οδική αρτηρία ή κοινόχρηστο χώρο ούτε το άρθρο 178. Το παρόν δεν εφαρμόζεται σε περιπτώσεις ανισόπεδων διαβάσεων.

4. Το σύνολο της ειδικής εισφοράς είναι ίσο με την αξία των απαλλοτριωμένων ακινήτων και των συστατικών τους μειωμένη κατά το ποσοστό συμμετοχής του οικείου δήμου το οποίο ορίζεται σε πέντε τοις εκατό (5%) στο σύνολο της αξίας των απαλλοτριωμένων. Η αξία αυτή προκύπτει για την πρώτη βεβαίωση της εισφοράς από την εκτίμηση της επιτροπής του άρθρου 15 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (Κ.Α.Α.Α., ν. 2882/2001, Α' 17) για τις συμπληρωματικές δε βεβαιώσεις από τις σχετικές δικαστικές αποφάσεις.

5. Η εισφορά κατανέμεται σε μερίδια και βαρύνει, ανάλογα με το εμβαδόν, τη ζώνη που βρίσκεται το ακίνητο και τη χρήση του, τους κυρίους ή νομείς όλων των αυτοτελών κατοικιών ή στεγασμένων χώρων με αυτοτελή χρήση ή αδόμητων αλλά άρτιων και οικοδομήσιμων οικοπέδων της πολεοδομικής ενότητας ή των περισσότερων πολεοδομικών ενοτήτων που έχουν οριστεί με την απόφαση της παρ. 2.

6. α) Για την εφαρμογή της παρ. 5, η πολεοδομική ενότητα ή οι ενότητες που βρίσκεται ο προς αποζημίωση κοινόχρηστος χώρος, κατ' εφαρμογή του παρόντος, χωρίζεται σε τρεις (3) ζώνες:

Ζώνη Α: Περιλαμβάνει τα ακίνητα που έχουν πρόσωπο στον προς αποζημίωση κοινόχρηστο χώρο. Προκειμένου για διαμερίσματα, αρκεί να έχει πρόσωπο το οικόπεδο στο οποίο βρίσκονται.

Ζώνη Γ: Περιλαμβάνει ακίνητα τα οποία λόγω απόστασης ή δυσκολιών πρόσβασης από φυσικά ή τεχνητά εμπόδια εξυπηρετούνται λιγότερο ικανοποιητικά από τα ακίνητα των δύο άλλων Ζωνών.

Ζώνη Β: Περιλαμβάνει τα ακίνητα της περιοχής που βρίσκεται μεταξύ των Ζωνών Α και Γ.

β) Το μερίδιο κάθε ακινήτου πολλαπλασιάζεται με συντελεστή: ένα (1) για ακίνητα της Ζώνης Γ, ένα κόμμα πέντε (1,5) για ακίνητα της Ζώνης Β, και τρία (3) για ακίνητα της Ζώνης Α.

γ) Σε περίπτωση ειδικών κτιρίων, όπως ξενοδοχείων, κλινικών, βιομηχανιών, πολυκαταστημάτων, εμπορικών κέντρων, σταθμ αυτοκινήτων, καθώς επίσης και των οικοπέδων ειδικής χρήσης, όπως οικοπέδων που χρησιμοποιούνται για μάνδρες εμπορίας ., αποθήκευσης υλικών ή ανταλλακτικών, το μερίδιο, το οποίο έχει ήδη προκύψει από την εφαρμογή της περ. β), επιβαρύνεται επιπλέον πολλαπλασιαζόμενο με συντελεστή δύο (2), ανεξαρτήτως Ζώνης. Από τα ανωτέρω ειδικά κτίρια εξαιρούνται τα κτίρια κοινής ωφέλειας.

7. Ο υπολογισμός της επιβάρυνσης κάθε ιδιοκτησίας γίνεται ως εξής:

α) Το εμβαδόν κάθε ακινήτου πολλαπλασιάζεται με τον συντελεστή Ζώνης ή και ειδικής χρήσης της περ. γ) της παρ. 6.

β) Τα προκύπτοντα μεγέθη αθροίζονται και προκύπτει το υπολογιστικό εμβαδόν (Ε).

γ) Η συνολική καταβλητέα αποζημίωση (Δ), όπως καθορίζεται σύμφωνα με την παρ. 4, διαιρούμενη με το υπολογιστικό εμβαδόν δίνει το υπολογιστικό μερίδιο (μ), ήτοι: μ = Δ/Ε.

δ) Η ειδική εισφορά κάθε ιδιοκτησίας ισούται με το γινόμενο του μ επί το εμβαδόν της (ε), πολλαπλασιαζόμενο με τους συντελεστές Ζώνης ή ειδικής χρήσης.

Ειδική εισφορά = μ. ε. σ. ρ., όπου σ = 1, 1,5, 3 και όπου ρ = 1 ή 2 αν είναι κατοικία ή ειδικής χρήσης.

8. Για την εφαρμογή του παρόντος θεωρούνται:

α) Ως αυτοτελής κατοικία, κάθε οικοδομή ή τμήμα της το οποίο στεγάζει ή είναι από την κατασκευή του προορισμένο για να στεγάσει ένα νοικοκυριό, έστω και αν δεν έχει προσδιοριστεί ως αυτοτελής διηρημένη ιδιοκτησία κατά τον v. 3741/1929 (Α' 4), τον ν. 1024/1971 (Α' 232) και τα άρθρα 1002 και 1113 του Αστικού Κώδικα (π.δ. 456/1984, Α' 164). Η ύπαρξη ιδιαίτερων μετρητών ηλεκτροδότησης ή υδροδότησης αποτελεί τεκμήριο για την αυτοτέλεια της κατοικίας.

β) Ως στεγασμένος χώρος με αυτοτελή χρήση, κάθε στεγασμένος χώρος που χρησιμοποιείται ή προορίζεται από την κατασκευή του να χρησιμοποιηθεί για την εκτέλεση εργασίας ή την άσκηση επαγγέλματος, όπως κατάστημα ή εργαστήριο ή γραφείο ή για οποιαδήποτε άλλη αυτοτελή χρήση. Το τελευταίο εδάφιο της περ. α) εφαρμόζεται ανάλογα και για τους στεγασμένους χώρους με αυτοτελή χρήση.

γ) Ως αδόμητα οικόπεδα, όλοι οι αυτοτελείς μέσα σε οικοδομήσιμα τετράγωνα χώροι, οι οποίοι δεν έχουν κτίσματα που υπάγονται σε κάποια από τις προηγούμενες παραγράφους.

9. Για τον προσδιορισμό και τη βεβαίωση της εισφοράς ο δήμος προβαίνει στην απογραφή των βαρυνομένων κατοικιών ή χώρων ή αδόμητων οικοπέδων και συντάσσει σχετικό πίνακα που αναγράφει τις κατοικίες ή αυτοτελείς χώρους ή αδόμητα οικόπεδα της πολεοδομικής ενότητας και τους κυρίους ή νομείς τους με τις διευθύνσεις της κατοικίας τους. Στις περιπτώσεις ειδικών χρήσεων με περισσότερα μερίδια αναγράφεται και η ειδική χρήση. Ο πίνακας απογραφής αναρτάται στην ιστοσελίδα του δήμου και τοιχοκολλάται στο δημοτικό κατάστημα επί ένα δίμηνο. Η ανακοίνωση για την ανάρτηση και την τοιχοκόλληση του πίνακα δημοσιεύεται σε δύο (2) τοπικές ή περιφερειακές εφημερίδες, εφόσον εκδίδονται, και σε μία (1) ημερήσια εφημερίδα πανελλαδικής κυκλοφορίας. Σχετική έντυπη ειδοποίηση απευθύνεται και σε όλους τους αναφερομένους στον πίνακα ως κυρίους ή νομείς των υποκείμενων στην εισφορά ακινήτων. Η ειδοποίηση αποστέλλεται ταχυδρομικά με συστημένη επιστολή στους ενδιαφερομένους ιδιοκτήτες ή στους ενοίκους των κατοικιών ή χώρων, οι οποίοι έχουν την υποχρέωση να την παραδώσουν χωρίς καθυστέρηση στους κυρίους ή τους νομείς των χώρων. Η ειδοποίηση του έκτου εδαφίου δεν αποτελεί ουσιώδη τύπο της διαδικασίας.

10. Μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία εξήντα (60) ημερών από την τελευταία δημοσίευση στον τύπο της κατά την παρ. 9 ανακοίνωσης, κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να ασκήσει ένσταση κατά της εγγραφής, επισυνάπτοντας και κάθε δικαιολογητικό που συσχετίζεται με τις αντιρρήσεις του κατά των εγγραφών στον πίνακα. Σε περίπτωση αμφισβήτησης της ιδιότητας του κυρίου ή νομέα του ακινήτου, η ένσταση είναι απαράδεκτη, αν δεν κατονομάζει τον πραγματικό κύριο ή νομέα, εφόσον την ένσταση την προβάλλει αυτός που στην κατοχή του βρίσκεται το ακίνητο.

11. Για τις ενστάσεις αποφασίζει το δημοτικό συμβούλιο, το οποίο εγκρίνει τον οριστικό πίνακα απογραφής, ο οποίος αναρτάται, τοιχοκολλάται και ανακοινώνεται όπως και ο αρχικός πίνακας και αποτελεί τον τίτλο βεβαίωσης της εισφοράς.

12. Για την πραγματοποίηση της απαλλοτρίωσης των ακινήτων κατά το παρόν, αντί των προβλεπομένων στις ισχύουσες διατάξεις πράξεων αναλογισμού, συντάσσεται κτηματολόγιο και κτηματολογικός πίνακας, σύμφωνα με τον Κ.Α.Α.Α.. Η διαδικασία για τη σύνταξη των στοιχείων αυτών κινείται από τον οικείο δήμο αμέσως μετά από τον κατά την παρ. 3 προσδιορισμό των διανοιγόμενων, βάσει του παρόντος, αρτηριών και κοινόχρηστων χώρων. Η δαπάνη για τη σύνταξη των στοιχείων αυτών βαρύνει τον οικείο δήμο, ο οποίος αμέσως μετά από την οριστικοποίηση των στοιχείων αυτών ζητεί την εκτίμηση της εκτιμητικής επιτροπής του άρθρου 15 του Κ.Α.Α.Α. και επισπεύδει την περαιτέρω διαδικασία για τη βεβαίωση της εισφοράς και την πραγματοποίηση των απαλλοτριώσεων. Τα άρθρα 146 έως 152 για την προσκύρωση και τακτοποίηση των οικοπέδων εφαρμόζονται και στις περιπτώσεις του παρόντος.

13. Η εισφορά βεβαιώνεται μετά από την εκτίμηση της εκτιμητικής επιτροπής στην ταμειακή υπηρεσία του οικείου δήμου και εισπράττεται, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις για την είσπραξη των εσόδων δήμων. Εισφορά μέχρι πενήντα εννέα (59) ευρώ καταβάλλεται από τον υπόχρεο εφάπαξ μέσα σε τρεις (3) μήνες από την ειδοποίησή του για τη σχετική βεβαίωση. Εισφορά μεγαλύτερη από το ποσό αυτό καταβάλλεται σε οκτώ (8) το πολύ ίσες τριμηνιαίες δόσεις, από τις οποίες όμως καμιά δεν μπορεί να είναι μικρότερη από το ποσό αυτό. Μετά από τον δικαστικό προσδιορισμό των προσωρινών τιμών μονάδας, ο δήμος αναπροσδιορίζει το ποσό της εισφοράς και προβαίνει σε συμπληρωματική βεβαίωση. Σε συμπληρωματικές, επίσης, βεβαιώσεις προβαίνει ο δήμος και σε κάθε περίπτωση που διαπιστωθεί δικαστικά διαφορά προσώπων υπόχρεων. Για την καταβολή των συμπληρωματικά βεβαιουμένων εισφορών σε δόσεις εφαρμόζεται το τρίτο εδάφιο.

14. Η εισφορά και το ποσό της κατά την παρ. 4 συμμετοχής του οικείου δήμου φέρονται στον προϋπολογισμό εσόδων του δήμου με ιδιαίτερο κωδικό αριθμό και χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για την καταβολή των αποζημιώσεων απαλλοτρίωσης των κοινοχρήστων χώρων, για τους οποίους έγιναν ο υπολογισμός και η βεβαίωση της εισφοράς. Χρησιμοποίηση του προϊόντος είσπραξης της εισφοράς για άλλους σκοπούς συνιστά, εκτός των άλλων συνεπειών, και βαριά, κατά τον Ποινικό Κώδικα (v. 4619/2019, Α' 95), παράβαση καθήκοντος για όλα τα όργανα του δήμου, αιρετά ή μη, που συμπράττουν στην ανεπίτρεπτη χρησιμοποίηση.

15. Όταν αρχίσει η πραγματοποίηση εσόδων από την είσπραξη της εισφοράς, ο δήμος ζητεί από το αρμόδιο δικαστήριο τον προβλεπόμενο στις σχετικές διατάξεις προσωρινό προσδιορισμό της τιμής μονάδας και στη συνέχεια παρακαταθέτει σταδιακά και τμηματικά, ανάλογα με το διαθέσιμο προϊόν της εισφοράς, τις οικείες αποζημιώσεις για τη συντέλεση των απαλλοτριώσεων και τη διάνοιξη των κοινόχρηστων χώρων για τους οποίους προορίζεται η εισφορά.

16. Στην περίπτωση που η εισφορά προσδιορίστηκε και βεβαιώθηκε για μέρος μόνο των βασικών πλατειών και οδών μιας πολεοδομικής ενότητας, που έχουν προσδιοριστεί σύμφωνα με την παρ. 2, επαναλαμβάνεται η διαδικασία για τις επόμενες μερικά ή ολικά.

Άρθρο 181

Κατάθεση αποζημίωσης ρυμοτομουμένων από τρίτους

[Άρθρο 181 : άρθρο 17του v. 2508/1997]

1. Επιτρέπεται ύστερα από έγκριση του οικείου δημοτικού συμβουλίου σε οποιοδήποτε πρόσωπο, σύμφωνα με τα οριζόμενα κατωτέρω να προκαταβάλει για λογαριασμό των υποχρέων την αποζημίωση για τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης ακινήτων, που προβλέπονται στα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια ως κοινόχρηστοι χώροι.

2. Αν το πρόσωπο στο οποίο επετράπη η κατάθεση της αποζημίωσης δεν καταθέσει τη σχετική αποζημίωση μέσα στην προθεσμία που τάσσεται από το οικείο δημοτικό συμβούλιο κατά την παροχή της έγκρισης της παρ. 1, επιβάλλεται, με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, πρόστιμο μέχρι πέντε χιλιάδες οκτακόσια εβδομήντα (5.870) ευρώ το οποίο εισπράττεται από τον δήμο.

3. Οι παρόδιοι ιδιοκτήτες οι οποίοι, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, είναι υπόχρεοι για την αποζημίωση του ρυμοτομουμένου υποχρεούνται να καταβάλουν την αποζημίωση που τους αναλογεί στο πρόσωπο που κατέθεσε την αποζημίωση για λογαριασμό τους. Με την καταβολή αυτή θεωρείται ότι οι παρόδιοι εκπλήρωσαν τις υποχρεώσεις τους λόγω ρυμοτομίας.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ρυθμίζονται η διαδικασία υποβολής της αίτησης προς το δημοτικό συμβούλιο και τα στοιχεία που τη συνοδεύουν, ο τρόπος και η διαδικασία επιβολής και είσπραξης του προστίμου, ο τρόπος και η διαδικασία ειδοποίησης των υπόχρεων παροδίων για την καταβολή στον δήμο της αποζημίωσης που τους αναλογεί, τα κριτήρια και η διαδικασία επιβολής του προσώπου το οποίο καταθέτει την αποζημίωση, σε περίπτωση περισσοτέρων ενδιαφερομένων, και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του άρθρου αυτού.

Άρθρο 182

Ειδική εισφορά εφαρμογής ρυμοτομικών σχεδίων

[Άρθρο 182: άρθρο 33 του ν. 4067/2012]

1. Στις περιπτώσεις της παρ. 1 του άρθρου 184, καθώς και στις περιπτώσεις στις οποίες έχουν παρέλθει τουλάχιστον δέκα (10) έτη από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο καθορίστηκε το ακίνητο ως κοινόχρηστος χώρος, πλην οδών, εξαιρουμένων των τμημάτων τους που συνέχονται με πλατείες και χώρους πρασίνου, είναι δυνατόν με απόφαση του οικείου δημοτικού συμβουλίου να εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (Κ.Α.Α.Α., ν. 2882/2001, Α' 17) αντί των διατάξεων περί ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων. Για την εξασφάλιση των προς απαλλοτρίωση ακινήτων για τη δημιουργία των παραπάνω κοινόχρηστων χώρων, καταβάλλεται με επίσπευση του οικείου δήμου το σύνολο της αποζημίωσης, όπως αυτή καθορίζεται είτε δικαστικά, είτε εξωδικαστικά, μέχρι ύψους που υπολογίζεται βάσει του συστήματος αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών.

2. α) Από την κατά τα ανωτέρω αποζημίωση ποσοστό ίσο προς το τριάντα τοις εκατό (30%) της αξίας των προς απαλλοτρίωση ή απόκτηση ακινήτων βαρύνει τον προϋπολογισμό του δήμου, ενώ το υπόλοιπο εβδομήντα τοις εκατό (70%) κατανέμεται και βαρύνει, ως ειδική εισφορά, ανάλογα με το εμβαδό του οικοπέδου, τους κύριους ή νομείς όλων των άρτιων και οικοδομήσιμων οικοπέδων, των οικοδομικών τετραγώνων πού έχουν πλευρά έστω και σημειακά στον προς αποζημίωση κοινόχρηστο χώρο, καθώς και των ακινήτων που βρίσκονται εντός ή τέμνονται από τον τομέα που προσδιορίζεται από κλειστή τεθλασμένη γραμμή, η οποία χαράσσεται σε απόσταση διακόσια πενήντα (250) μέτρα από τα όρια του προς διάνοιξη κοινόχρηστου χώρου. Όταν ο προς διάνοιξη κοινόχρηστος χώρος έχει ευρύτερη σημασία για την πολεοδομική ενότητα ή και την πόλη γενικότερα η απόσταση μπορεί να αυξάνεται αναλόγως δυναμένη να φτάνει τα πεντακόσια (500) μέτρα. Με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου του δήμου καθορίζεται για κάθε κοινόχρηστο χώρο, το ακριβές μέγεθος της παραπάνω απόστασης. Ειδικότερα το μερίδιο των ακινήτων που έχουν πρόσωπο στον προς αποζημίωση κοινόχρηστο χώρο επιβαρύνεται επιπλέον, πολλαπλασιαζόμενο με συντελεστή τρία (3). Το μερίδιο ακινήτων στα οποία υπάρχουν κτίρια κηρυγμένα ως διατηρητέα ή ως μνημεία μειώνεται κατά εξήντα τοις εκατό (60%).

β) Με την έναρξη της διαδικασίας τροποποίησης του σχεδίου, σύμφωνα με την παρ. 1, ο δήμος προβαίνει στη σύνταξη πίνακα απογραφής των περιλαμβανομένων ακινήτων στον οποίο αναγράφονται οι κύριοι ή νομείς τους με τις διευθύνσεις της κατοικίας τους, για τον προσδιορισμό και βεβαίωση της εισφοράς. Ο πίνακας απογραφής τοιχοκολλάται στο κατάστημα του δήμου και μπορεί να αναρτάται στην ιστοσελίδα του επί ένα δίμηνο. Η ανακοίνωση για την τοιχοκόλληση του πίνακα δημοσιεύεται σε δύο (2) τοπικές ή περιφερειακές εφημερίδες, εφόσον εκδίδονται, και σε μία (1) ημερήσια εφημερίδα πανελλήνιας κυκλοφορίας. Σχετική έντυπη ειδοποίηση απευθύνεται και σε όλους τους αναφερομένους στον πίνακα ως κυρίους ή νομείς των υποκείμενων στην ειδική εισφορά ακινήτων. Η ειδοποίηση αποστέλλεται και ταχυδρομικά ή επιδίδεται στους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες ή στους ενοίκους των κτιρίων ή χώρων, ή τον διαχειριστή αυτών, οι οποίοι έχουν την υποχρέωση να την παραδώσουν χωρίς καθυστέρηση στους κυρίους ή τους νομείς αυτών.

γ) Η εισφορά εισπράττεται ως δημοτικό τέλος, με βάση τις επιφάνειες των ακινήτων που έχουν καταγραφεί για τον υπολογισμό του τέλους ακίνητης περιουσίας (Τ.Α.Π.) που χρησιμοποιούνται και για τη σύνταξη του παραπάνω πίνακα. Εφόσον έχει συνταχθεί κτηματολόγιο ή κτηματογράφηση, χρησιμοποιούνται τα σχετικά στοιχεία αυτών.

3. Μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία τριάντα (30) ημερών από την τελευταία δημοσίευση στον τύπο της, κατά την παρ. 2 ανακοίνωσης, κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να ασκήσει ένσταση κατά της εγγραφής, επισυνάπτοντας και κάθε δικαιολογητικό που συσχετίζεται με τις αντιρρήσεις του κατά των εγγραφών στον πίνακα. Σε περίπτωση αμφισβήτησης της ιδιοκτησίας του κυρίου ή νομέα του ακινήτου, η ένσταση είναι απαράδεκτη, αν δεν κατονομάζει τον πραγματικό κύριο ή νομέα, εφόσον την ένσταση την προβάλλει αυτός που στην κατοχή του βρίσκεται το ακίνητο.

4. Για τις ενστάσεις αποφασίζει, εντός προθεσμίας εξήντα (60) ημερών από τη λήξη της προθεσμίας της παρ. 3, το δημοτικό συμβούλιο, το οποίο εγκρίνει τον οριστικό πίνακα απογραφής, ο οποίος τοιχοκολλάται και ανακοινώνεται όπως και ο αρχικός πίνακας και αποτελεί τον τίτλο βεβαίωσης της εισφοράς.

5. Η εισφορά βεβαιώνεται βάσει αντικειμενικών αξιών και εισπράττεται υπέρ του οικείου δήμου, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις για την είσπραξη των εσόδων των δήμων. Εισφορά μέχρι πεντακοσίων (500) ευρώ καταβάλλεται από τον υπόχρεο εφάπαξ μέσα σε τρεις (3) μήνες από την ειδοποίηση του για τη σχετική βεβαίωση. Εισφορά μεγαλύτερη από το ποσό αυτό καταβάλλεται σε οκτώ (8) το πολύ ίσες τριμηνιαίες δόσεις, από τις οποίες όμως καμία δεν μπορεί να είναι μικρότερη από το ποσό αυτό, πλην της τελευταίας (υπόλοιπο). Μετά τον δικαστικό προσδιορισμό των προσωρινών τιμών μονάδας, ο δήμος αναπροσδιορίζει το ποσό της εισφοράς και προβαίνει σε συμπληρωματική βεβαίωση. Σε συμπληρωματικές, επίσης, βεβαιώσεις προβαίνει ο δήμος και σε κάθε περίπτωση που διαπιστωθεί δικαστικά διαφορά προσώπων υπόχρεων. Για την καταβολή των συμπληρωματικά βεβαιούμενων εισφορών σε δόσεις εφαρμόζεται το τρίτο εδάφιο.

6. Η εισφορά και το ποσό της κατά την παρ. 1 συμμετοχής του οικείου δήμου φέρονται στον προϋπολογισμό εσόδων του δήμου με ιδιαίτερο κωδικό αριθμό και χρησιμοποιείται αποκλειστικά για την καταβολή των αποζημιώσεων απαλλοτρίωσης των κοινόχρηστων χώρων, για τους οποίους έγινε ο υπολογισμός και η βεβαίωση της εισφοράς. Χρησιμοποίηση του προϊόντος είσπραξης της εισφοράς για άλλους σκοπούς συνιστά, εκτός των άλλων συνεπειών, και βαριά παράβαση καθήκοντος κατά τον Ποινικό Κώδικα (ν. 4619/2019, Α' 95) για όλα τα όργανα του δήμου, αιρετά ή μη, που συμπράττουν στην ανεπίτρεπτη χρησιμοποίηση.

7. Όταν αρχίσει η πραγματοποίηση εσόδων από την είσπραξη της εισφοράς ο δήμος ζητά από το αρμόδιο δικαστήριο, εφόσον απαιτείται, τον προβλεπόμενο στις σχετικές διατάξεις προσωρινό προσδιορισμό της τιμής μονάδας και στη συνέχεια παρακαταθέτει σταδιακά και τμηματικά, ανάλογα με το διαθέσιμο προϊόν της εισφοράς, τις σχετικές αποζημιώσεις για τη συντέλεση των απαλλοτριώσεων και τη διάνοιξη των κοινόχρηστων χώρων για τους οποίους προορίζεται η εισφορά.

8. Στην περίπτωση που η εισφορά προσδιορίστηκε και βεβαιώθηκε για τμήμα μόνο της επιφάνειας του κοινοχρήστου χώρου, σύμφωνα με το παρόν, επαναλαμβάνεται η διαδικασία για το υπόλοιπο τμήμα της επιφάνειάς του μερικά ή ολικά.

9.α) Οι παρ. 1 έως 8 εφαρμόζονται υποχρεωτικά σε σχέδια που εγκρίθηκαν με τις διατάξεις περί εισφορών των ιδιοκτησιών σε γη και χρήμα, για τα ακίνητα ή τα τμήματα των ακινήτων που είναι προς απαλλοτρίωση, μετά από την κύρωση της πράξης εφαρμογής του πολεοδομικού σχεδίου και εφόσον τα ακίνητα αυτά δεν έχουν αποκατασταθεί.

β) Η παρ. 2 εφαρμόζεται υποχρεωτικά σε απαλλοτριώσεις για τη δημιουργία ή τη διάνοιξη κοινόχρηστων χώρων, πλην οδών, εξαιρουμένων των τμημάτων τους που συνέχονται με πλατείες και χώρους πρασίνου, που έχουν κηρυχθεί σύμφωνα με το Τμήμα VI

του Μέρους Α' και το άρθρο 165 και δεν έχουν συντελεστεί ή εκκρεμούν κατ' αυτών ενστάσεις ή προσφυγές ενώπιον των αρμοδίων δικαστηρίων ή διοικητικών αρχών. Εκκρεμείς πράξεις αναλογισμού που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με το Τμήμα VI του Μέρους Α' και το άρθρο 165 για τις απαλλοτριώσεις του προηγούμενου εδαφίου ανακαλούνται αυτοδίκαια. Στις περιπτώσεις που οι δικαιούχοι αποζημίωσης είναι και υπόχρεοι αποζημίωσης ή ειδικής εισφοράς, επέρχεται συμψηφισμός δικαιωμάτων και υποχρεώσεων. Καταβληθέντα ποσά λόγω αυταποζημίωσης δεν αναζητούνται.

10. Το Πράσινο Ταμείο μπορεί να χρηματοδοτεί από τους πόρους του τους δήμους για την απόκτηση και αποζημίωση των κοινοχρήστων αυτών χώρων. Ποσοστό ίσο προς το εβδομήντα τοις εκατό (70%) της χρηματοδότησης, το οποίο εισπράττεται από τον οικείο δήμο ως ειδική εισφορά επιστρέφεται στο Πράσινο Ταμείο και μπορεί να επαναχορηγείται στον δήμο για την εκτέλεση μελετών και έργων διαμόρφωσης των υπόψη κοινοχρήστων χώρων ή για τη χρηματοδότηση της αποζημίωσης άλλων κοινοχρήστων χώρων του σχεδίου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε'

ΑΡΣΗ ΚΑΙ ΕΠΑΝΕΠΙΒΟΛΗ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ

Άρθρο 183

Ορισμοί

[Άρθρο 183:Άρθρο 87 του ν. 4759/2020]

Για τις ανάγκες του παρόντος Κεφαλαίου ισχύουν οι ακόλουθοι ορισμοί:

1. «Ρυμοτομική απαλλοτρίωση»: η απαλλοτρίωση που επιβάλλεται επί ακινήτων κατά την έγκριση ρυμοτομικού σχεδίου στη διαδικασία πολεοδομικού σχεδιασμού, με σκοπό να δημιουργηθούν επ' αυτών οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι που προβλέπονται στο οικείο σχέδιο ή την εφαρμογή αυτού. Εάν, κατά την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, επιβλήθηκε στα ακίνητα εισφορά σε γη, ως ρυμοτομική απαλλοτρίωση νοείται η ρυμοτόμηση του κάθε ακινήτου στον βαθμό που υπερβαίνει την εισφορά σε γη που του αναλογεί.

2. «Κήρυξη ή επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης»: η δέσμευση επί ενός ακινήτου που επέρχεται με την έκδοση της διοικητικής πράξης που εγκρίνει το ρυμοτομικό σχέδιο, χαρακτηρίζει τους κοινόχρηστους ή κοινωφελείς χώρους και εγκρίνει τις ρυμοτομικές γραμμές που καθορίζουν τη θέση και την ειδικότερη χρήση τους, ή άλλης διοικητικής πράξης, διά της οποίας καθορίζεται ότι ένα ακίνητο πρόκειται να αξιοποιηθεί, εν όλω ή εν μέρει, για τη δημιουργία κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων.

3. «Άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης»: η άρση του ρυμοτομικού βάρους ή δέσμευσης που έχει επιβληθεί στο ακίνητο, λόγω παρέλευσης εύλογου χρόνου χωρίς να καταβληθεί αποζημίωση. Η άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης γίνεται είτε αυτοδικαίως είτε κατόπιν δικαστικής απόφασης.

4. «Επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης»: ο επαναχαρακτηρισμός ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου του συνόλου ή μέρους ενός ακινήτου μετά από την άρση της απαλλοτρίωσης αυτού, ο οποίος επιτρέπεται μόνο λόγω της αυξημένης πολεοδομικής αναγκαιότητας του χώρου και υπό την προϋπόθεση, ότι ο φορέας υπέρ ου η απαλλοτρίωση έχει αποδεδειγμένα τη δυνατότητα να καταβάλει άμεσα τη σχετική αποζημίωση.

Άρθρο 184

Άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης

[Άρθρο 184 : άρθρο 88 του ν. 4759/2020]

1. Η ρυμοτομική απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως, χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής διαπιστωτικής πράξης, αν παρέλθουν:

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

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

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

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

3.α) Το οικείο δημοτικό συμβούλιο, εντός προθεσμίας έξι (6) μηνών από την κατάθεση της αίτησης της παρ. 2, είτε αποδέχεται την αίτηση και εκκινεί τη διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου είτε προτείνει στον οικείο περιφερειάρχη την εκ νέου επιβολή της αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης για τον ίδιο σκοπό ή τη μερική επανεπιβολή της. Ειδικότερα, το δημοτικό συμβούλιο μπορεί, σταθμίζοντας τις πολεοδομικές ανάγκες και τις οικονομικές δυνατότητες του δήμου, είτε να προτείνει τη μερική επανεπιβολή της αρθείσας απαλλοτρίωσης είτε να αποφασίσει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, σύμφωνα με την αίτηση του ιδιοκτήτη. Το δημοτικό συμβούλιο έχει τη δυνατότητα να προτείνει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου μετά από αυτοδίκαιη άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ακόμη και αν δεν έχει προηγηθεί αίτηση του ιδιοκτήτη του ακινήτου, όταν κρίνει ότι δεν συντρέχουν σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι, που επιβάλλουν τη διατήρηση του ακινήτου ή μέρους αυτού ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου.

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

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

ββ) ο οικείος δήμος διαθέτει την οικονομική δυνατότητα για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους, που αποδεικνύεται με την εγγραφή της προσήκουσας αποζημίωσης σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου. Ως προσήκουσα αποζημίωση ορίζεται η υπολογιζόμενη με βάση το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας Οικονομικών κατά το ημερολογιακό έτος υποβολής της αίτησης. Η σχετική εγγραφή δαπάνης στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου γίνεται ταυτοχρόνως με εγγραφή ισόποσου εσόδου από χρηματοδότηση που προέρχεται από το Πράσινο Ταμείο, εφόσον αυτή έχει εγκριθεί εντός της προθεσμίας της παρούσας. Τα παραπάνω εφαρμόζονται αναλόγως και στην περίπτωση, που η απαλλοτρίωση γίνεται για τη δημιουργία κοινωφελούς χώρου και ο αρμόδιος φορέας είναι άλλος, πλην του δήμου.

4. Αν ο αρμόδιος για την απαλλοτρίωση είναι άλλος φορέας, πλην του δήμου, και δεν έχει την οικονομική δυνατότητα για άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης, και αν ο δήμος κρίνει ότι υφίστανται σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι για τη διατήρηση του

ακινήτου ως κοινωφελούς χώρου, δύναται, μετά από έγκριση του αρμόδιου φορέα, ο δήμος να καταβάλει τη σχετική δαπάνη από τον προϋπολογισμό του και εν συνεχεία να την αναζητήσει από τον αρμόδιο φορέα.

5. Για τις ιδιοκτησίες της παρ. 2 δύναται να εκδίδεται άδεια για πάσης φύσης εργασίες αποκατάστασης και αισθητικής, λειτουργικής ή ενεργειακής αναβάθμισης, ιδίως επισκευής, συντήρησης, στατικής ενίσχυσης, ανακαίνισης, σύνδεσης με δίκτυα κοινής ωφελείας, σε νομίμως υφιστάμενες οικοδομές, εφόσον αυτές δεν κείνται στο ρυμοτομούμενο τμήμα του ακινήτου και δεν επέρχεται αύξηση των πολεοδομικών όγκων, μη λαμβανομένων υπόψη αυξήσεων στην περιμετρική φέρουσα τοιχοποιία, από εργασίες εξωτερικής θερμομόνωσης και από ανακατασκευή στέγης, κατά την περ. 80 του άρθρου 197.

Άρθρο 185

Επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης

[Άρθρο 185: άρθρο 89 του ν. 4759/2020]

1. Η πρόταση της παρ. 3 του άρθρου 184 διαβιβάζεται στον αρμόδιο περιφερειάρχη. Αν, δι' αυτής προτείνεται η ολική ή μερική επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης, ο περιφερειάρχης λαμβάνει απόφαση εντός τεσσάρων (4) μηνών από την ημερομηνία της συνεδρίασης του δημοτικού συμβουλίου. Η απόφαση περιλαμβάνει το εμβαδόν του ρυμοτομούμενου τμήματος της ιδιοκτησίας, προκειμένου να καθοριστεί η αποζημίωση και δημοσιεύεται, χωρίς άλλες διατυπώσεις, στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Μετά από την έκδοση της απόφασης επανεπιβολής της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ο οικείος δήμος είτε παρακαταθέτει, εντός προθεσμίας δεκαοκτώ (18) μηνών, την προσήκουσα αποζημίωση στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων υπέρ δικαιούχου, σύμφωνα με το άρθρο 8 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (Κ.Α.Α.Α., ν. 2882/2001, Α' 17) είτε εκδίδει χρηματικό ένταλμα πληρωμής της προσήκουσας αποζημίωσης στον ιδιοκτήτη. Για ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις, οι οποίες έχουν επανεπιβληθεί από την 1η Σεπτεμβρίου 2022 έως την 1η Μαΐου 2024 και αφορούν αποκλειστικά κοινόχρηστους χώρους, και προκειμένου να καταστεί δυνατή η διατήρηση σημαντικών τέτοιων χώρων από τους δήμους με γνώμονα τη διασφάλιση καλύτερης ποιότητας ζωής για τους πολίτες, η προθεσμία για την καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης είναι τριάντα έξι (36) μήνες από τη δημοσίευση της απόφασης επανεπιβολής της απαλλοτρίωσης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εφόσον οι φερόμενοι ως δικαιούχοι υποβάλουν εγγράφως δήλωση, εντός ενός (1) μηνός από την 1η Μαΐου 2024, με την οποία δηλώνουν ότι επιθυμούν τη διατήρηση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και η δήλωσή τους γίνει αποδεκτή με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου του οικείου δήμου.

Παράβαση οποιασδήποτε από τις παραπάνω προθεσμίες, έχει ως συνέπεια την αυτοδίκαιη οριστική άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης. Η παράβαση αυτή μπορεί να διαπιστώνεται με πράξη του γραμματέα της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης, μετά από σχετικό αίτημα του ενδιαφερομένου.

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

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

Άρθρο 186

Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου σε περίπτωση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης

[Άρθρο 186: άρθρο 90 του ν. 4759/2020]

1. Αν το δημοτικό συμβούλιο προτείνει προς τον αρμόδιο περιφερειάρχη την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, σύμφωνα με την αίτηση της παρ. 2 του άρθρου 184 ή τη μερική επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης, ο δήμος κινεί υποχρεωτικά τη διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμο το ακίνητο ή το μέρος αυτού που δεν είναι πλέον υπό απαλλοτρίωση ή για το οποίο δεν συντρέχει περίπτωση επανεπιβολής της απαλλοτρίωσης.

2. Εντός έξι (6) μηνών από την ημερομηνία κατά την οποία η απαλλοτρίωση ήρθη ή επανεπιβλήθηκε μερικώς, η αρμόδια υπηρεσία συντάσσει τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο στο σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87, στο οποίο αποτυπώνονται τα όρια της ιδιοκτησίας που βρίσκεται υπό ρυμοτομική απαλλοτρίωση και οριοθετημένα ή μη υδατορέματα, εγκεκριμένοι αρχαιολογικοί χώροι, οριογραμμές αιγιαλού, παραλίας, παλαιού αιγιαλού, όχθης, παρόχθιας ζώνης και παλαιάς όχθης και δουλείες διέλευσης εναέριων γραμμών υψηλής τάσης ή αγωγού φυσικού αερίου και όλα τα απαραίτητα στοιχεία και τις προδιαγραφές των διαγραμμάτων της τροποποίησης ρυμοτομικών σχεδίων, καθώς και την πρόταση τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο. Αν προκύπτει η ύπαρξη μη οριοθετημένου υδατορέματος, το διάγραμμα συνοδεύεται από πρόταση καθορισμού οριογραμμών υδατορεμάτων, σύμφωνα με τον ν. 4258/2014 (Α' 94). Σε περίπτωση άπρακτης παρέλευσης της ανωτέρω προθεσμίας, το τοπογραφικό συντάσσεται με επιμέλεια του αιτούντος, ο οποίος δικαιούται να εισπράξει από τον δήμο την καταβολή της σχετικής δαπάνης. Το τοπογραφικό θεωρείται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, ως προς την ισχύ των αναγραφόμενων στοιχείων του ρυμοτομικού σχεδίου.

3. Με βάση την προτεινόμενη τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, που συνοδεύει το διάγραμμα της παρ. 2 του παρόντος, ο δεσμευμένος χώρος μετατρέπεται σε οικοδομήσιμο, τηρώντας τη διαδικασία αναθεώρησης ρυμοτομικού σχεδίου του άρθρου 60.

4. Σε περιπτώσεις σχεδίων πόλης που εγκρίθηκαν με το Τμήμα VI του Μέρους Α', η εισφορά σε γη που επιβάλλεται κατά την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο για πρώτη φορά, υπολογίζεται σύμφωνα με την περ. β) της παρ. 2 του άρθρου 140.

Άρθρο 187

Ειδικές περιπτώσεις

[Άρθρο 187: άρθρο 91 του ν. 4759/2020]

1. Δεν υπάγονται στα άρθρα 183 έως 185 ιδιοκτησίες που χαρακτηρίστηκαν ως κοινόχρηστοι χώροι από το ρυμοτομικό σχέδιο μεταγενέστερα υπήχθησαν σε ειδικό καθεστώς που απαγορεύει τη μετατροπή τους σε οικοδομήσιμο χώρο, όπως το προβλεπόμενο σε διατάξεις περί ρεμάτων, αιγιαλού και παραλίας, ζωνών προστασίας και αστικών αλσών.

2. Δεν υπάγονται στις διατάξεις των άρθρων 183 έως 185 ρυμοτομούμενα τμήματα ιδιοκτησιών που παραχωρήθηκαν άτυπα και διανοίχτηκαν επ' αυτών εν τοις πράγμασι κοινόχρηστοι δρόμοι, προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμο το υπόλοιπο τμήμα της ιδιοκτησίας, με αποτέλεσμα είτε να εκδοθεί οικοδομική άδεια είτε να μεταβιβαστεί ως άρτιο και οικοδομήσιμο. Ως προς τα ακίνητα αυτά

εφαρμόζεται το άρθρο 194. Ομοίως, δεν υπάγονται τμήματα ιδιοκτησιών που παραχωρήθηκαν με συμβολαιογραφική πράξη στον οικείο δήμο, προκειμένου να διανοιγεί δρόμος, αλλά αυτός δεν διανοίχτηκε. Στις περιπτώσεις αυτές, οι θιγόμενοι ιδιοκτήτες έχουν δικαίωμα αποζημίωσης μόνο για τη στέρηση της ιδιοκτησίας τους.

3. Συνεταιρισμοί που επέσπευσαν ρυμοτομικά σχέδια, οι κοινόχρηστοι χώροι των οποίων περιήλθαν αυτοδίκαια στους δήμους, σύμφωνα με το άρθρο 193, είναι υπόχρεοι για την αποζημίωση ιδιοκτητών, των οποίων οι ιδιοκτησίες εντάχθηκαν στο σχέδιο ως κοινόχρηστοι χώροι, για τη στέρηση της ιδιοκτησίας τους. Αν ο συνεταιρισμός έχει διαλυθεί, στις υποχρεώσεις του υπεισέρχεται ο οικείος δήμος.

Άρθρο 188

Επιχειρησιακό σχέδιο για την εξασφάλιση κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων

[Άρθρο 188: άρθρο 92 του ν. 4759/2020]

1. Για τον προγραμματισμό της ολοκλήρωσης της εφαρμογής του σχεδίου πόλης και την απόκτηση των χαρακτηρισμένων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, οι δήμοι καταρτίζουν επιχειρησιακό σχέδιο, στο οποίο καταγράφονται και κατηγοριοποιούνται οι χαρακτηρισμένοι από το σχέδιο πόλης κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι. Οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι των οποίων δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση ιεραρχούνται, ανά δήμο ή δημοτική ενότητα ή δημοτική κοινότητα, ως προς την αναγκαιότητα υλοποίησής τους, βάσει της πολεοδομικής σημασίας τους για την πόλη.

2. Οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, για τους οποίους δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση διακρίνονται σε:

α) χώρους, για τους οποίους έχει αρθεί η ρυμοτομική απαλλοτρίωση δυνάμει δικαστικής απόφασης,

β) χώρους, για τους οποίους έχει υποβληθεί αίτηση άρσης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή εκκρεμεί η έκδοση δικαστικής απόφασης περί της άρσης,

γ) χώρους, για τους οποίους έχει αυτοδικαίως αρθεί η ρυμοτομική απαλλοτρίωση, αλλά δεν έχει κατατεθεί αίτηση για την τροποποίηση του σχεδίου,

δ) λοιπούς χώρους που δεν εμπίπτουν στις ανωτέρω περιπτώσεις.

3. Τα ανωτέρω στοιχεία αντλούνται από την πλατφόρμα της ηλεκτρονικής πολεοδομικής ταυτότητας δήμου του άρθρου 65 του ν. 4495/2017 (Α' 167) ή, εφόσον αυτή δεν έχει ακόμη συμπληρωθεί, λαμβάνονται από τις αρμόδιες υπηρεσίες του δήμου.

4. Για τις ανάγκες σύνταξης του επιχειρησιακού σχεδίου του παρόντος, το Ελληνικό Κτηματολόγιο παρέχει προς τους δήμους την αναγκαία πρόσβαση στη βάση δεδομένων του Συστήματος Πληροφοριών Εθνικού Κτηματολογίου.

5. Οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, μετά την κατάταξή τους σύμφωνα με την παρ. 2, ιεραρχούνται με βάση την αναγκαιότητά τους για τον ευρύτερο πολεοδομικό σχεδιασμό του οικείου δήμου, δημοτικής ενότητας ή δημοτικής κοινότητας, λαμβανομένου υπόψη και του χρόνου που έχει παρέλθει από την επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης.

6. Το επιχειρησιακό σχέδιο εγκρίνεται με απόφαση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής του οικείου δήμου.

Άρθρο 189

Μεταβατικές διατάξεις - Εξουσιοδοτική διάταξη

[Άρθρο 189: άρθρο 93 του ν. 4759/2020]

1. Τα άρθρα 183 έως 187 εφαρμόζονται και επί ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων που έχουν κηρυχθεί πριν από τις 9.12.2020, ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 4759/2020 (Α' 245).

2. Τα άρθρα 183 έως 187 εφαρμόζονται και σε περίπτωση άρσης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, σε συμμόρφωση με δικαστική απόφαση που έχει εκδοθεί πριν από τις 9.12.2020 ή που πρόκειται να εκδοθεί επί προσφυγής με αίτημα την άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης που έχει κατατεθεί και συζητηθεί πριν από τις 9.12.2020. Η παραίτηση του προσφεύγοντος από υποθέσεις που δεν έχουν συζητηθεί ακόμη και έχουν ως αντικείμενο την άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης δεν κωλύει την άσκηση του δικαιώματός του να υποβάλει την αίτηση που προβλέπεται στην παρ. 2 του άρθρου 184.

3. Το Πράσινο Ταμείο δύναται να καλύπτει το σύνολο της προσήκουσας αποζημίωσης, με δικαιούχο της καταβολής τον δήμο, για την επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, με σκοπό τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων της παρ. 1 στο πλαίσιο ειδικού χρηματοδοτικού προγράμματος, το οποίο εγκρίνεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Εσωτερικών, υπό τους όρους που ορίζονται στην απόφαση της έγκρισής του, εφόσον, εντός έξι (6) μηνών από την καταβολή, συνταχθεί και κυρωθεί από τον οικείο δήμο πράξη εφαρμογής ή πράξη αναλογισμού και υποβληθεί από τον δικαιούχο της αποζημίωσης αίτηση ενώπιον του αρμοδίου δικαστηρίου για την αναγνώρισή του ως δικαιούχου της αποζημίωσης.

Σε περίπτωση: α) μη τήρησης των άνω προϋποθέσεων, ή β) αν το αρμόδιο δικαστήριο απέρριψε την κατά το άρθρο 26 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (Κ.Α.Α.Α., ν. 2882/2001, Α' 17) αίτηση αναγνώρισης δικαιούχου της αποζημίωσης, ή γ) με αμετάκλητη απόφασή του κατά την τακτική διαδικασία αναγνώρισε ότι ο ιδιώτης δεν είναι κύριος του ρυμοτομούμενου, επειδή το ακίνητο ανήκει στο Δημόσιο, σε νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου ή σε φορείς του δημόσιου τομέα, η γενομένη καταβολή λογίζεται ως αχρεώστητη και το Πράσινο Ταμείο αναζητεί από τον δήμο τα ποσά που κατέβαλε. Αν καθοριστεί με δικαστική απόφαση δυνάμει της παρ. 2 του άρθρου 185 προσωρινή ή οριστική μονάδα χαμηλότερη από την προσήκουσα, κατά την παρ. 3 του άρθρου 184, η διαφορά μεταξύ της καταβληθείσας από το Πράσινο Ταμείο αποζημίωσης και εκείνης που καθορίστηκε δικαστικά λογίζεται ως αχρεώστητη καταβολή και το Ταμείο αναζητεί από τον δήμο το επιπλέον καταβληθέν ποσό με κάθε νόμιμο μέσο. Στο ειδικό χρηματοδοτικό πρόγραμμα, το οποίο εγκρίνεται με την κοινή υπουργική απόφαση του πρώτου εδαφίου, προβλέπονται οι διαδικασίες, με τις οποίες ανακτώνται τα ποσά που έχουν καταβληθεί αχρεωστήτως, μετά από τη σύνταξη της πράξης αναλογισμού ή εφαρμογής ή τον δικαστικό καθορισμό της τιμής μονάδας αποζημίωσης ή τη δικαστική αναγνώριση των δικαιούχων της αποζημίωσης, στις οποίες δύνανται να συμπεριληφθούν προβλέψεις ιδίως για τον καταλογισμό, τη δέσμευση διαθεσίμων και τον ορισμό υπολόγων.

4. Ο Κ.Α.Α.Α. εφαρμόζεται συμπληρωματικά προς το παρόν Κεφάλαιο.

Άρθρο 190

Μεταβατικές διατάξεις για αιτήσεις υποβληθείσες έως 9.12.2020

[Άρθρο 190:Παρ. 1 του άρθρου εικοστού του ν. 4787/2021]

Διαδικασίες τροποποίησης εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης κατά το άρθρο 32 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (v. 4067/2012, Α' 79, διορθ. σφαλμ. Α' 99), για τις οποίες είχε υποβληθεί αίτηση πριν από την 9η.12.2020, ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 4759/2020 (Α' 245), ολοκληρώνονται σύμφωνα με το άρθρο 32 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού όπως ίσχυε πριν από την κατάργησή του.

Άρθρο 191

Εκκρεμείς διαδικασίες τροποποίησης εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων λόγω άρσης προς συμμόρφωση με δικαστικές αποφάσεις - Μεταβατικές διατάξεις

[Άρθρο 191:Παρ. 6 του άρθρου 6 του ν. 4315/2014]

Εκκρεμείς διαδικασίες τροποποίησης εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων λόγω άρσης προς συμμόρφωση δικαστικών αποφάσεων, για τις οποίες έχει υποβληθεί σχετικό αίτημα στις αρμόδιες υπηρεσίες, συνεχίζουν με τις προϊσχύουσες διατάξεις του άρθρου 20 του ν. 2508/1997 (Α' 124) και του άρθρου 32 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (v. 4067/2012, Α' 79, διορθ. σφαλμ. Α' 99). Μετά από αίτημα του ιδιοκτήτη ή του συνόλου των συνιδιοκτητών του ακινήτου δύναται να υπάγονται στην παρ. 1 του άρθρου 140 και στο άρθρο 3 του ν. 4315/2014 (Α' 269). Σε κάθε περίπτωση εκκρεμών διαδικασιών ισχύουν οι παρ. 4, 6, 7, 16 και 18 του άρθρου 32 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού.

Άρθρο 192

Διατήρηση αυτοδικαίως αρθείσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης

[Άρθρο 192:Άρθρο 32Α του ν. 4067/2012]

Σε ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις, στις οποίες έχει επέλθει αυτοδίκαιη άρση λόγω παρέλευσης της δεκαοκτάμηνης προθεσμίας από τον δικαστικό καθορισμό τιμής μονάδας, οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες μπορούν να υποβάλουν προς τον υπόχρεο φορέα καταβολής της αποζημίωσης, με κοινοποίηση στην αρχή που κήρυξε την απαλλοτρίωση, αίτηση και υπεύθυνη δήλωση για τη διατήρηση της απαλλοτρίωσης και την καταβολή της δικαστικά καθορισμένης προσωρινής ή οριστικής αποζημίωσης μέχρι και τις 31.12.2024. Αν το αίτημα γίνει δεκτό από τον ως άνω υπόχρεο φορέα καταβολής αποζημίωσης με απόφασή του, μόνο τότε υποχρεούται στην καταβολή της αποζημίωσης και δεν επιτρέπεται η καθ' οιονδήποτε τρόπο αύξηση της δικαστικώς καθορισθείσας τιμής της αποζημίωσης ή η αναζήτηση τόκων υπερημερίας.

ΤΜΗΜΑ IV

ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ΣΕ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΑ ΣΧΕΔΙΑ ΠΟΛΕΩΣ ΜΕ ΕΠΙΣΠΕΥΣΗ ΤΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ

Άρθρο 193

Εγκεκριμένοι κοινόχρηστοι χώροι με επίσπευση των ιδιοκτητών

[Άρθρο 193: άρθρο 1 του ν.δ. 690/1948.:Άρθρο 416 ΚΒΠΝ]

1. Οι κοινόχρηστοι χώροι, όπως πλατείες, οδοί, άλση, κήποι, που καθορίζονται από τα μέχρι την 8ή.5.1948, ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν.δ. 690/1948 (Α' 133), εγκριθέντα σχέδια ρυμοτομίας οικισμών, με επίσπευση των ιδιοκτητών ή εκείνων που ανέλαβαν την εκμετάλλευση των οικείων εκτάσεων, θεωρούνται ότι περιήλθαν σε κοινή χρήση από την έγκριση του σχεδίου του οικισμού που τους καθόρισε. Τα παραπάνω ισχύουν είτε επιβλήθηκε στους επισπεύσαντες την έγκριση η υποχρέωση της παραίτησής τους από την κυριότητα, νομή και κατοχή των χώρων αυτών, ασχέτως αν εκπληρώθηκε αυτή ή όχι, είτε δεν επιβλήθηκε η υποχρέωση αυτή, αλλά η έγκριση του σχεδίου που επιδιώχθηκε από αυτούς είχε ως αναγκαία, κατ' αμάχητο τεκμήριο, συνέπεια τη με οικειοθελή βούληση παραίτησή τους από την κυριότητα, νομή και κατοχή των γηπέδων που καταλαμβάνονται από τους χώρους αυτούς, χωρίς την οποία δεν ήταν δυνατή η έγκριση του σχεδίου και η διάθεση των οικοδομήσιμων για οποιονδήποτε σκοπό χώρων που ορίστηκαν από το σχέδιο αυτό. Οι παραπάνω κοινόχρηστοι χώροι περιέρχονται σε κοινή χρήση ελεύθεροι από κάθε βάρος, υποθήκη ή προσημείωση και τα τυχόν επ' αυτών εγγεγραμμένα βάρη περιορίζονται στα υπόλοιπα ακίνητα εκείνων που επέσπευσαν την έγκριση του σχεδίου.

2. Η παρ. 1 ισχύει και για τους κοινόχρηστους χώρους που καθορίζονται με μεταγενέστερη τροποποίηση του σχεδίου και καταλαμβάνουν γήπεδα που ανήκουν κατά τον χρόνο της τροποποίησης στους επισπεύσαντες την έγκριση του σχεδίου, εφόσον η τροποποίηση έγινε με αίτησή τους ή έγινε αποδεκτή σε οποιονδήποτε χρόνο έστω και σιωπηρώς, χωρίς να έχει εκδηλωθεί εγγράφως μέχρι τις 8.5.1948 οποιαδήποτε αντίθεση ή επιφύλαξη. Στην περίπτωση της παρούσας οι καταργούμενοι με την τροποποίηση κοινόχρηστοι χώροι που μετατρέπονται σε οικοδομήσιμους περιέρχονται στην κυριότητα, νομή και κατοχή των επισπευσάντων την έγκριση του σχεδίου, κατά επιφάνεια που δεν υπερβαίνει το εμβαδόν των χώρων που καθορίστηκαν ως κοινόχρηστοι με την τροποποίηση, κατά το πρώτο εδάφιο.

3. Η παρ. 1 εφαρμόζεται και στην περίπτωση χώρων που δεν καθορίστηκαν μεν κοινόχρηστοι από το εγκεκριμένο σχέδιο, αλλά οι επισπεύσαντες την έγκρισή του εκδήλωσαν είτε με επαγγελίες είτε με διαφημιστικούς χάρτες και διαγράμματα ή αγγελίες και γενικά με οποιονδήποτε τρόπο, την πρόθεσή τους να τους θέσουν σε κοινή χρήση με σκοπό την προσέλευση αγοραστών. Σε περίπτωση οποιασδήποτε αμφισβήτησης της πρόθεσης αυτής των επισπευσάντων την έγκριση αποφαίνεται οριστικά και τελεσίδικα το αρμόδιο πρωτοδικείο επί αγωγής είτε των επισπευσάντων είτε του Δημοσίου είτε του οικείου δήμου ή και κάθε ιδιοκτήτη ακινήτου στην περιφέρεια του οικείου δήμου.

4. Οι παρ. 1 και 2 δεν ισχύουν αν οι κοινόχρηστοι χώροι καταλαμβάνουν ακίνητα που δεν ανήκουν στους επισπεύσαντες την έγκριση του σχεδίου. Για την αποζημίωση των χώρων αυτών, ως προς το μέρος που αναλογεί στους δήμους, υπόχρεοι ορίζονται οι επισπεύσαντες την έγκριση του σχεδίου.

5. Οι παρ. 1 και 2 ισχύουν ανάλογα και για τα οικόπεδα που προορίζονται σύμφωνα με τα παραπάνω σχέδια για την ανέγερση κτιρίων κοινής ωφέλειας, στα οποία περιλαμβάνονται και οι χώροι αθλητικών εν γένει εγκαταστάσεων, λουτρών και κέντρων αναψυχής, των οποίων η κυριότητα, νομή και κατοχή αν δεν μεταβιβάστηκε μέχρι τις 8.5.1948 σε εκπλήρωση υποχρέωσης που αναλήφθηκε ή κα απλώς επιβλήθηκε, θεωρείται ότι μεταβιβάζεται με τις διατάξεις του παρόντος στα αρμόδια για την ανέγερση των κτιρίων κοιν ωφέλειας νομικά πρόσωπα και η μεταγραφή αυτών ενεργείται με φροντίδα των προσώπων αυτών.

6. Στους κατά το παρόν οικισμούς, απαγορεύεται κάθε μεταβίβαση της κυριότητας γηπέδων που προορίζονται για τους σκοπούς των παρ. 1,2, 3 και 5. Η απαγόρευση αυτή δεν ισχύει στην περίπτωση της παρ. 4, η οποία εφαρμόζεται ως προς την αποζημίωση των τυχόν μέχρι τις 8.5.1948 μεταβιβασθέντων γηπέδων που προορίζονται για τους παραπάνω σκοπούς. Κάθε δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου που έχει ως αντικείμενο μεταβίβαση κυριότητας, η οποία απαγορεύεται κατά τα παραπάνω είναι αυτοδικαίως και εξ υπαρχής απολύτως άκυρη.

7. Στα γήπεδα της παρ. 3, μέχρι την έκδοση της κατά την παράγραφο αυτή απόφασης του πρωτοδικείου, απαγορεύεται απολύτως η εκτέλεση οποιασδήποτε φύσης οικοδομικών εργασιών, στις οποίες περιλαμβάνεται και η περίφραξη, καθώς και η έγκριση ή επέκταση υφιστάμενου σε αυτά σχεδίου ρυμοτομίας και η για οποιονδήποτε σκοπό αναγκαστική απαλλοτρίωσή τους εν όλω ή εν μέρει. Μετά την απόφαση του πρωτοδικείου εφαρμόζονται οι ισχύουσες γενικές διατάξεις περί σχεδίων πόλεων.

8. Οι διατάξεις του άρθρου αυτού εφαρμόζονται και στους οικισμούς που εγκρίθηκαν μετά από τις 8.5.1948 ή και στις επεκτάσεις οικισμών ή γενικώς σχεδίων πόλεων με την επίσπευση οποιουδήποτε φυσικού ή νομικού προσώπου ή και των ιδιοκτητών των εκτάσεων. Κατά την έγκριση, για την οποία απαιτείται γνωμοδότηση ειδικής επταμελούς πολεοδομικής επιτροπής η σύνθεση της οποίας καθορίζεται με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, επιτρέπεται η επιβολή οποιωνδήποτε εν γένει όρων και περιορισμών ή υποχρεώσεων επί πλέον ή ανεξάρτητα από τα προβλεπόμενα στο άρθρο 7 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923 (Α' 228) και του άρθρου 165 του παρόντος Κώδικα. Μετά από την εκπλήρωση των παραπάνω από όλους τους βαρυνόμενους που ευθύνονται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον, εφαρμόζεται το εγκρινόμενο σχέδιο. Η μη εκπλήρωση των όρων αυτών, μέσα στις προθεσμίες που τυχόν τάσσονται με την έγκριση του σχεδίου, την καθιστά άκυρη χωρίς άλλη πράξη ή διατύπωση. Επίσης επιτρέπεται, για την εξασφάλιση της εκπλήρωσης των όρων, περιορισμών και υποχρεώσεων, η εγγραφή υποθήκης, η οποία θεωρείται ότι επιβάλλεται από τον νόμο στα οικόπεδα των επισπευδόντων την έγκριση, κατά τα οριζόμενα σε κάθε περίπτωση με το εγκριτικό διάταγμα.

9. Για τους εγκεκριμένους πριν από τις 8.5.1948 οικισμούς της παρ. 1 επιτρέπεται η αναθεώρηση των υποχρεώσεων που επιβλήθηκαν με οποιονδήποτε τρόπο στους επισπεύσαντες την έγκρισή τους ή στους καθολικούς ή ειδικούς διαδόχους τους ή και στους ωφεληθέντες από αυτήν. Επίσης επιτρέπεται και η αναπροσαρμογή τους βάσει της παρ. 8, που μπορεί να περιοριστεί σε πρόσθετη εισφορά, εφάπαξ ή ετήσια, είτε σε είδος είτε σε χρήμα και κατά κατηγορίες, ανάλογα με την ιδιότητα του ιδιοκτήτη ως επισπεύσαντος την έγκριση ή ως αγοραστή και με την ύπαρξη οικοδομής ή όχι. Τα σχετικά με τη βεβαίωση, την είσπραξη και τη διάθεση της εισφοράς αυτής ορίζονται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

10. Όταν πρόκειται για υποχρεώσεις που επιβλήθηκαν με ειδικό διάταγμα ή σύμβαση για εκτέλεση κοινωφελών έργων του οικισμού, τα οποία δεν εκτελέστηκαν εν όλω ή εν μέρει μέχρι τις 8.5.1948, αυτές εξακολουθούν να ισχύουν ως προς τους αρχικούς υπόχρεους και τους γενικούς ή ειδικούς διαδόχους τους και καλύπτονται με αναγκαστική απαλλοτρίωση οικοπέδων, από τα ανήκοντα στους παραπάνω αρχικούς υπόχρεους καθολικούς ή ειδικούς διαδόχους τους και σε βάρος αυτών, με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Άρθρο 194

Ιδιωτικοί δρόμοι και λοιποί χώροι κοινής χρήσης μέσα σε εγκεκριμένα σχέδια πόλεων

[Άρθρο 194:Άρθρο 28 του ν. 1337/1983.:Άρθρο 415 ΚΒΠΝ]

Ιδιωτικοί δρόμοι, πλατείες και λοιποί χώροι κοινής χρήσης που έχουν σχηματιστεί με οποιονδήποτε τρόπο, έστω και κατά παράβαση των κειμένων πολεοδομικών διατάξεων και που βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένα σχέδια πόλεων, θεωρούνται ως κοινόχρηστοι χώροι που ανήκουν στον οικείο δήμο. Για τους χώρους αυτούς δεν οφείλεται καμία αποζημίωση λόγω ρυμοτομίας, εφόσον προβλέπονται από τα εγκεκριμένα σχέδια πόλεων ως κοινόχρηστοι χώροι και η κοινοχρησία είναι αποτέλεσμα της βούλησης του ιδιοκτήτη, ρητής ή συναγόμενης εμμέσως από ενέργειές του, έχει δε διατηρηθεί επί μακρόν με την ανοχή του. Σε περίπτωση όμως που οι χώροι αυτοί καταργούνται με το σχέδιο πόλης, προσκυρώνονται κατά τις κείμενες διατάξεις.

ΜΕΡΟΣ Δ'

ΚΑΝΟΝΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΧΡΗΣΗΣ

ΤΜΗΜΑΙ

ΓΕΝΙΚΟΙ ΚΑΝΟΝΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ- ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ

Άρθρο 195

Σκοπός - Αντικείμενο

[Άρθρο 195:Παρ. 1:Άρθρο 1 του ν. 1577/1985 :Παρ. 2:Πρώτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 1577/1985,:Παρ. 2 του άρθρου 327 :Παρ. 3:Παρ. 1 του άρθρου 27 του ν. 1577/1985.: Άρθρο 241 ΚΒΠΝ]

1. Σκοπός του παρόντος Τμήματος είναι ο καθορισμός όρων, περιορισμών και προϋποθέσεων δόμησης εντός ή εκτός των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οικισμών, ώστε σύμφωνα με τις αρχές του Συντάγματος να αναβαθμίζεται η ποιότητα ζωής και να προστατεύεται το φυσικό, δομημένο και πολιτιστικό περιβάλλον, καθώς και να εξυπηρετείται το κοινωνικό συμφέρον.

2. Κάθε κτίριο ή εγκατάσταση πρέπει:

α) ως προς τη σχέση και τη σύνθεση των όγκων, τις όψεις και τα εν γένει ορατά τμήματά του, να ικανοποιεί τις απαιτήσεις της αισθητικής, τόσο ως μεμονωμένο κτίριο ή εγκατάσταση όσο και σε σχέση με το οικοδομικό τετράγωνο,

β) να εντάσσεται στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον, ώστε στο πλαίσιο των στόχων της οικιστικής ανάπτυξης και της προστασίας του περιβάλλοντος να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης.

3. Αρμόδια αρχή για την εφαρμογή του παρόντος Τμήματος είναι η οικεία υπηρεσία δόμησης.

Άρθρο 196

Πεδίο εφαρμογής

[Άρθρο 196: άρθρο 1 του ν. 4067/2012.: Παρ. 4 του άρθρου 445 ΚΒΠΝ (ως προς την περ. ε) της παρ. 5) : Παρ. 4 του άρθρου 28 του ν. 1577/1985]

1. Σε περιοχές εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου εφαρμόζονται όλες οι διατάξεις του παρόντος Τμήματος.

2. Σε περιοχές εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, εφαρμόζονται οι ακόλουθες διατάξεις του παρόντος Τμήματος:

α) το άρθρο 197, εξαιρουμένων των παραγράφων που αναφέρονται στην εντός σχεδίου δόμηση,

β) οι παρ. 4 και 5,

γ) το άρθρο 199,

δ) το άρθρο 200,

ε) η παρ. 3 του άρθρου 202,

στ) το άρθρο 206, εκτός από την παρ. 2 και τις περ. ιγ), ιε) και ιστ) της παρ. 6 του άρθρου 206 για το άρθρο 214,

ζ) οι παρ. 3 και 4 του άρθρου 207,

η) το άρθρο 208,

θ) το άρθρο 211, εκτός από την περ. γ) της παρ. 5 και την παρ. 6,

ι) το άρθρο 212, εκτός από τις περ. α), β) και στ) της παρ. 2, την περ. β) της παρ. 3, τις περ. ζ) και ια) της παρ. 4, την περ. β) της παρ. 6, τις περ. ιγ) και ιζ) της παρ. 7 και την παρ. 8,

ια) η παρ. 5 του άρθρου 216,

ιβ) το άρθρο 218,

ιγ) το άρθρο 220,

ιδ) το άρθρο 222,

ιε) το άρθρο 223,

ιστ) οι παρ. 2, 5 και 7 του άρθρου 224,

ιζ) το άρθρο 225.

Εφαρμόζονται επίσης το δεύτερο και τρίτο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 60, οι παρ. 1,5 και 10 του άρθρου 99 και τα άρθρα 182 και 192.

3. Σε νομίμως υφιστάμενους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, εφαρμόζονται οι ακόλουθες διατάξεις του παρόντος:

α) το άρθρο 197,

β) οι παρ. 4 και 5,

γ) το άρθρο 199,

δ) το άρθρο 200,

ε) το άρθρο 203,

στ) το άρθρο 206, εκτός από την περ. ιστ) της παρ. 6,

ζ) οι παρ. 3 και 4 του άρθρου 207,

η) το άρθρο 208,

θ) το άρθρο 211,

ι) το άρθρο 212,

ια) το άρθρο 213,

ιβ) το άρθρο 214,

ιγ) το άρθρο 216, εφόσον υπάρχει κυρωμένο δίκτυο κοινόχρηστων χώρων,

ιδ) το άρθρο 218, εφόσον υπάρχει κυρωμένο δίκτυο κοινόχρηστων χώρων,

ιε) το άρθρο 220,

ιστ) το άρθρο 222,

ιζ) το άρθρο 223,

ιη) οι παρ. 1, 2, 4 και 5 του άρθρου 224,

ιθ) το άρθρο 225.

Εφαρμόζονται επίσης το δεύτερο και τρίτο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 60, οι παρ. 1,5 και 10 του άρθρου 99 και τα άρθρα 182 και 192.

4. Όλα τα αριθμητικά μεγέθη που ορίζονται στο παρόν Τμήμα, θεωρούνται ως τα ανώτατα επιτρεπόμενα.

5.α) Οι ειδικές πολεοδομικές διατάξεις, με την επιφύλαξη της περ. β), κατισχύουν των γενικών διατάξεων, που περιέχονται στο παρόν Τμήμα.

β) Οι διατάξεις του παρόντος κατισχύουν των κανονιστικών πράξεων της διοίκησης, με τις οποίες θεσπίζονται όροι δόμησης, όπ ύψος, ποσοστό κάλυψης, αριθμός ορόφων, θέση υπογείου, εκτός από:

βα) οποιουδήποτε είδους διατάγματα και

ββ) πράξεις με τις οποίες θεσπίζονται ειδικές και εντοπισμένες ρυθμίσεις, όπως για διατηρητέα κτίρια μνημεία, ειδικά κτίρια.

Με προεδρικό διάταγμα, κατόπιν πρότασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ορίζεται η μη εφαρμογή των παραπάνω κανονιστικών πράξεων της διοίκησης.

γ) Οι ειδικές πολεοδομικές διατάξεις του Μέρους Α' του ν. 4982/2022 (Α' 195), καθώς και του άρθρου 14 του ν. 4302/2014 (Α' 225) κατισχύουν των γενικών διατάξεων που περιέχονται στο παρόν Τμήμα.

δ) Οι διατάξεις του παρόντος Τμήματος δεν θίγουν την ισχύ του άρθρου 42 του ν. 4662/2020 (Α' 27) και δεν κατισχύουν των διατάξεων που αφορούν στις δομές και λειτουργίες του Εθνικού Μηχανισμού Διαχείρισης Κρίσεων και Αντιμετώπισης Κινδύνων του ιδίου νόμου.

ε) Πέραν των οριζόμενων στις προηγούμενες περιπτώσεις δεν θίγονται και ειδικές διατάξεις για την προστασία αρχαιολογικών χώρων, οικισμών ή τμημάτων οικισμών, μεμονωμένων κτιρίων ή περιοχών, για τη διατήρηση της πολιτιστικής και ιστορικής κληρονομιάς ή την προστασία περιοχών χαρακτηρισμένων ως ιδιαίτερου φυσικού κάλλους.

6. Τα κίνητρα και οι προσαυξήσεις του άρθρου 204, των περ. γ) και δ) της παρ. 8 του άρθρου 210 και των παρ. 1 και 2 του άρθρου 222, δύναται να εφαρμόζονται, εφόσον ενσωματώνονται στα Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια, μέσω καθορισμού ζωνών κινήτρων. Για τον καθορισμό ζωνών κινήτρων, τα Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια λαμβάνουν υπόψη τη θέση, τον βαθμό της οικιστικής ανάπτυξης του κάθε οικισμού, τις ιδιαιτερότητες, τα χαρακτηριστικά και την εν γένει φυσιογνωμία του, τη φέρουσα ικανότητα, τη συνολική επιβάρυνση της περιοχής και την οικιστική πυκνότητά της.

Άρθρο 197

Ορισμοί

[Άρθρο 197: άρθρο 2 του ν. 4067/2012 :Περ. 22, 42 και 43 του άρθρου 242 ΚΒΠΝ (αφορά στις περ. 40Α, 58Α και 27Α) : άρθρο 2 του ν. 1577/1985]

Για τις ανάγκες του παρόντος Τμήματος ισχύουν οι ακόλουθοι ορισμοί:

1. «Αίθριο»: είναι το μη στεγασμένο τμήμα του κτιρίου, που περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο ή τα όρια του οικοπέδου, στο οποίο μπορούν να έχουν ανοίγματα, χώροι κύριας ή βοηθητικής χρήσης και εγγράφεται σε αυτό κύκλος διαμέτρου Δ. Ως αίθριο, ορίζεται και το ηλιακό αίθριο, όταν αυτό περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο, στεγάζεται από διαφανή στοιχεία (κινητά ή μη) έμμεσου ηλιακού κέρδους και συνεισφέρει στη συνολική ενεργειακή απόδοση του κτιρίου. Για την αποφυγή υπερθέρμανσης, ο χώρος αυτός κατά τη θερινή περίοδο σε τμήματά του αφήνεται ανοικτός, σύμφωνα με σχετική μελέτη ή σκιάζεται από ελαφριά στοιχεία σκίασης.

2. «Αιολικά ενεργειακά συστήματα»: είναι οι εγκαταστάσεις, που επιτρέπουν την αξιοποίηση της αιολικής ενέργειας για την κάλυψη ενεργειακών αναγκών του κτιρίου.

3. «Ακάλυπτος χώρος»: είναι ο χώρος του οικοπέδου, που δεν δομείται. Περιλαμβάνει τον υποχρεωτικά ακάλυπτο και προαιρετικούς ακάλυπτους:

α) Υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου είναι ο χώρος, που δεν δομείται και παραμένει ακάλυπτος λόγω εφαρμογής του ρυμοτομικού σχεδίου, τήρησης των υποχρεωτικών αποστάσεων από τα όρια του οικοπέδου, προκειμένου να μην υπάρχει υπέρβαση της επιτρεπόμενης κάλυψης της περιοχής.

β) Προαιρετικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου είναι αυτός, που αφήνεται αδόμητος πέραν του υποχρεωτικώς ακαλύπτου.

4. «Ανοίγματα χώρου κτιρίου»: είναι το κενό, που τυχόν υπάρχει στην οροφή του ανώτατου σε κάθε θέση ορόφου, καθώς και τα κενά όλων των τοίχων, τα οποία είτε παραμένουν ελεύθερα είτε κλείνουν με ανοιγόμενα ή σταθερά κουφώματα και χρησιμοποιούνται για επικοινωνία των χώρων μεταξύ τους ή με το ύπαιθρο ή για τον φυσικό φωτισμό ή για τον αερισμό των χώρων κτιρίου ή για αποθήκευση ηλιακής θερμότητας.

5. «Ανοικτός εξώστης (μπαλκόνι)»: είναι η οριζόντια προεξοχή του δαπέδου ορόφου ή του δώματος, που προβάλλεται πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου και χρησιμοποιείται για την προσωρινή παραμονή ανθρώπων ή και την προσπέλασή τους προς χώρους κύριας ή βοηθητικής χρήσης. Επιτρέπεται επί του ανοικτού εξώστη, η κατασκευή υδάτινων στοιχείων, με την προϋπόθεση της διασφάλισης ελεύθερου ύψους δύο κόμμα είκοσι (2,20) μέτρων πάνω από την τελική στάθμη του ύδατος και κάτω από τη χαμηλότερη στάθμη του φέροντος οργανισμού του υδάτινου στοιχείου.

6. «Ανοικτοί ημιυπαίθριοι χώροι»: είναι οι μη θερμαινόμενοι στεγασμένοι χώροι, που διαθέτουν μία (1) τουλάχιστον ανοιχτή πλευρά προς κοινόχρηστο χώρο ή προς τους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου και το μήκος του ανοίγματος είναι ίσο ή μεγαλύτερο του τριάντα πέντε τοις εκατό (35%) του συνολικού μήκους του περιγράμματος του ανοικτού ημιυπαίθριου χώρου.

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

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

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

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

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

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

12. «Γήπεδο»: είναι η συνεχόμενη έκταση γης, που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν (1) ή σε περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου, σε περιοχή εκτός εγκεκριμένου σχεδίου.

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

14. «Διάγραμμα Εφαρμογής (Δ.Ε.) ή Τεχνική Έκθεση (Τ.Ε.)»: είναι αυτό που ορίζει την εφαρμογή στο έδαφος των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων.

15. «Διπλά κελύφη»: είναι κατασκευές συστήματος πρόσοψης που αποτελείται από μία (1) εξωτερική και μια (1) εσωτερική επιφάνεια, μεταξύ των οποίων μεσολαβεί κενό ικανών διαστάσεων στο οποίο διακινείται αέρας και μπορεί να εξυπηρετήσει τη βιοκλιματική λειτουργία του κτιρίου.

16. «Δομικό έργο»: είναι κάθε είδους κατασκευή, ανεξάρτητα από τα υλικά και τον τρόπο κατασκευής της, που είναι σταθερά συνδεδεμένη με το έδαφος, δεν έχει δυνατότητα αυτοκίνησης και δεν μπορεί να ρυμουλκηθεί.

17. «Δρόμοι ή Οδοί»: είναι οι κοινόχρηστες εκτάσεις που εξυπηρετούν τις ανάγκες κυκλοφορίας των οχημάτων και πεζών.

18. «Δρόμοι Ήπιας Κυκλοφορίας»: νοούνται οι οδοί με προτεραιότητα στην κίνηση των πεζών, στους οποίους με κατάλληλες διαμορφώσεις εξασφαλίζεται, πέραν των αναφερομένων στη χρήση πεζοδρόμου της περ. 59, η διέλευση οχημάτων με χαμηλή ταχύτητα ή και η στάθμευση.

18Α. «Δώμα κτιρίου»: είναι η οροφή του τελευταίου ορόφου του. Στο δώμα επιτρέπονται οι κατασκευές του άρθρου 214. Όταν σε ένα κτίριο περιλαμβάνονται περισσότεροι του ενός (1) τελευταίοι όροφοι, λόγω αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, τότε τα δώματα του κτιρίου δύνανται να είναι περισσότερα του ενός (1). Σε αυτήν την περίπτωση, επιτρέπονται οι κατασκευές του άρθρου 214 σε περισσότερα του ενός (1) δώματα.

18Β. «Δώμα ορόφου»: είναι το τμήμα του δαπέδου ενός ορόφου (πάνω από τον ισόγειο όροφο), που έχει προκύψει από την υποχώρηση του ορόφου σε σχέση με τον υποκείμενο όροφο. Το δώμα ορόφου μπορεί να είναι στεγασμένο (από κλειστό χώρο ή μη), δημιουργώντας εσοχή στο κτίριο.

19. «Εγκατάσταση»: είναι η κατασκευή ή υποδομή που προορίζεται ή απαιτείται για τη λειτουργία, εξυπηρέτηση και ασφάλεια των κτιρίων, όπως οι ανελκυστήρες, τα στοιχεία διανομής ηλεκτρικής ενέργειας, κλιματισμού, δροσισμού, διανομής και εκροής ύδατος, θέρμανσης, φυσικού αερίου, τα θερμικά ηλιακά συστήματα, τα στοιχεία ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, τα στοιχεία μονάδων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (Σ.Η.Θ.Υ.Α.), οι καπναγωγοί, οι επιγραφές, οι κεραίες.

20. «Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού ή σχέδιο πόλης ή πολεοδομικό σχέδιο ή εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη»: είναι το διάγραμμα με τον τυχόν ειδικό πολεοδομικό κανονισμό, που έχει εγκριθεί σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις και καθορίζει τους ειδικούς όρους δόμησης, τους κοινόχρηστους, κοινωφελείς και δομήσιμους χώρους και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε κάθε τμήμα ή ζώνη τους.

21. «Ειδικά κτίρια»: είναι τα κτίρια, των οποίων η κύρια χρήση σε ποσοστό μεγαλύτερο του πενήντα τοις εκατό (50%) της συνολικής επιφάνειας δόμησής τους δεν είναι η κατοικία.

22. «Ειδικά κτίρια και εγκαταστάσεις δημόσιου ενδιαφέροντος»: είναι όσα χαρακτηρίζονται με απόφαση του αρμόδιου κατά περίπτωση υπουργού, στον οποίο υπάγεται η χρήση του κτιρίου.

23. «Εκσκαφή, επίχωση ή επίστρωση»: είναι οι κατασκευές διαμόρφωσης του εδάφους για δόμηση σε οικόπεδο ή γήπεδο. Εργασίες εκσκαφής, επίχωσης ή επίστρωσης που εκτελούνται για άλλον σκοπό εγκρίνονται από την εκάστοτε αρμόδια αρχή.

24. «Ελαφρά κατασκευή»: είναι η κατασκευή με φέροντα οργανισμό και στοιχεία πλήρωσης μειωμένου μόνιμου φορτίου ιδίου βάρους σε σχέση με τις συμβατικές κατασκευές, όπως αυτές από οπλισμένο σκυρόδεμα ή λιθοδομή φέρουσας τοιχοποιίας.

25. «Ελεύθερο ύψος»: σε τυχόν σημείο του δαπέδου ορόφου ή χώρου κτιρίου είναι το μήκος της κατακόρυφης γραμμής, μεταξύ του ανώτατου σημείου του τελειωμένου δαπέδου μέχρι το κατώτατο σημείο της τελειωμένης οροφής ή τυχόν ψευδοροφής.

26. «Ενεργητικά ηλιακά συστήματα θέρμανσης/δροσισμού»: είναι τα ηλιακά συστήματα που χρησιμοποιούν μηχανικά μέσα για την κυκλοφορία και διακίνηση της ηλιακής θερμότητας.

26Α. «Ενεργειακό στέγαστρο»: είναι η πάνω από το δώμα ειδικού κτιρίου μεγάλης κλίμακας κατασκευή, η οποία το επικαλύπτει εν όλω ή εν μέρει και περιλαμβάνει εγκαταστάσεις παθητικών ή και ενεργητικών συστημάτων που συμβάλλουν στην ενεργειακή του απόδοση.

27. «Επιτρεπόμενος όγκος του κτιρίου»: είναι ο επιτρεπόμενος όγκος σε κυβικά μέτρα κάθε κτιρίου μέσα στο ιδεατό στερεό και υπολογίζεται από την οριστική στάθμη του εδάφους.

27Α. «Εσωτερική στοά»: είναι ο στεγασμένος ελεύθερος χώρος που συνδέει κοινόχρηστους χώρους του οικισμού ή προκήπια μεταξύ τους ή κοινόχρηστους χώρους του οικισμού με ελεύθερους σε προσπέλαση ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου.

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

29. «Ζεύξη κτιρίων»: είναι κατασκευή ή τμήμα κτιρίου, το οποίο αναπτύσσεται είτε πάνω από κοινόχρηστο χώρο, όπως δρόμο, πεζόδρομο, είτε πάνω από ακάλυπτο χώρο ακινήτου και συνδέει κτίρια μεταξύ τους σε ένα (1) ή περισσότερα επίπεδα. Η ζεύξη κτιρίων μπορεί να γίνεται και υπόγεια.

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

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

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

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

34. «Κάλυψη του οικοπέδου»: είναι η επιφάνεια που ορίζεται πάνω σε οριζόντιο επίπεδο από τις προβολές όλων των περιγραμμάτων των κτιρίων του οικοπέδου, εξαιρουμένων των χώρων που ορίζονται στο άρθρο 207.

35. «Κατασκευή»: είναι κάθε τεχνικό έργο.

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

37. «Κλειστός εσωτερικός εξώστης (κλειστό πατάρι)»: είναι προσβάσιμος αποθηκευτικός χώρος με ελεύθερο ύψος έως ένα κόμμα ογδόντα (1,80) μέτρα χωρίς μόνιμη κατασκευή κλίμακας, έχει βοηθητική χρήση, δεν θεωρείται όροφος και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία. Βρίσκεται εντός χώρου, όπου η υποκείμενη επιφάνεια πληροί τις προϋποθέσεις χώρου κύριας ή βοηθητικής χρήσης. Τυχόν κλειστοί χώροι, που προκύπτουν κατ' επέκταση σοφίτας και πληρούν τις προϋποθέσεις των κλειστών εσωτερικών εξωστών, δύνανται να θεωρούνται κλειστοί εσωτερικοί εξώστες.

38. «Κλειστός εξώστης (έρκερ)»: είναι η κλειστή από όλες τις εξωτερικές πλευρές οριζόντια προεξοχή δαπέδου τμήματος κτιρίου (ορόφου, σοφίτας, κλειστού εσωτερικού εξώστη) που προβάλλει πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου και εξέχει του περιγράμματος κάλυψης του ορόφου. Ο κλειστός εξώστης δύνανται να έχει ανοίγματα και στις κλειστές εξωτερικές πλευρές του.

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

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

40Α. «Κοινής χρήσης χώροι του κτιρίου και του οικοπέδου»: είναι οι χώροι που προορίζονται για χρήση από όλους τους ενοίκους του κτιρίου.

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

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

43. «Κτίριο ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης»: είναι το κτίριο που, τόσο από τον βιοκλιματικό σχεδιασμό του όσο και από τη χρήση ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές, παρουσιάζει πολύ υψηλή ενεργειακή κατάταξη, σύμφωνα με τον Κανονισμό Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (Κ.ΕΝ.Α.Κ.), και η σχεδόν μηδενική ή πολύ χαμηλή ποσότητα ενέργειας, που απαιτείται για τη λειτουργία της χρήσης του, καλύπτεται από ανανεώσιμες πηγές, μονάδες Σ.Η.Θ.Υ.Α., καθώς και της παραγόμενης ενέργειας επιτόπου ή πλησίον.

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

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

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

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

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

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

50. «Οικόπεδο»: είναι η συνεχόμενη έκταση γης, που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν (1) ή σε περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου και βρίσκεται μέσα σε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς σχέδιο. Ανάλογα με τη θέση τους στο οικοδομικό τετράγωνο τα οικόπεδα χαρακτηρίζονται μεσαία εφόσον έχουν ένα (1) πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο, γωνιακά εφόσον έχουν πρόσωπα σε συμβολή δύο (2) κοινόχρηστων χώρων, διαμπερή εφόσον έχουν πρόσωπα σε δύο (2) διαφορετικούς κοινόχρηστους χώρους.

51. «Όμορα ή γειτονικά οικόπεδα ή γήπεδα»: είναι τα οικόπεδα ή γήπεδα που έχουν τουλάχιστον ένα (1) κοινό όριο ή ένα (1) κοινό τμήμα ορίου.

52. «Όρια οικοπέδου ή γηπέδου»: είναι οι γραμμές που το χωρίζουν από τα όμορα οικόπεδα ή γήπεδα και τους κοινόχρηστους χώρους ή μόνο από όμορα οικόπεδα ή γήπεδα. Τα όρια του οικοπέδου με τους κοινόχρηστους χώρους, συμπίπτουν με τα όρια του οικοδομικού τετραγώνου στις εντός σχεδίου περιοχές.

53. «Όρια οικοδομικού τετραγώνου»: είναι οι γραμμές, που το χωρίζουν από τους κοινόχρηστους χώρους ή την εκτός σχεδίου περιοχή.

54. «Οριστική στάθμη εδάφους οικοπέδου ή γηπέδου»: είναι η στάθμη του εδάφους, όπως αυτή διαμορφώνεται τελικά με εκσκαφή, επίχωση ή επίστρωση, ύστερα από έκδοση τυχόν απαιτούμενης οικοδομικής άδειας.

55. «Όροφοι»: είναι τα τμήματα του κτιρίου, τα οποία διαχωρίζονται καθ' ύψος από διαδοχικά δάπεδα, με μεταξύ τους ελάχιστη απόσταση, όπως ορίζεται από τις σχετικές διατάξεις. Σε περίπτωση κτιρίου με στέγη, ο τελευταίος όροφος του κτιρίου δύναται να αποτελεί ενιαίο σύνολο με τον χώρο κάτω από τη στέγη, εφόσον ο πλέον ενιαίος χώρος πληροί τις ελάχιστες αποστάσεις ύψους, όπως ορίζεται από τις σχετικές διατάξεις.

56. «Όψεις του κτιρίου»: είναι οι επιφάνειες του κτιρίου προς τους κοινόχρηστους ή και ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου ή και προς όμορα οικόπεδα και ορίζονται, σύμφωνα με τον προσανατολισμό τους. Ως όψεις του κτιρίου, θεωρούνται, επίσης, οι στέγες και τα δώματα με τα κιγκλιδώματα ή/και τα στηθαία ασφαλείας, καθώς και με τις κατασκευές του άρθρου 214 και τα κλειστά τμήματα των πυλωτών. Στις όψεις του κτιρίου συμμετέχουν οι επιφάνειες των εξωτερικών θερμομονώσεων, οι επενδύσεις και τα επιχρίσματα του κτιρίου.

57. «Παθητικά ηλιακά συστήματα ψύξης ή θέρμανσης»: είναι οι κατασκευές ή οι εγκαταστάσεις, που αξιοποιούν την ηλιακή ενέργεια και αποτελούν συστατικά μέρη του κτιρίου. Οι βασικές κατηγορίες είναι:

α) Συστήματα άμεσου ηλιακού οφέλους, όπως σε νότια ανοίγματα,

β) Συστήματα έμμεσου ηλιακού οφέλους, όπως ηλιακός χώρος, θερμοκήπιο, ηλιακός τοίχος, θερμοσιφωνικό πέτασμα, ηλιακό αίθριο,

γ) Συστήματα δροσισμού, όπως ο ηλιακός αγωγός, τα σκίαστρα, οι ενεργειακοί υαλοπίνακες.

58. «Παραχωρημένοι σε δημόσια κοινή χρήση χώροι του οικοπέδου»: είναι οι χώροι που έχουν αποδοθεί ανταποδοτικά σε δημόσια χρήση με συμβολαιογραφική πράξη, χωρίς να χάνονται τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα των παραχωρητών.

58Α. «Παρόδια στοά»: είναι ο προσπελάσιμος από το κοινό στεγασμένος ελεύθερος χώρος του οικοπέδου, που κατασκευάζεται σε επαφή με την οικοδομική γραμμή στη στάθμη του πεζοδρομίου και επιβάλλεται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή από τους όρους δόμησης της περιοχής.

59. «Πεζόδρομοι»: είναι οι διαμορφωμένοι υπαίθριοι κοινόχρηστοι ελεύθεροι χώροι, που εξυπηρετούν τη συνεχή, ασφαλή και χωρίς εμπόδια κυκλοφορία των πεζών, των ατόμων με αναπηρία και των εμποδιζόμενων ατόμων. Σε αυτούς απαγορεύεται η στάθμευση και επιτρέπεται να κυκλοφορούν μόνο τα οχήματα που κινούνται προς και από εισόδους εξόδους χώρων στάθμευσης των παρόδιων χρήσεων, σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης της περιοχής ή χώρων στάθμευσης που έχουν λάβει άδεια λειτουργίας κατά παρέκκλιση των υφιστάμενων χρήσεων γης δυνάμει της παρ. 1 του άρθρου 19 του ν. 4313/2014 (Α' 261), εκτός αν άλλως ορίζεται από τον κανονισμό λειτουργίας τους.

60. «Πέργκολα»: είναι η εξωτερική ασκεπής σταθερή κατασκευή, που προορίζεται για την αναρρίχηση των φυτών ή για την ηλιοπροστασία με την τοποθέτηση προσωρινών σκιάστρων από ύφασμα, προσωρινών σκιάστρων από καλαμωτή και κινητών στοιχείων, αποκλειομένων οποιωνδήποτε άλλων κατακόρυφων ή οριζόντιων στοιχείων πλήρωσης του φέροντα οργανισμού της κατασκευής. Κατ' εξαίρεση, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, επιτρέπεται η κατασκευή κατακόρυφων στοιχείων πλήρωσης του φέροντος οργανισμού της κατασκευής για λόγους ανεμοπροστασίας και μέχρι ύψους δύο (2) μέτρων, αποκλειόμενης της δημιουργίας κλειστού χώρου.

61. «Περίγραμμα κτιρίου»: αποτελεί η προβολή επί του εδάφους όλων των χώρων του, που προσμετρώνται στην κάλυψη.

62. «Περίφραξη ή περίφραγμα»: είναι η κατασκευή με την οποία διαχωρίζονται μεταξύ τους όμορα οικόπεδα ή γήπεδα, καθώς και οικόπεδο ή γήπεδο από κοινόχρηστο χώρο.

63. «Πίσω όριο μεσαίου οικοπέδου»: είναι αυτό που δεν έχει κανένα κοινό σημείο με τη ρυμοτομική γραμμή, το μέσο του απέχει τη μέγιστη απόσταση από τη ρυμοτομική γραμμή και δεν είναι πλάγιο όριο.

64. «Πλάγια όρια μεσαίου οικοπέδου»: είναι αυτά που το ένα (1) άκρο τους βρίσκεται επί της ρυμοτομικής γραμμής ή έχουν κοινό άκρο με το τμήμα πλάγιου ορίου που βρίσκεται επί της ρυμοτομικής γραμμής και δεν είναι πίσω όριο. Πλάγια όρια γωνιακού, διαγωνιαίου ή διαμπερούς οικοπέδου είναι όλα τα όρια των οικοπέδων αυτών με τις όμορες ιδιοκτησίες.

65. «Πλάτος δρόμου σε κάθε σημείο»: είναι το μήκος της καθέτου στον άξονα της οδού μεταξύ των ρυμοτομικών γραμμών.

66. «Πληθυσμός κτιρίου, ορόφου ή χώρου ή δομικού έργου»: είναι ο μέγιστος αριθμός ατόμων που επιτρέπεται να βρίσκονται ταυτόχρονα μέσα στο κτίριο ή στον όροφο ή στον χώρο ή στο δομικό έργο.

67. «Ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου»: είναι ο λόγος της μέγιστης επιφάνειας που επιτρέπεται να καλυφθεί προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου.

68. «Ποσοστό υποχρεωτικής φύτευσης ακαλύπτου»: είναι ο αριθμός που πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του υποχρεωτικού ακαλύπτου ορίζει την υποχρεωτικά φυτεμένη επιφάνεια του οικοπέδου.

69. «Πραγματοποιούμενο μέσο ύψος χώρου»: είναι ο λόγος του καθαρού όγκου του προς το εμβαδόν της επιφάνειας του δαπέδου του.

70. «Προκήπιο ή πρασιά»: είναι το τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου που βρίσκεται μεταξύ της ρυμοτομικής και οικοδομικής γραμμής, όπως αυτές ορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

71. «Προσβασιμότητα»: είναι το χαρακτηριστικό του περιβάλλοντος που επιτρέπει σε όλα τα άτομα, χωρίς διακρίσεις φύλου, ηλικίας και λοιπών χαρακτηριστικών, όπως σωματική διάπλαση, δύναμη, αντίληψη, εθνικότητα, να έχουν πρόσβαση σε αυτό, δηλαδή να μπορούν αυτόνομα, με ασφάλεια και με άνεση να προσεγγίσουν και να χρησιμοποιήσουν τις υποδομές, αλλά και τις υπηρεσίες συμβατικές και ηλεκτρονικές και τα αγαθά που διατίθενται στο συγκεκριμένο περιβάλλον.

72. «Προστέγασμα»: είναι το μη προσβάσιμο σταθερό ή κινητό στοιχείο σε συνέχεια των όψεων του κτιρίου (πρόβολος) και πέρα από την επιφάνειά του. Τα κινητά προστεγάσματα (τέντες) δύναται να έχουν κατακόρυφα στηρίγματα.

73. «Πρόσωπο οικοπέδου ή γηπέδου»: είναι το όριό του προς τον κοινόχρηστο χώρο.

74. «Προσωρινή κατασκευή»: είναι η κατασκευή που αποτελείται εξ ολοκλήρου από ξηρή δόμηση και εγκαθίσταται σε ελαφρά βάση ή με σημειακή θεμελίωση επί του εδάφους, τοποθετείται και απομακρύνεται σε λυόμενα μέρη, δεν απαιτεί εκτεταμένη υποδομή ώστε να αλλοιώνει σοβαρά το φυσικό έδαφος και δεν απαιτεί μόνιμη εγκατάσταση συλλογής αποβλήτων. Τοποθετείται για συγκεκριμένο σκοπό και διάρκεια σε οικοδομήσιμο ή μη χώρο.

75. «Πρόχειρη κατασκευή»: είναι η κατασκευή, που υλοποιείται με πρόχειρο τρόπο, από ασύνδετα ευτελή υλικά, όπως τσιμεντόλιθοι, λαμαρίνες, σανίδες.

76. «Ρυμοτομική γραμμή»: είναι η γραμμή, που καθορίζεται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και οριοθετεί το οικοδομικό τετράγωνο ή γήπεδο σε σχέση με τον κοινόχρηστο χώρο, που το περιβάλλει ή εκτός σχεδίου περιοχή.

77. «Ρυμοτομούμενο τμήμα»: είναι το τμήμα ιδιοκτησίας οικοπέδου ή κτιρίου, που βρίσκεται εντός εγκεκριμένων κοινόχρηστων χώρων του ρυμοτομικού σχεδίου, όπως δρόμους, πλατείες.

78. «Στάθμη φυσικού εδάφους»: είναι η υπάρχουσα στερεομετρική επιφάνεια του φυσικού εδάφους.

79. «Στέγαστρο»: είναι η μη προσβάσιμη σταθερή κατασκευή, σε πρόβολο ή επί υποστυλωμάτων, που κατασκευάζεται με συμπα σταθερά ή κινητά στοιχεία στην οροφή του. Το στέγαστρο είτε τοποθετείται σε επαφή με μία (1) όψη χωρίς να αποτελεί συνέχεια τ φέροντος οργανισμού, υπό την προϋπόθεση ότι είναι κατασκευασμένο από διαφορετικό υλικό είτε απέχει ελάχιστη απόσταση δ/4 α οποιαδήποτε όψη του κτιρίου, χωρίς να ισχύουν οι ανωτέρω περιορισμοί. Επιτρέπονται, κατόπιν γνωμοδότησης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, κάθετα στοιχεία πλήρωσης, αποκλειόμενης της δημιουργίας κλειστού χώρου.

80. «Στέγη»: είναι η κατασκευή κάλυψης του κτιρίου, η οποία περιλαμβάνει τη φέρουσα κατασκευή και μπορεί να αποτελείται από επιφάνειες διαφόρων μορφών, κλίσεων και υλικών.

Επιτρέπονται ανοίγματα στη στέγη, που ακολουθούν τη στερεομετρία της όσο και ανοίγματα στους τυχόν τοίχους που συμμετέχουν σε αυτήν, για τον φωτισμό και αερισμό του χώρου.

81. «Σοφίτα»: είναι ανοιχτός ή κλειστός προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται κάτω από την επικλινή στέγη του κτιρίου και δύναται το δάπεδό της να βρίσκεται σε χαμηλότερο ύψος από το σημείο έδρασης της στέγης. Η σοφίτα αποτελεί ενιαίο σύνολο με τον χώρο κάτω από τη στέγη και ο παραπάνω χώρος αντιμετωπίζεται ενιαία για τον υπολογισμό του ελεύθερου ύψους. Η σοφίτα δύναται να έχει πρόσβαση σε δώμα ή και δώμα ορόφου του κτιρίου ή και ανοικτό εξώστη ή και κλειστό εξώστη. Δεν θεωρείται όροφος και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία. Επιτρέπεται η πρόσβαση στον χώρο της σοφίτας από κεντρικό κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας. Δύναται η επέκταση του δαπέδου της προσμετρώντας την επιφάνεια πλέον του πενήντα τοις εκατό (50%) στον συντελεστή δόμησης. Δεν υφίσταται ελάχιστος ή μέγιστος περιορισμός ως προς το ύψος της σοφίτας.

81Α. «Στοιχεία αρχιτεκτονικής ή φυσικής κληρονομιάς»: είναι οικισμοί ή τμήματα πόλεων ή οικισμών ή αυτοτελή οικιστικά σύνολα εκτός οικισμών, κτίρια ή συγκροτήματα κτιρίων ή στοιχεία του άμεσου φυσικού ή ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, ιδίως αυλές, κήποι, θυρώματα και κρήνες, στοιχεία πολεοδομικού εξοπλισμού αστικού ή αγροτικού ή δικτύων, ιδίως πλατείες, κρήνες, διαβατικά, λιθόστρωτα και γέφυρες, τα οποία παρουσιάζουν ιδιαίτερο ιστορικό, κοινωνικό, αρχιτεκτονικό, πολεοδομικό, επιστημονικό και αισθητικό ενδιαφέρον. Στα ακίνητα αγαθά φυσικής κληρονομιάς περιλαμβάνονται και χώροι, τόποι, τοπία ιδιαίτερου κάλλους και φυσικοί σχηματισμοί, ιδίως βράχια, λόφοι, ρεματιές και δενδροστοιχίες που συνοδεύουν ή περιβάλλουν ακίνητα αγαθά αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και παρουσιάζουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον.

82. «Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ.)»: είναι ο αριθμός, ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου ή γηπέδου, δίνει τη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης.

83. «Συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης (Σ.Ο.) του οικοπέδου ή γηπέδου»: είναι ο αριθμός, ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου, δίνει το συνολικό επιτρεπόμενο όγκο του κτιρίου πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους.

84. «Τυφλή όψη»: είναι η πλευρά του κτιρίου, που κατασκευάζεται στα όρια της ιδιοκτησίας με τα όρια του όμορου οικοπέδου.

85. «Υδάτινες επιφάνειες»: είναι οι δομημένες επιφάνειες, στις οποίες εξασφαλίζεται συνεχής παρουσία νερού, είτε σε ηρεμία είτε σε μηχανικά υποβοηθούμενη ροή.

86. «Υδροκρίτης»: είναι το όριο, το οποίο ορίζει την έκταση που καταλαμβάνει η λεκάνη απορροής ανάντη μιας δεδομένης διατομής Α υδατορέματος.

86Α. «Υπαίθριος χώρος του κτιρίου»: είναι ο ελεύθερος χώρος που βρίσκεται πάνω από την οροφή των κλειστών και ημιυπαίθριων χώρων του, καθώς και πάνω από την οροφή της πυλωτής.

87. «Υπόγειο»: είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή δεν υπερβαίνει την απόσταση ένα κόμμα είκοσι (1,20) μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους.

88. «Υπόσκαφο»: είναι το κτίριο ή το τμήμα κτιρίου που κατασκευάζεται υπό τη στάθμη του φυσικού εδάφους και παρουσιάζει μόνο μία (1) ορατή όψη. Η κατασκευή του γίνεται κάτω από τη στάθμη του φυσικού εδάφους, με επέμβαση σε αυτό και πλήρη επαναφορά στην αρχική του μορφή. Τα υπόσκαφα κτίρια μπορούν να έχουν κύρια ή βοηθητική χρήση.

89. «Ύψος κτιρίου»: σε κάθε σημείο είναι η κατακόρυφη απόσταση από το σημείο τομής της όψης του κτιρίου με το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος έως τη στάθμη της τελικής άνω επιφάνειας του τελευταίου ορόφου στη θέση αυτή, στην οποία δεν συμπεριλαμβάνεται η μόνωση και η επίστρωση επικάλυψη. Σε περίπτωση κτιρίου με στέγη, το ύψος κτιρίου σε κάθε σημείο είναι η κατακόρυφη απόσταση από το σημείο τομής της όψης του κτιρίου με το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος έως τη στάθμη της κάτω επιφάνειας της χαμηλότερης από τις εδράσεις της στέγης. Το μεγαλύτερο από τα ύψη που πραγματοποιούνται είναι το μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου.

90. «Ύψος στέγης»: είναι η μεγαλύτερη κάθετη απόσταση από το χαμηλότερο από τα σημεία έδρασής της έως το ανώτατο σημείο της, στο οποίο δεν συμπεριλαμβάνονται η μόνωση και η επίστρωση επικάλυψή της και, αν δεν ορίζεται διαφορετικά, δεν μπορεί να υπερβαίνει τα δύο (2) μέτρα από το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής.

91. «Φέρων οργανισμός του κτιρίου ή φέρουσα κατασκευή του»: είναι το τμήμα που μεταφέρει άμεσα ή έμμεσα στο έδαφος τα μόνιμα, ωφέλιμα και γενικά τα φορτία των δυνάμεων, που επενεργούν σε αυτό.

92. «Φυτεμένες επιφάνειες»: είναι οι διαστρωμένες δομημένες επιφάνειες, που έχουν φυσικό ή εμπλουτισμένο χώμα και βλάστηση ή υδάτινες επιφάνειες σε συνδυασμό μεταξύ τους.

93. «Χρήση του κτιρίου»: είναι αυτή για την οποία έχει χορηγηθεί οικοδομική άδεια ή σε κάθε περίπτωση αυτή, που αναγράφεται στην Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου.

94. «Χώροι κύριας χρήσης των κτιρίων»: είναι όσοι προορίζονται για την εξυπηρέτηση της βασικής χρήσης του κτιρίου και την παραμονή των χρηστών του σε αυτούς, όπως είναι σε κτίρια κατοικίας τα υπνοδωμάτια, οι χώροι διημέρευσης, οι κουζίνες, τα γραφεία. Οι χώροι κύριας χρήσης έχουν για τα κτίρια, που κατασκευάζονται μετά τις 4.7.2012, τρεις μήνες μετά από την ψήφιση του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (v. 4067/2012, Α' 79, διορθ. σφαλμ. Α' 99) στις 3.4.2012 σύμφωνα με το άρθρο 48 αυτού, ελεύθερο ύψος τουλάχιστον δύο κόμμα πενήντα (2,50) μ..

95. «Χώροι βοηθητικής χρήσης»: είναι χώροι, που δεν προορίζονται για την εξυπηρέτηση της βασικής χρήσης του κτιρίου και την παραμονή των χρηστών του σε αυτούς, όπως είναι χώροι κυκλοφορίας, διάδρομοι, προθάλαμοι, κλιμακοστάσια, χώροι υγιεινής, μηχανοστάσια, αποθήκες, χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, κτίρια παραμονής ζώων.

96. «Ψηλά κτίρια»: είναι τα κτίρια, που έχουν ύψος μεγαλύτερο από το προβλεπόμενο στο άρθρο 210 βάσει ειδικών όρων δόμησης που έχουν ορισθεί με ειδικά διατάγματα.

Άρθρο 198

Ορισμοί συντελεστών και μεγεθών

[Άρθρο 198:Άρθρο 3 του ν. 4067/2012]

Οι συντελεστές και τα μεγέθη που χρησιμοποιούνται στο παρόν Τμήμα ορίζονται ως ακολούθως:

Α: ο συντελεστής επιρροής της μείωσης της κάλυψης ή αύξησης του συντελεστή δόμησης στην περίπτωση παροχής κινήτρων για τι$_1$. περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές και παίρνει τις ακόλουθες τιμές για κάθε λόγο Β: Α=0.5 για 1<Β≤2, Α=0.8 για 2<Β≤3, Α=0.9 για 3<Β≤5, Α=1 για Β>5.

Β: ο λόγος της επιφάνειας οικοπέδου προς την επιφάνεια της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής και υπολογίζεται στην περίπτωση παροχής κινήτρων για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές.

Δ: είναι η απόσταση του κτιρίου από τα όρια οικοπέδου ή κτιρίου, κατά περίπτωση, και ορίζεται σε: τρία (3) μ. + 0,10Η,

δ: είναι η απόσταση του κτιρίου από τα όρια οικοπέδου ή κτιρίου, κατά περίπτωση, και ορίζεται σε: δύο κόμμα πενήντα (2,50) μ. + 0,05Η,

Η: είναι το μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου, σε περίπτωση που εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης ή αυτό στο οποίο προβλέπεται να εξαντληθεί μελλοντικά ο συντελεστής δόμησης, όπως απεικονίζεται στο διάγραμμα κάλυψης της οικοδομικής άδειας ή το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, σε περίπτωση που δεν εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης.

Π σε ορισμένο σημείο του προσώπου του οικοπέδου: θεωρείται το μήκος της καθέτου στην οικοδομική γραμμή στο σημείο αυτό έως την τομή της με την απέναντι εγκεκριμένη οικοδομική γραμμή του ίδιου δρόμου ή την προέκτασή της. Αν το οικοδομικό τετράγωνο βρίσκεται στα όρια του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και απέναντι υπάρχει μόνο ρυμοτομική γραμμή, για τον υπολογισμό του Π λαμβάνεται υπόψη η γραμμή αυτή αντί της οικοδομικής.

[Αρχή Τροποποίησης] «**Αρθρο 199**

Χρήση κτιρίων

[Άρθρο 199: άρθρο 5 του ν. 4067/2012]

1. Μεταβολή της χρήσης του κτιρίου ή μέρους του επιτρέπεται, υπό την επιφύλαξη των οριζόμενων στις επόμενες παραγράφους, μόνον αν η νέα χρήση προβλέπεται από τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις. Αν από τη μεταβολή επέρχεται αλλαγή προς το δυσμενέστερο, στα στοιχεία του διαγράμματος δόμησης ή στα φορτία σχεδιασμού της στατικής μελέτης ή αλλαγή των τεχνικών μηχανολογικών εγκαταστάσεων ως προς τις διελεύσεις τους από άλλους ορόφους ή κοινόχρηστους χώρους απαιτείται έκδοση οικοδομικής άδειας και ενημέρωση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου. Σε κάθε άλλη περίπτωση, η κατασκευή θεωρείται αυθαίρετη.

2. Χώροι για τους οποίους έχει χορηγηθεί οικοδομική άδεια με συγκεκριμένη χρήση, μπορούν να μεταβάλουν τη χρήση τους, εφόσον η νέα χρήση προβλέπεται από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και δεν επέρχονται αλλαγές της παρ. 1. Σε αυτήν την περίπτωση απαιτείται ενημέρωση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου και δεν απαιτείται έκδοση οικοδομικής άδειας, εξαιρουμένων των περιπτώσεων των δύο τελευταίων εδαφίων της παρ. 3 και της παρ. 3Α.

3. Σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα εντός εγκεκριμένου σχεδίου ή οικισμού, είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης σύμφωνα με το ρυμοτομικό σχέδιο, τις χρήσεις γης της περιοχής και ανεξάρτητα από τους όρους δόμησης. Σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού, είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης σύμφωνα με τις χρήσεις γης της περιοχής και με την προϋπόθεση, ότι δεν υπερβαίνουν τα επιτρεπόμενα μεγέθη της νέας χρήσης. Ειδικά για κτίρια νομίμως υφιστάμενα εντός εγκεκριμένου σχεδίου ή οικισμού, για τα οποία έχουν χορηγηθεί παρεκκλίσεις, η αλλαγή της χρήσης τους, καθ' υπέρβαση των ισχυόντων όρων δόμησης της περιοχής, είναι επιτρεπτή εφόσον η παρέκκλιση έχει χορηγηθεί πριν από τις 9.12.2020, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 4759/2020 (Α' 245).

Σε περίπτωση που πρόκειται για αλλαγή χρήσης σε κατοικία κτιρίων εντός εγκεκριμένου σχεδίου ή οικισμού, αυτή είναι επιτρεπτή, κατ' εξαίρεση και ανεξαρτήτως των ισχυουσών χρήσεων γης και σε περίπτωση που έχει χορηγηθεί παρέκκλιση, εφόσον αυτή έχει χορηγηθεί έως και τις 31 Δεκεμβρίου 2025. Προ της έκδοσης οικοδομικής άδειας για ανάπτυξη της νέας χρήσης απαιτείται θετική γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

3Α. α) Σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια, εκτός σχεδίων πόλεως και εκτός ορίων οικισμών, είναι δυνατή, κατ' εξαίρεση και ανεξαρτήτως των ισχυουσών χρήσεων γης, των γενικών ή ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης, καθώς και των ισχυόντων ειδικών χωροταξικών, πολεοδομικών ή αναπτυξιακών καθεστώτων που διέπουν το ακίνητο, η αλλαγή χρήσης σε κατοικία. Η ανωτέρω δυνατότητα αλλαγής χρήσης διατηρείται και σε περίπτωση μεταγενέστερης πολεοδόμησης, ένταξης σε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή πολεοδομικής μελέτης. Η αλλαγή χρήσης σε κατοικία επιτρέπεται μία μόνο φορά, αφορά αποκλειστικά το σύνολο ή μέρος του νομίμως υφιστάμενου κελύφους του κτιρίου και δεν συνεπάγεται, σε καμία περίπτωση, αύξηση όγκου, δόμησης ή κάλυψης.

β) Η περ. α) ισχύει και για κτίρια για τα οποία έχουν χορηγηθεί παρεκκλίσεις καθ' υπέρβαση των ισχυόντων όρων δόμησης, εφόσον αυτές χορηγήθηκαν έως και την 31η Δεκεμβρίου 2025. Προ της έκδοσης οικοδομικής άδειας για ανάπτυξη της νέας χρήσης κατοικίας απαιτείται θετική γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Προϋπόθεση για την έγκριση της αλλαγής χρήσης αποτελεί η καταβολή ειδικού ανταποδοτικού τέλους, ίσου με το πέντε τοις εκατό (5%) της αντικειμενικής αξίας της γης που αντιστοιχεί στο ακίνητο, όπως αυτή προσδιορίζεται κατά τον χρόνο υποβολής της σχετικής αίτησης, σύμφωνα με το ισχύον σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξιών. Το τέλος καταβάλλεται εφάπαξ πριν από την έκδοση της σχετικής οικοδομικής άδειας ή έγκρισης αλλαγής χρήσης, στο Πράσινο Ταμείο για τη χρηματοδότηση δράσεων κλιματικής ουδετερότητας και έργων των Ειδικών Σχεδίων Περιβαλλοντικού Ισοδυνάμου Αναβάθμισης Πόλεων στους οικείους δήμους και δεν συμψηφίζεται με άλλα τέλη ή εισφορές.

γ) Η παρούσα παράγραφος εφαρμόζεται και σε κτίρια για τα οποία έχει περαιωθεί η διαδικασία του ν. 4178/2013 (Α' 174) και του ν. 4495/2017 (Α' 167).

δ) Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών δύνανται να εξειδικεύονται η διαδικασία εφαρμογής, τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και κάθε άλλο ειδικότερο τεχνικό ή λεπτομερειακό ζήτημα για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου.

4. Σε κάθε περίπτωση μεταβολής της χρήσης κτιρίου ή χώρου κτιρίου, πρέπει να διασφαλίζεται υποχρεωτικά η προσβασιμότητα στα άτομα με αναπηρία και εμποδιζόμενα άτομα στους κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου, με την προϋπόθεση να μην θίγεται ο φέρων οργανισμός του κτιρίου. Σε αντίθετη περίπτωση η κατασκευή θεωρείται αυθαίρετη». - ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ, ΩΣ ΑΝΩ, ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 199 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ ΑΡΘ. 56 ΤΟΥ Ν. 5322/26, ΦΕΚ-117 Α/24-7-2026 --- (**Με την παρ. 2 του άρθρου 56 του ν. 5322/26, ΦΕΚ-117 Α/24-7-2026, ορίζεται ότι :** "2. Δεν επιτρέπεται η βραχυχρόνια μίσθωση της παρ. 1 του άρθρου 111 του ν. 4446/2016 (Α' 240) των κατοικιών του τελευταίου εδαφίου της παρ. 3 και της παρ. 3Α του άρθρου 199 του Κώδικα Χωροταξίας-Πολεοδομίας «Νικόλαος Ταγαράς» για διάστημα τουλάχιστον πέντε (5) ετών από τη συντέλεση της αλλαγής χρήσης σε κατοικία"). [Τέλος Τροποποίησης]

[Αρχή Τροποποίησης] «**Αρθρο199Α**

Ειδική διαδικασία καθορισμού όρων και περιορισμών δόμησης για στρατιωτικές και άλλες κατοικίες σε ακίνητα ιδιοκτησίας του Ταμείου Ακινήτων Εθνικής Άμυνας

Για τις ανάγκες δημιουργίας κοινωνικών κατοικιών, μπορεί να εγκρίνονται σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, σε ακίνητα ή τμήμα ακινήτων ιδιοκτησίας του Ταμείου Ακινήτων Εθνικής Άμυνας ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης για την εγκατάσταση κατοικιών, δημιουργία αναγκαίων κοινόχρηστων χώρων της περ. α του άρθρου 290, καθώς και, σε ποσοστό που δεν ξεπερνά το δέκα τοις εκατο (10%) της συνολικής δόμησης, των αναγκαίων για την εξυπηρέτηση αυτών των χρήσεων, ήτοι (2) κοινωνική πρόνοια τοπικής κλίμακας, (3.2.) πρωτοβάθμια εκπαίδευση, (4.1) υπαίθριες μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις Α1 και Δ χωρίς θεατές, (10.1) εμπορικά καταστήματα, που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής, (5) θρησκευτικοί χώροι τοπικής σημασίας, του άρθρου 285, αφού τηρηθεί η ακόλουθη διαδικασία:

α) περιβαλλοντικός προέλεγχος κατά το άρθρο 5 της υπ' αρ. 107017/28.8.2006 κοινής απόφασης των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ «σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων» του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001» (Β' 1225) και, εφόσον απαιτείται, στρατηγική περιβαλλοντική εκτίμηση,

β) γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, κατόπιν ενημερωτικού σημειώματος του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του άρθρου 463, λαμβάνοντας υπόψη κατ' ελάχιστον:

βα) τη σχετική τεχνική τεκμηρίωση που περιλαμβάνει i) τεχνική έκθεση με ανάλυση των υφιστάμενων πολεοδομικών δεδομένων της περιοχής επέμβασης και της περιβάλλουσας περιοχής, περιγραφή και τεκμηρίωση της πρότασης ανάπτυξης των χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης και της επάρκειας των δημοτικών δικτύων κοινής ωφέλειας, ii) τοπογραφικό διάγραμμα της περιοχής επέμβασης με πρόταση γενικής διάταξης (masterplan), το οποίο περιλαμβάνει την απεικόνιση των περιοχών ανάπτυξης χρήσεων, των ελεύθερων χώρων στάσης/αναψυχής και κίνησης (εσωτερικοί δρόμοι, πεζόδρομοι σε κοινή χρήση),

ββ) τον περιβαλλοντικό προέλεγχο, και, εφόσον απαιτείται, τη στρατηγική περιβαλλοντική εκτίμηση, η οποία, στην περίπτωση αυτή, προϋποθέτει δημόσια διαβούλευση διάρκειας είκοσι (20) ημερών,

βγ) τη μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας,

βδ) τη μελέτη οριοθέτησης ρέματος, αν υφίσταται, εντός ή πλησίον ακινήτου,

βε) την τεκμηρίωση πρόσβασης, και

βστ) τις απόψεις αρμοδίων φορέων και υπηρεσιών». - ΠΡΟΣΘ. ΑΡΘΡΟΥ 199Α ΜΕ ΤΟ ΑΡΘ. 57 ΤΟΥ Ν. 5322/26, ΦΕΚ-117 Α/24-7-2026 [Τέλος Τροποποίησης]

Άρθρο 200

Προστασία αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιάς

[Άρθρο 200: άρθρο 6 του ν. 4067/2012.: παρ. 9 του άρθρου 25 του ν. 2508/1997]

1. Η αρχιτεκτονική κληρονομιά περιλαμβάνει μνημεία, αρχιτεκτονικά σύνολα, τόπους και τοπία όπως αναλύονται στο άρθρο 1 της Σύμβασης για την Προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς της Ευρώπης που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του ν. 2039/1992 (Α' 61) και στο άρθρο 1 της Διεθνούς Σύμβασης για την προστασία της Παγκόσμιας Πολιτιστικής και Φυσικής Κληρονομιάς που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του ν. 1126/1981 (Α' 32). Η ακίνητη φυσική κληρονομιά περιλαμβάνει φυσικά μνημεία και φυσικά τοπία όπως αναλύονται στο άρθρο 2 του ν. 1126/1981.

2. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργού, μπορεί να χαρακτηρίζονται, ύστερα από αιτιολογημένη έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, γνώμη του οικείου δημοτικού συμβουλίου και του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.), με σκοπό τη διατήρηση και ανάδειξη της ιδιαίτερης ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής φυσιογνωμίας τους:

α) Ως (παραδοσιακά) προστατευόμενα σύνολα: οικισμοί ή τμήματα πόλεων ή οικισμών ή αυτοτελή οικιστικά σύνολα εκτός αυτών.

β) Ως ζώνες ιδιαίτερου κάλλους, χώροι, τόποι, τοπία ή και φυσικοί σχηματισμοί που συνοδεύουν ή περιβάλλουν στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, καθώς και αυτοτελείς σχηματισμοί φυσικού ή ανθρωπογενούς χαρακτήρα, εντός ή εκτός οικισμών.

Σε περίπτωση που θεσπίζονται και ειδικοί μορφολογικοί περιορισμοί δόμησης και ειδικοί όροι δόμησης που αποκλίνουν από τους ισχύοντες στην περιοχή, τότε απαιτείται και η γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α.).

Αν η γνώμη του δημοτικού συμβουλίου δεν περιέλθει στην αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργείου σε διάστημα δύο (2) μηνών από τη λήψη του σχετικού εγγράφου, το διάταγμα εκδίδεται και χωρίς αυτή.

3. Με το προεδρικό διάταγμα της παρ. 2 καθορίζονται και τα όρια και οι όροι και περιορισμοί δόμησης των περιοχών της περ. α) της παρ. 2. Ειδικά η έγκριση ή τροποποίηση σχεδίων πόλεων και πολεοδομικών μελετών περιοχών χαρακτηρισμένων ως παραδοσιακών, γίνεται με προεδρικό διάταγμα, κατόπιν πρότασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από γνωμοδότηση του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.. Προκειμένου για παραδοσιακούς οικισμούς περιοχών αρμοδιότητας των Υπουργών Εσωτερικών (Τομέας Μακεδονίας-Θράκης) και Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής (Περιφέρειες Βορείου και Νοτίου Αιγαίου), οι ανωτέρω ρυθμίσεις ασκούνται από τους υπουργούς αυτούς, αντίστοιχα. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι κείμενες διατάξεις.

4. Ειδικές διατάξεις με τις οποίες έχουν χαρακτηριστεί ανάλογα και τεθεί σε καθεστώς προστασίας οι οικισμοί, χώροι, τόποι των περ. α) και β) της παρ. 2 και έχουν επιβληθεί ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και χρήσεων για την προστασία του παραδοσιακού τους χαρακτήρα και της ιδιαίτερης, ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής, αισθητικής, φυσιογνωμίας τους κατισχύουν του παρόντος Τμήματος και κάθε άλλης διάταξης.

5. Για την προστασία, αποκατάσταση, διατήρηση και ανάδειξη του πολεοδομικού ιστού των παραδοσιακών οικισμών, ιστορικών τόπων και αρχαιολογικών χώρων, ο οποίος αποτελεί συστατικό στοιχείο της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας τους, είναι δυνατή η τροποποίηση ή αναθεώρηση του ισχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου, έστω και αν με αυτήν επέρχεται μείωση της επιφάνειας των κοινόχρηστων χώρων του. Στις περιοχές αυτές μπορούν, μετά από μελέτες αστικού σχεδιασμού ή τοπίου, να θεσπίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και να καθορίζονται ειδικές χρήσεις.

6.α) Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργού, που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας και γνώμη του αρμοδίου ΚΕ.Σ.Α. και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα, μεμονωμένα κτίρια ή τμήματα κτιρίων ή συγκροτήματα κτιρίων, καθώς και στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου αυτών, όπως επίσης και στοιχεία του φυσικού ή και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος χώρου, όπως αυλές, κήποι, θυρώματα και κρήνες, καθώς και μεμονωμένα στοιχεία πολεοδομικού (αστικού ή αγροτικού) εξοπλισμού ή δικτύων, όπως πλατείες, κρήνες, διαβατικά, λιθόστρωτα, γέφυρες που βρίσκονται εντός ή εκτός οικισμών, για τον σκοπό που αναφέρεται στην παρ. 5 και να καθορίζονται ειδικοί όροι προστασίας και περιορισμοί δόμησης και χρήσης, κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του παρόντος Τμήματος και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη. Με όμοια απόφαση, μπορεί να χαρακτηρίζεται ως διατηρητέα η χρήση ακινήτου με ή χωρίς κτίσματα εντός ή εκτός οικισμών επίσης και το τυχόν όνομα ή επωνυμία με την οποία η χρήση αυτή συνδέθηκε με τον διατηρητέο χαρακτήρα της, ιστορικό, λαογραφικό ή άλλο. Η παραπάνω έκθεση αποστέλλεται στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης και στον οικείο δήμο, ο οποίος εντός πέντε (5) ημερών από τη λήψη της υποχρεούται:

αα) να ενημερώσει εγγράφως την αρμόδια υπηρεσία για την παραλαβή της αιτιολογικής έκθεσης,

αβ) να αναρτήσει την αιτιολογική έκθεση στο δημοτικό κατάστημα και στην ιστοσελίδα του δήμου,

αγ) να δημοσιεύσει σχετική ενημερωτική πρόσκληση για την ανάρτηση προς τους ενδιαφερόμενους σε μία (1) τοπική εφημερίδα, αν εκδίδεται, ή σε μία (1) εφημερίδα της πρωτεύουσας του νομού,

αδ) να τοιχοκολλήσει την ενημερωτική πρόσκληση στα προτεινόμενα προς χαρακτηρισμό ακίνητα.

Οι ιδιοκτήτες μπορούν να διατυπώσουν αντιρρήσεις προς την αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργείου μέσα σε προθεσμία ενός (1) μήνα από την ημερομηνία της τελευταίας δημοσίευσης της πρόσκλησης. Η μη τήρηση ή πλημμελής τήρηση του ανωτέρου ουσιώδους τύπου επάγεται ακυρότητα της τελικώς εκδιδόμενης πράξης. Η παραπάνω διαδικασία μπορεί να παραλείπεται, εφόσον η έκθεση κοινοποιηθεί απευθείας στον ιδιοκτήτη. Στην τελευταία αυτή περίπτωση, ο ιδιοκτήτης μπορεί να διατυπώσει τις αντιρρήσεις του μέσα σε έναν (1) μήνα από την κοινοποίηση της έκθεσης.

β) Από την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης απαγορεύεται κάθε επέμβαση στο προτεινόμενο προς χαρακτηρισμό αντικείμενο για χρονικό διάστημα ενός (1) έτους ή μέχρι τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης ή τη γνωστοποίηση στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης για τη μη περαιτέρω προώθηση της διαδικασίας χαρακτηρισμού. Οικοδομικές εργασίες που εκτελούνται σε προτεινόμενο προς χαρακτηρισμό κτίριο με οικοδομική άδεια, που εκδόθηκε πριν από την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης, διακόπτονται. Όταν ολοκληρωθεί η προβλεπόμενη διαδικασία και το κτίριο κριθεί διατηρητέο, τότε το κόστος της οικοδομικής άδειας, καθώς και των εργασιών, οι οποίες έχουν προηγηθεί της διακοπής και αντιβαίνουν στους όρους κήρυξης του κτιρίου ως διατηρητέου, επιβαρύνουν το Πράσινο Ταμείο. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθορίζονται οι λεπτομέρειες εφαρμογής της διάταξης αυτής.

γ) Για επεμβάσεις ή προσθήκες σε διατηρητέα κτίρια ή την κατασκευή νέων κτιρίων σε ακίνητα στα οποία υπάρχουν διατηρητέα κτίρια, μπορούν να ορίζονται με τη διαδικασία που καθορίζεται στην περ. α) συμπληρωματικοί ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη εφόσον δεν αλλοιώνονται τα στοιχεία που συνέτειναν στον χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορούν να καθορίζονται το είδος των επεμβάσεων, η διαδικασία και γενικότερα οι λεπτομέρειες εφαρμογής της διάταξης αυτής.

7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από γνωμοδότηση του ΚΕ.Σ.Α., μπορεί να καθορίζονται:

α) κατηγορίες διατηρητέων και κριτήρια αξιολόγησης για την υπαγωγή των προς χαρακτηρισμό κατασκευών στις κατηγορίες αυτές,

β) ειδικότεροι όροι και περιορισμοί ως προς τις δυνατότητες επέμβασης επί των διατηρητέων κατασκευών κατά κατηγορία,

γ) μεταβατικές διατάξεις ως προς το καθεστώς των ήδη χαρακτηρισμένων κατασκευών ως διατηρητέων, σε σχέση με την κατάταξη σε κατηγορίες και τις δυνατότητες επέμβασης επί αυτών.

Με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργού, μετά από γνωμοδότηση του ΚΕ.Σ.Α., μπορεί να καθορίζονται επιμέρους περιοχές της χώρας και οικισμοί ή τμήματα αυτών, εντός των οποίων έχουν εφαρμογή οι περ. α), β) και γ).

8.α) Προϋπόθεση για την προέγκριση και τη χορήγηση οικοδομικής άδειας για την ανέγερση οικοδομών ή προσθηκών σε υφιστάμενα κτίρια σε ακίνητα, όμορα διατηρητέων κτιρίων, αποτελεί η σύμφωνη γνώμη του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.), το οποίο γνωμοδοτεί με γνώμονα την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του διατηρητέου κτιρίου. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορεί να καθορίζονται ειδικότερα τα κριτήρια για την εφαρμογή της ανωτέρω διάταξης.

β) Με τη διαδικασία της περ. α) της παρ. 6 μπορεί να ορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη και σε ακίνητα που είναι όμορα με τα διατηρητέα κτίρια ή σε ζώνες που συνέχονται με αυτά, για την προστασία και ανάδειξη των διατηρητέων κτιρίων. Εφόσον με τους παραπάνω όρους και περιορισμούς δεν μπορεί να εξαντληθεί ο ισχύων συντελεστής δόμησης των υπόψη όμορων ακινήτων ή ακινήτων που εμπίπτουν στην παραπάνω ζώνη, εφαρμόζονται οι διατάξεις για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης που ισχύουν για τα ακίνητα με διατηρητέα κτίρια.

9.α) Ακίνητα και στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ανακατασκευάζονται στην αρχική τους μορφή αν έχει κινηθεί η διαδικασία χαρακτηρισμού τους ως διατηρητέων με την κοινοποίηση στους ενδιαφερόμενους ή στον οικείο δήμο της αιτιολογικής έκθεσης χαρακτηρισμού και κατεδαφίζονται για οποιονδήποτε λόγο ή ακόμη και αν βρίσκονται σε κατάσταση επικινδύνως ετοιμορρόπου και επιβάλλεται η κατεδάφιση τους. Η ανακατασκευή γίνεται βάσει λεπτομερούς μελέτης αποτύπωσης και φωτογραφικής και κάθε άλλης δυνατής τεκμηρίωσης της υφιστάμενης κατάστασης που απαιτείται πριν από την υλοποίηση των μέτρων που επιβάλλονται από το σχετικό πρωτόκολλο επικινδύνως ετοιμορρόπου και κατεδάφισης του κτιρίου, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Στη μελέτη αποτύπωσης προσδιορίζονται και όλα τα αρχιτεκτονικά μέλη ή τμήματα του κτιρίου που φέρουν γλυπτικό ή επίπλαστο διάκοσμο που διασώζονται κατά την κατεδάφιση για να χρησιμοποιηθούν στην ίδια θέση ή ως πρότυπα στην ανακατασκευή του κτιρίου. Η ανακατασκευή εγκρίνεται με απόφαση του κατά περίπτωση υπουργού, που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας και γνώμη του ΚΕ.Σ.Α..

β) Διατηρητέα κτίρια, που έχουν κατεδαφιστεί από γεγονότα που οφείλονται σε ανωτέρα βία, όπως σεισμό, πυρκαγιά, πλημμύρα ή κρίνονται κατεδαφιστέα με πρωτόκολλα επικινδύνως ετοιμόρροπης οικοδομής, ανακατασκευάζονται σύμφωνα με το π.δ. της 15/28.4.1988 (Δ' 317).

γ) Η παρ. 4 του άρθρου 32 του ν. 1337/1983 (Α' 33) έχει εφαρμογή για τα διατηρητέα κτίρια που αναφέρονται στην περ. α) της παρ. 6 καθώς και για τα κτίρια για τα οποία έχει κοινοποιηθεί στον οικείο δήμο και την υπηρεσία δόμησης αιτιολογική έκθεση για τον χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων. Οι ίδιες διατάξεις έχουν εφαρμογή και για τα κτίρια εκείνα, για τα οποία εκδίδεται πρωτόκολλο επικινδύνως ετοιμόρροπης οικοδομής, μετά από την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης χαρακτηρισμού τους ως διατηρητέων.

10. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργού, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να αναστέλλεται για χρονικό διάστημα έως δύο (2) έτη, σε οικισμούς ή τμήματα τους, σε περιοχές εκτός οικισμών ή σε μεμονωμένα ακίνητα εντός ή εκτός οικισμών, η έκδοση οικοδομικών αδειών κάθε εργασία ανέγερσης νέων κτιρίων, κατεδάφισης, προσθήκης, αλλαγής εξωτερικής εμφάνισης υφισταμένων κτιρίων και διαμόρφωσης των κοινόχρηστων χώρων, ή να επιβάλλονται όροι για την εκτέλεση των εργασιών αυτών με σκοπό τη σύνταξη πολεοδομικής μελέτης ή και ειδικού κανονισμού δόμησης για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς. Η αναστολή μπορεί να παραταθεί για ένα (1) έτος ακόμα, εφόσον οι σχετικές μελέτες έχουν προοδεύσει σημαντικά και προκύπτει αυτό τεκμηριωμένα.

11. Αίτηση για κατεδάφιση, επισκευή ή προσθήκη σε κατασκευή που έχει ανεγερθεί προ του έτους 1955 ή κατά την κρίση της υπηρεσίας δόμησης, του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή του γραμματέα της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης ή άλλης αρμόδιας υπηρεσίας μπορεί να χαρακτηριστεί ως διατηρητέα, παραπέμπεται στο οικείο Σ.Α.. Η παραπομπή αυτή είναι υποχρεωτική και για μεταγενέστερες του έτους 1955 κατασκευές που βρίσκονται σε (παραδοσιακό) προστατευόμενο οικισμό, (παραδοσιακό) προστατευόμενο τμήμα πόλης, ιστορικό τόπο, αρχαιολογικό χώρο και περιοχή ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους. Αν το συμβούλιο κρίνει ότι η επισκευή δεν θίγει την κατασκευή ή ότι δεν συντρέχει λόγος να κινηθεί η διαδικασία χαρακτηρισμού της ως διατηρητέας, προωθεί η διαδικασία έκδοσης της οικοδομικής άδειας αν συντρέχουν και οι λοιπές νόμιμες προϋποθέσεις. Σε κάθε άλλη περίπτωση, αιτιολογημένη έκθεση του Σ.Α., το θέμα παραπέμπεται στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, του Υπουργείου Εσωτερικών (Τομέας Μακεδονίας Θράκης) ή του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής. Στην περίπτωση αυτή, η άδεια χορηγείται, όταν γνωστοποιηθεί στην υπηρεσία δόμησης ότι η κατασκευή δεν κρίνεται διατηρητέα ή παρέλθουν δώδεκα (12) μήνες από τη διαβίβαση του σχετικού φακέλου κατεδάφισης στην αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργείου, χωρίς να εκδοθεί απόφαση χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου.

12. Με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργού, για προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, μπορούν να καθορίζονται περιοχές εντός ή εκτός (παραδοσιακών) προστατευόμενων οικισμών, εντός των οποίων οι αιτούμενες άδειες κατεδάφισης υποχρεωτικά παραπέμπονται στο οικείο Σ.Α. μετά από τη γνωμοδότηση του οποίου αποστέλλονται στην υπηρεσία που έχει την αρμοδιότητα χαρακτηρισμού και τηρείται η διαδικασία της παρ. 11.

13. Σε διατηρητέα κτίσματα μπορεί να δίνεται παρέκκλιση στο ποσοστό κάλυψης για προσθήκη ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού, μετά από σύμφωνη γνώμη του Σ.Α..

14. Σε περίπτωση επεμβάσεων σε υφιστάμενα κηρυγμένα διατηρητέα κτίρια ή κτίρια που είναι αξιόλογου αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος και έχουν ανεγερθεί προ της έναρξης ισχύος του Κανονισμού Θερμομόνωσης, επιτρέπεται, με σκοπό τη διατήρηση του χαρακτήρα, της μορφολογίας και της τυχόν ιστορικής σημασίας τους, η μη εφαρμογή εν όλω ή εν μέρει του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (Κ.ΕΝ.Α.Κ.), μετά από απόφαση του Σ.Α., η οποία εκδίδεται κατόπιν αίτησης του ιδιοκτήτη που συνοδεύεται από αιτιολογική και τεχνική έκθεση για τις απαιτούμενες επεμβάσεις που προκύπτουν από την ενεργειακή μελέτη.

15. Στις πίσω ή στις πλάγιες πλευρές διατηρητέου κτιρίου οι οποίες είναι επίπεδες, ανεπιτήδευτες, επικαλυμμένες με κονίαμα και μόνο χωρίς κανένα ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό στοιχείο και που εφάπτονται με όμορες ιδιοκτησίες, επιτρέπεται η δημιουργία μη προσβάσιμων επιφανειών που προκύπτουν από εσοχή στο σώμα του κτιρίου διαστάσεων τουλάχιστον μηδέν κόμμα πενήντα (0,50) μ. για την κάλυψη της ανάγκης φυσικού φωτισμού και αερισμού των εσωτερικών χώρων της κατασκευής. Οι εσοχές και τα ανοίγματα κατασκευάζονται πάνω από το μέγιστο υλοποιημένο ύψος του υφιστάμενου όμορου κτίσματος, κατά παρέκκλιση κάθε άλλης διάταξης και μετά από τη σύμφωνη γνώμη του Σ.Α.. Προϋπόθεση είναι η μη αλλοίωση των στοιχείων που συνέτειναν στον χαρακτηρισμό του κτιρίου ως διατηρητέου. Στην περίπτωση αδόμητου όμορου οικοπέδου ή γηπέδου και στην περίπτωση ανέγερσης προσθήκης σε όμορη ιδιοκτησία, η δημιουργία ανοιγμάτων στο υπάρχον διατηρητέο κτίριο με τις παραπάνω προϋποθέσεις, δεν δημιουργεί καμία δέσμευση ως προς την τοποθέτηση του νέου κτιρίου ή της προσθήκης στις ιδιοκτησίες αυτές.

Άρθρο 201

Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα

[Άρθρο 201: άρθρο 7 του ν. 4067/2012 : Παρ. 3 του άρθρου 24 του ν. 1577/1985.:Άρθρο 303 ΚΒΠΝ]

1. Οικόπεδο που εντάσσεται σε σχέδιο πόλης μετά από τις 18.12.1985 θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο όταν:

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

β) έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου που ισχύουν κατά τον κανόνα στην περιοχή ή εκείνα που αναφέρει το ν.δ. 8/1973 (Α' 124) αν αυτά είναι μεγαλύτερα και συγχρόνως, αν μπορεί να εγγράφεται στο οικοδομήσιμο τμήμα του κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια πενήντα (50) τ.μ. και ελάχιστη πλευρά πέντε (5) μ..

2. Οικόπεδο που έχει δημιουργηθεί πριν από τις 18.12.1985, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 1577/1985 (Α' 210), και έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, που ισχύουν στην περιοχή, θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο.

3. Οικόπεδα που έχουν πρόσωπα σε δύο (2) ή περισσότερους κοινόχρηστους χώρους, για τους οποίους ισχύουν διαφορετικές ελάχιστες απαιτήσεις αρτιότητας, θεωρούνται άρτια αν διαθέτουν τις μικρότερες, εκτός αν προβλέπεται διαφορετική ρύθμιση από ειδικές διατάξεις.

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

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

6.α) Στα ήδη εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια και σε εκείνα που εγκρίνονται, σύμφωνα με το Κεφάλαιο Α' του Τμήματος VI του Μέρους Α', κατά την τακτοποίηση, εκτός από τα ελάχιστα όρια προσώπου και εμβαδού κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση, στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου πρέπει να εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια πενήντα (50) τ.μ. και ελάχιστη πλευρά πέντε (5) μ..

β) Οικόπεδο που δεν έχει τις παραπάνω προϋποθέσεις τακτοποιείται με τα γειτονικά οικόπεδα, σύμφωνα με τα άρθρα 146 και επόμενα.

7. Δεν επιτρέπεται η δόμηση ακόμη και σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, αν για οποιονδήποτε λόγο απαιτείται τακτοποίηση των γειτονικών του οικοπέδων και κατά την κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας, η δόμηση πρόκειται να παρεμποδίσει ή να δυσχεράνει με οποιονδήποτε τρόπο την τακτοποίηση.

8. Σε οικόπεδο που βρίσκεται στη συνάντηση δύο (2) γραμμών δόμησης που τέμνονται είτε με πλάγια ή εισέχουσα απότμηση είτε με κοίλη ή κυρτή γωνία, κατά την τακτοποίηση ως μήκος προσώπου λαμβάνεται ολόκληρο το ανάπτυγμα της ρυμοτομικής γραμμής που αντιστοιχεί στο οικόπεδο.

9.α) Οικόπεδο άρτιο κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση, ως προς το εμβαδόν, το οποίο δεν έχει το κατά παρέκκλιση ελάχιστο πρόσωπο, αν δεν μπορεί να τακτοποιηθεί κατά τρόπο ώστε να αποκτήσει το κατά κανόνα πρόσωπο, θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο εφόσον με την τακτοποίηση αποκτήσει το κατά παρέκκλιση πρόσωπο, εκτός αν η παραπάνω έλλειψη οφείλεται σε κατάτμηση από τους ιδιοκτήτες ή τους δικαιοπαρόχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου μετά από τις 27.7.1977, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 651/1977 (Α' 207).

β) Οικόπεδα που προϋφίστανται της 27ης.7.1977, ημερομηνίας δημοσίευσης του ν. 651/1977, τα οποία δεν έχουν πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό, εφόσον δεν προέρχονται από κατάτμηση, που έγινε από τους ιδιοκτήτες ή δικαιοπαρόχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου, μετά από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής, όταν παρά την προσκύρωση καταργούμενης ιδιωτικής οδού ή γενικά καταργηθέντος κοινόχρηστου χώρου δεν αποκτούν πρόσωπο ή εμβαδόν κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση της περιοχής, θεωρούνται οικοδομήσιμα εφόσον αποκτούν τουλάχιστον πέντε (5) μ. πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό και εγγράφουν στο οικοδομήσιμο τμήμα τους κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια πενήντα (50) τ.μ. και ελάχιστη πλευρά πέντε (5) μ.Οικόπεδα τα οποία δεν έχουν πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό, όταν δεν μπορούν με τακτοποίηση να αποκτήσουν πρόσωπο επί εγκεκριμένης οδού, επιτρέπεται να οικοδομούνται με απόφαση του γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης, μόνον εφόσον η έλλειψη του προσώπου έλαβε χώρα πριν από την 27η.7.1977, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 651/1977.

γ) Οικόπεδο μη άρτιο κατ' εμβαδόν που δεν μπορεί να αποκτήσει διαστάσεις αρτίου οικοπέδου με το ν.δ. 690/1948 (Α' 133) προσκυρώνεται κατά προτεραιότητα σε οικόπεδο που έχει το ελάχιστο εμβαδόν και δεν έχει το ελάχιστο πρόσωπο, για την απόκτη και του ελάχιστου προσώπου.

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

11. Η παρ. 10 δεν εφαρμόζεται:

α) αν στα παραπάνω τμήματα υπάρχουν οικοδομές με την έννοια της παρ. 2 άρθρου 146,

β) αν η έλλειψη του ελάχιστου απαιτούμενου προσώπου των γειτονικών οικοπέδων, στα οποία προσκυρώνονται τα παραπάνω τμήματα, οφείλεται σε υπαίτια κατάτμηση από τους ιδιοκτήτες ή τους δικαιούχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου μετά από τις 27.7.1977, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 651/1977.

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

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

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

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

16. Σε οικόπεδα με περισσότερα από ένα (1) πρόσωπα σε κοινόχρηστο χώρο, η ύπαρξη του ελάχιστου προσώπου κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση απαιτείται μόνο για ένα (1) από τα πρόσωπα αυτά.

Άρθρο 202

Ειδικές περιπτώσεις αρτιότητας και οικοδομησιμότητας

[Άρθρο 202: άρθρο 8 του ν. 4067/2012]

1. α) Κατ' εξαίρεση της περ. 48, περί οικοδομικής γραμμής, της περ. 49, περί οικοδομικού τετραγώνου, της περ. 53, περί ορίων οικοδομικού τετραγώνου και της περ. 76, περί ρυμοτομικής γραμμής, του άρθρου 197, ως οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.) θεωρείται και το τετράγωνο που βρίσκεται στα ακραία σημεία ρυμοτομικού σχεδίου που έχει εγκριθεί μέχρι τις 14.3.1983, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 1337/1983 (Α' 33), χωρίς να περιβάλλεται από όλες τις πλευρές από κοινόχρηστους χώρους ή και χωρίς να περιβάλλεται από όλες τις πλευρές από ρυμοτομικές γραμμές, εφόσον στην περίπτωση αυτή, στη θέση των ρυμοτομικών γραμμών που λείπουν απεικονίζονται οι γραμμές των ορίων της έκτασης, για την οποία εγκρίθηκε το σχέδιο αυτό.

β) Οικόπεδα που βρίσκονται στα πιο πάνω οικοδομικά τετράγωνα και δεν έχουν πρόσωπο σε εγκεκριμένη από το σχέδιο ή προϋφιστάμενη αυτού οδό, δομούνται σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 147.

γ) Με απόφαση του γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης επιτρέπεται, στις παραπάνω περιπτώσεις ρυμοτομικών σχεδίων που έχουν εγκριθεί μέχρι τις 14.3.1983, ο καθορισμός της οριακής οδού του ρυμοτομικού σχεδίου σύμφωνα με τη διαδικασία του άρθρου 60.

Ειδικά για τους παραδοσιακούς οικισμούς ο καθορισμός της οριακής οδού γίνεται με προεδρικό διάταγμα, ύστερα από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μετά από γνωμοδότηση του οικείου Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.). Προκειμένου για παραδοσιακούς οικισμούς αρμοδιότητας Υπουργείου Εσωτερικών (Τομέας Μακεδονίας-Θράκης) ή του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής οι ανωτέρω αρμοδιότητες ασκούνται από τους υπουργούς αυτούς ύστερα από γνώμη των οικείων ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. αντίστοιχα.

2. Όταν στα ακραία σημεία των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, προβλέπεται η ύπαρξη δρόμου και απέναντι από τα αντίστοιχα οικοδομικά τετράγωνα, προβλέπονται ρυμοτομικές γραμμές, η δόμηση των οικοπέδων που έχουν πρόσωπο στον δρόμο αυτόν, γίνεται με βάση το πλάτος του, όπως προβλέπεται από το σχέδιο μέχρι την απέναντι ρυμοτομική γραμμή. Αν απέναντι από τα οικοδομικά τετράγωνα που βρίσκονται στα ακραία σημεία του ρυμοτομικού σχεδίου, που έχει εγκριθεί, μέχρι τις 14.3.1983, προβλέπεται οικοδομική γραμμή, χωρίς να ανήκει σε Ο.Τ. με την έννοια της περ. 49 του άρθρου 197 ή της παρ. 1 του παρόντος, οι ιδιοκτησίες που έχουν πρόσωπο στη γραμμή αυτή, εφόσον έχουν δημιουργηθεί μέχρι τις 18.12.1985, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 1577/1985 (Α' 210), είναι οικοδομήσιμες μόνο κατά το τμήμα τους, το οποίο έχει επιφάνεια, που αντιστοιχεί στις ελάχιστες απαιτούμενες για το εμβαδόν και το πρόσωπο διαστάσεις αρτιότητας, οι οποίες προβλέπονται στις πολεοδομικές διατάξεις, που ισχύουν για το απέναντι οικοδομικό τετράγωνο. Οι ιδιοκτησίες αυτές οικοδομούνται μόνο κατά το παραπάνω τμήμα τους, σύμφωνα με τους όρους δόμησης, που ισχύουν για το απέναντι οικοδομικό τετράγωνο, με τον περιορισμό ότι ο συντελεστής δόμησης δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερος από τα οριζόμενα στο άρθρο 6 του ν. 1337/1983. Για τα παραπάνω τμήματα των ιδιοκτησιών, τα οποία αποτελούν οικόπεδα ευρισκόμενα εντός σχεδίου, έχουν εφαρμογή όλες οι δασικές και πολεοδομικές διατάξεις, που εφαρμόζονται για τις εντός σχεδίου περιοχές. Η κατάτμηση των παραπάνω ιδιοκτησιών επιτρέπεται μόνο σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για τη δόμηση, σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλης. Υπόλοιπο τμήμα των ιδιοκτησιών αυτών, πέρα από εκείνο που έχει τις παραπάνω ελάχιστες διαστάσεις αρτιότητας, οικοδομείται σύμφωνα με τις διατάξεις για τη δόμηση εκτός σχεδίου, μόνον εφόσον το εμβαδόν του υπόλοιπου αυτού τμήματος καλύπτει το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν για τη δόμηση εκτός σχεδίου.

3. Γήπεδα ολόκληρα ή τμήμα αυτών που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης και έχουν πρόσωπο σε δρόμους, όπου έχουν θεσπιστεί ειδικοί όροι δόμησης και χρήσεις, είτε για τις περιοχές αυτές είτε γραμμικά για τους δρόμους αυτούς και οι οποίοι σημειώνονται στο εγκεκριμένο διάγραμμα με ρυμοτομική γραμμή ή με δύο (2) γραμμές, ρυμοτομική και οικοδομική, οικοδομούνται με τους πιο πάνω ειδικούς όρους, μόνο κατά το τμήμα τους που έχει επιφάνεια ίση με την ελάχιστη επιφάνεια άρτιου γηπέδου που προβλέπεται από τους ειδικούς αυτούς όρους. Υπόλοιπο τυχόν τμήμα των γηπέδων αυτών, πέρα από εκείνο που έχει την παραπάνω ελάχιστη επιφάνεια αρτιότητας, οικοδομείται σύμφωνα με τις διατάξεις για τη δόμηση εκτός σχεδίου, μόνον εφόσον το εμβαδόν του υπόλοιπου αυτού τμήματος καλύπτει το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν για τη δόμηση εκτός σχεδίου. Για την τοποθέτηση του κτιρίου ή των κτιρίων εντός του γηπέδου λαμβάνεται υπόψη το σύνολο του γηπέδου.

4. Οικόπεδα που βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένο σχέδιο και έχουν παραχωρηθεί από το κράτος έως τις 18.12.1985, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 1577/1985, για οποιονδήποτε λόγο, με αποφάσεις ή παραχωρητήρια, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα με όποιες διαστάσεις και εμβαδόν παραχωρήθηκαν ή με τις τυχόν μικρότερες ή μεγαλύτερες που έχουν στην πραγματικότητα, εφόσον η μεταβολή αυτή δεν οφείλεται σε μεταβιβάσεις. Σε περίπτωση μείωσης των ανωτέρω οικοπέδων λόγω ρυμοτομίας, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, εφόσον έχουν τα ελάχιστα όρια αρτιότητας που προβλέπονται, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, από τις διατάξεις που ισχύουν για την περιοχή. Οικόπεδα που δημιουργούνται από κατάτμηση παραχωρηθέντος οικοπέδου, που έγινε ύστερα από έγκριση της αρμόδιας για την παραχώρηση αρχής, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα εφόσον είναι άρτια, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για την περιοχή.

5. Αν η οδός που αποτελεί το ακραίο όριο εγκεκριμένου μέχρι τις 27.4.2012, ημερομηνία δημοσίευσης του Νέου Οικοδομικ Κανονισμού (ν. 4067/2012, Α' 79, διορθ. σφαλμ. Α' 99), σχεδίου πόλης, τέμνει ιδιοκτησίες και δεν έχουν καταβληθεί οι οφειλόμεν αποζημιώσεις για την εφαρμογή του σχεδίου ως προς την οδό αυτή μπορεί να τροποποιείται και επεκτείνεται το σχέδιο με τη μετατόπιση της οριακής αυτής οδού προς την εκτός σχεδίου περιοχή χωρίς πάντως να τέμνονται άλλες ιδιοκτησίες. Το τμήμα που εντάσσεται στο σχέδιο πόλης από την καθεμία από τις παραπάνω ιδιοκτησίες δεν μπορεί να είναι εμβαδού μεγαλύτερου του διπλάσιου των κατά τον κανόνα ορίων αρτιότητας που προβλέπονται από το ήδη εγκεκριμένο σχέδιο της περιοχής. Η μετατόπιση αυτή επιτρέπεται μόνον εφόσον εναρμονίζεται με τις κυκλοφοριακές και τις εν γένει πολεοδομικές συνθήκες και ανάγκες της περιοχής. Σε περίπτωση εφαρμογής της παρούσας μπορεί και να αυξάνεται ή να μειώνεται το πλάτος της μετατοπιζόμενης οδού. Για το τμήμα που εντάσσεται

στο σχέδιο πόλης με βάση την παρούσα, ισχύουν οι όροι δόμησης που θεσπίζονται από το ήδη εγκεκριμένο σχέδιο της περιοχής, όπως αυτοί κάθε φορά ισχύουν.

6. Σε περίπτωση εφαρμογής της παρ. 5 οι κύριοι των παραπάνω ιδιοκτησιών υπόκεινται σε εισφορά γης και χρήματος κατά τα άρθρα 139 και 141. Αν το εμβαδόν της έκτασης την οποία καταλαμβάνει η μετατοπιζόμενη οδός είναι ίσο ή μεγαλύτερο προς την κατά το πρώτο εδάφιο εισφορά σε γη, δεν οφείλεται άλλη εισφορά σε γη ή αποζημίωση. Αν είναι μικρότερο οφείλεται η διαφορά της εισφοράς γης. Η έκταση αυτή αποκτά την ιδιότητα του κοινοχρήστου από τη δημοσίευση του διατάγματος που προβλέπεται στην παρ. 7.

7. Η τροποποίηση και η επέκταση του σχεδίου πόλης κατά την παρ. 5 γίνονται με προεδρικό διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία εκδίδεται κατά τη διαδικασία του άρθρου 60. Αν η διαδικασία αυτή έχει τηρηθεί μέχρι τις 27.4.2012, ημερομηνία δημοσίευσης του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού, δεν απαιτείται επανάληψη της διαδικασίας.

8. Επιτρέπεται η επέκταση κλειστών υπόγειων χώρων στάθμευσης, μέχρι τη ρυμοτομική γραμμή και στάθμη της πλάκας επικάλυψης, τουλάχιστον ένα (1) μέτρο κάτω από τη στάθμη του διαμορφωμένου εδάφους, με την προϋπόθεση της εξασφάλισης του σαράντα τοις εκατό (40%) των υποχρεωτικών θέσεων στάθμευσης, όπως προκύπτουν από τον υπολογισμό του διαγράμματος κάλυψης, στο αρχικώς υλοποιημένο υπόγειο πριν τις 9.12.2020, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 4759/2020 (Α' 245).

Άρθρο 203

Δουλείες σε ακίνητα

[Άρθρο 203: άρθρο 9 του ν. 4067/2012]

1. Απαγορεύεται η σύσταση δουλειών, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμό της δυνατότητας ανέγερσης ή επέκτασης κτιρίων ή εγκαταστάσεων, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Από την απαγόρευση αυτή εξαιρείται η δουλεία διόδου, εφόσον αποτελεί τη μοναδική δίοδο προς κοινόχρηστο χώρο οικοπέδου ή κτιρίου ή αυτοτελούς από πλευράς δόμησης ορόφου, η οποία μπορεί να περιορίζεται στη χρήση της στάθμης του ισογείου. Δικαιοπραξίες που αντιβαίνουν στις διατάξεις της παραγράφου αυτής είναι απολύτως άκυρες.

2. Δουλείες που έχουν συσταθεί έως και τις 27.4.2012, ημερομηνία δημοσίευσης του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ν. 4067/2012, Α' 79, διορθ. σφαλμ. Α' 99), δεν παρεμποδίζουν την έκδοση οικοδομικής άδειας, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Οι δουλείες αυτές καταργούνται κατά τη διαδικασία των επόμενων παραγράφων, αν εκδοθεί νόμιμη οικοδομική άδεια για να γίνουν στο δουλεύον ακίνητο κατασκευές ή εγκαταστάσεις που καθιστούν αδύνατη, εν όλω ή εν μέρει, την άσκηση της δουλείας. Κατ' εξαίρεση δεν υπάγονται στην παράγραφο αυτή η δουλεία κοινού σκελετού και η δουλεία διόδου, όπως αυτή ορίζεται στην παρ. 1. Στα νέα κτίρια πρέπει να εξασφαλίζεται η δίοδος δουλείας στο επίπεδο του εδάφους και σε ύψος χώρου κύριας χρήσης.

3. Στον δικαιούχο της καταργούμενης δουλείας καταβάλλεται αποζημίωση. Ο καθορισμός του ποσού της αποζημίωσης, ανεξάρτητα από την αξία του αντικειμένου της διαφοράς, γίνεται από το Πρωτοδικείο, στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το δουλεύον ακίνητο που δικάζει κατά τις σχετικές διατάξεις του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας (π.δ. 503/1985, Α' 182), ύστερα από αίτηση του δικαιούχου της δουλείας ή εκείνου στον οποίο έχει χορηγηθεί νόμιμη οικοδομική άδεια για την εκτέλεση εργασιών ασυμβίβαστων με την άσκηση της δουλείας.

4. Η δουλεία καταργείται με την καταβολή ή την κατάθεση στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων της αποζημίωσης. Μετά από την κατάργηση επιτρέπεται να εκτελεστούν, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια οι εργασίες τις οποίες εμπόδιζε η δουλεία.

Άρθρο 204

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

[Άρθρο 204: άρθρο 10 του ν. 4067/2012]

1. Σε περίπτωση οικοπέδων, αυτοτελών ή από συνένωση, που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλης στις γεωγραφικές περιφέρειες:

α) των δήμων της Περιφέρειας Αττικής, που είχαν κατά την πιο πρόσφατη απογραφή πληθυσμό μεγαλύτερο των είκοσι χιλιάδων (20.000) κατοίκων,

β) των δήμων της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης, που είχαν κατά την πιο πρόσφατη απογραφή πληθυσμό μεγαλύτερο των είκοσι χιλιάδων (20.000) κατοίκων,

γ) των Δήμων Πάτρας, Λάρισας, Ηρακλείου, Χανίων, Βόλου, Ιωαννίνων,

δ) των οικισμών με πληθυσμό μεγαλύτερο των πενήντα χιλιάδων (50.000) κατοίκων, σύμφωνα με την πιο πρόσφατη απογραφή πληθυσμού, παρέχονται τα ακόλουθα κατά περίπτωση πολεοδομικά κίνητρα, κατόπιν σύμφωνης γνώμης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.), εφόσον δεν εμπίπτουν σε παραδοσιακούς οικισμούς και παραδοσιακά τμήματα πόλης ή σε ιστορικούς τόπους ή σε περιοχές με αποκλειστική χρήση κατοικίας και όταν το εμβαδόν τους είναι μεγαλύτερο της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής και εφόσον τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις και με την προϋπόθεση ο αριθμός των κτιρίων που δημιουργούνται να είναι μικρότερος του Β/2 και ίσος με τη μικρότερη προκύπτουσα ακέραιη μονάδα με ελάχιστο το ένα (1):

α) Με την προϋπόθεση ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά Α x δέκα τοις εκατό (10%), δίνεται το κίνητρο ποσοστιαίας αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου κατά Α x δέκα τοις εκατό (10%).

β) Με τις προϋποθέσεις ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά Α x δεκαπέντε τοις εκατό (15%), απόσυρσης κτιρίου κύριας χρήσης εμβαδού τουλάχιστον ενός τετάρτου (1/4) του υπάρχοντος επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της περιοχής, δίνεται το κίνητρο ποσοστιαίας αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου κατά Α x δεκαπέντε τοις εκατό (15%).

γ) Με τις προϋποθέσεις ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά Α x είκοσι τοις εκατό (20%), απόδοσης σε κοινή δημόσια χρήση επιφάνειας ίσης με την αύξηση της επιφάνειας δόμησης δια του συντελεστή δόμησης, δίνεται το κίνητρο ποσοστιαίας αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου κατά Α x είκοσι τοις εκατό (20%).

δ) Με τις προϋποθέσεις:

δα) ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά Α x είκοσι πέντε τοις εκατό (25%), και,

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

δγ) απόσυρσης κτιρίου κύριας χρήσης εμβαδού τουλάχιστον ενός τετάρτου (1/4) του υπάρχοντος επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της περιοχής, δίνεται το κίνητρο ποσοστιαίας αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου κατά Α x είκοσι πέντε

τοις εκατό (25%). Σε κάθε περίπτωση δίνεται κίνητρο προσαύξησης του επιτρεπόμενου ύψους, έως το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος όπως αυτό προβλέπεται στο άρθρο 210, για τον προσαυξημένο συντελεστή δόμησης.

Όταν το ύψος ορίζεται από ειδικές πολεοδομικές διατάξεις, οι οποίες ισχύουν στην περιοχή, δίνεται κίνητρο προσαύξησης του επιτρεπόμενου ύψους κατά ένα (1) μ., σύμφωνα με τις παραπάνω προϋποθέσεις του παρόντος και επιπλέον κατά ένα (1) μ. εφόσον ισχύει μία από τις προϋποθέσεις των περ. α), β), γ) και δ) της παρ. 8 του άρθρου 210. Εξαιρούνται της ανωτέρω εφαρμογής οι περιοχές που βάσει προεδρικών διαταγμάτων ή υπουργικών αποφάσεων έχουν υπαχθεί σε καθεστώς ειδικής προστασίας ως αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, παραδοσιακοί οικισμοί και παραδοσιακά τμήματα πόλης ή οι περιοχές στις οποίες το ύψος έχει καθοριστεί με γνώμονα την αντιμετώπιση της σεισμικής επικινδυνότητας, λόγω ασφάλειας εναέριας κυκλοφορίας, πλησίον αεροδρομίων ή αφορούν σε περιπτώσεις διατηρητέων κτιρίων και μνημείων.

Η επιφάνεια, που αποδίδεται σε κοινή δημόσια χρήση, συνέχεται με κοινόχρηστο χώρο του ρυμοτομικού σχεδίου και η μία (1) πλευρά της ταυτίζεται με όλο το μήκος του προσώπου του οικοπέδου με την προϋπόθεση ότι έχει βάθος τουλάχιστον ένα κόμμα πενήντα (1,50) μ. Σε περίπτωση που η ως άνω παραχωρούμενη επιφάνεια υπερβαίνει το ελάχιστο επιτρεπόμενο, η μία (1) πλευρά της ταυτίζεται κατ' ελάχιστο με το ένα τρίτο (1/3) του μήκους του προσώπου του οικοπέδου με τρόπο ώστε το βάθος της να είναι μικρότερο του πλάτους. Το Σ.Α. για τη διατύπωση της γνώμης του λαμβάνει υπόψη του ιδίως τα κριτήρια του περιβαλλοντικού οφέλους και της βέλτιστης απόδοσης σε κοινή χρήση.

ε) Για τις περ. α), β), γ) και δ) με Β>2, η διαμόρφωση τυφλών όψεων επιτρέπεται μόνον κατόπιν γνωμοδότησης του Σ.Α., το οποίο πιστοποιεί την αδυναμία ανέγερσης της οικοδομής χωρίς τυφλές όψεις, εξαντλουμένων των όρων και περιορισμών δόμησης. Επίσης, σε περίπτωση οικοπέδου με Β>5 οι περ. α), β), γ) και δ) εφαρμόζονται μόνο μετά από σύμφωνη γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α.).

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

ζ) Σε περίπτωση οικοπέδων τεσσάρων χιλιάδων τουλάχιστον (4.000) τ.μ., με απόδοση σε κοινή δημόσια χρήση του εκατό τοις εκατό (100%) του ακαλύπτου, παρέχεται το εξής κίνητρο: αύξηση της επιτρεπόμενης δόμησης του υπάρχοντος οικοπέδου κατά τριάντα πέντε τοις εκατό (35%), με προσθήκη καθ' ύψος μέχρι τριάντα τοις εκατό (30%) επιπλέον του επιτρεπόμενου της περιοχής με τις προϋποθέσεις ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά Α x τριάντα πέντε τοις εκατό (35%) και αριθμού των κτιρίων που δημιουργούνται μικρότερου του Β/2 και ίσου με τη μικρότερη προκύπτουσα ακέραιη μονάδα με ελάχιστο το ένα (1). Στην περίπτωση αυτή απαγορεύεται η διαμόρφωση τυφλών όψεων των κτιρίων με κατάλληλη χωροθέτησή τους στο οικόπεδο.

η) Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία εκδίδεται μετά από γνώμη του ΚΕ.Σ.Α., είναι δυνατή η έγκριση της γενικής διάταξης και ογκοπλαστικής διαμόρφωσης κτιρίων σε οικόπεδα ελάχιστου εμβαδού τριών χιλιάδων (3.000) τ.μ., κατά παρέκκλιση των διατάξεων του παρόντος Τμήματος, με προϋπόθεση την τήρηση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης της περιοχής, ο οποίος πρέπει να είναι τουλάχιστον ένα κόμμα έξι (1,6) και του ανώτατου επιτρεπόμενου ύψους κτιρίων, που ορίζεται με το παρόν Τμήμα. Η διάταξη ισχύει και για την υλοποίηση μελέτης που έχει βραβευθεί σε αρχιτεκτονικό διαγωνισμό ανεξαρτήτως εμβαδού του οικοπέδου. Στις ανωτέρω περιπτώσεις απαγορεύεται η διαμόρφωση τυφλών όψεων των κτιρίων με κατάλληλη χωροθέτησή τους στο οικόπεδο.

2. Η απόδοση σε κοινή δημόσια χρήση γίνεται με συμβολαιογραφική πράξη, η οποία υποβάλλεται στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης πριν από την έκδοση της άδειας δόμησης, ενώ σε κάθε περίπτωση, το απομειούμενο οικόπεδο πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορεί να καθορίζονται η διαδικασία απόδοσης σε κοινή χρήση, καθώς και κάθε άλλο θέμα σχετικό με την εφαρμογή της παρ. 1 και της παρούσας.

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

4. Για την έκδοση οικοδομικής άδειας, σύμφωνα με την παρ. 1 επί οικοπέδου που αποτελεί οικοδομικό τετράγωνο απαιτείται έγκριση του ΚΕ.Σ.Α..

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

6. Για την εφαρμογή της παρ. 5 απαιτείται απόφαση κατά πλειοψηφία της συνέλευσης των ιδιοκτητών των ακινήτων που βρίσκονται στο οικοδομικό τετράγωνο, που λαμβάνεται με πλειοψηφία του εξήντα επτά τοις εκατό (67%) των ψήφων του κάθε οικοπέδου, και με την οποία καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι και ο τρόπος ενοποίησης, διαμόρφωσης και χρήσης των ακάλυπτων χώρων, καθώς και τα αναγκαία μέτρα ώστε να εξασφαλίζεται η ασφαλής προσπέλαση στους χώρους αυτούς.

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

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

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

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

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

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

9. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από σύμφωνη γνώμη του ΚΕ.Σ.Α., η οποία διατυπώνεται κατόπιν εισήγησης του οικείου δήμου, μπορούν να καθορίζονται περιοχές στις γεωγραφικές περιφέρειες των δήμων, όπως καθορίζονταν πριν από τις 4.12.1997, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 2539/1997 (Α' 244), οι οποίες δεν περιλαμβάνονται στην παρ. 1 και βρίσκονται στην ηπειρωτική Ελλάδα, την Κρήτη και την Εύβοια, όπου εφαρμόζονται οι παρ. 1 έως 4.

Άρθρο 205

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

[Άρθρο 205: άρθρο 10Α του ν. 4067/2012]

1. Σε περίπτωση: α) υφιστάμενων κτιρίων που δεν είναι κηρυγμένα ως διατηρητέα και βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως στις γεωγραφικές περιφέρειες των δήμων, οι οποίοι είχαν κατά την πιο πρόσφατη απογραφή πληθυσμό μεγαλύτερο των είκοσι χιλιάδων (20.000) κατοίκων, της Περιφέρειας Αττικής και της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης, και οι οποίοι είχαν κατά την πιο πρόσφατη απογραφή πληθυσμό μεγαλύτερο των είκοσι πέντε χιλιάδων (25.000) κατοίκων, β) οικισμών με πληθυσμό μεγαλύτερο των πενήντα χιλιάδων (50.000) κατοίκων, σύμφωνα με την πιο πρόσφατη απογραφή πληθυσμού και γ) περιοχών που προσδιορίζονται από το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό ή από Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια ως «περιοχές ελέγχου» ή «ανεπτυγμένες περιοχές», παρέχεται κίνητρο για την κατεδάφιση ενός (1) ή περισσότερων από τους ανώτερους ορόφους κτιρίου κύριας χρήσης ή και του συνόλου του κτιρίου, το οποίο συνίσταται στην αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου αντίστοιχη με το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) του εμβαδού των αποσυρόμενων ορόφων, σε συνδυασμό, αν απαιτείται, με αύξηση του ποσοστού κάλυψης, σε επίπεδο επαρκές για την κατά πλάτος επέκταση υφιστάμενου ή ανέγερση νέου κτιρίου στο ίδιο οικόπεδο, εμβαδού ίσου με αυτό των αποσυρόμενων ορόφων πλέον του προκύπτοντος από την ποσοστιαία αύξηση του συντελεστή δόμησης. Η κάλυψη δεν μπορεί να υπερβεί την υφιστάμενη κατά ποσοστό ανώτερο του ενενήντα τοις εκατό (90%) αυτής. Το κίνητρο παρέχεται με απόφαση του αρμοδίου οργάνου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας η οποία εκδίδεται κατόπιν γνώμης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

2. Για την εφαρμογή της παρ. 1 λαμβάνονται υπόψη ιδίως τα κριτήρια του σημαντικού οφέλους του πολιτιστικού περιβάλλοντος, όπως η αποκατάσταση της θέας προς σημαντικά μνημεία, της μείωσης του φαινομένου θερμικής νησίδας ή της οπτικής συνοχής της περιοχής, στην οποία βρίσκεται το αποσυρόμενο μερικώς κτίριο από την άποψη, ιδίως, του περιγράμματος στον ορίζοντα (sky line) ή και της μορφολογικής συνοχής του πολεοδομικού συνόλου σε επίπεδο δρόμου ή γειτονιάς.

Άρθρο 206

Συντελεστής δόμησης

[Άρθρο 206: άρθρο 11 του ν. 4067/2012]

1. Κατά τη θέσπιση ή τη μεταβολή όρων δόμησης ο συντελεστής δόμησης (Σ.Δ.) των οικοπέδων ορίζεται αριθμητικά. Συντελεστές δόμησης που προκύπτουν έμμεσα από διατάξεις προγενέστερες της 9ης.7.2012, ημερομηνίας έναρξης ισχύος του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ν. 4067/2012, Α' 79, διορθ. σφαλμ. Α' 99), εξακολουθούν να ισχύουν έως ότου καθοριστούν αριθμητικά.

2. Ο Σ.Δ. που εφαρμόζεται σε οικόπεδο με πρόσωπο σε περισσότερους κοινόχρηστους χώρους, για τους οποίους ισχύουν διαφορετικοί συντελεστές, είναι ο λόγος του αθροίσματος των γινομένων του μήκους κάθε προσώπου του οικοπέδου επί τον αντίστοιχο συντελεστή δόμησης προς το άθροισμα των μηκών των προσώπων.

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

4. Για τον υπολογισμό της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης που μπορεί να πραγματοποιηθεί σε ένα (1) οικόπεδο πολλαπλασιάζεται η επιφάνειά του επί τον συντελεστή δόμησης που ισχύει.

5. Στον συντελεστή δόμησης προσμετρώνται:

α) Οι επιφάνειες των στεγασμένων και κλειστών από όλες τις πλευρές χώρων του κτιρίου.

β) Οι επιφάνειες των μη θερμαινόμενων στεγασμένων χώρων που διαθέτουν τουλάχιστον μία (1) ανοιχτή πλευρά προς οποιονδήποτε ανοιχτό χώρο του οικοπέδου ή του κτιρίου και το μήκος του ανοίγματος είναι μικρότερο του τριάντα πέντε τοις εκατό (35%) του συνολικού μήκους του περιγράμματος του χώρου αυτού.

γ) Οι επιφάνειες των υπογείων οποιασδήποτε άλλης χρήσης εκτός αυτών που ορίζονται στην παρ. 6.

δ) Οι επιφάνειες των ανοικτών εξωστών και ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων, όταν η συνολική επιφάνεια των χώρων αυτών έχει ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί.

6. Στον συντελεστή δόμησης δεν προσμετρώνται:

α) Οι επιφάνειες των ανοιχτών εξωστών και ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων, όταν η συνολική επιφάνεια των χώρων αυτών έχει ποσοστό μικρότερο ή ίσο του σαράντα τοις εκατό (40%) της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί στο οικόπεδο. Σε κάθε περίπτωση το ποσοστό των ανοιχτών ημιυπαίθριων χώρων δεν μπορεί να υπερβαίνει το είκοσι τοις εκατό (20%) της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί.

β) Οι υπέργειοι χώροι στάθμευσης σε κτίρια αμιγούς χρήσης στάθμευσης αυτοκινήτων.

γ) Οι προσβάσιμες και μη προσβάσιμες επιφάνειες του ισογείου και οι προσβάσιμες και μη προσβάσιμες επιφάνειες των ορόφων, οι οποίες προκύπτουν από εσοχές στο σώμα του κτιρίου ανεξάρτητα από τις διαστάσεις τους.

δ) Η επιφάνεια των υποχρεωτικών σύμφωνα με τον κτιριοδομικό κανονισμό, ανά κτίριο ή ανά τμήμα κτιρίου αυτοτελούς λειτουργίας, κοινόχρηστων κλιμακοστασίων συμπεριλαμβανομένων των ανελκυστήρων, των πλατύσκαλων, των διαδρόμων και των χώρων αναμονής ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων, και για επιφάνεια έως τριάντα (30) τ.μ. ανά επίπεδο (όροφο, πατάρι) ανά κλιμακοστάσιο και σαράντα (40) τ.μ. στο επίπεδο της εισόδου του κτιρίου που διαθέτει κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο. Σε περίπτ προσθήκης σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια που έχουν υπόλοιπο Σ.Δ. τουλάχιστον δέκα (10) τ.μ., καθώς και σε περίπτωση νομιμοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών σε υφιστάμενα κτίρια τα οποία δύναται να ενταχθούν στο παρόν Τμήμα, το σύνολο των επιφανειών του υπάρχοντος κλιμακοστασίου σύμφωνα με τα προαναφερθέντα μεγέθη και με την προϋπόθεση ότι οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν υλοποιηθεί πριν από τις 28.7.2011. Στην έννοια των κοινόχρηστων κλιμακοστασίων συμπεριλαμβάνονται τα κλιμακοστάσια ειδικών κτιρίων, όπως γραφεία, τουριστικά καταλύματα, ανεξάρτητα από την ύπαρξη σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών.

ε) Η επιφάνεια έως είκοσι πέντε (25) τ.μ. ανά επίπεδο (όροφο, πατάρι, σοφίτα) και ανά κλιμακοστάσιο σε κάθε αυτοτελή ανεξάρτητη ιδιοκτησία, συμπεριλαμβανομένων των πλατύσκαλων, των διαδρόμων και των χώρων αναμονής ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων. Σε προσθήκες σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια της παρούσας περίπτωσης που έχουν υπόλοιπο Σ.Δ., καθώς και σε περίπτωση νομιμοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών σε υφιστάμενα κτίρια τα οποία δύναται να ενταχθούν στο παρόν Τμήμα, το σύνολο των επιφανειών του υπάρχοντος κλιμακοστασίου σύμφωνα με τα προαναφερθέντα μεγέθη και με την προϋπόθεση ότι οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν υλοποιηθεί πριν από τις 28.7.2011.

στ) Η επιφάνεια έως και δύο (2) ανοικτών κλιμακοστασίων εφόσον εξυπηρετείται στάθμη ορόφου έως επτά κόμμα πενήντα (7,50) μ. από το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος στη θέση αυτή.

ζ) Κλίμακες κινδύνου εφόσον απαιτούνται κατ' εφαρμογή του εκάστοτε ισχύοντος κανονισμού πυροπροστασίας, με τις ελάχιστες διαστάσεις τους.

η) Η επιφάνεια κατακόρυφων φρεατίων ανεξαρτήτως διαστάσεων για μηχανολογικές εγκαταστάσεις ή και για τη συλλογή και εξυπηρέτηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων, καθώς και η επιφάνεια αιθρίων και όλων των διαμπερών μη προσβάσιμων ανοιγμάτων, που προκύπτουν από την αρχιτεκτονική λύση (εντός των οποίων μπορούν να περιλαμβάνονται υδάτινα στοιχεία ή/και φυτεμένες επιφάνειες) ή οδεύσεων που λειτουργούν ως φωταγωγοί ή ως αγωγοί κυκλοφορίας του αέρα, όπως καμινάδες εξαερισμού, για τον δροσισμό του κτιρίου. Επιπλέον, η επιφάνεια κατακόρυφων φρεατίων ανεξαρτήτως διαστάσεων, τουλάχιστον ενός κόμμα πενήντα (1,50) τ.μ., που λειτουργούν ως φωταγωγοί ή ως αγωγοί κυκλοφορίας του αέρα για φωτισμό ή δροσισμό του κτιρίου. Οι παραπάνω χώροι δεν συμβάλλουν στις προϋποθέσεις φυσικού φωτισμού και αερισμού των χώρων κύριας χρήσης του κτιρίου. Σε αυτούς επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση των προβλεπόμενων στην παρ. 3 του άρθρου 210 και στην περ. α) της παρ. 2 του άρθρου 208, η υποβάθμιση της διαμορφωμένης στάθμης του ακαλύπτου χώρου των χώρων αυτών στο εσωτερικό του κτιρίου έως τη στάθμη του δαπέδου οποιουδήποτε υπογείου. Στα κατακόρυφα φρεάτια, εφόσον εγγράφεται σε αυτά τουλάχιστον κύκλος διαμέτρου δ, επιτρέπονται εντός αυτών κατασκευές ή και στοιχεία του άρθρου 211 με μέγιστες διαστάσεις αυτές που ορίζονται στο ίδιο άρθρο. Σε αυτήν την περίπτωση επιβάλλεται καθαρός κύκλος διαμέτρου τουλάχιστον δύο τρίτων (2/3) του δ.

θ) Οι υπόγειοι όροφοι και οι επεκτάσεις τους σύμφωνα με το άρθρο 212 για:

θα) την εξυπηρέτηση χώρων στάθμευσης ανεξάρτητα της χρήσης των κτιρίων,

θβ) τις μηχανολογικές εγκαταστάσεις απαραίτητες για τη λειτουργία του κτιρίου και την υποστήριξη του ενεργειακού σχεδιασμού του κτιρίου,

θγ) τις μηχανολογικές εγκαταστάσεις για τη διαχείριση και εξοικονόμηση νερού,

θδ) τις μηχανολογικές εγκαταστάσεις Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (Α.Π.Ε.),

θε) τις μηχανολογικές εγκαταστάσεις μονάδων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού Θερμότητας Υψηλής Απόδοσης (Σ.Η.Θ.Υ.Α.),

θστ) υδατοδεξαμενή ή δεξαμενή συλλογής λυμάτων και τις μηχανολογικές εγκαταστάσεις αυτών,

θζ) πισίνα μηχανοστάσιο πισίνας,

θη) λεβητοστάσια, μηχανοστάσια, όπως ορίζεται από τους ειδικούς κανονισμούς που τις διέπουν.

ι) Για κτίρια κατοικιών ένας (1) υπόγειος όροφος επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο (κάλυψη κτιρίου), προοριζόμενος για βοηθητικές χρήσεις, με την προϋπόθεση ότι η οροφή του σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το ένα κόμμα είκοσι (1,20) μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους. Ο όροφος αυτός δύναται να έχει κύρια χρήση στο σύνολό του ή μερικώς, εφόσον αποτελεί λειτουργικό προσάρτημα αυτοτελούς κατοικίας ή κατοικιών και προσμετρηθεί το πενήντα τοις εκατό (50%) της επιφάνειας του χώρου της κύριας χρήσης στο Σ.Δ. (στον υπολογισμό αυτό δεν συμπεριλαμβάνονται βοηθητικοί χώροι για την εξυπηρέτηση του υπογείου της κατοικίας, όπως αποθήκες, χώροι υγιεινής, σάουνα ή χώροι σπα, διάδρομοι, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες). Στην περίπτωση αυτή δεν ισχύουν οι απαιτήσεις περί φυσικού φωτισμού και αερισμού. Μπορεί να κατασκευάζεται επιπλέον ένας (1) ή περισσότεροι υπόγειοι όροφοι προοριζόμενοι για βοηθητικές χρήσεις, όπως αποθήκες, χώροι υγιεινής, σάουνα ή χώροι σπα, διάδρομοι, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες. Η μέγιστη επιφάνεια των παραπάνω βοηθητικών χρήσεων, εξαιρουμένων των διαδρόμων, κλιμακοστασίων και ανελκυστήρων, ισούται με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο (κάλυψη κτιρίου) και δύνανται να τοποθετούνται και σε επεκτάσεις υπογείων σύμφωνα με το άρθρο 212. Το λεβητοστάσιο και η αποθήκη του επιτρέπεται να βρίσκονται κατ' επέκταση του υπογείου χώρου κύριας χρήσης κατοικίας, αρκεί να αποτελούν ανεξάρτητο πυροδιαμέρισμα και να έχουν έξοδο προς ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ανεξάρτητη του υπολοίπου χώρου του υπογείου.

ια) Στα ειδικά κτίρια και κτίρια μικτής χρήσης, εφόσον κατασκευάζονται στο ισόγειο άλλες χρήσεις εκτός κατοικίας, ένας (1) υπόγειος όροφος επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνουν οι άλλες χρήσεις, ποσοστό του οποίου μέχρι πενήντα τοις εκατό (50%) μπορεί να προορίζεται για κύρια χρήση, με την προϋπόθεση τήρησης των κανονισμών λειτουργίας του, ανεξάρτητα εκπλήρωσης προϋποθέσεων φυσικού φωτισμού αερισμού. Το υπόλοιπο πενήντα τοις εκατό (50%) δύναται είτε να αποτελεί χώρο κύριας χρήσης ο οποίος προσμετράται στον Σ.Δ. (στον υπολογισμό αυτό δεν συμπεριλαμβάνονται βοηθητικοί χώροι για την εξυπηρέτηση του υπογείου του κτιρίου, όπως αποθήκες, χώροι υγιεινής, σάουνα ή χώροι σπα, διάδρομοι, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες), είτε να διατίθεται αποκλειστικά για βοηθητικές χρήσεις, όπως αποθήκες, χώροι υγιεινής, σάουνα ή χώροι σπα, διάδρομοι, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες, εφόσον λειτουργικά είναι προσάρτημα των χώρων κύριας χρήσης. Οι παραπάνω βοηθητικές χρήσεις δύνανται να τοποθετούνται και σε επεκτάσεις υπογείων, σύμφωνα με το άρθρο 212, και η μέγιστη επιφάνεια των παραπάνω βοηθητικών χρήσεων, εξαιρουμένων των διαδρόμων, κλιμακοστασίων και ανελκυστήρων, ισούται με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο (κάλυψη κτιρίου). Για την εξυπηρέτηση των υπόλοιπων χρήσεων της ανωδομής μπορεί να κατασκευάζεται επιπλέον ένας (1) υπόγειος όροφος που προορίζεται για βοηθητικές χρήσεις, όπως οι αναφερόμενες στο τρίτο εδάφιο. Η μέγιστη επιφάνεια των παραπάνω βοηθητικών χρήσεων, εξαιρουμένων των διαδρόμων, κλιμακοστασίων και ανελκυστήρων, ισούται με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο (κάλυψη κτιρίου) και δύνανται να τοποθετούνται και σε επεκτάσεις υπογείων σύμφωνα με το άρθρο 212. Ο όροφος αυτός δύναται να κατανέμεται σε περισσότερους του ενός (1) υπογείου ορόφους αρκεί το άθροισμά τους να μην υπερβαίνει την κάλυψη του κτιρίου, με εξαίρεση την περ. ιβ). Το λεβητοστάσιο και η αποθήκη του επιτρέπεται να βρίσκονται κατ' επέκταση του υπογείου χώρου κύριας χρήσης αρκεί να αποτελούν ανεξάρτητο πυροδιαμέρισμα και να έχουν έξοδο προς ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ανεξάρτητη του υπολοίπου χώρου του υπογείου.

ιβ) ιβα) Για ειδικά κτίρια, ο πρώτος υπόγειος όροφος κύριας χρήσης κτιρίου θεάτρου, μουσείου, νοσοκομείου ή θεραπευτηρίου, εκπαιδευτηρίου, ξενοδοχείου, ερευνητικού κέντρου, πολυκινηματογράφων, ανεξάρτητα εκπλήρωσης προϋποθέσεων φυσικού φωτισμού αερισμού, επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο, καθώς και αυτής εκτός του περιγράμματος της ανωδομής σύμφωνα με την περ. β) της παρ. 6 του άρθρου 212, εφόσον στο εκτός του περιγράμματος τμήμα εξυπηρετούνται χώροι στάθμευσης, χώροι μηχανολογικών εγκαταστάσεων για τη λειτουργία του κτιρίου ή και απαραίτητων για την υποστήριξη του ενεργειακού σχεδιασμού του κτιρίου, χώροι για τη διαχείριση και εξοικονόμηση νερού, χώροι για Α.Π.Ε., χώροι για μονάδες Σ.Η.Θ.Υ.Α. χώροι για υδατοδεξαμενή ή δεξαμενή συλλογής λυμάτων, χώροι για πισίνα μηχανοστάσιο πισίνας, χώροι για σάουνα σπα, αποθήκες, χώροι υγιεινής, διάδρομοι, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες, όπως ορίζονται από τους ειδικούς κανονισμούς που διέπουν τις εγκαταστάσεις αυτές.

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

ιβγ) Ειδικά για κτίρια βιομηχανίας βιοτεχνίας και κέντρων δεδομένων:

i) οι βάσεις έδρασης του μηχανολογικού εξοπλισμού, δεξαμενές και μεταλλικές εν γένει κατασκευές για τη στήριξη ταινιοδρόμων βιομηχανικών εγκαταστάσεων, μεταλλικές κατασκευές, όπως στέγαστρα, μη περίκλειστα υπόστεγα, φορείς στήριξης ή προστασίας μηχανολογικού εξοπλισμού, υπόγεια τούνελ καλωδίων,

ii) τα σιλό (SILOS) εφόσον πρόκειται για μηχανολογικό εξοπλισμό και όχι για κατασκευές από σκυρόδεμα, iii) υποσταθμοί ρεύματος, Υψηλής Τάσης (Υ.Τ.) ή Μεσαίας Τάσης (Μ.Τ.) ανοικτού ή κλειστού τύπου, καθώς και τα απαραίτητα για τη λειτουργία τους κτίρια, ΚΑΦΑΟ,

iv) στέγαστρα προφύλαξης μηχανολογικού εξοπλισμού,

v) φυλάκια στην είσοδο της εγκατάστασης,

vi) οι εφεδρικές ηλεκτρογεννήτριες παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας σε περίπτωση διακοπής της τροφοδοσίας του δικτύου του Ανεξάρτητου Διαχειριστή Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας και του Διαχειριστή Ελληνικού Δικτύου Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας, σε κέντρα δεδομένων έως ποσοστό εξήντα τοις εκατό (60%) της επιτρεπόμενης δόμησης και κάλυψης. Υπέρβαση του ανωτέρω ποσοστού είναι επιτρεπτή κατόπιν σύμφωνης γνώμης του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.),

vii) ένας (1) υπόγειος όροφος σε κέντρα δεδομένων, επιφάνειας ίσης με εκείνη του ισογείου, ποσοστό του οποίου μέχρι πενήντα τοις εκατό (50%) μπορεί να προορίζεται για κύρια χρήση με την προϋπόθεση τήρησης των κανονισμών λειτουργίας του, ανεξαρτήτως εκπλήρωσης προϋποθέσεων φυσικού φωτισμού και αερισμού. Το υπόλοιπο πενήντα τοις εκατό (50%) δύναται είτε να αποτελεί χώρο κύριας χρήσης, ο οποίος προσμετράται στον συντελεστή δόμησης, στον υπολογισμό του οποίου δεν συμπεριλαμβάνονται βοηθητικοί χώροι για την εξυπηρέτηση του υπογείου του κτιρίου, όπως αποθήκες, χώροι υγιεινής, διάδρομοι, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες, χώροι ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού, είτε να διατίθεται αποκλειστικά για βοηθητικές χρήσεις, όπως αποθήκες, διάδρομοι, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες χώροι ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού, εφόσον λειτουργικά εξυπηρετεί κέντρα δεδομένων. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να καθορίζονται σε περιοχές υψηλού κινδύνου πλημμύρας ειδικές προϋποθέσεις και προδιαγραφές των υπογείων ορόφων σε κέντρα δεδομένων και της κατασκευής αυτών.

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

ιδ) Σοφίτες με συνολικό εμβαδόν μικρότερο ή ίσο του ενός δευτέρου (1/2) του χώρου του υποκείμενου ορόφου με τον οποίο συνδέονται λειτουργικά, χωρίς να αποτελούν ανεξάρτητο όροφο. Ως υποκείμενος όροφος νοείται η συνολική επιφάνεια της κάτοψης συμπεριλαμβανομένων των τοίχων που την ορίζουν. Εφόσον κάτω από τη σοφίτα υπάρχει πατάρι ως υποκείμενος όροφος νοείται ο όροφος κάτω από το πατάρι. Στο συνολικό εμβαδόν των σοφιτών δεν προσμετράται η κλίμακα ανόδου προς αυτές με τους διαδρόμους της.

ιε) Οι κατασκευές που ορίζονται στα άρθρα 211,212 και 214, με τις ελάχιστες διαστάσεις που προβλέπονται σε αυτά, πλην του ηλιακού χώρου.

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

ιστα) επιφάνεια τουλάχιστον ίση με το πενήντα τοις εκατό (50%) της επιφάνειας που καταλαμβάνει το κτίριο,

ιστβ) στάθμη δαπέδου έως πενήντα (50) εκατοστών πάνω ή κάτω μηδέν κόμμα πενήντα (±0,50 μ.) από την οριστική στάθμη εδάφους σε κάθε σημείο του,

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

ιστδ) υπάρχει λειτουργική σύνδεση όλων των επιπέδων όπου εκτείνεται. Στην παρούσα περίπτωση δεν προσμετρώνται επίσης χώροι κλιμακοστασίων, ανελκυστήρων, εισόδων και αποθήκης εξυπηρέτησης περιβάλλοντος χώρου επιφάνειας έως σαράντα (40) τ.μ. για κάθε συγκρότημα κλιμακοστασίου.

ιζ) Η επιφάνεια της παρόδιας στοάς όπως ορίζεται στο άρθρο 219.

ιη) Η επιφάνεια της θερμομόνωσης ή και του θερμομονωτικού στοιχείου πλήρωσης, όπως θερμομονωτικά λιθοσώματα και λοιπά θερμομονωτικά στοιχεία, όπως κουφώματα και θερμομονωτικά πανέλα, σύμφωνα με τις προδιαγραφές του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (Κ.ΕΝ.Α.Κ., υπό στοιχεία ΔΕΠΕΑ/ οικ.178581/30.6.2017 κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Β’ 2367), στο σύνολό της, οι επενδύσεις του κτιρίου, όπως διακοσμητική λιθοδομή, μεταλλικές και ξύλινες επενδύσεις, μαρμαρόπλακες και λοιπές επενδύσεις, πάχους έως είκοσι (20) εκατοστά πέραν της θερμομόνωσης και τα επιχρίσματα. Τα παραπάνω δύνανται να βρίσκονται εντός των πλαγίων αποστάσεων Δ ή δ και εκτός της οικοδομικής γραμμής. Όταν η οικοδομική γραμμή ταυτίζεται με τη ρυμοτομική, τα παραπάνω κατασκευάζονται σε ύψος τουλάχιστον τριών (3) μέτρων από την οριστική στάθμη του πεζοδρομίου ή την οριστική στάθμη του παραχωρημένου χώρου.

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

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

κα) καα) Η επιφάνεια που καταλαμβάνει η περιμετρική φέρουσα τοιχοποιία, ή

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

καγ) η επιφάνεια που καταλαμβάνει η μικτή κατασκευή, η οποία αποτελείται από φέροντα οργανισμό, μεταλλικό ή από οπλισμένο σκυρόδεμα εσωτερικά, από τοίχους πλήρωσης από φυσικά, ανακυκλώσιμα και πρωτογενή υλικά, όπως πέτρα, ξύλο, λάσπη και εξωτερικά περιμετρικά από τοιχοποιία (φέρουσα ή μη) από φυσικά ανακυκλώσιμα πρωτογενή υλικά, όπως πέτρα, ξύλο, λάσπη, τουλάχιστον πενήντα (50) εκατοστών. Ανάμεσα στο εσωτερικό και το εξωτερικό τμήμα της παραπάνω κατασκευής δύναται να τοποθετηθεί θερμομόνωση, η οποία δεν προσμετράται στον συντελεστή δόμησης. Η διάταξη εφαρμόζεται σε νέες κατασκευές,

συμπεριλαμβανονομένων και των υπόσκαφων κτιρίων. Σε περίπτωση προσθήκης σε υφιστάμενη οικοδομή με φέρουσα τοιχοποιία κατά τα ανωτέρω, η φέρουσα τοιχοποιία του υφισταμένου κτιρίου προσμετράται στον συντελεστή δόμησης.

κβ) Η επιφάνεια στεγασμένης πλατφόρμας ανελκυστήρα οχήματος εμβαδού μέχρι είκοσι πέντε (25) τ.μ..

κγ) Το πενήντα τοις εκατό (50%) της επιφάνειας των υπόσκαφων κτιρίων ή τμήματος κτιρίων για χρήση κατοικίας και το είκοσι τοις εκατό (20%) για άλλες χρήσεις, όταν είναι κατασκευές που διαθέτουν μόνο μία (1) όψη όπως αυτή ορίζεται με μία ενιαία επιφάνεια, σε γενική κάτοψη δεν φέρουν οποιοδήποτε ίχνος κατασκευής επί του εδάφους (εξαιρουμένων των ανοιγμάτων για αερισμό και φωτισμό), η στέγη τους είναι προσβάσιμη και καλύπτεται με το υλικό του φυσικού εδάφους της περιοχής, αποτελεί συνέχεια του φυσικού εδάφους και δεν διαφοροποιείται ως προς το προϋπάρχον φυσικό έδαφος. Για την εκπλήρωση των προβλεπόμενων στις γενικές πολεοδομικές διατάξεις αερισμό και φωτισμό επιτρέπεται η κατασκευή κατακόρυφων διόδων εντός ή εκτός του περιγράμματος του κτιρίου, μέγιστης διάστασης δύο (2) μ. και μήκους ως το περίγραμμα του κτιρίου, η επιφάνεια των οποίων δεν προσμετράται στη δόμηση. Επιτρέπεται η στέγαση των κατακόρυφων διόδων με σκίαστρα από ύφασμα, καλαμωτή, καθώς και από διαφανή στοιχεία και κινητά στοιχεία. Επιτρέπεται η κατασκευή υπογείων ορόφων κάτω από το υπόσκαφο σύμφωνα με το παρόν.

Επιτρέπεται η δημιουργία υπόσκαφου κτιρίου σε διαφορετικό επίπεδο και σε διαφορετικό προσανατολισμό εντός τμήματος του περιγράμματος άλλου υπόσκαφου κτιρίου, εφόσον αιτιολογείται από τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό και ύστερα από γνωμοδότηση του Σ.Α.. Σε αυτήν την περίπτωση επιτρέπεται η κατακόρυφη σύνδεση μεταξύ των υπόσκαφων. Δεν απαιτείται οποιαδήποτε ελάχιστη απόσταση μεταξύ υπόσκαφου κτιρίου και μη υπόσκαφου κτιρίου, όταν η υψομετρική τους διαφορά είναι τουλάχιστον τρία (3) μ. Δύναται η σύνδεση υπόσκαφου κτιρίου με μη υπόσκαφο κτίριο είτε μέσω κατακόρυφης διόδου είτε μέσω σύνδεσης του υπογείου τμήματος του μη υπόσκαφου κτιρίου με το υπόσκαφο κτίριο. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή υπέργειου κτίσματος εντός του περιγράμματος του υπόσκαφου κτιρίου. Δεν επιτρέπεται η αλλοίωση του φυσικού εδάφους πέραν των απαραίτητων εργασιών και διαμορφώσεων για την κατασκευή του υπόσκαφου κτιρίου. Τα υπόσκαφα κτίρια κατασκευάζονται μετά από έγκριση του αρμόδιου Σ.Α.. Για την εξασφάλιση αερισμού και φωτισμού, η μοναδική όψη υπόσκαφων κτιρίων ή τμήματος αυτών μπορεί να μην ακολουθεί τους μορφολογικούς κανόνες της περιοχής μετά από έγκριση της σχετικής μελέτης από το αρμόδιο Σ.Α.. Για την κατασκευή υπόσκαφων κτιρίων επιτρέπεται η εκσκαφή χωρίς τους περιορισμούς της παρ. 4 του άρθρου 210. Οι διατάξεις που ρυθμίζουν την κατασκευή υπόσκαφων κτιρίων εφαρμόζονται και στα νησιά, στα οποία η δόμηση, στις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές ρυθμίζεται από ειδικές διατάξεις, μη εφαρμοζόμενης της προϋπόθεσης που τάσσει η περ. α) της παρ. 3 του άρθρου 31 του ν. 3937/2011 (Α’ 60), αποκλειστικά και μόνο για την κατασκευή υπόσκαφων κτιρίων.

κδ) Κλειστός χώρος συλλογής και αποθήκευσης απορριμμάτων, προσβάσιμος από τον δρόμο για την αποκομιδή, ύψους έως δύο (2) μ. και επιφάνειας έως δύο (2) τ.μ. για κτίρια μιας κατοικίας προσαυξανόμενος κατά ένα (1) τ.μ. ανά πέντε (5) κατοικίες και μέχρι πέντε (5) τ.μ. μέγιστο και με την προϋπόθεση ότι ο χώρος δεσμεύεται συμβολαιογραφικά για τη χρήση αυτή.

κε) Διπλά ενεργειακά κελύφη σε νέα και υπάρχοντα κτίρια ή κατασκευές για τη δημιουργία φυτεμένων τοίχων, μέγιστου πλάτους μέχρι μηδέν κόμμα εβδομήντα (0,70) μ. για επιφάνεια έως πενήντα τοις εκατό (50%) της συνολικής επιφάνειας των περιμετρικών όψεων του κτιρίου.

κστ) Η επιφάνεια έως ένα κόμμα εξήντα (1,60) μ. χ ένα κόμμα ενενήντα (1,90) μ. για πρόβλεψη ή κατασκευή ανελκυστήρα σε κτίρια που δεν υπάρχει απαίτηση κατασκευής ανελκυστήρα, με την προϋπόθεση ότι ο ανελκυστήρας ικανοποιεί τουλάχιστον τις προδιαγραφές, που προβλέπονται στην κείμενη νομοθεσία, για άτομα με αναπηρία και εμποδιζόμενα άτομα (προδιαγραφές ΕΛΟΤ-ΕΝ 81-70).

κζ) Χώρος τοποθέτησης μετρητικών και ρυθμιστικών διατάξεων φυσικού αερίου.

κη) Το καθαρό εμβαδόν αιθρίων και οποιασδήποτε μορφής διαμπερών ανοιγμάτων του κτιρίου, κάθετων ή οριζόντιων ή και με τεθλασμένες ή καμπύλες διαδρομές, ανεξαιρέτως διαστάσεων σε οποιονδήποτε όροφο του κτιρίου δημιουργούνται. Σε κτίρια όλων των χρήσεων επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση των προβλεπόμενων στην παρ. 3 του άρθρου 210 και στην περ. α) της παρ. 2 του άρθρου 208, η υποβάθμιση της διαμορφωμένης στάθμης του ακαλύπτου χώρου του αιθρίου στο εσωτερικό του κτιρίου έως τη στάθμη του δαπέδου οποιουδήποτε υπογείου στο οποίο υπάρχουν και χώροι κύριας χρήσης. Στην παραπάνω περίπτωση, ο ακάλυπτος χώρος του αιθρίου φυτεύεται υποχρεωτικά κατά τα δύο τρίτα (2/3) αυτού και περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο.

κθ) Οι κλειστοί εσωτερικοί εξώστες (κλειστά πατάρια) και οι υποκείμενοι αποθηκευτικοί χώροι μέγιστου πλάτους δύο κόμμα είκοσι (2,20) μ..

λ) Οι κατασκευές που επιβάλλονται μετά από την ανεύρεση αρχαίων μνημείων, για την προστασία και ανάδειξη αυτών από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού. Οι παραπάνω κατασκευές δύνανται να βρίσκονται εντός των πλαγίων αποστάσεων Δ ή δ και εντός του προκηπίου.

λα) Οι επιφάνειες μη προσβάσιμων χώρων, με εξαίρεση την πρόσβαση για συντήρηση εγκαταστάσεων, με μέγιστο ύψος τα δύο (2) μ. κάτω από ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή φυτεμένων επιφανειών και στοιχείων νερού, με τις απαραίτητες για τη λειτουργία τους εγκαταστάσεις που προκύπτουν από την υποβάθμιση των δαπέδων δωμάτων κτιρίου ή δωμάτων ορόφων.

λβ) Ειδικά ως προς τα ψηλά κτίρια, δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης και οι ακόλουθοι χώροι, εφόσον υλοποιούνται εντός της επιτρεπόμενης κάλυψης:

λβα) Όροφοι ή τμήματα ορόφων που περιλαμβάνουν αποκλειστικά ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις απαραίτητες για τη λειτουργία του κτιρίου και την υποστήριξη του ενεργειακού σχεδιασμού του, για τη διαχείριση και εξοικονόμηση νερού, Α.Π.Ε., μονάδων Σ.Η.Θ.Υ.Α., για χρήση υδατοδεξαμενής ή δεξαμενής συλλογής λυμάτων ή πισίνας, όπως ορίζεται από τους ειδικούς κανονισμούς που τις διέπουν.

λββ) Χώροι που απαιτούνται από τους εκάστοτε ισχύοντες κανονισμούς για την ενεργητική και παθητική πυροπροστασία, ιδίως κλιμακοστάσια διαφυγής και ανελκυστήρες.

λβγ) Όροφοι που απαιτούνται για τη στατική επάρκεια του κτιρίου ή/και για λόγους αντισεισμικής προστασίας, εφόσον σε αυτούς δεν εγκαθίσταται καμία κύρια χρήση.

λβδ) Οι στεγασμένοι χώροι στάθμευσης, που απαιτούνται κατά τις οικείες διατάξεις, για την εξυπηρέτηση των αναγκών του κτιρίου και οι απαραίτητες για τη λειτουργία των χώρων αυτών εγκαταστάσεις (υπέργεια γκαράζ), εφόσον υλοποιούνται εντός της επιτρεπόμενης κάλυψης και μέχρι ύψος που δεν υπερβαίνει το δέκα τοις εκατό (10%) του συνολικού ύψους τους. Για την κατασκευή ψηλών κτιρίων μπορούν να χορηγούνται παρεκκλίσεις από τα άρθρα 208 και 209 με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από γνωμοδότηση του ΚΕ.Σ.Α.. Με την ίδια διαδικασία μπορεί να ορίζεται ότι στα ψηλά κτίρια δεν εφαρμόζεται το παρόν για το ιδεατό στερεό. Σε περίπτωση που τα κτίρια αυτά βρίσκονται εντός κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου, ιστορικού τόπου ή άλλης προστατευόμενης περιοχής, σύμφωνα με τον Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς (ν. 4858/2021, Α' 220), απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Πολιτισμού.

λγ) Οι υποσταθμοί διανομής ηλεκτρικής ενέργειας που κατασκευάζονται από τη Δ.Ε.Η. Α.Ε., σε οποιαδήποτε θέση ή στάθμη βρίσκονται, εντός του κτιρίου ή στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή γηπέδου.

Άρθρο 207

Ποσοστό κάλυψης

[Άρθρο 207: άρθρο 12 του ν. 4067/2012]

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

Σε περιοχές που στις 18.12.1985, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 1577/1985 (Α' 210), ίσχυε το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης, εφόσον δεν ορίζεται με ειδικές διατάξεις μικρότερο, το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης δεν μπορεί να υπερβαίνει το σαράντα τοις εκατό (40%) της επιφάνειας του οικοπέδου.

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

γ) Σε οικόπεδο, με περισσότερα από ένα (1) πρόσωπα σε κοινόχρηστους χώρους, όπου τυχόν ισχύουν διαφορετικά ποσοστά κάλυψης, εφαρμόζεται ως ποσοστό κάλυψης του όλου οικοπέδου ο αριθμητικός μέσος των ποσοστών κάλυψης.

δ) Ο υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου που αφήνεται σε επαφή, με ένα (1) ή περισσότερα όρια του οικοπέδου, έχει διαστάσεις τουλάχιστον δ ή Δ.

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

3. Στον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κάλυψης του οικοπέδου προσμετράται η επιφάνεια που ορίζεται από τις προβολές των περιγραμμάτων όλων των κτιρίων, όπως αυτά ορίζονται από τους κλειστούς και τους στεγασμένους χώρους των κτιρίων, όπως αναφέρεται στην περ. β) της παρ. 5 του άρθρου 206 και από τους ανοικτούς ημιυπαίθριους χώρους, πάνω σε οριζόντιο επίπεδο.

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

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

β) Ανοιχτών και κλειστών εξωστών.

γ) Χώρων και κατασκευών που αναφέρονται στις περ. ι), ια), ιβ), ιγ), ιη), ιθ), κ), κα), κβ), κδ), κε), κζ) και λ) της παρ. 6 του άρθρου 206.

δ) Χώρων και κατασκευών, όπως ορίζονται στα άρθρα 211 και 212, με τις ελάχιστες διαστάσεις που προβλέπονται σε αυτά.

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

στ) Το πενήντα τοις εκατό (50%) της επιφάνειας των υπόσκαφων κτιρίων ή τμήματος κτιρίων για χρήση κατοικίας και το είκοσι τοις εκατό (20%) για άλλες χρήσεις. Σε περίπτωση κατασκευής υπόσκαφου κτιρίου το ποσοστό κάλυψης δύναται να αυξάνεται, χωρίς όμως να υπερβαίνει το εβδομήντα τοις εκατό (70%).

ζ) Η επιφάνεια της στοάς, όταν κατασκευάζεται χωρίς υποστυλώματα και χωρίς την κατασκευή ορόφου πάνω από την επιφάνεια αυτή.

η) Κλίμακες κινδύνου, εφόσον απαιτούνται κατ' εφαρμογή του εκάστοτε ισχύοντος κανονισμού πυροπροστασίας και μόνο σε υφιστάμενα πριν από την ισχύ του κανονισμού κτίρια, στα οποία έχει εξαντληθεί το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου.

θ) Υπόγειοι και ημιυπόγειοι χώροι στάθμευσης κάτωθι ασκεπών αθλητικών εγκαταστάσεων και των συνοδευτικών σε αυτές διαμορφώσεων, αν η στάθμη των υπερκείμενων αθλητικών εγκαταστάσεων δεν ξεπερνά το ένα κόμμα πενήντα (1,50) μ. από τη στάθμη του διαμορφωμένου εδάφους του περιβάλλοντος χώρου της εν λόγω περιοχής, υπό τις εξής προϋποθέσεις:

θα) η κλίση του εδάφους δεν ξεπερνά το έξι τοις εκατό (6%),

θβ) διαθέτουν τουλάχιστον πενήντα (50) θέσεις στάθμευσης,

θγ) το εσωτερικό ύψος των χώρων στάθμευσης δεν ξεπερνά τα δύο κόμμα τριάντα (2,30) μ. από τα φέροντα στοιχεία.

Άρθρο 208

Συντελεστής όγκου

[Άρθρο 208: άρθρο 13 του ν. 4067/2012]

1. Για τον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κατ' όγκο εκμετάλλευσης του οικοπέδου συντελεστή όγκου (σ.ο.) εφαρμόζονται οι ακόλουθες σχέσεις:

α) (σ.ο.)= πέντε (5) x (Σ.Δ.), όπου (Σ.Δ.) ο αντίστοιχος συντελεστής δόμησης του οικοπέδου κατά περίπτωση και αφορά κτίρια ανεξάρτητα από το ύψος τους,

β) (σ.ο.)= πέντε κόμμα πενήντα (5,50) x (Σ.Δ.), για κτίρια με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος μικρότερο ή ίσο των οκτώ κόμμα πενήντα (8,50) μ. και ειδικά κτίρια.

2. Για τον υπολογισμό του πραγματοποιούμενου συντελεστή όγκου:

α) Προσμετρώνται ο όγκος των χώρων που προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης (ο όγκος των χώρων του υπογείου που προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης υπολογίζεται από την οριστική στάθμη του εδάφους και άνω), ο όγκος των ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων, ο όγκος των χώρων που ορίζονται στις περ. β), δ), ε), ιδ), κστ), κθ), λα) και λβ) της παρ. 6 του άρθρου 206, ο χώρος της στέγης μόνον όταν αυτή δεν είναι υποχρεωτική, ο χώρος υπογείου από την οριστική στάθμη εδάφους και άνω.

β) Δεν προσμετρώνται όλες οι περιπτώσεις της παρ. 6 του άρθρου 206, εκτός των περ. β), δ), ε), ιδ), κστ),κθ), λα) και λβ), ο χώρος της στέγης (συμπεριλαμβανομένων των κατασκευών που βρίσκονται εντός αυτού, όπως πατάρια, σοφίτες και μόνο για το τμήμα αυτών των κατασκευών που βρίσκονται εντός του ύψους της υποχρεωτικής στέγης) όταν αυτή είναι υποχρεωτική.

3. Για την κατασκευή κτιρίων ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης, όπως ορίζονται κάθε φορά στην κείμενη νομοθεσία, μπορούν να χορηγούνται παρεκκλίσεις από την παρ. 1, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α.). Σε περίπτωση που τα κτίρια αυτά βρίσκονται εντός κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου, ιστορικού τόπου ή άλλης προστατευόμενης περιοχής, σύμφωνα με τον Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς (v. 4858/2021, Α' 220) απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Πολιτισμού.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορούν να καθορίζονται κριτήρια χαρακτηρισμού κτιρίων ως ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης. Στην περίπτωση αυτή, με την απόφαση και τη διαδικασία της παρ. 3, διενεργείται ο χαρακτηρισμός του κτιρίου ως ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης με βάση ένα (1) ή περισσότερα κριτήρια της απόφασης του πρώτου εδαφίου και εγκρίνεται το ύψος της χορηγούμενης παρέκκλισης.

Άρθρο 209

Θέση κτιρίου και εγκαταστάσεων

[Άρθρο 209: άρθρο 14 του ν. 4067/2012]

1. Η τοποθέτηση του κτιρίου στο οικόπεδο σε περιοχές που εντάχθηκαν στο σχέδιο πριν από τις 18.12.1985, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 1577/1985 (Α' 210), γίνεται σύμφωνα με τις ακόλουθες διατάξεις και διασφαλίζει την απρόσκοπτη πρόσβαση ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων σε αυτό:

α) η όψη του κτιρίου στο πίσω όριο του οικοπέδου απέχει κατ' ελάχιστο απόσταση Δ από αυτό. Αν δεν υφίσταται πίσω όριο λόγω σχήματος του οικοπέδου, δεν είναι υποχρεωτική η απόσταση αυτή,

β) όταν στο κοινό πλάγιο όριο όμορων οικοπέδων υπάρχει κτίσμα σε απόσταση μεγαλύτερη του ενός (1) μ. και μικρότερη ή ίση του δ από το κοινό όριο και έχει ανοίγματα στην πλευρά αυτή, το κτίριο οφείλει να έχει κατ' ελάχιστον απόσταση δ από το κοινό πλάγιο όριο μόνο κατά το τμήμα του οικοπέδου που υπάρχει το παραπάνω κτίσμα του όμορου οικοπέδου. Σε κάθε άλλη περίπτωση το κτίριο δύναται να εφάπτεται ή να απέχει κατά δ από το κοινό πλάγιο όριο. Και στις δύο αυτές περιπτώσεις είναι δυνατή η εφαρμογή της περ. στ), γ) όταν σε οποιοδήποτε τμήμα των πίσω ή πλάγιων ορίων του οικοπέδου εφάπτεται κτίριο οποιασδήποτε χρήσης και χρονολογίας κατασκευής, το κτίριο μπορεί να εφάπτεται στα όρια αυτά,

δ) όταν το όμορο οικόπεδο είναι αδόμητο ή έχει κτίσμα που έχει κατασκευαστεί πριν από την ένταξη της περιοχής σε σχέδιο, το κτίριο επιτρέπεται να εφάπτεται ή να απέχει από το πλάγιο κοινό όριο απόσταση δ,

ε) όταν το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχές που προβλεπόταν, λόγω συστημάτων δόμησης που ίσχυαν πριν από τις 18.12.1985, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 1577/1985, η τοποθέτηση του κτιρίου σε επαφή με πλάγιο κοινό όριο, το κτίσμα μπορεί να τοποθετείται σε επαφή με το πλάγιο κοινό όριο ανεξάρτητα θέσης και χρόνου κατασκευής του κτίσματος του όμορου οικοπέδου,

στ) αν στο δομήσιμο τμήμα του οικοπέδου, που προκύπτει από την εφαρμογή των οικοδομικών γραμμών και των υποχρεωτικών αποστάσεων Δ ή δ, δεν μπορεί να εξασφαλιστεί διάσταση πλευράς εννέα (9) μ. σε κάθε διεύθυνση, τότε το κτίριο τοποθετείται μέσα στην υποχρεωτική απόσταση Δ ή δ μέχρι την εξασφάλιση πλευράς κτιρίου εννέα (9) μ. σε κάθε διεύθυνση και αν το τμήμα της υποχρεωτικής απόστασης που απομένει είναι μικρότερο του ενός (1) μ., το κτίριο μπορεί να εφάπτεται του αντίστοιχου ορίου. Η ίδια δυνατότητα τοποθέτησης του κτιρίου μέσα στην υποχρεωτική απόσταση Δ ή δ μπορεί να εφαρμόζεται και για το σύνολο του κοινού ορίου του οικοπέδου όταν αυτό εφάπτεται με περισσότερες της μιας (1) ιδιοκτησίας και προκύπτει υποχρέωση τήρησης απόστασης για μία (1) τουλάχιστον από αυτές,

ζ) σε γωνιακά οικόπεδα αφήνεται υποχρεωτικά ακάλυπτος δ x δ στην απέναντι της γωνίας θέση του οικοπέδου ή σε θέση που η επιφάνεια αυτή συνέχεται με τους ακάλυπτους των όμορων ιδιοκτησιών, με την επιφύλαξη της περ. στ),

η) αν το όριο του οικοπέδου είναι κοινό με περισσότερα του ενός (1) οικόπεδα το κτίριο εφάπτεται ή τοποθετείται σε απόσταση Δ ή δ από το κοινό όριο και υποχρεωτικά μόνο κατά το τμήμα του οικοπέδου αυτού,

θ) σε οικόπεδα όπου κατασκευάζονται περισσότερα του ενός (1) κτίρια, και όταν αυτά δεν εφάπτονται, η ελάχιστη απόσταση μεταξύ τους είναι δ,

ι) κτίρια του ίδιου ακινήτου μπορούν να εφάπτονται ή να απέχουν μεταξύ τους κατά ελάχιστη απόσταση δύο κόμμα πενήντα (2,50) μ., όταν το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής ή το ύψος στο οποίο εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης (Σ.Δ.) δεν ξεπερνά τα οκτώ κόμμα πενήντα (8,50) μ.

2. Το κτίριο τοποθετείται ελεύθερα στο οικόπεδο σε περιοχές που εντάχθηκαν στο σχέδιο μετά από τις 18.12.1985, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 1577/1985. Όπου το κτίριο δεν εφάπτεται με τα πίσω όρια του οικοπέδου αφήνεται απόσταση Δ και όπου δεν εφάπτεται με τα πλάγια όρια του οικοπέδου αφήνεται απόσταση δ. Στην παρούσα εφαρμόζονται οι περ. στ), θ) και ι) της παρ. 1.

3. Σε περίπτωση εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων ή κατά την επέκταση ή αναθεώρησή τους, όπου το επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων της περιοχής καθορίζεται μέχρι και οκτώ κόμμα πενήντα (8,50) μ. και επιβάλλεται η τήρηση απόστασης του κτιρίου από τα όρια του οικοπέδου, επιτρέπεται η απόσταση αυτή να είναι μικρότερη του Δ ή δ της παρ. 1, όχι όμως μικρότερη των δύο κόμμα πενήντα (2,50) μ.

4. Εσοχές του κτιρίου στην περίπτωση που εφάπτεται με τα όρια του οικοπέδου, μπορούν να έχουν οποιαδήποτε απόσταση από το όμορο κτίριο. Ανοίγματα στις εσοχές αυτές δεν δημιουργούν δουλεία για τα όμορα οικόπεδα και προσμετρώνται στον υπολογισμό των ανοιγμάτων για την επάρκεια φυσικού φωτισμού και αερισμού, εφόσον πληρούν τις προϋποθέσεις της υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/66006/2360/16.6.2023 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Έγκριση Κτιριοδομικού Κανονισμού» (Β' 3985) ή εξασφαλίζουν ελάχιστη διάσταση δ κάθετα προς την πλευρά των ανοιγμάτων.

5. Οι χώροι κλιμακοστασίου καλύπτουν τις προϋποθέσεις φυσικού φωτισμού και αερισμού εφόσον έχουν ανοίγματα προς ακάλυπτους χώρους ή ελεύθερο ανοιχτό χώρο ελάχιστης διάστασης δύο (2) μ. κάθετα προς την πλευρά των ανοιγμάτων. Οι χώροι κύριας χρήσης καλύπτουν τις προϋποθέσεις φυσικού φωτισμού και αερισμού, εφόσον έχουν ανοίγματα προς ακάλυπτους χώρους ή ελεύθερο ανοικτό χώρο ελάχιστης διάστασης δ κάθετα προς την πλευρά των ανοιγμάτων.

Άρθρο 210

Ύψος κτιρίου -Αφετηρία μέτρησης υψών- Πλάτος δρόμου

[Άρθρο 210: άρθρο 15 του ν. 4067/2012]

1. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου ορίζεται σε συνάρτηση με τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.) της περιοχής ως εξής:

α) για Σ.Δ. έως και μηδέν κόμμα τέσσερα (0,4) ύψος δέκα κόμμα εβδομήντα πέντε (10,75) μ.,

β) για Σ.Δ. έως και μηδέν κόμμα οκτώ (0,8) ύψος δεκατέσσερα (14) μ.,

γ) για Σ.Δ. έως και ένα κόμμα δύο (1,2) ύψος δεκαεπτά κόμμα είκοσι πέντε (17,25) μ.,

δ) για Σ.Δ. έως και ένα κόμμα έξι (1,6) ύψος δεκαεννέα κόμμα πενήντα (19,50) μ.,

ε) για Σ.Δ. έως και δύο (2) ύψος είκοσι δύο κόμμα εβδομήντα πέντε (22,75) μ.,

στ) για Σ.Δ. έως και δύο κόμμα έξι (2,6) ύψος είκοσι έξι (26) μ.,

ζ) για Σ.Δ. δύο κόμμα έξι (2,6) και άνω, το δεκαπλάσιο του επιτρεπόμενου συντελεστή με μέγιστο ύψος τριάντα δύο (32) μ..

2. Επιτρέπονται παρεκκλίσεις ως προς το ύψος και τον συντελεστή όγκου με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής:

α) για τα ειδικά κτίρια πλην των γραφείων, στις περιοχές με συντελεστή δόμησης έως ένα κόμμα δύο (1,2) και αιτιολογημένη πρόταση του αρμόδιου φορέα, με τις ακόλουθες μέγιστες τιμές:

αα) για Σ.Δ. έως και μηδέν κόμμα τέσσερα (0,4) ύψος δεκατρία (13) μ.,

αβ) για Σ.Δ. έως και μηδέν κόμμα οκτώ (0,8) ύψος δεκαοκτώ (18) μ.,

αγ) για Σ.Δ. έως και ένα κόμμα δύο (1,2) ύψος είκοσι ένα (21) μ..

β) σε περίπτωση προσθήκης καθ' ύψος σε κτίριο που έχει ανεγερθεί με νόμιμη οικοδομική άδεια, εφόσον δεν έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης.

3. Το μέγιστο ύψος του κτιρίου σε κάθε σημείο των όψεών του μετριέται από την οριστική στάθμη του εδάφους σε οποιοδήποτε σημείο μέτρησης ή από τη στάθμη του πεζοδρομίου, αν οι όψεις τοποθετούνται επί της ρυμοτομικής γραμμής. Σε οικόπεδα με πρόσωπα σε περισσότερους του ενός (1) κοινόχρηστους χώρους, για τα οποία ισχύουν διαφορετικά μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη και το ένα (1) τουλάχιστον από αυτά δεν ορίζεται βάσει της παραγράφου αυτής, επιβάλλεται η τήρηση του μικρότερου από τα επιτρεπόμενα ύψη μέχρι την απόσταση των εννέα (9) μ. από την οικοδομική γραμμή στην οποία αντιστοιχεί αυτό, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά από τους ειδικούς όρους δόμησης της περιοχής. Σε περίπτωση υπογείου με ύπαρξη χαμηλωμένης αυλής (cour anglaise) η αφετηρία μέτρησης του ύψους γίνεται από την οριστική στάθμη εδάφους του ισογείου στην αντίστοιχη θέση.

4. Στους ακάλυπτους χώρους των οικοπέδων επιτρέπεται η εκσκαφή ή επιχωμάτωση του φυσικού εδάφους για την προσαρμογή του στο κτίριο με την προϋπόθεση ότι σε κανένα σημείο η οριστική στάθμη του εδάφους δεν θα βρίσκεται ψηλότερα ή χαμηλότερα από το ένα κόμμα πενήντα (1,50) μ. από τη φυσική στάθμη του. Σε περίπτωση εκσκαφής ή επίχωσης ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου για οικόπεδα με κλίση μεγαλύτερη του είκοσι τοις εκατό (20%), η στάθμη του φυσικού εδάφους μπορεί να υποβιβαστεί τεχνητά έως δύο (2) μ. και να επιχωθεί μέχρι ένα κόμμα πενήντα (1,50) μ. Εκσκαφές ή επιχώσεις εδάφους που υπερβαίνουν τα παραπάνω όρια επιτρέπονται ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.).

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

α) στα πρόσωπα του οικοπέδου, από την κατακόρυφη επιφάνεια που περνά από την οικοδομική γραμμή και της οποίας τα ανώτατα σημεία βρίσκονται σε ύψος ένα κόμμα πέντε (1,5) Π που δεν μπορεί να είναι μικρότερο των επτά κόμμα πενήντα (7,50) μ., από τα αντίστοιχα σημεία του κρασπέδου του πεζοδρομίου,

β) από κεκλιμένη επιφάνεια που περνά από τα ανώτατα σημεία της κατακόρυφης επιφάνειας που ορίζεται στην παρ. 4 και σχηματίζει με αυτήν οξεία γωνία εφαπτομένης ένα (1): ένα κόμμα πενήντα (1,50),

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

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

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

7. Τα ύψη για την εφαρμογή του ιδεατού στερεού, μετρώνται από κάθε σημείο της ρυμοτομικής γραμμής στη στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου πεζοδρομίου, όπως αυτή βεβαιώνεται από τον μελετητή μηχανικό και εγκρίνεται στο τοπογραφικό διάγραμμα και το διάγραμμα κάλυψης από την αρμόδια υπηρεσία του δήμου. Αν δεν υπάρχει οριστικά διαμορφωμένο πεζοδρόμιο, η στάθμη αυτή καθορίζεται από την εγκεκριμένη υψομετρική μελέτη της οδού. Αν δεν υπάρχει υψομετρική μελέτη της οδού, η μελέτη συντάσσεται από ιδιώτη μηχανικό και αυτή εγκρίνεται από την αρμόδια υπηρεσία του δήμου. Επιτρέπεται η σύνταξη νέας υψομετρικής μελέτης στην περίπτωση διαφοροποίησης του ύψους της οδού. Σε περίπτωση ανέγερσης αθλητικών εγκαταστάσεων με χωρητικότητα άνω των δεκαπέντε χιλιάδων (15.000) θεατών, για την κατασκευή ή τη λειτουργία των οποίων απαιτούνται διανοίξεις ή διαμορφώσεις οδών και λοιπά συνοδά έργα, οι αρμοδιότητες της έγκρισης κυκλοφοριακών και λοιπών σχετικών τεχνικών και υποστηρικτικών μελετών, της έγκρισης υψομετρικής μελέτης οδών και της έκδοσης σχετικών βεβαιώσεων που απαιτούνται για την έκδοση της οικοδομικής άδειας ή και της κατασκευής και επίβλεψης ασκούνται από το Υπουργείο Υποδομών και Μεταφορών. Το παρόν εφαρμόζεται και επί εκκρεμών, κατά την ημερομηνία έναρξης ισχύος του, αιτήσεων έγκρισης των απαιτούμενων μελετών των περιπτώσεων του τέταρτου εδαφίου. Στις περιπτώσεις ακινήτων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του v. 3986/2011 (Α' 152), οι αρμοδιότητες της έγκρισης υψομετρικής μελέτης οδών και της έκδοσης σχετικών βεβαιώσεων που απαιτούνται για την έκδοση οικοδομικών αδειών ασκούνται από τον Υπουργό Υποδομών και Μεταφορών. Το έβδομο εδάφιο εφαρμόζεται και επί εκκρεμών, κατά τις 9.12.2020, ημερομηνία έναρξης ισχύος του v. 4759/2020 (Α' 245), αιτήσεων έγκρισης της υψομετρικής μελέτης οδών.

8. Με την επιφύλαξη του Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς 4858/2021, Α' 220) επιτρέπεται, προσαύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους μέχρι ένα (1) μ., στις περιπτώσεις στις οποίες ισχύει μία (1) από τις παρακάτω προϋποθέσεις:

α) το ισόγειο του κτιρίου χρησιμοποιείται κατά ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) τουλάχιστον για στάθμευση οχημάτων,

β) το κτίριο κατασκευάζεται σε υποστυλώματα (PILOTIS) κατ' εφαρμογή της περ. ιστ) της παρ. 6 του άρθρου 206 και ο ελεύθερος ημιυπαίθριος χώρος της διατίθεται αποκλειστικά για στάθμευση οχημάτων,

γ) κατασκευάζεται φυτεμένο δώμα επιφάνειας μεγαλύτερης του πενήντα τοις εκατό (50%) από την καθαρή επιφάνεια του δώματος ή φυτεμένη στέγη επιφάνειας μεγαλύτερης του πενήντα τοις εκατό (50%) από την καθαρή επιφάνεια της στέγης. Στον υπολογισμό της φυτεμένης επιφάνειας συμμετέχουν οι ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού και οι πισίνες σε ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) της επιφάνειάς τους,

δ) πραγματοποιείται μείωση του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά πέντε τοις εκατό (5%). Η περ. γ) εφαρμόζεται και σε υφιστάμενα κτίρια στα οποία έχει γίνει εξάντληση ύψους περιοχής. Επιτρέπεται προσαύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους μέχρι ένα (1) μ. όταν ισχύει μία (1) από τις παραπάνω προϋποθέσεις και δύο (2) μ., όταν ισχύουν δύο (2) από τις παραπάνω προϋποθέσεις και ύστερα από γνωμοδότηση του Σ.Α. Η παρούσα εφαρμόζεται και σε περιπτώσεις καθορισμού μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους από πάσης φύσης διατάγματα, εφόσον δεν περιέχεται ρητή αντίθετη πρόβλεψη σε αυτά.

Άρθρο 211

λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις του κτιρίου

[Άρθρο 211: άρθρο 16 του ν. 4067/2012]

1. Στις όψεις επί του κελύφους του κτιρίου τόσο για τα νέα κτίρια όσο και για τις προσθήκες σε υφιστάμενα κτίρια και εφόσον δεν δημιουργούν κλειστούς ή ανοικτούς χώρους χρήσης του κτιρίου, επιτρέπονται και διατάσσονται ελεύθερα σε οποιαδήποτε θέση και, σύμφωνα με τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό:

α) αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία,

β) ογκοπλαστικές προεξοχές και διακοσμητικά στοιχεία,

γ) κινητά ή σταθερά συστήματα σκίασης και ρύθμισης του φυσικού φωτισμού με τα στηρίγματά τους,

δ) κατασκευές για τη συντήρηση του κελύφους,

ε) αγωγοί τεχνικών συστημάτων, όπως καμινάδες, αεραγωγοί, υδρορροές βάσει των προβλεπόμενων προδιαγραφών.

Τα παραπάνω στοιχεία έχουν μέγιστο πλάτος ίσο με ένα τέταρτο (1/4) Δ ή ένα τέταρτο (1/4) δ, η απόστασή τους από τα όρια του οικοπέδου δεν μπορεί να είναι μικρότερη του ενός (1) μ., όπου αφήνεται απόσταση δ ή Δ και στην περίπτωση που εξέχουν της ρυμοτομικής γραμμής, κατασκευάζονται σε ύψος τουλάχιστον τριών (3) μ. Στοιχεία με πλάτος που υπερβαίνει τα παραπάνω όρια επιτρέπονται ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβούλιου Αρχιτεκτονικής.

2. Εξώστες και στεγασμένοι χώροι κτιρίων με τυχόν οριζόντια φέροντα ή κατακόρυφα και οριζόντια αρχιτεκτονικά στοιχεία ή κινητά συστήματα ηλιοπροστασίας ή πέργκολες διατάσσονται ελεύθερα σε οποιαδήποτε όψη και όροφο του κτιρίου. Στην περίπτωση που τα οριζόντια φέροντα ή κατακόρυφα και οριξόντια αρχιτεκτονικά στοιχεία ή κινητά συστήματα ηλιοπροστασίας ή οι πέργκολες στεγάζουν ή περιβάλλουν εξώστη ή δώμα ορόφου που προκύπτει από την υποχώρηση του ορόφου, δύνανται να υπερβαίνουν το μέγιστο πλάτος της παρ. 1 με την προϋπόθεση ότι δεν υπερβαίνουν το περίγραμμα του εξώστη και των περιορισμών της παρ. 3 ή του περιγράμματος του παραπάνω δώματος.

3. Οι ανοικτοί εξώστες μπορούν να προεξέχουν της οικοδομικής γραμμής, όπως ορίζεται στις περ. α) και β) της παρ. 5 του άρθρου 210, έως πλάτους ενός δέκατου (1/10) Π και όχι περισσότερο των δύο (2) μ., όταν αυτή ταυτίζεται με τη ρυμοτομική γραμμή και κατασκευάζονται σε ύψος τουλάχιστον τριών (3) μ. από τη στάθμη του πεζοδρομίου. Οι ανοικτοί εξώστες μπορούν να προεξέχουν της οικοδομικής γραμμής, όπως ορίζεται στις περ. α) και β) της παρ. 5 του άρθρου 210, έως πλάτους δύο (2) μ. όταν η οικοδομική γραμμή δεν ταυτίζεται με τη ρυμοτομική γραμμή. Αν η όψη του κτιρίου δημιουργείται σε υποχώρηση από την οικοδομική γραμμή, το βάθος των ανοικτών εξωστών προσαυξάνεται αναλόγως. Οι ανοικτοί εξώστες δύναται να εισέχουν εντός των υποχρεωτικών αποστάσεων Δ ή δ του κτιρίου από τα όρια ή από άλλο κτίριο του ίδιου οικοπέδου με πλάτος έως ένα τέταρτο (1/4) x Δ ή ένα τέταρτο (1/4) x δ τηρώντας παράλληλα απόσταση από τα όρια του οικοπέδου τουλάχιστον ένα (1) μ.. Οι εξώστες, αρχιτεκτονικά και λοιπά δομικά στοιχεία της παρ. 1, αν εξέχουν της ρυμοτομικής γραμμής και βρίσκονται σε ύψος μικρότερο των πέντε (5) μ., απέχουν τουλάχιστον πενήντα (50) εκατοστά από το άκρο του κρασπέδου του πεζοδρομίου και προς την πλευρά της ρυμοτομικής γραμμής σε οριζόντια προβολή. Εφόσον οι ανοικτοί εξώστες φυτεύονται σε ελάχιστο πάχος εδάφους σαράντα (40) εκατοστών, σε οποιοδήποτε επίπεδο, συμμετέχουν στον υπολογισμό της φύτευσης κατά το ποσοστό που φυτεύονται.

4. Κατακόρυφα στηρίγματα κινητών προστεγασμάτων επιτρέπεται να κατασκευάζονται σε οποιαδήποτε θέση, ακόμα και σε τμήματα εξωστών που βρίσκονται πάνω από κοινόχρηστους χώρους, εφόσον τα στηρίγματα αυτά εδράζονται στους εξώστες και δεν εξέχουν από το περίγραμμά τους.

5. Κλειστοί εξώστες (έρκερ) κατασκευάζονται με τις παρακάτω προϋποθέσεις:

α) Το άθροισμα των επιφανειών των ορθών προβολών σε κατακόρυφο επίπεδο των κλειστών εξωστών που κατασκευάζονται στις όψεις των κτιρίων δεν μπορεί να υπερβαίνει το είκοσι τοις εκατό (20%) της αντιστοίχου επιφάνειας όψης.

β) Η μέγιστη προεξοχή να μην υπερβαίνει τα ογδόντα (80) εκατοστά από την επιφάνεια της όψης του κτιρίου.

γ) Σε περίπτωση που η οικοδομική γραμμή συμπίπτει με τη ρυμοτομική γραμμή και το κτίριο τοποθετείται σε αυτήν οι κλειστοί εξώστες επιτρέπονται μόνο για πλάτος δρόμου άνω των οκτώ (8) μ. και σε κάθε περίπτωση πρέπει να βρίσκεται πάνω από πέντε (5) μ. από την οριστική στάθμη του πεζοδρομίου.

δ) Οι κλειστοί εξώστες επιτρέπονται εντός των υποχρεωτικών ακαλύπτων, σε ύψος άνω των τριών (3) μ. και όταν βρίσκονται εντός των υποχρεωτικών αποστάσεων Δ ή δ του κτιρίου από τα όρια ή από άλλο κτίριο του ίδιου οικοπέδου δεν επιτρέπεται να κατασκευάζονται με πλάτος μεγαλύτερο του ενός τετάρτου (1/4) x Δ ή ενός τετάρτου (1/4) x δ και η απόστασή τους από τα όρια του οικοπέδου δεν μπορεί να είναι μικρότερη από ένα (1) μ.

ε) Επιτρέπεται η κατασκευή κλειστών εξωστών σε προέκταση σοφίτας ή και εσωτερικού εξώστη. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή ανοιχτών εξωστών σε προέκταση κλειστών εξωστών. Είναι δυνατή όμως η κατασκευή κλειστών εξωστών δίπλα (σε επαφή ή σε απόσταση) από ανοικτούς εξώστες ή και από στοιχεία της παρ. 1. Η πρόσβαση στους ανοικτούς εξώστες μπορεί να γίνεται μέσω ανοιγμάτων, στις κλειστές πλευρές των κλειστών εξωστών, που είναι δίπλα στους ανοικτούς εξώστες.

στ) Η επιφάνεια πάνω από τον κλειστό εξώστη δύναται να είναι βατή.

6. Σε πεζόδρομους και δρόμους ήπιας κυκλοφορίας επιτρέπεται η κατασκευή των στοιχείων των παρ. 1 έως 5 σε ύψος μεγαλύτερο τ τριών (3) μ., μετά από βεβαίωση του αρμόδιου δήμου ότι δεν παρεμποδίζουν τη λειτουργία του πεζόδρομου.

7. Σε καταστήματα και εισόδους κτιρίων πάνω από κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται να κατασκευάζονται μόνιμα προστεγάσματα χωρίς κατακόρυφα στηρίγματα. Μέσα στις αποστάσεις Δ του κτιρίου από τα όρια ή από άλλο κτίριο του ίδιου οικοπέδου τα παραπάνω προστεγάσματα επιτρέπεται να κατασκευάζονται με πλάτος μέχρι ενός δευτέρου (1/2) Δ ή ενός δευτέρου (1/2) δ.

8. Μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις Δ ή δ του υποχρεωτικού ακαλύπτου χώρου επιτρέπονται κατασκευές για την εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων.

9. Μεταξύ των ανοιχτών στεγασμένων χώρων, στους εξώστες και στους υπαίθριους χώρους των κτιρίων, επιτρέπονται στηθαία και διαχωριστικά στοιχεία μεταξύ των όμορων ιδιοκτησιών ή των συνιδιοκτησιών.

10. Τεχνικά συστήματα κλιματισμού ή θέρμανσης και παραγωγής Ζεστού Νερού Χρήσης (Ζ.Ν.Χ.), ηλιοθερμικά πανέλα αερισμού, φωτοβολταϊκά στοιχεία και συναφή, όπως επίτοιχοι λέβητες αερίου, εξωτερικές μονάδες κλιματισμού, στις περιπτώσεις νέων κατασκευών πρέπει να ενσωματώνονται στο κέλυφος του κτιρίου και να μην προεξέχουν από την επιφάνεια των όψεων του κτιρίου. Τα παραπάνω δύνανται να τοποθετηθούν εντός κλειστών εξωστών (έρκερ), εντός ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων, εντός ανοικτών εξωστών, στα δώματα με μέγιστο ύψος στηθαίου ένα κόμμα πενήντα (1,50) μ., σε μη προσβάσιμους χώρους (με εξαίρεση την πρόσβαση για συντήρηση εγκαταστάσεων) κάτω από ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού, στον χώρο της πιλοτής και άλλους, εφόσον εξασφαλίζεται από τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό ο αποκλεισμός της θέασης των παραπάνω συστημάτων στις όψεις του κτιρίου.

Σε υφιστάμενα κτίρια επιτρέπεται να εξέχουν μέχρι πενήντα (50) εκατοστά και μόνο όταν δεν μπορούν να τοποθετηθούν επί των εξωστών ή των δωμάτων, να τοποθετούνται σε ύψος μεγαλύτερο των τριών (3) μ. από τη στάθμη του πεζοδρομίου και με πρόβλεψη κατάλληλης απορροής των παραγόμενων συμπυκνωμένων υδρατμών, για κτίρια που βρίσκονται στην οικοδομική γραμμή και η λειτουργία τους δεν υπερβαίνει τα επιτρεπόμενα όρια θορύβου. Στις όψεις επί του κελύφους του κτιρίου επιτρέπεται η εγκατάσταση μετρητικών και ρυθμιστικών διατάξεων των τεχνικών συστημάτων του κτιρίου.

11. Σε περιπτώσεις κτιρίων που εφάπτονται στα όρια του οικοπέδου όλα τα παραπάνω στοιχεία του παρόντος δύνανται να εφάπτονται στα όρια ή να έχουν απόσταση μικρότερη του ενός (1) μ. από αυτά.

Άρθρο 212

Κατασκευές και φυτεύσεις στους ακάλυπτους χώρους και περιφράξεις

[Άρθρο 212: άρθρο 17του v. 4067/2012]

1. Για την κατασκευή κάθε εργασίας δόμησης και τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου του κτιρίου τηρούνται τα προβλεπόμενα στη σχετική νομοθεσία μέτρα για την εναλλακτική διαχείριση των αποβλήτων από εκσκαφές, κατασκευές και κατεδαφίσεις.

2.α) Ο υποχρεωτικά ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου τουλάχιστον κατά τα δύο τρίτα (2/3) του παραμένει χωρίς επίστρωση και φυτεύεται όπως προβλέπεται στις κείμενες διατάξεις. Στον υπολογισμό της φύτευσης συμμετέχουν οι ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού και οι πισίνες σε οποιοδήποτε επίπεδο, καθώς και κατασκευές που επιβάλλονται μετά από την ανεύρεση μνημείων για την προστασία και ανάδειξή τους ύστερα από έγκριση του Υπουργείου Πολιτισμού. Κάθε επιφάνεια που φυτεύεται σε ελάχιστο πάχος εδάφους σαράντα (40) εκατοστών συμμετέχει στον υπολογισμό της απαιτούμενης φύτευσης. Στις παραπάνω επιφάνειες συμπεριλαμβάνονται φυτεμένα στεγασμένα κεκλιμένα επίπεδα ράμπες, φυτεμένοι ενιαίοι χώροι στάθμευσης, σύμφωνα με την περ. ιγ) της παρ. 6 του άρθρου 206, φυτεμένοι υπαίθριοι χώροι, φυτεμένες εσοχές στο σώμα του κτιρίου, φυτεμένα δώματα ορόφων (που προκύπτουν από υποχώρηση ορόφων) και φυτεμένοι ανοικτοί εξώστες σε οποιοδήποτε επίπεδο. Οι επιφάνειες κάτω από πέργκολες, στέγαστρα και προστεγάσματα δύνανται να συμμετέχουν στον υπολογισμό της φύτευσης, εφόσον φυτεύονται στο επίπεδο εδάφους. Αν δημιουργούνται υπαίθριοι χώροι στάθμευσης, τότε ο υπολογισμός των δύο τρίτων (2/3) της υποχρεωτικής φύτευσης λαμβάνεται επί του απομειούμενου κατά δέκα (10) ποσοστιαίες μονάδες υποχρεωτικά ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου.

β) Τα προκήπια είναι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι.

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

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

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

στ) Για πρατήρια υγρών καυσίμων ο υποχρεωτικός χώρος φύτευσης ορίζεται στο ένα τέταρτο (1/4) του αναφερόμενου στην περ. α).

ζ) Σε κτίρια όπου δεν είναι εφικτό να πραγματοποιηθεί η φύτευση μέχρι τα δύο τρίτα (2/3) του υποχρεωτικού ακαλύπτου, δύναται αυτή να μειωθεί στο ένα δεύτερο (1/2) του υποχρεωτικού ακαλύπτου, υπό την προϋπόθεση ότι φυτεύεται στο δώμα διπλάσια επιφάνεια από την υπολειπόμενη επιφάνεια των δύο τρίτων (2/3) του υποχρεωτικού ακαλύπτου που δεν προβλέπεται να υλοποιηθεί. Σε κτίρια όπου δεν είναι εφικτό να πραγματοποιηθεί η φύτευση μέχρι τα δύο τρίτα (2/3) του υποχρεωτικού ακαλύπτου, κατ' εξαίρεση δύναται να συμμετέχουν στον υπολογισμό της φύτευσης και οι διάδρομοι διέλευσης των οχημάτων, εφόσον επιστρώνονται από διάτρητες πλάκες.

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

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

β) Η επίχωση μέχρι τη στάθμη του πεζοδρομίου τμήματος του χώρου μεταξύ της πρόσοψης του κτιρίου και της ρυμοτομικής γραμμής ή η κατασκευή γεφυρωτής προσπέλασης στο κτίριο, σε πλάτος όσο απαιτείται από τη χρήση του κτιρίου για οικόπεδα με κλίση άνω του δεκαεπτά τοις εκατό (17%).

γ) Κατασκευές, όπως σκάλες, κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες), πλατύσκαλα, αντηρίδες, πεζούλια, βεράντες, φυτεύσεις, χαμηλωμένης αυλής (cours anglaises) συνολικού μήκους μικρότερου ή ίσου του ενός δεύτερου (1/2) της όψης στην οποία αντιστοιχεί και μέχρι καθαρού πλάτους ένα κόμμα πενήντα (1,50) μ. μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων. Οι εν λόγω κατασκευές δεν αποτελούν αφετηρία μέτρησης του πραγματοποιούμενου ύψους του κτιρίου.

4. Μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις Δ ή δ του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου, εκτός όσων αναφέρονται σε άλλα άρθρα του παρόν Τμήματος, επιτρέπονται:

α) Τοιχία για την αντιστήριξη πρανών, διαχωριστικοί τοίχοι μεγίστου ύψους ένα κόμμα πενήντα (1,50) μ., τοίχοι ελεύθερης διάταξης που συμβάλλουν στη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου μέγιστου ύψους ένα κόμμα πενήντα (1,50) μ., πεζούλια, βεράντες, διαμορφώσεις εισόδων (αυλόθυρες πορτοσιές), φυτεύσεις, χαμηλωμένης αυλής (cours anglaises) συνολικού μήκους μικρότερου ή ίσου του ενός δεύτερου (1/2) της όψης στην οποία αντιστοιχούν και μέχρι καθαρού πλάτους ένα κόμμα πενήντα (1,50) μ., καθώς και

στοιχεία εξυπηρέτησης (πάγκοι, τραπέζια), άθλησης και παιχνιδότοπων. Στην περίπτωση που οι διαχωριστικοί τοίχοι ή τοίχοι ελεύθερης διάταξης υπερβαίνουν το ένα κόμμα πενήντα (1,50) μ. λόγω αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, τότε απαιτείται γνωμοδότηση του Σ.Α.. Οι εν λόγω κατασκευές δεν αποτελούν αφετηρία μέτρησης του πραγματοποιούμενου ύψους του κτιρίου.

β) Κατασκευές, όπως υπαίθριες σκάλες με τα πλατύσκαλα τους, πλατύσκαλα εισόδων, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων. Οι παραπάνω κατασκευές δύνανται να κατασκευάζονται για τη σύνδεση των επιπέδων του ακάλυπτου χώρου, καθώς και για την πρόσβαση στους ισόγειους και υπόγειους χώρους του κτιρίου. Οι εν λόγω κατασκευές δεν αποτελούν αφετηρία μέτρησης του πραγματοποιούμενου ύψους του κτιρίου.

γ) Κλίμακες κινδύνου, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις μέσα στις ελάχιστες επιτρεπόμενες αποστάσεις του υποχρεωτικά ακάλυπτου χώρου και σε απόσταση τουλάχιστον ενός (1) μ. από τα όρια του οικοπέδου, εφόσον δεν είναι δυνατή η τοποθέτησή τους σε άλλη θέση.

δ) Κεκλιμένα επίπεδα ράμπες πεζών και κεκλιμένα επίπεδα ράμπες (στεγασμένα ή μη) οχημάτων κάθετα στην πρόσοψη του κτιρίου ή των κτιρίων. Όταν τα στεγασμένα κεκλιμένα επίπεδα ράμπες φυτεύονται πάνω από την πλάκα τους, σε ελάχιστο πάχος εδάφους σαράντα (40) εκατοστών, προσμετρώνται στον υπολογισμό της φύτευσης. Στην περίπτωση που τα κεκλιμένα επίπεδα ράμπες (στεγασμένα ή μη) οχημάτων δεν είναι εφικτό να κατασκευαστούν κάθετα στην πρόσοψη του κτιρίου ή των κτιρίων, επιτρέπεται να κατασκευαστούν σε οποιαδήποτε κατεύθυνση ως προς την πρόσοψη αυτών ύστερα από γνωμοδότηση του Σ.Α.. Οι εν λόγω κατασκευές δεν αποτελούν αφετηρία μέτρησης του πραγματοποιούμενου ύψους του κτιρίου.

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

στ) Αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία, ογκοπλαστικές προεξοχές και διακοσμητικά στοιχεία, κινητά ή σταθερά συστήματα σκίασης, κατασκευές για τη συντήρηση του κελύφους, τεχνικών συστημάτων, όπως καμινάδες, αεραγωγοί, υδρορροές, προστεγάσματα και στέγαστρα. Το μέγιστο πλάτος όλων των παραπάνω ισούται με ένα τέταρτο (1/4) Δ ή ένα τέταρτο (1/4) δ.

ζ) Ενιαίοι χώροι στάθμευσης, σύμφωνα με την περ. ιγ) της παρ. 6 του άρθρου 206.

η) Υπαίθριες θέσεις στάθμευσης.

θ) Στεγασμένοι ανελκυστήρες και συστήματα σκίασης υπαίθριων θέσεων στάθμευσης, ύστερα από γνωμοδότηση του Σ.Α..

ι) Χώροι φυλακίων, σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς ύστερα από γνωμοδότηση του Σ.Α..

ια) Κλειστός χώρος συλλογής και αποθήκευσης απορριμμάτων, σύμφωνα με την περ. κδ) της παρ. 6 του άρθρου 206, όταν η οικοδομική γραμμή ταυτίζεται με τη ρυμοτομική γραμμή.

ιβ) Ζεύξεις κτιρίων ή τμήματα ζεύξεων κτιρίων, ύστερα από έγκριση του Σ.Α..

ιγ) Υπέργειοι υποσταθμοί διανομής ηλεκτρικής ενέργειας του Διαχειριστή του Ελληνικού Δικτύου Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας, που δεν μπορούν να κατασκευαστούν σε άλλη υπόγεια ή ισόγεια στάθμη του κτιρίου ή κάτω από την επιφάνεια του ακάλυπτου χώρου συμπεριλαμβανομένων του προκηπίου και των υποχρεωτικών αποστάσεων Δ και δ.

5. Επιτρέπεται η στέγαση κολυμβητικών δεξαμενών ιδιοκτησίας του Δημοσίου, των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης, της εταιρείας Κτιριακές Υποδομές Α.Ε. και ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων κοινωφελούς χαρακτήρα με πέργκολες που καλύπτονται με ελαφρά εύκαμπτα υλικά ή με αρθρωτές κινούμενες κατασκευές.

6. Κάτω από την οριστική στάθμη του εδάφους των ακάλυπτων χώρων συμπεριλαμβανομένων των τμημάτων τους που βρίσκονται κάτω, εντός των υποχρεωτικών αποστάσεων Δ ή δ του οικοπέδου ή γηπέδου, επιτρέπονται:

α) Η κατασκευή δεξαμενών (αποχέτευσης ακαθάρτων, νερού, υγρών και αερίων καυσίμων), αποθήκης συσσωρευτών φωτοβολταϊκών συστημάτων, μηχανοστασίων υδροστασίων για επεξεργασία νερού, δικτύων για την εξυπηρέτηση του κτιρίου και των απαραιτήτων για τη λειτουργία ασκεπούς πισίνας εγκαταστάσεων, τεχνικών συστημάτων επεξεργασίας λυμάτων και ανακύκλωσης απορριμμάτων, εγκαταστάσεων γεωθερμίας, σύμφωνα με τους όρους και τους περιορισμούς που προβλέπονται στις κείμενες διατάξεις.

β) Η επέκταση υπογείων ορόφων με τις χρήσεις που ορίζονται στο άρθρο 206:

Για οικόπεδα εμβαδού έως και εξακοσίων (600) τ.μ. επιτρέπεται έως τα όρια του οικοπέδου. Στην περίπτωση αυτή, επιτρέπεται η εξαγορά των θέσεων στάθμευσης που δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη. Σε οικόπεδα εμβαδού από εξακόσια (600) έως χίλια (1.000) τ.μ. επιτρέπεται επέκταση των υπογείων έξω από το περίγραμμα της κάλυψης του κτιρίου και έως τα όρια του οικοπέδου σε ποσοστό έως και ογδόντα τοις εκατό (80%) του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου. Στην περίπτωση αυτή, επιτρέπεται η εξαγορά των θέσεων στάθμευσης που δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη, σε ποσοστό έως και τριάντα τοις εκατό (30%) του συνόλου των απαιτούμενων θέσεων. Σε περίπτωση που στα οικόπεδα αυτά δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη οι απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης στον πρώτο υπόγειο όροφο, μπορεί να επεκτείνονται όλοι οι υπόγειοι όροφοι έως και εκατό τοις εκατό (100%) του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου. Στην περίπτωση αυτή, επιτρέπεται η εξαγορά των θέσεων στάθμευσης που δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη, σε ποσοστό έως και δεκαπέντε τοις εκατό (15%) του συνόλου των απαιτούμενων θέσεων. Σε οικόπεδα εμβαδού άνω των χιλίων (1.000) τ.μ. επιτρέπεται επέκταση των υπογείων έξω από το περίγραμμα της κάλυψης του κτιρίου και έως τα όρια του οικοπέδου σε ποσοστό έως και εβδομήντα τοις εκατό (70%) του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου. Στην περίπτωση αυτή, δεν επιτρέπεται εξαγορά θέσεων στάθμευσης.

γ) Εντός και εκτός περιγράμματος κτιρίων και κάτω από την οριστική στάθμη εδάφους (υπόγειοι χώροι και ακάλυπτοι χώροι) επιτρέπονται υδατοδεξαμενές, πισίνες με τις απαραίτητες για τη λειτουργία τους εγκαταστάσεις σε επαφή με δομικά στοιχεία και με τα όρια του οικοπέδου.

δ) Η κατασκευή υποσταθμού ηλεκτρικού ρεύματος της Δημόσιας Επιχείρησης Ηλεκτρισμού (Δ.Ε.Η.) Α.Ε. είτε αυτοτελούς, είτε σε τμήμα επέκτασης υπογείου του κτιρίου.

7. Επί των ακάλυπτων χώρων του οικοπέδου και εφόσον καλύπτεται η υποχρέωση για φύτευση, σύμφωνα με την παρ. 2, επιτρέπονται οι παρακάτω κατασκευές:

α) Πέργκολες.

β) Τοιχία για την αντιστήριξη πρανών, διαχωριστικοί τοίχοι μεγίστου ύψους ένα κόμμα πενήντα (1,50) μ., τοίχοι ελεύθερης διάταξης που συμβάλλουν στη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου μέγιστα, ύψους ένα κόμμα πενήντα (1,50) μ., πεζούλια, βεράντ διαμορφώσεις εισόδων (αυλόθυρες πορτοσιές), φυτεύσεις, χαμηλωμένης αυλής (cours anglaises) συνολικού μήκους μικρότερου ή ίc του ενός δεύτερου (1/2) της όψης στην οποία αντιστοιχούν και μέχρι καθαρού πλάτους ένα κόμμα πενήντα (1,50) μ., καθώς κω. στοιχεία εξυπηρέτησης, όπως πάγκοι, τραπέζια, άθλησης και παιχνιδότοπων. Στην περίπτωση που οι διαχωριστικοί τοίχοι ή τοίχοι ελεύθερης διάταξης υπερβαίνουν το ένα κόμμα πενήντα (1,50) μ. ύψος, λόγω αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, απαιτείται γνωμοδότηση του Σ.Α.. Οι εν λόγω κατασκευές δεν αποτελούν αφετηρία μέτρησης του πραγματοποιούμενου ύψους του κτιρίου.

γ) Κατασκευές, όπως υπαίθριες σκάλες με τα πλατύσκαλα τους, κλίμακες κινδύνου, πλατύσκαλα εισόδων, κεκλιμένα επίπεδα ράμπες (στεγασμένα ή μη), μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία και

εμποδιζόμενων ατόμων. Οι παραπάνω κατασκευές δύνανται να κατασκευάζονται για τη σύνδεση των επιπέδων του ακάλυπτου χώρου, καθώς και για την πρόσβαση στους ισόγειους, υπέργειους και υπόγειους χώρους του κτιρίου. Όταν τα στεγασμένα κεκλιμένα επίπεδα ράμπες φυτεύονται πάνω από την πλάκα τους, σε ελάχιστο πάχος εδάφους σαράντα (40) εκατοστών, προσμετρώνται στον υπολογισμό της φύτευσης. Στην περίπτωση που τα κεκλιμένα επίπεδα ράμπες (στεγασμένα ή μη) οχημάτων δεν είναι εφικτό να κατασκευαστούν κάθετα στην πρόσοψη του κτιρίου ή των κτιρίων, επιτρέπεται να κατασκευαστούν σε οποιαδήποτε κατεύθυνση ως προς την πρόσοψη αυτών ύστερα από γνωμοδότηση του Σ.Α.. Οι εν λόγω κατασκευές δεν αποτελούν αφετηρία μέτρησης του πραγματοποιούμενου ύψους του κτιρίου.

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

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

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

ζ) Αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία, ογκοπλαστικές προεξοχές και διακοσμητικά στοιχεία, κινητά ή σταθερά συστήματα σκίασης, κατασκευές για τη συντήρηση του κελύφους, αγωγοί τεχνικών συστημάτων, όπως καμινάδες, αεραγωγοί, υδρορροές, σύμφωνα με το άρθρο 211.

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

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

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

ια) Στέγαστρα σε οποιαδήποτε θέση.

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

ιγ) Ενιαίοι χώροι στάθμευσης, σύμφωνα με την περ. ιγ) της παρ. 6 του άρθρου 206.

ιδ) Υπαίθριες θέσεις στάθμευσης.

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

ιστ) Χώροι φυλακίων, σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς, ύστερα από γνωμοδότηση του Σ.Α..

ιζ) Κλειστός χώρος συλλογής και αποθήκευσης απορριμμάτων, σύμφωνα με την περ. κδ) της παρ. 6 του άρθρου 206.

ιη) Ζεύξεις κτιρίων ή τμήματα ζεύξεων κτιρίων, ύστερα από έγκριση του Σ.Α..

8. Τα προκήπια διαμορφώνονται ανάλογα με τη χρήση του κτιρίου, περιλαμβάνουν πάντοτε δένδρα, φυτά ή και υδάτινες κατασκευές σύμφωνα με τον Κτιριοδομικό Κανονισμό.

α) Κάτω από την επιφάνειά τους, εκτός των προβλεπόμενων στο παρόν Τμήμα, επιπλέον επιτρέπονται:

αα) εγκαταστάσεις των οργανισμών κοινής ωφέλειας,

αβ) δεξαμενές νερού, δεξαμενές λυμάτων και δίκτυα για την εξυπηρέτηση του κτιρίου,

αγ) δεξαμενές υγρών και αεριών καυσίμων πρατηρίων καυσίμων σε αποστάσεις που ορίζονται από τους ισχύοντες σχετικούς κανονισμούς,

αδ) διαπλατύνσεις των θεμελίων εφόσον το πάνω μέρος τους βρίσκεται σε βάθος μεγαλύτερο από σαράντα (40) εκατοστά από τη στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου εδάφους,

αε) υποσταθμός ηλεκτρικού ρεύματος, που κατασκευάζεται από τη Δ.Ε.Η. Α.Ε. με στάθμη της πλάκας επικάλυψης ενός (1) μέτρου τουλάχιστον κάτω από τη στάθμη της οδού και του περιξ εδάφους,

αστ) ανοιχτός χώρος στάθμευσης ή υπόσκαφος σε οικόπεδα ή γήπεδα με κλίση τουλάχιστον είκοσι τοις εκατό (20%) με προϋπόθεση την υποχρεωτική ύπαρξη φυτεμένης επιφάνειας στην οροφή του,

αζ) υπόγειες ζεύξεις κτιρίων ή τμήματα υπογείων ζεύξεων κτιρίων ύστερα από έγκριση του Σ.Α., με στάθμη της πλάκας επικάλυψης τουλάχιστον ενός (1) μ. κάτω από τη στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου εδάφους, κατά την παρ. 5 του άρθρου 216,

αη) οι επεκτάσεις υπογείων ορόφων με τις χρήσεις του άρθρου 206, εφόσον η στάθμη της πλάκας επικάλυψης βρίσκεται τουλάχιστον σαράντα (40) εκατοστά κάτω από τη στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου εδάφους.

β) Στην επιφάνειά τους επιτρέπονται, εκτός όσων αναφέρονται σε άλλα άρθρα του παρόντος Τμήματος, εφόσον καλύπτεται η υποχρέωση για φύτευση:

βα) Πέργκολες, ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού, κολυμβητικές δεξαμενές (πισίνες) με τις απαραίτητες για τη λειτουργία τους εγκαταστάσεις, κινητά ή μόνιμα προστεγάσματα, στέγαστρα και υπαίθριες θέσεις στάθμευσης, χωρίς προϋποθέσεις μέγιστου πλάτους και έως το όριο της ρυμοτομικής γραμμής.

ββ) Κατασκευές, όπως υπαίθριες σκάλες με τα πλατύσκαλά τους, εφόσον εξυπηρετούν όροφο που η στάθμη του δαπέδου του δεν υπέρκειται από την οριστική φυσική ή τεχνητή στάθμη του εδάφους περισσότερο από ένα κόμμα ογδόντα (1,80) μ., υπαίθριες σκάλες με τα πλατύσκαλά τους για την πρόσβαση στους ισόγειους και υπόγειους χώρους του κτιρίου, πλατύσκαλα εισόδων, κεκλιμένα επίπεδα ράμπες πεζών και κεκλιμένα επίπεδα ράμπες (στεγασμένα ή μη) οχημάτων κάθετες στην πρόσοψη του κτιρίου ή των κτιρίων. Όταν τα στεγασμένα κεκλιμένα επίπεδα ράμπες φυτεύονται πάνω από την πλάκα τους, σε ελάχιστο πάχος εδάφους σαράντα (40) εκατοστών, προσμετρώνται στον υπολογισμό της φύτευσης. Στην περίπτωση που τα κεκλιμένα επίπεδα ράμπες (στεγασμένα ή μη) οχημάτων δ είναι εφικτό να κατασκευαστούν κάθετα στην πρόσοψη του κτιρίου ή των κτιρίων, επιτρέπεται να κατασκευαστούν σε οποιαδήπ κατεύθυνση ως προς την πρόσοψη αυτών ύστερα από γνωμοδότηση του Σ.Α.. Οι εν λόγω κατασκευές δεν αποτελούν αφετηρ μέτρησης του πραγματοποιούμενου ύψους του κτιρίου.

βγ) Κατασκευές στοιχεία διευκόλυνσης της μετακίνησης ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων. Οι εν λόγω κατασκευές δεν αποτελούν αφετηρία μέτρησης του πραγματοποιούμενου ύψους του κτιρίου.

βδ) Στέγαστρα για την εξυπηρέτηση πρατηρίων υγρών και αερίων καυσίμων μετά από έγκριση φορέα και Σ.Α. έως το όριο της ρυμοτομικής γραμμής. Τα στέγαστρα μπορούν να προεξέχουν της οικοδομικής γραμμής έως πλάτους ενός δεκάτου (1/10) Π και όχι περισσότερο των δύο (2) μ., όταν η οικοδομική γραμμή ταυτίζεται με τη ρυμοτομική γραμμή. Το ύψος του στεγάστρου πρέπει να είναι τουλάχιστον πέντε (5) μ. από τη στάθμη του πεζοδρομίου.

βε) Τοιχία για την αντιστήριξη πρανών, διαχωριστικοί τοίχοι μέγιστου ύψους ένα κόμμα πενήντα (1,50) μ., τοίχοι ελεύθερης διάταξης που συμβάλλουν στη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου μέγιστου ύψους ένα κόμμα πενήντα (1,50) μ., πεζούλια, βεράντες, διαμορφώσεις εισόδων (αυλόθυρες πορτοσιές), φυτεύσεις, cours anglaises συνολικού μήκους μικρότερου ή ίσου του ενός δεύτερου (1/2) της όψης, στην οποία αντιστοιχούν και μέχρι καθαρού πλάτους ένα κόμμα πενήντα (1,50) μ., καθώς και στοιχεία εξυπηρέτησης, όπως πάγκοι, τραπέζια, άθλησης και παιχνιδότοπων. Στην περίπτωση που οι διαχωριστικοί τοίχοι ή τοίχοι ελεύθερης διάταξης υπερβαίνουν το ένα κόμμα πενήντα (1,50) μ., λόγω αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, τότε απαιτείται γνωμοδότηση του Σ.Α.. Οι εν λόγω κατασκευές δεν αποτελούν αφετηρία μέτρησης του πραγματοποιούμενου ύψους του κτιρίου.

βστ) Αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία, ογκοπλαστικές προεξοχές και διακοσμητικά στοιχεία, κινητά ή σταθερά συστήματα σκίασης, σύμφωνα με το άρθρο 211.

βζ) Χώροι φυλακίων, σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς, ύστερα από γνωμοδότηση του Σ.Α..

βη) Κλειστός χώρος συλλογής και αποθήκευσης απορριμμάτων, σύμφωνα με την περ. κδ) της παρ. 6 του άρθρου 206.

βθ) Υπέργειες ζεύξεις κτιρίων και τμήματα υπέργειων ζεύξεων κτιρίων, κατά την παρ. 5 του άρθρου 216, ύστερα από γνωμοδότηση του Σ.Α..

9. Περιφράγματα:

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

β) Τα περιφράγματα τοποθετούνται είτε κατά μήκος των ορίων των όμορων οικοπέδων είτε στο πρόσωπο αυτών. Τα περιφράγματα και τα αυλόθυρα πορτοσιές επιτρέπεται να κατασκευάζονται σε απόσταση από τα όρια του οικοπέδου και εντός των ορίων αυτού ύστερα από γνωμοδότηση του Σ.Α.. Τα περιφράγματα κατασκευάζονται εξ ολοκλήρου εντός του οικοπέδου.

γ) Τα περιφράγματα του οικοπέδου ή γηπέδου σε κανένα σημείο δεν έχουν ύψος μεγαλύτερο από τρία (3) μ. και το συμπαγές τμήμα τους μεγαλύτερο από ένα κόμμα πενήντα (1,50) μ. Τα αυλόθυρα πορτασιές για την είσοδο πεζών και οχημάτων που κατασκευάζονται σε συνέχεια της περίφραξης έχουν μέγιστο ύψος τρία (3) μ. και μπορεί να αποτελούνται από συμπαγή στοιχεία. Αφετηρία μέτρησης των υψών είναι η υψηλότερη από τις οριστικές στάθμες του εδάφους εκατέρωθεν του περιφράγματος. Για τα περιφράγματα που βρίσκονται στο πρόσωπο του οικοπέδου, τα παραπάνω ύψη μετρούνται από τη στάθμη του πεζοδρομίου. Επιτρέπεται παρέκκλιση των παραπάνω διατάξεων όσον αφορά την κατασκευή συμπαγούς περιφράγματος έως ύψους τριών (3) μ., ύστερα από γνώμη του Σ.Α.. Στην περίπτωση οικοπέδων εντός οικισμών χωρίς σχέδιο, αφετηρία μέτρησης των υψών για τα περιφράγματα που βρίσκονται στο πρόσωπο του οικοπέδου είναι η ψηλότερη από τις οριστικές στάθμες του εδάφους εκατέρωθεν του περιφράγματος.

δ) Αν το φυσικό έδαφος στη ρυμοτομική γραμμή είναι υψηλότερο από τη στάθμη του πεζοδρομίου από ένα (1) μ. έως δύο κόμμα πενήντα (2,50) μ., το περίφραγμα κατασκευάζεται συμπαγές έως τη στάθμη του φυσικού εδάφους. Αν από τη στάθμη του πεζοδρομίου έως τη στάθμη του φυσικού εδάφους στη ρυμοτομική γραμμή υπάρχει υψομετρική διαφορά μεγαλύτερη από δύο κόμμα πενήντα (2,50) μ., το συμπαγές τμήμα του περιφράγματος μπορεί να έχει ύψος έως δύο κόμμα πενήντα (2,50) μ. και το έδαφος κλιμακώνεται έτσι ώστε κάθε κλιμάκωση να έχει ύψος έως δύο κόμμα πενήντα (2,50) μ. και πλάτος τουλάχιστον ένα κόμμα πενήντα (1,50) μ..

ε) Στα οικόπεδα και γήπεδα, στα οποία ανεγείρονται ειδικά κτίρια, επιτρέπεται, ύστερα από έγκριση του αρμόδιου από άποψη λειτουργίας του συγκεκριμένου κτιρίου φορέα, να κατασκευάζεται συμπαγές περίφραγμα, με ύψος μεγαλύτερο από τρία (3) μ., εφόσον απαιτείται από λόγους ασφάλειας ή λειτουργίας.

στ) Οι ιδιοκτησίες που καθορίζονται με κάθετη σύσταση ιδιοκτησίας, περιφράσσονται μόνο στα όρια του οικοπέδου ή του γηπέδου.

Άρθρο 213

Φυτεμένα δώματα

[Άρθρο 213: άρθρο 18 του ν. 4067/2012]

1. Η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους, νέων, νομίμως υφισταμένων κτιρίων και κτιρίων των περ. γ), δ), ε) και ζ) της παρ. 2 του άρθρου 367 επιτρέπεται, εφόσον δεν αντίκειται στους ειδικότερους όρους δόμησης που ισχύουν. Το υπόστρωμα ανάπτυξης των φυτών με τη διαστρωμάτωση των εξειδικευμένων υλικών δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα σαράντα (40) εκατοστά πάνω από την άνω επιφάνεια της μόνωσης του δώματος και της στέγης και της επικάλυψής της. Η βλάστηση που αναπτύσσεται επάνω σε αυτό δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα τρία (3) μ. Το είδος της βλάστησης, το υπόστρωμα ανάπτυξης των φυτών, το σύστημα της πολυεπίπεδης διαστρωμάτωσης των εξειδικευμένων υλικών και το αρδευτικό σύστημα περιγράφονται σε τεχνική έκθεση, όπως ορίζεται στην παρ. 2. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών επάνω στις απολήξεις των κλιμακοστασίων και τα φρεάτια των ανελκυστήρων. Η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους των κτιρίων πρέπει να μην προσβάλλει την αισθητική του κτιρίου και να εναρμονίζεται με τις υπόλοιπες κατασκευές που προβλέπονται σε αυτά, βάσει του άρθρου 214. Ειδικά για τις στέγες, πρέπει η φυτεμένη επιφάνεια να ακολουθεί την κλίση τους, ώστε να μην αλλοιώνεται η μορφή του κτιρίου. Οι φυτεμένες επιφάνειες στα δώματα, τις στέγες και τους υπαίθριους χώρους των κτιρίων δεν αίρουν την υποχρέωση της παρ. 2 του άρθρου 212.

2.α) Νέα κτίρια:

Για την κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους κτιρίων που κατασκευάζονται με οικοδομικές άδειες, ακολουθούνται οι καθοριζόμενες διαδικασίες πληρότητας και ελέγχου του Τμήματος Ι του Μέρους Ε', με την πρόσθετη υποβολή τεχνικής έκθεσης κατασκευής φυτεμένης επιφάνειας δώματος ή στέγης ή υπαίθριου χώρου. Η κατασκευή της φυτεμένης επιφάνειας συσχετίζεται με τις επιμέρους μελέτες του κτιρίου. Η ανωτέρω τεχνική έκθεση συντάσσεται σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες προδιαγραφές και κατευθυντήριες οδηγίες.

β) Υφιστάμενα κτίρια:

Για την κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους υφιστάμενων κτιρίων, κατά τ
έννοια της παρ. 1, δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας. Για την κατασκευή φυτεμένων
επιφανειών στα κτίρια της παρ. 2 του άρθρου 464 απαιτείται σύμφωνη γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.). Για τα κηρυγμένα διατηρητέα κτίρια ή νεώτερα μνημεία, απαιτείται επιπροσθέτως η σύμφωνη γνώμη του φορέα προστασίας τους. Σε κάθε υπηρεσία δόμησης τηρείται ειδικό μητρώο «Φυτεμένων Επιφανειών», που ενημερώνεται με τις κατά τα άνω υποβαλλόμενες γνωστοποιήσεις.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας προσδιορίζονται το περιεχόμενο του φακέλου των δικαιολογητικών και οι επιμέρους προδιαγραφές σχεδίων και τεχνικής έκθεσης, που υποβάλλονται στην αρμόδια υπηρεσία για την κατασκευή φυτεμένης επιφάνειας, ο τρόπος διενέργειας και η περιοδικότητα των ελέγχων τήρησης των όρων του παρόντος, το ύψος των προστίμων υπέρ του Πράσινου Ταμείου σε περίπτωση μη υλοποίησης της ως άνω τεχνικής έκθεσης, καθώς και κάθε άλλο συναφές ζήτημα.

Άρθρο 214

Κατασκευές πάνω από το κτίριο

[Άρθρο 214: άρθρο 19 του ν. 4067/2012]

1. Όλες οι κατασκευές πάνω από το κτίριο πρέπει να αποτελούν ένα ενιαίο αισθητικό σύνολο, μπορεί να συνδέονται ή να περιφράσσονται με ελαφρά ή διάτρητα στοιχεία και οι θέσεις τους αποτυπώνονται υποχρεωτικά στις μελέτες που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια.

2. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και μέσα στο ιδεατό στερεό επιτρέπονται:

α) Καπνοδόχοι, αγωγοί αερισμού, εγκαταστάσεις ηλιακών συστημάτων με τοποθέτηση του δοχείου σε άμεση επαφή με την άνω στάθμη του δώματος και τοποθέτηση του συλλέκτη πάνω από αυτό, πύργοι ψύξης και δοχεία διαστολής, φωτοβολταϊκών συστημάτων και συστήματα παραγωγής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, συστήματα διαχείρισης νωπού αέρα, ανεμιστήρες εξαερισμού και αντλίες θερμότητας. Σε κτίρια με χρήση κέντρων δεδομένων (Data Centres), οι κατασκευές του προηγούμενου εδαφίου, κεντρικές κλιματιστικές μονάδες (Κ.Κ.Μ.), μηχανήματα παραγωγής ψυχρού νερού (ψύκτες), καθώς και οι απαραίτητες εγκαταστάσεις αντλιοστασίων και σωληνώσεων αυτών. Η παρούσα εφαρμόζεται και σε περιπτώσεις κέντρων δεδομένων εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

β) Απολήξεις κλιμακοστασίων με στάση ανελκυστήρα στο δώμα (φυτεμένο ή μη) και φρεάτων ανελκυστήρων με τις ελάχιστες αναγκαίες διαστάσεις και μέγιστο εξωτερικό ύψος τεσσάρων κόμμα είκοσι (4,20) μ. από την τελικά διαμορφωμένη επιφάνεια του τελευταίου ορόφου του κτιρίου. Απολήξεις κλιμακοστασίων χωρίς στάση ανελκυστήρα στο δώμα (φυτεμένο ή μη) και μέγιστο εξωτερικό ύψος τριών κόμμα σαράντα (3,40) μ. από την τελικά διαμορφωμένη επιφάνεια του τελευταίου ορόφου του κτιρίου. Πάνω στις ανωτέρω απολήξεις, με ή χωρίς στάση ανελκυστήρα στο δώμα, καθώς και στην οροφή του χώρου κύριας χρήσης της περ. α), απαγορεύεται η τοποθέτηση οποιασδήποτε κατασκευής ή εγκατάστασης, πλην φωτοβολταϊκών πανέλων, τα οποία τοποθετούνται σε οριζόντια θέση με δυνατότητα κλίσης έως δύο τοις εκατό (2%) για την απορροή των ομβρίων υδάτων. Στο ίδιο δώμα επιτρέπεται η κατασκευή περισσοτέρων της μίας (1) απόληξης κλιμακοστασίου με στάση ή μη ανελκυστήρα, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.).

γ) Στηθαία και κιγκλιδώματα ασφαλείας τοποθετούνται στη θέση του περιγράμματος του υποκείμενου ορόφου. Όταν τα στηθαία και τα κιγκλιδώματα ασφαλείας τοποθετούνται στην άκρη της οριζόντιας προεξοχής του δαπέδου του δώματος, τότε η επιφάνεια της οριζόντιας προεξοχής θεωρείται ανοικτός εξώστης και προσμετράται στο σύνολο των επιτρεπόμενων εξωστών. Σε αυτήν την περίπτωση, η παραπάνω επιφάνεια συνυπολογίζεται στην επιφάνεια του δώματος του κτιρίου. Στηθαία ή τμήματα στηθαίων του δώματος ή και της εγκιβωτισμένης στέγης δύνανται να αποτελούν ανεστραμμένα δοκάρια του φέροντος οργανισμού του κτιρίου.

δ) Ασκεπείς πισίνες, διακοσμητικά χωροδικτυώματα μέγιστου ύψους τριών (3) μ., μόνιμες γλάστρες φυτών και γενικά εγκαταστάσεις για τη δημιουργία κήπων με τον εξοπλισμό τους, που κατασκευάζονται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, τοποθετούνται υποχρεωτικά μέσα στον χώρο που ορίζεται από στηθαία ή κιγκλιδώματα ασφαλείας.

ε) Κατασκευές για τη στήριξη των φυτών, πέργκολες που μπορούν να επικαλύπτονται από ελαφρά εύκαμπτα υλικά ή κινητά συστήματα, καλαμωτές, φωτοβολταϊκά πανέλα αποκλειστικά σε οριζόντια θέση με δυνατότητα κλίσης έως δύο τοις εκατό (2%) για την απορροή των ομβρίων υδάτων και φωτοβολταϊκά πανέλα πάνω από τη στέγη αποκλειστικά ακολουθώντας την κλίση της.

στ) Στέγες: Απαγορεύονται κατασκευές που δημιουργούν κατακόρυφα ανοίγματα και διαφοροποιούν την ενιαία κλίση και στερεομετρία της στέγης. Επιτρέπεται, ύστερα από γνωμοδότηση του Σ.Α., ο εγκιβωτισμός της στέγης σε ύψος μεγαλύτερο από το ανώτατο σημείο της και μέχρι ένα κόμμα πενήντα (1,50) μ. πάνω από αυτό, λόγω αρχιτεκτονικού σχεδιασμού για τον αποκλεισμό της θέασης των συστημάτων της παρ. 10 του άρθρου 211 στις όψεις του κτιρίου.

ζ) Η εγκατάσταση κατασκευών κεραιών για την παροχή ηλεκτρονικών επικοινωνιών, σύμφωνα με το άρθρο 27 του ν. 4635/2019 (Α' 167).

3. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και έξω από το ιδεατό στερεό επιτρέπεται η τοποθέτηση:

α) αλεξικέραυνου, κεντρικής κεραίας τηλεόρασης και ραδιοφώνου, κεραίας κινητής επικοινωνίας και κατασκευών κεραιών για την παροχή ηλεκτρονικών επικοινωνιών, σύμφωνα με το άρθρο 27 του ν. 4635/2019,

β) τεχνικών συστημάτων αξιοποίησης αιολικής ενέργειας και σταθμών αναφοράς του ελληνικού συστήματος εντοπισμού θέσης «HEPOS»,

γ) κατασκευές αντιθορυβικής προστασίας (ηχοπετάσματα) σε υφιστάμενα ειδικά κτίρια για την απόσβεση ήχων που προέρχονται από μηχανήματα κλιματισμού. Οι κατασκευές αυτές τοποθετούνται σε απόσταση τουλάχιστον μηδέν κόμμα πενήντα (0,50) μ. από κάθε όψη του κτιρίου και έχουν μέγιστο ύψος τρία κόμμα πενήντα (3,50) μ. μαζί με τη βάση στήριξής τους.

4. Στα ψηλά κτίρια της περ. 96 του άρθρου 197, πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος επιτρέπονται:

α) Μέχρι έξι (6) μ. πάνω από το μέγιστο ύψος:

αα) οι κατασκευές της παρ. 2, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα σε αυτήν. Ειδικά ως προς την περ. γ) της παρ. 2, οι επιτρεπόμενες εντός των έξι (6) μ. κατασκευές περιλαμβάνουν και την απόληξη των κλιμακοστασίων με στάση ανελκυστήρα στον τελευταίο όροφο ή στο δώμα, τα φρεάτια ανελκυστήρων και τα μηχανοστάσια ανελκυστήρων, εφόσον αυτά είναι απαραίτητα για τη λειτουργία του,

αβ) κατασκευές και εγκαταστάσεις που είναι απαραίτητες για τη συντήρηση και τον καθαρισμό των ψηλών κτιρίων, καθώς και για λόγους ασφαλείας,

αγ) κατασκευές αντιθορυβικής προστασίας (ηχοπετάσματα),

αδ) αρχιτεκτονικά και διακοσμητικά πετάσματα περιμετρικά του δώματος του κτιρίου, συνδεόμενα με τις όψεις του.

β) Χωρίς περιορισμό ύψους:

βα) οι κατασκευές και εγκαταστάσεις των περ. α) και β) της παρ. 3,

ββ) σημάνσεις ασφαλείας, εφόσον κρίνονται απαραίτητες από τις αρμόδιες υπηρεσίες.

Άρθρο 215

Ενεργειακό στέγαστρο

[Άρθρο 215:Άρθρο 19Α του ν. 4067/2012]

Η έγκριση της μορφής, της ογκοπλασίας και της ένταξης του ενεργειακού στεγάστρου στη μορφολογία του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντός του, καθώς και οι παρεκκλίσεις του δεύτερου εδαφίου χορηγούνται από το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής. Το ενεργειακό στέγαστρο δύναται να εγκαθίσταται κατά παρέκκλιση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής και του ιδεατού στερεού, να εξέχει του επιτρεπόμενου περιγράμματος του κτιρίου και να έχει φέροντα ή διακοσμητικά στοιχεία στήριξης, που εδράζονται πάνω στο κτίριο ή στον περιβάλλοντα αυτού χώρο, εντός του οικοπέδου ή γηπέδου. Τυχόν χώροι που δημιουργούνται εξ αυτού δεν προσμετρώνται στην κάλυψη, στη δόμηση και στο ποσοστό των ημιυπαιθρίων.

Άρθρο 216

Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους

[Άρθρο 216: άρθρο 20 του ν. 4067/2012]

1. Στους δημόσιους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού επιτρέπονται κατασκευές για:

α) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων,

β) τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλεια τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών,

γ) λυόμενες και προσωρινές κατασκευές,

δ) τη λειτουργία και την εξυπηρέτηση των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.

Οι παραπάνω κατασκευές υλοποιούνται από τον οικείο δήμο, από άλλους δημόσιους ή ιδιωτικούς φορείς ή νομικά πρόσωπα ή ιδιώτες, ύστερα από απόφαση του δημοτικού συμβουλίου και άδεια της υπηρεσίας δόμησης. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται οι κατηγορίες των κατασκευών ή εγκαταστάσεων, για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια και η διαδικασία ελέγχου τους από άποψη ασφάλειας και αισθητικής.

2. Επιτρέπονται οι εγκαταστάσεις:

α) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, μετά των παραρτημάτων αυτών (υπέργειων και υπόγειων) βάσει μελέτης της αρμόδιας αρχής, για τις οποίες δεν απαιτείται έκδοση άδειας. Οι επιχειρήσεις και οργανισμοί κοινής ωφέλειας υποχρεούνται να κοινοποιούν τα σχέδια, στα οποία απεικονίζεται η κατασκευή των έργων στις οικείες υπηρεσίες δόμησης.

β) Η εγκατάσταση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό από υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, των περιφερειών και των δήμων μετά από κοινοποίηση της μελέτης στις οικείες υπηρεσίες δόμησης. Από τους ίδιους φορείς επιτρέπεται η εγκατάσταση των σταθμών αυτών χωρίς έκδοση άδειας στους ακάλυπτους χώρους οικοπέδων και δωμάτων δημοσίων κτιρίων. Οι κατασκευές αυτές δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης και στην κάλυψη. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, η χρονική διάρκεια και η διαδικασία εγκατάστασης των σταθμών αυτών.

γ) Υπέργειοι και υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου.

δ) Η εγκατάσταση κεντρικών λεβήτων ή μονάδων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού Θερμότητας Υψηλής Απόδοσης (Σ.Η.Θ.Υ.Α.) για τηλεθέρμανση.

ε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.

3. Οι περ. β) και γ) της παρ. 1 και οι περ. α) και β) της παρ. 2 εφαρμόζονται και για τις εκτάσεις κοινόχρηστων χώρων, όπως ορίζονται στον ν. 998/1979 (Α' 289), μετά από έγκριση της δασικής υπηρεσίας.

4. Η κατασκευή σκαλοπατιών για την εξυπηρέτηση των κτιρίων έξω από τη ρυμοτομική γραμμή απαγορεύεται. Κατ' εξαίρεση, είναι δυνατή η κατασκευή τους ύστερα από άδεια του δημοτικού συμβουλίου, αν μετά από την ανέγερση του κτιρίου έχει μεταβληθεί η υψομετρική στάθμη του δρόμου. Η κατασκευή αυτή πρέπει να εξασφαλίζει την ασφάλεια της κυκλοφορίας. Εκτός της ρυμοτομικής γραμμής, απαγορεύεται οποιασδήποτε μορφής κατασκευή, μόνιμη ή κινητή για την εξυπηρέτηση του κτιρίου, όπως ράμπες, σκαλοπάτια, ζαρντινιέρες, επιτοίχιοι χειρολισθήρες για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων, που προεξέχουν των όψεων των κτιρίων πλέον των δεκαπέντε (15) εκατοστών, με την επιφύλαξη της τήρησης των διατάξεων ασφαλείας για την εγκατάσταση δικτύων κοινής ωφέλειας. Για να εξασφαλισθεί η προσβασιμότητα ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων, μετά από αιτιολογημένη έγκριση της οικείας Περιφερειακής Επιτροπής Προσβασιμότητας, που εκδίδεται μετά από τη σύμφωνη γνώμη του οικείου δήμου, είναι δυνατή η τοποθέτηση κινητών ή προσωρινών κατασκευών, κατά παρέκκλιση της απαγόρευσης του τέταρτου εδαφίου.

5. Η υπέργεια ζεύξη κτιρίων εγκρίνεται από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) και τον αρμόδιο για τον έλεγχο και τη διαχείριση του κοινοχρήστου χώρου φορέα. Η ζεύξη κτιρίων πραγματοποιείται σε ύψος άνω των πέντε (5) μ., μπορεί να γίνεται και υπόγεια, τηρουμένων των απαραίτητων περιορισμών, με τις ίδιες διαδικασίες και τις κατά περίπτωση απαιτούμενες εγκρίσεις.

6. Οι διατάξεις του παρόντος εφαρμόζονται και σε νομίμως υφιστάμενους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

7. Επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση, η επέκταση ηλεκτρικής εγκατάστασης, υπέργεια ή υπόγεια, καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος (Κ.Υ.Ε.) για την ηλεκτροδότηση κοινοχρήστων χώρων, που τους έχουν παραχωρηθεί για χρήση. Η εγκατάσταση πραγματοποιείται βάσει μελέτης συνταχθείσας από διπλωματούχο μηχανικό αντίστοιχης ειδικότητας, εγκρίνεται από την αρμόδια υπηρεσία του οικείου δήμου και πραγματοποιείται από αδειούχο ηλεκτρολόγο εγκαταστάτη, σύμφωνα με την υπ' αρ. 101195/17.9.2021 απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης και Επενδύσεων «Γενικές και ειδικές απαιτήσεις για τις ηλεκτρικές εγκαταστάσεις» (Β' 4654) και το εκάστοτε ισχύον πρότυπο του Ελληνικού Οργανισμού Τυποποίησης (ΕΛ.Ο.Τ.) για τις ηλεκτρικές εγκαταστάσεις.

8. Στις περιπτώσεις υπέργειων και υπόγειων κατασκευών δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας μετά των παραρτημάτων αυτών, συμπεριλαμβανομένων των σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων, σταθμών διανομής και μέτρησης φυσικού αερίου, κεντρικών λεβήτων ή μονάδων συμπαραγωγής για συστήματα τηλεθέρμανσης και σημείων επαναφόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων, στις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια, αλλά αυτές εκτελούνται βάσει μελετών και σχεδιαγραμμάτων της αρμόδιας κατά περίπτωση αρχής, μετά από κοινοποίηση της μελέτης στην οικεία υπηρεσία δόμησης, δεν απαιτείται έγκριση του οικείου Σ.Α.. Το πρώτο εδάφιο εφαρμόζεται και σε κατασκευές δικτύων υποδομής και

εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας μετά των παραρτημάτων αυτών (υπέργειων και υπόγειων) που είναι προϋφιστάμενοι της 30ής.7.2022, ημερομηνίας έναρξης της ισχύος του ν. 4964/2022 (Α' 150).

9. Κάτωθι των δημόσιων κοινόχρηστων χώρων του οικισμού επιτρέπεται η εγκατάσταση υπογείων ή ημιυπογείων χώρων στάθμευσης και των συνοδευτικών σε αυτές διαμορφώσεων, εφόσον η στάθμη των υπερκείμενων δημόσιων κοινόχρηστων χώρων δεν ξεπερνά το ένα κόμμα πενήντα (1,50) μ. από τη στάθμη του διαμορφωμένου εδάφους του περιβάλλοντος χώρου της εν λόγω περιοχής, υπό τις εξής προϋποθέσεις:

α) η κλίση του εδάφους δεν ξεπερνά το έξι τοις εκατό (6%),

β) διαθέτουν τουλάχιστον πενήντα (50) θέσεις στάθμευσης,

γ) το εσωτερικό ύψος των χώρων στάθμευσης δεν ξεπερνά τα δύο κόμμα τριάντα (2,30) μ., από τα φέροντα στοιχεία.

Άρθρο 217

Θόλοι αθλητικών εγκαταστάσεων

[Άρθρο 217: άρθρο 20Α του ν. 4067/2012]

1. Υπάγονται στην έννοια των λυόμενων κατασκευών της περ. γ) της παρ. 1 του άρθρου 216, οι αεροϋποστηριζόμενοι θόλοι, που προορίζονται για την κάλυψη υπαίθριων αθλητικών εγκαταστάσεων μαζικού αθλητισμού σε δημόσιους και δημοτικούς ανοιχτούς κοινόχρηστους χώρους, ανεξάρτητα του τρόπου αγκύρωσής τους στο έδαφος και των υλικών κατασκευής τους. Για τους αεροϋποστηριζόμενους θόλους, που τοποθετούνται στους προαναφερθέντες χώρους, δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις που καθορίζουν τα ανώτατα ποσοστά κάλυψης από λυόμενες ή άλλες κατασκευές. Για την εγκατάσταση των κατασκευών αεροϋποστηριζόμενων θόλων απαιτείται έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας. Απαιτούμενα δικαιολογητικά για την έκδοση της άδειας είναι: α) μελέτη στατικής επάρκειας,

β) βεβαίωση του κατασκευαστή, ότι ο αεροϋποστηριζόμενος θόλος πληροί τις προδιαγραφές των Ευρωκωδίκων,

γ) βεβαίωση του επιβλέποντος μηχανικού ότι έχουν εφαρμοστεί ορθώς οι τεχνικές οδηγίες της κοινής απόφασης της παρ. 3. Στις περιπτώσεις εγκατάστασης σε δημόσιους και δημοτικούς ανοιχτούς χώρους της παρ. 1, απαιτείται προ της έκδοσης άδειας μικρής κλίμακας απόφαση έγκρισης του δημοτικού συμβουλίου.

2. Με τις προϋποθέσεις της παρ. 1, και κατά παρέκκλιση των όρων δόμησης της περιοχής, εγκαθίστανται αεροϋποστηριζόμενοι θόλοι και:

α) σε περιοχές που βρίσκονται σε κατάσταση εκτάκτου ανάγκης πολιτικής προστασίας, από το Υπουργείο Κλιματικής Κρίσης και Πολιτικής Προστασίας ή από τον οικείο Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης α' ή και β' βαθμού για την αντιμετώπιση έκτακτων αναγκών εντός ιδιωτικών εκτάσεων, κατόπιν έγγραφης συναίνεσης του ιδιοκτήτη ή δημόσιων, δημοτικών εκτάσεων και κοινοχρήστων, κοινωφελών χώρων,

β) σε χώρους άθλησης νομίμως υφιστάμενων αθλητικών εγκαταστάσεων εντός οικοπέδων ή γηπέδων άρτιων και οικοδομήσιμων και στα προαύλια σχολικών κτιρίων για την κάλυψη σχολικών υπαίθριων αθλητικών εγκαταστάσεων.

3. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Υποδομών και Μεταφορών, Παιδείας, Θρησκευμάτων και Αθλητισμού και Κλιματικής Κρίσης και Πολιτικής Προστασίας καθορίζονται τα τεχνικά χαρακτηριστικά των αεροϋποστηριζόμενων θόλων που τοποθετούνται δυνάμει των παρ. 1 και 2, το χρονικό διάστημα διατήρησής τους και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

Άρθρο 218

Προσωρινές κατασκευές

[Άρθρο 218: άρθρο 21 του ν. 4067/2012]

1. Η προσωρινή κατασκευή τοποθετείται σε ιδιωτικούς χώρους παραχωρημένους σε δημόσια κοινή χρήση όπως ορίζεται στην παρ. 3 του άρθρου 204 και σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους, υπαίθριους ή στεγασμένους, κατά παρέκκλιση των κείμενων πολεοδομικών όρων της περιοχής και υπό την προϋπόθεση ότι επιτρέπονται οι συγκεκριμένες χρήσεις. Για τις προσωρινές κατασκευές απαιτείται έγκριση τοποθέτησης και λειτουργίας από τον αρμόδιο κατά περίπτωση φορέα, κατόπιν υποβολής απαραίτητων δικαιολογητικών και στοιχείων για την κατασκευή ή συναρμολόγηση και τοποθέτηση, καθώς και προσδιορισμός του χρονικού διαστήματος διατήρησης τους.

2. Οι κατασκευές αυτές οφείλουν να διαθέτουν πιστοποιητικό στατικής επάρκειας σύμφωνο με τις ισχύουσες ελληνικές ή ευρωπαϊκές προδιαγραφές. Η θεμελίωση τους πρέπει να γίνεται:

α) επί ξύλινων πασσάλων,

β) επί μεμονωμένων προκατασκευασμένων πεδίλων σκυροδέματος, επιφάνειας μικρότερης ή ίσης του ενός (1) τ.μ.,

γ) επί προκατασκευασμένων θεμελιολωρίδων σκυροδέματος, πλάτους μικρότερου ή ίσου των εξήντα (60) εκατοστών και επί οποιουδήποτε άλλου προκατασκευασμένου στοιχείου, για το οποίο αποδεικνύεται η ευχερής απομάκρυνση και για το οποίο δεν απαιτείται έγχυτο σκυρόδεμα επί τόπου του έργου. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ορίζονται το χρονικό διάστημα αδειοδότησης ανά είδος και επιφάνεια προσωρινής κατασκευής, καθώς και τα στοιχεία που απαραίτητα υποβάλλονται μαζί με την αιτιολογική έκθεση για την αναγκαιότητα της τοποθέτησης, στον αρμόδιο φορέα.

3. Σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους, καθώς και σε καταστήματα που χρησιμοποιούν νόμιμα κοινόχρηστους χώρους, οι οποίοι έχουν παραχωρηθεί για την ανάπτυξη τραπεζοκαθισμάτων των καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος επιτρέπεται και η χρήση ηλεκτρικών συσκευών θέρμανσης, φωτισμού, καθώς και ανεμιστήρων. Οι συσκευές αυτές είναι κατάλληλες για χρήση σε εξωτερικούς χώρους, φέροντας την κατάλληλη σήμανση.

Άρθρο 219

Παρόδια στοά

Άρθρο 219: άρθρο 22 του ν. 4067/2012]

1. Η κατασκευή παρόδιας στοάς είναι υποχρεωτική, όταν αυτό προβλέπεται από το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής και κατά την έγκριση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου, το πλάτος της ορίζεται αριθμητικά.

Η παρόδια στοά οφείλει να συνδέεται λειτουργικά και αισθητικά με το κτίριο και η μία (1) πλευρά της να εφάπτεται της οικοδομικής γραμμής και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη κατασκευή.

Σε περίπτωση που η όψη του κτιρίου κατασκευάζεται σε απόσταση από την οικοδομική γραμμή μεγαλύτερη του προβλεπόμενου πλάτους της στοάς ή δεν καταλαμβάνει όλο το μήκος των προσώπων του οικοπέδου, στα οποία προβλέπεται η υποχρεωτική στοά, απαιτείται έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) για την έκδοση οικοδομικής άδειας.

2. Η κατασκευή της ακολουθεί τις παρακάτω προδιαγραφές:

α) το δάπεδό της να είναι συνεχόμενο με το δάπεδο του πεζοδρομίου,

β) το ελεύθερο ύψος της από τη στάθμη του πεζοδρομίου μέχρι την κατώτερη επιφάνεια της οροφής της να μην είναι μικρότερο από το ύψος που προκύπτει από τη σχέση ύψους προς πλάτος τρία προς τέσσερα (3:4) και σε όλες τις περιπτώσεις να μην είναι μικρότερο των τριών (3) μ.,

γ) να μην υπάρχουν μόνιμες προεξοχές ή και κατασκευές στο δάπεδο, την οροφή και στην πλευρά του κτιρίου, δ) η κάθετη προς την οικοδομική γραμμή πλευρά των υποστυλωμάτων δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερη από το ένα έκτο (1/6) του πλάτους της στοάς,

ε) ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) της επιφάνειας της στοάς προσμετράται στον υπολογισμό της απαιτούμενης επιφάνειας φύτευσης,

στ) κάτω από τη στοά σε ίσο πλάτος με αυτή και μέχρι βάθος τριών (3) μ. από τη στάθμη του πεζοδρομίου επιτρέπονται μόνο εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας και τα δίκτυα που εξυπηρετούν το κτίριο,

ζ) οι στοές μπορεί να κατασκευαστούν χωρίς υποστυλώματα, εφόσον επιτρέπεται από τη στατική επίλυση του κτιρίου που τις διαμορφώνει.

3. Σε κτίρια, στα οποία δεν έχει διανοιγεί η προβλεπόμενη από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο στοά, δεν χορηγείται οικοδομική άδεια για οποιαδήποτε προσθήκη, είτε καθ' ύψος είτε κατ' επέκταση στο κτίριο. Επιτρέπονται επισκευές και διαρρυθμίσεις, καθώς και αλλαγές χρήσης του υφισταμένου κτιρίου, σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις που ισχύουν στην περιοχή. Ειδικώς στα κτίρια που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως όλων των δήμων που δεν αναφέρονται στις περ. α), β) και γ) της παρ. 1 του άρθρου 204, η διάνοιξη της στοάς δεν είναι υποχρεωτική, με την προϋπόθεση ότι το ελάχιστο ύψος του ισογείου ορόφου είναι τρία κόμμα πενήντα (3,50) μ. Στην περίπτωση αυτή επιτρέπονται επιπρόσθετα εργασίες επισκευής ή και επεμβάσεις στον φέροντα οργανισμό λόγω αλλαγών χρήσεων σε χώρους του κτιρίου. Για κτίρια για τα οποία απαιτούνται επισκευές λόγω σεισμών ή σε περίπτωση επισκευών για λόγους υγιεινής και χρήσης κτιρίων ή επικινδυνότητας η παραπάνω απαγόρευση δεν έχει ισχύ.

Άρθρο 220

Υφιστάμενα κτίρια

[Άρθρο 220: άρθρο 23 του ν. 4067/2012]

1. Κτίριο ή τμήμα αυτού θεωρείται νομίμως υφιστάμενο:

α) αν έχει ανεγερθεί με νόμιμη άδεια ή αναθεώρηση και σύμφωνα με τους όρους αυτής,

β) αν έχει νομιμοποιηθεί με το πέμπτο εδάφιο της παρ. 8 του άρθρου 8 του ν. 1512/1985 (Α' 4) ή με την παρ. 3 του άρθρου 22 του ν. 1577/1985 (Α' 210), όπως τροποποιήθηκε με τον ν. 2831/2000 (Α' 140), ή με την παρ. 2 του άρθρου 26 του ν. 4014/2011 (Α' 209) ή με την παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 4178/2013 (Α' 174) ή με το άρθρο 28, την παρ. 5 του άρθρου 29 και την παρ. 1 του άρθρου 106 του ν. 4495/2017 (Α' 167) ή με τα άρθρα 314 και 315 ή με το άρθρο 393 του παρόντος Κώδικα,

γ) αν προϋπήρχε της έγκρισης του σχεδίου πόλης και συγχρόνως οποιουδήποτε κανονισμού δόμησης στην περιοχή προ της δημοσίευσης του π.δ. της 23.10/4.11.1928 (Α' 231) για τις εκτός σχεδίου δόμησης περιοχές και προ της δημοσίευσης του ν.δ. της 17.7/16.8.1923 (Α' 228) για τις εντός σχεδίου περιοχές,

δ) αν προϋφίσταται του β.δ. από 9.8.1955 (Α' 266) ή εξαιρέθηκε από την κατεδάφιση σύμφωνα με τον ν. 1337/1983 (Α' 33) ή εξαιρέθηκε οριστικά από την κατεδάφιση με τους νόμους 4178/2013 ή 4495/2017 ή τον παρόντα σύμφωνα με διατάξεις ρύθμισης ή τακτοποίησης ή αναστολής επιβολής κυρώσεων αυθαιρέτων, ε) αν πρόκειται για κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί νεότερα μνημεία ή διατηρητέα είτε στο σύνολο, είτε μόνο τμήματα αυτών, ιδίως όψεις, φέρουσα τοιχοποιία,

στ) αν πρόκειται για κτίριο που έχει ανεγερθεί με οικοδομική άδεια πριν από τις 4.7.2012, ημερομηνία έναρξης ισχύος του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ν. 4067/2012, Α' 79, διορθ. σφαλμ. Α' 99), σύμφωνα με το άρθρο 48 αυτού, και που έχει πρόσωπο σε οικοδομική γραμμή που βρίσκεται απέναντι από οικοδομικό τετράγωνο στα ακραία σημεία του σχεδίου και με τους όρους δόμησης του απέναντι οικοδομικού τετραγώνου.

2. Για τα κτίρια ή τα τμήματα των κτιρίων της παρ. 1, οι συντελεστές κάλυψης, δόμησης, όγκου και ύψη υπολογίζονται σύμφωνα με τον κανονισμό και τις πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν κατά τον χρόνο κατασκευής τους.

Ειδικότερα:

α) στην κάλυψη και στον συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, που έχει πραγματοποιηθεί, προσμετρώνται τα υπάρχοντα κτίσματα, νομίμως υφιστάμενα ή όχι,

β) χώροι των προαναφερθέντων κτισμάτων που δεν υπολογίζονταν κατά τον χρόνο κατασκευής τους στον συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, δεν υπολογίζονται στη συνολική επιφάνεια του κτιρίου,

γ) διατάξεις του παρόντος Τμήματος που αφορούν στην κατασκευή στοιχείων που ορίζονται με το παρόν Τμήμα και δεν είχαν οριστεί κατά τον χρόνο κατασκευής του υφιστάμενου κτίσματος, όπως είναι οι εσωτερικοί εξώστες (πατάρια), οι σοφίτες κ.ά., κατά τη μελέτη της προσθήκης κατισχύουν του πρώτου εδαφίου.

3. Προσθήκη σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο επιτρέπεται στις ακόλουθες περιπτώσεις:

α) Κατ' επέκταση ή και καθ' ύψος σύμφωνα με το παρόν Τμήμα και σύμφωνα με τις ειδικές πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν στ περιοχή. Η συνολική εκμετάλλευση δεν μπορεί να υπερβαίνει τον ισχύοντα, κατά τον χρόνο χορήγησης της οικοδομικής άδε προσθήκης, συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.) της περιοχής, με την επιφύλαξη των προβλεπόμενων στις παρ. 1 και 2 του άρθρου 394.

β) Ειδικότερα, η επέκταση καθ' ύψος επιτρέπεται να εκτείνεται έως το περίγραμμα του κτιρίου, έστω και αν το τελευταίο υπερβαίνει τα όρια του οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου, όπως αυτά καθορίζονται από το παρόν Τμήμα ή από τις ειδικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή.

Ειδικά για τα κτίρια της περ. δ) της παρ. 1 επέκταση καθ' ύψος επιτρέπεται να εκτείνεται έως το νόμιμο περίγραμμα αυτών, όπου αυτό ορίζεται ως το τμήμα εκείνο το οποίο δεν αντίκειται είτε στις ισχύουσες διατάξεις είτε σε εκείνες που ίσχυαν κατά τον χρόνο κατασκευής του, αν αυτές είναι ευμενέστερες.

4. Σε περίπτωση προσθηκών και ενισχύσεων φέροντος οργανισμού νομίμως υφιστάμενων κτιρίων επιτρέπεται η κατασκευή φερόντων στοιχείων εντός των υποχρεωτικά ακαλύπτων χώρων, πλαγίων και πίσω υποχρεωτικών αποστάσεων Δ ή δ και προκηπίου σύμφωνα με τη στατική μελέτη. Σε περίπτωση ταύτισης της οικοδομικής γραμμής με τη ρυμοτομική γραμμή επιτρέπεται το πλάτος του φέροντος στοιχείου και μόνο, να εισέρχεται στον κοινόχρηστο χώρο έως και τριάντα (30) εκατοστά. Οι κατασκευές αυτές δεν προσμετρώνται στην επιφάνεια κάλυψης και δόμησης του κτιρίου. Η θεμελίωση εκτός ρυμοτομικής γραμμής επιτρέπεται σε βάθος ανώτερο των δύο κόμμα πενήντα (2,50) μ. και προεξοχής από τον φέροντα οργανισμό έως τριάντα (30) εκατοστά.

5. Σε περίπτωση συναίνεσης ιδιοκτητών με αυξημένη πλειοψηφία τουλάχιστον εξήντα επτά τοις εκατό (67%) όμορων οικοπέδων, είναι δυνατή η λειτουργική ενοποίηση των κτισμάτων των ιδιοκτησιών για όσο χρονικό διάστημα προβλέπεται από την ιδιωτική σύμβαση, εφόσον διασφαλίζεται η στατική επάρκεια των κτισμάτων μετά από τις προβλεπόμενες διαρρυθμίσεις. Σε περίπτωση συναίνεσης με αυξημένη πλειοψηφία τουλάχιστον εξήντα επτά τοις εκατό (67%) ιδιοκτητών αυτοτελών ιδιοκτησιών του ιδίου κτιρίου, είναι δυνατή η λειτουργική τους ενοποίηση, εφόσον διασφαλίζεται η στατική επάρκεια του κτίσματος μετά από τις προβλεπόμενες διαρρυθμίσεις. Σε περίπτωση που για τη λειτουργική ενοποίηση ή εσωτερική διαρρύθμιση απαιτούνται επεμβάσεις στον φέροντα οργανισμό του κτιρίου, αυτές είναι επιτρεπτές κατόπιν συναίνεσης των συνιδιοκτητών του κτιρίου. Κατ' εξαίρεση επιτρέπονται μονομερώς, κατά παρέκκλιση των οριζόμενων στον Κανονισμό του κτιρίου, εφόσον μετά από τις προβλεπόμενες διαρρυθμίσεις διασφαλίζεται η στατική επάρκεια του κτιρίου, όπως αποδεικνύεται από μελέτη στατικής επάρκειας. Σε περίπτωση που κατά τη μελέτη στατικής επάρκειας απαιτούνται επεμβάσεις ενίσχυσης στον φέροντα οργανισμό, αυτές είναι επιτρεπτές κατόπιν συναίνεσης των συνιδιοκτητών του κτιρίου και, κατ' εξαίρεση επιτρέπονται μονομερώς, κατά παρέκκλιση των οριζόμενων στο Κανονισμό του κτιρίου, εφόσον δεν θίγουν στύλους και δοκούς του φέροντος οργανισμού και μετά τις προβλεπόμενες διαρρυθμίσεις διασφαλίζεται η στατική επάρκεια του κτιρίου, όπως αποδεικνύεται από μελέτη στατικής επάρκειας. Σε περίπτωση που κατά τη μελέτη στατικής επάρκειας απαιτούνται επεμβάσεις ενίσχυσης στον φέροντα οργανισμό, αυτές δύνανται να πραγματοποιούνται μονομερώς με δαπάνη των ιδιοκτητών των αυτοτελών οριζόντιων ιδιοκτησιών που ενοποιούνται, με την προϋπόθεση ότι οι επεμβάσεις αυτές περιορίζονται εντός των συγκεκριμένων αυτών ιδιοκτησιών.

Άρθρο 221

Χαμηλά κτίρια

[Άρθρο 221: άρθρο 24 του ν. 4067/2012]

1. Χαμηλό κτίριο είναι αυτό του οποίου κύρια χρήση είναι η κατοικία και το οποίο έχει μέγιστο ύψος το πολύ οκτώ κόμμα πενήντα (8,50) μ., μη συμπεριλαμβανομένης της στέγης, από την οριστική στάθμη του εδάφους και έχει συνολική επιφάνεια που υπολογίζεται στον συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.) έως και τετρακόσια (400) τ.μ.. Στο οικόπεδο είναι δυνατή η κατασκευή περισσότερων του ενός (1) χαμηλών κτιρίων, με την προϋπόθεση ότι η συνολική επιφάνεια όλων των κτιρίων που υπολογίζεται στον Σ.Δ. δεν υπερβαίνει τα τετρακόσια (400) τ.μ..

2. Στη συνολική επιφάνεια, που προκύπτει από τον συντελεστή δόμησης, για τα χαμηλά κτίρια δεν υπολογίζονται, εκτός από τα αναφερόμενα στο άρθρο 206, οι εξώστες και οι υπαίθριοι στεγασμένοι χώροι, ανεξάρτητα από την επιφάνεια τους.

3. Τα χαμηλά κτίρια τοποθετούνται ελεύθερα μέσα στο οικόπεδο, με την επιφύλαξη του άρθρου 209, και όταν δεν εφάπτονται με τα πίσω και πλάγια όρια του οικοπέδου, η ελάχιστη απόσταση του κτιρίου από τα όρια ορίζεται σε Δ=δύο κόμμα πενήντα (2,50) μ.. Η κάλυψή τους δεν υπερβαίνει την επιτρεπόμενη κάλυψη της περιοχής. Αν δεν εξασφαλίζεται κάλυψη εκατόν είκοσι (120) τ.μ., το μέγιστο ποσοστό κάλυψης προσαυξάνεται έως τα εκατόν είκοσι (120) τ.μ., εφόσον η κάλυψη δεν υπερβαίνει το εβδομήντα τοις εκατό (70%) του οικοπέδου και δεν ισχύουν διαφορετικές ειδικές διατάξεις στην περιοχή.

4. Πάνω από το μέγιστο ύψος των οκτώ κόμμα πενήντα (8,50) μ. επιτρέπονται στέγες μέγιστου ύψους ενός κόμμα πενήντα (1,50) μ., καθώς και οι λοιπές κατασκευές που αναφέρονται στο άρθρο 214.

5. Το παρόν άρθρο δεν έχει εφαρμογή στις περιοχές που το επιτρεπόμενο ύψος είναι μικρότερο των έντεκα (11) μ..

6. Κατά τα λοιπά η δόμηση των χαμηλών κτιρίων διέπεται από το παρόν Τμήμα.

Άρθρο 222

Κίνητρα για τη δημιουργία κτιρίων με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας

[Άρθρο 222: άρθρο 25 του ν. 4067/2012]

1. Αν το κτίριο κατατάσσεται, σύμφωνα με τη Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (Μ.Ε.Α.), στην ανώτερη κατηγορία ενεργειακής απόδοσης του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (Κ.Ε.Ν.Α.Κ.), που εγκρίθηκε με την υπό στοιχεία ΔΕΠΕΑ/οικ.178581/30.6.2017 κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Έγκριση Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων» (Β' 2367), ο συντελεστής δόμησης (Σ.Δ.) αυξάνεται κατά πέντε τοις εκατό (5%).

2. Σε κτίρια με χρήση κατοικίας με κατανάλωση πρωτογενούς ενέργειας μικρότερης του δεκαέξι τοις εκατό (16%) του Κτιρίου Αναφοράς του Κ.Ε.Ν.Α.Κ., σύμφωνα με τη Μ.Ε.Α., ο Σ.Δ. αυξάνεται κατά δέκα τοις εκατό (10%). Αντίστοιχα, σε κτίρια χρήσεων πλην της κατοικίας, με κατανάλωση πρωτογενούς ενέργειας μικρότερη του δεκαέξι τοις εκατό (16%) του Κτιρίου Αναφοράς, που παρουσιάζουν ταυτόχρονα εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση, ο Σ.Δ. αυξάνεται κατά δέκα τοις εκατό (10%). Η περιβαλλοντική τους απόδοση τεκμηριώνεται με χρήση διεθνώς αναγνωρισμένων πρωτοκόλλων περιβαλλοντικής αξιολόγησης, όπως Ηγεσίας στον Ενεργειακό και Περιβαλλοντικό Σχεδιασμό (Leadership in Energy and Environmental Design, LEED), της Μεθόδου Περιβαλλοντικής Αξιολόγησης Κτιρίου (building Research Establishment Environmental Assessment Method, BREAM) και του Γερμανικού Συμβουλίου Βιώσιμης Δόμησης (German Sustainable Building Council, DGNB). Για την εφαρμογή της παρούσας, ως εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση θεωρείται αυτή που είναι ισοδύναμη ή καλύτερη από το LEED Gold, BREEAM Very Good ή DGNB Silver. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να επικαιροποιηθούν τα αποδεκτά διεθνώς αναγνωρισμένα πρωτόκολλα περιβαλλοντικής αξιολόγησης, καθώς και η ελάχιστη απαιτητή βαθμολογία για τον χαρακτηρισμό «εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση».

3. Ειδικότερα, για κτίρια μικτής χρήσης, κατοικίας και λοιπών χρήσεων, η αύξηση του Σ.Δ. εφαρμόζεται κατά τα ισχύοντα για τα ακίνητα με χρήση κατοικίας, όταν οι λοιπές χρήσεις περιορίζονται στο ισόγειο και τον ημιώροφο και η δόμηση των λοιπών χρήσε είναι κατά μέγιστο το πενήντα τοις εκατό (50%) της δόμησης κατοικιών. Στην περίπτωση χρήσης του αυξημένου συντελεστή δόμης σε κτίριο κατοικίας που στη συνέχεια αλλάζει χρήση, για τη διατήρηση της επιπλέον δόμησης προσκομίζεται στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης πιστοποιητικό «εξαιρετικής περιβαλλοντικής απόδοσης».

4. Κατά τη φάση της υποβολής των δικαιολογητικών της άδειας στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης, κατατίθεται πλήρης φάκελος, που περιλαμβάνει τη Μ.Ε.Α., η οποία αποδεικνύει την ενεργειακή κατάταξη του κτιρίου, καθώς και τον λόγο κατανάλωσης ενέργειας του υπό μελέτη κτιρίου προς την κατανάλωση ενέργειας του Κτιρίου Αναφοράς του.

5. Για τα κτίρια εκτός κατοικίας της παρ. 2 στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης κατατίθεται, επιπλέον της Μ.Ε.Α., και πλήρης ανάλυση των περιβαλλοντικών μέτρων που υιοθετούνται, ώστε να αποδεικνύεται ότι πρόκειται να επιτευχθεί η ελάχιστη απαιτούμενη περιβαλλοντική απόδοση.

6. Μετά από το πέρας της κατασκευής, συμπληρώνεται στην Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου και προσκομίζεται στην υπηρεσία δόμησης που εξέδωσε την άδεια:

α) Υπεύθυνη δήλωση του εποπτεύοντος μηχανικού, ότι το κτίριο κατασκευάστηκε τηρώντας τον ενεργειακό σχεδιασμό και τις ελάχιστες προδιαγραφές της Μ.Ε.Α..

β) Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης, που αποδεικνύει την επίτευξη του ενεργειακού στόχου της Μ.Ε.Α..

γ) Μόνο για τις περιπτώσεις κτιρίων της παρ. 2, με χρήση άλλη, πλην της κατοικίας, πλέον των περ. α) και β), να συμπληρώνεται και να προσκομίζεται πιστοποιητικό περιβαλλοντικής αξιολόγησης, που έχει απονεμηθεί στο κτίριο από πιστοποιημένο και εξουσιοδοτημένο για τη σχετική πράξη πρόσωπο.

7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται ο τρόπος άσκησης και η περιοδικότητα των ελέγχων τήρησης των όρων του παρόντος, το ύψος των προστίμων υπέρ του Πράσινου Ταμείου σε περίπτωση μη υλοποίησης της μελέτης, καθώς και κάθε άλλο συναφές ζήτημα.

Άρθρο 223

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

[Άρθρο 223: άρθρο 26 του ν. 4067/2012 : άρθρο 27Α του ν. 4067/2012]

1. Στους χώρους των νέων κτιρίων εκτός των κτιρίων με χρήση κατοικίας, επιβάλλεται να εξασφαλίζεται:

α) Η οριζόντια και κατακόρυφη, αυτόνομη και ασφαλής προσπέλαση από άτομα με αναπηρία και εμποδιζόμενα άτομα και η εξυπηρέτηση αυτών σε όλους τους εξωτερικούς και εσωτερικούς χώρους των κτιρίων, σύμφωνα με την υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΜΕΑΑΠ/99709/796/22.10.2021 απόφαση του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Τεχνικές Προδιαγραφές Μελέτης Προσβασιμότητας» (Β' 5045) («Σχεδιάζοντας για Όλους»).

β) Η πρόβλεψη προσβάσιμων σε άτομα με αναπηρία και εμποδιζόμενα άτομα χώρων υγιεινής σε ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%) των συνολικών χώρων υγιεινής για χρήση κοινού και οπωσδήποτε τουλάχιστον ένας (1) ανά συγκρότημα χώρων υγιεινής, ο οποίος μπορεί να έχει μικτή χρήση (ανδρών και γυναικών).

Οι παραπάνω προσβάσιμοι χώροι υγιεινής συνυπολογίζονται στον αριθμό χώρων υγιεινής που επιβάλλεται ανά χρήση από άλλες διατάξεις. Εφόσον τα παραπάνω κτίρια διαθέτουν χώρους στάθμευσης, τότε το ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%) αυτών ή τουλάχιστον ένας (1) διαμορφώνεται κατάλληλα για χρήση αναπηρικών αυτοκινήτων. Ειδικά για τα κτίρια με χρήση κατοικίας, επιβάλλεται να εξασφαλίζεται η αυτόνομη και ασφαλής οριζόντια και κατακόρυφη προσπέλαση από άτομα με αναπηρία και εμποδιζόμενα άτομα σε όλους τους εξωτερικούς και εσωτερικούς κοινόχρηστους χώρους των κτιρίων κατοικίας, καθώς και η διασφάλιση συνθηκών εύκολης μετατρεψιμότητας των κατοικιών σε κατοικίες μελλοντικών χρηστών με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων, χωρίς να θίγεται ο φέρων οργανισμός του κτιρίου. Σε κάθε κτίριο ή δομική εγκατάσταση πρέπει να εξασφαλίζεται η προσβασιμότητα αυτού σε όλους, χωρίς φραγμούς.

2. Η δυνατότητα αυτόνομης και ασφαλούς προσπέλασης όλων των κτιρίων από άτομα με αναπηρία και εμποδιζόμενα άτομα και η εξυπηρέτηση αυτών εξασφαλίζονται με προσβάσιμες οριζόντιες και κατακόρυφες οδεύσεις, που αρχίζουν από τη στάθμη του πεζοδρομίου και φτάνουν μέχρι την πόρτα του ανελκυστήρα και τους εσωτερικούς και εξωτερικούς χώρους των κτιρίων αυτών και αποτελούνται από στοιχεία κατάλληλων προδιαγραφών, όπως ράμπες, αναβατόρια, ανελκυστήρες, με την πρόβλεψη προστατευμένων προσβάσιμων χώρων αναμονής σε περίπτωση έκτακτων αναγκών σε κάθε όροφο σε αναλογία ένας (1) χώρος με μία (1) θέση αμαξιδίου, όταν ο πληθυσμός του ορόφου είναι μικρότερος από διακόσια (200) άτομα ή ένας (1) χώρος με δύο (2) θέσεις αμαξιδίου, όταν ο πληθυσμός του ορόφου είναι μεγαλύτερος από διακόσια (200) άτομα.

3. Οι κοινής χρήσης υπαίθριοι χώροι των οικοπέδων, στα οποία κατασκευάζονται τα κτίρια που αναφέρονται στην παρ. 1, επιβάλλεται να διαμορφώνονται κατάλληλα, εφόσον το επιτρέπει η μορφολογία του εδάφους, ώστε να χρησιμοποιούνται και από άτομα με αναπηρία και εμποδιζόμενα άτομα.

4. Στα υφιστάμενα κτίρια, που στεγάζονται φορείς της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4270/2014 (Α' 143), ή έχουν χρήσεις συνάθροισης κοινού, όπως χώροι συνεδρίων, εκθέσεων, μουσείων, συναυλιών, αθλητικών ή πολιτιστικών συγκεντρώσεων, ναοί, θέατρα, κινηματογράφοι, εστιατόρια, ζαχαροπλαστεία, καφενεία, κέντρα διασκέδασης, αίθουσες πολλαπλών χρήσεων, αίθουσες αναμονής επιβατών, τράπεζες, ανταλλακτήρια, χώροι προσωρινής διαμονής, εκπαίδευσης, υγείας και κοινωνικής πρόνοιας, δικαιοσύνης και σωφρονισμού, γραφείων και εμπορίου, βιομηχανίας και βιοτεχνίας, καθώς και στους χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων και πρατηρίων καυσίμων, επιβάλλεται να γίνουν οι απαραίτητες διαμορφώσεις, ώστε οι λειτουργικοί χώροι τους να είναι προσπελάσιμοι από άτομα με αναπηρία και εμποδιζόμενα άτομα.

Οι διαμορφώσεις που αναφέρονται στην παρούσα γίνονται σύμφωνα με τις τεχνικές οδηγίες προσαρμογής υφιστάμενων κτιρίων και υποδομών της απόφασης της παρ. 9 και ολοκληρώνονται μέχρι την 31η.5.2024, με την επιφύλαξη της παρ. 10 για τα κτίρια όπου στεγάζονται φορείς της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4270/2014, με την προϋπόθεση ότι δεν θίγεται ο φέρων οργανισμός του κτιρίου. Κυρώσεις που έχουν επιβληθεί αναστέλλονται αναδρομικά από την 1η.1.2021. Για τα κτίρια όπου στεγάζονται φορείς της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4270/2014 η αναστολή των κυρώσεων ισχύει σύμφωνα με τις προϋποθέσεις της παρ. 10.

Στις περιπτώσεις που δεν υφίσταται απαιτούμενη συναίνεση των συνιδιοκτητών, οι ανωτέρω διαμορφώσεις δύναται να πραγματοποιηθούν από τον ενδιαφερόμενο και με δαπάνες του, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, κατά παρέκκλιση των προβλεπόμενων στον Κανονισμό του κτιρίου, κατόπιν απόφασης της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας του άρθρου 468, που εκδίδεται μετά από σχετική αίτηση του ενδιαφερόμενου, η οποία συνοδεύεται από:

α) πρόσκληση των λοιπών συνιδιοκτητών για τη διατύπωση απόψεων προς την επιτροπή, τα αποδεικτικά κοινοποίησής της,

β) τεχνική έκθεση μηχανικού, με την οποία τεκμηριώνεται ότι η προτεινόμενη διαμόρφωση δεν παρεμποδίζει τη λειτουργία των κοινόχρηστων μερών της πολυκατοικίας και των ιδιοκτησιών και

γ) μελέτη στατικής επάρκειας, που αποδεικνύει τη στατική επάρκεια του κτιρίου μετά από τις προβλεπόμενες διαμορφώσεις. Αν από μελέτη στατικής επάρκειας προκύψει ότι απαιτούνται στατικές ενισχύσεις, αυτές πραγματοποιούνται μονομερώς με δαπάνη ו ενδιαφερομένου, με την προϋπόθεση ότι οι επεμβάσεις αυτές περιορίζονται εντός του χώρου που έχει την υποχρέωση διαμορφώσεων.

Ειδικά για τα υφιστάμενα κτίρια που μνημονεύονται στην παρούσα, επιτρέπεται κατ' εξαίρεση η πρόβλεψη ανελκυστήρα με τις ελάχιστες εσωτερικές διαστάσεις θαλάμου που προβλέπει το πρότυπο ΕΛΟΤ-ΕΝ 81-70 «Κανόνες ασφάλειας για την κατασκευή και την εγκατάσταση ανελκυστήρων Ειδικές εφαρμογές για ανελκυστήρες επιβατών και αγαθών Μέρος 70: Προσιτότητα σε ανελκυστήρες ατόμων περιλαμβανομένων και ατόμων με ειδικές ανάγκες» για έναν (1) χρήστη αναπηρικού αμαξιδίου και ενός (1) τουλάχιστον

προσβάσιμου σε άτομα με αναπηρία και εμποδιζόμενα άτομα χώρου υγιεινής με κοινή χρήση ανδρών και γυναικών. Υφιστάμενα κτίρια με χρήσεις εμπορίου και γραφείων, εκτός των κτιρίων που στεγάζουν γραφεία υπηρεσιών του Δημόσιου και ευρύτερου δημόσιου τομέα, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου, δήμων και περιφερειών, καθώς και καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος με ανάπτυγμα τραπεζοκαθισμάτων στον εσωτερικό ή εξωτερικό χώρο, με μικτό εμβαδόν μικρότερο από εκατό (100) τ.μ. μπορούν να εξαιρεθούν μόνο από την υποχρέωση δημιουργίας προσβάσιμων χώρων υγιεινής για το κοινό, εφόσον αυτό προκαλεί δυσανάλογη επιβάρυνση στους ιδιοκτήτες τους.

Ειδικότερα θέματα που αφορούν στην προσαρμογή των παραπάνω κτιρίων ρυθμίζονται με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργού.

5. Εξαιρούνται από την υποχρέωση διαμορφώσεων για τη διασφάλιση φυσικής πρόσβασης χρήστη αναπηρικού αμαξιδίου:

α) τα κτίρια που έχουν μοναδική πρόσβαση σε δρόμο με βαθμίδες ή βρίσκονται σε οικόπεδα στα οποία η ελάχιστη διαφορά στάθμης του φυσικού εδάφους στην οικοδομική γραμμή από την επιφάνεια του πεζοδρομίου είναι μεγαλύτερη από δύο κόμμα πενήντα (2,50) μ., ή το πεζοδρόμιο έμπροσθεν αυτών έχει πλάτος μικρότερο των εβδομήντα (70) εκατοστών μη συμπεριλαμβανομένου του κρασπέδου, μέχρι να διαμορφωθεί ο εξωτερικός κοινόχρηστος χώρος κίνησης πεζών,

β) τα κτίρια, των οποίων η προσαρμογή δεν είναι δυνατή χωρίς να θίγονται οι δοκοί και οι στύλοι τους ή απαιτείται να πραγματοποιηθούν άλλες σοβαρές παρεμβάσεις στον φέροντα οργανισμό τους, οι οποίες δύνανται να επηρεάσουν τη στατική επάρκειά του, όπως τεκμηριώνεται με Τεχνική Έκθεση Μηχανικού, κατόπιν απόφασης της Περιφερειακής Επιτροπής Προσβασιμότητας του άρθρου 467,

γ) τα κτίρια των οποίων η προσαρμογή θα προκαλούσε δυσανάλογη οικονομική επιβάρυνση για τον υπόχρεο ή τους υπόχρεους, εξαιρουμένων αυτών που στεγάζονται υπηρεσίες του Δημοσίου, νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου του ευρύτερου δημόσιου τομέα, κοινωφελείς οργανισμοί, δήμοι και περιφέρειες κατόπιν απόφασης της Περιφερειακής Επιτροπής Προσβασιμότητας του άρθρου 467. Με την ίδια απόφαση η Περιφερειακή Επιτροπή Προσβασιμότητας δύναται να επιβάλλει εφαρμογή μέτρων εναλλακτικής εξυπηρέτησης των ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων. Η προσωρινή εξαίρεση έχει διάρκεια τρία (3) έτη. Μετά τη λήξη της διάρκειας ισχύος της εξαίρεσης δύναται να επανυποβάλλεται σχετικό αίτημα.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται τα κριτήρια δυσανάλογης επιβάρυνσης.

Εξαιρούνται από την υποχρέωση αντίστοιχης διαμόρφωσης πρόσβασης στους πάνω από το ισόγειο ορόφους ή τους εσωτερικούς εξώστες ή αναβαθμούς τα κτίρια που αναφέρονται στην παρ. 1, εφόσον:

γα) το εμβαδόν των εσωτερικών εξωστών ή αναβαθμών αποτελεί ποσοστό μέχρι πενήντα τοις εκατό (50%) του εμβαδού της κυρίως αίθουσας και όχι περισσότερο των εκατό (100) τ.μ. και η χρήση του είναι ίδια με αυτή της κυρίως αίθουσας ή οι εσωτερικοί εξώστες ή αναβαθμοί έχουν βοηθητική χρήση,

γβ) το συνολικό μικτό εμβαδόν των πάνω από το ισόγειο ορόφων είναι μικρότερο των διακοσίων (200) τ.μ. και

γγ) το μικτό εμβαδόν κάθε ορόφου είναι μικρότερο των εβδομήντα (70) τ.μ..

Οι εξαιρέσεις που αναφέρονται στις περ. β) και γ) δεν ισχύουν, αν η χρήση του κτιρίου είναι η μοναδική στον οικισμό και ταυτόχρονα στους πάνω από το ισόγειο ορόφους υπάρχουν χρήσεις για εξυπηρέτηση κοινού διαφορετικές από αυτές που υπάρχουν στον ισόγειο όροφο.

δ) ήδη εγκατεστημένες δραστηριότητες σε υφιστάμενα κτίρια, εφόσον παρέχουν στο κοινό τις υπηρεσίες τους μέσω εναλλακτικών τρόπων, όπως αυτοί εξειδικεύονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

6. Κατά τη διαμόρφωση ή ανακατασκευή των κοινόχρηστων χώρων των οικισμών, ιδίως χώρων που προορίζονται για την κυκλοφορία των πεζών, όπως των πλατειών, πεζοδρόμων, πεζοδρομίων, νησίδων, χώρων πρασίνου, άλσεων, στάσεων, αποβαθρών, εφόσον το επιτρέπει η μορφολογία του εδάφους, επιβάλλεται να εξασφαλίζεται η δυνατότητα πρόσβασης ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων με οδεύσεις πεζών, οδεύσεις τυφλών, κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες) χωρίς αναβαθμούς με κλίση μέχρι πέντε τοις εκατό (5%)/ προσβάσιμα μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, κατάλληλη τοποθέτηση αστικού εξοπλισμού, όπως στεγάστρων, καθιστικών, στύλων φωτισμού, κάδων απορριμμάτων, σήμανσης, καθώς και να διαμορφώνεται ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%) των χώρων στάθμευσης ή τουλάχιστον ένας (1) για χρήση αναπηρικών αυτοκινήτων, σύμφωνα με τις οδηγίες, πρότυπα και κανονισμούς που αναφέρονται στην παρ. 1. Σε πεζοδρόμια και σε πεζόδρομους και λοιπούς κοινόχρηστους χώρους του μη βασικού δικτύου πεζοδρόμων, εφόσον η μορφολογία του εδάφους δεν επιτρέπει τη δυνατότητα δημιουργίας πλήρως προσβάσιμων χώρων κίνησης για άτομα σε αναπηρικό αμαξίδιο, εξασφαλίζεται πάντοτε η προσβασιμότητα για τις λοιπές κατηγορίες χρηστών.

7. Οι ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων που προβλέπονται στο παρόν, εφαρμόζονται στη σύνταξη και παρουσίαση της μελέτης προσβασιμότητας. Η μελέτη προσβασιμότητας περιλαμβάνει την επίλυση των λειτουργικών, τεχνικών και μορφολογικών αντικειμένων ενός έργου, ώστε να διασφαλίζεται η οριζόντια και κατακόρυφη, ανεμπόδιστη, αυτόνομη και ασφαλής κίνηση ατόμων σε αναπηρικό αμαξίδιο ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων. Η μελέτη προσβασιμότητας αποτελεί μέρος της αρχιτεκτονικής μελέτης για κάθε νέο έργο και νέα μελέτη για κάθε υφιστάμενο κτίριο ή υπαίθριο δημόσιο χώρο, το οποίο προσαρμόζεται ώστε να καταστεί προσβάσιμο. Η μελέτη προσβασιμότητας κτιριακού έργου αφορά στο κτίριο και τον περιβάλλοντα χώρο του και περιλαμβάνει τεχνική έκθεση, σχέδιο περιβάλλοντος χώρου, σχέδια κατόψεων και τομών και κατασκευαστικές λεπτομέρειες. Η μελέτη προσβασιμότητας υπαίθριων δημόσιων κοινόχρηστων χώρων αφορά στη μελέτη και ανάπλαση των εξωτερικών υπαίθριων δημόσιων κοινόχρηστων χώρων και περιλαμβάνει τεχνική έκθεση, σχέδιο γενικής διάταξης, διάγραμμα κινήσεων οχημάτων, ποδηλάτων, οχημάτων μικροκινητικότητας, καθώς και πεζών και ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων και κατασκευαστικές λεπτομέρειες. Το περιεχόμενο της μελέτης προσβασιμότητας εξειδικεύεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

8. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται τεχνικές οδηγίες προσαρμογής υφιστάμενων κτιρίων και υποδομών για την προσβασιμότητα αυτών σε άτομα με αναπηρία και εμποδιζόμενα άτομα, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία. Εφόσον πρόκειται για κτίρια προστατευόμενα από τον Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς (ν. 4858/2021, Α' 220), εκδίδεται κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Πολιτισμού.

9.α) Για την υλοποίηση των απαραίτητων διαμορφώσεων προσβασιμότητας σε άτομα με αναπηρία και εμποδιζόμενα άτομα των κτιρίων όπου στεγάζονται φορείς της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4270/2014, δημιουργείται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ηλεκτρονική πλατφόρμα καταγραφής στοιχείων προσβασιμότητας. Η ανάπτυξη, λειτουργία και συντήρηση της ανωτέρω ηλεκτρονικής πλατφόρμας ανατίθενται στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας. Τα επιμέρους «Σημεία Αναφοράς», όπως αυτά ορίζονται στο άρθρο 71 του ν. 4488/2017 (Α' 137), για την εφαρμογή της Σύμβασης των Ηνωμένων Εθνών για τα Δικαιώματα των Ατόμων με Αναπηρίες και του Προαιρετικού Πρωτοκόλλου στη Σύμβαση για τα Δικαιώματα των Ατόμων με Αναπηρίες, που κυρώθηκαν με το άρθρο πρώτο του 4074/2012 (Α' 88), καταχωρίζουν, εντός της νόμιμης προθεσμίας, στην ανωτέρω ηλεκτρονική πλατφόρμα καταγραφ προσβασιμότητας, τα στοιχεία των κτιρίων, αρμοδιότητάς τους, στα οποία στεγάζονται οι φορείς της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4270/2014. Με την εμπρόθεσμη, κατά τα ανωτέρω, ολοκλήρωση της καταχώρισης των κτιρίων στην ηλεκτρονική πλατφόρμα καταγραφής προσβασιμότητας αναστέλλονται αναδρομικά από την 1η.1.2021 έως την οριζόμενη με τις υπουργικές αποφάσεις των επόμενων εδαφίων καταληκτική προθεσμία, οι κυρώσεις της παρ. 4. Εντός της προθεσμίας του προηγούμενου εδαφίου πρέπει να έχουν ολοκληρωθεί και οι απαραίτητες διαμορφώσεις των κτιρίων, ώστε οι λειτουργικοί χώροι τους να είναι προσπελάσιμοι από άτομα με αναπηρία και εμποδιζόμενα άτομα. Οι ανωτέρω προθεσμίες δύναται να παραταθούν με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και

Ενέργειας. Με όμοια απόφαση καθορίζονται οι τεχνικές λεπτομέρειες λειτουργίας της ηλεκτρονικής πλατφόρμας καταγραφής στοιχείων προσβασιμότητας, οι κατηγορίες και τα είδη των καταχωριζόμενων δεδομένων των κτιρίων και ο τρόπος άντλησης και καταχώρισής τους, καθώς και κάθε άλλο ειδικότερο ζήτημα σχετικά με τα ανωτέρω.

β) Καταρτίζεται από το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας και εγκρίνεται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας Ηλεκτρονικό Μητρώο Ελεγκτών Προσβασιμότητας («Μητρώο»), υπό τη μορφή ηλεκτρονικής βάσης δεδομένων, για την υλοποίηση του ελέγχου προσβασιμότητας σε άτομα με αναπηρία και εμποδιζόμενα άτομα των κτιρίων στα οποία στεγάζονται οι φορείς της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4270/2014. Ο έλεγχος προσβασιμότητας πραγματοποιείται, κατόπιν αυτοψίας, από Ελεγκτές Προσβασιμότητας, εγγεγραμμένους στο Μητρώο του προηγούμενου εδαφίου, οι οποίοι συντάσσουν πόρισμα ελέγχου για το επίπεδο προσβασιμότητας των ανωτέρω κτιρίων σε άτομα με αναπηρία και εμποδιζόμενα άτομα. Το Μητρώο υποστηρίζεται από πληροφοριακό σύστημα, το οποίο ακολουθεί κανόνες και πρότυπα για τη διασύνδεση και διαλειτουργικότητα με τρίτα πληροφοριακά συστήματα, σύμφωνα με το Παράρτημα ΙΙ της υπό στοιχεία ΥΑΠ/Φ.40.4/1/989/10.4.2012 απόφασης του Υφυπουργού Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ψηφιακής Διακυβέρνησης «Κύρωση Πλαισίου Παροχής Υπηρεσιών Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης» (Β' 1301), και ιδίως με την ηλεκτρονική πλατφόρμα καταγραφής προσβασιμότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η υλοποίηση, η τεχνική διαχείριση και η συντήρηση του ως άνω πληροφοριακού συστήματος ανατίθενται στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας. Στο Μητρώο εγγράφονται αυτοδίκαια οι ήδη εγγεγραμμένοι στο Ηλεκτρονικό Μητρώο Ελεγκτών Δόμησης, το οποίο έχει καταρτιστεί και λειτουργεί σύμφωνα με το άρθρο 14 του ν. 4030/2011 (Α' 249) και την υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/54336/486/23.8.2018 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Ηλεκτρονικό Μητρώο Ελεγκτών Δόμησης» (Β' 3584), καθώς και κάθε ενδιαφερόμενος μηχανικός εγγεγραμμένος στα Μητρώα του Τ.Ε.Ε. με δικαίωμα εκπόνησης μελέτης ή επίβλεψης κτιριακών έργων («Ελεγκτές Προσβασιμότητας»), σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις και την περ. ε) της παρ. 3 του άρθρου 4 της προαναφερθείσας υπουργικής απόφασης. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών καθορίζονται το περιεχόμενο του Μητρώου, η διαδικασία εγγραφής, τήρησης και πρόσβασης σε αυτό, η διαδικασία ορισμού και επιλογής και ο αριθμός των ελεγκτών προσβασιμότητας ανάλογα με την επιφάνεια και τη χρήση του κτιρίου, το ύψος και η διαδικασία αποζημίωσης των ελεγκτών προσβασιμότητας για τους διενεργούμενους ελέγχους, η κατηγοριοποίηση των αποτελεσμάτων του ελέγχου, το πρότυπο του πορίσματος ελέγχου και κάθε άλλο ζήτημα σχετικό με την εφαρμογή του.

γ) Οι απαιτούμενες εργασίες, προκειμένου τα κτίρια της παρ. 4 να καταστούν προσβάσιμα από άτομα με αναπηρία και εμποδιζόμενα άτομα, εφόσον δεν εμπίπτουν στην παρ. 1 του άρθρου 316, εκτελούνται μετά από έκδοση έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας της περ. β) του άρθρου 314, ανεξαρτήτως προϋπολογισμού του έργου. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και κάθε άλλο ειδικότερο ζήτημα σχετικό με την εφαρμογή του παρόντος.

δ) Με κοινή απόφαση των Υπουργών Υποδομών και Μεταφορών, Εσωτερικών, Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να ανατεθεί στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας η δημοπράτηση των έργων διαμόρφωσης συνθηκών προσβασιμότητας των υφιστάμενων, πριν από τις 9.4.2012, ημερομηνία δημοσίευσης του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ν. 4067/2012, Α' 79, διορθ. σφαλμ. Α' 99), κτιρίων όπου στεγάζονται φορείς της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4270/2014, είτε μεμονωμένων είτε κατά ομάδες.

10. Θεσπίζεται «Εθνικό Σήμα Προσβασιμότητας» για την προαγωγή της προσβασιμότητας σε χώρους και εγκαταστάσεις όπου διασφαλίζεται η δυνατότητα πρόσβασης και προσβασιμότητας σε όλους, συμπεριλαμβανομένων των ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενα άτομα βάσει του παρόντος άρθρου και του άρθρου 224.

11. Το «Εθνικό Σήμα Προσβασιμότητας» είναι σήμα με ειδικό λογότυπο που χορηγείται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με το οποίο πιστοποιείται ότι ένας χώρος πληροί τις προϋποθέσεις της παρ. 10.

Άρθρο 224

Ειδικές διατάξεις

[Άρθρο 224: άρθρο 27 του ν. 4067/2012 : Παρ. 4 του άρθρου 21 του ν. 1577/1985 : άρθρο 26Α του ν. 4067/2012 : άρθρο 68του ν. 5197/2025 : άρθρο 70 του ν. 5197/2025]

1. Σε κτίρια, κτιριακές υποδομές και εγκαταστάσεις που χαρακτηρίζονται ως ειδικά κτίρια δημοσίου ενδιαφέροντος επιτρέπεται να εγκρίνονται παρεκκλίσεις από το παρόν Τμήμα με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από αιτιολογημένη τεχνική έκθεση και έγκριση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α.).

2. Σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια που δεν διαθέτουν ανελκυστήρα και κατά τον χρόνο ανέγερσής τους δεν ήταν υποχρεωτική η κατασκευή του επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του παρόντος Τμήματος και των ειδικών όρων δόμησης της περιοχής, κατασκευή ανελκυστήρα ή άλλων μηχανικών μέσων κάλυψης υψομετρικών διαφορών και του χώρου πρόσβασης σε αυτά, με προϋπόθεση τη σύνταξη ή ενημέρωση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου. Για διατηρητέα κτίρια και παραδοσιακούς οικισμούς απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.).

α) Όπου στην παρ. 2 του άρθρου 223 η προσαρμογή του κτιρίου είναι υποχρεωτική, αν απαιτείται η κατασκευή ανελκυστήρα ή άλλων μηχανικών μέσων κάλυψης υψομετρικών διαφορών και του χώρου πρόσβασης σε αυτά, η κατασκευή αυτών είναι υποχρεωτική, χωρίς τη συναίνεση της πλειοψηφίας των συνιδιοκτητών με δαπάνες του υπόχρεου ή των υπόχρεων, κατά παρέκκλιση κάθε διάταξης και κανονισμού, συμπεριλαμβανομένου του κανονισμού του κτιρίου.

β) Αν δεν είναι υποχρεωτική η προσαρμογή του κτιρίου, η κατασκευή ανελκυστήρα είναι δυνατή χωρίς τη συναίνεση της πλειοψηφίας των συνιδιοκτητών, με απόφαση της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας του άρθρου 468, που εκδίδεται μετά από αίτηση του ενδιαφερόμενου, η οποία συνοδεύεται από αποδεδειγμένη πρόσκληση διατύπωσης απόψεων των λοιπών συνιδιοκτητών προς την Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας.

γ) Αντίστοιχα σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια κατοικίας που δεν διασφαλίζουν προσβασιμότητα σε άτομα με αναπηρία και μειωμένη κινητικότητα, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση κάθε διάταξης και κανονισμού, συμπεριλαμβανομένου του κανονισμού πολυκατοικίας, η τοποθέτηση διάταξης (ράμπας ή αναβατορίου), που διασφαλίζει την πρόσβαση στα άτομα αυτά από το πεζοδρόμιο στους εξωτερικούς κοινόχρηστους χώρους, καθώς και στους λοιπούς εσωτερικούς κοινόχρηστους χώρους του ισογείου και των λοιπών ορόφων υπέρ και υπό αυτό, εφόσον διαμένουν ως ιδιοκτήτες ή ένοικοι στα παραπάνω κτίρια, με προϋπόθεση την εξασφάλιση της ασφάλειας των χρηστών, τη σύνταξη ή ενημέρωση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου και την κάλυψη των εξόδων κατασκευής από τα ενδιαφερόμενα άτομα. Η τοποθέτηση αναβατορίου για την κάλυψη υψομετρικών διαφορών υπέρ του ενός (1) ορόφου γίνεται βάσει τεχνικής μελέτης και ως προς μεν τη διαστασιολόγηση ακολουθεί τις τεχνικές οδηγίες προσαρμογής υφιστάμενων κτιρίων και υποδομών της απόφασης των παρ. 8 και 9 του άρθρου 223, ως προς δε τη διαδικασία τοποθέτησης, αδειοδότησης και συντήρησης, ισχύουν τα αντίστοιχα που αφορούν σε ανελκυστήρες και απαιτείται πρακτικό της γενικής συνέλευσης της πολυκατοικίας με πλειοψηφία του πενήντα ένα τοις εκατό (51%) του συνόλου των ψήφων κατά το άρθρο 11 του ν. 3209/2003 (Α' 304).

3. α) Σε περίπτωση που συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των άρθρων 204 και 222, η προσαύξηση του συντελεστή δόμησης υπολογίζεται ιδιαιτέρως για κάθε περίπτωση, επί του αρχικού συντελεστή.

β) Από την 1η Μαΐου 2024 και μέχρι την έγκριση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Τ.Π.Σ.) και σε κάθε περίπτωση όχι πέραν της 31ης Δεκεμβρίου 2025:

βα) Τα κίνητρα των περ. α) έως δ) της παρ. 1 του άρθρου 204 εφαρμόζονται μόνο στις περιοχές του πεδίου εφαρμογής του με ισχύοντα συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.) μεγαλύτερο του μηδέν κόμμα οκτώ (0,8).

ββ) Το συνολικό ύψος της προσαύξησης κατά την εφαρμογή των κινήτρων της παρ. 1 του άρθρου 204, καθώς και της παρ. 8 του άρθρου 210 δεν δύναται: i) να υπερβαίνει συνολικά τα δύο κόμμα πενήντα (2,50) μ. για Σ.Δ. μεγαλύτερο του μηδέν κόμμα οκτώ (0,8) έως και ένα κόμμα έξι (1,6) και ii) τα τρία (3) μ. για Σ.Δ. μεγαλύτερο του ένα κόμμα έξι (1,6).

Εκδοθείσες οικοδομικές άδειες προ της 1ης Μαΐου 2024 με χρήση των κινήτρων της παρούσας περίπτωσης εκτελούνται όπως εκδόθηκαν και αναθεωρούνται δυνάμει των ισχυουσών κατά την έκδοσή τους διατάξεων.

4.α) Για κτίρια του δημοσίου τομέα και δήμων και περιφερειών επιτρέπονται οι παρεκκλίσεις από τον παρόντα, καθώς και από τους όρους και περιορισμούς δόμησης της περιοχής, προστατευόμενης ή μη κατά τις ισχύουσες διατάξεις, εφόσον τούτο επιβάλλεται για λειτουργικούς και αρχιτεκτονικούς λόγους ή η αρχιτεκτονική μελέτη είναι προϊόν δημόσιου αρχιτεκτονικού διαγωνισμού, εφόσον δεν υποβαθμίζει το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον.

β) Οι παραπάνω παρεκκλίσεις εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, βάσει τεκμηριωμένου κτιριολογικού προγράμματος, τεχνικής έκθεσης ένταξης του κτιρίου στο δομημένο περιβάλλον του και γνώμη του ΚΕ.Σ.Α. και αν το κτίριο υπάγεται στις προστατευτικές προβλέψεις του Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς (v. 4858/2021, Α' 220), οι παρεκκλίσεις εγκρίνονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Πολιτισμού.

5. Για τα ειδικά κτίρια επιτρέπονται παρεκκλίσεις ως προς το ύψος για μεμονωμένα στοιχεία του κτιρίου, όπως οι καπναγωγοί, οι υδατόπυργοι και τα σιλό, καθώς και ως προς την κατασκευή περισσότερων του ενός (1) υπογείων, που δεν υπολογίζονται στην επιφάνεια που προκύπτει από τον συντελεστή δόμησης. Οι παραπάνω παρεκκλίσεις εγκρίνονται με απόφαση του γραμματέα της αποκεντρωμένης διοίκησης, ύστερα από σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) και αιτιολογημένη πρόταση του φορέα, στον οποίο υπάγεται από άποψη λειτουργίας το συγκεκριμένο κτίριο.

6. Κατά παρέκκλιση των όρων δόμησης και με την τήρηση των διατάξεων του οικοδομικού και κτιριοδομικού κανονισμού, επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης κτιρίων τουριστικών καταλυμάτων εντός σχεδίου ή εντός οικισμού προ του έτους 1923, ή και η ανάπτυξη σε αυτά δραστηριοτήτων, που επιτρέπονται από τις υφιστάμενες για την περιοχή χρήσεις γης, εφόσον:

α) τα τουριστικά καταλύματα έχουν ανεγερθεί νόμιμα,

β) έχουν συμπληρώσει διάρκεια μεγαλύτερη των είκοσι (20) ετών, από την ημερομηνία χορήγησης της πρώτης άδειας λειτουργίας,

γ) έχει παρέλθει το χρονικό διάστημα τήρησης των μακροχρόνιων υποχρεώσεων από την υπαγωγή τους στις διατάξεις αναπτυξιακών νόμων.

Η παρέκκλιση δεν συμπεριλαμβάνει τμήματα των παραπάνω κτιρίων, τα οποία έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση για την αρχική τους χρήση. Οικοδομική άδεια για την αλλαγή χρήσης χορηγείται μετά από:

α) Γνωμοδότηση του αρμόδιου Σ.Α. και έγκριση του Υπουργείου Πολιτισμού, αν το κτίριο είναι μνημείο ή βρίσκεται εντός κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου, κατά τον Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς.

β) Καταβολή τέλους επανάχρησης του κτιρίου ίσου με το τέσσερα τοις εκατό (4%) της αντικειμενικής αξίας του οικοπέδου υπέρ του οικείου δήμου, που διατίθεται αποκλειστικά για την εκτέλεση έργων ανάπλασης και ανάδειξης του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος στα διοικητικά όριά του. Σε περίπτωση κατεδάφισης του κτιρίου για οποιονδήποτε λόγο, δεν καταβάλλεται τέλος επανάχρησης.

7. Για λειτουργούσες βιομηχανίες επιτρέπονται παρεκκλίσεις από το παρόν Κεφαλαίο για τις απολύτως απαραίτητες προσθήκες σε κτίρια ή εγκαταστάσεις τους, εφόσον με αυτές επιτυγχάνεται η αντιρρύπανση και η προστασία του περιβάλλοντος. Οι παρεκκλίσεις αυτές εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μετά από αιτιολογημένη πρόταση του αρμόδιου για τη λειτουργία της βιομηχανίας φορέα και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.).

8. Για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου και των παρ. 9 έως 15 το «ποδήλατο» ορίζεται σύμφωνα με την παρ. 12 του άρθρου 2 της υπ'αρ. 376663/28.11.2022 απόφασης του Υφυπουργού Υποδομών και Μεταφορών «Καθορισμός των αρμοδίων οργάνων, των όρων και προϋποθέσεων ίδρυσης και λειτουργίας των κειμένων εντός και εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων εγκαταστάσεων σταθμών μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων ως και συμπληρωματικών εντός αυτών λοιπών εγκαταστάσεων (εμπορικών, παροχής υπηρεσιών)» (Β'6205).

Η τυπική θέση στάθμευσης ποδηλάτου έχει ελάχιστες διαστάσεις:

α) μηδέν κόμμα εξήντα επί δύο (0,60 x 2) μ., με ελεύθερο χώρο ελιγμών ένα κόμμα εβδομήντα πέντε (1,75) μ. στη μικρή διάσταση ή μηδέν κόμμα τριάντα (0,30) μ. στη μεγάλη διάσταση και μπορεί να τοποθετείται σε σειρά σύμφωνα με το σχήμα του Παραρτήματος Α' της παρούσας.

β) ένα κόμμα είκοσι επί ένα κόμμα σαράντα (1,20 x 1,40) μ., αν τοποθετείται υπό γωνία, με ελεύθερο χώρο ελιγμών ένα (1) μέτρο στη μικρή διάσταση ή μηδέν κόμμα τριάντα (0,30) μ. στη μεγάλη διάσταση και μπορεί να τοποθετείται σε σειρά σύμφωνα με το σχήμα του Παραρτήματος Β' της παρούσας.

Παράρτημα Α

Σχήμα 1: διάταξη θέσεων σε σειρά

Παράρτημα Β'

Σχήμα 2 : διάταξη θέσεων υπό γωνία σε σειρά

9. Σε περίπτωση δημιουργίας πολλών θέσεων στάθμευσης ποδηλάτων, αυτή μπορεί να γίνεται και καθ' ύψος, εφόσον το επιτρεπόμενο ύψος του χώρου στάθμευσης το επιτρέπει, με ελάχιστο ελεύθερο ύψος ανά στάθμη εξυπηρέτησης ένα κόμμα είκοσι (1,20) μ..

10. Οι θέσεις στάθμευσης ποδηλάτων μπορούν να κατασκευάζονται επί των προκηπίων, των ακαλύπτων χώρων και μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις Δ ή δ του υποχρεωτικού ακαλύπτου, στους υπόγειους χώρους των κτιρίων και στις επεκτάσεις αυτών, εντός του χώρου του πυλωτής στους ισογείους χώρους των κτισμάτων.

11. Οι παραπάνω θέσεις δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης ούτε στον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κάλυψης του οικοπέδου. Όταν δεσμεύουν χώρο των προκηπίων και των ακάλυπτων χώρων, συμμετέχουν στον υπολογισμό της φύτευσης σύμφωνα με το άρθρο 212.

12. Όταν σε νεοαναγειρόμενες οικοδομές εξασφαλίζονται περισσότερες από πέντε (5) θέσεις στάθμευσης ποδηλάτων, σε οποιαδήποτε επιτρεπόμενη θέση σύμφωνα με το παρόν, προσαυξάνεται κατά δέκα τοις εκατό (10%) η δυνατότητα επέκτασης υπογείων ορόφων, όπως καθορίζεται στην περ. β) της παρ. 6 του άρθρου 212.

13. Δεν απαιτείται συμβολαιογραφική δέσμευση των θέσεων στάθμευσης ποδηλάτων.

14. Οι θέσεις στάθμευσης ποδηλάτων μπορούν να έχουν αναμονές για τοποθέτηση πρίζας για στάθμευση και φόρτιση ηλεκτρικών ποδηλάτων.

15. Οι παρ. 8 έως 14 εφαρμόζονται και σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια, σε περιοχές εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, καθώς και σε υφιστάμενους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

16. Θεσπίζεται περιβαλλοντικό ισοδύναμο για την αντιστάθμιση της χρήσης των κινήτρων και προσαυξήσεων της παρ. 6 του άρθρου 196, καθώς και της περ. ιδ) της παρ. 6 του άρθρου 206, περί μη προσμέτρησης στον συντελεστή δόμησης εσωτερικών εξωστών (πατάρια), και της περ. α) και του δεύτερου εδαφίου της περ. γ) της παρ. 2, περί δυνατότητας κατασκευής χώρου κύριας χρήσης επιφάνειας τριάντα πέντε (35) τ.μ. πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος και εξομοίωσης της πισίνας με φυτεμένη επιφάνεια, αντίστοιχα, του άρθρου 19 του ν. 5197/2025 (Α’ 76), όπως ίσχυαν πριν από την κατάργησή του, των οικοδομικών αδειών που:

α) ακυρώνονται με δικαστική απόφαση ή έχουν προσβληθεί με αίτηση ακύρωσης, η οποία εκκρεμεί και εφόσον έχουν εκκινήσει οικοδομικές εργασίες, έως και την 11η Δεκεμβρίου 2024, και

β) έχουν εκδοθεί έως και την 11η Δεκεμβρίου 2024 και για τις οποίες έχει, έως την ίδια ημερομηνία, υποβληθεί αίτημα ένταξης σε πρόγραμμα που χρηματοδοτείται από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας ή από το Εταιρικό Σύμφωνο Περιφερειακής Ανάπτυξης, υπό την προϋπόθεση έγκρισης του αιτήματος.

17. Το περιβαλλοντικό ισοδύναμο περιλαμβάνει:

α) την καταβολή τέλους εις ολόκληρον από τους ιδιοκτήτες και τον εργολάβο των κτισμάτων των περ. α) και β) της παρ. 16 σε ειδικό λογαριασμό στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων υπέρ του οικείου δήμου, και β) τη λήψη μέτρων, τα οποία εξειδικεύονται σε Ειδικό Σχέδιο Περιβαλλοντικού Ισοδύναμου Αναβάθμισης Πόλεων (Ε.Σ.Π.Ι.Α.Π.), το οποίο εκπονείται εντός δύο (2) ετών από τις 16.5.2025, ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 5197/2025. Τα μέτρα περιβαλλοντικού ισοδυνάμου είναι ιδίως:

βα) η κατά προτεραιότητα απόκτηση από το Δημόσιο ακινήτων με αγορά ή αναγκαστική απαλλοτρίωση για τον καθορισμό κοινόχρηστων χώρων για την εξασφάλιση μέγιστης περιβαλλοντικής ποιότητας σε αναλογία ίση ή μεγαλύτερη του ποσοστού που προκύπτει από τα πολεοδομικά πρότυπα, κατ’ αντιστοιχία του ποσοστού του συντελεστή δόμησης που έχει επιτραπεί καθ’ υπέρβαση των όρων δόμησης της κάθε περιοχής,

ββ) η διαμόρφωση νέων και η αναδιαμόρφωση, βελτίωση και αναβάθμιση υφιστάμενων κοινόχρηστων χώρων στον αστικό ιστό, περιλαμβανόμενης και της δυνατότητας εξοπλισμού τους με υπόγειους χώρους στάθμευσης οχημάτων,

βγ) η δημιουργία, συμπλήρωση, διαμόρφωση και βελτίωση δικτύων κοινόχρηστων χώρων και δικτύων πράσινων παρεμβάσεων στον αστικό ιστό,

βδ) η κατά προτεραιότητα κατεδάφιση αυθαίρετων ή επικίνδυνων (ετοιμορρόπων) κτισμάτων,

βε) οι ολοκληρωμένες παρεμβάσεις ανάπλασης σε περιβαλλοντικά και πολεοδομικά υποβαθμισμένες ή κορεσμένες περιοχές, καθώς και σε περιοχές που χρήζουν ειδικής προστασίας, με σκοπό την ανάδειξη και προστασία των περιοχών, τη διεύρυνση του αδόμητου ελεύθερου χώρου και την αύξηση της αστικής βιωσιμότητας των περιοχών,

βστ) η χρηματοδότηση δράσεων που περιλαμβάνονται στο από 3.2.2023 Μνημόνιο συνεργασίας με τη Γενική Γραμματεία Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας για την αποδοχή πρόσκλησης ενδιαφέροντος προς υποστήριξη της ευρωπαϊκής αποστολής των εκατό (100) κλιματικά ουδέτερων και έξυπνων πόλεων,

βζ) η χρηματοδότηση της απόκτησης διατηρητέων κτιρίων και μνημείων από τον οικείο δήμο, καθώς και η αποκατάσταση δημοσίων διατηρητέων κτιρίων και μνημείων,

βη) ο καθαρισμός και η οριοθέτηση ρεμάτων και τα έργα διευθέτησης και ανάδειξης αυτών και

βθ) η χρηματοδότηση της δημιουργίας χώρων πρασίνου.

18. Τα μέτρα περιβαλλοντικού ισοδυνάμου της περ. β) της παρ. 17 εφαρμόζονται σε επίπεδο δημοτικής ενότητας, εκτός από τις περιπτώσεις των μητροπολιτικών συγκροτημάτων Αττικής και Θεσσαλονίκης, όπου εφαρμόζονται σε επίπεδο δήμου.

19. α) Η συνέχιση της υλοποίησης των οικοδομικών αδειών της περ. α) της παρ. 16 επιτρέπεται:

αα) Αν έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός, από την επανέκδοση της οικοδομικής άδειας, από την οικεία υπηρεσία δόμησης, η οποία πραγματοποιείται υποχρεωτικά εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών από την εκκίνηση της εκπόνησης του Ειδικού Σχεδίου Περιβαλλοντικού Ισοδύναμου Αναβάθμισης Πόλεων (Ε.Σ.Π.Ι.Α.Π.) της περ. β) της παρ. 17 και μετά από σχετική αίτηση του υπόχρεου στο ηλεκτρονικό σύστημα «e-adeies», έως και την 31η.12.2026, η οποία συνοδεύεται από το αποδεικτικό καταβολής του περιβαλλοντικού ισοδυνάμου και στοιχεία που αποδεικνύουν την ολοκλήρωση του φέροντος οργανισμού. Για την επανέκδοση της οικοδομικής άδειας, καμία άλλη έγκριση, γνώμη ή καταβολή προς το Δημόσιο ή τους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης δεν απαιτείται, πλην της διαδικασίας του πρώτου εδαφίου.

αβ) Αν δεν έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός απαιτείται, επιπροσθέτως των αναφερόμενων στο πρώτο εδάφιο της υποπερ. αα), έγκριση του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. και του ΚΕ.Σ.Α. του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κατόπιν κοινής συνεδρίασης, κατά την οποία συνεκτιμάται η αναγκαιότητα της συνέχισης υλοποίησης της οικοδομικής άδειας δυνάμει τεχνικών, κοινωνικών, οικονομικών και νομικών κριτηρίων. Οι αιτήσεις προς τα Κεντρικά Συμβούλια του πρώτου εδαφίου υποβάλλονται έως και την 16η.7.2025 και εξετάζονται κατά προτεραιότητα έως την 31η Δεκεμβρίου 2025. Η σχετική έγκριση του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. και του ΚΕ.Σ.Α. επισυνάπτεται στην αίτηση του υπόχρεου στο ηλεκτρονικό σύστημα «e-adeies».

β) Η υλοποίηση της οικοδομικής άδειας της περ. β) της παρ. 16 επιτρέπεται από την έγκριση του Ε.Σ.Π.Ι.Α.Π., εφόσον καταβληθεί το περιβαλλοντικό ισοδύναμο.

20. Έως την καταληκτική προθεσμία αίτησης επανέκδοσης οικοδομικής άδειας μέσω του ηλεκτρονικού συστήματος «e-adeies», σύμφωνα με την υποπερ. αα) της περ. α) της 19 του παρόντος, και σε κάθε περίπτωση όχι πέραν της 31ης.12.2026, εφόσον υποβλη΄ εμπροθέσμως η ανωτέρω αίτηση, αναστέλλεται η επιβολή των κυρώσεων του άρθρου 423 επί των κτισμάτων των οποίων οικοδομικές άδειες έχουν ακυρωθεί ή ακυρώνονται κατά το μέρος που αφορούν σε χρήση των κινήτρων και προσαυξήσεων της παρ. ͅ του άρθρου 196, καθώς και αυτών που αναφέρονται στο άρθρο 71 του ν. 5197/2025, και δεν εφαρμόζεται επ’ αυτών το άρθρο 367, περί απαγόρευσης δικαιοπραξιών σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή πολεοδομικές παραβάσεις.

21. Η παρ. 6 του άρθρου 196, οι παρ. 16 έως 21 του άρθρου 224, οι παρ. 16 έως 20 του άρθρου 225, οι παρ. 14 έως 16 του άρθρου 329 του παρόντος Κώδικα και το άρθρο 71 του ν. 5197/2025 δεν εφαρμόζονται για ακίνητα για τα οποία εκδόθηκαν μέχρι τη 16η.5.2025, ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 5197/2025, υπουργικές αποφάσεις, με τις οποίες θεσπίζονται ειδικές και εντοπισμένες

ρυθμίσεις, που ανάγονται στην προστασία και ανάδειξη διατηρητέων κτιρίων και μνημείων, υπό την προϋπόθεση ότι μέχρι την 11η Δεκεμβρίου 2024 είχαν εκδοθεί οι σχετικές γνωμοδοτήσεις του ΚΕ.Σ.Α.. Στις περιπτώσεις αυτές, η έκδοση και η υλοποίηση οικοδομικών αδειών διενεργούνται σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στις υπουργικές αποφάσεις του πρώτου εδαφίου.

Άρθρο 225

Εξουσιοδοτικές διατάξεις

[Άρθρο 225: άρθρο 28 του ν. 4067/2012 : άρθρο 26Α του ν. 4067/2012 : άρθρο 27Α του ν. 4067/2012 : άρθρο 69 του ν. 5197/2025]

1. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθορίζονται οι όροι και προϋποθέσεις δόμησης κοντά σε ρέματα.

2. Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται με πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Υποδομών και Μεταφορών, καθορίζονται και εξειδικεύονται οι αρμοδιότητες, οι υποχρεώσεις και οι ευθύνες των φορέων, οι οποίοι συμμετέχουν καθ' οιονδήποτε τρόπο στην παραγωγή των ιδιωτικών οικοδομικών έργων και εγκαταστάσεων. Ειδικότερα, καθορίζονται και εξειδικεύονται οι αρμοδιότητες, οι υποχρεώσεις και οι ευθύνες:

α) του κυρίου του έργου,

β) του μελετητή μηχανικού κατά τομέα εργασιών,

γ) του επιβλέποντος μηχανικού κατά τομέα εργασιών,

δ) του γενικού εργολάβου του έργου,

ε) του κατ' είδος εργασίας υπεργολάβου, τεχνικού και τεχνίτη,

στ) των παραγωγών δομικών υλών, υλικών και ειδών,

ζ) των προμηθευτών δομικών υλών, υλικών και ειδών.

Με τα ίδια προεδρικά διατάγματα ορίζονται τα κριτήρια, οι προϋποθέσεις και οι διαδικασίες, βάσει των οποίων οι εργολάβοι, υπεργολάβοι, παραγωγοί και προμηθευτές εντάσσονται στο αντίστοιχο μητρώο δια του οποίου πιστοποιείται η πληρότητα, ποιότητα και αξιοπιστία των παρεχόμενων υπηρεσιών, υλών, υλικών και ειδών. Με τα ίδια προεδρικά διατάγματα ορίζονται τα όργανα και οι διαδικασίες σύνταξης των μητρώων εργολάβων, υπεργολάβων, παραγωγών και προμηθευτών. Με όμοιο προεδρικό διάταγμα, καθορίζονται ο τρόπος επιμερισμού των ευθυνών των παραπάνω προσώπων, το είδος των κυρώσεων και τα κριτήρια και τα όργανα επιβολής αυτών.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας εγκρίνονται Τεχνικές Οδηγίες, μετά από γνώμη του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας, με τις οποίες τροποποιούνται ή και καθορίζονται τεχνικές προδιαγραφές μελετών, καθώς και το περιεχόμενο Ειδικών Κανονισμών.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται οι προδιαγραφές για την εξοικονόμηση νερού σε κτίρια και κάθε άλλο συναφές ζήτημα.

5. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ρυθμίζονται θέματα κτιριοδομικού περιεχομένου, που είτε απορρέουν από την εφαρμογή του παρόντος νόμου είτε με τη ρύθμισή τους:

α) βελτιώνονται η άνεση, καθώς και η υγεία ενοίκων και περιοίκων,

β) βελτιώνονται η ποιότητα, η ασφάλεια, η αισθητική και η λειτουργικότητα των κτιρίων,

γ) προστατεύεται το περιβάλλον, εξοικονομείται ενέργεια και προωθείται η έρευνα και παραγωγή στον τομέα της οικοδομής.

Οι αναφερόμενες ρυθμίσεις είναι:

α) διαδικαστικές, όπως μελέτες και εκδόσεις πάσης φύσης αδειών, αρμοδιότητες και ευθύνες για το έργο,

β) λειτουργικές και κτιριοδομικές, όπως:

βα) χρήσεις κτιρίων για κατοικία, γραφεία, αναψυχή, βιομηχανία, εκπαίδευση, περίθαλψη, κοινωνική πρόνοια,

ββ) χρήσεις χώρων για διαμονή, συνάθροιση, υγιεινή, αποθήκευση, στάθμευση,

βγ) ειδικές λειτουργικές απαιτήσεις για άτομα με αναπηρία, ασφάλεια, υγεία,

βδ) φωτισμός, ηλιασμός, αισθητική κτιρίων,

βε) εσωτερικές εγκαταστάσεις υδραυλικές, ηλεκτρικές, μηχανολογικές,

γ) κατασκευαστικές και ποιοτικές, όπως:

γα) φυσική των κτιρίων για θερμομόνωση, ηχομόνωση, ακουστική, πυροπροστασία, πυρασφάλεια,

γβ) δομικά υλικά,

γγ) κτιριοδομικά στοιχεία των κτιρίων που αφορούν σε χωματουργικές, εργασίες, θεμελιώσεις, ικριώματα, φέρουσα κατασκευή, κατασκευή πλήρωσης, δάπεδα, ανοίγματα, στέγες, προεξοχές,

γδ) κατασκευές που εξυπηρετούν τα κτίρια, όπως σιλό, δεξαμενές, αποθήκες, χώροι στάθμευσης, λύματα, απορρίμματα.

6. Με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργού, επιβάλλον περιορισμοί και απαγορεύσεις ως προς τη χρήση δομικών υλικών και δομικών στοιχείων για λόγους αισθητικής, εθνικής οικονομίι ασφάλειας και προσαρμογής στο περιβάλλον.

7. Με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του καθ' ύλην αρμόδιου υπουργού για θέματα ενεργητικής πυροπροστασίας, καθώς και του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργού σε θέματα λειτουργικότητας, ανάλογα με τις απαιτήσεις κάθε χρήσης, δύναται να αντικαθίσταται, αναθεωρείται και συμπληρώνεται ο Κανονισμός Πυροπροστασίας Κτιρίων, προκειμένου τα κτίρια και τα δομικά έργα να πληρούν τις απαιτήσεις του παρόντος και να ανταποκρίνονται στις απαιτήσεις σχεδιασμού και τεχνολογίας.

8. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Κλιματικής Κρίσης και Πολιτικής Προστασίας και του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργού σε θέματα λειτουργικότητας ανάλογα με τις απαιτήσεις κάθε χρήσης δύναται να καθορίζονται σε κτίρια που ανεγέρθηκαν πριν από τις 17.2.1988, ημερομηνία δημοσίευσης του π.δ. 71/1988 (Α' 32), απαιτήσεις που αφορούν στην πυροπροστασία τους.

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

10. Με προεδρικό διάταγμα, μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, για την εφαρμογή των παρ. 8 έως 15 του άρθρου 224, καθορίζεται ο απαιτούμενος αριθμός θέσεων στάθμευσης μοτοσυκλετών, μοτοποδηλάτων και ποδηλάτων αναλόγως των χρήσεων και του μεγέθους των κτιρίων, με υποχρεωτική εφαρμογή από την 1η Ιανουαρίου 2027.

11. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται οι προδιαγραφές για τις παρεχόμενες υπηρεσίες και οι τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές των εγκαταστάσεων της παρ. 10 του άρθρου 223, η μορφή και ο τύπος του Εθνικού Σήματος Προσβασιμότητας, η διάρκεια ισχύος του και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

12. Με προεδρικό διάταγμα, κατόπιν πρότασης των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Πολιτισμού, καθορίζονται οι τεχνικές προδιαγραφές για την προσβασιμότητα σε διατηρητέα κτίρια και κτίρια που είναι χαρακτηρισμένα ως μνημεία, παραδοσιακούς οικισμούς, αρχαιολογικούς χώρους και ιστορικούς τόπους.

13. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται οι προδιαγραφές, οι όροι και οι τεχνικές οδηγίες για την πρόσβαση ατόμων με αναπηρία στο φυσικό περιβάλλον, ιδίως σε παραλίες, όχθες και παρόχθιες ζώνες, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

14. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Κλιματικής Κρίσης και Πολιτικής Προστασίας καθορίζονται οι προδιαγραφές, οι όροι και οι τεχνικές οδηγίες για την ανεμπόδιστη πρόσβαση ατόμων με αναπηρία σε χώρους καταφυγής και καταυλισμού, καθώς και σε οδεύσεις διαφυγής σε περιπτώσεις έκτακτης ανάγκης.

15. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας εκδίδεται «Τεύχος Προδιαγραφών Προσβασιμότητας Ειδικών Κτιριακών Εγκαταστάσεων και Υποδομών» στο οποίο περιγράφονται οι όροι, οι τεχνικές οδηγίες και κάθε άλλο σχετικό θέμα για την προσβασιμότητα ατόμων με αναπηρία σε ειδικές κτιριακές εγκαταστάσεις και υποδομές.

16. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται κατόπιν πρότασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) και μετά από συνεκτίμηση των μελετών που εκπονούνται στο πλαίσιο της διαδικασίας έγκρισης των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων ή των μελετών για παρόμοιου επιπέδου σχέδια, εφόσον υφίστανται:

α) δύνανται να εξειδικεύονται τα μέτρα περιβαλλοντικού ισοδυνάμου της παρ. 17 του άρθρου 224,

β) καθορίζονται:

βα) το ύψος και η διαδικασία καταβολής του τέλους της περ. α) της παρ. 17 του άρθρου 224,

ββ) η διαδικασία εκπόνησης του Ειδικού Σχεδίου Περιβαλλοντικού Ισοδύναμου Αναβάθμισης Πόλεων της περ. β) της παρ. 17 του άρθρου 224, συμπεριλαμβανομένης της διαπίστωσης της εκκίνησης αυτής, και

βγ) οι όροι και προϋποθέσεις με τις οποίες αποδεικνύεται ότι έχει γίνει εκκίνηση εργασιών έως και την 11η Δεκεμβρίου 2024, για την εφαρμογή της παρ. 6 του άρθρου 196 και των παρ. 16 έως 19 του άρθρου 224.

17. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται κατόπιν πρότασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ύστερα από γνώμη του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., δύναται να εγκρίνεται η εφαρμογή των κινήτρων και προσαυξήσεων της παρ. 6 του άρθρου 196, καθώς και της περ. ιδ) της παρ. 6 του άρθρου 11 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ν. 4067/2012, Α' 79, διορθ. σφαλμ. Α' 99), περί μη προσμέτρησης στον συντελεστή δόμησης εσωτερικών εξωστών (πατάρια), και της περ. α) και του δεύτερου εδαφίου της περ. γ) της παρ. 2, περί δυνατότητας κατασκευής χώρου κύριας χρήσης επιφάνειας τριάντα πέντε (35) τ.μ. πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος και εξομοίωσης της πισίνας με φυτεμένη επιφάνεια, αντίστοιχα, του άρθρου 19 του ιδίου νόμου, όπως ίσχυαν πριν από την κατάργησή του, αν, έως την 11η Δεκεμβρίου του 2024, έχουν ληφθεί υπόψη σε εγκεκριμένα:

α) Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Έργων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.),

β) Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.),

γ) Σχέδια Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης,

δ) τροποποιηθέντα ρυμοτομικά σχέδια με άρση απαλλοτρίωσης, και

ε) προεδρικά διατάγματα καθορισμού χρήσεων γης.

Για την εφαρμογή της παρούσας απαιτείται η υποβολή αιτήματος στο ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., που συνοδεύεται από ειδική τεκμηρίωση, έως και την 16η.3.2026.

18. α) Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, κατόπιν εισήγησης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, καθορίζονται ο τρόπος και η διαδικασία επιστροφής των φόρων, παραβόλων, εισφορών ή κρατήσεων και το χρονικό διάστημα έκδοσης των αναθεωρήσεων της παρ. 14 του άρθρου 329.

β) Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να εξειδικεύεται και να απλοποιείται η διαδικασία αναθεώρησης για τις περιπτώσεις των οικοδομικών αδειών των παρ. 14 έως 16 του άρθρου 329 και να καθορίζεται κάθε άλλο θέμα σχετικό με την εφαρμογή του παρόντος.

19. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται η διαδικασία και το χρονικό διάστημα εντός του οποίου γνωστοποιούνται προς το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας οι περιπτώσεις εφαρμογής των περ. α) και β) της παρ. 16 του άρθρου 224.

20. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να καθορίζονται:

α) το ελάχιστο περιεχόμενο και οι τεχνικές προδιαγραφές των μελετών των Ειδικών Σχεδίων Περιβαλλοντικού Ισοδύναμ Αναβάθμισης Πόλεων της περ. β) της παρ. 17 του άρθρου 224 και

β) το ελάχιστο περιεχόμενο της ειδικής τεκμηρίωσης του τελευταίου εδαφίου της παρ. 17.

ΤΜΗΜΑ ΙΙ

ΔΟΜΗΣΗ ΣΕ ΟΙΚΙΣΜΟΥΣ ΣΤΕΡΟΥΜΕΝΟΥΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΜΕ ΠΛΗΘΥΣΜΟ ΚΑΤΩ ΤΩΝ ΔΥΟ ΧΙΛΙΑΔΩΝ ΚΑΤΟΙΚΩΝ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΠΡΟΫΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΤΟΥ 1923

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΟΡΙΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ

Άρθρο 226

Αντικείμενο -Πεδίο εφαρμογής

[Άρθρο 226: άρθρο 1 του π.δ. από 11/15.4.2025 (Δ' 194)]

1. Το παρόν Τμήμα αφορά στον καθορισμό των κριτηρίων, του τρόπου και των διαδικασιών οριοθέτησης των οικισμών της χώρας που φέρονται απογεγραμμένοι ως αυτοτελείς οικισμοί, σε απογραφή προ του έτους 1983 με πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, και οι οποίοι εξακολουθούν, κατά την εκάστοτε τελευταία απογραφή, να έχουν πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, περιλαμβανομένων και των προϋφιστάμενων του 1923 οικισμών. Οι οικισμοί αυτοί είτε δεν έχουν οριοθετηθεί είτε το όριό τους επανεγκρίνεται βάσει των διατάξεων του παρόντος Τμήματος, λόγω καθορισμού του ορίου τους από αναρμόδια όργανα, είτε αναοριοθετείται, στις περιπτώσεις που αυτό κρίνεται αναγκαίο.

2. Με το παρόν Τμήμα καθορίζεται, επίσης, το πλαίσιο των γενικών όρων και περιορισμών δόμησης και επιτρεπόμενων χρήσεων γης των οικισμών ανάλογα με την κατηγορία του οικισμού, κατά το άρθρο 228, για την προστασία της φυσιογνωμίας του.

3. Στο παρόν Τμήμα τίθεται το πλαίσιο κανόνων για την οριοθέτηση του οικισμού και δεν εφαρμόζονται ευθέως από τις αρμόδιες υπηρεσίες δόμησης, αν δεν έχει προηγηθεί η έκδοση του προεδρικού διατάγματος οριοθέτησης του οικισμού.

4. Το παρόν Τμήμα δεν εφαρμόζεται σε οικισμούς:

α) με πληθυσμό άνω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, ανεξαρτήτως του χρόνου δημιουργίας τους,

β) οι οποίοι δημιουργήθηκαν μετά από τις 14.3.1983, ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 1337/1983 (Α' 33), γ) οι οποίοι εμπίπτουν σε παραθεριστικές παραλιακές περιοχές, οι οποίες έχουν καθοριστεί μέσα σε Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) των νομών Αττικής, Εύβοιας, Κορινθίας, Θεσσαλονίκης, Πιερίας και Χαλκιδικής.

Άρθρο 227

Ορισμοί

[Άρθρο 227:Άρθρο 2 του π.δ. από 11/15.4.2025]

Για την εφαρμογή του παρόντος Τμήματος ορίζονται τα ακόλουθα:

1. «Οικισμός»: νοείται κάθε διακεκριμένο οικιστικό σύνολο, το οποίο αναφέρεται σε απογραφή πριν από τις 14.3.1983, ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 1337/1983 (Α' 33), περιλαμβανομένου του τυχόν προϋφιστάμενου της 16ης.8.1923 τμήματος, με πληθυσμό έως και δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους, ανεξάρτητα του αν ο δήμος ή η δημοτική ενότητα ή η κοινότητα που υπάγεται έχει πληθυσμό μεγαλύτερο των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων.

2. «Συνεκτικό τμήμα οικισμού»: νοείται το τμήμα που αποτελείται από δέκα (10) τουλάχιστον οικοδομές, οι οποίες απέχουν μεταξύ τους ανά δύο (2) απόσταση έως σαράντα (40) μ..

3. «Διάσπαρτο τμήμα οικισμού»: νοείται το τμήμα που αποτελείται από δέκα (10) τουλάχιστον οικοδομές, οι οποίες απέχουν μεταξύ τους ανά δύο (2) απόσταση έως ογδόντα (80) μ..

4. «Αραιοδομημένο τμήμα οικισμού»: ορίζεται το τμήμα αραιότερης δόμησης, το οποίο συνέχεται με το συνεκτικό ή και το διάσπαρτο τμήμα, με επαρκή αριθμό οικοδομών σε μικρή απόσταση μεταξύ τους και συναποτελεί, με το συνεκτικό ή και διάσπαρτο τμήμα του οικισμού, τον διαμορφωμένο πολεοδομικό ιστό του.

5. «Οικοδομή»: νοείται κάθε κτίσμα, ανεξαρτήτως της χρήσης του, εμβαδού τουλάχιστον δέκα (10) τ.μ..

6. «Ζώνες»: είναι τομείς εντός του ορίου του οικισμού, οι οποίοι διακρίνονται σε Ζώνες Α, Β και Β1, κατά τα προβλεπόμενα στην παρ. 1 του άρθρου 231. Ο προσδιορισμός των ζωνών, μίας ή και περισσοτέρων εξ αυτών, πραγματοποιείται κατά τον καθορισμό του ορίου του οικισμού με βάση τα πραγματικά δεδομένα, τον χρόνο δημιουργίας του και τα εν γένει οικιστικά και πολεοδομικά χαρακτηριστικά αυτών.

7. «Οριοθέτηση»: νοείται ο καθορισμός του ορίου του οικισμού και του πολεοδομικού κανονισμού αυτού στο πλαίσιο εκπόνησης Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Τ.Π.Σ), Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε.Π.Σ.) ή αυτοτελούς προεδρικού διατάγματος. Ως καθορισμός ορίου οικισμού νοείται και η επανέγκριση του ορίου ή η αναοριοθέτηση αυτού.

8. «Όριο οικισμού»: είναι η πολυγωνική γραμμή που περικλείει τις οικιστικές περιοχές του οικισμού, εντός των οποίων καθορίζονται χρήσεις γης, καθώς και όροι και περιορισμοί δόμησης.

9. «Επανέγκριση ορίου οικισμού»: νοείται η εκ νέου έγκριση του ορίου του, όπως είχε καθοριστεί δυνάμει προγενέστερης διοικητικής πράξης, χωρίς ουσιώδη μεταβολή αυτού, διότι είτε εκδόθηκε από αναρμόδιο όργανο είτε έχει ακυρωθεί για τυπικούς λόγους.

Ως μη ουσιώδης μεταβολή θεωρείται κάθε μικρή μεταβολή που τυχόν παρίσταται αναγκαία για την αποσαφήνιση του καθορισθέντος με προγενέστερη διοικητική πράξη ορίου του οικισμού, κατά τη μεταφορά της γραφικής απεικόνισης αυτού (αναλογικά υπόβαθρα) στην ψηφιακή μορφή του.

10. «Αναοριοθέτηση οικισμού»: νοείται ο εκ νέου καθορισμός του ορίου του, στις περιπτώσεις που παρίσταται αναγκαίος, προκειμένου να αποκατασταθούν ουσιώδη ελαττώματα, όπως ιδίως η συμπερίληψη εντός του ορίου του εκτάσεων που εμπίπτουν στις περιπτώσεις του άρθρου 232 ή σφάλματα λόγω εφαρμογής μεθοδολογίας που δεν αποδίδει τα πραγματικά όρια του οικισμού.

Άρθρο 228

Κατηγορίες οικισμών

[Άρθρο 228: άρθρο 3 του π.δ. από 11/15.4.2025]

1. Για την εφαρμογή του παρόντος Τμήματος, οι οικισμοί, αναλόγως της γεωγραφικής θέσης τους, των αρχιτεκτονικών, μορφολογικών ή πληθυσμιακών στοιχείων τους, της δυναμικής τους, της πυκνότητας των οικοδομών και του λειτουργικού ρόλου τους στον χώρο, διακρίνονται ως εξής:

α) Περιαστικοί: όσοι βρίσκονται σε επαφή ή πλησίον αστικών κέντρων και έχουν ή αναμένεται να αποκτήσουν άμεση λειτουργική εξάρτηση, ως τόποι προαστιακοί. Δεν θεωρούνται περιαστικοί οικισμοί όσοι αποτελούν ενιαίο οικιστικό σύνολο με τα αστικά ή ημιαστικά κέντρα και περιλαμβάνονται, μέχρι τις 15.4.2025, εντός εγκεκριμένων ορίων Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.),

β) παραλιακοί: όσοι εμπίπτουν στο σύνολο ή κατά τμήμα τους σε ζώνη πεντακοσίων (500) μ. από τον αιγιαλό ή βρίσκονται έξω από τη ζώνη αυτή, αλλά η ανάπτυξή τους επηρεάζεται σημαντικά από τη θάλασσα. Δεν θεωρούνται παραλιακοί όσοι οικισμοί εμπίπτουν εντός της ζώνης των πεντακοσίων (500) μ. αλλά το συνεκτικό ή και διάσπαρτο τμήμα τους έχει υψόμετρο μεγαλύτερο ή ίσο των εκατό (100) μ., σύμφωνα με τα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Υπηρεσίας (ΕΛΣΤΑΤ),

γ) ορεινοί: εκείνοι που κατά το μεγαλύτερο μέρος τους βρίσκονται σε υψόμετρο άνω των οκτακοσίων (800) μ.,

δ) ημιορεινοί: εκείνοι που κατά το μεγαλύτερο μέρος τους βρίσκονται σε υψόμετρο μεταξύ τριακοσίων έως και οκτακοσίων (300-800) μ.,

ε) πεδινοί: όσοι βρίσκονται σε πεδιάδες και σε υψόμετρο έως τριακόσια (300) μ. ή και μεγαλύτερο, σε περιοχή όμως που δεν παρουσιάζει κλίσεις, όπως σε οροπέδιο,

στ) τουριστικοί: όσοι λειτουργούν ως πόλοι τακτικών ή εποχιακών τουριστικών συγκεντρώσεων,

ζ) παραδοσιακοί: οικισμοί που έχουν χαρακτηριστεί ή χαρακτηρίζονται με προεδρικό διάταγμα, βάσει του άρθρου 200 ή αντίστοιχων προβλέψεων του ν.δ. 8/1973 (Α' 124) ή του ν. 1577/1985 (Α' 210),

η) αξιόλογοι: οικισμοί που τα μορφολογικά και πολεοδομικά χαρακτηριστικά τους συγκροτούν σύνολο σημαντικού αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος,

θ) ενδιαφέροντες: όσοι συγκροτούν σύνολο περιορισμένου αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος ή παρουσιάζουν ενδιαφέροντα πολιτιστικά, ιστορικά, λαογραφικά στοιχεία ή βρίσκονται εντός τοπίου ιδιαίτερου φυσικού κάλλους.

Ο χαρακτηρισμός ενός οικισμού ως αξιόλογου κατά την περ. η) ή ενδιαφέροντος κατά την περ. θ) τεκμηριώνεται με βάση το δελτίο αναγνώρισης οικισμού, όπως ορίζεται στο άρθρο 248,

ι) απλοί: όσοι δεν παρουσιάζουν ιδιαίτερα μορφολογικά ή πολεοδομικά χαρακτηριστικά ή αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον,

ια) συνεκτικοί: οικισμοί των οποίων τουλάχιστον το ενενήντα τοις εκατό (90%) των οικοδομών δεν απέχουν ανά δύο (2) μεταξύ τους απόσταση μεγαλύτερη των σαράντα (40) μ.,

ιβ) διάσπαρτοι: οικισμοί που δεν είναι συνεκτικοί,

ιγ) δυναμικοί: όσοι έχουν πληθυσμό ίσο ή μεγαλύτερο των διακοσίων (200) κατοίκων σύμφωνα με την τελευταία απογραφή πληθυσμού, κατά την απογραφική δε περίοδο της τελευταίας δεκαετίας εμφανίζουν πληθυσμιακή αύξηση μόνιμου πληθυσμού μεγαλύτερη του δέκα τοις εκατό (10%) ή κατά την τελευταία τριετία εμφανίζουν αριθμό νέων οικοδομών και προσθηκών κύριων χώρων σε ποσοστό μεγαλύτερο του δέκα τοις εκατό (10%) του συνολικού αριθμού των υφιστάμενων κτιρίων του οικισμού.

Σε περίπτωση οικισμού στον οποίο διαπιστώνεται πληθυσμιακή μόνο αύξηση, η οποία όμως προκύπτει από πληθυσμιακές μετακινήσεις, όπως κτηνοτροφικός οικισμός, ο οικισμός δύναται να μη χαρακτηρίζεται δυναμικός,

ιδ) μικροί: όσοι, κατά την τελευταία απογραφή, είχαν πληθυσμό έως και διακόσιους (200) κατοίκους ή έως εκατό (100) οικοδομές,

ιε) μεσαίοι: όσοι, κατά την τελευταία απογραφή, είχαν πληθυσμό από διακόσιους έναν έως και χίλιους (201-1.000) κατοίκους ή έως πεντακόσιες (500) οικοδομές,

ιστ) μεγάλοι: όσοι, κατά την τελευταία απογραφή, είχαν πληθυσμό από χίλιους έναν έως δύο χιλιάδες (1.001-2.000) κατοίκους.

2. Η κατάταξη στις ως άνω κατηγορίες πραγματοποιείται με δεδομένα του χρόνου οριοθέτησης του οικισμού, μετά από συναξιολόγηση των χαρακτηριστικών και της φυσιογνωμίας του κατά τα οριζόμενα στην παρ. 1, λαμβάνοντας υπόψη και τα στοιχεία εκτίμησης για τον προσδιορισμό του ορίου του κατά το άρθρο 229.

Άρθρο 229

Στοιχεία εκτίμησης για τον προσδιορισμό ορίου και ζωνών οικισμού

[Άρθρο 229:Άρθρο 4 του π.δ. από 11/15.4.2025]

Για τον προσδιορισμό της πολυγωνικής γραμμής του ορίου του οικισμού και τον καθορισμό των εντός του ορίου του ζωνών, συνεκτιμώνται τα παρακάτω στοιχεία:

α) Απογραφή: ο οικισμός πρέπει να καταγράφεται σε απογραφή προ του έτους 1983 με πληθυσμό μη υπερβαίνοντα τους δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους και σε επόμενες απογραφές της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛ.ΣΤΑΤ.) και να μην έχει υπερβεί τους δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους κατά την τελευταία απογραφή πριν από την οριοθέτησή του. Επίσης, καταγράφονται στοιχεία της εξέλιξης του πληθυσμού του βάσει όλων των μεταγενεστέρων απογραφών, προκειμένου να συνεκτιμηθούν με τα υπόλοιπα στοιχεία.

β) Ειδικά για τη διαπίστωση ύπαρξης εντός του οικιστικού συνόλου οικισμού προϋφιστάμενου της 16ης.8.1923 και τον προσδιορισμό της πολυγωνικής γραμμής αυτού, εκτός από τα κατωτέρω, συνεκτιμώνται και τα εξής στοιχεία:

βα) απογραφή του 1920,

ββ) αεροφωτογραφίες κατά το δυνατόν εγγύτερες στο 1923, εφόσον υφίστανται, άλλως ιστορικοί ορθοφωτοχάρτες της περιόδου 19[illegible] έως 1960,

βγ) τοπογραφικά διαγράμματα της Γεωγραφικής Υπηρεσίας του Στρατού (Γ.Υ.Σ.) σε κλίμακα ένα προς πέντε χιλιάδες (1:5.000) και οποιοδήποτε επίσημο χαρτογραφικό υλικό πλησιέστερο στο 1923, και

βδ) επικουρικά, τίτλοι ιδιοκτησίας μαζί με τα λοιπά στοιχεία. Επίσης, λαμβάνονται υπόψη προγενέστερες πράξεις της διοίκησης περί καθορισμού του ορίου του οικισμού σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις, καταχωρισμένες στο αρχείο της αρμόδιας υπηρεσίας δόμησης ή άλλων συναρμοδίων υπηρεσιών, καθώς και οποιαδήποτε διαπιστωτική πράξη σχετική με το όριο του οικισμού.

γ) Θέση: ταυτοποιείται η ύπαρξη του οικισμού στην εξεταζόμενη θέση και ερευνάται τυχόν μετονομασία του ή μεταφορά ή μετακίνησή του από άλλη θέση ή τοποθεσία.

δ) Μέγεθος ή έκταση: συνεκτιμώνται μεταβολές του πληθυσμού, βάσει των καταγραφών και των απογραφών, και λοιπά χωρικά ή πολεοδομικά δεδομένα και στοιχεία που αφορούν στη μορφολογία του εδάφους, στη συνεκτικότητα της δομής ή συγκρότησης της δόμησης και στον τύπο της πληθυσμιακής πυκνότητας (χαμηλή, μεσαία ή υψηλή).

ε) Αεροφωτογραφίες κατά το δυνατόν εγγύτερες στην 14η.3.1983, ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 1337/1983 (Α' 33), χαρτογραφικό υλικό.

στ) Κάθε σχετική προγενέστερη διοικητική πράξη, γνωμοδοτήσεις και έγγραφα στοιχεία των αρμόδιων υπηρεσιών για περιοχές, οι οποίες εμπίπτουν σε ίδιο νομικό καθεστώς, όπως δάση, αρχαιολογικοί χώροι, παραδοσιακοί οικισμοί, ή περιοχές προστασίας φυσικού περιβάλλοντος (Natura κ.ά.).

ζ) Νομολογία σχετική με τον καθορισμό των ορίων οικισμού (δικαστικές αποφάσεις, γνωμοδοτήσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας).

Άρθρο 230

Γενικές διατάξεις καθορισμού ορίου οικισμού

[Άρθρο 230: άρθρο 5 του π.δ. από 11/15.4.2025]

1. Ο καθορισμός του ορίου του οικισμού αποτελεί προϋπόθεση για την πολεοδόμηση αυτού. Όλοι οι οικισμοί κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων που προϋφίστανται της 14ης.3.1983, ημερομηνίας έναρξης ισχύος του ν. 1337/1983 (Α' 33), περιλαμβανομένων και των προϋφιστάμενων του 1923, διέπονται από κοινή διαδικασία και τρόπο οριοθέτησης. Ο βαθμός προστασίας και ο προσδιορισμός των ζωνών εντός των ορίων του οικισμού γίνονται με βάση τα ειδικότερα χαρακτηριστικά κάθε οικισμού και τον χρόνο δημιουργίας του.

2. Για τον καθορισμό ορίου του οικισμού, κρίσιμος χρόνος είναι η πραγματική κατάσταση κατά τη 14η.3.1983, ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 1337/1983. Όλα τα στοιχεία που αφορούν στα κτίσματα πρέπει να ανάγονται υποχρεωτικά σε χρόνο προγενέστερο του έτους 1985 και να προκύπτει η ύπαρξη του οικισμού ως αυτοτελούς οικιστικού συνόλου με δέκα (10) τουλάχιστον κτίρια, όπως κατοικίες, αποθήκες, ή και άλλες κοινόχρηστες ή κοινωφελείς λειτουργίες ή κοινόχρηστους χώρους, όπως σχολείο, εκκλησία, πλατεία.

3. Κατά τον προσδιορισμό του ορίου του οικισμού, ερευνάται υποχρεωτικά η ύπαρξη τμήματος αυτού που προϋφίσταται της 16ης.8.1923 και, εφόσον υφίσταται, προσδιορίζεται με πολυγωνική γραμμή, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 231.

4. Κατά την οριοθέτηση του οικισμού προσδιορίζονται η κατηγορία και οι ζώνες του οικισμού, οι όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης βάσει των διατάξεων του παρόντος Τμήματος. Η επανέγκριση ή η αναοριοθέτηση του οικισμού περιλαμβάνει υποχρεωτικά ταυτοποίηση του εγκεκριμένου με προγενέστερη πράξη άλλου διοικητικού οργάνου ορίου του οικισμού και συσχετισμό με το προτεινόμενο, βάσει των διατάξεων του παρόντος, όριο αυτού. Επίσης, καθορίζονται οι ζώνες του οικισμού, η κατηγορία αυτού σε περίπτωση μη κατάταξης ή μεταβολής δεδομένων, βάσει των κριτηρίων του παρόντος και των επίκαιρων στοιχείων, καθώς και όροι, περιορισμοί δόμησης και χρήσεις γης, κατά τα ανωτέρω.

5. Κατά τη διαδικασία επανέγκρισης ή αναοριοθέτησης, απαγορεύεται η διεύρυνση του ορίου του οικισμού με βάση νέα πραγματική κατάσταση που προέκυψε μετά από τον καθορισμό του. Το όριο του οικισμού επιτρέπεται να διευρυνθεί μόνο για λόγους νομιμότητας, όπως πλάνη περί τα πράγματα, ο δε λόγος πρέπει να υφίστατο κατά την αρχική οριοθέτηση του οικισμού και επιβάλλεται να αιτιολογείται ειδικώς, με αναφορά σε συγκεκριμένα πραγματικά περιστατικά και στοιχεία.

Άρθρο 231

Τρόπος καθορισμού ορίου και ζωνών του οικισμού-Κριτήρια

[Άρθρο 231: άρθρο 5 του π.δ. από 11/15.4.2025]

1. Για τον καθορισμό του ορίου του οικισμού, βάσει των ιστορικών στοιχείων δημιουργίας και διαμόρφωσής του και ανεξαρτήτως της κατηγορίας του, ισχύουν τα εξής:

α) Αρχικά διερευνάται και, εφόσον υφίσταται, προσδιορίζεται με πολυγωνική γραμμή το συνεκτικό τμήμα του οικισμού που προϋφίσταται του 1923 και αποτελεί τον ιστορικό πυρήνα αυτού. Για τον καθορισμό της ως άνω πολυγωνικής γραμμής, χρησιμοποιούνται τα οριζόμενα στο άρθρο 229 στοιχεία και εξετάζεται κατά πόσο ο οικισμός καταγράφεται στην απογραφή του έτους 1920, η θέση αυτού, αν ταυτοποιείται η ύπαρξή του στην εξεταζόμενη θέση έως σήμερα, η τυχόν μετονομασία του ή και μεταφορά ή μετεγκατάστασή του σε άλλη θέση ή τοποθεσία, το μέγεθος ή η έκταση αυτού καθώς και η εξέλιξή του βάσει των καταγραφών επόμενων απογραφών. Ο τομέας που περικλείεται από την ως άνω πολυγωνική γραμμή του προϋφιστάμενου του 1923 τμήματος του οικισμού αποτελεί τη Ζώνη Α αυτού.

β) Ακολούθως, προσδιορίζεται με πολυγωνική γραμμή ο τομέας του οικισμού που περιλαμβάνει το συνεκτικό τμήμα αυτού, που δημιουργήθηκε από το 1923 έως το 1983. Ο τομέας που περικλείεται από την ως άνω πολυγωνική γραμμή, εκτός της Ζώνης Α, αποτελεί τη Ζώνη Β του οικισμού.

γ) Στη συνέχεια, προσδιορίζεται με πολυγωνική γραμμή ο τομέας του οικισμού που περιλαμβάνει το διάσπαρτο τμήμα αυτού, που δημιουργήθηκε από το 1923 έως το 1983. Ο τομέας που περικλείεται από την ως άνω πολυγωνική γραμμή, εκτός των τυχόν Ζωνών Α ή και Β, αποτελεί τη Ζώνη Β1 του οικισμού.

2. Κατά τη διαδικασία καθορισμού του ορίου και των ζωνών και αναλόγως της πολεοδομικής συγκρότησης του οικισμού, είναι δυνατόν να προσδιορίζονται περισσότερες της μίας Ζώνες Α, Β και Β1. Στην περίπτωση αυτή, τυχόν προκύπτοντα αραιοδομημένα τμήματα μεταξύ ή πέριξ των κατά τα ανωτέρω προσδιοριζόμενων ζωνών, είναι δυνατόν κατόπιν σχετικής τεκμηρίωσης, για λόγους λειτουργικότητας και του ενιαίου της έκτασης του οικισμού, να συμπεριλαμβάνονται στο όριο αυτού ως Ζώνη Β1.

3. Η πολυγωνική γραμμή που περικλείει μία ή και περισσότερες Ζώνες του οικισμού που προσδιορίζονται, όπου υφίστανται, κατά τα ανωτέρω, αποτελεί την κατ' αρχήν πρόταση για το όριό του, το οποίο οριστικοποιείται αφού ληφθεί υπόψη ότι το όριο του οικισμού ενδείκνυται:

α) να ακολουθεί, κατά το δυνατόν, φυσικά ή τεχνητά όρια. Η πολυγωνική γραμμή του ορίου του οικισμού δύναται να μετατίθεται κατά μικρή απόσταση με ανάλογη μετάθεση της αντίστοιχης Ζώνης, μόνο όταν πρόκειται να ταυτιστεί με σημαντικό φυσικό ή τεχνητό εύκολα αναγνωρίσιμο στοιχείο του περιβάλλοντος ή να συσχετιστεί με εύκολα αναγνωρίσιμα και μεταξύ τους ορατά φυσικά ή τεχνητά τοπόσημα, όπως διασταυρώσεις οδών και γέφυρες,

β) να προσδιορίζει ενιαία έκταση του οικισμού που περιλαμβάνει οικοδομές, αδόμητα οικόπεδα, κοινωφελείς και κοινόχρηστους χώρους και εγκαταστάσεις, συνεκτικά τμήματα ή και τμήματα μη συνεχόμενα, εάν ο οικισμός είναι διαμορφωμένος σε διακεκριμένες οικιστικές ενότητες, όπως συνοικισμοί, συστάδες οικοδομών, τυχόν περιοχές με εγκεκριμένα σχέδια και περιοχές του οικισμού με διάσπαρτη ή

αραιότερη δόμηση, το σύνολο των οποίων αποτελεί τον διαμορφωμένο πολεοδομικό ιστό του οικισμού. Όλα τα ανωτέρω στοιχεία, που λαμβάνονται υπόψη, πρέπει να συναρτώνται άμεσα με την έννοια και τη λειτουργικότητα του οικισμού,

γ) να λαμβάνει υπόψη τυχόν προγενέστερη πράξη της διοίκησης για τον καθορισμό του ορίου του οικισμού καθώς και τις κατευθυντήριες προβλέψεις του υπερκείμενου χωρικού και περιβαλλοντικού σχεδιασμού.

4. Οικισμοί (μεγάλοι, μεσαίοι, μικροί) που οριοθετήθηκαν, πριν από τις 15.4.2025, ημερομηνία δημοσίευσης του π.δ. από 11/15.4.2025 (Δ' 194), δυνάμει της περ. β) της παρ. 1 του άρθρου 4 του π.δ. της 24.4/3.5.1985 (Δ' 181) με εσφαλμένη μεθοδολογία, όπως με βάση την απόσταση ή την ακτίνα από το κέντρο τους, αναοριοθετούνται υποχρεωτικά με τις διατάξεις του παρόντος κατά την εκπόνηση Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Τ.Π.Σ.) ή Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) ή και αυτοτελούς προεδρικού διατάγματος.

5. Οικισμοί που, με απόφαση νομάρχη, έχουν υπαχθεί στις ρυθμίσεις του π.δ. της 6/23.12.1982 (Δ' 588), οριοθετούνται κατά την εκπόνηση Τ.Π.Σ., Ε.Π.Σ. ή αυτοτελούς προεδρικού διατάγματος, εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις του παρόντος.

Στην περίπτωση οικισμού, για τον οποίο είτε εκδοθεί πράξη περί μη οριοθέτησης είτε με οποιονδήποτε τρόπο διαπιστωθεί η μη πλήρωση των κριτηρίων του παρόντος για την οριοθέτησή του, παύει η εφαρμογή του π.δ. της 6/23.12.1982 και της σχετικής απόφασης νομάρχη κατά το μέρος που αφορούν στον οικισμό αυτόν.

6. Ο καθορισμός του ορίου του οικισμού, πέραν του διαπιστωτικού χαρακτήρα κατά τα ανωτέρω, επιβάλλεται να ακολουθεί και τους κανόνες της πολεοδομικής επιστήμης και εν γένει του πολεοδομικού εξορθολογισμού της υφιστάμενης κατάστασης και να περιέχει ειδική τεκμηρίωση της πρότασης οριοθέτησης, όπου απαιτείται σημειακά και στο σύνολο αυτής.

Άρθρο 232

Κριτήρια αποκλεισμού από την οριοθέτηση

[Άρθρο 232:Άρθρο 6 του π.δ. από 11/15.4.2025]

Κατά τον προσδιορισμό του ορίου του οικισμού κατά τα ανωτέρω, διερευνώνται και καταγράφονται οι περιοχές που εξαιρούνται από το όριο αυτού, και ειδικότερα:

Α. Εξαιρούνται του ορίου του οικισμού:

1. Δάση και δασικές εκτάσεις των παρ. 1 έως 3 του άρθρου 3 του ν. 998/1979 (Α' 289) και οι αναδασωτέες περιοχές. Για τον προσδιορισμό των εκτάσεων αυτών, σε αρχικό στάδιο της διαδικασίας οριοθέτησης, διερευνάται από τις αρμόδιες υπηρεσίες η ύπαρξη ισχύουσας πράξης χαρακτηρισμού και πιστοποιητικού τελεσιδικίας ή ο δασικός χάρτης της περιοχής μελέτης, σε όποιο στάδιο και αν βρίσκεται η διαδικασία που προβλέπεται στον ν. 3889/2010 (Α' 182).

2. Αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, ζώνες προστασίας μνημείων και άλλες περιοχές που προστατεύονται κατά τον Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς (ν. 4858/2021, Α' 220), στις οποίες απαγορεύεται η δόμηση ως ζώνη προστασίας Α' της παρ. 2 του άρθρου 13 του ως άνω νόμου.

3. Περιοχές προστασίας της φύσης του ν. 1650/1986 (Α' 160) και του ν. 3937/2011 (Α' 60), εξαιρουμένων των περιπτώσεων που εντός αυτών υφίστανται τμήματα, τα οποία αναγνωρίζονται, κατά περίπτωση, ως Ζώνες Α, Β ή και Β1 του οικισμού.

4. Εκτάσεις που αποτελούν φυσική κληρονομιά, κατά το άρθρο 2 της Σύμβασης για την προστασία της παγκόσμιας πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς, η οποία κυρώθηκε με τον ν. 1126/1981 (Α' 32).

5. Εκτάσεις άλλων σημαντικών φυσικών σχηματισμών ή άλλων αξιόλογων τοπίων ή τοπίων ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους που χρήζουν ιδιαίτερης προστασίας, όπως αυτές προκύψουν κατόπιν σύνταξης περιβαλλοντικής έκθεσης.

6. Γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας/α' προτεραιότητας, που καθορίζεται κατά τις εκάστοτε ισχύουσες και εφαρμοζόμενες διατάξεις (άρθρο 56 του ν. 2637/1998, Α' 200), αρδευόμενες περιοχές βάσει οργανωμένου αρδευτικού συστήματος ή δικτύου και γεωργοκτηνοτροφικές εκτάσεις μεγάλης παραγωγικής σημασίας για τον οικισμό, σύμφωνα με τις φυσικές, οικονομικές και κοινωνικές συνθήκες της περιοχής.

7. Περιοχές διανομής αναδασμού, παραχωρηθείσες για αγροτική χρήση.

8. Ζώνη αιγιαλού και παραλίας, κατά τον ν. 2971/2001 (Α' 285) και τον ν. 5092/2024 (Α' 33).

9. Απαλλοτριωμένες ή προς απαλλοτρίωση εκτάσεις, λόγω προγραμματισμού διάνοιξης ή διαπλάτυνσης εθνικών και επαρχιακών οδών ή σιδηροδρομικής γραμμής.

10. Εκτάσεις γεωλογικά ακατάλληλες για δόμηση, όπως αυτές προκύπτουν για τους οικισμούς που οριοθετούνται για πρώτη φορά, μετά από σύνταξη μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας (κλίμακας 1:5.000).

Για τους οικισμούς που το όριό τους επανεγκρίνεται ή αναοριοθετούνται στο πλαίσιο εκπόνησης Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Τ.Π.Σ.) ή του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.), η περιοχή μελέτης ελέγχεται γεωλογικά κατά τα οριζόμενα στα άρθρα 21 και 22. Για τους οικισμούς που το όριό τους επανεγκρίνεται ή αναοριοθετούνται με αυτοτελές προεδρικό διάταγμα, ενεργείται σχετικός προέλεγχος των γεωλογικών θεμάτων από γεωλόγο με βάση όλα τα διαθέσιμα στοιχεία, όπως φάκελος αρχικής οριοθέτησης, τυχόν υφιστάμενες μελέτες του Ινστιτούτου Γεωλογικών και Μεταλλευτικών Ερευνών/Ελληνικής Αρχής Γεωλογικών και Μεταλλευτικών Ερευνών για την περιοχή ή που έχουν εγκριθεί στο πλαίσιο Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) ή Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.), αλληλογραφία, καταγεγραμμένα περιστατικά κατολισθητικών φαινομένων ή γεωλογικά ασταθών εδαφών.

Σε κάθε περίπτωση, ειδικώς για οικισμούς που παλαιότερα χαρακτηρίστηκαν ως κατολισθαίνοντες ή έχουν πληγεί ή επαπειλούνται από κατολίσθηση ή είναι εν γένει ευάλωτοι σε φυσικές καταστροφές, προβλέπεται, ανεξαρτήτως του τρόπου οριοθέτησης, η εκπόνηση μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας, κατά την παρ. 4.1 του άρθρου 22 του ν. 4258/2014 (Α' 94), για το σύνολο του οικισμού, προκειμένου να εξαιρεθούν της επανέγκρισης του ορίου ή της αναοριοθέτησης τα γεωλογικά ακατάλληλα για δόμηση τμήματα.

11. Λατομικές εκτάσεις αδρανών υλικών και ζώνες απαλλοτρίωσης ή δουλείας δικτύων μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας υψηλής τάσης, τα όρια των οποίων καταγράφονται και βεβαιώνονται από τις αρμόδιες υπηρεσίες ή φορείς.

12. Έκταση πλάτους διακοσίων (200) μ. από τον άξονα υπεραστικών τμημάτων του βασικού (πρωτεύοντος) εθνικού οδικού δικτύου.

13. Έκταση, η οποία δεν περιλαμβάνει συνεκτικό ή διάσπαρτο τμήμα οικισμού και η οποία αποκόπτεται από τον οικισμό με φυσικούς, τεχνητούς ή διοικητικούς φραγμούς γύρω από τον οικισμό, όπως ρέματα, χαράδρες, ακτές, λίμνες, σημαντικοί οδικοί άξονες, σιδηροδρομικές γραμμές ή διοικητικά όρια δήμου, δεν περιλαμβάνεται εντός του ορίου του.

Β. Δεν περιλαμβάνονται, κατά κανόνα, εντός του ορίου του οικισμού, εκτάσεις:

1. Οι οποίες εμπίπτουν σε διατάξεις που αφορούν στην ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας.

2. Περί τα πενήντα (50) μ. από τον άξονα της σιδηροδρομικής γραμμής και, σε κάθε περίπτωση, πέραν του ορίου απαλλοτρίωσης.

Τα οριζόμενα στις ως άνω υποπερ. 1 και 2 δεν εφαρμόζονται στις περιπτώσεις που μέρος του οικισμού, συνεκτικό ή διάσπαρτο, εμπίπτει σε αυτές. Επίσης, οι περιπτώσεις των υποπερ. 1 και 2 δεν εξαιρούνται του ορίου του οικισμού όταν, μεταξύ των οδών ή της σιδηροδρομικής γραμμής και των προς εξαίρεση εκτάσεων, παρεμβάλλονται συνεκτικά ή διάσπαρτα τμήματα του οικισμού.

Γ. Κοιμητήρια εκτός οικισμού εξαιρούνται της οριοθέτησης και, κατά την οριοθέτηση, τηρούνται οι αποστάσεις που ορίζονται στο άρθρο 29 του ν. 2508/1997 (Α' 124). Κατ' εξαίρεση, για τα υφιστάμενα κοιμητήρια εντός οικισμού, η επέκτασή τους είναι δυνατή μόνο προς το πλησιέστερο τμήμα του ορίου του οικισμού, τηρουμένης της απόστασης τουλάχιστον πενήντα (50) μ. από νομίμως υφιστάμενη κατοικία, κατά το ίδιο ως άνω άρθρο.

Άρθρο 233

Έγκριση οριοθέτησης

[Άρθρο 233: άρθρο 12 του ν. 4759/2020 : άρθρο 7 του π.δ. από 11/15.4.2025]

1. Η οριοθέτηση των οικισμών του άρθρου 226 γίνεται στο πλαίσιο είτε Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Τ.Π.Σ.), είτε Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.), είτε αυτοτελούς προεδρικού διατάγματος που καλύπτει τουλάχιστον έναν (1) οικισμό.

Στην τελευταία περίπτωση το προεδρικό διάταγμα εκδίδεται μετά από γνώμη του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) ή του αρμοδίου Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) για τις περιπτώσεις παραδοσιακών οικισμών και οικισμών της περ. δ), και πρόταση του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργού και ειδικότερα:

α) με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας για τις περιπτώσεις μη προστατευόμενων οικισμών σε όλη την επικράτεια ή παραδοσιακών οικισμών, πλην των περ. β) και γ),

β) με πρόταση του αρμοδίου υπουργού για τα νησιά του Αιγαίου, στην περίπτωση παραδοσιακών οικισμών των περιφερειών Βορείου και Νοτίου Αιγαίου,

γ) με πρόταση του αρμοδίου υπουργού για τη Μακεδονία και Θράκη, στην περίπτωση παραδοσιακών οικισμών των περιφερειών Δυτικής και Κεντρικής Μακεδονίας και Ανατολικής Μακεδονίας Θράκης,

δ) στις περιπτώσεις οικισμών της επικράτειας οι οποίοι, στο σύνολό τους ή σε τμήμα τους, έχουν κηρυχθεί αρχαιολογικοί χώροι ή ιστορικοί τόποι ή περιλαμβάνονται στον Κατάλογο της Παγκόσμιας Κληρονομιάς της Εκπαιδευτικής Επιστημονικής και Πολιτιστικής Οργάνωσης των Ηνωμένων Εθνών (United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization UNESCO), πέραν των ανωτέρω κατά περίπτωση αρμόδιων υπουργών, το προεδρικό διάταγμα προτείνεται από κοινού με τον Υπουργό Πολιτισμού.

2. Με το ίδιο προεδρικό διάταγμα οριοθέτησης κάθε οικισμού καθορίζονται οι όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης, ανάλογα με την κατηγορία, τη φυσιογνωμία και τον βαθμό προστασίας του.

3. Το ως άνω προεδρικό διάταγμα δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, συνοδευόμενο από τοπογραφικό διάγραμμα ή ορθοφωτοχάρτη κλίμακας ένα προς πέντε χιλιάδες (1:5.000), στο οποίο σημειώνονται το όριο και οι ζώνες του οικισμού, όπως ορίζονται με κορυφές πολυγωνικής γραμμής με τις συντεταγμένες αυτών στο Ελληνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς (ΕΓΣΑ) '87.

4. Για τους ήδη οριοθετημένους οικισμούς δεν είναι επιτρεπτή η διεύρυνση των ορίων τους με νέα διοικητική πράξη οριοθέτησης, παρά μόνο για λόγους νομιμότητας κατά την αρχική οριοθέτηση του οικισμού, όπως για πλάνη περί τα πράγματα, με πράξη, η οποία πρέπει να αιτιολογείται ειδικώς με αναφορά σε συγκεκριμένα πραγματικά περιστατικά και στοιχεία.

Άρθρο 234

Ζώνες Ανάπτυξης Οικισμού και Περιοχές Ειδικών Χρήσεων

[Άρθρο 234: άρθρο 12 του ν. 4759/2020]

1. Κατά παρέκκλιση κάθε αντίθετης διάταξης, το όριο των οικισμών που έχουν μέχρι επτακόσιους (700) κατοίκους, κατά την τελευταία απογραφή και οριοθετήθηκαν με πράξη αναρμοδίου οργάνου, δύναται, κατά την οριοθέτησή τους βάσει του παρόντος Τμήματος, να διευρύνεται, πέραν της πολυγωνικής γραμμής της παρ. 3 του άρθρου 231 και μέχρι του με προγενέστερη πράξη καθορισμένου ορίου τους, υπό την επιφύλαξη των κριτηρίων του άρθρου 232, αναλόγως με την περίπτωση και μετά από τεκμηρίωση.

Η περιοχή αυτή ορίζεται ως Ζώνη Ανάπτυξης Οικισμού (Ζ.Α.Ο.), για την υποστήριξη και ενίσχυση του περιφερειακού δικτύου οικισμών, προσαρμοσμένου στα σύγχρονα πρότυπα βιώσιμης ανάπτυξης. Ο χαρακτήρας της ζώνης αυτής είναι συμβατός με τον χαρακτήρα και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των υπολοίπων ζωνών του οικισμού και λειτουργεί συμπληρωματικά με αυτές.

Στη Ζ.Α.Ο. άρτια θεωρούνται τα οικόπεδα με ελάχιστο εμβαδόν αρτιότητας από πεντακόσια (500) έως δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ. και πρόσωπο ελάχιστου μήκους δέκα (10) μ. σε κοινόχρηστη οδό. Το εμβαδόν αρτιότητας και το ελάχιστο μήκος προσώπου σε κοινόχρηστη οδό εξειδικεύονται με το προεδρικό διάταγμα οριοθέτησης κάθε οικισμού, λαμβάνοντας υπόψη εκείνα τα μεγέθη που θεωρούνται τα πλέον αντιπροσωπευτικά του χαρακτήρα και της διαμορφωμένης κατάστασης στην υπόψη ζώνη, το δε κτίριο τοποθετείται κατ' ελάχιστον σε απόσταση πέντε (5) μ. από τον άξονα της ανωτέρω οδού. Για τα λοιπά μεγέθη, όρους και περιορισμούς δόμησης, ισχύουν τα οριζόμενα για τη ζώνη Β1 του άρθρου 231.

Οι χρήσεις γης στη Ζ.Α.Ο. καθορίζονται σύμφωνα με τις παρ. Β και Γ του άρθρου 242, κατόπιν τεκμηρίωσης με βάση τα ειδικότερα χαρακτηριστικά της ζώνης αυτής και τη φυσιογνωμία του κάθε οικισμού.

2. Κατά παρέκκλιση κάθε αντίθετης διάταξης, για οικισμούς από επτακόσιους ένα (701) μέχρι και δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους, κατά την τελευταία απογραφή, που οριοθετήθηκαν με προγενέστερη πράξη αναρμοδίου οργάνου, είναι δυνατόν, στο πλαίσιο Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Τ.Π.Σ.) ή του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.), η περιοχή που εκτείνεται πέραν της πολυγωνικής γραμμής της παρ. 3 του άρθρου 231 και μέχρι του, με προγενέστερη πράξη, καθορισμένου ορίου τους, να καθορίζεται ως Περιοχή Ειδικών Χρήσεων (Π.Ε.Χ.), για την υποστήριξη και ενίσχυση του περιφερειακού δικτύου οικισμών, προσαρμοσμένου στα σύγχρονα πρότυπα βιώσιμης ανάπτυξης. Ειδικά για τις ως άνω περιπτώσεις καθορισμού Π.Ε.Χ. στο πλαίσιο Τ.Π.Σ. ή Ε.Π.Σ., άρτια θεωρούνται γήπεδα με ελάχιστο εμβαδόν από δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ. έως τέσσερις χιλιάδες (4.000) τ.μ. και πρόσωπο ελάχιστου μήκους δεκαπέντε (15) μ. σε κοινόχρηστη οδό. Ο χαρακτήρας της περιοχής αυτής είναι συμβατός με τον χαρακτήρα και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των ζωνών του οικισμού και λειτουργεί συμπληρωματικά με αυτές. Το ελάχιστο εμβαδόν αρτιότητας και το ελάχιστο μήκος προσώπου σε κοινόχρηστη οδό εξειδικεύονται με το προεδρικό διάταγμα έγκρισης του Τ.Π.Σ. ή Ε.Π.Σ., λαμβάνοντας υπόψη τα μεγέθη που θεωρούνται τα πλέον αντιπροσωπευτικά του χαρακτήρα και της διαμορφωμένης κατάστασης στην υπόψη περιοχή. Για τα λοιπά μεγέθη, όρους και περιορισμούς δόμησης, ισχύει το π.δ. της 24/31.5.1985 (Δ' 270).

Οι χρήσεις γης για τις ως άνω περιπτώσεις Π.Ε.Χ. καθορίζονται κατ' αναλογία και σύμφωνα με τις παρ. Β και Γ του άρθρου 242, κατόπιν τεκμηρίωσης με βάση τα ειδικότερα χαρακτηριστικά της περιοχής, για την ορθολογική κατανομή και συσχέτιση των χρήσεων γης, ώστε να αποφεύγονται μεταξύ τους συγκρούσεις και ανεξέλεγκτη κατανάλωση φυσικών πόρων. Σε κάθε περίπτωση υφίσταται η δυνατότητα, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις, επέκτασης των οικισμών, σύμφωνα με τις παρ. 1,4 και 5 του άρθρου 69.

3. Οικόπεδα που εμπίπτουν στην παρ. 1, τα οποία είχαν δημιουργηθεί νομίμως κατά την περ. 3 της παρ. Γ του άρθρου 237, μέχρι τις 15.4.2025, με βάση προϊσχύουσες διατάξεις ή με βάση τα ορισθέντα μεγέθη σε προγενέστερη πράξη οριοθέτησης του οικισμού, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, εφόσον έχουν το ελάχιστο κατά την παρ. 1 πρόσωπο σε κοινόχρηστη οδό και το σχετικό κτίριο τοποθετείται σε απόσταση τουλάχιστον πέντε (5) μ. από τον άξονα αυτής.

4. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, δύναται να εξειδικεύονται περαιτέρω οι ως άνω διατάξεις που αφορούν στη Ζ.Α.Ο., καθώς και οι γενικοί ή ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και οι χρήσεις γης, εντός αυτής και να καθορίζεται κάθε άλλο αναγκαίο στοιχείο για την προστασία της φυσιογνωμίας και τη βιώσιμη ανάπτυξη των οικισμών της παρ. 1.

Άρθρο 235

Διαδικασία οριοθέτησης

[Άρθρο 235: άρθρο 7 του π.δ. από 11/15.4.2025]

1. Η διαδικασία οριοθέτησης του οικισμού κινείται είτε από τον οικείο δήμο είτε από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας στο πλαίσιο εκπόνησης Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Τ.Π.Σ.), Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) ή και με αυτοτελές προεδρικό διάταγμα.

Με μέριμνα του οικείου δήμου ή του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας που κινεί τη διαδικασία εκπόνησης της μελέτης οριοθέτησης, επιδιώκεται η συμμετοχή των φορέων που δραστηριοποιούνται στην περιοχή καθώς και όλων των πολιτών, με κάθε πρόσφορο τρόπο.

2. Η οριοθέτηση οικισμού στο πλαίσιο εκπόνησης Τ.Π.Σ. ή Ε.Π.Σ. συντελείται με τα προεδρικά διατάγματα έγκρισης αυτών. Το σχετικό με την οριοθέτηση του οικισμού τοπογραφικό διάγραμμα ή ο ορθοφωτοχάρτης που αναρτάται κατά τη διαδικασία δημοσιοποίησης επιβάλλεται να είναι σε κλίμακα ένα προς πέντε χιλιάδες (1:5.000).

3. Σε περίπτωση κίνησης της διαδικασίας οριοθέτησης οικισμού αυτοτελώς από τον δήμο, απαιτείται σχετική απόφαση του δημοτικού συμβουλίου.

Η εισήγηση του μελετητή για τον καθορισμό του ορίου του οικισμού και τον πολεοδομικό κανονισμό αυτού, αφού εγκριθούν από το δημοτικό συμβούλιο, αναρτώνται και δημοσιοποιούνται μαζί με το σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα ή ορθοφωτοχάρτη για τριάντα (30) ημέρες στον ιστότοπο του δήμου και στο οικείο δημοτικό κατάστημα, προκειμένου να ενημερωθεί το ενδιαφερόμενο κοινό και να υποβάλλει τυχόν αντιρρήσεις ή ενστάσεις. Το κοινό ειδοποιείται επίσης από τον δήμο με γενική πρόσκληση, η οποία αναρτάται στην ιστοσελίδα του και τοιχοκολλάται στα δημοσιότερα σημεία του οικισμού. Οι ενδιαφερόμενοι δύνανται, μέσα στην ως άνω προθεσμία, να λάβουν γνώση των παραπάνω στοιχείων και να υποβάλλουν εγγράφως στον δήμο τυχόν ενστάσεις τους. Εφόσον υποβληθούν αντιρρήσεις ή ενστάσεις, αυτές εξετάζονται και, αιτιολογημένα, είτε γίνονται δεκτές είτε απορρίπτονται με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου.

Στην απόφαση του δημοτικού συμβουλίου επί της οριστικής εισήγησης για την οριοθέτηση επιβάλλεται να γίνεται ειδική μνεία στην εναρμόνιση της μελέτης με τις κατευθύνσεις των ισχυόντων πλαισίων χωροταξικού σχεδιασμού ή με εγκεκριμένα Τ.Π.Σ. ή Ε.Π.Σ.. Επίσης, σε αυτήν επιβάλλεται να μνημονεύονται ρητά οι προαναφερόμενες διαδικασίες δημοσιοποίησης στο κοινό της εισήγησης, καθώς και οι απόψεις των φορέων και η αποδοχή, στο σύνολο ή εν μέρει, αυτών ή η αιτιολογημένη απόρριψή τους.

Ο φάκελος με όλα τα στοιχεία της ως άνω διαδικασίας, συνοδευόμενος με τις υποστηρικτικές μελέτες, τις γνωμοδοτήσεις των φορέων και των υπηρεσιών, καθώς και τις ενστάσεις, διαβιβάζεται στην αρμόδια διεύθυνση της οικείας περιφέρειας (Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού), προκειμένου να γνωμοδοτήσει το οικείο Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.).

Ακολούθως, ο φάκελος οριοθέτησης του οικισμού διαβιβάζεται στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία και εισηγείται σχετικά για την προώθηση έκδοσης προεδρικού διατάγματος.

4. Για την οριοθέτηση παραδοσιακών οικισμών, στο πλαίσιο εκπόνησης Τ.Π.Σ. ή Ε.Π.Σ. ή και αυτοτελούς προεδρικού διατάγματος, ο σχετικός φάκελος διαβιβάζεται από τον δήμο στην αρμόδια διεύθυνση των υπουργείων, στη χωρική αρμοδιότητα των οποίων εμπίπτει ο παραδοσιακός οικισμός, προκειμένου να γνωμοδοτήσει το οικείο Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.), Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Μακεδονίας Θράκης (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.ΜΑ.Θ) ή Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Αιγαίου (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.Α.).

Στην περίπτωση που η οριοθέτηση του παραδοσιακού οικισμού προωθείται στο πλαίσιο εκπόνησης Τ.Π.Σ. ή Ε.Π.Σ., ο φάκελος της οριοθέτησης, μαζί με την κατά τα ανωτέρω γνωμοδότηση του οικείου ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., περιέρχεται στο κατά τα οριζόμενα στα άρθρα 21 και 22 ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. για γνωμοδότηση επί των λοιπών ρυθμίσεων του Τ.Π.Σ. ή Ε.Π.Σ..

Στην περίπτωση που η οριοθέτηση του παραδοσιακού οικισμού προωθείται με αυτοτελές προεδρικό διάταγμα, ο φάκελος της οριοθέτησης, μαζί με την κατά τα ανωτέρω γνωμοδότηση του οικείου ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., περιέρχεται στην αρμόδια διεύθυνση του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργείου, στη χωρική αρμοδιότητα του οποίου εμπίπτει ο παραδοσιακός οικισμός, για την τήρηση των οριζόμενων στο άρθρο 234.

Στην περίπτωση που για τον παραδοσιακό οικισμό θεσπίζονται και ειδικοί μορφολογικοί περιορισμοί δόμησης και ειδικοί όροι δόμησης, κατόπιν μελετών αστικού σχεδιασμού ή τοπίου, που αποκλίνουν από τους ήδη ισχύοντες, τότε, πέραν της κατά τα ανωτέρω γνώμης του οικείου ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., απαιτείται και η γνώμη του αρμόδιου Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α.), Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Μακεδονίας Θράκης (ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ.) ή Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Αιγαίου (ΚΕ.Σ.Α.Α.).

5. Στην περίπτωση που ο προς οριοθέτηση οικισμός εμπίπτει και στον Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς (v. 4858/2021, Α' 220), το προεδρικό διάταγμα προωθείται με πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Πολιτισμού.

6. Στην περίπτωση που η διαδικασία οριοθέτησης κινείται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας με αυτοτελές προεδρ διάταγμα, η σχετική μελέτη αποστέλλεται στον οικείο δήμο και ακολουθούνται, κατά περίπτωση, οι ανωτέρω διαδικασίες. Η απόφα του οικείου δημοτικού συμβουλίου επί της εισήγησης του μελετητή για την οριοθέτηση παρέχεται εντός προθεσμίας εξήντα (60) ημερών από τη διαβίβαση της σχετικής εισήγησης από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Αν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία αυτή, η διαδικασία εξελίσσεται χωρίς τη σχετική γνωμοδότηση, η οποία τεκμαίρεται θετική.

Άρθρο 236

Περιεχόμενο φακέλου μελέτης οριοθέτησης

[Άρθρο 236: άρθρο 8 του π.δ. από 11/15.4.2025]

1. Στον φάκελο της μελέτης οριοθέτησης οικισμού περιλαμβάνονται τα πολεοδομικά στοιχεία, δεδομένα, εκτιμήσεις προτάσεις και ειδικότερες μελέτες, όπως υποστηρικτικές μελέτες γεωλογικής καταλληλότητας και προσωρινής οριοθέτησης ρεμάτων για τους οικισμούς που οριοθετούνται για πρώτη φορά, ή προκαταρκτική γεωλογική μελέτη για τους οικισμούς που το όριό τους επανεγκρίνεται ή αναοριοθετούνται στο πλαίσιο Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Τ.Π.Σ.) ή Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.), ή σχετικός προέλεγχος των γεωλογικών θεμάτων με βάση όλα τα διαθέσιμα στοιχεία για τους οικισμούς που το όριό τους επανεγκρίνεται ή αναοριοθετούνται με αυτοτελές προεδρικό διάταγμα. Εφόσον από τα ανωτέρω προκύπτει ανάγκη, περιλαμβάνεται η μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας σύμφωνα με την υποπερ. αα) της παρ. 4.1 του άρθρου 22 του ν. 4258/2014 (Α' 94). Επιπλέον, περιλαμβάνεται περιβαλλοντικός προέλεγχος και εν γένει όλα τα στοιχεία που αφορούν στην οριοθέτηση του οικισμού. Οι εν λόγω μελέτες θεωρούνται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, κατ' αναλογία του άρθρου 103 του ν. 5007/2022 (Α' 241), και συνοδεύουν τον φάκελο της μελέτης οριοθέτησης του οικισμού.

2. Ο φάκελος συνοδεύεται από τεχνική έκθεση, στην οποία αναφέρονται η λειτουργική οργάνωση του οικισμού και τα χαρακτηριστικά της υφιστάμενης κατάστασης, η αντιμετώπιση συγκοινωνιακών προσβάσεων, το είδος του υφιστάμενου δικτύου (εθνικό ή επαρχιακό οδικό δίκτυο) για τον έλεγχο αποστάσεων, η ύπαρξη κοιμητηρίου στην εγγύς περιοχή, καθώς και η ύπαρξη εγκεκριμένης μελέτης υπερκείμενου σχεδιασμού [Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.), Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.), Τ.Π.Σ. κ.λπ.], οι προβλέψεις της οποίας λαμβάνονται υπόψη για τον καθορισμό των επιτρεπόμενων χρήσεων και των όρων και περιορισμών δόμησης του οικισμού. Οι κορυφές της κλειστής ή των κλειστών πολυγωνικών γραμμών του ορίου και των καθοριζόμενων ζωνών τεκμηριώνονται βάσει των στοιχείων του φακέλου.

Ιδιαίτερο κεφάλαιο της τεχνικής έκθεσης αποτελεί ο προτεινόμενος «Πολεοδομικός Κανονισμός», στον οποίο τεκμηριώνεται η κατηγορία του οικισμού, η επιλογή των όρων και περιορισμών δόμησης και οι επιτρεπόμενες χρήσεις ανά ζώνη, που προσιδιάζουν στην ιδιαίτερη φυσιογνωμία του οικισμού και στο τοπίο στο οποίο εντάσσεται, καθώς και στα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά των κτιρίων, τα οποία συγκροτούν το οικιστικό σύνολο ή άλλα κρίσιμα πολιτιστικά, ιστορικά, λαογραφικά ή ενδιαφέροντα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος, που προσδίδουν ενδιαφέρον στον οικισμό και συνθέτουν τη φυσιογνωμία του. Για την καταγραφή των ανωτέρω στοιχείων, συμπληρώνεται υποχρεωτικά το δελτίο αναγνώρισης οικισμού του άρθρου 248.

Όλα τα χαρακτηριστικά, και ιδίως αυτά που τεκμηριώνουν την ανάγκη θέσπισης ειδικών όρων δόμησης για την τυχόν υφιστάμενη Ζώνη Α του οικισμού, αξιολογούνται υποχρεωτικά για την προστασία του τμήματος αυτού.

3. Η πρόταση οριοθέτησης του οικισμού υποβάλλεται στη διαδικασία του περιβαλλοντικού προελέγχου του άρθρου 5 της υπό στοιχεία ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/28.8.2006 κοινής απόφασης των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ «σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων» του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001» (Β' 1225), με τη συμπλήρωση των στοιχείων του Παραρτήματος IV του άρθρου 11 αυτής, στο πλαίσιο του οποίου τεκμηριώνεται και τυχόν ανάγκη αναοριοθέτησης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ- ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Άρθρο 237

Αρτιότητα

[Άρθρο 237:Άρθρο 9 του π.δ. από 11/15.4.2025]

Α. Στη Ζώνη Α του οικισμού καθορίζεται αρτιότητα ως εξής:

1. α) Άρτια θεωρούνται τα οικόπεδα που έχουν ελάχιστο εμβαδόν δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ. και ελάχιστο μήκος προσώπου δεκαπέντε (15) μ. σε υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο.

β) Κατ' εξαίρεση, τα οικόπεδα μικρών οικισμών, απομακρυσμένων από αστικά κέντρα, όπως ορεινοί, ημιορεινοί, θεωρούνται άρτια εφόσον έχουν ελάχιστο εμβαδόν πεντακοσίων (500) τ.μ. και πρόσωπο ελάχιστου μήκους δέκα (10) μ. σε υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο.

2. Κατά παρέκκλιση της περ. 1, θεωρούνται άρτια τα οικόπεδα που έχουν:

α) Κατά τη 15η.4.2025: ελάχιστο εμβαδόν δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ. και πρόσωπο σε υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο.

β) Κατά τη 13η.3.1981, ημερομηνία δημοσίευσης του π.δ. της 2.3/13.3.1981 (Δ'138): ελάχιστο εμβαδόν τριακόσια (300) τ.μ. και πρόσωπο σε υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο.

γ) Κατά την 25η.7.1979, ημερομηνία δημοσίευσης του π.δ. της 19.7/25.7.1979 (Δ' 401): ελάχιστο εμβαδόν εκατόν πενήντα (150) τ.μ. και πρόσωπο σε υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο.

δ) Στις υποπερ. α), β) και γ), με το προεδρικό διάταγμα οριοθέτησης καθορίζεται και ελάχιστο μήκος προσώπου του οικοπέδου σε κοινόχρηστο χώρο, βάσει της φυσιογνωμίας, των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών και της μορφής των οικοπέδων του οικισμού, καθώς και της από μακρού χρόνου διαμορφωμένης κατάστασης, για την εξασφάλιση ακώλυτης πρόσβασης στο ακίνητο.

Β. Στις Ζώνες Β και Β1 του οικισμού καθορίζεται αρτιότητα ως εξής:

Άρτια θεωρούνται τα οικόπεδα με εμβαδόν αρτιότητας από τριακόσια (300) έως δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ. και πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο ελάχιστου μήκους δέκα (10) μ.. Το εμβαδόν αρτιότητας και το πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο εξειδικεύονται με το προεδρικό διάταγμα οριοθέτησης του οικισμού, λαμβάνοντας υπόψη εκείνα που θεωρούνται τα πλέον αντιπροσωπευτικά του χαρακτήρα του ' του πολεοδομικού ιστού του.

Εντός του ως άνω εύρους αρτιότητας είναι δυνατόν να ορίζονται, κατά περίπτωση, τομείς με διαφορετική αρτιότητα οικοπέδων, προκειμένου να διασφαλισθεί η προστασία του ιδιαίτερου πολεοδομικού χαρακτήρα του εκάστοτε τομέα του οικισμού.

Για οικόπεδα που δημιουργήθηκαν μετά από την 4η.11.2011, ημερομηνία δημοσίευσης του π.δ. από 4.11.2011 (Α.Α.Π. 289), ισχύει πρόσθετη προϋπόθεση ελάχιστου μήκους προσώπου δέκα (10) μ. για εμβαδόν οικοπέδου έως πεντακοσίων (500) τ.μ. και δεκαπέντε (15) μ. για εμβαδόν μεγαλύτερο των πεντακοσίων (500) τ.μ.

Γ. Διατάξεις για όλες τις ζώνες:

1. Οικόπεδα άρτια κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση, που απομειούνται συνεπεία απαλλοτριώσεων ή διάνοιξης διεθνών, εθνικών ή επαρχιακών οδών, θεωρούνται άρτια, εφόσον, μετά από την απομείωση, έχουν τουλάχιστον τα μεγέθη της κατά παρέκκλιση αρτιότητας της Ζώνης στην οποία εμπίπτουν και δύναται να εγγραφεί σε αυτά οικοδομή κάλυψης κατ' ελάχιστον πενήντα (50) τ.μ. και πλευράς τουλάχιστον πέντε (5) μ.

2. Για την αρτιότητα και μόνο των οικοπέδων των Ζωνών Β και Β1 προσμετράται και η έκταση που παραχωρείται από τον ιδιοκτήτη για τη διαπλάτυνση του κοινόχρηστου χώρου στον οποίο έχουν πρόσωπο, κατ εφαρμογή του άρθρου 240.

3. Οικόπεδα που, μέχρι τις 15.4.2025, ημερομηνία δημοσίευσης του π.δ. από 11/15.4.2025 (Δ' 194), δημιουργήθηκαν ή κατατμήθηκαν νομίμως με βάση προϊσχύουσες διατάξεις ή με βάση τα ορισθέντα μεγέθη σε προγενέστερη πράξη οριοθέτησης του οικισμού, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση, εφόσον έχουν πρόσωπο σε υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο.

Άρθρο 238

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης και συντελεστής δόμησης

[Άρθρο 238:Άρθρο 10 του π.δ. από 11/15.4.2025]

Α. Στη Ζώνη Α του οικισμού καθορίζεται μέγιστο ποσοστό κάλυψης των ακινήτων και συντελεστής δόμησης (Σ.Δ.) ως εξής:

1. Μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων: εξήντα τοις εκατό (60%) της επιφάνειας αυτών.

2. Ο μέγιστος επιτρεπόμενος Σ.Δ. των οικοπέδων ορίζεται ως εξής:

α) Για τις χρήσεις των περ. β), γ), ε) και η) της παρ. Α του άρθρου 242:

αα) για οικόπεδα εμβαδού έως και δύο χιλιάδες πεντακόσια (2.500) τ.μ., Σ.Δ.: μηδέν κόμμα οκτώ (0,8),

αβ) για οικόπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των δύο χιλιάδων πεντακοσίων (2.500) τ.μ., Σ.Δ.: μηδέν κόμμα οκτώ (0,8) για τα πρώτα δύο χιλιάδες πεντακόσια (2.500) τ.μ. και για το επιπλέον των δύο χιλιάδων πεντακοσίων (2.500) τ.μ. εμβαδόν του οικοπέδου Σ.Δ.: μηδέν κόμμα τέσσερα (0,4).

β) Για κτίρια αμιγούς χρήσης των περ. θ), ι), ια), ιβ), ιγ) και ιδ) της παρ. Α του άρθρου 242:

βα) για οικόπεδα εμβαδού έως και δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ., Σ.Δ.: μηδέν κόμμα οκτώ (0,8),

ββ) για οικόπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ., Σ.Δ.: μηδέν κόμμα οκτώ (0,8) για τα πρώτα δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ. και για το επιπλέον των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ. εμβαδόν του οικοπέδου Σ.Δ.: μηδέν κόμμα τέσσερα (0,4).

γ) Για κατοικία και χρήσεις των λοιπών περιπτώσεων της παρ. Α του άρθρου 242:

γα) για οικόπεδα εμβαδού έως και εκατό (100) τ.μ., Σ.Δ.: ένα κόμμα έξι (1,6), με δυνατότητα το ποσοστό κάλυψης να υπερβαίνει το εξήντα τοις εκατό (60%) και να φθάνει έως και το ογδόντα τοις εκατό (80%),

γβ) για οικόπεδα εμβαδού άνω των εκατό (100) έως και διακόσια (200) τ.μ., Σ.Δ.: ένα κόμμα δύο (1,2), με δυνατότητα ελάχιστης συνολικής δόμησης εκατόν εξήντα (160) τ.μ. και δυνατότητα το ποσοστό κάλυψης να υπερβαίνει το εξήντα τοις εκατό (60%) και να φθάνει έως και το ογδόντα τοις εκατό (80%),

γγ) για οικόπεδα εμβαδού άνω των διακοσίων (200) έως και τριακόσια (300) τ.μ., Σ.Δ.: ένα (1,0), με δυνατότητα ελάχιστης συνολικής δόμησης διακόσια σαράντα (240) τ.μ.,

γδ) για οικόπεδα εμβαδού άνω των τριακοσίων (300) έως και δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ., Σ.Δ.: μηδέν κόμμα οκτώ (0,8), με δυνατότητα ελάχιστης συνολικής δόμησης τριακόσια (300) τ.μ. και μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης τετρακόσια (400) τ.μ.,

γε) για οικόπεδα εμβαδού άνω των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ., η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση υπολογίζεται βάσει του τύπου:

Επιτρεπόμενη δόμηση = τετρακόσια (400) τ.μ. + (εμβαδόν οικοπέδου δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ.) Χ μηδέν κόμμα μηδέν πέντε (0,05).

Β. Στις Ζώνες Β και Β1 του οικισμού καθορίζεται μέγιστο ποσοστό κάλυψης των ακινήτων και Σ.Δ. ως εξής:

1. Μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων: εξήντα τοις εκατό (60%) της επιφάνειας αυτών.

2. Ο μέγιστος Σ.Δ. ορίζεται ως εξής:

α) για τις χρήσεις των περ. β), γ), ε) και η) της παρ. Β του άρθρου 242, Σ.Δ.: μηδέν κόμμα οκτώ (0,8), ο οποίος δύναται, με την έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου κατά τις ισχύουσες διατάξεις, να καθορίζεται μεγαλύτερος, ανάλογα με τις ανάγκες του οικισμού, χωρίς να υπερβαίνει το ένα κόμμα οκτώ (1,8),

β) για κτίρια αμιγούς χρήσης των περ. θ), ι), ια), ιβ), ιγ) και ιε) της παρ. Β του άρθρου 242, ο Σ.Δ. ορίζεται κλιμακωτός, ως εξής:

βα) για τα πρώτα χίλια (1.000) τ.μ. του εμβαδού του οικοπέδου: μηδέν κόμμα έξι (0,6),

ββ) για τα επόμενα χίλια (1.000) τ.μ. του εμβαδού του οικοπέδου: μηδέν κόμμα πέντε (0,5),

βγ) για τα επόμενα χίλια (1.000) τ.μ. του εμβαδού του οικοπέδου: μηδέν κόμμα τέσσερα (0,4),

βδ) για τα επόμενα χίλια (1.000) τ.μ. του εμβαδού του οικοπέδου: μηδέν κόμμα τρία (0,3),

βε) για το άνω των τεσσάρων χιλιάδων (4.000) τ.μ. τμήμα του εμβαδού του οικοπέδου: μηδέν κόμμα δύο (0,2).

γ) Για κατοικία και χρήσεις των λοιπών περιπτώσεων της παρ. Β του άρθρου 242:

γα) για οικόπεδα εμβαδού έως διακοσίων (200) τ.μ., Σ.Δ.: ένα (1,0),

γβ) για οικόπεδα εμβαδού από διακόσια (200) έως επτακόσια (700) τ.μ., επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίου μέγιστης δόμησης διακοσίων σαράντα (240) τ.μ.,

γγ) για οικόπεδα εμβαδού ίσου ή μεγαλύτερου των επτακοσίων (700) τ.μ. επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίου μέγιστης δόμησης τετρακοσίων (400) τ.μ..

Γ. Διατάξεις για όλες τις Ζώνες:

Στην περίπτωση ανέγερσης κτιρίου ή κτιρίων ή προσθήκης εντός του ίδιου οικοπέδου, με περισσότερες της μίας χρήσης από τις καθοριζόμενες στο άρθρο 242, εφαρμόζονται οι δυσμενέστεροι, κατά περίπτωση, όροι δόμησης.

Άρθρο 239

Μέγιστο ύψος κτιρίων -Μέγιστος αριθμός ορόφων

[Άρθρο 239: άρθρο 11 του π.δ. από 11/15.4.2025 : Παρ. 7 του άρθρου 10 του ν. 4315/2014]

Α. Στη Ζώνη Α του οικισμού καθορίζεται μέγιστο ύψος κτιρίων και μέγιστος αριθμός ορόφων ως εξής:

1. Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε δύο (2), με δυνατότητα κατασκευής και τρίτου (3ου) ορόφου λόγω κλίσης του εδάφους, χωρίς υπέρβαση του συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.).

2. Το μέγιστο ύψος των κτιρίων ορίζεται σε επτά κόμμα πενήντα (7,50) μ.

3. Σε περίπτωση προσθήκης καθ' ύψος ορόφου σε νόμιμα υφιστάμενο κτίριο στις 13.3.1981, ημερομηνία δημοσίευσης του π.δ. της 2.3/13.3.1981 (Δ' 138), επιτρέπεται υπέρβαση του μέγιστου ύψους των επτά κόμμα πενήντα (7,50) μ. μέχρι ένα (1) μ..

Β. Στις Ζώνες Β και Β1 του οικισμού καθορίζεται μέγιστο ύψος κτιρίων και μέγιστος αριθμός ορόφων ως εξής:

1. Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε δύο (2). Σε περίπτωση που από το κατ' άρθρο 248 δελτίο αναγνώρισης οικισμού προκύπτουν τριώροφα κτίρια ως κυρίαρχος τύπος των κτισμάτων του, λόγω κλίσης εδάφους, είναι δυνατή, με τη σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, η κατασκευή και τρίτου ορόφου, χωρίς υπέρβαση του Σ.Δ..

2. Το μέγιστο ύψος των κτιρίων ορίζεται επτά κόμμα πενήντα (7,50) μ.. Κατ' εξαίρεση, για τους πεδινούς οικισμούς το μέγιστο ύψος κτιρίου μπορεί να ορίζεται στα οκτώ (8) μ..

Γ. Διατάξεις για όλες τις ζώνες:

1. Το μέγιστο ύψος του κτιρίου μετράται από το ψηλότερο σημείο της τομής του περιγράμματος της κάτοψης του κτιρίου με το φυσικό ή το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος. Το κτίριο δεν επιτρέπεται, λόγω κλίσης του εδάφους, να υπερβαίνει το μέγιστο ύψος των δέκα (10) μ. σε οποιοδήποτε σημείο αυτού.

2. Η στάθμη οροφής τυχόν υπόγειου ορόφου δεν δύναται να υπερβαίνει σε οποιοδήποτε σημείο το ένα κόμμα είκοσι (1,20) μ. από το φυσικό ή το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος.

3. Για τη διαμόρφωση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων επιτρέπονται μόνο οι απολύτως αναγκαίες εκσκαφές, επί κεκλιμένου δε εδάφους επιτρέπεται η διαμόρφωση του οικοπέδου σε επίπεδα ελάχιστου πλάτους πέντε (5) μ. με αναλημματικά τοιχία ή πρανή μέγιστου ύψους ενός κόμμα πενήντα (1,50) μ..

4. Το ύψος των προβολών των όψεων του κτιρίου, μη συμπεριλαμβανομένης της υπάρχουσας στέγης, σε αντίστοιχα κατακόρυφα επίπεδα διερχόμενα από την τομή του περιγράμματος αυτού με το έδαφος, δεν μπορεί να υπερβαίνει τα ανωτέρω κατά περίπτωση οριζόμενα. Σε περίπτωση μη εξάντλησης της επιτρεπόμενης δόμησης κατά τα ως άνω, επιβάλλεται η διάσπαση του κτιρίου σε ανεξάρτητα κτίρια εντός του οικοπέδου.

5. Όταν η κλίση του οικοπέδου, στο τμήμα που χωροθετείται το υπό ανέγερση κτίριο, είναι μεγαλύτερη από είκοσι τοις εκατό (20%) και βρίσκεται στην κατωφέρεια (κατάντη) της οδού, η προβολή της όψης του κτιρίου πάνω από τη στάθμη της οδού δεν δύναται να υπερβαίνει τα τέσσερα κόμμα πενήντα (4,50) μ.. Στην περίπτωση που η φυσική στάθμη του οικοπέδου στο όριο της οδού βρίσκεται χαμηλότερα των τριών (3) μ. από τη στάθμη της οδού, η προβολή της όψης του κτιρίου πάνω από τη στάθμη της οδού δε δύναται να υπερβαίνει τα τρία (3) μ..

6. Προκειμένου περί τουριστικών καταλυμάτων, σε οικόπεδα μεγαλύτερα των χιλίων (1.000) τ.μ., η κάλυψη με ισόγειους όγκους κτιρίων μέγιστου ύψους τεσσάρων (4) μ. είναι κατ' ελάχιστον το τριάντα τοις εκατό (30%) της πραγματοποιούμενης κάλυψης.

7. Πάνω από το καθοριζόμενο, σύμφωνα με τις προηγούμενες διατάξεις, μέγιστο επιτρεπόμενο ή υλοποιούμενο ύψος των κτιρίων επιτρέπονται:

α) Η κατασκευή στέγης ύψους έως δύο (2) μ.. Η υποχρέωση ή μη κατασκευής στέγης εξειδικεύεται για κάθε οικισμό με το προεδρικό διάταγμα οριοθέτησης, αναλόγως των χαρακτηριστικών αυτού,

β) οι κατασκευές που προβλέπονται στις περ. α), ε) και ξ) της παρ. 2 και περ. α) και β) της παρ. 3 του άρθρου 214, γ) κτιστή δεξαμενή αποθήκευσης νερού, ύψους έως ένα (1) μ.,

δ) απολήξεις κλιμακοστασίων με στάση ή μη ανελκυστήρα στο δώμα (φυτεμένο ή μη) και φρεατίων ανελκυστήρων αντίστοιχα, με τις ελάχιστες αναγκαίες διαστάσεις και μέγιστο εξωτερικό ύψος δύο κόμμα πενήντα (2,50) μ. Επί των απολήξεων, απαγορεύεται η τοποθέτηση οποιασδήποτε κατασκευής ή εγκατάστασης,

ε) Στηθαία και κιγκλιδώματα ασφαλείας. Στηθαία ή τμήματα στηθαίων του δώματος ή και της εγκιβωτισμένης στέγης δύνανται να αποτελούν ανεστραμμένες δοκούς του φέροντος οργανισμού του κτιρίου,

στ) Κατασκευές αντιθορυβικής προστασίας (ηχοπετάσματα) για την απόσβεση θορύβου των μηχανημάτων κλιματισμού. Τοποθετούνται σε απόσταση τουλάχιστον μηδέν κόμμα πενήντα (0,50) μ. από κάθε όψη του κτιρίου και έχουν μέγιστο ύψος τρία κόμμα πενήντα (3,50) μ. με τη βάση στήριξής τους. Στη Ζώνη Α του οικισμού, οι εν λόγω κατασκευές επιτρέπονται μόνο σε κοινωφελή ή δημόσια κτίρια και στις Ζώνες Β και Β1 του οικισμού, επιπροσθέτως και σε ειδικά κτίρια.

8. Όλες οι κατασκευές πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ή υλοποιούμενο ύψος των κτιρίων αποτελούν ένα ενιαίο αισθητικό σύνολο, δύναται να συνδέονται ή να περιφράσσονται με ελαφρά ή διάτρητα στοιχεία, οι θέσεις τους δε αποτυπώνονται υποχρεωτικά στις μελέτες που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια.

9. Με το προεδρικό διάταγμα οριοθέτησης του οικισμού και για λόγους προστασίας του αρχιτεκτονικού χαρακτήρα του, δύνανται · επιβάλλονται περιορισμοί στις κατασκευές που επιτρέπονται κατά τις περ. 7 και 8.

10. Επιτρέπεται:

α) για την ανέγερση νέων ιερών ναών του ν. 590/1977 (Α' 146), του ν. 4149/1961 (Α' 41) και των Ιερών Μητροπόλεων της Δωδεκανήσου, ήτοι της Ιεράς Μητρόπολης Ρόδου, της Ιεράς Μητρόπολης Κώου και Νισύρου, της Ιεράς Μητρόπολης Καρπάθου και Κάσου, της Ιεράς Μητρόπολης Λέρου, Καλύμνου και Αστυπάλαιας, της Ιεράς Μητρόπολης Σύμης και της Πατριαρχικής Εξαρχεία

Πάτμου, η καθ' ύψος υπέρβαση αυτών με ανώτατο όριο τα δεκαπέντε (15) μ., κατά παρέκκλιση των οριζόμενων όρων και περιορισμών δόμησης της περιοχής,

β) για την επισκευή και την προσθήκη κωδωνοστασίων επί υφιστάμενων ιερών ναών του ν. 590/1977, του ν. 4149/1961, των Ιερών Μητροπόλεων της Δωδεκανήσου (Ιερά Μητρόπολη Ρόδου, Ιερά Μητρόπολη Κώου και Νισύρου, Ιερά Μητρόπολη Καρπάθου και Κάσου, Ιερά Μητρόπολη Λέρου, Καλύμνου και Αστυπάλαιας, Ιερά Μητρόπολη Σύμης και Πατριαρχική Εξαρχεία Πάτμου), η καθ' ύψος υπέρβαση αυτών με ανώτατο όριο εκείνο των ήδη υπαρχόντων κωδωνοστασίων επί του υφιστάμενου ιερού ναού, κατά παρέκκλιση των οριζόμενων όρων και περιορισμών δόμησης της περιοχής. Η παρέκκλιση των υποπερ. α) ή β) εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, έπειτα από γνώμη του αρμόδιου οργάνου.

Άρθρο 240

Οικοδομησιμότητα -Γραμμή δόμησης -Θέση κτιρίου στο οικόπεδο

[Άρθρο 240:Άρθρο 12 του π.δ. από 11/15.4.2025]

Α. Οικοδομησιμότητα- Γραμμή δόμησης:

1. Στη Ζώνη Α του οικισμού:

α) για να είναι οικοδομήσιμο το οικόπεδο, πρέπει να έχει πρόσωπο σε υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο,

β) ως γραμμή δόμησης νοείται η εν τοις πράγμασι υφιστάμενη. Το κτίριο τοποθετείται επ' αυτής ή και εσώτερα αυτής,

γ) στις περιπτώσεις που δεν υφίσταται συμπαγής ανάπτυξη του πολεοδομικού μετώπου επί του προσώπου των οικοπέδων προς τον κοινόχρηστο χώρο, σε οικόπεδα εμβαδού ίσου ή μεγαλύτερου των πεντακοσίων (500) τ.μ. το κτίριο τοποθετείται σε υποχώρηση τουλάχιστον τεσσάρων (4) μ. από το πρόσωπο αυτών.

2. Στις Ζώνες Β και Β1 του οικισμού:

α) για να είναι οικοδομήσιμο το οικόπεδο, πρέπει να έχει πρόσωπο σε υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο πλάτους τουλάχιστον τεσσάρων (4) μ. Όπου το πλάτος υπολείπεται των τεσσάρων (4) μ., προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμο, τίθεται με συμβολαιογραφική πράξη σε κοινή χρήση λωρίδα αυτού τόση ώστε, από το πρόσωπο του εναπομένοντος οικοπέδου μέχρι τον άξονα του κοινόχρηστου χώρου, να επιτυγχάνεται πλάτος τουλάχιστον δύο (2) μ. Αντίγραφο της ως άνω συμβολαιογραφικής πράξης κοινοποιείται με απόδειξη στον οικείο δήμο, ο οποίος υποχρεούται να τηρεί σχετικό αρχείο των παραχωρημένων λωρίδων, προς ενημέρωση του δικτύου κοινόχρηστων χώρων του οικισμού. Από την ανωτέρω ρύθμιση εξαιρούνται τμήματα του οικοπέδου που καταλαμβάνονται από υφιστάμενες οικοδομές,

β) το κτίριο τοποθετείται κατά την κύρια όψη του, είτε ολόκληρη, είτε κατά τμήμα της, επί της γραμμής δόμησης, όπως αυτή διαμορφώνεται με την εφαρμογή της περ. 1 ή και εσώτερα αυτής,

γ) σε οικόπεδα ίσα ή μεγαλύτερα των πεντακοσίων (500) τ.μ. εντός της Ζώνης Β και ειδικότερα στις περιπτώσεις που δεν υφίσταται συμπαγής ανάπτυξη του πολεοδομικού μετώπου επί του προσώπου των οικοπέδων προς τον κοινόχρηστο χώρο, το κτίριο τοποθετείται σε υποχώρηση δύο κόμμα πενήντα (2,50) μ. τουλάχιστον από το πρόσωπο αυτών,

δ) σε οικόπεδα ίσα ή μεγαλύτερα των πεντακοσίων (500) τ.μ. εντός της Ζώνης Β1 και ειδικότερα στις περιπτώσεις που δεν υφίσταται συμπαγής ανάπτυξη του πολεοδομικού μετώπου επί του προσώπου των οικοπέδων προς τον κοινόχρηστο χώρο, το κτίριο τοποθετείται σε υποχώρηση τεσσάρων (4) μ. τουλάχιστον από το πρόσωπο αυτών.

3. Διατάξεις για όλες τις ζώνες:

α) το παρόν δεν ισχύει στις περιπτώσεις τμημάτων του οικισμού που διαθέτουν εγκεκριμένο σχέδιο,

β) διατάξεις περί ελάχιστων αποστάσεων δόμησης για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας δυσμενέστερες από τις καθοριζόμενες στο παρόν, κατισχύουν των διατάξεών του,

γ) για λόγους κυκλοφοριακούς, μετά από σχετική γνωμοδότηση του οικείου δημοτικού συμβουλίου, γνωμοδότηση του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) και απόφαση του γραμματέα της αποκεντρωμένης διοίκησης, δύναται να επιβάλλεται η τοποθέτηση του κτιρίου κατά την κύρια όψη του σε υποχώρηση από την ως άνω γραμμή δόμησης, στο σύνολο ή σε τμήμα του. Στην περίπτωση που τμήμα του οικοπέδου, κατ' εφαρμογή των ανωτέρω, αποδίδεται σε κοινή χρήση για διευκόλυνση της κυκλοφορίας, δεν επηρεάζονται η αρτιότητα και ο υπολογισμός των πολεοδομικών μεγεθών αυτού, η δε αποδιδόμενη έκταση συμπεριλαμβάνεται στο δίκτυο κοινόχρηστων χώρων του οικισμού με ενημέρωση του αρχείου της υποπερ. α) της περ. 2,

δ) κατά τη διαδικασία οριοθέτησης του οικισμού, μετά από γνωμοδότηση του οικείου δήμου και αιτιολογημένη γνωμοδότηση του οικείου ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., είναι δυνατόν να ορίζεται ελάχιστη απόσταση των κτιρίων από το όριο των υφιστάμενων κοινόχρηστων χώρων ή από τον άξονα της οδού διαφορετική από εκείνη που ορίζεται στις ανωτέρω περιπτώσεις του παρόντος είτε για ολόκληρο τον οικισμό είτε για τμήμα του είτε και για μεμονωμένη περίπτωση, εφόσον κρίνεται αναγκαίο για λόγους κυκλοφοριακούς, περιβαλλοντικούς, αρχιτεκτονικούς και προστασίας εν γένει της φυσιογνωμίας του οικισμού,

ε) κατά την οριοθέτηση του οικισμού και μόνο στις Ζώνες Β και Β1, είναι δυνατό να καθορίζεται για την εφαρμογή της υποπερ. α) της περ. 2, πλάτος κοινόχρηστου χώρου μεγαλύτερο των τεσσάρων (4) μ. και έως οκτώ (8) μ., εφόσον αυτό επιβάλλεται για λόγους κυκλοφοριακούς, περιβαλλοντικούς, αρχιτεκτονικούς και προστασίας εν γένει της φυσιογνωμίας του οικισμού. Η εφαρμογή της παρούσας διάταξης είναι δυνατή και μετά από την οριοθέτηση του οικισμού, τηρουμένης της διαδικασίας της υποπερ. γ).

Β. Θέση κτιρίου στο οικόπεδο:

Το κτίριο τοποθετείται ελεύθερα εντός του οικοπέδου, τηρουμένων των ρυθμίσεων περί γραμμής δόμησης. Όπου το κτίριο δεν εφάπτεται στα πλάγια ή και τα πίσω όρια του οικοπέδου, επιβάλλεται υποχρεωτική απόσταση τουλάχιστον δύο κόμμα πενήντα (2,50) μ. από αυτά. Η απόσταση μεταξύ ανεξάρτητων κτιρίων εντός του ίδιου οικοπέδου ορίζεται σε δύο κόμμα πενήντα (2,50) μ. τουλάχιστον.

Άρθρο 241

Γραμμή δόμησης παραλιακών οικισμών

[Άρθρο 241:Άρθρο 13 του π.δ. από 11/15.4.2025]

Στους παραλιακούς οικισμούς και σε ό,τι αφορά στη γραμμή δόμησης αυτών προς τη θάλασσα, ως «διαμορφωμένη γραμμή δόμησης» νοείται εκείνη που διαμορφώθηκε από κτίσματα νομίμως υφιστάμενα ή ανεγερθέντα με βάση οικοδομική άδεια, αλλά και κτίσματα και

κατασκευές τα οποία έχουν νομιμοποιηθεί ή εξαιρεθεί της κατεδάφισης, σύμφωνα με τις οικείες κατά περίπτωση διατάξεις, εξαιρουμένων των αυθαίρετων επεκτάσεων με πέργκολες και άλλες συναφείς κατασκευές προς τη θάλασσα.

Ειδικότερα ισχύουν τα εξής:

1. Στα παραλιακά οικόπεδα, το κτίριο τοποθετείται σε απόσταση τουλάχιστον δεκαπέντε (15) μ. από την καθορισμένη, κατά τις ισχύουσες διατάξεις, γραμμή αιγιαλού και οπωσδήποτε μετά από τη γραμμή παραλίας, εφόσον έχει καθοριστεί. Στην περίπτωση που η γραμμή δόμησης είναι διαμορφωμένη σε απόσταση μεγαλύτερη των δεκαπέντε (15) μ. από τη γραμμή αιγιαλού, η οικοδομή τοποθετείται επ' αυτής ή και εσώτερα αυτής.

2. α) Όπου υφίσταται εν τοις πράγμασι διαμορφωμένη γραμμή δόμησης, η οποία εντοπίζεται σε απόσταση μικρότερη των δεκαπέντε (15) μ. από τη γραμμή αιγιαλού και εκτός της ζώνης παραλίας, η οικοδομή δύναται να τοποθετείται επί της γραμμής δόμησης που καθορίζεται, κατόπιν σχετικής μελέτης, με το προεδρικό διάταγμα της οριοθέτησης του οικισμού ή με αυτοτελές προεδρικό διάταγμα, με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

β) Στην υποπερ. α), ο καθορισμός γραμμής δόμησης, περιλαμβάνει και τον καθορισμό και την αποτύπωση κοινόχρηστων διόδων, πλάτους τουλάχιστον τεσσάρων (4) μ., που συνδέουν το εσωτερικό δίκτυο κοινόχρηστων χώρων του οικισμού με τη ζώνη παραλίας, σε αποστάσεις μεταξύ τους που προσδιορίζονται κατά περίπτωση, αναλόγως του πολεοδομικού ιστού του οικισμού. Οι αποδιδόμενες σε κοινή χρήση λωρίδες των οικοπέδων για τη δημιουργία των ανωτέρω διόδων προσμετρώνται στο απομειούμενο εμβαδόν των οικοπέδων για την αρτιότητα και τον υπολογισμό των λοιπών πολεοδομικών τους μεγεθών. Για την απόδοση σε κοινή χρήση λωρίδων των οικοπέδων κατά τα ανωτέρω, συντάσσεται σχετική συμβολαιογραφική πράξη με επισπεύδοντα τον ενδιαφερόμενο ιδιοκτήτη ή τον δήμο, κατά περίπτωση, αντίγραφο της οποίας καταχωρίζεται υποχρεωτικά σε σχετικό αρχείο παραχωρημένων λωρίδων, προς ενημέρωση του δικτύου κοινόχρηστων χώρων του οικισμού. Σε περίπτωση μη συναίνεσης ή αγνώστου ιδιοκτήτη για την παραχώρηση της ως άνω λωρίδας προς υλοποίηση των εν λόγω κοινόχρηστων διόδων, ο επισπεύδων δήμος μεριμνά για την κίνηση της διαδικασίας αναγκαστικής απαλλοτρίωσης της έκτασης της διόδου σύμφωνα με τον Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (ν. 2882/2001, Α' 17). Στην τελευταία περίπτωση, η λωρίδα που καταλαμβάνεται δεν προσμετράται στο εμβαδόν του οικοπέδου από το οποίο αφαιρείται, προκειμένου για την αρτιότητα και τον υπολογισμό των λοιπών πολεοδομικών του μεγεθών. Από την ανωτέρω ρύθμιση για τον καθορισμό κοινόχρηστων διόδων εξαιρούνται τμήματα του οικοπέδου που καταλαμβάνονται από νομίμως υφιστάμενες οικοδομές, κατά το πρώτο εδάφιο της παρούσας υποπερίπτωσης. Η υλοποίηση των διόδων εκτελείται με ευθύνη και δαπάνη του δήμου.

3. Κατ' εξαίρεση της υποπερ. 8 της περ. Α του άρθρου 232, στην περίπτωση που η διαμορφωμένη γραμμή δόμησης, όπως ορίζεται ανωτέρω, ή τμήμα αυτής εμπίπτει εντός της καθορισμένης ζώνης παραλίας, για την οποία δεν έχει συντελεστεί η σχετική απαλλοτρίωση, όπου απαιτείται, επανακαθορίζεται η γραμμή παραλίας και με βάση αυτήν καθορίζεται η γραμμή δόμησης με προεδρικό διάταγμα, και εφαρμόζονται τα οριζόμενα στην περ. 2. Για την έκδοση οικοδομικής άδειας ή έκδοση άλλης πράξης που σχετίζεται με τη δόμηση των ακινήτων που εντοπίζονται εντός της ζώνης παραλίας, απαιτείται προηγουμένως ο επανακαθορισμός αυτής, προκειμένου η οριογραμμή της παραλίας να μην υπερβαίνει τη διαμορφωμένη γραμμή δόμησης κατά τα οριζόμενα στην παρ. 5 του άρθρου 7 του ν. 2971/2001 (Α'285) σε συνδυασμό με την παρ. 1 του άρθρου 5 του ν. 5092/2024 (Α' 33).

4. Στη Ζώνη Α όλων των παραλιακών οικισμών, ο ως άνω καθορισμός κοινόχρηστων διόδων είναι δυνητικός και εξετάζεται κατά περίπτωση, βάσει της πολεοδομικής συγκρότησης του παράκτιου μετώπου του οικισμού.

5. Νομίμως υφιστάμενα κτίσματα που βρίσκονται εντός της εδαφικής λωρίδας που ορίζεται από τη γραμμή δόμησης και τη γραμμή παραλίας, επιτρέπεται να επισκευάζονται μόνο για λόγους χρήσης, υγιεινής και ασφάλειας.

6. Με έκδοση προεδρικού διατάγματος, κατόπιν πρότασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή του Υπουργού Εσωτερικών (Τομέας Μακεδονίας-Θράκης) ή του Υπουργού Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής κατά λόγο αρμοδιότητας, μετά από γνωμοδότηση του δήμου και σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων ή του αρμόδιου Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων στην περίπτωση παραδοσιακών οικισμών, είναι δυνατόν να καθορίζεται γραμμή δόμησης διαφορετική από αυτήν που προκύπτει από την εφαρμογή των ανωτέρω.

7. Η περίφραξη των οικοπέδων που έχουν πρόσωπο προς τη θάλασσα τοποθετείται επί της καθορισμένης γραμμής παραλίας.

Άρθρο 242

Χρήσεις γης

[Άρθρο 242:Άρθρο 14 του π.δ. από 11/15.4.2025]

Με το προεδρικό διάταγμα οριοθέτησης του οικισμού, εντός των Ζωνών του και μέχρι την πολεοδόμηση αυτού, επιτρέπεται να καθορίζονται οι κατωτέρω χρήσεις γης, οι οποίες δύνανται, ανά κατηγορία και περίπτωση οικισμού, να ορίζονται είτε στο σύνολό τους είτε σε μέρος αυτών, με βάση τη φυσιογνωμία του, τα ειδικότερα χαρακτηριστικά του, την προστασία του και τις προβλέψεις υπερκείμενου σχεδιασμού. Ειδικά στην περίπτωση παραδοσιακού οικισμού, για τον καθορισμό των χρήσεων γης απαιτείται εξειδίκευση των κατά τα κατωτέρω επιτρεπόμενων χρήσεων γης και ειδική τεκμηρίωση στο πλαίσιο της μελέτης οριοθέτησης, με σκοπό την ανάδειξη της ιδιαίτερης ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής φυσιογνωμίας του, καθώς και την αποτροπή αλλοίωσής του. Ειδικότερα, επιτρέπεται να καθορίζονται οι εξής χρήσεις γης, σύμφωνα με το άρθρο 303:

Α. Στη Ζώνη Α του οικισμού:

α) (1) Κατοικία.

β) (2) Κοινωνική πρόνοια.

γ) (3) Εκπαίδευση: Επιτρέπονται μόνο Νηπιαγωγεία (3.1), Πρωτοβάθμια (3.2) Δευτεροβάθμια (3.3) και Ειδική εκπαίδευση (3.5).

δ) (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).

ε) (5) Θρησκευτικοί χώροι.

στ) (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.

ζ) (7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας.

η) (8.1) Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία.

θ) (10.1) Εμπορικά καταστήματα και (10.2) -Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών, συνολικής επιφάνειας δόμησης έως εκατόν πενήντα (150) τ.μ. ανά οικόπεδο.

ι) (11) Γραφεία, συνολικής επιφάνειας δόμησης έως διακόσια (200) τ.μ. ανά οικόπεδο.

ια) (12) Εστιατόρια, συνολικής επιφάνειας δόμησης έως διακόσια (200) τ.μ. ανά οικόπεδο.

ιβ) (13) Αναψυκτήρια, συνολικής επιφάνειας δόμησης έως εκατόν πενήντα (150) τ.μ. ανά οικόπεδο.

ιγ) (15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι πενήντα (50) κλίνες.

ιδ) (22) Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης που συνδέονται με την άσκηση παραδοσιακών δραστηριοτήτων οικισμού και προϊόντων που εξάγονται, τα οποία δεν επιβαρύνουν τη λειτουργία του οικισμού.

ιε) (30) Γωνιές ανακύκλωσης και μικρά πράσινα σημεία.

ιστ) (48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 216, με την εξαίρεση της παρ. 5 αυτού.

Β. Στις Ζώνες Β και Β1 του οικισμού:

α) (1) Κατοικία.

β) (2) Κοινωνική πρόνοια.

γ) (3) Εκπαίδευση: Επιτρέπονται μόνο Νηπιαγωγεία (3.1), Πρωτοβάθμια (3.2) Δευτεροβάθμια (3.3) και Ειδική εκπαίδευση (3.5).

δ) (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).

ε) (5) Θρησκευτικοί χώροι.

στ) (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.

ζ) (7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας.

η) (8.1) Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία.

θ) (10.1) Εμπορικά καταστήματα και (10.2) Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών μέχρι εκατόν πενήντα (150) τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά οικόπεδο και (10.3) υπεραγορές μέχρι τριακόσια (300) τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά οικόπεδο.

ι) (11) Γραφεία συνολικής επιφάνειας δόμησης μέχρι τριακόσια (300) τ.μ. ανά οικόπεδο.

ια) (12) Εστιατόρια συνολικής επιφάνειας δόμησης μέχρι τριακόσια (300) τ.μ. ανά οικόπεδο.

ιβ) (13) Αναψυκτήρια μέχρι εκατόν πενήντα (150) τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά οικόπεδο.

ιγ) (15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι εκατό (100) κλίνες.

ιδ) (20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης, μέχρι τριακόσια (300) τ.μ. συνολικής επιφάνειας, εξαιρουμένων των αποθηκών με κωδικό (20.1).

ιε) (22) Επαγγελματικά εργαστήρια (άρθρο 17 του ν. 3982/2011, Α’ 143).

ιστ) (30) Γωνιές ανακύκλωσης και μικρά πράσινα σημεία.

ιζ) (48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 216.

Γ. Με το προεδρικό διάταγμα της οριοθέτησης μπορεί να καθορίζονται εντός της Ζώνης Β1 του οικισμού, με βάση τα ειδικότερα χαρακτηριστικά και τη φυσιογνωμία του, πέραν των επιτρεπόμενων χρήσεων, και οι εξής: α) (16.1) Στάθμευση αυτοκινήτων μέχρι τρεις κόμμα πέντε (3,5) τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.

β) (17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας.

γ) (18) Πλυντήρια, λιπαντήρια αυτοκινήτων.

δ) (19.1) Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων συνήθων οχημάτων (συμπεριλαμβάνονται μοτοσικλέτες και μοτοποδήλατα) μέχρι τρεις κόμμα πέντε (3,5) τόνους μικτού φορτίου ή δυνατότητα μεταφοράς μέχρι εννέα (9) ατόμων.

ε) (24.1) Γεωργικές, δασικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές και λοιπές αγροτικές εκμεταλλεύσεις και (24.2) γεωργικές αποθήκες και λοιπές εγκαταστάσεις αγροτικού τομέα.

στ) (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.

ζ) (34) Εγκαταστάσεις Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (φωτοβολταϊκά).

η) (21.Α) Κέντρα Δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες (Data Centres).

θ) (36.Α) Κέντρα Περίθαλψης Ειδών Άγριας Πανίδας (ΚΕ.ΠΕ.Α.Π.).

ι) (41) Εγκαταστάσεις προσωρινής υποδοχής και φιλοξενία προσφύγων μέχρι εκατό (100) ατόμων.

Για τις εν λόγω χρήσεις εφαρμόζονται οι όροι δόμησης της περ. 1 και της υποπερ. γ) της περ. 2 της παρ. Β του άρθρου 238.

Δ. Διατάξεις για όλες τις Ζώνες

1. Εκτός του ορίου του οικισμού και σε απόσταση έως και πεντακοσίων (500) μ. περιμετρικά αυτού, απαγορεύεται η ανέγερση βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων κατηγορίας Α της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 4014/2011 (Α’ 209), όπως εξειδικεύεται με τις εκάστοτε ισχύουσες σχετικές κανονιστικές ρυθμίσεις, και εν γένει οχλουσών εγκαταστάσεων.

2. Με απόφαση του γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μετά από γνώμη του οικείου δημοτικού συμβουλίου, γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων και γνώμη της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Ανάπτυξης που πρέπει να διατυπωθεί σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από την υποβολή του ερωτήματος, είναι δυνατόν:

α) Για οικισμούς τουριστικούς ή αξιόλογους ή συνεκτικούς ή περιαστικούς να καθορίζεται πλάτος ζώνης μεγαλύτερο από πεντακό′ (500) και έως χίλια (1.000) μ.,

β) για τους μη δυναμικούς οικισμούς το πλάτος της ζώνης να μειώνεται μέχρι τα διακόσια (200) μ. σε όλη την περίμετρο του οικισμού ή σε τμήμα αυτής,

γ) για όλους τους οικισμούς να καθορίζεται γραφικά ζώνη ποικίλου πλάτους, όταν η εφαρμογή των παραπάνω αποστάσεων δεν είναι δυνατή (μικρή απόσταση μεταξύ των οικισμών, απαγορευτικό ανάγλυφο κ.ά.) και επιβάλλεται για τις ανάγκες χωροθέτησης της βιομηχανίας.

Για την εφαρμογή των υποπερ. β) και γ), ελέγχεται υποχρεωτικά και η απόσταση από τη Ζώνη Α του οικισμού, η οποία δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερη της οριζόμενης στην περ. 1.

3. Σε κάθε περίπτωση ελέγχεται υποχρεωτικά η απόσταση από τη Ζώνη Α του οικισμού, η οποία δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερη της οριζόμενης στην περ. 1.

4. Εντός των αποστάσεων της περ. 1, επιτρέπονται ο εκσυγχρονισμός και η επέκταση των υφιστάμενων κτιριακών και λοιπών εγκαταστάσεων δικτύων κοινής ωφέλειας. Επιτρέπονται, επίσης, ο εκσυγχρονισμός και η επέκταση των υφιστάμενων βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων, οι οποίες ιδρύθηκαν και λειτουργούν σε εφαρμογή διατάξεων που ίσχυαν κατά τον χρόνο ίδρυσής τους, τηρουμένων των προϋποθέσεων και προδιαγραφών του σχετικού θεσμικού πλαισίου.

Άρθρο 243

Ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης

[Άρθρο 243:Άρθρο 15 του π.δ. από 11/15.4.2025]

Οι ειδικοί όροι δόμησης των οικισμών καθορίζονται με το προεδρικό διάταγμα οριοθέτησης οικισμού στο πλαίσιο Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Τ.Π.Σ.), Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε.Π.Σ.) ή αυτοτελούς προεδρικού διατάγματος.

Α. Τρόπος καθορισμού ειδικών όρων.

1. Για τον καθορισμό των ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης των οικισμών, απαιτείται η συμπλήρωση δελτίου αναγνώρισης οικισμού, όπως περιγράφεται στο άρθρο 248. Κατά την αναγνώριση, καταγράφονται ο κυρίαρχος αρχιτεκτονικός τύπος των προϋφισταμένων του 1985 κτισμάτων του οικισμού, η πολεοδομική του διάρθρωση και εν γένει η φυσιογνωμία του, καθώς και λαογραφικά και πολιτιστικά στοιχεία που τον χαρακτηρίζουν.

2. Ως κυρίαρχος τύπος των κτισμάτων και των κατασκευών, όπως λιθόστρωτα, κρήνες, θεωρείται ο πλέον διαδεδομένος ή αντιπροσωπευτικός τύπος στον οικισμό. Κτίριο μεμονωμένο, έστω και πολύ αξιόλογο, δεν εκφράζει τον κυρίαρχο τύπο.

Β. Περιεχόμενο των ειδικών όρων δόμησης.

Οι ειδικοί όροι δόμησης αφορούν, κατ' αρχήν, όλες τις κατηγορίες οικισμών:

1. Απλοί οικισμοί: στην περίπτωση οικισμού, ο οποίος χαρακτηρίζεται ως απλός, με το προεδρικό διάταγμα οριοθέτησης δύναται να καθορίζονται ειδικοί όροι δόμησης που αφορούν:

α) στον τρόπο κάλυψης των κτιρίων και, σε περίπτωση στέγης, στην επικάλυψη κατά το υλικό και το χρώμα του υλικού αυτού, όπως τύπος κεραμιδιού, χρώμα,

β) στο χρώμα των όψεων του κτιρίου,

γ) στους ανοιχτούς εξώστες ως προς τη θέση τους στις όψεις του κτιρίου, το πλάτος και το μήκος τους,

δ) στα στηθαία ή κιγκλιδώματα εξωστών, εξωτερικών κλιμάκων και δωμάτων ως προς το υλικό κατασκευής τους,

ε) στις αναλογίες των εξωτερικών ανοιγμάτων,

στ) στην αναλογία κενών και πλήρων των όψεων,

ζ) στον τύπο και τον χρωματισμό της περίφραξης του οικοπέδου.

2. Ενδιαφέροντες οικισμοί: με το προεδρικό διάταγμα οριοθέτησης οικισμού, δύναται να καθορίζονται ειδικοί όροι δόμησης επιπροσθέτως των αναφερομένων στην περ. 1 που αφορούν:

α) στα εμφανή υλικά των όψεων του κτιρίου,

β) στη διαμόρφωση του υπέρθυρου (πρέκι) των εξωτερικών ανοιγμάτων,

γ) στο υλικό κατασκευής, τον τύπο και το χρώμα των εξωτερικών ανοιγμάτων.

3. Αξιόλογοι οικισμοί: οι ειδικοί όροι δόμησης επιβάλλουν την τήρηση όλων των επικρατούντων χαρακτηριστικών του δελτίου αναγνώρισης οικισμού, όπως προβλέπεται στο άρθρο 248.

Το προεδρικό διάταγμα οριοθέτησης του οικισμού δύναται να προβλέψει ότι, κατά την έκδοση οικοδομικών αδειών, απόκλιση από τα ανωτέρω είναι δυνατή μόνο μετά από έγκριση του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, κατ' εφαρμογή της περ. ε) της παρ. 2 του άρθρου 464.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'

ΓΕΝΙΚΕΣ -ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ -ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΙΚΕΣ -ΤΕΛΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 244

Γενικές διατάξεις

[Άρθρο 244:Άρθρο 16 του π.δ. από 11/15.4.2025]

1. Με το προεδρικό διάταγμα οριοθέτησης οικισμού, για λόγους προστασίας του αρχιτεκτονικού χαρακτήρα του και του φυσικού τοπίου ή για λόγους πολεοδομικούς γενικότερα, είναι δυνατό να καθορίζονται συντελεστές δόμησης (Σ.Δ.), επιτρεπόμενη κάλυψη και ύψη μικρότεροι από τους οριζόμενους με το παρόν, κατά Ζώνες ή σε όλη την έκταση του οικισμού.

2. Όρια οικισμών που καθορίστηκαν με αποφάσεις αναρμόδιων οργάνων επανεγκρίνονται ή αναοριοθετούνται υποχρεωτικά στο πλαίσιο Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Τ.Π.Σ.), Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε.Π.Σ.) ή αυτοτελούς προεδρικού διατάγματος, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Τμήματος.

3. Οι παραδοσιακοί οικισμοί οριοθετούνται βάσει των διατάξεων του παρόντος Τμήματος. Η μελέτη οριοθέτησης περιλαμβάνει υποχρεωτικά μορφολογική εξειδίκευση των επιτρεπόμενων μεγεθών δόμησης στον οικισμό και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε αυτόν, λαμβάνοντας υπόψη το ιδιαίτερο προστατευτικό καθεστώς τους και με σκοπό τη διατήρησή τους στο διηνεκές, την ανάδειξη της ιδιαίτερης ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής φυσιογνωμίας τους, καθώς και την αποτροπή αλλοίωσής τους. Κατά την οριοθέτηση παραδοσιακού οικισμού, η εισήγηση της μελέτης είναι δυνατόν να διαφοροποιείται από τα οριζόμενα στο παρόν Τμήμα, με την προϋπόθεση ότι συνοδεύεται από ειδική τεκμηρίωση με σκοπό την ανάδειξη, κατά περίπτωση, της ιδιαίτερης ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής και αισθητικής φυσιογνωμίας του, καθώς και την αποτροπή της αλλοίωσης αυτού.

α) Προεδρικά διατάγματα χαρακτηρισμού οικισμών ως παραδοσιακών, με τα οποία καθορίζονται όροι και περιορισμοί δόμησης και χρήσεις γης για την προστασία του παραδοσιακού χαρακτήρα τους και της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας τους, ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής, αισθητικής, ή και ειδικά προεδρικά διατάγματα που εκδόθηκαν μεταγενέστερα του χαρακτηρισμού τους, με τα οποία θεσπίστηκαν όροι και περιορισμοί δόμησης κατά τα ανωτέρω, κατισχύουν του παρόντος και κάθε άλλης διάταξης.

β) Με το προεδρικό διάταγμα οριοθέτησης παραδοσιακού οικισμού και ιδίως στις περιπτώσεις οριζόντιου, ομαδικού χαρακτηρισμού οικισμών ως παραδοσιακών χωρίς εξειδικευμένες κατά περίπτωση μελέτες, είναι δυνατόν, μετά από προσήκουσα τεκμηρίωση, πέραν της απαιτούμενης μελέτης αστικού σχεδιασμού ή τοπίου, κατά περίπτωση, με γνώμονα το ιστορικό της πολεοδομικής ανάπτυξης και εξέλιξης του οικισμού, την πολεοδομική του συγκρότηση και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά αυτής, την αρχιτεκτονική του φυσιογνωμία, τις ανάγκες της σύγχρονης διαβίωσης και τις περιβαλλοντικές παραμέτρους, να τροποποιούνται επί το ευμενέστερο ή το δυσμενέστερο οι θεσμοθετημένοι όροι και περιορισμοί δόμησης, εφόσον οι προτεινόμενοι όροι συνάδουν με τα ειδικότερα χαρακτηριστικά και τη φυσιογνωμία του οικισμού, κατατείνουν στη μείζονα και αποτελεσματικότερη προστασία αλλά και στη βιωσιμότητά του ή επιβάλλονται από όλως εξειδικευμένες συνθήκες που επικρατούν στον οικισμό αυτό, υπό την προϋπόθεση ότι δεν αλλοιώνουν τη φυσιογνωμία του.

γ) Ζητήματα που δεν ρυθμίζονται από τα προεδρικά διατάγματα χαρακτηρισμού οικισμών ως παραδοσιακών ή από ειδικά προεδρικά διατάγματα που εκδόθηκαν μεταγενέστερα του χαρακτηρισμού τους, με τα οποία θεσπίστηκαν όροι και περιορισμοί δόμησης αυτών, ακολουθούν τις διατάξεις του παρόντος Τμήματος, μετά από σύμφωνη γνώμη του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, με γνώμονα τη διατήρηση και διαφύλαξη του χαρακτήρα του οικισμού.

4. Κατά την οριοθέτηση οικισμού για πρώτη φορά, εντός του οποίου διέρχεται μη οριοθετημένο ρέμα, συντάσσεται μελέτη προσωρινής οριοθέτησής του, σύμφωνα με τον v. 4258/2014 (Α' 94). Στην περίπτωση αναοριοθέτησης ή επανέγκρισης ορίου οικισμού, κατά περίπτωση, ενεργείται σχετικός προέλεγχος βάσει όλων των διαθέσιμων στοιχείων για την ύπαρξη ρεμάτων και, εφόσον διαπιστωθεί ότι εντός αυτού διέρχεται ρέμα μη οριοθετημένο, είναι υποχρεωτική, με σχετική μνεία στο προεδρικό διάταγμα οριοθέτησης του οικισμού, η, εντός πενταετίας από την έκδοσή του, οριστική οριοθέτηση του ρέματος, με μέριμνα του οικείου δήμου. Η ίδια ως άνω προθεσμία οριστικής οριοθέτησης των ρεμάτων ισχύει και για τους οικισμούς που οριοθετούνται για πρώτη φορά.

Σε κάθε περίπτωση, για τη δόμηση πλησίον ρέματος ισχύουν ο v. 4258/2014 και η υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ ΔΑΟΚΑ/66006/2360/16.6.2023 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Έγκριση Κτιριοδομικού Κανονισμού» (Β' 3985).

5. Οικόπεδα, τα οποία κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του προεδρικού διατάγματος οριοθέτησης του οικισμού εμπίπτουν σε περισσότερες της μίας ζώνες αυτού, δομούνται με τις διατάξεις της ζώνης στην οποία έχουν πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο. Οικόπεδα με πρόσωπο ή πρόσωπα που εμπίπτουν σε περισσότερες της μίας ζώνης, δομούνται με τις διατάξεις της ζώνης στην οποία εμπίπτει το μεγαλύτερο μήκος του προσώπου τους.

6. Αν ιδιοκτησία με πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο του οικισμού εμπίπτει εν μέρει εντός του ορίου του οικισμού και εν μέρει εκτός αυτού, τότε στην περίπτωση που το εντός του ορίου τμήμα της δεν έχει την κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση αρτιότητα που ορίζεται με το παρόν, θεωρείται ότι εντός του ορίου περιλαμβάνεται τμήμα της ιδιοκτησίας μεγέθους που αντιστοιχεί στην αρτιότητα αυτή, τα δε πολεοδομικά μεγέθη υπολογίζονται επ' αυτού. Προϋπόθεση για την εφαρμογή της ως άνω διάταξης είναι το τμήμα εντός ορίων του οικισμού να αντιστοιχεί σε έκταση τουλάχιστον τριάντα τοις εκατό (30%) της συνολικής έκτασης της ιδιοκτησίας και η οικοδομή να κατασκευάζεται στο τμήμα που ορίζεται ως εντός ορίου οικισμού κατά τα ανωτέρω. Αν δεν πληρούται η προϋπόθεση αυτή, το σύνολο της ιδιοκτησίας εμπίπτει στις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης. Για το εκτός ορίου του οικισμού τμήμα, εφόσον έχει την αρτιότητα ως προς το εμβαδόν του βάσει των διατάξεων της εκτός σχεδίου δόμησης, αφαιρούμενης της επιφάνειας που έχει θεωρηθεί ως εντός ορίου οικισμού κατά τα ανωτέρω, τα πολεοδομικά μεγέθη υπολογίζονται επί της απομειωμένης επιφάνειας.

Στην περίπτωση σωρευτικής εφαρμογής των ως άνω εδαφίων, η συνολική δόμηση προκύπτει από το άθροισμα της δόμησης βάσει των πολεοδομικών μεγεθών της κάθε επιμέρους περίπτωσης. Η τοποθέτηση των οικοδομών μπορεί να γίνει οπουδήποτε εντός της ιδιοκτησίας, με την προϋπόθεση οι οικοδομές που τοποθετούνται στο εντός του οικισμού τμήμα να απέχουν από τα όρια της ιδιοκτησίας απόσταση σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 240, ενώ στο εκτός του οικισμού τμήμα οι οικοδομές να απέχουν από τα όρια της ιδιοκτησίας απόσταση, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις για την εκτός σχεδίου δόμηση. Τα μορφολογικά στοιχεία ακολουθούν τα οριζόμενα για το εντός ορίου οικισμού οικόπεδο. Οι μελέτες που εκπονούνται κατ' εφαρμογή των ως άνω διατάξεων εγκρίνονται από το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.), με γνώμονα τη διαφύλαξη του πολεοδομικού χαρακτήρα του οικισμού και τη συγκρότηση του άμεσου πολεοδομικού περιβάλλοντος της ιδιοκτησίας.

7. Για κτίρια όγκου άνω των δύο χιλιάδων (2.000) κ.μ., επιβάλλεται η διάσπαση του όγκου σε μικρότερους όγκους ή σε ανεξάρτητα κτίρια, έστω και αν πρόκειται για λειτουργικά ενιαίο οικοδόμημα. Οι μικρότεροι όγκοι ή τα ανεξάρτητα κτίρια δεν επιτρέπεται να επαναλαμβάνουν την ίδια ακριβώς μορφή, όγκο ή τυπολογία, η δε ελάχιστη απόσταση μεταξύ τους ορίζεται σε πέντε (5) μ. Επιπλέον, δεν επιτρέπεται όλοι οι κτιριακοί όγκοι να εφάπτονται στα όρια του οικοπέδου. Για την εφαρμογή της διάσπασης αλλά και για την περίπτωση που για λόγους λειτουργικούς δεν είναι δυνατή η εφαρμογή της, αποφαίνεται σχετικά το αρμόδιο Σ.Α., με γνώμονα τη διατήρηση της πολεοδομικής και αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του οικισμού.

8. Στη Ζώνη Α του οικισμού δεν χορηγούνται παρεκκλίσεις, πλην της διασποράς των κτιρίων στο οικόπεδο και του αριθμού των ορόφων, οι οποίοι δεν υπερβαίνουν τους τρεις (3), κατά την κρίση του οικείου Σ.Α., εφόσον οι παρεκκλίσεις αυτές προβλέπονται από το προεδρικό διάταγμα οριοθέτησης του οικισμού βάσει της σχετικής μελέτης.

9. Στις Ζώνες Β και Β1 του οικισμού, σε άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο με εμβαδόν τουλάχιστον χίλια οκτακόσια (1.800) τ.μ. και πρόσωπο σε νομίμως υφιστάμενο, κατά τις ισχύουσες διατάξεις, κοινόχρηστο χώρο, εφόσον δεν πραγματοποιείται η επιτρεπόμενη, κατά τις οικείες διατάξεις, νόμιμη κατάτμησή του, η συνολική δόμηση του ενιαίου οικοπέδου δύναται να ισούται με το άθροισμα της επιτρεπόμενης δόμησης για την ανέγερση κατοικίας στα άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα, τα οποία θα προέκυπταν από την κατάτμηση του ενιαίου οικοπέδου, σύμφωνα με την κατά τον κανόνα ισχύουσα αρτιότητα του οικισμού, μειωμένη κατά δέκα τοις εκατό (10%), τηρουμένων των προϋποθέσεων της προηγούμενης παραγράφου. Η κατά τα ως άνω δόμηση ακολουθεί τα παραδοσιακά πρότυπα της αρχιτεκτονικής του οικισμού, σε τέτοια θέση και με τέτοια διάταξη, ώστε να εξασφαλίζεται επαρκής ενιαίος ακάλυπτος χώρος, οι δε κτιριακοί όγκοι ποικίλουν σε ισόγειους, διώροφους ή και τριώροφους, όπου επιτρέπεται, ώστε να εξασφαλίζεται η μέγιστη δυνατή αρμονική ένταξή τους στο τοπίο και τον ιστό του οικισμού. Οι ως άνω μελέτες εγκρίνονται από το κατά περίπτωση αρμόδιο Σ.Α. ή το Κεντρικό Σ.Α..

10. Στην περίπτωση επιβολής στέγης, η κατασκευή της είναι υποχρεωτική μετά από την ολοκλήρωση του φέροντος οργανισμού τ κτιρίου και πριν από την εκτέλεση όλων των υπόλοιπων οικοδομικών εργασιών.

11. Επισκευές και αποκαταστάσεις νομίμως υφιστάμενων κτισμάτων εντός του ορίου του οικισμού, των οποίων η υλοποιημένη δόμηση αντίκειται στις διατάξεις του παρόντος, εγκρίνονται από το αρμόδιο Σ.Α..

12. Επιτρέπεται η κατασκευή εξωτερικής κτιστής ακάλυπτης κλίμακας μέγιστου πλάτους ενός (1) μ. από το έδαφος προς τον όροφο και το δώμα. Στην περίπτωση αυτή απαγορεύεται η κατασκευή οποιουδήποτε κλειστού χώρου στο δώμα, ενώ η κλίμακα δεν προσμετράται στη δόμηση του κτιρίου, έστω και αν ο υποκείμενος χώρος είναι κλειστός. Στην περίπτωση κατασκευής τριώροφου κτιρίου, η εξωτερική κλίμακα επιτρέπεται μόνο μέχρι τη στάθμη του δαπέδου του τρίτου ορόφου.

13. Το ελάχιστο ύψος ορόφου ορίζεται σύμφωνα με το Τμήμα Ι, περί γενικών κανόνων δόμησης και οικοδομικού Κανονισμού, του παρόντος Μέρους.

14. Απαγορεύεται η κατασκευή του κτιρίου σε υποστυλώματα (PILOTIS).

15. Απαγορεύεται η κατασκευή περιμετρικών εξωστών.

16. Τα στηθαία και τα κιγκλιδώματα ασφαλείας του δώματος τοποθετούνται στη θέση του περιγράμματος του υποκείμενου ορόφου.

17. Οι τυχόν αναμονές οπλισμού στο δώμα καλύπτονται υποχρεωτικά.

18. Εντός του ορίου του οικισμού, εξαιρουμένων των Ζωνών Α όλων των οικισμών, επιτρέπεται, στους ακάλυπτους χώρους των ακινήτων, η κατασκευή θερμοκηπίων κηπευτικών προϊόντων οικιακής χρήσης, με τις εξής προϋποθέσεις:

α) το ύψος της κατασκευής δεν υπερβαίνει το ένα κόμμα πενήντα (1,50) μ.,

β) το εμβαδόν δεν υπερβαίνει ανά ιδιοκτησία τα τριάντα (30) τ.μ.,

γ) ο φέρων οργανισμός (σκελετός) του θερμοκηπίου είναι ξύλινος, μεταλλικός ή συνθετικός και η επικάλυψή του γίνεται αποκλειστικά από γυαλί ή ελαφριά υλικά.

19. Επιβάλλεται η εγκατάσταση βιολογικού καθαρισμού των λυμάτων στις περιπτώσεις κτιρίων κοινής ωφέλειας, τουριστικών εγκαταστάσεων, βιοτεχνικών και βιομηχανικών εγκαταστάσεων, εφόσον επιβάλλεται από το μέγεθός τους, κατά την κρίση της αρμόδιας για τη χορήγηση της άδειας ίδρυσης και λειτουργίας υπηρεσίας. Για όλες τις λοιπές χρήσεις, επιβάλλεται η κατασκευή στεγανού βόθρου, όταν δεν υπάρχει κεντρικό αποχετευτικό δίκτυο.

Άρθρο 245

Μεταβατικές διατάξεις

[Άρθρο 245:Άρθρο 17 του π.δ. από 11/15.4.2025]

1. Εκκρεμείς διαδικασίες οριοθέτησης στις 15.4.2025, ημερομηνία δημοσίευσης του π.δ. από 11/15.4.2025 (Δ' 194), κατ' εφαρμογή του π.δ. της 24.4/3.5.1985 (Δ' 181) και του π.δ. της 2.3/13.3.1981 (Δ' 138), για τις οποίες έχει ήδη γνωμοδοτήσει το οικείο Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων ή Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, είναι δυνατόν να ολοκληρώνονται βάσει των προϋφιστάμενων προβλέψεων του π.δ. από 11/15.4.2025 και του παρόντος Τμήματος.

2. Νομίμως υφιστάμενες χρήσεις κτιρίων ή εγκαταστάσεων σε Ζώνες του οικισμού, στις οποίες καθορίζονται ή μεταβάλλονται οι χρήσεις γης, διατηρούνται, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά με το προεδρικό διάταγμα οριοθέτησης. Στις περιπτώσεις που ορίζεται διαφορετικά, καθορίζεται υποχρεωτικά και ο χρόνος απομάκρυνσης των μη επιτρεπόμενων χρήσεων, ο οποίος δεν μπορεί να είναι μικρότερος των δέκα (10) ετών, ανάλογα με τη χρήση, τους ενδεχόμενους κινδύνους για το περιβάλλον, τις εκτιμώμενες επιπτώσεις στην επιθυμητή οργάνωση της περιοχής, τα τεχνικά, οικονομικά και κοινωνικά δεδομένα, τη συμβολή τους στην οικονομία της περιοχής και το κόστος και τις δυσκολίες μετεγκατάστασης. Κατά τη διάρκεια της προθεσμίας απομάκρυνσης, επιτρέπεται ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, εφόσον μειώνονται οι επιπτώσεις στο περιβάλλον από τη λειτουργία της χρήσης, καθώς επίσης και εργασίες συντήρησης και επισκευής των κτιρίων που αποσκοπούν στην ασφάλεια και την υγιεινή των διαβιούντων και εργαζομένων σε αυτά. Από την υποχρέωση απομάκρυνσης εξαιρείται η χρήση εκπαίδευσης.

3. Μέχρι τη δημοσίευση προεδρικού διατάγματος οριοθέτησης οικισμού σύμφωνα με το παρόν Τμήμα, οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί για οικόπεδα εντός ορίου του οικισμού ή κατόπιν αυτοψίας της οικείας πολεοδομικής αρχής, θεωρούνται νόμιμες και ισχυρές και οι οικοδομικές εργασίες που προβλέπονται σε αυτές εκτελούνται νομίμως. Επιτρέπονται η ενημέρωση και η αναθεώρηση οικοδομικών αδειών σε ισχύ ή και για παράταση ισχύος, καθώς και η έκδοση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας, σύμφωνα με τους όρους δόμησης που χορηγήθηκε η άδεια. Μετά από τη δημοσίευση του προεδρικού διατάγματος οριοθέτησης, οι οικοδομικές άδειες σε ισχύ εκτελούνται και επιτρέπεται να αναθεωρούνται μέσα στον χρόνο ισχύος τους, σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, μόνο στις περιπτώσεις που δεν επέρχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης που προβλέπεται από την οικοδομική άδεια ή του συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης ή αλλαγή χρήσης του κτιρίου, εφόσον η αλλαγή χρήσης αντίκειται στις διατάξεις που ισχύουν κατά τον χρόνο της αναθεώρησης. Μετά από τη λήξη της ισχύος τους, επιτρέπεται να αναθεωρούνται σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, για το τμήμα του κτιρίου στο οποίο έχει περατωθεί μέσα στον χρόνο ισχύος τους ο φέρων οργανισμός. Για το υπόλοιπο τμήμα του κτιρίου, η αναθεώρηση γίνεται με τους νέους όρους δόμησης. Κάθε μεταγενέστερη προσθήκη γίνεται με τους νέους όρους και περιορισμούς δόμησης.

Άρθρο 246

Εξουσιοδοτικές διατάξεις

[Άρθρο 246:Παρ. 1:Παρ. 1 του άρθρου 12 του ν. 4759/2020 :Παρ. 2:Παρ. 2 του άρθρου 16 του ν. 4759/2020]

1. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, δύναται να τροποποιούνται τα άρθρα 226 έως 233, 235 έως 245, 247 και 248. Με το ίδιο διάταγμα δύναται να τίθενται χρονικές προθεσμίες εντός των οποίων ολοκληρώνεται η διοικητική διαδικασία έγκρισης των σχετικών μελετών.

2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύνανται να ορίζονται οι προδιαγραφές, τα στοιχεία που λαμβάνονται υπόψη και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εκπόνηση των μελετών οριοθέτησης των οικισμών του παρόντος Τμήματος.

Άρθρο 247

Τελικές διατάξεις

[Άρθρο 247: άρθρο 18του π.δ. από 11/15.4.2025]

1. Για την έκδοση προεδρικού διατάγματος οριοθέτησης οικισμού στο πλαίσιο Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Τ.Π.Σ.) ή Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) ή αυτοτελούς προεδρικού διατάγματος που καλύπτει τουλάχιστον έναν (1) οικισμό, ακολουθούνται οι διατάξεις του παρόντος Τμήματος.

2. Μέχρι την έκδοση του ως άνω προεδρικού διατάγματος οριοθέτησης οικισμού, οι διατάξεις του παρόντος Τμήματος δεν εφαρμόζονται ευθέως από τις αρμόδιες υπηρεσίες δόμησης για την έκδοση οικοδομικών αδειών ή άλλων πράξεων που συνδέονται με την ίδρυση ή έναρξη δραστηριότητας, πλην της περ. 1 της παρ. Δ του άρθρου 242 που είναι άμεσα εφαρμοστέα.

3. Έως την έκδοση του προεδρικού διατάγματος οριοθέτησης εκάστου οικισμού, εξακολουθούν να ισχύουν οι αντίστοιχες για κάθε είδος οικισμού διατάξεις του Κώδικα βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας (Κ.Β.Π.Ν., π.δ. από 14/27.7.1999, Δ' 580), καθώς και τα κατ' ιδίαν προεδρικά διατάγματα καθορισμού ορίων, όρων και περιορισμών δόμησης, ήτοι:

α) το π.δ. της 2.3/13.3.1981 (Δ' 138) (άρθρα 102, 103, 104, 105, 106, 107 και 108 του Κ.Β.Π.Ν.),

β) το π.δ. της 24.4/3.5.1985 (Δ' 181) (άρθρα 85, 86 και 87 του Κ.Β.Π.Ν.),

γ) τα προεδρικά διατάγματα καθορισμού ορίων, όρων και περιορισμών δόμησης σε μη χαρακτηρισμένους παραδοσιακούς οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο,

δ) ειδικά διατάγματα που καθορίζουν όρους δόμησης σε οικισμούς ή τμήματα αυτών με εγκεκριμένο σχέδιο.

4. Μετά από τη δημοσίευση του προεδρικού διατάγματος οριοθέτησης εκάστου οικισμού κατά το παρόν, δεν εφαρμόζονται οι εξής διατάξεις:

α) του π.δ. της 24.4/3.5.1985,

β) του π.δ. της 2.3/13.3.1981,

γ) του β.δ. από 25.8.1969 (Δ' 164),

δ) του π.δ. της 6/23.12.1982 (Δ' 588), καθώς και

οι αποφάσεις νομαρχών που εκδόθηκαν για την εφαρμογή του.

Άρθρο 248

Παράρτημα -**Δελτίο αναγνώρισης οικισμού**

[Άρθρο 248:Άρθρο 19 του π.δ. από 11/15.4.2025]

<table>
<tr><td rowspan="2">ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΟΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΣ ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΣ</td><td colspan="3">ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ</td><td colspan="6">ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td colspan="2">ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ</td><td colspan="2">ΔΗΜΟΣ</td><td>ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ</td></tr>
<tr><td>ΟΝΟΜΑΣΙΑ ΟΙΚΙΣΜΟΥ</td><td colspan="9"></td></tr>
<tr><td>ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΘΕΣΗ ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ</td><td>ΥΨΟΜΕΤΡΟ</td><td></td><td>ΠΕΔΙΝΟΣ</td><td></td><td>ΗΜΙΟΡΕΙΝΟΣ</td><td></td><td>ΟΡΕΙΝΟΣ</td><td></td><td>ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ</td></tr>
<tr><td>ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ</td><td>ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟΣ</td><td></td><td>ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΣ</td><td></td><td>ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΣ</td><td></td><td colspan="3">ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ</td></tr>
<tr><td>ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ/ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ</td><td>ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΣ</td><td>ΦΕΚ</td><td>ΑΞΙΟΛΟΓΟΣ</td><td></td><td>ΕΝΔΙΑΦΕΡΩΝ</td><td></td><td>ΑΠΛΟΣ</td><td></td><td>ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ</td></tr>
<tr><td rowspan="2">ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ</td><td colspan="9">ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ</td></tr>
<tr><td colspan="9"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">ΓΕΩΛΟΓΙΚΑ ΚΑΙ ΓΕΩΔΥΝΑΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ</td><td colspan="3">ΓΕΩΛΟΓΙΚΑ</td><td colspan="4">ΥΔΡΟΛΟΓΙΚΑ</td><td>ΓΕΩΔΥΝΑΜΙΚΑ</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td colspan="4"></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΜΕΧΡΙ 2.000 ΚΑΤΟΙΚΟΥΣ</td><td colspan="5">ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</td><td colspan="4">ΕΝΤΑΞΗ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΙΣ ΕΠΙΚΡΑΤΟΥΣΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">ΠΡΩΤΟΓΕΝΗΣ</td><td rowspan="2"></td><td colspan="2">ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΚΟΣ</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">ΓΕΩΡΓΙΚΟΣ</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td></td><td colspan="2"></td><td></td></tr>
</table>

	ΔΕΥΤΕΡΟΓΕΝΗΣ		ΑΛΙΕΥΤΙΚΟΣ	
			ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟΣ	
	ΤΡΙΤΟΓΕΝΗΣ		ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΣ	
			ΑΛΛΟ	

ΕΞΕΛΙΞΗ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΜΕΧΡΙ ΣΗΜΕΡΑ	ΙΣΤΟΡΙΚΗ	ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΗ	ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ	ΣΥΝΕΚΤΙΚΟΣ		ΔΙΑΣΠΑΡΤΟΣ		ΑΡΑΙΟΔΟΜΗΜΕΝΑ ΤΜΗΜΑΤΑ		ΣΥΝΔΥΑΣΜΟΣ		
ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΜΙΚΡΟΣ		ΜΕΣΑΙΟΣ		ΜΕΓΑΛΟΣ		ΔΥΝΑΜΙΚΟΣ		

ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ	ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ ΑΠΟ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΔΙΚΤΥΟ	ΑΛΛΟΙΩΣΕΙΣ	ΕΙΔΗ ΟΔΟΣΤΡΩΜΑΤΩΝ		

ΛΙΘΟΣΤΡΩΤΑ	

ΕΠΑΡΚΗΣ		ΣΗΜΕΙΑΚΑ ΤΜΗΜΑΤΙΚΑ ΣΥΝΟΛΙΚΑ		ΚΥΒΟΛΙΘΟΣΤΡΩΤΑ	

ΜΑΡΜΑΡΟΣΤΡΩΤΑ	

ΜΕΤΡΙΑ			ΣΚΥΡΟΔΕΜΑ	

ΧΩΜΑΤΟΔΡΟΜΟΙ	

			ΑΣΦΑΛΤΟΣΤΡΩΤΑ	

	ΑΝΕΠΑΡΚΗΣ				ΠΛΑΚΟΣΤΡΩΤΑ		
ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ	Α/Α		ΕΠΑΡΚΕΙΑ	ΕΛΛΕΙΨΗ	ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΙ	ΑΔΙΑΜΟΡΦΩΤΟΙ	
	ΠΛΑΤΕΙΕΣ						
	ΑΛΣΗ						
	ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ						
	ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ						

ΑΞΙΟΛΟΓΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑΤΟΥ	ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΑ	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ΚΑΙ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

ΟΙΚΙΣΜΟΥ				
ΣΥΝΟΛΟ				
		ΠΛΑΤΕΙΕΣ		
ΤΜΗΜΑΤΑ* %		ΜΝΗΜΕΙΑ ΠΛΑΚΟΣΤΡΩΣΕΙΣ		
		ΠΕΡΙΤΟΙΧΙΣΕΙΣ		
ΘΥΛΑΚΕΣ * %		ΑΝΑΛΗΜΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΙΧΟΙ		
		ΛΙΘΟΣΤΡΩΤΑ		

		ΜΕΜΟΝΩΜΕΝΑ ΚΤΙΡΙΑ										
ΕΦΑΡΜΟΣΜΕΝΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΟΜΗΣΗΣ		ΣΥΝΕΧΕΣ		Π. ΕΛΕΥΘΕΡΟ		ΠΤΕΡΥΓΕΣ						
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΚΥΡΙΑΡΧΟΣ ΤΥΠΟΣ			ΙΣΟΓΕΙΟ		Α1 ΟΡΟΦΟΣ		Β1 ΟΡΟΦΟΣ		ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΛΕΠΤΟΜΕΡΕΙΕΣ			
			ΥΛΙΚΑ	ΧΡΩΜΑ	ΥΛΙΚΑ	ΧΡΩΜΑ	ΥΛΙΚΑ	ΧΡΩΜΑ				
Α	ΔΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ	1. ΦΕΡΩΝ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ										
		2.ΤΟΙΧΟΙ ΠΛΗΡΩΣΕΩΣ										
Β	ΕΠΙΚΑΛΥΨΗ	1. ΣΤΕΓΗ ΜΟΝΟΡΡΙΧΤΗ							%	ΚΛΙΣΗ	ΠΡΟΕΞΟΧΕΣ	
		2. ΣΤΕΓΗ ΔΙΡΡΙΧΤΗ							%			
		3. ΣΤΕΓΗ ΤΕΤΡΑΡΡΙΧΤΗ							%			
		4. ΔΩΜΑ										
		5. ΘΟΛΟΣ										
Γ	ΟΨΕΙΣ	1. ΚΥΡΙΑ ΟΨΗ										
		2. ΛΟΙΠΕΣ ΟΨΕΙΣ										
		3.							ΣΚΙΤΣΟ			
Δ	ΕΞΩΣΤΕΣ								ΠΛΑΤΟΣ	ΜΗΚΟΣ		

		1. ΑΝΟΙΧΤΟΣ ΑΚΑΛΥΠΤΟΣ									
		2.ΑΝΟΙΧΤΟΣ ΚΑΛΥΜΜΕΝΟΣ									
		3. ΚΛΕΙΣΤΟΣ									
		4. ΣΤΟΑ ΧΑΓΙΑΤΙ									
		5.									ΣΚΙΤΣΟ
Ε	ΣΤΗΘΑΙΑ	1. ΕΞΩΣΤΩΝ							ΣΚΙΤΣΟ		
2. ΕΞΩΤΕΡΙΚΗΣ ΣΚΑΛΑΣ											
3. ΔΩΜΑΤΟΣ											
4.											
ΣΤ	ΑΝΟΙΓΜΑΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΑΝΟΙΓΜΑΤΩΝ	%		%		%		ΣΚΙΤΣΟ		
1. ΟΡΙΖΟΝΤΙΟ ΠΡΕΚΙ											
2. ΗΜΙΚΥΚΛΙΚΟ ΠΡΕΚΙ											
3. ΤΟΞΩΤΟ ΠΡΕΚΙ											
4. ΣΕ ΚΑΤΑΚΟΡΥΦΕΣ ΣΤΗΛΕΣ											
5. ΕΛΕΥΘΕΡΗ ΔΙΑΤΑΞΗ											
6. ΕΠΙΜΗΚΕΙΣ ΑΝΑΛΟΓΙΕΣ											

		7. ΤΕΤΡΑΓΩΝΕΣ ΑΝΑΛΟΓΙΕΣ							
Ζ	ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ	1. ΤΑΜΠΛΑΔΩΤΟ							ΣΚΙΤΣΟ
		2. ΚΑΡΦΩΤΟ							
		3. ΠΕΡΣΙΔΩΤΟ							
		4.ΜΕ ΚΑΪΤΙΑ							
		5. ΜΕΦΕΓΓΙΤΗ							
		6. ΕΞΩΤΕΡΙΚΑ ΤΖΑΜΙΛΙΚΙΑ							

		7.							
Η	ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	1. ΓΕΙΣΑ							
		2. ΚΟΡΝΙΖΩΜΑΤΑ							
		3. ΠΑΡΑΣΤΑΔΕΣ							
		4. ΦΟΥΡΟΥΣΙΑ							
		5. ΑΕΤΩΜΑΤΑ							
		6. ΚΑΜΙΝΑΔΕΣ							
		7. ΥΠΕΡΘΥΡΑ							
		8.							ΣΚΙΤΣΟ
Θ	ΠΕΡΙΦΡΑΞΕΙΣ	1. ΜΑΝΔΡΟΤΟΙΧΟΣ ΨΗΛΟΣ							
		2. ΜΑΝΔΡΟΤΟΙΧΟΣ ΧΑΜΗΛΟΣ							
		3. ΑΛΛΟΣ ΤΡΟΠΟΣ							ΣΚΙΤΣΟ
		4.							

ΥΠΟΜΝΗΜΑ ΚΩΔΙΚΑΣ ΣΥΜΒΟΛΙΚΩΝ ΑΡΙΘΜΩΝ									
ΥΛΙΚΑ	1	ΠΕΤΡΑ	3	ΞΥΛΟ	6	ΒΥΖΑΝΤΙΝΑ ΚΕΡ.	12	ΣΚΥΡΟΔΕΜΑ	
	1α	ΕΠΙΧΡΙΣΜΕΝΗ	3α	ΦΥΣΙΚΟ	7	ΓΑΛΛΙΚΑ ΚΕΡ.			
	1β	ΑΣΒΕΣΤΩΜΕΝΗ	3β	ΒΑΜΜΕΝΟ	8	ΛΑΜΑΡΙΝΑ			
	2	ΣΟΒΑΣ	4	ΤΟΥΒΛΟ	9	ΣΙΔΗΡΟΣ			
	2α	ΧΩΡΙΣ ΟΔΗΓΟΥΣ	4α	ΣΥΜΠΑΓΕΣ	10	ΧΩΜΑ			
	2β	ΤΡΑΒΗΧΤΑ	5	ΛΙΘΙΝΕΣ ΠΛΑΚΕΣ	11	ΓΥΨΟΣ			

ΧΡΩΜΑ	α	ΛΕΥΚΟ	ε	ΟΜΠΡΑ	ι	
	β	ΜΑΥΡΟ	ζ	ΚΟΚΚΙΝΟ	κ	
	Υ	ΓΚΡΙΖΟ	η	ΜΠΛΕ		
	δ	ΩΧΡΑ	Θ	ΚΙΤΡΙΝΟ		

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ ΚΥΡΙΑΡΧΟΥ ΤΥΠΟΥ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΛΕΤΗΤΗ

ΤΜΗΜΑ ΙΙΙ

ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΔΟΜΗΣΗ ΣΕ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ ΚΑΙ ΕΚΤΟΣ ΟΡΙΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Άρθρο 249

Σκοπός

[Άρθρο 249:Άρθρο 31 του ν. 4759/2020]

Με τις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου, επιδιώκεται ο περιορισμός της δόμησης σε περιοχές, για τις οποίες δεν υπάρχει πολεοδομικός σχεδιασμός πρώτου επιπέδου.

Άρθρο 250

Εκτός σχεδίου δόμηση

[Άρθρο 250: άρθρο 32 του ν. 4759/2020 : :Άρθρο 183 ΚΒΠΝ]

1. Από τις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου διέπονται τα γήπεδα που βρίσκονται εκτός σχεδίων πόλεως, εκτός ορίων των νομίμως υφισταμένων οικισμών προ του έτους 1923, που στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός περιοχών, στις οποίες έχουν καθοριστεί χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης από εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου [Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ.), Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.), Ζώνες Οικιστικού ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.)] ή άλλα διατάγματα χρήσεων γης ή από διατάγματα που καθορίζουν όρους και περιορισμούς δόμησης σε περιοχές εκτός σχεδίου, όπως τα διατάγματα της παρ. 2 του άρθρου 10 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923 (Α' 228) ή Ζ.Ο.Ε. του άρθρου 29 του ν. 1337/1983 (Α' 33) ή Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.) του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 (Α' 152) ή Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 (Α' 204) και του ν. 4608/2019 (Α' 66) ή αποφάσεις του Υπουργού Πολιτισμού της παρ. 2 του άρθρου 13 και του άρθρου 17Α του Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς (ν. 4858/2021, Α' 220) δια των οποίων καθορίζονται χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης. Στα γήπεδα αυτά, οι οικοδομικές άδειες που εκδίδονται επιβαρύνονται με τέλος πέντε τοις εκατό (5%) επί του κόστους του συμβατικού προϋπολογισμού του έργου ή πέντε τοις χιλίοις (5‰) στην περίπτωση που γίνεται χρήση αναλυτικού προϋπολογισμού, το οποίο αποδίδεται στο Πράσινο Ταμείο, για τη χρηματοδότηση δράσεων στις εκτός σχεδίου περιοχές που αντισταθμίζουν την επιβάρυνση του περιβάλλοντος από το γεγονός ότι δομούνται περιοχές που κατ' αρχήν δεν προορίζονται για δόμηση. Το ανωτέρω ποσό δεν μπορεί να υπολείπεται των διακοσίων πενήντα (250) ευρώ ούτε και να υπερβαίνει τις πέντε χιλιάδες (5.000) ευρώ.

2. Στα γήπεδα που βρίσκονται εκτός σχεδίων πόλεως και εκτός ορίων των νομίμως υφισταμένων οικισμών προ του έτους 1923, που στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου, αλλά εντός περιοχών στις οποίες καθορίζονται χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης από εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου, οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης πρέπει να συνάδουν με τα χωρικά και περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά κάθε περιοχής και να μην λειτουργούν ανταγωνιστικά προς τις χρήσεις γης στις περιοχές εντός σχεδίου, εντός ορίων οικισμών και εντός οργανωμένων μορφών ανάπτυξης στην ευρύτερη περιοχή. Στις περιοχές αυτές η αρτιότητα και οι όροι δόμησης που ορίζονται με εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου επιτρέπεται να είναι ευνοϊκότεροι από τους ισχύοντες για τα γήπεδα της παρ. 1. Ειδικά ο συντελεστής δόμησης, η κάλυψη, το ύψος και ο όγκος μπορούν να ορίζονται ευνοϊκότεροι για τη δόμηση από τους αντίστοιχους όρους στα γήπεδα της παρ. 1 μέχρι δέκα τοις εκατό (10%). Σε κάθε περίπτωση, οι όροι αυτοί δεν επιτρέπεται να είναι ευνοϊκότεροι, δηλαδή να καθιστούν ευχερέστερη τη δόμηση, σε σχέση προς τους ισχύοντες στις περιοχές εντός σχεδίου, εντός ορίων οικισμών και εντός οργανωμένων μορφών ανάπτυξης στην ευρύτερη περιοχή ή να οδηγούν στην εν τοις πράγμασι δημιουργία νέων οικισμών χωρίς εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο.

3. Με τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (Ε.Π.Σ.) εντός των Ζωνών Απολιγνιτοποίησης (Ζ.ΑΠ.), το προβλεπόμενο στην παρ. 2 ποσοστό για τον καθορισμό ευνοϊκότερων συντελεστών δόμησης, κάλυψης, ύψους και όγκου, μπορεί να ανέρχεται κατ' εξαίρεση έως τριάντα τοις εκατό (30%) εντός των πυρήνων Ζ.ΑΠ. και έως είκοσι τοις εκατό (20%) εκτός πυρήνων Ζ.ΑΠ. αλλά εντός Ζ.ΑΠ.. Η παρέκκλιση εγκρίνεται στο πλαίσιο της διαδικασίας έγκρισης του Ε.Π.Σ..

Άρθρο 251

Γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης

[Άρθρο 251: άρθρο 1 του π.δ. της 24/31.5.1985 (Δ' 270) : άρθρο 31 του ν. 3937/2011: άρθρο 33 του ν. 4759/2020]

1. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των γηπέδων που βρίσκονται εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων πόλεων ή εκτός των ορίων των νόμιμα υφιστάμενων πριν από το έτος 1923 οικισμών που στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου ή εκτός των ορίων των οικισμών κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων καθορίζονται, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά για κάθε περιοχή από ειδικές διατάξεις, ως εξής:

α) Ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου τέσσερις χιλιάδες (4.000) τ.μ. και πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο είκοσι πέντε (25) μ..

Η ρύθμιση του προηγούμενου εδαφίου που αφορά στο ελάχιστο πρόσωπο δεν ισχύει για την ανέγερση κτιρίων των άρθρων 252 και 253, εφόσον εξυπηρετούνται από αγροτικούς ή δασικούς δρόμους, καθώς και ορειβατικών καταφυγίων, η ανέγερση των οποίων επιτρέπεται και σε γήπεδα που εξυπηρετούνται αποκλειστικά από μονοπάτια. Της ολοκλήρωσης του χαρακτηρισμού και της κύρωσης του κοινόχρηστου δημοτικού οδικού δικτύου, καθώς και της ένταξης του οδικού δικτύου στον συνολικό σχεδιασμό προηγείται η καταγραφή του υπάρχοντος οδικού δικτύου ανά δημοτική ενότητα από τον δήμο υπό την εποπτεία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, σύμφωνα με τα κριτήρια, τις προϋποθέσεις, τις προδιαγραφές και την ειδικότερη διαδικασία που καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Κατόπιν της ολοκλήρωσης της καταγραφής κυρώνεται με απόφαση του γραμματέα της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης το κοινόχρηστο δημοτικό οδικό δίκτυο για την εφαρμογή της παρούσας διάταξης. Για την κύρωση λαμβάνονται υπόψη σχετικές αεροφωτογραφίες πριν από τις 27.7.1977. Μέχρι την κύρωση του συνολικού κοινόχρηστου δημοτικού οδικού δικτύου δύναται κατ' εξαίρεση, κατόπιν ειδικής τεχνικής μελέτης, να πραγματοποιείται αναγνώριση δημοτικής ή κοινόχρηστης οδού. Με προεδρικό διάταγμα καθορίζονται οι ειδικότερες προϋποθέσεις και τα κριτήρια δυνάμει των οποίων πραγματοποιείται ο χαρακτηρισμός, η κύρωση του οδικού δικτύου, η ένταξη στον σχεδιασμό, καθώς και το όργανο αναγνώρισης και οι προϋποθέσεις της αναγνώρισης δημοτικών οδών της περ. β).

β) Για γήπεδα που έχουν πρόσωπο σε διεθνείς, εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές και κοινοτικές οδούς ως και σε εγκαταλειμμένα τμήματά τους και σε σιδηροδρομικές γραμμές απαιτούνται: Ελάχιστο πρόσωπο σαράντα πέντε (45) μ. Ελάχιστο βάθος πενήντα (50) μ. Ελάχιστο εμβαδόν τέσσερις χιλιάδες (4.000) τ.μ..

Ως δημοτικές ή κοινοτικές οδοί για την εφαρμογή του παρόντος θεωρούνται οι οδοί που ενώνουν οικισμούς του αυτού δήμου μεταξύ τους ή οικισμούς όμορων δήμων ή με διεθνείς, εθνικές ή επαρχιακές οδούς. Σε περίπτωση που μεταξύ των προαναφερόμενων οικισμών υπάρχουν περισσότερες της μίας (1) δημοτικές ή κοινοτικές οδοί που συνδέουν αυτούς η παρούσα περίπτωση έχει εφαρμογή μόνο σε γήπεδα που έχουν πρόσωπο στην κυριότερη από τις οδούς αυτές. Η αναγνώριση των οδών αυτών σε κυριότερους ή μοναδικούς γίνεται με απόφαση του γραμματέα της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης μετά από γνώμη του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Αν γήπεδο εμβαδού τουλάχιστον τεσσάρων χιλιάδων (4.000) τ.μ. απομειώθηκε λόγω απαλλοτρίωσης, διάνοιξης διεθνούς, εθνικής, επαρχιακής ή δημοτικής οδού ή αναδασμού, το γήπεδο θεωρείται άρτιο, αν το εμβαδόν του είναι τουλάχιστον δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ. και έχει πρόσωπο σε διεθνή, εθνική, επαρχιακή ή δημοτική οδό τουλάχιστον είκοσι πέντε (25) μ..

2. Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης ανέρχεται καταρχήν σε μηδέν κόμμα δεκαοκτώ (0,18), το μέγιστο ποσοστό κάλυψης σε δέκα τοις εκατό (10%) και ο μέγιστος αριθμός ορόφων σε δύο (2).

3. Το κτίριο που ανεγείρεται εντός του γηπέδου πρέπει να είναι ενιαίο. Επιτρέπεται η διάσπαση αυτού σε περισσότερα κτίρια μόνο μετά από γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.).

4. Οι αποστάσεις του κτιρίου ορίζονται ως εξής:

α) από τα όρια του γηπέδου: δεκαπέντε (15) μ. τουλάχιστον,

β) κατ' εξαίρεση: αν πρόκειται για ανέγερση κατοικίας σε γήπεδα που υπάρχουν τη 15η.4.1981, ημέρα δημοσίευσης του π.δ. της 27.3/15.4.1981 (Δ' 209), με ελάχιστο εμβαδόν τέσσερις χιλιάδες (4.000) τ.μ., οι πλάγιες αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του γηπέδου ορίζονται σε επτά κόμμα πενήντα (7,50) μ., εφόσον δεν είναι δυνατή η οικοδόμηση αν τηρηθεί η απόσταση των δέκα πέντε (15) μ.. Το μέγιστο πλάτος του κτιρίου στην περίπτωση αυτή δεν πρέπει να υπερβαίνει τα δέκα (10) μ.,

γ) οι αποστάσεις του κτιρίου ορίζονται από το όριο της ζώνης απαλλοτρίωσης για σιδηροδρομική γραμμή σε δεκαπέντε (15) μ. τουλάχιστον, σύμφωνα με τους όρους του ν. 4258/2014 (Α' 94) για τη δόμηση πλησίον ρεμάτων, ή σε δέκα (10) μ. από το όριο δασικής έκτασης. Οι αποστάσεις αυτές υπερισχύουν των αποστάσεων της περ. β) για γήπεδα που το όριο της ιδιοκτησίας ταυτίζεται με το όριο της ζώνης απαλλοτρίωσης για σιδηροδρομική γραμμή, όχθη ρέματος ή όριο δασικής έκτασης.

5. Το μέγιστο ύψος των κτιρίων, μετρούμενο από το γύρω έδαφος αυτών (φυσικό ή διαμορφωμένο), ορίζεται σε επτά κόμμα πενήντα (7,50) μ.. Πάνω από το κατά τα παραπάνω καθοριζόμενο μέγιστο ύψος επιτρέπεται μόνο η κατασκευή στηθαίου, τυχόν φωταγωγών ύψους μέχρι τριάντα (30) εκατοστών και καπνοδόχων. Σε περιπτώσεις κατασκευής κεκλιμένης στέγης, το κατά το παραπάνω μέγιστο ύψος προσαυξάνεται κατά ένα κόμμα είκοσι (1,20) μ..

6. Το ανώτατο ύψος των κτισμάτων απαγορεύεται να υπερβαίνει τον υδροκρίτη. Εξαιρούνται οι κεραίες ραδιοεπικοινωνίας και κινητής τηλεφωνίας με τις απαραίτητες κτιριακές υποδομές για τη λειτουργία τους, οι εγκαταστάσεις και υποδομές σταθμών ηλεκτροπαραγωγής ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, καθώς και οι εγκαταστάσεις και υποδομές αστεροσκοπείων ιδιοκτησίας δημόσιων φορέων ή φορέων του ευρύτερου δημόσιου τομέα που εξυπηρετούν τη λειτουργία τους. Για τις ανάγκες του παρόντος, ως υδροκρίτης ορίζεται η νοητή γραμμή που συνδέει τα υψηλότερα σημεία της επιφάνειας και διαχωρίζει δύο (2) υδρολογικές λεκάνες απορροής, όπως αναλυτικότερα καθορίζεται στο Τεύχος Τεχνικών Οδηγιών για την εφαρμογή του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ν. 4067/2012, Α' 79, διορθ. σφαλμ. Α' 99) που εγκρίθηκε με την υπ' αρ. 63234/19.12.2012 απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Α.Δ.Α.: Β4ΜΕ0-Θ25).

7. Επιτρέπεται η κατασκευή κτίσματος ανεξάρτητα από την κλίση του εδάφους. Αν η κλίση υπερβαίνει το τριάντα πέντε τοις εκατό (35%) στη θέση που τοποθετείται το κτίσμα, το εμβαδόν των υπόγειων βοηθητικών χώρων που δεν προσμετράται στον συντελεστή δόμησης δεν μπορεί να υπερβεί το είκοσι τοις εκατό (20%) της επιτρεπόμενης δόμησης. Στην περίπτωση κεκλιμένου εδάφους επιτρέπεται η διαμόρφωση του γηπέδου με αναλημματικούς τοίχους ή πρανή μεγίστου ύψους ενός κόμμα πενήντα (1,50) μ. και επίπεδα ελαχίστου πλάτους πέντε (5) μ.. Όταν οι κλίσεις του εδάφους απαιτούν την κατασκευή τοίχων υψηλότερων του ενός και πενήντα (1,50) μ., ή επιπέδων πλάτους μικρότερου των πέντε (5) μ. απαιτείται η γνώμη του Σ.Α..

8. Ο χώρος του υπογείου δεν επιτρέπεται να εξέχει από το περίγραμμα του ισογείου του κτιρίου. Η στάθμη της οροφής του υπογείου δεν επιτρέπεται να είναι υψηλότερη των μηδέν κόμμα ογδόντα (0,80) μ. από το διαμορφωμένο γύρω έδαφος.

9. Όταν τα γήπεδα περιλαμβάνονται στη ζώνη που ορίζεται στο άρθρο 64 δεν επιτρέπεται τα κτίρια που ανεγείρονται να τοποθετούνται μέσα στο πλάτος των ιδεατών επεκτάσεων των εγκεκριμένων οδών του οικισμού.

10. Η δόμηση σε ακατοίκητα νησιά επιτρέπεται υπό τους όρους που καθορίζονται από τα εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου, με την επιφύλαξη των διατάξεων που ισχύουν για τις προστατευόμενες περιοχές του άρθρου 19 του ν. 1650/1986 (Α' 160). Η ελάχιστη αρτιότητα δεν μπορεί να ορίζεται κατώτερη των είκοσι (20) στρεμμάτων.

11. Στις εκτός σχεδίου περιοχές επιτρέπεται η συνένωση όμορων γηπέδων, υπό τις εξής προϋποθέσεις:

α) το νέο γήπεδο που προκύπτει μετά από τη συνένωση έχει εμβαδόν τουλάχιστον τέσσερις χιλιάδες (4.000) τ.μ. και,

β) τουλάχιστον ένα (1) από τα γήπεδα που συνενώνονται είναι άρτιο και οικοδομήσιμο με τις διατάξεις που ίσχυαν μέχρι τις 9.12.2020, ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 4759/2020 (Α' 245). Δεν απαγορεύεται η λειτουργική συνένωση ακινήτων, υπό τους γενικούς ή ειδικούς όρους που τίθενται για κάθε περιοχή. Η λειτουργική συνένωση γηπέδων είναι επιτρεπτή και για την οικοδομική αξιοποίηση όμορων γηπέδων και στην περίπτωση που τουλάχιστον ένα (1) εξ αυτών ήταν, ακόμη και κατά παρέκκλιση, άρτιο και οικοδομήσιμο κατά τις διατάξεις που ίσχυαν μέχρι τις 9.12.2020, ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 4759/2020, αρκεί το προκύπτον από τη λειτουργική συνένωση γήπεδο να έχει εμβαδόν τουλάχιστον τέσσερις χιλιάδες (4.000) τ.μ., χωρίς να απαιτούνται για την οικοδομησιμότητά του περαιτέρω προϋποθέσεις.

12. Επιτρέπεται η δόμηση κάθε άρτιου και οικοδομήσιμου γηπέδου στις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές των νησιών, που αναφέρονται στα π.δ. από 10/17.5.2002 (Δ' 402), 17.9/24.10.2002 (Δ' 930) και 24.10.2002 (Δ' 931), και σε γήπεδα των οποίων

η κλίση, σύμφωνα με τις διατάξεις των ανωτέρω προεδρικών διαταγμάτων, απαγορεύει τη δόμηση, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) η μέση κλίση του γηπέδου να μην υπερβαίνει το σαράντα τοις εκατό (40%),

β) το κτίσμα να είναι μονώροφο και να μην υπερβαίνει τα εκατόν πενήντα (150) τ.μ.,

γ) το υπόγειο, όπου προκύπτει, να μην υπερβαίνει τα τριάντα (30) τ.μ.,

δ) το ύψος του κτιρίου να μην υπερβαίνει τα τέσσερα κόμμα πενήντα (4,50) μ.. Το ύψος μετράται από τη φυσική στάθμη του εδάφους σε κάθε σημείο του περιγράμματος του κτιρίου, έτσι ώστε η προβολή του ύψους του κτιρίου σε καμία περίπτωση να μην υπερβαίνει το ανωτέρω επιτρεπόμενο ύψος.

13. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης που καθορίζονται με τις προηγούμενες παραγράφους εφαρμόζονται, εφόσον στα επόμενα άρθρα δεν ορίζεται διαφορετικά για κάθε κατηγορία κτιρίων.

Άρθρο 252

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

[Άρθρο 252: άρθρο 2-3 του π.δ. της 24/31.5.1985]

1. Κτίρια που προορίζονται για γεωργοκτηνοτροφικές γεωργοπτηνοτροφικές ή υδατοκαλλιεργητικές εγκαταστάσεις (ιχθυοκαλλιεργειών, οστρακοκαλλιεργειών και καλλιεργειών λοιπών υδρόβιων οργανισμών) καθώς και εγκαταστάσεις αποθήκευσης λιπασμάτων, φαρμάκων, ιχθυοτροφών, γεωργικών και αλιευτικών εφοδίων, γεωργικών και αλιευτικών προϊόντων, στέγαστρα σφαγής ζώων, δεξαμενές από οποιοδήποτε υλικό, ενδιαιτήματα και ιατρεία μικρών ζώων επιτρέπεται να κατασκευάζονται κατά παρέκκλιση του άρθρου 251, με απόφαση του γραμματέα της αποκεντρωμένης διοίκησης μετά από γνώμη της αρμόδιας υπηρεσίας της περιφέρειας και γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.). Η παρέκκλιση αφορά:

α) Στην ανέγερση περισσότερων από ένα (1) κτίρια, επί του γηπέδου.

β) Στο ποσοστό κάλυψης του γηπέδου που δεν μπορεί να υπερβαίνει τριάντα τοις εκατό (30%) της επιφανείας του.

γ) Στο ύψος των κτιρίων.

δ) Στις αποστάσεις των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου, οι οποίες δεν μπορούν να μειωθούν περισσότερο από το προβλεπόμενο ύψος των κτιρίων και οπωσδήποτε όχι λιγότερο από πέντε (5) μ..

ε) Στον συντελεστή δόμησης του γηπέδου που δεν μπορεί να υπερβαίνει το μηδέν κόμμα οκτώ (0,8). Ο συντελεστής όγκου των παραπάνω αναφερόμενων κτιρίων δεν μπορεί να υπερβαίνει τον αριθμό τρία κόμμα τρία (3,3).

στ) Στο εμβαδόν, το πρόσωπο και το βάθος του γηπέδου.

2. α) Εγκαταστάσεις ξηραντηρίων καπνών Βιρτζίνια, θερμοκηπίων και διχτυοκηπίων για την καλλιέργεια ανθέων, καλλωπιστικών και κηπευτικών προϊόντων, αρωματικών φαρμακευτικών φυτών, τροπικών φυτών, σποροφύτων, δενδρωδών και άλλων καλλιεργειών που ενδείκνυνται για τις ανωτέρω κατασκευές, θαλάμων για την καλλιέργεια μανιταριών και σποροφύτων, θερμοκηπιακών κατασκευών για υδρόβιους οργανισμούς, καθώς και εγκαταστάσεις για την εκτροφή σαλιγκαριών, σύμφωνα με τις εγκεκριμένες μελέτες εγκεκριμένους τύπους του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, κατασκευάζονται χωρίς άδεια και περιορισμό ως προς το ποσοστό κάλυψης του γηπέδου, το μέγιστο ύψος και τον αριθμό των κατασκευών. Οι δεξαμενές καλλιέργειας υδρόβιων οργανισμών εντάσσονται στις παρεκκλίσεις του εδαφίου αυτού αλλά το μέγιστο ύψος αυτών ορίζεται σε πενήντα (50) εκατοστά.

β) Οι αποστάσεις των κατασκευών της περ. α) από τα όρια του γηπέδου ορίζονται σε δύο και πενήντα (2,50) μ..

γ) Σε γεωργοκτηνοτροφικά, γεωργοπτηνοτροφικά κτίρια και κτίρια υδατοκαλλιεργειών ο μέγιστος συντελεστής κάλυψης ορίζεται σε τριάντα τοις εκατό (30%), υπό την επιφύλαξη των ειδικότερων διατάξεων περί θερμοκηπίων. Κτηνοτροφικά στέγαστρα με σκελετό θερμοκηπίου ή κινητά κτηνοτροφικά στέγαστρα, των οποίων οι τύποι έχουν την έγκριση του Κέντρου Ελέγχου Γεωργικών Κατασκευών ή άλλου φορέα που ορίζεται από το Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, κατασκευάζονται με ποσοστό κάλυψης σαράντα τοις εκατό (40%) της επιφάνειας του γηπέδου, σε απόσταση από τα όριά του τουλάχιστον τέσσερα (4) μ. ή σε απόσταση από τα όρια μικρότερη από τέσσερα (4) μ. και πάντως όχι μικρότερη από δύο κόμμα πενήντα (2,50) μ., εφόσον η μικρότερη αυτή απόσταση εγκριθεί κατά την έκδοση της άδειας για την ίδρυση της μονάδας και με μέγιστο ύψος τέσσερα κόμμα πενήντα (4,50) μ.. Για την ανωτέρω κατασκευή ή εγκατάσταση δεν απαιτείται οικοδομική άδεια, αλλά προηγούμενη έγκριση της αρμόδιας πολεοδομίας, που εκδίδεται ύστερα από την άδεια ίδρυσης της κτηνοτροφικής μονάδας και ύστερα από την έγκριση των περιβαλλοντικών όρων. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων καθορίζονται οι ειδικότερες προϋποθέσεις, οι όροι, τα δικαιολογητικά και κάθε σχετική λεπτομέρεια για την έκδοση της έγκρισης κατασκευής και εγκατάστασης κτηνοτροφικών στεγάστρων.

3. Το ύψος των φυλακίων, που προορίζονται για πυροπροστασία δασικών κ.λπ. εκτάσεων, που κατασκευάζονται από κρατικές υπηρεσίες καθορίζεται με έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων. Το ύψος αυτό δεν μπορεί να υπερβεί τα είκοσι (20) μ..

4. Κτίρια που ανεγείρονται από το Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων εκτός δασών και δασικών εκτάσεων για στέγαση του προσωπικού που ασχολείται με την εκμετάλλευση και προστασία των δασών, καθώς και για την αποθήκευση υλικών και μηχανημάτων επιτρέπεται να ανεγείρονται κατά παρέκκλιση του άρθρου 251. Η παρέκκλιση εγκρίνεται με απόφαση του γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης μετά από γνώμη της αρμόδιας υπηρεσίας της περιφέρειας και γνώμη του αρμόδιου ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Η παρέκκλιση αφορά:

α) Στην ανέγερση περισσότερων του ενός κτιρίων και τη διασπορά τους στο γήπεδο.

β) Στον αριθμό ορόφων που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τους τρεις (3) και το ύψος το οποίο δεν μπορεί να υπερβαίνει τα δέκα (10) μ..

γ) Στις αποστάσεις των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου που δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερες από το ύψος των κτιρίων και σε κάθε περίπτωση όχι μικρότερες από πέντε (5) μ..

δ) Στο ποσοστό κάλυψης που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το δέκα πέντε τοις εκατό (15%) της επιφάνειας του γηπέδου.

ε) Στον συντελεστή δόμησης που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το μηδέν κόμμα τρία (0,3) με προϋπόθεση ότι η συνολική επιφάνεια ορόφων των κτιρίων δεν υπερβαίνει τα τρεις χιλιάδες (3.000) τ.μ..

5. Για κτίρια αποθηκών οριζοντίου τύπου ή κατακόρυφου τύπου (SILOS), καθώς και για δεξαμενές που προορίζονται για αποθήκευση γεωργικών προϊόντων, λιπασμάτων, φαρμάκων και άλλων γεωργικών εφοδίων που κατασκευάζονται από γεωργικές συνεταιριστικές

οργανώσεις ή νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου ή ανώνυμες εταιρείες στις οποίες μετέχουν συνεταιρισμοί ορίζονται οι παρακάτω όροι και περιορισμοί δόμησης:

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

β) Μέγιστο ποσοστό κάλυψης του γηπέδου τριάντα τοις εκατό (30%) της επιφάνειας αυτού.

γ) Μέγιστος αριθμός ορόφων για μεν τις αποθήκες κατακόρυφου τύπου (SILOS) και τις δεξαμενές ένας (1) για δε τα κτίρια αποθηκών οριζοντίου τύπου δύο (2).

δ) Μέγιστο ύψος κτιρίων δέκα (10) μ.. Το ύψος αυτό σε περίπτωση κατασκευής κεκλιμένης στέγης προσαυξάνεται κατά ένα κόμμα πενήντα (1,50) μ. Η προσαύξηση αυτή στην περίπτωση των αποθηκών κατακόρυφου τύπου (SILOS) μπορεί να φθάσει τα τέσσερα (4) μ. προκειμένου να τοποθετηθεί εντός αυτής μηχανισμός που βεβαιώνεται από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων.

ε) Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης του γηπέδου ορίζεται σε μηδέν κόμμα έξι (0,6) και ο συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης σε τρία κόμμα τρία (3,3).

στ) Επιτρέπεται η κατασκευή περισσοτέρων του ενός (1) κτιρίων (ή εγκαταστάσεων) εντός του ίδιου γηπέδου.

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

Άρθρο 253

Αντλητικές εγκαταστάσεις- Υδατοδεξαμενές- Φρέατα

[Άρθρο 253: άρθρο 3 του π.δ. της 24/31.5.1985.:Άρθρο 164 ΚΒΠΝ]

1. Η ανόρυξη φρεάτων και η κατασκευή αντλητικών εγκαταστάσεων και υδατοδεξαμενών επιτρέπονται ανεξάρτητα από την αρτιότητα του γηπέδου, με τους παρακάτω όρους και περιορισμούς δόμησης:

α) Τα κτίσματα για στέγαση των αντλητικών εγκαταστάσεων πρέπει να έχουν τις απολύτως απαραίτητες για τον σκοπό αυτό διαστάσεις και μέγιστο ύψος δύο κόμμα πενήντα (2,50) μ. Στα παραπάνω κτίρια δεν εφαρμόζεται η περ. α) της παρ. 4 του άρθρου 251. Τα παραπάνω ισχύουν, εφόσον τα φρέατα δεν εμπίπτουν στις απαγορευτικές διατάξεις του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων.

β) Το μέγιστο ύψος των υδατοδεξαμενών ορίζεται σε δύο κόμμα πενήντα (2,50) μ. όταν κατασκευάζονται στο έδαφος και σε έντεκα (11) μ. όταν κατασκευάζονται σε υποστυλώματα. Η απόσταση των υδατοδεξαμενών από τα όρια του γηπέδου ορίζεται σε πέντε (5) μ..

2. Στις περιπτώσεις της παρ. 1, απαιτείται έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας της οικείας περιφέρειας, στην οποία βεβαιώνεται ότι:

α) στη συγκεκριμένη περίπτωση είναι επιβεβλημένη η κατασκευή κτίσματος στέγασης αντλητικών εγκαταστάσεων ή και υδατοδεξαμενής,

β) οι ζητούμενες διαστάσεις των παραπάνω κατασκευών είναι οι ελάχιστες απολύτως αναγκαίες για τον σκοπό που προορίζονται,

γ) επιβάλλεται η κατασκευή υδατοδεξαμενής σε υποστυλώματα, εφόσον συντρέχει περίπτωση.

Άρθρο 254

Βιομηχανικές εγκαταστάσεις

[Άρθρο 254: άρθρο 4 του π.δ. της 24/31.5.1985.:Άρθρο 165 ΚΒΠΝ : άρθρο 22 του ν. 4258/2014 : άρθρο 33 του ν. 4759/2020 : άρθρο 1 του π.δ. της 7.3/27.3.1991 : άρθρο 20 του ν. 3982/2011 (Α' 143)]

1. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις για την εφαρμογή του παρόντος Κεφαλαίου θεωρούνται τα βιομηχανικά κτίρια, καθώς και οι αποθήκες και δεξαμενές που κατασκευάζονται στο ίδιο γήπεδο.

2. Γύρω από πόλεις και οικισμούς με πληθυσμό μεγαλύτερο από δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους σύμφωνα με την τελευταία κάθε φορά απογραφή και σε ζώνη που εκτείνεται σε πλάτος επτακόσια (700) μ., για πόλεις και οικισμούς με πληθυσμό από δύο χιλιάδες έναν (2.001) μέχρι και δέκα χιλιάδες (10.000) κατοίκους και χίλια (1.000) μ. για πόλεις με πληθυσμό πάνω από δέκα χιλιάδες (10.000) κατοίκους απαγορεύεται η ανέγερση νέων βιομηχανικών εγκαταστάσεων των Υποκατηγοριών Α1 και Α2 της υπό στοιχεία ΔΙΠΑ/ οικ.37674/27.7.2016 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Τροποποίηση και κωδικοποίηση της υπουργικής απόφασης 1958/2012 Κατάταξη δημοσίων και ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες και υποκατηγορίες σύμφωνα με το άρθρο 1 παράγραφος 4 του ν. 4014/21.9.2011 (ΦΕΚ 209/Α/2011) όπως αυτή έχει τροποποιηθεί και ισχύει» (Β' 2471), όπως έχει τροποποιηθεί με την υπό στοιχεία οικ. 92108/1045/Φ.15/4.9.2020 κοινή απόφαση των Υπουργών Ανάπτυξης και Επενδύσεων και Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Β' 3833). Η απόσταση αυτή μετράται από το τέλος του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή από τα όρια των οικισμών που στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου. Σε περιπτώσεις γηπέδων που εκτείνονται εντός και εκτός της παραπάνω ζώνης, το εντός της ζώνης αυτής τμήμα λαμβάνεται υπόψη μόνο κατά τον έλεγχο της αρτιότητας και όχι κατά τον υπολογισμό των μεγεθών εκμετάλλευσης του γηπέδου.

3. Κατ' εξαίρεση των απαγορεύσεων της παρ. 2 επιτρέπεται η κατασκευή νέων εγκαταστάσεων, εφόσον αυτές δεν απαγορεύονται από άλλες διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου, και αν μέχρι την 31η.5.1985, έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια ή έχει υποβληθεί στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία η σχετική αίτηση, συνοδευόμενη από τα απαιτούμενα δικαιολογητικά.

4. Για την εγκατάσταση μεταποιητικών δραστηριοτήτων ανεξαρτήτως περιβαλλοντικής κατάταξης εντός των ορίων καθορισμένων αι σχέδια χρήσεων γης (Γ.Π.Σ., Ζ.Ο.Ε. κ.λπ.) υποδοχέων βιομηχανικών βιοτεχνικών δραστηριοτήτων μέσης ή/και υψηλής όχλησης, δεν έχει εφαρμογή η παρ. 2 περί απόστασης από πλησιέστερους οικισμούς και εφαρμόζονται οι ειδικότεροι όροι και περιορισμοί του εγκεκριμένου σχεδίου.

5. Καθορίζονται οι παρακάτω όροι και περιορισμοί δόμησης των γηπέδων για την ανέγερση βιομηχανικών εγκαταστάσεων:

α) Ελάχιστες αποστάσεις των κτιρίων ή εγκαταστάσεων από τα όρια του γηπέδου δέκα (10) μ..

β) Μέγιστο ποσοστό κάλυψης των γηπέδων τριάντα τοις εκατό (30%) της επιφανείας τους. Σε περίπτωση ανέγερσης αποθηκών κατακόρυφου τύπου (SILOS) συναρμολογούμενων (βιδωτών), βιομηχανικών αποθηκών επίσης συναρμολογούμενων, δεξαμενών υγρών καυσίμων, μέγιστο ποσοστό κάλυψης σαράντα τοις εκατό (40%) της επιφάνειάς τους.

γ) Μέγιστο ύψος έντεκα (11) μ., μετρούμενο από το γύρω φυσικό ή διαμορφωμένο έδαφος.

δ) Ο συντελεστής δόμησης (Σ.Δ.) του γηπέδου δεν μπορεί να υπερβεί τα μηδέν κόμμα έξι (0,6) και ο μέγιστος συντελεστής της κατ' όγκο εκμετάλλευσης το τέσσερα (4).

ε) Επιτρέπεται η κατασκευή περισσότερων από ένα (1) κτιρίων στο γήπεδο.

6. Κατά παρέκκλιση της περ. α) της παρ. 5, στις βιομηχανικές εγκαταστάσεις για τις οποίες έχει εκδοθεί άδεια εγκατάστασης ή λειτουργίας μέχρι την έναρξη ισχύος του ν. 3982/2011 (Α' 143) ισχύουν και τα εξής: Αν μετά την τήρηση της απόστασης των δέκα (10) μ. δεν είναι δυνατή η οικοδόμηση, οι αποστάσεις των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου ορίζονται σύμφωνα με τα παρακάτω:

α) για γήπεδα που βρίσκονται εντός της ζώνης των πόλεων ή εκείνα τα οποία είχαν μέχρι τις 27.4.1977 ελάχιστο εμβαδόν δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ. η απόσταση του κτιρίου από τα όρια του γηπέδου ορίζεται σε πέντε (5) μ.,

β) για γήπεδα, όπως αυτά ορίζονται στις περ. α) και β) της παρ. 1 του άρθρου 273 οι αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του γηπέδου ορίζονται σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 273,

γ) για γήπεδα άρτια κατά κανόνα, τα οποία υπάρχουν πριν την 31η.5.1985, οι πλάγιες αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του γηπέδου ορίζονται σε πέντε (5) μ. Το μέγιστο πλάτος του κτιρίου στις παραπάνω περιπτώσεις δεν πρέπει να υπερβαίνει τα δέκα (10) μ..

7. α) Κατά παρέκκλιση της περ. γ) της παρ. 5, επιτρέπεται η υπέρβαση του ύψους για την ανέγερση νέων βιομηχανικών εγκαταστάσεων, όταν η υπέρβαση αυτή είναι αναγκαία για την τοποθέτηση ή για τη διέξοδο ψηλών μηχανημάτων.

β) Η παραπάνω παρέκκλιση εγκρίνεται με απόφαση του γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης μετά από γνώμη της αρμόδιας αδειοδοτούσας αρχής της περ. 14 του άρθρου 17 του ν. 3982/2011 και του αρμόδιου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.).

γ) Κατ' εξαίρεση χωρίς τη διαδικασία της περ. β) είναι δυνατή η υπέρβαση του ύψους για την ανέγερση αποθηκών κατακόρυφου τύπου (SILOS) συναρμολογούμενων (βιδωτών), δεξαμενών υγρών καυσίμων, καθώς και καμινάδων βιομηχανικών εγκαταστάσεων. Το ύψος αυτό δεν μπορεί να υπερβαίνει τα τριάντα δύο (32) μ..

δ) Κατ' εξαίρεση της παρ. 2 του άρθρου 10 του ν. 3212/2003 (Α' 308), και χωρίς τη διαδικασία της περ. β) της παρούσας επιτρέπονται:

δα) η καθ' ύψος υπέρβαση για την εγκατάσταση ανεμογεννητριών, ανεξαρτήτως του ύψους, στις περιπτώσεις αιολικών σταθμών για τους οποίους εκδίδεται απόφαση έγκρισης περιβαλλοντικών όρων ή υπαγωγής σε πρότυπες περιβαλλοντικές δεσμεύσεις, και

δβ) η καθ' ύψος υπέρβαση για την εγκατάσταση ανεμογεννητριών, συνολικού ύψους έως είκοσι εννέα (29) μ., στις περιπτώσεις αιολικών σταθμών οι οποίοι απαλλάσσονται της έκδοσης απόφασης έγκρισης περιβαλλοντικών όρων ή υπαγωγής σε πρότυπες περιβαλλοντικές δεσμεύσεις.

8. Επίσης, επιτρέπεται κατά παρέκκλιση της παρ. 5, η επέκταση υφιστάμενων βιομηχανικών εγκαταστάσεων, εφόσον αποδεδειγμένα βρίσκονται σε λειτουργία, η οποία βεβαιώνεται από την αρμόδια αδειοδοτούσα αρχή. Η παρέκκλιση αφορά στο ποσοστό κάλυψης του γηπέδου, το οποίο δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) της επιφάνειας του γηπέδου, το ύψος, τον Σ.Δ., ο οποίος δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το ένα κόμμα είκοσι (1,20), τον συντελεστή κατ' όγκον εκμετάλλευσης, ο οποίος δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το έξι (6) και στις αποστάσεις των κτιρίων από πλάγια και οπίσθια όρια του γηπέδου που δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερες από πέντε (5) μ. Οι ανωτέρω παρεκκλίσεις εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων για την Περιφέρεια Αττικής. Για τις υπόλοιπες περιοχές της επικράτειας οι ανωτέρω παρεκκλίσεις εγκρίνονται με απόφαση του γραμματέα της αποκεντρωμένης διοίκησης μετά από γνώμη του αρμόδιου ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.. Υποβληθείσες αιτήσεις που βρίσκονται σε εκκρεμότητα ολοκληρώνονται με τις προϋφιστάμενες διατάξεις. Τα ως άνω αναφερόμενα έχουν εφαρμογή και για την περιοχή που διέπεται από το π.δ. από 31.3/6.4.1987 (Δ' 303).

9. Με απόφαση του γραμματέα της αποκεντρωμένης διοίκησης που εκδίδεται μετά από γνώμη του Οργανισμού Σιδηροδρόμων Ελλάδος (Ο.Σ.Ε.), επιτρέπεται η ανέγερση ή επέκταση βιομηχανικών κτιρίων, αποθηκών, ψυγείων, διαλογητηρίων φρούτων κοντά σε σιδηροδρομικές γραμμές και σε απόσταση μικρότερη των δέκα πέντε (15) μ. από το όριο της ζώνης απαλλοτρίωσης για τη σιδηροδρομική γραμμή.

10. Επίσης επιτρέπεται η ανέγερση ή επέκταση κτιρίων ψυγείων διαλογητηρίων φρούτων κατά παρέκκλιση της παρ. 5 για το ποσοστό κάλυψης του γηπέδου το οποίο δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το σαράντα πέντε τοις εκατό (45%) της επιφανείας του και τις αποστάσεις των κτιρίων από τα πλάγια και οπίσθια όρια του γηπέδου οι οποίες δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερες των πέντε (5) μ. Η παραπάνω παρέκκλιση εγκρίνεται με απόφαση του γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης μετά από γνώμη του αρμόδιου ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α..

11. Το παρόν εφαρμόζεται και για εγκαταστάσεις μεταλλείων ή λατομείων με τις εξής τροποποιήσεις: Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων αυτών ορίζεται σε τέσσερις (4) και το μέγιστο ύψος αυτών σε δεκατέσσερα κόμμα πενήντα (14,50) μ.. Κατά παρέκκλιση του προηγούμενου εδαφίου επιτρέπεται η υπέρβαση του ύψους για την ανέγερση νέων εγκαταστάσεων μεταλλείων ή λατομείων όταν η υπέρβαση αυτή είναι αναγκαία για την τοποθέτηση ή για διέξοδο ψηλών μηχανημάτων ή όταν ανεγείρονται αποθήκες κατακόρυφου τύπου (SILOS). Επίσης κατά παρέκκλιση, επιτρέπεται η αύξηση του αριθμού των ορόφων και του ύψους για την ανέγερση νέων εγκαταστάσεων μεταλλείων ή και λατομείων, όταν η υπέρβαση αυτή επιβάλλεται από τη φύση της παραγωγικής διαδικασίας που απαιτείται κάθε φορά. Οι παραπάνω παρεκκλίσεις εγκρίνονται με απόφαση του γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης μετά από γνώμη του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και το αρμόδιου ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α..

12. Σε περιοχές εκτός ρυμοτομικού σχεδίου με καθορισμένη βιομηχανική χρήση γης εφαρμόζεται η παρ. 5 του άρθρου 216. Επί των ζεύξεων που προβλέπονται στην παρ. 5 του άρθρου 216 δύναται να εγκαθίσταται και να λειτουργεί μηχανολογικός εξοπλισμός για τη μεταφορά προϊόντων ή πρώτων υλών, τηρουμένων των διατάξεων της κείμενης νομοθεσίας. Οι ζεύξεις δύναται να διέρχονται από τους υποχρεωτικά οριζόμενους ακάλυπτους χώρους του γηπέδου.

Άρθρο 255

Γραφεία -Καταστήματα

[Άρθρο 255: άρθρο 5 του π.δ. της 24/31.5.1985 : Άρθρο 166 ΚΒΠΝ]

1. Για ανέγερση κτιρίων που προορίζονται για αμιγή χρήση γραφείων ή καταστημάτων, η μέγιστη επιφάνεια του κτιρίου, καθώς και η συνολική επιφάνεια των ορόφων δεν μπορούν να υπερβαίνουν τα πεντακόσια πενήντα (550) τ.μ. Η αρχιτεκτονική μελέτη για την ανέγερση των παραπάνω κτιρίων εγκρίνεται από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.

2. Επιτρέπεται η ανέγερση αμιγούς χρήσης ειδικών καταστημάτων (υπεραγορές, καταστήματα, που προορίζονται για τη διοργάνωση κοινωνικών εκδηλώσεων) κατά παρέκκλιση της παρ. 1, καθώς και του άρθρου 251 που αφορά σε:

α) το ποσοστό κάλυψης που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το δεκαοκτώ τοις εκατό (18%),

β) το ύψος που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα εννέα (9) μ.,

γ) τη συνολική επιφάνεια ορόφων που δύναται να υπερβαίνει τα πεντακόσια πενήντα (550) τ.μ. με την προϋπόθεση ότι ο συντελεστής δόμησης δεν υπερβαίνει το μηδέν κόμμα δέκα οκτώ (0,18).

3. Οι ανωτέρω παρεκκλίσεις εγκρίνονται με απόφαση του γραμματέα της αποκεντρωμένης διοίκησης ύστερα από γνωμοδότηση του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Υποβληθείσες αιτήσεις που βρίσκονται σε εκκρεμότητα ολοκληρώνονται σύμφωνα με τις προϋφιστάμενες διατάξεις. Διοικητικές πράξεις, οι οποίες έχουν εκδοθεί με βάση την περ. γ) της παρ. 2 του άρθρου 5 του π.δ. της 24/31.5.1985 (Δ' 270) όπως ίσχυε μέχρι τις 24.12.2014, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 4315/2014 (Α' 269), παραμένουν σε ισχύ, και είναι δυνατή η ενημέρωση του φακέλου τους για την έκδοση της προβλεπόμενης για την Περιφέρεια Αττικής υπουργικής απόφασης.

Άρθρο 256

Κατοικία

[Άρθρο 256: άρθρο 6 του π.δ. της 24/31.5.1985 : Άρθρο 167 ΚΒΠΝ]

1. Για την ανέγερση κτιρίων κατοικίας της περ. α) της παρ. ΙΙ. του άρθρου 284 εφαρμόζονται και οι παρακάτω ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης επιπλέον των όσων αναφέρονται στο άρθρο 251:

α) Επιτρέπεται η διάσπαση του ενιαίου κτιρίου μετά από τη σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και με τις εξής προϋποθέσεις:

αα) Τα επί μέρους, μετά από τη διάσπαση, κτίρια σε κάθε περίπτωση αποτελούν ένα ενιαίο αρχιτεκτονικό σύνολο.

αβ) Στην περίπτωση που προβλέπεται ενιαίο κτίριο το οποίο αποτελεί σύνθεση περισσοτέρων όγκων, η σύνδεση αυτών επιβάλλεται να έχει πλάτος κατ' ελάχιστον ένα κόμμα είκοσι (1,20) μ. και προσμετράται τουλάχιστον σε έναν (1) από τους συντελεστές δόμησης (Σ.Δ.) ή κάλυψης. Με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του κατά περίπτωση συναρμόδιου υπουργού δύναται να καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παρούσας, καθώς και περιπτώσεις τυχόν εξαιρέσεων όταν αυτές επιβάλλονται από εγκρίσεις άλλων φορέων ή υπηρεσιών σύμφωνα με ειδικότερες διατάξεις.

β) Η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια του κτιρίου καθώς και η συνολική επιφάνεια των ορόφων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει:

βα) Για γήπεδα εμβαδού τεσσάρων χιλιάδων (4.000) τ.μ. μέχρι και οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ., για μεν τα πρώτα τέσσερις χιλιάδες (4.000) τ.μ., τα εκατόν ογδόντα έξι (186) τ.μ., για δε μεγαλύτερα, το γινόμενο του υπολοίπου εμβαδού του γηπέδου επί τον Σ.Δ. μηδέν κόμμα μηδέν δέκα οκτώ (0,018).

ββ) Για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των οκτώ χιλιάδων (8.000) τ.μ., για μεν τα πρώτα οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ., τα διακόσια πενήντα οκτώ (258) τ.μ., για δε τα λοιπά, το γινόμενο του υπολοίπου εμβαδού του γηπέδου επί τον Σ.Δ. μηδέν κόμμα μηδέν μηδέν εννέα (0,009) μη δυναμένη σε καμία περίπτωση να υπερβεί τα τριακόσια εξήντα (360) τ.μ..

βγ) Για γήπεδα με εμβαδόν πολλαπλάσιο του κατά κανόνα αρτίου τέσσερις χιλιάδες (4.000) τ.μ., για τα οποία συντρέχουν οι προϋποθέσεις κατάτμησης, η μέγιστη επιφάνεια κτιρίου ισούται με το άθροισμα του εμβαδού των κτιρίων που επιτρέπεται να ανεγερθούν σε κάθε γήπεδο μετά από την κατάτμηση, μειωμένη κατά δέκα πέντε τοις εκατό (15%) και υπό τις προϋποθέσεις ότι:

i) ανεγείρεται μια οικοδομή και

ii) το γήπεδο παραμένει ενιαίο. Μεταβιβάσεις κατά παράβαση των προϋποθέσεων αυτών είναι αυτοδικαίως άκυρες.

iii) Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε δύο (2).

iv) Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της οικοδομής μετρούμενο από το φυσικό ή το διαμορφωμένο έδαφος και από κάθε όψη, ορίζεται σε τέσσερα (4) μ. για μονώροφη οικοδομή ή μονώροφο τμήμα αυτής και σε επτά κόμμα πενήντα (7,50) μ. για διώροφη οικοδομή ή διώροφο τμήμα αυτής. Σε περίπτωση κατασκευής κεκλιμένης στέγης το ύψος αυτό προσαυξάνεται κατά ένα κόμμα είκοσι (1,20) μ. Σε καμία περίπτωση η οικοδομή δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα ύψη αυτά πλην της περίπτωσης κατασκευής στηθαίου τυχόν φωταγωγού ύψους μηδέν κόμμα τριάντα (0,30) μ. και καπνοδόχου.

2. Σε περίπτωση ανέγερσης οικοδομών μικτής χρήσης (κατοικία και καταστήματα) η μεγίστη επιτρεπόμενη κάλυψη του γηπέδου δεν δύναται να υπερβεί την οριζόμενη κατά περίπτωση από το παρόν.

3. Στα αγροκτήματα, αφού βεβαιωθεί από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων και της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης ότι καλλιεργούνται, εκτός από την κατοικία η οποία ανεγείρεται σύμφωνα με τους όρους δόμησης της παρ. 1, είναι δυνατή η κατασκευή μίας (1) αποθήκης με εμβαδόν πενήντα (50) τ.μ., μέγιστο ύψος τέσσερα κόμμα πενήντα (4,50) μ. και απόσταση από τα όρια του γηπέδου δέκα (10) μ., εφόσον η αποθήκη κρίνεται απαραίτητη από την παραπάνω υπηρεσία για την αποθήκευση γεωργικών γενικά προϊόντων και εφοδίων.

Άρθρο 257

Κτίρια κοινής ωφέλειας

[Άρθρο 257: άρθρο 7 του π.δ. της 24/31.5.1985 : Παρ. 5 του άρθρου 44 του ν. 4759/2020: Άρθρο 168 ΚΒΠΝ]

1. α) Για κτίρια υποσταθμών ηλεκτρικού ρεύματος του Διαχειριστή Ελληνικού Δικτύου Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας (Δ.Ε.Δ.Δ.Η.Ε.) Α.Ε. και του Ανεξάρτητου Διαχειριστή Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας (Α.Δ.Μ.Η.Ε.) Α.Ε., καθώς και για κτίρια ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων της Α.Δ.Μ.Η.Ε. Α.Ε. που βρίσκονται σε υψηλή τάση, επιτρέπεται η ανέγερση περισσότερων από ένα (1) κτισμάτων σ' ίδιο γήπεδο.

β) Επιτρέπεται η ανέγερση των κτιρίων της περ. α) κατά παρέκκλιση του άρθρου 251 που εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μετά από αίτηση του Δ.Ε.Δ.Δ.Η.Ε. Α.Ε. ή του Α.Δ.Μ.Η.Ε. Α.Ε. και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.). Η παρέκκλιση αναφέρεται:

βα) Στην αρτιότητα του γηπέδου που η επιφάνειά του δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερη από πεντακόσια (500) τ.μ..

ββ) Στις αποστάσεις από τα όρια του γηπέδου που δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερες από δύο κόμμα πενήντα (2,50) μ..

βγ) Στο ποσοστό κάλυψης που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) της επιφάνειας του γηπέδου, το ύψος και τον συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.) του γηπέδου που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το ένα κόμμα δύο (1,2) και στον συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης που δεν μπορεί να υπερβαίνει το πέντε (5).

2. α) Για τα κτίρια στέγασης μηχανικών εγκαταστάσεων ή αποθηκών τηλεπικοινωνιακού υλικού του Ο.Τ.Ε. απαιτείται έγκριση του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών. Οι όροι δόμησης αυτών καθορίζονται από τις παρακάτω διατάξεις:

αα) ελάχιστες αποστάσεις των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου δέκα (10) μ.,

αβ) μέγιστο ποσοστό κάλυψης του γηπέδου τριάντα τοις εκατό (30%) της επιφάνειας αυτού,

αγ) μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων τρεις (3) με μέγιστο ύψος έντεκα (11) μ., μετρούμενο από το γύρω φυσικό ή διαμορφωμένο έδαφος,

αδ) ο Σ.Δ. του γηπέδου ορίζεται σε μηδέν κόμμα εννέα (0,9) και ο συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης σε τρία κόμμα τρία (3,3),

αε) επιτρέπεται η κατασκευή περισσότερων από ένα (1) κτιρίων στο ίδιο γήπεδο.

β) Επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων στέγασης μηχανικών εγκαταστάσεων του Ο.Τ.Ε., καθώς και μεταλλικών κατασκευών (πυλώνων) στήριξης κατόπτρων, κεραιών κ.λπ. αναγκαίων για τα δίκτυα του Ο.Τ.Ε. κατά παρέκκλιση της παρ. 1. Η παρέκκλιση εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μετά από αίτηση του Ο.Τ.Ε. και γνώμη του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.. Η παρέκκλιση χορηγείται για τα παρακάτω:

βα) την αρτιότητα του γηπέδου του οποίου η επιφάνεια δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερη των πεντακοσίων (500) τ.μ.,

ββ) τις αποστάσεις από τα όρια του γηπέδου, που δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερες των δύο κόμμα πενήντα (2,50) μ.,

βγ) το ποσοστό κάλυψης, που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) της επιφάνειας του γηπέδου, το ύψος, τον συντελεστή δόμησης που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το ένα κόμμα δύο (1,2) και τον συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης που δεν μπορεί να υπερβαίνει το πέντε (5).

γ) Επιτρέπεται η τοποθέτηση φορητών κέντρων του Ο.Τ.Ε. (προκατασκευασμένων οικημάτων), σε οποιαδήποτε θέση του γηπέδου, τα οποία πρέπει να απομακρύνονται αμέσως μετά από την έναρξη λειτουργίας του μόνιμου τηλεπικοινωνιακού κέντρου ή της επέκτασης τυχόν υφισταμένου.

3. Επιτρέπεται η κατασκευή των αναγκαίων έργων ύδρευσης (δεξαμενές-αντλιοστάσια) και αποχέτευσης πόλεων και οικισμών κατά παρέκκλιση του άρθρου 251 που εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μετά από αίτηση του αρμόδιου φορέα και γνώμη του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α..

Η παρέκκλιση χορηγείται για τα παρακάτω:

α) την αρτιότητα του γηπέδου, η επιφάνεια του οποίου δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερη των πεντακοσίων (500) τ.μ.,

β) τις αποστάσεις από τα όρια του γηπέδου, που δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερες από δύο κόμμα πενήντα (2,50) μ.,

γ) το ποσοστό κάλυψης, που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) της επιφάνειας του γηπέδου, το ύψος και τον Σ.Δ. του γηπέδου, που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το ένα κόμμα δύο (1,2) και τον συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης που δεν μπορεί να υπερβαίνει το πέντε (5).

4. Η παρέκκλιση της παρ. 3 χορηγείται και για εγκαταστάσεις βιολογικού καθαρισμού λυμάτων, για εγκαταστάσεις διυλιστηρίων ύδατος, καθώς και για κτίρια εξυπηρέτησης γενικά των εγκαταστάσεων αυτών και του προσωπικού.

5. Επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων και εγκαταστάσεων του Εθνικού Κέντρου Έρευνας Φυσικών Επιστημών (Ε.Κ.Ε.Φ.Ε.) «ΔΗΜΟΚΡΙΤΟΣ» κατά παρέκκλιση του άρθρου 251 για το ύψος το οποίο δεν μπορεί να υπερβαίνει τα ενενήντα (90) μ., μετρούμενο από το γύρω φυσικό ή διαμορφωμένο έδαφος. Η παρέκκλιση αυτή εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από αίτηση του Διοικητικού Συμβουλίου του Ε.Κ.Ε.Φ.Ε. «ΔΗΜΟΚΡΙΤΟΣ» και γνώμη του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α..

6. Επιτρέπεται η ανέγερση εγκαταστάσεων της εταιρείας «Διαχειριστής Εθνικού Συστήματος Φυσικού Αερίου (Δ.Ε.Σ.Φ.Α.) Α.Ε.» κατά παρέκκλιση του άρθρου 251. Η παρέκκλιση αυτή εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μετά από αίτηση της Δ.Ε.Σ.Φ.Α. Α.Ε. και γνώμη του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.. Η παρέκκλιση αφορά:

α) την αρτιότητα του γηπέδου, η επιφάνεια του οποίου δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερη των πεντακοσίων (500) τ.μ.,

β) τις αποστάσεις των εγκαταστάσεων από τα όρια του γηπέδου, οι οποίες δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερες από δύο κόμμα πενήντα (2,50) μ.,

γ) το ποσοστό κάλυψης που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) της επιφάνειας του γηπέδου, το ύψος του Σ.Δ. του γηπέδου που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το ένα κόμμα δύο (1,2) και τον συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης που δεν μπορεί να υπερβαίνει το πέντε (5),

δ) το ύψος της συμπαγούς περίφραξης του γηπέδου, εφόσον τούτο απαιτείται για λόγους ασφαλείας του κοινού και των εγκαταστάσεων. Το ύψος αυτό δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα τέσσερα κόμμα πενήντα (4,50) μ..

7. α) Στις περιοχές εκτός σχεδίων πόλεως και εκτός ορίων των νομίμως υφισταμένων οικισμών, μέχρι δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων και προ του έτους 1923, που στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου, αλλά στις οποίες έχουν καθοριστεί χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης από εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου [Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ.), Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.), Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (Τ.Π.Σ.), Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (Ε.Π.Σ.)] ή από προεδρικά διατάγματα που έχουν εκδοθεί κατ' εξουσιοδότηση είτε της παρ. 2 του άρθρου 10 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923 (Α' 228), είτε του άρθρου 29 του ν. 1337/1983 (Α' 33), περί Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου, εφόσον έχουν τεθεί σε εφαρμογή πριν τη θέση σε ισχύ του π.δ. 59/2018 (Α' 114), όπου προβλέπονται ως χρήση γης από τα παραπάνω εργαλεία και διατάγματα είτε τα «απολύτως απαραίτητα» ή «απολύτως αναγκαία» ή «απαραίτητα» ή «αναγκαία» έργα υποδομής οργανισμών κοινής ωφέλειας, είτε τα έργα υποδομής οργανισμών κοινής ωφέλειας, ως τέτοια χρήση γης νοούνται οι ειδικές χρήσεις γης της περ. λδ) και του στοιχείου α) της υποπερ. ii) της περ. ν) της παρ. ΙΙ του άρθρου 284. Στο μέτρο που τα ως άνω εργαλεία, διατάγματα και αποφάσεις παραλείπουν τ καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης για την εν λόγω χρήση γης, εφαρμόζεται, με την επιφύλαξη του παρόντος Κεφαλαίου, π.δ. της 24/31.5.1985 (Δ' 270).

β) Στις περιοχές της περ. α), στις οποίες έχουν καθοριστεί χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης από προεδρικά διατάγματα που έχουν εκδοθεί κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 9 και της παρ. 2 του άρθρου 10 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923, ή του άρθρου 29 του ν. 1337/1983, εφόσον έχουν τεθεί σε εφαρμογή πριν από τη θέση σε ισχύ του π.δ. 59/2018, επιτρέπεται η ειδική κατηγορία χρήσεων γης «Κέντρα Δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες (Data Centers)» της περ. κβ) της παρ. ΙΙ του άρθρου 284, παράλληλα με τις προβλεπόμενες από τα παραπάνω προεδρικά διατάγματα ειδικές χρήσεις γης και

εγκαταστάσεις, εντός ζωνών όπου επιτρέπεται η δόμηση και αν οι ζώνες αυτές δεν διέπονται από ειδικό προστατευτικό καθεστώς, όπως της προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος, των δασών, της προστασίας των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς. Οι όροι δόμησης προβλέπονται στην παρ. 2 του άρθρου 271.

Άρθρο 258

Εγκαταστάσεις δημόσιων και ιδιωτικών ραδιοφωνικών σταθμών, τηλεοράσεων και σταθμών τηλεπικοινωνιών

[Άρθρο 258:Άρθρο 8 του π.δ. της 24/31.5.1985:Άρθρο 169 ΚΒΠΝ]

Επιτρέπεται η κατασκευή κτιρίων και μηχανολογικών εγκαταστάσεων δημόσιων και ιδιωτικών ραδιοφωνικών σταθμών, τηλεπικοινωνιών και τηλεοράσεων, κατά παρέκκλιση του άρθρου 251.

Η παρέκκλιση αφορά:

α) στο ύψος,

β) στον αριθμό ορόφων, οι οποίοι δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν τους τρεις (3),

γ) στις αποστάσεις των κτιρίων ή και εγκαταστάσεων από τα όρια του γηπέδου που δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερες από πέντε (5) μ.,

δ) στην αρτιότητα του γηπέδου όταν πρόκειται για τοποθέτηση ιστών αναμετάδοσης, καθώς και κατασκευή μονώροφων κτισμάτων για την εξυπηρέτησή τους, τα οποία έχουν ύψος μέχρι τέσσερα (4) μ. και επιφάνεια μέχρι τριάντα (30) τ.μ..

Η παρέκκλιση αυτή εγκρίνεται με απόφαση του γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης μετά από αίτηση δημόσιων και ιδιωτικών ραδιοφωνικών σταθμών, τηλεπικοινωνιών και τηλεοράσεων όταν πρόκειται για εγκατάσταση των φορέων αυτών ή έγκριση από αρμόδιους φορείς (Υπουργείο Υποδομών και Μεταφορών, Ε.Ρ.Τ. Α.Ε. κ.λπ.), όταν πρόκειται για εγκαταστάσεις ιδιωτικού ραδιοφωνικού σταθμού, τηλεπικοινωνιών και τηλεόρασης και μετά από γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων.

Άρθρο 259

Εγκαταστάσεις έργων διαχείρισης απορριμμάτων

[Άρθρο 259: άρθρο 8Α του π.δ. της 24/31.5.1985]

1. Επιτρέπεται η κατασκευή σε γήπεδα επιφάνειας τουλάχιστον ενός (1) στρέμματος των αναγκαίων έργων για τις εγκαταστάσεις έργων διαχείρισης απορριμμάτων (συλλογή διαλογή αποθήκευση επεξεργασία -διάθεση κ.λπ.) κατά παρέκκλιση του άρθρου 251 που εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από γνώμη του αρμοδίου φορέα και του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Η παρέκκλιση χορηγείται για τα παρακάτω:

α) Τις αποστάσεις από τα όρια του γηπέδου, που δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερες από δύο κόμμα πενήντα (2,50) μ. για τις ανοικτές εγκαταστάσεις ή μεμονωμένα στοιχεία αυτών και έξι (6) μ. για τα κτίρια.

β) Το ποσοστό κάλυψης, που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) της επιφάνειας του γηπέδου, το ύψος των κτιριακών εγκαταστάσεων που για τα κτίρια δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα δεκαπέντε (15) μ. και για τις συνοδευτικές ειδικές εγκαταστάσεις (αποθήκες κατακόρυφου τύπου SILOS, πύργους ψύξης, συστήματα αντιρρύπανσης κ.λπ.) τα τριάντα δύο (32) μ..

γ) Τον συντελεστή δόμησης του γηπέδου που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το μηδέν κόμμα εννέα (0,9) και τον συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης που δεν μπορεί να υπερβαίνει το πέντε (5).

δ) Επιτρέπεται η ανέγερση περισσοτέρων του ενός (1) κτιρίων στο γήπεδο.

2. Επίσης είναι δυνατή η καθ' ύψος υπέρβαση μεμονωμένων στοιχείων των παραπάνω εγκαταστάσεων, όπως οι καμινάδες, εφόσον στην απόφαση έγκρισης περιβαλλοντικών όρων επιβάλλεται συγκεκριμένο ύψος ως όρος για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος.

Άρθρο 260

Εμπορικές αποθήκες

[Άρθρο 260: άρθρο 9 του π.δ. της 24/31.5.1985 :Άρθρο 170 ΚΒΠΝ]

1. Για την κατασκευή των εμπορικών αποθηκών, απαιτείται έγκριση του οικείου εμπορικού και βιομηχανικού επιμελητηρίου.

2. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των γηπέδων για την ανέγερση εμπορικών αποθηκών καθορίζονται ως εξής:

α) Μέγιστο ποσοστό κάλυψης του γηπέδου: σε δέκα οκτώ τοις εκατό (18%) της επιφάνειάς του.

β) Μέγιστος αριθμός ορόφων: δύο (2) με μέγιστο ύψος επτά κόμμα πενήντα (7,50) μ., μετρούμενο από το γύρω φυσικό ή διαμορφωμένο έδαφος. Το παραπάνω ύψος μπορεί να φθάσει έως έντεκα (11) μ., όταν αυτό επιβάλλεται για λόγους λειτουργικούς μετά από γνώμη του αρμόδιου φορέα.

γ) Ο συντελεστής δόμησης (Σ.Δ.) του γηπέδου ορίζεται σε μηδέν κόμμα δέκα οκτώ (0,18).

δ) Επιτρέπεται η κατασκευή περισσότερων από ένα (1) κτιρίων στο γήπεδο.

ε) Με απόφαση του γραμματέα της αποκεντρωμένης διοίκησης, ύστερα από γνωμοδότηση του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων επιτρέπεται παρέκκλιση του συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης.

στ) Με την διαδικασία της περ. ε), επιτρέπεται κατά παρέκκλιση του δεύτερου εδαφίου της περ. β):

στα) η αύξηση του ύψους μέχρι δεκαπέντε (15) μ.,

στβ) η αύξηση του συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης, με την προϋπόθεση ότι η επιφάνεια του γηπέδου είναι ίση ή μεγαλύτερη από οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ. και οι αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του γηπέδου είκοσι (20) μ. Σε περιοχές που ισχύουν ειδικές διατάξεις αυτές κατισχύουν των ανωτέρω.

ζ) Στην περίπτωση ανέγερσης εμπορικών αποθηκών οριζόντιου ή κατακόρυφου τύπου (SILOS) συναρμολογουμένων (βιδωτών) το μέγιστο ποσοστό κάλυψης ορίζεται σε σαράντα τοις εκατό (40%) της επιφάνειας του γηπέδου και ο Σ.Δ. σε μηδέν κόμμα τέσσερα (0,4).

Άρθρο 261

Εκπαιδευτήρια -Ευαγή ιδρύματα

[Άρθρο 261: άρθρο 5 του π.δ. της 6/17.10.1978 (Δ' 538) : άρθρο 33 του ν. 4759/2020 :Άρθρο 171 ΚΒΠΝ]

1. Επιτρέπεται η ανέγερση εκπαιδευτηρίων, οικοτροφείων, ασύλων και άλλων ευαγών ιδρυμάτων, κατά παρέκκλιση του άρθρου 251. Η παρέκκλιση εγκρίνεται με απόφαση του γραμματέα της αποκεντρωμένης διοίκησης, ύστερα από πρόταση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Παιδείας, Θρησκευμάτων και Αθλητισμού και γνωμοδότηση του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων.

2. Παρέκκλιση επιτρέπεται για τα παρακάτω:

α) την ανέγερση περισσότερων από ένα (1) κτιρίων στο γήπεδο,

β) το ποσοστό κάλυψης του γηπέδου, το οποίο σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να υπερβαίνει το είκοσι τοις εκατό (20%) της επιφάνειάς του,

γ) τις αποστάσεις των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου, οι οποίες δεν επιτρέπεται να μειώνονται περισσότερο από το προβλεπόμενο ύψος του κτιρίου και σε κάθε περίπτωση όχι λιγότερο από τα πέντε (5) μ.,

δ) τον συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.) του γηπέδου, ο οποίος δεν μπορεί να υπερβαίνει το μηδέν κόμμα είκοσι επτά (0,27), το ύψος του κτιρίου, το οποίο δεν μπορεί να υπερβαίνει τα έντεκα (11) μ. και τον αριθμό των ορόφων, ο οποίος δεν μπορεί να υπερβαίνει το τρία (3),

ε) την κατασκευή χώρου πάνω από το προβλεπόμενο ύψος του κτιρίου και πέραν του μεγίστου ύψους, επιφάνειας έως πέντε τοις εκατό (5%) της επιφάνειας του κτιρίου και όχι ανώτερης των πενήντα (50) τ.μ. με μέγιστο ύψος τρία (3) μ. για τη λειτουργική εξυπηρέτηση των κύριων και βοηθητικών χώρων του κτιρίου.

3. Οι διατάξεις του παρόντος εφαρμόζονται και για την ανέγερση μουσείων, βιβλιοθηκών, καλλιτεχνικών εκθέσεων και θεάτρων μετά από πρόταση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Πολιτισμού.

4. Σε κτίρια κοινωνικής πρόνοιας που δεν είναι ευαγή ιδρύματα, επιτρέπεται παρέκκλιση από την παρ. 2 του άρθρου 251 ως προς την ανέγερση περισσότερων του ενός (1) κτιρίων επί του γηπέδου, το ποσοστό κάλυψης το οποίο δεν δύναται να υπερβαίνει το είκοσι τοις εκατό (20%) για το ισόγειο και τους ορόφους και το πενήντα τοις εκατό (50%) για υπόγειους χώρους, τις αποστάσεις των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου, οι οποίες δεν επιτρέπεται να μειώνονται περισσότερο των πέντε (5) μ., τον συντελεστή δόμησης του γηπέδου, ο οποίος δεν δύναται να υπερβαίνει τα πενήντα τέσσερα (0,54) εκατοστά, το ύψος του κτιρίου, το οποίο δεν μπορεί να υπερβαίνει τα έντεκα (11) μ. και τον αριθμό των ορόφων, ο οποίος δεν μπορεί να υπερβαίνει το τρία (3). Η παρέκκλιση χορηγείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από πρόταση της αρμόδιας υπηρεσίας του αρμόδιου για τη λειτουργικότητα του κτιρίου φορέα και γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Τα ανωτέρω ισχύουν και στις περιπτώσεις της παρ. 2 του άρθρου 250.

5. Στην περίπτωση ανέγερσης στο ίδιο γήπεδο εκπαιδευτηρίου και κτιρίου κοινωνικής πρόνοιας, τότε εφαρμόζονται στο σύνολο του γηπέδου οι όροι δόμησης του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 262

Νοσοκομεία- Κλινικές

[Άρθρο 262: άρθρο 6 του π.δ. της 6/17.10.1978.:Άρθρο 172 ΚΒΠΝ]

1. Επιτρέπεται η ανέγερση νοσοκομείων και κλινικών κατά παρέκκλιση του άρθρου 251. Η παρέκκλιση εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από πρόταση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Υγείας και γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων.

2. Η παρέκκλιση επιτρέπεται για τα παρακάτω:

α) την ανέγερση περισσότερων από ένα (1) κτιρίων στο γήπεδο,

β) τις αποστάσεις των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου, οι οποίες δεν επιτρέπεται να μειώνονται περισσότερο από το προβλεπόμενο ύψος του κτιρίου και σε κάθε περίπτωση όχι λιγότερο από πέντε (5) μ.,

γ) το ύψος και τον αριθμό των ορόφων του κτιρίου,

δ) τον συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.) του γηπέδου, ο οποίος δεν μπορεί να υπερβαίνει το μηδέν κόμμα πενήντα τέσσερα (0,54).

ε) το ποσοστό κάλυψης, το οποίο δεν μπορεί να υπερβαίνει το είκοσι τοις εκατό (20%) για το ισόγειο και τους ορόφους και το πενήντα τοις εκατό (50%) για τον υπόγειο χώρο, όπως αυτός ορίζεται στην περ. 87 του άρθρου 197,

στ) την τοποθέτηση στο υπόγειο κυρίων χώρων συναφών με τη λειτουργία του κτιρίου. Οι χώροι αυτοί προσμετρώνται στον Σ.Δ. του γηπέδου.

Άρθρο 263

Όροι δόμησης σε τουριστικές εγκαταστάσεις σε περιοχές εκτός σχεδίου

[Άρθρο 263: άρθρο 34 του ν. 4759/2020 :Άρθρο 173 ΚΒΠΝ : άρθρο 8 του π.δ. της 6/17.10.1978]

1. Για τα τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις του ν. 4276/2014 (Α' 155) και της παρ. ΙΙ του άρθρου 284 το ελάχιστον εμβαδόν που πρέπει να έχουν τα γήπεδα της παρ. 1 του άρθρου 250, ώστε να θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, είναι οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ. Κατ' εξαίρεση, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα γήπεδα εμβαδού κάτω των οκτώ χιλιάδων (8.000) τ.μ. και ελάχιστου εμβαδού τεσσάρων χιλιάδων (4.000) τ.μ. για την ανέγερση ξενοδοχειακών καταλυμάτων, εφόσον πληρούν ενεργειακά, περιβαλλοντικά ή πολεοδομικά κριτήρια που ορίζονται με απόφαση του

Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Οι διατάξεις του παρόντος δεν εφαρμόζονται σε Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.) του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 (Α' 152) ή Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 (Α' 204), του ν. 4608/2019 (Α' 66) και του άρθρου 7 του ν. 4864/2021 (Α' 237).

2. Η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη για κτίρια που βρίσκονται σε γήπεδα της παρ. 1 πλην οργανωμένων τουριστικών κατασκηνώσεων (κάμπινγκ) με οικίσκους ή χωρίς οικίσκους και πλην των εγκαταστάσεων που ανεγείρονται σε τουριστικούς λιμένες δεν μπορεί να υπερβαίνει το είκοσι τοις εκατό (20%) του γηπέδου. Για τα κτίρια αυτά ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει τα παρακάτω:

α) για γήπεδα εμβαδού μέχρι πενήντα (50) στρέμματα το μηδέν κόμμα δέκα οκτώ (0,18),

β) για γήπεδα εμβαδού μέχρι εκατό (100) στρέμματα, για μεν τα πρώτα πενήντα (50) στρέμματα όπως στην περ. α) και για την έκταση επιπλέον των πενήντα (50) και μέχρι τα εκατό (100) στρέμματα το μηδέν κόμμα δέκα πέντε (0,15),

γ) για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των εκατό (100) στρεμμάτων, για μεν τα πρώτα εκατό (100) στρέμματα όπως στην περ. β) και για την έκταση επιπλέον των εκατό (100) στρεμμάτων το μηδέν κόμμα δέκα (0,10),

δ) ειδικώς προκειμένου για τουριστικά καταλύματα που διαθέτουν τουλάχιστον τέσσερα (4) από τα κριτήρια κτιριοδομικής και πολεοδομικής αναβάθμισης του άρθρου 38 του ν. 4759/2020 (Α' 245), ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το μηδέν κόμμα δέκα οκτώ (0,18) για όλη την έκταση του γηπέδου, και, προκειμένου για τουριστικά καταλύματα που διαθέτουν τουλάχιστον έξι (6) από τα κριτήρια κτιριοδομικής και πολεοδομικής αναβάθμισης του ίδιου άρθρου 38, ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το μηδέν κόμμα δύο (0,2) για όλη την έκταση του γηπέδου,

ε) ειδικώς προκειμένου για εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής της παρ. 3 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014, ο συντελεστής δόμησης των περ. α), β) και δ) προσαυξάνεται κατά μηδέν κόμμα μηδέν δύο (0,02) επί της συνολικής έκτασης του γηπέδου, ο πρόσθετος αυτός συντελεστής δόμησης όμως μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνο για την κατασκευή των εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής,

στ) ειδικώς προκειμένου περί κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων των υποπερ. αα) και ββ) της περ. α) της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014, επιτρέπεται η υπέρβαση της μέγιστης επιτρεπόμενης κάλυψης του γηπέδου κατά ποσοστό μέχρι πέντε τοις εκατό (5%), αποκλειστικά με σκοπό να δημιουργηθούν κοινόχρηστοι ημιυπαίθριοι χώροι επί της επιπλέον κάλυψης του γηπέδου, καθώς και ανάλογη αύξηση του ποσοστού των ημιυπαίθριων χώρων που δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης, σύμφωνα με την περ. α) της παρ. 6 του άρθρου 206 από είκοσι τοις εκατό (20%) σε είκοσι πέντε τοις εκατό (25%).

3. Η μέγιστη επιφάνεια που δύναται να δομηθεί σύμφωνα με την παρ. 2 ορίζεται σε οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ.. Μπορεί να δομηθεί επιφάνεια που υπερβαίνει τα οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ., μόνο υπό την προϋπόθεση ότι, πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας και ενόψει αυτής, έχει παραχωρηθεί μέρος του γηπέδου στον οικείο δήμο με συμβολαιογραφική πράξη και χωρίς αντάλλαγμα, ως εξής:

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

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

Στην περίπτωση αυτή, η αρτιότητα και τα ποσοστά εκμετάλλευσης του γηπέδου υπολογίζονται σε ολόκληρο το γήπεδο, πριν από την προβλεπόμενη παραχώρηση. Το παραχωρούμενο τμήμα του γηπέδου καθορίζεται, κατ' επιλογή του κυρίου του οικοπέδου, στο σχέδιο της γενικής διάταξής της και παραμένει αδόμητο. Σε κάθε περίπτωση, το τμήμα αυτό πρέπει να είναι σε θέση εύκολα προσπελάσιμη από κοινόχρηστο χώρο. Αντί του πιο πάνω τμήματος, επιτρέπεται η παραχώρηση ενιαίας έκτασης σε άλλο γήπεδο, όμορο ή μη προς την έκταση όπου πρόκειται να ανεγερθεί η τουριστική εγκατάσταση, το οποίο βρίσκεται πάντως εντός των διοικητικών ορίων της ίδιας δημοτικής ενότητας, μετά από σύμφωνη γνώμη του οικείου δήμου στην περίπτωση, που η προς παραχώρηση έκταση βρίσκεται σε απόσταση μεγαλύτερη του ενός (1) χιλιομέτρου από το γήπεδο, όπου ανεγείρεται η τουριστική εγκατάσταση. Η προς παραχώρηση ενιαία έκταση πρέπει να έχει την αυτή ή μεγαλύτερη αντικειμενική αξία με το γήπεδο στο οποίο πρόκειται να ανεγερθεί η τουριστική εγκατάσταση και πολεοδομική καταλληλόλητα για την ανάπτυξη των χρήσεων που προβλέπονται στην παρούσα παράγραφο. Ως χρήσεις γης της παραχωρούμενης έκτασης ορίζονται μόνο οι συναφείς με τη συλλογική αναψυχή, όπως τουριστικά περίπτερα, αθλοπαιδιές, λουτρικές εγκαταστάσεις και άλλες μη οχλούσες την τουριστική εγκατάσταση χρήσεις κοινωνικού εξοπλισμού και κοινωνικής τεχνικής υποδομής και αποκλείονται κάθε λειτουργικής μορφής ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις και χώροι οργανωμένης κατασκήνωσης (κάμπινγκ). Μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου προς την οικεία αποκεντρωμένη διοίκηση, η κατά την παρούσα παράγραφο υποχρέωση παραχώρησης τμήματος του γηπέδου είναι δυνατόν να μετατραπεί σε υποχρέωση καταβολής προς τον οικείο δήμο χρηματικού ποσού. Το χρηματικό ποσό στην περίπτωση αυτή ορίζεται ίσο με την αξία της προς παραχώρηση έκτασης, όπως αυτή προσδιορίζεται κατά το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων. Σε περίπτωση που η περιοχή της προς παραχώρηση έκτασης δεν καλύπτεται από το σύστημα αντικειμενικών αξιών, το τίμημα καθορίζεται με βάση συγκριτικά στοιχεία από τον προϊστάμενο της αρμόδιας Δημόσιας Οικονομικής Υπηρεσίας (Δ.Ο.Υ.) και στην περίπτωση αυτή η τιμή μονάδας δεν μπορεί να είναι μικρότερη από το πενήντα τοις εκατό (50%) της προκύπτουσας από τη μέση τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο της εγγεγραμμένης αξίας γηπέδου στα βιβλία της εταιρείας στον τελευταίο δημοσιευμένο ισολογισμό. Η μετατροπή αυτή πραγματοποιείται με απόφαση του γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης ύστερα α) από γνωμοδότηση του οικείου δήμου και β) από εισήγηση των αρμόδιων υπηρεσιών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η γνωμοδότηση του οικείου δήμου εκδίδεται εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών, αφότου ζητηθεί τούτο από την αποκεντρωμένη διοίκηση, στην περίπτωση δε που η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη η συναίνεση του δήμου θεωρείται δεδομένη. Η απόφαση του γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης εκδίδεται εντός συνολικής προθεσμίας τεσσάρων (4) μηνών από την υποβολή της σχετικής αίτησης του ενδιαφερομένου. Σε περίπτωση που η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη, το αίτημα της μετατροπής θεωρείται ότι γίνεται αποδεκτό. Η κατά τα ανωτέρω γνώμη των υπηρεσιών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας βασίζεται στον πολεοδομικό σχεδιασμό πρώτου επιπέδου που έχει πραγματοποιηθεί στην ίδια ή, ελλείψει αυτής, σε αντίστοιχες περιοχές, αλλά και γενικά στην εκτίμηση αναγκών, κοινωνικής και τεχνικής υποδομής ή σε περιβαλλοντικά δεδομένα. Τα περιερχόμενα στον δήμο χρηματικά ποσά κατατίθενται σε ειδικό λογαριασμό και διατίθενται υποχρεωτικά για τις ανάγκες καθαριότητας, φωτισμού, για τη δημιουργία έργων κοινωνικής τεχνικής υποδομής ή κοινωνικού εξοπλισμού, καθώς και για έργα τουριστικής ανάπτυξης της περιοχής. Στην ανωτέρω απόφαση του γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης ορίζονται, μετά και από σχετική αίτηση του ενδιαφερομένου οι δόσεις στις οποίες κατανέμεται το οφειλόμενο χρηματικό ποσό, με τρόπο ώστε να εξασφαλίζεται η αποπληρωμή του συνόλου του χρηματικού ποσού μέσα στα πρώτα τρία (3) χρόνια από την έκδοση της προσωρινής ή οριστικής άδειας λειτουργίας της μονάδας. Η αναστροφή της παραχώρησης της έκτασης και η μετατροπή της αντίστοιχης υποχρέωσης σε χρηματική είναι δυνατή οποτεδήποτε, ακόμα και μετά από την αποπεράτωση της τουριστικής εγκατάστασης, εφόσον συντρέχουν οι ίδιες προϋποθέσεις μετά από σχετική αίτηση του ενδιαφερομένου και έκδοση απόφασης του γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης μετά από τήρηση της παραπάνω αναφερομένης διαδικασίας. Στην περίπτωση αυτή η τιμή μονάδας υπολογίζεται ως ανωτέρω αλλά με βάση την αξία της έκτασης κατά τον χρόνο της αναστροφής. Οι διατάξεις του παρόντος εφαρμόζονται μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου και για εκκρεμείς υποθέσεις, στις οποίες δεν ολοκληρώθηκε η παραχώρηση της έκτασης στον δήμο ή δεν έχει εκδοθεί μέχρι την 1η Μαρτίου 2023, αμετάκλητη απόφαση καθορισμού τιμής μονάδας κατά τη διαδικασία των αναγκαστικών απαλλοτριώσεων.

4. α) Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων σε γήπεδα επιφάνειας μέχρι πενήντα (50) στρέμματα ορίζεται σε δέκα κόμμα πενήν (10,50) μ. με την προϋπόθεση ότι το ποσοστό της επιφάνειας κτιρίων ύψους μεγαλύτερου των επτά κόμμα πενήντα (7,50) μ. δεν υπερβαίνει το τριάντα τοις εκατό (30%) της πραγματοποιούμενης κάλυψης του κτιρίου.

β) Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω για κτίρια ή τμήματα κτιρίων που βρίσκονται στη ζώνη των διακοσίων (200) μ. από τη γραμμή αιγιαλού, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων ορίζεται σε επτά κόμμα πενήντα (7,50) μ..

γ) Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων σε γήπεδα άνω των πενήντα (50) στρεμμάτων μπορεί να είναι μέχρι δεκατρία κόμμα πενήντα (13,50) μ., χωρίς αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης και του ποσοστού κάλυψης με την προϋπόθεση ότι το ποσοστό της επιφάνειας κτιρίων ύψους μεγαλύτερου των δέκα κόμμα πενήντα (10,50) μ. δεν θα υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) της πραγματοποιούμενης κάλυψης του κτιρίου και ότι οι αποστάσεις αυτών από τα όρια του γηπέδου θα είναι τουλάχιστον:

γα) για κτίρια, ύψους άνω των επτά κόμμα πενήντα (7,50) μ. και μέχρι δέκα κόμμα πενήντα (10,50) μ. σε δεκαπέντε (15) μ.,

γβ) για κτίρια, ύψους άνω των δέκα κόμμα πενήντα (10,50) μ. και μέχρι δεκατρία κόμμα πενήντα (13,50) μ. σε είκοσι (20) μ. Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω:

γγ) μέσα στη ζώνη των διακοσίων (200) μ. από τη γραμμή του αιγιαλού ισχύει η περ. β). Μέσα στη ζώνη πέραν των διακοσίων (200) μ. και μέχρι τα πεντακόσια (500) μ. από τον αιγιαλό η αύξηση του ύψους των κτιρίων άνω των δέκα κόμμα πενήντα (10,50) μ. και μέχρι δεκατρία κόμμα πενήντα (13,50) μ. επιτρέπεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Για την έκδοση της απόφασης αυτής συνεκτιμώνται τα στοιχεία του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος, όπως το φυσικό τοπίο, η παρεμπόδιση ή μη της θέας, η φυσιογνωμία και ο αρχιτεκτονικός χαρακτήρας της περιοχής, η μορφολογία του εδάφους.

δ) Οι ανωτέρω ρυθμίσεις (αύξηση μεγίστου ύψους) δεν ισχύουν στις προστατευόμενες βάσει ειδικών διαταγμάτων περιοχές και οικισμούς της χώρας.

ε) Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος επιτρέπεται η κατασκευή στέγης με ύψος το πολύ δύο (2) μ.. Μεγαλύτερο ύψος μπορεί να πραγματοποιηθεί ύστερα από έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής για λόγους προσαρμογής προς το περιβάλλον (κλιματολογικές συνθήκες ή αρχιτεκτονικός χαρακτήρας των κτισμάτων της περιοχής). Στα γήπεδα που παρουσιάζουν κλίσεις εδάφους άνω του δεκαπέντε τοις εκατό (15%) επιβάλλεται η κλιμάκωση του κτιρίου για την προσαρμογή του στη φυσική μορφή του εδάφους. Τα ελάχιστα ελεύθερα ύψη των χώρων των ξενοδοχειακών καταλυμάτων ορίζονται ως εξής:

εα) Υπνοδωμάτια: δύο κόμμα σαράντα (2,40) μ. ή δύο κόμμα πενήντα (2,50) μ. για μονάδες Α και ΑΑ τάξης.

εβ) Λουτρά: δύο κόμμα είκοσι (2,20) μ..

εγ) Χώροι υποδοχής: δύο κόμμα εβδομήντα (2,70) μ. ή τρία (3) μ. για μονάδες Α και ΑΑ τάξης.

εδ) Μαγειρεία και λοιποί χώροι εργασίας: δύο κόμμα εβδομήντα (2,70) μ..

στ) Σε κτίριο τουριστικού καταλύματος που λειτουργεί νόμιμα είναι δυνατή η καθ' ύψος επέκταση στο ίδιο περίγραμμα, έστω κι αν δεν τηρείται η κατά την παρ. 6 απόσταση από τη γραμμή αιγιαλού και οι ελάχιστες αποστάσεις από τα όρια του γηπέδου που ορίζονται στην περ. ζ), με την επιφύλαξη της παρ. 3 του άρθρου 23 του ν. 1337/1983 (Α' 33). Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου είναι το κατά τα ανωτέρω οριζόμενο.

ζ) Η ελάχιστη απόσταση των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου ορίζεται:

ζα) για κτίρια ύψους μέχρι επτά κόμμα πενήντα (7,50) μ. σε δέκα (10) μ.,

ζβ) για κτίρια ύψους μέχρι δέκα κόμμα πενήντα (10,50) μ. σε δεκαπέντε (15) μ..

5. Σε κτίρια που προορίζονται για τουριστικές εγκαταστάσεις οργανωμένης κατασκήνωσης (κάμπινγκ) με οικίσκους ή χωρίς οικίσκους ισχύουν οι ακόλουθοι όροι δόμησης:

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

β) μέγιστο ποσοστό κάλυψης: δέκα τοις εκατό (10%) της επιφάνειας του γηπέδου,

γ) συντελεστής δόμησης: μηδέν κόμμα δέκα (0,10),

δ) η μέγιστη συνολική εκμετάλλευση δεν μπορεί να υπερβαίνει τις τρεις χιλιάδες (3.000) τ.μ.. Για γήπεδα που έχουν εμβαδόν που υπερβαίνει τα τριάντα χιλιάδες (30.000) τ.μ. επιτρέπεται η υπέρβαση της μέγιστης συνολικής εκμετάλλευσης με συντελεστή δόμησης μηδέν κόμμα μηδέν δύο (0,02) ως προς την έκταση του γηπέδου που υπερβαίνει τα τριάντα χιλιάδες (30.000) τ.μ.. Στην περίπτωση αυτή η μέγιστη εκμετάλλευση δεν μπορεί να υπερβεί τα τέσσερις χιλιάδες (4.000) τ.μ.,

ε) το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου ορίζεται σε τέσσερα κόμμα πενήντα (4,50) μ. με έναν (1) επιτρεπόμενο όροφο. Επιτρέπεται η δημιουργία υπόγειων αποκλειστικά για βοηθητικές χρήσεις μέσα στο περίγραμμα του πραγματοποιούμενου κτιρίου. Κατά τα λοιπά, ισχύουν οι όροι δόμησης των προηγούμενων παραγράφων, καθώς και οι ειδικές διατάξεις και περιορισμοί της παρ. 6.

6. Ειδικές διατάξεις και περιορισμοί:

α) Τα κτίρια των τουριστικών εγκαταστάσεων τοποθετούνται σε απόσταση πενήντα (50) μ. τουλάχιστον από τη γραμμή αιγιαλού, όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

β) Επιτρέπεται η ανέγερση περισσότερων του ενός (1) κτισμάτων μέσα στο γήπεδο, τηρουμένων, ως προς τους όρους δόμησης των διατάξεων του παρόντος άρθρου.

γ) Σε περίπτωση που ο κτιριακός όγκος υπερβαίνει τις τέσσερις χιλιάδες (4.000) κ.μ., απαιτείται διάσπασή του σε μικρότερους όγκους.

δ) Η αρχιτεκτονική μελέτη ελέγχεται από τα κατά τόπους Συμβούλια Αρχιτεκτονικής για τη μορφολογική προσαρμογή της ως προς το φυσικό και δομημένο περιβάλλον.

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

στ) Επίσης αν το γήπεδο ή τμήμα αυτού έχει κλίση άνω του τριάντα τοις εκατό (30%), απαιτείται η υποβολή αρχιτεκτονικής προμελέτης και σχεδίου διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου, στο στάδιο ελέγχου καταλληλότητας από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Τουρισμού.

ζ) Όταν δημιουργείται αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, ή κλειστό κολυμβητήριο (πισίνα) ή χώρος γυμναστηρίου -σάουνα, σε υπόγε. χώρο πρέπει να εξασφαλίζονται οι απαραίτητοι όροι υγιεινής αερισμού, φωτισμού, μόνωσης και πυρασφάλειας. Σε περίπτωση που κλειστό κολυμβητήριο (πισίνα) δημιουργείται σε υπέρ το έδαφος χώρο του κτιρίου ή του γηπέδου, ο συντελεστής δόμησης του γηπέδου προσαυξάνεται.

η) Δεν επιτρέπεται η μετατροπή σε «τουριστική» της χρήσης κτιρίων, που κτίζονται για άλλη χρήση, εφόσον δεν τηρούνται οι διατάξεις του παρόντος. Από τη διάταξη αυτή εξαιρούνται τα κτίσματα, που χαρακτηρίζονται ως «παραδοσιακά» από τις αρμόδιες δημόσιες

υπηρεσίες.

θ) Κτίρια που ανεγείρονται, σύμφωνα με το παρόν, δεν μπορούν να αλλάξουν χρήση, εφόσον οι προβλεπόμενοι όροι δόμησης για τα κτίρια της νέας χρήσης είναι δυσμενέστεροι από το παρόν. Το αυτό ισχύει και για τις υφιστάμενες τουριστικές εγκαταστάσεις. Από την απαγόρευση αυτή εξαιρούνται:

θα) η σύναψη σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης, σύμφωνα με τον v. 1652/1986 (Α' 167) και

θβ) η μετατροπή τουριστικών εγκαταστάσεων σε κοινωφελείς με την έκδοση προεδρικού διατάγματος τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου, σύμφωνα με το άρθρο 25. Η αλλαγή χρήσης, κατά παράβαση της παρούσας, συνεπάγεται την εφαρμογή των διατάξεων για τις αυθαίρετες κατασκευές.

Άρθρο 264

Αθλητικές εγκαταστάσεις

[Άρθρο 264: άρθρο 9 του π.δ. της 6/17.10.1978.:Άρθρο 174 ΚΒΠΝ]

1. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των γηπέδων για την ανέγερση αθλητικών εγκαταστάσεων μείζονος σημασίας καθορίζονται μετά από πρόταση της Γενικής Γραμματείας Αθλητισμού του Υπουργείου Παιδείας, Θρησκευμάτων και Αθλητισμού με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων ή, κατά περίπτωση, με απόφαση του γραμματέα της αποκεντρωμένης διοίκησης ύστερα από γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Προκειμένου για εγκατάσταση ήσσονος σημασίας, όπως απλά γήπεδα, ανοικτά κολυμβητήρια και μικρά κλειστά γυμναστήρια κτιριακού όγκου μικρότερου των δύο χιλιάδων (2.000) κ.μ. οι όροι και περιορισμοί δόμησης καθορίζονται με απόφαση του αρμόδιου περιφερειάρχη σύμφωνα με την προαναφερόμενη διαδικασία.

2. Στις περιπτώσεις αθλητικών έργων μεγάλης χωρητικότητας, όπως στάδια, γήπεδα, απαιτείται η κυκλοφοριακή σύνδεση της εγκατάστασης με το οδικό δίκτυο της περιοχής σύμφωνα με το β.δ. 465/1970 (Α' 150).

Άρθρο 265

Γραφεία διοίκησης

[Άρθρο 265:Άρθρο 11 του π.δ. της 6/17.10.1978.:Άρθρο 175 ΚΒΠΝ]

Σε γήπεδα που προορίζονται για την ανέγερση κτιρίων ειδικής χρήσης, εκτός από γραφεία και καταστήματα, είναι δυνατή η κατασκευή γραφείων διοίκησης καθώς και κατοικίας που προορίζεται για τη στέγαση του διευθυντή και των φυλάκων, εφόσον αυτή κρίνεται απαραίτητη. Αυτό πιστοποιείται με έγκριση του φορέα που είναι αρμόδιος να εγκρίνει το συγκεκριμένο κτίριο ειδικής χρήσης. Η παραπάνω ειδική κατασκευή προσμετράται στον συντελεστή δόμησης του γηπέδου.

Άρθρο 266

Ιεροί ναοί

[Άρθρο 266: Άρθρο 12 του π.δ. της 6/17.10.1978 :Άρθρο 176 ΚΒΠΝ : Άρθρο 148Α του ν. 4759/2020]

1. Επιτρέπεται η ανέγερση ιερών ναών και ναϋδρίων επί γηπέδων επιφάνειας:

α) τουλάχιστον τεσσάρων χιλιάδων (4.000) τ.μ, αν ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα ή μη εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα και εφόσον δεν καταλαμβάνουν επιφάνεια μεγαλύτερη του μηδέν κόμμα δέκα οκτώ (0,18) της επιφάνειας του γηπέδου,

β) τουλάχιστον πεντακοσίων (500) τ.μ., αν ανήκουν σε εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου και εφόσον δεν καταλαμβάνουν επιφάνεια μεγαλύτερη του μηδέν κόμμα είκοσι (0,20) της επιφάνειας του γηπέδου. Οι αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του γηπέδου ορίζονται σε τουλάχιστον πέντε (5) μ. Ειδικά οι ναοί ή τα ναΰδρια που ανεγείρονται από φυσικά πρόσωπα ή μη εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα δεν καταλαμβάνουν επιφάνεια μεγαλύτερη των σαράντα (40) τ.μ., συμπεριλαμβανόμενων και των κάθε είδους βοηθητικών χώρων, οι οποίοι δεν υπερβαίνουν συνολικά τα δέκα (10) τ.μ. και δεν έχουν ύψος μεγαλύτερο των τριών (3) μ.. Σε κάθε περίπτωση τηρείται η κείμενη πολεοδομική και περιβαλλοντική νομοθεσία.

2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κατόπιν γνώμης του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων του άρθρου 460 και, κατά περίπτωση, του Κεντρικού Συμβουλίου Εκκλησιαστικής Αρχιτεκτονικής ή του Συμβουλίου Εκκλησιαστικής Αρχιτεκτονικής Κρήτης και Δωδεκανήσου των παρ. 5 και 6 του άρθρου 318, εγκρίνεται η καθ' ύψος υπέρβαση για την ανέγερση ιερών ναών του ν. 590/1977 (Α' 146), του ν. 4149/1961 (Α' 41) και του Κεφαλαίου Α' του Μέρους Γ' του ν. 4957/2022 (Α' 141), σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως, εκτός ορίων των νομίμως υφισταμένων οικισμών.

Άρθρο 267

Δημοτικά ιατρεία

[Άρθρο 267:Άρθρο 13 του π.δ. της 6/17.10.1978.:Άρθρο 177 ΚΒΠΝ]

Επιτρέπεται η ανέγερση μονώροφων δημοτικών ιατρείων, με ύψος μέχρι τέσσερα (4) μ. σε γήπεδα με επιφάνεια τουλάχιστον πεντακόσια (500) τ.μ. μετά από πρόταση της αρμόδιας διεύθυνσης του Υπουργείου Υγείας και της αρμόδιας υπηρεσίας της αποκεντρωμένης διοίκησης. Το κτίριο δεν μπορεί να υπερβαίνει το είκοσι τοις εκατό (20%) της επιφάνειας του γηπέδου και οι αποστάσεις του από τα όρια του γηπέδου ορίζονται σε πέντε (5) μ. τουλάχιστον, με την επιφύλαξη και των υπόλοιπων γενικών διατάξεων του άρθρου 251.

Άρθρο 268

Κτίρια συγκοινωνιακών φορέων

[Άρθρο 268:Άρθρο 15 του π.δ. της 6/17.10.1978:Άρθρο 178 ΚΒΠΝ]

Επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων που προορίζονται για την εξυπηρέτηση των αναγκών των εταιρειών των Οδικών Συγκοινωνιών και Σταθερών Συγκοινωνιών ή άλλου κρατικού φορέα, καθώς και κάθε παρεμφερούς κρατικού συγκοινωνιακού φορέα που λειτουργεί με οποιαδήποτε νομική μορφή ή που πρόκειται να δημιουργηθεί στο μέλλον, όπως αμαξοστάσια, επισκευαστικές βάσεις, συνεργεία, κτίρια στάθμευσης, πλυντήρια, αποθήκες, γραφεία διοίκησης, δεξαμενές και γενικά εγκαταστάσεις εξυπηρέτησης και υποστήριξης θερμικών ή ηλεκτροκινήτων λεωφορείων, ηλεκτρικών συρμών (ΜΕΤΡΟ), κατά παρέκκλιση των άρθρων 251 και 254, που εγκρίνεται με απόφαση του οικείου γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης, μετά από αίτηση του αντίστοιχου φορέα και γνώμη του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Η παρέκκλιση μπορεί να αναφέρεται μόνο στους παρακάτω όρους και περιορισμούς δόμησης:

α) τις αποστάσεις των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου με τον όρο να μην είναι μικρότερες από δέκα (10) μ., β) το ποσοστό κάλυψης, το οποίο δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το σαράντα τοις εκατό (40%),

γ) το ύψος το οποίο δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα δώδεκα (12) μ. και σε περίπτωση στέγης, τα δεκατρία κόμμα πενήντα (13,50) μ.,

δ) τον συντελεστή δόμησης, ο οποίος δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το μηδέν κόμμα εννέα (0,9), ε) τον συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το τέσσερα (4), στ) την κατασκευή περισσότερων από ένα (1) κτίρια μέσα στο ίδιο γήπεδο.

Άρθρο 269

Κτίρια κέντρων τεχνικού ελέγχου οχημάτων

[Άρθρο 269:Άρθρο 16 του π.δ. της 6/17.10.1978:Άρθρο 179 ΚΒΠΝ]

Επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων που προορίζονται για την εξυπηρέτηση των αναγκών των κέντρων τεχνικού ελέγχου οχημάτων (Κ.Τ.Ε.Ο.) (στεγασμένοι διάδρομοι ελέγχου, κτίρια διοίκησης, αποθήκες, υπόστεγα και γενικά εγκαταστάσεις εξυπηρέτησης των Κ.Τ.Ε.Ο.), κατά παρέκκλιση των άρθρων 251 και 254, με τους εξής όρους και περιορισμούς δόμησης:

α) οι αποστάσεις των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου να μην είναι μικρότερες από δέκα (10) μ.,

β) το ποσοστό κάλυψης των γηπέδων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το σαράντα τοις εκατό (40%) της επιφάνειας αυτών,

γ) το ύψος δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα δώδεκα (12) μ. και, σε περίπτωση στέγης, τα δεκατέσσερα (14) μ., δ) ο συντελεστής δόμησης δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το μηδέν κόμμα έξι (0,6), ε) ο συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το τέσσερα (4), στ) επιτρέπεται η κατασκευή περισσότερων από ένα (1) κτίρια μέσα στο ίδιο γήπεδο.

Άρθρο 270

Σταθμοί εξυπηρέτησης αυτοκινήτων- Κέντρα διοίκησης αυτοκινητοδρόμων -Σταθμοί διοδίων

[Άρθρο 270:Παρ. 7 του άρθρου 23 του ν. 2300/1995.:Άρθρο 180 ΚΒΠΝ]

Οι όροι δόμησης και ο τρόπος έκδοσης των οικοδομικών αδειών για τους Σταθμούς Εξυπηρέτησης Αυτοκινήτων (Σ.Ε.Α.), Κέντρα Διοίκησης Αυτοκινητοδρόμων (Κ.Δ.Α.) και Σταθμούς Διοδίων (Σ.Δ.) σε ειδικές επιλεγμένες, από τη Γενική Γραμματεία Υποδομών του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών και τον αρμόδιο φορέα, θέσεις κατά μήκος των αυτοκινητοδρόμων και δρόμων ταχείας κυκλοφορίας ορίζονται, ως εξής:

α) Σταθμοί εξυπηρέτησης αυτοκινήτων (Σ.Ε.Α.):

αα) ελάχιστη επιφάνεια γηπέδου: δέκα χιλιάδες (10.000) τ.μ.,

αβ) μέγιστο ποσοστό κάλυψης: δεκαπέντε τοις εκατό (15%) της επιφάνειας του γηπέδου,

αγ) μέγιστος συντελεστής δόμησης: είκοσι τοις εκατό (20%),

αδ) αποστάσεις από πίσω και πλάγια όρια του γηπέδου: επτά κόμμα πενήντα (7,50) μ..

αε) αποστάσεις μεταξύ των κτιρίων: πέντε (5,00) μ..

Η απόσταση των κτιρίων από τον άξονα του δρόμου, καθώς και το ύψος των κτιρίων και των στεγάστρων, καθορίζονται από τη σχετική μελέτη. Επιτρέπεται η κατασκευή κτιριακών επιφανειών υπεράνω των αυτοκινητοδρόμων και κάθετα προς αυτούς (γεφυρωτές κατασκευές) σύμφωνα με την εγκεκριμένη μελέτη. Για τις εγκαταστάσεις αυτές δεν εφαρμόζεται το π.δ. από 15/27.6.1994 (Δ' 632, διορθ. σφαλμ. Β' 796), περί καθορισμού ζώνης προστασίας του ποταμού Κηφισσού και των παραχειμάρρων.

β) Σταθμοί Διοδίων και Κέντρα Διοίκησης Αυτοκινητοδρόμων (Σ.Δ. Κ.Δ.Α.):

βα) ελάχιστη επιφάνεια γηπέδου: χίλια (1.000) τ.μ.,

ββ) μέγιστο ποσοστό κάλυψης: τριάντα τοις εκατό (30%) της επιφάνειας του γηπέδου,

βγ) μέγιστος συντελεστής δόμησης: πενήντα τοις εκατό (50%),

βδ) μέγιστος αριθμός ορόφων: δύο (2),

βε) μέγιστο ύψος κτιρίων: επτά κόμμα πενήντα (7,50) μ. + ένα κόμμα πενήντα (1,50) μ. για τη στέγη, βστ) αποστάσεις των κτιρίων από πίσω και πλάγια όρια: πέντε (5) μ..

Η απόσταση των κτιρίων από τον άξονα του δρόμου καθορίζεται από τη σχετική μελέτη.

γ) Οι μελέτες εφαρμογής των Σ.Ε.Α., Κ.Δ.Α. και Σ.Δ. εγκρίνονται από τη Γενική Γραμματεία Υποδομών, ύστερα από σύμφωνη γνώμη της Διεύθυνσης Ειδικών Έργων Αναβάθμισης Περιοχών (Δ.Ε.Ε.Α.Π.).

δ) Για την κατασκευή των πιο πάνω εγκαταστάσεων (Σ.Ε.Α., Κ.Δ.Α. και Σ.Δ.) δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας από τ πολεοδομική υπηρεσία της περιοχής όπου αυτές κατασκευάζονται, αλλά η έγκριση των μελετών εφαρμογής επέχει θέση οικοδομικ άδειας. Η σύνδεση των εγκαταστάσεων αυτών με τα δίκτυα ύδρευσης, ηλεκτροφωτισμού, τηλεφώνου κ.λπ. γίνεται ύστερα από βεβαίωση της τεχνικής υπηρεσίας του αρμόδιου φορέα ότι τα έργα εκτελέσθηκαν σύμφωνα με την εγκεκριμένη μελέτη.

Άρθρο 271

Εγκαταστάσεις εφοδιαστικής και κέντρα δεδομένων

[Άρθρο 271: άρθρο 33 του ν. 4759/2020]

1. Σε εγκαταστάσεις εφοδιαστικής της περ. κα) της παρ. ΙΙ του άρθρου 284, ο μέγιστος συντελεστής δόμησης ορίζεται σε μηδέν κόμμα έξι (0,6) μ., το μέγιστο ποσοστό κάλυψης σε σαράντα τοις εκατό (40%), οι πλάγιες αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του γηπέδου ορίζονται σε δέκα (10) μ., το μέγιστο ύψος σε δέκα δεκαπέντε (15) μ., το ύψος στέγης όπως ορίζεται κατά περίπτωση και ο μέγιστος συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης σε έξι κόμμα πέντε (6,5). Παρέκκλιση επιτρέπεται ως προς το ύψος του κτιρίου, ως προς τον συντελεστή όγκου και ως προς τις πλάγιες αποστάσεις και χορηγείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων και της αδειοδοτούσας αρχής, οι οποίες εκδίδονται κατόπιν υποβολής μελέτης από αρμόδιο μηχανικό του φορέα της εγκατάστασης για την αναγκαιότητα της παρέκκλισης. Για τις εγκαταστάσεις εφοδιαστικής ισχύουν τα ανωτέρω και στις περιπτώσεις της παρ. 2 του άρθρου 250, ανεξαρτήτως αν έχουν θεσπισθεί όροι και περιορισμοί από πολεοδομικό σχεδιασμό πρώτου επιπέδου. Τα συναρμολογούμενα συστήματα αυτοφερόμενων ή αυτοστήρικτων μεταλλικών κατασκευών αποθήκευσης χειροκίνητης παραγγελιοληψίας στις ως άνω εγκαταστάσεις συνιστούν εξοπλισμό που εξυπηρετεί λειτουργικές ανάγκες και δεν συνιστούν δομικό τμήμα του κτιρίου κατά την έννοια των παρ. 28 και 55 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α' 79).

2. Σε κέντρα δεδομένων (Data Center) της περ. κβ) της παρ. ΙΙ του άρθρου 284, ο μέγιστος συντελεστής δόμησης ορίζεται σε μηδέν κόμμα οκτώ (0,8), το μέγιστο ποσοστό κάλυψης σε εξήντα τοις εκατό (60%), οι πλάγιες αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του γηπέδου ορίζονται σε δέκα (10) μ. και ο μέγιστος συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης σε έξι (6). Για το μέγιστο ύψος και την παρέκκλιση ως προς το ύψος εφαρμόζονται τα προβλεπόμενα στην παρ. 1. Τα ανωτέρω ισχύουν και στις περιπτώσεις της παρ. 2 του άρθρου 250, ανεξαρτήτως αν έχουν θεσπισθεί όροι και περιορισμοί από πολεοδομικό σχεδιασμό πρώτου επιπέδου.

Άρθρο 272

Σώρευση αιτημάτων παρεκκλίσεων

[Άρθρο 272:Παρ. 3Α του άρθρου 33 του ν. 4759/2020]

Στις περιπτώσεις γηπέδου για το οποίο προβλέπεται χορήγηση παρεκκλίσεων από τον γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης και τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, όταν υφίσταται σώρευση αιτημάτων παρεκκλίσεων που χορηγούνται από διαφορετικά όργανα, αρμόδιος είναι ο Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κατόπιν σύμφωνης γνώμης του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 273

Μεταβατικές διατάξεις

[Άρθρο 273: άρθρο 40 του ν. 4759/2020 : Υποπερ. ββ) της περ. β) της παρ. 5 του άρθρου 1 του π.δ. της 24/31.5.1985]

[Αρχή Τροποποίησης] «1. Αν, μέχρι την έγκριση Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Τ.Π.Σ.) ή Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) και πάντως για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει τα δύο (2) έτη από την 9η.12.2020, ημερομηνία έναρξης της ισχύος του ν. 4759/2020 (Α' 245), έχει υποβληθεί αίτημα για έκδοση προέγκρισης οικοδομικής άδειας με τα δικαιολογητικά και τις μελέτες της παρ. 5 του άρθρου 321 ή έχει υποβληθεί αίτημα με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά για έκδοση έγγραφης βεβαίωσης της αρμόδιας υπηρεσίας δόμησης, κατά την υποπερ. βα) της περ. β) της παρ. 2 του άρθρου 324, αν στην τελευταία περίπτωση η αίτηση για έκδοση οικοδομικής άδειας ή προέγκρισης υποβληθεί μέχρι και την 30ή Ιουνίου 2027, μπορούν να οικοδομούνται ακίνητα, τα οποία:

α) κατά την 9η.12.2020, ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 4759/2020, έχουν πρόσωπο σε διεθνείς, εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές και κοινοτικές οδούς, καθώς και σε εγκαταλελειμμένα τμήματα αυτών και σε σιδηροδρομικές γραμμές και εφόσον έχουν:

αα) τα γήπεδα που υφίστανται κατά τη 12η.11.1962, ημέρα δημοσίευσης του β.δ. από 24.10.1962 (Δ' 142), ελάχιστο πρόσωπο: δέκα (10) μ., ελάχιστο βάθος: δεκαπέντε (15) μ., ελάχιστο εμβαδόν: επτακόσια πενήντα (750) τ.μ.,

αβ) υφίστανται κατά τη 12η.9.1964, ημερομηνία έναρξης ισχύος του β.δ. από 21.7.1964 (Δ' 141), ελάχιστο πρόσωπο: είκοσι (20) μ., ελάχιστο βάθος: τριάντα πέντε (35) μ., ελάχιστο εμβαδόν χίλια διακόσια (1.200) τ.μ., β) έχουν πρόσωπο σε εθνική, επαρχιακή, ή δημοτική οδό εφόσον υφίστανται κατά την 17η.10.1978, ημερομηνία έναρξης ισχύος του π.δ. της 6/17.10.1978 (Δ' 538), και έχουν ελάχιστο πρόσωπο: είκοσι πέντε (25) μ., ελάχιστο βάθος: σαράντα (40) μ. και ελάχιστο εμβαδόν δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ.,

γ) βρίσκονται εντός της ζώνης των πόλεων, κωμών και οικισμών και είχαν κατά την 24η.4.1977, ημερομηνία έναρξης ισχύος του π.δ. από 5.4.1977 (Δ' 133), και ελάχιστο εμβαδόν: δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ.,

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

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

στ) έχουν ελάχιστο εμβαδόν τέσσερις χιλιάδες (4.000) τ.μ., όταν επ' αυτών ανεγείρονται τουριστικές εγκαταστάσεις.» - ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ, ΩΣ ΑΝΩ, ΤΗΣ ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 273 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ ΑΡΘ. 133 ΤΟΥ Ν. 5317/26, ΦΕΚ-108 Α/10-7-2026 (Ισχύς από 1η Ιουλίου 2026, δυνάμει της παρ. 4 του άρθρου 143 του ν. 5317/26 (Εναρξη ισχύος)) --- (**Με την παρ. 2 του άρθρου 133 του ν. 5317/26, ορίζεται ότι :** "2. Η ισχύς των προεγκρίσεων που εκδίδονται δυνάμει της παρ. 1 του άρθρου 273 του Κώδικα Χωροταξίας Πολεοδομίας παρατείνεται έως την 30ή Ιουνίου 2027, σε περίπτωση προγενέστερης λήξης τους").[Τέλος Τροποποίησης]

2. Οι πλάγιες και οπίσθιες αποστάσεις των κατά παρέκκλιση άρτιων και οικοδομήσιμων γηπέδων της παρ. 1 ορίζονται σε δύο κόμμα πενήντα (2,50) μ. τουλάχιστον για τα γήπεδα της υποπερ. αα) της περ. α) και σε πέντε (5) μ. τουλάχιστον για τα γήπεδα της περ. β) της υποπερ. αβ) της περ. α) και της περ. β). Για τα γήπεδα των περ. α) και β) οι αποστάσεις αυτές ισχύουν μόνο εφόσον τα μήκη προσώπου και βάθους του γηπέδου είναι μικρότερα των:

α) είκοσι (20) μ. για το πρόσωπο και τριάντα πέντε (35) μ. για το βάθος, για τα γήπεδα της υποπερ. αα) της περ. α) και

β) σαράντα πέντε (45) μ. για το πρόσωπο και πενήντα (50) μ. για το βάθος, για τα γήπεδα της υποπερ. αβ) της περ. α) και της περ. β).

Η παρούσα εφαρμόζεται ανάλογα και για τα γήπεδα των περ. δ) και ε) της παρ. 1.

3. Για το χρονικό διάστημα ισχύος του παρόντος, οι αριθμητικοί τύποι βάσει των οποίων υπολογίζεται η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση για τα κατά παρέκκλιση άρτια γήπεδα, αναπροσαρμόζονται ως εξής:

α) στα γήπεδα επιφανείας τουλάχιστον δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ., η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια του κτιρίου κατοικίας, όπως και η συνολική επιφάνεια των ορόφων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν τα εκατόν ογδόντα έξι (186) τ.μ.,

β) στα γήπεδα επιφάνειας τουλάχιστον χιλίων διακοσίων (1.200) τ.μ. και μέχρι δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ., το αναφερόμενο μέγεθος εκατόν πενήντα (150) που λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό της μέγιστης επιτρεπόμενης επιφάνειας του κτιρίου κατοικίας και της συνολικής επιφάνειας των ορόφων, απομειούται σε εκατόν τριάντα έξι (136) και ο τύπος δίνεται από τη σχέση:

Επιφάνεια οικοδομής = 136 + Ε-1200/16 μ2

όπου Ε είναι η επιφάνεια του γηπέδου.

4. Εκδίδονται με βάση τους όρους δόμησης που ισχύουν πριν από την 9η.12.2020, ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 4759/2020, οικοδομικές άδειες στις παρακάτω περιπτώσεις:

α) αν έχει χορηγηθεί προέγκριση οικοδομικής άδειας ή έχει υποβληθεί σχετικό αίτημα,

β) αν έχει χορηγηθεί άδεια εγκατάστασης ή άδεια ίδρυσης ή λειτουργίας ή παράταση ή τροποποίηση αυτής με ή χωρίς παρεκκλίσεις με βάση τις προϊσχύουσες διατάξεις,

γ) αν έχει χορηγηθεί από το αρμόδιο Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) έγκριση παρέκκλισης από τους ισχύοντες όρους δόμησης,

δ) αν έχει υποβληθεί στην αρμόδια υπηρεσία ή στο αρμόδιο όργανο, όπως Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, αίτηση με πλήρη αρχιτεκτονική μελέτη, η οποία προβλέπεται από τις σχετικές διατάξεις για τη χορήγηση οικοδομικής άδειας,

ε) αν έχει υποβληθεί αίτηση για χορήγηση άδειας εκσκαφής στην αρμόδια Εφορεία Αρχαιοτήτων της Γενικής Διεύθυνσης Αρχαιοτήτων και Πολιτιστικής Κληρονομιάς,

στ) αν έχει υποβληθεί φάκελος παρέκκλισης στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης με πλήρη αρχιτεκτονική μελέτη,

ζ) αν έχει υποβληθεί Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Μ.Π.Ε.) για την εγκατάσταση και λειτουργία έργου ή δραστηριότητας ή έχει χορηγηθεί Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (Α.Ε.Π.Ο.),

η) αν έχει εγκριθεί χρηματοδότηση από ευρωπαϊκούς πόρους για εργασίες που πρόκειται να αδειοδοτηθούν.

5. Οι αναθεωρήσεις οικοδομικών αδειών και προεγκρίσεων, που έχουν εκδοθεί σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις της παρ. 4, συνεχίζουν να εκδίδονται με βάση τους όρους δόμησης που ισχύουν πριν από την 9η.12.2020, ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 4759/2020.

6. Στις περιοχές και τις εγκαταστάσεις για τις οποίες μέχρι την 9η.12.2020, ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 4759/2020 βρίσκουν εφαρμογή το π.δ. της 6/17.10.1978 και το π.δ. της 24/31.5.1985 (Δ' 270), αυτά συνεχίζουν να ισχύουν, κατά το μέρος στο οποίο δεν έρχονται σε αντίθεση με το παρόν ως προς παρεκκλίσεις, αρτιότητα και λοιπούς όρους δόμησης.

7. α) Η παρ. 2 του άρθρου 250 και οι ρυθμίσεις που προστέθηκαν με τα άρθρα 33 και 34 του ν. 4759/2020 δεν εφαρμόζονται στις ακόλουθες περιπτώσεις:

αα) Σε εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης ή τροποποίησης Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.) και Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων (ΣΧ.Ο.Ο.Α.Π.) για τα οποία, πριν από την 9η.12.2020, ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 4759/2020, έχει υποβληθεί Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) στην οικεία περιβαλλοντική αρχή ή έχει εκδοθεί απόφαση για την περιβαλλοντική έγκριση του σχεδίου.

αβ) Σε εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης ή τροποποίησης Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Τ.Π.Σ.) και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε.Π.Σ.) για τα οποία, πριν από την 9η.12.2020, ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 4759/2020, έχει εκδοθεί εισήγηση για την περιβαλλοντική έγκριση του σχεδίου από την αρμόδια περιβαλλοντική αρχή ή έχει γνωμοδοτήσει το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ. ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) ή το Συμβούλιο Μητροπολιτικού Σχεδιασμού.

β) Στις περιπτώσεις των ανωτέρω σχεδίων, για τον καθορισμό των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων σε περιοχές εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και εκτός ορίων νομίμως υφιστάμενων οικισμών, εφαρμόζονται το π.δ. από 6.10.1978 και το π.δ. από 24.5.1985.

8. Στις περιπτώσεις που μέχρι την 9η.12.2020, ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 4759/2020, έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια, αλλά δεν έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης, δεν τυγχάνει εφαρμογής η περ. δ) της παρ. 3 του άρθρου 33 του ν. 4759/2020.

ΤΜΗΜΑ IV

ΖΩΝΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ

Άρθρο 274

Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου

[Άρθρο 274: άρθρο 29 του ν. 1337/1983:Άρθρο 183 ΚΒΠΝ]

1. Με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ορίζονται οι πόλεις και οικισμοί γύρω από τα όρια των οποίων καθορίζεται Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.). Με τα προεδρικά διατάγματα του πρώτου εδαφίου καθορίζεται και το πλάτος των Ζ.Ο.Ε. σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση οικισμού ή θέσης του ή προσδιορίζονται τα όρια της Ζ.Ο.Ε. σε χάρτη κατάλληλης κλίμακας που δημοσιεύεται με σμίκρυνση μαζί με το προεδρικό διάταγμα. Το πλάτος της Ζ.Ο.Ε. υπολογίζεται από αντίστοιχα ακραία όρια του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή του οικισμού προ του 1923. Με τα παραπάνω προεδρικά διατάγμα καθορίζονται κατά περίπτωση οι όροι και περιορισμοί χρήσης γης ή άλλοι όροι και περιορισμοί, που επιβάλλονται μέσα στις Ζ.Ο.Ε. κ ιδιαίτερα το όριο εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση της γης. Τα ως άνω διατάγματα εκδίδονται μετά από γνώμη του δημοτικού συμβουλίου και του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων ή του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων για τον νομό Αττικής. Το πλάτος της Ζ.Ο.Ε. μετά από τον προσδιορισμό του μπορεί μόνο να αυξηθεί με προεδρικά διατάγματα κατά την ως άνω διαδικασία. Σε περίπτωση που επεκτείνεται το πολεοδομικό σχέδιο μέσα στη Ζ.Ο.Ε. ή και έξω από αυτή δύναται να επεκταθεί η Ζ.Ο.Ε. με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται κατά την ίδια διαδικασία.

2. Η παρ. 1 εφαρμόζεται ανάλογα και για τον καθορισμό Ζ.Ο.Ε. κατά μήκος των ακτών ή της όχθης δημόσιων λιμνών ή ποταμών ή και σε άλλες θέσεις ή περιοχές ειδικής προστασίας.

3. Μέσα στις Ζ.Ο.Ε. το Δημόσιο ασκεί δικαίωμα προτίμησης σύμφωνα με όσα ορίζονται στο άρθρο 120, που εφαρμόζονται ανάλογα και στην περίπτωση αυτή.

4. Στις εκποιητικές δικαιοπραξίες για ακίνητα μέσα στις Ζ.Ο.Ε. επισυνάπτονται τα στοιχεία που αναφέρονται στην παρ. 1 του άρθρου 283. Δικαιοπραξίες που καταρτίζονται κατά παράβαση της απαγόρευσης κατατμήσεων κάτω από τα όρια που ορίζονται με το προεδρικό διάταγμα της παρ. 1 είναι άκυρες. Οι δικαιοπρακτούντες, οι μεσίτες, όσοι μεσολαβούν σε τέτοιες δικαιοπραξίες, οι συμβολαιογράφοι που συντάσσουν, οι υποθηκοφύλακες που μεταγράφουν ή και οι προϊστάμενοι κτηματολογικών γραφείων, που καταχωρίζουν στα κτηματολογικά φύλλα τέτοια συμβόλαια, τιμωρούνται με τις ποινές της παρ. 8 του άρθρου 17 του ν. 1337/1983 (Α' 33). Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Δικαιοσύνης και Περιβάλλοντος και Ενέργειας είναι δυνατό να καθορίζονται οι λεπτομέρειες εφαρμογής του παρόντος και οι πειθαρχικές κυρώσεις των προσώπων που συμπράττουν με οποιονδήποτε τρόπο στις πιο πάνω δικαιοπραξίες.

5. Των απαγορεύσεων κατάτμησης του παρόντος εξαιρείται η Δημόσια Επιχείρηση Αερίου (Δ.ΕΠ.Α.) Α.Ε. για την απόκτηση ακινήτων για τις ανάγκες αυτής.

ΤΜΗΜΑ V

ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΕΙΣ ΚΑΤΑΤΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Άρθρο 275

Απαγόρευση κατάτμησης γηπέδων εντός ζώνης

[Άρθρο 275: άρθρο 16 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923 : β.δ. της 4/16.1.1924 (Α' 8):Άρθρο 410 ΚΒΠΝ]

1. Απαγορεύεται οποιαδήποτε μεταβίβαση της κυριότητας τμημάτων γης, επιφάνειας κάτω των χιλίων (1.000) τ.μ., που αποτελούν μέρος συνεχόμενων γηπέδων του ίδιου ιδιοκτήτη και που βρίσκονται μέσα στην κατά το άρθρο 64 ζώνη. Η απαγόρευση αυτής της τμηματικής μεταβίβασης της κυριότητας ισχύει και για τα συνεχόμενα γήπεδα, του ίδιου ιδιοκτήτη, συνολικού εμβαδού κάτω των χιλίων (1.000) τ.μ.. Τα γήπεδα αυτά μόνο συνολικά και αδιαίρετα επιτρέπεται να μεταβιβαστούν. Στις συμβολαιογραφικές πράξεις μεταβίβασης των παραπάνω γηπέδων πρέπει να προσαρτάται πάντοτε και διάγραμμα που καθορίζει τα όρια του μεταβιβαζόμενου τμήματος σε σχέση με τα γειτονικά και το όλο γήπεδο, του οποίου μέρος αποτελεί το μεταβιβαζόμενο τμήμα. Κάθε μεταβίβαση που γίνεται κατά παράβαση των διατάξεων του παρόντος είναι άκυρη.

2. Οι απαγορεύσεις του παρόντος αίρονται αυτοδικαίως ως προς τα γήπεδα, στα οποία επεκτείνεται το σχέδιο της πόλης ή οικισμού από την έγκριση της επέκτασης αυτής.

Άρθρο 276

Απαγόρευση δημιουργίας κοινόχρηστων χώρων

[Άρθρο 276: άρθρο 20του ν.δ. της 17.7/16.8.1923 : β.δ. της 4/16.1.1924 :Άρθρο 411 ΚΒΠΝ]

1. Δεν επιτρέπεται οποιαδήποτε μεταβίβαση της κυριότητας μέρους ή όλου του γηπέδου, στο οποίο ο ιδιοκτήτης σχημάτισε ή αναγνώρισε κοινόχρηστους χώρους που τυχόν σχηματίστηκαν χωρίς τη θέλησή του (ιδιωτικές οδούς, πλατείες κ.λπ.), ή δεν τους σχημάτισε ούτε τους αναγνώρισε, αλλά επιδιώκει τον σχηματισμό ή την αναγνώρισή τους με τη μεταβίβαση αυτή. Στην έννοια του σχηματισμού κοινόχρηστων χώρων περιλαμβάνεται ο περιορισμός ή η παραίτηση δικαιωμάτων στα παραπάνω γήπεδα που γίνεται με οποιονδήποτε τρόπο, με ιδιωτική πρωτοβουλία ή συμφωνία, με σκοπό τον άμεσο ή έμμεσο σχηματισμό των χώρων αυτών. Κάθε μεταβίβαση της κυριότητας που γίνεται κατά παράβαση των παραπάνω διατάξεων είναι αυτοδικαίως άκυρη. Η διάταξη αυτή περί ακυρότητας ισχύει και αν ακόμη δεν έχει γίνει σε κάποια επίσημη πράξη σαφής μνεία του σχηματισμού των παραπάνω κοινόχρηστων χώρων, αλλά εμμέσως προκύπτει από τις μεταβιβάσεις που έγιναν ότι αυτές έχουν σκοπό τον σχηματισμό των χώρων αυτών και εν γένει την εφαρμογή ιδιωτικού σχεδίου ρυμοτομίας.

2. Για τα εντός των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων γήπεδα επιτρέπεται, με ορισμένες προϋποθέσεις και όρους, η παρέκκλιση από την παρ. 1 μέχρι οποιονδήποτε βαθμό. Τα σχετικά με την παρέκκλιση και τις προϋποθέσεις και όρους αυτής ρυθμίζονται με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και σύμφωνη γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων εφάπαξ για κάθε πόλη ή οικισμό για κάθε τμήμα τους ή και για κάθε ειδική περίπτωση.

3. Η παρ. 1 δεν ισχύει προκειμένου περί γηπέδων που καλλιεργούνται και βρίσκονται εκτός των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, στα οποία σχηματίζονται ιδιωτικές οδοί για μεταφορά των προϊόντων, εφόσον εκ των πραγμάτων προκύπτει ότι ο σχηματισμός έχει σκοπό μόνο τη μεταφορά αυτή και όχι την εφαρμογή ιδιωτικού σχεδίου ρυμοτομίας και τη βάσει αυτού κατάτμηση των γηπέδων σε μικρά τμήματα. Επίσης δεν ισχύει η παρ. 1:

α) για κάθε περαιτέρω μεταβίβαση της κυριότητας γηπέδων, των οποίων έχει ήδη αυτή μεταβιβαστεί κατά παράβαση της παρ. 1, πριν από την ημερομηνία που ορίζεται στην παρ. 5, εφόσον δεν επέρχεται αύξηση της επιφάνειας των κοινόχρηστων χώρων που σχηματίστηκαν με ιδιωτική πρωτοβουλία πριν από την ημερομηνία αυτή, και

β) ως προς τα εντός των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων γήπεδα, στα οποία σχηματίστηκαν με ιδιωτική πρωτοβουλία, πριν από την οριζόμενη στην παρ. 5 ημερομηνία, κοινόχρηστοι χώροι (ιδιωτικές οδοί κ.ά.), εφόσον η κυριότητα τμημάτων των γηπέδων αυτών μεταβιβάστηκε ήδη πριν από την ημερομηνία αυτή και δεν έχει γίνει μεταγενέστερα αύξηση των κοινόχρηστων χώρων που σχηματίστηκαν αρχικά.

4. Το αρμόδιο για τον πολεοδομικό σχεδιασμό όργανο αποφαίνεται ύστερα από γνώμη του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) για την εφαρμογή του παρόντος, αν η μεταβίβαση της κυριότητας γηπέδου έγινε με σκοπό τον σχηματισμό σε αυτό κοινόχρηστων χώρων και εν γένει την εφαρμογή ιδιωτικού σχεδίου ρυμοτομίας ή για απλή μεταφορά προϊόντων, αν έχει γίνει ή όχι αύξηση της έκτασης των κοινόχρηστων αυτών χώρων και ποια είναι η θέση και η έκταση αυτών και ειδικότερα πότε υπάρχει περίπτωση εφαρμογής των εξαιρέσεων των περ. α) και β) της παρ. 3. Σε περίπτωση ενστάσεων των ενδιαφερομένων το αρμόδιο για τον πολεοδομικό σχεδιασμό όργανο μπορεί να αναθεωρήσει την αρχική απόφασή του μόνο μία φορά. Περίληψη των παραπάνω αποφάσεων και της σχετικής γνωμοδότησης του αρμόδιου ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

5. Οι απαγορεύσεις του παρόντος ισχύουν από 1.6.1924, εκτός από αυτές που αφορούν σε γήπεδα που βρίσκονται εκτός των πόλεων ή οικισμών και εκποιούνται με βάση μη εγκεκριμένα σχέδια οικισμών για τα οποία οι απαγορεύσεις ισχύουν από 1.3.1924.

Άρθρο 277

Ακυρότητα πράξεων μεταβίβασης ακινήτων

[Άρθρο 277: άρθρο 1 του ν. 1448/1950 (Α' 153).:Άρθρο 412 ΚΒΠΝ]

Η ακυρότητα των πράξεων μεταβίβασης ακινήτων που γίνονται κατά παράβαση των άρθρων 275 και 276 είναι απόλυτη. Η ακυρότητα αυτή αίρεται αναδρομικά από την έκδοση της διοικητικής πράξης για την επέκταση του σχεδίου πόλης σύμφωνα με το άρθρο 275 ή για την έγκριση κοινόχρηστων χώρων που σχηματίστηκαν ή που αναγνωρίστηκαν ότι έχουν σχηματιστεί ή που επιδιώχθηκε να σχηματιστούν κατά το άρθρο 276 είτε σύμφωνα με την πρόβλεψη που έγινε για αυτούς είτε με άλλο τρόπο (έγκριση ή επέκταση του σχεδίου στην περιοχή που βρίσκονται ή μεμονωμένη έγκριση των χώρων, αν βρίσκονται μέσα στα πολεοδομικά σχέδια όπως έχουν, ή με διαφορετική διάταξη ή υπό όρους).

Άρθρο 278

Αποζημιώσεις για παράνομες μεταβιβάσεις

[Άρθρο 278: άρθρο 64του ν.δ. της 17.7/16.8.1923 : άρθρο 3 του ν. 1852/1944 (Α' 214) : Άρθρο 413 ΚΒΠΝ]

1. Η παράβαση των διατάξεων του άρθρου 277, εκτός των άλλων, παρέχει σε αυτόν που του έγινε η θεωρούμενη ως άκυρη μεταβίβαση το δικαίωμα χρηματικής ικανοποίησης από τον μεταβιβάζοντα ίσης προς το διπλάσιο του συμφωνηθέντος τμήματος, σε περίπτωση γηπέδων που βρίσκονται εντός εγκεκριμένου σχεδίου και γενικά εντός των πόλεων ή οικισμών. Στις περιπτώσεις γηπέδων που βρίσκονται εκτός των πόλεων ή οικισμών (περίπτωση εκποίησης οικοπέδων με σκοπό τη σύσταση συνοικισμού με βάση ιδιωτικό σχέδιο), το παραπάνω καταβλητέο τίμημα ορίζεται ίσο προς το πενταπλάσιο του συμφωνηθέντος.

2. Η παρ. 1 ισχύει και για την παράβαση του άρθρου 275. Τα αναφερόμενα στο άρθρο αυτό γήπεδα, για την εφαρμογή της παρ. 1, θεωρούνται εκτός της πόλης ή οικισμού.

3. Η εφαρμογή των παρ. 1 και 2 αναστέλλεται από 10.9.1944, ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 1852/1944 (Α' 214). Η αναστολή αυτή αίρεται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Με όμοια διατάγματα, επιτρέπεται, μετά από την άρση της αναστολής, η αυξομείωση των ποσών χρηματικής ικανοποίησης που ορίζονται στην παρ. 1.

Άρθρο 279

Υποχρεώσεις συμβολαιογράφων στις μεταβιβάσεις ακινήτων

[Άρθρο 279: Άρθρο 21 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923 :Άρθρο 414 ΚΒΠΝ]

Σε περίπτωση μεταβίβασης της κυριότητας ακινήτων εν γένει που βρίσκονται εντός ή εκτός των σχεδίων πόλεων, οι συμβολαιογράφοι υποχρεούνται να κάνουν υπόμνηση στους αγοραστές ότι σύμφωνα με τις περί σχεδίων πόλεων διατάξεις απαγορεύεται σε ορισμένες περιπτώσεις η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών στα ακίνητα εν γένει και επιβάλλονται διάφοροι περιορισμοί. Για την υπόμνηση αυτή, οι συμβολαιογράφοι πρέπει να κάνουν σχετική μνεία στις καταρτιζόμενες συμβάσεις, η παράλειψη της οποίας καθώς και της παραπάνω υπόμνησης, συνεπάγεται την πειθαρχική τους δίωξη.

Άρθρο 280

Απαγορεύσεις κατατμήσεων οικοπέδων

[Άρθρο 280: άρθρο 2 του ν.δ. 690/1948 :Άρθρο 417 ΚΒΠΝ]

1. Απαγορεύεται η μεταβίβαση της κυριότητας οικοπέδων που συνεπάγεται τη δημιουργία μη άρτιων οικοπέδων είτε κατά το ελάχιστο πρόσωπο είτε κατά το βάθος.

2. Όταν από τις κείμενες περί σχεδίων πόλεων διατάξεις, εκτός των ελάχιστων ορίων εμβαδού και διαστάσεων των οικοπέδων, επιβάλλεται η τήρηση ορισμένων ακαλύπτων αποστάσεων μεταξύ των ορίων του οικοπέδου και της οικοδομής ή ποσοστού ακαλύπτου του οικοπέδου από την οικοδομή, απαγορεύεται, μετά από την ανέγερση της οικοδομής, η με οποιονδήποτε τρόπο μεταβίβαση της κυριότητας μέρους του οικοπέδου, κατά τρόπο που να καθιστά το οικόπεδο, επί του οποίου βρίσκεται η οικοδομή μη άρτιο ή που να μειώνει τις ακάλυπτες αποστάσεις ή το ακάλυπτο ποσοστό κάτω από το επιβεβλημένο ελάχιστο όριο.

3. Κάθε δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου που έχει αντικείμενο μεταβίβαση κυριότητας, η οποία απαγορεύεται από τις παρ. 1 και 2, είναι αυτοδικαίως και εξ υπαρχής απολύτως άκυρη.

4. Αποκλειστικά αρμόδια να αποφαίνεται στις περιπτώσεις της παρ. 2, αν πρόκειται για απαγορευμένη μεταβίβαση, σε κάθε περίπτωση είναι η πολεοδομική υπηρεσία και σε περίπτωση ενστάσεων κατά της απόφασης αυτής ο Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Άρθρο 281

Ποινικές κυρώσεις

[Άρθρο 281: άρθρο 4 του ν. 651/1977 : Άρθρο 418 ΚΒΠΝ]

1. Όποιος μεταβιβάζει κατά κυριότητα μέρος ή και ολόκληρο γήπεδο κατά παράβαση των απαγορεύσεων του άρθρου 275, της παρ. 1 του άρθρου 276 και της παρ. 2 του άρθρου 280, τιμωρείται με φυλάκιση τριών (3) μηνών έως ενός (1) έτους και με χρηματική ποινή. Η χρηματική ποινή ορίζεται ίση προς την αξία του μεταβιβαζόμενου γηπέδου και όχι κατώτερη των εκατόν πενήντα (150) ευρώ. Με τις ίδιες ποινές τιμωρούνται και οι μεσίτες καθώς και οι μεσολαβούντες στις πράξεις αυτές. Επίσης, με τις αυτές ποινές τιμωρούνται και οι συμβολαιογράφοι που συντάσσουν, οι δικηγόροι που παρίστανται, οι προϊστάμενοι Κτηματολογικών Γραφείων που καταχωρίζουν συμβόλαια στα κτηματολογικά φύλλα, κατά παράβαση της ως άνω απαγόρευσης, καθώς και οι μηχανικοί που συντάσσουν τεχν' σχέδια προσαρτώμενα στα ως άνω συμβόλαια.

2. Αν οι πράξεις της παρ. 1 διενεργούνται από επιχείρηση που λειτουργεί υπό οποιαδήποτε μορφή, οι εκπρόσωποί της ή διευθύνοντες ή εντεταλμένοι σύμβουλοι ή διοικητές ή γενικοί διευθυντές προκειμένου περί ανωνύμων εταιρειών, τιμωρούνται με φυλάκιση τουλάχιστον τριών (3) μηνών και με χρηματική ποινή όχι κατώτερη των εκατόν πενήντα (150) ευρώ. Με την ίδια ποινή τιμωρούνται και οι εκπρόσωποι ή διευθυντές επιχείρησης, για λογαριασμό ή κατ' εντολή της οποίας διενεργούνται οι κατά την παρ. 1 πράξεις.

3. Όποιος προβαίνει, με τον ημερήσιο ή περιοδικό τύπο, ραδιόφωνο, τηλεόραση, κινηματογράφο ή με άλλο μέσο ευρείας ενημέρωσης του κοινού, σε διαφήμιση που αποσκοπεί στις κατά την παρ. 1 πράξεις, τιμωρείται με φυλάκιση μέχρι ενός (1) έτους και με χρηματική ποινή.

Άρθρο 282

Εξαιρέσεις από την απαγόρευση κατάτμησης ακινήτων

[Άρθρο 282: άρθρο 6 του ν. 720/1977 (Α' 297).:Άρθρο 419 ΚΒΠΝ]

1. Απαγορεύσεις και περιορισμοί από τις κείμενες εν γένει διατάξεις για τη μεταβίβαση ακινήτων ή τμημάτων αυτών με κτίσματα ή μη, τα οποία βρίσκονται εντός ή εκτός εγκεκριμένου σχεδίου (εντός ή εκτός ζώνης), δεν ισχύουν, όταν πρόκειται να αγοραστούν από το Δημόσιο ή Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή άλλα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου ή να δωρηθούν σε αυτά.

2. Επιτρέπεται η σύνταξη των οριστικών συμβολαίων πώλησης ακινήτων, κατά παράβαση της παρ. 1 του άρθρου 280 και του άρθρου 281, εφόσον είχαν συνταχθεί συμβολαιογραφικά προσύμφωνα για αυτήν, πριν από τις 27.7.1977, ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 651/1977 (Α' 207). Τα ακίνητα αυτά, καθώς και όλα όσα μεταβιβάστηκαν πριν από την ημερομηνία αυτή, κατά παράβαση των ανωτέρω διατάξεων, μπορούν να μεταβιβάζονται περαιτέρω κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις αυτές.

Άρθρο 283

Σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος για τη μεταβίβαση ακινήτων

[Άρθρο 283: άρθρο 5 του ν. 651/1977 : Άρθρο 420 ΚΒΠΝ]

1. Σε κάθε δικαιοπραξία που έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση λόγω πώλησης οικοπέδου ή αγροτεμαχίου με ή χωρίς κτίσματα, επισυνάπτεται στο πωλητήριο συμβόλαιο τοπογραφικό διάγραμμα, το οποίο υπογράφεται από τους συμβαλλομένους και τον μηχανικό που το συνέταξε, στο οποίο αναγράφονται τα μήκη των πλευρών, τα όρια προς τις όμορες ιδιοκτησίες, τα ονόματα των γνωστών ιδιοκτητών τους, καθώς και το εμβαδόν του πωλούμενου ακινήτου. Επί του διαγράμματος ο μηχανικός που το συντάσσει δηλώνει υπεύθυνα αν, επί του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, επιτρέπεται ή όχι η ανοικοδόμηση σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις. Αν το μεταβιβαζόμενο ακίνητο αποτελεί τμήμα μεγαλύτερης έκτασης, βεβαιώνεται στο ίδιο σχεδιάγραμμα από τον μηχανικό αν και το μέρος που απομένει στον πωλητή πληροί ή όχι τους όρους δόμησης. Εξαιρούνται από την υποχρέωση του τρίτου εδαφίου οι μεταβιβάσεις λόγω πώλησης αγροτεμαχίων που βρίσκονται σε καθαρά αγροτικές περιοχές, με ή χωρίς κτίσματα. Δεν απαιτείται να επισυναφθεί το τοπογραφικό διάγραμμα της παρούσας σε δικαιοπραξίες με αντικείμενο τη μεταβίβαση ακινήτου που βρίσκεται σε περιοχή στην οποία υφίσταται λειτουργούν Κτηματολόγιο, εφόσον στην περιοχή αυτή έχει κυρωθεί και μεταγραφεί πράξη εφαρμογής και με τη δικαιοπραξία δεν μεταβάλλονται τα όρια του μεταβιβαζόμενου ακινήτου.

2. Αν ο συντάξας το διάγραμμα και οι συμβαλλόμενοι δηλώνουν ή βεβαιώνουν, εν γνώσει τους, ψευδή ως προς τα ανωτέρω γεγονότα, τιμωρούνται με την ποινή της παρ. 6 του άρθρου 22 του ν. 1599/1986 (Α' 75).

3. Ο συμβολαιογράφος που συντάσσει συμβόλαιο κατά παράβαση της διάταξης αυτής υπέχει την προβλεπόμενη από τις κείμενες διατάξεις πειθαρχική ευθύνη.

4. Συμβάσεις μεταβίβασης ακινήτων που έχουν συναφθεί πριν από τις 27.7.1977, ημερομηνία κατάργησης του β.δ. 17.7/9.8.1948 (Α' 200), χωρίς το προβλεπόμενο από τις διατάξεις του καταργηθέντος διατάγματος πιστοποιητικό των αρμόδιων για τις πολεοδομικές εφαρμογές υπηρεσιών, θεωρούνται έγκυρες έστω και αν καταρτίστηκαν χωρίς το πιστοποιητικό αυτό. Πειθαρχικά αδικήματα συμβολαιογράφων που σχετίζονται με την ανωτέρω παράβαση θεωρούνται παραγεγραμμένα.

5. Με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να καθορίζονται περιοχές απομακρυσμένες από αστικά κέντρα και καθαρά αγροτικές, καθώς και οικισμοί που βρίσκονται μέσα στις περιοχές αυτές, εντός των οποίων οι πωλήσεις ακινήτων εξαιρούνται από την υποχρέωση της παρ. 1.

ΤΜΗΜΑ VI

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

Άρθρο 284

Κατηγορίες χρήσεων

[Άρθρο 284 :Άρθρο 1 του π.δ. 59/2018 (Α' 114)]

Οι χρήσεις γης που ρυθμίζονται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό και περιλαμβάνονται στις ειδικές περιβαλλοντικές μελέτες της παρ. 2 του άρθρου 21 του ν. 1650/1986 (Α' 160) καθορίζονται σύμφωνα με τη γενική και ειδική χωρική τους λειτουργία ως ακολούθως:

Ι. ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ

α) Αμιγής κατοικία,

β) Γενική κατοικία,

γ) Πολεοδομικό κέντρο κεντρικές λειτουργίες πόλης τοπικό κέντρο συνοικίας γειτονιάς,

δ) Τουρισμός αναψυχή,

ε) Κοινωφελείς λειτουργίες,

στ) Ελεύθεροι χώροι- Αστικό Πράσινο,

ζ) Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης,

η) Χονδρεμπόριο,

θ) Τεχνόπολις -Τεχνολογικό Πάρκο,

ι) Παραγωγικές δραστηριότητες υψηλής όχλησης,

ια) Εγκαταστάσεις Αστικών Υποδομών Κοινής Ωφέλειας,

ιβ) Ειδικές χρήσεις,

ιγ) Αγροτική χρήση,

ιδ) Ζώνη απόλυτης προστασίας της φύσης,

ιε) Ζώνη προστασίας της φύσης,

ιστ) Ζώνη διαχείρισης οικοτόπων και ειδών,

ιζ) Ζώνη βιώσιμης διαχείρισης φυσικών πόρων.

ΙΙ. ΕΙΔΙΚΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ

Στις ειδικές κατηγορίες χρήσεων κατατάσσονται, σύμφωνα με την ειδική χωρική τους λειτουργία, οι ακόλουθες δραστηριότητες, λειτουργίες, εγκαταστάσεις και υποδομές:

α) 1. Κατοικία.

Κατ' εξαίρεση, χώροι της κατοικίας επιτρέπεται να χρησιμοποιούνται για άσκηση ελευθερίου επαγγέλματος συμβατού προς την κύρια χρήση του κτιρίου, όπως ιατρού (που δεν διαθέτει νοσηλευτική κλίνη ή μονάδα εφαρμογής ισοτόπων ή ακτινολογικό εργαστήριο ή εγκαταστάσεις φυσικοθεραπείας), δικηγόρου, μηχανικού, λογιστή, οικονομολόγου, συγγραφέα, αναλυτή προγραμματιστή ηλεκτρονικού υπολογιστή, ψυχολόγου, κοινωνιολόγου, κοινωνικού λειτουργού και δημοσιογράφου. Η εξαίρεση αυτή ισχύει εφόσον η άσκηση επαγγέλματος είναι επιτρεπτή από τον κανονισμό του κτιρίου, δεν απαγορεύεται από ισχύουσες διατάξεις περί υγιεινής και ασφάλειας και βρίσκεται εντός κατοικίας αυτού που ασκεί το ελευθέριο επάγγελμα.

αα) 1α. Κοινωνική κατοικία. Χρησιμοποιείται για τη στέγαση νέων και προσώπων που ανήκουν σε ευάλωτες κοινωνικές ομάδες, όπως αυτές προσδιορίζονται στο πλαίσιο άσκησης στεγαστικής πολιτικής από το κράτος και τους δημόσιους φορείς. Η κοινωνική κατοικία επιτρέπεται σε όλες τις γενικές κατηγορίες χρήσεων, στις οποίες επιτρέπεται και η κατοικία, ακόμη και αν δεν μνημονεύεται ειδικώς.

β) 2. Κοινωνική πρόνοια.

γ) 3. Εκπαίδευση.

γα) 3.1. Νηπιαγωγεία.

γβ) 3.2. Πρωτοβάθμια (Δημοτικά).

γγ) 3.3. Δευτεροβάθμια (Γυμνάσια, Λύκεια).

γδ) 3.4. Τριτοβάθμια (Ν.Π.Π.Ε.).

γε) 3.5. Ειδική εκπαίδευση.

δ) 4. Αθλητικές εγκαταστάσεις (άρθρο 56Α ν. 2725/1999, Α' 121 και καταργηθείσα υπό στοιχεία ΥΠΠΟΑ/ ΓΔΥΑ/ΔΤΥ/ ΤΠΑΑΕ/408113/21902/2725/603/2017 κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Οικονομικών και Πολιτισμού και Αθλητισμού (Β' 3568).

δα) 4.1. Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).

δβ) 4.2. Μεγάλες αθλητικές εγκαταστάσεις.

δγ) 4.3. Ειδικές αθλητικές εγκαταστάσεις.

ε) 5. Θρησκευτικοί χώροι.

στ) 6. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.

ζ) 7. Διοίκηση.

η) 8. Περίθαλψη.

ηα) 8.1. Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία:

i) 8.1.1. Κέντρα υγείας και κέντρα υγείας αστικού τύπου.

ii) 8.1.2. Περιφερειακά ιατρεία και πολυδύναμα περιφερειακά ιατρεία.

iii) 8.1.3. Κέντρα αποθεραπείας αποκατάστασης ημερήσιας νοσηλείας (άρθρο 10 ν. 2072/1992, Α' 125).

iv) 8.1.4. Ιδιωτικές μονάδες πρωτοβάθμιας φροντίδας υγείας (π.δ. 84/2001, Α' 70).

v) 8.1.5. Μονάδες χρόνιας αιμοκάθαρσης εκτός νοσοκομείων και κλινικών (άρθρο 31 ν. 2646/1998, Α' 236).

vi) 8.1.6. Ιδιωτικές μονάδες ημερήσιας νοσηλείας (άρθρο 33 ν. 4025/2011, Α' 228).

vii) 8.1.7. Εργαστήρια φυσικοθεραπείας.

viii) 8.1.8. Μονάδες πρωτοβάθμιας φροντίδας υγείας Ε.Ο.Π.Υ.Υ. ασφαλιστικών οργανισμών.

ix) 8.1.9. Κέντρα ψυχικής υγείας, ιατροπαιδαγωγικά κέντρα, κέντρα εξειδικευμένης περίθαλψης (κέντρα ημέρας, νοσοκομεία ημέρας και κέντρα παρέμβασης στην κρίση).

x) 8.1.10. Μονάδες ψυχοκοινωνικής αποκατάστασης (άρθρο 9 ν. 2716/1999, Α' 96).

xi) 8.1.11. Λοιπές υπηρεσίες πρωτοβάθμιας υγείας, όπως εργαστήρια αισθητικής μονάδες αδυνατίσματος διαιτολογικές μονάδες, οδοντοτεχνικά εργαστήρια.

ηβ) 8.2. Δευτεροβάθμιες και τριτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας που περιλαμβάνουν νοσηλεία:

i) 8.2.1. Νοσοκομεία (περιφερειακά και γενικά) και νοσοκομεία κέντρα υγείας.

ii) 8.2.2. Ιδιωτικές Κλινικές.

iii) 8.2.3. Κέντρα φυσικής και ιατρικής αποκατάστασης.

iv) 8.2.4. Κέντρα αποθεραπείας αποκατάστασης κλειστής νοσηλείας (άρθρο 10 ν. 2072/1992).

v) 8.2.5. Ξενώνες ανακουφιστικής φροντίδας ασθενών του ν. 5007/2022 (Α' 241).

ηγ) 8.3. Εξωνοσοκομειακές Μονάδες Ψυχικής Υγείας.

ηδ) 8.4. Μονάδες Πρόληψης και Καταπολέμησης των Εξαρτήσεων.

θ) 9. Χώροι συνάθροισης κοινού/Συνεδριακά κέντρα.

ι) 10. Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών:

i) 10.1. Εμπορικά καταστήματα.

ii) 10.2. Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών.

iii) 10.3. Υπεραγορές.

iv) 10.4. Πολυκαταστήματα.

v) 10.5. Εμπορικά κέντρα.

vi) 10.6. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων εκθεσιακά κέντρα.

ια) 11. Γραφεία/Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.

ιβ) 12. Εστίαση.

ιγ) 13. Αναψυκτήρια.

ιδ) 14. Αναψυχή κέντρα διασκέδασης

ιε) 15. Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις σύμφωνα με την τουριστική νομοθεσία.

ιστ) 16. Στάθμευση (κτίριο γήπεδο).

ιστα) 16.1. Στάθμευση (κτίρια γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι τρεις κόμμα πενήντα (3,50) τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων καθώς και οχημάτων ανεξαρτήτως βάρους των υπηρεσιών οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) α' βαθμού.

ιστβ) 16.2. Στάθμευση (κτίρια γήπεδα) αυτοκινήτων, χωρίς περιορισμό είδους και βάρους, σκαφών και τουριστικών λεωφορείων.

ιζ) 17. Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας (παρ. 7 άρθρου 114 ν. 4070/2012).

ιη) 18. Πλυντήρια, λιπαντήρια αυτοκινήτων.

ιθ) 19. Συνεργεία.

ιθα) 19.1. Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων συνήθων οχημάτων (συμπεριλαμβάνονται οι μοτοσικλέτες και μοτοποδήλατα) μέχρι τρεις κόμμα πενήντα (3,50) τόνους μικτού φορτίου ή δυνατότητα μεταφοράς μέχρι εννέα (9) ατόμων.

ιθβ) 19.2. Συνεργεία επισκευής και συντήρησης μεγάλων και βαρέων οχημάτων άνω των τριών κόμμα πενήντα (3,50) τόνων μικτού φορτίου ή δυνατότητα μεταφοράς άνω των εννέα (9) ατόμων (συμπεριλαμβάνονται τα αγροτικά μηχανήματα και τα μηχανήματα έργων Συνεργεία Επισκευής Μηχανημάτων Έργων/Σ.Ε.Μ.Ε.).

κ) 20. Αποθήκες (χαμηλής, μέσης, υψηλής όχλησης).

i) 20.1. Αποθήκες του άρθρου 17 του ν. 3982/2011 (Α' 143).

ii) 20.2. Αποθήκες λιανικής πώλησης.

iii) 20.3. Διανομή ημερήσιου και περιοδικού τύπου.

iv) 20.4. Φαρμακαποθήκες.

κα) 21. Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής (ν. 4302/2014).

καα) 21.1. Κέντρο Αποθήκευσης και Διανομής (Κ.Α.Δ.).

καβ) 21.2. Αστικό Κέντρο Ενοποίησης Εμπορευμάτων (άρθρο 4 ν. 4302/2014 και περ. 3.1 της παρ. 3 του άρθρου 9 π.δ. 79/2004, Α' 62).

καγ) 21.3. Αποθήκες χονδρικού εμπορίου.

κβ) 21.Α. Κέντρα Δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες (Data Cente' (άρθρο 320 ν. 4442/2016, Α' 230).

κγ) 22. Επαγγελματικά εργαστήρια (άρθρο 17 ν. 3982/2011).

κδ) 23. Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις (χαμηλής, μέσης και υψηλής όχλησης).

κε) 24. Αγροτικές εκμεταλλεύσεις εγκαταστάσεις και δραστηριότητες.

κεα) 24.1. Γεωργικές, δασικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές και λοιπές αγροτικές εκμεταλλεύσεις και δραστηριότητες.

κεβ) 24.2. Γεωργικές αποθήκες, θερμοκήπια και λοιπές εγκαταστάσεις αγροτικού τομέα (άρθρο 252).

κεγ) 24.3. Κτηνοτροφικές πτηνοτροφικές εγκαταστάσεις αντλητικές εγκαταστάσεις.

κεδ) 24.4. Υδατοκαλλιέργειες (χερσαίες, θαλάσσιες, λιμναίες και ποτάμιες εγκαταστάσεις).

κεε) 24.5. Πολυλειτουργικό αγρόκτημα (άρθρο 52 ν. 4235/2014, Α' 32).

κεστ) 24.6. Κτηνοτροφικά πάρκα (άρθρο 43 ν. 4235/2014).

κεζ) 24.7. Αλυκές.

κεη) 24.8. Βόσκηση.

κεθ) 24.9. Αλιεία (ερασιτεχνική και επαγγελματική).

κει) 24.10. Συλλογή φυτών, βοτάνων, ασπόνδυλων και μυκήτων (μανιταριών) και βενθικών οργανισμών από το υπόστρωμα της παραλιακής ζώνης.

κεια) 24.11. Θήρα.

κειβ) 24.12. Ιππικά κέντρα.

κειγ) 24.13. Εγγειοβελτιωτικά έργα αγροτικής ανάπτυξης.

κστ) 25. Εξορυκτικές δραστηριότητες (ορυχεία, λατομεία, μεταλλεία, αμμοληψία, ζώνες αναζήτησης, έρευνας και εκμετάλλευσης υδρογονανθράκων).

κζ) 26. Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς:

κζα) 26.1. Αεροδρόμια.

κζβ) 26.2. Ελικοδρόμια.

κζγ) 26.3. Υδατοδρόμια.

κζδ) 26.4. Σιδηροδρομικοί σταθμοί.

κζε) 26.5. Εμπορευματικοί σιδηροδρομικοί σταθμοί.

κζστ) 26.6. Ειδικές σιδηροδρομικές εγκαταστάσεις.

κζζ) 26.7. Σταθμοί αστικών, ημιαστικών και υπεραστικών λεωφορείων, τρόλεϊ, τραμ.

κζη) 26.8. Χώροι στάθμευσης τουριστικών λεωφορείων (πούλμαν), φορτηγών και τροχόσπιτων.

κζθ) 26.9. Σ.Ε.Α. (Σταθμοί εξυπηρέτησης αυτοκινητοδρόμων).

κζι) 26.10. Σταθμοί μετεπιβίβασης Μέσων Μαζικής Μεταφοράς (Μ.Μ.Μ.).

κζια) 26.11. Λιμενικές ζώνες επιβατικής, εμπορικής, αλιευτικής, βιομηχανικής και τουριστικής δραστηριότητας, μαρίνες.

κζιβ) 26.12. Γραμμικές υποδομές μεταφορών.

i) 26.12.1. Οδοί (κίνησης μηχανοκίνητων οχημάτων, δυνατότητα εξειδίκευσης βάσει της οικείας νομοθεσίας).

ii) 26.12.2. Οδοί ήπιας κυκλοφορίας.

ii) 26.12.3. Πεζόδρομοι.

iv) 26.12.4. Ποδηλατόδρομοι.

v) 26.12.5. Πλατείες.

vi) 26.12.6. Άλση.

vii) 26.12.7. Μονοπάτια (πεζών).

viii) 26.12.8. Θαλάσσιοι διάδρομοι κίνησης σκαφών.

κη) 27. Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (Κ.Τ.Ε.Ο., Ι.Κ.Τ.Ε.Ο.).

κθ) 28. Σταθμοί μεταφόρτωσης απορριμμάτων.

λ) 29. Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών.

λα) 30. Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (άρθρο 29 ν. 4819/2021, Α' 129).

λβ) 31. Χώρος επεξεργασίας, αποθήκευσης και διάθεσης στερεών αποβλήτων/χώρος επεξεργασίας, διάθεσης στερεών τοξικών αποβλήτων.

λγ) 32. Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων (βιολογικός καθορισμός).

λδ) 33. Εγκαταστάσεις παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας, πλην των εγκαταστάσεων της κατηγορίας 36, εγκαταστάσεις αποθήκευσης ή μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας και φυσικού αερίου, εγκαταστάσεις ύδρευσης, εγκαταστάσεις τηλεπικοινωνιών, και συναφ εγκαταστάσεις.

λε) 34. Εγκαταστάσεις Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (Α.Π.Ε.) και εγκαταστάσεις Α.Π.Ε. με αποθήκευση.

λστ) 35. Πάρκα κεραιών τηλεπικοινωνιών, ραδιοφωνικών και τηλεοπτικών σταθμών.

λζ) 36. Στρατιωτικές εγκαταστάσεις.

λη) 36Α. Κέντρα Περίθαλψης Ειδών Άγριας Πανίδας (ΚΕ.ΠΕ.Α.Π.).

λθ) 37. Εγκαταστάσεις οχημάτων τέλους κύκλου ζωής (Ο.Τ.Κ.Ζ.).

μ) 38. Κοιμητήρια.

μα) 39. Κέντρα αποτέφρωσης νεκρών (Κ.Α.Ν.) και οστών.

μβ) 40. Σωφρονιστικά καταστήματα ιδρύματα αγωγής ανηλίκων κέντρα κράτησης.

μγ) 41. Εγκαταστάσεις προσωρινής υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών/προσφύγων και ευάλωτων ομάδων.

μδ) 42. Ιππόδρομος.

με) 43. Πίστες αγώνων αυτοκινήτων και μοτοποδηλάτων.

μστ) 44. Καζίνο.

μζ) 45. Χώροι διεξαγωγής τεχνικών ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων (v. 4002/2011, Α' 180).

μη) 46. Αστική γεωργία λαχανόκηποι.

μθ) 47. Κατασκηνώσεις παιδικές εξοχές.

ν) 48. Κατασκευές.

i) 48.1. Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 216 για:

α) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων,

β) τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλειά τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών,

γ) λυόμενες και προσωρινές κατασκευές,

δ) τη λειτουργία και την εξυπηρέτηση των Μ.Μ.Μ..

ii) 48.2. Εγκαταστάσεις:

α) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, με τα παραρτήματά τους, υπέργεια και υπόγεια.

β) Η εγκατάσταση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό.

γ) Υπέργειοι και υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου.

δ) Η εγκατάσταση κεντρικών λεβήτων ή μονάδων Σ.Η.Θ.Υ.Α. για τηλεθέρμανση.

ε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.

στ) Η εγκατάσταση μονάδων αφαλάτωσης και λοιπών συστημάτων επεξεργασίας νερού για την υδροδότηση δημοτικών δικτύων, με τα συνοδά έργα που απαιτούνται για την πλήρη λειτουργία τους.

να) 49. Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.).

νβ) 50. Έργα πρόληψης ή αντιμετώπισης της υφαλμύρωσης των υπογείων υδάτων ή εδαφών.

νγ) 51. Έργα προστασίας από διάβρωση, κατολισθήσεις και στήριξη εδαφών.

νδ) 52. Ήπια θαλάσσια αναψυχή (κολύμβηση, ιστιοσανίδα, καταδύσεις, υποβρύχια φωτογράφηση κ.λπ.).

νε) 53. Έργα που αφορούν την αποκατάσταση και βελτίωση των υδατοαποθεμάτων.

νστ) 54. Πλωτές υποδομές και εγκαταστάσεις θαλάσσιας αναψυχής.

νζ) 55. Φάροι.

Άρθρο 285

Αμιγής κατοικία

[Άρθρο 285:Άρθρο 2 του π.δ. 59/2018]

Στις περιοχές αμιγούς κατοικίας επιτρέπονται μόνο οι ακόλουθες ειδικές κατηγορίες χρήσεων:

α) (1) Κατοικία.

β) (2) Κοινωνική πρόνοια τοπικής κλίμακας.

γ) (3) Εκπαίδευση:

Επιτρέπονται μόνο πρωτοβάθμια (3.2) και δευτεροβάθμια (3.3) για την εξυπηρέτηση των αναγκών του δήμου.

δ) (4) Αθλητικές εγκαταστάσεις:

Επιτρέπονται μόνον, από την υποκατηγορία (4.1) των μικρών αθλητικών εγκαταστάσεων, οι κατηγορίες Α1 και Δ χωρίς θεατές.

ε) (5) Θρησκευτικοί χώροι τοπικής σημασίας με καθορισμό της θέσης τους από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

στ) (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις τοπικής σημασίας μέχρι διακόσια (200) τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

ζ) (8) Περίθαλψη.

Επιτρέπονται μόνο οι Μονάδες Ψυχοκοινωνικής Αποκατάστασης (8.1.10), του άρθρου 9 του ν. 2716/1999 (Α' 96).

η) (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών.

Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα (10.1) και Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής. Μέγιστη συνολική επιφάνεια καταστημάτων ανά οικόπεδο εκατόν πενήντα (150) τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης. Το μέγεθος αυτό μπορεί να εξειδικεύεται ή να περιορίζεται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

θ) (15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι τριάντα (30) κλίνες.

ι) (16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι τρεις κόμμα πενήντα (3,5) τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων, με καθορισμό θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

ια) (22) Επαγγελματικά εργαστήρια του άρθρου 17 του ν. 3982/2011 (Α' 143).

Επιτρέπονται μόνο φούρνοι έως εκατόν πενήντα (150) τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης. Το μέγεθος αυτό μπορεί να εξειδικεύεται ή να περιορίζεται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

ιβ) (26.12) Γραμμικές υποδομές μεταφορών.

ιβα) (26.12.1) Οδοί (κίνησης μηχανοκίνητων οχημάτων, δυνατότητα εξειδίκευσης βάσει της οικείας νομοθεσίας).

ιββ) (26.12.2) Οδοί ήπιας κυκλοφορίας.

ιβγ) (26.12.3) Πεζόδρομοι.

ιβδ) (26.12.4) Ποδηλατόδρομοι.

ιβε) (26.12.5) Πλατείες.

ιβστ) (26.12.6) Άλση.

ιγ) (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (άρθρο 29 ν. 4819/2021, Α' 129).

ιδ) (46) Αστική γεωργία λαχανόκηποι.

ιε) (48) Κατασκευές.

ιστ) (49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.).

ιζ) (52) Ήπια θαλάσσια αναψυχή (κολύμβηση, ιστιοσανίδα, καταδύσεις, υποβρύχια φωτογράφηση κ.λπ.).

Άρθρο 286

Γενική κατοικία

[Άρθρο 286 παρ. 1 και 2:Άρθρο 3 του π.δ. 59/2018]

1. Στις περιοχές γενικής κατοικίας επιτρέπονται μόνο οι ακόλουθες ειδικές κατηγορίες χρήσεων:

α) (1) Κατοικία.

β) (2) Κοινωνική πρόνοια.

γ) (3) Εκπαίδευση: Τα κτίρια ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων και τριτοβάθμιας εκπαίδευσης πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι χίλια πεντακόσια (1.500) τ.μ..

δ) (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις.

ε) (5) Θρησκευτικοί χώροι.

στ) (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι χίλια διακόσια (1.200) τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

ζ) (7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας.

η) (8) Περίθαλψη.

Επιτρέπονται μόνο Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία (8.1), ιδιωτικές κλινικές μέχρι εκατό (100) κλίνες (8.2.2), εξωνοσοκομειακές μονάδες ψυχικής υγείας (8.3), μονάδες πρόληψης και καταπολέμησης των εξαρτήσεων (8.4).

θ) (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα (10.1), Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) και Υπεραγορές τροφίμων (10.3) οι οποίες πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι χίλια πεντακόσια (1.500) τ.μ. (ν. 4315/2014, Α' 47).

ι) (11) Γραφεία/Κέντρα Έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επιτρέπονται μόνο Γραφεία και Κέντρα έρευνας.

ια) (12) Εστίαση μέχρι τριακόσια (300) τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

ιβ) (13) Αναψυκτήρια μέχρι διακόσια (200) τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

ιγ) (15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι εκατόν πενήντα (150) κλίνες και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις.

ιδ) (16.1) Στάθμευση (κτίρια γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι τρεις κόμμα πενήντα (3,50) τόνους, κοινής χρήσης, μοτοσικλετών μοτοποδηλάτων.

ιε) (17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας. Η παροχή φυσικού αερίου γίνεται μόνο για την εξυπηρέτηση οχημάτων. Η εγκατάσταση νέων πρατηρίων υγρών καυσίμων σε συνδυασμό με χρήσεις σταθμού αυτοκινήτων, πλυντηρίου και λιπαντηρίου αυτοκινήτων, αξεσουάρ αυτοκινήτου και μίνι μάρκετ για την εξυπηρέτηση των πελατών, επιτρέπεται μόνο εφόσον αποτελεί μοναδική χρήση του οικοπέδου.

ιστ) (18) Πλυντήρια λιπαντήρια αυτοκινήτων.

ιζ) (19.1) Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων συνήθων οχημάτων (συμπεριλαμβάνονται οι μοτοσικλέτες και μοτοποδήλατα) μέχρι τρεις κόμμα πενήντα (3,50) τόνους μικτού φορτίου ή δυνατότητα μεταφοράς μέχρι εννέα (9) ατόμων εκτός φανοποιείων και βαφείων. Κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό οι χρήσεις φανοποιείων και βαφείων μπορεί να επιτραπούν κατ' εξαίρεση σε περιοχές Γενικής Κατοικίας, υπό την προϋπόθεση ότι είναι χαμηλής όχλησης και αποτελούν συνοδή χρήση του συνεργείου.

ιη) (20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι τετρακόσια (400) τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης. Δεν επιτρέπονται οι αποθήκες με κωδικό 20.1. Ειδικά για τις φαρμακαποθήκες, η μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης ανέρχεται σε χίλια πεντακόσια (1.500) τ.μ..

ιθ) (21) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής (v. 4302/2014, Α' 225). Επιτρέπονται μόνο Αποθήκες χονδρικού εμπορίου χαμηλής όχλησης (21.3) μέχρι τετρακόσια (400) τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

κ) (22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι τετρακόσια (400) τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

κα) (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς με καθορισμό θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

κβ) (27) Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (Κ.Τ.Ε.Ο. -Ι.Κ.Τ.Ε.Ο.).

κγ) (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία.

κδ) (41) Εγκαταστάσεις προσωρινής υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών προσφύγων και ευάλωτων ομάδων μέχρι τριακοσίων (300) ατόμων.

κε) (45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων.

κστ) (46) Αστική γεωργία λαχανόκηποι.

κζ) (48) Κατασκευές.

κη) (49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.).

κθ) (52) Ήπια θαλάσσια αναψυχή (κολύμβηση, ιστιοσανίδα, καταδύσεις, υποβρύχια φωτογράφηση κ.λπ.).

2. Με τον πολεοδομικό σχεδιασμό είναι δυνατό να επιβάλλονται περιορισμοί ως προς την πυκνότητα εγκατάστασης, πλην των με κωδικό (1), (2), και (5) ανωτέρω χρήσεων, όπως μέγιστος αριθμός ανά Ο.Τ/Π.Ε./ οδικό άξονα ή κατά άλλο επιστημονικά τεκμηριωμένο τρόπο.

Άρθρο 287

Πολεοδομικό Κέντρο -Κεντρικές λειτουργίες Πόλης -Τοπικό Κέντρο Συνοικίας Γειτονιάς

[Άρθρο 287 παρ. 1, 2 και 3:Άρθρο 4 του π.δ. 59/2018]

1. Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής, επιτρέπονται μόνο οι ακόλουθες ειδικές κατηγορίες χρήσεων:

α) (1) Κατοικία.

β) (2) Κοινωνική πρόνοια.

γ) (3) Εκπαίδευση (καθορισμός θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο).

δ) (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).

ε) (5) Θρησκευτικοί χώροι.

στ) (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.

ζ) (7) Διοίκηση.

η) (8) Περίθαλψη.

θ) (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/Συνεδριακά κέντρα.

ι) (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών.

ια) (11) Γραφεία/Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.

ιβ) (12) Εστίαση.

ιγ) (13) Αναψυκτήρια.

ιδ) (14) Αναψυχή Κέντρα διασκέδασης.

ιε) (15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις.

ιστ) (16.1) Στάθμευση (κτίρια γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι τρεις κόμμα πενήντα (3,50) τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.

ιζ) (20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι πεντακόσια (500) τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης. Δεν επιτρέπονται οι αποθήκες με κωδικό 20.1. Ειδικά για τις φαρμακαποθήκες, η μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης ανέρχεται σε χίλια πεντακόσια (1.500) τ.μ..

ιη) (22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι πεντακόσια (500) τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο ή οικόπεδο.

ιθ) (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.

κ) (27) Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (Κ.Τ.Ε.Ο. Ι.Κ.Τ.Ε.Ο.).

κα) (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (άρθρο 29 v. 4819/2021, Α' 129).

κβ) (48) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων.

2. Ειδικότερα, για τα τοπικά κέντρα συνοικίας γειτονιάς σε περιοχές αμιγούς κατοικίας, επιτρέπονται μόνο οι ακόλουθες ειδικές κατηγορίες χρήσεων όπως αυτές εξειδικεύονται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό:

α) (1) Κατοικία.

β) (3.5) Ειδική Εκπαίδευση.

γ) (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι πεντακόσια (500) τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

δ) (7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας.

ε) (8) Περίθαλψη. Επιτρέπονται μόνο Εργαστήρια φυσικοθεραπείας (8.1.7).

στ) (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα (10.1) και Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2).

ζ) (12) Εστίαση μέχρι διακόσια (200) τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

η) (15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι πενήντα (50) κλίνες.

θ) (48) Κατασκευές.

ι) (49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.).

ια) (52) Ήπια θαλάσσια αναψυχή (κολύμβηση, ιστιοσανίδα, καταδύσεις, υποβρύχια φωτογράφηση κ.λπ.

3. Στις ειδικές κατηγορίες χρήσεων που επιτρέπονται ειδικά στα τοπικά κέντρα συνοικίας γειτονιάς προστίθενται οι ακόλουθες ειδικές κατηγορίες χρήσεων:

α) (26.12) Γραμμικές υποδομές μεταφορών.

αα) (26.12.1) Οδοί (κίνησης μηχανοκίνητων οχημάτων, δυνατότητα εξειδίκευσης βάσει της οικείας νομοθεσίας).

αβ) (26.12.2) Οδοί ήπιας κυκλοφορίας.

αγ) (26.12.3) Πεζόδρομοι.

αδ) (26.12.4) Ποδηλατόδρομοι.

αε) (26.12.5) Πλατείες.

β) (48.1) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 216.

Άρθρο 288

Τουρισμός -Αναψυχή

[Άρθρο 288:Άρθρο 5 του π.δ. 59/2018]

Στις περιοχές τουρισμού αναψυχής, επιτρέπονται μόνο οι ακόλουθες ειδικές κατηγορίες χρήσεων:

α) (1) Κατοικία.

β) (2) Κοινωνική Πρόνοια.

γ) (4) Μικρές (4.1) και ειδικές (4.3) αθλητικές εγκαταστάσεις.

δ) (5) Θρησκευτικοί χώροι.

ε) (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.

στ) (8.1) Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας.

ζ) (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/Συνεδριακά κέντρα.

η) (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών.

Επιτρέπονται μόνο εμπορικά καταστήματα (10.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) και υπεραγορές και πολυκαταστήματα (10.3 και 10.4) μέχρι χίλια πεντακόσια (1.500) τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

θ) (11) Γραφεία/Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επιτρέπονται μόνο Γραφεία.

ι) (12) Εστίαση.

ια) (13) Αναψυκτήρια.

ιβ) (14) Αναψυχή.

ιγ) (15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις.

ιδ) (16) Στάθμευση (κτίριο γήπεδο).

Επιτρέπονται μόνο Στάθμευση (κτίρια γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι τρεις κόμμα πενήντα (3,50) τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων (16.1) και Στάθμευση (κτίρια γήπεδα) σκαφών και τουριστικών λεωφορείων (16.2).

ιε) (17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας. Η παροχή φυσικού αερίου γίνεται μόνο για την εξυπηρέτηση οχημάτων.

ιστ) (18) Πλυντήρια, λιπαντήρια αυτοκινήτων.

ιζ) (24.5) Πολυλειτουργικό αγρόκτημα.

ιη) (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.

ιθ) (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (άρθρο 29 ν. 4819/2021, Α’ 129).

κ) (32) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων με καθορισμό θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

κα) (32) Εγκαταστάσεις Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (Α.Π.Ε.) και εγκαταστάσεις Α.Π.Ε. με αποθήκευση.

κβ) (44) Καζίνο.

κγ) (45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων.

κδ) (46) Αστική γεωργία λαχανόκηποι.

κε) (47) Κατασκηνώσεις παιδικές εξοχές.

κστ) (48) Κατασκευές.

κζ) (49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.).

κη) (52) Ήπια θαλάσσια αναψυχή (κολύμβηση, ιστιοσανίδα, καταδύσεις, υποβρύχια φωτογράφηση κ.λπ.).

Άρθρο 289

Κοινωφελείς λειτουργίες

[Άρθρο 289:Άρθρο 6 του π.δ. 59/2018]

Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής επιτρέπονται μόνο οι ακόλουθες ειδικές κατηγορίες χρήσεων:

α) (1α) Κοινωνική κατοικία, μόνο σε κτίρια που ανήκουν σε φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, όπως αυτή ορίζεται στην περ. β) της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4270/2014 (Α’ 143).

β) (2) Κοινωνική πρόνοια.

γ) (3) Εκπαίδευση.

δ) (4) Αθλητικές εγκαταστάσεις.

ε) (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.

στ) (8) Περίθαλψη.

ζ) (26.12) Γραμμικές υποδομές μεταφορών.

ζα) (26.12.1) Οδοί (κίνησης μηχανοκίνητων οχημάτων, δυνατότητα εξειδίκευσης βάσει της οικείας νομοθεσίας).

ζβ) (26.12.2) Οδοί ήπιας κυκλοφορίας.

ζγ) (26.12.3) Πεζόδρομοι.

ζδ) (26.12.4) Ποδηλατόδρομοι.

ζε) (26.12.5) Πλατείες.

ζστ) (26.12.6) Άλση.

η) (29) Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών.

θ) (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία.

ι) (39) Κέντρα Αποτέφρωσης Νεκρών (Κ.Α.Ν.) και οστών. Επιτρέπονται μόνο Κέντρα Αποτέφρωσης Νεκρών (Κ.Α.Ν.).

Άρθρο 290

Ελεύθεροι χώροι -Αστικό πράσινο

[Άρθρο 290:Άρθρο 7 του π.δ. 59/2018]

Οι περιοχές της κατηγορίας αυτής αφορούν:

α) Κοινόχρηστους χώρους που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. Ως κοινόχρηστοι χώροι για την εφαρμογή του παρόντος, νοούνται οι χώροι για την παραμονή, αναψυχή και μετακίνηση πεζών και τροχοφόρων, όπως οδοί, οδοί ήπιας κυκλοφορίας, πεζόδρομοι, αμιγείς πεζόδρομοι, ποδηλατόδρομοι, πλατείες, άλση, πράσινο, και παιδικές χαρές. Στις πλατείες και στα πεζοδρόμια επιτρέπονται τα οριζόμενα στο άρθρο 216, με εξαίρεση την περ. γ) της παρ. 1 και των περ. γ) και δ) της παρ. 2, και επιπλέον περιορισμένης έκτασης δραστηριότητες εστίασης και αναψυχής, για την εξυπηρέτηση του κοινόχρηστου χώρου, εφόσον προβλέπονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και τον πολεοδομικό κανονισμό. Στους κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται η κατασκευή υπογείων χώρων για τη στάθμευση αυτοκινήτων (σταθμοί αυτοκινήτων) εφόσον προβλέπεται από τον σχεδιασμό με μέριμνα διατήρησης τυχόν υψηλής βλάστησης που φέρουν. Σε περιοχές πρασίνου και σε άλση η κατασκευή υπόγειων χώρων στάθμευσης γίνεται σε περιορισμένο τμήμα τους και μόνο για την εξυπηρέτηση των χρηστών. Στους χώρους αυτούς επιτρέπονται, επιπλέον, οι γωνιές ανακύκλωσης εφόσον δεν καταλαμβάνουν επιφάνεια άνω του δεκαπέντε τοις εκατό (15%) του κοινοχρήστου χώρου.

β) Ελεύθερους χώρους αστικού και περιαστικού πρασίνου. Οι περιοχές αυτές είναι χώροι εκτός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, οι οποίοι προβλέπονται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό και νοούνται ως χώροι δημιουργίας πνευμόνων πρασίνου και αναψυχής, με στόχο τη διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος. Στους ελεύθερους χώρους αστικού πρασίνου, εκτός από δραστηριότητες ήπιας αναψυχής, όπως παιδικές χαρές, επιτρέπονται οι παρακάτω λειτουργίες εφόσον προβλέπονται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό:

βα) (5) Μικρές υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις.

ββ) (9) Χώροι συνάθροισης κοινού: μόνο ανοικτά θέατρα μικρής κλίμακας με απαραίτητους υποστηρικτικούς χώρους και θερινοί κινηματογράφοι.

βγ) (26.12) Γραμμικές υποδομές μεταφορών.

i) (26.12.1) Οδοί (κίνησης μηχανοκίνητων οχημάτων, δυνατότητα εξειδίκευσης βάσει της οικείας νομοθεσίας).

ii) (26.12.2) Οδοί ήπιας κυκλοφορίας.

iii) (26.12.3) Πεζόδρομοι.

iv) (26.12.4) Ποδηλατόδρομοι.

v) (26.12.5) Πλατείες.

vi) (26.12.6) Άλση.

βδ) (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία, κατ' άρθρο 29 του ν. 4819/2021 (Α' 129). Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης.

βε) (24.1) Γεωργικές, δασικές και λοιπές αγροτικές εκμεταλλεύσεις.

βστ) (46) Αστική γεωργία.

βζ) (48.1) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 216 για:

i) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων,

ii) τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλεια τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών και

iii) για τη λειτουργία και την εξυπηρέτηση των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.

βη) (48.2) Εγκαταστάσεις:

i) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, με τα παραρτήματά τους, υπέργεια και υπόγεια.

ii) Η εγκατάσταση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό.

iii) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.

iv) Η εγκατάσταση μονάδων αφαλάτωσης και λοιπών συστημάτων επεξεργασίας νερού για την υδροδότηση δημοτικών δικτύων, με τα συνοδά έργα που απαιτούνται για την πλήρη λειτουργία τους.

βθ) (49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.).

βι) (50) Έργα πρόληψης ή αντιμετώπισης της υφαλμύρωσης των υπογείων υδάτων ή εδαφών.

βια) (51) Έργα προστασίας από διάβρωση, κατολισθήσεις και στήριξη εδαφών.

βιβ) (52) Ήπια θαλάσσια αναψυχή (κολύμβηση, ιστιοσανίδα, καταδύσεις, υποβρύχια φωτογράφηση κ.λπ.).

Άρθρο 291

Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης

[Άρθρο 291:Άρθρο 8 του π.δ. 59/2018]

Στις περιοχές που καθορίζονται ως χώροι υποδοχής παραγωγικών δραστηριοτήτων χαμηλής και μέσης όχλησης επιτρέπονται μόνο οι ακόλουθες ειδικές κατηγορίες χρήσεων:

α) (1) Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας των εγκαταστάσεων.

β) (2) Κοινωνική πρόνοια.

γ) (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).

δ) (9) Χώροι συνάθροισης κοινού.

ε) (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) Πολυκαταστήματα (10.4), Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων εκθεσιακά κέντρα (10.6).

στ) (11) Γραφεία/Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.

ζ) (12) Εστίαση.

η) (13) Αναψυκτήρια.

θ) (16) Στάθμευση (κτίρια γήπεδα) χωρίς περιορισμό είδους και βάρους.

ι) (17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας.

ια) (18) Πλυντήρια λιπαντήρια αυτοκινήτων.

ιβ) (19) Συνεργεία επισκευής και συντήρησης οχημάτων χωρίς περιορισμό είδους και βάρους, μηχανημάτων έργων (Σ.Ε.Μ.Ε.) και αγροτικών μηχανημάτων.

ιγ) (20) Αποθήκες (χαμηλής και μέσης όχλησης).

ιδ) (21) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής.

ιε) (22) Επαγγελματικά εργαστήρια.

ιστ) (23) Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης.

ιζ) (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.

ιη) (27) Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (Κ.Τ.Ε.Ο. Ι.Κ.Τ.Ε.Ο.).

ιθ) (29) Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών.

κ) (30) Πράσινα Σημεία.

κα) (32) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων.

κβ) (34) Εγκαταστάσεις Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (Α.Π.Ε.) και εγκαταστάσεις Α.Π.Ε. με αποθήκευση.

κγ) (37) Εγκαταστάσεις οχημάτων τέλους κύκλου ζωής.

κδ) (39) Κέντρα αποτέφρωσης νεκρών (Κ.Α.Ν.) και οστών.

Οι πιο πάνω με κωδικό (2), (4.1), (9), (12) και (26) χρήσεις, επιτρέπονται με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των βιομηχανικών/βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σε αυτές. Οι χρήσεις αυτές δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το τριάντα τοις εκατό (30%) της συνολικής έκτασης των γηπέδων του υποδοχέα. Στο παραπάνω ποσοστό συμπεριλαμβάνονται και οι υπόλοιπες χρήσεις του τριτογενούς τομέα.

κε) (48.1) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 216 για:

κεα) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων,

κεβ) τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλειά τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών.

κστ) (48.2) Εγκαταστάσεις:

κστα) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, με τα παραρτήματά τους, υπέργεια και υπόγεια.

κστβ) Η εγκατάσταση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό.

κστγ) Υπέργειοι και υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου.

κστδ) Η εγκατάσταση κεντρικών λεβήτων ή μονάδων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (Σ.Η.Θ.Υ.Α.) για τηλεθέρμανση.

κστε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.

κστστ) Η εγκατάσταση μονάδων αφαλάτωσης και λοιπών συστημάτων επεξεργασίας νερού για την υδροδότηση δημοτικών δικτύων, με τα συνοδά έργα που απαιτούνται για την πλήρη λειτουργία τους.

κζ) (53) Έργα που αφορούν την αποκατάσταση και βελτίωση των υδατοαποθεμάτων.

Άρθρο 292

Χονδρεμπόριο

[Άρθρο 292:Άρθρο 9 του π.δ. 59/2018]

Στις περιοχές χονδρεμπορίου, επιτρέπονται μόνο οι ακόλουθες ειδικές κατηγορίες χρήσεων:

α) (1) Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας των εγκαταστάσεων.

β) (9) Χώροι συνάθροισης κοινού.

γ) (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο Καταστήματα παροχής υπηρεσιών (10.2), Υπεραγορές (10.3), Πολυκαταστήματα (10.4), Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων εκθεσιακά κέντρα (10.6).

δ) (11) Γραφεία/Κέντρα Ερευνών/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επιτρέπονται μόνο Γραφεία και Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.

ε) (12) Εστίαση.

στ) (13) Αναψυκτήρια.

ζ) (15) Τουριστικά καταλύματα (μόνο κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα).

η) (16) Στάθμευση (κτίρια γήπεδα) χωρίς περιορισμό είδους και βάρους.

θ) (17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας.

ι) (18) Πλυντήρια λιπαντήρια αυτοκινήτων.

ια) (19) Συνεργεία επισκευής και συντήρησης αυτοκινήτων χωρίς περιορισμό είδους και βάρους μηχανημάτων έργων (Σ.Ε.Μ.Ε.) και αγροτικών μηχανημάτων.

ιβ) (20) Αποθήκες.

ιγ) (21) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής με χαμηλής όχλησης δευτερεύουσες δραστηριότητες.

ιδ) (22) Επαγγελματικά εργαστήρια.

ιε) (23) Βιομηχανικές και βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης.

ιστ) (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.

ιζ) (27) Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (Ι.Κ.Τ.Ε.Ο. Κ.Τ.Ε.Ο.).

ιη) (29) Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών.

ιθ) (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα).

κ) (32) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων.

κα) (34) Εγκαταστάσεις Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (Α.Π.Ε.).

κβ) (39) Κέντρα αποτέφρωσης νεκρών (Κ.Α.Ν.) και οστών.

Οι πιο πάνω με κωδικό (9), (12) και (15) χρήσεις αποτελούν υποστηρικτικές δραστηριότητες της κύριας χρήσης χονδρεμπορίου και επιτρέπονται μόνο με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των εγκαταστάσεων χονδρικού εμπορίου ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εγκατεστημένων επιχειρήσεων και εργαζομένων σε αυτές. Οι χρήσεις αυτές δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το τριάντα τοις εκατό (30%) της συνολικής έκτασης των γηπέδων του υποδοχέα. Στο παραπάνω ποσοστό συμπεριλαμβάνονται και οι υπόλοιπες χρήσεις του τριτογενούς τομέα.

κγ) (48.1) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 216 για:

κγα) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων,

κγβ) τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλειά τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών.

κδ) (48.2) Εγκαταστάσεις:

κδα) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, με τα παραρτήματά τους, υπέργεια και υπόγεια.

κδβ) Η εγκατάσταση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό.

κδγ) Υπέργειοι και υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου.

κδδ) Η εγκατάσταση κεντρικών λεβήτων ή μονάδων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (Σ.Η.Θ.Υ.Α.) για τηλεθέρμανση.

κδε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.

κδστ) Η εγκατάσταση μονάδων αφαλάτωσης και λοιπών συστημάτων επεξεργασίας νερού για την υδροδότηση δημοτικών δικτύων, με τα συνοδά έργα που απαιτούνται για την πλήρη λειτουργία τους.

Άρθρο 293

Τεχνόπολις -Τεχνολογικό Πάρκο

[Άρθρο 293:Άρθρο 10 του π.δ. 59/2018]

Στις περιοχές Τεχνολογικού Πάρκου, επιτρέπονται μόνο οι ακόλουθες ειδικές κατηγορίες χρήσεων:

α) (1) Κατοικία για εργαζόμενους στο πάρκο.

β) (3) Εκπαίδευση. Επιτρέπεται μόνο τριτοβάθμια εκπαίδευση Ν.Π.Π.Ε. (3.4) και από τη δευτεροβάθμια εκπαίδευση (3.3) επιτρέπεται μόνο η δευτεροβάθμια τεχνική εκπαίδευση.

γ) (7) Διοίκηση.

δ) (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο εμπορικά καταστήματα (10.1) και Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2).

ε) (11) Γραφεία κέντρα έρευνας θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.

στ) (12) Εστίαση.

ζ) (13) Αναψυκτήρια.

η) (16.1) Στάθμευση (κτίρια γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι τρεις κόμμα πενήντα (3,50) τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.

θ) (17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας.

ι) (20) Αποθήκες (χαμηλής όχλησης).

ια) (22) Επαγγελματικά εργαστήρια.

ιβ) (23) Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης.

ιγ) (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.

ιδ) (30) Πράσινα σημεία.

ιε) (32) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων.

ιστ) (34) Εγκαταστάσεις Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (Α.Π.Ε.) και εγκαταστάσεις Α.Π.Ε. με αποθήκευση,

Οι με κωδικό (22) και (23) χρήσεις αφορούν μονάδες εξαιρετικά προηγμένης τεχνολογίας (βιοτεχνολογία, πληροφορι μικροηλεκτρονική κ.λπ.) και αναπτύσσονται σε ποσοστό τουλάχιστον εξήντα τοις εκατό (60%) της συνολικής έκτασης των γηπέδων του υποδοχέα/πάρκου.

ιζ) (48.1) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 216 για:

ιζα) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων,

ιζβ) τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλειά τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών.

ιη) (48.2) Εγκαταστάσεις:

ιηα) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας με τα παραρτήματά τους, υπέργεια και υπόγεια.

ιηβ) Η εγκατάσταση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό.

ιηγ) Υπέργειοι και υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου.

ιηδ) Η εγκατάσταση κεντρικών λεβήτων ή μονάδων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (Σ.Η.Θ.Υ.Α.) για τηλεθέρμανση.

ιηε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.

Άρθρο 294

Παραγωγικές δραστηριότητες υψηλής όχλησης

[Άρθρο 294:Άρθρο 11 π.δ. 59/2018]

Στις περιοχές που καθορίζονται ως χώροι υποδοχής δραστηριοτήτων υψηλής όχλησης, επιτρέπονται μόνο:

α) (1) Κατοικία για το προσωπικό ασφαλείας των εγκαταστάσεων.

β) (2) Κοινωνική πρόνοια.

γ) (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις.

δ) (9) Χώροι συνάθροισης κοινού.

ε) (10) Εμπόριο και Παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) και Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων εκθεσιακά κέντρα (10.6).

στ) (11) Γραφεία/Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.

ζ) (12) Εστίαση.

η) (13) Αναψυκτήρια.

θ) (16) Στάθμευση (κτίρια γήπεδα) χωρίς περιορισμό είδους και βάρους.

ι) (17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας.

ια) (18) Πλυντήρια Λιπαντήρια αυτοκινήτων.

ιβ) (19) Συνεργεία επισκευής και συντήρησης οχημάτων χωρίς περιορισμό είδους και βάρους, μηχανημάτων έργων (Σ.Ε.Μ.Ε.) και αγροτικών μηχανημάτων.

ιγ) (20) Αποθήκες (χαμηλής, μέσης και υψηλής όχλησης).

ιδ) (21) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής.

ιε) (22) Επαγγελματικά εργαστήρια.

ιστ) (23) Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις.

ιζ) (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς

ιη) (27) Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (Κ.Τ.Ε.Ο., Ι.Κ.Τ.Ε.Ο.).

ιθ) (28) Σταθμοί μεταφόρτωσης απορριμμάτων.

κ) (29) Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών.

κα) (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (άρθρο 29 του ν. 4819/2021, Α' 129).

κβ) (32) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων.

κγ) (34) Εγκαταστάσεις Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (Α.Π.Ε.) και εγκαταστάσεις Α.Π.Ε. με αποθήκευση.

κδ) (37) Εγκαταστάσεις οχημάτων τέλους κύκλου ζωής (Ο.Τ.Κ.Ζ.).

Οι πιο πάνω με κωδικό (2), (4), (9), (12) και (13) ειδικές χρήσεις, επιτρέπονται μόνο υπό την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των βιομηχανικών ή βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σε αυτές. Οι χρήσεις αυτές δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το τριάντα τοις εκατό (30%) της συνολικής έκτασης των γηπέδων του υποδοχέα. Στο παραπάνω ποσοστό συμπεριλαμβάνονται και οι υπόλοιπες χρήσεις του τριτογενούς τομέα.

κε) (48.1) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 216 για:

κεα) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων,

κεβ) τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλειά τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών.

κστ) (48.2) Εγκαταστάσεις:

κστα) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, με τα παραρτήματά τους, υπέργεια και υπόγεια.

κστβ) Η εγκατάσταση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό.

κστγ) Υπέργειοι και υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου.

κστδ) Η εγκατάσταση κεντρικών λεβήτων ή μονάδων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (Σ.Η.Θ.Υ.Α.) για τηλεθέρμανση.

κστε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.

κστστ) Η εγκατάσταση μονάδων αφαλάτωσης και λοιπών συστημάτων επεξεργασίας νερού για την υδροδότηση δημοτικών δικτύων, με τα συνοδά έργα που απαιτούνται για την πλήρη λειτουργία τους.

κζ) (53) Έργα που αφορούν την αποκατάσταση και βελτίωση των υδατοαποθεμάτων.

Άρθρο 295

Εγκαταστάσεις αστικών υποδομών κοινής ωφέλειας

[Άρθρο 295:Άρθρο 12 του π.δ. 59/2018]

Στις περιοχές εγκαταστάσεων αστικών υποδομών κοινής ωφέλειας μπορεί να καθορίζεται μία ή περισσότερες από τις παρακάτω χρήσεις:

α) (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.

β) (28) Σταθμοί μεταφόρτωσης απορριμμάτων.

γ) (29) Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών.

δ) (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (άρθρο 29 ν. 4819/2021, Α' 129).

ε) (31) Χώρος επεξεργασίας, αποθήκευσης και διάθεσης στερεών αποβλήτων/Χώρος επεξεργασίας, διάθεσης στερεών τοξικών αποβλήτων.

στ) (32) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων.

ζ) (33) Εγκαταστάσεις παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας, ύδρευσης, τηλεπικοινωνιών και φυσικού αερίου και συναφείς εγκαταστάσεις.

η) (34) Εγκαταστάσεις Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (Α.Π.Ε.) και εγκαταστάσεις Α.Π.Ε. με αποθήκευση.

θ) (48) Κατασκευές.

ι) (55) Φάροι.

Κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό επιτρέπεται να επιλέγονται χρήσεις του παρόντος άρθρου, ανάλογα με την επιδιωκόμενη μορφή ανάπτυξης και τις ιδιαίτερες ανάγκες της περιοχής. Επιτρέπεται, επίσης, στις ανωτέρω περιοχές να καθορίζονται επιπλέον, οι απαραίτητες συνοδές χρήσεις για την εξυπηρέτησή τους.

Άρθρο 296

Ειδικές χρήσεις

[Άρθρο 296:Άρθρο 13 του π.δ. 59/2018]

Στις περιοχές ειδικών χρήσεων μπορεί να καθορίζεται μία ή περισσότερες από τις παρακάτω ειδικές χρήσεις:

α) (4) Αθλητικές εγκαταστάσεις. Επιτρέπονται μόνο Μεγάλες (4.2) και Ειδικές (4.3) αθλητικές εγκαταστάσεις.

β) (25) Εξορυκτικές δραστηριότητες (Ορυχεία Λατομεία Μεταλλεία).

γ) (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.

δ) (31) Χώρος επεξεργασίας, αποθήκευσης και διάθεσης στερεών αποβλήτων/επεξεργασία, διάθεση στερεών τοξικών αποβλήτων.

ε) (35) Πάρκα κεραιών τηλεπικοινωνιών, ραδιοφωνικών και τηλεοπτικών σταθμών.

στ) (36) Στρατιωτικές εγκαταστάσεις.

ζ) (37) Εγκαταστάσεις οχημάτων τέλους κύκλου ζωής (Ο.Τ.Κ.Ζ.).

η) (38) Κοιμητήρια.

θ) (39) Κέντρα αποτέφρωσης νεκρών (Κ.Α.Ν.) και οστών.

ι) (40) Σωφρονιστικά καταστήματα ιδρύματα αγωγής ανηλίκων κέντρα κράτησης.

ια) (41) Εγκαταστάσεις προσωρινής υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών/προσφύγων και ευάλωτων ομάδων.

ιβ) (42) Ιππόδρομος.

ιγ) (43) Πίστες αγώνων αυτοκινήτων και μοτοποδηλάτων.

ιδ) (48) Κατασκευές.

ιε) (49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.).

ιστ) (50) Έργα πρόληψης ή αντιμετώπισης της υφαλμύρωσης των υπογείων υδάτων ή εδαφών.

ιζ) (51) Έργα προστασίας από διάβρωση, κατολισθήσεις και στήριξη εδαφών.

ιη) (52) Ήπια θαλάσσια αναψυχή (κολύμβηση, ιστιοσανίδα, καταδύσεις, υποβρύχια φωτογράφηση κ.λπ.).

ιθ) (53) Έργα που αφορούν την αποκατάσταση και βελτίωση των υδατοαποθεμάτων.

κ) (54) Πλωτές υποδομές και εγκαταστάσεις θαλάσσιας αναψυχής.

κα) (55) Φάροι.

Κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό επιτρέπεται να επιλέγονται χρήσεις από όλες τις ειδικές χρήσεις του παρόντος άρθρου, ανάλογα με την επιδιωκόμενη μορφή ανάπτυξης και τις ιδιαίτερες ανάγκες της περιοχής. Επιτρέπεται επίσης στις ανωτέρω περιοχές να καθορίζονται επιπλέον, οι απαραίτητες συνοδές χρήσεις για την εξυπηρέτησή τους.

Άρθρο 297

Αγροτική χρήση

[Άρθρο 297:Άρθρο 14 του π.δ. 59/2018]

Ως περιοχές με αγροτική χρήση νοούνται περιοχές που περιλαμβάνουν εκτάσεις γεωργικής γης στις οποίες επιτρέπονται οι παρακάτω ειδικές χρήσεις:

α) (1) Κατοικία για την εξυπηρέτηση της αγροτικής χρήσης.

β) (1α) Κοινωνική κατοικία, μόνο σε κτίρια που ανήκουν σε φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, όπως αυτή ορίζεται στην περ. β) της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4270/2014 (Α' 143).

γ) (15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι τριάντα (30) κλίνες.

δ) (23) Βιομηχανικές και βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης, συσκευασίας και μεταποίησης τοπικά παραγόμενων αγροτικών προϊόντων.

ε) (24) Αγροτικές εκμεταλλεύσεις εγκαταστάσεις.

στ) (26.12) Γραμμικές υποδομές μεταφορών.

στα) (26.12.1) Οδοί (κίνησης μηχανοκίνητων οχημάτων, δυνατότητα εξειδίκευσης βάσει της οικείας νομοθεσίας).

στβ) (26.12.2) Οδοί ήπιας κυκλοφορίας.

στγ) (26.12.3) Πεζόδρομοι.

στδ) (26.12.4) Ποδηλατόδρομοι.

στε) (26.12.5) Πλατείες.

στστ) (26.12.6) Άλση.

στζ) (26.12.7) Μονοπάτια (πεζών).

ζ) (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (άρθρο 29 ν. 4819/2021, Α' 129).

η) (34) Εγκαταστάσεις Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (Α.Π.Ε.) και εγκαταστάσεις Α.Π.Ε. με αποθήκευση.

Σε γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας δεν επιτρέπονται άλλες χρήσεις πλην της αγροτικής εκμετάλλευσης αγροτικής δραστηριότητας, κατά την έννοια του ν. 3874/2010 (Α' 151) εκτός αν προβλέπονται από ειδική διάταξη νόμου και είναι σύμφωνες με τις κατευθύνσεις του χωροταξικού σχεδιασμού.

θ) (48) Κατασκευές.

ι) (50) Έργα πρόληψης ή αντιμετώπισης της υφαλμύρωσης των υπογείων υδάτων ή εδαφών.

ια) (51) Έργα προστασίας από διάβρωση, κατολισθήσεις και στήριξη εδαφών.

ιβ) (52) Ήπια θαλάσσια αναψυχή (κολύμβηση, ιστιοσανίδα, καταδύσεις, υποβρύχια φωτογράφηση κ.λπ.).

ιγ) (53) Έργα που αφορούν την αποκατάσταση και βελτίωση των υδατοαποθεμάτων.

ιδ) (54) Πλωτές υποδομές και εγκαταστάσεις θαλάσσιας αναψυχής.

ιε) (55) Φάροι.

Άρθρο 298

Ζώνη απόλυτης προστασίας της φύσης

[Άρθρο 298:Άρθρο 14α του π.δ. 59/2018]

Στις περιοχές που καθορίζονται ως Ζώνη απόλυτης προστασίας της φύσης επιτρέπονται μόνο ορισμένες ή/ και όλες από τις παρακάτω ειδικές κατηγορίες χρήσεων, οι οποίες επιλέγονται και δύναται να εξειδικεύονται, κατά περίπτωση, για κάθε προστατευόμενη περιοχή, βάσει της ειδικής περιβαλλοντικής μελέτης της παρ. 2 του άρθρου 21 του ν. 1650/1986 (Α' 160), με διάταγμα που εκδίδεται σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 21 του ν. 1650/1986. Οι ειδικές κατηγορίες χρήσεων είναι οι εξής:

α) (1) Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας και εργαζομένους.

β) (11) Μόνο επιστημονική έρευνα για τη Ζώνη.

γ) (26.12.1) Οδοί (κίνησης μηχανοκίνητων οχημάτων, δυνατότητα εξειδίκευσης βάσει της οικείας νομοθεσίας).

δ) (26.12.4) Ποδηλατόδρομοι.

ε) (26.12.7) Μονοπάτια (πεζών).

στ) (26.12.8) Θαλάσσιοι διάδρομοι κίνησης σκαφών.

ζ) (48.2) Εγκαταστάσεις:

ζα) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, με τα παραρτήματά τους, υπέργεια και υπόγεια.

ζβ) Η εγκατάσταση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό.

η) (50) Έργα πρόληψης ή αντιμετώπισης της υφαλμύρωσης των υπογείων υδάτων ή εδαφών.

θ) (51) Έργα προστασίας από διάβρωση, κατολισθήσεις και στήριξη εδαφών.

ι) (53) Έργα που αφορούν την αποκατάσταση και βελτίωση των υδατοαποθεμάτων.

ια) (55) Φάροι.

Οι χρήσεις των ειδικών κατηγοριών (1), (7), (26.12.1), (26.12.4), (26.12.7), (26.12.8), (48.2) και (49) επιτρέπονται μόνο για την εξυπηρέτηση της προστασίας και της βέλτιστης διαχείρισης του προστατευτέου αντικειμένου.

Άρθρο 299

Ζώνη προστασίας της φύσης

[Άρθρο 299:Άρθρο 14β του π.δ. 59/2018]

Στις περιοχές που καθορίζονται ως Ζώνη προστασίας της φύσης επιτρέπονται μόνο ορισμένες ή/και όλες από τις παρακάτω ειδικές κατηγορίες χρήσεων, οι οποίες επιλέγονται και δύναται να εξειδικεύονται, κατά περίπτωση, για κάθε προστατευόμενη περιοχή, βάσει της ειδικής περιβαλλοντικής μελέτης της παρ. 2 του άρθρου 21 του ν. 1650/1986 (Α' 160), με το προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 21 του ν. 1650/1986. Οι ειδικές κατηγορίες χρήσεων είναι οι εξής:

α) (1) Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας και εργαζομένους.

β) (7) Διοίκηση, μόνο για τις ανάγκες της ζώνης ή της προστατευόμενης περιοχής.

γ) (11) Κέντρα έρευνας και επιστημονική έρευνα που αφορούν τη ζώνη.

δ) (13) Αναψυκτήρια μέχρι πενήντα (50) τετραγωνικά μέτρα.

ε) (16) Στάθμευση μόνο για τη ζώνη, υπαίθρια.

στ) (24) Αγροτικές εκμεταλλεύσεις εγκαταστάσεις και δραστηριότητες, με εξειδίκευση ανά υποκατηγορίες ανάλογα με τη ζώνη.

ζ) (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς, με εξειδίκευση ανά υποκατηγορίες ανάλογα με τη ζώνη.

η) (48.1) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 216 για:

ηα) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων,

ηβ) τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλειά τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών,

ηγ) λυόμενες και προσωρινές κατασκευές.

θ) (48.2) Εγκαταστάσεις:

θα) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, με τα παραρτήματά τους, υπέργεια και υπόγεια,

θβ) η εγκατάσταση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό,

θγ) η εγκατάσταση μονάδων αφαλάτωσης και λοιπών συστημάτων επεξεργασίας νερού για την υδροδότηση δημοτικών δικτύων, με τα συνοδά έργα που απαιτούνται για την πλήρη λειτουργία τους.

ι) (49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.).

ια) (50) Έργα πρόληψης ή αντιμετώπισης της υφαλμύρωσης των υπογείων υδάτων ή εδαφών.

ιβ) (51) Έργα προστασίας από διάβρωση, κατολισθήσεις και στήριξη εδαφών.

ιγ) (53) Έργα που αφορούν την αποκατάσταση και βελτίωση των υδατοαποθεμάτων.

ιδ) (54) Πλωτές υποδομές και εγκαταστάσεις θαλάσσιας αναψυχής.

ιε) (55) Φάροι.

Οι χρήσεις των ειδικών κατηγοριών (1), (7), (26), (48.1), (48.2) και (49) επιτρέπονται μόνο για την εξυπηρέτηση της προστασίας και της βέλτιστης διαχείρισης του προστατευτέου αντικειμένου.

Άρθρο 300

Ζώνη διατήρησης οικοτόπων και ειδών

[Άρθρο 300:Άρθρο 14Γ του π.δ. 59/2018]

Στις περιοχές που καθορίζονται ως ζώνη διατήρησης οικοτόπων και ειδών επιτρέπονται μόνο ορισμένες ή/ και όλες από τις παρακάτω ειδικές κατηγορίες χρήσεων, οι οποίες επιλέγονται και δύναται να εξειδικεύονται, κατά περίπτωση, για κάθε προστατευόμενη περιοχή,

βάσει της ειδικής περιβαλλοντικής μελέτης της παρ. 2 του άρθρου 21 του ν. 1650/1986 (Α' 160), με το προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 21 του ν. 1650/1986. Οι ειδικές κατηγορίες χρήσεων είναι οι εξής:

α) (1) Κατοικία.

β) (2) Κοινωνική πρόνοια.

γ) (3) Εκπαίδευση (τα κτίρια ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι χίλια πεντακόσια (1.500) τ.μ.).

δ) (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).

ε) (4.3) Ειδικές αθλητικές εγκαταστάσεις.

στ) (5) Θρησκευτικοί χώροι.

ζ) (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι χίλια διακόσια (1.200) τ.μ..

η) (7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας.

θ) (8.3) (Περίθαλψη) Εξωνοσοκομειακές Μονάδες Ψυχικής Υγείας.

ι) (8.4) (Περίθαλψη) Μονάδες Πρόληψης και Καταπολέμησης των Εξαρτήσεων.

ια) (10.1) Εμπορικά καταστήματα.

ιβ) (10.2) Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών.

ιγ) (10.3) Υπεραγορές τροφίμων οι οποίες πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι χίλια πεντακόσια (1.500) τ.μ. (ν. 4315/2014, Α' 269).

ιδ) (11) Γραφεία/Κέντρα έρευνας.

ιε) (12) Εστίαση μέχρι διακόσια (200) τ.μ..

ιστ) (13) Αναψυκτήρια μέχρι εκατό (100) τ.μ..

ιζ) (15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι εκατόν πενήντα (150) κλίνες, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις του ν. 4276/2014 (Α' 155).

ιη) (16) Στάθμευση μόνο για τη ζώνη, υπαίθρια.

ιθ) (22) Επαγγελματικά Εργαστήρια για την επεξεργασία τοπικών προϊόντων, μέχρι τετρακόσια (400) τ.μ., του άρθρου 17 του ν. 3982/2011 (Α' 143).

κ) (24) Αγροτικές εκμεταλλεύσεις εγκαταστάσεις και δραστηριότητες, με εξειδίκευση ανά υποκατηγορίες ανάλογα με τη Ζώνη.

κα) (25) Εξορυκτικές δραστηριότητες (ορυχεία, λατομεία, μεταλλεία, αμμοληψία, ζώνες αναζήτησης, έρευνας και εκμετάλλευσης υδρογονανθράκων).

κβ) (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς, με εξειδίκευση ανά υποκατηγορίες.

κγ) (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία του άρθρου 29 του ν. 4819/2021 (Α' 129).

κδ) (34) Εγκαταστάσεις Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (Α.Π.Ε.) και εγκαταστάσεις Α.Π.Ε. με αποθήκευση.

κε) (35) Πάρκα κεραιών τηλεπικοινωνιών, ραδιοφωνικών και τηλεοπτικών σταθμών.

κστ) (36) Στρατιωτικές εγκαταστάσεις.

κζ) (47) Κατασκηνώσεις Παιδικές εξοχές.

κη) (48.1) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 216 για:

κηα) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων,

κηβ) τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλειά τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών,

κηγ) λυόμενες και προσωρινές κατασκευές,

κηδ) τη λειτουργία και την εξυπηρέτηση των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.

κθ) (48.2) Εγκαταστάσεις:

κθα) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, με τα παραρτήματά τους, υπέργεια και υπόγεια.

κθβ) Η εγκατάσταση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό.

κθγ) Η εγκατάσταση μονάδων αφαλάτωσης και λοιπών συστημάτων επεξεργασίας νερού για την υδροδότηση δημοτικών δικτύων, με τα συνοδά έργα που απαιτούνται για την πλήρη λειτουργία τους.

λ) (49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.).

λα) (50) Έργα πρόληψης ή αντιμετώπισης της υφαλμύρωσης των υπογείων υδάτων ή εδαφών.

λβ) (51) Έργα προστασίας από διάβρωση, κατολισθήσεις και στήριξη εδαφών.

λγ) (53) Έργα που αφορούν την αποκατάσταση και βελτίωση των υδατοαποθεμάτων.

λδ) (54) Πλωτές υποδομές και εγκαταστάσεις θαλάσσιας αναψυχής.

λε) (55) Φάροι.

Οι κατηγορίες (1), (2), (3), (4.3), (6), (7), (10.1), (10.2), (10.3) και (11) επιτρέπονται μόνο για περιοχές εντός σχεδίου ή εντός οικισμού.

Άρθρο 301

Ζώνη βιώσιμης διαχείρισης φυσικών πόρων

[Άρθρο 301:Άρθρο 14δ του π.δ. 59/2018]

Στις περιοχές που καθορίζονται ως ζώνη βιώσιμης διαχείρισης φυσικών πόρων επιτρέπονται οι ειδικές κατηγορίες χρήσεων, οι οποίες επιλέγονται και δύναται να εξειδικεύονται από τις ειδικές χρήσεις του άρθρου 284 κατά περίπτωση, για κάθε προστατευόμενη περιοχή, βάσει της ειδικής περιβαλλοντικής μελέτης της παρ. 2 του άρθρου 21 του ν. 1650/1986 (Α' 160), με το προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 21 του ν. 1650/1986. Δεν μπορούν να επιλεγούν οι παρακάτω ειδικές κατηγορίες χρήσεων:

α) (23) Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις υψηλής όχλησης.

β) (43) Πίστες αγώνων αυτοκινήτων και μοτοποδηλάτων.

Επίσης, οι παρακάτω ειδικές κατηγορίες χρήσεων μπορούν να περιλαμβάνονται σε ζώνες βιώσιμης διαχείρισης φυσικών πόρων μόνον εφόσον βρίσκονται σε περιοχές εντός σχεδίου ή εντός οικισμού:

α) (4.2) Μεγάλες αθλητικές εγκαταστάσεις.

β) (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/Συνεδριακά κέντρα.

γ) (10.5) Εμπορικά κέντρα.

δ) (10.6) Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων εκθεσιακά κέντρα.

ε) (26.1) Αεροδρόμια.

στ) (31) Χώρος επεξεργασίας, αποθήκευσης και διάθεσης στερεών αποβλήτων/Χώρος επεξεργασίας, διάθεσης στερεών τοξικών αποβλήτων.

ζ) (37) Εγκαταστάσεις οχημάτων τέλους κύκλου ζωής (Ο.Τ.Κ.Ζ.).

η) (42) Ιππόδρομος.

θ) (44) Καζίνο.

ι) (45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων (ν. 4002/2011, Α' 180).

Άρθρο 302

Ειδικές κατηγορίες σε Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων Γης

[Άρθρο 302:Άρθρο 15 του π.δ. 59/2018]

Στις Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων Γης του άρθρου 21 δύναται να καθορίζονται ειδικές κατηγορίες χρήσεων από το άρθρο 284 ανάλογα με την ειδική χωρική λειτουργία και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κάθε περιοχής:

α) (26.12) Γραμμικές υποδομές μεταφορών.

αα) (26.12.1) Οδοί (κίνησης μηχανοκίνητων οχημάτων, δυνατότητα εξειδίκευσης βάσει της οικείας νομοθεσίας).

αβ) (26.12.2) Οδοί ήπιας κυκλοφορίας.

αγ) (26.12.3) Πεζόδρομοι.

αδ) (26.12.4) Ποδηλατόδρομοι.

αε) (26.12.5) Πλατείες.

αστ) (26.12.6) Άλση.

αζ) (26.12.7) Μονοπάτια (πεζών).

β) (48) Κατασκευές.

βα) (48.1) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 216 για:

i) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων,

ii) τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλειά τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών,

iii) λυόμενες και προσωρινές κατασκευές,

iv) τη λειτουργία και την εξυπηρέτηση των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.

ββ) (48.2) Εγκαταστάσεις:

i) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, με τα παραρτήματά τους, υπέργεια και υπόγεια.

ii) Η εγκατάσταση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό.

iii) Υπέργειοι και υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου.

iv) Η εγκατάσταση κεντρικών λεβήτων ή μονάδων Σ.Η.Θ.Υ.Α. για τηλεθέρμανση.

v) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.

vi) Η εγκατάσταση μονάδων αφαλάτωσης και λοιπών συστημάτων επεξεργασίας νερού για την υδροδότηση δημοτικών δικτύων, με τα συνοδά έργα που απαιτούνται για την πλήρη λειτουργία τους.

γ) (49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.).

δ) (50) Έργα πρόληψης ή αντιμετώπισης της υφαλμύρωσης των υπογείων υδάτων ή εδαφών.

ε) (51) Έργα προστασίας από διάβρωση, κατολισθήσεις και στήριξη εδαφών.

στ) (52) Ήπια θαλάσσια αναψυχή (κολύμβηση, ιστιοσανίδα, καταδύσεις, υποβρύχια φωτογράφηση κ.λπ.).

ζ) (53) Έργα που αφορούν την αποκατάσταση και βελτίωση των υδατοαποθεμάτων.

η) (54) Πλωτές υποδομές και εγκαταστάσεις θαλάσσιας αναψυχής.

θ) (55) Φάροι.

Άρθρο 303

Χρήσεις γης οικισμών χωρίς πολεοδομικό σχεδιασμό

[Άρθρο 303:Άρθρο 16 του π.δ. 59/2018]

Στις περιοχές εντός των ορίων οριοθετημένων, με ισχύουσα διοικητική πράξη, οικισμών με πληθυσμό μικρότερο από δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους στους οποίους δεν έχει ολοκληρωθεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός και ο καθορισμός χρήσεων γης, επιτρέπονται μεταβατικά και έως τη θεσμοθέτηση του πολεοδομικού σχεδίου τους οι παρακάτω χρήσεις:

α) (1) Κατοικία.

β) (2) Κοινωνική πρόνοια.

γ) (3) Εκπαίδευση.

Επιτρέπονται μόνο νηπιαγωγεία (3.1), πρωτοβάθμια (3.2), δευτεροβάθμια (3.3) και ειδική εκπαίδευση (3.5).

δ) (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).

ε) (5) Θρησκευτικοί χώροι.

στ) (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι εξακόσια (600) τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο.

ζ) (7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας.

η) (8.1) Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία.

θ) (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο εμπορικά καταστήματα (10.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) μέχρι εκατόν πενήντα (150) τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο και υπεραγορές μέχρι τριακόσια (300) τ.μ. συνολικής επιφάνειας.

ι) (11) Γραφεία, μέχρι τριακόσια (300) τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο.

ια) (12) Εστιατόρια μέχρι τριακόσια (300) τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο.

ιβ) (13) Αναψυκτήρια μέχρι εκατόν πενήντα (150) τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο.

ιγ) (15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι εκατό (100) κλίνες.

ιδ) (16.1) Στάθμευση αυτοκινήτων μέχρι τρισήμισι (3,5) τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.

ιε) (17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας.

ιστ) (18) Πλυντήρια, λιπαντήρια αυτοκινήτων.

ιζ) (19.1) Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων.

ιη) (20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι τριακόσια (300) τ.μ. συνολικής επιφάνειας. Εξαιρούνται οι αποθήκες με κωδικό 20.1.

ιθ) (22) Επαγγελματικά εργαστήρια.

κ) (24) Αγροτικές εκμεταλλεύσεις εγκαταστάσεις. Επιτρέπονται μόνο γεωργικές, δασικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές και λοιπές αγροτικές εκμεταλλεύσεις (24.1) και γεωργικές αποθήκες και λοιπές εγκαταστάσεις αγροτικού τομέα (24.2).

κα) (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.

κβ) (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (άρθρο 29 ν. 4819/2021, Α' 129).

κγ) (34) Εγκαταστάσεις Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (φωτοβολταϊκά).

κδ) (41) Εγκαταστάσεις προσωρινής υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών, προσφύγων μέχρι εκατό (100) άτομα.

κε) (48) Κατασκευές.

κστ) (52) Ήπια θαλάσσια αναψυχή (κολύμβηση, ιστιοσανίδα, καταδύσεις, υποβρύχια φωτογράφηση κ.λπ.).

Στους προϋφιστάμενους του έτους 1923 οικισμούς και τους παραδοσιακούς οικισμούς, οι χρήσεις γης μέχρι την έγκριση του πολεοδομικού σχεδίου καθορίζονται σύμφωνα με τις σχετικές για τους οικισμούς αυτούς διατάξεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΓΕΝΙΚΕΣ, ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 304

Γενικές, μεταβατικές και εξουσιοδοτικές διατάξεις

[Άρθρο 304: άρθρο 17 του π.δ. 59/2018]

1. Κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τον καθορισμό των γενικών κατηγοριών χρήσεων γης είναι δυνατόν να απαγορεύονται ή να επιτρέπονται μόνο υπό όρους, περιορισμούς ή προϋποθέσεις ορισμένες από τις ειδικές κατηγορίες χρήσεων που κατ' αρχήν επιτρέπονται σε αυτές σύμφωνα με τα άρθρα 284 έως 303. Η απαγόρευση ή οι όροι, οι περιορισμοί ή οι προϋποθέσεις του πρώτου εδαφίου μπορεί να αφορούν και τμήματα οικοδομικών τετραγώνων ή οικοπέδων ή και ορόφους κτιρίων.

2. Οι εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς δύναται να χωροθετούνται σε όλες τις κατηγορίες χρήσεων γης ανάλογα με τις ανάγκες του σχεδιασμού.

3. Με την επιφύλαξη της παρ. 5, χρήσεις γης που έχουν καθοριστεί με εγκεκριμένα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ.)/Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) πριν από τις 29.6.2018, ημερομηνία δημοσίευσης του π.δ. 59/2018 (Α' 114), βάσει των διατάξεων του π.δ. 81/1980 (Α' 27) και του π.δ. της 23.2/6.3.1987 (Δ' 166) εξακολουθούν να ισχύουν όπως καθορίστηκαν.

4. Από τις 29.6.2018, ημερομηνία δημοσίευσης του π.δ. 59/2018, η έγκριση ή αναθεώρηση των εγκεκριμένων πολεοδομικών σχεδίων (Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων κ.λπ.) ακολουθεί τις διατάξεις των άρθρων 284 έως 304, εκτός αν έχει γνωμοδοτήσει το αρμόδιο όργανο (Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α./Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.). Είναι δυνατό, μετά από αιτιολογημένη εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας και σύμφωνη γνώμη του αρμοδίου οργάνου (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α./ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α), να ισχύσουν οι διατάξεις του παρόντος Τμήματος.

5. Στις περιοχές των άρθρων 5, 6, 7 και 10 του π.δ. της 23.2/6.3.1987 από τις 29.6.2018, ημερομηνία δημοσίευσης του π.δ. 59/2018, παράλληλα με τις χρήσεις γης που προβλέπονται από ισχύοντα Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., ισχύουν και οι χρήσεις γης που προβλέπονται στα άρθρα 289, 291,292 και 294, ακόμη και στις περιπτώσεις που η περιοχή έχει πολεοδομηθεί. Στις περιοχές του άρθρου 3 του π.δ. της 23.2/6.3.1987 που καθορίζονται από ισχύοντα Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. επιτρέπεται η χρήση δεκαπέντε (15) του άρθρου 286 του παρόντος, ακόμη και στις περιπτώσεις που η περιοχή έχει πολεοδομηθεί.

6. Σε νομίμως υφιστάμενες φαρμακαποθήκες σε περιοχές γενικής κατοικίας και πολεοδομικού κέντρου ανεξαρτήτως της συνολικής επιφάνειας δόμησης, νομίμως γίνεται η ανανέωση της άδειας λειτουργίας. Η παρούσα εφαρμόζεται υπό την προϋπόθεση ότι έχουν τηρηθεί οι διατάξεις της περιβαλλοντικής νομοθεσίας.

7. Ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι και χώροι αστικού πρασίνου προβλέπονται σε όλες τις γενικές ή ειδικές κατηγορίες χρήσεων.

8. Με το οικείο σχέδιο του πρώτου ή δεύτερου επιπέδου του πολεοδομικού σχεδιασμού μπορεί να απαγορεύεται ή να επιτρέπεται υπό προϋποθέσεις η κατασκευή δεξαμενών νερού, μονάδων αφαλάτωσης και λιμνοδεξαμενών.

9. Από τις 29.6.2018, ημερομηνία δημοσίευσης του π.δ. 59/2018, καταργείται κάθε άλλη διάταξη που αντίκειται στα άρθρα του παρόντος Τμήματος.

10. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να συμπληρώνονται ή να τροποποιούνται οι γενικές ή ειδικές κατηγορίες χρήσεων γης, εφόσον απαιτείται από τις ανάγκες του πολεοδομικού σχεδιασμού.

ΤΜΗΜΑ VII

ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΙΣ ΑΚΤΕΣ

Άρθρο 305

Προστασία ακτών

[Άρθρο 305:Παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 1337/1983.:Παρ. 3 έως 7 του άρθρου 187 ΚΒΠΝ]

1. Σε περιοχές εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οικισμών προ του 1923 και σε ζώνη πλάτους πεντακοσίων (500) μέτρων από την ακτή ή την όχθη δημόσιων λιμνών (εκτός αν έχει οριστεί μεγαλύτερο πλάτος με Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου ή με οποιοδήποτε άλλο εργαλείο σχεδιασμού) δεν επιτρέπονται οι περιφράξεις. Κατ' εξαίρεση περιφράξεις επιτρέπονται σε περίπτωση που είναι αναγκαίες για την προστασία καλλιεργειών ή άλλων ειδικών χρήσεων, όπως προσδιορίζονται με τα άρθρα 307 έως 311.

Στις πιο πάνω περιοχές είναι δυνατό με απόφαση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας να επιβληθεί η διακοπή των εργασιών κάθε είδους περίφραξης, καθώς και η κατεδάφιση περιφράξεων που έχουν τελειώσει, εφόσον οι περιφράξεις αυτές παρεμποδίζουν την πρόσβαση προς την ακτή ή την όχθη δημόσιας λίμνης και στο μέτρο που η διακοπή ή η κατεδάφιση εξυπηρετεί την πρόσβαση αυτή ή που συμβάλλει στην προστασία του περιβάλλοντος. Οι περιφράξεις κατά παράβαση των διατάξεων του άρθρου αυτού θεωρούνται αυθαίρετες και εφαρμόζονται οι σχετικές με την κατεδάφιση αυθαιρέτων διατάξεις.

2. Ως ακτή για την εφαρμογή της παρ. 1 νοείται το προς την ξηρά όριο του αιγιαλού και, αν η οριογραμμή αυτή δεν έχει προσδιοριστεί κατά τις κείμενες διατάξεις, νοείται η διαχωριστική γραμμή ξηράς θάλασσας.

3. Οι κάτοχοι ή αυτοί που χρησιμοποιούν με οποιονδήποτε τρόπο κτίσματα η άλλες εγκαταστάσεις, που έχουν ανεγερθεί στον αιγιαλό κατά παράβαση του άρθρου 11 του α.ν. 2344/1940 (Α' 154), όπως είχε τροποποιηθεί, ή του άρθρου 16 του ν. 2971/2001 (Α' 285) ή του ν.δ. 2687/1953 (Α' 317), αποβάλλονται χωρίς καμιά αξίωση αποζημίωσης.

4. Τα κτίσματα αυτά μπορεί να διατεθούν στους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή σε κοινωφελή ιδρύματα ή οργανισμούς για τι, εξυπηρέτηση κοινωνικών σκοπών, μέχρι την κατεδάφισή τους.

5. Οι λεπτομέρειες εφαρμογής των παρ. 1, 2, 3 και 4 μπορεί να ρυθμίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Άρθρο 306

Δρόμοι προς τις ακτές

[Άρθρο 306:Άρθρο 24 του ν. 1337/1983.:Παρ. 1 και 2 του άρθρου 187 ΚΒΠΝ]

1. Επιτρέπεται για δημόσια ωφέλεια η απαλλοτρίωση ιδιοκτησιών για τη δημιουργία οδών προσπέλασης προς την παραλία και τον αιγιαλό καθώς και των αναγκαίων χώρων στάθμευσης οχημάτων. Οι οδοί είναι δημοτικές ή κοινοτικές κατά περίπτωση και δεν υπάγονται στις κατηγορίες των οδών που παρέχουν ειδικές δυνατότητες κατάτμησης και ανοικοδόμησης. Για την απαλλοτρίωση αυτή εφαρμόζονται οι διατάξεις του ν. 3463/2006 (Α' 114).

2. Οι κατά την παρ. 1 οδοί προσπέλασης δημιουργούνται σύμφωνα με γενικότερο σχεδιασμό που καταρτίζεται από τις αρμόδιες υπηρεσίες της αποκεντρωμένης διοίκησης και διαμορφώνονται ως πεζόδρομοι χωρίς να αποκλείεται σε ορισμένες πρόσφορες θέσεις η διαμόρφωση οδών και χώρων στάθμευσης για τροχοφόρα σύμφωνα με τα οριζόμενα με την πράξη κήρυξη της απαλλοτρίωσης, μέσα στα πλαίσια του παραπάνω σχεδιασμού.

Άρθρο 307

Επιτρεπτές περιφράξεις

[Άρθρο 307:Άρθρο 1 του π.δ. 236/1984 (Α' 95)]

1. Κατ' εξαίρεση από τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 305 επιτρέπονται οι περιφράξεις σε ζώνη πλάτους πεντακοσίων (500) μέτρων από την ακτή ή την όχθη δημόσιας λίμνης για την προστασία των εξής καλλιεργειών ή ειδικών χρήσεων:

α) Ειδικών καλλιεργειών, που η περίφραξή τους είναι αναγκαία για την προστασία τους και την προστασία του κοινού από φυτοφάρμακα. Οι καλλιέργειες αυτές είναι κηπευτική, οπωροφόρα, εσπεριδοειδή, ανθοκομικές καλλιέργειες, καλλιέργειες υπό κάλυψη, νέες φυτείες, φυτώρια.

β) Κτιριακών και λοιπών εγκαταστάσεων γεωργικών, κτηνοτροφικών, αλιευτικών και λοιπών αγροτικών δραστηριοτήτων.

γ) Τουριστικών Ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων.

δ) Βιομηχανικών εγκαταστάσεων.

ε) Χώρων και εγκαταστάσεων τεχνικής εξυπηρέτησης οικισμών ιδίως:

εα) βιολογικού καθαρισμού,

εβ) εγκαταστάσεων και δεξαμενών ύδρευσης,

εγ) εγκαταστάσεων ηλεκτροδότησης και τηλεπικοινωνιών.

στ) Στρατιωτικών εγκαταστάσεων.

ζ) Μεγάλων συγκοινωνιακών εγκαταστάσεων (λιμάνια, αεροδρόμια, κ.λπ.).

η) Αρχαιολογικών χώρων.

θ) Μνημείων της φύσης, υγροτόπων, υδροβιοτόπων, σημαντικών πηγών γλυκού νερού.

ι) Εκτροφείων θηραμάτων.

ια) Κτιρίων εκπαίδευσης σχολεία κ.λπ.

ιβ) Κτιρίων κοινωνικής πρόνοιας (παιδικοί σταθμοί παιδικές κατασκηνώσεις άσυλα, κ.λπ.).

ιγ) Κτιρίων περίθαλψης (νοσοκομεία, κλινικές, κ.λπ.).

ιδ) Αθλητικών εγκαταστάσεων (π.χ. πισίνες, τέννις, κ.λπ.).

ιε) Οργανωμένων πλαζ.

ιστ) Παιδικών Χαρών Παιδοτόπων.

ιζ) Σωφρονιστικών καταστημάτων ιδρυμάτων αγωγής ανηλίκων.

ιη) Νεκροταφείων.

ιθ) Μονών.

κ) Κτιρίων δημοσίων ή κοινωφελών σκοπών.

κα) Χώρων συνάθροισης κοινού (υπαίθρια θέατρα, κινηματογράφοι, κ.λπ.).

κβ) Χώρων εκθέσεων και αγοράς.

κγ) Λατομικών χώρων μόνο στα ανώτερα κάθε φορά όρια των μετώπων εκμετάλλευσης.

2. Οι περιφράξεις πρέπει να τοποθετούνται σε απόσταση πενήντα (50) μέτρων από τη γραμμή αιγιαλού ή την όχθη δημόσιας λίμνης.

Εξαιρούνται οι στρατιωτικές εγκαταστάσεις, μεγάλες συγκοινωνιακές εγκαταστάσεις, ειδικές περιπτώσεις βιομηχανικών συγκροτημάτων (μεταλλουργίες, πετρελαιοειδή, μονάδες παραγωγής τσιμέντου κ.λπ.), οι σκάλες φόρτωσης υλικών εξορυκτικών εγκαταστάσεων καθώς και οι λοιπές χρήσεις που κατά την κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας και μετά από πρόταση του αρμόδιου για τη χρήση τ γηπέδου φορέα, η περίφραξή τους σε απόσταση μικρότερη των πενήντα (50) μέτρων από την ακτή κ.λπ. είναι απολύτως απαραίτ για τη λειτουργία τους.

Για τις ειδικές καλλιέργειες, επιτρέπεται η περίφραξή τους και σε απόσταση μικρότερη των πενήντα (50) μέτρων όταν δεν παρεμποδίζεται η παράλληλη προς τη γραμμή αιγιαλού ή την όχθη της λίμνης, προσπέλαση του κοινού. Η απόσταση αυτή καθορίζεται κατά περίπτωση από τις κατά τόπους πολεοδομικές υπηρεσίες ανάλογα με τις τοπικές συνθήκες και δεν μπορεί να είναι μικρότερη από ενάμισι (1,5) μέτρο.

3. Η περίφραξη των τουριστικών εγκαταστάσεων τοποθετείται σε απόσταση όχι μεγαλύτερη από πέντε (5) μέτρα γύρω από το περίγραμμα του κτιρίου ή γύρω από τα ακραία κτίσματα του συγκροτήματος των οικίσκων, όταν πρόκειται για διεσπαρμένα κτίρια. Για τα κάμπινγκ και τις κατασκηνώσεις οι περιφράξεις καθορίζονται κατά περίπτωση από τις πολεοδομικές υπηρεσίες, ύστερα από πρόταση της αρμόδιας για την αδειοδότηση της εγκατάστασής τους υπηρεσίας.

Άρθρο 308

Υποχρεωτικώς απερίφρακτα τμήματα

[Άρθρο 308:Άρθρο 2 του π.δ. 236/1984]

1. Δεν επιτρέπεται η περίφραξη ολόκληρου του γηπέδου στις καλλιέργειες ή ειδικές χρήσεις που αναφέρονται στο άρθρο 307. Σε κάθε περίπτωση επιβάλλεται να αφήνεται απερίφρακτο τμήμα γηπέδου πλάτους τριών (3) μέτρων, τουλάχιστον στο ένα (1) όριο του γηπέδου. Όπου από την κείμενη νομοθεσία προβλέπεται απόσταση κτίσματος από τα όρια του γηπέδου δυόμισι (2,5) μέτρα, τότε το πλάτος του μη περιφρασσόμενου τμήματος του γηπέδου ορίζεται σε δυόμισι (2,5) μέτρα.

2. Σε περίπτωση που το πρόσωπο του γηπέδου το παράλληλο προς την ακτή είναι μεγαλύτερο ή ίσο με τριακόσια (300) μέτρα, επιβάλλεται σε κάθε τμήμα γηπέδου που δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερο από τριακόσια (300) μέτρα να διακόπτεται η περίφραξη και να αφήνεται απερίφρακτο τμήμα του γηπέδου κάθετο προς την ακτή, πλάτους τουλάχιστον τρία (3) μέτρα.

3. Ο ειδικότερος προσδιορισμός της έκτασης και της θέσης της περίφραξης του γηπέδου καθορίζεται κατά περίπτωση από την αρμόδια πολεοδομική αρχή.

Άρθρο 309

Ύψος περίφραξης

[Άρθρο 309:Άρθρο 3 του π.δ. 236/1984]

1. Το συνολικό ύψος της περίφραξης δεν μπορεί να υπερβεί τα δυόμισι (2,5) μέτρα και δεν μπορεί σε καμιά περίπτωση η κατασκευή της να είναι συμπαγής. Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται συμπαγές περίφραγμα όπου αυτό επιβάλλεται από την αρχαιολογική υπηρεσία και σε ύψος σύμφωνα με απόφαση των οικείων Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής ή του αρμόδιου συμβουλίου του Υπουργείου Πολιτισμού. Επίσης, επιτρέπονται για τις βιομηχανικές εγκαταστάσεις, μονές, νεκροταφεία, άσυλα, σωφρονιστικά καταστήματα και ιδρύματα αγωγής ανηλίκων οι κατασκευές συμπαγούς τοιχοποιίας συνολικού ύψους δυόμισι (2,5) μέτρων.

2. Οι ακριβείς διαστάσεις, το ύψος και ο τρόπος κατασκευής των περιφράξεων ορίζονται από την κατά τόπους αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία.

Άρθρο 310

Άδεια περίφραξης

[Άρθρο 310:Άρθρο 4 του π.δ. 236/1984]

1. Για οποιοδήποτε είδος περίφραξης απαιτείται άδεια που εκδίδεται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, μετά από γνωμοδότηση του αρμόδιου για τη χρήση του γηπέδου φορέα, που πρέπει να αιτιολογεί πλήρως την αναγκαιότητα και την απαιτούμενη έκταση της περίφραξης.

2. Εξαιρούνται από την υποχρέωση έκδοσης άδειας για περίφραξη οι ειδικές καλλιέργειες και οι κτιριακές και λοιπές εγκαταστάσεις γεωργικών, κτηνοτροφικών, αλιευτικών και λοιπών αγροτικών δραστηριοτήτων της παρ. 1 του άρθρου 307, εφόσον βρίσκονται σε περιοχές όπου συντρέχουν αθροιστικά τα παρακάτω:

α) Έχουν αγροτικό ή κτηνοτροφικό χαρακτήρα.

β) Δεν είναι πόλοι παραθεριστικού τουριστικού ενδιαφέροντος και δεν γειτνιάζουν ούτε έχουν λειτουργική εξάρτηση με πόλους τουριστικού ενδιαφέροντος, παραδοσιακούς οικισμούς και αστικά κέντρα. Για την εφαρμογή των όρων της παραγράφου αυτής ως παραδοσιακοί οικισμοί θεωρούνται όσοι έχουν χαρακτηριστεί παραδοσιακοί με ειδικά διατάγματα και έχουν ειδικούς όρους δομήσεως ή όσοι είναι παραδοσιακού χαρακτήρα κατά την κρίση οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) και του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.). Ως πόλοι με παραθεριστικό και τουριστικό ενδιαφέρον θεωρούνται οι περιοχές που παρουσιάζονται ως πόλοι τακτικών ή εποχιακών συγκεντρώσεων παραθεριστών και τουριστών. Με απόφαση του γραμματέα της αποκεντρωμένης διοίκησης που εκδίδεται με πρόταση του οικείου δημοτικού συμβουλίου και γνώμη του οικείου ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. και του Σ.Α. προσδιορίζονται οι περιοχές κάθε περιφερειακής ενότητας που εμπίπτουν στην παραπάνω κατηγορία.

3. Σε περίπτωση που η περιοχή προστατεύεται ή ελέγχεται από τα Υπουργεία Πολιτισμού και Περιβάλλοντος και Ενέργειας ως αρχαιολογικός χώρος, περιοχή ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους κ.λπ. είναι απαραίτητη η σύμφωνη γνώμη του Σ.Α. για το είδος και τον τρόπο της περίφραξης.

4. Ειδικά για την περίφραξη των ειδικών καλλιεργειών η άδεια εκδίδεται μετά από γνωμοδότηση των αρμόδιων κατά τόπους υπηρεσιών του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων και τριμελούς επιτροπής που συγκροτείται από τον γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης και αποτελείται από έναν (1) εκπρόσωπο της πολεοδομικής υπηρεσίας, έναν (1) εκπρόσωπο του δήμου και έναν (1) εκπρόσωπο της οικείας δασικής υπηρεσίας. Η Επιτροπή γνωμοδοτεί μετά από αυτοψία.

5. Η άδεια για την περίφραξη των περιπτώσεων της παρ. 2 του άρθρου 307 εκδίδεται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία μετά από εισήγηση των αρμοδίων φορέων και γνωμοδότηση του οικείου ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α..

Άρθρο 311

Δημόσια κτίρια

[Άρθρο 311:Άρθρο 5 του π.δ. 236/1984]

Για τα δημόσια κτίρια ή κτίρια κοινωφελών σκοπών που ανεγείρονται εκτός σχεδίου επιτρέπεται η περίφραξή τους ακόμη και αν βρίσκονται μέσα σε ζώνη πεντακοσίων (500) μέτρων από την ακτή, εφόσον αυτό προβλέπεται από το προεδρικό διάταγμα που καθορίζει τον χώρο ανέγερσής τους.

Άρθρο 312

Μη εφαρμογή του άρθρου 307 σε δάση και δασικές εκτάσεις

[Άρθρο 312:Άρθρο 6 του π.δ. 236/1984]

Οι εξαιρέσεις του άρθρου 307 δεν έχουν εφαρμογή σε εγκαταστάσεις κ.λπ. που βρίσκονται εντός δασών και δασικών εκτάσεων.

ΜΕΡΟΣ Ε'

ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ Ι

ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΔΕΙΕΣ

Άρθρο 313

Γενικές διατάξεις

[Άρθρο 313:Παρ. 1 του άρθρου 52 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.:Άρθρο 327 πλην της παρ. 6 ΚΒΠΝ :Άρθρο 3 και παρ. 1 του άρθρου 27 του ν. 1577/1985.: :Παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 1772/1988]

1. Κάθε οικοδομή και η εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης και γενικά κάθε προβλεπόμενη από το παρόν Μέρος κατασκευή ή εγκατάσταση εντός ή εκτός σχεδίου πόλης υπόκειται ως προς τη μελέτη, την εκτέλεση και τη χρησιμοποίησή της από άποψη υγιεινής, ασφάλειας, αισθητικής και γενικά τήρησης των διατάξεων του παρόντος Μέρους, σε όλα τα στάδια κατασκευής και μετά από αυτή, στον έλεγχο που ασκείται από τις αρμόδιες αρχές ή όργανα.

2. Κάθε κτίριο ή εγκατάσταση πρέπει:

α) ως προς τη σχέση και τη σύνθεση των όγκων, τις όψεις και γενικά τα ορατά τμήματά του, να ικανοποιεί τις απαιτήσεις της αισθητικής, τόσο ως μεμονωμένο κτίριο ή εγκατάσταση όσο και σε σχέση με το οικοδομικό τετράγωνο,

β) να εντάσσεται στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον, ώστε στο πλαίσιο των στόχων της οικιστικής ανάπτυξης και της προστασίας του περιβάλλοντος να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης. Ο έλεγχος της τήρησης των πιο πάνω προϋποθέσεων ασκείται από τις αρμόδιες αρχές και όργανα κατά τις διατάξεις του παρόντος Κώδικα.

Άρθρο 314

Ορισμοί

[Άρθρο 314:Άρθρο 28 του ν. 4495/2017]

α) «Οικοδομική άδεια»: η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση σε οικόπεδο ή γήπεδο των οικοδομικών εργασιών που προβλέπονται στις μελέτες που τη συνοδεύουν, εφόσον οι εργασίες αυτές είναι σύμφωνες με τις ισχύουσες διατάξεις. Στην έννοια των οικοδομικών εργασιών για ανέγερση νέας οικοδομής ή προσθήκης σε υφιστάμενη οικοδομή περιλαμβάνονται και οι εργασίες που καθιστούν το κτίριο άρτιο για λειτουργία, όπως οι εργασίες για την κατασκευή περιτοιχίσεων ή περιφράξεων, βόθρων, υπογείων δεξαμενών νερού, εκσκαφών, επιχώσεων και κοπής δένδρων. Στην έννοια της οικοδομικής άδειας περιλαμβάνονται και άδειες οι οποίες δεν δημιουργούν δόμηση, ιδίως η άδεια κατεδάφισης, η άδεια αλλαγής χρήσης, η άδεια διαμορφώσεων, επισκευής, διασκευής, ενισχύσεων, η άδεια για αυτοτελείς εργασίες περιτοιχίσεων, επιχώσεων ή εκσκαφών, καθώς και κοπής δένδρων. Ως οικοδομική άδεια νοείται και η άδεια δόμησης.

β) «Έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας»: η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών που ορίζονται στην παρ. 2 του άρθρου 315.

γ) «Προέγκριση οικοδομικής άδειας ή άδειας αναθεώρησης»: η διοικητική πράξη που χορηγείται για την πιστοποίηση του δικαιώματος έκδοσης οικοδομικής άδειας ή άδειας αναθεώρησης και την εφαρμογή, κατά τον χρόνο ισχύος της, των πολεοδομικών διατάξεων και πολεοδομικών μεγεθών της (δόμηση, κάλυψη, ύψος), που ισχύουν κατά τον χρόνο έκδοσης της προέγκρισης, εφόσον η οικοδομική άδεια ή άδεια αναθεώρησης εκδοθεί εντός του χρόνου ισχύος της προέγκρισης και με την επιφύλαξη της εξασφάλισης και υποβολής των απαιτούμενων εγκρίσεων που προβλέπονται στη περ. β) της παρ. 1 του άρθρου 326, κατά τη διαδικασία έκδοσης της οικοδομικής αδείας ή άδειας αναθεώρησης. Ο χρόνος ισχύος της προέγκρισης της άδειας αναθεώρησης δεν δύναται να υπερβαίνει τον χρόνο ισχύος της άδειας αναθεώρησης. Κατ' εξαίρεση, αν αφορούν σε τροποποίηση ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών ή τροποποίηση οικοδομήσιμων χώρων σε κοινόχρηστους, καθώς και σε περιπτώσεις μεταγενέστερης ένταξης της περιοχής σε καθεστώς προστασίας πολιτιστικής κληρονομίας ή προστασίας της φύσης, η προέγκριση πιστοποιεί το δικαίωμα δόμησης, μόνο κατά τον χρόνο έκδοσής της. Ως προέγκριση νοείται και η απόφαση έγκρισης επέμβασης του ν. 998/1979 (Α' 289).

δ) «Γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών»: η κατά τον χρόνο ισχύος της οικοδομικής άδειας ή άδειας αναθεώρησης δήλωση του κυρίου του έργου, που συνοδεύεται από τεχνική έκθεση του εξουσιοδοτημένου επιβλέποντος μηχανικού, με την οποία ενημερώνει την οικεία υπηρεσία δόμησης ότι προτίθεται να προβεί σε πρόσθετες εργασίες, που επιτρέπονται από τις πολεοδομικές διατάξεις, αλλά εκτελούνται με δική του ευθύνη καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας ή άδειας αναθεώρησης. Για τις πρόσθετες αυτές εργασίες, ο ιδιοκτήτης αναλαμβάνει με δική του ευθύνη την υποχρέωση να υποβάλει αίτηση για έκδοση άδειας αναθεώρησης ή προέγκρισης άδειας αναθεώρησης, εντός τεσσάρων (4) μηνών, εξαιρουμένων των προστατευόμενων από το Υπουργείο Πολιτισμού αρχαιολογικών χώρων και μνημείων, για τις οποίες θα πρέπει να προηγηθεί των εργασιών η έγκριση δυνάμει του Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς (ν. 4858/2021, Α' 220).

ε) «Έγκριση εκτέλεσης εργασιών»: η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών της παρ. 4 του άρθρου 315, ύστερα ς υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωσης ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό.

στ) «Έγκριση εργασιών αποπεράτωσης αυθαίρετης κατασκευής»: η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση των εργασιών της παρ. 4 του άρθρου 394.

ζ) «Άδεια αναθεώρησης»: η διοικητική πράξη που εκδίδεται κατά τη διάρκεια του χρόνου ισχύος της οικοδομικής άδειας, για οποιαδήποτε οικοδομική εργασία, όπως προσθήκη ή τροποποίηση μελετών αυτής, είτε για παράταση ισχύος αυτής κατά τα οριζόμενα

στο άρθρο 329.

η) «Ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας»: η διοικητική πράξη με την οποία καταχωρίζονται στον φάκελο των μελετών, ανεξάρτητα από τον χρόνο ισχύος της οικοδομικής άδειας, τροποποιήσεις των μελετών, που δεν αλλάζουν το διάγραμμα δόμησης με επαύξηση των μεγεθών δόμησης, κάλυψης, όγκου και ύψους και τροποποίηση του περιγράμματος του κτιρίου, καθώς και η αλλαγή ιδιοκτήτη κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 329.

θ) «Κοινόχρηστοι χώροι»: κοινόχρηστοι χώροι στον παρόντα νόμο είναι οι κάθε είδους δρόμοι, πλατείες, άλση και γενικά οι προοριζόμενοι για κοινή χρήση ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιοδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο. Περαιτέρω, είναι οι προορισμένοι χώροι στην κοινή χρήση σε περίπτωση οριζόντιας ή κάθετης συνιδιοκτησίας.

ι) «Άδεια νομιμοποίησης»: η οικοδομική άδεια ή η έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, που εκδίδεται, μετά την εκτέλεση εργασιών ή κατασκευών ή αλλαγών χρήσης χωρίς την έκδοση της απαιτούμενης διοικητικής πράξης, εξαιρουμένων των προστατευόμενων από το Υπουργείο Πολιτισμού μνημείων για τις οποίες θα πρέπει να προηγηθεί των εργασιών η έγκριση δυνάμει του Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς, προκειμένου να νομιμοποιηθούν αυτές, εφόσον είναι σύμφωνες είτε με τις ισχύουσες κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης διατάξεις, είτε με αυτές που ίσχυαν, κατά τον χρόνο εκτέλεσης αυτών.

Άρθρο 315

Διοικητικές πράξεις για την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών

[Άρθρο 315: άρθρο 29 του ν. 4495/2017]

1. Οικοδομική άδεια απαιτείται για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης, η οποία δεν εμπίπτει στις εργασίες δόμησης μικρής κλίμακας και αφορά ιδίως:

α) ανέγερση, προσθήκη και επισκευή κτιρίων,

β) κατεδάφιση κατασκευών εξαιρούμενων των περιπτώσεων της παρ. 4,

γ) εκσκαφές ή επιχώσεις μεγαλύτερες των ογδόντα (80) εκατοστών, καθώς και επιστρώσεις, διαμορφώσεις οικοπέδων και γηπέδων με σκοπό τη δόμηση,

δ) κατασκευή πισίνας,

ε) αλλαγή χρήσης, αν επέρχεται αλλαγή προς το δυσμενέστερο, στα στοιχεία του διαγράμματος κάλυψης ή στα φορτία σχεδιασμού της στατικής μελέτης ή αλλαγή μηχανολογικών εγκαταστάσεων ως προς τις διελεύσεις τους από άλλους ορόφους ή κοινόχρηστους χώρους,

στ) κατασκευή τοίχων αντιστήριξης, καθώς και περιτοιχίσεων και περιφράξεων που δεν καλύπτονται από την έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας,

ζ) κατασκευή υπόγειων δεξαμενών,

η) εργασίες τοποθέτησης υπόγειων, προκατασκευασμένων δεξαμενών υγρών και αερίων καυσίμων σε πρατήρια καυσίμων,

θ) εργασίες της παρ. 2, προϋπολογισμού άνω των είκοσι πέντε χιλιάδων (25.000) ευρώ, υπολογιζόμενου σύμφωνα με το Παράρτημα του άρθρου 400, ανά οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία με την επιφύλαξη των οριζόμενων στο προτελευταίο εδάφιο αυτής,

ι) νομιμοποίηση κάθε εκτελεσθείσας εργασίας για την οποία απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας.

2. Έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας απαιτείται για τις εξής εργασίες:

α) δοκιμαστικές τομές του εδάφους και εκσκαφή ύστερα από έγγραφο της αρχαιολογικής υπηρεσίας εκτός εάν η έγκριση οι δοκιμαστικές τομές του εδάφους διενεργούνται από τις αρμόδιες Υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού, καθώς για εργασίες που απαιτούνται για γεωτεχνικές έρευνες σύμφωνα με τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό (Ε.Α.Κ.) 2003,

β) τοποθέτηση προκατασκευασμένων κατοικιών, όπου από ειδικά προγράμματα προβλέπεται η κάλυψη στεγαστικών αναγκών μειονεκτικών και ειδικών ομάδων πληθυσμού ή προβλέπεται για αυτοστέγαση παλιννοστούντων και πληγέντων από βίαια συμβάντα,

γ) αντλητικές εγκαταστάσεις και κτίσματα με τις απολύτως απαραίτητες διαστάσεις για τη στέγασή τους, σύμφωνα με το άρθρο 253, εφόσον έχουν την απαιτούμενη έγκριση της αρμόδιας Διεύθυνσης Γεωργίας, εκτός της περίπτωσης που επιβάλλεται η κατασκευή υποστυλωμάτων,

δ) κατασκευή υπόγειων εγκαταστάσεων νεκροταφείων, όπως χωνευτήρι, βυθιζόμενων κάδων και δεξαμενή νερού, μέγιστης επιφάνειας είκοσι πέντε (25) τετραγωνικών μέτρων και βάθους έως τέσσερα (4) μέτρα, που εξυπηρετούνται με εξωτερικά συστήματα μηχανοστασίου συμπαγούς τύπου (compact), αν απαιτείται, και με την προϋπόθεση ότι το ύψος των κατασκευών σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το ένα μέτρο από την οριστική στάθμη εδάφους. Για την εγκατάσταση απαιτείται δήλωση αρμόδιου μηχανικού που αναλαμβάνει την ευθύνη της στατικής και ηλεκτρομηχανολογικής ασφάλειας της κατασκευής και των εγκαταστάσεων,

ε) εγκατάσταση προσωρινών κατασκευών της περ. 74 του άρθρου 197, που συνοδεύεται από πιστοποιητικό στατικής επάρκειας,

στ) η κατασκευή ανελκυστήρα, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 224, που απαιτείται για τη μετακίνηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων σε υφιστάμενα κτίρια ή σε κτίρια που διαθέτουν ανελκυστήρα με εσωτερικές διαστάσεις θαλάμου εκτός προδιαγραφών ΕΛΟΤ ΕΝ 81-70 ή σε κτίρια όπου πρέπει να γίνει επέκταση των στάσεων του ανελκυστήρα προκειμένου να εξυπηρετηθούν άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα,

ζ) κοπή δένδρων μέσα σε εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια ή σε Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου, καθώς και σε οικισμούς προϋφιστάμενους του ν.δ. από 17.7.1923 (Α' 223) και οικισμούς οριοθετημένους με το π.δ. της 24/31.5.1985 (Δ' 270). Ειδικά, για την κοπή δένδρων σε κοινόχρηστο χώρο πόλης ή οικισμού, έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας χορηγείται ύστερα από αίτηση, η οποία συνοδεύεται από τεχνική έκθεση του αρμόδιου γεωτεχνικού επιστήμονα και της αρμόδιας υπηρεσίας του οικείου δήμου και σχετική απόφαση του αρμόδιου οργάνου του δήμου, με την επιφύλαξη των διατάξεων της δασικής νομοθεσίας,

η) υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου,

θ) τοποθέτηση ικριωμάτων. Σε αυτήν την περίπτωση απαιτείται κατάθεση σχεδίου και φακέλου ασφάλειας και υγείας του έργου με ορισμό του υπεύθυνου συντονιστή, σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 305/1996 (Α' 212) και δήλωση ανάληψης της ευθύνης από μηχανικό για την επίβλεψη του έργου,

ι) τοποθέτηση εργοταξιακών οικίσκων,

ια) εκσκαφές καναλιών οδεύσεως καλωδίων εντός των γηπέδων ή οικοπέδων πρατηρίων υγρών καυσίμων για την εγκατάσταση των συστημάτων εισροών-εκροών,

ιβ) εργασίες εξωτερικών χρωματισμών ή αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων ή επισκευή επιχρισμάτων ή επισκευή όψεων με χρήση ικριωμάτων,

ιγ) επένδυση όψεων και αντικατάσταση υαλοπετασμάτων με χρήση ικριωμάτων,

ιδ) κατασκευή πέργκολας επιφάνειας άνω των πενήντα (50) τετραγωνικών μέτρων σε ακάλυπτους χώρους, προκήπια, βεράντες ισογείων. Σε δώματα, υπαίθριους χώρους και ανοιχτούς εξώστες επιβάλλεται η έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας ανεξαρτήτως επιφάνειας,

ιε) τοποθέτηση ασκεπούς δεξαμενής νερού ή πισίνας, μέγιστης επιφάνειας πενήντα (50) τετραγωνικών μέτρων, που εξυπηρετούνται με εξωτερικά συστήματα μηχανοστασίου συμπαγούς τύπου (compact), υπό την προϋπόθεση ότι για την εγκατάστασή τους δεν απαιτείται τοιχίο από οπλισμένο σκυρόδεμα, ότι το ύψος των κατασκευών σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το ένα μέτρο από την οριστική στάθμη εδάφους, δεν απαιτούνται εκσκαφές ή επιχώσεις του φυσικού εδάφους μεγαλύτερες από ενάμισι (1,5) μέτρο για την τοποθέτησή τους και πραγματοποιείται η προβλεπόμενη από τις κείμενες διατάξεις φύτευση του υποχρεωτικώς ακάλυπτου χώρου, ιστ) αγωγοί αερισμού και λοιπές εγκαταστάσεις και κατασκευές που αναφέρονται στις περ. α), γ) και ε) της παρ. 2 και στην παρ. 3 του άρθρου 214,

ιζ) εσωτερικές διαρρυθμίσεις, καθώς και εργασίες αλλαγής χρήσης για τις οποίες σύμφωνα με το άρθρο 199, δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής αδείας, με την προϋπόθεση ότι δεν θίγονται τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτιρίου και δεν μεταβάλλονται προς το δυσμενέστερο τα φορτία και η κατηγορία σεισμικής σπουδαιότητας σύμφωνα με τον Ε.Α.Κ.,

ιη) κατασκευή φυτεμένων δωμάτων και φυτεμένων επιφανειών,

ιθ) τοποθέτηση εξωτερικής θερμομόνωσης ή παθητικών ηλιακών συστημάτων στις εξωτερικές όψεις,

κ) συντήρηση και επισκευή στεγών με χρήση ικριωμάτων,

κα) απλή περιτοίχιση από λιθοδομή μέχρι ύψους ενός μέτρου ή περίφραξη από ελαφρύ υλικό γηπέδων σε εκτός σχεδίου περιοχές και σε οικισμούς που στερούνται σχέδιο πόλης. Για γήπεδα όπου προβλέπεται η λειτουργία κέντρων κράτησης παράτυπων μεταναστών δεν απαιτείται η έγκριση εργασιών, έστω και αν η περίφραξη γίνεται με χρήση οποιουδήποτε υλικού και σενάζ,

κβ) περίφραξη με πρόχειρη κατασκευή, όπως συρματόπλεγμα, σε οικόπεδα μη ρυμοτομούμενα σε εντός σχεδίου περιοχές,

κγ) κατασκευή μιας και μόνο λιθόκτιστης αποθήκης ανά καλλιεργούμενο αγρόκτημα, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 256, με επιφάνεια μέχρι δεκαπέντε (15) τετραγωνικά μέτρα και συνολικό ύψος με τη στέγη έως και τρία (3) μέτρα, εφόσον δεν γίνεται χρήση οπλισμένου σκυροδέματος στην οροφή της και κατασκευάζεται ανεξάρτητα από τυχόν υπάρχουσα κύρια οικοδομή, ύστερα από έγκριση της αρμόδιας Διεύθυνσης Γεωργίας, με την επιφύλαξη των όσων ορίζονται στο άρθρο 256,

κδ) κατασκευή εστιών και φούρνων με τις καπνοδόχους τους, για την εξυπηρέτηση επαγγελματικής χρήσης, εφόσον με τεχνική έκθεση μηχανικού τεκμηριώνεται ότι δεν επηρεάζεται η στατική επάρκεια του φέροντος οργανισμού του κτιρίου,

κε) κατασκευή τζακιών με τις καπνοδόχους τους σε οριζόντιες ιδιοκτησίες με χρήση κατοικίας, εφόσον με τεχνική έκθεση μηχανικού τεκμηριώνεται ότι δεν επηρεάζεται η στατική επάρκεια του φέροντος οργανισμού του κτιρίου,

κστ) ανακατασκευή στέγης, με υποβολή δήλωσης στατικής επάρκειας αρμόδιου μηχανικού,

κζ) λειτουργική συνένωση χώρων σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 220,

κη) τοποθέτηση κεραιών, πλην κεραιών λήψης ραδιοτηλεοπτικού σήματος, καθώς και κεραιών ραδιοεπικοινωνίας και κινητής τηλεφωνίας,

κθ) εγκατάσταση αυτόνομου συστήματος θέρμανσης,

λ) προστεγάσματα και στέγαστρα των περ. 72 και 79 του άρθρου 197 αντίστοιχα, υπό την προϋπόθεση της περ. ιε) της παρ. 6 του άρθρου 206,

λα) επεμβάσεις στις όψεις κτιρίων για την τροποποίηση ή τη διάνοιξη νέων ανοιγμάτων, εφόσον δεν θίγεται ο φέρων οργανισμός και οι επεμβάσεις δεν αντίκεινται σε ειδικότερες διατάξεις.

λβ) πρόχειρες ξύλινες κατασκευές βοηθητικής χρήσης έως οκτώ (8) τετραγωνικά μέτρα και μεγίστου ύψους δυόμισι (2,5) μέτρων, που τοποθετούνται στον ακάλυπτο χώρο,

λγ) εργασίες εγκατάστασης φωτοβολταϊκών συστημάτων, για τις περιπτώσεις που απαιτείται σύμφωνα με ειδικότερες διατάξεις,

λδ) εργασίες εγκατάστασης ανεμογεννητριών, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

λε) διαχωρισμό οριζόντιων ιδιοκτησιών,

λστ) εγκατάσταση κατασκευών αντιθορυβικής προστασίας (ηχοπετάσματα) σε δώματα ή σε ακάλυπτους χώρους υφιστάμενων ειδικών κτιρίων, με σκοπό την απόσβεση ήχων που προέρχονται από μηχανήματα κλιματισμό,

λζ) τοποθέτηση προκατασκευασμένων αιθουσών νηπιαγωγείων για την εφαρμογή της δίχρονης προσχολικής υποχρεωτικής εκπαίδευσης της παρ. 12 του άρθρου 220 του ν. 4610/2019 (Α' 70), εκτός παραδοσιακών οικισμών. Η τοποθέτηση των παραπάνω αιθουσών ισχύει για τέσσερα (4) έτη από τη διοικητική παραλαβή της αίθουσας προς χρήση από τον οικείο δήμο με δυνατότητα παράτασης για δύο (2) ακόμη έτη. Στις εργασίες περιλαμβάνονται και οι απαραίτητες για την τοποθέτηση των αιθουσών διαμορφώσεις του εδάφους. Μετά το πέρας της ανωτέρω προθεσμίας, ο δήμος υποχρεούται στην άμεση απομάκρυνση των αιθουσών, η υλοποίηση της οποίας καλύπτεται από τη χορηγηθείσα έγκριση, μετά από σχετική έγγραφη ενημέρωση της αρμόδιας υπηρεσίας δόμησης.

λη) κατασκευές εντός οικοπέδου-γηπέδου για τη δημιουργία χώρων εισόδου στα οικόπεδα και γήπεδα, που δεν εμπίπτουν στην περ. ιη) της παρ. 1 του άρθρου 316,

λθ) εγκατάσταση Πράσινων Σημείων, συμπεριλαμβανομένης της κατασκευής υποστηρικτικών κτισμάτων τους, καθώς και άλλων τυχόν απαιτούμενων εργασιών,

μ) εγκατάσταση αεροϋποστηριζόμενων θόλων του άρθρου 217,

μα) εγκατάσταση μονάδων παρασκευής εδαφοβελτιωτικών και λιπάσματος (κομπόστ) από προδιαλεγμένο οργανικό κλάσμα αστικών αποβλήτων σε Οργανωμένους Υποδοχείς Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων του άρθρου 64 του ν. 4819/2021 (Α' 129) σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και ορίων οικισμών, συμπεριλαμβανομένης της κατασκευής υποστηρικτικών κτισμάτων, όπως γραφείου προσωπικού και χώρου φύλαξης υλικών και εξοπλισμού, συνολικής επιφάνειας έως εκατό (100) τετραγωνικών μέτρων,

μβ) εργασίες εγκατάστασης σταθμών αποθήκευσης ηλεκτρικής ενέργειας τεχνολογίας συσσωρευτών.

Για εργασίες που εμπίπτουν στις περ. α) έως η), ιθ), λ), λδ) και λε) δεν ισχύει το όριο του προϋπολογισμού των είκοσι πέντε χιλιάδων (25.000) ευρώ και για την εκτέλεσή τους απαιτείται έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας ανεξαρτήτως προϋπολογισμού. Για τις εργασίες των υπόλοιπων περιπτώσεων οι οποίες εκτελούνται είτε συνδυαστικά είτε μεμονωμένα και εφόσον ο συνολικός προϋπολογισμός τους υπερβαίνει τις είκοσι πέντε χιλιάδες (25.000) ευρώ υπολογιζόμενος σύμφωνα με το Παράρτημα του άρθρου 400, ανά οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας σύμφωνα με την περ. θ) της παρ. 1. Έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας απαιτείται και για την εκτέλεση εργασιών, αν τούτο προβλέπεται σε ειδικότερες διατάξεις, καθώς και για τη νομιμοποίηση οποιασδήποτε εργασίας που προϋποθέτει την έκδοση σχετικής διοικητικής πράξης.

Έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας απαιτείται και για την εκτέλεση εργασιών, αν τούτο προβλέπεται σε ειδικότερες διατάξεις, καθώς και για τη νομιμοποίηση οποιασδήποτε εργασίας που προϋποθέτει την έκδοση σχετικής διοικητικής πράξης.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να καθορίζονται, να συμπληρώνονται ή να τροποποιούνται οι εργασίες για τις οποίες απαιτείται η έκδοση πράξης έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας και τα δικαιολογητικά για τη χορήγησή της. Με την ίδια απόφαση, δύναται να καθορίζονται περιπτώσεις πέραν των οριζόμενων στην παρ. 2 για τις οποίες δεν ισχύει το όριο του προϋπολογισμού των είκοσι πέντε χιλιάδων (25.000) ευρώ και για την εκτέλεσή τους απαιτείται έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας ανεξαρτήτως προϋπολογισμού.

4. Για τις εργασίες της παρούσας, απαιτείται έγκριση εκτέλεσης εργασιών, η οποία εκδίδεται αυτόματα, ύστερα από ηλεκτρονική υποβολή τεχνικής έκθεσης και των δικαιολογητικών από τα οποία προκύπτει το δικαίωμα υπαγωγής στην παρούσα, όπως έκθεση επικινδύνως ετοιμόρροπου, έκθεση περί εφαρμογής μέτρων ασφαλείας, έκθεση-αυτοψίας αυθαιρέτου/πρωτόκολλο κατεδάφισης, περαίωση της δήλωσης, καθώς και δήλωση αρμόδιου μηχανικού ότι αναλαμβάνει την επίβλεψη, σύμφωνα με τους όρους που ορίζει η αρμόδια υπηρεσία:

α) κατεδάφιση κατασκευών ή κτιρίων, που χαρακτηρίζονται επικινδύνως ετοιμόρροπα, σύμφωνα με τις διατάξεις για επικίνδυνες οικοδομές,

β) εφαρμογή των μέτρων ασφαλείας, που καθορίζονται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, σε κτίριο ή κατασκευές που έχουν χαρακτηριστεί επικίνδυνες,

γ) κατεδάφιση ή αποκατάσταση κατασκευών που έχουν κριθεί οριστικά αυθαίρετες ή έχουν υπαχθεί στο άρθρο 106 του παρόντος Κώδικα ή στην περ. α' της παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 4178/2013 (Α' 174), ή αυθαιρέτων κατασκευών, για τις οποίες έχει περαιωθεί η διαδικασία σύμφωνα με τους ν. 3775/2009 (Α' 122) και 3843/2010 (Α' 62), καθώς και των κατασκευών που έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του ν. 4178/2013, του ν. 4495/2017 (Α' 167) και του παρόντος Μέρους 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 386 και στις ειδικότερες διατάξεις του παρόντος Μέρους. Αν οι ανωτέρω εργασίες αφορούν σε κτίσματα που υφίστανται προ του έτους 1955, απαιτείται και η υποβολή σχετικής γνωμοδότησης του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.). Στις περ. α) και γ), για την έγκριση εκτέλεσης εργασιών απαιτείται επιπλέον να υποβληθούν στοιχεία για τη διαχείριση των αποβλήτων (Σ.Δ.Α.), που παρέχουν τουλάχιστον τις πληροφορίες της παρ. 2 του άρθρου 7 της υπό στοιχεία 36259/1757/Ε103/23.8.2010 κοινής απόφασης των Υπουργών Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής «Μέτρα, όροι και πρόγραμμα για την εναλλακτική διαχείριση των αποβλήτων από εκσκαφές, κατασκευές και κατεδαφίσεις (ΑΕΚΚ)» (Β' 1312). Τα στοιχεία αυτά συνοδεύονται από αντίγραφο υπογεγραμμένης σύμβασης του διαχειριστή των Αποβλήτων Εκσκαφών, Κατασκευών και Κατεδαφίσεων με εγκεκριμένο Σύστημα Εναλλακτικής Διαχείρισης (Σ.Ε.Δ.) Α.Ε.Κ.Κ. ή απόφαση έγκρισης Ατομικού Συστήματος Εναλλακτικής Διαχείρισης (Α.Σ.Ε.Δ.) από το Δ.Σ. του Ελληνικού Οργανισμού Ανακύκλωσης (Ε.Ο.ΑΝ.). Για τις περιφερειακές ενότητες στις οποίες δεν υπάρχει εγκεκριμένο Συλλογικό Σύστημα Εναλλακτικής Διαχείρισης (Σ.Σ.Ε.Δ.) Α.Ε.Κ.Κ., αντί του αντιγράφου της υπογεγραμμένης σύμβασης, απαιτείται υπεύθυνη δήλωση του διαχειριστή των Α.Ε.Κ.Κ. για τη διασφάλιση της διαχείρισης των παραγόμενων Α.Ε.Κ.Κ. και για τη συνεργασία του με Σ.Σ.Ε.Δ. Α.Ε.Κ.Κ. σε οποιαδήποτε φάση εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών εγκριθεί η λειτουργία του στην αντίστοιχη περιφερειακή ενότητα.

Ο αριθμός της έγκρισης που εκδίδεται ηλεκτρονικά, αναρτάται αμελλητί στο διαδίκτυο. Κατόπιν αυτού επιτρέπεται η έναρξη των εργασιών των περ. α), β) και γ).

5. Σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, που τηρεί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της, αυτή είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση ή ενημέρωση της οικοδομικής άδειας είτε μετά από την έκδοση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας για τις εργασίες της παρ. 2. Μετά την έκδοση ή αναθεώρηση της παραπάνω οικοδομικής άδειας ή έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας, η κατασκευή παύει να είναι αυθαίρετη και κατεδαφιστέα.

6. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Άμυνας και Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης οικοδομικής άδειας για την εκτέλεση στρατιωτικών έργων ή εγκαταστάσεων.

7. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Υποδομών και Μεταφορών καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης άδειας δόμησης, από την Υπηρεσία Πολιτικής Αεροπορίας (Υ.Π.Α.) και μετά την έκδοση του προεδρικού διατάγματος του άρθρου 66 του ν. 4427/2016 (Α' 188) από την Αρχή Πολιτικής Αεροπορίας (Α.Π.Α.) για την εκτέλεση έργων ή εγκαταστάσεων στους χώρους των πολιτικών αεροδρομίων, των εγκαταστάσεων ραδιοβοηθημάτων της Υ.Π.Α. και των χώρων των ζωνών λιμένων, ως και κάθε σχετική λεπτομέρεια. Για την έκδοση των οικοδομικών αδειών του πρώτου εδαφίου και κάθε άλλης διοικητικής πράξης που απαιτείται για την έκδοσή τους, καθώς και για τον έλεγχο της εφαρμογής τους, οι γνώμες, εγκρίσεις, τα πορίσματα και κάθε άλλου είδους πράξεις οργάνων, συμπεριλαμβανομένων των ελεγκτών δόμησης, εκδίδονται εντός δεκατεσσάρων (14) εργάσιμων ημερών από την υποβολή του σχετικού αιτήματος και σε περίπτωση παρέλευσης άπρακτης της παραπάνω προθεσμίας, θεωρούνται ως θετικά εκδοθείσες.

8. Οι εργασίες για τη δημιουργία Μονάδων Εντατικής Θεραπείας (Μ.Ε.Θ.) και Μονάδων Αυξημένης Φροντίδας (Μ.Α.Φ.), τη δημιουργία τμημάτων πυρηνικής ιατρικής, απεικονίσεων και ακτινοθεραπείας και τη δημιουργία θαλάμων ελεγχόμενων συνθηκών νοσηλείας, οι εργασίες για ανακαινίσεις Τμημάτων Επειγόντων Περιστατικών (Τ.Ε.Π.) σε υφιστάμενους χώρους νοσοκομείων, οι υποστηρικτικές εργασίες που προκύπτουν από τη δημιουργία των Μ.Ε.Θ. και Μ.Α.Φ. και αφορούν στη μετεγκατάσταση υφιστάμενων κλινικών ή άλλων λειτουργικών χώρων σε υπάρχοντες άλλους χώρους των νοσοκομείων, οι εργασίες σε υφιστάμενα κτίρια δημοσίων δομών Πρωτοβάθμιας Φροντίδας Υγείας (Π.Φ.Υ.) για την ανακαίνιση και την ενεργειακή και λειτουργική αναβάθμισή τους, καθώς και οι εργασίες για την ανάπτυξη ιατρείων διαχείρισης χρόνιων νοσημάτων εντός των δημόσιων δομών Π.Φ.Υ., εκτελούνται μετά από έκδοση έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας της περ. β) του άρθρου 314, ανεξαρτήτως προϋπολογισμού του έργου. Η έγκριση του πρώτου εδαφίου εκδίδεται από τη Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από υποβολή στο πληροφοριακό σύστημα αδειών των κάτωθι δικαιολογητικών:

α) Αίτησης του ιδιοκτήτη ή του έχοντος το νόμιμο δικαίωμα, στην οποία αναγράφονται τα πλήρη στοιχεία του και τα στοιχεία του ακινήτου.

β) Εγκρίσεων των αρμόδιων υπηρεσιών του Υπουργείου Υγείας ή του νοσοκομείου ή της αρμόδιας διοίκησης υγειονομικής περιφέρειας όπου αυτές απαιτούνται από τις κείμενες διατάξεις, με τα συνοδευτικά τους στοιχεία.

γ) Τεχνικής έκθεσης μηχανικού, στην οποία αναφέρεται η θέση του ακινήτου, περιγράφονται αναλυτικά οι εργασίες που θα εκτελεστούν και βεβαιώνεται ότι:

γα) οι εργασίες πληρούν τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και κανονισμούς,

γβ) δεν θίγονται τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτιρίου και

γγ) το ακίνητο δεν εμπίπτει στις απαγορευτικές περιπτώσεις του άρθρου 1 της υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/43266/1174/11.5.2020 απόφασης του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Εργασίες για τις οποίες απαιτείται Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας (ΕΕΔΜΚ) και απαιτούμενα δικαιολογητικά για τη χορήγησή της σε αντικατάσταση της 69701/4461/12-10-2018 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Διαδικασία έγκρισης και απαιτούμενα δικαιολογητικά για εργασίες για τις οποίες απαιτείται Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας (ΕΕΔΜΚ) καθώς και συμπλήρωση της εργασίας α. και τροποποίηση της εργασίας κη. της παρ. 2 του άρθρου 29 του ν. 4495/2017» (Β' 4520)» (Β' 1843).

δ) Σχεδίου και φακέλου ασφάλειας και υγείας του έργου, με ορισμό του υπεύθυνου συντονιστή σύμφωνα με τα οριζόμενα στο π.δ. 305/1996, όπου απαιτείται.

ε) Αντιγράφου τοπογραφικού διαγράμματος.

στ) Αρχιτεκτονικών σχεδίων των χώρων των νοσοκομείων ή των δημοσίων δομών Π.Φ.Υ. που τροποποιούνται σε κλίμακα ένα προς χίλια (1:100) ή ένα προς πενήντα (1:50).

ζ) Στατικής μελέτης και βεβαίωσης στατικής επάρκειας του χώρου επέμβασης, αποκλειστικά στην περίπτωση επεμβάσεων στον στατικό φορέα.

Στην περίπτωση που τροποποιούνται οι μελέτες του κτιρίου, κατατίθεται, εντός έξι (6) μηνών από την έκδοση της άδειας, επικαιροποιημένος φάκελος με τις κατά περίπτωση τροποποιούμενες μελέτες, συνολικά ή τμηματικά.

Άρθρο 316

Εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας

[Άρθρο 316: Άρθρο 1 της υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/43266/1174/11.5.2020 απόφασης του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας : άρθρο 30 του ν. 4495/2017]

1. Επιτρέπεται η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας, εκτός αν άλλως ειδικότερα ορίζεται:

α) σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα, σε κτίρια ή τμήματα κτιρίων τα οποία έχουν εξαιρεθεί της κατεδάφισης ή έχουν υπαχθεί σε οποιονδήποτε νόμο εξαίρεσης από την κατεδάφιση ή τακτοποίησης ή ρύθμισης αυθαίρετων κατασκευών, καθώς και σε οικόπεδα ή γήπεδα εφόσον:

αα) δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις,

αβ) τα οικόπεδα, τα γήπεδα ή τα κτίσματα, στα όποια εκτελούνται, δεν βρίσκονται σε δάσος, ρέμα, αιγιαλό ή παραλία, σε καθορισμένο αρχαιολογικό χώρο όπου απαγορεύεται η δόμηση, σε περιοχή απολύτου προστασίας, σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης ή του οικισμού, σε κτίρια που είναι στατικά επικίνδυνα, πριν αρθεί η επικινδυνότητα, σε τμήμα κτιρίου που έχει κατασκευαστεί μετά τη θεσμοθέτηση παρόδιας στοάς και εμπίπτει σε αυτήν, παρά το όριο διεθνών, εθνικών, επαρχιακών, δημοτικών ή κοινοτικών οδών εντός ζώνης πλάτους πενήντα τοις εκατό (50%) των οριζόμενων από τη νομοθεσία για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας.

β) σε ρυμοτομούμενα κτίρια επιτρέπεται μόνο για τις εκ του νόμου επιτρεπόμενες εργασίες σε αυτά.

2. Δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ούτε έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας για τις εξής εργασίες, με την επιφύλαξη των ειδικών διατάξεων που αφορούν την περιοχή ή το κτίριο:

α) εργασίες εσωτερικών χρωματισμών, μικρών επισκευών θυρών και παραθύρων ή μεμονωμένων επισκευών για λόγους χρήσης και υγιεινής, επισκευής ή αντικατάστασης δαπέδων,

β) μικρής έκτασης εσωτερικές επισκευές ή διασκευές που δεν μεταβάλλουν τη φέρουσα κατασκευή του κτιρίου, καθώς και κατασκευές που απαιτούνται για τη μετακίνηση ή την κάθε μορφής εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων. Δεν συμπεριλαμβάνεται η κατασκευή ανελκυστήρα της παρ. 2 του άρθρου 224,

γ) εξωτερικοί χρωματισμοί ή αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων ή επισκευή επιχρισμάτων ή επισκευή όψεων χωρίς χρήση ικριωμάτων,

δ) συντήρηση, επισκευή, διασκευή ή και τμηματική αντικατάσταση εγκαταστάσεων και αγωγών κτιρίων, ε) αντικατάσταση εσωτερικών ή εξωτερικών κουφωμάτων και υαλοπινάκων στο ίδιο άνοιγμα, στ) συντήρηση και επισκευή στεγών ή δωμάτων χωρίς χρήση ικριωμάτων,

ζ) μικρές διαμορφώσεις του εδάφους μέχρι ογδόντα εκατοστά (80) από το φυσικό έδαφος,

η) τοποθέτηση κλιματιστικών και επιτοίχιων λεβήτων αερίου για θέρμανση και παραγωγή ζεστού νερού χρήσης σε υφιστάμενα κτίρια, σύμφωνα με την παρ. 10 του άρθρου 211, εγκατάσταση συστοιχίας επιτοίχιων λεβήτων αερίου για θέρμανση ή παραγωγή ζεστού νερού χρήσης σε ισόγειους υπαίθριους χώρους κατοικιών, εγκατάσταση συστημάτων τροφοδοσίας, ρύθμισης και μέτρησης φυσικού αερίου, όπως ρυθμιστές, μετρητές και παροχετευτικοί αγωγοί, εγκατάσταση συστημάτων Σ.Η.Θ.Υ.Α., υπέργειων σταθμών διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου, σύμφωνα με το άρθρο 212,

θ) τοποθέτηση ηλιακών θερμοσιφώνων, σύμφωνα με τις περ. α) και β) της παρ. 2 του άρθρου 214,

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

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

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

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

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

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

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

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

ιη) κατασκευές εντός οικοπέδου-γηπέδου για τη δημιουργία χώρων εισόδου στα οικόπεδα και γήπεδα, ύψους έως δυόμισι (2,5) μέτρα, πλάτους έως δυόμισι (2,5) μέτρα, βάθους έως ένα (1,00) μέτρο,

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

κ) φωτοβολταϊκά συστήματα πάνω σε κτίρια και για ισχύ συστημάτων έως και εκατό (100) kW,

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

κβ) κατασκευές για την εγκατάσταση υποδομής και τοποθέτηση συσκευών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων, χωρίς να απαιτείται η εγκατάσταση νέου μετασχηματιστή (Μ/Σ) ΜΤ/ΧΤ στην εσωτερική ηλεκτρική εγκατάσταση. Πριν από την εκτέλεση των παραπάνω εργασιών, συντάσσεται υποχρεωτικά ηλεκτρονική βεβαίωση αρμόδιου μηχανικού, που εκδίδεται από πληροφοριακό σύστημα του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.), ότι στην περιοχή του ακινήτου για τις παραπάνω εργασίες δεν απαιτείται έγκριση από κάποιον φορέα. Σε περίπτωση που απαιτούνται εγκρίσεις από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα γίνεται ενημέρωση φακέλου με τις παραπάνω εγκρίσεις,

κγ) περιτοίχιση με χρήση οποιουδήποτε υλικού μέχρι ύψους τριάμισι (3,5) μέτρων, γηπέδων σε εκτός σχεδίου περιοχές και σε οικισμούς που στερούνται σχέδιο πόλης, εντός των οποίων προβλέπεται η λειτουργία κέντρων κράτησης μεταναστών, κλειστών ελεγχόμενων δομών νήσων, κέντρων υποδοχής και ταυτοποίησης και δομών φιλοξενίας,

κδ) εργασίες που απαιτούνται για την εγκατάσταση και λειτουργία Σταθμών Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων (Σ.Μ.Α.) της υπ' αρ. 114218/31.10.1997 κοινής απόφασης των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Γεωργίας, Εμπορικής Ναυτιλίας και Δημόσιας Τάξης και των Υφυπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, Ανάπτυξης, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Υγείας και Πρόνοιας (Β' 1016), όπως προστατευτική περίφραξη του χώρου, διαμορφώσεις για την κυκλοφορία και την εξυπηρέτηση πρόσβασης των οχημάτων συμπεριλαμβανομένων και τυχόν απαιτούμενων αναλημματικών τοίχων, πετάσματα για αντιανεμική προστασία, τοποθέτηση προκατασκευασμένων οικίσκων (φυλάκιο/κτίριο προσωπικού), καθώς και τα απαραίτητα δίκτυα υποδομής για τη λειτουργία του σταθμού και την αντιμετώπιση περιβαλλοντικών επιπτώσεων,

κε) εργασίες που απαιτούνται για την τοποθέτηση γεφυροπλαστιγγών, με τα απαραίτητα προσαρτήματά τους σε ακίνητα που καλύπτουν τις ανάγκες στέγασης και λειτουργίας των τελωνειακών υπηρεσιών,

κστ) εργασίες θερμομόνωσης οριζόντιων εξωτερικών όψεων κτιρίων (όπως δώματα), καθώς και οροφών πυλωτής, εφόσον δεν χρησιμοποιούνται ικριώματα.

Πριν από την εκτέλεση των παραπάνω εργασιών, συντάσσεται υποχρεωτικά ηλεκτρονική βεβαίωση αρμόδιου μηχανικού, που εκδίδεται από πληροφοριακό σύστημα του Τ.Ε.Ε., ότι στην περιοχή του ακινήτου για τις παραπάνω εργασίες δεν απαιτείται έγκριση από κάποιον φορέα. Σε περίπτωση που απαιτούνται εγκρίσεις από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα γίνεται ενημέρωση φακέλου με τις παραπάνω εγκρίσεις.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να συμπληρώνονται ή να τροποποιούνται οι εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση άδειας ή η έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας.

Άρθρο 317

Αρμόδια όργανα χορήγησης πράξεων εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών

[Άρθρο 317: άρθρο 31 του ν. 4495/2017]

1. Αρμόδια όργανα για τη χορήγηση των διοικητικών πράξεων, που σχετίζονται με την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών, είναι οι υπηρεσίες δόμησης των δήμων, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά από ειδικές διατάξεις.

2. Με προεδρικό διάταγμα, κατόπιν πρότασης από τους Υπουργούς Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εσωτερικών, ορίζονται οι προϋποθέσεις για τη λειτουργία και οργάνωση των υπηρεσιών δόμησης, καθώς και τα κριτήρια για την κατ' ελάχιστον στελέχωση αυτών. Για την έκδοση της οικοδομικής άδειας εκκλησιαστικών ακινήτων των νομικών προσώπων του ν. 590/1977 (Α' 146) εφαρμόζεται το άρθρο 318 του παρόντος Κώδικα.

3. Προϋπόθεση για την έκδοση οικοδομικής άδειας από τη Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, όπου αυτό προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις, αποτελεί η διαβίβαση σε αυτήν ελεγμένου και θεωρημένου σχετικού τοπογραφικού από την οικεία υπηρεσία δόμησης. Η ίδια διαδικασία ισχύει και στην περίπτωση χορήγησης προέγκρισης από την προαναφερθείσα Διεύθυνση.

4. Προϋπόθεση για την έκδοση οικοδομικής άδειας σε περιοχή εκτός Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων από τη Γενική Διεύθυνση Στρατηγικών Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης, όπου αυτό προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις, αποτελεί η διαβίβαση σε αυτήν ελεγμένου και θεωρημένου σχετικού τοπογραφικού από την οικεία υπηρεσία δόμησης, εντός είκοσι (20) ημερών από το σχετικό αίτημα. Σε περίπτωση άπρακτης της προθεσμίας των είκοσι (20) ημερών εφαρμόζεται η παρ. 9 του άρθρου 9 του ν. 4864/2021 (Α' 237).

Άρθρο 318

Έκδοση οικοδομικών αδειών σε εκκλησιαστικά ιδρύματα

[Άρθρο 318:Άρθρο 32 του ν. 4495/2017]

1. Για την έκδοση της οικοδομικής άδειας ακινήτων των νομικών προσώπων του ν. 590/1977 (Α' 146), καθώς και των νομικών προσώπων του ν. 4149/1961 (Α' 41) και του Κεφαλαίου Α' του Μέρους Γ' του ν. 4957/2022 (Α' 141) εφαρμόζονται οι διατάξεις του παρόντος.

2. Για κάθε οικοδομική εργασία, που αφορά Ιερούς Ναούς, Μητροπολιτικά Μέγαρα, ένα σε κάθε Μητρόπολη, που ανήκουν αποκλειστικά και μόνο σε εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα είτε του ν. 590/1977 είτε του ν. 4149/1961 και του Κεφαλαίου Α' του Μέρους Γ' του ν. 4957/2022 και σε Ιερές Μονές και τα υφιστάμενα Μετόχια αυτών, καθώς και στον περίβολο και ό,τι περικλείεται εντός αυτών και εξυπηρετεί την κοινοβιακή ζωή, καθώς και τα προσκτίσματα αυτών, η προέγκριση της οικοδομικής άδειας είναι υποχρεωτική και εκδίδεται από την οικεία υπηρεσία δόμησης.

3. Για τα έργα των παρ. 1 και 2 της Εκκλησίας της Ελλάδος η γνωμοδότηση επί των αρχιτεκτονικών μελετών εκδίδεται πριν από την προέγκριση από το Κεντρικό Συμβούλιο Εκκλησιαστικής Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Ε.Α.) της παρ. 5.

4. Για τα έργα των παρ. 1 και 2 της Εκκλησίας της Κρήτης, των Μητροπόλεων Δωδεκανήσου και της Πατριαρχικής Εξαρχίας Πάτμου η γνωμοδότηση επί των αρχιτεκτονικών μελετών εκδίδεται, πριν από την προέγκριση, από το Συμβούλιο Εκκλησιαστικής Αρχιτεκτονικής Κρήτης και Δωδεκανήσου (Σ.Ε.Α.Κ.Δ.) της παρ. 6.

5. Συνιστάται στην Εκκλησία της Ελλάδος ΚΕ.Σ.Ε.Α., το οποίο συνεδριάζει με επταμελή σύνθεση κάθε φορά και αποτελείται από:

α) έναν (1) κληρικό, απόφοιτο Α.Ε.Ι. ή Καθηγητή Αρχιτεκτονικής σε Πολυτεχνική Σχολή, ως Πρόεδρο,

β) έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό, υπάλληλο της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικής Οικοδομικού Κανονισμού και Αδειοδοτήσεων της Γενικής Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που υποδεικνύεται από τον Υπουργό με τον αναπληρωτή του,

γ) έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό εκπρόσωπο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.), που υποδεικνύεται από αυτό, με τον αναπληρωτή του,

δ) έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό, μέλος Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών,

ε) έναν (1) πολιτικό μηχανικό ή μηχανολόγο μηχανικό ή ηλεκτρολόγο μηχανικό, ανάλογα με το θέμα της συνεδρίασης,

στ) έναν (1) αγιογράφο ή ξυλογλύπτη ή μαρμαρογλύπτη ανάλογα με το θέμα της συνεδρίασης,

ζ) έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό, υπάλληλο του Υπουργείου Πολιτισμού, που υποδεικνύεται από τον Υπουργό με τον αναπληρωτή του.

Το Συμβούλιο συγκροτείται με απόφαση της Διαρκούς Ιεράς Συνόδου της Εκκλησίας της Ελλάδος. Με την ίδια απόφαση ορίζεται και ο Γραμματέας του Συμβουλίου. Η θητεία των μελών είναι διετής και μπορεί να ανανεώνεται.

6. Συνιστάται στην Εκκλησία της Κρήτης Σ.Ε.Α.Κ.Δ. που συνεδριάζει με επταμελή σύνθεση κάθε φορά και αποτελείται από:

α) έναν (1) κληρικό, απόφοιτο Α.Ε.Ι. ή Καθηγητή Αρχιτεκτονικής σε Πολυτεχνική Σχολή, ως Πρόεδρο,

β) έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό, υπάλληλο της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικής Οικοδομικού Κανονισμού και Αδειοδοτήσεων της Γενικής Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που υποδεικνύεται από τον Υπουργό με τον αναπληρωτή του,

γ) έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό εκπρόσωπο του Τ.Ε.Ε., που υποδεικνύεται από αυτό, με τον αναπληρωτή του,

δ) έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό, μέλος Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών,

ε) έναν (1) πολιτικό μηχανικό ή μηχανολόγο μηχανικό ή ηλεκτρολόγο μηχανικό, ανάλογα με το θέμα της συνεδρίασης,

στ) έναν (1) αγιογράφο ή ξυλογλύπτη ή μαρμαρογλύπτη ανάλογα με το θέμα της συνεδρίασης,

ζ) έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό, υπάλληλο του Υπουργείου Πολιτισμού, που υποδεικνύεται από τον Υπουργό με τον αναπληρωτή του.

Το Συμβούλιο συγκροτείται με απόφαση της Ιεράς Επαρχιακής Συνόδου της Εκκλησίας της Κρήτης. Με την ίδια απόφαση ορίζεται και ο γραμματέας του Συμβουλίου. Η θητεία των μελών είναι διετής και μπορεί να ανανεώνεται.

7. Μετά την προέγκριση οικοδομικής άδειας, η οικοδομική άδεια και η άδεια καθιέρωσης ή χρήσης εκδίδονται, σύμφωνα με το παρόν Τμήμα, από την υπηρεσία δόμησης της Εκκλησίας της Ελλάδος, που έχει συσταθεί με την περ. Δ) της παρ. 2 του άρθρου 2 του ν. 4030/2011 (Α' 249). Για την έναρξη εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών, πέραν όσων προβλέπονται στο παρόν Τμήμα, η οικοδομική άδεια αποστέλλεται στην οικεία υπηρεσία δόμησης και αποτελεί αρχείο της εν λόγω υπηρεσίας για την εκκίνηση της διαδικασίας ελέγχου των κατασκευών.

8. Συνιστάται στην Εκκλησία της Ελλάδος Υπηρεσία Δόμησης, η οποία ασκεί τις αρμοδιότητες των υπηρεσιών δόμησης και εκδίδει τις οικοδομικές άδειες χωρικής δικαιοδοσίας της Εκκλησίας της Ελλάδος, καθώς και αντίστοιχη Υπηρεσία για την Εκκλησία της Κρήτης και τις Ιερές Μητροπόλεις Δωδεκανήσου, η οποία προβαίνει στην έκδοση των οικοδομικών αδειών χωρικής δικαιοδοσίας της Εκκλησίας της Κρήτης αποκλειστικά και μόνο για:

α) τα μητροπολιτικά μέγαρα,

β) τους ιερούς ναούς, εφόσον ανήκουν αποκλειστικά και μόνο σε εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα του ν. 590/1977 και τα προσκτίσματά τους. Η ανέγερση προσκτίσματος επιτρέπεται μόνο σε ιερούς ναούς, που ανήκουν σε εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα του ν. 590/1977 και εφόσον αποτελούν ενιαίο αρχιτεκτονικό σύνολο με τον ιερό ναό και εξυπηρετούν τον ιερό ναό,

γ) τις ιερές μονές, ειδικά όσον αφορά τον περίβολο και ό,τι περικλείεται εντός αυτού και εξυπηρετεί την κοινοβιακή ζωή.

9. Οι ανωτέρω Υπηρεσίες Δόμησης είναι επίσης αρμόδιες για την έκδοση αφενός της άδειας καθιέρωσης για όλους τους χώρους λατρείας των ανωτέρω κτιρίων και αφετέρου της άδειας χρήσης για τους μη λατρευτικούς χώρους των ανωτέρω κτιρίων. Η άδεια καθιέρωσης και η άδεια χρήσης αποτελούν νόμιμη προϋπόθεση για την έναρξη των εργασιών ή χρήσεων, που αδειοδοτούνται με την οικοδομική άδεια και είναι δυνατόν να ενσωματώνονται στο ίδιο στέλεχος.

10. Οι ανωτέρω Υπηρεσίες Δόμησης υπάγονται στην εποπτεία και τον έλεγχο του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Το προσωπικό τους προσλαμβάνεται και μισθοδοτείται από την Εκκλησία της Ελλάδος και την Εκκλησία της Κρήτης, αντιστοίχως. Οι εν λόγω Υπηρεσίες Δόμησης είναι ενταγμένες στο ηλεκτρονικό πληροφοριακό σύστημα, στο οποίο είναι συνδεδεμένες και οι λοιπές υπηρεσίες δόμησης.

11. Για την υποβολή αίτησης για έκδοση της προέγκρισης υποβάλλεται αίτηση και φάκελος στην οικεία Υπηρεσία Δόμησης, μέσω κατά τόπον αρμόδιας ιεράς μητροπόλεως. Η ανωτέρω διαδικασία τηρείται για κάθε ιερή μονή ή ιερό ναό, που ακολουθεί το δόγμα τ. Ανατολικής Ορθοδόξου Εκκλησίας του Χριστού είτε ανήκει σε εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο, είτε σε φυσικό πρόσωπο ή νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου.

12. Για τον αγιογραφικό και λοιπό διάκοσμο των ιερών μονών και ιερών ναών, που αποτελεί καλλιτεχνική εργασία, απαιτείται επίσης άδεια από την Υπηρεσία Δόμησης της Εκκλησίας της Ελλάδος ή την Εκκλησία της Κρήτης και σύμφωνη γνώμη του ΚΕ.Σ.Ε.Α. ή του Σ.Ε.Α.Κ.Δ., αντίστοιχα.

13. Κανονισμός της Διαρκούς Ιεράς Συνόδου εξειδικεύει τους κανόνες συγκρότησης, την οργάνωση, τις αρμοδιότητες, τη διοικητική υποστήριξη, τη λειτουργία και το υπηρεσιακό καθεστώς των ανωτέρω υπηρεσιών και οργάνων, καθώς και τη δημιουργία και την τήρηση του ηλεκτρονικού αρχείου τους.

14. Τα κτίρια της παρ. 2 είναι ειδικά κτίρια δημόσιου ενδιαφέροντος και επιτρέπονται παρεκκλίσεις με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, σύμφωνα με το άρθρο 224, ύστερα από γνώμη του ΚΕ.Σ.Ε.Α..

15. Για την κατασκευή ή επισκευή των κτιρίων της παρ. 2, αντί του τίτλου ιδιοκτησίας, οι ενδιαφερόμενοι υποχρεούνται να προσκομίσουν για την έκδοση της προέγκρισης οικοδομικής άδειας και της έκδοσης αυτής στην αρμόδια υπηρεσία τα εξής δικαιολογητικά έγγραφα: α) πιστοποιητικό από το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο περί μη διεκδίκησης του ακινήτου από το Δημόσιο ή Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης, β) συμβολαιογραφική πράξη συναίνεσης ή έκθεση απογραφής που συντάσσεται και μεταγράφεται, σύμφωνα με το άρθρο 7 του ν. 3800/1957 (Α' 256) ή το άρθρο 88 του α.ν. 2200/1940 (Α' 42) ή το άρθρο 62 του ν. 590/1977, υπογράφεται από τον νόμιμο εκπρόσωπο του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου και συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα. Πράξη συναίνεσης κατά τις ανωτέρω διατάξεις συντάσσεται και για ακίνητα ιερών μονών. Για υφιστάμενα κτίρια υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986 (Α' 75), στην οποία δηλώνεται ο χρόνος ανέγερσής τους. Η προέγκριση και η οικοδομική άδεια για ιδιωτικούς ιερούς ναούς και παρεκκλήσια εκδίδονται από τις αρμόδιες κατά τόπους υπηρεσίες δόμησης των δήμων.

16. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται ο τρόπος ενημέρωσης, διασύνδεσης και ανταλλαγής δεδομένων του αρχείου της υπηρεσίας δόμησης με τις αρχές, που είναι υπεύθυνες για την τήρηση των άρθρων 1 έως 4 του ν. 3843/2010 (Α' 62).

Άρθρο 319

Ηλεκτρονικές υπηρεσίες

[Αρθρο 319: άρθρου 33 του ν. 4495/2017]

1. Η διαδικασία υποβολής, ελέγχου και έκδοσης των πράξεων εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών του άρθρου 314, καθώς και η διαδικασία υποβολής και γνωμοδότησης των συμβουλίων των άρθρων 457, 458, 459, 460 464, 465 και 466 διενεργούνται αποκλειστικά ηλεκτρονικά, μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας, η υλοποίηση της οποίας μπορεί να ανατεθεί εν όλω ή εν μέρει σε φορέα που καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η πλατφόρμα αυτή είναι προσβάσιμη μέσω της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης της δημόσιας διοίκησης (Ε.Ψ.Π. gov.gr). Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται:

α) η διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής των κατά περίπτωση δικαιολογητικών και στοιχείων της παρ. 1 του άρθρου 326 και της παρ. 1 του άρθρου 327, καθώς και οι τεχνικές προδιαγραφές των ηλεκτρονικών αρχείων, β) το πληροφοριακό σύστημα και οι ηλεκτρονικές υπηρεσίες που παρέχονται στους ενδιαφερόμενους και τους πολίτες,

γ) το πληροφοριακό σύστημα και οι ηλεκτρονικές υπηρεσίες που παρέχονται προς τις δημόσιες αρχές για την κατά τις διατάξεις του παρόντος έκδοση των αναγκαίων διοικητικών πράξεων,

δ) οι διαδικασίες και τεχνικές προδιαγραφές της ψηφιοποίησης του αρχείου των υπηρεσιών δόμησης,

ε) οι όροι πρόσβασης και διάθεσης στα πληροφοριακά συστήματα, στις ηλεκτρονικές υπηρεσίες και πληροφορίες που αναφέρονται στο παρόν άρθρο,

στ) κάθε άλλο θέμα σχετικό με την ηλεκτρονική εξυπηρέτηση των ενδιαφερομένων και των μηχανικών, με σκοπό την εξασφάλιση της διαφάνειας,

ζ) κάθε άλλο είδος γεωχωρικών δεδομένων που απαιτούνται για τον εντοπισμό της θέσης του ακινήτου,

η) το τέλος ανταπόδοσης για κάθε ηλεκτρονική υποβολή για την έκδοση των διοικητικών πράξεων αδειοδότησης.

Με την ίδια απόφαση δύναται να ορίζεται η υποχρέωση της έκδοσης, μέσω της πλατφόρμας, εγκρίσεων, βεβαιώσεων και πιστοποιητικών, που αφορούν σε κτίρια και εγκαταστάσεις, πέραν των αναφερόμενων στο πρώτο εδάφιο.

2. Μετά τη δημοσίευση της απόφασης της παρ. 1, κάθε είδους επικοινωνία ή υποβολή στοιχείων μεταξύ δημοσίων αρχών και πολιτών για την έκδοση, ενημέρωση, αναθεώρηση, ανάκληση και ακύρωση πράξεων προέγκρισης και εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών του άρθρου 315 εκτελείται αποκλειστικά ηλεκτρονικά και με τεχνικά μέσα που προσφέρουν ιχνηλασιμότητα και διαφάνεια σε κάθε πολίτη.

3. Οι οικοδομικές άδειες, τα συνοδευτικά έγγραφα και οι μελέτες τηρούνται ηλεκτρονικά στο αρχείο κάθε υπηρεσίας δόμησης και στο κεντρικό αρχείο της Διεύθυνσης Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Σχεδιασμού.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται το περιεχόμενο και η μορφή των εντύπων των διοικητικών πράξεων που προβλέπονται στο άρθρο 314.

5. Μετά τη χορήγηση οικοδομικών αδειών και προεγκρίσεων, εγκρίσεων εργασιών μικρής κλίμακας και εγκρίσεων αποπεράτωσης αυθαίρετων κατασκευών το τοπογραφικό διάγραμμα και το διάγραμμα κάλυψης εμφανίζονται αμέσως στο ηλεκτρονικό σύστημα το οποίο είναι προσβάσιμο στον πολίτη.

6. Σε περίπτωση μη λειτουργίας του πληροφοριακού συστήματος ηλεκτρονικής υποβολής, η αίτηση για χορήγηση διοικητικής πράξης υποβάλλεται με συνημμένο φάκελο με τα απαραίτητα δικαιολογητικά, σε έντυπη μορφή στα Κέντρα Εξυπηρέτησης Πολιτών (Κ.Ε.Π.) και διαβιβάζεται αρμοδίως στην υπηρεσία δόμησης.

7. Συστήνεται Επιτροπή για την παρακολούθηση της λειτουργίας του πληροφοριακού συστήματος ηλεκτρονικής υποβολής, ελέγχου και έκδοσης των διοικητικών πράξεων του άρθρου 315 και των ηλεκτρονικών υπηρεσιών του παρόντος, καθώς και της αποτελεσματικής λειτουργίας των υπηρεσιών δόμησης. Έργο της Επιτροπής είναι η συλλογή στοιχείων από τους αρμόδιους φορείς σχετικά με την έκδοση των διοικητικών πράξεων, προς τον σκοπό του εντοπισμού δυσλειτουργιών του πληροφοριακού συστήματος και υποβολής προτάσεων βελτίωσης, όπου απαιτείται. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται η συγκρότηση, η σύνθεση, η θητεία των μελών, ο τρόπος, η διαδικασία λειτουργίας της Επιτροπής, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή των ανωτέρω.

Άρθρο 320

Αυτεπάγγελτη αναζήτηση στοιχείων από τις υπηρεσίες δόμησης μέσω ηλεκτρονικής διαδικασίας

[Άρθρο 320:Άρθρο 34 του ν. 4495/2017]

1. Κατά τον έλεγχο για την έκδοση πράξεων εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών, η υπηρεσία δόμησης αναζητά αυτεπαγγέλτως στοιχεία μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας διασύνδεσης υπηρεσιών και φορέων του Δημοσίου. Κάθε διαθέσιμο στοιχείο σε ηλεκτρονική μορφή,

όπως τίτλοι ιδιοκτησίας, δασολόγιο, καθώς και οριοθετήσεις ρεμάτων και γραμμών αιγιαλού, διατίθεται στην ενιαία ηλεκτρονική πλατφόρμα προς κοινή χρήση των υπηρεσιών.

2. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του κατά περίπτωση συναρμόδιου Υπουργού καθορίζεται ο τρόπος ηλεκτρονικής διασύνδεσης των υπηρεσιών, μέσω ενιαίας πλατφόρμας επικοινωνίας και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

Άρθρο 321

Προέγκριση οικοδομικής άδειας

[Άρθρο 321: άρθρο 35 του ν. 4495/2017]

1. Η διαδικασία προέγκρισης για την έκδοση οικοδομικής άδειας είναι προαιρετική και αφορά κάθε κατηγορία έκδοσης άδειας του άρθρου 322. Η διαδικασία προέγκρισης άδειας αναθεώρησης είναι προαιρετική, εφόσον αφορά σε μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών κάλυψης, ύψους και όγκου. Εναλλακτικά απαιτείται η έγγραφη βεβαίωση των υποπερ. βα) και ββ) της περ. β) της παρ. 2 του άρθρου 324.

2. Κατ' εξαίρεση, η προέγκριση οικοδομικής άδειας είναι υποχρεωτική στις εξής περιπτώσεις:

α) Σε νεοανεγειρόμενα κτίρια με επιφάνεια που προσμετράται στη δόμηση μεγαλύτερη των τριών χιλιάδων (3.000) τετραγωνικών μέτρων και προσθηκών σε υφιστάμενα κτίρια με συνολική προκύπτουσα επιφάνεια προσμετρούμενη στη δόμηση μεγαλύτερη των τριών χιλιάδων (3.000) τετραγωνικών μέτρων.

β) Όπου προβλέπεται η έκδοση οικοδομικής άδειας από άλλες υπηρεσίες, πλην της υπηρεσίας δόμησης, η προέγκριση δόμησης είναι υποχρεωτική και χορηγείται από την οικεία υπηρεσία δόμησης.

γ) Για την κατασκευή μόνιμων κτιριακών εγκαταστάσεων, έργων ιδιαίτερης περιβαλλοντικής και οικιστικής σημασίας ή και έργων που άπτονται ειδικού ελέγχου ως προς τους όρους δόμησης, καθώς και στις περιπτώσεις κτιρίων επιφάνειας άνω των τριών χιλιάδων (3.000) τετραγωνικών μέτρων.

3. Η προέγκριση εκδίδεται αποκλειστικά από την οικεία υπηρεσία δόμησης, εκτός αν προβλέπεται διαφορετικά από ειδικότερες διατάξεις. Στην περίπτωση αυτή, το τοπογραφικό διάγραμμα ελέγχεται από την οικεία υπηρεσία δόμησης και διαβιβάζεται στην αρμόδια για την έκδοση της προέγκρισης υπηρεσία. Για τα επενδυτικά σχέδια που έχουν ενταχθεί στις Στρατηγικές Επενδύσεις σύμφωνα με το οικείο νομοθετικό πλαίσιο περί στρατηγικών επενδύσεων, η προέγκριση εκδίδεται από τη Γενική Διεύθυνση Στρατηγικών Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης. Για τις οικοδομικές άδειες αρμοδιότητας της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας η προέγκριση είναι υποχρεωτική και χορηγείται από την ίδια τη Διεύθυνση.

4. Δεν απαιτείται προέγκριση για τις επενδύσεις, οι οποίες έχουν υπαχθεί ή υπάγονται στον ν. 3986/2011 (Α' 152).

5. Για την έκδοση της προέγκρισης οικοδομικής άδειας υποβάλλονται ηλεκτρονικά, μέσω της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης της Δημόσιας Διοίκησης (gov.gr), τα εξής δικαιολογητικά και μελέτες:

α) αίτηση του κυρίου του έργου ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα, με τις δηλώσεις αναθέσεων αναλήψεων και επιβλέψεων μελετών,

β) τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές,

γ) διάγραμμα κάλυψης, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές,

δ) τίτλος ιδιοκτησίας και πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας ή κτηματογραφικό φύλλο ή απόσπασμα κτηματογραφικού διαγράμματος για κάθε ακίνητο,

ε) αποδεικτικά στοιχεία νομιμότητας των υφιστάμενων κτισμάτων,

στ) τεχνική έκθεση που να περιγράφει με ακρίβεια το έργο, τα μεγέθη και τις χρήσεις.

6. Η προέγκριση της οικοδομικής άδειας ή άδειας αναθεώρησης χορηγείται μετά από έλεγχο της πληρότητας των δικαιολογητικών και μελετών που υποβάλλονται, σύμφωνα με την παρ. 5.

Ο έλεγχος των παραπάνω πραγματοποιείται ως εξής:

α) Ο έλεγχος ως προς την πληρότητα υποβολής των απαιτούμενων δικαιολογητικών, μελετών και στοιχείων της παρ. 5 διενεργείται εντός μίας (1) εργάσιμης ημέρας από την ημερομηνία υποβολής τους.

β) Ο έλεγχος του τίτλου ιδιοκτησίας για τη διαπίστωση της αρτιότητας, οικοδομησιμότητας και του χρόνου κατάτμησης του οικοπέδου ή γηπέδου και του τοπογραφικού διαγράμματος ως προς την τήρηση των γενικών και ειδικών πολεοδομικών διατάξεων και προδιαγραφών, καθώς και έλεγχος των στοιχείων που περιλαμβάνονται σ' αυτό, διενεργείται εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών, από την ημερομηνία έγκρισης της πληρότητας των δικαιολογητικών.

Οι κύριοι ή οι έχοντες νόμιμο δικαίωμα έκδοσης οικοδομικής άδειας ή άδειας αναθεώρησης δηλώνουν ενυπογράφως στο τοπογραφικό διάγραμμα τα όρια των οικοπέδων τους και ευθύνονται για την ακρίβεια της δήλωσής τους.

Στην περίπτωση διαπίστωσης από την υπηρεσία δόμησης ελλείψεων ή λαθών στο τοπογραφικό διάγραμμα, ενημερώνεται ο διαχειριστής της υποβληθείσας αίτησης μέσω του πληροφοριακού συστήματος, προκειμένου να προβεί στις απαραίτητες συμπληρώσεις ή διορθώσεις εντός δύο (2) μηνών, άλλως η αίτηση με τον συνημμένο φάκελο με τις μελέτες και τα στοιχεία τίθεται στο αρχείο του πληροφοριακού συστήματος. Τυχόν παρατηρήσεις ή υπόδειξη ελλείψεων ή λαθών στο τοπογραφικό διάγραμμα που γίνονται από την υπηρεσία δόμησης άπαξ και μετά τις συμπληρώσεις ή διορθώσεις αυτών από τον μηχανικό και την ενημέρωση από τον διαχειριστή της υποβληθείσας αίτησης στο πληροφοριακό σύστημα, η υπηρεσία δόμησης εγκρίνει το τοπογραφικό διάγραμμα εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών.

γ) Ο έλεγχος του διαγράμματος κάλυψης και του τυχόν απαιτούμενου σχετικού εντύπου εισφοράς της εξαγοράς θέσεων στάθμευσης ως προς την τήρηση των γενικών και ειδικών πολεοδομικών διατάξεων και προδιαγραφών των απαιτούμενων στοιχείων, που περιγράφονται στο άρθρο 325, καθώς και των αποδεικτικών στοιχείων νομιμότητας υφιστάμενων κτισμάτων στο οικόπεδο ή γήπεδο, οποία προσκομίζονται με ευθύνη του μελετητή μηχανικού, διενεργείται εντός έξι (6) εργάσιμων ημερών, από την ημερομηνία έγκρι του τοπογραφικού διαγράμματος. Ο έλεγχος των αποδεικτικών στοιχείων νομιμότητας υφιστάμενων κτισμάτων στο οικόπεδο ή γήπεδ αφορά στην ταυτοποίηση των στοιχείων που περιλαμβάνονται στις ήδη εκδοθείσες οικοδομικές άδειες, καθώς και στις τυχόν δηλώσεις υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών και περιορίζεται στην ορθή αντιστοίχιση των αναγραφόμενων μεγεθών που περιέχονται στα σχέδια των ήδη εκδοθεισών οικοδομικών αδειών και τα σχέδια που συνοδεύουν δηλώσεις υπαγωγής σε νόμους αυθαιρέτων, με αυτά που αποτυπώνονται στο διάγραμμα κάλυψης.

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

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

Ο έλεγχος των απαιτούμενων στοιχείων για προέγκριση της οικοδομικής άδειας γίνεται από εξουσιοδοτημένους από τον προϊστάμενο της υπηρεσίας δόμησης υπαλλήλους διπλωματούχους μηχανικούς Ανωτάτων Εκπαιδευτικών Ιδρυμάτων και από πτυχιούχους μηχανικούς τεχνολογικής εκπαίδευσης.

7. Η προέγκριση εκδίδεται ύστερα από έλεγχο της αρμόδιας υπηρεσίας δόμησης εντός αποκλειστικής προθεσμίας δέκα (10) ημερών από την ηλεκτρονική υποβολή της αίτησης, συνοδευόμενη με τις απαιτούμενες μελέτες και τα αναγκαία στοιχεία, σε περίπτωση που δεν διαπιστωθούν ελλείψεις κατά τον έλεγχο. Σε περίπτωση διαπίστωσης ελλείψεων ή λαθών, το χρονικό διάστημα από την ενημέρωση του διαχειριστή για τις παρατηρήσεις της υπηρεσίας δόμησης έως την ηλεκτρονική υποβολή των στοιχείων συμπλήρωσης των ελλείψεων από τον μηχανικό δεν προσμετράται στις προθεσμίες της παρούσας. Αν ο υπάλληλος, που έχει εξουσιοδοτηθεί για τον έλεγχο, δεν εκδώσει την προέγκριση, σύμφωνα με τα ανωτέρω, ελέγχεται πειθαρχικά από το αρμόδιο εποπτικό συμβούλιο του άρθρου 363, στο οποίο διαβιβάζεται ο φάκελος με ευθύνη του διευθυντή της αρμόδιας υπηρεσίας δόμησης. Αιτήσεις για προέγκριση οικοδομικής άδειας ή αναθεώρησης αδείας που δεν εκδίδονται εντός έξι (6) μηνών από την ημερομηνία της ηλεκτρονικής υποβολής τους, απορρίπτονται και τίθενται στο αρχείο του πληροφοριακού συστήματος.

8. Η προέγκριση χορηγείται αν δεν διαπιστωθούν ελλείψεις ή λάθη ή αν η συμμόρφωση με τις παρατηρήσεις που έχουν διατυπωθεί στο ηλεκτρονικό φύλλο ελέγχου, γίνει εντός της οριζόμενης προθεσμίας. Η πράξη προέγκρισης αναρτάται αμελλητί στο διαδίκτυο. Εάν, εντός των προβλεπόμενων προθεσμιών, δεν διενεργηθεί έλεγχος από εξουσιοδοτημένο υπάλληλο, ο έλεγχος διενεργείται από τον προϊστάμενο της υπηρεσίας δόμησης εντός αντίστοιχου χρονικού διαστήματος. Δύναται ο διαχειριστής της αίτησης να ενημερώνει το πληροφοριακό σύστημα για τυχόν μη τήρηση των προβλεπόμενων από το παρόν προθεσμιών, αιτούμενος την ενημέρωση των αρμοδίων φορέων. Ο διαχειριστής του πληροφοριακού συστήματος υποχρεούται να ενημερώνει για τυχόν μη τήρηση των προβλεπόμενων από το παρόν προθεσμιών τους αρμόδιους φορείς.

9. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορεί να καθορίζεται κάθε θέμα σχετικό με τον έλεγχο των στοιχείων και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά που υποβάλλονται για τις απαιτούμενες εγκρίσεις, τον τρόπο και τη διαδικασία υποβολής των δικαιολογητικών, καθώς και κάθε τεχνική ή άλλη λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος.

Άρθρο 322

Κατηγορίες τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών

[Άρθρο 322: Άρθρο 36 του ν. 4495/2017 : άρθρο 55 του ν. 4759/2020]

1. Ο τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών κατηγοριοποιείται, ανάλογα με την περιοχή, τη θέση, τη χρήση, το μέγεθος και το περιβαλλοντικό αποτύπωμα του κτιρίου που πρόκειται να ανεγερθεί, ως εξής:

α) Κατηγορία 1:

αα) ανέγερση ειδικού κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχή, επιφάνειας άνω των χιλίων (1.000) τετραγωνικών μέτρων δόμησης και ανέγερση κτιρίου με επικρατούσα χρήση κατοικίας άνω των δύο χιλιάδων (2.000) τετραγωνικών μέτρων,

αβ) ανέγερση ειδικού κτιρίου, σε εκτός σχεδίου περιοχή ή εντός οριοθετημένου, σύμφωνα με το π.δ. της 24.4/3.5.1985 (Δ' 181), οικισμού ή εντός οικισμού προϋφισταμένου του έτους 1923, με εγκεκριμένα, σύμφωνα με το π.δ. της 2.3/13.3.1981 (Δ' 138), όρια,

αγ) ανέγερση κτιρίου με χρήση κατοικίας σε εκτός σχεδίου περιοχή στην οποία δεν υφίσταται κτηματογράφηση ή σε μη άρτιο κατά τον κανόνα γήπεδο,

αδ) προσθήκη δόμησης σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο με χρήση ειδικού κτιρίου, εφόσον υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) της υπάρχουσας δόμησης,

αε) κατασκευές και εργασίες σε μνημεία χαρακτηρισμένα από το Υπουργείο Πολιτισμού,

αστ) κατασκευές και εργασίες σε διατηρητέα κτίρια χαρακτηρισμένα από τα Υπουργεία Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Πολιτισμού,

αζ) ανέγερση ή προσθήκη σε οικόπεδα ή γήπεδα εντός προστατευόμενων περιοχών του άρθρου 19 του ν. 1650/1986 (Α' 160) ή ζωνών, όπως αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, παραδοσιακοί οικισμοί ή παραδοσιακά τμήματα πόλεως,

αη) ανέγερση ή προσθήκη ή κατασκευές και εργασίες σε οικόπεδα ή γήπεδα, σε επαφή με οριοθετημένα ρέματα,

αθ) ανέγερση ή προσθήκη σε οικόπεδα ή γήπεδα και κατασκευές και εργασίες σε οικόπεδα ή γήπεδα σε επαφή με καθορισμένη οριογραμμή αιγιαλού ή παραλίας,

αι) περιφράξεις γηπέδων με πρόσωπο σε διεθνή, εθνική ή επαρχιακή οδό ή σε ρυμοτομούμενα οικόπεδα,

αια) εργασίες τοποθέτησης υπόγειων, δεξαμενών υγρών και αερίων καυσίμων σε πρατήρια καυσίμων,

αιβ) εργασίες ανακατασκευής κτιρίων και κτισμάτων εν γένει που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του π.δ. από 8.2/1.3.1979 (Δ' 130), εκτός αν ορίζεται διαφορετικά σε ειδικότερες διατάξεις,

αιγ) οποιαδήποτε περίπτωση που δεν ανήκει στις Κατηγορίες 2 και 3.

β) Κατηγορία 2:

βα) ανέγερση κτιρίου σε οικόπεδο εντός οικισμού προϋφισταμένου του έτους 1923, χωρίς εγκεκριμένα όρια, ββ) νομιμοποιήσ΄ κτιρίων και κατασκευών και αλλαγών χρήσης του άρθρου 393,

βγ) ανέγερση ή προσθήκη ή κατασκευές και εργασίες σε οικόπεδα ή γήπεδα, όπου από γενικές ή ειδικές διατάξεις προβλέπεται αυτοψία από την αρμόδια υπηρεσία δόμησης.

γ) Κατηγορία 3:

γα) ανέγερση κτιρίου σε εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή, επιφάνειας έως χίλια (1.000) τετραγωνικά μέτρα δόμησης για ειδικά κτίρια και έως δύο χιλιάδες (2.000) τετραγωνικά μέτρα δόμησης για κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικίας,

γβ) ανέγερση κτιρίου με χρήση κατοικίας σε εκτός σχεδίου περιοχή, στην οποία υφίσταται κτηματογράφηση και εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο ή Σχέδιο Χωρικής Οικιστικής και Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης σε άρτιο κατά τον κανόνα,

γγ) ανέγερση κτιρίου σε οικόπεδο εντός οριοθετημένου οικισμού με το π.δ. της 24.4/3.5.1985 για κτίριο με επικρατούσα χρήση κατοικίας,

γδ) προσθήκη δόμησης σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο, με χρήση κατοικίας,

γε) προσθήκη δόμησης σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο, με χρήση ειδικού κτιρίου, εφόσον η προσθήκη δεν υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) της υπάρχουσας δόμησης και σε εντός και εκτός σχεδίου δόμηση,

γστ) αλλαγές χρήσης κτιρίων ή αυτοτελών οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών που βρίσκονται σε εντός ή εκτός σχεδίου περιοχές,

γζ) κατασκευή πισίνας, εφόσον δεν καλύπτεται από τις περιπτώσεις της έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας,

γη) τοίχοι αντιστήριξης, περιτοιχίσεις και περιφράξεις που δεν εμπίπτουν στην κατηγορία εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας και με την επιφύλαξη των περιπτώσεων της κατηγορίας 1,

γθ) εργασίες τοποθέτησης υπόγειων και προκατασκευασμένων δεξαμενών ύδατος, καθώς και δεξαμενών λυμάτων,

γι) εργασίες επισκευής και εργασίες αλλαγής διαρρύθμισης νομίμως υφιστάμενων κτιρίων που δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις του άρθρου 316,

για) εργασίες των περιπτώσεων της παρ. 2 του άρθρου 315 για τις οποίες απαιτείται έκδοση οικοδομικής άδειας σύμφωνα με τον προϋπολογισμό τους.

γιβ) εργασίες τοποθέτησης υπόγειων, δεξαμενών υγρών και αερίων καυσίμων σε πρατήρια καυσίμων.

2. Για την προσαρμογή της λειτουργίας του πληροφοριακού συστήματος «e-Άδειες» και του συστήματος δηλώσεων αυθαιρέτων του Μέρους ΣΤ' στις διατάξεις του παρόντος εκδίδονται διαπιστωτικές πράξεις του Προέδρου του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος.

3. Προεγκρίσεις και οικοδομικές άδειες που βρίσκονται σε διαδικασία έκδοσης κατά την ημερομηνία τροποποίησης του πληροφοριακού συστήματος «e-Άδειες», ολοκληρώνονται με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά τον χρόνο υποβολής τους. Οικοδομικές άδειες σε συνέχεια προέγκρισης, η οποία έχει εκδοθεί με τις προγενέστερες διατάξεις, δύναται να εκδοθούν με τις διατάξεις του παρόντος, κατόπιν αναθεώρησης της προέγκρισης.

Άρθρο 323

Έκδοση έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας

[Άρθρο 323:Άρθρο 37 του ν. 4495/2017]

1. Οι αιτήσεις για την έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας υποβάλλονται ηλεκτρονικά με ευθύνη του υποβάλλοντος μηχανικού και η έγκριση εκδίδεται αυτόματα, αμέσως μετά την ηλεκτρονική υποβολή των απαιτούμενων δικαιολογητικών, μελετών και στοιχείων.

2. Το έντυπο της έγκρισης με το σχετικό αριθμό αναρτάται αμελλητί στο διαδίκτυο και επιτρέπεται η έναρξη των οικοδομικών εργασιών.

Άρθρο 324

Διαδικασία ελέγχου οικοδομικής άδειας

[Άρθρο 324: άρθρο 38 του ν. 4495/2017 : Άρθρο 86 του ν. 4759/2020]

1. Ο έλεγχος των στοιχείων της οικοδομικής άδειας, όπου απαιτείται, διενεργείται από εξουσιοδοτημένους από τον προϊστάμενο της υπηρεσίας δόμησης υπαλλήλους μηχανικούς Πανεπιστημιακής Εκπαίδευσης (Π.Ε.) ή Τεχνολογικής Εκπαίδευσης (Τ.Ε.).

2. Οι οικοδομικές άδειες, ανάλογα με την κατηγορία στην οποία ανήκουν, εκδίδονται ως εξής:

α) Οι άδειες που εμπίπτουν στον τρόπο έκδοσης των κατηγοριών 1,2 και 3 με προέγκριση του άρθρου 322 εκδίδονται αυτόματα, ύστερα από την ηλεκτρονική υποβολή του φακέλου με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και τις αναγκαίες μελέτες, που προβλέπονται στο άρθρο 326. Ο αριθμός οικοδομικής αδείας που εκδίδεται ηλεκτρονικά, αναρτάται αμελλητί στο διαδίκτυο και επιτρέπεται η έναρξη των οικοδομικών εργασιών. Οι ανωτέρω έλεγχοι διενεργούνται εντός τριών (3) εργασίμων ημερών από την ημερομηνία υποβολής του φακέλου.

β) Οι άδειες που εμπίπτουν στον τρόπο έκδοσης των κατηγοριών 1,2 και 3 χωρίς προέγκριση του άρθρου 322, εκδίδονται αυτόματα, ύστερα από την ηλεκτρονική υποβολή του φακέλου με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και τις αναγκαίες μελέτες, που προβλέπονται στο άρθρο 326. Μεταξύ των υποβαλλόμενων ηλεκτρονικά στοιχείων, συμπεριλαμβάνεται:

βα) Για τις κατηγορίες 1 και 2, υποχρεωτική έγγραφη βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας δόμησης, στην οποία αναγράφονται οι όροι δόμησης που ισχύουν στη θέση του ακινήτου, οι κατά περίπτωση απαραίτητες εγκρίσεις φορέων και υπηρεσιών και ελέγχεται το τοπογραφικό διάγραμμα, και

ββ) για την κατηγορία 3, υποχρεωτική έγγραφη βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας δόμησης στην οποία αναγράφονται οι όροι δόμησης που ισχύουν στη θέση του ακινήτου, οι κατά περίπτωση απαραίτητες εγκρίσεις φορέων και υπηρεσιών. Η ανωτέρω έγγραφη βεβαίωση για τις υποπερ. βα) και ββ) εκδίδεται εντός δέκα (10) ημερών από την υποβολή της σχετικής αίτησης. Η ανωτέρω έγγραφη βεβαίωση συνοδεύεται υποχρεωτικά από υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 (Α' 75) του μελετητή μηχανικού, ότι δεν έχουν μεταβληθεί οι όροι και οι προϋποθέσεις δόμησης στην περιοχή του ακινήτου για το οποίο εκδόθηκε. Ο αριθμός οικοδομικής άδειας που εκδίδεται ηλεκτρονικά, αναρτάται αμελλητί στο διαδίκτυο και επιτρέπεται η έναρξη των οικοδομικών εργασιών. Η αρμόδια υπηρεσία δόμησης διενεργεί υποχρεωτικά δειγματοληπτικό έλεγχο της νομιμότητας των υποβαλλόμενων μελετών και στοιχείων, σε ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) τουλάχιστον των οικοδομικών αδειών που χορηγούνται με την ανωτέρω διαδικασία. Ο υποχρεωτικός δειγματοληπτικός έλεγχος διενεργείται ανά εξάμηνο για τις άδειες του παρελθόντος εξαμήνου.

3. Υποχρεωτικός έλεγχος διενεργείται σε περίπτωση καταγγελίας για τη νομιμότητα της εκδοθείσας αδείας, ανεξαρτήτως της κατηγορίας αυτής, καθώς και σε περίπτωση καταγγελίας για τη νομιμότητα της εκδοθείσας έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που εκδίδεται εντός δύο (2) μηνών από τις 3.11.2017, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 4495/2017 (Α' 167), καθορίζονται ο τρόπος και η διαδικασία διενέργειας του δειγματοληπτικού ελέγχου. Με όμοια απόφαση, καθορίζονται τα στοιχεία που αποτελούν αντικείμενο ελέγχου και το πρότυπο έκθεσης αυτοψίας που συμπληρώνεται από τον ελεγκτή κατά τον δειγματοληπτικό έλεγχο δηλώσεων αυθαιρέτων, τον έλεγχο εντοπισμού και επιβολής κυρώσεων αυθαιρέτων κατασκευών και τον δειγματοληπτικό έλεγχο αδειών.

5. Αν ο υπάλληλος που έχει εξουσιοδοτηθεί για τον έλεγχο, δεν εκδώσει την οικοδομική άδεια, σύμφωνα με τα ανωτέρω και ανάλογα με την κατηγορία στην οποία εμπίπτει ο τρόπος έκδοσης της οικοδομικής άδειας του άρθρου 322, ελέγχεται πειθαρχικά από το αρμόδιο εποπτικό συμβούλιο του άρθρου 363, στο οποίο διαβιβάζεται ο φάκελος με ευθύνη του διευθυντή της αρμόδιας υπηρεσίας δόμησης.

6. Ο έλεγχος του προϋπολογισμού του έργου, πραγματοποιείται αυτόματα από το πληροφοριακό σύστημα. Εντός τριών (3) ημερών από την έκδοση της οικοδομικής άδειας διενεργείται από την υπηρεσία δόμησης έλεγχος των απαιτούμενων εισφορών και κρατήσεων του έργου υπέρ Δημοσίου, δήμου, e-Ε.Φ.Κ.Α., συμπεριλαμβανομένου του ελέγχου του προϋπολογισμού του έργου, έως την ενεργοποίηση της δυνατότητας αυτόματου ελέγχου του προϋπολογισμού του έργου από το πληροφοριακό σύστημα.

Άρθρο 325

Προδιαγραφές σύνταξης τοπογραφικού διαγράμματος και διαγράμματος κάλυψης

[Άρθρο 325: άρθρο 39 του ν. 4495/2017]

1. Το τοπογραφικό διάγραμμα περιλαμβάνει υποχρεωτικώς:

α) εξάρτηση των κορυφών της ιδιοκτησίας από το ισχύον κρατικό τριγωνομετρικό δίκτυο,

β) περίγραμμα των υφιστάμενων κτιρίων μονοσήμαντα ορισμένο με ορθογώνιες συντεταγμένες στο κρατικό σύστημα συντεταγμένων,

γ) πλήρη φωτογραφική αποτύπωση,

δ) υψομετρική αποτύπωση,

ε) βεβαίωση της αρμόδιας τεχνικής υπηρεσίας Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης α' ή β' βαθμού για την οριστική στάθμη του κρασπέδου (βεβαίωση υψομέτρου), όπου απαιτείται.

2. α) Όπου, μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος και εφεξής προβλέπεται η σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος, νοείται το τοπογραφικό διάγραμμα της παρ. 4 του άρθρου 368.

β) Απόκλιση επί του εμβαδού οικοπέδου ή γηπέδου από το αναγραφόμενο στο τοπογραφικό διάγραμμα που έχει συνταχθεί μέχρι τις 8.8.2013 και σύμφωνα με το οποίο εκδόθηκε οικοδομική άδεια ή καταρτίστηκε συμβολαιογραφική πράξη, σε σχέση με τη νέα καταμέτρηση στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει τη βεβαίωση του άρθρου 368, είναι ανεκτή υπό τις εξής προϋποθέσεις:

βα) για οικόπεδα ή γήπεδα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε ± πέντε τοις εκατό (±5%),

ββ) για τα εκτός σχεδίου οικόπεδα ή γήπεδα το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε ± δέκα τοις εκατό (±10%).

Εμβαδομετρήσεις οικοπέδων ή γηπέδων, που έχουν περιληφθεί σε διοικητικές πράξεις και δικαιοπραξίες και είναι εντός της απόκλισης του προηγούμενου εδαφίου, θεωρούνται αποδεκτές και δεν απαιτείται η αναθεώρηση της οικοδομικής αδείας, καθώς και η διόρθωση ή τροποποίηση των τίτλων κτήσης για την έκδοση άδειας.

3. Το διάγραμμα κάλυψης υποβάλλεται σε κλίμακα ένα προς εκατό (1:100) ή ένα προς διακόσια (1:200) ή ένα προς πεντακόσια (1:500) και περιλαμβάνει:

α) Το οικόπεδο ή γήπεδο με τις διαστάσεις και το εμβαδόν του, περίγραμμα του προς οικοδόμηση κτιρίου γεωμετρικά ορισμένο, μονοσήμαντα ορισμένο με ορθογώνιες συντεταγμένες στο κρατικό σύστημα συντεταγμένων.

β) Τους υπολογισμούς της επιτρεπόμενης και πραγματοποιούμενης κάλυψης, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, τον πραγματοποιούμενο όγκο του κτιρίου, τον συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης, τις πλάγιες και οπίσθιες αποστάσεις και τον υπολογισμό των αναγκών σε χώρους στάθμευσης.

γ) Τα περιγράμματα των επιπέδων του κτιρίου, υπόγειων και υπέργειων, οι διαστάσεις τους, η θέση τους σε σχέση με τις οικοδομικές γραμμές και τα πλάγια όρια του οικοπέδου και όποιο άλλο βασικό στοιχείο είναι απαραίτητο για τον υπολογισμό της κάλυψης, του όγκου και του ύψους του κτιρίου.

Σε περιπτώσεις προσθήκης, περιέχονται και τα παλαιά κτίσματα με τα ανωτέρω στοιχεία, οι αριθμοί των αδειών τους ή των τίτλων ή των αποφάσεων εξαίρεσης ή αναστολής κατεδάφισης, αν έχουν υπαχθεί σε καθεστώς τακτοποίησης ή νομιμοποίησης.

δ) Τα περιγράμματα επιφανειών και ο υπολογισμός εμβαδών για χώρους ειδικών χρήσεων του κτιρίου που απαιτούν βεβαιώσεις κύριας χρήσης.

ε) Τη σχηματική τομή για την ένδειξη του μέγιστου ύψους του κτιρίου, του ιδεατού στερεού και τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου, σε σχέση με το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος στην οποία περιέχονται το πραγματοποιούμενο ύψος του κτίσματος και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος.

στ) Ενδεικτικές όψεις.

ζ) Τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου με τις απαραίτητες ενδείξεις για τον υπολογισμό της φύτευσης και της στάθμης εδάφους σε κάθε διαμορφούμενο επίπεδο.

η) Ενδεικτική τρισδιάστατη απεικόνιση της κατασκευής, με γραμμικό ή με ελεύθερο σχεδιασμό η φυτογραφίες σε υφιστάμενα κτίρια.

Στο διάγραμμα κάλυψης περιλαμβάνεται υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 (Α' 75) του μελετητή μηχανικού, όπου σημειώνεται ο υπολογισμός της επιτρεπόμενης και πραγματοποιούμενης δόμησης και δηλώνεται ότι στην πραγματοποιούμενη δόμηση έχουν υπολογιστεί όλες οι κατασκευές, σύμφωνα με το άρθρο 206, καθώς και οι απαιτούμενες επιφάνειες, ανά χρήση, για τον υπολογισμό των θέσεων στάθμευσης.

Αν απαιτείται γνωμοδότηση ή έγκριση άλλων οργάνων ή φορέων, το διάγραμμα κάλυψης πρέπει να τηρεί και τις προδιαγραφές που τίθενται από αυτούς. Το περιεχόμενο της υπεύθυνης δήλωσης ελέγχεται δειγματοληπτικά, κατ' εφαρμογή του άρθρου 324.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να τροποποιούνται οι προδιαγραφές του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 326

Δικαιολογητικά για τη χορήγηση οικοδομικής άδειας

[Άρθρο 326: άρθρο 40 του ν. 4495/2017]

1. Για την έκδοση οικοδομικής άδειας υποβάλλονται, μέσω της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης της δημόσιας διοίκησης (Ε.Ψ.Π. gov.gr), στο ηλεκτρονικό σύστημα τα εξής δικαιολογητικά και μελέτες, όπου απαιτούνται, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία:

α) αίτηση του κυρίου ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα με τις δηλώσεις αναθέσεων αναλήψεων,

β) εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων, όπου απαιτούνται,

γ) τίτλοι ιδιοκτησίας, πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας ή κτηματογραφικό φύλλο και απόσπασμα κτηματογραφικού διαγράμματος για κάθε ακίνητο,

δ) αποδεικτικά στοιχεία νομιμότητας των τυχόν υφιστάμενων κτισμάτων,

ε) αρχιτεκτονική μελέτη, στην οποία εμπεριέχεται η μελέτη παθητικής πυροπροστασίας και η μελέτη προσβασιμότητας για άτομα με αναπηρία, όπου απαιτείται,

στ) στατική μελέτη,

ζ) μελέτες ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων,

η) μελέτη ενεργειακής απόδοσης κτιρίου,

θ) μελέτη χρονικού προγραμματισμού εκτέλεσης έργου,

ι) μελέτη υδραυλικών εγκαταστάσεων και αποχετεύσεων,

ια) μελέτη ενεργητικής πυροπροστασίας, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις για την πυροπροστασία, η οποία συντάσσεται με βάση τη μελέτη παθητικής πυροπροστασίας, όπου απαιτείται,

ιβ) μελέτη καύσιμου αερίου εγκεκριμένη από την αρμόδια εταιρεία παροχής αερίου,

ιγ) σχέδιο και φάκελος ασφάλειας και υγείας του έργου, όπου απαιτείται σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 305/1996 (Α' 212),

ιδ) στοιχεία για τη διαχείριση των αποβλήτων (Σ.Δ.Α.), παρέχοντας τουλάχιστον τις πληροφορίες της παρ. 2 του άρθρου 7 της υπό στοιχεία 36259/1757/Ε103/23.8.2010 κοινής απόφασης των Υπουργών Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής «Μέτρα, όροι και πρόγραμμα για την εναλλακτική διαχείριση των αποβλήτων από εκσκαφές, κατασκευές και κατεδαφίσεις (ΑΕΚΚ)» (Β' 1312), τα οποία συνοδεύονται από αντίγραφο της υπογεγραμμένης σύμβασης του διαχειριστή των Α.Ε.Κ.Κ. με εγκεκριμένο Σ.Ε.Δ. Α.Ε.Κ.Κ. ή απόφαση έγκρισης Α.Σ.Ε.Δ. από το Διοικητικό Συμβούλιο του Ελληνικού Οργανισμού Ανακύκλωσης (Ε.Ο.ΑΝ.). Για τις περιφερειακές ενότητες στις οποίες δεν υπάρχει εγκεκριμένο Σ.Σ.Ε.Δ. Α.Ε.Κ.Κ., αντί του αντιγράφου της υπογεγραμμένης σύμβασης, απαιτείται υπεύθυνη δήλωση του διαχειριστή των Α.Ε.Κ.Κ. για τη διασφάλιση της διαχείρισης των παραγόμενων Α.Ε.Κ.Κ., αλλά και για τη συνεργασία του με Σ.Ε.Δ. Α.Ε.Κ.Κ. σε οποιαδήποτε φάση εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών εγκριθεί η λειτουργία του στην αντίστοιχη περιφερειακή ενότητα,

ιε) συμβολαιογραφική δήλωση των προβλεπόμενων χώρων στάθμευσης, σύμφωνα με το άρθρο 1 του ν. 1221/1981 (Α' 292), και πιστοποιητικό μεταγραφής της στο υποθηκοφυλακείο ή καταχώρισής της στο κτηματολογικό γραφείο. Σε περίπτωση εξαγοράς, αντί της συμβολαιογραφικής δήλωσης υποβάλλεται αποδεικτικό καταβολής της απαιτούμενης εισφοράς. Τα δημόσια ακίνητα των δομών και υπηρεσιών του ν. 4662/2020 (Α' 27) εξαιρούνται από την υποχρέωση κατάθεσης συμβολαιογραφικής δήλωσης των χώρων στάθμευσης του άρθρου 1 του ν. 1221/1981 και του πιστοποιητικού μεταγραφής της στο υποθηκοφυλακείο ή της καταχώρισής της στο οικείο κτηματολογικό γραφείο.

ιστ) αιτιολογική έκθεση της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 1577/1985 (Α' 210),

ιζ) αποδεικτικά κατάθεσης των απαιτούμενων εισφορών του ιδιοκτήτη του έργου υπέρ του Δημοσίου, του Ηλεκτρονικού Εθνικού Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης και του οικείου δήμου,

ιη) αντίγραφο απόδειξης παροχής υπηρεσιών ή τιμολόγιο, που αφορά την καταβολή της συμφωνηθείσας αμοιβής των μελετητών μηχανικών, καθώς και τον Φόρο Εισοδήματος Μηχανικών αυτής,

ιθ) τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές, το οποίο έχει υποβληθεί στη βάση δεδομένων του νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου με την επωνυμία «Ελληνικό Κτηματολόγιο» και έχει λάβει κωδικό ηλεκτρονικού διαγράμματος,

κ) διάγραμμα κάλυψης, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές,

κα) σε περίπτωση εξαγοράς, απαιτείται η υποβολή του σχετικού εντύπου εισφοράς.

Αν έχει εκδοθεί προέγκριση οικοδομικής αδείας, δεν απαιτείται εκ νέου η προσκόμιση των δικαιολογητικών που υποβλήθηκαν για την έκδοση αυτής.

2. Δικαιολογητικά άδειας κατεδάφισης:

α) τοπογραφικό διάγραμμα με ένδειξη της θέσης του κατεδαφιστέου κτιρίου ή της κατασκευής και φωτογραφίες όλων των όψεων του προς κατεδάφιση κτίσματος,

β) περίγραμμα κάτοψης σε κλίμακα τουλάχιστον ένα προς εκατό (1:100) του κατεδαφιστέου κτιρίου και των περί αυτό κτισμάτων,

γ) σχηματικές τομές του κτιρίου,

δ) διάγραμμα κάλυψης, μόνο αν τα κτίσματα του οικοπέδου ή γηπέδου δεν κατεδαφίζονται ολοσχερώς,

ε) τεχνική έκθεση της παρ. 6 του άρθρου 11 της υπ' αρ. 31245/22.5.1993 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Συστάσεις για κατεδαφίσεις κτιρίων» (Β' 451) με τις μελέτες που τη συνοδεύουν,

στ) άδεια που χορηγεί η αστυνομική αρχή, αν η κατεδάφιση γίνει με εκρηκτικά,

ζ) σχέδιο και φάκελος ασφάλειας και υγείας του έργου, όπου απαιτείται, σύμφωνα με το π.δ. 305/1996 (Α' 212),

η) αποδεικτικά κατάθεσης των οφειλόμενων εισφορών του έργου υπέρ του Δημοσίου και του Κλεκτρονικού Εθνικού Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης για την έκδοση της άδειας,

θ) στοιχεία για τη διαχείριση των αποβλήτων (Σ.Δ.Α.), παρέχοντας τουλάχιστον τις πληροφορίες της παρ. 2 του άρθρου 7 της υπό στοιχεία 36259/1757/Ε103/23.8.2010 κοινής υπουργικής απόφασης, τα οποία συνοδεύονται από αντίγραφο της υπογεγραμμένης σύμβασης του διαχειριστή των Α.Ε.Κ.Κ. με εγκεκριμένο Σ.Ε.Δ. Α.Ε.Κ.Κ. ή απόφαση έγκρισης Α.Σ.Ε.Δ. από το Δ.Σ. του Ε.Ο.ΑΝ.. Για τις περιφερειακές ενότητες στις οποίες δεν υπάρχει εγκεκριμένο Σ.Ε.Δ. Α.Ε.Κ.Κ., αντί του αντιγράφου της υπογεγραμμένης σύμβασης, απαιτείται υπεύθυνη δήλωση του διαχειριστή των Α.Ε.Κ.Κ. για τη διασφάλιση της διαχείρισης των παραγόμενων Α.Ε.Κ.Κ. και για τη συνεργασία του με Σ.Σ.Ε.Δ. Α.Ε.Κ.Κ. σε οποιαδήποτε φάση εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών εγκριθεί η λειτουργία του στην αντίστοιχη περιφερειακή ενότητα,

ι) εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων, όπου απαιτούνται. Επίσης, υποβάλλεται, όπου απαιτείται, γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ή απόφαση του Περιφερειακού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής,

ια) τίτλοι ιδιοκτησίας, πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας ή κτηματολογικό φύλλο και απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος για κάθε ακίνητο.

Όπου απαιτείται έγκριση του Σ.Α., προσκομίζεται και βεβαίωση περί μη υποβολής ένστασης.

3. Για την έκδοση προέγκρισης ή οικοδομικής άδειας δεν απαιτείται η εκ νέου έκδοση εγκρίσεων άλλων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων, αν οι εν λόγω εγκρίσεις έχουν χορηγηθεί και ληφθεί υπόψη στο πλαίσιο έγκρισης περιβαλλοντικών όρων για την έκδοση υπουργικών αποφάσεων, κατ' εξουσιοδότηση του ν. 1650/1986 (Α' 160) και του ν. 4014/2011 (Α' 209) και εφόσον οι όροι αυτοί βρίσκονται σε ισχύ. Στην περίπτωση αυτήν υποβάλλονται και λαμβάνονται υπόψη ως δικαιολογητικά οι αρχικές εγκρίσεις.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορεί να καθορίζονται δικαιολογητικά και ειδικότερα θέματα, αναφορικά με τη διαδικασία των εγκρίσεων του παρόντος άρθρου.

5. Για την έγκριση παρεκκλίσεων από τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης περιοχών, όπου αυτές προβλέπονται, υποβάλλονται στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης τα προβλεπόμενα, κατά περίπτωση, στοιχεία και δικαιολογητικά. Η υπηρεσία δόμησης, μετά από τον έλεγχό τους, τα διαβιβάζει στην αρμόδια υπηρεσία για τη χορήγηση της παρέκκλισης εντός είκοσι (20) ημερών. Κατ' εξαίρεση, όταν υποβάλλεται αίτημα έγκρισης παρεκκλίσεων για τα κτίρια κοινής ωφέλειας της περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 257, η υπηρεσία δόμησης χορηγεί την έγκριση εντός αποκλειστικής προθεσμίας είκοσι (20) ημερών, εφόσον αποδέχεται το αίτημα. Στην περίπτωση που η απόφαση της υπηρεσίας δόμησης είναι απορριπτική, τη διαβιβάζει, μαζί με το αίτημα, στην αρμόδια για τη χορήγηση της παρέκκλισης υπηρεσία, εντός είκοσι (20) ημερών από την έκδοση αυτής.

6. Για την έκδοση άδειας νομιμοποίησης αυθαίρετων κατασκευών και εγκαταστάσεων, επιτρέπεται η εκ των υστέρων έγκριση χορήγησης παρέκκλισης, εφόσον πληρούνται, κατά τον χρόνο υποβολής του αιτήματος παρέκκλισης, οι προϋποθέσεις χορήγησής της. Σε κάθε περίπτωση, η διοίκηση δεν δεσμεύεται για την εκ των υστέρων χορήγηση παρέκκλισης, ιδιαίτερα εφόσον αυτή δεν αιτιολογείται επαρκώς.

7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορεί για την εφαρμογή των παρ. 5 και 6, να καθορίζονται ειδικότερα θέματα που αφορούν στη διαδικασία, τα δικαιολογητικά και το έντυπο διαβίβασης.

Άρθρο 327

Δικαιολογητικά για τη χορήγηση της έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας

[Άρθρο 327: άρθρο 41 του ν. 4495/2017 : ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/43266/1174/11.5.2020 απόφαση του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας]

1. Τα δικαιολογητικά που υποβάλλονται για τη χορήγηση της έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας είναι τα ακόλουθα:

α) Αίτηση του ιδιοκτήτη ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα, στην οποία αναγράφονται τα πλήρη στοιχεία του και τα στοιχεία του ακινήτου.

β) Εγκρίσεις των αρμόδιων υπηρεσιών και συλλογικών οργάνων, όπως Υπουργείου Πολιτισμού, Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) κ.λπ., όπου αυτές απαιτούνται από τις κείμενες διατάξεις, με τα συνοδευτικά τους στοιχεία.

γ) Βεβαίωση τεχνική έκθεση μηχανικού και προϋπολογισμός έργου.

γα) Στη βεβαίωση τεχνική έκθεση: δηλώνεται ότι το κτίσμα, το γήπεδο, το οικόπεδο ή η διηρημένη ιδιοκτησία βρίσκεται σε εκτός ή εντός σχεδίου περιοχή ή σε οικισμό, ότι δεν εμπίπτει στις απαγορευτικές περιπτώσεις της παρ. 1 του άρθρου 316, με την επιφύλαξη εξαίρεσης αυτού από άλλες διατάξεις, ότι οι εργασίες που πρόκειται να εκτελεστούν πληρούν τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και κανονισμούς και ότι το κτίριο εμπίπτει στις περιπτώσεις της παρ. 2 του άρθρου 315 με ειδική αναφορά στα κατά περίπτωση νομιμοποιητικά στοιχεία.

Ειδικότερα, αναγράφεται ο αριθμός της οικοδομικής άδειας ή άδειας δόμησης ή άλλης άδειας, ή/και ο ηλεκτρονικός αριθμός οριστικής δήλωσης υπαγωγής αυθαιρέτου ή της δήλωσης εξαίρεσης από την κατεδάφιση ή στοιχεία οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση δυνάμει άλλου νόμου, περιγράφεται το οικόπεδο ή το γήπεδο, τα κτίσματα καθώς και αναλυτικά οι εργασίες που θα εκτελεστούν σε αυτά.

Την τεχνική έκθεση συνοδεύουν σχέδια, εφόσον απαιτούνται, για να τεκμηριωθεί επαρκώς.

γβ) Προϋπολογισμός εργασιών μόνο για τις περιπτώσεις όπου απαιτείται έλεγχος υπέρβασης ή μη του οριζόμενου ποσού των είκοσι πέντε χιλιάδων (25.000) ευρώ, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 315, υπολογιζόμενος σύμφωνα με το Παράρτημα του άρθρου 400.

δ) Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος ή πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου ή βεβαίωση για την υποβολή δήλωσης στο κτηματολόγιο.

ε) Φωτογραφίες του ακινήτου και του περιβάλλοντος χώρου αυτού.

στ) Δήλωση συναίνεσης των συνιδιοκτητών του ακινήτου, εφόσον οι εργασίες πραγματοποιούνται σε κοινόχρηστους χώρους, όπ ακάλυπτους χώρους οικοπέδου ή γηπέδου ή κοινόκτητα τμήματα του κτιρίου, όπως όψεις, φέροντα οργανισμό, δώμα και στέγη. συναίνεση αποδεικνύεται με κάθε νόμιμο τρόπο, όπως υπεύθυνες δηλώσεις με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής, πρακτικό γενικ συνέλευσης συνιδιοκτητών κ.λπ.

ζ) Κατάθεση σχεδίου και φακέλου ασφάλειας και υγείας του έργου, με ορισμό του υπεύθυνου συντονιστή σύμφωνα με τα οριζόμενα στο π.δ. 305/1996 (Α' 212), όπου απαιτείται.

η) στοιχεία για τη διαχείριση των αποβλήτων (Σ.Δ.Α.) παρέχοντας τουλάχιστον τις πληροφορίες της παρ. 2 του άρθρου 7 της υπό στοιχεία 36259/1757/Ε103/23.8.2010 κοινής απόφασης των Υπουργών Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής «Μέτρα, όροι και πρόγραμμα για την εναλλακτική διαχείριση των αποβλήτων από εκσκαφές, κατασκευές και κατεδαφίσεις (ΑΕΚΚ)» (Β' 1312), τα οποία συνοδεύονται από αντίγραφο της υπογεγραμμένης σύμβασης του διαχειριστή των Α.Ε.Κ.Κ. με εγκεκριμένο Σ.Ε.Δ. Α.Ε.Κ.Κ. ή απόφαση έγκρισης Α.Σ.Ε.Δ. από το Δ.Σ. του Ε.Ο.ΑΝ.. Για τις περιφερειακές ενότητες στις οποίες δεν υπάρχει εγκεκριμένο Σ.Ε.Δ. Α.Ε.Κ.Κ., αντί του αντιγράφου της υπογεγραμμένης σύμβασης, απαιτείται υπεύθυνη δήλωση του διαχειριστή των Α.Ε.Κ.Κ. για τη διασφάλιση της διαχείρισης των παραγόμενων Α.Ε.Κ.Κ. και για τη συνεργασία του με Σ.Ε.Δ. Α.Ε.Κ.Κ. σε οποιαδήποτε φάση εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών εγκριθεί η λειτουργία του στην αντίστοιχη περιφερειακή ενότητα. Για τις εργασίες που δεν συνεπάγονται την παραγωγή Α.Ε.Κ.Κ. αντί του αντιγράφου της υπογεγραμμένης σύμβασης, απαιτείται σχετική υπεύθυνη δήλωση μηχανικού.

2. Επιτρέπεται η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα, καθώς και σε κτίρια ή τμήματα κτιρίων τα οποία έχουν εξαιρεθεί της κατεδάφισης ή έχουν υπαχθεί σε οποιονδήποτε νόμο εξαίρεσης από την κατεδάφιση ή τακτοποίησης ή ρύθμισης αυθαίρετων κατασκευών εφόσον:

α) δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις,

β) τα οικόπεδα, τα γήπεδα ή τα κτίσματα, στα όποια εκτελούνται, δεν βρίσκονται σε δάσος, ρέμα, αιγιαλό ή παραλία, σε καθορισμένο αρχαιολογικό χώρο όπου απαγορεύεται η δόμηση, σε περιοχή απολύτου προστασίας, σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης ή του οικισμού, σε κτίρια που είναι στατικά επικίνδυνα, πριν αρθεί η επικινδυνότητα, σε τμήμα κτιρίου που έχει κατασκευαστεί μετά τη θεσμοθέτηση παρόδιας στοάς και εμπίπτει σε αυτήν, καθώς και σε ρυμοτομούμενα κτίρια, παρά το όριο διεθνών, εθνικών, επαρχιακών, δημοτικών ή κοινοτικών οδών εντός ζώνης πλάτους πενήντα τοις εκατό (50%) των οριζόμενων από τη νομοθεσία για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας.

3. α) Για τις περιπτώσεις της περ. α) της παρ. 2 του άρθρου 315, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών της παρ. 1:

αα) Το έγγραφο της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας του Υπουργείου Πολιτισμού το οποίο ορίζει τη σχετική υποχρέωση για την περίπτωση δοκιμαστικών τομών, ή βεβαίωση μηχανικού ότι δεν απαιτούνται εργασίες αντιστήριξης για την περίπτωση εργασιών για γεωτεχνικές έρευνες.

αβ) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος.

β) Για τις περιπτώσεις της περ. β) της παρ. 2 του άρθρου 315, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών της παρ. 1:

βα) Τοπογραφικό διάγραμμα.

ββ) Σχέδια κατόψεων, τομών και όψεων.

βγ) Δικαιολογητικά στοιχεία που προβλέπονται για το εκάστοτε ειδικό πρόγραμμα στέγασης ή αυτοστέγασης από ειδικές διατάξεις και κανονιστικές πράξεις. Ειδικά για την περίπτωση προσωρινής στεγαστικής αποκατάστασης πληγέντων από βίαια συμβάντα, τα δικαιολογητικά στοιχεία που υποβάλλονται είναι η απόφαση οριοθέτησης της πληγείσας περιοχής και, είτε το δελτίο ταχείας αυτοψίας του ακινήτου με το οποίο το κτίριο έχει κριθεί μη κατοικήσιμο, είτε το δελτίο επανελέγχου του ακινήτου με το οποίο το κτίριο έχει κριθεί επικίνδυνο για χρήση ή προσωρινά ακατάλληλο για χρήση από την αρμόδια υπηρεσία. Στην περίπτωση αυτή, η τοποθέτηση της προκατασκευασμένης κατοικίας δύναται να γίνει στο αρχικό οικόπεδο ή γήπεδο, στον ακάλυπτο χώρο αυτού ή σε άλλο οικόπεδο ή γήπεδο ιδιοκτησίας του πληγέντος εντός της ίδιας περιφερειακής ενότητας, με υποχρέωση απομάκρυνσής της μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας αποκατάστασης ή ανακατασκευής του πληγέντος κτίσματος. Η υλοποίηση της απομάκρυνσης της προκατασκευασμένης κατοικίας καλύπτεται από τη χορηγηθείσα έγκριση για την τοποθέτησή της και λαμβάνει χώρα μετά από σχετική έγγραφη ενημέρωση της αρμόδιας υπηρεσίας δόμησης.

γ) Για τις περιπτώσεις της περ. γ) της παρ. 2 του άρθρου 315, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών της παρ. 1:

γα) Έγκριση της αρμόδιας Υπηρεσίας Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων.

γβ) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος με απεικόνιση της θέσης της εγκατάστασης.

δ) Για τις περιπτώσεις της περ. δ) της παρ. 2 του άρθρου 315, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών της παρ. 1:

δα) Δήλωση αρμόδιου μηχανικού που αναλαμβάνει την ευθύνη της στατικής και ηλεκτρομηχανολογικής ασφάλειας της κατασκευής και των εγκαταστάσεων.

δβ) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος ή απόσπασμα ρυμοτομικού ή άλλο διάγραμμα, στο οποίο αποτυπώνονται οι θέσεις των εγκαταστάσεων.

δγ) Σχέδια κατόψεων και τομών.

ε) Για τις περιπτώσεις της περ. ε) της παρ. 2 του άρθρου 315, και μέχρι να εκδοθεί η προβλεπόμενη στο άρθρο 218 υπουργική απόφαση, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών της παρ. 1:

εα) Πιστοποιητικό στατικής επάρκειας ή στατική μελέτη.

εβ) Μισθωτήριο συμβόλαιο για την παραχώρηση της δημόσιας ή κοινόχρηστης έκτασης.

εγ) Εγκριτικές πράξεις παραχώρησης από τον αρμόδιο κατά περίπτωση φορέα (δήμος, περιφέρεια, κτηματική υπηρεσία, κ.λπ.).

εδ) Έγκριση τοποθέτησης από τον αρμόδιο κατά περίπτωση φορέα, που εγκρίνει τη λειτουργία.

εε) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος ή απόσπασμα ρυμοτομικού ή άλλο διάγραμμα, με την υπό κλίμακα σκαριφηματική αποτύπωση των εγκαταστάσεων (θέση, διαστάσεις, αποστάσεις, κ.λπ.).

εστ) Κάτοψη, τομή και όψεις σε κατάλληλη κλίμακα.

στ) Για τις περιπτώσεις της περ. στ) της παρ. 2 του άρθρου 315, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών της παρ. 1:

στα) Υπεύθυνη δήλωση μηχανικού, στην οποία αναφέρεται ότι οι μελέτες προσθήκης ανελκυστήρα και του χώρου πρόσβασης σε αυτόν, συντάχθηκαν σύμφωνα με τις γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις και κανονισμούς, είναι πλήρεις και τα στοιχεία και διαστάσεις τους συμφωνούν με τις προδιαγραφές και τους κανονισμούς που ισχύουν. Δηλώνεται, επίσης, ότι στο υφιστάμενο κτίρ κατά τον χρόνο ανέγερσής του δεν ήταν υποχρεωτική η κατασκευή ανελκυστήρα από τις ισχύουσες τότε διατάξεις, ή ότι ήτ υποχρεωτική, αλλά η σχετική αλλαγή κατά την κατασκευή έχει υπαχθεί στις διατάξεις περί τακτοποίησης ή ρύθμισης αυθαιρέτων ή ότι το κτίριο διαθέτει ανελκυστήρα με εσωτερικές διαστάσεις θαλάμου εκτός προδιαγραφών ΕΛΟΤ-ΕΝ 8170, ή ότι στο κτίριο πρέπει να γίνει επέκταση των στάσεων του ανελκυστήρα προκειμένου να είναι δυνατή η πρόσβαση.

στβ) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος, με την υπό κλίμακα αποτύπωση του ανελκυστήρα και του απαιτούμενου χώρου πρόσβασης σε αυτόν.

στγ) Σχέδιο κάτοψης και τομής σε κλίμακα ένα προς εκατό (1:100), καθώς και όψη στην περίπτωση που ο ανελκυστήρας τοποθετείται εκτός του περιγράμματος του υφιστάμενου κτιρίου.

στδ) Στατική μελέτη από αρμόδιο μηχανικό όταν πρόκειται για προσθήκη νέας κατασκευής/εγκατάστασης ανελκυστήρα σε υφιστάμενο κτίριο, ή πιστοποιητικό στατικής επάρκειας στην περίπτωση επέμβασης σε υπάρχον κέλυφος σύμφωνα με τις ισχύουσες ελληνικές ή ευρωπαϊκές προδιαγραφές και κανονισμούς.

στε) Ηλεκτρομηχανολογική μελέτη ή τεχνική έκθεση αρμοδίου μηχανικού για την ασφάλεια της εγκατάστασης στην περίπτωση επέμβασης σε υπάρχον κέλυφος σύμφωνα με τις ισχύουσες ελληνικές ή ευρωπαϊκές προδιαγραφές.

στστ) Αντί της υποβολής δήλωσης συναίνεσης, πρακτικό της γενικής συνέλευσης της πολυκατοικίας με πλειοψηφία του πενήντα ένα τοις εκατό (51%) του συνόλου των ψήφων κατά το άρθρο 11 του ν. 3209/2003 (Α' 304) για την κατά παρέκκλιση του Μέρους Δ' του παρόντος Κώδικα κατασκευή ανελκυστήρα στις περιπτώσεις που η οικοδομή έχει υπαχθεί στις διατάξεις του ν. 3741/1929 (Α' 4).

ζ) Για τις περιπτώσεις της περ. ζ) της παρ. 2 του άρθρου 315, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών της παρ. 1:

ζα) Για την κοπή δένδρων σε κοινόχρηστο χώρο πόλης ή οικισμού:

i) Αίτηση της αρμόδιας υπηρεσίας.

ii) Αιτιολογημένη τεχνική έκθεση του αρμόδιου γεωπόνου, δασολόγου, ή αρμόδιου γεωτεχνικού επιστήμονα στην οποία περιγράφονται οι λόγοι για την κοπή δέντρων και ότι αυτά δεν προστατεύονται από τις διατάξεις για την προστασία των δασών και των δασικών γενικά εκτάσεων ή από διατάξεις της αρχαιολογικής νομοθεσίας ή της νομοθεσίας για τις προστατευόμενες περιοχές ή άλλης συναφούς νομοθεσίας.

iii) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος ή απόσπασμα ρυμοτομικού ή άλλο διάγραμμα, στο οποίο θα σημειώνεται η θέση των δέντρων που θα κοπούν και τυχόν μελλοντικές θέσεις φύτευσης δέντρων.

iv) Απόφαση του αρμόδιου οργάνου του οικείου δήμου.

ζβ) Για την κοπή δένδρου/-ων σε οικόπεδα, κατατίθενται:

i) Τεχνική έκθεση του μηχανικού ή γεωπόνου στην οποία περιγράφεται ο λόγος για τον οποίο επιβάλλεται η κοπή και βεβαιώνεται ότι τα δέντρα δεν προστατεύονται από τις διατάξεις για την προστασία των δασών και των δασικών γενικά εκτάσεων ή από διατάξεις της αρχαιολογικής νομοθεσίας ή της νομοθεσίας για τις προστατευόμενες περιοχές ή άλλης συναφούς νομοθεσίας. Ειδικότερα για τις περιπτώσεις που εμπίπτουν σε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο δηλώνεται ότι εξασφαλίζεται ο ελάχιστος υποχρεωτικός αριθμός δέντρων όπως αυτός ορίζεται στις διατάξεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού (υπ' αρ. 3046/304/30-1/30.1.1989 απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ' 59) ή υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ ΔΑΟΚΑ/66006/2360/16.6.2023 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Β' 3985), κατά χρονική περίπτωση), για άδειες που εκδόθηκαν μετά την ισχύ του.

ii) Αντίγραφο του τοπογραφικού διαγράμματος, στο οποίο σημειώνεται η θέση των δέντρων που θα κοπούν και τυχόν θέσεις μελλοντικής φύτευσης δέντρων.

η) Για τις περιπτώσεις της περ. η) της παρ. 2 του άρθρου 315, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών της παρ. 1: Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος, με την υπό κλίμακα αποτύπωση των εγκαταστάσεων (θέση, διαστάσεις, αποστάσεις κ.λπ.).

θ) Για τις περιπτώσεις της περ. θ) της παρ. 2 του άρθρου 315, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών της παρ. 1:

θα) Δήλωση ανάθεσης και ανάληψης της ευθύνης από μηχανικό για την επίβλεψη του έργου.

θβ) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος.

ι) Για τις περιπτώσεις της περ. ι) της παρ. 2 του άρθρου 315, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών της παρ. 1:

i) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος, με την αποτύπωση των εγκαταστάσεων (θέση, διαστάσεις, αποστάσεις κ.λπ.). Ειδικά για τις περιπτώσεις δημοσίων ή δημοτικών έργων μπορεί να κατατίθεται αντί του τοπογραφικού διαγράμματος, οδοιπορικό σκαρίφημα με σημειωμένες τις θέσεις τοποθέτησης των εργοταξιακών οικίσκων.

ii) Τεχνική έκθεση μηχανικού στην οποία περιγράφονται η αναγκαιότητα, το μέγεθος και η θέση τοποθέτησης των εργοταξιακών οικίσκων και δηλώνεται ότι οι ανωτέρω οικίσκοι απομακρύνονται υποχρεωτικά πριν από την οριστική ηλεκτροδότηση του ακινήτου ή την προσωρινή παραλαβή του έργου αντιστοίχως. Επίσης, σε περίπτωση που κρίνεται απαραίτητη η τοποθέτηση παραπάνω του ενός (1) οικίσκου, τεκμηριώνεται η αναγκαιότητά τους.

iii) Σε περίπτωση που ο χώρος τοποθέτησης των οικίσκων είναι ιδιωτικός, συνυποβάλλεται το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης ή παραχώρησης του χώρου αυτού.

ια) Για τις περιπτώσεις της περ. ια) της παρ. 2 του άρθρου 315, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών της παρ. 1:

ιαα) Αντίγραφο του τοπογραφικού διαγράμματος, με την αποτύπωση των εγκαταστάσεων (θέση, διαστάσεις, αποστάσεις κ.λπ.).

ιαβ) Άδεια ίδρυσης ή λειτουργίας του πρατηρίου υγρών και αερίων καυσίμων από την αρμόδια υπηρεσία.

ιβ) Για τις περιπτώσεις της περ. ιβ) της παρ. 2 του άρθρου 315, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών της παρ. 1:

ιβα) Δήλωση ανάθεσης και ανάληψης της ευθύνης από μηχανικό για την επίβλεψη του έργου.

ιββ) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος. Σε περιοχές χαρακτηρισμένες ως παραδοσιακοί οικισμοί, παραδοσιακά τμήματα πόλεων, περιοχές φυσικού κάλλους, αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, για τις εργασίες εξωτερικών χρωματισμών ή αντικατάστασης κιγκλιδωμάτων ή επισκευής επιχρισμάτων ή επισκευής όψεων με διαφορετικό υλικό και ανεξαρτήτως χρήσης ικριωμάτων, εκδίδεται υποχρεωτικά έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας και κατατίθενται συμπληρωματικά όψεις του κτιρίου. Στην περίπτωση που από την τεχνική έκθεση του μηχανικού προκύπτει ότι οι εργασίες θα υλοποιηθούν με το ίδιο ακριβώς υλικό κατά την τυπολογία της υπάρχουσας κατασκευής, απαιτείται η έκδοση έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας, μόνο εφόσον γίνεται χρήση ικριωμάτων και δεν απαιτείται η υποβολή όψεων του κτιρίου.

Σε κτίρια χαρακτηρισμένα ως μνημεία και διατηρητέα κτίρια για τις εργασίες της παρούσας περίπτωσης κατατίθενται συμπληρωματι
και όψεις του κτιρίου.

ιγ) Για τις περιπτώσεις της περ. ιγ) της παρ. 2 του άρθρου 315, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών της παρ. 1:

ιγα) Βεβαίωση του μηχανικού ότι δεν θίγονται τα δομικά στοιχεία της όψης του κτιρίου.

ιγβ) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος. Σε περιοχές χαρακτηρισμένες ως παραδοσιακοί οικισμοί, παραδοσιακά τμήματα πόλεων, περιοχές φυσικού κάλλους, αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι ή/και σε κτίρια χαρακτηρισμένα ως μνημεία, διατηρητέα κτίρια και στις

ζώνες προστασίας αυτών, για την επένδυση όψεων και αντικατάσταση υαλοπετασμάτων κατατίθενται συμπληρωματικά και όψεις του κτιρίου.

ιδ) Για τις περιπτώσεις της περ. ιδ) της παρ. 2 του άρθρου 315, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών της παρ. 1:

ιδα) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος, με την υπό κλίμακα αποτύπωση των εγκαταστάσεων (θέση, διαστάσεις, αποστάσεις κ.λπ.).

ιδβ) Σχέδια κάτοψης και όψεων σε κλίμακα ένα προς εκατό (1:100) ή ένα προς πενήντα (1:50).

ιδγ) Υπεύθυνη δήλωση του Μηχανικού ότι δεν παραβιάζεται το ιδεατό στερεό του κτιρίου.

ιε) Για τις περιπτώσεις της περ. ιε) της παρ. 2 του άρθρου 315, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών της παρ. 1:

ιεα) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος, με την υπό κλίμακα αποτύπωση των εγκαταστάσεων (θέση, διαστάσεις, αποστάσεις κ.λπ.), καθώς και των διαμορφώσεων του εδάφους.

ιεβ) Υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού ότι δεν απαιτείται για την εγκατάστασή της τοιχίο από οπλισμένο σκυρόδεμα και ότι το ύψος όλων των κατασκευών σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το ένα (1) μέτρο από την οριστική στάθμη εδάφους και ότι δεν απαιτούνται εκσκαφές ή επιχώσεις του φυσικού εδάφους μεγαλύτερες από ενάμισι (1,50) μέτρο για την τοποθέτησή της, καθώς και ότι τηρείται η απαιτούμενη φύτευση του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου.

ιεγ) Δήλωση αρμόδιου μηχανικού που αναλαμβάνει την ευθύνη της στατικής και ηλεκτρομηχανολογικής ασφάλειας της κατασκευής και των εγκαταστάσεων.

ιεδ) Στατική μελέτη ή πιστοποιητικό στατικής επάρκειας της κατασκευής.

ιεε) Ηλεκτρομηχανολογική μελέτη.

ιστ) Για τις περιπτώσεις της περ. ιστ) της παρ. 2 του άρθρου 315, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών της παρ. 1:

ιστα) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος.

ιστβ) Σχέδιο κάτοψης δώματος με αποτύπωση των εγκαταστάσεων (θέση, διαστάσεις, αποστάσεις κ.λπ.), καθώς και σχέδιο όψης εφόσον απαιτείται,

ιστγ) Υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού, στην οποία αναφέρεται ότι αναλαμβάνει την ευθύνη της ασφάλειας της κατασκευής ή της εγκατάστασης, ότι δεν θίγεται η στατική επάρκεια του κτιρίου, ότι πληρούνται οι γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις και κανονισμοί και ότι δεν παραβιάζεται το ιδεατό στερεό του κτιρίου.

ιζ) Για τις περιπτώσεις της περ. ιζ) της παρ. 2 του άρθρου 315, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών της παρ. 1:

ιζα) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος.

ιζβ) Υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού ότι δεν θίγονται τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτιρίου. ιζγ) Σχέδιο κάτοψης σε κλίμακα ένα προς εκατό (1:100) ή ένα προς πενήντα (1:50).

ιζδ) Συμβολαιογραφική δήλωση του ν. 1221/1981 (Α’ 292) και μεταγραφή της, για την εξασφάλιση των υποχρεωτικών θέσεων στάθμευσης, εφόσον απαιτείται. Σε περίπτωση που από τις εσωτερικές διαρρυθμίσεις ή την αλλαγή χρήσης τροποποιούνται μελέτες του κτιρίου (π.χ. παθητική/ενεργητική πυροπροστασία, ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις, κ.λπ.), κατατίθενται και οι κατά περίπτωση τροποποιημένες μελέτες.

ιη) Για τις περιπτώσεις της περ. ιη) της παρ. 2 του άρθρου 315, μέχρι τη δημοσίευση της υπουργικής απόφασης της παρ. 3 του άρθρου 213 κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών της παρ. 1 τα δικαιολογητικά που ορίζονται στην υπ’ αρ. 911/9.1.2012 απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής «Όροι, προϋποθέσεις και διαδικασία κατασκευής φυτεμένων επιφανειών σε δώματα, στέγες και υπαίθριους χώρους κτιρίων» (Β’ 14) και μετά τη δημοσίευση της υπουργικής απόφασης όσα ορίζονται σε αυτή.

Ειδικότερα για την κατασκευή φυτεμένων δωμάτων και φυτεμένων επιφανειών σε δημόσια κτίρια, τα οποία έχουν ενταχθεί σε οποιοδήποτε χρηματοδοτικό πρόγραμμα, κατατίθενται συμπληρωματικά και τα εξής:

ιηα) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος.

ιηβ) Αντίγραφο της απόφασης ένταξης του έργου στο χρηματοδοτικό πρόγραμμα ή αντίγραφο της απόφασης θετικής αξιολόγησης και πρόκρισης προς χρηματοδότηση του έργου.

ιηγ) Δήλωση στατικής επάρκειας από αρμόδιο μηχανικό.

ιηδ) Αντίγραφο της τεχνικής έκθεσης κατασκευής φυτεμένης επιφάνειας, όπως αυτή κατατέθηκε στον αρμόδιο φορέα για την ένταξη στο χρηματοδοτικό πρόγραμμα. Σε περίπτωση που δεν έχει κατατεθεί τεχνική έκθεση για τη χρηματοδότηση, τότε κατατίθεται η τεχνική έκθεση που προβλέπεται στην υπ’ αρ. 911/9.1.2012 υπουργική απόφαση.

ιθ) Για τις περιπτώσεις της περ. ιθ) της παρ. 2 του άρθρου 315, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών της παρ. 1: Βεβαίωση του μηχανικού ότι δεν αλλοιώνονται οι όψεις, ότι δεν θίγονται τα φέροντα στοιχεία των όψεων και του κτιρίου καθώς και ότι τηρούνται οι πολεοδομικές διατάξεις. Σε περιοχές χαρακτηρισμένες ως παραδοσιακοί οικισμοί, παραδοσιακά τμήματα πόλεων, περιοχές φυσικού κάλλους, αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, για τις ανωτέρω εργασίες κατατίθενται συμπληρωματικά και όψεις του κτιρίου.

κ) Για τις περιπτώσεις της περ. κ) της παρ. 2 του άρθρου 315, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών της παρ. 1:

i) Δήλωση ανάθεσης και ανάληψης της ευθύνης του μηχανικού για την επίβλεψη του έργου.

ii) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος.

iii) Βεβαίωση του μηχανικού ότι δεν θίγονται τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτιρίου.

κα) Για τις περιπτώσεις της περ. κα) της παρ. 2 του άρθρου 315, κατατίθεται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών της παρ. Τοπογραφικό διάγραμμα, στο οποίο σημειώνεται η περίφραξη ή η θέση των πασσάλων και οι διαστάσεις της. Σε περίπτωση που ακίνητο βρίσκεται σε παραθαλάσσια περιοχή κατατίθεται και υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού στην οποία δηλώνει ότι το γήπεδο απέχει περισσότερο από πεντακόσια (500) μέτρα από τη θάλασσα.

κβ) Για τις περιπτώσεις της περ. κβ) της παρ. 2 του άρθρου 315, κατατίθεται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών της παρ. 1: Τοπογραφικό διάγραμμα, στο οποίο σημειώνεται η περίφραξη και οι διαστάσεις της. Σε περιοχές χαρακτηρισμένες ως παραδοσιακοί

οικισμοί, παραδοσιακά τμήματα πόλεων, περιοχές φυσικού κάλλους, αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, για τις ανωτέρω εργασίες κατατίθενται συμπληρωματικά και όψεις.

κγ) Για τις περιπτώσεις της περ. κγ) της παρ. 2 του άρθρου 315, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών της παρ. 1:

κγα) Έγκριση της αρμόδιας διεύθυνσης αγροτικής ανάπτυξης και τροφίμων ότι η αποθήκη κρίνεται απαραίτητη, για την αποθήκευση αγροτικών γενικώς προϊόντων και εφοδίων.

κγβ) Τοπογραφικό διάγραμμα, στο οποίο αποτυπώνεται η αποθήκη (θέση, διαστάσεις αποστάσεις κ.λπ.).

κγγ) Σχέδια κάτοψης και τομής σε κλίμακα ένα προς εκατό (1:100) ή ένα προς πενήντα (1:50). Όπου από ειδικές διατάξεις της περιοχής ορίζεται υποχρεωτική η κατασκευή στέγης, κατασκευάζεται υποχρεωτικά στέγη, ενώ αντίστοιχα όπου είναι υποχρεωτική η κατασκευή δώματος, το ύψος των τριών (3) μέτρων υπολογίζεται συμπεριλαμβανομένου του στηθαίου του δώματος.

κδ) Για τις περιπτώσεις της περ. κδ) της παρ. 2 του άρθρου 315, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών της παρ. 1:

κδα) Υπεύθυνη δήλωση μηχανικού ότι η εγκατάσταση θα εξυπηρετεί επαγγελματική χρήση και ότι η καμινάδα πληροί τις διατάξεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού (υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/66006/2360/16.6.2023 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας).

κδβ) Τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού ότι δεν επηρεάζεται η στατική επάρκεια του φέροντος οργανισμού του κτιρίου.

κδγ) Αντίγραφο του τοπογραφικού διαγράμματος, με την αποτύπωση των εστιών και φούρνων (θέση, διαστάσεις, αποστάσεις κ.λπ.).

Σε περιοχές χαρακτηρισμένες ως παραδοσιακοί οικισμοί, παραδοσιακά τμήματα πόλεων, περιοχές φυσικού κάλλους, αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι ή/και σε κτίρια χαρακτηρισμένα ως μνημεία, διατηρητέα κτίρια και στις ζώνες προστασίας αυτών για την κατασκευή εστιών, φούρνων και τζακιών κατατίθενται συμπληρωματικά και όψεις του κτιρίου.

κε) Για τις περιπτώσεις της περ. κε) της παρ. 2 του άρθρου 315, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών της παρ. 1:

κεα) Αντίγραφο του τοπογραφικού διαγράμματος.

κεβ) Τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού ότι δεν επηρεάζεται η στατική επάρκεια του φέροντος οργανισμού του κτιρίου και ότι η καμινάδα πληροί τις διατάξεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού (υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ ΔΑΟΚΑ/66006/2360/16.6.2023 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας).

κεγ) Σχέδιο κάτοψης σε κλίμακα ένα προς εκατό (1:100) ή ένα προς πενήντα (1:50) στο οποίο αποτυπώνεται η θέση του τζακιού και της καπνοδόχου. Σε περιοχές χαρακτηρισμένες ως παραδοσιακοί οικισμοί, παραδοσιακά τμήματα πόλεων, περιοχές φυσικού κάλλους, αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι ή/και σε κτίρια χαρακτηρισμένα ως μνημεία, διατηρητέα κτίρια και στις ζώνες προστασίας αυτών για την κατασκευή τζακιών με τις καπνοδόχους τους κατατίθενται συμπληρωματικά και όψεις του κτιρίου.

κστ) Για τις περιπτώσεις της περ. κστ) της παρ. 2 του άρθρου 315, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών της παρ. 1:

κστα) Αντίγραφο του τοπογραφικού διαγράμματος.

κστβ) Τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού στην οποία αναφέρεται ότι αυτή έχει τις ίδιες διαστάσεις, ότι δεν μεταβάλλεται ο όγκος της, ότι δεν αυξάνεται το τελικό ύψος του κτιρίου, και της στέγης και ότι δεν θίγονται τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτιρίου.

κστγ) Σχέδια κάτοψης, όψης και τομής σε ένα προς εκατό (1:100) ή ένα προς πενήντα (1:50).

κστδ) Στατική μελέτη.

κζ) Για τις περιπτώσεις της περ. κζ) της παρ. 2 του άρθρου 315, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών της παρ. 1:

κζα) Αντίγραφο του τοπογραφικού διαγράμματος.

κζβ) Αίτηση εκάστου των ιδιοκτητών των προς συνένωση χώρων ή του νομίμως εξουσιοδοτημένου εκπροσώπου τους.

κζγ) Ιδιωτική σύμβαση των ιδιοκτητών, στην περίπτωση λειτουργικής συνένωσης κτιρίων όμορων οικοπέδων, στην οποία αναγράφεται το χρονικό διάστημα της λειτουργικής ενοποίησης των κτισμάτων ή χώρων.

κζδ) Τεχνική έκθεση μηχανικού στην οποία αναγράφονται οι εργασίες που πρόκειται να εκτελεστούν για την ενιαία λειτουργία του χώρου (συμπεριλαμβανομένων και τυχόν εσωτερικών διαρρυθμίσεων) και αναφέρεται ότι δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές και κτιριοδομικές διατάξεις, ότι δεν δημιουργείται αυθαίρετη αλλαγή χρήσης και ότι δεν θίγεται η στατική επάρκεια των κτιρίων στα οποία ανήκουν οι χώροι που συνενώνονται λειτουργικά.

κζε) Συναίνεση με αυξημένη πλειοψηφία εξήντα επτά τοις εκατό (67%) των συνιδιοκτητών των όμορων οικοπέδων ή των όμορων αυτοτελών ιδιοκτησιών του ιδίου κτιρίου.

κζστ) Αντίγραφα των οικοδομικών αδειών των όμορων κτιρίων ή του ενός εφόσον πρόκειται για συνένωση ιδιοκτησιών εντός του ιδίου κτιρίου.

κζζ) Σχέδια αρχιτεκτονικής μελέτης (κάτοψη, τομή) συνοδευόμενη από την τροποποιημένη μελέτη πυροπροστασίας του ενιαίου χώρου.

κζη) Συμβολαιογραφική δήλωση του ν. 1221/1981 και μεταγραφή της, για την εξασφάλιση των υποχρεωτικών θέσεων στάθμευσης, όπου απαιτείται. Τα ανωτέρω ισχύουν και για τον διαχωρισμό των χώρων μετά τη λειτουργική συνένωση.

κη) Για τις περιπτώσεις της περ. κη) της παρ. 2 του άρθρου 315, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών της παρ. 1:

κηα) Αντίγραφο του τοπογραφικού διαγράμματος, με την υπό κλίμακα, σκαριφηματική αποτύπωση των εγκαταστάσεων (θέση, διαστάσεις, αποστάσεις κ.λπ.).

κηβ) Δήλωση στατικής επάρκειας από αρμόδιο μηχανικό.

κηγ) Έγκριση εγκατάστασης από τον αρμόδιο φορέα.

κθ) Για τις περιπτώσεις της περ. κθ) της παρ. 2 του άρθρου 315, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών της παρ. 1:

κθα) Δήλωση ανάθεσης και ανάληψης της ευθύνης από μηχανικό για την επίβλεψη του έργου.

κθβ) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος.

κθγ) Τεχνική έκθεση μηχανικού στην οποία περιγράφονται οι εργασίες που πρόκειται να γίνουν και το σύστημα θέρμανσης που επιλέγεται.

κθδ) Πλήρης μελέτη εγκατάστασης αυτόνομου συστήματος θέρμανσης.

κθε) Μελέτη κατανομής δαπανών για όλο το κτίριο, εφόσον τροποποιείται η υπάρχουσα μελέτη.

Στην περίπτωση που γίνεται εφαρμογή του άρθρου 127 του ν. 4495/2017 (Α' 167), αντί του δικαιολογητικού της συναίνεσης των συνιδιοκτητών ισχύουν τα οριζόμενα περί συναινέσεων στο εν λόγω άρθρο και υποβάλλονται επιπρόσθετα Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης του κτιρίου ή κτιριακής μονάδας (Π.Ε.Α.), ενώ στην ανωτέρω τεχνική έκθεση μηχανικού πρέπει επιπρόσθετα να αιτιολογούνται η βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης της ιδιοκτησίας σε σχέση με το υφιστάμενο σύστημα θέρμανσης και η ικανοποίηση των ελάχιστων απαιτήσεων του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων σε ό,τι αφορά το προτεινόμενο σύστημα θέρμανσης.

λ) Για τις περιπτώσεις της περ. λ) της παρ. 2 του άρθρου 315, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών της παρ. 1:

i) Αντίγραφο του τοπογραφικού διαγράμματος.

ii) Διάγραμμα κάλυψης στο οποίο αποτυπώνονται οι κατασκευές με τις διαστάσεις τους.

iii) Τεχνική έκθεση μηχανικού στην οποία περιγράφονται οι προτεινόμενες κατασκευές και δηλώνεται υπεύθυνα ότι τηρούνται οι προϋποθέσεις που θέτουν η περ. ιε) της παρ. 3 του άρθρου 206, καθώς και οι περ. ι) και ια) της παρ. 7 του άρθρου 212.

iv) Σχέδια κάτοψης και τομής, σε κλίμακα ένα προς εκατό (1:100) ή ένα προς πενήντα (1:50).

λα) Για τις περιπτώσεις της περ. λα) της παρ. 2 του άρθρου 315, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών του άρθρου 327:

λαα) Αντίγραφο του τοπογραφικού διαγράμματος.

λαβ) Τεχνική έκθεση μηχανικού στην οποία δηλώνεται ότι δεν θίγεται ο φέρων οργανισμός και οι επεμβάσεις δεν αντίκεινται σε ειδικότερες διατάξεις.

λαγ) Σχέδια όψεων σε κλίμακα ένα προς εκατό (1:100) ή ένα προς πενήντα (1:50).

λβ) Για τις περιπτώσεις της περ. λβ) της παρ. 2 του άρθρου 315, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών της παρ. 1:

λβα) Αντίγραφο του τοπογραφικού διαγράμματος.

λββ) Τεχνική έκθεση μηχανικού στη οποία περιγράφεται αναλυτικά η προτεινόμενη κατασκευή, βεβαιώνεται η στατική της επάρκεια και δηλώνεται ότι πληρούνται όλες οι γενικές και ειδικές διατάξεις.

λβγ) Σχέδιο κάτοψης και τομής σε κλίμακα ένα προς εκατό (1:100) ή ένα προς πενήντα (1:50).

λβδ) Αντίγραφο διαγράμματος κάλυψης στο οποίο αποτυπώνονται οι κατασκευές με τις διαστάσεις τους. Σε περιοχές χαρακτηρισμένες ως παραδοσιακοί οικισμοί, παραδοσιακά τμήματα πόλεων, περιοχές φυσικού κάλλους, αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι ή και σε κτίρια χαρακτηρισμένα ως μνημεία, διατηρητέα κτίρια και στις ζώνες προστασίας αυτών, για την εγκατάσταση πρόχειρων κατασκευών βοηθητικής χρήσης, κατατίθενται συμπληρωματικά και όψεις.

λγ) Για τις περιπτώσεις της περ. λγ) της παρ. 2 του άρθρου 315, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών της παρ. 1:

λγα) στις περιπτώσεις που τα φωτοβολταϊκά εγκαθίστανται σε γήπεδα και κτίρια εκτός σχεδίου, τα δικαιολογητικά που ορίζονται στην υπ' αρ. 40158/25.8.2010 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής «Έγκριση ειδικών όρων για την εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων και ηλιακών συστημάτων σε γήπεδα και κτίρια σε εκτός σχεδίου περιοχές» (Β' 1556),

λγβ) στις περιπτώσεις που τα φωτοβολταϊκά εγκαθίστανται σε κτίρια εντός σχεδίου, τα προβλεπόμενα της ανωτέρω περίπτωσης, καθώς και

λγγ) ό,τι άλλο προβλέπεται στις ειδικότερες διατάξεις της υπ' αρ. 36720/25.8.2010 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής «Έγκριση ειδικών όρων για την εγκατάσταση φωτοβολταϊκών και ηλιακών συστημάτων επί κτισμάτων και ακαλύπτων χώρων αυτών» (ΑΑΠ 376).

λδ) Για τις περιπτώσεις της περ. λδ) της παρ. 2 του άρθρου 315, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών της παρ. 1:

λδα) Αντίγραφο του τοπογραφικού διαγράμματος.

λδβ) Τα στοιχεία που προβλέπονται κάθε φορά από τις ειδικές διατάξεις και κανονιστικές πράξεις.

λε) Για την περ. λε) της παρ. 2 του άρθρου 315 για τον διαχωρισμό οριζόντιων ιδιοκτησιών, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών της παρ. 1:

λεα) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος.

λεβ) Τεχνική έκθεση μηχανικού, στην οποία αναγράφονται οι εργασίες που θα εκτελεστούν για τον διαχωρισμό της οριζόντιας ιδιοκτησίας και υπεύθυνη δήλωση αυτού ότι δεν θίγονται τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτιρίου.

λεγ) Σχέδιο κάτοψης σε κλίμακα ένα προς εκατό (1:100) ή ένα προς πενήντα (1:50).

λεδ) Συμβολαιογραφική δήλωση του ν. 1221/1981 και μεταγραφή της, για την εξασφάλιση των υποχρεωτικών θέσεων στάθμευσης, εφόσον απαιτείται.

Σε περίπτωση που από τον διαχωρισμό της ιδιοκτησίας τροποποιούνται μελέτες του κτιρίου (π.χ. παθητική/ ενεργητική πυροπροστασία, ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις κ.λπ.), κατατίθενται παράλληλα οι κατά περίπτωση τροποποιημένες μελέτες.

λστ) Για την περ. λστ) της παρ. 2 του άρθρου 315 για την εγκατάσταση κατασκευών αντιθορυβικής προστασίας (ηχοπετάσματα) σε δώματα ή σε ακάλυπτους χώρους υφιστάμενων ειδικών κτιρίων, με σκοπό την απόσβεση ήχων που προέρχονται από μηχανήματα κλιματισμού, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών της παρ. 1:

λστα) Μετρήσεις από πιστοποιημένα εργαστήρια του παραγόμενου θορύβου στο κτίριο λόγω των υφιστάμενων μηχανημάτ κλιματισμού στο δώμα.

λστβ) Σχέδιο αποτύπωσης του δώματος με τις προτεινόμενες κατασκευές.

λστγ) Τεχνική μελέτη, η οποία περιλαμβάνει ακουστική μελέτη βελτίωσης των συνθηκών θορύβου έτσι ώστε να πληρούνται οι παράμετροι ακουστικής άνεσης καθώς και τεχνική έκθεση στατικής επάρκειας, υπογεγραμμένη από αρμόδιο μηχανικό.

λστδ) Αντίγραφο του τοπογραφικού διαγράμματος.

λζ) Για την περ. λζ) της παρ. 2 του άρθρου 315 για τοποθέτηση προκατασκευασμένων αιθουσών νηπιαγωγείων για την εφαρμογή της δίχρονης προσχολικής υποχρεωτικής εκπαίδευσης της παρ. 12 του άρθρου 220 του ν. 4610/2019 (Α' 70), εκτός παραδοσιακών οικισμών, κατατίθενται κατ' εξαίρεση μόνο:

λζα) Αίτηση του αρμοδίου.

λζβ) Τοπογραφικό διάγραμμα και διάγραμμα κάλυψης ή αντίγραφο αυτών από οικοδομική άδεια ή άδεια δόμησης ή άλλη διοικητική πράξη, όπου σημειώνεται η θέση που θα τοποθετηθεί η προκατασκευασμένη αίθουσα. Σε περίπτωση έλλειψης αυτών, η θέση σημειώνεται επί σκαριφήματος υπάρχουσας κατάστασης.

λζγ) Υπεύθυνη δήλωση μηχανικού ότι οι προκατασκευασμένες αίθουσες είναι εγκεκριμένου τύπου, πληρούν τις απαιτούμενες προδιαγραφές στατικής και ηλεκτρομηχανολογικής ασφάλειας, πληρούν τις ισχύουσες κτιριοδομικές απαιτήσεις (πυροπροστασία, προσβασιμότητα κ.λπ.) για την εν λόγω χρήση, ότι η θέση τους στο οικόπεδο/γήπεδο δεν παραβλάπτει τη λειτουργία και την ασφάλεια των υφισταμένων κτιρίων, ότι το οικόπεδο/γήπεδο δεν βρίσκεται εντός παραδοσιακού οικισμού, καθώς και ότι τηρούνται οι προϋποθέσεις των παρ. 1 και 2 του άρθρου 220 του ν. 4610/2019.

λζδ) Έγγραφο του Υπουργού Παιδείας, Θρησκευμάτων και Αθλητισμού προς την εταιρεία «ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ Α.Ε.» (ΚΤ.ΥΠ. Α.Ε.) στο οποίο αναφέρονται οι ακριβείς σχολικές και χωροθετικές ανάγκες κατασκευής αιθουσών.

λζε) Σύμφωνη γνώμη της παρ. 7 του άρθρου 220 του ν. 4610/2019 για την τήρηση των κριτηρίων καταλληλότητας της παρ. 6 του ίδιου νόμου για τις περιπτώσεις τοποθέτησης των προκατασκευασμένων σχολικών αιθουσών εντός αδόμητων γηπέδων που ανήκουν κατά κυριότητα στο Δημόσιο, στους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή στην ΚΤ.ΥΠ. Α.Ε., τα οποία βρίσκονται εντός ή εκτός σχεδίου ή οικισμών, πλην ρυμοτομούμενων χώρων, κοινόχρηστων, χαρακτηρισμένων συγκεκριμένης χρήσης, δάσους, ρέματος και αρχαιολογικού χώρου,

λζστ) Φωτογραφίες του ακινήτου.

λη) Για την περ. λη) της παρ. 2 του άρθρου 315 για κατασκευές εντός οικοπέδου-γηπέδου για τη δημιουργία χώρων εισόδου στα οικόπεδα και γήπεδα, που δεν εμπίπτουν στην περ. ιη) της παρ. 2 του άρθρου 316 κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών της παρ. 1:

ληα) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος, με την υπό κλίμακα αποτύπωση της κατασκευής (θέση, διαστάσεις κ.λπ.).

ληβ) Τεχνική έκθεση μηχανικού στην οποία περιγράφεται η προτεινόμενη κατασκευή και δηλώνεται υπεύθυνα ότι τηρούνται οι προϋποθέσεις που θέτει η περ. γ) της παρ. 9 του άρθρου 212.

ληγ) Σχέδια κάτοψης και όψης, σε κλίμακα ένα προς πενήντα (1:50).

λθ) Για την περ. λθ) της παρ. 2 του άρθρου 315 για εγκατάσταση Πράσινων Σημείων, συμπεριλαμβανομένης της κατασκευής υποστηρικτικών κτισμάτων τους, καθώς και άλλων τυχόν απαιτούμενων εργασιών κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών της παρ. 1:

λθα) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος με την υπό κλίμακα αποτύπωση των εγκαταστάσεων.

λθβ) Τεχνική έκθεση μηχανικού, στην οποία αναγράφονται οι εργασίες που θα εκτελεστούν και η τήρηση των σχετικών προδιαγραφών.

λθγ) Σχέδια κάτοψης και τομής σε κλίμακα ένα προς εκατό (1:100) ή ένα προς πενήντα (1:50).

μ) Για την περ. μ) της παρ. 2 του άρθρου 315, για την εγκατάσταση αεροϋποστηριζόμενων θόλων του άρθρου 217, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών των περ. α), δ), ε), στ) και ζ) της παρ. 1:

i) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος, μόνο για τις περιπτώσεις νομίμως υφιστάμενων αθλητικών εγκαταστάσεων εντός οικοπέδων ή γηπέδων και εντός προαυλίων σχολικών κτιρίων στο οποίο αποτυπώνεται η θέση της υπαίθριας αθλητικής εγκατάστασης που θα καλυφθεί με τον θόλο.

ii) Τεχνική έκθεση βεβαίωση μηχανικού, στην οποία αναγράφονται οι εργασίες που θα εκτελεστούν και η τήρηση των σχετικών τεχνικών οδηγιών, προδιαγραφών και μέτρων της υπουργικής απόφασης της παρ. 3 του άρθρου 217.

iii) Σχέδια κάτοψης και τομής σε κλίμακα ένα προς εκατό (1:100) ή ένα προς πενήντα (1:50).

iv) Απόφαση έγκρισης του Δημοτικού Συμβουλίου.

v) Μελέτη στατικής επάρκειας.

vi) Βεβαίωση του κατασκευαστή, ότι ο αεροϋποστηριζόμενος θόλος πληροί τις προδιαγραφές των Ευρωκωδίκων.

4. Όπου αναφέρεται «τοπογραφικό διάγραμμα», νοείται τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο από το ισχύον κρατικό τριγωνομετρικό δίκτυο (ΕΓΣΑ), συντασσόμενο κατά τις ισχύουσες προδιαγραφές. Όπου αναφέρεται «αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος», νοείται το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής αδείας ή της άδειας δόμησης εφόσον υφίσταται ή της δήλωσης υπαγωγής σε οποιονδήποτε νόμο περί αυθαιρέτων ή του προσαρτώμενου τοπογραφικού σε δικαιοπραξία. Σε κάθε περίπτωση η υποβολή τοπογραφικού διαγράμματος καλύπτει τυχόν απαίτηση υποβολής αντιγράφου τοπογραφικού διαγράμματος.

5. Σε περιπτώσεις ρυμοτομούμενων οικοπέδων, όταν ζητούνται εργασίες στο μη ρυμοτομούμενο τμήμα τους, αυτές επιτρέπονται εφόσον αποδίδεται σε κοινή χρήση το ρυμοτομούμενο τμήμα και πρέπει η πράξη απόδοσης να προσκομίζεται επιπροσθέτως των ανωτέρω οριζόμενων ως ειδικό δικαιολογητικό.

Άρθρο 328

Αλλαγή χρήσης εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων

[Άρθρο 328: άρθρο 41Ατου ν. 4495/2017]

1. Εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης, κατά τις κείμενες διατάξεις επί ρυμοτομούμενων ακινήτω του άρθρου 340, εφόσον έχει παρέλθει δεκαετία από την κήρυξη της απαλλοτρίωσης και δεν έχει συντελεστεί αυτή. Η αλλαγή χρήσης επιτρέπεται, σύμφωνα με τις ισχύουσες στην περιοχή του ακινήτου χρήσεις γης, με εξαίρεση τα ρυμοτομούμενα κτίσματα εντός των κηρυγμένων χώρων για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων πρασίνου, πάρκων και αλσών επί των οποίων υφίστανται νομίμως κτίσματα, στα οποία επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης μόνο για κατοικία.

2. Ανεξαρτήτως παρέλευσης δεκαετίας, σε ρυμοτομούμενα κτίρια επιτρέπονται οι αναγκαίες επισκευές για λόγους χρήσης και υγιεινής, όπως εργασίες επισκευής, αποκατάστασης, αλλαγής φέροντος οργανισμού ή πλήρης αντικατάσταση αυτού, διαρρύθμισης, ριζικής ανακαίνισης (που δεν φθάνει όμως μέχρι βαθμού ολοσχερούς κατεδάφισης και ανοικοδόμησής του), αντικατάστασης στέγης, καθώς και κοπής δέντρων σε ρυμοτομούμενα ακίνητα για λόγους επικινδυνότητας. Επιτρέπονται σε ρυμοτομούμενα ακίνητα κατασκευές και φυτεύσεις στους ακάλυπτους χώρους που εξυπηρετούν στη λειτουργία του κτιρίου, σύμφωνα με το Μέρος Δ'.

3. Η οικοδομική άδεια για την αλλαγή χρήσης σε ρυμοτομούμενα ακίνητα, κάθε άλλη μεταγενέστερη ειδική αδειοδότηση, όπως άδεια λειτουργίας, καθώς και η εκτέλεση των απαιτούμενων για την αλλαγή χρήσης εργασιών ή των εργασιών της παρ. 2, δεν επηρεάζουν το κύρος και τη διαδικασία της απαλλοτρίωσης. Σε κάθε περίπτωση, τα αυθαίρετα ρυμοτομούμενα κτίσματα, καθώς και οι εργασίες που πραγματοποιούνται δυνάμει του παρόντος σε ρυμοτομούμενο τμήμα του ακινήτου (οικοπέδου-κτιρίου) δεν αποζημιώνονται.

Άρθρο 329

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

[Άρθρο 329: άρθρο 42 του ν. 4495/2017 : άρθρο 67 του ν. 5197/2025]

1. Η προέγκριση οικοδομικής άδειας ισχύει για δύο (2) έτη ανεξαρτήτως επιφάνειας κτιρίου.

2. Η οικοδομική άδεια ισχύει για τέσσερα (4) έτη από τη χορήγησή της. Κατ' εξαίρεση, άδειες για την ανέγερση κτιρίου ή κτιρίων με συνολική επιφάνεια μεγαλύτερη των πέντε χιλιάδων (5.000) τετραγωνικών μέτρων ισχύουν για έξι (6) έτη, ενώ οι άδειες κατεδαφίσεων, εκσκαφών, επιχώσεων, διαμορφώσεων και κοπής δέντρων ισχύουν για ένα (1) έτος από τη χορήγησή τους. Οι άδειες νομιμοποίησης αυθαίρετων κατασκευών, στις οποίες δεν προβλέπεται η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών τους, δεν έχουν χρόνο ισχύος.

3. Η προέγκριση της οικοδομικής άδειας αναθεωρείται, ύστερα από αίτηση του δικαιούχου μέσα στον χρόνο ισχύος της, πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας, αν τροποποιηθούν τα δικαιολογητικά στοιχεία ή διαγράμματα που έχει εγκρίνει η υπηρεσία δόμησης ή λόγω προδήλου σφάλματος.

4. Αν τροποποιηθούν διαγράμματα ή η αρχιτεκτονική μελέτη ή μεταβληθούν οι λοιπές μελέτες για τις οποίες δεν επιτρέπεται η ενημέρωση της άδειας ή αν απαιτούνται εγκρίσεις από άλλους φορείς ή λόγω προδήλου σφάλματος, η προέγκριση και η οικοδομική άδεια αναθεωρούνται κατά τη διάρκεια ισχύος τους.

5. Η οικοδομική άδεια αναθεωρείται, μετά τη λήξη της, για την παράταση της ισχύος της, ύστερα από αίτηση του δικαιούχου και αυτοψία από ελεγκτή δόμησης:

α) για τέσσερα (4) έτη από την ημερομηνία λήξης της και σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν κατά τον χρόνο έκδοσης της πράξης αναθεώρησης, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας δεν έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός του κτιρίου,

β) για τέσσερα (4) έτη από την ημερομηνία λήξης της και σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά τον χρόνο έκδοσής της, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός του κτιρίου, γ) για αόριστο χρόνο και σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά τον χρόνο έκδοσής της, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας ή της πράξης αναθεώρησής της έχουν περατωθεί ο φέρων οργανισμός, οι όψεις του κτιρίου και η στέγη του κτιρίου, όπου αυτή είναι υποχρεωτική και εφόσον ο ιδιοκτήτης και ο επιβλέπων μηχανικός του έργου υποβάλλουν υπογεγραμμένο χρονοδιάγραμμα προόδου της εκτέλεσης του έργου στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης. Στην περίπτωση μεταβολής του χρονοδιαγράμματος, ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να ενημερώσει εγγράφως την υπηρεσία δόμησης και τον αρμόδιο επιβλέποντα μηχανικό πριν από οποιαδήποτε έναρξη συνέχιση των εργασιών.

Οι εγκρίσεις εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας ισχύουν ένα (1) έτος από την έκδοσή τους, με δυνατότητα αναθεώρησης του χρόνου ισχύος τους κατά ένα (1) έτος. Η άδεια κατεδάφισης αναθεωρείται, μετά τη λήξη της, για παράταση του χρόνου ισχύος της κατά ένα (1) έτος.

6. Γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών της περ. δ) του άρθρου 314 απαιτείται κατά την εκτέλεση εργασιών οικοδομικής άδειας που βρίσκεται σε ισχύ, για την εκτέλεση πρόσθετης εργασίας ή προσθήκης, κατ' επέκταση ή καθ' ύψος, της εκδοθείσας άδειας, η οποία δεν περιλαμβάνεται στα εγκεκριμένα σχέδια που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια και υπάρχει η δυνατότητα να εκδοθεί άδεια αναθεώρησης για την εκτέλεση αυτής, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν κατά τον χρόνο υποβολής της άδειας αναθεώρησης.

Η δήλωση γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών υπογράφεται από τον κύριο του έργου και συνοδεύεται από τεχνική έκθεση του εξουσιοδοτημένου επιβλέποντος μηχανικού.

Η γνωστοποίηση αυτή υποβάλλεται ηλεκτρονικά, μέσω της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης της Δημόσιας Διοίκησης (Ε.Ψ.Π. gov.gr), και καταχωρίζεται στον ηλεκτρονικό φάκελο της άδειας πριν από την έναρξη των εργασιών αυτών. Στη γνωστοποίηση αναφέρονται όλες οι πρόσθετες εργασίες που εκτελούνται και, εντός τεσσάρων (4) μηνών, υποβάλλεται πλήρης συμπληρωματική μελέτη.

Σε κάθε περίπτωση, η μελέτη αυτή πρέπει να κατατίθεται πριν από την ημερομηνία αυτοψίας από τον ελεγκτή μηχανικό, που προβλέπεται από τη διαδικασία ελέγχου εφαρμογής οικοδομικών αδειών του άρθρου 332.

Αν δεν υποβληθεί εγκαίρως η γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών, οι πρόσθετες αυτές εργασίες καταγράφονται ως αυθαίρετες ή ως πολεοδομικές παραβάσεις, ανάλογα με την κατηγορία στην οποία υπάγονται, και επιβάλλεται διακοπή οικοδομικών εργασιών.

7. Άδειες δόμησης και εγκρίσεις δόμησης, οι οποίες έχουν εκδοθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4030/2011 (Α' 249), αναθεωρούνται ως προς τον χρόνο ισχύος, σύμφωνα με τα όσα ίσχυαν κατά τον χρόνο έκδοσής τους και τις διατάξεις του ν. 4030/2011. Σε περίπτωση εκτέλεσης πρόσθετων οικοδομικών εργασιών, οι ανωτέρω άδειες αναθεωρούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Μέρους.

8. Οι ιδιοκτήτες οφείλουν να αποπερατώνουν τις όψεις του κτιρίου:

α) εντός τεσσάρων (4) ετών από την υλοποίηση του φέροντος οργανισμού, που αποδεικνύεται από το πόρισμα του ελεγκτή δόμησης σε κατασκευές οι οποίες βρίσκονται σε κέντρα πόλεων, σε παραδοσιακά τμήματα πόλεων, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σε αρχαιολογικούς χώρους, καθώς και σε ιστορικούς τόπους,

β) εντός έξι (6) ετών από την υλοποίηση του φέροντος οργανισμού που αποδεικνύεται από το πόρισμα του ελεγκτή δόμησης σε κατασκευές, οι οποίες βρίσκονται σε όλες τις άλλες περιοχές.

Σε περίπτωση αδυναμίας αποπεράτωσης των όψεων, οι ιδιοκτήτες οφείλουν να ενημερώσουν εγγράφως την οικεία υπηρεσία δόμησης και να υποβάλουν, εντός έξι (6) μηνών από τη λήξη της προθεσμίας των έξι (6) ετών, σχετική μελέτη στο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.), καθώς και να προβούν στην εκτέλεση των προβλεπόμενων εργασιών. Η μελέτη περιλαμβάνει τεχνική έκθεση με περιγραφή κατασκευών, συνοδευόμενη από ενδεικτικές όψεις.

Οι κατασκευές αυτές επιτρέπεται να είναι από όποιο υλικό συνάδει κατά περίπτωση, όπως ξύλινα πάνελ, επιφάνειες από διάτρητη λαμαρίνα, σύνθετες κατασκευές με ορθοστάτες και πλήρωση των κενών με ξύλο, καραβόπανο ή όποιο άλλο υλικό κρίνει το Σ.Α. ότι:

βα) αποκόπτει την ημιτελή κατασκευή, που δεν είναι εναρμονισμένη αισθητικά με το περιβάλλον, από τη δημόσια θέα,

ββ) αναβαθμίζει αισθητικά τον περιβάλλοντα χώρο,

βγ) έχει κατασκευαστική δομή, η οποία εξασφαλίζει την ασφάλεια των πολιτών.

Σε περίπτωση μη υποβολής μελέτης ή μη υλοποίησης αυτής από τον ιδιοκτήτη, επιβάλλεται ετήσιο πρόστιμο διατήρησης, το ύψος του οποίου, η διαδικασία επιβολής και κάθε άλλο θέμα σχετικό με την εφαρμογή του παρόντος, καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

9. Η οικοδομική άδεια αναθεωρείται κατά τον χρόνο ισχύος της, αν παραιτηθεί ή αντικατασταθεί-αλλάξει ο επιβλέπων μηχανικός, με αίτηση που συνοδεύεται από:

α) λεπτομερή τεχνική έκθεση του νέου επιβλέποντος μηχανικού, η οποία περιλαμβάνει αναλυτική περιγραφή του σταδίου των εργασιών και φωτογραφίες της κατασκευής και του περιβάλλοντος χώρου,

β) δήλωση του μηχανικού που αντικαθίσταται για τη σύννομη περάτωση των εργασιών που έχει επιβλέψει, η οποία συνοδεύεται από τεχνική έκθεση, καθώς και φωτογραφίες της κατασκευής και του περιβάλλοντος χώρου.

Οι οικοδομικές εργασίες στην περίπτωση αυτή διακόπτονται αμέσως και επαναλαμβάνονται μόνο μετά την αναθεώρηση της άδειας και την ανάληψη επίβλεψης από νέο μηχανικό.

Αν υποβληθεί δήλωση παραίτησης του επιβλέποντος μηχανικού, η οποία συνοδεύεται από τεχνική έκθεση με τις εκτελεσθείσες εργασίες, διακόπτονται αμέσως οι οικοδομικές εργασίες και η συνέχισή τους επιτρέπεται μόνο μετά την αναθεώρηση της άδειας και την ανάληψη επίβλεψης από νέο μηχανικό.

Ο επιβλέπων θεωρείται ότι απέχει από την επίβλεψη των εργασιών δόμησης που ανέλαβε και απαλλάσσεται των ευθυνών του, μόνο αν δηλώσει εγγράφως την αποχή από την επίβλεψη στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης.

Οι κρατήσεις και οι εισφορές που καταβλήθηκαν κατά την έκδοση των αδειών συμψηφίζονται κατά την έκδοση της αναθεώρησής τους. Αν δεν είναι απαραίτητη η αναθεώρηση αλλά μόνο η ενημέρωση του φακέλου της άδειας, δεν απαιτούνται πρόσθετες οικονομικές επιβαρύνσεις.

Αν ο επιβλέπων μηχανικός αρνείται να υποβάλει τη δήλωση της περ. β), κατατίθεται αντί αυτής, πόρισμα αυτοψίας του ελεγκτή δόμησης που πιστοποιεί το στάδιο εργασιών, καθώς και την ορθή εφαρμογή των εγκεκριμένων μελετών του έργου. Η αμοιβή του επιβλέποντος μηχανικού που έχει αντικατασταθεί, για τις οικοδομικές εργασίες που πραγματοποιήθηκαν, η καταβολή της οποίας υπόκειται στον έλεγχο των εισφορών και κρατήσεων της άδειας αναθεώρησης, προσδιορίζεται βάσει του σταδίου εργασιών, που διαπιστώνονται από τον ελεγκτή δόμησης και από τη συμφωνηθείσα αμοιβή επίβλεψης. Αν δεν υπάρχει έγκυρη έγγραφη συμφωνία για την αμοιβή επίβλεψης μεταξύ του κυρίου του έργου και του μηχανικού, λαμβάνεται υπόψη η νόμιμη αμοιβή της παρ. 1 του άρθρου 1 του π.δ. 696/1974 (Α' 301), σύμφωνα με τις παρ. 5 και 8 του άρθρου 7 του ν. 3919/2011 (Α' 32). Αντί του πορίσματος αυτοψίας του ελεγκτή δόμησης, δύναται να κατατίθεται τεχνική έκθεση του νέου επιβλέποντος μηχανικού, με την οποία πιστοποιείται το στάδιο των μελετών, συμπεριλαμβανομένης της φωτογραφικής απεικόνισης, καθώς και η ορθή εφαρμογή των εγκεκριμένων μελετών του έργου, προκειμένου να αναληφθεί η επίβλεψη για τα επόμενα στάδια. Στην περίπτωση αυτή καταβάλλεται στον μηχανικό, που έχει αντικατασταθεί, το σύνολο της συμφωνηθείσας αμοιβής επίβλεψης, ανεξαρτήτως του σταδίου των εργασιών.

Εφόσον ο απερχόμενος επιβλέπων μηχανικός δεν παραλαμβάνει την αμοιβή του ή δεν παρέχει στον ιδιοκτήτη του ακινήτου τραπεζικό λογαριασμό για την κατάθεσή της, αυτή δύναται να κατατίθεται στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων.

Κατά τον έλεγχο των απαιτούμενων εισφορών και κρατήσεων του έργου υπέρ του Δημοσίου, των δήμων και του Ηλεκτρονικού Εθνικού Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης, για την έκδοση της άδειας αναθεώρησης, η αρμόδια υπηρεσία δόμησης ελέγχει τα αποδεικτικά καταβολής της αμοιβής και των φόρων που τη συνοδεύουν. Αν, κατά τα ανωτέρω, η αμοιβή έχει κατατεθεί στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, στην υπηρεσία δόμησης υποβάλλεται το αποδεικτικό της κατάθεσης. Για την πρόοδο της διαδικασίας, το αποδεικτικό καταβολής του φόρου επιτηδεύματος μηχανικού δύναται να προσκομίζεται από τον υπόχρεο μηχανικό σε μεταγενέστερο χρόνο, μετά την παραλαβή της αμοιβής του.

Τα παραπάνω δεν δεσμεύουν τον επιβλέποντα μηχανικό, που έχει αντικατασταθεί, για να προχωρήσει σε νομικές ενέργειες, προς τον σκοπό της επίλυσης άλλων πρόσθετων διαφορών ή αντιδικιών με τον κύριο του έργου, συμπεριλαμβανομένων και όσων σχετίζονται με το ύψος της αμοιβής επίβλεψης, που υπερβαίνει την καταβληθείσα για την έκδοση της άδειας αναθεώρησης.

10. Ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας, ανεξάρτητα από τον χρόνο ισχύος της οικοδομικής άδειας, πραγματοποιείται στις εξής περιπτώσεις:

α) αλλαγή ιδιοκτήτη,

β) τροποποιήσεις των μελετών, εφόσον δεν μεταβάλλονται τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης, όγκου, ύψους, οι πλάγιες και οπίσθιες αποστάσεις και ο υπολογισμός των αναγκών σε χώρους στάθμευσης (περ. β) παρ. 3 άρθρου 325) του διαγράμματος κάλυψης,

γ) μεταβολές των διαστάσεων του κτιρίου ή του οικοπέδου, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι. Οι αποκλίσεις αυτές δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερες του δύο τοις εκατό (2%), με μέγιστο τα είκοσι (20) εκατοστά όσον αφορά το κτίσμα, ή μεγαλύτερες του δύο τοις εκατό (2%), με μέγιστο τα σαράντα (40) εκατοστά όσον αφορά τα μήκη των πλευρών του οικοπέδου και με την προϋπόθεση υποβολής τυχόν απαραίτητων εγκρίσεων από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα,

δ) αποκλίσεις θέσης του κτιρίου, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι. Οι αποκλίσεις αυτές δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερες του δύο τοις εκατό (2%), με μέγιστο τα είκοσι (20) εκατοστά όσον αφορά τη θέση του κτίσματος και με την προϋπόθεση υποβολής τυχόν απαραίτητων εγκρίσεων από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα.

11. Μετά την έκδοση της αναθεώρησης, η αρχική οικοδομική άδεια και οποιεσδήποτε προγενέστερες αναθεωρήσεις δεν έχουν ισχύ ως προς τα μεταβαλλόμενα στοιχεία.

12. Αν οι οικοδομικές εργασίες διακοπούν χωρίς υπαιτιότητα του δικαιούχου της άδειας είτε κατά τον χρόνο αρχικής ισχύος της άδειας είτε κατά τον χρόνο ισχύος της ύστερα από αναθεώρηση, η ισχύς της άδειας δόμησης παρατείνεται αναλόγως με απόφαση του γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.), στο οποίο έχει εισηγηθεί η αρμόδια υπηρεσία δόμησης.

13. Αν αναθεωρηθεί άδεια δόμησης ή οικοδομική άδεια, που βρίσκεται σε ισχύ δεν επιβάλλεται πρόστιμο αυθαίρετης κατασκευ εφόσον τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου. Σε διαφορετική περίπτω ακολουθείται η διαδικασία γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών της παρ. 6.

14. Οι οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί με χρήση των κινήτρων και προσαυξήσεων της παρ. 6 του άρθρου 196 του παρόντος Κώδικα, καθώς και αυτών που αναφέρονται στο άρθρο 71 του ν. 5197/2025 (Α' 76), έως και τις 11 Δεκεμβρίου 2024 και δεν έχουν εκκινήσει οι οικοδομικές εργασίες έως την ημερομηνία αυτή, υλοποιούνται μόνο αν προηγηθεί αναθεώρησή τους για την αφαίρεση των κινήτρων αυτών, με την επιφύλαξη των παρ. 16 έως 19 και 21 του άρθρου 224 του παρόντος Κώδικα. Η αναθεώρηση των αδειών κατά το πρώτο εδάφιο διενεργείται από τις αρμόδιες Υπηρεσίες Δόμησης αμελλητί και κατά προτεραιότητα έναντι των λοιπών αιτήσεων,

χωρίς την καταβολή οποιουδήποτε φόρου, παραβόλου, εισφοράς και κράτησης υπέρ του Δημοσίου ή του δήμου. Φόροι, παράβολα, εισφορές ή κρατήσεις που καταβλήθηκαν υπέρ του Δημοσίου ή του δήμου για την έκδοση της αναθεωρούμενης άδειας, κατά το μέρος που αντιστοιχούν στη διαφορά της δόμησης λόγω της αφαίρεσης των κινήτρων και προσαυξήσεων της παρ. 6 του άρθρου 196, καθώς και αυτών που αναφέρονται στο άρθρο 71 του ν. 5197/2025, επιστρέφονται.

15. Εφόσον αναθεωρούνται οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί με χρήση των κινήτρων και προσαυξήσεων της παρ. 6 του άρθρου 196 του παρόντος Κώδικα, καθώς και αυτών που αναφέρονται στο άρθρο 71 του ν. 5197/2025, και αν, έως και τις 11 Δεκεμβρίου 2024, έχουν εκκινήσει οι οικοδομικές εργασίες:

α) δεν θίγεται η προ της αναθεώρησης χρήση κινήτρων και προσαυξήσεων,

β) δεν επιτρέπεται η επέκταση της χρήσης των κινήτρων διά της αναθεώρησης, εκτός αν η επέκταση δύναται να προσμετρηθεί στα πολεοδομικά μεγέθη, σύμφωνα με τις ισχύουσες, κατά τον χρόνο αναθεώρησης, διατάξεις, και

γ) εφαρμόζονται το δεύτερο και τρίτο εδάφιο της παρ. 14, περί μη καταβολής και επιστροφής φόρων, παραβόλων, εισφορών και κρατήσεων.

16. Η τήρηση της προϋπόθεσης εκκίνησης των οικοδομικών εργασιών έως και τις 11 Δεκεμβρίου 2024 της παρ. 15 ελέγχεται:

α) από την οικεία υπηρεσία δόμησης σε περίπτωση αναθεώρησης οικοδομικής αδείας ή αυτεπαγγέλτως ή β) κατόπιν παρατήρησης ελεγκτή δόμησης κατά τη διαδικασία ελέγχου του άρθρου 331.

Άρθρο 330

Εκτέλεση οικοδομικών εργασιών

[Άρθρο 330: άρθρο 43 του ν. 4495/2017 : άρθρο 27 του ν. 1577/1985 :Παρ. 6 του άρθρου 327 ΚΒΠΝ]

1. Η έναρξη οικοδομικών εργασιών για τις οποίες απαιτείται οικοδομική άδεια είναι δυνατή με τη λήψη του αριθμού αδείας.

2. Κατ' εξαίρεση, οι άδειες κατεδάφισης των κτιρίων δεν εκτελούνται πριν συμπληρωθούν είκοσι (20) ημέρες από την ανάρτησή τους στο διαδίκτυο, που συνοδεύεται από φωτογραφίες του προς κατεδάφιση κτιρίου και συνοπτική περιγραφή αυτού.

3. Με την έκδοση της οικοδομικής άδειας ή την έκδοση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας από το ηλεκτρονικό σύστημα και τη λήψη αριθμού αδείας ενημερώνονται ηλεκτρονικά:

α) η οικεία επιθεώρηση εργασίας για το σχέδιο και το φάκελο ασφάλειας και υγείας του έργου, όπου απαιτείται,

β) το οικείο αστυνομικό τμήμα,

γ) η διεύθυνση περιβάλλοντος του οικείου δήμου.

4. Με την έκδοση της οικοδομικής άδειας τοποθετείται σε πλαίσιο πινακίδα του έργου από κατάλληλο σταθερό υλικό, στην οποία αναγράφονται με ευκρίνεια ο αριθμός και η χρονολογία έκδοσης της άδειας, η εκδούσα αρχή, τα στοιχεία των μελετητών και των επιβλεπόντων μηχανικών, καθώς και τα στοιχεία επικοινωνίας τους. Η πινακίδα ελάχιστων διαστάσεων πενήντα επί εβδομήντα (50Χ70) εκατοστά τοποθετείται σε εμφανές σημείο του ακινήτου, σε ύψος άνω του ενός κόμμα είκοσι (1,20) μ. από το έδαφος.

5. Οι αστυνομικές αρχές οφείλουν:

α) να ελέγχουν αν για τις πραγματοποιούμενες δομικές εργασίες έχει εκδοθεί άδεια από την αρμόδια αρχή και, αν διαπιστώσουν ότι δεν υπάρχει σχετική άδεια, να διακόπτουν την εκτέλεση των εργασιών και να ειδοποιούν αμέσως την αρμόδια υπηρεσία δόμησης,

β) να ελέγχουν σε γενικές γραμμές αν η εκτελούμενη εργασία ανταποκρίνεται στο περιεχόμενο της οικοδομικής άδειας και σε περίπτωση αμφιβολίας, να ειδοποιούν αμέσως την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία,

γ) να διακόπτουν την εκτέλεση δομικών εργασιών αφού ενημερωθούν από την αρμόδια υπηρεσία δόμησης,

δ) να παρέχουν προστασία στις πολεοδομικές υπηρεσίες για την εφαρμογή των μέτρων που προβλέπονται από τις διατάξεις για την αυθαίρετη δόμηση.

Άρθρο 331

Στάδια ελέγχου οικοδομικής άδειας

[Άρθρο 331: άρθρο 44 του ν. 4495/2017]

1. Ο έλεγχος ορθής εφαρμογής είναι υποχρεωτικός για κάθε έργο που εκτελείται με οικοδομική άδεια ή άδεια δόμησης, με έναρξη εργασιών μετά την 1η.3.2012. Οι έλεγχοι διενεργούνται από διαφορετικούς κάθε φορά ελεγκτές δόμησης με αυτοψία και έλεγχο της εφαρμογής των μελετών, σύμφωνα με τις οποίες εκδόθηκε η άδεια δόμησης ή η οικοδομική άδεια.

Για οικοδομικές άδειες κτιρίων σχεδόν μηδενικής κατανάλωσης ενέργειας, βάσει του άρθρου 222, καθώς και δημιουργίας φυτεμένων επιφανειών του άρθρου 213, πέραν των ελέγχων της παρούσας και μετά τη σύνδεση του κτιρίου με τα δίκτυα, διενεργείται επαναληπτικός έλεγχος ανά πέντε (5) έτη από διαφορετικούς κάθε φορά ελεγκτές δόμησης.

2. Οι έλεγχοι διενεργούνται στα εξής στάδια:

α) αρχικός: αμέσως μετά την ολοκλήρωση ξυλοτύπων, οπλισμού θεμελίωσης και τοιχίων υπογείου, εφόσον υπάρχουν. Ο έλεγχος αφορά την τήρηση του ξυλοτύπου, του βάθους θεμελίωσης, της θέσης του κτιρίου στο οικόπεδο ή στο γήπεδο, των πλαγίων αποστάσεων και των διαστάσεων του κτιρίου,

β) ενδιάμεσος: αμέσως μετά την ολοκλήρωση του φέροντος οργανισμού και της εξωτερικής τοιχοποιίας. Ο έλεγχος αφορά τ εξωτερικές διαστάσεις σε όλες τις στάθμες, το διαμορφωμένο ύψος, τη θέση του κτιρίου, το είδος της τοιχοποιίας, της θερμομόνω του κτιρίου, την τήρηση του εύρους του αντισεισμικού αρμού και τις διαστάσεις των εξωστών,

γ) τελικός: μετά την ολοκλήρωση του κτιρίου. Ο έλεγχος αφορά τις εξωτερικές διαστάσεις, τις όψεις, το ύψος της στέγης και το συνολικό ύψος της, τις διαστάσεις των ημιυπαίθριων χώρων και των εξωστών, τις τελικές στάθμες ορόφων, τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου, όπως υποχρεωτική φύτευση, προκήπιο και ακάλυπτος χώρος, τήρηση των θέσεων στάθμευσης, θέση και διαστάσεις κολυμβητικών δεξαμενών και υδάτινων επιφανειών, θέση και διαστάσεις δεξαμενών λυμάτων, θέση και διαστάσεις λεβητοστασίου και διαστάσεις των ανοιγμάτων του, καθώς και τις προβλεπόμενες εγκαταστάσεις. Για τις περιπτώσεις προσθηκών κατ'

επέκταση επιβεβαιώνεται επιπλέον και η αποτύπωση του υφιστάμενου κτιρίου. Ο αριθμός των ελέγχων καθορίζεται ανάλογα με το είδος των εργασιών που προβλέπονται από την άδεια δόμησης ή την οικοδομική άδεια. Σε κάθε περίπτωση γίνεται τουλάχιστον ένας (1) έλεγχος μετά την ολοκλήρωση των εργασιών.

3. Αριθμός των ελέγχων ανά κατηγορία και είδος έργου:

α) Κατηγορία Α: ένας (1) έλεγχος (τελικός) που πραγματοποιείται από έναν ελεγκτή δόμησης από το μητρώο των ελεγκτών δόμησης της κατηγορίας Ι και της κατηγορίας ΙΙ της παρ. 2 του άρθρου 361, σε:

αα) εργασίες επισκευής σε υφιστάμενα κτίρια, ανεξαρτήτως της επιφάνειας και της χρήσης τους,

αβ) εργασίες δόμησης που απαιτούνται σε περίπτωση αλλαγής χρήσης κτιρίου, ανεξαρτήτως της επιφάνειας και της χρήσης του,

αγ) προσθήκες καθ' ύψος σε υφιστάμενα κτίρια, ανεξάρτητα από την επιφάνεια και τη χρήση τους,

αδ) εργασίες κατεδαφίσεων, ανεξαρτήτως του είδους και της κατηγορίας του έργου,

αε) εργασίες περιτοιχίσεων, ανεξαρτήτως του είδους και του μεγέθους τους,

αστ) εργασίες κατασκευής έργων αντιστήριξης, διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου, καθώς και κατασκευής κολυμβητικών δεξαμενών και υδάτινων επιφανειών, ανεξαρτήτως του είδους και του μεγέθους τους, αζ) εργασίες κατασκευής δεξαμενών αποθήκευσης νερού, καθώς και υγρών και αερίων καυσίμων, ανεξαρτήτως του είδους και του μεγέθους τους,

αη) εργασίες κατασκευής στεγάστρων, ανεξαρτήτως του είδους και του μεγέθους τους.

β) Κατηγορία Β: δύο (2) έλεγχοι, ένας αρχικός που διενεργείται από έναν ελεγκτή και ένας τελικός που διενεργείται από έναν (1) ελεγκτή από το μητρώο των ελεγκτών δόμησης, είτε της κατηγορίας ΙΙ είτε της κατηγορίας ΙΙΙ της παρ. 2 του άρθρου 361, σε:

βα) νέα κτίρια, συνολικής επιφάνειας έως και δύο χιλιάδες (2.000) τετραγωνικά μέτρα, ανεξάρτητα από τη χρήση τους,

ββ) προσθήκες κατ' επέκταση σε υφιστάμενα κτίρια, όταν η συνολική επιφάνεια της προσθήκης είναι έως και δύο χιλιάδες (2.000) τετραγωνικά μέτρα, ανεξάρτητα από τη χρήση τους,

βγ) προκατασκευασμένα κτίρια, ανεξάρτητα από τη χρήση και την επιφάνειά τους.

γ) Κατηγορία Γ: τρεις (3) έλεγχοι, ένας αρχικός που διενεργείται από έναν (1) ελεγκτή, ένας ενδιάμεσος που διενεργείται από έναν ελεγκτή και ένας τελικός που διενεργείται από δύο (2) ελεγκτές από το μητρώο ελεγκτών της κατηγορίας ΙΙΙ της παρ. 2 του άρθρου 361, σε:

γα) νέα κτίρια, συνολικής επιφάνειας μεγαλύτερης των δύο χιλιάδων (2.000) τετραγωνικών μέτρων, ανεξάρτητα από τη χρήση τους,

γβ) προσθήκες κατ' επέκταση σε υφιστάμενα κτίρια, όταν η συνολική επιφάνεια της προσθήκης είναι μεγαλύτερη των δύο χιλιάδων (2.000) τετραγωνικών μέτρων, ανεξάρτητα από τη χρήση τους.

Για την εφαρμογή της ανωτέρω κατηγοριοποίησης, ως συνολική επιφάνεια νοείται το σύνολο των επιφανειών του κτιρίου, προσμετρούμενων ή μη στον συντελεστή δόμησης, καθώς των χώρων της πιλοτής, των υπογείων και των ημιυπαίθριων. Αν με την ίδια οικοδομική άδεια προβλέπεται η ανέγερση περισσοτέρων του ενός (1) κτιρίων απόσταση μεταξύ τους, τα οποία δεν ανεγείρονται ταυτόχρονα, καθώς και όταν ένα κτίριο αποτελείται από περισσότερα ανεξάρτητα τμήματα τα οποία δεν ανεγείρονται ταυτόχρονα, απαιτείται κάθε φορά έλεγχος από διαφορετικό ελεγκτή δόμησης. Τα κτίρια αυτά αντιμετωπίζονται ως αυτοτελή έργα ως προς την κατηγορία του έργου. Εφόσον τα παραπάνω κτίρια ή τμήματα κτιρίου ανεγείρονται ταυτόχρονα, είναι δυνατόν ο έλεγχος κάθε σταδίου να διενεργηθεί άπαξ από τον ίδιο ελεγκτή δόμησης. Ο τελικός έλεγχος σε κτίρια, ιδιωτικά η δημόσια, με χρήση εκπαίδευσης, συνάθροισης κοινού (όπως ενδεικτικώς μουσεία, χώροι συναυλιών, αίθουσες δικαστηρίων, κλειστοί χώροι αθλητικών συγκεντρώσεων, κινηματογράφοι, θέατρα, κέντρα διασκέδασης, αίθουσες πολλαπλών χρήσεων), υγείας και κοινωνικής πρόνοιας (όπως νοσοκομεία, κλινικές, κέντρα υγείας, ψυχιατρεία, ιδρύματα ατόμων με αναπηρία, ιδρύματα χρονίως πασχόντων, οίκοι ευγηρίας, βρεφικοί και παιδικοί σταθμοί), σωφρονιστικά καταστήματα και ιδρύματα αγωγής ανηλίκων, κύρια τουριστικά καταλύματα, εμπορίου (όπως αυτοτελή κτίρια για εμπορικά κέντρα, αγορές και υπεραγορές), γραφεία δημόσιων υπηρεσιών και τοπικής αυτοδιοίκησης, βιβλιοθήκες, βιομηχανίες, βιοτεχνίες και πρατήρια υγρών καυσίμων, καθώς και εκκλησιαστικά κτίρια, πραγματοποιείται από κλιμάκιο μηχανικών, που αποτελείται από δύο (2) ελεγκτές δόμησης που εντάσσονται στην κατηγορία ΙΙΙ του μητρώου ελεγκτών δόμησης της παρ. 2 του άρθρου 361, και έναν (1) υπάλληλο της οικείας περιφερειακής διεύθυνσης ελέγχου δομημένου περιβάλλοντος και εφαρμογής σχεδιασμού. Η ανωτέρω ρύθμιση δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις των εργασιών της κατηγορίας Α, πλην της περ. αγ) αυτής. Στις ανωτέρω περιπτώσεις ελέγχονται επιπλέον από τον μηχανικό ειδικότητας ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων κατά τον τελικό έλεγχο τα εξής: i) ο τύπος των δεξαμενών λυμάτων, ii) ο τύπος των συστημάτων θέρμανσης, ψύξης, αερισμού και κλιματισμού, iii) η μη διέλευση δικτύων/ εγκαταστάσεων από ή σε χώρους που δεν επιτρέπεται, iv) η θέση της απόληξης των φρεατίων και των αντλιών και η ύπαρξη βαλβίδας αντεπιστροφής στο κεντρικό φρεάτιο σύνδεσης με το δίκτυο αποχέτευσης πόλης, v) η ύπαρξη ηλεκτρονόμων διαρροής στους πίνακες φωτισμού, vi) ο τύπος, τα χαρακτηριστικά και το πλήθος των στοιχείων της εγκατάστασης αντικεραυνικής προστασίας, όπου απαιτείται.

Άρθρο 332

Διαδικασία ελέγχου εφαρμογής οικοδομικών αδειών

[Άρθρο 332:Άρθρο 45 του ν. 4495/2017]

1. Ο σύμφωνα με την οικοδομική άδεια γενικός επιβλέπων μηχανικός υποχρεούται να ενημερώνει εγγράφως δέκα (10) ημέρες πριν από την ολοκλήρωση κάθε σταδίου την υπηρεσία δόμησης. Οι έλεγχοι διενεργούνται εντός πέντε (5) ημερών από τη δηλωθείσα ημερομηνία ολοκλήρωσης κάθε σταδίου.

2. Η υπηρεσία δόμησης ελέγχει τα στοιχεία του αιτήματος και ενημερώνει ηλεκτρονικά τη διεύθυνση ελέγχου δόμησης περιφερειακό παρατηρητήριο της οικείας περιφέρειας, το οποίο ορίζει αυθημερόν με ηλεκτρονική κλήρωση από το μητρώο ελεγκτών δόμησης τους ελεγκτές δόμησης για κάθε κατηγορία έργων και σύμφωνα με τα νόμιμα επαγγελματικά δικαιώματα εκπόνησης μελετών και διενέργειας επιβλέψεων και τους ενημερώνει σχετικά, καθώς και τον κύριο του έργου και τον γενικό επιβλέποντα.

3. Οι έλεγχοι κάθε σταδίου, σε όλες τις περιπτώσεις, διενεργούνται από διαφορετικούς κάθε φορά ελεγκτές δόμησης, με την παρουσ των επιβλέποντων μηχανικών.

4. Η επιλογή των ελεγκτών δόμησης γίνεται με κριτήριο την απόσταση από το έργο. Αρχικά επιλέγονται ελεγκτές δόμησης, οι οποίοι έχουν επαγγελματική έδρα εντός των ορίων της περιφερειακής ενότητας όπου βρίσκεται το έργο. Αν δεν υπάρχει διαθέσιμος ελεγκτής δόμησης στο μητρώο, εντός των ορίων της οικείας περιφερειακής ενότητας, επιλέγεται ελεγκτής δόμησης με επαγγελματική έδρα εντός της οικείας περιφέρειας και, αν δεν υπάρχει, εντός των ορίων της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης.

5. Αν ο αριθμός των εγγεγραμμένων ελεγκτών δόμησης στο μητρώο μιας περιφερειακής ενότητας είναι μικρότερος ή ίσος του δέκα (10), η επιλογή του ελεγκτή δόμησης γίνεται από τους εγγεγραμμένους ελεγκτές δόμησης, οι οποίοι έχουν επαγγελματική έδρα εντός των ορίων της περιφέρειας όπου βρίσκεται το έργο.

6. Κατά την ηλεκτρονική κλήρωση οι ελεγκτές δόμησης, που έχουν, ήδη, κληρωθεί, δεν συμμετέχουν στις επόμενες κληρώσεις εωσότου όλοι οι ελεγκτές διεξαγάγουν τον ίδιο αριθμό ελέγχων.

7. α) Η ανωτέρω αρμόδια υπηρεσία εντός σαράντα οκτώ (48) ωρών ορίζει και ενημερώνει ηλεκτρονικά τους ελεγκτές δόμησης σχετικά με το είδος και την ημερομηνία διενέργειας του ελέγχου. Οι ελεγκτές δόμησης υποχρεούνται εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών να ενημερώσουν ηλεκτρονικά για την αποδοχή ή μη του ορισμού τους και, σε περίπτωση μη αποδοχής ή παρέλευσης της ανωτέρω προθεσμίας, η κλήρωση επαναλαμβάνεται.

β) Ο ελεγκτής δόμησης έχει δικαίωμα να αρνηθεί τον ορισμό του μέχρι δέκα (10) φορές εντός διαστήματος τριών (3) ετών. Πέραν αυτών διαγράφεται από το μητρώο για δύο (2) έτη, με την επιφύλαξη της περ. γ).

γ) Η άρνηση του ορισμού από τον ελεγκτή δόμησης λόγω της απόστασης από το έργο δεν προσμετράται για τη διαγραφή του ελεγκτή δόμησης από το μητρώο, ύστερα, όμως, από επαρκή αιτιολόγηση της άρνησης. Αν η απόσταση είναι μεγαλύτερη από εκατό (100) χιλιόμετρα, καθώς και σε περιπτώσεις νήσων η άρνηση ορισμού θεωρείται επαρκώς αιτιολογημένη.

8. Αν οι ελεγκτές δόμησης αποδεχθούν τον ορισμό τους, η ανωτέρω αρμόδια υπηρεσία ενημερώνει εντός είκοσι τεσσάρων (24) ωρών και ηλεκτρονικά την οικεία υπηρεσία δόμησης, τον κύριο του έργου και τον γενικό επιβλέποντα μηχανικό για τη διενέργεια του ελέγχου. Ο έλεγχος διενεργείται με επιτόπια αυτοψία παρουσία των επιβλεπόντων μηχανικών ανάλογα με το στάδιο των εργασιών.

Άρθρο 333

Πόρισμα ελέγχου των ελεγκτών δόμησης

[Άρθρο 333:Άρθρο 46 του ν. 4495/2017]

1. Μετά τη διενέργεια του επιτόπιου ελέγχου οι ελεγκτές δόμησης συντάσσουν το σχετικό πόρισμα ελέγχου. Το πόρισμα ελέγχου επέχει θέση έκθεσης αυτοψίας και απαιτείται σαφής διατύπωση του αποτελέσματος του ελέγχου, δηλαδή να αποτυπώνονται τόσο οι παραβάσεις όσο και η έλλειψη οποιασδήποτε παράβασης.

α) Αν δεν διαπιστωθούν παραβάσεις, το πόρισμα συντάσσεται από τους ελεγκτές δόμησης εντός είκοσι τεσσάρων (24) ωρών και αποστέλλεται ηλεκτρονικά στην οικεία υπηρεσία δόμησης, η οποία ενημερώνει εντός είκοσι τεσσάρων (24) ωρών τον κύριο του έργου και τον επιβλέποντα μηχανικό. Στην περίπτωση τελικού ελέγχου, η υπηρεσία δόμησης εκδίδει εντός είκοσι τεσσάρων (24) ωρών το Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής (Π.Ε.Κ.), σύμφωνα με το άρθρο 343, που αποστέλλεται στον κύριο του έργου και στον γενικό επιβλέποντα μηχανικό.

β) Αν διαπιστωθούν παραβάσεις, το πόρισμα ελέγχου συντάσσεται από τους ελεγκτές δόμησης εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών και αποστέλλεται ηλεκτρονικά στην οικεία υπηρεσία δόμησης και στο τοπικό παρατηρητήριο, το οποίο επιβάλλει τις προβλεπόμενες κυρώσεις σύμφωνα με τις περί αυθαιρέτων διατάξεις και με την επιφύλαξη των υποπερ. βα), ββ) και βγ):

βα) αν διαπιστωθούν οι αναφερόμενες στην παρ. 10 του άρθρου 329 αλλαγές, τροποποιήσεις και αποκλίσεις δεν επιβάλλονται κυρώσεις, εφόσον ενημερωθεί εντός τριάντα (30) ημερών ο σχετικός φάκελος της οικοδομικής άδειας. Αν παρέλθει άπρακτη η ανωτέρω προθεσμία, η οικεία υπηρεσία δόμησης επιβάλλει μόνο τη διακοπή εργασιών,

ββ) αν διαπιστωθούν παραβάσεις για τις οποίες τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου, τίθεται προθεσμία τεσσάρων (4) μηνών για να πραγματοποιηθεί αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας. Αν παρέλθει άπρακτη η ανωτέρω προθεσμία, η οικεία υπηρεσία δόμησης επιβάλλει κυρώσεις σύμφωνα με τις περί αυθαιρέτων διατάξεις,

βγ) αν διαπιστωθούν εργασίες που δεν συμπεριλαμβάνονται στα εγκεκριμένα σχέδια οικοδομικής άδειας που βρίσκεται σε ισχύ, αλλά υπάρχει η δυνατότητα να εκδοθεί άδεια αναθεώρησης και δεν έχει υποβληθεί εγκαίρως από τον εξουσιοδοτημένο επιβλέποντα μηχανικό η γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών, οι πρόσθετες αυτές εργασίες καταγράφονται ως αυθαίρετες ή ως πολεοδομικές παραβάσεις, ανάλογα με την κατηγορία στην οποία υπάγονται, και οι εργασίες διακόπτονται μέχρι την έκδοση της άδειας αναθεώρησης,
βδ) προκειμένου να επιβληθούν από το οικείο παρατηρητήριο τα σχετικά πρόστιμα, απαιτείται σαφής σκαριφηματική αποτύπωση των παραβάσεων επί του πορίσματος. Σε διαφορετική περίπτωση το πόρισμα θεωρείται ελλιπές, η άσκηση των καθηκόντων του ελεγκτή δόμησης πλημμελής και μπορεί να επισύρει κυρώσεις σύμφωνα με το άρθρο 364.

γ) Τα ανωτέρω πορίσματα κοινοποιούνται ηλεκτρονικά στο Τμήμα Επιθεώρησης Δόμησης και Κατεδαφίσεων της Γενικής Διεύθυνσης Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, για την εφαρμογή του άρθρου 16 του ν. 4030/2011 (Α' 249).

2. Αν διαπιστωθούν παραβάσεις, διακόπτονται οι εργασίες από την αρμόδια υπηρεσία δόμησης. Αντίγραφο της πράξης διακοπής εργασιών, στο οποίο επισυνάπτεται το πόρισμα ελέγχου του ελεγκτή δόμησης, αποστέλλεται:

α) στο αρμόδιο παρατηρητήριο δομημένου περιβάλλοντος, με την υποχρέωση διαβίβασης στο Εποπτικό Συμβούλιο, για να εισηγηθεί προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας κυρώσεις σε βάρος των μελετητών ή και του επιβλέποντος μηχανικού του έργου, σύμφωνα με το άρθρο 349,

β) στον κύριο του έργου και τον επιβλέποντα μηχανικό,

γ) στην αρμόδια αστυνομική αρχή, η οποία διακόπτει χωρίς άλλη ειδοποίηση τις οικοδομικές εργασίες και παρακολουθεί την τήρηση της διακοπής,

δ) στον οικείο δήμο, ο οποίος υποχρεούται να αναρτήσει την ίδια ημέρα την πράξη διακοπής εργασιών της υπηρεσίας δόμησης και το πόρισμα των ελεγκτών δόμησης στον πίνακα ανακοινώσεων του δημοτικού καταστήματος για διάστημα είκοσι (20) ημερών.

3. Κατά των πορισμάτων των ελεγκτών δόμησης που εκδίδονται κατά το άρθρο 332 και το παρόν άρθρο, προβλέπεται η άσκηση ενδικοφανούς προσφυγής που κατατίθεται στην υπηρεσία δόμησης εντός τριάντα (30) ημερών από τη γνωστοποίηση του πορίσματος. Η υπηρεσία δόμησης εντός δεκαπέντε (15) ημερών υποχρεούται να διαβιβάσει την προσφυγή με τα στοιχεία του φακέλου και σχετική εισήγηση στο Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.). Η προσφυγή εξετάζεται από το ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. κατ' ανάλογη εφαρμογή των παρ. 5, 6 και 7 του άρθρου 469. Η απόφαση του συμβουλίου είναι οριστική.

4. Για τη συνέχιση των οικοδομικών εργασιών, μετά τη διακοπή τους απαιτείται νέος έλεγχος από διαφορετικούς ελεγκτές δόμησης κ.ω. εφόσον διαπιστωθεί ότι οι παραβάσεις έχουν αρθεί (ύστερα από αναθεώρηση, ενημέρωση ή κατεδάφιση) εκδίδεται σχετική πράξη της υπηρεσίας δόμησης, εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών από την παραλαβή του νέου πορίσματος ελέγχου του ελεγκτή δόμησης, στο οποίο βεβαιώνεται η άρση των παραβάσεων που οδήγησαν στη διακοπή.

5. Σε περίπτωση διαφωνίας των ελεγκτών δόμησης επί των πορισμάτων αποτελεσμάτων του ελέγχου αιτιολογείται ο λόγος διαφωνίας και αδυναμίας σύνταξης πορίσματος και το περιφερειακό παρατηρητήριο αναθέτει σε νέους ελεγκτές δόμησης τη διενέργεια του

ελέγχου και ταυτοχρόνως ενημερώνει την αρμόδια υπηρεσία δόμησης για τυχόν ενέργειές της.

6. Αν κατά τον αρχικό ή ενδιάμεσο έλεγχο διαπιστωθεί ότι η κατασκευή βρίσκεται σε προχωρημένο στάδιο εργασιών, ο ελεγκτής δόμησης διενεργεί τον έλεγχο και σημειώνει στις παρατηρήσεις του το στάδιο των οικοδομικών εργασιών (επισυνάπτεται και φωτογραφία του έργου), καθώς επίσης και τη μη έγκαιρη υποβολή αιτήματος για έλεγχο δόμησης από τον επιβλέποντα μηχανικό, προκειμένου να επιβληθούν κυρώσεις στον επιβλέποντα μηχανικό, σύμφωνα με το άρθρο 336, λαμβάνοντας υπόψη και το γεγονός της διαπίστωσης ή μη παραβάσεων. Σε περιπτώσεις έργων ιδιαίτερης περιβαλλοντικής και οικιστικής σημασίας ή και έργων που χρειάζονται ειδικό έλεγχο ως προς τους όρους δόμησης, η ανωτέρω διαδικασία ελέγχου γίνεται από ειδική επιτροπή που αποτελείται από δύο (2) ελεγκτές δόμησης, έναν (1) εκπρόσωπο του τοπικού παρατηρητηρίου και έναν (1) μηχανικό της αρμόδιας υπηρεσίας δόμησης.

7. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών καθορίζεται η αποζημίωση των ελεγκτών δόμησης ανά έλεγχο και ανά κατηγορία έργου, καθώς και κάθε άλλο σχετικό με την αποζημίωση θέμα.

Άρθρο 334

Αποπεράτωση έργου και σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας

[Άρθρο 334:Άρθρο 47 του ν. 4495/2017]

Μετά την τελευταία αυτοψία από τον ελεγκτή δόμησης και αφού εκδοθεί το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (Π.Ε.Α.) από τον ενεργειακό επιθεωρητή, εφόσον απαιτείται σύμφωνα με τον ν. 4122/2013 (Α' 42), εκδίδεται από την υπηρεσία δόμησης το Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής (Π.Ε.Κ.) και ενημερώνονται ηλεκτρονικά το τοπικό παρατηρητήριο δομημένου περιβάλλοντος και ο κύριος του έργου για να διατυπώσει τυχόν αντιρρήσεις. Για την έκδοση του Π.Ε.Κ. απαιτείται, στις περιπτώσεις που για τη διαχείριση των αποβλήτων συνάπτεται σύμβαση με Συλλογικό Σύστημα Εναλλακτικής Διαχείρισης (Σ.Σ.Ε.Δ.) Αποβλήτων Εκσκαφών, Κατασκευών και Κατεδαφίσεων (Α.Ε.Κ.Κ.), η υποβολή βεβαίωσης παραλαβής Α.Ε.Κ.Κ. από εγκεκριμένο σύστημα εναλλακτικής διαχείρισης.

Μετά την έκδοση του Π.Ε.Κ., για τη σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφελείας, με την εξαίρεση των περιπτώσεων αρχικής σύνδεσης με το δίκτυο διανομής ηλεκτρικής ενέργειας, ως προς τις οποίες εφαρμόζεται το άρθρο 335, υποβάλλεται ηλεκτρονικά, διά της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης της Δημόσιας Διοίκησης (Ε.Ψ.Π. gov. gr), από τον ιδιοκτήτη μέσω εξουσιοδοτημένου μηχανικού αίτηση στην υπηρεσία δόμησης, η οποία ελέγχει τα αποδεικτικά καταβολής των οφειλόμενων εισφορών υπέρ του Δημοσίου και του Ηλεκτρονικού Εθνικού Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης και το αποδεικτικό καταβολής της συμφωνηθείσας αμοιβής επίβλεψης και θεωρεί την οικοδομική άδεια. Η διαδικασία ηλεκτρονικής θεώρησης εφαρμόζεται και σε οικοδομικές άδειες ή άδειες δόμησης που έχουν εκδοθεί εντύπως.

Η οικοδομή ή τμήμα της με αυτοτελή λειτουργία, θεωρούνται περατωμένα, αν υπολείπονται εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια.

Θεώρηση της οικοδομικής άδειας μπορεί να γίνει και για περατωμένο τμήμα της οικοδομής, εφόσον αποτελείται από χώρους με αυτοτελή λειτουργία.

Μετά τη θεώρησή της για σύνδεση με τα δίκτυα, η οικοδομική άδεια παύει να ισχύει για το τμήμα το οποίο αποπερατώθηκε.

Άρθρο 335

Διαδικασία ηλεκτροδότησης

[Άρθρο 335: άρθρο 47Α του ν. 4495/2017]

1. Για την αρχική σύνδεση με το δίκτυο διανομής ηλεκτρικής ενέργειας κάθε είδους κτίσματος/χώρου/ εγκατάστασης από τον διαχειριστή του δικτύου απαιτούνται τα ακόλουθα:

α) αίτηση-υπεύθυνη δήλωση-εξουσιοδότηση για ηλεκτροδότηση, η οποία περιλαμβάνει ιδίως:

αα) τα στοιχεία του αιτούντα ιδιοκτήτη για ιδιωτικούς χώρους ή του νομίμου εκπροσώπου του αρμόδιου φορέα για κοινοχρήστους ή δημόσιους χώρους,

αβ) τη χρήση του προς ηλεκτροδότηση χώρου/εγκατάστασης (ιδίως οικιακή, γενική),

αγ) την αιτούμενη ισχύ,

αδ) τις συντεταγμένες του προς ηλεκτροδότηση χώρου/εγκατάστασης, σε σύστημα συντεταγμένων σύμφωνο με το σύστημα της βεβαίωσης σύνδεσης για τις συντεταγμένες περιγράμματος οικοπέδου ή κτιρίου,

αε) εξουσιοδότηση προς τον διαχειριστή του δικτύου και τον δήμο για την ανταλλαγή πληροφοριών, σχετικά με τον ορισμό των τετραγωνικών μέτρων του τους ηλεκτροδότηση ακινήτου, μέσω σχετικής εφαρμογής, αστ) συμπληρωμένο έντυπο του διαχειριστή του δικτύου, αναφορικά με τα απαιτούμενα τεχνικά στοιχεία τους εγκατάστασης,

β) βεβαίωση σύνδεσης με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας της παρ. 3,

γ) υπεύθυνη δήλωση εγκαταστάτη.

2. Ο διαχειριστής του δικτύου οφείλει να τηρεί ηλεκτρονικό αρχείο/μητρώο πελατών και εγκαταστάσεων που ηλεκτροδοτούνται, το οποίο επικαιροποιείται σε πραγματικό χρόνο και στο οποίο θα μπορούν να έχουν πρόσβαση όλοι οι πάροχοι ηλεκτρικής ενέργειας για στοιχεία που αφορούν αποκλειστικά τους πελάτες τους.

3. Η βεβαίωση σύνδεσης με το δίκτυο διανομής ηλεκτρικής ενέργειας εκδίδεται από εξουσιοδοτημένο μηχανικό μέσω πληροφοριακού συστήματος, η λειτουργία και διαχείριση του οποίου ανήκει στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.) και ισχύει για κάθε είδους εργοταξιακή και αρχική ηλεκτροδότηση.

Η οικεία υπηρεσία δόμησης έχει πρόσβαση στις ανωτέρω βεβαιώσεις του ως άνω πληροφοριακού συστήματος του Τ.Ε.Ε., προκειμένου να διεξάγει δειγματοληπτικό έλεγχο σε ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%).

4. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Ψηφιακής Διακυβέρνησης, καθορίζονται:

α) τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και στοιχεία για την έκδοση της βεβαίωσης σύνδεσης με το δίκτυο διανομής ηλεκτρικής ενέργειας,

β) το ηλεκτρονικό έντυπο της βεβαίωσης σύνδεσης, στο οποίο, εφόσον απαιτείται, προσδιορίζεται και η διάρκεια ισχύος της εκάστοτε εκδιδόμενης βεβαίωσης σύνδεσης,

γ) η διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής και έκδοσης της βεβαίωσης σύνδεσης και οι τεχνικές προδιαγραφές των ηλεκτρονικών αρχείων των δικαιολογητικών,

δ) οι όροι πρόσβασης και διάθεσης στο πληροφοριακό σύστημα και στις ηλεκτρονικές πληροφορίες που αναφέρονται στο παρόν άρθρο,

ε) κάθε είδος γεωχωρικών δεδομένων που απαιτούνται για τον εντοπισμό της θέσης του ακινήτου,

στ) οι όροι και προδιαγραφές διασύνδεσης του συστήματος έκδοσης της βεβαίωσης σύνδεσης με το αντίστοιχο πληροφοριακό σύστημα του διαχειριστή του ελληνικού δικτύου διανομής ηλεκτρικής ενέργειας, καθώς και με άλλα σχετιζόμενα ηλεκτρονικά συστήματα και εφαρμογές,

ζ) το τέλος ανταπόδοσης για την έκδοση κάθε βεβαίωσης σύνδεσης με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας,

η) η διαδικασία ενημέρωσης του διαχειριστή του ελληνικού δικτύου διανομής ηλεκτρικής ενέργειας στις περιπτώσεις ανάκλησης ή και εν γένει παύσης ισχύος της βεβαίωσης σύνδεσης της παρ. 3,

θ) η διαδικασία ελέγχου από τις υπηρεσίες δόμησης, καθώς και κάθε άλλη σχετική με το θέμα λεπτομέρεια.

Η διαδικασία της παρ. 1 εφαρμόζεται μετά την πάροδο έξι (6) μηνών από την έκδοση της ως άνω απόφασης.

Άρθρο 336

Κυρώσεις

[Άρθρο 336:Άρθρο 48 του ν. 4495/2017]

1. α) Αν οι υποβαλλόμενες μελέτες δεν εκπονήθηκαν σύμφωνα με τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις ή σύμφωνα με τα εγκεκριμένα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος δόμησης, επιβάλλεται σε βάρος του μελετητή μηχανικού, η κύρωση της απαγόρευσης εκπόνησης και υπογραφής μελετών για την έκδοση οικοδομικής άδειας ή και η κύρωση της απαγόρευσης επίβλεψης οικοδομικών εργασιών από έναν (1) έως δώδεκα (12) μήνες ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης.

β) Αν οι οικοδομικές εργασίες δεν εκτελέστηκαν σύμφωνα με τις μελέτες που υποβλήθηκαν ή σύμφωνα με τα εγκεκριμένα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος δόμησης, επιβάλλεται σε βάρος του επιβλέποντος μηχανικού η κύρωση της απαγόρευσης εκπόνησης και υπογραφής μελετών για την έκδοση οικοδομικής άδειας και η κύρωση της απαγόρευσης επίβλεψης οικοδομικών εργασιών από έναν (1) έως δώδεκα (12) μήνες, ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης.

2. Κύρωση σε βάρος του επιβλέποντος μηχανικού δεν επιβάλλεται αν αυτές τελέστηκαν χωρίς την υπόδειξη ή εντολή του και ο ίδιος είχε ενημερώσει εγγράφως την αρμόδια υπηρεσία δόμησης για την τέλεση αυτών σε χρόνο προγενέστερο της διαπίστωσής τους.

3. Οι παραπάνω κυρώσεις επιβάλλονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από εισήγηση του εποπτικού συμβουλίου του άρθρου 363, με βάση τη διαδικασία που προβλέπεται στην παρ. 5 του παρόντος, καταγράφονται στο μητρώο του άρθρου 337 και κοινοποιούνται στις υπηρεσίες δόμησης, οι οποίες τηρούν μητρώο των μηχανικών, στους οποίους επιβάλλονται οι κυρώσεις της παρούσας παραγράφου και μεριμνούν για την εκτέλεσή τους.

4. Σε περίπτωση υποτροπής, καθώς και όταν οι παραπάνω παραβάσεις αφορούν οικοδομικές εργασίες σε παραδοσιακούς οικισμούς, αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους και μνημεία, περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και σε προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 19 του ν. 1650/1986 (Α' 160), τα όρια των κυρώσεων είναι από δώδεκα (12) έως είκοσι τέσσερις (24) μήνες.

5. Οι αρμόδιοι ελεγκτές δόμησης και οι υπάλληλοι των υπηρεσιών δόμησης όταν διαπιστώσουν την τέλεση παραβάσεων του παρόντος υποχρεούνται αμελλητί να ενημερώσουν εγγράφως το αρμόδιο Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) του άρθρου 458. Το ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., αφού εξετάσει την υπόθεση, βεβαιώνει τις παραβάσεις και διαβιβάζει τον σχετικό φάκελο στο εποπτικό συμβούλιο του άρθρου 363, προκειμένου αυτό να εισηγηθεί την επιβολή διοικητικών κυρώσεων. Το εποπτικό συμβούλιο, ύστερα από ακρόαση του ενδιαφερομένου, εισηγείται στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας την επιβολή σε βάρος του μελετητή/επιβλέποντος μηχανικού των προβλεπόμενων κυρώσεων της παρ. 1.

6. Για μικρές παραβάσεις στη δόμηση, λαμβανομένων υπόψη των ειδικότερων συνθηκών τέλεσης της πράξης, των συνεπειών αυτής και του βαθμού του πταίσματος του μηχανικού, μπορεί να επιβληθεί σε βάρος του αντί των κυρώσεων της παρ. 1, έγγραφη σύσταση, εφόσον ο μηχανικός δεν έχει υποπέσει σε άλλη παράβαση στο παρελθόν.

Άρθρο 337

Μητρώο μελετητών και επιβλεπόντων μηχανικών και καθήκοντα

[Άρθρο 337:Άρθρο 49 του ν. 4495/2017, πλην των παρ. 5 και 6]

1. Στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας τηρείται μητρώο, στο οποίο περιλαμβάνονται αυτοδίκαια όλοι οι μηχανικοί που είναι μέλη του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.) και έχουν το επαγγελματικό δικαίωμα να μελετούν, να επιβλέπουν, να ελέγχουν και να εκτελούν εργασίες στα κτιριακά έργα που αδειοδοτούνται σύμφωνα με τον παρόντα νόμο.

2. Τα στοιχεία των μηχανικών που περιλαμβάνονται στο μητρώο παρέχονται από το Τ.Ε.Ε. μέσω του μητρώου μελών και του βιβλίου τεχνικών επωνυμιών που αυτό τηρεί και παρέχεται σε αυτά δωρεάν πρόσβαση. Οι προϋποθέσεις άσκησης του επαγγέλματος που ισχύουν στα ανωτέρω μητρώα εφαρμόζονται αυτόματα στη δυνατότητα υποβολής μελετών και διενέργειας επιβλέψεων στο πλαίσιο του παρόντος Κώδικα. Αυτό περιλαμβάνει τον τίτλο σπουδών, την ειδικότητα, την άδεια άσκησης και τα ειδικά επαγγελματικά δικαιώματα. Επιπλέον παρέχεται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας εξατομικευμένη πρόσβαση στον προσωπικό φάκελο των μητρώων ύστερα από αίτημα.

3. Οι μελετητές μηχανικοί ευθύνονται για την εκπόνηση όλων των επιμέρους μελετών σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

4. Οι επιβλέποντες μηχανικοί ευθύνονται ανά τομέα επίβλεψης για:

α) την επίβλεψη των οικοδομικών εργασιών σύμφωνα με τις μελέτες που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια. Κατά τα λοιπά ισχύει άρθρο 338,

β) την ενημέρωση της υπηρεσίας δόμησης για τον ορισμό της ημερομηνίας ελέγχου,

γ) τη συμπλήρωση των προβλεπόμενων στοιχείων της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου, σύμφωνα με τα άρθρα 341 έως 350.

Άρθρο 338

Ευθύνες επιβλεπόντων - Αντικατάσταση επιβλεπόντων

[Άρθρο 338: άρθρο 1-3 του β.δ. από 15.12.1923 (Α' 11/1924) :Άρθρα 341 και 342 ΚΒΠΝ]

1. Το ονοματεπώνυμο, η διεύθυνση και η επαγγελματική ειδικότητα (αρχιτέκτονας, μηχανικός, κ.λπ.) του σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 329 αναλαμβάνοντος την επίβλεψη της εκτέλεσης εργασιών δόμησης καθορίζονται απαραίτητα στην αίτηση που υποβάλλεται για τη χορήγηση της απαιτούμενης για την εκτέλεση των εργασιών άδειας. Τα ίδια στοιχεία περιλαμβάνονται και στη σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 329 δήλωση του αναλαμβάνοντος την επίβλεψη αυτή.

2. Εάν οι επιβλέποντες την εκτέλεση ενός (1) έργου είναι περισσότεροι από ένας (1), ο καθένας από αυτούς οφείλει να ορίζει στην κατά τα παραπάνω δήλωσή του σαφώς τις εργασίες, την επίβλεψη των οποίων αναλαμβάνει. Στην περίπτωση αυτή η αρμόδια υπηρεσία για τη χορήγηση της απαιτούμενης άδειας εκτέλεσης των παραπάνω εργασιών, καθορίζει εγγράφως τις ευθύνες του κάθε επιβλέποντος ανάλογα με τη φύση των εργασιών, των οποίων την επίβλεψη αυτός αναλαμβάνει. Πάντως ο αναλαμβάνων την επίβλεψη της αρχιτεκτονικής και κτιριολογικής διάταξης της οικοδομής είναι υπεύθυνος για την εφαρμογή του σχεδίου και την τήρηση των περιορισμών που επιβάλλονται για λόγους υγιεινής και αισθητικής και των υπόλοιπων όρων σύμφωνα με τους οποίους χορηγήθηκε η άδεια. Ο αναλαμβάνων την επίβλεψη της δόμησης των μεταλλικών και από οπλισμένο σκυρόδεμα ή και από άλλα υλικά μερών της οικοδομής είναι υπεύθυνος για τη στερεότητά τους.

3. Ο επιβλέπων οφείλει μετά την αποπεράτωση των εργασιών δόμησης να το αναφέρει εγγράφως στην υπηρεσία που χορήγησε τη σχετική άδεια, η οποία τότε οφείλει να προβαίνει στον έλεγχο των εργασιών που εκτελέστηκαν.

4. Εάν ο αναλαμβάνων την επίβλεψη μέρους μόνο των εργασιών που απαιτούνται για την κατασκευή ενός έργου, δεν αναφέρει εγγράφως στην αρμόδια υπηρεσία την τυχόν έναρξη εκτέλεσης των υπόλοιπων εργασιών, ή δεν καθορίσει τον αναλαμβάνοντα την επίβλεψη τους, θεωρείται αυτοδικαίως ότι αποδέχεται την επίβλεψη και των τελευταίων αυτών εργασιών.

5. Ο επιβλέπων θεωρείται ότι απέχει από την επίβλεψη των εργασιών δόμησης που ανέλαβε και απαλλάσσεται των ευθυνών του σύμφωνα με τον νόμο για τις εφεξής εκτελούμενες εργασίες, μόνο εάν το δηλώσει εγγράφως στην αρμόδια για τη χορήγηση των οικοδομικών αδειών υπηρεσία τρεις (3) τουλάχιστον ημέρες πριν πραγματικά απόσχει από την επίβλεψη. Αυτός που ζήτησε την άδεια για την εκτέλεση των παραπάνω εργασιών οφείλει εντός των τριών (3) αυτών ημερών να τον αντικαταστήσει. Για την αντικατάσταση του επιβλέποντος πρέπει να υποβληθεί σχετική αίτηση αυτού που εκτελεί τα έργα και δήλωση του αντικαταστάτη, η οποία θα περιλαμβάνει τα στοιχεία που αναφέρονται στις παρ. 1 έως 3. Εάν παρέλθει άπρακτη η παραπάνω τριήμερη προθεσμία, ο εκτελών τα έργα οφείλει μέχρι να καθοριστεί ο αντικαταστάτης να τα διακόπτει, διαφορετικά εφαρμόζονται κατ' αυτού οι σχετικές διατάξεις.

6. Εάν ο επιβλέπων απέχει από την επίβλεψη του έργου λόγω ασθένειας ή άλλης ανώτερης βίας και δεν συμμορφωθεί στις διατάξεις της παρ. 5, θεωρείται ότι απέχει από την επίβλεψη και απαλλάσσεται των σχετικών ευθυνών του για την περαιτέρω συνέχιση των εργασιών, μόνο εάν αποδείξει ενώπιον του δικαστηρίου ότι η ασθένεια ή η ανωτέρα βία κατέστησαν αδύνατη την υποβολή της δήλωσης της παρ. 5. Στην περίπτωση όμως αυτή ο εκτελών τα έργα οφείλει εντός πέντε (5) ημερών από την πραγματική αποχή του επιβλέποντος και εφόσον αυτός δεν ορίζει σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 7 αναπληρωτή του, να τον αντικαταστήσει κατ' εφαρμογή των παραπάνω διατάξεων.

7. Ο επιβλέπων δικαιούται, σε περίπτωση ασθένειας ή άλλου κωλύματος να ορίζει, με προσωπική του ευθύνη, προσωρινό αναπληρωτή του με έγγραφη κοινοποίηση προς τον εκτελούντα τα έργα, ο οποίος δεν μπορεί να φέρει αντίρρηση γι' αυτό, εφόσον δεν έχει συμφωνήσει διαφορετικά με τον επιβλέποντα.

Άρθρο 339

Ανασύσταση φακέλου οικοδομικών αδειών

[Άρθρο 339:Άρθρο 51Α του ν. 4495/2017]

1. Για τις ιδιοκτησίες, των οποίων η οικοδομική άδεια εκδόθηκε πριν από την έναρξη ισχύος του π.δ. από 3/8.9.1983 (Δ' 394), η ολική ή μερική ανασύσταση φακέλου οικοδομικών αδειών πραγματοποιείται με αντίγραφα των σχεδίων, όπως προσαρτήθηκαν στην πράξη σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών, αν υφίστανται, εφόσον η πραγματική κατάσταση συμφωνεί με τα σχέδια της σύστασης, ή με εγκεκριμένα σχέδια ή αντίγραφα εγκεκριμένων σχεδίων της οικοδομικής άδειας, που κατέχει ο μηχανικός ή ο ιδιοκτήτης, τα οποία κατατίθενται στην οικεία υπηρεσία δόμησης και θεωρούνται από αυτήν.

2. Για τις ιδιοκτησίες, των οποίων η οικοδομική άδεια εκδόθηκε μετά την έναρξη ισχύος του π.δ. από 3/8.9.1983, τα σχέδια της ολικής ή μερικής ανασύστασης φακέλου οικοδομικών αδειών περιλαμβάνουν το τοπογραφικό διάγραμμα, το διάγραμμα κάλυψης, την κάτοψη/κατόψεις, όψεις και τομές, όπου εμφαίνεται η συγκεκριμένη ιδιοκτησία, τα οποία κατατίθενται στην οικεία υπηρεσία δόμησης και θεωρούνται από αυτήν.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειες δύναται να καθορίζονται ο τρόπος και η διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής των στοιχείων και δικαιολογητικών για την ανασύσταση φακέλου οικοδομικών αδειών μέσω του ηλεκτρονικού συστήματος «e-adeies».

ΤΜΗΜΑ ΙΙ

ΔΟΜΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΣΕ ΡΥΜΟΤΟΜΟΥΜΕΝΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Άρθρο 340

Δομικές εργασίες σε ρυμοτομούμενα ακίνητα

[Άρθρο 340:Παρ. 1 του άρθρου 1-5 του ν. 5269/1931 :Άρθρο 247 ΚΒΠΝ : άρθρο 41Α του ν. 4495/2017 :Παρ. 77 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 :ν. 1740/1951 περί της αληθούς έννοιας του ν. 5269/1931. :Παρ. 4 του άρθρου 36 του ν. 1337/1983.: Παρ. 12 του άρθρου 26 του ν. 1828/1989 (Α' 2)]

1. Η αλλαγή χρήσης, καθώς και η επισκευή ρυμοτομούμενων από τα σχέδια πόλεων κτιρίων, των οποίων δεν συντελέστηκε ακόμr απαλλοτρίωση, διέπονται από τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.

2. Εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης κτιρίων επί ρυμοτομούμενων ακινήτων της περ. 77 του άρθρου 197 κατά τις διατάξεις του παρόντος εφόσον έχει παρέλθει δεκαετία από την κήρυξη της απαλλοτρίωσης και δεν έχει συντελεστεί αυτή. Η αλλαγή χρήσης επιτρέπεται, σύμφωνα με τις ισχύουσες στην περιοχή του ακινήτου χρήσεις γης, με εξαίρεση τα ρυμοτομούμενα κτίσματα εντός των κηρυγμένων χώρων για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων πρασίνου, πάρκων και αλσών επί των οποίων υφίστανται νομίμως κτίσματα, στα οποία επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης μόνο για κατοικία.

3. Ανεξαρτήτως παρέλευσης δεκαετίας, σε ρυμοτομούμενα κτίρια επιτρέπονται οι αναγκαίες επισκευές για λόγους χρήσης, υγιεινής και συνήθους συντήρησης όπως εργασίες επισκευής, αποκατάστασης, αλλαγής φέροντος οργανισμού ή πλήρους αντικατάστασης αυτού, διαρρύθμισης, ριζικής ανακαίνισης και επισκευής του παλαιού κτιρίου (όπως κατεδάφιση και ανοικοδόμηση τοίχων και στοιχείων του φέροντα οργανισμού, αντικατάσταση παλαιών ξύλινων πατωμάτων και στεγών από πλάκες οπλισμένου σκυροδέματος κ.λπ. που δεν φθάνουν όμως μέχρι βαθμού ολοσχερούς κατεδάφισης και ανοικοδόμησής του), αντικατάστασης στέγης, καθώς και κοπής δέντρων σε ρυμοτομούμενα ακίνητα για λόγους επικινδυνότητας. Επιτρέπονται σε ρυμοτομούμενα ακίνητα κατασκευές και φυτεύσεις στους ακάλυπτους χώρους που εξυπηρετούν στη λειτουργία του κτιρίου, σύμφωνα με το παρόν Τμήμα.

4. Η οικοδομική άδεια για την εκτέλεση των ανωτέρω εργασιών χορηγείται ύστερα από αίτηση του ενδιαφερομένου με τον τρόπο που χορηγείται και για τα μη ρυμοτομούμενα μέρη του κτιρίου. Εφόσον όμως οι αιτούμενες για εκτέλεση εργασίες αποβλέπουν στη ριζική επισκευή του παλαιού κτιρίου ο ενδιαφερόμενος πρέπει να προσκομίσει στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης πληρεξούσιο του ιδιοκτήτη (εφόσον δεν είναι ο ιδιοκτήτης αυτός που ζητά την άδεια) και τους σχετικούς τίτλους ιδιοκτησίας.

Η παραπάνω υπηρεσία, πριν χορηγήσει την άδεια οφείλει να ρωτήσει τον οικείο δήμο αν αποφασίζει να προβεί στην απαλλοτρίωση του ρυμοτομούμενου κτιρίου παρέχοντας και κάθε σχετική με αυτό πληροφορία (σχετικά με το μέγεθος της ανάγκης για τη ρυμοτόμηση του ακινήτου και την αξία αυτού περίπου).

5. Εάν ο δήμος δηλώσει εγγράφως προς την παραπάνω υπηρεσία αδυναμία αποζημίωσης του ρυμοτομούμενου, ή παρέλθει χωρίς απάντηση προθεσμία σαράντα (40) ημερών από την κοινοποίηση του ερωτήματος, η αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης πρέπει να χορηγεί τη ζητούμενη οικοδομική άδεια. Εάν, αντιθέτως, ο δήμος δηλώσει εγγράφως ότι αποδέχεται την άμεση εφαρμογή του σχεδίου ως προς το ρυμοτομούμενο ακίνητο, τότε αυτός, σε συνεννόηση με την αρμόδια υπηρεσία, οφείλει να επισπεύσει την απαλλοτρίωση του κτιρίου, διενεργώντας τις απαιτούμενες πράξεις για τον καθορισμό της αξίας αυτού μέσα σε έξι (6) μήνες το πολύ από την κοινοποίηση της παραπάνω δήλωσης του δήμου. Η αποζημίωση που ρυθμίζεται με δικαστική απόφαση (προσωρινή αποζημίωση) για την απαλλοτρίωση πρέπει να κατατίθεται υπέρ του δικαιούχου από τον δήμο μέσα στην πιο πάνω εξάμηνη προθεσμία. Άπρακτη παρέλευση της πιο πάνω προθεσμίας συνεπάγεται την άμεση χορήγηση της οικοδομικής άδειας που ζητήθηκε.

6. Εάν αυτός που έλαβε άδεια εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών σύμφωνα με τα παραπάνω δεν αρχίσει τις εργασίες που προβλέπονται από την άδεια μέσα σε ένα εξάμηνο από την έκδοσή της ή τις διακόψει πέραν του εξαμήνου, οφείλει να αναθεωρήσει τη ζητηθείσα άδεια, για την έναρξη ή συνέχιση των εργασιών μετά το εξάμηνο. Εάν ο δήμος επέσπευσε εν τω μεταξύ τη διαδικασία της απαλλοτρίωσης, για την αναθεώρηση της άδειας εφαρμόζονται οι διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων, σαν να πρόκειται για νέα αίτηση και η διαδικασία συνεχίζεται σύμφωνα με τις παραπάνω διατάξεις από το σημείο που έπαυσαν οι σχετικές ενέργειες μετά την υποβολή της αρχικής για την άδεια αίτησης. Ως προς τις εκτελεσθείσες με βάση την άδεια εργασίες στο κτίριο, των οποίων η συνέχιση έχει διακοπεί, επαναλαμβάνεται ολόκληρη η διαδικασία των παραπάνω παραγράφων για την εκτίμηση και αποζημίωση αυτών.

7. Εάν μετά τον αρχικό δικαστικό κανονισμό της αποζημίωσης αυτή ρυθμίστηκε μεταγενέστερα διαφορετικά με τελεσίδικη δικαστική απόφαση, αναστολή της ζητούμενης αναθεώρησης της παλαιάς άδειας επιτρέπεται μόνο εφόσον κατατεθεί υπέρ του δικαιούχου η αποζημίωση που ορίστηκε από την τελευταία αυτή απόφαση.

8. Όταν ανασταλεί η αναθεώρηση, ο δήμος και ο ιδιοκτήτης του απαλλοτριωτέου κτιρίου δικαιούνται να ζητήσουν εκ νέου τον καθορισμό της οφειλόμενης αποζημίωσης, οπότε εφαρμόζεται η διαδικασία των παρ. 1,2 και 3.

9. Η χορήγηση οικοδομικής άδειας εκτέλεσης επισκευών σε ρυμοτομούμενα μέρη των κτιρίων, κατ' εφαρμογή των προηγούμενων παραγράφων του παρόντος άρθρου, δεν συνεπάγονται την αυτοδίκαιη άρση της απαλλοτρίωσης ούτε δημιουργούν υποχρέωση προς ανάκληση ή τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου για την άρση της απαλλοτρίωσης. Η οικοδομική άδεια για την αλλαγή χρήσης κτιρίων σε ρυμοτομούμενα ακίνητα, κάθε άλλη μεταγενέστερη ειδική αδειοδότηση, όπως άδεια λειτουργίας, καθώς και η εκτέλεση των απα1 τουμένων για την αλλαγή χρήσης εργασιών, δεν επηρεάζουν το κύρος και τη διαδικασία της απαλλοτρίωσης. Σε κάθε περίπτωση, τα αυθαίρετα ρυμοτομούμενα κτίσματα, καθώς και οι εργασίες που πραγματοποιούνται δυνάμει του παρόντος σε ρυμοτομούμενο τμήμα του ακινήτου (οικοπέδου κτιρίου) δεν αποζημιώνονται.

10. Ως δικαστική απόφαση θεωρείται εκείνη με την οποία καθορίζεται προσωρινά η αποζημίωση του ιδιοκτήτη, η δημοσίευση της κατάθεσης της οποίας στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως ή η καταβολή της επιτρέπει κατά τις περί απαλλοτριώσεως διατάξεις, την κατάληψη του απαλλοτριωτέου ακινήτου. Η δημοσίευση της κατάθεσης της αποζημίωσης που καθορίζεται με την ανωτέρω απόφαση ή η καταβολή της σε αυτούς αναστέλλει οριστικά τη χορήγηση της αιτηθείσας άδειας.

11. Κατά την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών, σύμφωνα με τις παραπάνω διατάξεις, εφαρμόζονται απαραίτητα όλοι οι νόμιμοι περιορισμοί υγιεινής, ασφάλειας, αισθητικής που ισχύουν για τα λοιπά μη ρυμοτομούμενα ακίνητα.

12. Το παρόν άρθρο εφαρμόζεται μόνο σε περιοχές εντός εγκεκριμένων, με το ν.δ. της 17.7/16.8.1923 (Α' 228), σχεδίων και δεν εφαρμόζεται σε επεκτάσεις και εντάξεις σχεδίων με βάση τον v. 1337/1983 (Α' 33).

ΤΜΗΜΑ ΙΙΙ

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΚΤΙΡΙΟΥ ΚΑΙ ΑΥΤΟΤΕΛΟΥΣ ΔΙΗΡΗΜΕΝΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Άρθρο 341

Ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου και αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας- Σκοπός

[Άρθρο 341:Άρθρο 52 του ν. 4495/2017]

1. Σκοπός της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου και αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας είναι η αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης του κτιρίου ή της διηρημένης ιδιοκτησίας, αντιστοίχως, και των αδειών τους, καθώς και η παρακολούθηση και ο έλεγχος των μεταβολών τους, κατά τη διάρκεια του χρόνου ζωής τους.

2. Στα άρθρα 342 έως 350 υπάγονται τα κτίρια ή διηρημένες ιδιοκτησίες επί κτιρίων που έχουν ανεγερθεί ή ανεγείρονται με βάση οικοδομική άδεια, καθώς και τα κτίρια ή οι διηρημένες ιδιοκτησίες, για τα οποία επιτρέπεται η διενέργεια εμπραγμάτων δικαιοπραξιών, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 367.

Άρθρο 342

Ορισμοί

[Άρθρο 342: άρθρο 53 του ν. 4495/2017]

1. α) «Ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου»: ο φάκελος που περιλαμβάνει τα στοιχεία του κτιρίου, που ορίζονται στην περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 343 και ειδική αναφορά στον Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (Κ.Α.Ε.Κ.) του οικοπέδου ή γηπέδου, εφόσον υφίσταται.

β) «Ηλεκτρονική ταυτότητα αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας»: ο φάκελος που περιλαμβάνει τα στοιχεία της διηρημένης ιδιοκτησίας, που ορίζονται στην περ. β) της παρ. 1 του άρθρου 343 και ειδική αναφορά στον Κ.Α.Ε.Κ. της διηρημένης ιδιοκτησίας, εφόσον υφίσταται.

2. «Ηλεκτρονικό μητρώο»: το μητρώο στο οποίο τηρούνται στοιχεία, σχετικά με την ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου ή αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας, τους κυρίους του έργου, τους εξουσιοδοτημένους μηχανικούς, τα πιστοποιητικά ελέγχου και το πιστοποιητικό πληρότητας. Το ηλεκτρονικό μητρώο εποπτεύεται από το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος και συνδέεται με τη βάση δεδομένων του Ελληνικού Κτηματολογίου, μέσω του Κέντρου Διαλειτουργικότητας της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων και Ψηφιακής Διακυβέρνησης του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης, σύμφωνα με το άρθρο 84 του ν. 4727/2020 (Α' 184).

Η ανωτέρω διαδικασία διενεργείται αποκλειστικά ηλεκτρονικά, μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας, η υλοποίηση της οποίας και το τέλος ανταπόδοσης για κάθε ηλεκτρονική υποβολή μπορεί να ανατεθούν σε υπηρεσία του Δημοσίου, νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου ή και σε ιδιωτικό φορέα που έχει την αναγκαία τεχνογνωσία, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

3. «Πιστοποιητικό πληρότητας»: το πιστοποιητικό που εκδίδεται από τους εξουσιοδοτημένους για την τήρηση της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου ή αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας μηχανικούς, στο οποίο βεβαιώνεται από αυτούς, με δήλωσή τους, η συμπλήρωση των στοιχείων που περιλαμβάνονται στην ταυτότητα. Το πιστοποιητικό εκδίδεται για κτίριο, οριζόντια ή κάθετη διηρημένη ιδιοκτησία, φέρει μοναδικό αριθμό, που δίνεται από το ηλεκτρονικό μητρώο, και αναγράφει τον Κ.Α.Ε.Κ. του οικοπέδου ή γηπέδου ή διηρημένης ιδιοκτησίας, εφόσον υφίσταται.

4. «Εξουσιοδοτημένος μηχανικός»: ο μηχανικός που ορίζεται από τον ιδιοκτήτη ή τον κύριο του έργου και είναι αρμόδιος για τη σύνταξη ή και ενημέρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου ή αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας και την έκδοση του πιστοποιητικού πληρότητας και είναι υπεύθυνος για την ακρίβεια των καταχωρούμενων στοιχείων και την εφαρμογή των άρθρων 342 έως 350.

Άρθρο 343

Συμπλήρωση ηλεκτρονικής ταυτότητας -Έκδοση πιστοποιητικών

[Άρθρο 343: άρθρο 54 του ν. 4495/2017]

1. α) Η ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου περιλαμβάνει τα εξής στοιχεία:

αα) το στέλεχος της οικοδομικής άδειας του κτιρίου, με τις αναθεωρήσεις της,

αβ) τα σχέδια που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια, καθώς και η μελέτη προσβασιμότητας ΑμεΑ και εμποδιζόμενων ατόμων, εφόσον απαιτείται,

αγ) το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου ή τμημάτων αυτού,

αδ) το πιστοποιητικό ελέγχου κατασκευής, εφόσον έχει εκδοθεί,

αε) δηλώσεις υπαγωγής σε νόμους αναστολής επιβολής κυρώσεων επί αυθαιρέτων,

αστ) τα σχέδια κατόψεων, τα οποία αποτυπώνουν το κτίριο στην πραγματική του κατάσταση, όταν αυτή δεν προκύπτει από τα στοιχεία των υποπερ. αα), αβ) και αε),

αζ) το δελτίο δομικής τρωτότητας ή την τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου, που συνοδεύει αίτηση υπαγωγής στον ν. 4178/2013 (Α' 174) ή τον παρόντα ή τη μελέτη στατικής επάρκειας, εφόσον απαιτείται, σύμφωνα με το άρθρο 386,

αη) τον πίνακα χιλιοστών και τη μελέτη κατανομής δαπανών του κτιρίου, εφόσον υπάρχουν.

β) Η ηλεκτρονική ταυτότητα αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας περιλαμβάνει τα εξής στοιχεία:

βα) το στέλεχος της οικοδομικής άδειας του κτιρίου εντός του οποίου ευρίσκεται η διηρημένη ιδιοκτησία, με τις αναθεωρήσεις της,

ββ) τα σχέδια που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια, καθώς και η μελέτη προσβασιμότητας ΑμεΑ και εμποδιζομένων ατόμων, εφόσον απαιτείται,

βγ) το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης της διηρημένης ιδιοκτησίας,

βδ) το πιστοποιητικό ελέγχου κατασκευής, εφόσον έχει εκδοθεί,

βε) δηλώσεις υπαγωγής σε νόμους αναστολής επιβολής κυρώσεων επί αυθαιρέτων,

βστ) τα σχέδια κατόψεων, τα οποία αποτυπώνουν τη διηρημένη ιδιοκτησία στην πραγματική της κατάσταση, όταν αυτή δεν προκύπτει από τα στοιχεία των υποπερ. βα), ββ) και βε), πλην των κοινοχρήστων χώρων,

βζ) το δελτίο δομικής τρωτότητας ή την τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου, που συνοδεύει αίτηση υπαγωγής στον ν. 4178/2013 ή τον παρόντα ή τη μελέτη στατικής επάρκειας, εφόσον απαιτείται, σύμφωνα με το άρθρο 386,

βη) τον πίνακα χιλιοστών και τη μελέτη κατανομής δαπανών του κτιρίου, εφόσον υπάρχουν,

Σε περίπτωση που η οικοδομική άδεια και τα στοιχεία που τη συνοδεύουν δεν ανευρίσκονται στα αρχεία της οικείας υπηρεσίας, αντί γι' αυτά υποβάλλεται βεβαίωση απώλειας από την αρμόδια υπηρεσία δόμησης.

Το παρόν άρθρο και τα άρθρα 344 έως 351 ισχύουν και για την ηλεκτρονική ταυτότητα αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας.

2. Τα στοιχεία της παρ. 1 συμπληρώνονται από τους επιβλέποντες μηχανικούς του άρθρου 337 και από τους εξουσιοδοτημένους μηχανικούς, σε ειδικό έντυπο, το οποίο τηρείται σε ηλεκτρονική μορφή.

3. Ενημέρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου γίνεται ύστερα από οποιαδήποτε εργασία παρέμβασης ή τροποποίησης σ κτίριο, οριζόντια ή κάθετη διηρημένη ιδιοκτησία, για την οποία απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας ς δημόσια αρχή. Ο έλεγχος και η καταγραφή των στοιχείων της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου μπορεί να πραγματοποιούνται κ ανά αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία με γεωχωρική αναφορά. Ύστερα από τη συμπλήρωση των στοιχείων, εκδίδεται από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό:

α) το πιστοποιητικό πληρότητας της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου (Π.Π.Τ.Κ.), ή

β) το πιστοποιητικό πληρότητας της ηλεκτρονικής ταυτότητας αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας.

4. Τα απαιτούμενα στοιχεία υπαγωγής στο πληροφοριακό σύστημα των αυθαιρέτων καταχωρίζονται, ύστερα από αίτηση του εξουσιοδοτημένου μηχανικού, στο ηλεκτρονικό σύστημα της ταυτότητας του κτιρίου και δεν απαιτείται υποβολή επιπλέον στοιχείων νομιμότητας και σχεδίων των κτιρίων.

5. Εάν προηγηθεί η έκδοση ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου για κτίριο που περιλαμβάνει αυτοτελείς διηρημένες ιδιοκτησίες, δεν εκδίδεται ηλεκτρονική ταυτότητα για τις επιμέρους διηρημένες ιδιοκτησίες.

Η ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου χρησιμοποιείται εφεξής στη θέση της ηλεκτρονικής ταυτότητας αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας για όλες τις διηρημένες ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται στο αντίστοιχο κτίριο. Εάν έχει ήδη εκδοθεί ηλεκτρονική ταυτότητα για μία ή περισσότερες επιμέρους διηρημένες ιδιοκτησίες, αυτή ενσωματώνεται στην ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου.

Άρθρο 344

Διαδικασία έναρξης και ενημέρωσης και προθεσμία υπαγωγής

[Άρθρο 344: άρθρο 55 του ν. 4495/2017]

1. Για την υποβολή της ηλεκτρονικής ταυτότητας, τα κτίρια διακρίνονται σε κατηγορίες, ως εξής:

α) Κατηγορία Ι:

αα) Στην κατηγορία αυτή υπάγονται τα κτίρια που ανήκουν στο Δημόσιο, στους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) και στα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.), καθώς και αυτά που στεγάζουν υπηρεσίες του Δημοσίου, των Ο.Τ.Α. και των Ν.Π.Δ.Δ. και στεγάζουν υπηρεσίες αυτού.

αβ) Κτίρια συνάθροισης κοινού: θέατρα, κινηματογράφοι, αίθουσες συγκέντρωσης για κοινωνικές, οικονομικές, πολιτιστικές και θρησκευτικές εκδηλώσεις, συνεδριακά κέντρα και κτίρια εκθέσεων. Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται επίσης: πολιτιστικές εγκαταστάσεις (βιβλιοθήκες, μουσεία, αίθουσες εκθέσεων), αθλητικές εγκαταστάσεις (κλειστά γυμναστήρια, γήπεδα με κερκίδες και κλειστούς βοηθητικούς χώρους, γήπεδα Ποδοσφαιρικών Αθλητικών Ενώσεων, ολυμπιακές αθλητικές εγκαταστάσεις), σταθμοί μετεπιβίβασης μέσων μαζικής μεταφοράς.

αγ) Πρατήρια υγρών καυσίμων και συνεργεία αυτοκινήτων: κτίρια ή τμήματα κτιρίων που χρησιμοποιούνται για πρατήρια υγρών καυσίμων ή για πλυντήρια αυτοκινήτων, καθώς και κάθε είδους συνεργεία αυτοκινήτων.

αδ) Τουριστικά καταλύματα άνω των τριακοσίων (300) τετραγωνικών μέτρων.

αε) Εκπαίδευση: δημόσια και ιδιωτικά κτίρια προσχολικής, πρωτοβάθμιας, δευτεροβάθμιας και τριτοβάθμιας εκπαίδευσης.

αστ) Υγεία και κοινωνική πρόνοια: κτίρια περίθαλψης (νοσοκομεία, ιατρικά κέντρα, κλινικές, αγροτικά και περιφερειακά ιατρεία, κέντρα ψυχικής υγείας, κέντρα παροχής υπηρεσιών υγείας). Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται επίσης: βρεφοκομεία, παιδικοί βρεφονηπιακοί σταθμοί, οικοτροφεία, οίκοι ευγηρίας, ιδρύματα χρονίως πασχόντων, ιδρύματα ατόμων με αναπηρία, άσυλα.

αζ) Σωφρονισμός: σωφρονιστικά καταστήματα, ιδρύματα αγωγής ανηλίκων.

β) Κατηγορία ΙΙ: Στην κατηγορία αυτή υπάγονται όλα τα υπόλοιπα κτίρια και οι αυτοτελείς διηρημένες ιδιοκτησίες ανεξαρτήτως χρήσης.

2. Για τα κτίρια της κατηγορίας Ι η υποβολή της ταυτότητας κτιρίου γίνεται έως και την 1η.2.2028.

Για τα λοιπά κτίρια και αυτοτελείς διηρημένες ιδιοκτησίες της κατηγορίας ΙΙ, η υποβολή της ταυτότητας γίνεται κατά τη μεταβίβαση του κτιρίου ή της αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας, οπότε και η σχετική δήλωση για την ταυτότητα προσαρτάται υποχρεωτικώς στο συμβόλαιο της μεταβίβασης της κυριότητας, μετά την ημερομηνία ισχύος, όπως ορίζεται στην παρ. 1 του άρθρου 351.

Άρθρο 345

Διαδικασία υποβολής ηλεκτρονικής ταυτότητας

[Άρθρο 345: άρθρο 56 του ν. 4495/2017]

1. Η δήλωση γίνεται ανά κτίριο ή ανά διηρεμένη ιδιοκτησία.

2. Ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός, ο οποίος συμπληρώνει τα στοιχεία της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου ή της αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας, ορίζεται από τον ιδιοκτήτη ή τον κύριο του έργου για κάθε κτίριο ή διηρημένη ιδιοκτησία. Αν έχουν συσταθεί οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες, ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός για το σύνολο του κτιρίου μπορεί να ορίζεται ύστερα από απόφαση της πλειοψηφίας των κοινωνών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον κανονισμό της οροφοκτησίας, άλλως με απλή πλειοψηφία.

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

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

5. Εφόσον εκδοθεί από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου, δίνεται από το πληροφοριακό σύστημα μοναδικός ηλεκτρονικός κωδικός, ο οποίος γνωστοποιείται από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό στον αναφερόμενο στην αίτηση ιδιοκτήτη του κτιρίου ή και της αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας (οριζόντιας ή κάθετης).

Ο μοναδικός ηλεκτρονικός κωδικός παρέχει τη δυνατότητα ελέγχου γνησιότητας του πιστοποιητικού, καθώς και επανέκδοσης του.

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

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

7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορεί να καθοριστεί κάθε λεπτομέρεια σχετικά με την έκδοση των Π.Π.Τ.Κ. και ελέγχου κατασκευής, ιδίως ο χρόνος ενημέρωσης των στοιχείων, ο τρόπος και η διαδικασία υποβολής της δήλωσης από τον μηχανικό, την πρόβλεψη ειδικού εντύπου συμπλήρωσης και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

8. Με την απόφαση της παρ. 7 του παρόντος καθορίζονται επίσης, η μορφή και τα τεχνικά χαρακτηριστικά των εντύπων της ηλεκτρονικής ταυτότητας, τα οποία συμπληρώνει ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός, σύμφωνα με το άρθρο 343.

Άρθρο 346

Έλεγχος στοιχείων ηλεκτρονικής ταυτότητας

[Άρθρο 346:Άρθρο 57 του ν. 4495/2017]

Το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος πραγματοποιεί δειγματοληπτικούς ελέγχους ετησίως σε ποσοστό τρία τοις εκατό (3%) των κτιρίων που λαμβάνουν ταυτότητα. Ο έλεγχος των υποβαλλόμενων στοιχείων της ταυτότητας κτιρίου διενεργείται από ελεγκτές δόμησης, οι οποίοι ορίζονται με ηλεκτρονική κλήρωση από το αρμόδιο παρατηρητήριο δομημένου περιβάλλοντος. Ο έλεγχος συνίσταται στην επιβεβαίωση της ορθής συμπλήρωσης όλων των απαιτούμενων στοιχείων που περιγράφονται στα έντυπα το περιεχόμενο των οποίων καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Άρθρο 347

Προδιαγραφές και υπόχρεοι τήρησης

[Άρθρο 347: άρθρο 58 του ν. 4495/2017]

1. Το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος έχει πρόσβαση στην ηλεκτρονική πλατφόρμα ταυτότητας κτιρίων και στα στοιχεία που αυτή περιλαμβάνει, συμπεριλαμβανομένων των πιστοποιητικών πληρότητας της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου, τα οποία αποτελούν στοιχεία ελέγχου.

2. Οι διατάξεις που ισχύουν για τη δημοσιοποίηση, τη διάθεση και την προσάρτηση σε δικαιοπραξίες και διοικητικές διαδικασίες των οικοδομικών αδειών και των εγκρίσεων εργασιών μικρής κλίμακας, εφαρμόζονται αναλόγως και για το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου.

Άρθρο 348

Έντυπα

[Άρθρο 348: άρθρο 59 του ν. 4495/2017]

1. Αν απαιτείται άδεια από δημόσια αρχή για εκτέλεση οικοδομικών εργασιών με τις οποίες μεταβάλλονται πολεοδομικά και κτιριολογικά μεγέθη, όπως προσθήκη και επέκταση, των υπαρχόντων κτηρίων, για τον έλεγχο και την καταγραφή των στοιχείων συμπληρώνονται τα στοιχεία ειδικού εντύπου.

2. Αν απαιτείται η συμπλήρωση βεβαίωσης της παρ. 1 του άρθρου 368 για τον έλεγχο των στοιχείων, συμπληρώνονται τα στοιχεία στο ανωτέρω έντυπο. Η συμπλήρωση και ο έλεγχος των στοιχείων μπορεί να πραγματοποιούνται και ανά αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία. Το πιστοποιητικό πληρότητας της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου αντικαθιστά και περιλαμβάνει τη βεβαίωση που προβλέπεται στην παρ. 1 του άρθρου 368, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις της έκδοσης και ισχύος αυτής.

Άρθρο 349

Κυρώσεις

[Άρθρο 349:Άρθρο 60 του ν. 4495/2017]

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

α) Πρόστιμο από δύο χιλιάδες (2.000) έως είκοσι χιλιάδες (20.000) ευρώ, ανάλογα με την επιφάνεια που δεν έχει αποτυπωθεί στην ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου ή αυτοτελή διηρημένη ιδιοκτησία.

β) Παραπομπή στο πειθαρχικό συμβούλιο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος, το οποίο δύναται να επιβάλει αναστολή της άσκησης επαγγέλματος για διάστημα από δύο (2) έως είκοσι τέσσερις (24) μήνες ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης. Οι τελεσίδικες αποφάσεις κοινοποιούνται αμελλητί στο εποπτικό συμβούλιο.

Η κύρωση επιβάλλεται από το αρμόδιο όργανο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κατόπιν εισήγησης του εποπτικού συμβουλίου του άρθρου 364.

2. Για όλες τις παραβάσεις της παρ. 1, σε περίπτωση υποτροπής, καθώς και όταν οι παραπάνω παραβάσεις αφορούν οικοδομικές εργασίες σε παραδοσιακούς οικισμούς, περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και σε προστατευόμενες περιοχές του άρθρου 19 του ν. 1650/1986 (Α' 160), το πρόστιμο είναι από τέσσερις χιλιάδες (4.000) έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ. Η αναστολή αδείας ασκήσεως επαγγέλματος ορίζεται από τέσσερις (4) έως σαράντα οκτώ (48) μήνες ανάλογα με τη σοβαρότητα της παράβασης.

Οι παραπάνω κυρώσεις καταγράφονται σε ειδικό μητρώο που τηρείται στο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος και κοινοποιούνται στις αρμόδιες υπηρεσίες, που τηρούν τις ηλεκτρονικές βάσεις δεδομένων.

Από την ημερομηνία κοινοποίησης στις αρμόδιες υπηρεσίες, απενεργοποιείται ο σχετικός κωδικός αριθμός μηχανικού για την πρόσβα΄ στο ηλεκτρονικό σύστημα καταχώρισης στοιχείων ταυτότητας κτιρίου.

Άρθρο 350

Έλεγχος και καταγραφή δόμησης

[Άρθρο 350:Άρθρο 61 του ν. 4495/2017]

1. Το ηλεκτρονικό μητρώο και τα κεντρικά υπολογιστικά συστήματα του νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου με την επωνυμία «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ» του άρθρου 1 του ν. 4512/2018 (Α' 5), του Διαχειριστή Ελληνικού Δικτύου Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας και του Κέντρου Διαλειτουργικότητας της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων και Ψηφιακής Διακυβέρνησης του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης διασυνδέονται μόνιμα για την παροχή αμοιβαίας δυνατότητας άμεσης πρόσβασης και ανταλλαγής δεδομένων σε όσα από τα στοιχεία των τηρούμενων ηλεκτρονικών αρχείων είναι απαραίτητα για την εξακρίβωση της κατά το άρθρο 343 πληρότητας των στοιχείων της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου και τη διαπίστωση της τήρησης ή μη των διατάξεων και των προθεσμιών συμπλήρωσης αυτής. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών καθορίζονται ο τρόπος, οι όροι, οι ειδικότερες προϋποθέσεις, η διαδικασία και οι τεχνικές προδιαγραφές για τη σύνδεση των υπολογιστικών συστημάτων.

2. Αν από τους σχετικούς ελέγχους διασύνδεσης των ανωτέρω βάσεων δεδομένων προκύπτει ότι δεν τηρήθηκαν οι διατάξεις και οι προθεσμίες συμπλήρωσης της ταυτότητας του κτιρίου και αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας, αμελλητί ενημερώνονται η αρμόδια υπηρεσία δόμησης και το τοπικό παρατηρητήριο για τον έλεγχο και την καταγραφή αυθαίρετων κατασκευών. Πέραν της διαπίστωσης αυθαίρετων κατασκευών, για την παράλειψη συμπλήρωσης των στοιχείων της ταυτότητας του κτιρίου ή για την υποβολή ανακριβών ή λανθασμένων δηλώσεων των στοιχείων, επιβάλλεται πρόστιμο από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας στον ιδιοκτήτη του ακινήτου. Το πρόστιμο μπορεί να ανέρχεται από διακόσια (200) ευρώ μέχρι και το δέκα τοις εκατό (10%) της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου, του οποίου τα στοιχεία ανακριβώς δηλώθηκαν. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται το ύψος και η ειδική διαδικασία επιβολής κυρώσεων και είσπραξης του προστίμου υπέρ του Πράσινου Ταμείου.

Άρθρο 351

Μεταβατικές διατάξεις -Εξουσιοδοτικές διατάξεις Τμήματος ΙΙΙ Μέρους Ε'

[Άρθρο 351: άρθρο 62 του ν. 4495/2017]

1. Η 1η.2.2021, ημερομηνία έναρξης πλήρους ισχύος του ηλεκτρονικού μητρώου σύμφωνα με την υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/7547/104/26.1.2021 απόφαση του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Έναρξη λειτουργίας του Ηλεκτρονικού Μητρώου Ταυτότητας Κτιρίου, της παρ. 2 του άρθρου 53 του ν. 4495/2017» (Β' 287) ορίζεται ως ημερομηνία έναρξης λειτουργίας του ηλεκτρονικού μητρώου.

2. Μέχρι την ημερομηνία που ορίζεται στην παρ. 1 αναστέλλεται η ισχύς των άρθρων 343 έως 350.

3. Από την 1η.10.2021 έως και την 31η.12.2022, αντί των οριζόμενων στο παρόν Τμήμα, για κάθε δικαιοπραξία εν ζωή περιλαμβανομένης και της δωρεάς αιτία θανάτου, που έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο ή και σε ακίνητο χωρίς κτίσμα, υφίστατο η δυνατότητα να επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού του άρθρου 368.

ΤΜΗΜΑ ΙV

ΕΛΕΓΧΟΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΛΕΓΧΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ

Άρθρο 352

Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος

[Άρθρο 352:Άρθρο 1 του ν. 4495/2017]

Αρμόδια για την παρακολούθηση, την καταγραφή, τον έλεγχο και τη λήψη μέτρων για την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος και τη διασφάλιση της ποιότητας αυτού είναι η Διεύθυνση Εφαρμογής Σχεδιασμού και Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος Παρατηρητήριο της Γενικής Διεύθυνσης Χωρικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Άρθρο 353

Περιφερειακές διευθύνσεις ελέγχου δόμησης - Περιφερειακά παρατηρητήρια και τμήματα ελέγχου δόμησης- Τοπικά παρατηρητήρια

[Άρθρο 353: άρθρο 2 του ν. 4495/2017]

1. Στην έδρα κάθε περιφέρειας συνιστάται ως όργανο της περιφέρειας, περιφερειακή διεύθυνση ελέγχου δόμησης περιφερειακά παρατηρητήρια, σύμφωνα με το άρθρο 3 του ν. 3852/2010 (Α' 87), με κατά τόπο αρμοδιότητα αυτή της οικείας περιφέρειας.

Ειδικά για την Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου συνιστώνται δύο (2) περιφερειακές διευθύνσεις ελέγχου δόμησης, ήτοι Περιφερειακή Διεύθυνση Ελέγχου Δόμησης Περιφερειακό Παρατηρητήριο Δωδεκανήσων με έδρα τη Ρόδο και Περιφερειακή Διεύθυνση Ελέγχου Δόμησης Περιφερειακό Παρατηρητήριο Κυκλάδων με έδρα τη Σύρο.

2. Στην έδρα κάθε περιφερειακής ενότητας συνιστάται ως όργανο της περιφέρειας τμήμα ελέγχου δόμησης τοπικό παρατηρητήριο, με κατά τόπο αρμοδιότητα αυτή της οικείας περιφερειακής ενότητας, τα οποία υπάγονται ως υπηρεσίες στην αντίστοιχη περιφερειακή διεύθυνση ελέγχου δόμησης περιφερειακό παρατηρητήριο.

3. Με προεδρικό διάταγμα, το οποίο εκδίδεται κατόπιν πρότασης των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Εσωτερικών Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται η στελέχωση, το αναγκαίο προσωπικό, η κατάρτισή του, η υλικοτεχνική υποδομή, καθώς κι κάθε άλλο θέμα σχετικό με την οργάνωση και λειτουργία των περιφερειακών διευθύνσεων ελέγχου δόμησης περιφερειακών παρατηρητηρίων και των αντίστοιχων τμημάτων τοπικών παρατηρητηρίων.

Άρθρο 354

Συμβούλια παρακολούθησης δομημένου περιβάλλοντος - Ετήσιες εκθέσεις

[Άρθρο 354:Άρθρο 3 του ν. 4495/2017]

1. Στην έδρα κάθε περιφέρειας συνιστάται επταμελές συμβούλιο παρακολούθησης του δομημένου περιβάλλοντος, για τη μελέτη και αξιοποίηση δεδομένων και στοιχείων που αφορούν στο δομημένο περιβάλλον και την υποβολή προτάσεων προς το οικείο περιφερειακό συμβούλιο.

Συγκροτείται με απόφαση του οικείου περιφερειάρχη και αποτελείται από:

α) έναν (1) εκπρόσωπο της Ένωσης Περιφερειών Ελλάδος,

β) έναν (1) εκπρόσωπο της Κεντρικής Ένωσης Δήμων Ελλάδος,

γ) έναν (1) εκπρόσωπο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος,

δ) έναν (1) εκπρόσωπο καθηγητή οποιασδήποτε βαθμίδας από πανεπιστήμιο της οικείας περιφέρειας,

ε) έναν (1) εκπρόσωπο μη κυβερνητικής περιβαλλοντικής οργάνωσης,

στ) έναν (1) εκπρόσωπο του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων ή του Συλλόγου Ελλήνων Πολεοδόμων Χωροτακτών ή Συλλόγου Ελλήνων Μηχανικών Πολεοδομίας Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης και

ζ) έναν (1) εκπρόσωπο του Συλλόγου Πολιτικών Μηχανικών Ελλάδος ή του Συλλόγου Τοπογράφων Μηχανικών.

2. Τα τοπικά παρατηρητήρια δομημένου περιβάλλοντος συντάσσουν, ανά τρίμηνο, έκθεση για την πορεία προόδου των θεμάτων αρμοδιότητάς τους, την οποία υποβάλλουν στο περιφερειακό παρατηρητήριο και στο οικείο συμβούλιο παρακολούθησης δομημένου περιβάλλοντος.

3. Τα περιφερειακά παρατηρητήρια δομημένου περιβάλλοντος συντάσσουν ετησίως έκθεση για τα θέματα αρμοδιότητάς τους, στην οποία περιλαμβάνονται και οι προτάσεις του οικείου συμβουλίου παρακολούθησης. Η έκθεση αυτή υποβάλλεται στη Διεύθυνση Εφαρμογής Σχεδιασμού και Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος Παρατηρητήριο.

4. Η Διεύθυνση Εφαρμογής Σχεδιασμού και Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος Παρατηρητήριο, επεξεργάζεται τα συμπεράσματα και τις επισημάνσεις των εκθέσεων αυτών και υποβάλλει στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας ετήσια έκθεση, η οποία αναρτάται στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και υποβάλλεται στην Επιτροπή Περιβάλλοντος της Βουλής των Ελλήνων.

Άρθρο 355

Αρμοδιότητες Διεύθυνσης Εφαρμογής Σχεδιασμού και Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος - Παρατηρητήριο

[Άρθρο 355: άρθρο 4 του ν. 4495/2017]

Η Διεύθυνση Εφαρμογής Σχεδιασμού και Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος Παρατηρητήριο έχει τις εξής αρμοδιότητες:

α) Εποπτεύει και ελέγχει την ορθή εφαρμογή της νομοθεσίας για την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος, συλλέγει και αξιοποιεί τα επιχειρησιακά δεδομένα και στοιχεία και παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις προς τα περιφερειακά παρατηρητήρια. Στο πλαίσιο της αρμοδιότητας αυτής, η Διεύθυνση:

αα) μεριμνά για τη δημιουργία της ηλεκτρονικής πολεοδομικής ταυτότητας δήμων, την εποπτεία αυτής, τον έλεγχο της εξέλιξης των διαδικασιών υλοποίησης χωρικού σχεδιασμού και τη μέριμνα για την επίσπευση αυτού,

αβ) παρέχει οδηγίες για την αντιμετώπιση και την πρόληψη της αυθαίρετης δόμησης και εποπτεύει την ανάρτηση στο διαδίκτυο χάρτη καταγραφής αυθαιρέτων της επικράτειας,

αγ) αξιοποιεί τα επιχειρησιακά δεδομένα για την κατάρτιση σχεδίων για τη βέλτιστη προστασία του οικιστικού περιβάλλοντος,

αδ) εποπτεύει τον συντονισμό των συναρμόδιων υπηρεσιών και παρέχει οδηγίες σε θέματα εφαρμογής της νομοθεσίας για την αισθητική και λειτουργική αναβάθμιση των κοινόχρηστων χώρων και των εν γένει κατασκευών,

αε) παρέχει οδηγίες για την εφαρμογή της νομοθεσίας για την προσβασιμότητα και την ελεύθερη κυκλοφορία πεζών, ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων σε κοινόχρηστους χώρους, σε συνεργασία με άλλες υπηρεσίες του Δημοσίου, νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, δημόσιες επιχειρήσεις, οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης και άλλους φορείς του δημόσιου ή ιδιωτικού τομέα και συντάσσει εισηγήσεις για τη βελτίωση του νομοθετικού πλαισίου σχετικά με την προώθηση και εξασφάλιση της αυτόνομης διακίνησης και διαβίωσης των ατόμων με αναπηρία,

αστ) μεριμνά για την τήρηση και εφαρμογή της νομοθεσίας περί επικίνδυνων οικοδομών.

β) Συντάσσει ετήσια έκθεση προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, σύμφωνα με το άρθρο 354.

γ) Τηρεί και διαχειρίζεται τα ηλεκτρονικά μητρώα, συλλέγει και επεξεργάζεται τα στατιστικά στοιχεία και διαμορφώνει προτάσεις για την περαιτέρω βελτίωση του νομοθετικού πλαισίου. Ειδικότερα, η Διεύθυνση αυτή: γα) μεριμνά για τη συγκρότηση και λειτουργία των αρμόδιων συλλογικών οργάνων, συμβουλίων και επιτροπών σε ζητήματα πολεοδομικού ενδιαφέροντος, του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α.), του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) και της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας, του Περιφερειακού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.), των Περιφερειακών Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής (ΠΕ.Σ.Α.) και των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.),

γβ) τηρεί το μητρώο της ηλεκτρονικής ταυτότητας των κτιρίων,

γγ) τηρεί το μητρώο της ηλεκτρονικής πλατφόρμας αυθαιρέτων.

δ) Εποπτεύει τη λειτουργία των συλλογικών οργάνων και ειδικότερα:

δα) μεριμνά για τη λειτουργία των αρμόδιων συλλογικών οργάνων, συμβουλίων και επιτροπών σε ζητήματα πολεοδομικ ενδιαφέροντος, του ΚΕ.Σ.Α., του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. και της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας (Κ.Ε.Π.),

δβ) μεριμνά για τη συγκρότηση των επιτροπών εξέτασης ενστάσεων κατά αναθεωρητικών εκθέσεων επικίνδυνων οικοδομών του άρθρου 445.

ε) Μεριμνά για τη λειτουργία του θεσμού της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.), την περιβαλλοντική και πολεοδομική εξισορρόπηση και την εξασφάλιση και δημιουργία κοινόχρηστων χώρων και ειδικότερα:

εα) εποπτεύει τη λειτουργία της τράπεζας δικαιωμάτων δόμησης και κοινόχρηστων χώρων και της έκδοσης τίτλων Μ.Σ.Δ. και Ε.Π.Ι. και αποφάσεων πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ.,

εβ) παρέχει γνώμη για την εφαρμογή δράσεων περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης σε Περιοχές Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή (Π.Α.Ε.Σ.) από το Πράσινο Ταμείο,

εγ) είναι υπεύθυνη για την κατά προτεραιότητα, εξασφάλιση και διαμόρφωση ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων, με δράσεις περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης μέσω της Τράπεζας δικαιωμάτων δόμησης και κοινόχρηστων χώρων.

στ) Εποπτεύει και ελέγχει την υλοποίηση των τελεσίδικων πρωτοκόλλων κατεδάφισης και ειδικότερα:

στα) εποπτεύει τα περιφερειακά παρατηρητήρια για την υλοποίηση κατεδάφισης αυθαίρετων κατασκευών,

στβ) μεριμνά για την ορθή διάθεση των οικοδομικών αποβλήτων σε συνεργασία με τον Ελληνικό Οργανισμό Ανακύκλωσης.

ζ) Παρέχει οδηγίες για τον έλεγχο δηλώσεων υπαγωγής στις ρυθμίσεις για τα αυθαίρετα και ειδικότερα:

ζα) για τον έλεγχο κατασκευών για τις οποίες παρανόμως έχουν υποβληθεί δηλώσεις υπαγωγής στον v. 4014/2011 (Α' 209) ή στον v. 4178/2013 (Α' 174) ή στις διατάξεις του παρόντος Κώδικα, σύμφωνα με τα αποτελέσματα φωτοερμηνείας δορυφορικών εικόνων και ορθοφωτοχαρτών,

ζβ) για τον έλεγχο δυνατότητας υπαγωγής στο νόμο για αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις, που έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια κηρυγμένα ως διατηρητέα, προκειμένου να εντάσσονται μορφολογικά και αισθητικά στο σύνολο του κτιρίου και στο ευρύτερο δομημένο περιβάλλον,

ζγ) για τη διενέργεια δειγματοληπτικού ελέγχου των πορισμάτων των ελεγκτών δόμησης ως προς τις υπαγωγές αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης στις διατάξεις για την αναστολή επιβολής κυρώσεων, καθώς και αυτεπάγγελτων ελέγχων.

Οι ανωτέρω αρμοδιότητες ασκούνται και στα ευαίσθητα οικοσυστήματα και εν γένει σε όλες τις προστατευόμενες περιοχές της χώρας, όπως αρχαιολογικούς χώρους, δάση, δασικές, αναδασωτέες και δημόσιες χορτολιβαδικές εκτάσεις, αιγιαλό, παραλία, ποτάμια, λίμνες και ρέματα, σε συνεργασία με τις συναρμόδιες υπηρεσίες.

η) Ασκεί τις αρμοδιότητες του άρθρου 36 του π.δ. 132/2017 (Α' 160).

Άρθρο 356

Αρμοδιότητες περιφερειακών διευθύνσεων ελέγχου δόμησης περιφερειακών παρατηρητηρίων- Πόροι

[Άρθρο 356:Άρθρο 5 του ν. 4495/2017]

Οι περιφερειακές διευθύνσεις ελέγχου δόμησης περιφερειακά παρατηρητήρια έχουν τις εξής αρμοδιότητες:

α) Ελέγχουν την ορθή εφαρμογή της νομοθεσίας για την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος, διενεργούν δειγματοληπτικούς και αυτεπάγγελτους ελέγχους των πορισμάτων των ελεγκτών δόμησης, ως προς τις υπαγωγές αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης στις διατάξεις για την αναστολή επιβολής κυρώσεων, συντονίζουν τις συναρμόδιες υπηρεσίες κατά την εφαρμογή της νομοθεσίας που αφορά τη χρήση, την αισθητική και λειτουργική αναβάθμιση των κοινόχρηστων χώρων και εν γένει των κατασκευών και παρέχουν οδηγίες προς τα τμήματα ελέγχου δόμησης τοπικά παρατηρητήρια:

αα) ως προς την αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης και ειδικότερα:

i) την κατεδάφιση των τελεσίδικα κριθέντων αυθαιρέτων,

ii) την τήρηση και διαχείριση του μητρώου πρωτοκόλλων κατεδάφισης αυθαιρέτων και επικίνδυνων κατασκευών,

iii) την τήρηση του μητρώου, στο οποίο εγγράφονται οι ιδιωτικές επιχειρήσεις, που έχουν τη δυνατότητα να εκτελέσουν πρωτόκολλα κατεδάφισης,

iv) τη λήψη μέτρων για την ορθή διάθεση των οικοδομικών αποβλήτων και την αποκατάσταση του περιβάλλοντος από περιβαλλοντική ζημιά, σε συνεργασία με τον Ελληνικό Οργανισμό Ανακύκλωσης,

v) τα μέτρα πρόληψης της αυθαίρετης δόμησης και την αξιοποίηση των επιχειρησιακών δεδομένων με σκοπό την εξαγωγή συμπερασμάτων για τη βέλτιστη προστασία του οικιστικού περιβάλλοντος,

vi) την ανάρτηση στο διαδίκτυο του χάρτη καταγραφής αυθαιρέτων της χωρικής του αρμοδιότητας,

vii) τη διενέργεια ηλεκτρονικής κλήρωσης για τον ορισμό ελεγκτών δόμησης, στους οποίους ανατίθεται ο έλεγχος αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων, σύμφωνα με το άρθρο 377,

αβ) ως προς την υλοποίηση του πολεοδομικού σχεδιασμού και ειδικότερα:

i) την παρακολούθηση της ηλεκτρονικής πολεοδομικής ταυτότητας δήμων του άρθρου 65 του ν. 4495/2017 (Α' 167),

ii) τον έλεγχο και την παροχή οδηγιών για την επίσπευση της εξέλιξης του πολεοδομικού σχεδιασμού προς τους δήμους και τις περιφέρειες, σύμφωνα με το άρθρο 66 του ν. 4495/2017,

αγ) ως προς τις επικίνδυνες κατασκευές και ειδικότερα:

i) τον έλεγχο για την εφαρμογή της σχετικής νομοθεσίας για τις επικίνδυνες κατασκευές,

ii) τη μέριμνα για τη λειτουργία των τριμελών επιτροπών επικίνδυνων ετοιμόρροπων κατασκευών του άρθρου 444 και της τριμελούς επιτροπής εξέτασης ενστάσεων κατά αναθεωρητικών εκθέσεων επικίνδυνων οικοδομών του άρθρου 445.

β) Οι περιφερειακές διευθύνσεις ελέγχου δόμησης περιφερειακά παρατηρητήρια συντάσσουν την προβλεπόμενη στο άρθρο 354 έκθεση, προς τη Διεύθυνση Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Σχεδιασμού Παρατηρητήριο.

γ) Μεριμνούν για τη γραμματειακή υποστήριξη και παροχή κτιριακών υποδομών στα Περιφερειακά Συμβούλια Αρχιτεκτονικής, τα Περιφερειακά Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων και την Περιφερειακή Επιτροπή Προσβασιμότητας.

δ) Ενημερώνουν τα ηλεκτρονικά μητρώα και ειδικότερα:

δα) το μητρώο ηλεκτρονικής ταυτότητας των κτιρίων,

δβ) το μητρώο της ηλεκτρονικής πλατφόρμας αυθαιρέτων.

ε) Εκδίδουν αποφάσεις επί των γνωμοδοτήσεων της τριμελούς επιτροπής εξέτασης ενστάσεων κατά αναθεωρητικών εκθέσεων επικίνδυνων οικοδομών του άρθρου 445.

στ) Για την άσκηση των ανωτέρω αρμοδιοτήτων, η περιφέρεια αντλεί πόρους από τα πρόστιμα που προβλέπονται στην παρ. 5 του άρθρου 382.

Άρθρο 357

Αρμοδιότητες τμημάτων ελέγχου δόμησης τοπικών παρατηρητηρίων

[Άρθρο 357:Άρθρο 6 του ν. 4495/2017]

Τα τοπικά παρατηρητήρια έχουν τις εξής αρμοδιότητες:

α) Για την αντιμετώπιση και πρόληψη της αυθαίρετης δόμησης είναι αρμόδια για:

αα) την ηλεκτρονική διαδικασία εντοπισμού, ελέγχου και καταγραφής αυθαιρέτων, σύμφωνα με τα άρθρα 375, 376 και 377,

αβ) την ενημέρωση του μητρώου της ηλεκτρονικής πλατφόρμας αυθαιρέτων με τα στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 375,

αγ) την επιβολή κυρώσεων, σύμφωνα με το άρθρο 381,

αδ) την ενημέρωση του μητρώου ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου ή διηρημένης ιδιοκτησίας, σύμφωνα με το άρθρο 343,

αε) την αξιοποίηση κάθε τεχνογνωσίας σχετικά με γεωχωρικά δεδομένα, όπως αεροφωτογραφίες, σύνδεση με υπόβαθρα από το νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου «Ελληνικό Κτηματολόγιο» συσχέτιση με δασικούς χάρτες, διαγράμματα εγκεκριμένων οριογραμμών καθορισμού αιγιαλού και παραλίας δορυφορικές λήψεις για τον εντοπισμό των αυθαιρέτων,

αστ) την καταγραφή ανά δήμο κάθε εντοπισμένης αυθαίρετης κατασκευής,

αζ) τη διενέργεια δειγματοληπτικών ελέγχων δύο (2) φορές ετησίως και σε ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%), επί των πορισμάτων των ελεγκτών δόμησης,

αη) τον έλεγχο εκτέλεσης των καθηκόντων των ελεγκτών δόμησης, μέσω δειγματοληπτικών ελέγχων, αυτεπαγγέλτως ή ύστερα από καταγγελία, και τον έλεγχο του περιεχομένου της έκθεσης αυτοψίας,

αθ) την εισήγηση προς την επιτροπή εξέτασης προσφυγών αυθαιρέτων του άρθρου 436, σε περίπτωση προσφυγής κατά του πορίσματος του ελεγκτή δόμησης, για κατασκευές για τις οποίες παρανόμως έχουν υποβληθεί δηλώσεις υπαγωγής στον ν. 4014/2011 (Α' 209) ή στον ν. 4178/2013 (Α' 174).

β) Την παρακολούθηση της ηλεκτρονικής πολεοδομικής ταυτότητας των οικείων δήμων, σύμφωνα με το άρθρο 65 του ν. 4495/2017 (Α' 167), και την επίσπευση της εξέλιξης του πολεοδομικού σχεδιασμού.

γ) Ως προς την αισθητική αναβάθμιση των κατασκευών τα τοπικά παρατηρητήρια είναι αρμόδια για:

γα) τη διάσωση και αποκατάσταση των διατηρητέων κτιρίων,

γβ) τον συντονισμό των συναρμόδιων υπηρεσιών για την αισθητική αναβάθμιση των κοινόχρηστων χώρων της περιφερειακής ενότητας.

δ) Τον έλεγχο των κατασκευών και των κοινόχρηστων χώρων ως προς την τήρηση της νομοθεσίας για θέματα προσβασιμότητας και ελεύθερης κυκλοφορίας πεζών, ΑμεΑ και εμποδιζόμενων ατόμων.

ε) Ως προς τις επικίνδυνες οικοδομές είναι αρμόδια για:

εα) τη διενέργεια αυτοψίας και τη σύνταξη έκθεσης σχετικά με τον υφιστάμενο κίνδυνο κατασκευών,

εβ) την εξέταση ενστάσεων κατά εκθέσεων επικίνδυνων κατασκευών και την τήρηση της διαδικασίας αναθεώρησης των εκθέσεων,

εγ) την απόφαση περί επιβολής μέτρων αναγκαστικής εκκένωσης, αχρηστίας ή και κατεδάφισης επικίνδυνων κατασκευών, εφόσον δεν πραγματοποιούνται εμπρόθεσμα τα υποδεικνυόμενα από την έκθεση μέτρα,

εδ) τη διαβίβαση της τελικής έκθεσης επικίνδυνης κατασκευής στον αρμόδιο εισαγγελέα, προκειμένου να ασκηθεί ποινική δίωξη στον ιδιοκτήτη της κατασκευής εφόσον ο τελευταίος δεν συμμορφώνεται με το περιεχόμενο της έκθεσης αυτής.

στ) Ως προς τις επικινδύνως ετοιμόρροπες κατασκευές είναι αρμόδια για:

στα) τη διαβίβαση αμελλητί προς την τριμελή επιτροπή του άρθρου 444 του αιτήματος για διενέργεια αυτοψίας στη φερόμενη ως επικινδύνως ετοιμόρροπη κατασκευή,

στβ) τη διαβίβαση της έκθεσης επικινδύνως ετοιμόρροπης κατασκευής στο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.), εφόσον η κατασκευή είναι προϋφιστάμενη του έτους 1955,

στγ) τη μέριμνα για την άμεση κατεδάφιση της επικινδύνως ετοιμόρροπης κατασκευής, με λήψη των απαιτούμενων μέτρων ασφαλείας.

ζ) Την ενημέρωση των ηλεκτρονικών μητρώων και ειδικότερα:

ζα) την ενημέρωση του μητρώου ταυτότητας κτιρίου σε ζητήματα αρμοδιότητάς του,

ζβ) την ενημέρωση της ηλεκτρονικής πλατφόρμας αυθαιρέτων, με τις εκθέσεις των ελεγκτών δόμησης που αφορούν τον έλεγχο επί αυθαίρετων κατασκευών.

η) Τη μέριμνα για τη λειτουργία της επιτροπής εξέτασης προσφυγών κατά αυθαιρέτων, σύμφωνα με το άρθρο 469.

θ) Τη μέριμνα για τη γραμματειακή υποστήριξη και την παροχή κτιριακών υποδομών για τη λειτουργία των Σ.Α. και των Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Α και Β.

ι) Τη σύνταξη, ανά τρίμηνο, έκθεσης για την πορεία προόδου των θεμάτων αρμοδιότητάς τους, την οποία υποβάλλουν στα περιφερειακά παρατηρητήρια και τη γνωστοποιούν στο συμβούλιο παρακολούθησης δομημένου περιβάλλοντος της οικείας περιφέρειας.

Άρθρο 358

Μεταβατικές ρυθμίσεις

[Άρθρο 358:Μόνη παράγραφος:Παρ. 1 του άρθρου 26 του ν. 4495/2017, πλην των παρ. 2, 3, 3Α και 4]

Μέχρι τη συγκρότηση των υπηρεσιών των άρθρων 352, 353 και 354 οι αρμοδιότητές τους ασκούνται από τις υπηρεσίες, στις οποίες είχαν ανατεθεί οι αρμοδιότητες αυτές μέχρι τις 3.11.2017, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 4495/2017 (Α' 167). Οι αρμοδιότητες που απονέμονται στα τοπικά παρατηρητήρια του άρθρου 353 στο πλαίσιο πάσης φύσεως ελέγχων (ιδίως δειγματοληπτικού ελέγχου δηλώσεων αυθαιρέτων, εντοπισμού και επιβολής κυρώσεων αυθαιρέτων κατασκευών, δειγματοληπτικού ελέγχου αδειών, ελέγχου στοιχείων ηλεκτρονικής ταυτότητας) ασκούνται έως τη συγκρότηση αυτών από την οικεία υπηρεσία δόμησης. Η κεντρική υπηρεσία δόμησης του άρθρου 97Α του ν. 3852/2010 (Α' 87) μπορεί, επίσης, να ασκεί τις αρμοδιότητες αυτές.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ -ΕΠΙΘΕΩΡΗΤΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Άρθρο 359

Ιδιότητα του ελεγκτή δόμησης

[Άρθρο 359:Άρθρο 10 του ν. 4030/2011]

1. Η ιδιότητα του ελεγκτή δόμησης αποκτάται με την εγγραφή του στο μητρώο ελεγκτών δόμησης που τηρείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

2. Η ιδιότητα του ελεγκτή δόμησης είναι ασυμβίβαστη με την ιδιότητα του δημοσίου υπαλλήλου ή υπαλλήλου νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου ή υπαλλήλου στον ευρύτερο δημόσιο τομέα με σχέση δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου.

3. Οι ελεγκτές δόμησης υποχρεούνται στην υποβολή δήλωσης περιουσιακής κατάστασης σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 5026/2023 (Α' 45) σε περίπτωση που διενεργήσουν ελέγχους για κτίρια και κατασκευές επιφάνειας άνω των χιλίων (1.000) τετραγωνικών μέτρων.

Άρθρο 360

Αρμοδιότητες

[Άρθρο 360:Άρθρο 11 του ν. 4030/2011]

1. Οι ελεγκτές δόμησης έχουν τις αρμοδιότητες:

α) ελέγχου όλων των κατασκευών, για τις οποίες εκδίδεται άδεια δόμησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, ως προς την ορθή εφαρμογή και τήρηση των μελετών σύμφωνα με τις οποίες εκδόθηκε η άδεια,

β) ελέγχου όλων των κατασκευών, ύστερα από επώνυμη καταγγελία ή εντολή της Γενικής Διεύθυνσης Σώματος Επιθεωρητών Ελεγκτών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

2. Κατά την άσκηση των παραπάνω αρμοδιοτήτων από τους ελεγκτές δόμησης εφαρμόζεται το άρθρο 7 του Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας (ν. 2690/1999, Α' 45). Ενδεικτικά απαγορεύεται η διενέργεια ελέγχου από ελεγκτή δόμησης, σε κτίριο ή τμήματα αυτού εφόσον:

α) στη μελέτη ή κατασκευή ή επίβλεψη ή διαχείριση ή λειτουργία ή συντήρηση συμμετείχε με οποιονδήποτε τρόπο ο ίδιος ή νομικό πρόσωπο του οποίου είναι μέλος ή εταίρος ή υπάλληλος,

β) έχει δικαίωμα κυριότητας, νομής ή κατοχής, ο ίδιος ή συγγενής του έως β' βαθμού ή νομικό πρόσωπο του οποίου ο ίδιος είναι μέλος ή εταίρος ή υπάλληλος.

Άρθρο 361

Προϋποθέσεις εγγραφής στο μητρώο ελεγκτών δόμησης

[Άρθρο 361: άρθρο 12 του ν. 4030/2011]

1. Στο μητρώο των ελεγκτών δόμησης εγγράφονται οι ενδιαφερόμενοι μηχανικοί με δικαίωμα εκπόνησης μελέτης ή επίβλεψης κτιριακών έργων, οι οποίοι είναι:

α) διπλωματούχοι μηχανικοί, μέλη του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.) ή

β) πτυχιούχοι μηχανικοί τεχνολογικής εκπαίδευσης, μέλη της Επαγγελματικής και Επιστημονικής Ένωσης Τεχνολογικής Εκπαίδευσης Μηχανικών (Ε.Ε.Τ.Ε.Μ.), ή εγγεγραμμένοι στο βιβλίο τεχνικών επωνυμιών του Τ.Ε.Ε. ή σε αντίστοιχο μητρώο του Τ.Ε.Ε., ή

γ) μηχανικοί που έχουν αποκτήσει αναγνώριση επαγγελματικών προσόντων στη χώρα μας κατ' εφαρμογή της σχετικής ενωσιακής κ εθνικής νομοθεσίας.

2. Στο μητρώο διακρίνονται τρεις (3) κατηγορίες ελεγκτών:

α) Στην κατηγορία Ι εγγράφονται οι μηχανικοί, ανεξαρτήτως του χρονικού διαστήματος της επαγγελματικής τους εμπειρίας. Οι ελεγκτές της κατηγορίας Ι δύνανται να διενεργούν ελέγχους για κτίρια και κατασκευές επιφάνειας έως διακόσια πενήντα (250)

τετραγωνικά μέτρα ή για εγκαταστάσεις.

β) Στην κατηγορία ΙΙ εγγράφονται οι διπλωματούχοι μηχανικοί, μέλη του Τ.Ε.Ε., που έχουν άδεια άσκησης επαγγέλματος τουλάχιστον πέντε (5) ετών, οι πτυχιούχοι μηχανικοί τεχνολογικής εκπαίδευσης που είναι μέλη της Ε.Ε.Τ.Ε.Μ. ή εγγεγραμμένοι στο βιβλίο τεχνικών επωνυμιών του Τ.Ε.Ε. ή σε αντίστοιχο μητρώο του Τ.Ε.Ε., τουλάχιστον για πέντε (5) έτη, καθώς και οι μηχανικοί που έχουν αποκτήσει αναγνώριση επαγγελματικών προσόντων στην Ελλάδα και διαθέτουν συναφή επαγγελματική εμπειρία τουλάχιστον πέντε (5) ετών. Οι ελεγκτές της κατηγορίας ΙΙ δύνανται να διενεργούν ελέγχους για κτίρια και κατασκευές επιφάνειας έως χιλίων (1.000) τετραγωνικών μέτρων ή για εγκαταστάσεις.

γ) Στην κατηγορία ΙΙΙ εγγράφονται οι διπλωματούχοι μηχανικοί, μέλη του Τ.Ε.Ε., που έχουν άδεια άσκησης επαγγέλματος τουλάχιστον δέκα (10) ετών, οι πτυχιούχοι μηχανικοί τεχνολογικής εκπαίδευσης που είναι μέλη της Ε.Ε.Τ.Ε.Μ. ή εγγεγραμμένοι στο βιβλίο τεχνικών επωνυμιών του Τ.Ε.Ε. ή σε αντίστοιχο μητρώο του Τ.Ε.Ε., τουλάχιστον για δέκα (10) έτη, καθώς και οι μηχανικοί που έχουν αποκτήσει αναγνώριση επαγγελματικών προσόντων στην Ελλάδα και διαθέτουν συναφή επαγγελματική εμπειρία τουλάχιστον δέκα (10) ετών. Οι ελεγκτές της κατηγορίας ΙΙΙ δύνανται να διενεργούν ελέγχους για όλα τα κτίρια και κατασκευές, ανεξαρτήτως επιφάνειας, καθώς και για εγκαταστάσεις. Το αντικείμενο ελέγχου ανά κατηγορία και το είδος εργασιών προσδιορίζονται αντίστοιχα με τα επαγγελματικά δικαιώματα εκπόνησης μελετών και διενέργειας επιβλέψεων των μηχανικών ελεγκτών δόμησης, κατά τις κείμενες διατάξεις.

3. Οι ενδιαφερόμενοι που πληρούν τα προαναφερθέντα προσόντα εγγράφονται στο μητρώο ελεγκτών δόμησης στην κατηγορία που αντιστοιχεί στα έτη ασκήσεως επαγγέλματος, μετά από υποβολή ηλεκτρονικής τυποποιημένης από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας αίτησης, με συνημμένο ηλεκτρονικό φάκελο, στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται κάθε άλλο σχετικό θέμα με την τήρηση του μητρώου και την εφαρμογή του παρόντος.

Άρθρο 362

Μητρώο ελεγκτών δόμησης

[Άρθρο 362:Άρθρο 14 του ν. 4030/2011]

1. Το μητρώο ελεγκτών δόμησης καταρτίζεται και τηρείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με τη μορφή ηλεκτρονικής βάσης δεδομένων, όπου εγγράφονται με αύξοντα αριθμό μητρώου οι ελεγκτές δόμησης. Η κατάρτιση του μητρώου γίνεται ανά αποκεντρωμένη διοίκηση και ανά κλάδο ειδικότητας του μηχανικού. Κάθε ελεγκτής δόμησης, κατά την εγγραφή του στο μητρώο, υποχρεούται να δηλώσει την επαγγελματική του έδρα.

2. Ο αριθμός μητρώου των ελεγκτών δόμησης αναγράφεται υποχρεωτικά στις πράξεις των ελεγκτών δόμησης.

3. Η εγγραφή των ελεγκτών δόμησης στο μητρώο έχει ισχύ πέντε (5) έτη, η οποία και μπορεί να παρατείνεται μετά τη λήξη της με ηλεκτρονική αίτηση του ελεγκτή για περαιτέρω χρονικά διαστήματα διάρκειας πέντε (5) ετών.

Άρθρο 363

Σύσταση εποπτικού συμβουλίου

[Άρθρο 363: άρθρο 17 του ν. 4030/2011]

1. Συνιστάται επταμελές εποπτικό συμβούλιο, το οποίο συγκροτείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και αποτελείται από:

α) έναν (1) πάρεδρο του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, ο οποίος υπηρετεί στο γραφείο Νομικού Συμβούλου στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με τον αναπληρωτή του, ως πρόεδρο του συμβουλίου,

β) τον Γενικό Διευθυντή Πολεοδομίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με τον αναπληρωτή του,

γ) τον προϊστάμενο της Γενικής Διεύθυνσης του Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με τον αναπληρωτή του,

δ) τον προϊστάμενο της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων της Γενικής Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με τον αναπληρωτή του,

ε) τον προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών της Γενικής Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με τον αναπληρωτή του,

στ) έναν (1) μηχανικό, εκπρόσωπο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος, με εμπειρία σε θέματα πολεοδομίας, με τον αναπληρωτή του, οι οποίοι επιλέγονται από την κατηγορία ΙΙΙ των ελεγκτών του μητρώου του άρθρου 361 μετά από ηλεκτρονική κλήρωση,

ζ) έναν πτυχιούχο μηχανικό, εκπρόσωπο της Επαγγελματικής και Επιστημονικής Ένωσης Τεχνολογικής Εκπαίδευσης Μηχανικών, με εμπειρία σε θέματα μελέτης και επίβλεψης κτιριακών έργων, με τον αναπληρωτή του, οι οποίοι επιλέγονται από την κατηγορία ΙΙΙ των ελεγκτών του μητρώου του άρθρου 361 μετά από ηλεκτρονική κλήρωση.

2. Με την ίδια ως άνω απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ορίζεται υπάλληλος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ως γραμματέας του συμβουλίου, με τον αναπληρωτή του.

3. Η θητεία των μελών του εποπτικού συμβουλίου των περ. α) έως ε) της παρ. 1 είναι τριετής, ενώ η θητεία των μελών των περ. στ) και ζ) της παρ. 1 είναι ετήσια.

Άρθρο 364

Αρμοδιότητες εποπτικού συμβουλίου

[Άρθρο 364: άρθρο 18 του ν. 4030/2011]

1. Το εποπτικό συμβούλιο εξετάζει τις παραβάσεις που διαπιστώνονται στην πράξη βεβαίωσης παράβασης του αντίστοιχου Τμήματος Επιθεωρητών Δόμησης και Κατεδαφίσεων της Γενικής Διεύθυνσης Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και εφόσον ο ελεγκτής δόμησης:

α) αναγράφει ή υποβάλλει ανακριβή στοιχεία και δικαιολογητικά,

β) παραβιάζει το καθήκον εχεμύθειας και εμπιστευτικότητας, ως προς τη χρήση των στοιχείων και των πληροφοριών που συγκεντρώνει κατά την εκτέλεση του έργου του,

γ) προβαίνει σε μη χρηστή χρήση της ιδιότητάς του,

δ) εκπληρώνει πλημμελώς τα καθήκοντά του, εισηγείται στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας την επιβολή διοικητικών κυρώσεων, λαμβάνοντας υπόψη τα στοιχεία του σχετικού φακέλου που υποβάλλονται από τη Γενική Διεύθυνση Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Επίσης, ενημερώνει το αρμόδιο πειθαρχικό όργανο και αν υπάρχουν ενδείξεις για την τέλεση ποινικών αδικημάτων, τον αρμόδιο Εισαγγελέα.

2. Οι διοικητικές κυρώσεις επιβάλλονται με αιτιολογημένη απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, λαμβάνοντας υπόψη ως κριτήρια ιδίως το είδος και τη βαρύτητα της παράβασης, τις συνέπειες που προκύπτουν από αυτή, την επιφάνεια του υπό ελέγχου κτιρίου, τον βαθμό υπαιτιότητας, ως εξής:

α) καταβολή χρηματικού προστίμου από πέντε χιλιάδες (5.000) ευρώ μέχρι πενήντα χιλιάδες (50.000) ευρώ σε περίπτωση υπέρβασης δόμησης έως πεντακόσια (500) τετραγωνικά μέτρα, καθώς και υπέρβασης καθ' ύψος μέχρι δύο (2) μέτρα ή παραβίασης των πλάγιων αποστάσεων μέχρι δύο (2) μέτρα και από πενήντα χιλιάδες και ένα (50.001) ευρώ μέχρι πεντακόσιες χιλιάδες (500.000) ευρώ σε περίπτωση υπέρβασης δόμησης μεγαλύτερης των πεντακοσίων (500) τετραγωνικών μέτρων, καθώς και υπέρβασης καθ' ύψος μεγαλύτερης των δύο (2) μέτρων ή παραβίασης των πλάγιων αποστάσεων μεγαλύτερης των δύο (2) μέτρων, β) αποκλεισμός του ελεγκτή δόμησης από τη διενέργεια ελέγχων για περίοδο από ένα (1) έως και τρία (3) έτη,

γ) οριστική διαγραφή του ελεγκτή δόμησης από το μητρώο, ιδίως στην περίπτωση υποτροπής μετά από αποκλεισμό και

δ) απαγόρευση εκπόνησης και υπογραφής μελετών για την έκδοση έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης και απαγόρευση επίβλεψης οικοδομικών εργασιών από τρεις (3) έως δώδεκα (12) μήνες.

3. Κάθε επιβληθείσα διοικητική κύρωση καταγράφεται στο μητρώο ελεγκτών δόμησης τα δε επιβαλλόμενα χρηματικά πρόστιμα βεβαιώνονται, εισπράττονται υπέρ του Δημοσίου, σύμφωνα με τον Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων (v. 4978/2022, Α' 190).

4. Ο ελεγκτής δόμησης στον οποίο επιβλήθηκε αφαίρεση άδειας οφείλει μέσα σε δέκα (10) ημέρες από την κοινοποίηση σε αυτόν της σχετικής απόφασης να καταθέσει την άδειά του.

Άρθρο 365

Εξουσιοδοτικές διατάξεις

[Άρθρο 365:Άρθρο 19 του ν. 4030/2011]

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, καθορίζονται:

α) οι κανόνες και οι αρχές που διέπουν την εκτέλεση του έργου των ελεγκτών δόμησης και η κατανομή στις αποκεντρωμένες διοικήσεις και η εξειδίκευσή του στο πλαίσιο της περ. α) της παρ. 2 του άρθρου 364,

β) ο τρόπος υπολογισμού των αποζημιώσεων των ελεγκτών δόμησης σε συνάρτηση με την επιφάνεια, το είδος και την κατηγορία της κατασκευής, ο χρόνος και η διαδικασία καταβολής τους, η υποχρέωση καταβολής και το ύψος του παραβόλου για την εξέταση της επώνυμης καταγγελίας, η απόδοση ποσοστού από το ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου αυθαιρέτου για την πληρωμή των αποζημιώσεων των ελεγκτών δόμησης και κάθε σχετικό θέμα,

γ) κάθε σχετικό θέμα που αφορά τις προϋποθέσεις απόκτησης και διατήρησης της ιδιότητας του ελεγκτή δόμησης, την αντικατάστασή τους, τον έλεγχο της τήρησης των καθηκόντων τους, καθώς και την άσκηση του πειθαρχικού ελέγχου,

δ) κάθε θέμα σχετικό με την κατάρτιση και διαχείριση του μητρώου ελεγκτών δόμησης,

ε) ο καθορισμός του χρηματικού ποσού του προστίμου του άρθρου 364 και η εξειδίκευσή του στο πλαίσιο της περ. α) της παρ. 2 του άρθρου 364,

στ) τα θέματα της λειτουργίας του εποπτικού συμβουλίου.

ΜΕΡΟΣ ΣΤ'

ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΥΠΕΡΒΑΣΕΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ Ι

ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΜΕΤΡΑ ΚΑΤΑ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Άρθρο 366

Ορισμοί

[Άρθρο 366: άρθρο 81 του ν. 4495/2017]

1. α) Αυθαίρετη κατασκευή ορίζεται κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση, η οποία εκτελείται ή έχει εκτελεστεί χωρίς την απαιτούμε οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής ή κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων ή με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε.

β) Αυθαίρετη αλλαγή χρήσης ορίζεται κάθε μεταβολή της χρήσης για την οποία δεν έχει εκδοθεί η απαιτούμενη οικοδομική άδεια.

γ) Στις έννοιες της αυθαίρετης κατασκευής και της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης περιλαμβάνονται και οι πολεοδομικές παραβάσεις της παρ. 3.

2. Δεν συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφονται ως παραβάσεις κατά τον έλεγχο:

α) οι αποκλίσεις των διαστάσεων του κτιρίου, συμπεριλαμβανομένου του ύψους αυτού και του ύψους ορόφου, έως δύο τοις εκατό (2%) συνολικά από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/δόμησης της οικοδομικής άδειας, μετρούμενες σε διαστάσεις κτίστη (φέρων οργανισμός και στοιχεία πλήρωσής του, χωρίς επιχρίσματα επενδύσεις), εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν θίγονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως,

β) οι αποκλίσεις θέσης του κτιρίου έως δύο τοις εκατό (2%) από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/δόμησης της οικοδομικής άδειας, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν θίγονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως και το κτίριο βρίσκεται εντός των ορίων του οικοπέδου ή γηπέδου,

γ) κατασκευές και αλλαγές χρήσης που έγιναν βάσει οικοδομικών αδειών που εκδόθηκαν κατόπιν προέγκρισης, εάν συντρέχει σφάλμα στην επιλογή κατηγορίας οικοδομικής άδειας. Στην περίπτωση αυτή η κατηγορία μπορεί να διορθωθεί από την οικεία υπηρεσία δόμησης κατόπιν υποβολής σχετικού αιτήματος μέσω του συστήματος e-Άδειες.

3. Ως πολεοδομικές παραβάσεις ορίζονται οι εξής:

α) κάθε κατασκευή που έχει εκτελεστεί κατά παράβαση εκδοθείσας οικοδομικής άδειας, με την οποία δημιουργούνται χώροι κύριας ή βοηθητικής χρήσης χωρίς να μεταβάλλονται τα στοιχεία της κάλυψης, της δόμησης, του ύψους και του όγκου του διαγράμματος κάλυψης/δόμησης, και δεν θίγονται στοιχεία του φέροντος οργανισμού,

β) η αλλαγή χρήσης χώρων του κτιρίου από κύρια σε άλλη επιτρεπόμενη στην περιοχή χρήση, χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια σε εντός σχεδίου και ορίων οικισμών,

γ) η αλλαγή χρήσης χώρων του υπογείου από βοηθητική σε κύρια, καθ' υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, εφόσον τηρούνται οι προϋποθέσεις υπογείου χώρου,

δ) η μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών του διαγράμματος δόμησης/κάλυψης (κάλυψη, δόμηση, ύψος), σε ποσοστό έως δέκα τοις εκατό (10%) και έως τα πενήντα (50) τετραγωνικά μέτρα,

ε) η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας χωρίς την προηγούμενη έγκριση της παρ. 2 του άρθρου 315,

στ) η εκτέλεση εργασιών και εγκαταστάσεων κατά παράβαση διατάξεων του κτιριοδομικού κανονισμού,

ζ) οι εργασίες και κατασκευές της κατηγορίας 3 της περ. γ) του άρθρου 383 που δεν εντάσσονται στις περιπτώσεις του άρθρου 316 και της παρ. 2 του άρθρου 315.

η) εκτέλεση εργασιών κατεδάφισης, που διενεργήθηκαν μέχρι και την 1η Μαΐου 2024, χωρίς την προηγούμενη έκδοση της εν λόγω άδειας.

4. Για τις πολεοδομικές παραβάσεις επιβάλλονται μόνο οι διοικητικές κυρώσεις που προβλέπονται στο άρθρο 381. Εκκρεμείς ποινικές διώξεις για πολεοδομικές παραβάσεις της παρ. 3, οι οποίες κατά τις 3.11.2017, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 4495/2017 (Α' 167), δεν έχουν εισαχθεί στο ακροατήριο του αρμόδιου δικαστηρίου, παύουν οριστικά και τίθενται στο αρχείο με πράξη του αρμόδιου εισαγγελέα αφού προσκομισθεί βεβαίωση του οικείου Τοπικού Παρατηρητηρίου ότι η αυθαίρετη κατασκευή αποτελεί πολεοδομική παράβαση, η οποία χορηγείται ύστερα από αίτηση του ενδιαφερομένου ή και αυτεπαγγέλτως μετά από παραγγελία του αρμόδιου εισαγγελέα.

Τα ανωτέρω εφαρμόζονται αναλόγως και για τις εργασίες του άρθρου 316.

5. Υπαγωγή είναι η υποβολή δήλωσης στο ηλεκτρονικό σύστημα του άρθρου 375 και βάσει της οποίας εκδίδεται το ποσό υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου κατά το άρθρο 387. Στο στάδιο αυτό επιτρέπονται οι μεταβολές και βάσει αυτών αναπροσαρμόζεται το σχήμα πληρωμών και επέρχονται οι συνέπειες του άρθρου 392 περί αναστολής κυρώσεων.

6. Αρχική δήλωση υπαγωγής είναι η υπαγωγή που βρίσκεται στο στάδιο κατά το οποίο εισάγεται στο ηλεκτρονικό σύστημα το καταβληθέν παράβολο υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 386.

7. Οριστική δήλωση υπαγωγής, είναι η δήλωση κατά την οποία έχει εξοφληθεί τουλάχιστον το τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 387 και μπορεί να εκδοθεί η σχετική βεβαίωση κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 368.

8. Περαιωμένη υπαγωγή είναι δήλωση κατά την οποία έχει εξοφληθεί το σύνολο του ενιαίου ειδικού προστίμου κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 387 και έχουν υποβληθεί στο ηλεκτρονικό σύστημα όλα τα δικαιολογητικά του άρθρου 386.

Άρθρο 367

Απαγόρευση δικαιοπραξιών σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή πολεοδομικές παραβάσεις

[Άρθρο 367: άρθρο 82 του ν. 4495/2017]

1. α) Απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή κατά την περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 366, ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης κατά την περ. β) της παρ. 1 του άρθρου 366, ή έχει εκτελεστεί πολεοδομική παράβαση των περ. β), γ) και δ) της παρ. 3 του άρθρου 366. Στην ανωτέρω απαγόρευση εμπίπτουν και τα ακίνητα τα οποία εισφέρονται σε εταιρεία.

Η ανωτέρω ακυρότητα των μεταβιβάσεων και των συστάσεων εμπράγματων δικαιωμάτων που έχουν πραγματοποιηθεί πριν από την 1η.5.2024 αίρεται με μεταγενέστερη υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος των αυθαιρεσιών ή των ανωτέρω πολεοδομικών παραβάσεων που είχαν εγκατασταθεί προ των ανωτέρω πράξεων, εφόσον αυτή είναι επιτρεπτή, και υπό την προϋπόθεση σύνταξης ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου ή αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας του άρθρου 342. Σε περίπτωση που η συμβολαιογραφική πράξη που καταρτίστηκε κατά παράβαση του πρώτου εδαφίου χρήζει διόρθωσης ως προς τα στοιχεία του ακινήτου, αυτή δύναται να διορθωθεί από τον τελευταίο αποκτώντα το εμπράγματο δικαίωμα, μονομερώς, ενεργούντα για λογαριασμό του και για λογαριασμό του μεταβιβάζοντος, τεκμαιρομένου ότι ο αποκτών ενεργεί δυνάμει των άρθρων 223, 235 και 726 του Αστικού Κώδικα (π.δ. 456/1984, 164). Κατά τη σχετική διόρθωση της οικείας πράξης προσαρτώνται μόνο το πιστοποιητικό Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτου τ τελευταίου αποκτώντος, το πιστοποιητικό πληρότητας ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου ή της ηλεκτρονικής ταυτότητας αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας της παρ. 3 του άρθρου 342, η βεβαίωση υπαγωγής, το σχεδιάγραμμα της κάτοψης και το απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος. Τυχόν απαιτούμενη δήλωση φόρου υποβάλλεται μονομερώς.

β) Δεν επιτρέπεται η μίσθωση και παραχώρηση ακινήτων στα οποία έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, σύμφωνα με τις περ. α) και β) της παρ. 1 του άρθρου 366.

2. Από την παρ. 1 εξαιρούνται τα ακίνητα στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις που:

α) υφίστανται πριν από τις 30.11.1955, ημερομηνία έναρξης ισχύος του β.δ. από 9.8.1955 (Α' 266),

β) έχουν απαλλαγεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 720/1977 (Α' 297),

γ) έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 16 του ν. 1337/1983 (Α' 33) ή τις παρ. 8 και 10 του άρθρου 9 του ν. 1512/1985 (Α' 4),

δ) έχει ανασταλεί η κατεδάφιση, σύμφωνα με τα άρθρα 15, 16, 20 και 21 του ν. 1337/1983, χωρίς, όμως, να έχει απορριφθεί με απόφαση του αρμόδιου, κατά περίπτωση, οργάνου η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση,

ε) έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με το άρθρο 4 του ν. 3399/2005 (Α' 255),

στ) έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3775/2009 (Α' 122) ή του ν. 3843/2010 (Α' 62), και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται σε αυτές, ή έχει περατωθεί η διαδικασία της διατήρησης με τις προϋποθέσεις του παρόντος Μέρους,

ζ) έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου ή έχει καταβληθεί ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου, κατά τις διατάξεις του παρόντος Μέρους ή τις διατάξεις των νόμων 4014/2011 (Α' 209), 4178/2013 (Α' 174), 4495/2017 (Α' 167),

η) που έχουν νομιμοποιηθεί ή εξαιρεθεί από την κατεδάφιση ή έχει εκδοθεί γι' αυτά οικοδομική άδεια από τη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού, σύμφωνα με την περ. β) της παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 2730/1999 (Α' 130), θ) εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παρ. 3 του άρθρου 366, εξαιρουμένων των περ. β), γ) και δ).

3. α) Επιτρέπεται η σύσταση καθέτου ιδιοκτησίας επί ακινήτου που ανήκει στην ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε.» (ΕΤΑΔ) ή στο Δημόσιο κατά ποσοστό ανώτερο του πενήντα τοις εκατό (50%) και το οποίο διαχειρίζεται η ΕΤΑΔ, εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που τυχόν έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί στον χώρο της αποκλειστικής χρήσης της κάθετης ιδιοκτησίας έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος Κώδικα.

β) Επιτρέπεται η μίσθωση ή η παραχώρηση τμήματος ακινήτου που ανήκει στην ΕΤΑΔ ή στο Δημόσιο κατά ποσοστό ανώτερο του πενήντα τοις εκατό (50%) και το οποίο διαχειρίζεται η ΕΤΑΔ, εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που τυχόν έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί στο υπό μίσθωση ή υπό παραχώρηση τμήμα του ακινήτου έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του ν. 4495/2017 ή του παρόντος Μέρους.

Άρθρο 368

Απαίτηση έκδοσης βεβαίωσης μηχανικού σε δικαιοπραξίες, εγγραπτέες πράξεις

[Άρθρο 368: άρθρο 83 του ν. 4495/2017]

1. Σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή περιλαμβανομένης και της δωρεάς αιτία θανάτου, που συντάσσεται μετά την 3η.11.2017, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 4495/2017 (Α' 167), και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο ή και σε ακίνητο χωρίς κτίσμα, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού. Η ως άνω υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και η βεβαίωση του μηχανικού απαιτείται και για τη μεταγραφή τελεσίδικης δικαστικής απόφασης επί αναγνωριστικής αγωγής της κυριότητας του ακινήτου και για τη μεταγραφή των πρακτικών δικαστικού ή εξωδικαστικού συμβιβασμού με τα οποία αναγνωρίζεται η κυριότητα επί του ακινήτου.

2. Με την ανωτέρω υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και τη βεβαίωση μηχανικού δηλώνεται και βεβαιώνεται αντίστοιχα ότι:

α) στο ακίνητο δεν υπάρχει κτίσμα ή

β) στο ακίνητο ή στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινόκτητων ή κοινόχρηστων χώρων του ακινήτου, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας, καθώς και ότι δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια ή

γ) οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παρ. 2 του άρθρου 367 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 374.

3. Η βεβαίωση μηχανικού για τις αυθαίρετες κατασκευές της περ. ζ) της παρ. 2 του άρθρου 367, για τις οποίες δεν έχει περαιωθεί η διαδικασία εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου του ν. 4014/2011 (Α' 209) ή του ν. 4178/2013 (Α' 174) ή του παρόντος Μέρους, περιέχει ρητή αναφορά για την εξόφληση ποσοστού τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου, καθώς και για την ανάρτηση στο πληροφοριακό σύστημα όλων των κατά περίπτωση απαιτούμενων δικαιολογητικών κατά τις διατάξεις των ν. 4014/2011, 4178/2013 και του παρόντος Μέρους, για τις οποίες γίνεται ειδική μνεία σε κάθε δικαιοπραξία. Από τα ανωτέρω δικαιολογητικά εξαιρούνται αυτά που αφορούν στον στατικό έλεγχο των παραβάσεων, τα οποία υποβάλλονται στην προθεσμία του άρθρου 386.

4. Η βεβαίωση του μηχανικού συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές και τα οριζόμενα στον ν. 651/1977 (Α' 207), εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων και συνοδευόμενο από τη μεθοδολογία εξάρτησης και τις συντεταγμένες των τριγωνομετρικών σημείων του κρατικού συστήματος συντεταγμένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εξάρτηση. Αν το οικόπεδο προέρχεται από πράξη εφαρμογής και διαθέτει συντεταγμένες σε σύστημα αναφοράς, διαφορετικό από το ΕΓΣΑ '87, πρέπει να αναφέρονται και οι συντεταγμένες σύμφωνα με αυτό.

5. Δεν απαιτείται το ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα στις εξής περιπτώσεις:

α) για ακίνητα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού για τα οποία μέχρι την έναρξη ισχύος του ν. 4178/2013 έχει καταρτιστεί συμβολαιογραφική πράξη σύστασης οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών ή έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια,

β) σε κάθε περίπτωση για ακίνητα εντός σχεδίου για τα οποία έχει κυρωθεί πράξη εφαρμογής,

γ) για ακίνητα εκτός σχεδίου πόλης, μη άρτια και μη οικοδομήσιμα, σύμφωνα με το εμβαδόν του τίτλου,

δ) για ακίνητα που προέρχονται από αναδασμό και διανομή, εφόσον η αντικειμενική αξία τους δεν υπερβαίνει τις δεκαπέντε χιλιάδ (15.000) ευρώ, εξαιρουμένων αυτών που βρίσκονται εντός καθορισμένης Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.).

6. Οι ανωτέρω βεβαιώσεις των μηχανικών έχουν ισχύ δύο (2) μηνών από την υπογραφή τους και προσαρτώνται στις δικαιοπραξίες της παρ. 1.

Πριν από τη σύνταξη των συμβολαίων υποβάλλονται ηλεκτρονικά στην αρμόδια για το πληροφοριακό σύστημα αρχή και λαμβάνουν μοναδικό αριθμό, που αφορά στο ακίνητο. Στα συμβόλαια προσαρτάται η βεβαίωση και μνημονεύεται ο μοναδικός αριθμός του

ακινήτου.

7. Σε περίπτωση αναστολής λειτουργίας των υπηρεσιών του πληροφοριακού συστήματος, οι βεβαιώσεις των μηχανικών, που προβλέπονται στην παρ. 1, εκδίδονται και υπογράφονται από τον βεβαιούντα μηχανικό, χωρίς μοναδικό αριθμό, κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη σχετική διάταξη, και προσαρτώνται στα συμβόλαια. Στη σχετική βεβαίωση σημειώνεται και μονογράφεται η επισήμανση «Εκδίδεται από τον Μηχανικό λόγω αναστολής λειτουργίας των υπηρεσιών του πληροφοριακού συστήματος». Τα στοιχεία της βεβαίωσης καταχωρίζονται στο πληροφοριακό σύστημα, εντός δύο (2) μηνών από την επαναλειτουργία του συστήματος. Για τη συγκεκριμένη επισήμανση γίνεται ειδική μνεία στη συμβολαιογραφική πράξη. Η αναστολή λειτουργίας του πληροφοριακού συστήματος αποδεικνύεται σε κάθε περίπτωση από τη σχετική ανακοίνωση του αρμόδιου οργάνου η οποία αναρτάται υποχρεωτικώς ηλεκτρονικά στις ιστοσελίδες του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή και της αρμόδιας αρχής με ευθύνη των αρμόδιων υπηρεσιών.

8. Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα που αφορούν δικαιοπραξίες μεταβίβασης ακινήτων και στα οποία υπάρχουν κατασκευές ή χρήσεις της περ. ζ) της παρ. 2 του άρθρου 367, εφόσον αυτές δεν απεικονίζονται στα σχέδια της οικοδομικής άδειας, γίνεται ειδική μνεία για τα στοιχεία νομιμότητας των κατασκευών ή των χρήσεων αυτών και επισυνάπτονται, επί ποινή ακυρότητας, αντίγραφα από το πληροφοριακό σύστημα του άρθρου 375 των σχεδίων που τις απεικονίζουν.

9. Μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου ή ποσοστού τριάντα τοις εκατό (30%) αυτού ή κατ' εξαίρεση μετά την καταβολή του παραβόλου στις περιπτώσεις ακινήτων που ανήκουν σε πρόσωπα των παρ. 6 και 7 του άρθρου 390, επιτρέπεται, για το ίδιο χρονικό διάστημα που προβλέπεται στο παρόν Μέρος, κατά το ποσοστό ιδιοκτησίας που του αντιστοιχεί η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος στο ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση, τη δε υποχρέωση ολοκλήρωσης της διαδικασίας, αναλαμβάνει ο νέος κύριος με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.

10. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Δικαιοσύνης μπορεί να καθορίζεται το ειδικότερο περιεχόμενο της δήλωσης και της βεβαίωσης της παρ. 1 και να ρυθμίζεται κάθε άλλο θέμα σχετικά με τη δήλωση και τη βεβαίωση.

11. α) Οι συμβολαιογράφοι που συντάσσουν συμβόλαια, οι δικαιοπρακτούντες, οι υποθηκοφύλακες ή οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων που μεταγράφουν αυτά, εφόσον δεν έχει επισυναφθεί η δήλωση και η βεβαίωση του παρόντος, καθώς και οι μηχανικοί που χορήγησαν ανακριβή βεβαίωση, τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης τουλάχιστον έξι (6) μηνών και χρηματική ποινή από τριάντα χιλιάδες (30.000) μέχρι εκατό χιλιάδες (100.000) ευρώ. Κατά την επιμέτρηση των ποινών του πρώτου εδαφίου λαμβάνεται υποχρεωτικά και αναλογικά υπόψη η αξία της αυθαίρετης κατασκευής.

β) Στους μηχανικούς της περ. α), ανεξάρτητα από την ποινική τους δίωξη, επιβάλλεται και προσωρινή ή οριστική απαγόρευση άσκησης του επαγγέλματος από τα αρμόδια πειθαρχικά όργανα του φορέα του οποίου είναι μέλη, ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ρυθμίζεται η διαδικασία επιβολής της διοικητικής κύρωσης και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

γ) Ειδικά, στις περιπτώσεις υπαγωγής στο παρόν Μέρος ή μεταβίβασης αυτοτελών νέων αυθαίρετων κτισμάτων χωρίς την έκδοση άδειας για κτίσματα που κατασκευάστηκαν ή άλλαξαν οι χρήσεις αυτών μετά τις 28.7.2011, στον αρμόδιο για την υπαγωγή ή την έκδοση βεβαίωσης μηχανικό, επιβάλλεται οριστική παύση άδειας άσκησης επαγγέλματος, ύστερα από απόφαση του αρμόδιου πειθαρχικού οργάνου του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας και διαγραφή από οποιοδήποτε μητρώο επαγγέλματος μηχανικού, ύστερα από απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Άρθρο 369

Απαγόρευση σύνδεσης αυθαίρετων κτισμάτων με δίκτυα κοινής ωφέλειας

[Άρθρο 369:Άρθρο 84 του ν. 4495/2017]

Καταργείται κάθε διάταξη που επιτρέπει την κατ' εξαίρεση σύνδεση αυθαίρετων κτισμάτων με δίκτυα κοινής ωφέλειας και παύουν να ισχύουν βεβαιώσεις ή αποφάσεις που έχουν εκδοθεί και δεν έχουν υλοποιηθεί.

Άρθρο 370

Δημιουργία δορυφορικών χαρτών και ενιαίας βάσης αναφοράς

[Άρθρο 370: άρθρο 85 του ν. 4495/2017]

1. Στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας δημιουργείται και τηρείται διαδικτυακή ψηφιακή πλατφόρμα ορθοφωτοχαρτών, κατά τις διατάξεις του ν. 3882/2010 (Α' 166). Στην ανωτέρω ψηφιακή χαρτογραφική πλατφόρμα τίθεται σε λειτουργία σύστημα τηλεπισκοπικής περιοδικής χαρτογράφησης, μέσω του οποίου εντοπίζεται κάθε νέο κτίσμα εντός γηπέδου, εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οριοθετημένων οικισμών και ενημερώνεται σχετικά το τοπικό παρατηρητήριο.

2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται η διαδικασία, το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης και ο τρόπος λειτουργίας του ανωτέρω συστήματος, καθώς και οι επιπλέον λειτουργίες και υπηρεσίες που διατίθενται μέσω της ανωτέρω ψηφιακής πλατφόρμας.

3. Το παρόν άρθρο ισχύει και εφαρμόζεται υπό την επιφύλαξη ισχύος και εφαρμογής των διατάξεων του Τμήματος ΙΙ.

Άρθρο 371

Δικαίωμα υπαγωγής -Χρόνος αλλαγής χρήσης/ανέγερσης

[Άρθρο 371:Άρθρο 86 του ν. 4495/2017]

Στα άρθρα 383 επ. υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες ο φέρων οργανισμός της αυθαίρετης κατασκευής έχει ολοκληρωθεί ή η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης έχει πραγματοποιηθεί πριν από τις 28.7.2011.

Άρθρο 372

Απόδειξη χρόνου ανέγερσης αυθαίρετων κατασκευών ή εγκατάστασης αυθαίρετων χρήσεων

[Άρθρο 372:άρθρο 87 του ν. 4495/2017]

1. Η απόδειξη του χρόνου ανέγερσης της αυθαίρετης κατασκευής γίνεται με την υποβολή σχετικής αεροφωτογραφίας. Αν δεν προκύπτει με βεβαιότητα ο χρόνος εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή της εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης από την

αεροφωτογραφία, για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής:

α) ο χρόνος της αλλαγής χρήσης από κύρια χρήση σε άλλη κύρια αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, εξαιρουμένης της δήλωσης Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων/Πράξης Προσδιορισμού Φόρου, που προκύπτει από τη μηχανογραφική σύνθεση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9), στο οποίο εμφαίνονται το ακίνητο και η χρήση, όπως περιγράφονται κατά την υπαγωγή,

β) ο χρόνος εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής σε υπόγεια στάθμη ή εντός του όγκου νόμιμου κτιρίου αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, εξαιρουμένης της δήλωσης Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων/Πράξης Προσδιορισμού Φόρου, που προκύπτει από τη μηχανογραφική σύνθεση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9), ή τεκμαίρεται από τον τρόπο κατασκευής, όπως η ύπαρξη ηλεκτρομηχανολογικής εγκατάστασης για τηλεόραση, τηλέφωνο, θέρμανση, οικιακές συσκευές, υδραυλική εγκατάσταση για θέρμανση, καθώς και από τον τρόπο σύνδεσης με τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου, ιδίως δε της απευθείας σύνδεσης με χώρους κύριας χρήσης,

γ) ο χρόνος εγκατάστασης της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια σε κτίρια με άδεια δόμησης αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, εξαιρουμένης της δήλωσης Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων/Πράξης Προσδιορισμού Φόρου, που προκύπτει από τη μηχανογραφική σύνθεση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9), άλλως λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της αδείας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου.

Τα κατά περίπτωση αποδεικτικά έγγραφα υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα και μνημονεύονται στην τεχνική έκθεση μηχανικού.

2. Στην ψηφιακή πλατφόρμα ορθοφωτοχαρτών του άρθρου 370, με μέριμνα της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, εισάγονται για όλη την επικράτεια οι αεροφωτογραφίες που θα χρησιμοποιηθούν ως βάση αναφοράς και ελέγχου για τη διαπίστωση της ολοκλήρωσης του φέροντος οργανισμού της αυθαίρετης κατασκευής μέχρι τις 28.7.2011.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας διαπιστώνεται η ανάρτηση των ανωτέρω αεροφωτογραφιών στην ψηφιακή πλατφόρμα ορθοφωτοχαρτών του άρθρου 370. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ρυθμίζεται κάθε θέμα σχετικό με τη διαδικασία ελέγχου των δηλώσεων υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων, ως προς τον χρόνο ανέγερσής τους ή εγκατάστασής τους αντίστοιχα.

4. Σε κάθε περίπτωση, πέραν των όσων ορίζονται ανωτέρω, για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης, προκειμένου να υπολογιστεί ο συντελεστής παλαιότητας, προσκομίζονται με ευθύνη του ιδιοκτήτη και υποβάλλονται με ευθύνη του μηχανικού στο πληροφοριακό σύστημα αεροφωτογραφίες ή δημόσια έγγραφα.

5. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να εισάγονται στο πληροφοριακό σύστημα εγκεκριμένα ψηφιακά υπόβαθρα υπηρεσιών του Δημοσίου, που αφορούν προστατευόμενες περιοχές, αρχαιολογικούς χώρους, δασικές εκτάσεις και καθορισμό ζωνών αιγιαλού και παραλίας.

Άρθρο 373

Αυθαίρετα πριν από τις 28.7.2011

[Άρθρο 373: άρθρο 88 του ν. 4495/2017]

Οι αυθαίρετες κατασκευές και οι αλλαγές χρήσης που έχουν εγκατασταθεί πριν από τις 28.7.2011 κατατάσσονται στις εξής περιπτώσεις:

α) Περίπτωση 1: Αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης που έχουν υπαχθεί σε προγενέστερους νόμους: αα) Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις οι οποίες:

i) υφίστανται πριν από τις 30.11.1955, ημερομηνίας έναρξης ισχύος του β.δ. από 9.8.1955 (Α' 266),

ii) έχουν απαλλαγεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 720/1977 (Α' 297),

iii) έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 16 του ν. 1337/1983 (Α' 33) ή τις παρ. 8 και 10 του άρθρου 9 του ν. 1512/1985 (Α' 4),

iv) έχει ανασταλεί η κατεδάφισή τους, σύμφωνα με τα άρθρα 15, 16, 20 και 21 του ν. 1337/1983, εφόσον δεν έχει απορριφθεί, με απόφαση του αρμόδιου κατά περίπτωση οργάνου, η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση,

v) έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με το άρθρο 4 του ν. 3399/2005 (Α' 255).

Οι κατασκευές σε όλα τα παραπάνω στοιχεία της υποπερ. αα) δεν είναι κατεδαφιστέες, δεν επιβάλλονται πρόστιμα σε αυτές και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών.

αβ) Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3775/2009 (Α' 122) ή του ν. 3843/2010 (Α' 62) και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται σε αυτές και με τις προϋποθέσεις του παρόντος Μέρους.

Οι ανωτέρω κατασκευές που περαίωσαν όλες τις προβλεπόμενες από τον κατά περίπτωση νόμο διαδικασίες και:

i) δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) το ύψος της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων άλλων αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου,

ii) δεν βρίσκονται εντός προκηπίου, εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών. Σε περίπτωση υπέρβασης των ανωτέρω ποσοστών ή αν οι κατασκευές βρίσκονται εντός προκηπίου, η εξαίρεση από την κατεδάφιση ισχύει για τον χρόνο που προβλέπεται στον ν. 3775/2009 και στον ν. 3843/2010 και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών. Για την οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση είναι απαραίτητη η δήλωση υπαγωγής στο άρθρο 383 με την καταβολή παραβόλου ύψους εκατό (100) ευρώ.

αγ) Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου, ή του σχετικού παραβόλου και έχει αναρτηθεί το σύνολο των απαιτούμενων δικαιολογητικών στο πληροφοριακό σύστημα, σύμφωνα με διατάξεις των ν. 4014/2011 (Α' 209) και 4178/2013 (Α' 174).

Από αυτές:

i) οι αυθαίρετες κατασκευές των κατηγοριών 1,2 και 3 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 που έχουν περαιώσει τις διαδικασίες που προβλέπονται σε αυτόν,

ii) οι αυθαίρετες κατασκευές που είχαν υπαχθεί στον v. 4014/2011 και έχουν περαιώσει τις διαδικασίες που προβλέπονται σε αυτόν, εφόσον δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) του ύψους της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων τυχόν άλλων αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου, και δεν βρίσκονται εντός προκηπίου. Στην περίπτωση αυτή οι δηλώσεις υπαγωγής μεταφέρονται αυτόματα στο πληροφοριακό σύστημα,

iii) οι αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 4 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013, που έχουν περαιώσει τις διαδικασίες που προβλέπονται σε αυτόν, εφόσον δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) του ύψους της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων άλλων αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου, και δεν βρίσκονται εντός προκηπίου. Τα στοιχεία i), ii) και iii) της υποπερ. αγ) εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση,

iv) οι αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013, που έχουν περαιώσει τις διαδικασίες που προβλέπονται σε αυτόν και οι αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 4 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013, που δεν εμπίπτουν στην κατηγορία του στοιχείου iii) της παρούσας, που έχουν περαιώσει τις προβλεπόμενες στον ν. 4178/2013 διαδικασίες καταβολής ενιαίου ειδικού προστίμου, τελούν σε καθεστώς αναστολής επιβολής κυρώσεων για τον χρόνο διατήρησής τους που προβλέπεται στον ν. 4178/2013 και δεν επιβάλλονται σε αυτές πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης.

β) Περίπτωση 2: Αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης για τις οποίες δεν έχει ολοκληρωθεί η υπαγωγή στις διατάξεις των νόμων 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013. Στις αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης, για τις οποίες δεν έχει ολοκληρωθεί η υπαγωγή στις διατάξεις διατήρησης, ρύθμισης ή αναστολής επιβολής κυρώσεων των νόμων 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013, δηλαδή δεν έχει καταβληθεί το σύνολο του ενιαίου ειδικού προστίμου και δεν έχουν αναρτηθεί τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και στοιχεία στο πληροφοριακό σύστημα, είναι δυνατή η υπαγωγή τους στις διατάξεις του παρόντος Μέρους. Στην περίπτωση αυτή, καταβληθέντα ποσά στο πλαίσιο των προηγούμενων νόμων υπαγωγής συμψηφίζονται με το οφειλόμενο ενιαίο πρόστιμο, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Κώδικα. Αν από τον επανυπολογισμό προκύπτει ότι τα ήδη καταβληθέντα υπερβαίνουν το ποσό του προστίμου σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Κώδικα, δεν αναζητούνται.

Για τις περιπτώσεις υπαγωγής του ν. 3843/2010, για τις οποίες δεν έχει ολοκληρωθεί η πληρωμή του συνολικού ποσού προστίμου, το υπολειπόμενο ποσό καταβάλλεται εφάπαξ, με χρήση του κωδικού πληρωμής σε τράπεζα που αντιστοιχούσε στην υπαγωγή, μέχρι τις 30.6.2020.

γ) Περίπτωση 3: Αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης πριν από τις 28.7.2011 που δεν έχει, μέχρι τις 3.11.2017, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 4495/2017 (Α' 167), υπαχθεί σε καμία ρύθμιση αυθαιρέτων.

Αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, που δεν έχουν υπαχθεί σε προγενέστερες του παρόντος Κώδικα διατάξεις νόμων αναστολής επιβολής κυρώσεων, ενώ πληρούσαν τις προϋποθέσεις υπαγωγής, τυγχάνουν αναστολής επιβολής κυρώσεων, εφόσον υπαχθούν στον παρόντα Κώδικα.

Αν δεν ολοκληρωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου του παρόντος, εφαρμόζονται για τις ανωτέρω κατασκευές ή αλλαγές χρήσης οι διατάξεις του άρθρου 381, υπό τη διάκριση των παραβάσεων ως αυτές ορίζονται στο άρθρο 366.

Άρθρο 374

Απαγόρευση υπαγωγής

[Άρθρο 374: άρθρο 89 του ν. 4495/2017]

1. Δεν υπάγονται στα άρθρα 383 επ. αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης που εμπίπτουν στις περιπτώσεις του παρόντος.

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

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

β) σε παραχωρημένους σε δημόσια κοινή χρήση, χώρους του οικοπέδου της περ. 58 του άρθρου 197,

γ) εντός παρόδιας στοάς, η οποία υφίστατο κατά τον χρόνο ανέγερσης της αυθαίρετης κατασκευής,

δ) παρά το όριο των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών ή δημοτικών ή κοινοτικών οδών, εντός ζώνης διάστασης ποσοστού πενήντα τοις εκατό (50%) των οριζόμενων από τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας, οι οποίοι ίσχυαν κατά την εκτέλεση ή εγκατάστασή τους. Εξαιρούνται αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης σε κτίρια για τα οποία έχει χορηγηθεί νομίμως οικοδομική άδεια, σε μικρότερη απόσταση από τα οριζόμενα στην παρούσα περίπτωση, καθώς και αυτοτελείς κατασκευές που περιλαμβάνονται στην παρ. 7 του άρθρου 212, εκτός της περ. δ) αυτής, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης τουριστικών εγκαταστάσεων που βρίσκονται σε επαφή με τα όρια δημοτικών ή κοινοτικών οδών, σε απόσταση μικρότερη από τα οριζόμενα στην παρούσα αλλά σε κάθε περίπτωση εκτός των ορίων απαλλοτρίωσης και με την προϋπόθεση ότι λειτουργούσαν και είχε χορηγηθεί άδεια λειτουργίας από τον Ελληνικό Οργανισμό Τουρισμού πριν από τις 28.7.2011,

ε) σε δημόσιο κτήμα,

στ) σε δάσος, σε δασική ή αναδασωτέα έκταση,

ζ) στον αιγιαλό και στον παλαιό αιγιαλό.

Εξαιρούνται οι περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων εντός του παλαιού αιγιαλού, εφόσον υφίστανται νομίμως εμπράγματα δικαιώματα τρίτων που προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης του παλαιού αιγιαλού, καθώς και οι περιπτώσεις στον παλαιό αιγιαλό για τις οποίες εκκρεμεί δικαστική απόφαση, μέχρι τις 3.11.2017, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 4495/2017 (Α' 167), για την εξαίρεση των κτισμάτων σύμφωνα με τη σχετική χάραξη. Σε περίπτωση υπαγωγής στον ν. 4495/2017 ή στο παρόν Μέρος, δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία τυχόν απαλλοτρίωσης, καθώς και η επιβολή των κυρώσεων μετά την έκδοση της πρωτόδικης δικαστικής απόφασης, ανεξαρτήτως της αναστολής των ποινικών κυρώσεων που προβλέπονται στον παρόντα Κώδικα. Σε περίπτωση απαλλοτρίωσης τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

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

η) στη ζώνη παραλίας.

Εξαιρούνται οι περιπτώσεις που δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση και οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης της ζώνης. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης

και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται. Στην έννοια της απαγορευτικής περιοχής της παρούσας περιλαμβάνεται και η παρόχθια ζώνη, όπως ορίζεται στο άρθρο 1 του ν. 2971/2001,

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

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

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

ιβ) σε παραδοσιακό οικισμό ή παραδοσιακό τμήμα πόλης, με την επιφύλαξη των οριζόμενων στο άρθρο 405,

ιγ) σε ρέμα, κρίσιμη παράκτια ζώνη, κατά την έννοια των περ. 10 και 12 του άρθρου 2 του ν. 3937/2011 (Α' 60) ή προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 19 του ν. 1650/1986 (Α' 160), όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή του με το άρθρο 5 του ν. 3937/2011, αν απαγορευόταν η εκτέλεση κάθε οικοδομικής εργασίας κατά τον χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή η χρήση κατά την εγκατάσταση της αυθαίρετης χρήσης, Στην περίπτωση οριοθετημένων ρεμάτων ή όπου υπάρχει προσωρινή οριογραμμή, κατά το άρθρο 5 του ν. 4258/2014 (Α' 94) απαγορεύεται η υπαγωγή εντός της περιοχής που περικλείεται από τις οριογραμμές του ρέματος. Στην περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, η οποία βρίσκεται μεταξύ της οριογραμμής και της οικοδομικής γραμμής, εφαρμόζεται συντελεστής επιβάρυνσης ίσος με τον συντελεστή πρασιάς του Παραρτήματος του άρθρου 399.

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

i) στα μικρά ρέματα με έκταση λεκάνης απορροής μικρότερης ή ίσης του ενός (1) τετραγωνικού χιλιομέτρου, όταν βρίσκονται εκτός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, ή μικρότερης ή ίσης του μισού (0,5) τετραγωνικού χιλιομέτρου, όταν βρίσκονται εντός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, οι οριογραμμές συμπίπτουν με τις γραμμές όχθης,

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

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

ιδ) σε κηρυγμένο διατηρητέο κτίριο ή σε κτίριο που είναι μνημείο κατά τις διατάξεις του Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς (ν. 4858/2021, Α' 220) με την επιφύλαξη των οριζόμενων στο άρθρο 406 του παρόντος Κώδικα.

ιε) σε χαρακτηρισμένο επικινδύνως ετοιμόρροπο κτίριο, σύμφωνα με τα άρθρα 443 έως 447,

ιστ) εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμού εφόσον το ανώτατο ύψος της αυθαίρετης κατασκευής ή του χώρου, όπου έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, υπερβαίνουν το ύψος της κορυφογραμμής. Εξαιρούνται αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης σε κτίρια που έχουν κατασκευαστεί προ της 31ης.12.2003,

ιζ) εντός απόστασης μικρότερης ή ίσης των είκοσι πέντε (25) μέτρων, εφόσον πρόκειται για γραμμή μεταφοράς υψηλής τάσης τετρακοσίων (400) KV ή απόστασης μικρότερης ή ίσης των είκοσι (20) μέτρων για γραμμή μεταφοράς υψηλής τάσης εξήντα έξι (66) ή εκατόν πενήντα (150) KV εκατέρωθεν του άξονα διέλευσης και καθ' όλο το μήκος της, εκτός αν συνοδεύεται από έγκριση διαχειριστή μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας κατά το άρθρο 407,

ιη) σε περιοχές που υπόκεινται σε περιορισμούς για την προστασία εναέριας κυκλοφορίας, εκτός αν υπάρχει σχετική έγκριση της Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ ΚΑΤΑ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Άρθρο 375

Ηλεκτρονική διαδικασία εντοπισμού, ελέγχου και καταγραφής αυθαιρέτων

[Άρθρο 375:Άρθρο 90 του ν. 4495/2017]

1. Το κατά τόπο αρμόδιο τμήμα του παρατηρητηρίου δομημένου περιβάλλοντος εισάγει ηλεκτρονικά στο υφιστάμενο πληροφοριακό σύστημα υπαγωγής αυθαιρέτων το σύνολο των δεδομένων σε σχέση με τη διαδικασία καταγραφής, καταγγελίας, εντοπισμού, ελέγχου, ενδικοφανούς προσφυγής, επιβολής κυρώσεων και κατεδάφισης των αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσης.

2. Σε υποδομές του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή άλλης αρμόδιας αρχής, που εποπτεύεται από το ανωτέρω Υπουργείο, τηρείται πληροφοριακό σύστημα για την αποθήκευση αντιγράφων των στοιχείων του πληροφοριακού συστήματος της παρ. 1.

3. Η υλοποίηση της περαιτέρω συμπλήρωσης του υφιστάμενου πληροφοριακού συστήματος υπαγωγής αυθαιρέτων μπορεί να ανατεθεί εν όλω ή εν μέρει σε φορέα που θα καθοριστεί με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

4. Με ηλεκτρονική διαδικασία υπολογίζεται το ενιαίο ειδικό πρόστιμο της δηλούμενης κατασκευής, όπως ορίζεται στις επόμενες διατάξεις.

5. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται:

α) για κάθε υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου που αφορούν αυθαίρετα πριν τις 28.7.2011, ποσοστό ανταπόδοσης του καταβαλλόμενου παραβόλου για τη διαχείριση και τη λειτουργία του πληροφοριακού συστήματος,

β) για κάθε βεβαίωση προστίμου αυθαίρετης κατασκευής ή αλλαγής χρήσης ποσοστό επί του βεβαιωθέντος στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία προστίμου, που αφορά στην τεχνική λειτουργία, ανάπτυξη του πληροφοριακού συστήματος και τη διενέργεια ελέγχων από τους ελεγκτές δόμησης.

Το ποσοστό αυτό καταβάλλεται πλέον του υπολογιζόμενου παραβόλου και του ειδικού προστίμου που προβλέπονται στο παρόν Κεφάλαιο. Σε κάθε περίπτωση το ποσοστό αυτό δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό των δεκαπέντε (15) ευρώ που προβλέπεται ανά υπαγωγή κατά τις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου.

6. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να καθορίζεται κάθε θέμα σχετικό με την τεχνική λειτουργία και τη δημιουργία των βάσεων δεδομένων για την εφαρμογή του παρόντος Κεφαλαίου, καθώς και η ένταξή τους στο υπάρχον πληροφορικό σύστημα υπαγωγής αυθαιρέτων.

Άρθρο 376

Εντοπισμός αυθαιρέτων

[Άρθρο 376: Άρθρο 91 του ν. 4495/2017]

1. Το τοπικό παρατηρητήριο εντοπίζει τις αυθαίρετες κατασκευές, αυτεπαγγέλτως, ύστερα από αξιολόγηση των στοιχείων που διαθέτει ή κατόπιν καταγγελίας ή κατά τη διενέργεια ελέγχων σε συγκεκριμένες περιοχές, ή σύμφωνα με το άρθρο 346, ή κατ' εντολή του περιφερειακού παρατηρητηρίου ή του παρατηρητηρίου δομημένου περιβάλλοντος.

2. Το παρόν άρθρο ισχύει και εφαρμόζεται υπό την επιφύλαξη ισχύος και εφαρμογής των διατάξεων του Τμήματος ΙΙ.

Άρθρο 377

Διαπίστωση και χαρακτηρισμός αυθαιρέτου

[Άρθρο 377: άρθρο 92 του ν. 4495/2017 : Άρθρο 11 του ν. 4859/2021 (Α' 228)]

1. Η διαπίστωση και ο χαρακτηρισμός αυθαιρέτου γίνονται ύστερα από αυτοψία δύο (2) ελεγκτών δόμησης, οι οποίοι ειδοποιούνται ύστερα από κλήρωση από το αρμόδιο περιφερειακό παρατηρητήριο για να διενεργήσουν την αυτοψία. Οι υπάλληλοι του τοπικού παρατηρητηρίου μεριμνούν για την παροχή στους ελεγκτές δόμησης των απαιτούμενων πληροφοριών και στοιχείων, όπως την ύπαρξη οικοδομικής άδειας και την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή.

2. Οι δύο (2) ελεγκτές δόμησης διενεργούν επιτόπια αυτοψία και συντάσσουν έκθεση αυτοψίας, την οποία υποβάλλουν στην οικεία ηλεκτρονική πλατφόρμα σε διάστημα δύο (2) ημερών. Την ημέρα της αυτοψίας τοιχοκολλούν στο αυθαίρετο πρόσκληση προς τον φερόμενο κύριο, νομέα, κάτοχο ή κατασκευαστή να προσέλθει το νωρίτερο τρεις (3) ημέρες και το αργότερο επτά (7) ημέρες μετά τη διενέργεια της αυτοψίας στο τοπικό παρατηρητήριο, προκειμένου να λάβει γνώση αντιγράφου της έκθεσης αυτοψίας. Η έκθεση αυτή αφορά το αυθαίρετο και μόνο και όχι τον ιδιοκτήτη, νομέα, κάτοχο ή κατασκευαστή του. Η μη αναφορά τους ή η εσφαλμένη αναφορά τους δεν ασκεί επιρροή στην πρόοδο της διαδικασίας.

3. Στην έκθεση αυτοψίας αναφέρεται η θέση του αυθαιρέτου με συντεταγμένες σε σύστημα αναφοράς ΕΓΣΑ '87, συνοπτική περιγραφή με σκαρίφημα, οι διαστάσεις του και οι πολεοδομικές διατάξεις που έχουν παραβιαστεί. Η ίδια έκθεση περιλαμβάνει υπολογισμό προστίμων διατήρησης και ανέγερσης, καθώς και σημείωση ότι κάθε ενδιαφερόμενος έχει δικαίωμα, μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία τριάντα (30) ημερών από τη λήψη γνώσης της έκθεσης αυτοψίας, να υποβάλει ενδικοφανή προσφυγή στο κατά τόπο αρμόδιο τοπικό παρατηρητήριο.

4. Το τοπικό παρατηρητήριο, με βάση τη συνταχθείσα έκθεση αυτοψίας, προβαίνει σε διακοπή των οικοδομικών εργασιών, ενημερώνοντας την αρμόδια υπηρεσία δόμησης.

5. Αντίγραφο της έκθεσης αυτοψίας αποστέλλεται ηλεκτρονικά από το τοπικό παρατηρητήριο στην οικεία υπηρεσία δόμησης, τον δήμο και την αρμόδια αστυνομική αρχή και κοινοποιείται στον φερόμενο ιδιοκτήτη. Ο δήμος υποχρεώνεται να τοιχοκολλήσει την ίδια ημέρα την έκθεση στο δημοτικό κατάστημα και να τη διατηρήσει για τριάντα (30) ημέρες και, σε περίπτωση αγνώστων ιδιοκτητών, για εξήντα (60) ημέρες. Αν ο ιδιοκτήτης του αυθαιρέτου κτίσματος είναι άγνωστος, η πλήρης γνώση αυτού για την έκθεση αυτοψίας, τεκμαίρεται μετά την πάροδο των εξήντα (60) ημερών από την τοιχοκόλληση της έκθεσης στο οικείο δημοτικό κατάστημα.

6. α) Κατ' εξαίρεση, αν κατά της έκθεσης αυτοψίας, με την οποία κατασκευές κτηνοτροφικής εγκατάστασης διαπιστώνονται και χαρακτηρίζονται ως αυθαίρετες, ασκηθεί ενδικοφανής προσφυγή, σύμφωνα με το άρθρο 378, η οποία περιέχει αίτημα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης αυθαίρετων κατασκευών της κτηνοτροφικής εγκατάστασης, η επιτροπή εξέτασης προσφυγών αυθαιρέτων του άρθρου 469, υπολογίζει τα πρόστιμα και χορηγεί προθεσμία αναστολής κατεδάφισης εννέα (9) μηνών για την προσκόμιση άδειας νομιμοποίησης, η οποία σε εξαιρετικές περιπτώσεις μπορεί να παραταθεί για επιπλέον τρεις (3) μήνες, κατά παρέκκλιση της περ. β) της παρ. 5 του άρθρου 378. Αν παρέλθει άπρακτη η ανωτέρω προθεσμία, η κατασκευή κρίνεται κατεδαφιστέα και οριστικοποιούνται τα πρόστιμα.

β) Αν ο ιδιοκτήτης κτηνοτροφικής εγκατάστασης προβεί σε νομιμοποίηση των σχετικών αυθαίρετων κατασκευών μέσα σε ένα (1) έτος από την κοινοποίηση ή από τον χρόνο γνώσης με οποιονδήποτε τρόπο της έκθεσης αυτοψίας, επιβάλλεται, σύμφωνα με το Τμήμα Ι του Μέρους ΣΤ', πρόστιμο ίσο με το πέντε τοις εκατό (5%) του προστίμου ανέγερσης της έκθεσης αυτοψίας και διατήρησης από τη διαπίστωση του αυθαιρέτου έως την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας, κατά παρέκκλιση της περ. β) της παρ. 3 του άρθρου 381.

7. Το παρόν ισχύει και εφαρμόζεται υπό την επιφύλαξη ισχύος και εφαρμογής των διατάξεων του Τμήματος ΙΙ.

Άρθρο 378

Προσφυγή

[Άρθρο 378: άρθρο 93 του ν. 4495/2017]

1. Κατά της έκθεσης αυτοψίας, ο ενδιαφερόμενος μπορεί να ασκήσει ενδικοφανή προσφυγή εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση της απόφασης σε αυτόν. Η άσκηση της προσφυγής και η εκδίκασή της έχουν ανασταλτικό χαρακτήρα. Ο προσφεύγων, επί ποινής απαραδέκτου της προσφυγής του, αναγράφει επ' αυτής τα πλήρη στοιχεία της ταυτότητάς του. τη διεύθυνση κατοικίας του, τον Αριθμό Φορολογικού Μητρώου, καθώς και τη διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, εφόσον υπάρ προκειμένου να του κοινοποιηθεί η πρόσκληση για ακρόαση ενώπιον της αρμόδιας επιτροπής, καθώς και η απόφαση επί της προσφυ του.

2. Η ενδικοφανής προσφυγή κατατίθεται στο τοπικό παρατηρητήριο, το οποίο τη διαβιβάζει εντός τριάντα (30) ημερών στην επιτροπή εξέτασης προσφυγών αυθαιρέτων του άρθρου 469 της οικείας περιφερειακής ενότητας.

3. Η ενδικοφανής προσφυγή εξετάζεται από την επιτροπή εξέτασης προσφυγών αυθαιρέτων του άρθρου 469.

4. Αν απορριφθεί η προσφυγή, η αυθαίρετη κατασκευή είναι κατεδαφιστέα και εφαρμόζονται οι κυρώσεις του παρόντος Κεφαλαίου.

5. Αν η προσφυγή περιέχει αίτημα:

α) υπαγωγής των αυθαιρέτων κατασκευών στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του παρόντος Κεφαλαίου, η επιτροπή εξετάζει τα στοιχεία που αποδεικνύουν την τήρηση των προϋποθέσεων υπαγωγής και χορηγεί προθεσμία τριάντα (30) ημερών αναστολής επιβολής κυρώσεων για την προσκόμιση της σχετικής δήλωσης υπαγωγής, προκειμένου να αποφανθεί οριστικά,

β) έκδοσης αδείας νομιμοποίησης των αυθαιρέτων κατασκευών, η επιτροπή υπολογίζει τα πρόστιμα και χορηγεί προθεσμία αναστολής κατεδάφισης εξήντα (60) ημερών για την προσκόμιση άδειας νομιμοποίησης, η οποία σε εξαιρετικές περιπτώσεις μπορεί να παραταθεί για επιπλέον τριάντα (30) ημέρες. Αν παρέλθει άπρακτη η ανωτέρω προθεσμία, η κατασκευή κρίνεται κατεδαφιστέα και οριστικοποιούνται τα πρόστιμα,

γ) νομιμοποίησης των αυθαιρέτων κατασκευών που έχουν αναγερθεί πριν από τις 28.7.2011, μέσω υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος, η επιτροπή εξετάζει τα στοιχεία που αποδεικνύουν την τήρηση των προϋποθέσεων υπαγωγής του παρόντος και χορηγεί αποκλειστική προθεσμία αναστολής κατεδάφισης εξήντα (60) ημερών για την προσκόμιση άδειας νομιμοποίησης, η οποία σε εξαιρετικές περιπτώσεις μπορεί να παραταθεί για επιπλέον τριάντα (30) ημέρες. Αν παρέλθει άπρακτη η ανωτέρω προθεσμία, η κατασκευή κρίνεται κατεδαφιστέα και οριστικοποιούνται τα πρόστιμα.

6. Αν ο ενδιαφερόμενος, αντί προσφυγής, αποδεχθεί, με υπεύθυνη δήλωση, την έκθεση αυτοψίας, εντός των τριάντα (30) ημερών από τη λήψη γνώσης του, παρέχεται έκπτωση τριάντα τοις εκατό (30%) επί του προστίμου ανέγερσης.

7. Μετά την πάροδο της προθεσμίας των τριάντα (30) ημερών και εφόσον δεν έχει υποβληθεί προσφυγή κατά της έκθεσης αυτοψίας ή αποδοχή αυτής, η πράξη διαπίστωσης αυθαιρέτου καθίσταται οριστική.

8. Το παρόν άρθρο ισχύει και εφαρμόζεται υπό την επιφύλαξη ισχύος και εφαρμογής των διατάξεων του Τμήματος ΙΙ.

Άρθρο 379

Σύσταση, συγκρότηση και λειτουργία μικτών κλιμακίων ελέγχου

[Άρθρο 379: άρθρο 271 του ν. 5037/2023]

1. Με μη δημοσιευτέα απόφαση του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος δύναται να συστήνονται και συγκροτούνται μικτά κλιμάκια ελέγχου. Τα κλιμάκια του πρώτου εδαφίου αποτελούνται από κατ' ελάχιστον τρία (3) μέλη, τα οποία προέρχονται από υπαλλήλους της Γενικής Διεύθυνσης Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, συμπεριλαμβανομένων των υπαλλήλων που υπηρετούν σε αυτή δυνάμει των υπ' αρ. οικ. 62268/10.8.2018 και 15217/21.2.2019 αποφάσεων του Υπουργού Υποδομών και Μεταφορών, της Γενικής Γραμματείας Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και της Διεύθυνσης Αντιμετώπισης Οργανωμένου Εγκλήματος του άρθρου 48 του ν. 5187/2025 (Α' 48). Η απόφαση της παρούσας κοινοποιείται αποκλειστικώς στα οριζόμενα μέλη. Η ανάκληση της ανωτέρω απόφασης πραγματοποιείται με όμοια απόφαση.

2. Τα μικτά κλιμάκια ελέγχου ασκούν το σύνολο των ελεγκτικών και διαπιστωτικών αρμοδιοτήτων της Γενικής Διεύθυνσης Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθώς και των Ελεγκτών Δόμησης, ιδίως δε του άρθρου 377, κατόπιν αυτεπάγγελτης ή μετά από έγγραφη καταγγελία εντολής ελέγχου από τον Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Τα μικτά κλιμάκια ελέγχου εκδίδουν πόρισμα έκθεση αυτοψίας, το οποίο διαβιβάζεται στον Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος στη Γενική Διεύθυνση του Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Ανωνυμοποιημένο, ως προς τα στοιχεία των μελών του μικτού κλιμακίου ελέγχου, αντίγραφο του πορίσματος έκθεσης αυτοψίας, αποστέλλεται ηλεκτρονικά, εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών, από την υποβολή του, από τον Προϊστάμενο της Γενικής Διεύθυνσης του Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, στην οικεία υπηρεσία δόμησης, στον γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης, στον δήμο και στην αρμόδια αστυνομική αρχή, η οποία αμελλητί και το αργότερο εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών το τοιχοκολλεί στο ακίνητο. Με επιμέλεια του προϊσταμένου της Γενικής Διεύθυνσης του Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών αναρτώνται στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας οι διευθύνσεις ή θέσεις των ακινήτων, για τα οποία υφίσταται πόρισμα-έκθεση αυτοψίας. Η ανωτέρω διαδικασία περί γνωστοποίησης του πορίσματος-έκθεσης αυτοψίας δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις κτισμάτων που εντοπίζονται από τα μικτά κλιμάκια ελέγχου κατά την ώρα που κατασκευάζονται αυθαίρετα (επ' αυτοφώρω) για τα οποία εφαρμόζεται η διαδικασία της περ. α) της παρ. 3 του άρθρου 380. Η Γενική Διεύθυνση του Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ασκεί συντονιστικό και εποπτικό ρόλο εφαρμογής των διατάξεων περί προστασίας του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος και καταπολέμησης της αυθαίρετης δόμησης. Για τις ανωτέρω περιπτώσεις, ο προϊστάμενος της Γενικής Διεύθυνσης του Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ασκεί παραλλήλως προς τις αρμόδιες υπηρεσίες δόμησης, το σύνολο των κυρωτικών τους αρμοδιοτήτων και ιδίως αυτές περί έκδοσης πράξης επιβολής προστίμου και αυτές του άρθρου 381.

3. Κατά του πορίσματος-έκθεσης αυτοψίας, ο ενδιαφερόμενος μπορεί να ασκήσει ενδικοφανή προσφυγή στο Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.), με καταβολή παραβόλου χιλίων (1.000) ευρώ υπέρ του Πράσινου Ταμείου, εντός αποκλειστικής προθεσμίας δέκα (10) ημερών από την τοιχοκόλληση του πορίσματος-έκθεσης στο ακίνητο, την οποία κοινοποιεί στον προϊστάμενο της Γενικής Διεύθυνσης του Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών και στον γραμματέα της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης. Η άσκηση της προσφυγής και η εκδίκασή της έχουν ανασταλτικό χαρακτήρα. Ο προσφεύγων, επί ποινής απαραδέκτου της προσφυγής του, αναγράφει επ' αυτής τα πλήρη στοιχεία της ταυτότητάς του, τη διεύθυνση κατοικίας του, τον Αριθμό Φορολογικού Μητρώου (Α.Φ.Μ.), καθώς και τη διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, προκειμένου να του κοινοποιηθεί η πρόσκληση για ακρόαση ενώπιον του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., καθώς και η απόφαση επί της προσφυγής του. Η προσφυγή δεν δύναται να περιέχει αίτημα υπαγωγής ή έκδοσης άδειας νομιμοποίησης. Επίκληση αυτών χωρεί μόνο εφόσον τα στοιχεία υπαγωγής ή η άδεια νομιμοποίησης προσκομίζεται το αργότερο κατά τη συνεδρίαση του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., με εξαίρεση τις περιπτώσεις που η περιοχή τελεί σε καθεστώς αναστολής έκδοσης αδειών νομιμοποίησης οπότε δύναται να περιέχεται αίτημα υπαγωγής και αναστολής κατεδάφισης κατά το διάστημα της αναστολής έκδοσης άδειας νομιμοποίησης. Η απόφαση επί της προσφυγής κοινοποιείται στη διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου του ενδιαφερομένου, στον προϊστάμενο της Γενικής Διεύθυνσης του Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών και στον γραμματέα της αποκεντρωμένης διοίκησης.

Αν απορριφθεί η προσφυγή, ή μετά την πάροδο της προθεσμίας των δέκα (10) ημερών, εφόσον δεν έχει υποβληθεί προσφυγή κατά του πορίσματος-έκθεσης αυτοψίας, η πράξη διαπίστωσης αυθαιρέτου καθίσταται οριστική, η αυθαίρετη κατασκευή είναι κατεδαφιστέα και εφαρμόζονται οι κυρώσεις του παρόντος άρθρου και του άρθρου 380. Αν ο ενδιαφερόμενος, αντί προσφυγής, αποδεχθεί, με υπεύθυνη δήλωση προς τον προϊστάμενο της Γενικής Διεύθυνσης του Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών, το πόρισμα-έκθεση αυτοψίας, εντός των δέκα (10) ημερών από την τοιχοκόλλησή του, παρέχεται έκπτωση τριάντα τοις εκατό (30%) επί του προστίμου ανέγερσης.

Τα πρόστιμα βεβαιώνονται με απόφαση του προϊσταμένου της Γενικής Διεύθυνσης του Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριών (3) ημερών, από την παρέλευση της προθεσμίας υποβολής ενδικοφανούς προσφυγής ή από την απόφαση επί της ενδικοφανούς προσφυγής, και αποστέλλονται στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία. Τα ανωτέρω επιβαλλόμενα πρόστιμα αποδίδονται κατά το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) στην αποκεντρωμένη διοίκηση για δράσεις που αφορούν την κατεδάφιση αυθαιρέτων. Το υπόλοιπο εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%), καθώς και το σύνολο του παραβόλου του πρώτου εδαφίου αποδίδονται

στο Πράσινο Ταμείο για τη διατήρηση κοινοχρήστων χώρων, την απόκτηση αεροφωτογραφιών από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας του έτους 2011 σε ενιαίο υπόβαθρο και δράσεις της Γενικής Γραμματείας Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος.

4. Τα μέλη των μικτών κλιμακίων ελέγχου, ο Γενικός Γραμματέας Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος, ο προϊστάμενος της Γενικής Διεύθυνσης του Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και οι γραμματείς των αποκεντρωμένων διοικήσεων δεν ευθύνονται, δεν διώκονται και δεν εξετάζονται για πράξεις ή παραλείψεις κατά την άσκηση των καθηκόντων τους στο πλαίσιο του παρόντος, εκτός αν ενήργησαν με δόλο.

5. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να ρυθμίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια περί εφαρμογής του παρόντος, και ιδίως για τη συγκρότηση και λειτουργία των μικτών κλιμακίων του παρόντος και του άρθρου 380. Με ίδια απόφαση δύνανται να ανακατανέμονται αρμοδιότητες μεταξύ συναρμοδίων ή συναφών κατά το αντικείμενο υπηρεσιών.

6. Από την 28η.3.2023, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 5037/2023 (Α' 78), το ύψος της αποζημίωσης για τη διανυκτέρευση των μελών των μικτών κλιμακίων ελέγχου και των προσώπων που ασκούν συντονιστικές αρμοδιότητες των αυτοψιών των μικτών κλιμακίων ελέγχου, του προϊσταμένου της Γενικής Διεύθυνσης Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών και του κατά περίπτωση προϊσταμένου του Σώματος Επιθεώρησης Νοτίου Ελλάδος ή του Σώματος Επιθεώρησης Βορείου Ελλάδος, και των οδηγών αυτών, ορίζεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών.

Άρθρο 380

Επιβολή κυρώσεων στις περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών και αυθαίρετων αλλαγών χρήσεων που διαπιστώνονται από τα μικτά κλιμάκια ελέγχου

[Άρθρο 380: άρθρο 271Α του ν. 5037/2023 : άρθρο 116 του ν. 5043/2023]

1. Οι αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης που διαπιστώνονται από τα μικτά κλιμάκια ελέγχου και δεν έχουν νομίμως υπαχθεί σε διατάξεις περί αναστολής επιβολής κυρώσεων, κατεδαφίζονται υπό την επιφύλαξη των περιπτώσεων που εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης και επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων, σύμφωνα με τις παρ. 2, 4, εξαιρουμένου του τελευταίου εδαφίου αυτής, 5 και 6 του άρθρου 381, ποινικές κυρώσεις σύμφωνα με την παρ. 8 του άρθρου 381, υπό την επιφύλαξη της διάκρισης του άρθρου 366, περί πολεοδομικών παραβάσεων, καθώς και αναστολή της άδειας λειτουργίας, αν πρόκειται για χώρο άσκησης οικονομικής δραστηριότητας.

2. Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω προστίμων:

α) αν ο ιδιοκτήτης, με υπεύθυνη δήλωση στην οικεία υπηρεσία δόμησης, ενημερώσει ότι θα προβεί αυτοβούλως στην κατεδάφιση αποκατάσταση της αυθαιρεσίας, εντός δέκα (10) εργάσιμων ημερών από την τοιχοκόλληση της έκθεσης αυτοψίας στο ακίνητο, η υπηρεσία δόμησης ορίζει ελεγκτή δόμησης για τη διαπίστωση της κατεδάφισης και της αποκατάστασης της αυθαιρεσίας και επιβάλλεται πρόστιμο πεντακοσίων (500) ευρώ. Μετά τη διαπίστωση της κατεδάφισης, εφαρμόζεται η διαδικασία διαγραφής ανείσπρακτων βεβαιωθέντων προστίμων και αναστολής όλων των αναγκαστικών μέτρων εκτέλεσης και ποινικών διώξεων, σύμφωνα με το άρθρο 394. Εξαιρούνται πρόχειρες ή προσωρινές κατασκευές, καθώς και λυόμενες κατασκευές, των περ. 75, 74 και 45 του άρθρου 197, για τις οποίες η διαδικασία οικειοθελούς κατεδάφισης/απομάκρυνσης εφαρμόζεται άπαξ στο ίδιο ακίνητο. Σε περίπτωση υποτροπής, επιβάλλονται κανονικά τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης,

β) αν ο ιδιοκτήτης προβεί εντός δέκα (10) εργάσιμων ημερών, από την τοιχοκόλληση της έκθεσης αυτοψίας στο ακίνητο, σε νομιμοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών, επιβάλλονται πρόστιμο ίσο με το είκοσι τοις εκατό (20%) του προστίμου ανέγερσης της έκθεσης αυτοψίας και πρόστιμο διατήρησης από τη διαπίστωση του αυθαιρέτου, έως την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας. Σε κτίρια που διαθέτουν οικοδομική άδεια, λειτουργούν βιομηχανικές και βιοτεχνικές χρήσεις και έχει συντελεστεί υπέρβαση καθ' ύψος, μέχρι δύο (2) μέτρα, επιβάλλεται πρόστιμο ίσο με το δέκα τοις εκατό (10%) του προστίμου ανέγερσης και διατήρησης.

3. Οι αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης σε ακίνητα της παρ. 1 κατεδαφίζονται και απομακρύνονται, αντίστοιχα, ως εξής:

α) άμεση κατεδάφιση αυθαιρέτου:

Για τα κτίσματα που εντοπίζονται από τα μικτά κλιμάκια ελέγχου, κατά την ώρα που κατασκευάζονται αυθαίρετα (επ' αυτοφώρω) και δεν υπάρχει έγκυρη πινακίδα του έργου, συντάσσεται, εντός τριών (3) εργάσιμων ημερών από την αυτοψία, πρωτόκολλο κατεδάφισης, από τον προϊστάμενο της Γενικής Διεύθυνσης του Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, το οποίο καταχωρίζεται στην ηλεκτρονική πλατφόρμα αυθαιρέτων, αποστέλλεται στον γραμματέα της αποκεντρωμένης διοίκησης και τοιχοκολλείται στο ακίνητο, από την αρμόδια αστυνομική αρχή.

Αν, εντός δέκα (10) ημερών, ο φερόμενος ιδιοκτήτης δεν προσκομίσει στοιχεία νομιμότητας της κατασκευής, συμπεριλαμβανομένης της άδειας νομιμοποίησης της αυθαίρετης κατασκευής, ο γραμματέας της αποκεντρωμένης διοίκησης συντάσσει πρακτικό κατεδάφισης, και το αυθαίρετο κατεδαφίζεται το αργότερο εντός ενός (1) μηνός από την παρέλευση της προθεσμίας των ως άνω δέκα (10) ημερών.

Αν βρεθούν μηχανικά μέσα, ιδίως οχήματα και δομικά μηχανήματα, ή άλλα υλικά, όπως ξυλότυπος και μεταλλότυπος, κατάσχονται και εκποιούνται μετά την έκδοση της σχετικής απόφασης από το αρμόδιο δικαστήριο, το οποίο ορίζει μεσεγγυούχο για τη φύλαξη των κατασχεμένων.

β) κατεδάφιση αυθαιρέτων με διαδικασία:

Η κατεδάφιση αυθαιρέτων ενεργείται ύστερα από απόφαση του προϊσταμένου της Γενικής Διεύθυνσης του Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών που εκδίδεται μετά την οριστική απόφαση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, επί της ενδικοφανούς προσφυγής ή της άπρακτης παρόδου άσκησής της, αντίστοιχα.

Σε περίπτωση αδυναμίας εφαρμογής των αποφάσεων κατεδάφισης, λόγω της άρνησης των ιδιωτικών επιχειρήσεων να εκτελέσουν τις σχετικές συμβάσεις, με απόφαση του γραμματέα της αποκεντρωμένης διοίκησης, επιβάλλεται πρόστιμο σε αυτές, ύψους από έξι χιλιάδες (6.000) έως δέκα χιλιάδες (10.000) ευρώ, ανάλογα με το βάρος της παράβασης, βάσει της οποίας επιβάλλεται η κατεδάφιση. Οι αστυνομικές αρχές παρέχουν τη συνδρομή τους για την πραγματοποίηση της κατεδάφισης, εφόσον τους ζητηθεί. Ανάλογη υποχρέωση έχουν και οι λοιπές αρχές.

Κατά την κατεδάφιση του αυθαιρέτου μπορεί να παρίστανται αστυνομικά όργανα για την πρόληψη και καταστολή άδικων πράξεων. Αν η προσπέλαση στο αυθαίρετο εμποδίζεται για οποιονδήποτε λόγο, ζητείται η συνδρομή της εισαγγελικής αρχής. Αν απαιτείται απομάκρυνση των ενοίκων, αυτή γίνεται από αστυνομικά όργανα, η εκκένωση του αυθαιρέτου γίνεται από το συνεργείο κατεδάφισης. Οι ενδιαφερόμενοι έχουν δικαίωμα να εκκενώσουν μόνοι τους το αυθαίρετο κτίσμα, πριν από την κατεδάφιση, εφόσον όμως εκκένωση με πρωτοβουλία του ενδιαφερομένου δεν παρεμβάλλει εμπόδια στην κατεδάφιση.

Για τον τρόπο κατεδάφισης και τα μέσα που χρησιμοποιούνται, για τα υλικά κατεδάφισης, καθώς και για τη φύλαξη ή φθορά των παραρτημάτων και κινητών πραγμάτων του αυθαιρέτου δεν δημιουργείται καμιά ευθύνη του Δημοσίου, των οργάνων του ή των προστηθέντων προσώπων. Για τις κατεδαφίσεις συντάσσεται από τον επικεφαλής του συνεργείου σχετικό πρακτικό στο οποίο αναφέρονται και οι διαστάσεις του κτίσματος που κατεδαφίστηκε.

Ο κύριος του κτίσματος, το οποίο κρίνεται κατεδαφιστέο, βαρύνεται με τη δαπάνη κατεδάφισης και αποκατάστασης του περιβάλλοντος χώρου. Το ποσό της δαπάνης των περ. α) και β) καταλογίζεται με απόφαση του γραμματέα της αποκεντρωμένης διοίκησης και εισπράττεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων (v. 4978/2022, Α' 190).

4. Για τις περιπτώσεις που μέχρι τις 13.4.2023 έχει πραγματοποιηθεί αυτοψία μικτού κλιμακίου ελέγχου κατά την ώρα που κατασκευάζονταν αυθαίρετα (επ' αυτοφώρω) και δεν έχει συνταχθεί πρωτόκολλο κατεδάφισης από τον προϊστάμενο της Γενικής Διεύθυνσης του Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, αυτό συντάσσεται εντός τριών (3) εργάσιμων ημερών από την ανωτέρω ημερομηνία.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'

ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΑΠΟ ΤΙΣ 28.7.2011

Άρθρο 381

Κυρώσεις αυθαίρετων κατασκευών μετά τις 28.7.2011

[Άρθρο 381: άρθρο 94 του ν. 4495/2017]

1. Οι αυθαίρετες κατασκευές που πραγματοποιούνται μετά τις 28.7.2011 κατεδαφίζονται υποχρεωτικά και επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων, καθώς και ποινικές κυρώσεις σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου, υπό την επιφύλαξη της διάκρισης του άρθρου 366 (πολεοδομικές παραβάσεις). Κατεδαφίζονται, επίσης, και επιβάλλονται κατά τις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων, καθώς και ποινικές κυρώσεις οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν πραγματοποιηθεί πριν από την ανωτέρω ημερομηνία, αλλά δεν έχουν υπαχθεί, για οποιονδήποτε λόγο, σε διατάξεις νόμων περί αναστολής επιβολής κυρώσεων.

2. Τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων υπολογίζονται ως εξής:

α) το πρόστιμο ανέγερσης είναι ίσο με την αξία του αυθαιρέτου (Αα) επί το συντελεστή περιβαλλοντικής επιβάρυνσης (Σπ). Η αξία του αυθαιρέτου υπολογίζεται ως το γινόμενο της επιφάνειάς του, πολλαπλασιαζόμενης επί την τιμή ζώνης (Τ.Ζ.) της περιοχής του ακινήτου, όπως αυτή ισχύει κατά την ημερομηνία διαπίστωσης της παράβασης, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών ή όπου δεν υπάρχει σύστημα αντικειμενικών αξιών στη συγκεκριμένη περιοχή, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 396. Ο συντελεστής περιβαλλοντικής επιβάρυνσης ορίζεται σε:

αα) ένα μέτρο και είκοσι εκατοστά (1,20 μ.): για αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται εντός προστατευόμενων περιοχών, δηλαδή εντός περιοχών Natura, δασών, ρεμάτων, αιγιαλού-παραλίας και αρχαιολογικού χώρου ζώνης Α,

αβ) ένα (1) μέτρο: για τις υπόλοιπες περιπτώσεις αυθαιρέτων. Για κάθε αυθαίρετη κατασκευή, εγκατάσταση ή εργασία που λόγω της φύσης της δεν αντιστοιχεί σε επιφάνεια χώρου, η αξία του αυθαιρέτου υπολογίζεται αναλυτικά με τιμές προϋπολογισμού κατά το Παράρτημα του άρθρου 400 και, αν δεν υπάρχει καθορισμένη τιμή στο Παράρτημα, με τιμές αγοράς. Ομοίως, με αναλυτικό προϋπολογισμό αντιμετωπίζονται ειδικές πρόχειρες κατασκευές, όπως θερμοκήπια, στέγαστρα βιομηχανικών κτιρίων, καθώς και στέγαστρα σε ακάλυπτους χώρους οικοπέδων και γηπέδων.

Το ελάχιστο ύψος του προστίμου ανέγερσης είναι διακόσια πενήντα (250) ευρώ.

β) Το πρόστιμο διατήρησης είναι ίσο με το πενήντα τοις εκατό (50%) του προστίμου ανέγερσης και καταβάλλεται από τον χρόνο σύνταξης της έκθεσης αυτοψίας του αυθαιρέτου και για κάθε συνεχόμενο χρόνο, μέχρι την κατεδάφιση ή τη νομιμοποίησή του.

Το ελάχιστο ύψος του προστίμου διατήρησης είναι εκατό (100) ευρώ.

3. Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω:

α) Αν ο ιδιοκτήτης, με υπεύθυνη δήλωση στο τοπικό παρατηρητήριο, ενημερώσει ότι θα προβεί αυτοβούλως στην κατεδάφιση αποκατάσταση της αυθαιρεσίας, εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από τη γνώση της έκθεσης αυτοψίας, το τοπικό παρατηρητήριο ενημερώνει το περιφερειακό παρατηρητήριο προκειμένου να ορίσει ελεγκτή δόμησης για τη διαπίστωση της κατεδάφισης αποκατάστασης της αυθαιρεσίας και επιβάλλεται πρόστιμο πεντακοσίων (500) ευρώ. Εξαιρούνται πρόχειρες ή προσωρινές κατασκευές, καθώς και λυόμενες κατασκευές, ως αυτές ορίζονται στις περ. 75, 74 και 45 του άρθρου 197, για τις οποίες η διαδικασία οικειοθελούς κατεδάφισης ή απομάκρυνσης εφαρμόζεται μόνο μία φορά στο ίδιο ακίνητο. Σε περίπτωση υποτροπής επιβάλλονται κανονικά τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης.

β) Αν ο ιδιοκτήτης προβεί σε νομιμοποίηση των αυθαιρέτων κατασκευών, επιβάλλεται πρόστιμο ίσο με το είκοσι τοις εκατό (20%) του προστίμου ανέγερσης της έκθεσης αυτοψίας και πρόστιμο διατήρησης από τη διαπίστωση του αυθαιρέτου έως την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας. Σε κτίρια που διαθέτουν οικοδομική άδεια και λειτουργούν βιομηχανικές και βιοτεχνικές χρήσεις και έχει συντελεστεί υπέρβαση καθ' ύψος μέχρι δύο (2) μέτρα και επιβάλλεται πρόστιμο ίσο με το δέκα τοις εκατό (10%) του προστίμου ανέγερσης και διατήρησης.

γ) Τα αναφερόμενα στις περ. α) και β) ισχύουν και για εκθέσεις αυτοψίας που έχουν συνταχθεί μεταξύ της 28ης.7.2011 και της 3ης.11.2017.

Οι ιδιοκτήτες που θα προβούν στην κατεδάφιση εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας, ενημερώνουν την αρμόδια υπηρεσία δόμησης, προκειμένου να προβεί σε αυτοψία για τη διαπίστωση της εν λόγω κατεδάφισης. Μετά τη διαπίστωση εφαρμόζεται η διαδικασία διαγραφής ανείσπρακτων βεβαιωθέντων προστίμων και αναστολής όλων των αναγκαστικών μέτρων εκτέλεσης και ποινικών διώξεων, σύμφωνα με το άρθρο 394.

Στις περ. α) και γ) το αρμόδιο για τη διαπίστωση της κατεδάφισης όργανο συντάσσει και εκδίδει πρωτόκολλο συμμόρφωσης, με το οποίο βεβαιώνεται η εκτέλεση της κατεδάφισης από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου. Το πρωτόκολλο συμμόρφωσης κοινοποιείται με επιμέλεια του αρμόδιου για τη διαπίστωση της κατεδάφισης οργάνου στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης για να εφαρμοστεί η διαδικασία διαγραφής των προστίμων της παρ. 3 του άρθρου 394.

Μετά την εκτέλεση της κατεδάφισης σε αυθαίρετες κατασκευές των περ. α) έως δ) της παρ. 1 του άρθρου 52 του ν. 4559/2018 (Α' 142) και των υποπερ. αα) και ββ) της περ. α) της παρ. 2 του άρθρου πρώτου της από 10 Αυγούστου 2018 Πράξης Νομοθετικ Περιεχομένου «Επείγοντα μέτρα για την εκτέλεση πράξεων κατεδάφισης και την αποκατάσταση ζημιών από τις πυρκαγιές της 23ης 24ης Ιουλίου 2018» (Α' 149), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 4 του ν. 4576/2018 (Α' 196), στις περιοχές που έχουν χαρακτηριστε. πυρόπληκτες με την υπό στοιχεία ΔΑΕΦΚ/ΚΕ/8706/Α325/3.8.2018 κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Οικονομίας και Ανάπτυξης, Οικονομικών, Υποδομών και Μεταφορών «Οριοθέτηση περιοχών και χορήγηση στεγαστικής συνδρομής για την αποκατάσταση των ζημιών σε κτίρια από τις πυρκαγιές της 23ης και 24ης Ιουλίου 2018 σε περιοχές της Περιφέρειας Αττικής και της Περιφέρειας Πελοποννήσου» (Β' 3255) διαγράφονται τα πρόστιμα της παρ. 1 του παρόντος. Για τον σκοπό αυτόν το αρμόδιο για την εκτέλεση της κατεδάφισης όργανο συντάσσει διαπιστωτική πράξη, την οποία κοινοποιεί στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης για να εφαρμοστεί η διαδικασία διαγραφής των προστίμων της παρ. 3 του άρθρου 394.

4. Για τις πολεοδομικές παραβάσεις της παρ. 3 του άρθρου 366 οι κυρώσεις είναι μόνο διοικητικές και ειδικότερα:

α) το πρόστιμο ανέγερσης των περ. α) έως δ) της παρ. 3 του άρθρου 366 ανέρχεται σε ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) της αξίας τους.

β) για την περ. γ), εφόσον πρόκειται για χώρο με χρήση κατοικία, το ανωτέρω ποσοστό υπολογίζεται στο πέντε τοις εκατό (5%) της αξίας του.

Σε κάθε περίπτωση το πρόστιμο ανέγερσης δεν μπορεί να είναι μικρότερο των διακοσίων πενήντα (250) ευρώ.

γ) το πρόστιμο διατήρησης των περ. α), β), γ) και δ) της παρ. 3 του άρθρου 366 ανέρχεται σε ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) του προστίμου ανέγερσης για κάθε έτος διατήρησης. Σε κάθε περίπτωση, το πρόστιμο διατήρησης δεν μπορεί να είναι μικρότερο του είκοσι τοις εκατό (20%) του ελαχίστου προστίμου ανέγερσης ετησίως,

δ) το πρόστιμο ανέγερσης για τις πολεοδομικές παραβάσεις των περ. ε), στ) και ζ) της παρ. 3 του άρθρου 366, ανέρχεται σε χίλια (1.000) ευρώ ανά περίπτωση πολεοδομικής παράβασης. Το πρόστιμο διατήρησης των ανωτέρω περιπτώσεων ανέρχεται στο είκοσι τοις εκατό (20%) του προστίμου ανέγερσης ετησίως, με δυνατότητα εφάπαξ καταβολής ποσού διπλάσιου του προστίμου ανέγερσης για την οριστική διατήρησή τους.

Ειδικά για πολεοδομικές παραβάσεις της περ. ε) της παρ. 3 του άρθρου 366, που αφορούν εργασίες οι οποίες εκτελούνται στο πλαίσιο της υπ' αρ. 171563/131/21.2.2018 κοινής απόφασης των Υπουργών Οικονομίας και Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Προκήρυξη του προγράμματος «Εξοικονόμηση κατ' οίκον ΙΙ», που θα υλοποιηθεί στο πλαίσιο του ΕΣΠΑ 2014-2020» (Β' 756), δεν επιβάλλεται πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης, εφόσον η προβλεπόμενη έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας έχει εκδοθεί έως τις 31.1.2019.

Αν ο υπόχρεος συμμορφωθεί με τις πολεοδομικές διατάξεις και αποκαταστήσει την πολεοδομική παράβαση με την άρση της αυθαίρετης χρήσης ή την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής ή εκδώσει την προβλεπόμενη οικοδομική άδεια όπου επιτρέπεται, μέσα σε προθεσμία τεσσάρων (4) μηνών από τη διαπίστωσή της δεν επιβάλλεται πρόστιμο διατήρησης και το πρόστιμο ανέγερσης περιορίζεται στο ελάχιστο ποσό των διακοσίων (200) ευρώ.

5. Δεν επιβάλλεται πρόστιμο σε περίπτωση αναθεώρησης άδειας δόμησης που βρίσκεται σε ισχύ, εφόσον τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου.

6. Δεν επιβάλλεται πρόστιμο σε περίπτωση αναθεώρησης άδειας δόμησης που βρίσκεται σε ισχύ, με μεταβολή του περιγράμματος της οικοδομής ή του συντελεστή δόμησης ή του συντελεστή όγκου, εφόσον έχει προηγηθεί η γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών της περ. δ) του άρθρου 314.

7. Οι αυθαίρετες κατασκευές και οι αυθαίρετες αλλαγές χρήσης σε ακίνητα της παρ. 1 κατεδαφίζονται και απομακρύνονται ως εξής:

α) Άμεση κατεδάφιση αυθαιρέτου:

Για τα κτίσματα που εντοπίζονται είτε από το τοπικό παρατηρητήριο είτε από αστυνομικό όργανο, κατά την ώρα που κατασκευάζονται αυθαίρετα (επ' αυτοφώρω) και δεν υπάρχει έγκυρη πινακίδα του έργου, καθώς και για τα αυθαίρετα κτίσματα που εντοπίζονται μετά την πάροδο της προθεσμίας της παρ. 1 του άρθρου 389, συντάσσεται, μέσα σε προθεσμία τριών (3) ημερών, πρωτόκολλο κατεδάφισης από το τοπικό παρατηρητήριο, το οποίο καταχωρίζεται στην ηλεκτρονική πλατφόρμα των αυθαιρέτων, αποστέλλεται στο περιφερειακό παρατηρητήριο και κοινοποιείται στον φερόμενο ως ιδιοκτήτη.

Αν εντός δέκα (10) ημερών ο φερόμενος ιδιοκτήτης δεν προσκομίσει στοιχεία νομιμότητας της κατασκευής ή δεν προσκομίσει εντός διμήνου άδεια νομιμοποίησης της αυθαίρετης κατασκευής, ο διευθυντής του αρμόδιου περιφερειακού παρατηρητηρίου συντάσσει πρακτικό κατεδάφισης και το αυθαίρετο κατεδαφίζεται.

Αν κατά την αυτοψία βρεθούν εργαζόμενοι να εκτελούν οποιαδήποτε εργασία κατασκευής αυθαίρετου ή άλλης παράνομης επέμβασης, ασκείται ποινική δίωξη για αυθαίρετες κατασκευές, στο πλαίσιο της αυτόφωρης διαδικασίας και γίνεται σχετική αναγγελία στον ασφαλιστικό τους φορέα.

Αν βρεθούν μηχανικά μέσα, όπως οχήματα και δομικά μηχανήματα, ή άλλα υλικά, όπως ξυλότυπος και μεταλλότυπος, κατάσχονται και εκποιούνται μετά την έκδοση της σχετικής απόφασης από το αρμόδιο δικαστήριο. Το τίμημα, που προκύπτει από την εκποίηση κατατίθεται στην περιφέρεια, η οποία λειτουργεί ως μεσεγγυούχος και ευθύνεται για τη φύλαξη των κατασχεμένων υλικών.

β) Κατεδάφιση αυθαιρέτων με διαδικασία:

Η κατεδάφιση αυθαιρέτων ενεργείται ύστερα από απόφαση του διευθυντή του περιφερειακού παρατηρητηρίου, που εκδίδεται μετά την οριστική απόφαση της επιτροπής εξέτασης προσφυγών αυθαιρέτων του άρθρου 469 επί της ενδικοφανούς προσφυγής ή της άπρακτης παρόδου άσκησής της, αντίστοιχα.

Σε κάθε περιφερειακό παρατηρητήριο τηρείται μητρώο, στο οποίο εγγράφονται οι ιδιωτικές επιχειρήσεις που έχουν τη δυνατότητα να εκτελέσουν αποφάσεις κατεδάφισης. Το μητρώο αυτό διαβιβάζεται στις κατά τόπους αστυνομικές αρχές.

Σε περίπτωση αδυναμίας εκτέλεσης των αποφάσεων κατεδάφισης λόγω της άρνησης των ιδιωτικών επιχειρήσεων να συνάψουν τις σχετικές συμβάσεις, το περιφερειακό παρατηρητήριο ενημερώνει πάραυτα τον αρμόδιο περιφερειάρχη για την εφαρμογή του άρθρου 41 του ν. 3536/2007 (Α' 42). Με απόφαση του διευθυντή του αρμόδιου περιφερειακού παρατηρητηρίου δομημένου περιβάλλοντος επιβάλλεται και πρόστιμο ύψους από έξι χιλιάδες (6.000) έως δέκα χιλιάδες (10.000) ευρώ στις ανωτέρω επιχειρήσεις. Οι αστυνομικές αρχές οφείλουν να παράσχουν τη συνδρομή τους για την πραγματοποίηση της κατεδάφισης, εφόσον τους ζητηθεί. Ανάλογη υποχρέωση έχουν και οι λοιπές κρατικές αρχές, όπως οι κτηματικές υπηρεσίες και οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης, κυρίως με τη διάθεση στοιχείων, μηχανικών μέσων και προσωπικού.

Κατά την κατεδάφιση του αυθαιρέτου μπορεί να παρίστανται αστυνομικά όργανα για την πρόληψη και καταστολή άδικων πράξεων. Αν η προσπέλαση στο αυθαίρετο εμποδίζεται για οποιονδήποτε λόγο, ζητείται η συνδρομή της εισαγγελικής αρχής. Αν απαιτείται απομάκρυνση των ενοίκων, αυτή γίνεται από αστυνομικά όργανα, η δε εκκένωση του αυθαιρέτου γίνεται από το συνεργείο κατεδάφισης. Οι ενδιαφερόμενοι έχουν δικαίωμα να εκκενώσουν μόνοι τους το αυθαίρετο κτίσμα πριν από την κατεδάφιση, εφόσον όμως η εκκένωση με πρωτοβουλία του ενδιαφερομένου δεν παρεμβάλλει εμπόδια στην κατεδάφιση.

Για τον τρόπο κατεδάφισης και τα μέσα που χρησιμοποιούνται, για τα υλικά κατεδάφισης, καθώς και για τη φύλαξη ή φθορά των παραρτημάτων και κινητών πραγμάτων του αυθαιρέτου δεν δημιουργείται καμιά ευθύνη του Δημοσίου, των οργάνων του ή των προστηθέντων προσώπων. Για τις κατεδαφίσεις συντάσσεται από τον επικεφαλής του συνεργείου σχετικό πρακτικό στο οπ αναφέρονται και οι διαστάσεις του κτίσματος που κατεδαφίστηκε.

Ο κύριος του κτίσματος, το οποίο κρίνεται κατεδαφιστέο, βαρύνεται με τη δαπάνη κατεδάφισης και αποκατάστασης του περιβάλλοντος χώρου. Το ποσό της ανωτέρω δαπάνης καταλογίζεται με απόφαση του διευθυντή του αρμόδιου περιφερειακού παρατηρητηρίου, βεβαιώνεται και εισπράττεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων (ν. 4978/2022, Α' 190).

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται κριτήρια για τον προγραμματισμό και την ιεράρχηση των κατεδαφίσεων.

8. Ποινικές κυρώσεις:

α) Οι ιδιοκτήτες ή εντολείς κατασκευής ή εγκατάστασης αυθαιρέτων κατασκευών ή αλλαγών χρήσεως αντίστοιχα και οι εργολάβοι κατασκευής του τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης τουλάχιστον έξι (6) μηνών και με χρηματική ποινή από πέντε χιλιάδες (5.000) μέχρι πενήντα χιλιάδες (50.000) ευρώ. Κατά την επιμέτρηση της ποινής του πρώτου εδαφίου λαμβάνεται υποχρεωτικά και αναλογικά υπόψη η αξία της αυθαίρετης κατασκευής και ο βαθμός υποβάθμισης του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος. Με την ίδια ποινή τιμωρούνται και οι μηχανικοί που εκπόνησαν τις μελέτες ή έχουν την επίβλεψη του έργου, αν διαπιστωθεί ότι οι μελέτες δεν εκπονήθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις που διέπουν την εκπόνησή τους ή σύμφωνα με τα εγκεκριμένα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης ή αν διαπιστωθεί ότι οι εργασίες δόμησης δεν εκτελέστηκαν σύμφωνα με τις μελέτες που υποβλήθηκαν ή σύμφωνα με τα εγκεκριμένα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης. Για απλές υπερβάσεις άδειας κατασκευής μπορεί να επιβληθεί ποινή ελαττωμένη σύμφωνα με το άρθρο 83 του Ποινικού Κώδικα (v. 4619/2019, Α' 95).

β) Για την εκτέλεση εργασιών δόμησης, χωρίς οικοδομική άδεια ή κατά παράβαση αυτής, στα ρέματα, στους βιότοπους, σε παραλιακά δημόσια κτήματα, στους αρχαιολογικούς χώρους και σε δάση και αναδασωτέες εκτάσεις οι εντολείς ή ιδιοκτήτες των αυθαίρετων κατασκευών, καθώς και οι μηχανικοί αυτών τιμωρούνται με φυλάκιση τουλάχιστον δύο (2) ετών και με χρηματική ποινή από δέκα χιλιάδες (10.000) μέχρι εκατόν πενήντα χιλιάδες (150.000) ευρώ.

9. Το παρόν άρθρο ισχύει και εφαρμόζεται υπό την επιφύλαξη ισχύος και εφαρμογής των διατάξεων του Τμήματος ΙΙ.

Άρθρο 382

Τρόπος καταβολής και απόδοσης προστίμων

[Άρθρο 382: άρθρο 95 του ν. 4495/2017]

1. Τα πρόστιμα βεβαιώνονται με απόφαση του προϊσταμένου του τοπικού παρατηρητηρίου δομημένου περιβάλλοντος εντός αποκλειστικής προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών, από την παρέλευση της προθεσμίας υποβολής ενδικοφανούς προσφυγής ή από την απόφαση επί της ενδικοφανούς προσφυγής, και αποστέλλονται στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία.

2. Υπάλληλος που παραβιάζει τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τις ανωτέρω διατάξεις, τιμωρείται με παρακράτηση αποδοχών από τρεις (3) έως έξι (6) μήνες. Η πειθαρχική δίωξη ασκείται εντός αποκλειστικής προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών. Με την ίδια ποινή τιμωρείται ο προϊστάμενος που παραλείπει να ασκήσει την πειθαρχική δίωξη κατά του ευθυνόμενου υπαλλήλου.

3. Τα πρόστιμα ανέγερσης των αυθαιρέτων καταβάλλονται από τον υπόχρεο σε τριάντα (30) ισόποσες μηνιαίες δόσεις και τα πρόστιμα διατήρησης σε δώδεκα (12) μηνιαίες δόσεις, από τις οποίες η πρώτη μέσα στον επόμενο μήνα από τη βεβαίωση του προστίμου στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία.

4. Αν το οφειλόμενο πρόστιμο εξοφληθεί ολόκληρο εντός του πρώτου μηνός από τη βεβαίωση του προστίμου στην αρμόδια Υπηρεσία της Φορολογικής Διοίκησης, παρέχεται έκπτωση σε ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του ποσού αυτού.

5. Από τα ανωτέρω επιβαλλόμενα πρόστιμα, ποσοστό είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) αποδίδεται στην περιφέρεια όπου ανήκουν τα αυθαίρετα για δράσεις που σχετίζονται με τις αρμοδιότητες του παρατηρητηρίου, ποσοστό είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) αποδίδεται στον οικείο δήμο και ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) αποδίδεται στο Πράσινο Ταμείο για δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου του άρθρου 121.

6. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ρυθμίζεται κάθε θέμα που αφορά τη διαδικασία και τον τρόπο απόδοσης των προστίμων στις περιφέρειες, τους δήμους και το Πράσινο Ταμείο.

7. Το παρόν άρθρο ισχύει και εφαρμόζεται υπό την επιφύλαξη ισχύος και εφαρμογής των διατάξεων του Τμήματος ΙΙ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ

ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ ΜΕΧΡΙ ΤΙΣ 28.7.2011

Άρθρο 383

Κατηγορίες αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων

[Άρθρο 383: Άρθρο 96 του ν. 4495/2017 :Παρ. 1 του άρθρου 128 του ν. 4759/2020 :Παρ. 2 του άρθρου 73 του ν. 4876/2021]

Οι αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης που έχουν συντελεστεί μέχρι τις 28.7.2011, μπορούν να δηλωθούν και να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου, εφόσον δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις του άρθρου 374.

Οι παραπάνω κατασκευές και χρήσεις υπάγονται σε πέντε (5) κατηγορίες ως εξής:

α) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 1:

Αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, κατοικιών ή μη σε κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικίας, που υφίστανται πριν από το έτος 1975: Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες είχαν ολοκληρωθεί πριν από τις 9.6.1975 με την καταβολή παραβόλου ποσού διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και χωρίς την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου. Για την υπαγωγή υποβάλλονται τα δικαιολογητικά των περ. α), β), γ), δ), ε) και ζ) του άρθρου 386 και αποτύπωση των κατόψεων του κτιρίου ή της ιδιοκτησίας. Αν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, η δήλωση υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου υποβάλλεται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία. Αν στο ακίνητο ή στην αυτοτελή ιδιοκτησία υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης οι οποίες πραγματοποιήθηκαν μετά τις 9.6.1975, τότε για τις επιφάνειες αυτές δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις για την υπαγωγή στην παρούσα κατηγορία και εντάσσονται στην κατηγορία 2, 4 ή 5 ανάλογα με την υπέρβαση και τον χρόνο κατασκευής.

β) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2:

Αυθαίρετες κατασκευές που υφίστανται πριν από την 1η.1.1983: Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση αυθαίρετες κατασκευές, οι οποίες είχαν ολοκληρωθεί πριν από το έτος 1983 με την καταβολή του παραβόλου και του ενιαίου ειδικού προστίμου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Κώδικα. Για την υπαγωγή υποβάλλονται τα δικαιολογητικά των περ. α), β), γ), δ), ε), ζ), ι) και ια) του άρθρου 386 και αποτύπωση των κατόψεων του κτιρίου ή της ιδιοκτησίας και δεν απαιτούνται λοιπά στοιχεία και σχέδια. Αν στο ακίνητο ή στην αυτοτελή ιδιοκτησία υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, οι οποίες πραγματοποιήθηκαν μετά την 1η.1.1983, τότε για τις επιφάνειες αυτές δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις για

την υπαγωγή στην παρούσα κατηγορία και εντάσσονται στην κατηγορία 4 ή 5 ανάλογα με την υπέρβαση, ενώ στην κατηγορία 2 εντάσσονται μόνο τα τμήματα των κατασκευών που προϋπήρχαν της 1ης.1.1983.

γ) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 3:

Αυθαίρετες μικρές παραβάσεις: Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση, με την καταβολή παραβόλου ποσού διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και χωρίς την καταβολή ειδικού προστίμου, οι εξής παραβάσεις, ανεξαρτήτως του αριθμού αυτών και υπό την προϋπόθεση ότι αυτές δεν περιλαμβάνονται στο άρθρο 316:

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

γβ) προσθήκη μόνωσης εξωτερικά στις όψεις,

γγ) αλλαγή των διαστάσεων των εξωστών που προκαλεί υπέρβαση της επιφάνειάς τους έως είκοσι τοις εκατό (20%). Συμπεριλαμβάνονται και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης αυθαίρετοι ανοικτοί εξώστες ή τμήματά τους, που υπέρκεινται του κοινόχρηστου χώρου της πόλης (ρυμοτομική γραμμή), υπό την προϋπόθεση, ότι η προβολή τους δεν ξεπερνά το κρασπεδόρειθρο,

γδ) αλλαγή των διαστάσεων των ανοιγμάτων και μετατόπισή τους,

γε) κατασκευή πέργκολας έως πενήντα (50) τετραγωνικά μέτρα, σύμφωνα με την περ. 60 του άρθρου 197, γστ) φύτευση υποχρεωτικής υπαίθριας θέσης στάθμευσης,

γζ) δεξαμενές αποχέτευσης στεγανές ή απορροφητικές και δεξαμενές νερού,

γη) οικίσκοι που καλύπτουν αντλητικές εγκαταστάσεις, εφόσον έχουν τις συγκεκριμένες διαστάσεις που ορίζει το π.δ. της 24/31.5.1985 (Δ' 270). Για την εν λόγω περίπτωση δεν απαιτείται καταβολή παραβόλου,

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

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

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

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

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

γιδ) αλλαγή θέσης του προβλεπόμενου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, ή αλλαγή θέσης του προβλεπόμενου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και με την προϋπόθεση, ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους. Επιτρέπεται, κατ' εξαίρεση των όσων ορίζονται στην παρ. 10 του άρθρου 329, η ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας με τις μελέτες του υφιστάμενου κτιρίου, προκειμένου να εκδοθεί η ταυτότητα κτιρίου,

γιε) αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας έως πέντε τοις εκατό (5%) και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού πέντε τοις εκατό (5%) και κατά παρέκκλιση των περ. α), β) και γ) της παρ. 2 του άρθρου 374,

γιστ) παραβάσεις της υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/66006/2360/16.6.2023 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Έγκριση Κτιριοδομικού Κανονισμού» (Β' 3985). Για τις παραβάσεις αυτές γίνεται ειδική μνεία στις βεβαιώσεις των μηχανικών, κατά την τεχνική έκθεση,

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

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

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

Σε περίπτωση παραβάσεων που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία, εφαρμόζεται η παρ. 5 του άρθρου 387, με την επιφύλαξη της περ. ιστ), για την οποία εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις υπολογισμού του προστίμου του ίδιου άρθρου.

δ) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4:

Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση, μετά την υπαγωγή, την καταβολή του σχετικού παραβόλου και την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου, με την επιφύλαξη εφαρμογής των οριζόμενων στο άρθρο 384, οι εξής αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης: δα) αυθαίρετες κατασκευές, εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και ύψους που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής αδείας,

δβ) αυθαίρετες κατασκευές, εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) το πολεοδομικό μέγεθος του ύψους που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά τον χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας και δεν υπερβαίνουν τα διακόσια πενήντα (250) τετραγωνικά μέτρα για χρήση κατοικίας ανά ιδιοκτησία και μέχρι τα χίλια (1.000) τετραγωνικά μέτρα κτιρίου συνολικά και τα χίλια (1.000) τετραγωνικά μέτρα για τις λοιπές χρήσεις.

Στα ανωτέρω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους v. 3775/2009 (Α' 122), 3843/2010 (Α' 62), 4014/2011 (Α' 209) και 4178/2013 (Α' 174). Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια. Ημιυπαίθριοι χώροι δεν συνυπολογίζονται μέχρι του ποσοστού υπέρβασης ογδόντα τοις εκατό (80%) του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης, με την προϋπόθεση, ότι έχουν ενταχθεί στους v. 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013,

δγ) αυθαίρετες κατασκευές σε ακίνητα που διαθέτουν οικοδομική άδεια, ανεξαρτήτως του ποσοστού υπέρβασης της κάλυψης ή της δόμησης, όταν αυτές δεν ξεπερνούν τα πενήντα (50) τ.μ. σε συνολική δόμηση, δδ) αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, εφόσον έχουν συντελεστεί σε περιοχές εντός σχεδίου και με την προϋπόθεση, ότι η εν λόγω χρήση είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής,

δε) αυθαίρετες κατασκευές ημιυπαίθριων χώρων σε κτίσματα που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου και με την προϋπόθεση, ότι η χρήση τους είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής, εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του εξήντα τοις εκατό (60%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης.

Δεν συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα περίπτωση και δεν εξαιρούνται της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές, εφόσον βρίσκονται εντός προκηπίου κατά περισσότερο από είκοσι (20) εκατοστά.

ε) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 5:

εα) αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης με την επιφύλαξη όσων ορίζονται στο άρθρο 374 που δεν συμπεριλαμβάνονται στις κατηγορίες 1 έως 4,

εβ) για τις αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης της παρούσας κατηγορίας αναστέλλεται για τριάντα (30) έτη η επιβολή κυρώσεων, σύμφωνα με το άρθρο 384, και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών μετά από την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου, την καταβολή του σχετικού παραβόλου και την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθορίζεται κάθε θέμα που αφορά στη διαδικασία εφαρμογής της παρούσας περίπτωσης,

εγ) ακίνητα που αποκτώνται μέσω αναγκαστικού πλειστηριασμού, εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την έκδοση της κατακυρωτικής έκθεσης ή μέχρι τις 31.12.2025,

εδ) ακίνητα που αποκτώνται κατόπιν κληρονομικής διαδοχής, εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την προθεσμία του άρθρου 1847 του Αστικού Κώδικα (π.δ. 456/1984, Α' 164) και μέχρι τις 31.12.2025,

εε) ακίνητα που εκμισθώνονται με σύμβαση leasing και επανέρχονται στη χρήση του κυρίου ή επικαρπωτή τους μετά τη λύση ή λήξη της σύμβασης, εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την αποβολή του μισθωτή ή την απόδοση του μισθίου στον κύριο ή επικαρπωτή τους και το αργότερο μέχρι τις 31.12.2025,

εστ) ακίνητα που μεταβιβάζονται στην ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Εταιρεία Ακινήτων του Δημοσίου», σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 196 του ν. 4389/2016 (Α' 94), εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την καταχώριση ή εγγραφή της μεταβίβασής τους στα οικεία κτηματολόγια ή υποθηκοφυλακεία, αντίστοιχα και μέχρι τις 31.12.2025, και

εζ) ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές, οι οποίες κηρύχθηκαν εντός του έτους 2020 σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης πολιτικής προστασίας, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 25 του ν. 4662/2020 (Α' 27), εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός δύο (2) ετών από την 9η.12.2020, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 4759/2020 (Α' 245). Για ακίνητα που βρίσκονται στις παραπάνω περιοχές, οι προσαυξήσεις των περ. β) έως στ) της παρ. 3 του άρθρου 389 του παρόντος Κώδικα ισχύουν μόνον όταν η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί μετά την πάροδο δύο (2) ετών από την 9η.12.2020, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 4759/2020.

Ακίνητα των υποπερ. εγ) έως εστ) της περ. ε) του παρόντος άρθρου, για τα οποία το γεγονός από το οποίο εκκινεί η αντίστοιχη προθεσμία υπαγωγής έχει συμβεί κατά το τελευταίο έτος πριν από την 9η.12.2020, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 4759/2020, υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος Κώδικα για αναστολή κυρώσεων, εάν η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός δύο (2) ετών από την 9η.12.2020.

(**Με το άρθρο 769 του ν. 5314/26, ΦΕΚ-103 Α/29-6-2026, ορίζεται ότι :** "Στην **παρ. 1 του άρθρου 128 του ν. 4759/2020** (Α' 245) ***, περί ειδικών περιπτώσεων αυθαιρέτων και παράτασης υποβολής δικαιολογητικών, προστίθεται περ. ζ) ως εξής:

«ζ) ακίνητα με χρήση δημόσιας πρωτοβάθμιας ή δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης, με χρήση δημοτικών παιδικών και βρεφονηπιακών σταθμών που ανήκουν σε δήμους και νομικά πρόσωπα αυτών και στην εταιρεία Κτηριακές Υποδομές Α.Ε. του άρθρου 132 του ν. 4199/2013 (Α' 216), καθώς και με χρήση αθλητικών εγκαταστάσεων ή προνοιακών δομών που ανήκουν σε δήμους, εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός της προθεσμίας της παρ. 2 του άρθρου 344 του Κώδικα Πολεοδομίας Χωροταξίας (ν. 5306/2026, Α' 88), περί παρατάσεων πολεοδομικών προθεσμιών.» --- *** **(Η παρ. 1 του άρθρου 128 του ν. 4759/20 κωδικοποιήθηκε στο άρθρο 383 του ν. 5306/26 (παρόντος νόμου)**).

Άρθρο 384

Ρύθμιση αναστολής και εξαίρεσης από την κατεδάφιση

[Άρθρο 384: άρθρο 97 του ν. 4495/2017]

1. Μετά την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου ή του προβλεπόμενου σχετικού παραβόλου, αναστέλλεται η κατεδάφιση, η επιβολή κάθε κύρωσης και η είσπραξη προστίμου για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα Κώδικα ή η κατασκευή εξαιρείται οριστικά από την κατεδάφιση, ανάλογα με την κατηγορία της αυθαίρετης κατασκευής, όπως ορίζεται στο άρθρο 383.

2. Η αναστολή ή και η εξαίρεση από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Κώδικα, ισχύει για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και για χρήσεις που έχουν εγκατασταθεί μέχρι τις 28.7.2011, καθ' υπέρβαση είτε του άρθρου 313 είτε της οικοδομικής άδειας, είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου, είτε χωρίς οικοδομική άδεια και εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 51 του ν. 4030/2011 (Α' 249) ή δεν απαγορευόταν κατά τον χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά τον χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης.

Άρθρο 385

Ρυθμίσεις του ν.δ. 1024/1971 και του ν. 3741/1929

[Άρθρο 385: άρθρο 98 του ν. 4495/2017]

1. Η παρ. 1 του άρθρου 1 του ν.δ. 1024/1971 (Α' 232) εφαρμόζεται και επί γηπέδων, που κείνται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών και ανήκουν σε έναν ή πλείονες ιδιοκτήτες, επί των οποίων έχουν ανεγερθεί μέχρι τις 28.7.2011 οικοδομήματα νομίμως ανεγερθέντα ή αυθαίρετα, υπαγόμενα στις διατάξεις του παρόντος, με την επιφύλαξη των οριζόμενων στο άρθρο 374. Υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις, επιτρέπεται η σύνταξη και υπογραφή συμβολαιογραφικών πράξεων σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών επί των ανωτέρω γηπέδων και η μεταγραφή αυτών στα βιβλία μεταγραφών ή η καταχώριση στα κτηματολογικά γραφεία. Υπό τις ίδιες ανωτέ προϋποθέσεις, θεωρούνται εξ υπαρχής έγκυρες και ισχυρές συστάσεις διαιρεμένων ιδιοκτησιών, οι οποίες έχουν συσταθεί μέχρι ι 3η.11.2017, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 4495/2017 (Α' 167), και δεν έχουν κηρυχθεί άκυρες με αμετάκλητη δικαστική απόφαση. Η ανέγερση των οικοδομών μέχρι τις 28.7.2011 αποδεικνύεται από αεροφωτογραφίες που έχουν ληφθεί μέχρι την ημερομηνία αυτή και βεβαιώνεται από τον μηχανικό, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

2. Συνιδιοκτήτες τουλάχιστον κατά εξήντα πέντε τοις εκατό (65%) του γηπέδου επί του οποίου έχουν ανεγερθεί αυτοτελή οικοδομήματα, με την επιφύλαξη της παρ. 1, μπορούν να ζητήσουν με αγωγή τη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών, σύμφωνα με την

παρ. 1 του άρθρου 1 του ν.δ. 1024/1971. Προς τούτο, καταθέτουν για τη σύνταξη σχετικής πράξης:

α) τοπογραφικό διάγραμμα του γηπέδου, επί του οποίου αποτυπώνεται το περίγραμμα των υφιστάμενων οικοδομημάτων,

β) σχέδιο της σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών και κανονισμού σχέσης συνιδιοκτητών, με περιγραφή των ιδιοκτησιών που θα δημιουργηθούν,

γ) σχέδιο διανομής των διηρημένων ιδιοκτησιών, στο οποίο προβλέπεται η περιερχόμενη σε όλους τους συνιδιοκτήτες διηρημένη ιδιοκτησία,

δ) κάτοψη των υφισταμένων οικοδομημάτων,

ε) πίνακα κατανομής των ποσοστών εξ αδιαιρέτου του κοινού γηπέδου στις χωριστές ιδιοκτησίες που θα δημιουργηθούν, με μνεία της αναλογίας των κοινοχρήστων δαπανών που θα βαρύνει κάθε χωριστή ιδιοκτησία, στ) έκθεση, σχετικά με την αξία κάθε ιδιοκτησίας που θα περιέλθει στους συγκυρίους συνολικά και για κάθε συγκύριο χωριστά,

ζ) πιστοποιητικό ιδιοκτησίας και βαρών του ακινήτου. Η αγωγή εγείρεται ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου της τοποθεσίας του γηπέδου και εφαρμόζεται ανάλογα ο ν. 1562/1985 (Α' 150).

3. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται ύστερα από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορεί να εφαρμόζεται η παρ. 1 του άρθρου 1 του ν.δ. 1024/1971 επί γηπέδων κειμένων εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών, ανεξαρτήτως αν έχουν ανεγερθεί οικοδομήματα μέχρι τις 28.7.2011, εφόσον επιτρέπεται η διάσπαση όγκου του κτιρίου.

Με το προεδρικό διάταγμα μπορεί να καθορίζονται:

α) οι γενικοί όροι και προϋποθέσεις, καθώς και οι περιπτώσεις ειδικών περιοχών στις οποίες δεν εφαρμόζεται η παρούσα διάταξη,

β) η απαγόρευση οποιασδήποτε οικοδομικής εργασίας περίφραξης ή κατασκευής στο όριο των τμημάτων αποκλειστικής χρήσης, καθώς και η καταγραφή των επιτρεπόμενων κατασκευών και οικοδομικών εργασιών,

γ) η μείωση του συντελεστή δόμησης αναλόγως της απόστασης των τμημάτων των κτιρίων που δημιουργούνται από τη διάσπαση,

δ) οι όροι δόμησης των ακινήτων που υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος, αν υφίσταται υπόλοιπο συντελεστή δόμησης.

4. Συγκύριοι εξ αδιαιρέτου σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία ή σε κτίσμα χωρίς σύσταση οροφοκτησίας εντός σχεδίου πόλεως, ανεξαρτήτως ποσοστού συγκυριότητας, αυθαίρετων κτισμάτων ή νόμιμων κτισμάτων με αυθαίρετες μικρές παραβάσεις ή αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης μπορούν να ζητούν την υπαγωγή τους στις ρυθμίσεις του παρόντος Κεφαλαίου κατά τα οριζόμενα στα άρθρα 386 επ., ανεξαρτήτως της σύμφωνης γνώμης των λοιπών εξ αδιαιρέτου συγκυρίων. Υπόχρεος προς καταβολή του παραβόλου υπαγωγής και των αναλογούντων προστίμων είναι ο δηλών την αυθαιρεσία συγκύριος, ο οποίος διατηρεί τα εκ του νόμου αναγωγικά του δικαιώματα έναντι των λοιπών συγκυρίων. Σε κάθε περίπτωση, οι λοιποί συνιδιοκτήτες μπορούν να αποπληρώνουν τις ορισθείσες δόσεις των αναλογούντων προστίμων αυτοβούλως, σύμφωνα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους, ύστερα από σχετική έγγραφη ή ηλεκτρονική δήλωσή τους.

5. Ειδικώς στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής καθ' ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στο παρόν Κεφάλαιο, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μόνο στις εξής περιπτώσεις:

α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση κατασκευή της οικοδομής ή

β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής, άνωθεν του ισογείου.

6. Για την υπαγωγή των ανωτέρω περιπτώσεων στις ρυθμίσεις του παρόντος Κεφαλαίου, απαιτείται, κατά περίπτωση, επιπλέον των υπόλοιπων δικαιολογητικών που ορίζονται στο άρθρο 386:

α) υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας, ότι η οριζόντια ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από τον χρόνο ανέγερσης κατασκευής της όλης οικοδομής,

β) βεβαίωση μηχανικού, ότι η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

7. Μετά από την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος Κεφαλαίου και εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις των περ. α) και β) της παρ. 5 ή εφόσον η αυθαίρετη επέκταση ή απομείωση οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας και κτιρίων εν σειρά που αποτελούν οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες ευρισκόμενες εντός οικοπέδων, τμημάτων οικοπέδων ή αγροτεμαχίων, υφίσταται από την ανέγερση κατασκευή της οικοδομής και συντελείται εντός νόμιμου όγκου του κτιρίου ή σε νόμιμη ή μη υπόγεια στάθμη, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ή καθέτου ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου χώρο στην οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία του ή να τον εξαιρέσει από αυτήν. Στην περίπτωση αυτή, η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.

Η παρούσα εφαρμόζεται αναλόγως και σε περιπτώσεις που η ίδια αυθαίρετη κατασκευή υφίσταται σε όλους τους ορόφους και δεν είναι από κατασκευής.

Απαραίτητη προϋπόθεση για την εφαρμογή του παρόντος Κεφαλαίου, σε περίπτωση που δεν συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις των περ. α) και β) της παρ. 5, είναι η παρέλευση δεκαετίας από την τέλεση της αυθαιρεσίας μέχρι την 3η.11.2017, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 4495/2017, και η μη έκδοση αμετάκλητης δικαστικής απόφασης που να διατάσσει την κατεδάφιση.

8. Επί αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης που έχουν πραγματοποιηθεί σε οριζόντια ή κάθετη συνιδιοκτησία και εντός τμημάτων αποκλειστικής χρήσης αυτών, εφόσον κατά τη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών έχουν αποδοθεί στους δικαιούχους ως αποκλειστική χρήση, για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου δεν απαιτείται συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών. Ειδικώς, όταν αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, που εξυπηρετούν τη συνιδιοκτησία έχουν ανεγερθεί ή εγκατασταθεί σε παράρτημα οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, προκειμένου το παράρτημα να αποκτήσει τον χαρακτήρα κοινόχρηστου και κοινόκτητου χώρου της συνιδιοκτησίας. Στην περίπτωση αυτή, η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.

9. Για την υπαγωγή στο παρόν Κεφάλαιο των υπόλοιπων περιπτώσεων οριζόντιας ιδιοκτησίας πλην των περιπτώσεων της παρ. 8, που αφορούν σε κατάληψη κοινόχρηστου χώρου ή αυθαιρεσίες επί κοινοχρήστων, απαιτείται η συναίνεση άνω του πενήντα τοις εκα (50%) των συνιδιοκτητών. Με το ίδιο ποσοστό συναίνεσης είναι δυνατή η αντίστοιχη τροποποίηση της πράξης σύστασης οριζόντ ιδιοκτησίας.

10. Ειδικώς στην περίπτωση αυθαίρετης επέκτασης ή απομείωσης αυτοτελούς οριζοντίου ιδιοκτησίας εις βάρος ή υπέρ όμορης οριζοντίου ιδιοκτησίας του αυτού ή άλλου ιδιοκτήτη, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτής στον παρόντα, αν η αυθαίρετη επέκταση ή απομείωση της αυτοτελούς οριζοντίου ιδιοκτησίας υφίσταται από την ανέγερση κατασκευή της οικοδομής. Με τον ίδιο τρόπο οι ιδιοκτήτες των οριζοντίων ιδιοκτησιών που επηρεάζονται από τη διαφοροποίηση αυτή, έχουν δικαίωμα να προβούν από κοινού σε συμβολαιογραφική πράξη μονομερούς τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσουν ή

κατανείμουν, αμοιβαίως, τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο, στις οριζόντιες ιδιοκτησίες τους ή να τον εξαιρέσουν από αυτήν, χωρίς να θίγονται υφιστάμενα συνολικά ποσοστά συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου και κατανομής κοινοχρήστων δαπανών των αμοιβαίως θιγομένων οριζοντίων ιδιοκτησιών. Στην περίπτωση αυτή, η σύμφωνη γνώμη των υπολοίπων συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.

11. Στις ανωτέρω περιπτώσεις στις οποίες προβλέπεται το δικαίωμα του ιδιοκτήτη να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, η δήλωση φόρου μεταβίβασης δύναται να υποβάλλεται μονομερώς.

Άρθρο 386

Δικαιολογητικά υπαγωγής αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου

[Άρθρο 386:Άρθρο 99 του ν. 4495/2017]

Εξουσιοδοτημένος μηχανικός εισάγει στο πληροφοριακό σύστημα του παρόντος τα στοιχεία και δικαιολογητικά που αφορούν την αυθαίρετη κατασκευή ή την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, συμπληρώνοντας τα φύλλα καταγραφής σύμφωνα με το Παράρτημα του άρθρου 399 και τις ρυθμίσεις των επόμενων άρθρων. Η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου συνοδεύεται από τα εξής δικαιολογητικά, τα οποία υποβάλλονται με μέριμνα του ιδιοκτήτη και του μηχανικού και τα οποία φυλάσσει ο ιδιοκτήτης μετά την εισαγωγή τους στο πληροφοριακό σύστημα:

α) Αίτηση:

Σε κάθε οικόπεδο ή γήπεδο η διαδικασία υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου μπορεί, κατ' επιλογή των ιδιοκτητών, να γίνεται είτε με μία αίτηση υπαγωγής για το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων είτε με περισσότερες αιτήσεις για κάθε μεμονωμένο αυτοτελή χώρο οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, που αποτελεί αντικείμενο μεταβίβασης.

Την αίτηση υποβάλλει:

αα) ο ιδιοκτήτης του ακινήτου στο οποίο έχει ανεγερθεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση. Δικαίωμα υπαγωγής έχουν, επίσης, ο ψιλός κύριος, ο επικαρπωτής, ο εργολάβος για τις περιερχόμενες σε αυτόν συνεπεία εργολαβικού προσυμφώνου ιδιοκτησίες, ο μισθωτής εφόσον έχει το δικαίωμα έκδοσης οικοδομικής άδειας από τη μισθωτική σύμβαση και επί νομικών προσώπων ο νόμιμος εκπρόσωπος αυτών, καθώς και ο φερόμενος ως ιδιοκτήτης επί του οποίου έχουν καταλογιστεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης,

αβ) ο νομίμως εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπος του ιδιοκτήτη,

αγ) όσοι έχουν λάβει έγκριση εξαγοράς, σύμφωνα με τα άρθρα 5 και 6 του ν. 3147/2003 (Α' 135),

αδ) ο συνιδιοκτήτης, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο άρθρο 385,

αε) ο κάτοχος πιστοποιητικού αποδοχής της παρ. 6 του άρθρου 11 του ν. 5024/2023 (Α' 41).

β) Υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986 (Α' 75) του αιτούντος, θεωρημένη για τη γνησιότητα της υπογραφής, στην οποία περιλαμβάνονται:

βα) τα ατομικά του στοιχεία,

ββ) ο Αριθμός Φορολογικού Μητρώου του (Α.Φ.Μ.),

βγ) η Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία (Δ.Ο.Υ.)/Κέντρο Φορολογικών Διαδικασιών και Εξυπηρέτησης (ΚΕΦΟΔΕ) φορολογίας του,

βδ) ο αριθμός και το έτος της οικοδομικής άδειας, αν υπάρχει,

βε) το εμβαδόν και η χρήση της αυθαίρετης κατασκευής,

βστ) η ημερομηνία ολοκλήρωσης του φέροντος οργανισμού ή της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης σε αυτό σύμφωνα με το άρθρο 384,

βζ) αν πρόκειται για κύρια και μοναδική κατοικία,

βη) δήλωση ότι η αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη χρήση δεν εμπίπτει στις περιπτώσεις του άρθρου 374.

γ) Τελευταία δήλωση του εντύπου Ε9 στην οποία αναφέρεται το ακίνητο, όπου βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση, ανεξαρτήτως αν έχουν δηλωθεί επί του εντύπου οι αυθαίρετες κατασκευές.

Κληρονόμοι ακινήτων στα οποία υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις καταθέτουν συμπληρωματικά το Ε9 του αποβιώσαντος δικαιοπάροχου.

Αν έχει μεταβιβαστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης που έχει ρυθμιστεί με τον ν. 4014/2011 (Α' 209) ή τον ν. 4178/2013 (Α' 174), τη διαδικασία μετάβασης της δήλωσης στο παρόν Κεφάλαιο μπορεί να κάνει ο νέος ιδιοκτήτης.

δ) Τεχνική έκθεση εξουσιοδοτημένου αρμόδιου μηχανικού με την περιγραφή της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης χρήσης μόνον ως προς το εμβαδόν και τη χρήση του αυθαιρέτου, αν πρόκειται για πρόχειρη κατασκευή της περ. 75 του άρθρου 197. Στην τεχνική έκθεση περιγράφονται οι λόγοι αδυναμίας αποτύπωσης του συνόλου του ακινήτου σύμφωνα με το στοιχείο i) της υποπερ. στβ) της περ. στ) του παρόντος.

ε) Φωτογραφίες της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγή χρήσης.

στ) Σχέδια ως εξής:

στα) σε περίπτωση ύπαρξης οικοδομικής άδειας τα εξής αντίγραφα:

i) του στελέχους της οικοδομικής άδειας, καθώς και απόσπασμα ρυμοτομικού για τις περιοχές για τις οποίες υφίστανται εγκεκριμέ σχέδια,

ii) του τοπογραφικού διαγράμματος,

iii) του διαγράμματος κάλυψης, στο οποίο σημειώνεται η θέση και το περίγραμμα της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης και τα πολεοδομικά μεγέθη υπέρβασης, όπως επηρεάζουν τους σχετικούς υπολογισμούς,

iv) της κάτοψης του ορόφου, στην οποία σημειώνεται η αυθαίρετη κατασκευή για την οποία ζητείται η υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος Κεφαλαίου.

Θεωρείται ως κάτοψη για την εφαρμογή της παρούσας το σχέδιο κάτοψης, το οποίο προσαρτήθηκε στην πράξη σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών στις περιπτώσεις αυτοτελών οριζόντιων ή καθέτων ιδιοκτησιών, των οποίων η οικοδομική άδεια εκδόθηκε πριν από την έναρξη ισχύος του π.δ. από 3/8.9.1983 (Δ' 394).

Αν η πραγματική κατάσταση συμφωνεί με τα σχέδια της σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών, είναι δυνατή η υποβολή της κάτοψης που επισυνάπτεται στη σύσταση και δεν απαιτείται να προβεί ο μηχανικός στη σύνταξη νέου σχεδίου κάτοψης, χωρίς όμως αυτό να πιστοποιεί τη νομιμότητα της ιδιοκτησίας σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις. Ο έλεγχος των αυθαιρεσιών γίνεται σε κάθε περίπτωση σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας,

v) τομή της αυθαίρετης κατασκευής ή του χώρου στον οποίο έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση, στβ) αν δεν έχει εκδοθεί οποιαδήποτε οικοδομική άδεια ή αυτή δεν είναι δυνατόν να ανευρεθεί, επισυνάπτονται:

i) τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένου από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων, στο οποίο αποτυπώνονται τα μεγέθη της αυθαίρετης κατασκευής.

Ειδικά στις περιπτώσεις αυτοτελών οριζόντιων ή καθέτων ιδιοκτησιών με αποκλειστική χρήση, στις οποίες υπάρχει αδυναμία τοπογραφικής αποτύπωσης του συνόλου του ακινήτου ως εξαρτημένο τοπογραφικό διάγραμμα, νοείται το εξαρτημένο τοπογραφικό διάγραμμα το οποίο αποτυπώνει την έκταση που καταλαμβάνει η αυτοτελής ιδιοκτησία και αναγράφει την επιφάνειά της, καθώς και το ποσοστό συνιδιοκτησίας της. Η αδυναμία τοπογραφικής αποτύπωσης του συνόλου του ακινήτου αιτιολογείται στην τεχνική έκθεση της περ. δ), ii) κάτοψη της αυθαίρετης κατασκευής ή του χώρου που έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, iii) τομή της αυθαίρετης κατασκευής ή του χώρου που έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, στγ) αν έχει απολεσθεί ο φάκελος της οικοδομικής άδειας, εφόσον η απώλεια βεβαιώνεται από την αρμόδια υπηρεσία δόμησης και, προκειμένου να διερευνηθεί η νομιμότητα του υφισταμένου κτιρίου, είναι δυνατή η υποβολή στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης φακέλου αποτύπωσης κτιρίου, που έχει ανεγερθεί με βάση οικοδομική άδεια πριν από τις 28.7.2011 η οποία έχει απολεσθεί. Για να γίνει αποδεκτός ο φάκελος από την οικεία υπηρεσία δόμησης, πρέπει να περιλαμβάνει τοπογραφικό διάγραμμα, διάγραμμα κάλυψης, σύμφωνα με τις προδιαγραφές του π.δ. από 3/8.9.1983, κατόψεις αποτύπωσης όλων των ορόφων, τομή, φωτογραφίες όλων των όψεων, υπεύθυνη δήλωση μηχανικού ότι στο διάγραμμα κάλυψης οι υπολογισμοί και ο έλεγχος του υφισταμένου κτιρίου έχει γίνει σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ίσχυαν κατά τον χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας για την οποία υποβάλλεται ο φάκελος αποτύπωσης, καθώς και κρατήσεις και εισφορές σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις. Θεωρείται ως κάτοψη, για την εφαρμογή της παρούσας, το σχέδιο κάτοψης το οποίο προσαρτήθηκε στην πράξη σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών στις περιπτώσεις αυτοτελών οριζόντιων ή καθέτων ιδιοκτησιών, των οποίων η οικοδομική άδεια εκδόθηκε πριν από την έναρξη ισχύος του π.δ. από 3/8.9.1983. Αν η πραγματική κατάσταση συμφωνεί με τα σχέδια της σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών, είναι δυνατή η υποβολή της κάτοψης που επισυνάπτεται στη σύσταση και δεν απαιτείται να προβεί ο μηχανικός στη σύνταξη νέου σχεδίου κάτοψης. Τα σχέδια κατατίθενται εις διπλούν και θεωρούνται από την αρμόδια υπηρεσία δόμησης. Η μία (1) σειρά σχεδίων χορηγείται στον ενδιαφερόμενο και ο φάκελος συμπληρώνει την απολεσθείσα οικοδομική άδεια στο αρχείο της υπηρεσίας δόμησης.

ζ) Δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες, από τα οποία αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής και ο χρόνος εγκατάστασης της χρήσης.

η) Στατικός έλεγχος των παραβάσεων:

ηα) μελέτη στατικής επάρκειας πραγματοποιείται για κάθε κατασκευή που ανήκει σε μία από τις κατωτέρω περιπτώσεις, εκτός των περιπτώσεων των κατηγοριών 1, 2 και 3 του άρθρου 383 και κτιρίων σπουδαιότητας Σ1 σύμφωνα με τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό (Ε.Α.Κ.):

i) κάθε ανεξάρτητη κατασκευή που είναι εξ ολοκλήρου αυθαίρετη,

ii) οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στον v. 4178/2013 και, με βάση ένα τουλάχιστον από τα υποβληθέντα Δελτία Ελέγχου Δομικής Τρωτότητας Αυθαιρέτου που την αφορούν, κατατάσσεται σε υψηλής (Υ) προτεραιότητας περαιτέρω ελέγχου,

iii) για κάθε αυθαίρετη προσθήκη ή τροποποίηση ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια κατηγορίας σπουδαιότητας Σ2, Σ3 και Σ4, σύμφωνα με τον Ε.Α.Κ.,

ηβ) δεν απαιτείται υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας αλλά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού στις εξής περιπτώσεις:

i) μετατροπή ημιυπαίθριου χώρου σε κλειστό,

ii) διαμερισμάτωση ή αλλαγή διαρρύθμισης χώρου, που δεν επιφέρει αύξηση μόνιμου φορτίου πάνω από δέκα τοις εκατό (10%) στην επιφάνεια στην οποία έχει συντελεστεί η παρέμβαση,

iii) πατάρια ισογείου που είναι στατικά ανεξάρτητα από τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου και πατάρια υπερκείμενων ορόφων όταν το συνολικό ίδιο βάρος δεν επιφέρει αύξηση του μόνιμου φορτίου της υποκείμενης πλάκας πάνω από δεκαπέντε τοις εκατό (15%). Στην περίπτωση αυτή εξετάζεται η σύνδεση με στοιχεία του φέροντος οργανισμού, τα οποία και θα ενισχύονται για ενδεχόμενες τοπικές αστοχίες,

iv) πρόβολοι με προσαύξηση μέχρι τριάντα τοις εκατό (30%) του εμβαδού τους και μέχρι είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) του πλάτους τους,

v) κατασκευή στο δώμα κτιρίων μέχρι το είκοσι τοις εκατό (20%) της επιφάνειας αυτού,

vi) υπόγειοι χώροι μέγιστης επιφάνειας έως αυτής του ισογείου, κατασκευασμένοι με περιμετρικούς τοίχους από μπατική τοιχοποιία ή οπλισμένο σκυρόδεμα, τα οποία καλύπτουν τουλάχιστον το εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) της περιμέτρου,

vii) αλλαγή χρήσης με την προϋπόθεση ότι δεν διαφοροποιείται η κατηγορία σπουδαιότητας και η οποία δεν επιφέρει αθροιστική αύξηση των κινητών και μόνιμων φορτίων πάνω από τριάντα τοις εκατό (30%) του μόνιμου φορτίου πριν από την παρέμβαση,

viii) μετατροπή πιλοτής σε κλειστό χώρο με προσθήκη περιμετρικών τοίχων από μπατική τοιχοποιία ή οπλισμένο σκυρόδεμα, το οποίο καλύπτει τουλάχιστον το εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) της περιμέτρου, ix) υπόγεια που ξεμπαζώθηκαν και είναι κατασκευασμένα με περιμετρικούς τοίχους από μπατική τοιχοποιία ή οπλισμένο σκυρόδεμα, το οποίο καλύπτει τουλάχιστον το εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) της περιμέτρου, x) σοφίτες με την προϋπόθεση ότι, από τον έλεγχο του συνολικού σεισμικού φορτίου (τέμνουσα βάσης) μετά την προσθήκη των αυθαίρετων κατασκευών στο σύνολο του κτιρίου, προκύπτει ότι αυτό δεν υπερβαίνει το ένα κόμμα είκοσι (1,20) του αντίστοιχου σεισμικού φορτίου του υφιστάμενου κτιρίου, χωρίς τις αυθαίρετες κατασκευές. Στην περίπτωση αυτή εξετάζε και η επάρκεια των φερόντων στοιχείων της σοφίτας, καθώς και η σύνδεσή τους με το φέροντα οργανισμό του υφιστάμενου κτιρίου.

Η μελέτη στατικής επάρκειας μπορεί να υποβάλλεται εντός τριών (3) ετών από την ημερομηνία υπαγωγής για τα κτίρια σπουδαιότητας Σ4, Σ3 και πέντε (5) ετών για τα κτίρια σπουδαιότητας Σ2.

Για τα κτίρια που έχουν ήδη υπαχθεί στον v. 4178/2013, η υποχρέωση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας ή τεχνικής έκθεσης, εφόσον αυτή απαιτείται με τις προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου ως αυτή ορίζεται στα άρθρα 342 επ.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να καθορίζεται κάθε σχετικό θέμα για την εφαρμογή της παρούσας, όπως το περιεχόμενο για τη μελέτη στατικής επάρκειας, τις προϋποθέσεις εκπόνησης αυτής και το χρονοδιάγραμμα για τη στατική ενίσχυση του κτιρίου, τις συνέπειες και τους όρους της μη συμμόρφωσης όσον αφορά τη στατική επάρκεια των κτιρίων που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος Κώδικα.

θ) Τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού για τον ηλεκτρομηχανολογικό έλεγχο του πίνακα των γειώσεων και των λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, αν υπάρχουν για κάθε μεμονωμένη αυθαίρετη κατασκευή, εξαιρουμένων των κατοικιών, καθώς και για αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια που δεν έχουν χρήση κατοικίας. Η ανωτέρω τεχνική έκθεση μπορεί να υποβάλλεται εντός πέντε (5) ετών από την ημερομηνία υπαγωγής και σε κάθε περίπτωση πριν από τη συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου.

ι) Παράβολο υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, το οποίο αποτελεί έσοδο του κρατικού προϋπολογισμού, με την επιφύλαξη ειδικών διατάξεων του παρόντος Κώδικα στις οποίες θεσπίζεται ειδικό παράβολο, ως εξής:

i) ύψους διακοσίων πενήντα (250) ευρώ για αυθαίρετη κατασκευή/χρήση μέχρι εκατό (100) τετραγωνικά μέτρα,

ii) ύψους πεντακοσίων (500) ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των εκατό (100) τετραγωνικά μέτρα και μέχρι πεντακόσια (500) τετραγωνικά μέτρα,

iii) ύψους χιλίων (1.000) ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των πεντακοσίων (500) τετραγωνικών μέτρων και μέχρι δύο χιλιάδες (2.000) τετραγωνικά μέτρα,

iv) ύψους τεσσάρων χιλιάδων (4.000) ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των δύο χιλιάδων (2.000) τετραγωνικών μέτρων και μέχρι πέντε χιλιάδες (5.000) τετραγωνικά μέτρα,

v) ύψους δέκα χιλιάδων (10.000) ευρώ για κτίριο/χρήση μεγαλύτερα των πέντε χιλιάδων (5.000) τετραγωνικών μέτρων.

Το ανωτέρω παράβολο δεν επιστρέφεται σε καμία περίπτωση.

ια) Έντυπο υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου της δηλούμενης κατασκευής, όπως ορίζεται στο άρθρο 100. Το πρόστιμο υπολογίζεται σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που ισχύουν κατά την ημερομηνία υπαγωγής, που είναι η ημερομηνία εξόφλησης του παραβόλου. Ο μηχανικός υποχρεούται να ολοκληρώσει την ηλεκτρονική υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών, α) έως τις 31 Δεκεμβρίου 2027 για δηλώσεις με ημερομηνία πληρωμής παραβόλου έως και τις 31 Δεκεμβρίου 2022, και β) εντός έξι (6) ετών από την πληρωμή του παραβόλου για δηλώσεις με ημερομηνία πληρωμής παραβόλου από την 1η Ιανουαρίου 2023. Επεξεργασία δηλώσεων υπαγωγής, οι οποίες έχουν καταστεί οριστικές, για διόρθωση υποβαλλόμενων στοιχείων επιτρέπεται μόνο ύστερα από αίτημα που υποβάλλεται στο ηλεκτρονικό σύστημα υπαγωγής και διαβιβάζεται στην οικεία Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 469, η οποία αποφασίζει για την αποδοχή του αιτήματος.

Άρθρο 387

Διατάξεις υπολογισμού ενιαίου ειδικού προστίμου

[Άρθρο 387: άρθρο 100 του ν. 4495/2017]

1. Για την υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής ή χρήσης στο παρόν καταβάλλεται ενιαίο ειδικό πρόστιμο. Ο υπολογισμός του ενιαίου ειδικού προστίμου γίνεται με βάση το εμβαδόν της επί την τιμή ζώνης στην περιοχή του ακινήτου, ανεξαρτήτως της χρήσης αυτού, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών στις 20.1.2016, επί τον συντελεστή δεκαπέντε τοις εκατό (15%) και επί τους συντελεστές των σχετικών ενδείξεων-τετραγωνιδίων, που ορίζονται στον πίνακα του Παραρτήματος του άρθρου 399, όπου απαιτούνται, ανάλογα με την κατηγορία και το είδος του αυθαιρέτου, σύμφωνα με το άρθρο 383 (τετραγωνικά μέτρα Χ 15% Χ τιμή ζώνης Χ συντελεστές τετραγωνιδίων).

2. Για τον υπολογισμό των ανωτέρω συντελεστών τετραγωνιδίων, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου και, σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου, με το μέρος των επιτρεπόμενων μεγεθών, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ή ιδιοκτησίας κάθε συγκύριου.

3. Για τον υπολογισμό του προστίμου, ομαδοποιούνται οι αυθαιρεσίες της ίδιας κατηγορίας και είδους κατασκευής ή χρήσης που ορίζεται στον πίνακα του Παραρτήματος του άρθρου 399, οι οποίες έχουν τα ίδια χαρακτηριστικά και προστίθενται τα εμβαδά των δηλούμενων εμβαδών της αυτής κατηγορίας και είδους ανά φύλλο καταγραφής.

4. Για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, που αποδεδειγμένα προϋφίστανται της 1ης.1.1983, καταβάλλεται ποσοστό δεκαπέντε τοις εκατό (15%) του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος. Για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από την 1η.1.1983 έως και την 1η.1.1993, καταβάλλεται ποσοστό εξήντα τοις εκατό (60%) του ενιαίου ειδικού προστίμου, ενώ για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από την 1η.1.1993 έως και τις 31.12.2003, καταβάλλεται ποσοστό ογδόντα τοις εκατό (80%) του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου.

5. Για τις παραβάσεις οι οποίες δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1 έως και 12 του πίνακα του Παραρτήματος του άρθρου 399 και δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου (τετραγωνικά μέτρα), καθώς και για εγκαταστάσεις, όπως ορίζονται στις περ. 19, 26 και 57 του άρθρου 197, που δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις της κατηγορίας 3 του άρθρου 383 καταβάλλεται παράβολο διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και το ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με προϋπολογισμό, σύμφωνα με το Παράρτημα του άρθρου 400.

Αν στο Παράρτημα του άρθρου 400 δεν περιλαμβάνεται τιμή μονάδος της αυθαίρετης κατασκευής, λαμβάνεται η τιμή μονάδος τιμολογίων αγοράς. Προϋπολογισμός έως και δεκαπέντε χιλιάδων (15.000) ευρώ θεωρείται μία (1) παράβαση για την οποία καταβάλλεται πρόστιμο διακοσίων πενήντα (250) ευρώ.

Ο αριθμός των παραβάσεων προκύπτει από το πηλίκο του συνολικού προϋπολογισμού δια του ποσού των δεκαπέντε χιλιάδων (15.000) ευρώ, στρογγυλοποιούμενο προς τα άνω. Ο συνολικός αριθμός των παραβάσεων του ακινήτου σημειώνεται στο τετραγωνίδιο 13 του πίνακα του Παραρτήματος του άρθρου 399.

Στον ανωτέρω τρόπο υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου υπάγονται επίσης αυθαίρετοι ημιυπαίθριοι χώροι, στέγαστρα, κιόσκια, καθώς και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης από βοηθητική χρήση σε βοηθητική και από κύρια χρήση σε κύρια που έχουν πραγματοποιηθεί χωρίς την έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου και με την προϋπόθεση, ότι δεν επέρχε υπέρβαση δόμησης, λόγω της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, σύμφωνα με την παρ. 7.

Ειδικά σε αυτές τις περιπτώσεις, που δηλώνονται παραβάσεις αποκλειστικά αυτής της κατηγορίας, δεν υποβάλλονται τα δικαιολογητικά των στοιχείων iii), iv) και v) της υποπερ. στα) της περ. στ) του άρθρου 386.

6. Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται συντελεστής μηδέν κόμμα τριάντα (0,30) για τους χώρους σε:

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

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

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

7. Σε περίπτωση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης από βοηθητική χρήση σε βοηθητική και από κύρια σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, εφόσον ο προϋπολογισμός των εργασιών που έχουν εκτελεστεί δεν ξεπερνά τις δεκαπέντε χιλιάδες (15.000) ευρώ, καταβάλλεται παράβολο διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και δεν καταβάλλεται ειδικό πρόστιμο. Σε αντίθετη περίπτωση, εφαρμόζεται η παρ. 5. Για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης από κύρια χρήση σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, στις περιπτώσεις όπου επέρχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης, όπως αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κατάστημα σε κατοικία σε εκτός σχεδίου περιοχή και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από βιομηχανία για την οποία εκδόθηκε άδεια, κατά παρέκκλιση, σε εκτός σχεδίου περιοχή σε κατοικία, εκτός των τυχόν υπολοίπων συντελεστών (εκτός σχεδίου, παλαιότητας) υπολογίζεται ο συντελεστής αλλαγής χρήσης σύμφωνα με το Παράρτημα του άρθρου 399 για την επιπλέον της επιτρεπόμενης για τη νέα χρήση επιφάνεια.

Για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης από βοηθητική χρήση σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, υπολογίζεται η υπέρβαση συντελεστή δόμησης, που προέκυψε λόγω της αυθαίρετης αλλαγής και δεν υπολογίζεται ο ειδικός συντελεστής αλλαγής χρήσης κατά το Παράρτημα του άρθρου 399.

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

9. Για τη διαφορετική χωροθέτηση των υποχρεωτικά προβλεπόμενων από την οικοδομική άδεια θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων από αυτήν που προβλέπεται στα σχέδια της συμβολαιογραφικής δήλωσης του ν. 1221/1981 (Α' 292), υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης των υφισταμένων θέσεων στάθμευσης. Ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ, το παράβολο των διακοσίων πενήντα (250) ευρώ.

10. Σε περιπτώσεις υπέρβασης ύψους νομίμως υφισταμένων κτιρίων ή υπέρβασης κάλυψης νομίμως υφισταμένων βιομηχανικών, βιοτεχνικών κτιρίων, αποθηκευτικών και επαγγελματικών χώρων ή τμημάτων τους, στις οποίες δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται χωρίς να πολλαπλασιάζεται ο συντελεστής του Παραρτήματος του άρθρου 399, αλλά ο συντελεστής μηδέν κόμμα είκοσι (0,20) για υπερβάσεις αυτών έως είκοσι τοις εκατό (20%) του επιτρεπόμενου ύψους και επιτρεπόμενης κάλυψης και συντελεστής μηδέν κόμμα σαράντα (0,40) για υπερβάσεις μεγαλύτερες του είκοσι τοις εκατό (20%) του επιτρεπόμενου ύψους και επιτρεπόμενης κάλυψης.

Ως επιτρεπόμενο ύψος θεωρείται το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, όπου βρίσκεται το ακίνητο και όχι το ύψος, που αναφέρεται στην οικοδομική άδεια. Στην περίπτωση υπέρβασης ύψους οικοδομικής άδειας χωρίς την υπέρβαση του ύψους της περιοχής, το ειδικό πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους υπολογίζεται, σύμφωνα με την παρ. 5.

11. Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου, που αφορά την υπέρβαση ύψους, στην περίπτωση οικοδομής με οικοδομική άδεια, δεν προσμετράται το πρόσθετο ύψος αυτής, που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις που έχουν εκτελεστεί σε αυτόν. Το ειδικό πρόστιμο για το ύψος, που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις, υπολογίζεται αναλυτικά, σύμφωνα με την παρ. 5.

12. Για κύρια και μοναδική κατοικία, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου, στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000), καταβάλλεται ποσοστό σαράντα τοις εκατό (40%) του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου. Για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών, λαμβάνεται υπόψη η παρ. 2 του άρθρου 40 του Κώδικα Φορολογίας Περιουσίας (ν. 5219/2025, Α' 130).

13. Στην περίπτωση συγκυριότητας του ακινήτου στο οποίο έχει ανεγερθεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση, οι συντελεστές μείωσης του προστίμου και του παραρτήματος, λαμβάνονται υπόψη για όποιον από τους συγκύριους πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις, υποβάλλοντας διαφορετικά φύλλα καταγραφής για την επιφάνεια που αντιστοιχεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.

14. Σε περίπτωση διαφορετικής διαρρύθμισης διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, υφίσταται απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου, αλλά ο ενδιαφερόμενος υποχρεούται να ενημερώσει τον σχετικό φάκελο της άδειας για τη συντελεσθείσα αλλαγή διαρρύθμισης κατά τη σύνταξη της ταυτότητας κτιρίου.

Άρθρο 388

Καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου -Προθεσμίες

[Άρθρο 388:Άρθρο 101 του ν. 4495/2017]

1. Για την εφαρμογή του παρόντος Κεφαλαίου ως ημερομηνία υπαγωγής νοείται η ημερομηνία καταβολής του σχετικού παραβόλου, όπως αυτή παρουσιάζεται διά της ηλεκτρονικής διαδικασίας στο πληροφοριακό σύστημα.

2. Το πρόστιμο καταβάλλεται σε εκατό (100) μηνιαίες δόσεις.

3. Αν δεν καταβληθεί εμπροθέσμως το ποσό της μηνιαίας δόσης, το ανεξόφλητο ποσό της δόσης προσαυξάνεται κατά ένα τοις εκατό (1%) για κάθε μήνα καθυστέρησης.

4. Σε περίπτωση εφάπαξ καταβολής έως την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επόμενου μήνα της ημερομηνίας υπαγωγής, όπως αυτή αναφέρεται στην παρ. 1, παρέχεται έκπτωση είκοσι τοις εκατό (20%) επί του συνολικού ποσού του προστίμου.

5. Σε περίπτωση καταβολής ποσοστού τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού ποσού του προστίμου, έως την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επόμενου μήνα της ημερομηνίας υπαγωγής, όπως αυτή αναφέρεται στην παρ. 1, παρέχεται έκπτωση δέκα τοις εκατό (10%) επί του συνολικού ποσού του προστίμου.

6. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας ρυθμίζεται η διαδικα
κατάθεσης και απόδοσης του ειδικού προστίμου, καθώς και κάθε σχετικό θέμα.

Άρθρο 389

Μειώσεις και επιβαρύνσεις ενιαίου ειδικού προστίμου και καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής

[Άρθρο 389: άρθρο 102 του ν. 4495/2017]

1. Για τις αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις του άρθρου 383 που υπάγονται στις διατάξεις για την αναστολή επιβολής κυρώσεων σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 384, η αίτηση υπαγωγής μπορεί να υποβληθεί στο πληροφοριακό σύστημα μέχρι και τις 30.9.2020. Εντός της προθεσμίας αυτής ισχύουν οι εκπτώσεις που προβλέπονται στο άρθρο 388. Μετά από την παρέλευση της προθεσμίας αυτής και μέχρι και τις 31.3.2028 επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου μόνο για αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης των κατηγοριών 1 έως και 4 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 (Α' 174) και των κατηγοριών 1 έως και 4 του άρθρου 383 του παρόντος Κώδικα που πραγματοποιήθηκαν μέχρι τις 28.7.2011. Για τις υπαγωγές που θα γίνουν από την 1η.10.2020 και μέχρι και τις 31.3.2028 το ενιαίο ειδικό πρόστιμο θα καταβάλλεται προσαυξημένο κατά τα οριζόμενα στις περ. β) έως στ) της παρ. 3. Στις περιπτώσεις αυτές, η καταχώριση της ταυτότητας του κτιρίου ή της διηρημένης ιδιοκτησίας στο ηλεκτρονικό μητρώο του άρθρου 351 αποτελεί όρο για την επέλευση των συνεπειών της υπαγωγής.

2. Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα του άρθρου 399 και μειώνεται όπου ειδικώς ορίζεται στις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου. Το πρόστιμο μειώνεται στις εξής περιπτώσεις:

α) Κατά είκοσι τοις εκατό (20%), αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου έως και τις 31.10.2018,

β) κατά δέκα τοις εκατό (10%), αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου από την 1η.11.2018 έως και τις 10.5.2019,

γ) κατά δέκα τοις εκατό (10%) όταν ο αιτών υποβάλει τη μελέτη στατικής επάρκειας, δ) κατά είκοσι τοις εκατό (20%), σε περιπτώσεις υπαγωγών των άρθρων 405 και 406.

3. Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο αυξάνεται:

α) κατά δέκα τοις εκατό (10%), αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση ευρίσκεται σε περιοχές προστασίας για τις οποίες έχουν εκδοθεί και ισχύουν προεδρικά διατάγματα καθορισμού όρων δόμησης,

β) κατά είκοσι τοις εκατό (20%), αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση έχει υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου από την 1η.10.2020 μέχρι και τις 30.9.2021,

γ) κατά είκοσι πέντε τοις εκατό (25%), αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση έχει υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου από την 1η.10.2021 μέχρι και τις 30.9.2022,

δ) κατά τριάντα τοις εκατό (30%), αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου από την 1η.10.2022 μέχρι και τις 30.9.2023,

ε) κατά τριάντα πέντε τοις εκατό (35%), αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου από την 1η.10.2023 μέχρι και τις 30.9.2024,

στ) κατά σαράντα τοις εκατό (40%), αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου από την 1η.10.2024 μέχρι και τις 31.3.2026.

4. Η προβλεπόμενη στην παρ. 2 μείωση του προστίμου δεν ισχύει αν πριν από την ημερομηνία υπαγωγής εντοπιστούν οι αυθαίρετες κατασκευές ή οι αλλαγές χρήσης από το αρμόδιο παρατηρητήριο. Στην περίπτωση αυτή το ενιαίο ειδικό πρόστιμο αυξάνεται σε κάθε περίπτωση κατά είκοσι τοις εκατό (20%).

5. Αν για την υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων ολοκληρωθούν οι προβλεπόμενες εργασίες προσαρμογής:

α) με βάση την απόφαση της επιτροπής ελέγχου αυθαίρετων κατασκευών, σύμφωνα με το άρθρο 405, ή

β) με βάση την απόφαση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ή του Περιφερειακού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ή του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής για τις αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις σε διατηρητέα κτίρια, σύμφωνα με το άρθρο 406, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο μειώνεται κατά το κόστος, όπως αυτό υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα του άρθρου 400, των εργασιών προσαρμογής και μέχρι πενήντα τοις εκατό (50%) αυτού, εξαιρουμένου του παραβόλου εφόσον προσκομιστεί βεβαίωση της επιτροπής ή των συμβουλίων ότι οι εργασίες προσαρμογής υλοποιήθηκαν προσηκόντως.

6. Αν για την υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων ολοκληρωθούν οι προβλεπόμενες εργασίες στατικής ενίσχυσης σύμφωνα με την εκπονηθείσα στατική μελέτη μηχανικού, που προβλέπεται στην περ. η) του άρθρου 386, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο μειώνεται κατά το κόστος αυτών και έως:

α) εξήντα τοις εκατό (60%) σε περιοχές σεισμικής επικινδυνότητας 3,

β) πενήντα τοις εκατό (50%) σε περιοχές σεισμικής επικινδυνότητας 2,

γ) τριάντα τοις εκατό (30%) σε περιοχές σεισμικής επικινδυνότητας 1.

7. Αν για την υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων ολοκληρωθούν εργασίες ενεργειακής αναβάθμισης με βάση μελέτη αρμόδιου μηχανικού, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο μειώνεται κατά το κόστος αυτών και έως: α) πενήντα τοις εκατό (50%) για υπερβάσεις έως διακόσια πενήντα (250) τετραγωνικά μέτρα σε οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες με χρήση κατοικίας και έως πεντακόσια (500) τετραγωνικά μέτρα σε οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες με άλλες χρήσεις πλην κατοικίας,

β) τριάντα τοις εκατό (30%) για υπερβάσεις άνω των ανωτέρω αναφερομένων.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας προσδιορίζεται κάθε θέμα σχετικό με την εφαρμογή του παρόντος, η μείωση των συντελεστών του ενιαίου ειδικού προστίμου, καθώς και η πρόβλεψη περιπτώσεων μείωσης του προστίμου για ειδικές κατηγορίες.

8. Το παρόν άρθρο εφαρμόζεται και για τις αιτήσεις της παρ. 1 του άρθρου 414.

Άρθρο 390

Μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού

[Άρθρο 390: άρθρο 103 του ν. 4495/2017]

1. Άτομα με αναπηρία με ποσοστό αναπηρίας ογδόντα τοις εκατό (80%) και άνω, καθώς και πρόσωπα που φιλοξενούν περισσότερο από ένα (1) έτος ή επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με την ανωτέρω ιδιότητα, με ατομικό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως εξήντα χιλιάδες (60.000) ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 384 καταβάλλουν ποσοστό δεκαπέντε τοις εκατό (15%) του ενιαίου ειδικού προστίμου, ανεξαρτήτως περιορισμού κύριας κατοικίας και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που

αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Το ποσοστό της αναπηρίας πιστοποιείται με Γνωστοποίηση Αποτελέσματος Πιστοποίησης Αναπηρίας (ΓΑΠΑ), που έχει εκδοθεί από το Κέντρο Πιστοποίησης Αναπηρίας.

2. Άτομα με αναπηρία με ποσοστό αναπηρίας εξήντα επτά τοις εκατό (67%) και άνω, καθώς και πρόσωπα που φιλοξενούν περισσότερο από ένα έτος ή επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με την ανωτέρω ιδιότητα, με ατομικό εισόδημα έως δεκαοκτώ χιλιάδες (18.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως είκοσι τέσσερις χιλιάδες (24.000) ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 384 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%) του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.

3. Παλιννοστούντες ομογενείς, οι οποίοι έχουν εγγραφεί στα μητρώα ή τα δημοτολόγια δήμου, για την υπαγωγή στο άρθρο 384 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%) του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Οι διατάξεις του πρώτου εδαφίου εφαρμόζονται και για τους μόνιμους κατοίκους της Θράκης, καθώς και για τα ακίνητα αυτών στη Θράκη. Για την περίπτωση έλλειψης τίτλων ιδιοκτησίας, τα δικαιολογητικά καθορίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Εσωτερικών και Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών.

4. Για την υπαγωγή στο άρθρο 384 της κύριας κατοικίας πολυτέκνων με ατομικό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως ογδόντα χιλιάδες (80.000) ευρώ, αυτοί καταβάλλουν ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%) του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Πολύτεκνοι του πρώτου εδαφίου, για την υπαγωγή στο άρθρο 384 της δευτερεύουσας κατοικίας τους, με επιφάνεια μικρότερη των ογδόντα (80) τετραγωνικών μέτρων, καταβάλλουν ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.

5. Τρίτεκνοι με ατομικό εισόδημα έως εικοσιπέντε χιλιάδες (25.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 384 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.

Η παρούσα εφαρμόζεται και για τις μονογονεϊκές οικογένειες.

6. Μακροχρόνια άνεργοι, για την υπαγωγή στο άρθρο 384 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Κατά τα δύο (2) πρώτα έτη από την υποβολή της δήλωσης υπαγωγής αναστέλλεται η καταβολή των δόσεων.

7. Άτομα τα οποία είναι δικαιούχοι του ελάχιστου εγγυημένου εισοδήματος, για την υπαγωγή στο άρθρο 384 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%) του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή της ανωτέρω προϋπόθεσης. Κατά τα δύο (2) πρώτα έτη από την υποβολή της δήλωσης υπαγωγής αναστέλλεται η καταβολή των δόσεων.

8. Για τα άτομα των παρ. 6 και 7 καταβάλλεται παράβολο ποσού πενήντα (50) ευρώ, εφόσον η κύρια κατοικία τους έχει εμβαδόν έως και εκατόν πενήντα (150) τετραγωνικά μέτρα.

9. Το παρόν άρθρο εφαρμόζεται και για τις αιτήσεις της παρ. 1 του άρθρου 414.

Άρθρο 391

Συμψηφισμός καταβληθέντων προστίμων

[Άρθρο 391:Άρθρο 104 του ν. 4495/2017]

1. Καταβληθέντα ποσά προστίμων ανέγερσης και διατήρησης, καθώς και καταβληθέντα ποσά ειδικών προστίμων διατήρησης ή και παραβόλων συμψηφίζονται με το ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου. Τα καταβληθέντα ποσά αφαιρούνται από την τελευταία δόση και τις αμέσως προηγούμενες χρονικά έως ότου ολοκληρωθεί ο συμψηφισμός. Αν, μετά τον ανωτέρω υπολογισμό, προκύπτει ότι τα ήδη καταβληθέντα ποσά υπερβαίνουν το ποσό του προστίμου, σύμφωνα με το παρόν Κεφάλαιο, δεν αναζητούνται.

2. Αν η αυθαίρετη κατασκευή ή η αυθαίρετη χρήση αφορά κτίριο το οποίο χρησιμοποιείται και λειτουργεί ως βιομηχανική, βιοτεχνική εγκατάσταση, ξενοδοχείο, τουριστικό κατάλυμα, αποθήκη ή άλλη παραγωγική μονάδα και έχει υπαχθεί σε ειδικές διατάξεις που επιτρέπουν τη λειτουργία του, μετά την καταβολή προστίμου ή άλλου τέλους ή εισφοράς, το ανωτέρω ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται μειωμένο κατά το ποσό του προστίμου ή τέλους ή εισφοράς, που έχει καταβληθεί σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται η διαδικασία και ο τρόπος είσπραξης και συμψηφισμού προστίμων που προέκυψαν από ανακριβείς ή λανθασμένες δηλώσεις υπαγωγής και κάθε σχετικό ζήτημα με τον συμψηφισμό προστίμων.

Άρθρο 392

Αναστολή επιβολής κυρώσεων και είσπραξης προστίμων

[Άρθρο 392:Άρθρο 105 του ν. 4495/2017]

1. Για τις κατασκευές ή τις χρήσεις για τις οποίες υποβάλλεται δήλωση υπαγωγής στις ρυθμίσεις του παρόντος Κεφαλαίου δεν επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης ούτε άλλες κυρώσεις, εφόσον εξοφληθούν όλες οι δόσεις του ενιαίου ειδικού προστίμου και για όσο χρονικό διάστημα ορίζεται στο παρόν Κεφάλαιο. Τα ανωτέρω ισχύουν για τις ίδιες κατασκευές ή χρήσεις και για εκκρεμείς σε οποιοδήποτε στάδιο και διαδικασία σχετικές υποθέσεις.

2. Για αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις για τις οποίες υποβάλλονται τα δικαιολογητικά που προβλέπονται από το παρόν Κεφάλαιο αναστέλλεται η επιβολή προστίμων και κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων, καθώς και η είσπραξη προστίμων που έχουν ήδη βεβαιωθεί από τις Δημόσιες Οικονομικές Υπηρεσίες (Δ.Ο.Υ.) και τον Ηλεκτρονικό Εθνικό Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (e-ΕΦΚΑ), μέχρι την παρέλευση της προθεσμίας εξόφλησης των προστίμων.

3. Επιτρέπεται η σύνδεση των κτιρίων των παρ. 1 και 2 με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας και η λήψη βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης, μετά την καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης του ενιαίου ειδικού προστίμου, εφόσον πληρούνται οι σχετικές προϋποθέσεις. Για τη σύνδεση κτιρίων ή αυτοτελών ιδιοκτησιών αυτών με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας και για τη λήψη βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσ υποβάλλεται στον αρμόδιο οργανισμό και στην οικεία υπηρεσία δόμησης βεβαίωση από το πληροφοριακό σύστημα ότι έχει καταβλη τουλάχιστον η πρώτη δόση του ενιαίου ειδικού προστίμου, η οποία περιλαμβάνει τα απαραίτητα στοιχεία ταυτοποίησης της ιδιοκτησίας και του κυρίου αυτής.

4. Για τις αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης πριν από τις 28.7.2011, που εξαιρούνται από την επιβολή κυρώσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου ή εξαιρέθηκαν από την επιβολή κυρώσεων σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων 3843/2010 (Α' 62), 4014/2011 (Α' 209) και 4178/2013 (Α' 174), δεν οφείλονται αναδρομικά ασφαλιστικές εισφορές (e-ΕΦΚΑ κ.λπ.) και οποιοσδήποτε φόρος, καθώς και οποιασδήποτε μορφής πρόστιμα και τέλη, όπως το τέλος ακίνητης περιουσίας, καθαριότητας, φωτισμού και άλλα

ανταποδοτικά τέλη. Φόροι, τέλη και πρόστιμα που καταβλήθηκαν δεν αναζητούνται. Η αλλαγή χρήσης δεν λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό του τέλους του άρθρου 24 του ν. 2130/1993 (Α' 62), καθώς και των τελών του ν. 25/1975 (Α' 74) και του άρθρου 25 του ν. 1828/1989 (Α' 2) και δεν επιβάλλονται αναδρομικά διαφορές που προκύπτουν ως προς το ύψος των τελών ούτε και σχετικές προσαυξήσεις οι οποίες προέρχονται από την αλλαγή χρήσης.

Χρόνος λήξης της αναδρομικής απαλλαγής των αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης είναι η 8.8.2013.

Το Τ.Ε.Ε. αποστέλλει ανά εξάμηνο στους κατά τόπο αρμόδιους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης στοιχεία των υπαγωγών προκειμένου να βεβαιωθούν τα αναλογούντα τέλη. Η έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής άδειας σε δηλούμενο κτίριο ή τμήμα αυτού, σύμφωνα με τους ν. 4014/2011 και 4178/2013 και το παρόν Κεφάλαιο, μπορεί να γίνεται μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου ή την εξόφληση ποσοστού τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού ποσού προστίμου, σύμφωνα με το παρόν Κεφάλαιο, χωρίς να επιβάλλεται άλλο πρόστιμο.

Άρθρο 393

Υπαγωγή αυθαιρέτων για τα οποία εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης

[Άρθρο 393: άρθρο 106 του ν. 4495/2017]

1. α) Στην περίπτωση αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων για τις οποίες εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης, εφόσον καταβληθεί το παράβολο της περ. ι) του άρθρου 386 και εκδοθεί η σχετική οικοδομική άδεια νομιμοποίησης εντός τεσσάρων (4) ετών ή έγκριση εργασιών κατεδάφισης, εντός έξι (6) μηνών από την καταβολή του, δεν οφείλεται άλλο πρόστιμο. Αν παρέλθει άπρακτο το χρονικό διάστημα των τεσσάρων (4) ετών για λόγους που οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος, εφαρμόζονται σωρευτικά οι διατάξεις για την κατεδάφιση και επιβολή προστίμου αυθαιρέτων. Δεν συνυπολογίζεται στο χρονικό διάστημα των τεσσάρων (4) ετών, ο χρόνος καθυστέρησης έκδοσης της άδειας δόμησης για λόγους που δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος.

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

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

i) ταυτόχρονα δήλωση υπαγωγής προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης τμήματος αυτού και διατήρησης του υπολοίπου τμήματος, σύμφωνα με το άρθρο 384. Στην περίπτωση αυτή, καταβάλλεται παράβολο για το σύνολο της επιφάνειας του αυθαιρέτου και ενιαίο ειδικό πρόστιμο μόνο για την επιφάνεια αυτού που δεν νομιμοποιείται, ή

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

iii) δήλωση υπαγωγής τμήματος αυτού στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 384, με την καταβολή του παραβόλου που αντιστοιχεί στην επιφάνειά του και του είκοσι τοις εκατό (20%) του ενιαίου ειδικού προστίμου οπότε διατηρείται για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στο παρόν Κεφάλαιο, κατόπιν κατεδάφισης του υπολοίπου με έγκριση εργασιών κατεδάφισης.

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

i) δήλωση υπαγωγής του συνόλου αυτού στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 384, με την καταβολή του παραβόλου που αντιστοιχεί στην επιφάνειά του και του ενιαίου ειδικού προστίμου, ή

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

iii) δήλωση υπαγωγής τμήματος αυτού στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 384, με την καταβολή του παραβόλου που αντιστοιχεί στην επιφάνειά του και του είκοσι τοις εκατό (20%) του ενιαίου ειδικού προστίμου οπότε διατηρείται για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στο παρόν Κεφάλαιο κατόπιν κατεδάφισης του υπολοίπου με έγκριση εργασιών κατεδάφισης.

Για τα στοιχεία ii) και iii) της υποπερ. αβ), για τη δυνατότητα στατικής επάρκειας του τμήματος και αυτοτέλειας του εν λόγω τμήματος, υποβάλλεται συμπληρωματικά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού.

Αν παρέλθει άπρακτο το χρονικό διάστημα των τεσσάρων (4) ετών και εφόσον δεν είναι δυνατή η έκδοση άδειας νομιμοποίησης αποκλειστικά για λόγους μεταβολής του πολεοδομικού καθεστώτος, επιτρέπεται η τροποποίηση των στοιχείων της δήλωσης, σύμφωνα με το παρόν Κεφάλαιο, προκειμένου να υπαχθεί η κατασκευή στο άρθρο 384.

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

3. Στις περιπτώσεις της παρ. 1, η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων μπορεί να πραγματοποιηθεί πριν από την έκδοση της σχετικής οικοδομικής άδειας με την καταβολή ποσοστού τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού ποσού του προστίμου, με την προϋπόθεση να αναλάβει ο νέος κύριος την υποχρέωση να εκδώσει την άδεια με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.

4. Αυθαίρετες κατασκευές πριν από τις 28.7.2011, που έχουν κατεδαφιστεί από τους ιδιοκτήτες ή πρόκειται να κατεδαφιστούν και για τις οποίες έχουν βεβαιωθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης στην αρμόδια φορολογική αρχή και δεν έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση για την κατεδάφισή τους ή για τις οποίες έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση για την κατεδάφισή τους, αλλά έχουν ανεγερθεί προ του β.δ. από 9.8.1955 (Α' 266) και βρίσκονται σε ανταλλάξιμο ακίνητο του Δημοσίου, υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου με την καταβολή παραβόλου ποσού πεντακοσίων (500) ευρώ. Για την υπαγωγή υποβάλλονται αίτηση, τεχνική έκθεση μηχανικού και αποδεικτικά στοιχεία για την κατεδάφιση, δεν απαιτούνται πρόσθετα στοιχεία και σχέδια και εφαρμόζεται η διαδικασία διαγραφής ανείσπρακτων βεβαιωθέντων προστίμων, σύμφωνα με το παρόν Κεφάλαιο.

Άρθρο 394

Ενέργειες αρμόδιων υπηρεσιών

[Άρθρο 394: άρθρο 107 του ν. 4495/2017]

1. Οι αυθαίρετες κατασκευές σε κτίσματα με οικοδομική άδεια δεν επηρεάζουν, για κάθε συνέπεια, όπως η σύνδεση με δίκτυα κοινής ωφέλειας και η δυνατότητα μεταβίβασης, τα νόμιμα τμήματα αυτών που λειτουργικά δεν τελούν σε σχέση με την αυθαίρετη κατασκευή.

2. Αν το ακίνητο ανήκει σε περισσότερους συνιδιοκτήτες και έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μέχρι και τις 28.7.2011, για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών και την έκδοση οικοδομικής άδειας που αναλογούν στα ιδανικά μερίδια κάθε συνιδιοκτήτη, δεν λαμβάνονται υπόψη οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν ανεγερθεί σε άλλη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.

3. Ανείσπρακτα βεβαιωθέντα ποσά προστίμων, ανέγερσης και διατήρησης, διαγράφονται μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου. Για τη διαγραφή των προστίμων ή την ενημέρωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής και για την αναστολή είσπραξής τους υποβάλλεται στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης αίτηση του ενδιαφερομένου, η οποία συνοδεύεται από:

α) τη βεβαίωση υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος Κώδικα ή στις διατάξεις των νόμων 4014/2011 (Α' 209) και 4178/2013 (Α' 174) και εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου,

β) υπεύθυνη δήλωση ότι τα πρόστιμα των οποίων ζητείται η διαγραφή αφορούν το ακίνητο, το οποίο έχει υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος Κώδικα ή σε προγενέστερους νόμους αναστολής επιβολής κυρώσεων αυθαιρέτων.

Η υπηρεσία δόμησης εκδίδει πράξη με την οποία ακυρώνει τον οικείο χρηματικό κατάλογο ή την πράξη επιβολής προστίμου και την αποστέλλει με το αντίστοιχο ατομικό φύλλο έκπτωσης στην αρμόδια φορολογική αρχή εντός δεκαπέντε (15) ημερών, αν τα πρόστιμα έχουν βεβαιωθεί, προκειμένου η φορολογική αρχή να διαγράψει κάθε σχετική πράξη (ταμειακή βεβαίωση), που έχει ως νόμιμο έρεισμα τον χρηματικό κατάλογο ή την πράξη επιβολής προστίμου. Αντίστοιχα, μετά την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου, η υπηρεσία δόμησης εκδίδει πράξη αναστολής είσπραξης των ήδη βεβαιωθέντων στις αρμόδιες Δ.Ο.Υ. προστίμων και την αποστέλλει στην αρμόδια φορολογική αρχή. Στην εν λόγω πράξη ορίζεται υποχρεωτικά η καταληκτική ημερομηνία αναστολής, σύμφωνα με την αντίστοιχη καταληκτική ημερομηνία εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου στην πράξη υπαγωγής.

4. α) Στις περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών, για τις οποίες έχει περαιωθεί η διαδικασία, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3775/2009 (Α' 122) και του ν. 3843/2010 (Α' 62), καθώς και των κατασκευών που έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του ν. 4014/2011, του ν. 4178/2013 και του παρόντος Κεφαλαίου και για τις οποίες έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία ή έχει εξοφληθεί ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού ποσού ενιαίου ειδικού προστίμου, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη, η εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης.

β) Στις περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών, για τις οποίες έχει περαιωθεί η διαδικασία, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3775/2009 και του ν. 3843/2010, καθώς και όσες έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του ν. 4014/2011, του ν. 4178/2013 και του παρόντος Κεφαλαίου, και έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία ή έχει εξοφληθεί ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού ποσού προστίμου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, ή εμπίπτουν στην παρ. 2 του άρθρου 374, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη η εκτέλεση:

βα) εργασιών επισκευής, οι οποίες αποβλέπουν στην υγιεινή, την αισθητική βελτίωση-αποκατάσταση, τη συνήθη συντήρησή τους, καθώς και εργασιών προσαρμογής, σύμφωνα με τα άρθρα 405 και 406,

ββ) κατεδάφισης,

βγ) κατασκευής στέγης, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις της υποπερ. βδ) ή φύτευσης δώματος,

βδ) ενίσχυσης, όπως αυτή προκύπτει από τη μελέτη στατικής επάρκειας, χωρίς να επέρχεται αντικατάσταση του φέροντος οργανισμού.

Η εκτέλεση των ανωτέρω εργασιών αφορά τα αυθαίρετα τμήματα κτιρίων, ενώ για τα τμήματα που καλύπτονται από άδεια δόμησης επιτρέπονται οι κατά νόμο προβλεπόμενες εργασίες.

γ) Η εκτέλεση των εργασιών των υποπερ. γα) και γβ) γίνεται ύστερα από έγκριση εργασιών, που χορηγείται από την αρμόδια υπηρεσία δόμησης, εφόσον οι εργασίες, για τις οποίες ζητείται η εκτέλεση, δεν επαυξάνουν το κτίσμα σε όγκο, εκτός των περιπτώσεων:

γα) κατασκευής ανελκυστήρα ατόμων με αναπηρία (ΑμεΑ) της παρ. 2 του άρθρου 224,

γβ) κατασκευής υποχρεωτικής στέγης, σύμφωνα με τους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου,

γγ) κατασκευής στέγης, σύμφωνα με την ισχύουσα άδεια οικοδομής και μόνο εφόσον δεν υφίσταται υπέρβαση καθ' ύψος που δεν υπερβαίνει σε ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) το προβλεπόμενο στην άδεια. Η έγκριση εργασιών γνωστοποιείται αμελλητί στον e-Ε.Φ.Κ.Α..

Για τη χορήγηση έγκρισης εργασιών αποπεράτωσης αυθαίρετης κατασκευής υποβάλλονται επιπροσθέτως των λοιπών δικαιολογητικών:

i) βεβαίωση του πληροφοριακού συστήματος για την περαίωση της διαδικασίας υπαγωγής της κατασκευής,

ii) φωτογραφίες για την υφιστάμενη κατάσταση του αυθαιρέτου κτίσματος, εξωτερικά και εσωτερικά.

δ) Ο έλεγχος των ανωτέρω εργασιών και η σύνδεση των αυθαίρετων κατασκευών με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας γίνεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 332 και 334.

ε) Το έντυπο για τη χορήγηση έγκρισης εργασιών των περ. α) και β) καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

στ) Για τη χορήγηση της έγκρισης εργασιών υποβάλλονται στις αρμόδιες υπηρεσίες δόμησης δικαιολογητικά που μπορεί να καθορίζονται και να τροποποιούνται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

5. Για κάθε είδους διοικητική άδεια, για την οποία απαιτείται η προσκόμιση αντιγράφου της άδειας δόμησης, αντί του αντιγράφου της άδειας μπορεί να προσκομιστεί από το πληροφοριακό σύστημα βεβαίωση περαίωσης ή βεβαίωση εξόφλησης ποσοστού τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού ποσού προστίμου αυθαιρέτου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, συνοδευόμενη από τεχνική έκθεση για τη νομιμότητα των κατασκευών. Η υπαγωγή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις των νόμων 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011,4178/2013, 4495/2017 (Α' 167) και του παρόντος δεν συνεπάγεται απαλλαγή αυτών των κατασκευών από άλλες προβλεπόμενες ή απαιτούμενες εγκρίσεις, όρους και προδιαγραφές που αφορούν τη λειτουργία της συγκεκριμένης χρήσης.

6. α) Για χώρους που έχουν διατηρηθεί σύμφωνα με τα άρθρα 439 και 440, όπου απαιτείται, προσκομίζεται αντίγραφο της αίτησης, στην οποία βεβαιώνεται η περαίωση της διαδικασίας διατήρησης του χώρου, σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 440.

β) Για κατασκευές ή χρήσεις που έχουν υπαχθεί στις ρυθμίσεις του άρθρου 24 του ν. 4014/2011, του άρθρου 8 του ν. 4178/2013 κ. στις διατάξεις του ν. 4495/2017 και του παρόντος Κώδικα προσκομίζεται από το πληροφοριακό σύστημα η βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας, σύμφωνα με το άρθρο 2 της υπ' αρ. 41498/11/26.9.2011 κοινής απόφασης των Υπουργών Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης, Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων «Διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής των απαραίτητων δικαιολογητικών για την υπαγωγή στο άρθρο 24 του νόμου 4014/2011 «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία

περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας ΥΠΕΚΑ» (ΦΕΚ 209/Α')» (Β' 2167) ή η βεβαίωση για την εξόφληση ποσοστού τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού ποσού προστίμου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

7. Η απαιτούμενη βεβαίωση χώρου κύριας χρήσης χορηγείται από ιδιώτη μηχανικό. Απαιτείται βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας δόμησης ότι η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να εξειδικεύεται το περιεχόμενο της βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης.

8. Στις περιπτώσεις της παρ. 4 επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης εφόσον η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου ή δεν απαγορευόταν κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης ή κατά τον χρόνο εγκατάστασης της νέας χρήσης. Από την αρμόδια υπηρεσία δόμησης βεβαιώνεται ότι η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου ή δεν απαγορευόταν κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης ή κατά τον χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης. Τυχόν εργασίες για την αλλαγή της χρήσης στους ανωτέρω χώρους, εφόσον δεν έχουν εξαιρεθεί οριστικά από την κατεδάφιση, δύναται να εκτελεστούν σύμφωνα με την περ. β) της παρ. 4. Η δυνατότητα αλλαγής χρήσης, σύμφωνα με τα παραπάνω, εφαρμόζεται ανεξαρτήτως των επιτρεπόμενων όρων δόμησης της περιοχής του ακινήτου.

9. Η ανάκληση υπαγωγών αυθαιρέτων γίνεται από το αρμόδιο τοπικό παρατηρητήριο. Μέχρι τη σύσταση των παρατηρητηρίων, αρμόδιες είναι οι υπηρεσίες δόμησης.

10. Προσφυγή κατά των ανακλήσεων υπαγωγών, ασκείται στο Περιφερειακό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων και μέχρι τη συγκρότηση και λειτουργία τους από το οικείο Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων.

Άρθρο 395

Έλεγχος δηλώσεων υπαγωγής -Αποζημίωση ελεγκτών δόμησης

[Άρθρο 395: άρθρο 108 του ν. 4495/2017]

1. Οι δηλώσεις υπαγωγής αυθαιρέτων υπόκεινται σε δειγματοληπτικό έλεγχο, μετά από ηλεκτρονική κλήρωση που διενεργείται από το περιφερειακό παρατηρητήριο με αλγόριθμο που αποστέλλεται από το κεντρικό παρατηρητήριο.

2. Οι υπαγωγές της κατηγορίας 5, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 383, ελέγχονται σε ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%).

3. Οι υπαγωγές της κατηγορίας 4, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 383, ελέγχονται σε ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%).

4. Οι υπαγωγές των κατηγοριών 1, 2 και 3, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 383, ελέγχονται σε ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%).

5. Ο έλεγχος των δηλώσεων υπαγωγής στο παρόν Κεφάλαιο διενεργείται από ελεγκτή δόμησης της κατηγορίας ΙΙ και ΙΙΙ, του μητρώου ελεγκτών του ν. 4389/2016 (Α' 94), ο οποίος ορίζεται ύστερα από ηλεκτρονική κλήρωση. Ο έλεγχος αφορά το σύνολο των στοιχείων που υποβλήθηκαν για την υπαγωγή και έχουν αναρτηθεί στο πληροφοριακό σύστημα.

α) Αν διαπιστωθούν ελλείψεις ή λάθη στον τρόπο υπολογισμού του προστίμου, ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός, υποχρεούται μέσα σε έναν (1) μήνα από την έκδοση του πορίσματος να συμμορφωθεί με τις παρατηρήσεις που έγιναν.

β) Αν κατά τον έλεγχο της δήλωσης υπαγωγής διαπιστωθεί ότι οι αυθαίρετες κατασκευές εμπίπτουν στις απαγορεύσεις του άρθρου 374, η δήλωση ανακαλείται και επιβάλλονται οι κυρώσεις του άρθρου 381.

γ) Αν ύστερα από καταγγελία και σχετική εντολή από το παρατηρητήριο δομημένου περιβάλλοντος έχει διενεργηθεί έλεγχος δήλωσης υπαγωγής από ελεγκτή δόμησης δεν απαιτείται νέος έλεγχος.

δ) Σε περίπτωση διαφωνίας με το συνταχθέν πόρισμα του ελεγκτή δόμησης, ο κύριος του ακινήτου δύναται εντός τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν του ανωτέρω πορίσματος να αιτηθεί από το αρμόδιο γραφείο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.) τον ορισμό διαμεσολαβητή με αρμοδιότητα την εξέταση της σχετικής υπόθεσης και την προσπάθεια επίλυσης της διαφωνίας. Με την υποβολή της αίτησης του πρώτου εδαφίου διακόπτεται η προθεσμία των τριάντα (30) ημερών για την άσκηση ενδικοφανούς προσφυγής της παρ. 10 κατά του πορίσματος του ελεγκτή δόμησης και αρχίζει νέα από την κοινοποίηση του πρακτικού αποτυχίας διαμεσολάβησης στον κύριο του ακινήτου. Δεν υπάγονται στη διαδικασία διαμεσολάβησης διαφωνίες που αφορούν απαγόρευση υπαγωγής ακινήτου στον ν. 4014/2011 (Α' 209) ή στον ν. 4178/2013 (Α' 174) ή στον ν. 4495/2017 (Α' 167) ή στις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου, σύμφωνα με το άρθρο 374 ή τις αντίστοιχες διατάξεις των ανωτέρω νόμων.

6. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται η διαδικασία του δειγματοληπτικού ελέγχου, του τρόπου ορισμού ελεγκτή δόμησης, του ελέγχου των δηλώσεων και της διαμεσολάβησης, τα κριτήρια επιλογής του διαμεσολαβητή, το ύψος, η διαδικασία και ο υπόχρεος καταβολής της αποζημίωσης των ελεγκτών δόμησης και του διαμεσολαβητή, ο ορισμός και οι υποχρεώσεις του παρόχου ηλεκτρονικών υπηρεσιών και της ανάπτυξης πληροφοριακού συστήματος, οι υποχρεώσεις του ελεγκτή δόμησης και οι κυρώσεις σε περίπτωση μη συμμόρφωσής του με αυτές, ο καθορισμός τυχόν άλλων περιπτώσεων μη υπαγωγής στη διαδικασία διαμεσολάβησης, καθώς και κάθε θέμα σχετικό με την εφαρμογή του παρόντος κεφαλαίου.

7. Το τοπικό παρατηρητήριο ελέγχει δειγματοληπτικά ποσοστό τουλάχιστον δέκα τοις εκατό (10%) των πορισμάτων των ελεγκτών δόμησης.

8. Το τοπικό παρατηρητήριο ελέγχει δειγματοληπτικά ποσοστό τουλάχιστον δέκα τοις εκατό (10%) των δηλώσεων υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών στους ν. 4014/2011 και ν. 4178/2013, ύστερα από ηλεκτρονική κλήρωση που διενεργείται από το περιφερειακό παρατηρητήριο, με αλγόριθμο που αποστέλλεται από το κεντρικό παρατηρητήριο.

9. Καταγγελίες που αφορούν δηλώσεις υπαγωγής αυθαιρέτων στους νόμους 4014/2011,4178/2013, 4495/2017 και στον παρόντα Κώδικα υποβάλλονται στο αρμόδιο τοπικό παρατηρητήριο και ελέγχονται από ελεγκτή δόμησης, ύστερα από σχετική ηλεκτρονική κλήρωση ως ανωτέρω.

10. Σε περίπτωση προσφυγής κατά του πορίσματος του ελεγκτή δόμησης, εξουσιοδοτημένος υπάλληλος του τοπικού παρατηρητηρίου εισηγείται σχετικά στην επιτροπή εξέτασης προσφυγών αυθαιρέτων του άρθρου 469, η οποία και αποφαίνεται οριστικά.

Άρθρο 396

Τιμή ζώνης

[Άρθρο 396: άρθρο 109 του ν. 4495/2017]

1. Για τα ακίνητα που βρίσκονται στην ηπειρωτική Ελλάδα και στα νησιά Κρήτη και Εύβοια, αν δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης, σύμφωνα με το σύστημα των αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών στην περιοχή του ακινήτου, για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου ή της αξίας των παραβάσεων λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην τοπική ή δημοτική κοινότητα όπου βρίσκεται το ακίνητο και, αν δεν έχει καθοριστεί αυτή, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην περιφερειακή ενότητα όπου βρίσκεται το ακίνητο. Ειδικά δε για τα ακίνητα του πρώτου εδαφίου που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμού, που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην περιφερειακή ενότητα, εφόσον στην οικεία δημοτική κοινότητα του ακινήτου η μέγιστη τιμή ζώνης δεν υπερβαίνει τα δύο χιλιάδες διακόσια (2.200) ευρώ σε ποσοστό μεγαλύτερο του δέκα τοις εκατό (10%) της έκτασης της οικείας δημοτικής κοινότητας. Για τη συνδρομή της ανωτέρω προϋπόθεσης εκδίδεται διαπιστωτική πράξη του οικείου δήμου.

Αν από τη διαπιστωτική πράξη προκύπτει ότι η μέγιστη τιμή ζώνης υπερβαίνει τα δύο χιλιάδες διακόσια (2.200) ευρώ σε ποσοστό μεγαλύτερο του δέκα τοις εκατό (10%) της έκτασης της οικείας δημοτικής κοινότητας, λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην έκταση του οικείου δήμου.

2. Για τα υπόλοιπα ακίνητα της επικράτειας, αν δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης, σύμφωνα με το σύστημα των αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών στην περιοχή του ακινήτου, για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου ή της αξίας των παραβάσεων λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην τοπική ή δημοτική κοινότητα όπου βρίσκεται το ακίνητο και, αν δεν έχει καθοριστεί αυτή, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στον οικείο δήμο και αν δεν έχει καθοριστεί σε αυτόν, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην περιφερειακή ενότητα όπου βρίσκεται το ακίνητο. Για τον υπολογισμό του προστίμου στις περιοχές αιγιαλού, κοινόχρηστης παραλίας, όχθης, κοινόχρηστης παρόχθιας ζώνης, υδάτινου στοιχείου, πυθμένα και υπεδάφους του βυθού της θάλασσας, λιμνοθάλασσας, λίμνης και κοίτης πλεύσιμου ποταμού, ζώνης λιμένα, λαμβάνεται υπόψη η μέγιστη τιμή ζώνης των όμορων ακινήτων. Αν η μέγιστη τιμή ζώνης δεν έχει καθοριστεί, ισχύει το πρώτο εδάφιο.

3. Αν δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης στην περιφερειακή ενότητα όπου βρίσκεται το ακίνητο, για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου ή της αξίας των παραβάσεων λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στον νομό, στον οποίο βρίσκεται η οικεία περιφερειακή ενότητα.

4. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών μπορεί να εφαρμόζονται, με ειδική καταχώριση στο πληροφοριακό σύστημα, οι τιμές ζώνης για όλη την επικράτεια (για το σύνολο των υπαγωγών).

Άρθρο 397

Απαγόρευση υπαγωγής λόγω ακύρωσης άδειας

[Άρθρο 397: άρθρο 110 του ν. 4495/2017]

1. Στις ρυθμίσεις του παρόντος Κεφαλαίου, ύστερα από σύμφωνη γνώμη του Περιφερειακού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) και υπό τις προϋποθέσεις του άρθρου 371 και με την επιφύλαξη του άρθρου 374, υπάγονται και κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με άδεια που εκδόθηκε από την αρμόδια αρχή και μεταγενέστερα ανακλήθηκε για οποιονδήποτε λόγο, εκτός αν η ανάκληση οφείλεται σε υποβολή αναληθών στοιχείων ή ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας κατάστασης κατά την έκδοσή της.

Στην περίπτωση του πρώτου εδαφίου καταβάλλεται για κάθε ιδιοκτησία το παράβολο της περ. ι) του άρθρου 386 και δεν καταβάλλεται ενιαίο ειδικό πρόστιμο.

2. Στις ρυθμίσεις του παρόντος υπάγονται κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με άδεια η οποία εκδόθηκε από την αρμόδια αρχή και μεταγενέστερα ανακλήθηκε λόγω υποβολής αναληθών στοιχείων ή ανακριβούς αποτύπωσης της υπάρχουσας κατάστασης. Για τα κτίσματα αυτά υποβάλλονται τα δικαιολογητικά του άρθρου 386 και καταβάλλεται το παράβολο της περ. ι) του άρθρου 386, καθώς και το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

3. Δεν υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος κτίσματα που έχουν κριθεί αυθαίρετα με αμετάκλητη απόφαση του αρμόδιου δικαστηρίου.

Κατ' εξαίρεση και με την επιφύλαξη της παρ. 2 του άρθρου 384, υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος, ύστερα από σύμφωνη γνώμη του ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., κτίσματα των οποίων οι οικοδομικές άδειες ή και αναθεωρήσεις αυτών ακυρώθηκαν με αμετάκλητη απόφαση του αρμόδιου διοικητικού δικαστηρίου, χωρίς να έχουν υποβληθεί για την έκδοση τους ψευδή ή αναληθή στοιχεία, αν:

α) η οικοδομική άδεια ή η αναθεώρηση αυτής είχε νόμιμο έρεισμα σε κανονιστικές διατάξεις, οι οποίες μεταγενέστερα κρίθηκαν αντίθετες σε υπέρτερης ισχύος κανόνα δικαίου,

β) η οικοδομική άδεια ή η αναθεώρησή της εκδόθηκε κατ' εφαρμογή κανόνων δικαίου που εφαρμόζονταν συστηματικά από την αρμόδια υπηρεσία δόμησης, και μεταγενέστερα κρίθηκαν ότι δεν ίσχυαν,

γ) η οικοδομική άδεια ή η αναθεώρησή της δεν παραβίαζε τις κείμενες κατά τον χρόνο έκδοσής της ουσιαστικές διατάξεις ή τις ισχύουσες, και ακυρώθηκε για τυπικούς λόγους,

δ) η διαπιστωθείσα πλημμέλεια της οικοδομικής άδειας ή της αναθεώρησής της δύναται να αρθεί με την έκδοση άδειας νομιμοποίησης.

Στις περιπτώσεις αυτές, καταβάλλεται για κάθε ιδιοκτησία το παράβολο της περ. ι) του άρθρου 386 και δεν επιβάλλεται ενιαίο ειδικό πρόστιμο.

Δηλώσεις υπαγωγής, που αφορούν σε οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν από την αρμόδια διεύθυνση του Υπουργείου και ακυρώθηκαν με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, εξετάζονται ως προς τη συνδρομή των ως άνω προϋποθέσεων από το ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α..

Άρθρο 398

Έντυπη διαδικασία

[Άρθρο 398:Άρθρο 111 του ν. 4495/2017]

Κατ' εξαίρεση σε περιπτώσεις απομακρυσμένων γεωγραφικά περιοχών ή περιπτώσεις ατόμων των οποίων η πρόσβαση σε ηλεκτρον πληροφοριακά συστήματα είναι δυσχερής, μπορεί να καθοριστεί παραλλήλως η δυνατότητα έντυπης διαδικασίας και αποστολής των δικαιολογητικών.

Με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του αρμόδιου κατά περίπτωση Υπουργού καθορίζονται οι περιπτώσεις για τις οποίες η υποβολή των προβλεπόμενων στο παρόν Κεφάλαιο δικαιολογητικών μπορεί να γίνει είτε απευθείας είτε με συστημένη επιστολή στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης ή στο Κέντρο Εξυπηρέτησης Πολιτών του δήμου και κάθε σχετική διαδικασία.

Άρθρο 399

Παράρτημα/Φύλλο καταγραφής αυθαίρετης κατασκευής

[Άρθρο 398:Άρθρο 111 του ν. 4495/2017]

1.	Οικοδομική άδεια	[ ] Ναι (α)	[ ] Όχι (β) Υπέρβαση δόμησης έως 100 τ.μ. [ ] Όχι (γ) Υπέρβαση δόμησης από 100-200 τ.μ. [ ] Όχι (δ) Υπέρβαση δόμησης από 200-500 τ.μ. [ ] Όχι (ε) Υπέρβαση δόμησης άνω των 500 τ.μ
2.	Εντός σχεδίου ή οικισμού	[ ] Ναι (α) [ ] Όχι (β1) Περιοχές εκτός σχεδίου [ ] Όχι (β2) Περιοχές εκτός σχεδίου, αλλά με εκκρεμή πολεοδομική μελέτη **Τύπος κτιρίου (γ)** [ ] Ιδιωτικό [ ] Δημόσιο [ ] Ο.Τ Α. χωρίς ιδιόχρηση [ ] Κτίρια δικαιούχων Ο.ΕΚ [ ] Εξαγορασμένα Ακίνητα (άρθρο 402) [ ] Ακίνητα ΠΑΣΠΑ (άρθρο 403, παρ. ιβ) **Τυχόν ειδικά χαρακτηριστικά (δ)** [ ] Εκτός παραδοσιακού οικισμού/τμήματος πόλης [ ] Σε παραδοσιακό οικισμό/τμήμα πάλης (άρθρο 405.1-χωρίς διαδικασία Επιτροπής) [ ] Σε παραδοσιακό οικισμό < 5.000 κατ./τμήμα πόλης (άρθρο 405.2-με διαδικασία Επιτροπής) [ ] Σε διατηρητέο κτίριο (άρθρο 406)	
3.	Είδος χρήσης	[ ] Κύρια και μοναδική κατοικία (α) [ ] Άλλη κατοικία (β) [ ] Τουρισμός, βιομηχανία (γ) [ ] Υπηρεσίες (δ) [ ] Μεταποίηση πρωτογενούς τομέα (ε)	
4	Συντελεστής αλλαγή χρήσης	[ ] Αλλαγή χρήσης από κύρια σε κύρια (παρ. 7 του άρθρου 387)	
5.	Συντελεστής δόμησης	[ ] Τετραγωνικά μέτρα κύριων χώρων (1)	

		[ ] Τετραγωνικά μέτρα χώρων με μειωτικό συντελεστή 70% (2) [ ] Τετραγωνικά μέτρα με μειωτικό συντελεστή 50% (3) [ ] <50% της επιτρεπόμενης δόμησης (α) [ ] 50 έως 100% της επιτρεπόμενης δόμησης (β) [ ] 100 έως 200% της επιτρεπόμενης δόμησης (γ) [ ] >200% της επιτρεπόμενης δόμησης (δ) [ ] Μόνο υπέρβαση ύψους (ε)

6	Συντελεστής ύψους	[ ] Εκατοστά (1) [ ] < 20% του επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής (α) [ ] > 20% του επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής (β)
7.	Συντελεστής κάλυψης	[ ] τετραγωνικά μίτρα [ ] < 20% της επιτρεπόμενης κάλυψης (α) [ ] από 20% έως 60% της επιτρεπόμενης κάλυψης (β)
		[ ] > 60% της επιτρεπόμενης κάλυψης (γ)
8	Συντελεστής πλάγιας απόστασης	[ ] < 20% της υποχρεωτικής απόστασης Δ (α) [ ] > 20% της υποχρεωτικής απόστασης Δ (β)
9	Συντελεστής πρασιάς	[ ] < 20% της υποχρεωτικής πρασιάς (α) [ ] > 20% της υποχρεωτικής πρασιάς (β)
10.	Κολυμβητική δεξαμενή (πισίνα)	[ ] Κυβικά μίτρα [ ] Εμβαδού <50 τμ ή για ΑΜΕΑ ή με πυροσβεστικό κρουνό (α)
11. Κοινωνικοί συντελεστές		[ ] Άτομα με ποσοστό αναπηρίας 80% κα άνω (α) [ ] Παλιννοστούντες (β) [ ] Πολύτεκνοι (γ) [ ] Τρίτεκνοι & Μονογονεικές Οικογένειες (δ) [ ] ΑΜΕΑ με ποσοστό αναπηρίας 67% και άνω (ε) [ ] Μακροχρόνια άνεργα (στ) [ ] Δικαιούχοι ΕΚΑ (ζ)
12. Παλαιότητα		[ ] Προ της 9/6/1975 (α) [ ] Μέχρι 31/12/1982 (β) [ ] Από 01/1/1983 μέχρι 31/12/1992 (γ) [ ] Από 01/1/1993 μέχρι 31/12/2003 (δ) [ ] Από 01/1/2004 μέχρι 28/07/2011 (ε)
13. Λοιπές πολεοδομικές παραβάσεις		[ ] Αριθμός παραβάσεων (περιλαμβανόμενων και των Περιπτώσεων που αναφέρονται στις παρ. 8 κα 9 του άρθρου 387)
14. Τύπος αυθαιρεσίας		[ ] Προς ρύθμιση [ ] Προς έκδοση οικ. άδειας [ ] Ανακληθείσα οικ. άδεια (παρ. 1 άρθρου 397)

	[ ] Νομιμοποιηθέντα (παρ. 2 άρθρου 393) [ ] Κατεδαφισθέντα (παρ. 3 άρθρου 393) [ ] Σταυλικές εγκαταστάσεις (άρθρο 409) [ ] Στάσιμοι οικισμοί (άρθρο 401) [ ] Περαιωμ. N 3843/10 για ένταξη στην κατ. 5 (αρθ. 373 παρ. 1ββ)

15. Περιβαλλοντικά ευαίσθητη περιοχή [ ] Ναι (α) [ ] Όχι (β)

Το πρόστιμο θα υπολογίζεται με τον τύπο :

Επιφάνεια Χ Τιμή Ζώνης Χ 15% Χ Επιλεγμένοι Συντελεστές Τετραγωνιδίων

- Όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, δεν επιλέγεται κάποιο από τα 5 α-β-γ-δ, 7, 8 και 9
- Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια το γινόμενο των παραπάνω συντελεστών 5 α-β-γ-δ, 7, 8 και 9, δεν μπορεί να υπερβαίνει το συντελεστή 2 (δύο).
-

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΔΙΩΝ - ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΙΣ

1 Οικοδομική άδεια : Αφορά στην ύπαρξη ή μη οικοδομικής άδειας στο γήπεδο/οικόπεδο, όπου υπάρχει Αυθαίρετη κατασκευή

Ναι	1α =1,0	Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο/οικόπεδο, όταν υφίσταται κτίριο προ του 1955 ή όταν υπάρχει απόφαση εξαίρεσης από την κατεδάφιση (γ' φάση v. 1337/83)
Όχι	1β=1,3 1γ=1,5 1δ=1,7 1ε=2,0	α) Όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο/οικόπεδο β) Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο/οικόπεδο, αλλά αντί για λυόμενο κτίσμα με, βάση την οικοδομική άδεια διαπιστώθηκε η ύπαρξη κτίσματος με συμβατική κατασκευή ή για κτίσματα της παρ. 2 του άρθρου 110 γ) Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο/οικόπεδο το οποίο από την αιτιολόγηση της τεχνικής έκθεσης του μηχανικού προκύπτει ότι - δεν είναι άρτιο κα οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στη σχετική οικοδομική άδεια - είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης), με συνέπεια να μην ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια - το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας, προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια. Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια

2 Εντός σχεδίου ή οικισμού : Αφορά στη θέση της αυθαίρετης κατασκευής σε εντός σχεδίου/οικισμού περιοχή ή έκτος σχεδίου

Ναι	2α = 1,0	Η αυθαίρετη κατασκευή είναι εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ανεξάρτητα αν έχει κυρωθεί ή όχι η σχετική πράξη εφαρμογής
Όχι	2β1 = 1,5	Η αυθαίρετη κατασκευή είναι εκτός σχεδίου ανεξάρτητα αν έχει κατασκευαστεί σε γήπεδο που βρίσκεται εντός ζώνης οικισμού
	2β2 = 1,2	Η αυθαίρετη κατασκευή είναι εκτός σχεδίου σε περιοχή με εκκρεμή πολεοδομική μελέτη
	(γ)	Επιλέγεται ο τύπος του κτιρίου ιδιωτικό ή Δημόσιο (χωρίς παράβολο και πρόσημο) ή ιδιοκτησίας Ο.Τ.Α. χωρίς ιδιόχρηση (μόνο παράβολο) ή κτίρια δικαιούχων ΟΕΚ ή Εξαγορασμένα ακίνητα ή Ακίνητα ΠΑΣΠΑ

	(δ)	Επιλέγονται τυχόν ειδικά χαρακτηριστικά κτιρίου

3 Είδος χρήσης: Αφορά στο είδος της υφιστάμενης χρήσης στις αυθαίρετες κατασκευές ή στη χρήση με βάση την οικοδομική άδεια

	3α=0,4	Κύρια και μοναδική κατοικία βάση των προϋποθέσεων της παρ. 12 του άρθρου 100
		0,5 για Τ.Ζ. μικρότερη ή ίση των 1000 € και 0,6 για Τ.Ζ. μεγαλύτερη των 1000 €.
	3β =	Επιλέγεται για κατοικία η οποία δεν υπάγεται στο παραπάνω στοιχείο (3α), καθώς και για κτίρια κατοικίας με βάση την οικοδομική άδεια, τα οποία λειτουργούν ως τουριστικές εγκαταστάσεις
		Τουριστικές εγκαταστάσεις βάση οικοδομικής άδειας και βιομηχανικές εγκαταστάσεις εξαιρουμένων των σχετικών με τη μεταποίηση πρωτογενούς τομέα (3α)
		Όλες οι χρήσεις που δεν περιλαμβάνονται στις προηγούμενες κατηγορίες
	3γ=0,6	Γεωργικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές- ιχθυοκαλλιεργητικές παραγωγικές μονάδες (βιοτεχνίες-βιομηχανίες) συσκευασίας και μεταποίησης προϊόντων
	3δ=0,6	
	$3^{ε}$=0,4	

4 Συντελεστής αλλαγής χρήσης: Αφορά στην αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κύρια σε κύρια που πραγματοποιήθη εντός νομίμου όγκου κτιρίου, στις περιπτώσεις που το μέγεθος της επιφάνειας με τη νέα χρήση ανεβαίνει σε ειδικές διατάξεις ως προς τη χρήση που ισχύουν στη θέση του ακινήτου. 4α = 1,4

5 Συντελεστής δόμησης : Αφορά σε επιφάνειες με κύρια χρήση, που δεν καλύπτονται από οικοδομική άδεια. Δεν επιλέγονται τα 5 α-β-γ-δ όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο οικόπεδο/γήπεδο (περίπτωση 1β, 1γ, 1δ, 1ε).

5(1)	Επιφάνεια αυθαιρέτου με κύρια χρήση καθώς και η επιφάνεια χώρου με αυθαίρετη αλλαγή σε κύρια χρήση, ο οποίος δεν προσμετρούσε στο σ δ. της οικ. άδειας (π.χ. όροφος μηχανολογικών εγκαταστάσεων, αίθουσα κοινωνικών εκδηλώσεων, χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων κ.α.)
5(2)	Επιφάνεια χώρων σε υπόγειες στάθμες, σε εσωτερικούς εξώστες (πατάρια) και σοφίτες που δεν αποτελούν ανεξάρτητο χώρο (συντελεστής 0.30)
5(3)	Επιφάνεια χώρων σε υπόγειες στάθμες που αποτελούν αυτοτελή χώρο (συντελεστής 0,50)

5(1)α=1,0 5(1)β=1,3 5<1)γ=1,6 5(1)δ=1,9 5(1)ε=0,20 ή 0,40*****

5(1)ε=0,20 ή 0,40 ανάλογα με το ποσοστό υπέρβασης ύψους (παρ. 10 άρθρου 100): Χρησιμοποιείται αποκλειστικά και μόνο σε περίπτωση υπέρβασης ύψους της περιοχής χωρίς υπέρβαση της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης του ακινήτου δόμησης οποιασδήποτε στάθμης

***6 Συντελεστής ύψους** : Αφορά σε αυθαίρετο ύψος που συγκρίνεται με το επιτρεπόμενο από τους όρους δόμησης ύψος που ισχύει στη θέση του ακινήτου. Σε περίπτωση αυθαιρέτου ύψους τμήματος κτιρίου, ως βάση αναφοράς για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου λαμβάνεται η αντίστοιχη επιφάνεια του τμήματος του κτιρίου. Στις περιπτώσεις υπέρβασης ύψους κτιρίου το οποίο εκ κατασκευής έχει κατανεμηθεί σε ορόφους, οι ιδιοκτήτες κάθε ορόφου είναι υπόχρεοι και αναφέρουν

το τμήμα που τους αναλογεί.

6(1)	Αναγράφεται σε εκατοστά του μέτρου το αυθαίρετο ύψος υπέργειων κατασκευών, που δεν καλύπτεται είτε από οικοδομική άδεια, είτε από το ύψος του νομίμως υφισταμένου τμήματος ή κτιρίου, που βρίσκεται στην ίδια στάθμη με την αυθαίρετη κατασκευή, είτε από το επιτρεπόμενο ύψος που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου. 6α = 1,2 6β=1,4

***7 Συντελεστής κάλυψης:** Αφορά σε επιφάνεια αυθαιρέτου, που συγκρίνεται με την

επιτρεπόμενη από τους όρους δόμησης κάλυψη που ισχύει στη θέση του ακινήτου.

Δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών εντός του περιγράμματος νομίμως υφισταμένου κτιρίου.

Δεν επιλέγεται όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο οικόπεδο / γήπεδο (περίπτωση 1β, 1γ, 1δ, 1ε)

$7^{α}$=1,2 7β= 1,4 7γ=1,6

8 Συντελεστής πλάγιας απόστασης : Επιλέγεται ο συντελεστής που αντιστοιχεί στο ποσοστό της πλάγιας απόστασης από τα όρια του οικοπέδου, που καλύπτεται από την αυθαίρετη κατασκευή.

Δεν επιλέγεται όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο οικόπεδο / γήπεδο (περίπτωση 1β, 1γ, 1δ, 1ε)

$8^{α}$=1,2 8β=1,4

9 Συντελεστής πρασιάς : Επιλέγεται ο συντελεστής που αντιστοιχεί στο ποσοστό της διάστασης της πρασιάς που καλύπτεται από την αυθαίρετη κατασκευή.

Δεν επιλέγεται όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο οικόπεδο / γήπεδο (περίπτωση 1β, 1γ, 1δ, 1ε).

$9^{α}$=1.4 9β=1,8

10 Κολυμβητική δεξαμενή (πισίνα): Αφορά σε κολυμβητικές δεξαμενές (πισίνες) για Άτομα με Ειδικές Ανάγκες (ΑΜΕΑ) ή αν το νερό τους μπορεί να χρησιμοποιηθεί για πυροσβεστικούς σκοπούς, μέσω εγκατεστημένου πυροσβεστικού συστήματος ή εάν έχει επιφάνεια μικρότερη των 50 τ.μ.

10(1) Κυβικά κολυμβητικής δεξαμενής (πισίνας) – 50 ευρώ/κυβικό μέτρο

10α = 0,5

11 Κοινωνικοί συντελεστές: Πρέπει να εξασφαλίζονται οι προϋποθέσεις που αναφέρονται στις σχετικές διατάξεις

11α = 0,15 Αφορά σε άτομα με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω, καθώς και σε πρόσωπα που επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με τις παραπάνω ιδιότητες (άρθρο 103 παρ. 1)

11β = 0,20 Αφορά στην κύρια κατοικία παλιννοστούντων ομογενών και Ελλήνων πολιτών για την κύρια κατοικία στη Θράκη (άρθρο 103 παρ 3).

11γ = 0,20 Αφορά στην κύρια κατοικία πολυτέκνων (άρθρο 103 παρ 4).

Άρθρο 400

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ - Τιμές προϋπολογισμού

[Άρθρο 400:Παράρτημα Β' του ν. 4495/2017]

α/α	**Είδος εργασίας**	**Μονάδα Μέτρησης**	**Τιμή Μονάδας €**	**Ποσότητα**	**Σύνολο €**
1	**ΧΩΜΑΤΟΥΡΠΚΑ**				
1.01	Γενικές εκσκαφές γαιώδεις	κ.μ.	3,22		
1.02	Γενικές εκσκαφές ημιβραχώδεις	κ.μ.	3,22		
1.03	Γενικές εκσκαφές βραχώδεις	κ.μ.	11,74		
1.04	Εκσκαφές θεμελίων γαιώδεις	κ.μ.	5,28		

1.05	Εκσκαφές θεμελίων ημιβραχώδεις	κ.μ.	5,28		
1.06	Εκσκαφές θεμελίων βραχώδεις	κ.μ.	5,28		
1.07	Επιχώσεις με προϊόντα εκσκαφής	κ.μ.	1,18		
1.08	Ειδικές επιχώσεις (σκύρα, κΑπ.)	κ.μ.	5,86		
2	**ΚΑΘΑΙΡΕΣΕΙΣ**				
2.01	Καθαίρεση πλινθοδομής με συνήθη κονιάματα	κ. μ.	11,74		
2.02	Καθαίρεση πλινθοδομών με ισχυρό κονίαμα	κ. μ.	14,68		
2.03	Καθαίρεση άοπλου σκυροδέματος	κ.μ.	41,08		
2.04	Καθαίρεση οπλισμένου σκυροδέματος	κ.μ.	64,56		
2.05	Καθαίρεση επιχρισμάτων	τ.μ.	4,1		
2.06	Καθαίρεση τοίχων δια την διαμόρφωση θυμών	τεμ.	14,68		
2.07	Καθαίρεση ξύλινων ή σιδηρών θυρών και παραθύρων	τ.μ.	8,8		
2.08	Αποξήλωση σκελετού στέγης πόσης φύσεως	τ.μ.	1,5		
2.09	Αποξήλωση υλικών επικάλυψης στέγης (κεραμίδια, πάνελς, κΑπ.)	τ.μ.	0,8		
2.1	Αποξήλωση κιγκλιδωμάτων	τ.μ.	0,8		
3	**ΣΚΥΡΟΔΕΜΑΤΑ**				
3.01	Οπλισμένο σκυρόδεμα	κ.μ.	146,74		
3.02	Ελαφρά οπλισμένο σκυρόδεμα (με πλέγμα)	κ.μ.	105,64		
3.03	Ελαφρό μπετόν	κ.μ.	70,44		
3.04	Άοπλο σκυρόδεμα δαπέδων	τ.μ.	5,86		
3.05	Εξισωτικές στρώσεις	τ.μ.	4,1		
3.06	Επιφάνειες εμφανούς σκυροδέματος	τ.μ.	5,86		
3.07	Σενάζ δρομικά	μ.	7,04		
3.08	Σενάζ μπατικά	μ.	11,74		
3.09	Μανδύας χυτού σκυροδέματος	κ.μ.	234,78		
3.1	Μανδύας εκτοξευμένου σκυροδέματος	τ.μ.	46,96		
3.11	Σιδηροδοκοί (IPE, IPN, HEB, Κοίλοι, κΑπ.) ως φέρων οργανισμός	κιλό	1,8		
4	**ΤΟΙΧΟΠΟΙΙΕΣ**				
4.01	Λιθοδομές με αργούς λίθους	τ.μ.	29,34		
4.02	Λιθοδομές με λαξευτούς λίθους	τ.μ.	46,96		
4.03	Πλινθοδομές δρομικές	τ.μ.	8,22		
4.04	Πλινθοδομές μπατικές	τ.μ.	15,26		

4.05	Τσιμεντοπλινθοδομές	τ.μ.	7,64		
4.06	ΚιοσηρολιΟοδομές	τ.μ.	8,8		
4.07	Τοίχοι γυφοοανίδων απλοί	τ.μ.	23,48		
4.08	Τοίχοι γυφοοανίδων με 2 γύψους	τ.μ.	29,34		
4.09	Τσιμε ντοσανίδες	τ.μ.	36		
4.1	Από ελαφρά δομικά στοιχεία τύπου YTONE, ALPHA BLOCK. κΛπ.	τ.μ.	12		
4.11	Διαχωριστικοί υαλότοιχοι	τ.μ.	40		
4.12	Διαχωριστικοί τοίχοι με υλικά Βιομηχανικής προέλευσης (MDF, μελαμίνες, κΛπ.) σε μεταλλικό σκελετό	τ.μ.	35		
5	**ΕΠΙΧΡΙΣΜΑΤΑ**				
5.01	Ασβεστοκονιάματα τριπτά	τ.μ.	5.86		
5.02	Τσιμεντοκονιάματα τριπτά με διογκωμένο περλίτη στη 2" στρώση	τ.μ.	6,46		
5.03	Ασβεστοκονιάματα με επικάλυψη σαγρέ	τ.μ.	7,04		
5.04	Αρτιφισιέλ τριπτά	τ.μ.	8,8		
5.05	Επιχρίσματα χωριάτικου τύπου	τ.μ.	7,64		
5.06	Επιχρίσματα τραβηκτά	μ.	29,34		
6	**ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΤΟΙΧΩΝ**				
6.01	Με πλακίδια πορσελάνης	τ.μ.	29,34		
6.02	Με ξύλο	τ.μ.	29,34		
6.03	Με διακοσμητικά τούβλα	τ.μ.	35,22		
6.04	Με λίθινες πλάκες (Καρύστου)	τ.μ.	41,08		
6.05	Με πλάκες μαρμάρου	τ.μ.	41,08		
6.06	Με αλουμίνιο	τ.μ.	117,38		
7	**ΣΤΡΩΣΕΙΣ ΔΑΠΕΔΩΝ**				
7.01	Με τσιμεντοκονία	τ.μ.	8,8		
7.02	Με τσιμεντόπλακες	τ.μ.	11,74		
7.03	Με γαρμπιλομωσαϊκό	τ.μ.	11,74		
7.04	Με μωσαϊκό λευκού τσιμέντου	τ.μ.	17,6		
7.05	Με λίθινες πλάκες (Καρύστου, κ.λπ.)	τ.μ.	29,34		
7.06	Με πλάκες μαρμάρου	τ.μ.	35,22		
7.07	Με πλακίδια κεραμικά ή πορσελάνης	τ.μ.	35,22		
7.08	Με πλαστικά πλακίδια ή τάπητα	τ.μ.	11,74		
7.09	Με λωρίδες σουηδικής ξυλείας	τ.μ.	35,22		
7.1	Με λωρίδες αφρικανικής ξυλείας	τ.μ.	46,96		

7.11	Με λωρίδες δρυός	τ.μ.	58,7		
7.12	Με μοκέτα	τ.μ.	17,6		
7.13	Ασφαλτικές στρώσεις	τ.μ.	14		
8	**ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ**	τ.μ.			
8.01	Πόρτες πρεσσαριστές κοινές	τ.μ.	58,7		
8.02	Πόρτες πρεσσαριστές ακουμέ	τ.μ.	70,44		
8.03	Πόρτες πρεσσαριστές με καπλαμά και κάσες από συμπαγή δρύ ή καρυδιά	τ.μ.	146,74		
8.04	Πόρτες ραμποτέ ή ταμπλαδωτές από σουηδική ξυλεία	τ.μ.	102,72		
8.05	Πόρτες ραμποτέ ή ταμπλαδωτές από δρύ, καρυδιά, κ.λπ.	τ.μ.	234,78		
8.06	Υαλοστάσια από σουηδική ξυλεία	τ.μ.	88,04		
8.07	Υαλοστάσια από όρεγκον πάιν	τ.μ.	117,38		
8.08	Σκούρα από σουηδική ξυλεία	τ.μ.	88,04		
8.09	Σκούρα από όρεγκον πάιν	τ.μ.	117,38		
8.1	Ρολλά από όρεγκον πάιν	τ.μ.	88,04		
8.11	Ρολλά πλαστικά	τ.μ.	35,22		
8.12	Σιδερένιες πόρτες	τ.μ.	58,7		
8.13	Σιδερένια παράθυρα	τ.μ.	46,96		
8.14	Σιδερένιες βιτρίνες	τ.μ.	46,96		
8.15	Συρόμενα ή σταθερά υαλοστάσια αλουμινίου	τ.μ.	76,3		
8.16	Συρόμενα ή σταθερά σκούρα με πλαστικά φύλλα	τ.μ.	41,08		
8.17	Ανοιγόμενα (περιστρεφόμενα) κουφώματα αλουμινίου	τ.μ.	105,64		
8.18	Βιτ ρίνες αλουμινίου	τ.μ.	70,44		
8.19	Μονόφυλλη πυράντοχη πόρτα Τ30 έως Τ90 πλήρως εξοπλισμένη	τεμ.	704,32		
8.2	Δίφυλλη πυράντοχη πόρτα Τ30 έως Τ90 πλήρως εξοπλισμένη	τεμ.	1173,88		
8 21	Γκαραζόπορτες ανακλινόμενες ή τυλιγόμενες	τ.μ.	120		
9	**ΝΤΟΥΛΑΠΙΑ**				
9.01	Ντουλάπες κοινές (υπνοδωματίων)	τ.μ. όψης	117,38		
9.02	Ντουλάπια κουζίνας κοινά	μ.	88,04		
9.03	Ντουλάπια κουζίνας με φορμάικα ή καπλαμά	μ.	117,38		
9.04	Ντουλάπια κουζίνας από συμπαγή ξυλεία	μ.	293,48		

10	**ΜΟΝΩΣΕΙΣ-ΣΤΕΓΑΝΩΣΕΙΣ**				
10.01	Θερμομόνωση υγρομόνωση δώματος	τ.μ.	29,34		
10.02	Θερμομόνωση υγρομόνωση βεραντών	τ.μ.	14,68		
10.03	Θερμομόνωση κατακόρυφων επιφανειών	τ.μ.	5,86		
10.04	Υγρομόνωση «ηχείων υπογείων	τ.μ.	4,1		
10.05	Υγρομόνωση δαπέδων επί εδάφους	τ.μ.	5,86		
11	**ΜΑΡΜΑΡΙΚΑ**				
11.01	Κατώφλια, επίστρωση στηθαίων, ποδιές παραθύρων μπαλκονιών	μ.	8,8		
11.02	Μαρμαροεπένδυση βαθμίδας	μ.	29,34		
12	**ΚΛΙΜΑΚΕΣ**				
12.01	Σιδερένια βαθμίδα	μ.	23,48		
12.02	Ξύλινη βαθμίδα	μ.	58,7		
13	**ΥΑΛΟΠΙΝΑΚΕΣ**				
13.01	Απλοί	τ.μ.	6,46		
13.02	Διπλοί θερμομονωτικοί	τ.μ.	38,16		
14	**ΨΕΥΔΟΡΟΦΕΣ**	τ.μ.			
14.01	Επίχρισμα σε μεταλλικό πλέγμα	τ.μ.	15,26		
14.02	Από νυφοσανίδες	τ.μ.	17,6		
14.03	Από πλάκες ορυκτών ινών σε μεταλλικό σκελετό	τ.μ.	17,6		
14.04	Από ξύλο	τ.μ.	23,48		
15	**ΕΠΙΚΑΛΥΨΕΙΣ**	τ.μ.			
15.01	Επικεράμωση πλάκας σκυροδέματος	τ.μ.	23,48		
15.02	Ξύλινη στέγη με κεραμίδια εδραζώμενη σε πλάκα σκυροδέματος	τ.μ.	41.08		
15.03	Ξύλινη στέγη αυτοφερόμενη με κεραμίδια	τ.μ.	70,44		
15.04	Σιδερένια στέγη με αυλακωτή λαμαρίνα	τ.μ.	23,48		
15.05	Σιδερένια στέγη με φύλλα αμιαντοτσιμέντου	τ.μ.	23,48		
15.06	Επικάλυψη με σχιστόπλακες	τ.μ.	32		
15.07	Επικάλυψη με πολυκαρβονικά φύλλα	τ.μ.	16		
16	**ΣΤΗΘΑΙΑ**				
16.01	Από οπλισμένο σκυρόδεμα	μ.	23,48		
16.02	Από δρομική πλινθοδομή	μ.	8,8		
16.03	Από κιγκλίδωμα σιδερένιο	μ.	23,48		
16.04	Από κιγκλίδωμα αλουμινίου	μ.	35,22		

16.05	Από κιγκλίδωμα ξύλινο	μ.	46,96		
16.06	Από υαλοπίνακες ασφαλείας (SECURIT)	μ.	61,5		
17	**ΧΡΩΜΑΤΙΣΜΟΙ**				

17.01	Υδροχρωματισμοί απλοί	τ.μ.	1,18		
17.02	Υδροχρωματισμοί με τσίγκο και κόλλα	τ.μ.	1,46		
17.03	Πλαστικά επί τοίχου	τ.μ.	3,52		
17.04	Πλαστικά σπατουλαριστά	τ.μ.	5,86		
17.05	Τσιμεντοχρώματα	τ.μ.	5.86		
17.06	Ακρυλικά και ρελιέφ	τ.μ.	7,04		
17.07	Ριπολίνες κοινές	τ.μ.	7,04		
17.08	Ριπολίνες σατινέ	τ.μ.	8,8		
17 09	Ντου κοχρώματα	τ.μ.	8,8		
17.1	Λούστρα	τ.μ.	23,48		
18	**ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ**				
18.01	Μεταλλικά πλέγματα με επιχρίσματα πυροπροστασίας	τ.μ.	8,8		
18.02	Ικριώματα	τ.μ.	2,06		
18.03	Τζάκι με καπνοδόχο	αποκοπή	880,42		
18 04	Κλειδαριές και πόμολα	κάτοψης	0,88		
19	**ΠΕΡΓΚΟΛΕΣ**				
19.01	Από μεταλλικό σκελετό	τ.μ.	20		
19.02	Από σκελετό αλουμινίου	τ.μ.	25		
19.03	Από ξυλεία προλουστραρισμένη	κ.μ.	900		
19.04	Από ξυλεία (χωρίς λούστρο)	κ.μ.	550		
20	**ΠΕΡΙΦΡΑΞΕΙΣ**				
20.01	Πάσσαλοι σιδερένιοι	μ.	1,5		
20.02	Πάσσαλοι ξύλινοι	μ.	2,2		
20.03	Συρματόπλεγμα (κοτετσόσυρμα)	τ.μ.	5		
20.04	Συρματόπλεγμα τετραγ. Οπής	τ.μ.	7,5		
21	**ΕΙΔΗ ΥΓΙΕΙΝΗΣ**				
21.01	Πλήρες σετ λουτρού	αποκοπή	469,56		
21.02	Σετ WC	αποκοπή	176,08		
21.03	Νεροχύτης μπαταρία κουζίνας	αποκοπή	176,08		
22	**ΥΔΡΑΥΛΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**				

22.01	Υδρευση-αποχέτευση πλήρους λουτρού ή εργαστηρίου	αποκοπή	645,64		
22 02	Υδρευση-αποχέτευση WC νεροχύτη κουζίνας ή εργαστηρίου	αποκοπή	352,16		
22.03	Υδρευση-αποχέτευση κουζίνας ή εργαστηρίου	αποκοπή	352,16		
23	**ΘΕΡΜΑΝΣΗ-ΨΥΞΗ**				
23.01	Κεντρική θέρμανση	KCAL	0,14		
23.02	Κλιματισμός	BTU	0,14		
24	**ΦΥΣΙΚΟ ΑΕΡΙΟ**				
24.01	Εγκατάσταση μιας κατοικίας	αποκοπή	293,48		
25	**ΗΛΕΚΤΡΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**				
25.01	Κατοικίας	κάτοψης	11,74		
25.02	Καταστήματος	κάτοψης	5,86		
25.03	Γραφείου	κάτοψης	5,86		
26	**ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΕΣ**				
26 01	Ανελκυστήρας μέχρι 4ρων στάσεων	τεμ.	5869,4		
26.02	Προσαύξηση ανά στάση πέρα των 4ρων	στάση	586,94		
27	**ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**				
27.01	Ηλιακός συλλέκτης	τεμ.	880,42		
28	**ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΧΩΡΟΣ**				
28.01	Περιβώλλων χώρος	αποκοπή	-		
Π.1	Υδρευση Πισίνας	αποκοπή	-		
Π.2	Αποχέτευση Πισίνας	αποκοπή	-		
Π.3	Ηλεκτρολονικά Πισίνας	αποκοπή	-		
	ΣΥΝΟΛΟ €				

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε'

ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΜΕΧΡΙ ΤΙΣ 28.7.2011

Άρθρο 401

Στάσιμοι οικισμοί

[Άρθρο 401:Άρθρο 112 του ν. 4495/2017]

Αυθαίρετες κατασκευές σε κτίρια με αποκλειστική χρήση κατοικία, που ευρίσκονται εντός στάσιμων οικισμών, όπως αυτοί ορίζονται στο άρθρο 21 του ν. 1337/1983 (Α' 33), με την προϋπόθεση ότι οι στάσιμοι οικισμοί βρίσκονται σε απόσταση μεγαλύτερη των δύο χιλιάδων (2.000) μ. από τη θάλασσα ή από χιονοδρομικά κέντρα και εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν συντελεσθεί μετά από το έτος 1983 και μπορεί να υπαχθούν στο παρόν Μέρος, εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση με την καταβολή του αναλογούντος παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με το Παράρτημα του άρθρου 399, μειωμένου κατά τριάντα τοις εκα (30%). Για την υπαγωγή υποβάλλονται μόνο τα δικαιολογητικά των περ. α), β), γ), δ), ε) και ζ) του άρθρου 386 και αποτύπωση τω κατόψεων του κτιρίου ή της ιδιοκτησίας. Αν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, για την υπαγωγή, τα πιο πάνω στοιχεία υποβάλλονται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία.

Άρθρο 402

Αυθαίρετα κτίσματα σε εξαγορασμένα ακίνητα και σε ακίνητα ιδιοκτησίας της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.

[Άρθρο 402:Άρθρο 113 του ν. 4495/2017]

1. α) Το παρόν Μέρος εφαρμόζεται και στους ιδιοκτήτες ακινήτων που τα εξαγόρασαν από τις οικείες επιτροπές θεμάτων γης και επίλυσης διαφορών των περιφερειών της χώρας και έχουν ανεγείρει σε αυτά αυθαίρετο κτίσμα, καθώς και σε αυτούς που τα νέμονται νόμιμα. Ο ιδιοκτήτης ή ο νομέας υποβάλλει στο πληροφοριακό σύστημα τα προβλεπόμενα στο άρθρο 386 δικαιολογητικά εντός προθεσμίας πέντε (5) μηνών, που αρχίζει είτε από την έκδοση του τίτλου κυριότητας από τον περιφερειάρχη, είτε από τη δημοσίευση της απόφασης της επιτροπής θεμάτων γης και επίλυσης διαφορών, για τις περιπτώσεις που δεν προβλέπεται η έκδοση τίτλου κυριότητας, είτε της πράξης κύρωσης διανομής, που προβλέπεται σε υπουργική απόφαση, η οποία εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση της παρ. 1 του άρθρου 26 του ν. 2732/1999 (Α' 154) και της παρ. 5 του άρθρου 11 του ν. 3147/2003 (Α' 135). Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ εντός τριών (3) μηνών από την υποβολή της αίτησης. Κατά τα λοιπά εφαρμόζεται το παρόν Μέρος.

β) Εωσότου εκδοθεί ο τίτλος κυριότητας από τον περιφερειάρχη ή η απόφαση της επιτροπής θεμάτων γης και επίλυσης διαφορών, αναστέλλεται η προθεσμία για την κατεδάφιση αυθαίρετου κτίσματος, καθώς και η επιβολή του προστίμου ανέγερσης και διατήρησης μη δηλουμένων κατασκευών και χρήσεων.

2. Η παρ. 1 ισχύει και ως προς ακίνητα που βρίσκονται ή θα περιέλθουν στην κυριότητα της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.. Ειδικά για ακίνητα κυριότητας της ανώνυμης εταιρίας οι προθεσμίες υποβολής των δικαιολογητικών συμπληρώνονται εντός εννέα (9) μηνών από την καταχώριση της απόφασης του διοικητικού συμβουλίου της εταιρείας στα βιβλία μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου της περιφέρειας του ακινήτου ή στο οικείο κτηματολογικό γραφείο, όπου αυτό λειτουργεί, σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 2 του ν. 3986/2011 (Α' 152), σχετικά με τα ακίνητα που περιέρχονται στην κυριότητα της εταιρίας.

Άρθρο 403

Αυθαίρετες κατασκευές ακινήτων δημόσιου ενδιαφέροντος

[Άρθρο 403: άρθρο 114 του ν. 4495/2017]

1. Στο παρόν άρθρο, κατά παρέκκλιση του άρθρου 374, υπάγονται οι αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης σε κτίρια και εγκαταστάσεις:

α) ιδιοκτησίας του Δημοσίου, εφόσον αποδεδειγμένα ανεγέρθηκαν ή εγκαταστάθηκαν από αυτό και εξυπηρετούν κοινωφελή σκοπό,

β) που στεγάζουν υποδομές δικαιοσύνης και ανήκουν στο Δημόσιο ή στο Ταμείο Χρηματοδότησης Δικαστικών Κτιρίων ή σε νομικά πρόσωπα που εποπτεύονται από το Υπουργείο Δικαιοσύνης, καθώς και σωφρονιστικά καταστήματα ή ιδρύματα αγωγής ανηλίκων αρμοδιότητας του Υπουργείου Προστασίας του Πολίτη που ανήκουν στο Δημόσιο ή στο Ταμείο Χρηματοδότησης Δικαστικών Κτιρίων,

γ) που στεγάζουν υπηρεσίες των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.) ή νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου (ν.π.ι.δ.) που ανήκουν στο Δημόσιο και εποπτεύονται από το κράτος και επιχορηγούνται από τον τακτικό προϋπολογισμό,

δ) που ανήκουν σε Ν.Π.Δ.Δ. ή νομικά πρόσωπα του άρθρου 13 του ν. 4301/2014 (Α' 223) ή σε θρησκευτικά νομικά πρόσωπα της εκκλησίας των γνησίων ορθοδόξων χριστιανών ή σε ομόδοξους θρησκευτικούς οργανισμούς της αλλοδαπής, στους οποίους υπάγονται τα ανωτέρω εκκλησιαστικά και θρησκευτικά νομικά πρόσωπα, ή νομικά πρόσωπα του άρθρου 4 του ν. 3647/2008 (Α' 37) και χρησιμοποιούνται, τα κτίρια και οι βοηθητικοί, συμπληρωματικοί και υποστηρικτικοί τους χώροι, ως οργανωμένα και ενιαία σύνολα, για την εξυπηρέτηση των λατρευτικών και θρησκευτικών σκοπών των γνωστών θρησκειών και δογμάτων. Η παρούσα περίπτωση εφαρμόζεται και για τους αντίστοιχους χώρους των ν.π.ι.δ. της Εκκλησίας της Ελλάδος, της Εκκλησίας της Κρήτης, των Ιερών Μητροπόλεων Δωδεκανήσου και της Πατριαρχικής Εξαρχίας της Πάτμου,

ε) που χρησιμοποιούνται ως σχολεία κάθε βαθμίδας και ως κοινωφελή κτίρια και κτίρια προνοιακών δομών των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.),

στ) δημόσιων επιχειρήσεων, στις οποίες το Δημόσιο είναι κύριος του συνόλου ή άνω του πενήντα ένα τοις εκατό (51%) του καταβεβλημένου μετοχικού τους κεφαλαίου,

ζ) τα οποία ανήκουν στο Δημόσιο κατά ποσοστό ανώτερο του πενήντα τοις εκατό (50%) και τα διαχειρίζονται η Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε. ή δημόσιες επιχειρήσεις, στις οποίες το Δημόσιο είναι κύριος του συνόλου ή άνω του πενήντα ένα τοις εκατό (51%), καθώς και ακίνητα που βρίσκονται ή θα περιέλθουν στην κυριότητα της Εταιρείας Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε.,

η) ν.π.ι.δ. μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, που περιλαμβάνονται στο μητρώο πιστοποιημένων φορέων ιδιωτικού δικαίου μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα παροχής υπηρεσιών κοινωνικής φροντίδας και εποπτεύονται με οποιονδήποτε τρόπο ή επιχορηγούνται από το Δημόσιο και τον τακτικό προϋπολογισμό, εφόσον χρησιμοποιούνται, τα κτίρια και οι βοηθητικοί, συμπληρωματικοί και υποστηρικτικοί τους χώροι, για κοινωφελείς σκοπούς,

θ) αθλητικών εγκαταστάσεων και υποστηρικτικών σε αυτές κτιρίων της Γενικής Γραμματείας Αθλητισμού και των Ν.Π.Δ.Δ. που εποπτεύονται από αυτήν, καθώς και αθλητικών εγκαταστάσεων και υποστηρικτικών σε αυτές κτιρίων που ανήκουν σε αθλητικά σωματεία και έχουν ανεγερθεί σε εκτάσεις, οι οποίες έχουν παραχωρηθεί σε αυτά από το Δημόσιο ή από Ν.Π.Δ.Δ. και Ο.Τ.Α., εποπτεύονται από το κράτος, επιχορηγούνται για τη συντήρηση ή επέκταση των εγκαταστάσεών τους από τον τακτικό προϋπολογισμό και λειτουργούν σε εκτάσεις που τους έχουν παραχωρηθεί από το κράτος ή από Ν.Π.Δ.Δ., ή αθλητικές εγκαταστάσεις και υποστηρικτικά σε αυτές κτίρια που ανήκουν σε αθλητικά σωματεία, έχουν αγοραστεί από τα ίδια τα αθλητικά σωματεία πριν από το έτος 1983, τα δε κτίρια και οι αθλητικές εγκαταστάσεις αυτών έχουν λάβει έγκριση από τη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού,

ι) το σύνολο των υφιστάμενων εγκαταστάσεων και κτιριακών υποδομών που αποτελούν προσαρτήματα των δημόσιων ιχθυοτροφείων και είναι απαραίτητα για την ιχθυοτροφική τους λειτουργία,

ια) των Ο.Τ.Α.,

ιβ) που στεγάζουν υποδομές ιδιοκτησίας του Πανελληνίου Συλλόγου Παραπληγικών (ΠΑ.Σ.ΠΑ.), για την κάλυψη αναγκών των μελών του,

ιγ) που ανήκουν σε δημοτικά ευαγή ιδρύματα ή σε αγαθοεργά ιδρύματα του ν. 3687/1929 (Α' 31), στα οποία έχει εφαρμογή η δημοτική νομοθεσία για τη διοίκηση και διαχείριση της περιουσίας τους.

Για τις ανωτέρω αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης δεν καταβάλλεται παράβολο και ενιαίο ειδικό πρόστιμο, πλην της περ. ια), όπου καταβάλλεται παράβολο με εξαίρεση τις περιπτώσεις που αυτά χρησιμοποιούνται για ιδιόχρηση, καθώς και των περ. ιβ) και ιδ) που καταβάλλονται το παράβολο και το δεκαπέντε τοις εκατό (15%) του ενιαίου ειδικού προστίμου,

ιδ) κατασκευές και εγκαταστάσεις πολιτιστικών συλλόγων, εφόσον πρόκειται για εγκαταστάσεις κοινωφελούς χαρακτήρα και εδρεύουν και δραστηριοποιούνται σε οικισμούς πληθυσμού κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων.

Η υπαγωγή των ανωτέρω αυθαιρέτων κατασκευών στο παρόν άρθρο γίνεται κατόπιν υποβολής αίτησης, τοπογραφικού διαγράμματος και τεχνικής έκθεσης μηχανικού, με αναλυτική περιγραφή των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων.

2. Εξαιρούνται από το παρόν άρθρο, αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που ανεγέρθηκαν ή εγκαταστάθηκαν σε ακίνητα ιδιοκτησίας του Ελληνικού Δημοσίου ή των Ο.Τ.Α. ή των νομικών προσώπων της παρ. 1, εφόσον εκμισθώνονται σε τρίτους για τη λειτουργία καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος. Στην περίπτωση αυτή, για την υπαγωγή των κατασκευών ή χρήσεων αυτών εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις του παρόντος Κώδικα.

3. Αν τμήμα κτιρίου εντός ακινήτου της περ. ζ) της παρ. 1 βρίσκεται εντός περιοχής της περ. ζ) της παρ. 2 του άρθρου 374, δύναται να υπαχθεί στην αναστολή επιβολής κυρώσεων του άρθρου 384 με την καταβολή του παραβόλου που αντιστοιχεί στην επιφάνειά του και του ενιαίου ειδικού προστίμου, εφόσον υφίσταται θετική γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων σχετικά με την τεχνική αδυναμία κατεδάφισης αυτού ύστερα από υποβολή σχετικής τεχνικής έκθεσης μηχανικού, το εμβαδόν της αυθαίρετης κατασκευής δεν υπερβαίνει το είκοσι τοις εκατό (20%) της νομίμως δομημένης επιφάνειας και από την 1η Ιανουαρίου 2024 δεν αναπτύσσεται, εντός της αυθαίρετης κατασκευής, οικονομική δραστηριότητα.

4. Στο παρόν άρθρο, κατά παρέκκλιση του άρθρου 374, υπάγονται:

α) κατασκευές και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε περιοχές, οι οποίες έχουν αναγνωριστεί από τον Ελληνικό Οργανισμό Τουρισμού (Ε.Ο.Τ.) ως χιονοδρομικά κέντρα, εφόσον ανεγέρθηκαν από φορείς του Δημοσίου, των Ο.Τ.Α, καθώς και από αθλητικούς και ορειβατικούς συλλόγους μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα. Μετά από την περαίωση της υπαγωγής, είναι δυνατή ή αλλαγή χρήσης της αυθαίρετης κατασκευής, εφόσον πρόκειται για εγκαταστάσεις κοινωφελούς χαρακτήρα, ύστερα από αίτημα του αρμόδιου δημόσιου φορέα ή του αρμόδιου Ο.Τ.Α.,

β) κατασκευές και εγκαταστάσεις χιονοδρομικών κέντρων και ορειβατικών καταφυγίων δημόσιου ενδιαφέροντος που έχουν ανεγερθεί, ύστερα από έγκριση χρηματοδότησης από δημόσια αρχή ή έχουν εγκριθεί από τον Ε.Ο.Τ.. Μετά από την περαίωση της υπαγωγής, είναι δυνατή ή αλλαγή χρήσης της αυθαίρετης κατασκευής, εφόσον πρόκειται για εγκαταστάσεις κοινωφελούς χαρακτήρα, ύστερα από αίτημα του αρμόδιου δημόσιου φορέα ή του αρμόδιου Ο.Τ.Α.,

γ) κατασκευές και εγκαταστάσεις αστεροσκοπείων και συνοδών εγκαταστάσεων αυτών, που ανήκουν στο Δημόσιο ή σε εκπαιδευτικά ιδρύματα δημόσιου χαρακτήρα,

δ) κτίρια εντός χερσαίας ζώνης λιμένα, που ανήκουν στο Δημόσιο ή σε δημόσια αρχή ή έχουν παραχωρηθεί στους δήμους,

ε) κατασκευές και εγκαταστάσεις καθ' υπέρβαση νόμιμης άδειας σε εγκεκριμένους χώρους οργανωμένης υπαίθριας δασικής αναψυχής, οι οποίες έχουν κατασκευαστεί από Ο.Τ.Α. ή άλλη δημόσια αρχή, χωρίς την έγκριση της αρμόδιας για την έκταση δασικής υπηρεσίας. Για την υπαγωγή, πέραν των προβλεπόμενων δικαιολογητικών, απαιτείται και η θετική γνωμοδότηση της δασικής υπηρεσίας στην οποία υπάγεται η έκταση.

Η υπαγωγή στο παρόν Μέρος των ανωτέρω κατασκευών, δεν απαλλάσσει την υποχρέωση των αιτούντων για την έκδοση πιστοποιητικού ταυτότητας κτιρίου, σύμφωνα με το Τμήμα ΙΙΙ. Η μελέτη στατικής επάρκειας, όπου απαιτείται, εκπονείται υποχρεωτικώς πριν από την έκδοση πιστοποιητικού ταυτότητας κτιρίου, σύμφωνα με τον παρόντα Κώδικα.

Άρθρο 404

Αυθαίρετες κατασκευές σε οικισμούς που κατασκευάστηκαν από τον πρώην Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας

[Άρθρο 404: άρθρο 115 του ν. 4495/2017]

1. Κατά παρέκκλιση άλλων διατάξεων, στο παρόν άρθρο υπάγονται:

α) Αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες σε κτίρια και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε οικισμούς κατοικιών που έχουν κατασκευαστεί από τον τέως Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.) και έχουν περιέλθει, κατά το άρθρο 35 του ν. 4144/2013 (Α' 88), στη Δημόσια Υπηρεσία Απασχόλησης (Δ.ΥΠ.Α.), εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες είχαν συντελεστεί έως την ολοκλήρωση της κατασκευής του οικισμού. Για την υπαγωγή στο παρόν άρθρο, απαιτείται η υποβολή από τη Δ.ΥΠ.Α. σχετικής αίτησης, τοπογραφικού διαγράμματος και τεχνικής έκθεσης μηχανικού με αναλυτική περιγραφή των αυθαίρετων κατασκευών, αλλαγών χρήσης ή προσθηκών.

β) Αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες σε κτίρια και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε οικισμούς κατοικιών που έχουν κατασκευαστεί από τον τέως Ο.Ε.Κ. και έχουν παραχωρηθεί οριστικά στους δικαιούχους, εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες είχαν συντελεστεί έως την ολοκλήρωση της κατασκευής του οικισμού. Για την υπαγωγή στο παρόν άρθρο, απαιτείται η υποβολή από τους δικαιούχους, στους οποίους έχει γίνει η οριστική παραχώρηση, σχετικής αίτησης, τοπογραφικού διαγράμματος, τεχνικής έκθεσης μηχανικού με αναλυτική περιγραφή των αυθαίρετων κατασκευών, αλλαγών χρήσης ή προσθηκών και του οριστικού παραχωρητηρίου.

γ) Αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες σε κτίρια και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε οικισμούς κατοικιών που έχουν κατασκευαστεί από τον τέως Ο.Ε.Κ., έχουν παραχωρηθεί οριστικά στους δικαιούχους και οφείλονται στη διαχείρισή τους από τους οριστικούς δικαιούχους. Για την υπαγωγή στο παρόν άρθρο, απαιτείται η υποβολή από τους δικαιούχους, στους οποίους έχει γίνει η οριστική παραχώρηση, σχετικής αίτησης, τοπογραφικού διαγράμματος, τεχνικής έκθεσης μηχανικού με αναλυτική περιγραφή των αυθαίρετων κατασκευών, αλλαγών χρήσης ή προσθηκών και του οριστικού παραχωρητηρίου ή του νόμιμου τίτλου.

2. Στις περιπτώσεις της παρ. 1, η αίτηση υπαγωγής μπορεί να υποβληθεί είτε ανά αυτοτελή ιδιοκτησία είτε για το σύνολο των κτιρίων και εγκαταστάσεων του στοίχου, του οικοδομικού τετραγώνου ή και του συνολικού οικισμού.

3. Για τις αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες των περ. α) και β) της παρ. 1 δεν καταβάλλονται παράβολο και ειδικό πρόστιμο. Για τις αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες της περ. γ) της παρ. 1 καταβάλλεται παράβολο πεντακοσίων (500) ευρώ και δεν καταβάλλεται ειδικό πρόστιμο.

Άρθρο 405

Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις σε παραδοσιακό οικισμό και προστατευόμενες περιοχές

[Άρθρο 405: άρθρο 116 του ν. 4495/2017]

1. Στο παρόν άρθρο, υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης, εφόσον αυτές έχουν ολοκληρωθεί πριν από τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού ή τμήματος πόλης ως παραδοσιακού, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακό τμήμα πόλης και σε παραδοσιακούς οικισμούς άνω των πέντε χιλιάδων (5.000) κατοίκων, είτε έχουν ολοκληρωθεί πριν από τη δημοσίευση της πράξης χαρακτηρισμού είτε μεταγενέστερα, εφόσον προσκομίζεται τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού, στην οποία τεκμηριώνεται ότι η αυθαίρετη κατασκευή προσαρμόζεται και δεν αντίκειται στους γενικούς μορφολογικούς κανόνες που τίθενται από τις ειδικές διατάξεις.

Κατ' εξαίρεση, για αυθαίρετες κατασκευές εντός παραδοσιακού οικισμού ή παραδοσιακού τμήματος πόλεως άνω των πέντε χιλιάδων (5.000) κατοίκων, που διέπονται και από ειδικότερες διατάξεις προστασίας (όπως ιστορικό κέντρο) ακολουθείται η διαδικασία των παρ. 2 και 3.

2. Στο παρόν άρθρο υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις των κατηγοριών 2 έως 5 του άρθρου 383 που βρίσκονται σε παραδοσιακό οικισμό κάτω των πέντε χιλιάδων (5.000) κατοίκων σύμφωνα με τα εξής:

α) μετά από την υποβολή των δικαιολογητικών των περ. α), ι) και ια) του άρθρου 386, απαιτείται και υποβολή αίτησης στην επιτροπή αυθαίρετων κατασκευών της παρ. 3,

β) μετά από την εξέταση των ανωτέρω δικαιολογητικών και τη διαπίστωση της συνδρομής των προϋποθέσεων υπαγωγής στο παρόν άρθρο, η επιτροπή δέχεται ή απορρίπτει την αίτηση, με βάση την αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής ως προς το σύνολο του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου, το ευρύτερο δομημένο περιβάλλον, καθώς και την αρχιτεκτονική και μορφολογική τυπολογία του παραδοσιακού οικισμού ή τμήματος πόλης,

γ) η επιτροπή μπορεί να επιβάλει την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής του αυθαίρετου κτίσματος στους ισχύοντες μορφολογικούς όρους και περιορισμούς του παραδοσιακού οικισμού ή του παραδοσιακού τμήματος πόλης, σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 394. Επίσης η επιτροπή μπορεί να προβεί σε αυτοψία προκειμένου να εκτιμήσει το μέγεθος και την έκταση των απαιτούμενων εργασιών προσαρμογής,

δ) όπου απαιτούνται εργασίες προσαρμογής, αυτές εκτελούνται μετά από την κοινοποίηση της απόφασης της επιτροπής στον ιδιοκτήτη και μετά από την έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας, εφόσον απαιτείται.

Στην περίπτωση αυτή, η άδεια εκδίδεται χωρίς να προηγηθεί η καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου. Οι εργασίες προσαρμογής πρέπει να ολοκληρωθούν εντός έξι (6) μηνών και να πιστοποιείται η ορθή εκτέλεση των εργασιών από τον ελεγκτή δόμησης.

Μετά από το πέρας των εργασιών προσαρμογής, η επιτροπή, αφού διαπιστώσει την εκτέλεση αυτών, επιτρέπει την ολοκλήρωση της υπαγωγής των αυθαίρετων κατασκευών στο παρόν άρθρο.

3. Για τον έλεγχο της δυνατότητας μορφολογικής και αισθητικής ένταξης των αυθαίρετων κατασκευών ως προς το σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντός και των σχετικών δικαιολογητικών, συστήνεται πενταμελής επιτροπή ανά περιφερειακή ενότητα που συνεδριάζει στην έδρα αυτής, συγκροτείται από τον γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης και αποτελείται από:

α) έναν (1) αρχιτέκτονα του τοπικού παρατηρητηρίου ως πρόεδρο, με τον αναπληρωτή του,

β) έναν (1) αρχιτέκτονα υπηρεσίας δόμησης της περιφερειακής ενότητας, με τον αναπληρωτή του,

γ) έναν (1) αρχιτέκτονα του Υπουργείου Πολιτισμού, με τον αναπληρωτή του,

δ) έναν (1) αρχιτέκτονα εκπρόσωπο του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών Πανελλήνια Ένωση Αρχιτεκτόνων (Σ.Α.Δ.Α.Σ.-Π.Ε.Α.), με τον αναπληρωτή του,

ε) έναν (1) πολιτικό μηχανικό, εκπρόσωπο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας, με τον αναπληρωτή του.

Μέχρι τη συγκρότηση του τοπικού παρατηρητηρίου, ως πρόεδρος της ως άνω επιτροπής ορίζεται ένας (1) αρχιτέκτονας από την περιφέρεια, με τον αναπληρωτή του.

4. Η επιτροπή αποφαίνεται εντός δεκαπέντε (15) ημερών από την υποβολή της αίτησης για την υπαγωγή ή μη στο παρόν άρθρο, με την προϋπόθεση υποβολής των κατωτέρω δικαιολογητικών, τα οποία πρέπει να κατατεθούν από τον ενδιαφερόμενο ή τον εξουσιοδοτημένο εκπρόσωπό του, στο τοπικό παρατηρητήριο μαζί με τη σχετική αίτηση:

α) αρχιτεκτονική αποτύπωση η οποία συνοδεύεται από τεχνική έκθεση μηχανικού, στην οποία αναφέρονται η περιγραφή του κτιρίου, ιστορικό αδειοδοτήσεων, ο τρόπος και τα υλικά κατασκευής και αιτιολογείται η μορφολογική και αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής στο σύνολο του κτιρίου και του άμεσου δομημένου περιβάλλοντός του,

β) φωτογραφική τεκμηρίωση της αυθαίρετης κατασκευής ως προς το σύνολο του κτιρίου και του άμεσα δομημένου περιβάλλοντός του,

γ) τοπογραφικό διάγραμμα, στο οποίο αποτυπώνεται η θέση της αυθαίρετης κατασκευής ως προς το σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντός του,

δ) υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού ότι τα παραπάνω στοιχεία είναι ίδια με αυτά που θα εισαχθούν στο πληροφοριακό σύστημα,

ε) αποδεικτικά στοιχεία χρόνου κατασκευής/αποπεράτωσης,

στ) αποδεικτικά στοιχεία δικαιώματος υπαγωγής του αιτούντος.

5. Μετά την κήρυξη οικισμού κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων ως παραδοσιακού, δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στο παρόν άρθρο εξ ολοκλήρου αυθαίρετων κατασκευών που έχουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) υπέρβαση οποιουδήποτε όρου δόμησης, πέραν των υφιστάμενων, κατά την κήρυξη, αυθαίρετων κτισμάτων.

6. Η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις, για τα οποία απαιτείται έγκριση της επιτροπής του παρόντος άρθρου, μπορεί να πραγματοποιηθεί μετά από την υποβολή των δικαιολογητικών της περ. α) της παρ. 2 και την καταβολή ποσοστού τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού ποσού του προστίμου, την υποχρέωση δε ολοκλήρωσης της διαδικασίας αναλαμβάνει ο νέος κύριος, με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.

7. Η προθεσμία εξόφλησης του ειδικού προστίμου, πέραν της καταβολής του τριάντα τοις εκατό (30%) του ποσού του προστίμου, αρχίζει από την κοινοποίηση της θετικής απόφασης της επιτροπής στον ιδιοκτήτη.

8. Η επιτροπή, μετά από τη θετική απόφασή της, ενημερώνει τον αρμόδιο φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος εντός δύο (2) ημερών, προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία υπαγωγής.

9. α) Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις κατηγορίας 1,2, 3 και 4 του άρθρου 383, καθώς και πολεοδομικές παραβάσεις της παρ. 3 του άρθρου 366, σε αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους και στο περιβάλλον μνημείων που προστατεύονται από τον Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς (v. 4858/2021, Α' 220), εξαιρούμενων των ζωνών Α' με την επιφύλαξη της περ. θ) της παρ. 2 του άρθρου 374, καθώς και σε τόπους που έχουν διπλό χαρακτηρισμό, όπ παραδοσιακός οικισμός και ιστορικός τόπος, τακτοποιούνται κατόπιν γνωμοδότησης του Υπουργείου Πολιτισμού με την εξής διαδικασ

Αρχικά υποβάλλεται στο ηλεκτρονικό σύστημα δήλωση υπαγωγής σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 366 και τις περ. α), ι) και ια) του άρθρου 386. Ακολουθεί η υποβολή αίτησης του ενδιαφερομένου προς την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού, που συνοδεύεται από τα δικαιολογητικά της παρ. 4. Στη συνεχεία, το κατά νόμο αρμόδιο όργανο ή υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού γνωμοδοτεί, με την έκδοση σχετικής διοικητικής πράξης, αν από την υπαγωγή προκαλείται ή όχι άμεση ή έμμεση βλάβη στο πολιτιστικό αγαθό. Η γνωμοδότηση αυτή εκδίδεται εντός εξήντα (60) ημερών από την υποβολή της αίτησης του ενδιαφερομένου στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού. Μετά από την έκδοση της ως άνω γνωμοδότησης, ή σε περίπτωση άπρακτης παρέλευσης της ως

άνω προθεσμίας, η δήλωση υπαγωγής εξετάζεται από επταμελή (7) επιτροπή που συγκροτείται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Πολιτισμού και συνεδριάζει εντός εξήντα (60) ημερών από την έκδοση της γνωμοδότησης ή από τη λήξη της προθεσμίας έκδοσής της, εφαρμοζομένων κατ' αναλογία των περ. β), γ) και δ) της παρ. 2 και της παρ. 4. Η σύνθεση της επιτροπής είναι όμοια με αυτή της επιτροπής της παρ. 3 με την προσθήκη δύο (2) μελών ήτοι, ενός (1) αρχιτέκτονα και ενός (1) αρχαιολόγου, υπαλλήλων του Υπουργείου Πολιτισμού με τους αναπληρωτές τους.

β) Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις κατηγορίας 5 του άρθρου 383 σε αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους και στο περιβάλλον μνημείων που προστατεύονται με τον Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς, εξαιρουμένων των ζωνών Α' με την επιφύλαξη της περ. θ) της παρ. 2 του άρθρου 374, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις κατηγορίας 1,2, 3, 4 και 5 του άρθρου 383 και πολεοδομικές παραβάσεις της παρ. 3 του άρθρου 366 στο περιβάλλον μνημείων παγκόσμιας κληρονομιάς, εξαιρουμένων των ζωνών Α' με την επιφύλαξη της περ. θ) της παρ. 2 του άρθρου 374, τακτοποιούνται μετά από έγκριση του Υπουργείου Πολιτισμού με την εξής διαδικασία:

Αρχικά υποβάλλεται στο ηλεκτρονικό σύστημα δήλωση υπαγωγής σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 366 και τις περ. α), ι) και ια) του άρθρου 386.

Ακολουθεί η υποβολή αίτησης του ενδιαφερομένου προς την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού, που συνοδεύεται από τα δικαιολογητικά της παρ. 4. Στη συνεχεία, εξετάζεται η δήλωση υπαγωγής του ενδιαφερομένου και εκδίδεται απόφαση έγκρισης ή μη του Υπουργείου Πολιτισμού, ύστερα από αιτιολογημένη γνώμη του αρμόδιου συμβουλίου. Με την ανωτέρω διαδικασία δύναται να επιβάλλονται όροι και περιορισμοί στον όγκο, τη μορφή και τη χρήση για την προσαρμογή του αυθαιρέτου στο προστατευόμενο περιβάλλον. Μετά από την έγκριση της υπαγωγής με την ως άνω διαδικασία ολοκληρώνεται η υπαγωγή των ως άνω αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων και πολεοδομικών παραβάσεων τηρουμένων των λοιπών διατάξεων του παρόντος Μέρους.

Άρθρο 406

Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις σε διατηρητέο κτίριο

[Άρθρο 406: άρθρο 117 του ν. 4495/2017]

1. Για την υπαγωγή στο παρόν άρθρο αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων που βρίσκονται μέσα στον όγκο των διατηρητέων κτιρίων ή προσθηκών καθ' ύψος ή κατ' επέκταση σε ποσοστό που αθροιστικά δεν υπερβαίνει το δέκα τοις εκατό (10%) της συνολικής δόμησης εντός του ακινήτου, καθώς και αυθαιρέτων μεμονωμένων κτισμάτων εντός του ακινήτου στο οποίο υφίσταται διατηρητέο κτίριο σε απόσταση από αυτό μεγαλύτερη του Δ, εκτός από τα δικαιολογητικά του άρθρου 386, απαιτείται και υποβολή αίτησης στο Περιφερειακό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΠΕ.Σ.Α.), με συνημμένα τα εξής δικαιολογητικά:

α) φωτογραφία για το κτίριο, τοπογραφικό διάγραμμα, εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων,

β) πλήρη σχέδια αποτύπωσης του κτιρίου,

γ) τεχνική έκθεση μηχανικού, στην οποία περιλαμβάνονται και όλα τα ιστορικά στοιχεία του κτιρίου,

δ) υπεύθυνη δήλωση, ότι δεν υπάρχει χαρακτηρισμός του κτιρίου από άλλον φορέα,

ε) δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες, από τα οποία αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής και ο χρόνος εγκατάστασης της χρήσης. Ειδικά για τις περιπτώσεις αλλαγής χρήσης, μπορεί να προσκομίζονται ιδιωτικά έγγραφα βεβαίας χρονολογίας, κατά την έννοια του άρθρου 446 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας (π.δ. 503/1985, Α' 182),

στ) μελέτη στατικής επάρκειας ή υποβολή τεχνικής έκθεσης, εφόσον απαιτείται, σύμφωνα με το άρθρο 386,

ζ) τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού για τον έλεγχο των λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, εφόσον υπάρχουν.

2. Μετά από τον έλεγχο των ανωτέρω δικαιολογητικών και τη διαπίστωση της συνδρομής των προϋποθέσεων υπαγωγής στο παρόν άρθρο, το συμβούλιο δέχεται ή απορρίπτει την αίτηση με βάση τις μεταβολές στην αρχιτεκτονική και μορφολογική τυπολογία του διατηρητέου κτιρίου, καθώς και την αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής ως προς το σύνολο του κτιρίου ή και του περιβάλλοντος του χώρου.

Το συμβούλιο μπορεί να επιβάλει την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής του αυθαίρετου κτίσματος, σύμφωνα με την εξέταση των στοιχείων που προσκομίζονται, και, σε εξαιρετικές περιπτώσεις, μπορεί να προβεί σε αυτοψία, προκειμένου να εκτιμήσει το μέγεθος και την έκταση των απαιτούμενων εργασιών προσαρμογής.

Οι εργασίες προσαρμογής εκτελούνται μετά από την κοινοποίηση της απόφασης του συλλογικού οργάνου στον ιδιοκτήτη και την έκδοση σχετικής άδειας, εφόσον απαιτείται. Αν απαιτείται έκδοση σχετικής άδειας, αυτή εκδίδεται χωρίς να προηγηθεί η καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου. Οι εργασίες προσαρμογής πρέπει να ολοκληρωθούν εντός έξι (6) μηνών και η ορθή εκτέλεση των εργασιών πιστοποιείται από το τοπικό παρατηρητήριο.

Μετά από τη διαπίστωση της εκτέλεσης των εργασιών προσαρμογής, το ΠΕ.Σ.Α. επιτρέπει την οριστική υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων στο παρόν άρθρο.

3. Στο παρόν άρθρο υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή/και χρήσεις σε κτίριο με νόμιμη οικοδομική άδεια στον περιβάλλοντα χώρο διατηρητέου κτιρίου σε επαφή ή σε απόσταση από αυτό.

Για την υπαγωγή απαιτείται υποβολή αίτησης στο αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) με συνημμένα τα εξής δικαιολογητικά:

α) φωτογραφική αποτύπωση, όπου εμφαίνεται και η σχέση του με το υπάρχον χαρακτηρισμένο διατηρητέο,

β) τοπογραφικό διάγραμμα,

γ) το στέλεχος της οικοδομικής άδειας, καθώς και αντίγραφο της απόφασης χαρακτηρισμού του διατηρητέου κτιρίου,

δ) διάγραμμα κάλυψης, όπου σημειώνεται η θέση και το περίγραμμα της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης και τα πολεοδομικά μεγέθη υπέρβασης, όπως επηρεάζουν τους σχετικούς υπολογισμούς,

ε) υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη με την οποία να δηλώνεται ότι δεν υπάρχει χαρακτηρισμός του κτιρίου από άλλον φορέα,

στ) κάτοψη του ορόφου, όπου σημειώνεται η αυθαίρετη κατασκευή για την οποία ζητείται η υπαγωγή στο παρόν άρθρο,

ζ) τομή, όπου σημειώνεται η αυθαίρετη κατασκευή για την οποία ζητείται η υπαγωγή στο παρόν άρθρο,

η) δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες, από τα οποία αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής και ο χρόνος εγκατάστασης της χρήσης. Ειδικά για τις περιπτώσεις αλλαγής χρήσης μπορεί να προσκομίζονται ιδιωτικά έγγραφα βεβαίας χρονολογίας, κατά την έννοια του άρθρου 446 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας,

θ) για κάθε μεμονωμένη αυθαίρετη κατασκευή και για αυθαίρετη αλλαγή χρήσης εκτός κατοικίας, τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού για τον ηλεκτρομηχανολογικό έλεγχο του πίνακα των γειώσεων και των λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, αν υπάρχουν. Στην τεχνική έκθεση πρέπει να τεκμηριώνεται ότι δεν επηρεάζονται τα αξιόλογα αρχιτεκτονικά στοιχεία του διατηρητέου.

4. Μετά από τον έλεγχο των ανωτέρω δικαιολογητικών και τη διαπίστωση της συνδρομής των προϋποθέσεων υπαγωγής στο παρόν άρθρο, το συμβούλιο δέχεται ή απορρίπτει την αίτηση με κριτήριο αν η αυθαίρετη κατασκευή αλλοιώνει ή όχι τον χαρακτήρα, τη δομή ή και την αρχιτεκτονική και μορφολογική τυπολογία του διατηρητέου κτιρίου, καθώς και την αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής ως προς το σύνολο του κτιρίου ή και του περιβάλλοντός του, καθώς και αν επηρεάζει και σε ποιόν βαθμό τους λόγους του χαρακτηρισμού του.

Το Σ.Α. μπορεί να επιβάλει την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής του αυθαίρετου κτίσματος, σύμφωνα με την απόφαση χαρακτηρισμού και την αισθητική και μορφολογική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής σε σχέση με το πλησίον διατηρητέο κτίριο. Το συμβούλιο μπορεί να προβεί σε αυτοψία, προκειμένου να εκτιμήσει το μέγεθος και την έκταση των απαιτούμενων εργασιών προσαρμογής.

Οι εργασίες προσαρμογής εκτελούνται μετά από την κοινοποίηση της απόφασης του συλλογικού οργάνου στον ιδιοκτήτη και την έκδοση σχετικής άδειας, αν απαιτείται. Αν απαιτείται έκδοση σχετικής άδειας, αυτή εκδίδεται χωρίς να προηγηθεί η καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου. Οι εργασίες προσαρμογής πρέπει να ολοκληρωθούν εντός έξι (6) μηνών και πιστοποιείται η ορθή εκτέλεση των εργασιών από ελεγκτή δόμησης. Μετά από την εκτέλεση των εργασιών προσαρμογής, το Σ.Α. επιτρέπει την υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων στη ρύθμιση του παρόντος άρθρου.

5. Η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές για τα οποία απαιτείται έγκριση των συμβουλίων του παρόντος άρθρου, επιτρέπεται να πραγματοποιηθεί μετά από την υποβολή των δικαιολογητικών της περ. α) της παρ. 1 και την καταβολή ποσοστού τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού ποσού του προστίμου και την υποχρέωση ολοκλήρωσης της διαδικασίας αναλαμβάνει ο νέος κύριος, με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.

6. Σε κάθε περίπτωση, η προθεσμία εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου, πέραν της καταβολής του τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού ποσού, αρχίζει από την κοινοποίηση της θετικής απόφασης του αρμόδιου οργάνου στον ιδιοκτήτη.

7. Το συμβούλιο, μετά από τη θετική απόφασή του, ενημερώνει τον αρμόδιο φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος εντός πέντε (5) ημερών, προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία υπαγωγής.

8. Σε διατηρητέα κτίρια ή σε κτίρια σε επαφή με αυτά ή και σε ακίνητα που περιλαμβάνουν διατηρητέα κτίρια, δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στο παρόν άρθρο των πρόχειρων κατασκευών.

9. Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις σε χαρακτηρισμένα νεότερα μνημεία, σε κτίρια που βρίσκονται εντός τμημάτων πόλεων ή οικισμών που έχουν χαρακτηριστεί ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία, καθώς και σε κτίρια που βρίσκονται εντός μνημείων παγκόσμιας κληρονομιάς, τακτοποιούνται μετά από απόφαση έγκρισης του Υπουργείου Πολιτισμού, μετά από αιτιολογημένη γνώμη του αρμόδιου συμβουλίου, σύμφωνα με τη διαδικασία της περ. β) της παρ. 9 του άρθρου 405.

10. Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις επί κτιρίων χαρακτηρισμένων τόσο ως διατηρητέων από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή άλλον αρμόδιο Υπουργό όσο και ως νεότερων μνημείων από το Υπουργείο Πολιτισμού, υπάγονται στο παρόν άρθρο ως εξής:

Αρχικά υποβάλλεται στο ηλεκτρονικό σύστημα δήλωση υπαγωγής σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 366 και τις περ. α), ι) και ια) του άρθρου 386. Ακολουθεί η υποβολή αίτησης του ενδιαφερόμενου προς την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού, που συνοδεύεται από τα δικαιολογητικά της παρ. 4 του άρθρου 405. Στη συνεχεία, το κατά νόμο αρμόδιο όργανο ή η υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού γνωμοδοτεί, με την έκδοση σχετικής διοικητικής πράξης, αν από την υπαγωγή προκαλείται ή όχι άμεση ή έμμεση βλάβη στο νεότερο μνημείο. Η γνωμοδότηση αυτή εκδίδεται εντός εξήντα (60) ημερών από την υποβολή της αίτησης του ενδιαφερομένου στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού. Μετά από την έκδοση της ως άνω γνωμοδότησης, ή σε περίπτωση άπρακτης παρέλευσης της ως άνω προθεσμίας, η δήλωση υπαγωγής εξετάζεται, εφαρμοζόμενων κατ' αναλογία των περ. β), γ) και δ) της παρ. 2 και της παρ. 4 του άρθρου 405, από εννεαμελή επιτροπή, η οποία συγκροτείται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Πολιτισμού και συνεδριάζει εντός εξήντα (60) ημερών από την έκδοση της γνωμοδότησης ή από τη λήξη της προθεσμίας έκδοσής της στην έδρα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η επιτροπή αποτελείται από ένα (1) μέλος του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους που ορίζεται από τον πρόεδρο αυτού, ως πρόεδρος με τον αναπληρωτή του, τέσσερα (4) μέλη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α.) με την ιδιότητα του αρχιτέκτονα, που ορίζονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, και τέσσερα (4) μέλη του Κεντρικού Συμβουλίου Νεότερων Μνημείων (Κ.Σ.Ν.Μ.), που ορίζονται από τον Υπουργό Πολιτισμού.

Άρθρο 407

Αυθαίρετες κατασκευές πλησίον γραμμών υψηλής τάσης

[Άρθρο 407:Άρθρο 118 του ν. 4495/2017]

Για τις αυθαίρετες κατασκευές της περ. ιζ) της παρ. 2 του άρθρου 374, ο διαχειριστής μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας, ύστερα από αίτηση του ιδιοκτήτη του ακινήτου ή του εξουσιοδοτημένου μηχανικού, εκδίδει βεβαίωση ότι τηρούνται οι ισχύοντες περιορισμοί για τη γειτνίαση του ακινήτου με τις γραμμές μεταφοράς.

Άρθρο 408

Αυθαίρετες κατασκευές τουριστικών εγκαταστάσεων

[Άρθρο 408:Άρθρο 119 του ν. 4495/2017]

Στο παρόν Μέρος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης τουριστικών εγκαταστάσεων, κατά παρέκκλιση των όρων δόμησης και των χρήσεων γης που ίσχυαν κατά τον χρόνο κατασκευής, υπό την προϋπόθεση ότι για τις κατασκευές αυτές έχει εκδοθεί, μετά από την καταβολή σχετικού προστίμου, σήμα λειτουργίας από τον Ε.Ο.Τ., και εφόσον λειτουργούσαν νομίμως μέχρι τις 28.7.2011.

Άρθρο 409

Αυθαίρετες κατασκευές σταυλικών εγκαταστάσεων

[Άρθρο 409:Άρθρο 120 του ν. 4495/2017]

Αυθαίρετες κατασκευές σταυλικών εγκαταστάσεων και συνοδών κτιρίων προσωρινής διαμονής σε δημόσιες, υπό νόμιμη παραχώρηση ή ιδιωτικές εκτάσεις, τις οποίες εκμεταλλεύονται νομίμως κτηνοτρόφοι και οι εκτάσεις αυτές έχουν καταχωριστεί στο Ολοκληρωμένο

Σύστημα Διαχείρισης και Ελέγχου Αγροτικών Εκμεταλλεύσεων (Ο.Σ.Δ.Ε.), μπορεί να υπαχθούν στο παρόν Μέρος χωρίς καταβολή προστίμου, αφού υποβάλουν:

α) αίτηση,

β) αντίγραφο της ενιαίας αίτησης ενίσχυσης, με τα αντίστοιχα αποσπάσματα χάρτη, όπου αποτυπώνονται από τον μηχανικό τα σημεία των σταυλικών εγκαταστάσεων,

γ) τεχνική έκθεση μηχανικού, όπου δηλώνεται ότι οι επιφάνειες του κτίσματος ή των κτισμάτων προσωρινής διαμονής ατόμων δεν υπερβαίνουν συνολικά τα πενήντα (50) τ.μ., καθώς και ο τρόπος κατασκευής αυτών και των σταυλικών εγκαταστάσεων,

δ) παράβολο υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου ύψους τριακοσίων (300) ευρώ.

Άρθρο 410

Αυθαίρετες κατασκευές μονάδων υδατοκαλλιέργειας και προσαρτημάτων δημόσιων ιχθυοτροφείων

[Άρθρο 410:Άρθρο 121 του ν. 4495/2017]

1. Στις ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές απαραίτητες για τη λειτουργία νόμιμης μονάδας υδατοκαλλιέργειας, όπως ορίζονται στην περ. 74 του άρθρου 197 και στο άρθρο 218, καθώς και εγκαταστάσεις οι οποίες αναφέρονται στην παρ. 2 του άρθρου 4 της υπ' αρ. 31722/4.11.2011 απόφασης της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του χωροταξικού σχεδιασμού και της αειφόρου ανάπτυξης «Έγκριση Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Υδατοκαλλιέργειες και της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού» (Β' 2505), σε χώρους αρμοδιότητας της κτηματικής υπηρεσίας, ύστερα από έγκριση του τμήματος γεωργικών εκμεταλλεύσεων και αλιείας της γενικής διεύθυνσης δασών και αγροτικών υποθέσεων της αρμόδιας αποκεντρωμένης διοίκησης και κατά παρέκκλιση των περιορισμών των περ. ζ) και η) της παρ. 2 του άρθρου 374. Κατ' εξαίρεση, η αναστολή των διατάξεων του παρόντος άρθρου ισχύει μόνο για δύο (2) έτη από την ημερομηνία υπαγωγής. Αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις αρμόδιες υπηρεσίες της Φορολογικής Διοίκησης ή υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται αντίστοιχα στο παρόν άρθρο. Για την υπαγωγή, πέραν των απαιτούμενων δικαιολογητικών, υποβάλλονται το μισθωτήριο συμβόλαιο και η άδεια ίδρυσης μονάδας υδατοκαλλιέργειας.

2. Μετά από την παρέλευση της προθεσμίας αναστολής των δύο (2) ετών, οι κατασκευές αυτές πρέπει να προσαρμοστούν σύμφωνα με την απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας του τρίτου εδαφίου της παρ. 2 του άρθρου 218 και με την παρ. 2 του άρθρου 4 του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Υδατοκαλλιέργειες της παρ. 1 του παρόντος ή σε διαφορετική περίπτωση να απομακρυνθούν.

3. Με ευθύνη κάθε δήμου, οι προσωρινές κατασκευές πρέπει να αντιμετωπίζονται ενιαία ως προς τα μορφολογικά στοιχεία τους, το μέγεθός τους, τα υλικά κατασκευής και την αρμονική ένταξή τους στο χώρο, με ευθύνη του κάθε δήμου. Με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, η οποία κοινοποιείται στην αρμόδια λιμενική αρχή και την κτηματική υπηρεσία του Δημοσίου και, ύστερα από αίτηση, εγκρίνεται από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) πρότυπη αρχιτεκτονική μελέτη, στην οποία περιγράφονται με σαφήνεια οι μορφολογικοί κανόνες, το είδος, το μέγεθος και τα χρησιμοποιούμενα υλικά. Η εγκριτική απόφαση μπορεί να περιλαμβάνει τμήμα ή σύνολο στο οποίο πρόκειται να εγκατασταθούν οι προσωρινές κατασκευές που είναι απαραίτητες για τη λειτουργία των μονάδων υδατοκαλλιέργειας, καθώς και να περιλαμβάνει όλες τις απαιτούμενες υποχρεώσεις για την ελεύθερη διέλευση του κοινού και την ελεύθερη χρήση εγκαταστάσεων κοινωφελούς χαρακτήρα.

4. Στο παρόν άρθρο υπάγονται και αυθαίρετες κατασκευές, εγκαταστάσεις και συνοδά έργα που αφορούν τη λειτουργία μονάδας παραγωγής νερού ύδρευσης μέσω αφαλάτωσης, κατά παρέκκλιση των περ. ζ) και η) της παρ. 2 του άρθρου 374. Για την υπαγωγή τους υποβάλλονται πέραν των λοιπών δικαιολογητικών, το μισθωτήριο συμβόλαιο, η άδεια λειτουργίας της μονάδας, η απόφαση έγκρισης περιβαλλοντικών όρων ή υπαγωγή σε πρότυπες περιβαλλοντικές δεσμεύσεις και η άδεια μηχανολογικής εγκατάστασης.

Άρθρο 411

Αυθαίρετες κατασκευές σε παραμεθόριες περιοχές των περιφερειακών ενοτήτων Ξάνθης, Ροδόπης και Έβρου

[Άρθρο 411: άρθρο 122 του ν. 4495/2017]

1. Στις ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές στις παραμεθόριες περιοχές των περιφερειακών ενοτήτων Ξάνθης, Ροδόπης και Έβρου, κατά παρέκκλιση της περ. ιγ) της παρ. 2 του άρθρου 374. Σε κάθε περίπτωση, εξαιρετικά, η αναστολή των διατάξεων του παρόντος ισχύει μόνο για δύο (2) έτη από την ημερομηνία υπαγωγής. Αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις αρμόδιες υπηρεσίες της Φορολογικής Διοίκησης ή υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται, αντίστοιχα, στο παρόν άρθρο. Για την υπαγωγή, πέραν των απαιτούμενων δικαιολογητικών, υποβάλλονται:

α) έγγραφη βεβαίωση του αρμόδιου οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) σχετικά με τη συναίνεση για την υπαγωγή στο παρόν άρθρο,

β) σύμφωνη γνώμη του αρμόδιου φορέα διαχείρισης προστατευόμενης περιοχής.

2. Οι σχετικές κατασκευές αντιμετωπίζονται ενιαία ως προς τα μορφολογικά στοιχεία τους, το μέγεθός τους, τα υλικά κατασκευής και την αρμονική ένταξή τους στο χώρο, με ευθύνη του κάθε δήμου. Με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου και, ύστερα από αίτηση, εγκρίνεται από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) πρότυπη αρχιτεκτονική μελέτη, στην οποία περιγράφονται με σαφήνεια οι μορφολογικοί κανόνες, το είδος, το μέγεθος και τα χρησιμοποιούμενα υλικά. Η εγκριτική απόφαση περιλαμβάνει τμήμα ή σύνολο έκτασης όπου πρόκειται να εγκατασταθούν οι προσωρινές κατασκευές, καθώς και όλες τις απαιτούμενες υποχρεώσεις για την ελεύθερη διέλευση του κοινού και την ελεύθερη χρήση εγκαταστάσεων κοινωφελούς χαρακτήρα.

3. Μετά από την παρέλευση της προθεσμίας αναστολής των δύο (2) ετών, οι κατασκευές αυτές οφείλουν να προσαρμοστούν σύμφωνα με την εγκριτική απόφαση της παρ. 2 ή σε διαφορετική περίπτωση, να απομακρυνθούν.

4. Οι κείμενες στο Δέλτα του Έβρου αυθαίρετες κατασκευές υπάγονται στο παρόν Κεφαλαίο, κατά παρέκκλιση των περ. στ) και ιγ) της παρ. 2 του άρθρου 374, μετά από την αποτύπωση τους σε προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ '87 και την καταγραφή της χρήσης τους από το οικείο Δασαρχείο και εφόσον είναι σύμφωνες με το ειδικότερο περιεχόμενο και τους όρους του προεδρικού διατάγματος για τ προστασία της περιοχής, το οποίο εκδίδεται κατά τη διαδικασία του ν. 1650/1986 (Α' 160), μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2026.

Έως την έκδοση του προεδρικού διατάγματος αναστέλλεται η είσπραξη και η επιβολή κάθε κύρωσης, καθώς και η ισχύς διοικητικών πράξεων κατεδάφισης που τυχόν έχουν εκδοθεί κατ' εφαρμογή της κείμενης νομοθεσίας. Οι ως άνω κυρώσεις και μέτρα επιβάλλονται μετά από την έκδοση του προεδρικού διατάγματος ως προς τις μη δυνάμενες να υπαχθούν στο παρόν κατασκευές, λόγω ασυμβατότητάς τους με το ειδικό καθεστώς προστασίας της περιοχής, όπως αυτό θα έχει καθορισθεί από το παραπάνω προεδρικό διάταγμα.

5. Εντός δύο (2) ετών από την έκδοση του προεδρικού διατάγματος προστασίας της περιοχής οι πληρούσες τους ειδικότερους όρους αυτού κατασκευές υπάγονται στο παρόν Μέρος κατόπιν υποβολής εκ μέρους του κατόχου αυτών των απαιτούμενων δικαιολογητικών, καθώς και των δικαιολογητικών των περ. α) και β) της παρ. 1. Εντός της ανωτέρω προθεσμίας οι ως άνω κατασκευές οφείλουν να προσαρμοστούν στην εγκριτική απόφαση της παρ. 2, καθώς και στους τυχόν προβλεπόμενους ειδικώς ως προς αυτές όρους από το ως άνω προεδρικό διάταγμα ή σε διαφορετική περίπτωση να απομακρυνθούν.

6. Ειδικά για τις υπαγόμενες στην παρ. 5 κατασκευές η είσπραξη και η επιβολή κάθε κύρωσης, καθώς και η ισχύς διοικητικών πράξεων κατεδάφισης που τυχόν έχουν εκδοθεί κατ' εφαρμογή της κείμενης νομοθεσίας, αναστέλλεται από τις 3.11.2017, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 4495/2017 (Α' 167), και έως την πάροδο της προθεσμίας της παρ. 5 για την υπαγωγή τους στο παρόν Μέρος και την προσαρμογή τους. Οι ως άνω διοικητικές πράξεις ανακαλούνται εφόσον βεβαιωθεί από τη Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης κατόπιν σχετικής εισήγησης του Οργανισμού Φυσικού Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής (Ο.ΦΥ.ΠΕ.ΚΑ.) η προσαρμογή των κατασκευών, σύμφωνα με την παρ. 5.

Άρθρο 412

Αυθαίρετες κατασκευές κοινωφελών κτιρίων και συνοδών εγκαταστάσεων

[Άρθρο 412:Άρθρο 123 του ν. 4495/2017]

Στο παρόν Μέρος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές κοινωφελών κτιρίων και συνοδών εγκαταστάσεων, κατά παρέκκλιση της περ. α) της παρ. 2 του άρθρου 374, με την προϋπόθεση ότι έχει κινηθεί, με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, η διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής. Αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις αρμόδιες υπηρεσίες της Φορολογικής Διοίκησης ή υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται αντίστοιχα στις διατάξεις του παρόντος άρθρου. Για την υπαγωγή, πέραν των απαιτούμενων δικαιολογητικών, υποβάλλονται:

α) έγγραφη βεβαίωση του αρμόδιου οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης σχετικά με τη συναίνεση για την υπαγωγή στο παρόν,

β) αντίγραφα στοιχείων και σχεδίων από τα οποία αποδεικνύεται η έναρξη της διαδικασίας τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου.

Άρθρο 413

Εξουσιοδοτικές διατάξεις

[Άρθρο 413:Άρθρο 124 του ν. 4495/2017]

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να τροποποιείται η διαδικασία είσπραξης των προστίμων και η δυνατότητα κατάθεσής τους σε συμβεβλημένες τράπεζες.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται κάθε λεπτομέρεια για την ανάπτυξη, λειτουργία, σύσταση, επικαιροποίηση και τήρηση πληροφοριακού συστήματος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας που αφορά στα πολεοδομικά δεδομένα της χώρας και περιλαμβάνει δημόσια γεωχωρικά και λοιπά δεδομένα του εθνικού πολεοδομικού σχεδιασμού («Ηλεκτρονική Πολεοδομία») και αφορά ιδίως:

α) τη διαδικασία συντήρησης και ενημέρωσης του πληροφοριακού συστήματος,

β) τους συμμετέχοντες φορείς, όρους συμμετοχής και συνεργασίας,

γ) τους όρους υποχρεωτικής χρήσης και αξιοποίησης του τομεακού πληροφοριακού συστήματος για τα πολεοδομικά δεδομένα της χώρας,

δ) κάθε άλλο ζήτημα που αφορά στην πλήρη αξιοποίηση και τη λειτουργία του συστήματος «Ηλεκτρονική Πολεοδομία» και των εφαρμογών του.

Για τις περιπτώσεις 1,2 και 3 των περ. α), β) και γ) του άρθρου 373, κάθε αναγκαία λεπτομέρεια σχετικά με την επιλογή των φορέων είσπραξης του ενιαίου ειδικού προστίμου, το ποσό της αμοιβής και των διατραπεζικών εξόδων που θα καταβάλλονται προς τους φορείς είσπραξης ανά τύπο συναλλαγής, την απόδοση των ποσών στο Πράσινο Ταμείο, τη διαδικασία καταβολής των αμοιβών και των διατραπεζικών εξόδων προς τους φορείς είσπραξης, τον τρόπο ενημέρωσης περί καταβληθέντων ποσών και κάθε άλλο σχετικό ζήτημα, ιδίως συναφές με τη διαδικασία είσπραξης και απόδοσης του ενιαίου ειδικού προστίμου, ρυθμίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Άρθρο 414

Μεταβατικές και καταργούμενες διατάξεις Τμήματος Ι

[Άρθρο 414: άρθρο 125 του ν. 4495/2017]

1. Αν έχει πραγματοποιηθεί υπαγωγή στον ν. 4178/2013 (Α’ 174), τότε είναι δυνατό με αίτηση του ενδιαφερομένου να επανυπολογιστεί το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, σύμφωνα με το παρόν Τμήμα, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις υπαγωγής στο παρόν Τμήμα. Στην περίπτωση αυτή, καταβληθέντα ποσά στο πλαίσιο του ν. 4178/2013 συμψηφίζονται με το οφειλόμενο ενιαίο πρόστιμο όπως αυτό υπολογίζεται με βάση το Παράρτημα του άρθρου 399. Αν από τον επανυπολογισμό προκύπτει ότι τα ήδη καταβληθέντα υπερβαίνουν το ποσό του προστίμου με βάση το παρόν Τμήμα δεν αναζητούνται.

2. Μέχρι την έναρξη λειτουργίας του παρατηρητηρίου δομημένου περιβάλλοντος εξακολουθούν να υφίστανται οι υπάρχουσες διοικητικές δομές με τις αρμοδιότητές τους σε σχέση με την εφαρμογή των προβλέψεων του παρόντος Τμήματος.

3. Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που έχουν υπαχθεί στην κατηγορία 5 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013, εφόσον πληρούν τις προϋποθέσεις της κατηγορίας 4 της περ. δ) του άρθρου 383, μπορούν, ύστερα από σχετική συμπληρωματική δήλωση υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος Τμήματος, να ενταχθούν στην ανωτέρω κατηγορία χωρίς την καταβολή πρόσθετου παραβόλου.

4. Οι ιδιοκτήτες ή συνιδιοκτήτες ακινήτων, των οποίων οι αυθαίρετες κατασκευές είχαν υπαχθεί στις ρυθμίσεις του ν. 4014/2011 209) σύμφωνα με την περ. ε) της παρ. 3 του άρθρου 30 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ν. 4067/2012, Α’ 79, διορθ. σφαλμ. Α. 99), πλην όμως δεν έχει ολοκληρωθεί η υπαγωγή τους, μπορούν, εντός δύο (2) μηνών από τις 3.11.2017, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 4495/2017 (Α’ 167), να περαιώσουν τη σχετική υπαγωγή με την καταβολή του σχετικού ενιαίου ειδικού προστίμου όπως αυτό επανυπολογίζεται, ύστερα από αίτησή τους, με τους ίδιους όρους και προϋποθέσεις, καθώς και με τις μειώσεις και αυξήσεις προστίμων που ισχύουν για τις νέες δηλώσεις υπαγωγής που υπάγονται στο παρόν Μέρος.

5. Μέχρι τη συγκρότηση και έναρξη λειτουργίας της επιτροπής της παρ. 10 του άρθρου 406, το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α.), μετά από σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας διεύθυνσης του Υπουργείου Πολιτισμού, επιλαμβάνεται της υπαγωγής στη διαδικασία του άρθρου 406 των εκκρεμών ενώπιόν του διαδικασιών τακτοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων διατηρητέων κτιρίων της παρ. 10 του άρθρου 406.

Μέχρι τη συγκρότηση και έναρξη λειτουργίας της επιτροπής της παρ. 3 του άρθρου 405, για τις υπαγωγές του άρθρου αυτού συνεχίζουν να επιλαμβάνονται οι επιτροπές που είχαν συσταθεί σύμφωνα με το άρθρο 12 του ν. 4178/2013. Η θητεία των εν λόγω επιτροπών, σε περίπτωση που έχει λήξει, παρατείνεται έως τις 31.7.2018 με δυνατότητα εκ νέου παράτασης μετά από απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Μέχρι τη συγκρότηση και έναρξη λειτουργίας των Περιφερειακών Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής (ΠΕ.Σ.Α.) της παρ. 1 του άρθρου 465, τα αρμόδια κατά περίπτωση ΚΕ.Σ.Α. και ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ. του άρθρου 466, μετά από εισήγηση των αρμόδιων διευθύνσεων των Υπουργείων Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εσωτερικών (Τομέας Μακεδονίας -Θράκης), στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων τους, επιλαμβάνονται της διαδικασίας των παρ. 1 και 2 του άρθρου 406.

6. Καταργούνται η παρ. 2 του άρθρου 34 του ν. 4315/2014 (Α' 269) και τα άρθρα 1 έως 30, εκτός από την παρ. 9 του άρθρου 30, καθώς και τα άρθρα 38 και 39 του ν. 4178/2013.

7. Μέχρι τη συγκρότηση και λειτουργία των Περιφερειακών Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.), ο έλεγχος των προϋποθέσεων εφαρμογής διενεργείται και η σύμφωνη γνώμη των περιπτώσεων της παρ. 3 του άρθρου 397, δίδεται από το οικείο Συμβούλιο Περιφερειακών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) μετά από εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας δόμησης.

ΤΜΗΜΑ ΙΙ

ΑΥΣΤΗΡΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ

Άρθρο 415

Πεδίο εφαρμογής

[Άρθρο 415:Άρθρο 125Α του ν. 4495/2017]

Στο πεδίο εφαρμογής του παρόντος Τμήματος εμπίπτουν όλα τα αυθαίρετα κτίσματα και οι κατασκευές και όλες οι αυθαίρετες αλλαγές χρήσης που δεν εμπίπτουν ή δεν έχουν υπαχθεί νομίμως σε καθεστώς αναστολής επιβολής κυρώσεων. Εξαιρούνται:

α) η παραχώρηση απλής χρήσης κατά τα άρθρα 13Α του ν. 2971/2001 (Α' 285) και τα άρθρα 8, 9 και 11 του ν. 5092/2024 (Α' 33), καθώς και οποιαδήποτε αλλοίωση της μορφολογίας του εδάφους στον αιγιαλό, την παραλία, την όχθη, την παρόχθια ζώνη, το υδάτινο στοιχείο, τον πυθμένα και το υπέδαφος του βυθού της θάλασσας, της λιμνοθάλασσας, της λίμνης, του ζώνη λιμένα και της κοίτης πλεύσιμου ποταμού με τη λήψη ή απόληψη χώματος, λίθων ή άμμου ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο, κατά το μέρος που δεν αφορούν σε αυθαίρετα κτίσματα ή κατασκευές,

β) οι επεμβάσεις σε χώρο του αιγιαλού, της παραλίας, της ζώνη λιμένα, της όχθης, της παρόχθιας ζώνης, υδάτινου στοιχείου, πυθμένα και υπεδάφους του βυθού της θάλασσας, λιμνοθάλασσας, λίμνης και κοίτης πλεύσιμου ποταμού με ελαφριές κατασκευές και η επισκευή αυτών,

γ) η παράνομη εκχέρσωση και φύτευση μη δασικών φυτών εντός δασών, δασικών, αναδασωτέων ή δημοσίων εκτάσεων των περ. α) και β) της παρ. 5 του άρθρου 3 του ν. 998/1979 (Α' 289).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ- ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΕΣ- ΕΛΕΓΧΟΣ

Άρθρο 416

Δημιουργία διαδικτυακής πλατφόρμας για τον εντοπισμό αυθαιρέτων με χρήση δορυφορικών εικόνων και μη επανδρωμένων αεροσκαφών

[Άρθρο 416:Άρθρο 125Β του ν. 4495/2017]

1. Στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, κατόπιν απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, δημιουργείται και τηρείται διαδικτυακό χαρτογραφικό Πληροφοριακό Σύστημα Γεωεντοπισμού Αυθαιρέτων (Π.Σ.Γ.Α.), κατά τον ν. 3882/2010 (Α' 166). Στο Π.Σ.Γ.Α. τίθεται σε λειτουργία πληροφοριακό υποσύστημα περιοδικής χαρτογράφησης και εντοπισμού κάθε νέου κτίσματος εντός της ελληνικής επικράτειας από το οποίο ενημερώνεται σχετικά η Διεύθυνση Εφαρμογής Σχεδιασμού και Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος (Δ.Ε.Σ.Ε.Δ.Π.) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

2. α) Ο εντοπισμός της αυθαίρετης δόμησης για την προστασία του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος και της δημόσιας περιουσίας μέσω του ελέγχου και της καταστολής των αυθαίρετων κτισμάτων και κατασκευών και των αυθαίρετων χρήσεων, δύναται να πραγματοποιείται και με τη χρήση Συστημάτων μη Επανδρωμένων Αεροσκαφών (Σ.μηΕ.Α.) ή αεροφωτογραφιών ή δορυφορικών εικόνων. Αν για τις ανωτέρω απεικονίσεις δεν είναι δυνατή η χρήση Σ.μηΕ.Α. που ανήκουν στο Δημόσιο, η ανωτέρω υπηρεσία είναι δυνατόν να ανατίθεται σε χειριστή που κατέχει άδεια για επαγγελματική χρήση και είναι καταχωρισμένος στο Μητρ' Εκμεταλλευόμενων και Χειριστών Σ.μη.Ε.Α. του άρθρου 11 της υπό στοιχεία Δ/ΥΠΑ/21860/1422/21.9.2016 απόφασης του Διοικι Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας «Κανονισμός γενικό πλαίσιο πτήσεων Συστημάτων μη Επανδρωμένων Αεροσκαφών Σμηε. (Unmanned Aircraft Systems UAS)» (Β' 3152). Οι απεικονίσεις αυτές λαμβάνονται με αποκλειστικό σκοπό τον γεωεντοπισμό αυθαίρετων κτισμάτων και κατασκευών, και στο απολύτως αναγκαίο μέτρο. Αν κατά την εκτέλεση της λήψης των ανωτέρω απεικονίσεων μέσω Σ.μη.Ε.Α. ή αεροφωτογραφιών πραγματοποιείται επεξεργασία δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα, αυτή πρέπει να είναι σύμφωνη με την ισχύουσα νομοθεσία.

β) Όπου απαγορεύεται η πτήση των Σ.ΜηΕ.Α., η Δ.Ε.Σ.Ε.Δ.Π. απευθύνεται στη Διεύθυνση «Δ4» της Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας για την εξασφάλιση άδειας, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 5 της υπό στοιχεία Δ/ ΥΠΑ/21860/1422/21.9.2016 απόφασης του Διοικητή Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας. Η άδεια χορηγείται εντός μίας (1) εργάσιμης ημέρας από την περιέλευση του σχετικού αιτήματος σε αυτή. Μετά από την έγκριση των πτήσεων, ο οικείος φορέας διαχείρισης ενημερώνεται από τη Δ.Ε.Σ.Ε.Δ.Π. για την ημερομηνία και το χρονικό διάστημα, κατά το οποίο θα πραγματοποιηθούν οι σχετικές πτήσεις. Για τις περιπτώσεις πραγματοποίησης των πτήσεων Σ.μηΕ.Α. από ιδιώτες, αυτοί πρέπει να είναι κάτοχοι πιστοποιητικού βιομηχανικής ασφάλειας σύμφωνα με την υπό στοιχεία Φ.120/402565/Σ.3497/7.9.2020 απόφαση του Υπουργού Εθνικής Άμυνας «Κύρωση του Εθνικού Κανονισμού Βιομηχανικής Ασφαλείας» (Β' 4071).

γ) Με απόφαση του Ειδικού Επιθεωρητή Ελέγχου και Καταστολής της Αυθαίρετης Δόμησης του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από εισήγηση του προϊσταμένου της Δ.Ε.Σ.Ε.Δ.Π., καθορίζονται οι περιοχές και το ειδικότερο αντικείμενο των σχετικών απεικονίσεων, για τις οποίες είναι αναγκαία η χρήση των μέσων αυτών.

δ) Σε κάθε περίπτωση, από τις πτητικές δραστηριότητες της παρούσας εξαιρούνται οι περιοχές που ορίζονται ως ναυτικά οχυρά, σύμφωνα με τον α.ν. 376/1936 (Α' 546). Για τις υπόλοιπες περιοχές πλησίον ή άνωθεν στρατιωτικών εγκαταστάσεων τηρούνται οι προβλεπόμενες διαδικασίες λήψης άδειας από τις αρμόδιες στρατιωτικές αρχές. Η άδεια χορηγείται εντός μίας (1) εργάσιμης ημέρας από την περιέλευση του σχετικού αιτήματος σε αυτές.

Άρθρο 417

Ενιαίο Ηλεκτρονικό Σύστημα Καταγγελιών

[Άρθρο 417:Άρθρο 125Γ του ν. 4495/2017]

1. Στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας συστήνεται Ενιαίο Ηλεκτρονικό Σύστημα Καταγγελιών (Ε.Η.ΣΥ.ΚΑ. ή Σύστημα), προσβάσιμο μέσω της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης (ΕΨΠ-gov.gr). Αντικείμενο του Ε.Η.ΣΥ. ΚΑ. είναι η δημιουργία και τήρηση: α) ψηφιακού αρχείου καταγγελιών για τον εντοπισμό και τον έλεγχο αυθαίρετων κτιρίων και κατασκευών που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του παρόντος, και β) ηλεκτρονικής βάσης δεδομένων για την υποβολή των καταγγελιών και των συνοδών στοιχείων που προβλέπονται στο άρθρο 418, καθώς και για την καταγραφή, αξιολόγηση και προτεραιοποίηση της παρακολούθησης της εξέλιξής τους.

2. Ο σχεδιασμός, η συνολική υποστήριξη, διαχείριση και η παραγωγική λειτουργία, η τεχνολογική ανάπτυξη, αναβάθμιση και υποστήριξη του Ε.ΗΣ.Υ.ΚΑ. και των ηλεκτρονικών υπηρεσιών του, η συντήρηση του εξοπλισμού και του λογισμικού του, καθώς και η τεχνική υποστήριξη των καταγγελλόντων, των μηχανικών και των αρμοδίων υπηρεσιών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας στη λειτουργία και χρήση του Συστήματος, ανατίθενται στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.), υπό την εποπτεία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

3. Για την άντληση δεδομένων και αρχείων σχετικά με τα ακίνητα στα οποία αφορούν οι καταγγελίες, το Ε.Η.ΣΥ.ΚΑ. διασυνδέεται με τις υπόλοιπες σχετικές ηλεκτρονικές υπηρεσίες του δημοσίου τομέα, ιδίως το σύστημα έκδοσης ηλεκτρονικών αδειών «e-Άδειες». Το Ε.Η.ΣΥ.ΚΑ. δύναται να διαλειτουργεί και με άλλα πληροφοριακά συστήματα μέσω του Κέντρου Διαλειτουργικότητας της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων και Ψηφιακής Διακυβέρνησης του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης, σύμφωνα με τα άρθρα 47 του ν. 4623/2019 (Α' 134) και 84 του ν. 4727/2020 (Α' 184).

4. Το Ε.Η.ΣΥ.ΚΑ. τίθεται σε δοκιμαστική λειτουργία για δύο (2) μήνες. Η λήξη της δοκιμαστικής λειτουργίας του μητρώου διαπιστώνεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Ψηφιακής Διακυβέρνησης. Έναν (1) μήνα μετά τη λήξη της δοκιμαστικής λειτουργίας του συστήματος αρχίζει η παραγωγική λειτουργία αυτού. Για την έναρξη της παραγωγικής λειτουργίας του συστήματος εκδίδεται διαπιστωτική απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Ψηφιακής Διακυβέρνησης.

Άρθρο 418

Διαδικασία υποβολής καταγγελιών στο Ενιαίο Ηλεκτρονικό Σύστημα Καταγγελιών

[Άρθρο 418:Άρθρο 125Δ του ν. 4495/2017]

1. Η καταγγελία υποβάλλεται από τον ενδιαφερόμενο, τον πληρεξούσιο δικηγόρο του ή από εξουσιοδοτούμενο μηχανικό.

2. Από την έναρξη της παραγωγικής λειτουργίας του συστήματος, οι καταγγελίες υποβάλλονται ηλεκτρονικά μέσω της οικείας ψηφιακής πλατφόρμας του Ενιαίου Ηλεκτρονικού Συστήματος Καταγγελιών (Ε.Η.ΣΥ. ΚΑ.). Εξαιρετικά και αν δεν είναι τεχνικά εφικτή η ηλεκτρονική υποβολή, οι καταγγελίες και τα στοιχεία για την υποστήριξή τους, υποβάλλονται:

α) μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, στην ηλεκτρονική διεύθυνση του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή

β) σε έγχαρτη μορφή, με αυτοπρόσωπη παρουσία ή μέσω εξουσιοδοτημένου προσώπου, στη Διεύθυνση Εφαρμογής Σχεδιασμού και Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος του ως άνω Υπουργείου.

Αν για τη στοιχειοθέτηση της καταγγελίας χρησιμοποιούνται από τον καταγγέλλοντα απεικονίσεις μέσω Συστήματος μη Επανδρωμένων Αεροσκαφών (Σ.μηΕ.Α.), αυτές γίνονται δεκτές αν λαμβάνονται μέσω χειριστή που κατέχει άδεια για επαγγελματική χρήση, είναι καταχωρισμένος στο Μητρώο Εκμεταλλευόμενων και Χειριστών Σ.μηΕ.Α. του άρθρου 11 της υπό στοιχεία Δ/ ΥΠΑ/21860/1422/21.9.2016 απόφασης του Διοικητή Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας «Κανονισμός γενικό πλαίσιο πτήσεων Συστημάτων μη Επανδρωμένων Αεροσκαφών ΣμηΕΑ (Unmanned Aircraft Systems UAS)» (Β' 3152) και έχουν τηρηθεί κατά τη λήψη των απεικονίσεων οι κανόνες εναέριας κυκλοφορίας του άρθρου 5 της ίδιας απόφασης. Στην περίπτωση αυτή, στην ανάρτηση των απεικονίσεων στο Ε.Η.ΣΥ.ΚΑ. προβαίνει μόνο ο ανωτέρω χειριστής. Οι αναρτημένες απεικονίσεις διασυνδέονται απευθείας με την καταγγελία, χωρίς να λαμβάνει γνώση ή αντίγραφο αυτών ο καταγγέλλων, ο οποίος δύναται να ενημερώνεται σχετικά μόνο μέσω της ψηφιακής εφαρμογής του Ε.Η.ΣΥ.ΚΑ.. Οι απεικονίσεις λαμβάνονται με αποκλειστικό σκοπό τη στοιχειοθέτηση της βασιμότητας της καταγγελίας και τον γεωεντοπισμό του ακινήτου στο οποίο αφορά η καταγγελία, και στο απολύτως αναγκαίο μέτρο. Αν κατά την εκτέλεση της λήψης των ανωτέρω απεικονίσεων μέσω Σ.μηΕ.Α. πραγματοποιείται επεξεργασία δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα, αυτή πρέπει να είναι σύμφωνη με την ισχύουσα σχετική νομοθεσία.

3. Για την υποβολή της καταγγελίας καταβάλλεται υπέρ του Πράσινου Ταμείου παράβολο ποσού εκατόν πενήντα (150) ευρώ μέσω της εφαρμογής «e-paravolo» της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων και Ψηφιακής Διακυβέρνησης του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης. Εξαιρούνται από την υποχρέωση καταβολής παραβόλου, οι φορείς του δημοσίου τομέα, κατά την περ. α' της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4270/2014 (Α' 143). Τα έσοδα του λογαριασμού διατίθενται για την καταβολή των αποζημιώσε των ελεγκτών δόμησης που διεξάγουν τους ελέγχους, καθώς και για τις δαπάνες μετακίνησης και διαμονής των υπαλλήλων π απαρτίζουν τα κλιμάκια ελέγχου. Το παράβολο επιστρέφεται σε περίπτωση έστω και μερικής ευδοκίμησης της καταγγελίας.

4. Αν υποβληθεί σχετικό αίτημα από τον καταγγέλλοντα, ο εκάστοτε διαχειριστής του Ε.Η.ΣΥ.ΚΑ. λαμβάνει τα αναγκαία μέτρα για την προστασία της ταυτότητας του καταγγέλλοντος, καθώς και κάθε άλλης πληροφορίας, για την οποία ο καταγγέλλων θεωρεί ότι η αποκάλυψή της είναι εξαιρετικά επιζήμια για αυτόν, εφόσον ο καταγγέλλων προσδιορίζει ειδικά τις πληροφορίες και τους λόγους, για τους οποίους ζητεί τη λήψη μέτρων εμπιστευτικότητας.

Άρθρο 419

Αξιολόγηση, προτεραιοποίηση και διαχείριση των καταγγελιών

[Άρθρο 419:Άρθρο 125Ε του ν. 4495/2017]

1. Αρμόδια υπηρεσία για την ενημέρωση του Ενιαίου Ηλεκτρονικού Συστήματος Καταγγελιών (Ε.Η.ΣΥ.ΚΑ.) και την καταχώριση και επεξεργασία των δεδομένων και πληροφοριών του συστήματος, καθώς και για την αξιολόγηση, προτεραιοποίηση και διαχείριση των καταγγελιών είναι η Διεύθυνση Εφαρμογής Σχεδιασμού και Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος (Δ.Ε.Σ.Ε.Δ.Π.) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Επίσης, η Δ.Ε.Σ.Ε.Δ.Π. είναι αρμόδια για:

α) την ενημέρωση του Ε.Η.ΣΥ.ΚΑ. με τα στοιχεία που αφορούν την εξέλιξη κάθε καταγγελίας, συμπεριλαμβανομένων των ελέγχων που διενεργήθηκαν και των αποτελεσμάτων τους,

β) την καταχώριση στο ανωτέρω σύστημα των καταγγελιών που υποβάλλονται σε έγχαρτη ή ηλεκτρονική μορφή λόγω τεχνικού προβλήματος του συστήματος, σύμφωνα με τις περ. α) και β) της παρ. 2 του άρθρου 418, και

γ) την καταχώριση στο σύστημα, κατά το στάδιο διενέργειας του ελέγχου του αυθαιρέτου, των καταγγελιών που έχουν υποβληθεί, μέχρι την έναρξη της παραγωγικής λειτουργίας του Ε.Η.ΣΥ.ΚΑ..

Με εξαίρεση την ανωτέρω ενημέρωση του Ε.Η.ΣΥ.ΚΑ., η Δ.Ε.Σ.Ε.Δ.Π. δεν υποχρεούται να ενημερώνει τους καταγγέλλοντες ή τα εξουσιοδοτημένα από αυτούς πρόσωπα σχετικά με τη διαχείριση και εξέλιξη της καταγγελίας. Οι τελευταίοι δύνανται να ενημερώνονται σχετικά μόνο μέσω της ψηφιακής πλατφόρμας του συστήματος.

2. Οι καταγγελίες αξιολογούνται βάσει:

α) της συμβατότητάς τους με τις αρμοδιότητες της Δ.Ε.Σ.Ε.Δ.Π.,

β) της επάρκειας των στοιχείων που περιέχουν, ώστε να είναι δυνατή η διερεύνησή τους και η διεξαγωγή ελέγχου ή έρευνας.

3. Η Δ.Ε.Σ.Ε.Δ.Π. κατόπιν αξιολόγησης κατά την παρ. 2:

α) Αρχειοθετεί τις προδήλως αβάσιμες ή αστήρικτες καταγγελίες, των οποίων είναι αδύνατη η διερεύνηση. Στην περίπτωση αυτή, ο καταγγέλλων δύναται να συμπληρώσει την καταγγελία του με την προσκομιδή, οποτεδήποτε, κάθε στοιχείου, εγγράφου και πληροφορίας για την υποστήριξή της και η καταγγελία επαναξιολογείται. Ως χρόνος υποβολής της λογίζεται ο χρόνος συμπλήρωσης από τον καταγγέλλοντα των σχετικών αποδεικτικών στοιχείων. Η Δ.Ε.Σ.Ε.Δ.Π. δεν κωλύεται να επανεξετάσει υπόθεση που τέθηκε στο αρχείο, λαμβάνοντας υπόψη και αξιολογώντας αυτεπάγγελτα στοιχεία ή πληροφορίες των οποίων λαμβάνει γνώση, μέσω δημοσιευμάτων του τύπου, στοιχείων από άλλες δημόσιες αρχές ή και άλλες πηγές.

β) Δύναται, ύστερα από την προτεραιοποίηση της καταγγελίας, σύμφωνα με την παρ. 4:

βα) να διατάξει την άμεση διερεύνησή της και τη διεξαγωγή ελέγχου ή

ββ) να την εντάξει στο πλαίσιο του ευρύτερου προγραμματισμού ελέγχων που έχει εκπονήσει.

Η παραίτηση του ενδιαφερομένου από την καταγγελία, δεν συνεπάγεται την αναστολή ή τη ματαίωση του ελέγχου της.

4. Για την προτεραιοποίηση της καταγγελίας ως προς τη διεξαγωγή ελέγχου, η οποία δύναται να διενεργείται είτε ηλεκτρονικά μέσω του Ε.Η.ΣΥ.ΚΑ., είτε από τη Δ.Ε.Σ.Ε.Δ.Π., λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα κριτήρια:

α) το μέγεθος του αυθαίρετου κτιρίου ή κατασκευής,

β) η εκτίμηση του βαθμού επικινδυνότητας της καταγγελλόμενης πράξης και η αξιολόγηση του άμεσου ή επικείμενου κινδύνου ως προς τις άμεσες ή έμμεσες συνέπειές της στο περιβάλλον, ιδίως στα δάση, τις δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις, στον αιγιαλό, στις παραλίες και στα ρέματα,

γ) η επανάληψη της καταγγελλόμενης πράξης ή η υποτροπή του καταγγελλόμενου.

Μεταξύ των καταγγελιών που προτεραιοποιούνται με βάση τα κριτήρια των περ. α), β) και γ), η Δ.Ε.Σ.Ε.Δ.Π. μπορεί να συνεκτιμά και τη χρονική προτεραιότητά τους, από την ημερομηνία υποβολής της καταγγελίας ή συμπλήρωσης από τον καταγγέλλοντα των αναγκαίων στοιχείων για τη στοιχειοθέτησή της.

5. Για την αξιολόγηση και την προτεραιοποίηση των καταγγελιών το παρόν εφαρμόζεται και στις καταγγελίες που έχουν υποβληθεί μέχρι την έναρξη της παραγωγικής λειτουργίας του Ε.Η.ΣΥ.ΚΑ..

6. Η Δ.Ε.Σ.Ε.Δ.Π., ως υπεύθυνος επεξεργασίας, καθώς και ο εκτελών την επεξεργασία, διασφαλίζουν την προστασία των δικαιωμάτων των προσώπων, της ιδιωτικής ζωής και των δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα, σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2016/679 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 27ης Απριλίου 2016, για την προστασία των φυσικών προσώπων έναντι της επεξεργασίας των δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα και για την ελεύθερη κυκλοφορία των δεδομένων αυτών και την κατάργηση της οδηγίας 95/46/ ΕΚ (L 119) και τον ν. 4624/2019 (Α' 137).

Άρθρο 420

Διαδικασία ελέγχου και αυτοψιών

[Άρθρο 420:Άρθρο 125ΣΤ του ν. 4495/2017]

1. Τα μέλη των κλιμακίων ελέγχου, μόλις λάβουν την εντολή ελέγχου, αναζητούν από τις αρμόδιες υπηρεσίες, τα στοιχεία που κατά την κρίση τους είναι αναγκαία για την πληρότητα του ελέγχου, τα οποία οι ανωτέρω υπηρεσίες χορηγούν αμελλητί. Κατά τον χρόνο διενέργειας του ελέγχου και μέχρι την έκδοση της έκθεσης αυτοψίας, τα μέλη των κλιμακίων ελέγχου έχουν πρόσβαση και στα στοιχεία των ηλεκτρονικών εφαρμογών, ύστερα από αυθεντικοποίησή τους με τη διαδικασία της κοινής απόφασης της περ. α) της παρ. 2 του άρθρου 437. Αν οι διενεργούντες τον έλεγχο είναι εγγεγραμμένοι στο μητρώο χειριστών Εκμεταλλευόμενων και Χειριστών και του Συστήματος μη Επανδρωμένων Αεροσκαφών (Σ.μηΕ.Α.) ή μεταξύ των στοιχείων που τους έχουν χορηγηθεί περιλαμβάνονται απεικονίσεις μέσω μη επανδρωμένων αεροσκαφών, αυτές δύναται να χρησιμοποιούνται για την καλύτερη αποτύπωση των πορισμάτων τους.

2. Η έκθεση αυτοψίας αφορά το αυθαίρετο κτίσμα ή κατασκευή και όχι τον ιδιοκτήτη, νομέα, κάτοχο ή κατασκευαστή του και η μη αναφορά τους δεν ασκεί επιρροή στην πρόοδο της διαδικασίας. Στην έκθεση αυτοψίας διαλαμβάνονται:

α) η θέση του κτίσματος ή κατασκευής με συντεταγμένες σε σύστημα αναφοράς «ΕΓΣΑ '87»,

β) συνοπτική περιγραφή του κτίσματος ή κατασκευής με σκαρίφημα, οι διαστάσεις του και οι διατάξεις που έχουν παραβιαστεί,

γ) εισήγηση για τον υπολογισμό του προστίμου ανέγερσης που αναλογεί στην παράβαση και

δ) επισήμανση του δικαιώματος κάθε ενδιαφερομένου για την άσκηση της ενδικοφανούς προσφυγής του άρθρου 421 στο κατά τόπο αρμόδιο Συμβούλιο Περιφερειακών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.), εντός της ανατρεπτικής προθεσμίας του ίδιου άρθρου.

Αν κατά τη διενέργεια αυτοψίας του κλιμακίου ελέγχου κριθεί ότι απαιτείται η διενέργεια ελέγχου στον αιγιαλό, την παραλία, την όχθη, τη ζώνη λιμένα, την παρόχθια ζώνη, υδάτινο στοιχείο, πυθμένα και υπέδαφος του βυθού της θάλασσας, λιμνοθάλασσας, λίμνης και κοίτης πλεύσιμου ποταμού, καθώς και σε δάση, δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις, για τη διαπίστωση παραβάσεων που δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του παρόντος, το κλιμάκιο ελέγχου ενημερώνει εγγράφως και αμελλητί τη Γενική Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας και Κοινωφελών Περιουσιών του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών ή τη Γενική Διεύθυνση Δασών και Δασικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, αντίστοιχα, προκειμένου να μεριμνήσουν για τον ορισμό υπαλλήλων για τη διενέργεια αυτοψίας.

3. Η έκθεση αυτοψίας αποστέλλεται ηλεκτρονικά στη Γενική Διεύθυνση Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και στην αρμόδια υπηρεσία, οι οποίες με τη σειρά τους αποστέλλουν ανωνυμοποιημένο, ως προς τα στοιχεία των μελών των κλιμακίων ελέγχου, αντίγραφο της έκθεσης, στην κατά τόπον αρμόδια αστυνομική αρχή, η οποία την τοιχοκολλεί αμελλητί στο ακίνητο. Η τοιχοκόλληση της έκθεσης αυτοψίας συνεπάγεται τη διακοπή των οικοδομικών εργασιών. Η έκθεση αυτοψίας αναρτάται στην ηλεκτρονική σελίδα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ανωνυμοποιημένη ως προς τα στοιχεία των μελών του κλιμακίου ελέγχου και του φερόμενου ως κυρίου, νομέα, κατόχου ή κατασκευαστή, αν τα στοιχεία των ανωτέρω αναγράφονται σε αυτήν, με επιμέλεια της Γενικής Διεύθυνσης του Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών.

4. Σε περίπτωση ασυμφωνίας της έκθεσης αυτοψίας με τον διενεργηθέντα επανέλεγχο που διενεργείται, το κλιμάκιο στο οποίο έχει δοθεί η εντολή για επανέλεγχο, είναι αρμόδιο για την έκδοση της οριστικής έκθεσης αυτοψίας, για την οποία εφαρμόζεται η διαδικασία του παρόντος άρθρου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ

Άρθρο 421

Άσκηση και εξέταση προσφυγών

[Άρθρο 421:Άρθρο 125Ζ του ν. 4495/2017]

1. α) Κατά της έκθεσης αυτοψίας του άρθρου 420, ο ενδιαφερόμενος μπορεί να ασκήσει ενδικοφανή προσφυγή στο Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Β (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Β) εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την τοιχοκόλληση της έκθεσης αυτοψίας στο ακίνητο. Η προθεσμία και η άσκηση της προσφυγής έχουν αναστολτικό αποτέλεσμα.

β) Άσκηση ενδικοφανούς προσφυγής δεν χωρεί αν κατά τον έλεγχο διαπιστωθεί ότι:

βα) εκτελούνται οικοδομικές εργασίες (επ' αυτοφώρω) και δεν υπάρχει έγκυρη πινακίδα του έργου,

ββ) πρόκειται για αυθαίρετα κτίσματα ή κατασκευές σε ακίνητα των περ. ε), στ), ζ), η), θ), ι), ια), ιβ), ιγ) και ιδ) της παρ. 2 του άρθρου 374,

βγ) πρόκειται για αυθαίρετα κτίσματα ή κατασκευές στη ζώνη λιμένα, στο υδάτινο στοιχείο, στον πυθμένα θάλασσας και στο υπέδαφος του βυθού της θάλασσας, λιμνοθάλασσας, λίμνης και κοίτη πλεύσιμου ποταμού. Στις υποπερ. βα), ββ) και την παρούσα εφαρμόζεται η διαδικασία του άρθρου 424, για την έκδοση πρωτοκόλλου κατεδάφισης.

2. Η προσφυγή της παρ. 1, επί ποινή απαραδέκτου: α) συνοδεύεται από αποδεικτικό καταβολής υπέρ του Πράσινου Ταμείου, παραβόλου: αα) διακοσίων (200) ευρώ για παραβάσεις επιφάνειας έως και τριάντα (30) τ.μ., αβ) πεντακοσίων (500) ευρώ για παραβάσεις επιφάνειας έως και ογδόντα (80) τ.μ. και αγ) χιλίων (1.000) ευρώ για παραβάσεις επιφάνειας άνω των ογδόντα (80) τ.μ., τα οποία επιστρέφονται αν η προσφυγή γίνει δεκτή, εν όλω ή εν μέρει, β) κοινοποιείται από τον προσφεύγοντα στον προϊστάμενο της Γενικής Διεύθυνσης Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, και γ) αναφέρει τα πλήρη στοιχεία της ταυτότητας του προσφεύγοντος, τη διεύθυνση κατοικίας του ή την έδρα του, τον Αριθμό Φορολογικού Μητρώου και τη διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, προκειμένου να του κοινοποιηθεί η πρόσκληση ακρόασης ενώπιον του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Β και η απόφαση επί της προσφυγής του. Η διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου δύναται να αντλείται αυτόματα από το Εθνικό Μητρώο Επικοινωνίας.

3. Η απόφαση επί της προσφυγής εκδίδεται μέσα σε έναν (1) μήνα από την υποβολή της, κοινοποιείται δε ηλεκτρονικά στον προσφεύγοντα και στη Γενική Διεύθυνση του Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών, η οποία ενημερώνει σχετικά τις αρμόδιες υπηρεσίες των Υπουργείων Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Υποδομών και Μεταφορών.

4. Αν απορριφθεί η προσφυγή ή παρέλθει άπρακτη η προθεσμία για την άσκησή της, η έκθεση αυτοψίας καθίσταται οριστική. Η οριστική έκθεση αυτοψίας επέχει θέση πράξης διαπίστωσης παραβάσεων, βάσει της οποίας τα αυθαίρετα κτίσματα ή κατασκευές καθίστανται άμεσα κατεδαφιστέα κατά το άρθρο 424 και επισύρουν τις κυρώσεις του άρθρου 423.

Άρθρο 422

Ένδικα βοηθήματα και μέσα

[Άρθρο 422:Άρθρο 125Η του ν. 4495/2017]

1. Κατά της απόφασης του Κεντρικού Συμβούλιου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Β' (ΚΕ. ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Β), που εκδίδεται επί της ενδικοφανούς προσφυγής του άρθρου 421 και κατά του πρωτοκόλλου κατεδάφισης του άρθρου 424 επιτρέπεται αίτηση ακύρωσης ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου της τοποθεσίας του ακινήτου, εντός της προθεσμίας των εξήντα (60) ημερών της παρ. 1 του άρθρου 46 του π.δ. 18/1989 (Α' 8), η οποία αρχίζει από την κοινοποίηση της απόφασης του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Β στον προσφεύγοντα ή από την τοιχοκόλληση του πρωτοκόλλου κατεδάφισης στο κτίσμα ή στην κατασκευή, αντίστοιχα. Η προθεσμία και η άσκηση της αίτησης ακύρωσης δεν αναστέλλουν την εκτέλεση της απόφασης του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Β και του πρωτοκόλλου κατεδάφισης. Ο

ενδιαφερόμενος δύναται να ζητήσει από το αρμόδιο Διοικητικό Εφετείο την αναστολή της εκτέλεσής τους, εφόσον έχει ασκήσει αίτηση ακύρωσης. Η αίτηση αναστολής εκτέλεσης επιδίδεται με επιμέλεια του αιτούντος, εντός εβδομήντα δύο (72) ωρών από την κατάθεσή της, στο όργανο που εξέδωσε την πράξη και στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η αίτηση ακύρωσης συζητείται υποχρεωτικά εντός εξήντα (60) ημερών από την κατάθεσή της και η οριστική απόφαση εκδίδεται εντός δεκαπέντε (15) ημερών από τη συζήτηση και σε κάθε περίπτωση εντός εβδομήντα πέντε (75) ημερών από την κατάθεσή της. Η απόφαση κοινοποιείται στους διαδίκους με επιμέλεια της γραμματείας του δικαστηρίου εντός δέκα (10) ημερών από τη δημοσίευσή της.

2. Κατά των αποφάσεων επιβολής προστίμου μη έγκαιρης κατεδάφισης του άρθρου 427, χωρεί αίτηση ακύρωσης ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου της τοποθεσίας του ακινήτου εντός της προθεσμίας των εξήντα (60) ημερών της παρ. 1 του άρθρου 46 του π.δ. 18/1989, που αρχίζει από την κοινοποίηση τους. Οι λόγοι ακύρωσης είναι απαράδεκτοι κατά το μέρος που καλύπτονται από την απόφαση, επί της αίτησης ακυρώσεως, κατά της απόφασης του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Β ή του πρωτοκόλλου κατεδάφισης.

Τα πρόστιμα μη έγκαιρης κατεδάφισης καθίστανται οριστικά αν: α) δεν ασκήθηκε αίτηση ακύρωσης, ή β) η ασκηθείσα αίτηση ακύρωσης απορρίφθηκε εν όλω ή εν μέρει.

Έπειτα, βεβαιώνονται από την αρμόδια υπηρεσία της Φορολογικής Διοίκησης, εισπράττονται κατά τον Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων (ν. 4978/2022, Α' 190) και αποδίδονται στο Πράσινο Ταμείο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ'

ΚΥΡΩΣΕΙΣ

Άρθρο 423

Κυρώσεις

[Άρθρο 423:Άρθρο 125Θ του ν. 4495/2017]

1. Τα αυθαίρετα κτίσματα, κατασκευές και αλλαγές χρήσης που δεν υπάγονται ή δεν έχουν υπαχθεί νομίμως σε διατάξεις περί αναστολής επιβολής κυρώσεων ή δεν αφορούν σε πολεοδομικές παραβάσεις του άρθρου 366, κατεδαφίζονται ή απομακρύνονται υποχρεωτικά.

2. Εκτός από την κατεδάφιση, αν διαπιστωθούν αυθαίρετα κτίσματα, κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, επιβάλλονται επίσης:

α) πρόστιμα ανέγερσης και μη έγκαιρης κατεδάφισης, σύμφωνα με το άρθρο 427,

β) ποινικές κυρώσεις, σύμφωνα με το άρθρο 430,

γ) αναστολή της άδειας λειτουργίας της οικείας οικονομικής δραστηριότητας, σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 431,

δ) διακοπή ρευματοδότησης, σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 431.

Άρθρο 424

Άμεση κατεδάφιση αυθαιρέτου

[Άρθρο 424:Άρθρο 125Ι του ν. 4495/2017]

1. Σε περίπτωση εντοπισμού ύστερα από έλεγχο των κλιμακίων ελέγχου αυθαιρέτου κτίσματος ή κατασκευής, κατά την ώρα που κατασκευάζονται (επ' αυτοφώρω) και δεν υπάρχει έγκυρη πινακίδα του έργου, ο φερόμενος ιδιοκτήτης υποβάλει στην ηλεκτρονική διεύθυνση που υποδεικνύει η Γενική Διεύθυνση Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, εντός αποκλειστικής προθεσμίας δέκα (10) ημερών από την τοιχοκόλληση της έκθεσης αυτοψίας, στοιχεία από τα οποία αποδεικνύεται η νομιμότητα του κτίσματος, της κατασκευής ή της αλλαγής χρήσης, συμπεριλαμβανομένης της άδειας νομιμοποίησης. Αν παρέλθει άπρακτη η ανωτέρω προθεσμία ή τα στοιχεία δεν αποδεικνύουν τη νομιμότητα της κατασκευής, εκδίδεται από τον προϊστάμενο της Γενικής Διεύθυνσης Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών, μέσα σε προθεσμία τριών (3) εργάσιμων ημερών, πρωτόκολλο κατεδάφισης, το οποίο αποστέλλεται στην αρμόδια υπηρεσία των Υπουργείων Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Υποδομών και Μεταφορών, η οποία τοιχοκολλάται στο ακίνητο, από την αρμόδια αστυνομική αρχή.

2. Η αρμόδια υπηρεσία των Υπουργείων Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή Υποδομών και Μεταφορών κατεδαφίζει το αυθαίρετο το αργότερο εντός ενός (1) μηνός και συντάσσει πρακτικό κατεδάφισης. Αν βρεθούν μηχανικά μέσα, ιδίως οχήματα και δομικά μηχανήματα, ή άλλα υλικά, όπως ξυλότυπος και μεταλλότυπος, κατάσχονται και εκποιούνται με απόφαση του αρμοδίου δικαστηρίου, το οποίο ορίζει μεσεγγυούχο για τη φύλαξη των κατασχεμένων έως την εκποίησή τους. Μέχρι την έκδοση της ανωτέρω απόφασης, μεσεγγυούχος ορίζεται ο ιδιοκτήτης, νομέας, κάτοχος ή εργολάβος των αυθαίρετων κατασκευών.

Άρθρο 425

Οικειοθελής κατεδάφιση αυθαιρέτου και απομάκρυνση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης- Άδεια νομιμοποίησης

[Άρθρο 425:Άρθρο 125ΙΑ του ν. 4495/2017]

1. Ο ιδιοκτήτης αυθαίρετου κτίσματος ή κατασκευής δύναται να προβεί αυτοβούλως στην αποδοχή της έκθεσης αυτοψίας και στην κατεδάφιση ή αποκατάσταση της νόμιμης χρήσης, με την επαναφορά των πραγμάτων στην προτέρα κατάσταση, σύμφωνα με το παρόν. Για τον σκοπό αυτόν, υποβάλλει είτε στη Διεύθυνση Εφαρμογής Σχεδιασμού και Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, είτε ηλεκτρονικά στη διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου που δημιουργείται προς τον σκοπό αυτόν, είτε σε έγχαρτη μορφή αυτοπροσώπως ή μέσω εξουσιοδοτούμενου, υπεύθυνη δήλωση είτε ηλεκτρονική υπεύθυνη δήλωση μέσω της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης (ΕΨΠ gov.gr), με την οποία αναλαμβάνει την υποχρέωση να προβεί στην κατεδάφιση/απομάκρυνση και αποκατάσταση με ίδια μέσα, εντός προθεσμίας τριάντα (30) εργάσιμων ημερών από την τοιχοκόλληση της έκθεσης αυτοψίας σ ακίνητο.

2. Μετά από την κατεδάφιση/απομάκρυνση, που πιστοποιείται από τον ελεγκτή δόμησης που ορίζεται από τον Ειδικό Επιθεωρητή, το κλιμάκιο που είχε συντάξει την έκθεση αυτοψίας ή άλλο κλιμάκιο που συγκροτείται ειδικά για τον σκοπό αυτόν συντάσσει πρωτόκολλο συμμόρφωσης, με το οποίο βεβαιώνεται η εκτέλεση ή μη της κατεδάφισης του συνόλου των αυθαίρετων κτισμάτων και κατασκευών και η επαναφορά των πραγμάτων στην προτέρα κατάσταση από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου και το κοινοποιεί στη Γενική Διεύθυνση Επιθεωρητών και Ελεγκτών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, προκειμένου να εφαρμοστούν, κατά περίπτωση, τα διαλαμβανόμενα στις παρ. 3 έως 6.

Η Γενική Διεύθυνση Επιθεωρητών και Ελεγκτών μέσω του Ειδικού Επιθεωρητή ελέγχου και καταστολής της αυθαίρετης δόμησης διατηρεί το δικαίωμα, μετά από την πιστοποίηση της κατεδάφισης/αποκατάστασης από τον ελεγκτή δόμησης, να χορηγήσει εντολή επανελέγχου σε κλιμάκιο του άρθρου 434, προκειμένου να επαληθεύσει το πόρισμα του ελεγκτή δόμησης.

3. Σε περίπτωση συμμόρφωσης του ιδιοκτήτη, διαγράφεται το πενήντα τοις εκατό (50%) του προστίμου ανέγερσης και δεν επιβάλλονται ή ανακαλούνται οι διοικητικές κυρώσεις του άρθρου 423, ενώ παύει και η ποινική δίωξη που ασκήθηκε σύμφωνα με το άρθρο 430. Σε περίπτωση μερικής συμμόρφωσης του ιδιοκτήτη, διαγράφεται το πενήντα τοις εκατό (50%) του προστίμου ανέγερσης που αναλογεί στα κατεδαφισθέντα κτίσματα και στις αποκατασταθείσες χρήσεις και κατά τα λοιπά επιβάλλονται οι κυρώσεις των άρθρων 423 έως 430. Το πρώτο και το δεύτερο εδάφιο δεν εφαρμόζονται αν ο ιδιοκτήτης είναι υπότροπος.

4. α) Αν ο ιδιοκτήτης προβεί στη νομιμοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών που είχαν εγκατασταθεί μετά την 28η.7.2011, επιβάλλεται πρόστιμο ίσο με το είκοσι τοις εκατό (20%) του προστίμου ανέγερσης, καθώς και πρόστιμο μη έγκαιρης κατεδάφισης, από τη διαπίστωση του αυθαιρέτου, έως την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας. Σε κτίρια που διαθέτουν οικοδομική άδεια, λειτουργούν βιομηχανικές και βιοτεχνικές χρήσεις και έχει συντελεστεί υπέρβαση καθ' ύψος, μέχρι δύο (2) μέτρα, επιβάλλεται πρόστιμο ίσο με το δέκα τοις εκατό (10%) του προστίμου ανέγερσης και μη συμμόρφωσης με την υποχρέωση κατεδάφισης.

β) Για τις περιπτώσεις νομιμοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών που εγκαταστάθηκαν μέχρι την 28η.7.2011 εφαρμόζεται η περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 393.

5. Για τις πολεοδομικές παραβάσεις της παρ. 3 του άρθρου 366, αν ο υπόχρεος αποκαταστήσει την πολεοδομική παράβαση ή εκδώσει την προβλεπόμενη οικοδομική άδεια, εντός της προθεσμίας της παρ. 1, το πρόστιμο ανέγερσης μειώνεται κατά τριάντα τοις εκατό (30%) και τα πρόστιμα μη έγκαιρης συμμόρφωσης διαγράφονται.

Άρθρο 426

Διαδικασία κατεδάφισης από το Δημόσιο

[Άρθρο 426:Άρθρο 125ΙΒ του ν. 4495/2017]

1. Η κατεδάφιση αυθαιρέτων διενεργείται από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών, ύστερα από απόφαση του προϊσταμένου της Γενικής Διεύθυνσης του Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας που εκδίδεται μετά από την οριστική απόφαση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Β (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Β), επί της ενδικοφανούς προσφυγής ή την άπρακτη πάροδο της προθεσμίας άσκησής της, αντίστοιχα ή από την έκδοση του πρωτοκόλλου κατεδάφισης του άρθρου 424.

2. Για τους σκοπούς της παρ. 1 δύναται να συνάπτονται πολυετείς συμβάσεις πλαίσιο. Σε περίπτωση αδυναμίας εφαρμογής των αποφάσεων κατεδάφισης, λόγω της άρνησης των ιδιωτικών επιχειρήσεων να εκτελέσουν τις σχετικές συμβάσεις, με απόφαση του αρμοδίου για την κατεδάφιση οργάνου, τους επιβάλλεται πρόστιμο, ύψους από έξι χιλιάδες (6.000) έως δέκα χιλιάδες (10.000) ευρώ, ανάλογα με το βάρος της παράβασης, βάσει της οποίας επιβάλλεται η κατεδάφιση.

3. Κατά την κατεδάφιση του αυθαιρέτου μπορεί να παρίστανται αστυνομικά όργανα ή η λιμενική αρχή για την πρόληψη και καταστολή άδικων πράξεων και μέλη του κλιμακίου που συνέταξαν την έκθεση αυτοψίας ή το πρωτόκολλο κατεδάφισης για την υπόδειξη των αυθαιρέτων. Αν η προσπέλαση στο αυθαίρετο εμποδίζεται για οποιονδήποτε λόγο, ζητείται η συνδρομή της εισαγγελικής αρχής. Αν απαιτείται απομάκρυνση των ενοίκων, αυτή γίνεται από αστυνομικά όργανα, η δε εκκένωση του αυθαιρέτου γίνεται από το συνεργείο κατεδάφισης. Οι ενδιαφερόμενοι έχουν δικαίωμα να εκκενώσουν μόνοι τους το αυθαίρετο κτίσμα, πριν από την κατεδάφιση, εφόσον όμως η εκκένωση με πρωτοβουλία του ενδιαφερομένου δεν παρεμβάλλει εμπόδια στην κατεδάφιση.

4. Για τον τρόπο κατεδάφισης και τα μέσα που χρησιμοποιούνται, για τα υλικά κατεδάφισης, καθώς και για τη φύλαξη ή φθορά των παραρτημάτων και κινητών πραγμάτων του αυθαιρέτου δεν δημιουργείται ευθύνη του Δημοσίου, των οργάνων του ή των προστηθέντων προσώπων. Για τις κατεδαφίσεις συντάσσεται από τον επικεφαλής του συνεργείου σχετικό πρακτικό στο οποίο αναφέρονται και οι διαστάσεις του κτίσματος που κατεδαφίστηκε.

5. Ο κύριος του κτίσματος, το οποίο κρίνεται κατεδαφιστέο, βαρύνεται με τη δαπάνη κατεδάφισης και αποκατάστασης του περιβάλλοντος χώρου. Το ποσό της δαπάνης καταλογίζεται με απόφαση του αρμοδίου οργάνου του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών και εισπράττεται από το Υπουργείο Υποδομών και Μεταφορών ή το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, αντίστοιχα, σύμφωνα με τον Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων (ν. 4978/2022, Α' 190).

6. Ο προγραμματισμός του έργου των κατεδαφίσεων καθορίζεται ως κάτωθι:

α) κατεδαφίζεται κατ' απόλυτη προτεραιότητα και με την εξής σειρά: αα) το σύνολο των νέων αυθαιρέτων κατασκευών που κατασκευάστηκαν μετά από την 1η Ιανουαρίου 2024, αβ) το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών που κατασκευάστηκαν μετά από την 28η Ιουλίου 2011, αγ) όσα υπήχθησαν στο παρόν Μέρος με ψευδείς δηλώσεις,

β) κατεδαφίζεται αριθμός αυθαιρέτων κατ' ελάχιστον ίσος με τον αριθμό των οριστικών πρωτοκόλλων κατεδάφισης του 2022: βα) κατά πενήντα τοις εκατό (50%) με κριτήρια χρονικής προτεραιότητας και ββ) κατά πενήντα τοις εκατό (50%) με κριτήρια περιβαλλοντικά και χωροταξικά, όπως αυτά εξειδικεύονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας κατά την παρ. 4 του άρθρου 437.

Κατά παρέκκλιση των ανωτέρω δύναται να προτεραιοποιούνται περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών, οι οποίες κρίνεται ότι συνεπάγονται σημαντική περιβαλλοντική όχληση.

7. Στον προϋπολογισμό του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών εγγράφεται υποχρεωτικώς το απαραίτητο κονδύλι για τις κατεδαφίσεις όλων των αυθαιρέτων κατασκευών των δύο (2) προηγούμενων ετών, από το τρέχον έτος κατ' ελάχιστο.

8. Ο Οργανισμός Φυσικού Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής (Ο.ΦΥ.ΠΕ.Κ.Α.) επιλαμβάνεται του συντονισμού της διαδικασίας κατεδάφισης αυθαίρετων κατασκευών σε ζώνες απόλυτης προστασίας της φύσης και προστασίας της φύσης, οι οποίες καθορίζονται με τα άρθρα 19 και 21του ν. 1650/1986 (Α' 160) και το δεύτερο εδάφιο της παρ. 11 του άρθρου 13 του ν. 3044/2002 (Α' 197), μετά από την έκδοση της οριστικής πράξης κατεδάφισης. Η Τεχνική Υπηρεσία του Ο.ΦΥ.ΠΕ.Κ.Α., σε συνεργασία με την εκάστοτε Μονάδα Διαχείρισης Προστατευόμενων Περιοχών του άρθρου 34 του ν. 4685/2020 (Α' 92), εντός της περιοχής της οποίας βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή, αναλαμβάνει την εκτέλεση των έργων κατεδάφισης. Ο κύριος του κτίσματος, το οποίο κρίνεται κατεδαφιστέο, βαρύνεται με τη δαπάνη κατεδάφισης και αποκατάστασης του περιβάλλοντος χώρου. Το ποσό της δαπάνης καταλογίζεται με απόφαση του Προέδρου του Ο.ΦΥ.ΠΕ.Κ.Α. και εισπράττεται σύμφωνα με τον Κώδικα Εισπράξεως Δημοσίων Εσόδων.

Άρθρο 427

Πρόστιμα ανέγερσης και μη έγκαιρης κατεδάφισης

[Άρθρο 427:Άρθρο 125ΙΓ του ν. 4495/2017]

1. Τα πρόστιμα ανέγερσης και μη έγκαιρης κατεδάφισης αυθαιρέτων υπολογίζονται ως εξής:

α) το πρόστιμο ανέγερσης είναι ίσο με την αξία του αυθαιρέτου (Αα) επί τον συντελεστή περιβαλλοντικής επιβάρυνσης (Σπ). Η αξία του αυθαιρέτου υπολογίζεται ως το γινόμενο της επιφάνειάς του, πολλαπλασιαζόμενης επί την τιμή ζώνης (Τ.Ζ.) της περιοχής του ακινήτου, όπως αυτή ισχύει κατά την ημερομηνία διαπίστωσης της παράβασης, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών ή όπου δεν υπάρχει σύστημα αντικειμενικών αξιών στη συγκεκριμένη περιοχή, σύμφωνα με το άρθρο 396. Ειδικά για τα αυθαίρετα της περ. β) της παρ. 1 του άρθρου 421 το πρόστιμο προσαυξάνεται και υπολογίζεται σύμφωνα με τα ποσοστά προσαύξησης του Παραρτήματος του άρθρου 428.

β) Ο συντελεστής περιβαλλοντικής επιβάρυνσης ορίζεται σε:

βα) ένα κόμμα είκοσι (1,20): για αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται εντός προστατευόμενων περιοχών, δηλαδή εντός περιοχών Natura, δασών, ρεμάτων, αιγιαλού, κοινόχρηστης παραλίας-όχθης, κοινόχρηστης παρόχθιας ζώνης, υδάτινου στοιχείου, πυθμένα και υπεδάφους του βυθού της θάλασσας, λιμνοθάλασσας, λίμνης και κοίτης πλεύσιμου ποταμού, ζώνης λιμένα και αρχαιολογικού χώρου ζώνης Α.

ββ) ένα κόμμα μηδέν (1,00): για τις υπόλοιπες περιπτώσεις αυθαιρέτων.

Για κάθε αυθαίρετη κατασκευή, εγκατάσταση ή εργασία που λόγω της φύσης της δεν αντιστοιχεί σε επιφάνεια χώρου, η αξία του αυθαιρέτου υπολογίζεται αναλυτικά με τιμές προϋπολογισμού κατά το Παράρτημα του άρθρου 400 και, αν δεν υπάρχει καθορισμένη τιμή στο Παράρτημα, με τιμές αγοράς. Ομοίως, με αναλυτικό προϋπολογισμό αντιμετωπίζονται ειδικές πρόχειρες κατασκευές, όπως θερμοκήπια, στέγαστρα βιομηχανικών κτιρίων, καθώς και στέγαστρα εν γένει.

Το ελάχιστο ύψος του προστίμου ανέγερσης είναι διακόσια πενήντα (250) ευρώ, για τις περιπτώσεις της υποπερ. ββ) της περ. β) και χίλια πεντακόσια (1.500) ευρώ για τις περιπτώσεις της υποπερ. βα) της περ. β).

2. Από την τοιχοκόλληση της έκθεσης αυτοψίας μέχρι την κατεδάφιση ή τη νομιμοποίηση των αυθαιρέτων, εφόσον προβλέπεται, επιβάλλεται για κάθε έτος μη αποκατάστασης της αυθαιρεσίας, πρόστιμο μη έγκαιρης κατεδάφισης, το οποίο ισούται με το πενήντα τοις εκατό (50%) του προστίμου ανέγερσης.

Ο υπόχρεος σε κατεδάφιση ή νομιμοποίηση ενημερώνει τον Ειδικό Επιθεωρητή Ελέγχου και Καταστολής της Αυθαίρετης Δόμησης σχετικά με την οικειοθελή κατεδάφιση ή τη νομιμοποίηση του αυθαιρέτου, προκειμένου να ενεργοποιηθεί η διαδικασία ελέγχου της αποκατάστασης της αυθαιρεσίας σύμφωνα με το άρθρο 425. Από την παράλειψη ενημέρωσης τεκμαίρεται η μη συμμόρφωση του υπόχρεου και επιβάλλονται τα προβλεπόμενα πρόστιμα μη έγκαιρης κατεδάφισης.

Το ελάχιστο ύψος του προστίμου μη έγκαιρης κατεδάφισης είναι εκατό (100) ευρώ, για την υποπερ. ββ) της περ. β) της παρ. 1 και επτακόσια πενήντα (750,00) ευρώ για την υποπερ. βα) της περ. β) της παρ. 1.

3. Για τις πολεοδομικές παραβάσεις της παρ. 3 του άρθρου 366, πλην της υποπερ. βα) της περ. β) της παρ. 1 του παρόντος, οι κυρώσεις είναι μόνο διοικητικές και ειδικότερα:

α) Το πρόστιμο ανέγερσης των περ. α) έως δ) της παρ. 3 του άρθρου 366 ανέρχεται σε ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) της αξίας τους.

β) Για την περ. γ), εφόσον πρόκειται για χώρο με χρήση κατοικία, το ανωτέρω ποσοστό υπολογίζεται στο πέντε τοις εκατό (5%) της αξίας του.

Σε κάθε περίπτωση το πρόστιμο ανέγερσης δεν μπορεί να είναι μικρότερο των διακοσίων πενήντα (250) ευρώ.

γ) Το πρόστιμο μη έγκαιρης κατεδάφισης των περ. α), β), γ) και δ) της παρ. 3 του άρθρου 366 ανέρχεται σε ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) του προστίμου ανέγερσης για κάθε έτος διατήρησης. Σε κάθε περίπτωση, το πρόστιμο μη έγκαιρης κατεδάφισης δεν μπορεί να είναι μικρότερο του είκοσι τοις εκατό (20%) του ελαχίστου προστίμου ανέγερσης ετησίως.

δ) Το πρόστιμο ανέγερσης για τις πολεοδομικές παραβάσεις των περ. ε), στ) και ζ) της παρ. 3 του άρθρου 366, ανέρχεται σε χίλια (1.000) ευρώ, ανά περίπτωση πολεοδομικής παράβασης. Το πρόστιμο μη έγκαιρης κατεδάφισης των ανωτέρω περιπτώσεων ανέρχεται στο είκοσι τοις εκατό (20%) του προστίμου ανέγερσης ετησίως, με δυνατότητα εφάπαξ καταβολής ποσού διπλάσιου του προστίμου ανέγερσης για την οριστική διατήρησή τους.

Αν ο υπόχρεος συμμορφωθεί με τις πολεοδομικές διατάξεις και αποκαταστήσει την πολεοδομική παράβαση με την απομάκρυνση της χρήσης ή την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής ή εκδώσει την προβλεπόμε- νη οικοδομική άδεια όπου επιτρέπεται, μέσα σε προθεσμία τεσσάρων (4) μηνών από τη διαπίστωσή της δεν επιβάλλεται πρόστιμο μη έγκαιρης κατεδάφισης και το πρόστιμο ανέγερσης περιορίζεται στο ελάχιστο ποσό των διακοσίων πενήντα (250) ευρώ.

Δεν επιβάλλεται πρόστιμο σε περίπτωση αναθεώρησης οικοδομικής άδειας που βρίσκεται σε ισχύ, εφόσον τηρούνται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου.

Δεν επιβάλλεται πρόστιμο σε περίπτωση αναθεώρησης οικοδομικής άδειας που βρίσκεται σε ισχύ, με μεταβολή του περιγράμματος της οικοδομής ή του συντελεστή δόμησης ή του συντελεστή όγκου, εφόσον έχει προηγηθεί η γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών της περ. δ) του άρθρου 314.

Δεν επιβάλλονται και δεν αναζητούνται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων για κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με άδεια που εκδόθηκε από την αρμόδια αρχή και μεταγενέστερα ακυρώθηκε ή ανακλήθηκε για οποιονδήποτελόγο, εκτός αν η ακύρωση ή ανάκληση οφείλεται σε υποβολή αναληθών στοιχείων ή ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας κατάστασης ή στην εν γένει απατηλή συμπεριφορά του διοικουμέ- νου κατά την έκδοσή της. Η παρούσα δεν θίγει τις διατάξεις περί υποχρεωτικής κατεδάφισης των αυθαιρέτων κτισμάτων, όπως αυτά ορίζονται στον παρόντα Κώδικα.

Άρθρο 428

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ- Ποσοστό προσαύξησης προστίμου άρθρου 427

[Άρθρο 428:Παράρτημα Γ' του ν. 5106/2024]

ΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΠΑΡΑΒΑΣΗΣ	**Ποσοστό προσαύξησης προστίμου**
1. Μικροεπεμβάσεις/ επεμβάσεις εύκολα αναστρέψιμες	Δέκα τοις εκατό (10%)

2. Επεμβάσεις δύσκολα και μη αναστρέψιμες α) Προσχώσεις και έργα στο θαλάσσιο χώρο β) Σοβαρή αλλοίωση παράκτιου περιβάλλοντος γ) Κατασκευές μονίμου φύσης συνήθως από σκυρόδεμα δ) Καταστροφή νόμιμα υφιστάμενων έργων	Είκοσι πέντε τοις εκατό (25%)

Άρθρο 429

Τρόπος καταβολής και απόδοσης προστίμων

[Άρθρο 429:Άρθρο 125ΙΔ του ν. 4495/2017]

1. Τα πρόστιμα βεβαιώνονται με απόφαση του Ειδικού Επιθεωρητή ελέγχου και καταστολής της αυθαίρετης δόμησης εντός αποκλειστικής προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών, από την παρέλευση άπρακτης της προθεσμίας υποβολής ενδικοφανούς προσφυγής και σε περίπτωση άσκησης ενδικοφανούς προσφυγής από την απόφαση επί αυτής, και αποστέλλονται στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία.

2. Τα πρόστιμα ανέγερσης των αυθαιρέτων καταβάλλονται από τον υπόχρεο σε τριάντα (30) ισόποσες μηνιαίες δόσεις και τα πρόστιμα μη έγκαιρης κατεδάφισης σε δώδεκα (12) μηνιαίες δόσεις, από τις οποίες η πρώτη μέσα στον επόμενο μήνα από τη βεβαίωση του προστίμου στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία.

3. Αν το οφειλόμενο πρόστιμο εξοφληθεί ολόκληρο εντός του πρώτου μηνάς από τη βεβαίωση του προστίμου στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία, παρέχεται έκπτωση σε ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του ποσού αυτού. Από την εφαρμογή του πρώτου εδαφίου εξαιρούνται τα αυθαίρετα εντός προστατευόμενων περιοχών, ιδίως των αιγιαλών και των κοινόχρηστων παραλιών.

4. Τα ανωτέρω επιβαλλόμενα πρόστιμα αποδίδονται: α) κατά εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%), στο Πράσινο Ταμείο για δράσεις ελέγχου και καταστολής της αυθαίρετης δόμησης, καθώς και περιβαλλοντικού ισοζυγίου, β) κατά είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) στο Υπουργείο Υποδομών και Μεταφορών για τη διενέργεια των κατεδαφίσεων.

Άρθρο 430

Ποινικές κυρώσεις

[Άρθρο 430:Άρθρο 1251Ε του ν. 4495/2017]

1. Οι ιδιοκτήτες ή εντολείς κατασκευής ή εγκατάστασης αυθαιρέτων κατασκευών ή αλλαγών χρήσεως αντίστοιχα και οι εργολάβοι κατασκευής τους τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης τουλάχιστον δύο (2) ετών και χρηματική ποινή από πέντε χιλιάδες (5.000) ευρώ έως πενήντα χιλιάδες (50.000) ευρώ, σε περίπτωση μη συμμόρφωσης εντός της προθεσμίας της παρ. 1 του άρθρου 425. Κατά την επιμέτρηση της ποινής του πρώτου εδαφίου λαμβάνονται υποχρεωτικά και αναλογικά υπόψη η αξία της αυθαίρετης κατασκευής και ο βαθμός υποβάθμισης του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος. Με την ίδια ποινή τιμωρούνται και οι μηχανικοί που εκπόνησαν τις μελέτες ή έχουν την επίβλεψη του έργου, αν διαπιστωθεί ότι οι μελέτες δεν εκπονήθηκαν σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις ή σύμφωνα με τα εγκεκριμένα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης ή αν διαπιστωθεί ότι οι εργασίες δόμησης δεν εκτελέστηκαν σύμφωνα με τις μελέτες που υποβλήθηκαν ή σύμφωνα με τα εγκεκριμένα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης. Για απλές υπερβάσεις άδειας κατασκευής μπορεί να επιβληθεί ελαττωμένη ποινή σύμφωνα με το άρθρο 83 του Ποινικού Κώδικα (ν. 4619/2019, Α' 95).

2. Για την εκτέλεση εργασιών δόμησης, χωρίς οικοδομική άδεια ή κατά παράβαση αυτής, στον αιγιαλό, την παραλία, τη θάλασσα, τον πυθμένα, τη ζώνη λιμένα, τη μεγάλη λίμνη, πλεύσιμο ποταμό, ρέματα, όχθη ή παρόχθια ζώνη μεγάλης λίμνης ή πλεύσιμου ποταμού, στους βιότοπους, σε παραλιακά δημόσια κτήματα, στους αρχαιολογικούς χώρους και τους ιστορικούς τόπους, σε κτίρια χαρακτηρισμένα ως μνημεία και σε δάση, δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις, καθώς και σε δημόσιες χορτολιβαδικές και βραχώδεις εκτάσεις των περ. α) και β) της παρ. 5 του άρθρου 3 του ν. 998/1979 (Α' 289), διπλασιάζονται τα ελάχιστα και μέγιστα όρια των χρηματικών ποινών της παρ. 1.

Άρθρο 431

Αναστολή λειτουργίας για οικονομικές δραστηριότητες και διακοπή ρευματοδότησης

[Άρθρο 431:Άρθρο 125ΙΣΤτου ν. 4495/2017]

1. Σε περιπτώσεις εντοπισμού αυθαιρέτων κτισμάτων και κατασκευών και αυθαιρέτων αλλαγών χρήσεως, αν πρόκειται για χώρο στον οποίο ασκείται οικονομική δραστηριότητα ή χρησιμοποιείται για την άσκηση και την υποστήριξη της εν γένει λειτουργίας της οικονομικής δραστηριότητας: α) επιβάλλεται προσωρινή αφαίρεση της άδειας ή της έγκρισης λειτουργίας ή β) εκδίδεται απόφαση προσωρινής διακοπής της λειτουργίας για τις περιπτώσεις άσκησης οικονομικής δραστηριότητας με γνωστοποίηση.

Αρμόδια αρχή για την έκδοση των ως άνω διοικητικών πράξεων είναι η αρχή που εκδίδει την άδεια ή την έγκριση ή η αρχή στην οποία υποβάλλεται η γνωστοποίηση για τη λειτουργία της δραστηριότητας.

2. Σε περιπτώσεις εντοπισμού αυθαιρέτων κατασκευών και αυθαιρέτων αλλαγών χρήσεως σε χώρους άσκησης οικονομικής δραστηριότητας χωρίς προηγούμενη διαδικασία άδειας, έγκρισης ή γνωστοποίησης, η απόφαση διακοπής της λειτουργίας εκδίδεται από τη Γενική Διεύθυνση του Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

3. Οι διοικητικές πράξεις της προσωρινής αφαίρεσης της άδειας ή της έγκρισης και της προσωρινής διακοπής της λειτουργίας υλοποιούνται με σφράγιση του χώρου της εγκατάστασης και του παραγωγικού της εξοπλισμού. Όπου δεν ορίζεται ρητά, αρμόδ όργανο για την εκτέλεση της σφράγισης είναι η αρχή που εξέδωσε τη διοικητική πράξη του πρώτου εδαφίου. Το αρμόδιο όργανο, κ την εκτέλεση της σφράγισης, δύναται, όπου κρίνει αναγκαίο, να ζητά τη συνδρομή της Ελληνικής Αστυνομίας, η οποία την παρέχ σύμφωνα με τα άρθρα 159 και 161 του π.δ. 141/1991 (Α' 58). Η σφράγιση διενεργείται άμεσα, χωρίς έκδοση διακριτής απόφασης, κατά παρέκκλιση κάθε άλλης γενικής ή ειδικής διάταξης.

4. Η προσωρινή αφαίρεση της άδειας/έγκρισης ή διακοπή της λειτουργίας και η σφράγιση επιβάλλονται ανεξάρτητα από την άσκηση ενδικοφανούς προσφυγής και παραμένουν σε ισχύ κατά τον χρόνο εξέτασης αυτής. Αφορούν δε το σύνολο της υποστήριξης και λειτουργίας της οικονομικής δραστηριότητας, στις εγκαταστάσεις της οποίας περιλαμβάνονται οι αυθαίρετες κατασκευές, καθώς και

τυχόν άλλες υποστηριζόμενες ή εξαρτώμενες λειτουργικά από τις αυθαίρετες κατασκευές οικονομικές δραστηριότητες. Η αποσφράγιση εγκατάστασης που έχει σφραγιστεί σύμφωνα με το παρόν διενεργείται αν αποδεδειγμένα παύσουν να συντρέχουν οι λόγοι και οι προϋποθέσεις επιβολής της σφράγισης. Η παραβίαση της σφράγισης τιμωρείται σύμφωνα με το άρθρο 178 του Ποινικού Κώδικα (v. 4619/2019, Α' 95).

5. Ταυτόχρονα με τις κυρώσεις της παρ. 1 δύναται να επιβάλλεται και διακοπή ρευματοδότησης κατόπιν σχετικού αιτήματος της Γενικής Διεύθυνσης Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών προς τον Διαχειριστή Δικτύου Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε'

ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΤΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ ΚΑΤΑΠΟΛΕΜΗΣΗΣ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Άρθρο 432

Αρμοδιότητα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας για τον εντοπισμό και τον έλεγχο της αυθαίρετης δόμησης

[Άρθρο 432:Άρθρο 53 του ν. 5106/2024]

1. α) Στη Γενική Διεύθυνση Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας μεταφέρονται, στο σύνολό της, η αρμοδιότητα του ελέγχου και της παρακολούθησης εφαρμογής του ισχύοντος νομοθετικού πλαισίου για την προστασία του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος και της δημόσιας περιουσίας από την αυθαίρετη δόμηση, η αρμοδιότητα επιβολής κυρώσεων για αυθαίρετα κτίσματα και κατασκευές και για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του παρόντος, ο συντονισμός και η εποπτεία όλων των εμπλεκόμενων υπηρεσιών και φορέων του δημοσίου τομέα για την ορθή εφαρμογή της νομοθεσίας και των πολιτικών που συνάπτονται με τις ανωτέρω αρμοδιότητες, οι οποίες ασκούνται σύμφωνα με τον παρόντα.

β) Στους στρατηγικούς στόχους της Γενικής Διεύθυνσης Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών ανήκει και:

βα) η προστασία του δομημένου και φυσικού περιβάλλοντος, καθώς και της δημόσιας περιουσίας από την αυθαίρετη δόμηση,

ββ) η ενιαία, έγκαιρη και αποτελεσματική υλοποίηση των πολιτικών για την αντιμετώπιση και την καταστολή της αυθαίρετης δόμησης, μέσω του στρατηγικού σχεδιασμού και της καθιέρωσης και εφαρμογής επιχειρησιακών πλάνων και δράσεων για την εφαρμογή του, της καθοδήγησης, του συντονισμού και του ελέγχου των αρμοδίων οργάνων για την αποτελεσματική εφαρμογή του ελεγκτικού έργου,

βγ) η προαγωγή, η παρακολούθηση, ο έλεγχος, ο συντονισμός και η υποστήριξη της εφαρμογής της νομοθεσίας για την αντιμετώπιση και την καταστολή της αυθαίρετης δόμησης,

βδ) ο προγραμματισμός δράσεων και η διασφάλιση χρηματοδοτικών μέσων, ο συντονισμός και η παροχή οδηγιών για την υλοποίηση πολιτικής κατά της αυθαίρετης δόμησης,

βε) η εισήγηση για τη λήψη νομοθετικών ή άλλων μέτρων για τη διαχείριση του ζητήματος της αυθαίρετης δόμησης.

2. Ειδικότερα, η Γενική Διεύθυνση της παρ. 1 μέσω του Ειδικού Επιθεωρητή Ελέγχου και Καταστολής της Αυθαίρετης Δόμησης είναι αρμόδια για κάθε αναγκαία ενέργεια για τον συντονισμό των ελέγχων των αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων και ιδίως:

α) εκπονεί και υποβάλλει προς έγκριση στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας ετήσιο στρατηγικό σχέδιο ελέγχων (τακτικών, έκτακτων και δειγματοληπτικών) της αυθαίρετης δόμησης σε όλη την επικράτεια, και καταρτίζει τα σχετικά επιχειρησιακά προγράμματα ελέγχων για την εφαρμογή του στρατηγικού σχεδίου, με βάση γεωγραφικά κριτήρια ή το αντικείμενο του ελέγχου ή το είδος της ελεγχόμενης αυθαιρεσίας, λαμβάνοντας υπόψη για την κατάρτιση του ετήσιου στρατηγικού σχεδίου και των επιχειρησιακών σχεδίων και τους Πίνακες της Διεύθυνσης Εφαρμογής Σχεδιασμού και Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος (Δ.Ε.Σ.Ε.Δ.Π.) της περ. γ) της παρ. 3,

β) συγκροτεί τα κλιμάκια για τη διενέργεια των ελέγχων της αυθαίρετης δόμησης με τον ορισμό των τακτικών και αναπληρωματικών μελών τους από τα όργανα ελέγχου του άρθρου 434, σύμφωνα με τη διαδικασία που καθορίζεται με την απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας που προβλέπεται στην παρ. 2 του άρθρου 434,

γ) εκδίδει τις εντολές, για τη διενέργεια ελέγχου ή επανελέγχου και αυτοψίας, προς τα κλιμάκια ή τα όργανα ελέγχου του άρθρου 434,

δ) μεριμνά για την παροχή συνδρομής προς τα κλιμάκια ελέγχου για τη συγκέντρωση όλων των αναγκαίων στοιχείων που αφορούν στα προς έλεγχο κτίσματα και κατασκευές. Για τον σκοπό αυτόν, δύναται να εκδίδει και να αποστέλλει σχετικές εντολές προς τις κατά τόπο αρμόδιες υπηρεσίες (Υπηρεσίες Δόμησης, Δασικές και Κτηματικές Υπηρεσίες), για την άμεση διαβίβαση των εν λόγω στοιχείων,

ε) αναρτά στον οικείο διαδικτυακό τόπο και προωθεί για τοιχοκόλληση τις εκθέσεις αυτοψίας και τα πρωτοκόλλα κατεδάφισης,

στ) εκδίδει τα πρωτόκολλα κατεδάφισης του άρθρου 424,

ζ) προωθεί τα οριστικά πρωτόκολλα κατεδάφισης στην αρμόδια για την εκτέλεσή τους υπηρεσία, σύμφωνα με το άρθρο 424,

η) υποβάλλει, σε συνεργασία με τα όργανα ελέγχου, τις απόψεις της, στο Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Β (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Β), στο πλαίσιο της εξέτασης των ενδικοφανών προσφυγών του άρθρου 421, στη συνεδρίαση του οποίου παρίσταται εκπρόσωπός της, εφόσον κριθεί αναγκαίο από τον πρόεδρο του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Β,

θ) επιβάλλει τα πρόστιμα των άρθρων 423 και 427,

ι) ασκεί τις αρμοδιότητες των άρθρων 423 έως 431 αναφορικά με τις κυρώσεις,

ια) εισηγείται την έκδοση αποφάσεων και εγκυκλίων επί θεμάτων που αφορούν την αποστολή της και τα θέματα της αρμοδιότητάς της,

ιβ) εισηγείται και γνωμοδοτεί για την έκδοση των κανονιστικών πράξεων που αφορούν την εφαρμογή του παρόντος,

ιγ) αποστέλλει, κατόπιν εισήγησης των κλιμακίων ελέγχου, τις εκθέσεις υπηρεσιακών απόψεων και τον σχετικό διοικητικό φάκελο σ¨ αρμόδια δικαστήρια, κατά την εκδίκαση διαφορών που ανακύπτουν από την εφαρμογή του παρόντος,

ιδ) υποβάλλει στο τέλος κάθε ημερολογιακού έτους, απολογιστική έκθεση για τους διενεργηθέντες ελέγχους και την εξέλιξή τους, στους Υπουργούς Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών.

ιε) συντονίζει τα μικτά κλιμάκια ελέγχου κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων της παρ. 2 του άρθρου 379.

Με εξαίρεση τις αρμοδιότητες που απονέμονται στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας με τις διατάξεις του παρόντος, αρμόδιος για την έκδοση των αναγκαίων διοικητικών πράξεων και εγγράφων για την άσκηση των ανωτέρω αρμοδιοτήτων ορίζεται ο Ειδικός Επιθεωρητής Ελέγχου και Καταστολή της Αυθαίρετης Δόμησηςτου άρθρου 433.

3. Η Δ.Ε.Σ.Ε.Δ.Π. του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ασκεί και τις ακόλουθες αρμοδιότητες:

α) εντοπίζει τα αυθαίρετα κτίσματα και κατασκευές, σε όλη την Επικράτεια, αυτεπάγγελτα ή ύστερα από καταγγελία ή κατά τη διενέργεια ελέγχων του άρθρου 346 ή ύστερα από έρευνα και επεξεργασία των δεδομένων του συστήματος εντοπισμού αυθαιρεσιών των άρθρων 416 και 419, του συστήματος «e-adeies», του συστήματος αυθαιρέτων και του Ενιαίου Ηλεκτρονικού Συστήματος Καταγγελιών, με τη διαδικασία που περιγράφεται στην υπουργική απόφαση της παρ. 3 του άρθρου 437,

β) αξιολογεί και προτεραιοποιεί τις καταγγελίες των προς έλεγχο ακινήτων, σύμφωνα με το άρθρο 419,

γ) καταρτίζει και διαβιβάζει στη Γενική Διεύθυνση Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών Πίνακες κτισμάτων και κατασκευών προς έλεγχο, με βάση τον αυτεπάγγελτο εντοπισμό τους σύμφωνα με την περ. α) ή ύστερα από την αξιολόγηση και προτεραιοποίηση των καταγγελιών σύμφωνα με την περ. β). Πίνακας κτισμάτων και κατασκευών προς έλεγχο μπορεί να διαβιβάζεται στη Γενική Διεύθυνση Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών και από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή και από τον Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος. Οι ανωτέρω πίνακες μπορεί να περιλαμβάνουν ένα ή περισσότερα κτίσματα ή κατασκευές.

Με εξαίρεση τις αρμοδιότητες που απονέμονται με τις διατάξεις του παρόντος στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας και στον Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος, αρμόδιος για την έκδοση των αναγκαίων διοικητικών πράξεων, για την άσκηση των ανωτέρω αρμοδιοτήτων ορίζεται ο προϊστάμενος της ανωτέρω Διεύθυνσης.

Άρθρο 433

Ειδικός Επιθεωρητής Ελέγχου και Καταστολής της Αυθαίρετης Δόμησης

[Άρθρο 433:Άρθρο 54 του ν. 5106/2024]

1. Συστήνεται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας θέση Ειδικού Επιθεωρητή Ελέγχου και Καταστολής της Αυθαίρετης Δόμησης, την οποία καταλαμβάνει μετακλητός υπάλληλος, ο οποίος υπάγεται στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η θέση του Ειδικού Επιθεωρητή καλύπτεται είτε με πρόσληψη εγνωσμένου κύρους συνταξιούχου προερχόμενου από το σώμα επιθεωρητών περιβάλλοντος, είτε με απόσπαση υπαλλήλου από το ίδιο σώμα, για τριετή θητεία που δύναται να παραταθεί για τρία (3) ακόμη έτη. Η πρόσληψη διενεργείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και η απόσπαση με κοινή απόφαση του αρμόδιου οργάνου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του αρμόδιου οργάνου του φορέα προέλευσης, κατά παρέκκλιση κάθε γενικής ή ειδικής διάταξης και ειδικότερα ύστερα από προκήρυξη που δημοσιεύεται σε τέσσερις (4), τουλάχιστον, ημερήσιες εφημερίδες πανελλήνιας κυκλοφορίας, καθώς και στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία καλεί τους ενδιαφερόμενους να υποβάλουν υποψηφιότητα μέσα σε συγκεκριμένο χρονικό διάστημα, όχι μικρότερο των δεκαπέντε (15) ημερών. Σε περίπτωση πρόσληψης, οι αποδοχές του Ειδικού Επιθεωρητή καθορίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, με την επιφύλαξη του ανωτάτου ορίου της παρ. 1 του άρθρου 28 του ν. 4354/2015 (Α' 176). Σε περίπτωση απόσπασης, οι αποδοχές της κοινής απόφασης του τέταρτου εδαφίου της παρούσας καταβάλλονται από τον φορέα υποδοχής. Ειδικά σε περίπτωση απόσπασης από όργανο της Ευρωπαϊκής Ένωσης, εφόσον το όργανο αυτό δεν αναλαμβάνει τη μισθοδοσία του, οι ανωτέρω αποδοχές καταβάλλονται από τον φορέα υποδοχής.

2. Ο Ειδικός Επιθεωρητής για την εκτέλεση του έργου του και την άσκηση των αρμοδιοτήτων του άρθρου 432, συνεργάζεται με τις υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθώς και με κάθε άλλη υπηρεσία ή φορέα του δημόσιου τομέα που εμπλέκεται στην υλοποίηση του έργου του, οι οποίοι παρέχουν κάθε αναγκαία συνδρομή.

3. Με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η θητεία του Ειδικού Επιθεωρητή δύναται να λήξει για σπουδαίο λόγο και πριν από την ολοκλήρωσή της. Ομοίως, δύναται να αρθεί πριν την ολοκλήρωση της θητείας η απόσπαση με ειδικά αιτιολογημένη κοινή απόφαση του αρμόδιου οργάνου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του αρμόδιου οργάνου του φορέα προέλευσης.

4. Για την εκτέλεση του έργου του, ο Ειδικός Επιθεωρητής υποστηρίζεται διοικητικά και υλικοτεχνικά από τη Γενική Διεύθυνση του Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κατόπιν αιτήματος του Ειδικού Επιθεωρητή, το οποίο απευθύνεται στον προϊστάμενο της Γενικής Διεύθυνσης του Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών, ο οποίος υποχρεούται να το εγκρίνει.

5. Προς υποστήριξη του έργου του, ο Ειδικός Επιθεωρητής δύναται να συστήνει και να συγκροτεί, με απόφασή του, ομάδες εργασίας ή επιτροπές συμβουλευτικού χαρακτήρα για θέματα που εμπίπτουν στις αρμοδιότητές του και να ρυθμίζει κάθε σχετική λεπτομέρεια για την οργάνωση και τη λειτουργία τους. Ως μέλη των ομάδων ή των επιτροπών μπορούν να ορίζονται δημόσιοι υπάλληλοι και λειτουργοί, καθώς και επιστήμονες ή εμπειρογνώμονες με εμπειρία ή ειδικές γνώσεις συναφείς με τα ανωτέρω θέματα. Ειδικά τα μέλη των ομάδων ή επιτροπών που έχουν την ιδιότητα του δημοσίου υπαλλήλου ή λειτουργού ή του μετακλητού συνεργάτη, προτείνονται από το κατά περίπτωση αρμόδιο όργανο. Τυχόν αποζημίωση καταβάλλεται από το Πράσινο Ταμείο με τη διαδικασία της παρ. 2 του άρθρου 21 του ν. 4354/2015 (Α' 176).

Άρθρο 434

Όργανα ελέγχου

[Άρθρο 434:Άρθρο 125ΙΖ του ν. 4495/2017]

1. Οι έλεγχοι και οι επανέλεγχοι της αυθαίρετης δόμησης διενεργούνται δυνάμει σχετικής εντολής του Ειδικού Επιθεωρητή που μπορεί να αφορούν σε ένα ή περισσότερα κτίσματα και κατασκευές ή σε γεωγραφικά προσδιορισμένη περιοχή, από κλιμάκια ελέγχου τα οποία αποτελούνται από τουλάχιστον δύο (2) μέλη που προέρχονται από μία ή περισσότερες από τις κάτωθι κατηγορίες οργάνων ελέγχου, οι οποίες συνιστούν το Μητρώο Οργάνων Ελέγχου Αυθαίρετης Δόμησης:

α) Τους υπαλλήλους της Γενικής Διεύθυνσης Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, συμπεριλαμβανομένων των υπαλλήλων που υπηρετούν σε αυτή δυνάμει των υπ' αρ. οικ. 62268/10.8.2018 και 15217/21.2.2019 αποφάσεων του Υπουργού Υποδομών και Μεταφορών, της Γενικής Γραμματείας Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και της Διεύθυνσης Αντιμετώπισης Οργανωμένου Εγκλήματος του άρθρου 48 του 5187/2025 (Α' 48).

β) Τους υπαλλήλους της Γενικής Γραμματείας Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

γ) Τους υπαλλήλους των Κτηματικών Υπηρεσιών της Γενικής Διεύθυνσης Δημόσιας Περιουσίας και Κοινωφελών Περιουσιών του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών που υποδεικνύονται για τον σκοπό αυτόν, για όλη την επικράτεια.

δ) Τους υπαλλήλους των Δασαρχείων, των Διευθύνσεων Δασών και των Διευθύνσεων Αναδασώσεων της Γενικής Γραμματείας Δασών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας που υποδεικνύονται για τον σκοπό αυτόν, για όλη την επικράτεια, και ανά κατά τόπο αρμόδια δασική υπηρεσία, από τη Γενική Διεύθυνση Δασών.

Σε περίπτωση μη υπόδειξης των υπαλλήλων των περ. γ) και δ) μέσα στην προθεσμία που τάσσεται από τη Γενική Διεύθυνση Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών, τα μέλη των κλιμακίων ελέγχου από τις ανωτέρω κατηγορίες υπαλλήλων, ορίζονται από το σύνολο των υπαλλήλων των υπηρεσιών των περ. γ) και δ) κατηγορίας κλάδων Πανεπιστημιακής ή Τεχνολογικής Εκπαίδευσης.

ε) Τους ελεγκτές δόμησης που είναι εγγεγραμμένοι στο Μητρώο Ελεγκτών Δόμησης του άρθρου 362 που τηρείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

στ) Το σύνολο του επιστημονικού προσωπικού και του προσωπικού φύλαξης των Μονάδων Διαχείρισης Προστατευόμενων Περιοχών, συμπεριλαμβανομένου και του μεταφερόμενου προσωπικού στον Οργανισμό Φυσικού Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής, των καταργηθέντων Φορέων Διαχείρισης Προστατευόμενων Περιοχών, στο οποίο έχει ανατεθεί, με το άρθρο 34 του ν. 4685/2020 (Α’ 92), η αρμοδιότητα ελέγχου για τη διαπίστωση περιβαλλοντικών παραβάσεων που απορρέουν από τις κανονιστικές πράξεις που εκδίδονται κατ’ εξουσιοδότηση του άρθρου 21 του ν. 1650/1986 (Α’ 160). Στις περιπτώσεις κατασκευών στη θαλάσσια ζώνη, η διενέργεια αυτοψίας ανατίθεται σε καταδυτικά συνεργεία καταχωρημένα στο μητρώο που τηρείται από τις λιμενικές αρχές, σύμφωνα με το άρθρο 12 της υπ’ αρ 3131.1/20/95/17.11.1995 απόφασης του Υπουργού Εμπορικής Ναυτιλίας «Έγκριση του Γενικού Κανονισμού Λιμένα υπ’ αρ. 10 «Για τις καταδυτικές εργασίες»» (Β’ 978).

Οι εντολές ελέγχου δύναται να εκδίδονται και κατά παρέκκλιση του ετήσιου στρατηγικού σχεδίου ελέγχων και των σχετικών επιχειρησιακών σχεδίων, όταν αυτό κρίνεται αναγκαίο. Ο Ειδικός Επιθεωρητής για τον Έλεγχο και την Καταστολή της Αυθαίρετης Δόμησης, δύναται αυτεπάγγελτα ή κατόπιν σχετικής καταγγελίας, να εκδίδει εντολές για τη διενέργεια επανελέγχου της έκθεσης αυτοψίας του άρθρου 420.

2. Τα κλιμάκια ελέγχου συγκροτούνται με μη δημοσιευτέα απόφαση του Ειδικού Επιθεωρητή Ελέγχου και Καταστολής της Αυθαίρετης Δόμησης, η οποία μπορεί να εκδίδεται και ύστερα από κλήρωση μεταξύ των κατηγοριών των οργάνων ελέγχου της παρ. 1 που διενεργείται ηλεκτρονικά, και κοινοποιείται αποκλειστικά στα οριζόμενα μέλη. Κατ’ εξαίρεση, κλιμάκια ελέγχου μπορεί να συγκροτούνται, χωρίς την τήρηση της διαδικασίας κλήρωσης, και με μη δημοσιευτέα απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος, η οποία υπόκειται στους περιορισμούς του πρώτου εδαφίου. Με τις ανωτέρω αποφάσεις, δύναται να συγκροτούνται και περισσότερα του ενός κλιμάκια ελέγχου.

Άρθρο 435

Ακαταδίωκτο και ασφάλεια των μελών των κλιμακίων ελέγχου

[Άρθρο 435:Άρθρο 125ΙΗ του ν. 4495/2017]

1. Τα μέλη των κλιμακίων ελέγχου, όταν δρουν μέσα στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων και των καθηκόντων τους για τη διενέργεια ελέγχου ή επανελέγχου που τους ανατίθεται, σύμφωνα με τον παρόντα, καθώς και ο Ειδικός Επιθεωρητής Ελέγχου και Καταστολής της Αυθαίρετης Δόμησης, δεν ευθύνονται, δεν διώκονται και δεν εξετάζονται για πράξεις ή παραλείψεις που αφορούν την εφαρμογή του, εκτός αν: α) ενήργησαν με πρόθεση για να προσπορίσουν στον εαυτό τους ή σε τρίτον παράνομο περιουσιακό όφελος ή να βλάψουν το Δημόσιο ή τρίτον, β) παραβίασαν το απόρρητο των πληροφοριών και στοιχείων, που περιήλθαν σε γνώση τους κατά την άσκηση των καθηκόντων τους, γ) παρέβησαν το καθήκον εχεμύθειας του άρθρου 26 του Κώδικα Κατάστασης Δημοσίων Πολιτικών Διοικητικών Υπαλλήλων και Υπαλλήλων Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου (ν. 3528/2007, Α’ 26).

2. Αν τα μέλη των κλιμακίων ελέγχου ή ο Ειδικός Επιθεωρητής Ελέγχου και Καταστολής της Αυθαίρετης Δόμησης διώκονται για πράξεις ή παραλείψεις κατά την άσκηση των καθηκόντων τους, σύμφωνα με την παρ. 1, η δικαστική υποστήριξη και εκπροσώπησή τους, ενώπιον των ποινικών δικαστηρίων, δύναται να ανατίθεται:

α) σε λειτουργό του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους μέχρι τον βαθμό του Δικαστικού Πληρεξουσίου Α’ τάξης, σύμφωνα με τη διαδικασία της παρ. 4 του άρθρου 4 του ν. 4831/2021 (Α’ 170),

β) σε δικηγόρο της επιλογής τους, η αμοιβή του οποίου καταβάλλεται από το Δημόσιο, σύμφωνα με την παρ. 3, με απόφαση του αρμοδίου οργάνου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

3. Αν τα μέλη των κλιμακίων ελέγχου ή ο Ειδικός Επιθεωρητής Ελέγχου και Καταστολής της Αυθαίρετης Δόμησης εκπροσωπούνται από δικηγόρο στις αναφερόμενες στην παρ. 2 υποθέσεις, με απόφαση του αρμοδίου οργάνου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας τους καταβάλλονται απολογιστικά σε βάρος του προϋπολογισμού του ανωτέρω υπουργείου, οι δαπάνες στις οποίες αυτοί υποβλήθηκαν μέχρι την αμετάκλητη εκδίκαση της υπόθεσής τους, εφόσον: α) για τις ποινικές υποθέσεις εκδοθεί αμετάκλητη απόφαση, με την οποία οι ελεγκτές κηρύσσονται αθώοι ή απαλλάσσονται των κατηγοριών ή αμετάκλητο βούλευμα δικαστικού συμβουλίου παύει οριστικά την ποινική δίωξη εναντίον τους ή θέτει την υπόθεση στο αρχείο, β) για τις αστικές υποθέσεις, εκδίδεται αμετάκλητη δικαστική απόφαση, με την οποία απορρίπτεται η αγωγή που ασκήθηκε εναντίον τους. Το αιτούμενο ποσό δεν μπορεί να υπερβαίνει το τριπλάσιο του ποσού αναφοράς κάθε διαδικαστικής πράξης ή υπηρεσίας, όπως προσδιορίζεται στους πίνακες του Κώδικα Δικηγόρων (ν. 4194/2013, Α’208) και των παραρτημάτων αυτού.

4. Στα μέλη των κλιμακίων ελέγχου και τον Ειδικό Επιθεωρητή, κατά τη διάρκεια διενέργειας της αυτοψίας ή και μέχρι την περαίωση της διαδικασίας ελέγχου, σύμφωνα με την εντολή ελέγχου, είναι δυνατόν να παρέχεται, ύστερα από αίτηση των ιδίων ή του Ειδικού Επιθεωρητή Ελέγχου και Καταστολής της Αυθαίρετης Δόμησης, αστυνομική προστασία από πιθανολογούμενες πράξεις εκφοβισμού ή αντεκδίκησης ή παρακώλυσης της διαδικασίας των αυτοψιών και του ελέγχου.

Άρθρο 436

Στελέχωση της Γενικής Διεύθυνσης Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών και της Διεύθυνσης Εφαρμογής Σχεδιασμού και Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας

[Άρθρο 436:Άρθρο 125ΙΘ του ν. 4495/2017]

1. Για την αποτελεσματική εκτέλεση της αποστολής και την άσκηση των αρμοδιοτήτων των άρθρων 431, 416, 418 και 419 συστήνονται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας οργανικές θέσεις, ως εξής:

α) στη Γενική Διεύθυνση Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών, ως επιθεωρητές, είκοσι (20) θέσεις μονίμου προσωπικού κατηγορ Πανεπιστημιακής Εκπαίδευσης (ΠΕ) και ειδικότερα δεκαοκτώ (18) θέσεις του κλάδου ΠΕ μηχανικών από τις οποίες: αα) έξι (6) της ειδικότητας ΠΕ πολιτικών μηχανικών, αβ) έξι (6) της ειδικότητας ΠΕ αρχιτεκτόνων μηχανικών, αγ) έξι (6) της ειδικότητας ΠΕ αγρονόμων τοπογράφων μηχανικών, ενός (1) του κλάδου ΠΕ διοικητικού οικονομικού και της ειδικότητας ΠΕ διοικητικού (νομικών) και ενός (1) του κλάδου ΠΕ διοικητικού οικονομικού και της ειδικότητας ΠΕ οικονομικού, και

β) στη Διεύθυνση Εφαρμογής Σχεδιασμού και Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος (Δ.Ε.Σ.Ε.Δ.Π.), είκοσι (20) θέσεις μονίμου προσωπικού κατηγορίας ΠΕ και ειδικότερα: βα) επτά (7) της ειδικότητας ΠΕ πολιτικών μηχανικών, ββ) έξι (6) της ειδικότητας ΠΕ αρχιτεκτόνων μηχανικών και επτά (7) της ειδικότητας ΠΕ αγρονόμων τοπογράφων μηχανικών.

Οι ανωτέρω θέσεις δεν δύναται να κατανεμηθούν σε άλλη οργανική μονάδα του Υπουργείου.

2. Έως την κάλυψη των θέσεων της παρ. 1 για τις ανάγκες άσκησης των αρμοδιοτήτων του παρόντος συνιστάται μητρώο υποστήριξης ελέγχου αυθαιρέτων. Το μητρώο τηρείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Στο μητρώο εγγράφονται πρόσωπα με εξειδικευμένη και επαρκή εμπειρία στα αντικείμενα που καθορίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εσωτερικών. Τα μέλη του μητρώου μπορούν να παρέχουν τις υπηρεσίες τους και μέσω νομικών προσώπων, στα οποία συμμετέχουν ή με τα οποία συνδέονται συμβατικά.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ'

ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΙΚΕΣ –ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ- ΚΑΤΑΡΓΟΥΜΕΝΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 437

Εξουσιοδοτικές διατάξεις

[Άρθρο 437:Άρθρο 125Κ του ν. 4495/2017]

1. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται η διαδικασία, το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης και ο τρόπος λειτουργίας του διαδικτυακού χαρτογραφικού Πληροφοριακού Συστήματος Γεωεντοπισμού Αυθαιρέτων του άρθρου 416, καθώς και οι επιπλέον λειτουργίες και υπηρεσίες που διατίθενται σε αυτό μέσω αυτού.

2. α) Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Ψηφιακής Διακυβέρνησης, καθορίζονται οι προϋποθέσεις, η διαδικασία, οι όροι, ο ειδικότερος χρόνος υλοποίησης του Ενιαίου Ηλεκτρονικού Συστήματος Καταγγελιών (Ε.Η.ΣΥ.ΚΑ.) του άρθρου 417, τα αρμόδια για την υλοποίηση όργανα και κάθε άλλο ζήτημα σχετικό με τη διαχείριση, την παρακολούθηση, τη χρηματοδότηση, την υλοποίηση, τη λειτουργία και την εκτέλεσή του, καθώς και οι αναγκαίες λεπτομέρειες και τα τεχνικά και οργανωτικά μέτρα για τη λειτουργία της ηλεκτρονικής πλατφόρμας του Συστήματος, οι τεχνικές και άλλες λεπτομέρειες για την ανάπτυξη της διαλειτουργικότητάς του και κάθε άλλο σχετικό θέμα για την εφαρμογή του παρόντος. Με όμοια απόφαση, δύναται να καθορίζεται η έναρξη του χρόνου της δοκιμαστικής και της παραγωγικής λειτουργίας του Συστήματος.

β) Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από εισήγηση της Διεύθυνσης Εφαρμογής Σχεδιασμού και Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος (Δ.Ε.Σ.Ε.Δ.Π.) και του Προέδρου του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.), εξειδικεύονται οι επιμέρους υποχρεώσεις του Τ.Ε.Ε. και του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθώς και οι αρμοδιότητες εκάστου στο πλαίσιο της ανάθεσης της διαχείρισης και λειτουργίας του Ε.Η.ΣΥ.ΚΑ. στο Τ.Ε.Ε., κατά την παρ. 2 του άρθρου 417.

3. α) Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθορίζεται η προτυποποιημένη μορφή της ηλεκτρονικής και έντυπης καταγγελίας και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παρ. 1 του άρθρου 418.

β) Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Ψηφιακής Διακυβέρνησης εξειδικεύονται η διαδικασία υποβολής καταγγελιών της παρ. 2 του άρθρου 418, μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου ή έγχαρτα, τα πεδία και στοιχεία που συμπληρώνονται, ο χρόνος ενεργοποίησης αυτής και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

γ) Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθορίζεται η διαδικασία για την επιστροφή του παραβόλου της παρ. 3 του άρθρου 418 στον καταγγέλλοντα σε περίπτωση ευδοκίμησης της καταγγελίας του, καθώς και κάθε άλλο θέμα σχετικά με την εφαρμογή της ως άνω παραγράφου.

δ) Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, δύναται να καθορίζονται οι διαδικασίες και τα ειδικότερα κριτήρια, πλέον αυτών των παρ. 2 και 4 του άρθρου 419 για την αξιολόγηση και την προτεραιοποίηση της καταγγελίας και για την περαιτέρω διαχείρισή της, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή των άρθρων 418 και 419.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας εξειδικεύονται τα κριτήρια της περ. β) της παρ. 6 του άρθρου 426.

5. α) Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών καθορίζεται ο τρόπος υπολογισμού των προστίμων ανέγερσης και μη έγκαιρης κατεδάφισης που επιβάλλονται για αυθαίρετα κτίσματα, κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, σύμφωνα με το άρθρο 427, οι σχετικές παράμετροι που λαμβάνονται υπόψη και ειδικότερα ο υπολογισμός της αξίας του αυθαίρετου και ο συντελεστής περιβαλλοντικής επιβάρυνσης.

β) Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής δύναται να προβλέπεται υποχρέωση απόδοσης μέρους των προστίμων του άρθρου 427, που δεν δύναται να ξεπερνά το συνολικό ποσοστό του είκοσι πέντε τοις εκατό (25%), σε εποπτευόμενους φορείς των οικείων Υπουργείων και ρυθμίζεται κάθε θέμα που αφορά στη διαδικασία και τον τρόπο απόδοσης των ποσοστών αυτών.

6. α) Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών ορίζεται το ανώτατο όριο των ημερών για τις οποίες καταβάλλεται αποζημίωση για τη διανυκτέρευση των μελών των κλιμακίων ελέγχου του άρθρου 434 και των προσώπων που ασκούν συντονιστικές αρμοδιότητες των αυτοψιών των κλιμακίων ελέγχου, του προϊσταμένου της Γενικής Διεύθυνσης Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών και των προϊσταμένων του Σώματος Επιθεώρησης Νοτίου Ελλάδος και Βορείου Ελλάδος, καθώς και των οδηγών αυτών.

β) Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθορίζεται η ειδικότερη διαδικασία για την επιλογή των τακτικών και αναπληρωματικών μελών των κλιμακίων ελέγχου του άρθρου 434 μέσω ηλεκτρονικής κλήρωσης.

7. α) Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, καθορίζονται οι ειδικότερες προϋποθέσεις και η διαδικασία παροχής νομικής υπεράσπισης στα μέλη των κλιμακίων ελέγχου, και κάλυψης των σχετικών δαπανών, προσδιορίζονται το ύψος του ποσού που καταβάλλεται ως δικηγορική αμοιβή, λαμβανομένου υπόψη του ανωτάτου ορίου όπως αυτό προβλέπεται στην παρ. 4 του άρθρου 57 ν. 4831/2021 (Α' 170), η προθεσμία υποβολής του αιτήματος για την πληρωμή των δαπανών, η διαδικασία επιστροφής των δαπανών, καθώς και κάθε άλλο αναγκαίο θέμα για την εφαρμογή του άρθρου 435.

β) Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Προστασίας του Πολίτη, καθορίζονται οι ειδικότεροι όρ προϋποθέσεις, καθώς και η διαδικασία για τη λήψη των μέτρων προστασίας της παρ. 4 του άρθρου 435.

8. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Υποδομών και Μεταφορών, και Εσωτερικών δύναται να παρατείνεται η προθεσμία της παρ. 4 του άρθρου 438.

9. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται:

α) Οι ειδικότερες αρμοδιότητες της Δ.Ε.Σ.Ε.Δ.Π. και των υπηρεσιών της Γενικής Διεύθυνσης Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών και τα καθήκοντα η άσκηση των οποίων ανατίθεται σε μέλη του μητρώου της παρ. 2 του άρθρου 436,

β) τα προσόντα των μελών του μητρώου,

γ) οι κανόνες που διέπουν την εκτέλεση του έργου τους και τα ζητήματα που αφορούν τη διαδικασία πιστοποίησής τους,

δ) οι ασυμβίβαστες ιδιότητες,

ε) το όργανο και η διαδικασία ελέγχου και παρακολούθησης αυτών,

στ) οι διοικητικές κυρώσεις και τα τυχόν χρηματικά πρόστιμα που επιβάλλονται σε αυτούς, τα όργανα, η διαδικασία και οι προϋποθέσεις επιβολής των κυρώσεων και των προστίμων,

ζ) οι διοικητικές προσφυγές κατά των κυρώσεων, οι προθεσμίες άσκησής τους και κάθε άλλο σχετικό θέμα,

η) το ύψος των αμοιβών,

θ) η διαδικασία και τα δικαιολογητικά για την είσπραξη της αμοιβής,

ι) η διαδικασία και ο τρόπος καταβολής της αμοιβής,

ια) κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παρ. 2 του άρθρου 436.

Στην ανωτέρω απόφαση, ως προς τις περ. η), θ) και ι), συμπράττει και ο Υπουργός Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών.

Άρθρο 438

Μεταβατικές -Καταργούμενες διατάξεις

[Άρθρο 438: άρθρο 125ΚΑ του ν. 4495/2017 : άρθρο 83 του ν. 5106/2024]

1. Η περ. ι) του άρθρου 314 περί άδειας νομιμοποίησης δεν εφαρμόζεται για αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που εγκαθίστανται μετά την 30ή Νοεμβρίου 2025 εκτός:

α) κτισμάτων και κατασκευών των οποίων η οικοδομική άδεια ακυρώθηκε με αμετάκλητη δικαστική απόφαση για τυπικό λόγο, αν δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν κατά τον χρόνο κατασκευής τους ή ισχύουν κατά τον χρόνο της έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης,

β) της παρ. 2 του άρθρου 393, περί κατασκευών ή εγκαταστάσεων ακινήτων στρατηγικών επενδύσεων,

γ) από τις περιπτώσεις που προβλέπεται διαφορετικά σε ειδικές διατάξεις.

2. Το άρθρο 425 ισχύει και για τις εκθέσεις αυτοψίας και τα πρωτόκολλα κατεδάφισης που έχουν συνταχθεί από τη 2α Νοεμβρίου 2017, μέχρι και την 1η Μαΐου 2024. Στην περίπτωση αυτή, οι ιδιοκτήτες του αυθαιρέτου προβαίνουν σε κατεδάφιση μέχρι την 15η Ιουνίου 2024, ύστερα από την έκδοση της έγκρισης εκτέλεσης εργασιών κατεδάφισης της παρ. 4 του άρθρου 315.

3. Μέχρι την έκδοση της απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας για τον καθορισμό της διαδικασίας συγκρότησης των κλιμακίων ελέγχου, τα κλιμάκια του άρθρου 434 συγκροτούνται με μη δημοσιευτέα απόφαση του Ειδικού Επιθεωρητή Ελέγχου και Καταστολής της Αυθαίρετης Δόμησης.

4. Μέχρι την έναρξη της παραγωγικής λειτουργίας του Ενιαίου Ηλεκτρονικού Συστήματος Καταγγελιών (Ε.Η.ΣΥ.ΚΑ.), οι καταγγελίες υποβάλλονται, αξιολογούνται και ελέγχονται με βάση τη διαδικασία που προβλεπόταν μέχρι την 1η Μαΐου 2024.

[Αρχή Τροποποίησης] «5. Μέχρι την 30ή Ιουνίου 2027, οριστικές εκθέσεις αυτοψίας και πρωτόκολλα κατεδάφισης που έχουν εκδοθεί μέχρι την 30ή Ιουνίου 2027 εκτελούνται κατά προτεραιότητα, με κριτήριο τη χρονική εγγύτητα της αυθαιρεσίας σε σχέση με την 30ή Ιουνίου 2027, από τις υπηρεσίες που ήταν αρμόδιες για την εκτέλεση των κατεδαφίσεων πριν την 1η Μαΐου 2024. Εντός δέκα (10) ημερών από τη λήξη της ανωτέρω προθεσμίας οι αρμόδιες υπηρεσίες διαβιβάζουν στο Υπουργείο Υποδομών και Μεταφορών το σύνολο των πρωτοκόλλων κατεδάφισης που δεν έχουν εκτελεστεί, καθώς και έκθεση σχετικά με τις εκτελεσθείσες κατεδαφίσεις από την 1η Μαΐου 2024.» - ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ, ΩΣ ΑΝΩ, ΤΗΣ ΠΑΡ. 5 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 438 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 3 ΤΟΥ ΑΡΘ. 133 ΤΟΥ Ν. 5317/26, ΦΕΚ-108 Α/10-7-2026 (Ισχύς από 1η Ιουλίου 2026, δυνάμει της παρ. 4 του άρθρου 143 του ν. 5317/26 (Εναρξη ισχύος)) [Τέλος Τροποποίησης]

6. Συμβάσεις για την εκτέλεση κατεδαφίσεων, οι οποίες έχουν συναφθεί πριν από την 1η Μαΐου 2024, εκτελούνται, σύμφωνα με το καθεστώς που ίσχυε κατά τον χρόνο της σύναψής τους.

7. Μέχρι την έναρξη ισχύος της κοινής υπουργικής απόφασης της περ. β) της παρ. 5 του άρθρου 437, για τον καθορισμό της διαδικασίας υπολογισμού των προστίμων που επιβάλλονται κατ' εφαρμογή του παρόντος Τμήματος, τα πρόστιμα υπολογίζονται βάσει των άρθρων 381 και 396.

8. Μέχρι την ολοκλήρωση της αναγκαίας προετοιμασίας για την πλήρη λειτουργία των οργανικών μονάδων του άρθρου 436 και την άσκηση των αρμοδιοτήτων που τους ανατίθενται με τον παρόντα, η οποία διαπιστώνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, οι αρμοδιότητές τους εξακολουθούν να ασκούνται από τα όργανα και τις υπηρεσίες που τις ασκούσαν και σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν μέχρι την 1η Μαΐου 2024.

9. Μέχρι την έκδοση της κοινής απόφασης της περ. β) της παρ. 7 του άρθρου 437, τα μέτρα προστασίας λαμβάνονται σύμφωνα με τα άρθρα 159 και 161 του π.δ. 141/1991 (Α' 58).

10. Έως τη συγκρότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Β (ΚΕ. ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Β) της παρ. 3 του άρθρου 460, οι αρμοδιότητές του εξακολουθούν να ασκούνται από το Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Β (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Β) του άρθρου 458.

11. Υπό την επιφύλαξη των μεταβατικών διατάξεων του παρόντος από την 1η.5.2024 καταργούνται:

α. το άρθρο 370, περί δημιουργίας δορυφορικών χαρτών και ενιαίας βάσης αναφοράς,

β. το άρθρο 376, περί εντοπισμού αυθαιρέτων,

γ. το άρθρο 377, περί διαπίστωσης και χαρακτηρισμού αυθαιρέτων,

δ. το άρθρο 378, περί προσφυγής,

ε. το άρθρο 381, περί κυρώσεων αυθαίρετων κατασκευών μετά τις 28.7.2011,

στ. το άρθρο 382, περί τρόπου καταβολής και απόδοσης προστίμων.

ζ. κάθε άλλη διάταξη που αντίκειται στις διατάξεις του παρόντος.

12. Για τους σκοπούς του παρόντος δεν εφαρμόζονται οι παρ. 4 έως 10 του άρθρου 27 του ν. 2971/2001 (Α' 285) και η παρ. 5 του άρθρου 18 του ν. 5092/2024 (Α' 33).

ΤΜΗΜΑ ΙΙΙ

ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΛΛΑΓΕΣ ΧΡΗΣΗΣ ΤΟΥ Ν. 3843/2010

Άρθρο 439

Υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης

[Άρθρο 439: άρθρο 5 του ν. 3843/2010 (Α' 62) :Παρ. 6 του άρθρου 5 του ν. 3843/2010 :Παρ. 5 του άρθρου 22 του ν. 3897/2010 (Α' 208)]

1. α) Επιτρέπεται μετά από την καταβολή ειδικού προστίμου η διατήρηση για σαράντα (40) χρόνια ημιυπαίθριων χώρων, καθώς και χώρων που βρίσκονται στο υπόγειο, ισόγειο ή άλλη στάθμη του κτιρίου, οι οποίοι βρίσκονται μέσα στον εγκεκριμένο κτιριακό όγκο βάσει της οικοδομικής του άδειας, η οποία εκδόθηκε ή αναθεωρήθηκε έως και τις 2.7.2009, και έχουν μετατραπεί σε χώρους κύριας χρήσης καθ' υπέρβαση των όρων και περιορισμών δόμησης του ακινήτου και σύμφωνα με τις προϋποθέσεις, τους όρους και τη διαδικασία που ορίζονται στα άρθρα 439 έως 441 εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου.

β) Δεν υπάγονται στο παρόν άρθρο τα εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμών κτίρια που προβλέπονται στην περ. α), τα οποία βρίσκονται σε ρέματα, σε βιότοπους, στον αιγιαλό ή την παραλία, σε δάση, σε δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις, καθώς και σε αρχαιολογικούς χώρους και ιστορικούς τόπους. Δεν υπάγονται επίσης τα κτίρια που είναι αρχαία ή νεότερα μνημεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς (ν. 4858/2021, Α' 220), καθώς και τα κηρυγμένα σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις ως διατηρητέα κτίρια, κατά το μέρος που οι χώροι που ορίζονται στην περ. α) αλλοιώνουν τα στοιχεία, για τα οποία κηρύχθηκαν τα κτίρια αυτά ως διατηρητέα.

2. Τα δικαιολογητικά και η διαδικασία υπαγωγής της παρ. 1 του παρόντος ρυθμίζονται στις παρ. 2, 3 και 4 του άρθρου 5 του ν. 3843/2010 (Α' 62).

3. Μετά από την υποβολή όλων των προβλεπόμενων δικαιολογητικών αναστέλλεται η επιβολή προστίμων και κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων, που αφορούν τους χώρους που προβλέπονται στην παρ. 1 για τους οποίους υποβλήθηκαν τα δικαιολογητικά. Επιτρέπεται η σύνδεση των κτιρίων στα οποία υφίστανται χώροι που προβλέπονται στην παρ. 1 με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας μετά την καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης του ειδικού προστίμου που ορίζεται στο άρθρο 440.

4. α) Για τους χώρους που διατηρούνται σύμφωνα με την παρ. 1 δεν οφείλονται αναδρομικά οποιοσδήποτε φόρος, καθώς και οποιασδήποτε μορφής τέλη και πρόστιμα. Τυχόν ήδη καταβληθέντες φόροι, τέλη και σχετικά πρόστιμα δεν αναζητούνται.

β) Οι χώροι που διατηρούνται σύμφωνα με την παρ. 1 δεν λαμβάνονται υπόψη για την εφαρμογή των διατάξεων της κείμενης ασφαλιστικής νομοθεσίας. Ειδικά ως προς τον φόρο ακίνητης περιουσίας και για την υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων, οι τακτοποιούμενοι χώροι συνεχίζουν να λαμβάνονται φορολογικά υπόψη όπως ήταν προ της τακτοποίησης τους.

γ) Η αλλαγή της χρήσης του ακινήτου που επέρχεται με την υπαγωγή στις διατάξεις των ανωτέρω παρ. 1, 2 και 3 δεν λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό του τέλους του άρθρου 24 του ν. 2130/1993 (Α' 62), καθώς και των τελών του ν. 25/1975 (Α' 74) και του άρθρου 25 του ν. 1828/1989 (Α' 2). Οι διατάξεις της παρούσας παραγράφου ισχύουν αναδρομικά από τις 28.4.2010, ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 3843/2010.

(βλ. Και παρ. 5 άρθρου 22 ν. 3897/10, η οποία κωδικοποιήθηκε στην παρ. 4 του άρθρου 439 του παρόντος νόμου (ν. 5306/26), για μεταγενεστέρες ενημερώσεις με το ν. 5314/26).

Άρθρο 440

Ειδικό πρόστιμο διατήρησης για την αποκατάσταση του περιβάλλοντος

[Άρθρο 440: άρθρο 6 του ν. 3843/2010 : άρθρο 107 του ν. 4495/2017]

1. α) Ο ιδιοκτήτης του χώρου που διατηρείται σύμφωνα με το άρθρο 439 καταβάλλει ειδικό πρόστιμο, το οποίο είναι ίσο με ποσοστό της αξίας των χώρων που προβλέπονται στην παρ. 1 του άρθρου 439, όπως η αξία αυτή υπολογίζεται με βάση το εμβαδόν του χώρου επί την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του κτιρίου, ανεξαρτήτως της χρήσης αυτού και σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης, όπως το ποσοστό αυτό ανά κατηγορία ορίζεται στον παρακάτω πίνακα:

Εμβαδό δηλούμενου χώρου (τ.μ.) ακινήτου	**Ακίνητο πρώτης κατοικίας**	**Ακίνητα άλλης κατοικίας**	**Ακίνητα άλλης χρήσης, πλην κατοικίας**
ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ ΚΑΙ ΕΝΤΟΣ ΟΡΙΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ			
Μικρότερος ή ίσος των 25 τ.μ.	5%	6%	7,5%
Μεγαλύτερος των 25 και μικρότερος ή ίσος των 75 τ.μ.	7%	8,5%	10,5%

Μεγαλύτερος των 75 τ.μ.	9%	11%	13,5%

ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ ΚΑΙ ΕΚΤΟΣ ΟΡΙΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ			
Μικρότερος ή ίσος των 25 τ.μ.	6%	7,2%	9%
Μεγαλύτερος των 25 τ.μ. και μικρότερος ή ίσος των 75 τ.μ.	8%	9,6%	12%
Μεγαλύτερος των 75 τ.μ.	10%	12%	15%

β) Τα παραπάνω ποσοστά για τα ακίνητα που δεν είναι πρώτη κατοικία προσαυξάνονται κατά τριάντα τοις εκατό (30%), όταν πρόκειται για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών, στα οποία η τιμή ζώνης για τον υπολογισμό της αξίας τους είναι μεγαλύτερη από χίλια (1.000) ευρώ.

γ) Για την εύρεση του ποσοστού του ειδικού προστίμου κάθε κατηγορίας που ορίζεται στον πίνακα προστίθενται τα εμβαδά όλων των δηλούμενων χώρων της κατηγορίας αυτής για κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία.

2. Στην περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης σύμφωνα με το σύστημα των αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών στην περιοχή του ακινήτου, καθώς και στις περιοχές εκτός σχεδίου πόλης και εκτός ορίων οικισμών, για τον υπολογισμό της αξίας του χώρου λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στον πρωτοβάθμιο οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησης και εάν δεν έχει καθοριστεί σε αυτόν, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στο νομό όπου βρίσκεται το ακίνητο.

3. Ο υπολογισμός του ειδικού προστίμου γίνεται από την πολεοδομική υπηρεσία και αναγράφεται επί ειδικού εντύπου, το οποίο αποστέλλεται στον αιτούντα εντός εξήντα (60) ημερών από τη διαπίστωση της πληρότητας του φακέλου και το οποίο χρησιμοποιείται ως δικαιολογητικό πληρωμής του παραπάνω ειδικού προστίμου. Η μη τήρηση των προθεσμιών ενεργείας εκ μέρους της πολεοδομικής υπηρεσίας δεν στερεί στον αιτούντα το δικαίωμα υπαγωγής του στη ρύθμιση αυτή και παρατείνονται αναλόγως οι σχετικές προθεσμίες.

4. Για τις περιπτώσεις υπαγωγής σύμφωνα με το παρόν, για τις οποίες δεν έχει ολοκληρωθεί η πληρωμή του συνολικού ποσού προστίμου, σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 6 του ν. 3843/2010 (Α' 62), το υπολειπόμενο ποσό καταβάλλεται εφάπαξ, με χρήση του κωδικού πληρωμής σε τράπεζα που αντιστοιχούσε στην υπαγωγή, μέχρι τις 30.9.2020.

5. Τα παραστατικά εξόφλησης του ειδικού προστίμου προσκομίζονται στην πολεοδομική υπηρεσία, η οποία τα καταχωρίζει σε ιδιαίτερη στήλη στο ειδικό ηλεκτρονικό αρχείο ή ειδικό βιβλίο που προβλέπεται στην παρ. 5 του άρθρου 5 του ν. 3843/2010. Η καταχώριση επέχει θέση βεβαίωσης για την περαίωση της διαδικασίας διατήρησης της χρήσης του δηλούμενου χώρου για σαράντα (40) χρόνια, σημειώνεται δε και στο αντίγραφο της αίτησης που έχει χορηγηθεί στον δηλούντα.

6. Για τους χώρους που προβλέπονται στην παρ. 1 του άρθρου 439, οι οποίοι διατηρούνται σύμφωνα με το παρόν, δεν επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης ούτε άλλες κυρώσεις. Για τους χώρους αυτούς δεν οφείλονται επίσης αναδρομικά οποιεσδήποτε εισφορές φορέων κοινωνικής ασφάλισης ή οποιοιδήποτε φόροι για μεταβιβάσεις του ακινήτου ή άλλες επιβαρύνσεις για την αλλαγή χρήσης που έχει συντελεστεί. Τα παραπάνω ισχύουν για τους ίδιους χώρους και για εκκρεμείς σε οποιοδήποτε στάδιο και διαδικασία σχετικές υποθέσεις. Τυχόν ήδη καταβληθέντα ποσά σχετικών προστίμων δεν αναζητούνται ενώ τυχόν ανείσπρακτα βεβαιωθέντα ποσά σχετικών προστίμων διαγράφονται. Επιτρέπεται επίσης η μεταβίβαση ακινήτων ή η σύσταση εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων με χώρους που διατηρούνται σύμφωνα με τις παρούσες διατάξεις.

7. Για χώρους που έχουν διατηρηθεί σύμφωνα με το παρόν και το άρθρο 439 όπου απαιτείται, προσκομίζεται αντίγραφο της αίτησης, στην οποία βεβαιώνεται η περαίωση της διαδικασίας διατήρησης του χώρου, σύμφωνα με την παρ. 5 του παρόντος.

8. Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα κάθε δικαιοπραξίας μεταβίβασης ακινήτων ή σύστασης εμπράγματων δικαιωμάτων επ' αυτών, στα οποία υπάρχουν χώροι που διατηρούνται σύμφωνα με τα οριζόμενα στον παρόντα νόμο προσαρτάται αντίγραφο της αίτησης όπου βεβαιώνεται η περαίωση της διαδικασίας διατήρησης του χώρου σύμφωνα με την παρ. 5 και γίνεται ειδική σχετική μνεία για την υπαγωγή των χώρων στη ρύθμιση αυτή. Κατά την απεικόνιση των χώρων αυτών, όπου απαιτείται, σημειώνεται η υπαγωγή τους στα άρθρα 439 έως 442.

9. Μετά από την ολοκλήρωση της διαδικασίας που προβλέπεται στο άρθρο 439, με εξαίρεση τους φόρους μεταβίβασης ακινήτων από οποιαδήποτε αιτία και τους φόρους λόγω κληρονομικής διαδοχής, οι λοιποί προβλεπόμενοι φόροι ακίνητης περιουσίας που αφορούν ακίνητα, στα οποία υπάρχουν οι διατηρούμενοι χώροι, κατά το μέρος που οι παραπάνω φόροι αντιστοιχούν στους διατηρούμενους χώρους, αποδίδονται υπέρ του Πράσινου Ταμείου, κατατίθενται σε ειδικό κωδικό που ονομάζεται Ταμείο Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου και διατίθενται σύμφωνα με το άρθρο 441. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας εξειδικεύονται οι επιμέρους φόροι ακίνητης περιουσίας, η διαδικασία και ο τρόπος κατανομής του ποσού των φόρων αυτών που αντιστοιχεί στους διατηρούμενους χώρους, η διαδικασία απόδοσης τους στο Πράσινο Ταμείο και κάθε σχετικό θέμα.

Άρθρο 441

Περιβαλλοντικό ισοζύγιο- Αντισταθμιστικά μέτρα αποκατάστασης του περιβάλλοντος

[Άρθρο 441:Άρθρο 7 του ν. 3843/2010]

1. Το ειδικό πρόστιμο αποδίδεται υπέρ του Πράσινου Ταμείου, κατατίθεται σε ειδικό κωδικό που ονομάζεται Ταμείο Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου και διατίθεται αποκλειστικά για την εξισορρόπηση του ελλείμματος γης και την αύξηση των κοινοχρήστων χώρων, καθώς και για προγράμματα και δράσεις περιβαλλοντικής και πολεοδομικής αποκατάστασης, εντός του πρωτοβάθμιου οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) στη διοικητική περιφέρεια του οποίου βρίσκονται οι χώροι που δηλώνονται σύμφωνα με το παρόν ή και, κ εξαίρεση, σε οργανικά συνδεδεμένες περιοχές όμορου Ο.Τ.Α. που χρήζουν αποκατάστασης. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλον και Ενέργειας καθορίζεται η διαδικασία κατάθεσης και απόδοσης του ειδικού προστίμου στο Πράσινο Ταμείο και κάθε σχετι λεπτομέρεια.

2. Οι πόροι του ειδικού προστίμου διατίθενται ειδικότερα ως εξής:

α) Για την απόκτηση ακινήτων για νέους κοινόχρηστους χώρους και χώρους πρασίνου, όπως αυτοί καθορίζονται κατά τις κείμενες διατάξεις.

β) Για αποζημιώσεις ακινήτων που έχουν καθοριστεί από εγκεκριμένα σχέδια πόλης ως κοινόχρηστοι χώροι και για τα οποία είτε έχει αρθεί κατά τις ισχύουσες διατάξεις η απαλλοτρίωση είτε έχει παρέλθει σε κάθε περίπτωση οκταετία από τον χρόνο επιβολής της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης.

γ) Για την απόκτηση, αποκατάσταση και συντήρηση ακινήτων σε παραδοσιακούς οικισμούς, ιστορικά κέντρα πόλεων και προστατευόμενες περιοχές της φύσης και της πολιτιστικής κληρονομιάς, καθώς και την απελευθέρωση, αποκατάσταση, αναβάθμιση, ανάπλαση και προστασία χώρων με ιδιαίτερη περιβαλλοντική σημασία, όπως ακτών, παραλιακών ζωνών, ρεμάτων, αλσών, δασών και δασικών εκτάσεων.

δ) Για την πραγματοποίηση προγραμμάτων αστικής ανάπλασης, που εκπονούνται και εγκρίνονται κατά τις κείμενες διατάξεις.

3. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται ύστερα από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του συναρμόδιου Υπουργού καθορίζονται τα ειδικότερα κριτήρια κατανομής, ο τρόπος απόδοσης του ειδικού προστίμου ανά πρωτοβάθμιο Ο.Τ.Α., οι φορείς και οι δικαιούχοι, οι διαδικασίες διαχείρισης, παρακολούθησης, έγκρισης και ελέγχου της εφαρμογής των σχετικών μελετών, έργων, πράξεων, δράσεων και παρεμβάσεων και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 442

Πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης μη δηλούμενων χώρων

[Άρθρο 442: άρθρο 8 του ν. 3843/2010]

1. Σε περίπτωση μη υποβολής δήλωσης ή μη ολοκλήρωσης της διαδικασίας διατήρησης των χώρων που προβλέπονται στην παρ. 1 του άρθρου 439, εφαρμόζονται οι ισχύουσες περί αυθαιρέτων διατάξεις για την κατεδάφιση και επαναφορά των χώρων αυτών στη χρήση που προβλέπεται από την οικοδομική άδεια, τα δε πρόστιμα που επιβάλλονται, υπολογίζονται και διατίθενται σύμφωνα με τα άρθρα 381 και 382.

2. Μετά από την ολοκλήρωση της διαδικασίας που προβλέπεται στα άρθρα 439 και 440, οι οικείες πολεοδομικές υπηρεσίες ελέγχουν ποσοστό τουλάχιστον δέκα τοις εκατό (10%) των δηλώσεων που υποβλήθηκαν, προκειμένου να διαπιστώσουν αν τα στοιχεία των δηλώσεων που αφορούν την περιγραφή του χώρου, το εμβαδόν του και τη χρήση του είναι αληθή και ακριβή. Σε περίπτωση ψευδούς ή ανακριβούς δήλωσης των στοιχείων αυτών, εφαρμόζονται οι ισχύουσες περί αυθαιρέτων διατάξεις και επιβάλλονται τα πρόστιμα του άρθρου αυτού.

ΜΕΡΟΣ Ζ'

ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ

Άρθρο 443

Ορισμός επικίνδυνων οικοδομών

[Άρθρο 443: άρθρο 1 του π.δ. της 13/22.4.1929 (Α' 153) :άρθρο 422 ΚΒΠΝ]

1. Διακρίνονται τέσσερις (4) περιπτώσεις επικίνδυνων οικοδομών: Επικίνδυνες από άποψη στατικής και δομικής, από άποψη υγιεινής, από άποψη ασφάλειας κατά του πυρός και από άποψη κυκλοφορίας του κοινού στο εσωτερικό χώρων συνάθροισης.

2. Οικοδομή και εν γένει κατασκευή θεωρείται επικίνδυνη από άποψη στατική και δομική (κοινώς ετοιμόρροπη) όταν λόγω ανεπαρκούς ή κακής θεμελίωσης, κακής ποιότητας ή σύνθεσης των υλικών από τα οποία αποτελείται, κακότεχνης εργασίας δόμησης, υποσκαφής ή διάβρωσης από ύδατα ή άλλα υγρά, ακατάλληλης διάταξης ή σύνδεσης ή ανεπαρκών διαστάσεων των στοιχείων της δεν παρουσιάζει εν όλω ή εν μέρει την απαιτούμενη για τα φορτία που θα βαστάζει και γενικά για τον προορισμό της ασφάλεια. Για όποιες περιπτώσεις δεν έχει εκδοθεί ειδικός κανονισμός ασφάλειας (δηλαδή όρια ασφάλειας υλικών, τηρητέοι κανόνες υπολογισμού, όροι ποιότητας, επεξεργασίας και εφαρμογής υλικών, κανόνες δόμησης και δοκιμές υλικών και κατασκευών), λαμβάνονται υπόψη τα γενικώς στην επιστήμη ισχύοντα σε σχέση προς την ειδική φύση και επεξεργασία των υλικών και τον τρόπο δόμησης της υπό έλεγχο κατασκευής. Όταν υπάρχουν σαφείς ενδείξεις του κινδύνου που εκδηλώνονται με σημαντικές καθιζήσεις, παρεκκλίσεις, αποσύνθεση μαζών τοιχοποιίας, ρωγμές δηλωτικές στατικής ανεπάρκειας σε σημείο επικίνδυνο, ο κίνδυνος θεωρείται ως άμεσος και η κατασκευή χαρακτηρίζεται κοινώς ως επικινδύνως ετοιμόρροπη. Το ίδιο ισχύει και όταν δεν υπάρχουν οι παραπάνω εξωτερικές ενδείξεις, αλλά από τον υπολογισμό ή τον τρόπο δόμησης (για τα υπό εκτέλεση έργα) ή την επενέργεια ορισμένων γνωστών αιτίων προκύπτει αναμφισβήτητα η ύπαρξη του κινδύνου. Στην περίπτωση του παρόντος υπάγονται και τα ζητήματα ασφάλειας του κοινού που κυκλοφορεί στους κοινόχρηστους χώρους, σε ό,τι αφορά βαθμίδες εισόδων, εξώστες και εν γένει επικίνδυνες αρχιτεκτονικές προεξοχές.

3. Κτίριο ή διαμέρισμά του θεωρείται επικίνδυνο από άποψη υγιεινής, όταν δεν πληροί τους σχετικούς όρους τους οποίους καθορίζει ο οικοδομικός και ο κτιριοδομικός κανονισμός.

4. Κατασκευή ή διαμέρισμά της θεωρείται επικίνδυνο από άποψη ασφάλειας κατά του πυρός, όταν δεν πληροί τους σχετικούς όρους τους οποίους καθορίζει ο κανονισμός πυροπροστασίας. Εξαιρετικά για τους χώρους συνάθροισης του κοινού, εφόσον δεν έχει εκδοθεί ειδικός κανονισμός ασφάλειας κατά του πυρός, εφαρμόζονται τα κατά την κρίση της αρμόδιας υπηρεσίας ενδεικνυόμενα μέτρα κατ' αναλογία με τα ισχύοντα αλλού και για τα κτίρια που δεν εμπίπτουν στους κανονισμούς πυροπροστασίας κτιρίων, εφαρμόζεται η υπ' αρ. 3/2015 Πυροσβεστική Διάταξη (Β' 529).

5. Χώρος συνάθροισης του κοινού θεωρείται επικίνδυνος από άποψη κυκλοφορίας του κοινού, όταν δεν πληροί τους απαιτούμενους όρους για την άνετη και ασφαλή κυκλοφορία του κοινού μέσα σ' αυτόν, την άνετη παρακολούθηση των θεαμάτων και ακροαμάτων κ.λπ. και την ταχεία και ασφαλή εκκένωση σε περίπτωση αιφνίδιας ανάγκης. Εφόσον όλα αυτά δεν τα προβλέπει ειδικός κανονισμός, η αρχή δικαιούται να προβαίνει κάθε φορά στη ρύθμισή τους κατά την κρίση της.

Άρθρο 444

Διενέργεια ελέγχου σε επικίνδυνες οικοδομές και άρση του κινδύνου

[Άρθρο 444 : άρθρου 61-62 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923 : άρθρο 2,4,7,8,9 του π.δ. της 13/22.4.1929 : άρθρου 6 του π.δ. της 13/22.4.1929: άρθρο 423,425,428,430,427,421,429 ΚΒΠΝ]

1. Κάθε πολίτης δικαιούται να καταγγέλλει την πιθανολογούμενη ύπαρξη κινδύνου στις οικοδομές, η δε αστυνομική αρχή και η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία δικαιούνται να θέσουν υπό έλεγχο για εξακρίβωση υπάρχοντος τυχόν κινδύνου κάθε κατασκεύασμα, είτε

αποπερατωμένο είτε υπό κατασκευή.

2. Σε κάθε περίπτωση αρμόδια για την άσκηση του ελέγχου ως προς τον υφιστάμενο κίνδυνο κατασκευών είναι η πολεοδομική υπηρεσία, στην οποία και πρέπει να παραπέμπεται κάθε σχετική καταγγελία ή αίτηση, η δε αστυνομική αρχή οφείλει να επιβάλλει την εκτέλεση αυτών που αποφασίζονται από την πολεοδομική υπηρεσία κατά το παρόν Κεφάλαιο.

3. Όταν ο ιδιοκτήτης ή μισθωτής ακινήτου ζητά τον έλεγχό του από την υπηρεσία δόμησης από άποψη ασφάλειας για μελετώμενες εργασίες δόμησης (όπως προσθήκες ορόφων, μεταρρυθμίσεις, κατεδαφίσεις μεσοτοίχων κ.λπ.) ή για επαύξηση της φόρτωσής του, οφείλει να συνυποβάλλει μαζί με την αίτησή του και σχετική έκθεση εξέτασης της κατασκευής από δύο ιδιώτες πολιτικούς μηχανικούς, διπλωματούχους ανώτατων σχολών, αναγνωρισμένων από το Κράτος, και όσα σχετικά διαγράμματα θεωρήσει αναγκαία η υπηρεσία. Εφόσον παραστεί ανάγκη ο ιδιοκτήτης εκτελεί με δική του δαπάνη και φροντίδα κάθε απαιτούμενη δοκιμαστική εργασία.

4. Η αρμόδια για τον έλεγχο του κινδύνου υπηρεσία δόμησης, ύστερα από καταγγελία ή αίτηση ή ειδοποίηση της αστυνομίας ή και αυτεπάγγελτα, προβαίνει σε αυτοψία για την εξακρίβωση του κινδύνου και συντάσσει σχετική έκθεση (πρωτόκολλο). Αν πρόκειται για πολύ απομακρυσμένη από την έδρα της παραπάνω υπηρεσίας περιοχή και η συγκοινωνία είναι δυσχερής, ο δήμαρχος μπορεί να αναθέσει τον έλεγχο και σε οποιονδήποτε άλλο μηχανικό από αυτούς που βρίσκονται πλησιέστερα στο ακίνητο. Αυτοί υποχρεούνται να συντάξουν την έκθεση και να την παραδώσουν στον πρόεδρο, ο οποίος, αφού κοινοποιήσει αντίγραφό της στους ενδιαφερόμενους σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 445, διαβιβάζει το πρωτότυπο στην παραπάνω αρμόδια για τον έλεγχο του κινδύνου υπηρεσία. Τα σχετικά με τις ενστάσεις και την αναθεώρηση των παραπάνω εκθέσεων υπάγονται στις γενικές διατάξεις του άρθρου 445 και επόμενα.

5. Η παραπάνω έκθεση πρέπει να περιγράφει σαφώς το ακίνητο που εξετάστηκε και να καθορίζει το είδος και την έκταση του κινδύνου, καθώς επίσης και λεπτομερώς τα εφαρμοστέα για την άρση του μέτρα, το αναγκαίο ή όχι της εν όλω ή εν μέρει εκκένωσης των διαμερισμάτων για την πραγματοποίηση των μέτρων αυτών και την προθεσμία μέσα στην οποία πρέπει αυτά να αρθούν (ανάλογα με τον κίνδυνο). Αν με την αυτοψία διαπιστωθεί ότι πρόκειται για κίνδυνο που ανάγεται στην ασφάλεια κατά του πυρός ή στην κυκλοφορία χώρων συνάθροισης του κοινού και τα μέτρα που πρέπει να επιβληθούν δεν προβλέπονται από ειδικό κανονισμό, τότε η έκθεση παραπέμπει την εξέταση του ζητήματος στην επιτροπή της παρ. 18 του παρόντος. Η έκθεση, εκτός των άλλων, πρέπει να μνημονεύει, αν η κατεδάφιση επιβάλλεται επειδή αποκλείονται οι επισκευές, καθώς επίσης να ορίζει σαφώς και λεπτομερώς τις συνέπειες των υποδεικνυόμενων από αυτή μέτρων.

6. Σε περίπτωση επικινδύνως ετοιμόρροπων κατασκευών της παρ. 2 του άρθρου 443 την έκθεση συντάσσει επιτροπή που καταρτίζεται σύμφωνα με τα παρακάτω οριζόμενα. Τρεις (3) ημέρες μετά την κοινοποίηση αντίγραφου της έκθεσης αυτής στον ιδιοκτήτη και τους ενοίκους η υπηρεσία δόμησης προβαίνει ευθύς αμέσως στην κατεδάφιση της επικίνδυνης κατασκευής, αποκλειόμενης οποιασδήποτε ένστασης ή παρέμβασης. Αν η επιτροπή διαπιστώσει σοβαρό και άμεσο κίνδυνο, ύστερα από σχετική μνεία στην έκθεσή της για την αμεσότητα του κινδύνου είναι δυνατόν η εκκένωση και κατεδάφιση να συντελεστεί αμέσως.

7. Η επιτροπή είναι τριμελής και αποτελείται από δύο (2) ΠΕ πολιτικούς μηχανικούς δημοσίους υπαλλήλους και έναν (1) ΠΕ πολιτικό μηχανικό εκπρόσωπο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.). Σε περίπτωση που δεν είναι δυνατή η εύρεση δημοσίων υπαλλήλων με την ιδιότητα του ΠΕ πολιτικού μηχανικού δύναται τα μέλη αυτά να αντικαθίστανται από ΠΕ πολιτικούς μηχανικούς εκπροσώπους του Τ.Ε.Ε..

8. Την επιτροπή διορίζει ο γραμματέας της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης. Είναι δυνατό να ορίζεται επιτροπή για κάθε περιφερειακή ενότητα ανάλογα με τις αποστάσεις και τα συγκοινωνιακά μέσα, καθώς και να ορίζονται περισσότερα μέλη της, ώστε σε περίπτωση ανάγκης, η σύνθεσή της να είναι πάντα ταχεία και εξασφαλισμένη. Ο γραμματέας της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης, σε συνεννόηση με τους Προϊσταμένους των Υπηρεσιών Δόμησης των Δήμων των οικείων χωρικών περιφερειών πρέπει να τηρεί πάντα πίνακα των καταλληλότερων προσώπων ανά περιφερειακή ενότητα που μπορούν να αποτελέσουν μέλη των επιτροπών αυτών και να επιμελούνται για τον έγκαιρο ορισμό των μελών, για την αντικατάσταση άλλων που έφυγαν ή για τον ορισμό καταλληλότερων.

9. Τα μέλη των επιτροπών πρέπει να γνωστοποιούνται στις αρμόδιες υπηρεσίες δόμησης και στις κατά τόπους αστυνομικές αρχές. Τα μέλη της επιτροπής καλούνται για την άσκηση των καθηκόντων τους από την υπηρεσία δόμησης που ενεργεί είτε αυτεπάγγελτα είτε ύστερα από ειδοποίηση. Όταν όμως πρόκειται για περιοχές πολύ απομακρυσμένες από την έδρα της υπηρεσίας δόμησης και με δυσχερή συγκοινωνία και η καθυστέρηση από τη μετάβαση υπαλλήλου υπηρεσίας δόμησης για τη διαπίστωση της ανάγκης σύγκλησης της επιτροπής μπορεί, κατά την κρίση του προέδρου της τοπικής κοινότητας, να καταστήσει αναπόφευκτη την πτώση του προφανώς επικίνδυνου κατασκευάσματος, τότε η οικεία τοπική κοινότητα, μπορεί να προσκαλεί την επιτροπή και μετά να εκτελεί τις αποφάσεις της. Στις περιπτώσεις αυτές είναι δυνατό και τα τρία (3) μέλη της επιτροπής να αποτελούνται από ιδιώτες μηχανικούς στην ανάγκη. Ο ιδιοκτήτης του επικίνδυνου κατασκευάσματος δικαιούται να αξιώσει την εξέταση του κατασκευάσματος από την επιτροπή, στην οποία μετέχει και εκπρόσωπος της υπηρεσίας, αν προβεί οικειοθελώς στην εκκένωση του επικίνδυνου και στην ασφαλή περίφραξη και προσωρινή υποστύλωσή του, ώστε σε περίπτωση πτώσης να μη διατρέξουν κίνδυνο οι εντός αυτού και οι διαβάτες.

10. Για να είναι εκτελεστές οι αποφάσεις των επιτροπών πρέπει να είναι ομόφωνες. Τυχόν διαφωνία συνεπάγεται άμεση επανεξέταση από την επιτροπή μετά την αντικατάσταση τουλάχιστον των δύο μελών της (σε περίπτωση δε ιδιωτών, των δύο ιδιωτών). Αν και η δεύτερη επιτροπή διαφωνήσει, το ζήτημα παραπέμπεται στον γραμματέα της αποκεντρωμένης διοίκησης, ο οποίος αποφασίζει τελικά σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 445.

11. Ειδικά στις παρακάτω περιπτώσεις η αρμόδια υπηρεσία δόμησης, οφείλει να προβαίνει στην υπόδειξη των αναγκαίων μέτρων. Αν ο ιδιοκτήτης παραλείψει να συμμορφωθεί εμπρόθεσμα στις υποδείξεις της υπηρεσίας δόμησης, αυτή και η αστυνομική αρχή προβαίνουν στην αναγκαστική άρση του κινδύνου σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 4 του άρθρου 446 και λοιπά άρθρα του παρόντος Κεφαλαίου για παραβάσεις των οικοδομικών κανονισμών α) σχετικά με την τοποθέτηση αποθηκών ύδατος ή φυτειών δίπλα στους μεσότοιχους, την επίστρωση ακάλυπτων εκτάσεων των οικοπέδων, την κατασκευή αποχετευτικών αυλάκων και την επίστρωση των κοινών αυλών, β) σχετικά με την εγκατάσταση καπναγωγών μέσα σε κατοικήσιμα διαμερίσματα, γ) σχετικά με την οίκηση υπόγειων διαμερισμάτων και την επικοινωνία των υπογείων με τους υπόλοιπους χώρους, δ) σχετικά με τα αποχωρητήρια, τους βόθρους, τους αγωγούς διοχέτευσης των υγρών των οικοδομών και των ομβρίων υδάτων, την ύδρευση και τις αποθήκες ύδατος και τους βόθρους των ζώων, ε) σχετικά με την εγκατάσταση ξύλινων παραπηγμάτων εντός των οικοπέδων, την εγκατάσταση εστιών σε μεσότοιχους, την απομόνωση των χώρων στους οποίους γίνεται χρήση πυρός σε καταστήματα που δεν χρησιμοποιούν εύφλεκτα υλικά και την εγκατάσταση θερμαστρών, στ) σχετικά με τις ανιούσες και κατιούσες βαθμίδες, τους εξώστες (για την προεξοχή τους έξω από την οικοδομική γραμμή), τα προστεγάσματα, τους φωταγωγούς υπογείων στους κοινόχρηστους χώρους και γενικά τη ροή των υδάτων στους μεσότοιχους, ζ) σχετικά με τις επενδύσεις της περιοχής των οικοπέδων, στα οποία εκτελούνται οικοδομικές εργασίες, την εγκατάσταση των εργοταξίων, την απόθεση των προϊόντων εκσκαφής και των υλικών δόμησης, την υποστήριξη των ορυγμάτων και τη διάρκεια παραμονής τους, την εξασφάλιση των γειτόνων από οχλήσεις και ζημιές από καπνούς, αναθυμιάσεις, θορύβους, αποχετεύσεις, εκρήξεις κ.λπ., η) σχετικά με παραβάσεις των διατασσόμενων με το σχετικό άρθρο για την ασφάλεια κατά του πυρός και από άποψη εσωτερικής κυκλοφορίας σε χώρους συνάθροισης του κοινού.

12. Ο υπόχρεος για την άρση του κινδύνου κατά τις παραπάνω περιπτώσεις, αμέσως μετά την ειδοποίησή του και μέσα στην οριζόμενη στην ειδοποίηση προθεσμία δικαιούται να υποβάλει ένσταση, η οποία γίνεται δεκτή και εξετάζεται μόνο εφόσον υποβληθεί στην αρ· που τον ειδοποίησε αλλιώς είναι απαράδεκτη. Για τις κανονικά υποβληθείσες ενστάσεις αποφαίνεται η αρμόδια υπηρεσία δόμη(ανέκκλητα και σύμφωνα με την απόφασή της ενεργούνται τα περαιτέρω για την άρση του κινδύνου από τον υπόχρεο. Κατά τ. ειδοποιήσεων των ενεργειών αυτών και των σχετικών αποφάσεων υπηρεσίας δόμησης αποκλείεται οποιαδήποτε προσφυγή σε οποιαδήποτε προϊστάμενη αρχή της υπηρεσίας δόμησης και της αστυνομίας και στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

13. Οποιαδήποτε δαπάνη για τον έλεγχο των οικοδομών από άποψη κινδύνου βαρύνει τον ιδιοκτήτη, ο οποίος οφείλει να προβαίνει σε κάθε εργασία και κάθε δοκιμή, την οποία η υπηρεσία δόμησης θα θεωρούσε αναγκαία για τον έλεγχο.

Όταν, σε περίπτωση αμέλειας του ιδιοκτήτη, προβεί η αρχή στην αναγκαστική άρση του κινδύνου, αυτός επιβαρύνεται με τις σχετικές δαπάνες, οι οποίες εισπράττονται από τον ιδιοκτήτη με απλές καταστάσεις, σύμφωνα με τις διατάξεις για την είσπραξη των δημόσιων εσόδων.

14. Σε περίπτωση αναγκαστικής άρσης του κινδύνου με παρέμβαση της αρχής, οι δήμοι πρέπει να προκαταβάλλουν τις αναγκαίες σχετικές δαπάνες και θα τις εισπράττουν σύμφωνα με τα οριζόμενα παραπάνω. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις ανάγκης είναι δυνατό να καταβάλλει τις δαπάνες και το Δημόσιο. Σε κάθε περίπτωση η αναγκαστική άρση του κινδύνου από την αρχή πρέπει να επιδιώκεται με τον οικονομικότερο τρόπο.

15. Εάν σε οποιαδήποτε οικοδομή και γενικά οποιαδήποτε εργασία δόμησης, κατασκευή και εγκατάσταση παρουσιαστεί, μετά την εκτέλεσή τους για λόγους παλαιότητας ή από οποιαδήποτε άλλη αιτία, κίνδυνος ως προς τη στερεότητα ή την υγιεινή, ο ιδιοκτήτης του έργου υποχρεούται στην άμεση άρση του κινδύνου αυτού.

16. Ο ιδιοκτήτης του έργου που έχει χαρακτηριστεί επικίνδυνο ευθύνεται για την πληρωμή των δαπανών και ζημιών που απαιτούνται για την άρση του κινδύνου.

17. Για παραβάσεις που ανάγονται στη στερεότητα, εάν τα στοιχεία του έργου που επιδρούν σ' αυτή εκτελέστηκαν με βάση τη μελέτη που εγκρίθηκε από την υπηρεσία και στην εκτέλεση αυτή εξακριβώθηκε ότι υπάρχουν οι προϋποθέσεις της μελέτης, υπεύθυνος για την πληρωμή των δαπανών κατεδάφισης και ζημιών είναι ο συντάκτης της εγκεκριμένης μελέτης. Σε περίπτωση αμφιβολιών ως προς το είδος των παραβάσεων που συνεπάγονται τη μετατόπιση της ευθύνης στο μελετητή αποφαίνεται ανεκκλήτως ο Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας ύστερα από σύμφωνη γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.).

18. Όταν πρόκειται για χώρους συνάθροισης του κοινού και τα μέτρα ασφάλειας για την κυκλοφορία και κατά του πυρός που πρέπει να επιβληθούν δεν προβλέπονται από ειδικό κανονισμό, αποφαίνεται για αυτά, ειδικά για κάθε περίπτωση επιτροπή που καταρτίζεται από την αστυνομική διεύθυνση και απαρτίζεται: α) από το διευθυντή της αστυνομίας, β) από τον προϊστάμενο της πολεοδομικής υπηρεσίας, γ) από έναν αρχιτέκτονα του Δημοσίου, δ) από ένα μηχανικό ηλεκτρολόγο ή μηχανολόγο του Κράτους και ε) από έναν αντιπρόσωπο της υγειονομικής υπηρεσίας του Κράτους. Αν η επί τόπου σύνθεση της επιτροπής από τους παραπάνω είναι δυσχερής, είναι δυνατό να τροποποιείται, ως προς τα μέλη γ και δ, με ορισμό άλλων μηχανικών του Δημοσίου αντ' αυτών (κατά προτίμηση του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας). Εν ανάγκη προσλαμβάνεται και μηχανικός του δήμου και τέλος συμπτύσσονται τα μέλη σε ένα.

Η αστυνομική αρχή κανονίζει τις ενέργειες της με βάση τις αποφάσεις της παραπάνω επιτροπής. Οι αποφάσεις αυτές μπορεί να αναθεωρηθούν από την επιτροπή που αποτελείται από τα (δια ή άλλα μέλη, ύστερα από σχετική απόφαση της αστυνομικής διεύθυνσης. Κατά των αποφάσεων της επιτροπής δεν επιτρέπεται πάντως οποιαδήποτε προσφυγή στο Υπουργείο.

Άρθρο 445

Διαδικασία ενστάσεων

[Άρθρο 445: άρθρο 5,10 του π.δ. της 13/22.4.1929.: άρθρο 426,431 ΚΒΠΝ]

1. Αντίγραφο της έκθεσης του άρθρου 444 κοινοποιείται από την πολεοδομική υπηρεσία στον ιδιοκτήτη και τους ενοίκους. Αν πρόκειται για ζητήματα που αναφέρονται σε μεσότοιχο και τις συνέπειες από την κατεδάφισή του για ανοικοδόμηση, η έκθεση κοινοποιείται και στους δύο γείτονες ιδιοκτήτες και τους ενοίκους. Οι ενδιαφερόμενοι δικαιούνται να υποβάλουν ενστάσεις κατά της έκθεσης της υπηρεσίας δόμησης εντός ορισμένης ανατρεπτικής προθεσμίας που ορίζεται στην ίδια έκθεση. Για τον καθορισμό της προθεσμίας αυτής λαμβάνεται υπόψη ο βαθμός του κινδύνου και η απόσταση του τόπου όπου βρίσκεται το επικίνδυνο ακίνητο από την έδρα της υπηρεσίας δόμησης. Η ένσταση πρέπει να υποβάλλεται πάντοτε στην υπηρεσία που συνέταξε την έκθεση απευθείας. Ως χρονολογία υποβολής της ένστασης λογίζεται η ημερομηνία παράδοσής της στην υπηρεσία δόμησης. Η εμπρόθεσμη υποβολή των ενστάσεων αναστέλλει αυτεπάγγελτα την εκτέλεση της έκθεσης (πρωτοκόλλου) μέχρι την έκδοση νεότερης απόφασης. Ενστάσεις που υποβάλλονται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή άλλες αρχές δεν μπορεί να ληφθούν υπόψη και διαβιβάζονται απλώς στην υπηρεσίας δόμησης που συνέταξε την έκθεση, η οποία ενεργεί σχετικά εφόσον περιέλθουν σ' αυτήν μέσα στην ανατρεπτική προθεσμία που έχει ταχθεί με την έκθεση. Στην έκθεση επικίνδυνης οικοδομής πρέπει, εκτός των άλλων, να καθορίζεται ο τρόπος υποβολής των ενστάσεων και να τονίζεται πώς πρέπει να υποβληθούν, για να ληφθούν υπόψη.

2. Όταν υποβληθούν ενστάσεις κανονικά, σύμφωνα με τα παραπάνω, στην υπηρεσία δόμησης που έχει συντάξει την έκθεση, αυτή επιμελείται για την αναθεώρησή της. Η αναθεώρηση της αρχικής έκθεσης πρέπει να ενεργείται πάντα από ανώτερο τεχνικό υπάλληλο της υπηρεσίας δόμησης, διπλωματούχο πολιτικό μηχανικό. Αν δεν υπηρετεί διπλωματούχος πολιτικός μηχανικός στην πολεοδομική υπηρεσία που έχει συντάξει την αρχική έκθεση, τότε η αναθεώρηση παραπέμπεται στην προϊστάμενη αυτής υπηρεσία δόμησης. Αν ο μηχανικός που ενεργεί την αναθεώρηση καταλήξει στη σύνταξη έκθεσης με συμπεράσματα που διαφέρουν από αυτά της αρχικής, τότε και οι δύο εκθέσεις τίθενται υπόψη του προϊσταμένου της υπηρεσίας δόμησης της περιφέρειας, ο οποίος ύστερα από αυτοψία προβαίνει ο ίδιος στην αναθεώρηση, εκτός αν στερείται των κατά τα παραπάνω προσόντων, οπότε την αναθεώρηση ενεργεί ο αρχαιότερος στην υπηρεσία πολιτικός μηχανικός. Επίσης, ενεργείται πάντοτε η αναθεώρηση όταν πρόκειται για ενστάσεις που αναφέρονται σε κίνδυνο ασφάλειας από στατική και δομική άποψη στις περιπτώσεις: α) κατασκευής μονολιθικών από σκυροκονίαμα ή από οπλισμένο σκυροκονίαμα ή από σίδηρο, β) σοβαρών θεμελιώσεων και υποθεμελιώσεων, γ) της παρ. 3 του άρθρου 444 και δ) μεσότοιχων και στην περίπτωση ανεπάρκειας των σχετιζομένων ζητημάτων ασφαλείας κατά την κατεδάφιση και ανοικοδόμησή τους.

3. Η αναθεωρητική έκθεση συντάσσεται και κοινοποιείται με τον ίδιο τρόπο όπως και η αρχική. Κατ' αυτής και μόνο για τις τέσσερις περιπτώσεις ασφαλείας από στατική και δομική άποψη που μνημονεύονται στην παρ. 2, οι ενδιαφερόμενοι δικαιούνται να υποβάλουν ένσταση στον οικείο γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης. Προκειμένου η ένσταση κατά της αναθεωρητικής έκθεσης να γίνει αποδεκτή, θα πρέπει να υποβάλλεται εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση αυτής και να συνοδεύεται με νέα τεχνική έκθεση δύο (2) ιδιωτών πολιτικών μηχανικών, διπλωματούχων Ανώτατου Εκπαιδευτικού Ιδρύματος (Α.Ε.Ι.), η οποία συντάσσεται με φροντίδα των ενδιαφερομένων και αντιτίθεται με τεχνικά στοιχεία στην αναθεωρητική έκθεση. Ο γραμματέας αποκεντρωμένης διοίκησης αποφασίζει τελεσίδικα αφού εξετάσει την υπόθεση με επιτροπή και δοκιμές ή κατά οποιοδήποτε άλλο πρόσφορο τρόπο. Η εμπρόθεσμη υποβολή των ενστάσεων σε όλα τα στάδια των διαδικασιών του παρόντος, αναστέλλει αυτεπάγγελτα την εκτέλεση της προηγούμενης έκθεσης (πρωτοκόλλου) μέχρι την έκδοση νεότερης απόφασης. Το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας συνδράμει τις αρμόδιες υπηρεσίες εφαρμογής του παρόντος κεφαλαίου με οδηγίες για τον τρόπο εφαρμογής του, εφόσον απαιτείται.

4. Ο οικείος γραμματέας αποκεντρωμένης διοίκησης δικαιούται και αυτεπάγγελτα να ελέγχει τις πράξεις των τεχνικών υπηρεσιών στους περιφέρειάς του που αφορούν την αναγνώριση επικίνδυνων οικοδομών και να προβαίνει στην αναθεώρηση των σχετικών εκθέσεων, αποφασίζοντας τελικά.

5. Για παραβάσεις των οικοδομικών κανονισμών που ανάγονται στην κατασκευή διεξόδων για την επικοινωνία των εσωτερικ οικοδομών, σχετικά με στους διαστάσεις και το άφλεκτο αυτών, την κατάλληλη διαμόρφωση των υπογείων για τη διαμονή ανθρώπι κατά την ημέρα, την ειδική διαμόρφωση του δαπέδου και των τοιχωμάτων των υπογείων που χρησιμοποιούνται για αποθήκες ή καταστήματα και των υπογείων κάτω από καταστήματα κ.λπ., τον τρόπο κατασκευής των ισόγειων διαμερισμάτων, τα διαμερίσματα και στους ειδικές εγκαταστάσεις των ζώων, την κατασκευή άφλεκτων τοίχων, την επικάλυψη των στεγών με άφλεκτο υλικό, τη διάταξη των καπνοδόχων από άποψη ασφάλειας κατά του πυρός, την υπερύψωση των μεσότοιχων πάνω από στους στέγες, τα ανοίγματα και στους εντοιχίσεις στους μεσότοιχους, τον τρόπο κατασκευής των κλιμάκων, κλιμακοστασίων και διαδρόμων και στους διαστάσεις στους, τα πατώματα και στους στέγες, τα ελάχιστα ύψη ορόφων, στους αρχιτεκτονικές και στις υπόλοιπες γενικά προεξοχές των

κτιρίων (εκτός από αυτές που αναφέρονται στην περ. στ) της παρ. 11 του άρθρου 444), τα αποχωρητήρια στους κοινόχρηστους χώρους και στους υπόλοιπες επιτρεπόμενες κατασκευές (από άποψη υγιεινής και ασφάλειας), τα ικριώματα γενικά, τη διάρκεια των ικριωμάτων κ.λπ. στους κοινόχρηστους χώρους, την άντληση των υδάτων, τη χρήση εκρηκτικών υλών κατά τις εξορύξεις, την εγκατάσταση κινητήρων κατά την εκτέλεση οικοδομικών έργων, την ποσότητα φωτισμού και αερισμού των διαμερισμάτων διημέρευσης και διανυκτέρευσης και τα ελάχιστα όρια επιφάνειας και όγκου αυτών και την επικάλυψη των εσωτερικών αυλών, αποκλείεται οποιαδήποτε τρίτη αναθεώρηση σύμφωνα με την παρ. 3 και θεωρούνται απαράδεκτες οποιεσδήποτε ενστάσεις κατά της αναθεωρητικής έκθεσης της παρ. 2, η οποία είναι ανέκκλητη.

Άρθρο 446

Επιβαλλόμενα μέτρα και κυρώσεις

[Άρθρο 445 : Παρ. 1 του άρθρου 5 του π.δ. της 13/22.4.1929. :Παρ. 4 του άρθρου 4 του π.δ. της 13/22.4.1929.: Παρ. 2 του άρθρου 10 του π.δ. της 13/22.4.1929 :Άρθρο 3 του π.δ. της 13/22.4.1929 :Παρ. 3,4,6 του άρθρου 6 του π.δ. της 13/22.4.1929 : Παρ. 1 του άρθρου 426, Παρ. 4 του άρθρου 425, Παρ. 2 του άρθρου 431, Άρθρο 424, Παρ. 3,4,5 του άρθρου 427 ΚΒΠΝ]

1. Για την αποτροπή του κινδύνου πρέπει να υποδεικνύονται κατά προτίμηση τα ηπιότερα μέτρα, όπως επισκευές, ενισχύσεις, μεταρρυθμίσεις, προσθήκες κ.λπ. και σε έσχατη περίπτωση οριστικές κατεδαφίσεις.

Πάντως οι υποδεικνυόμενες εργασίες πρέπει να επιτρέπονται από τις κείμενες διατάξεις (π.χ. περίπτωση μη επισκευής αλλά κατεδάφισης επισκευάσιμου μεν αλλά ρυμοτομούμενου επικίνδυνου τμήματος κτιρίου). Σε περίπτωση κατεδάφισης μεσότοιχου για ανοικοδόμηση ασφαλέστερου και για τις συνέπειες της κατεδάφισης αυτής πρέπει να επιβάλλεται μόνιμος τρόπος αποσόβησης του κινδύνου και όχι πρόχειρα μέτρα. Ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να εφαρμόζει ταχέως και εμπροθέσμως τα υποδεικνυόμενα στην έκθεση αυτοψίας μέτρα, δικαιούμενος να πραγματοποιεί και ριζικότερα. Εφόσον το ακίνητο διατελεί υπό αναγκαστικούς όρους μίσθωσης, τα ριζικότερα καθ' υπέρβαση των υποδεικνυομένων μέτρα εφαρμόζονται εφόσον επιτρέπεται από τους αναγκαστικούς αυτούς όρους και σύμφωνα με τις σχετικές για αυτούς διατάξεις.

2. Αν δεν πραγματοποιήσει ο ιδιοκτήτης εμπρόθεσμα την εφαρμογή των υποδεικνυόμενων από την έκθεση μέτρων, τότε η υπηρεσία δόμησης προβαίνει στην άρση του κινδύνου, με την αναγκαστική εκκένωση και αχρησία των επικίνδυνων διαμερισμάτων μέχρι την οριστική άρση του κινδύνου από τον ιδιοκτήτη, εφόσον πρόκειται για κίνδυνο από τους προβλεπόμενους από τις παρ. 2, 3, 4 και 5 του άρθρου 443, και η αχρησία κρίνεται ως επαρκές μέτρο για την αποσόβηση του κινδύνου για κίνδυνο προβλεπόμενο από την παρ. 2 του άρθρου 443 ή και των υπόλοιπων παραγράφων του ίδιου άρθρου. Αν η κατά τα παραπάνω αχρησία δεν κρίνεται επαρκής για την αποσόβηση του κινδύνου, η υπηρεσία δόμησης προβαίνει στην κατεδάφιση των επικίνδυνων μερών της κατασκευής. Αν το επικίνδυνο της κατασκευής οφείλεται σε παράβαση ρητών διατάξεων των οικοδομικών κανονισμών, των οποίων η τήρηση είναι υποχρεωτική, τότε η παραπάνω αχρησία δεν είναι επαρκής και επιβάλλεται η κατεδάφιση του επικίνδυνου μέρους και η προσαρμογή προς τους κανονισμούς αυτούς.

Για την παραπάνω αποσόβηση του κινδύνου από την αρμόδια υπηρεσία δεν απαιτείται ειδική διατύπωση, δικαιούται δε αυτή να αχρηστεύει ή και κατεδαφίζει και μη επικίνδυνα τμήματα της κατασκευής, εφόσον αυτό απαιτείται κατά την κρίση της για την αποσόβηση και άρση του κινδύνου από τα επικίνδυνα διαμερίσματα ή αποτελεί συνέπεια της κατεδάφισής τους. Η αρμόδια υπηρεσία δεν έχει οποιαδήποτε υποχρέωση για την υποστύλωση, ενίσχυση και επισκευή της κατασκευής. Εφόσον πρόκειται για οικοδομή που κατασκευάζεται ή επισκευάζεται, η σύνταξη της παραπάνω έκθεσης συνεπάγεται εν γένει την αναστολή των εργασιών μέχρι την οριστική άρση του κινδύνου.

3. Για παραβάσεις των οικοδομικών κανονισμών ή όσων διατάσσονται σύμφωνα με το άρθρο 444 για την ασφάλεια από άποψη στατική και δομική χώρων συνάθροισης του κοινού, επιτρέπεται κατ' εξαίρεση η άμεση εφαρμογή του μέτρου της αχρησίας με βάση την αρχική έκθεση του άρθρου 444, με την επιφύλαξη της εφαρμογής των ριζικότερων μέτρων μετά την πλήρη εξάντληση της διαδικασίας και ελέγχου που ορίζονται από το παρόν Μέρος.

4. Σε κτίρια επικίνδυνα από άποψη υγιεινής ή ασφάλειας κατά του πυρός επιβάλλεται η άρση του κινδύνου ή τα αναγκαστικά μέτρα από τη μη άρση αυτού, εφόσον οι σχετικοί κανονισμοί το προβλέπουν ρητά για την υπό έλεγχο περίπτωση. Εάν όμως ο κίνδυνος υφίσταται ως προς την ασφάλεια της κατασκευής από άποψη στατική ή δομική ή από οποιαδήποτε άποψη σε χώρους συγκέντρωσης του κοινού, η άρση αυτού και τα μέτρα από τη μη άρση του επιβάλλονται αμέσως σε κάθε περίπτωση χωρίς καμία εξαίρεση.

5. Ο ιδιοκτήτης της επικίνδυνης οικοδομής είναι υπεύθυνος για κάθε φθορά και ζημία, η οποία θα προξενηθεί στην ίδια ή τις γειτονικές ιδιοκτησίες ή στο περιεχόμενό τους σε περίπτωση παρέμβασης της αρχής για την άρση του κινδύνου.

6. Αν ο κίνδυνος οφείλεται σε παράβαση των οικοδομικών κανονισμών, οι οποίοι έπρεπε να τηρηθούν κατά την εκτέλεση του έργου, εκτός από την παρέμβαση της αρχής για την άρση του κατά τις διατάξεις του παρόντος Μέρους εφαρμόζονται και οι διατάξεις του Μέρους ΣΤ' για τις αυθαίρετες κατασκευές.

7. Στις περιπτώσεις της παρ. 6, καθώς και σε κάθε άλλη περίπτωση επικίνδυνης οικοδομής, που ο ιδιοκτήτης δεν αίρει τον κίνδυνο μέσα στην προθεσμία που τάσσεται από την τελική έκθεση, η αρμόδια υπηρεσία δόμησης, ασκεί την ποινική δίωξη κατά του παραβάτη σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις. Πάντως η ποινική δίωξη απαιτεί είτε να έχει καταστεί εκτελεστή η έκθεση για τον κίνδυνο λόγω μη εμπρόθεσμης υποβολής ή μη υποβολής ενστάσεων είτε να έχει εκδοθεί η τελική απόφαση σε περίπτωση υποβολής ενστάσεων. Οι ποινικές αυτές συνέπειες πρέπει να σημειώνονται στη σχετική έκθεση λεπτομερώς, για να λάβουν γνώση οι ενδιαφερόμενοι.

Άρθρο 447

Υποχρεώσεις της διοίκησης

[Άρθρο 447: Παρ. 1,2 του άρθρου 11 του π.δ. της 13/22.4.1929, Παρ. 1,2 του άρθρου 12 του π.δ. της 13/22.4.1929 : Άρθρο 432, Παρ. 1,2 του άρθρου 433 ΚΒΠΝ]

1. Κάθε περιφερειακή υπηρεσία που διαχειρίζεται τα ζητήματα του παρόντος κεφαλαίου, οφείλει να υποβάλει στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, την πρώτη κάθε μήνα, πίνακα δηλωτικό των ενεργειών της για τις επικίνδυνες οικοδομές κατά τον προηγούμενο μήνα. Στον πίνακα αυτόν θα περιλαμβάνονται σε περίληψη και κατά πόλεις:

α) το ονοματεπώνυμο του ιδιοκτήτη της επικίνδυνης κατασκευής.

β) η θέση της κατασκευής αυτής (οδός, αριθμός κ.λπ.),

γ) το είδος της κατασκευής (κατοικία, κατάστημα, περιτοίχισμα, εξώστης κ.λπ.),

δ) το είδος του κινδύνου (π.χ. κίνδυνος πτώσης λόγω κακότεχνης δόμησης ή λόγω ανεπαρκών διαστάσεων, κίνδυνος υγείας λόγω οίκησης του υπογείου, κίνδυνος πυρκαγιάς λόγω ξύλινου μεσότοιχου κ.λπ.),

ε) οι ενέργειες που έγιναν (π.χ. καταρτίστηκε και κοινοποιήθηκε η αρχική έκθεση ή λόγω υποβολής ενστάσεων διατάχτηκε αναθεώρηση ή παραπέμφθηκε σε γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης για έλεγχο ή έχει αρθεί ο κίνδυνος από τον ιδιοκτήτη ή επειδή δεν συμμορφώθηκε ο υπόχρεος προς τις υποχρεώσεις του έχει αρθεί ο κίνδυνος από την αρχή με κατεδάφιση κ.λπ.).

Προκειμένου για περιπτώσεις για τις οποίες προβλέπεται από τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου προσφυγή στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οικεία υπηρεσία μετά από την έκδοση της απόφασης του οικείου γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης κατά την παρ. 4 του άρθρου 445 και ανεξάρτητα από τον πίνακα της παρ. 1 οφείλει να υποβάλει ευθύς αμέσως στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας αντίγραφα της αρχικής έκθεσης και των μετέπειτα αναθεωρητικών, της παραπάνω απόφασης και τις ενστάσεις των ενδιαφερομένων μαζί με τις τυχόν εκθέσεις ιδιωτών μηχανικών.

2. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες, για λόγους απλοποίησης της διαδικασίας, ενεργεί απευθείας η αστυνομική αρχή, η τελευταία υποβάλλει εγκαίρως στην υπηρεσία επί της εφαρμογής του σχεδίου της περιφέρειάς της σημείωμα περί των εκάστοτε σχετικών πεπραγμένων, τα οποία επίσης σημειώνονται στον πίνακα της προηγούμενης παραγράφου.

3. Ο Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας με αποφάσεις του που εκδίδονται κάθε φορά ρυθμίζει κάθε λεπτομέρεια για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος Μέρους, δικαιούμενος, εφόσον απαιτηθεί, να υπαγάγει στην απλή διαδικασία του άρθρου 444 και της παρ. 5 του άρθρου 445 και άλλες περιπτώσεις, καθώς επίσης και να απλοποιεί ακόμα περισσότερο τη διαδικασία που προβλέπεται από το παρόν Μέρος.

4. Οι διατάξεις του παρόντος εφαρμόζονται ανεξάρτητα από το αν υπάρχει ή όχι εγκεκριμένο σχέδιο ρυμοτομίας.

ΜΕΡΟΣ Η'

ΑΣΤΙΚΗ -ΠΟΛΙΤΙΚΗ -ΤΟΜΕΑΚΕΣ ΕΘΝΙΚΕΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ

Άρθρο 448

Ορισμοί

[Άρθρο 448:Άρθρο 39 του ν. 5106/2024]

Για τις ανάγκες του παρόντος Μέρους χρησιμοποιούνται οι ακόλουθοι ορισμοί:

α) Αστική πολιτική: το σύνολο των στρατηγικών και επιχειρησιακών κατευθύνσεων, ρυθμίσεων, δράσεων και μέτρων που συντελούν στη βιώσιμη, αναπτυξιακή, ομαλή συνύπαρξη και συνεργασία όλων των στοιχείων που διαμορφώνουν και συνθέτουν έναν αστικό χώρο, ιδίως χρήσεων, λειτουργιών, κτιρίων, υποδομών και ανθρωπίνου κεφαλαίου. Στόχος της είναι η επίλυση προβλημάτων υποβάθμισης του κτιριακού αποθέματος, των δημόσιων χώρων και υποδομών, της τάσης απομάκρυνσης κατοίκων, της μείωσης της οικονομικής δραστηριότητας, της χαμηλής αισθητικής ποιότητας, της κατασκευαστικής αρτιότητας και ενεργειακής απόδοσης του κτιριακού αποθέματος και γενικότερα, της υποβάθμισης του ανθρωπογενούς, κοινωνικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος. Μέρος της αστικής πολιτικής αποτελούν επιμέρους τομεακές εθνικές στρατηγικές και σχέδια δράσης του παρόντος Μέρους.

β) Αστική ανθεκτικότητα: η ικανότητα μιας πόλης μέσω των παραγόντων που τη συνθέτουν, ιδίως κατοίκων, κοινοτήτων, θεσμών, επιχειρήσεων και δομών, να επιβιώνουν, να προσαρμόζονται και να εξελίσσονται ανεξάρτητα από τις χρόνιες πιέσεις και τις καταστάσεις έκτακτης ανάγκης που αντιμετωπίζουν, λειτουργώντας ως ενιαίο σύστημα.

γ) Σχέδια Αστικής Ανθεκτικότητας: τα στρατηγικά σχέδια με τα οποία: γα) γίνεται η διάγνωση του βαθμού ανθεκτικότητας μιας πόλης, γβ) περιγράφονται οι προτεραιότητες πολιτικής και οι διατομεακές συνεργασίες για την ενίσχυση της αστικής ανθεκτικότητας, γγ) καθορίζεται ένα συνεκτικό και ρεαλιστικό σχέδιο χωρικών παρεμβάσεων, δράσεων και συνεργασιών για την πόλη, με στόχο την αντιμετώπιση προκλήσεων στα υπάρχοντα προβλήματα, καθώς και των προβλημάτων που ενδέχεται να προκύψουν στο μέλλον, όπως η αντιμετώπιση της κλιματικής απορρύθμισης, οι προβληματικές υποδομές, το γερασμένο κτιριακό απόθεμα, η μικροκλιματική υποβάθμιση, η ενεργειακή ανεπάρκεια, η προβληματική κοινωνική συνοχή, και γδ) περιγράφονται το πρόγραμμα και χρονοδιάγραμμα υλοποίησης και αναπροσαρμογής.

Άρθρο 449

Έγκριση αστικής πολιτικής

[Άρθρο 449:Άρθρο 40 του ν. 5106/2024]

Η αστική πολιτική είναι πενταετής και εγκρίνεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Εσωτερικών, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, κατόπιν δημόσιας διαβούλευσης στον διαδικτυακό τόπο «www.opengov.gr» για τριάντα (30) τουλάχιστον ημέρες.

Άρθρο 450

Ελάχιστο περιεχόμενο τομεακών εθνικών στρατηγικών και σχεδίων δράσης για θέματα αστικής διαχείρισης

[Άρθρο 450:Άρθρο 41 του ν. 5106/2024]

Οι τομεακές εθνικές στρατηγικές και τα σχέδια δράσης για θέματα αστικής διαχείρισης περιλαμβάνουν τουλάχιστον: α) ανάλυση σκοπού, στόχων και κατευθυντήριων αρχών της στρατηγικής, β) προσδιορισμό των θεματικών πεδίων και τομέων προτεραιότητας που χρήζουν μέτρων προσαρμογής, γ) άξονες, μέτρα, χρονοδιάγραμμα, δείκτες παρακολούθησης, ορισμό επισπεύδοντος φορέα, συγκεκριμενοποίηση τυχόν άλλων συναρμόδιων φορέων, δ) προκαταρκτική εκτίμηση του κόστους προσαρμογής, ε) ενσωμάτωση πολιτικών προσαρμογής σε ευρύτερες πολιτικές, στ) διεθνή διάσταση της πολιτικής προσαρμογής και ζ) προτάσεις για δράσεις ευαισθητοποίησης, εκπαίδευσης και έρευνας.

Άρθρο 451

Εθνική Στρατηγική Αστικής Ανθεκτικότητας

[Άρθρο 451:Άρθρο 42 του ν. 5106/2024]

1. Η Εθνική Στρατηγική Αστικής Ανθεκτικότητας (Ε.Σ.Α.Α.) είναι πενταετής και εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, κατόπιν δημόσιας διαβούλευσης στον διαδικτυακό τόπο «www.opengov. gr» για δεκαπέντε (15) τουλάχιστον ημέρες.

2. Για τον αποτελεσματικότερο συντονισμό της διαδικασίας εκπόνησης και επικαιροποίησης της Ε.Σ.Α.Α. δύναται να συστήνεται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Ομάδα Ανθεκτικότητας, με τη συμμετοχή στελεχών των αρμόδιων γενικών γραμματειών του Υπουργείου.

3. Η εκπόνηση της Ε.Σ.Α.Α. δύναται να χρηματοδοτείται από πόρους του Πράσινου Ταμείου, μέσω του προγράμματος δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου υπό τους όρους και τις προϋποθέσεις που ορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Άρθρο 452

Εθνική Στρατηγική για τη Διαχείριση του Οικιστικού Αποθέματος

[Άρθρο 452:Άρθρο 43 του ν. 5106/2024]

1. Η Εθνική Στρατηγική για τη Διαχείριση του Οικιστικού Αποθέματος (Ε.Σ.Δ.Ο.Α.) είναι πενταετής και εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, κατόπιν δημόσιας διαβούλευσης στον διαδικτυακό τόπο «www.opengov.gr» για δεκαπέντε (15) τουλάχιστον ημέρες.

2. Για τον αποτελεσματικότερο συντονισμό της διαδικασίας εκπόνησης και επικαιροποίησης της Ε.Σ.Δ.Ο.Α. δύναται να συστήνεται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας Ομάδα Διαχείρισης του Οικιστικού Αποθέματος με τη συμμετοχή στελεχών της Γενικής Γραμματείας Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και εκπροσώπων του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας.

3. Η εκπόνηση της Ε.Σ.Δ.Ο.Α. δύναται να χρηματοδοτείται από πόρους του Πράσινου Ταμείου, μέσω του προγράμματος δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου υπό τους όρους και τις προϋποθέσεις που ορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Άρθρο 453

Εθνική Στρατηγική για το Περπάτημα

[Άρθρο 453:Άρθρο 78 του ν. 4986/2022]

1. Η Εθνική Στρατηγική για το Περπάτημα (Ε.Σ.Π.) εκπονείται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, υποβάλλεται προς παροχή γνώμης στο Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας και εγκρίνεται με πράξη του Υπουργικού Συμβουλίου που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Η Ε.Σ.Π. αποτελεί κείμενο στρατηγικού προσανατολισμού με στόχο τη χάραξη κατευθυντήριων γραμμών. Πριν από την έγκρισή της τίθεται υποχρεωτικά σε δημόσια διαβούλευση στον διαδικτυακό τόπο «gov.gr» για τριάντα (30) τουλάχιστον ημέρες.

2. Η Ε.Σ.Π. καλύπτει χρονική περίοδο δέκα (10) τουλάχιστον ετών. Η Ε.Σ.Π. αξιολογείται τουλάχιστον ανά πενταετία από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας και αναθεωρείται, εφόσον απαιτείται, με τη διαδικασία της παρ. 1 έπειτα από γνώμη του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας, η οποία παρέχεται εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από τη λήψη του σχετικού αιτήματος.

3. Η Ε.Σ.Π. περιλαμβάνει τουλάχιστον:

α) ανάλυση σκοπού και κατευθυντήριων αρχών της Στρατηγικής,

β) ανάλυση στόχων της Στρατηγικής,

γ) προσδιορισμό των θεματικών πεδίων και τομέων προτεραιότητας που χρήζουν μέτρων προσαρμογής,

δ) άξονες, μέτρα, χρονοδιάγραμμα, δείκτες παρακολούθησης, ορισμό επισπεύδοντος φορέα, συγκεκριμενοποίηση τυχόν άλλων συναρμόδιων φορέων,

ε) προκαταρκτική εκτίμηση του κόστους προσαρμογής,

στ) ενσωμάτωση πολιτικών προσαρμογής σε ευρύτερες πολιτικές,

ζ) διεθνή διάσταση της πολιτικής προσαρμογής,

η) προτάσεις για δράσεις ευαισθητοποίησης, εκπαίδευσης και έρευνας.

Άρθρο 454

Εθνικό Σχέδιο για την Προσβασιμότητα με Έμφαση στην Κλιματική Αλλαγή Αποθέματος

[Άρθρο 454: άρθρο 44 του ν. 5106/2024]

1. Το Εθνικό Σχέδιο για την Προσβασιμότητα με Έμφαση στην Κλιματική Αλλαγή (Ε.Σ.Π.Ε.Κ.Α.) εγκρίνεται με Πράξη του Υπουργικού Συμβουλίου, κατόπιν δημόσιας διαβούλευσης στον διαδικτυακό τόπο «www.opengov. gr» για δεκαπέντε (15) τουλάχιστον ημέρες.

2. Το Ε.Σ.Π.Ε.Κ.Α. καλύπτει χρονική περίοδο δέκα (10) τουλάχιστον ετών, αξιολογείται τουλάχιστον ανά πενταετία από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας και αναθεωρείται, εφόσον απαιτείται, με τη διαδικασία της παρ. 1.

3. Η εκπόνηση του Ε.Σ.Π.Ε.Κ.Α. δύναται να χρηματοδοτείται από πόρους του Πράσινου Ταμείου, μέσω του προγράμματος δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου υπό τους όρους και τις προϋποθέσεις που ορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Άρθρο 455

Εκπόνηση Σχεδίων Αστικής Ανθεκτικότητας

[Άρθρο 455: άρθρο 45 του ν. 5106/2024]

1. Μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2027 οι οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) α' και β' βαθμού συντάσσουν Σχέδια Αστικής Ανθεκτικότητας (Σ.Α.Α.).

2. Τα Σ.Α.Α., καθώς και τα έργα που υποδεικνύονται από αυτά δύναται να χρηματοδοτούνται από πόρους του Πράσινου Ταμείου, μέσω του προγράμματος δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου υπό τους όρους και τις προϋποθέσεις που ορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από γνώμη της Κεντρικής Ένωσης Δήμων Ελλάδας ή της Ένωσης Περιφερειών Ελλάδας, κατά περίπτωση, καθορίζονται οι προδιαγραφές, οι όροι και οι τεχνικές οδηγίες για την εκπόνηση των Σ.Α.Α., ο χρόνος επικαιροποίησης αυτών, καθώς και κάθε άλλο θέμα σχετικό με την εφαρμογή του παρόντος.

ΜΕΡΟΣ Θ'

ΣΥΛΛΟΓΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ -ΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗ, ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ

ΤΜΗΜΑ Ι

ΣΥΛΛΟΓΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Άρθρο 456

Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας

[Άρθρο 456: άρθρο 4 του ν. 4447/2016]

1. Συστήνεται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας, το οποίο αποτελείται από είκοσι δύο (22) τακτικά μέλη, με τους αναπληρωτές τους:

α) έναν (1) επιστήμονα αναγνωρισμένου κύρους, ευρείας αποδοχής και εμπειρίας σε θέματα χωροταξίας ως πρόεδρο, με τον αναπληρωτή του, που ορίζονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας,

β) έναν (1) εκπρόσωπο από τους εξής φορείς:

βα) Ένωση Περιφερειών Ελλάδος (ΕΝ.Π.Ε.),

ββ) Κεντρική Ένωση Δήμων Ελλάδος (Κ.Ε.Δ.Ε.),

βγ) Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.),

βδ) Γεωτεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΓΕΩΤ.Ε.Ε.),

βε) Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδος (Ο.Ε.Ε.),

βστ) Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (Ξ.Ε.Ε.),

βζ) Σύνδεσμο Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (Σ.Ε.Τ.Ε.),

βη) Σύνδεσμο Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών (Σ.Ε.Β.),

βθ) Ελληνικό Σύνδεσμο Επιχειρηματικών Πάρκων (Ε.Σ.ΕΠ.ΠΑ.),

βι) Ελληνική Συνομοσπονδία Εμπορίου και Επιχειρηματικότητας (Ε.Σ.Ε.Ε.),

βια) Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων (Π.ΟΜ.ΙΔ.Α.),

βιβ) Γενική Συνομοσπονδία Εργατών Ελλάδος (Γ.Σ.Ε.Ε.),

βιγ) Γενική Συνομοσπονδία Επαγγελματιών Βιοτεχνών Εμπόρων Ελλάδος (Γ.Σ.Ε.Β.Ε.Ε.),

βιδ) Κεντρική Ένωση Επιμελητηρίων Ελλάδος (Κ.Ε.Ε.Ε.),

βιε) Εθνική Ένωση Αγροτικών Συνεταιρισμών (ΕΘ.Ε.Α.Σ.),

βιστ) Σύλλογο Ελλήνων Μηχανικών Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης (Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α.),

βιζ) Σύλλογο Ελλήνων Πολεοδόμων και Χωροτακτών (Σ.Ε.ΠΟ.Χ.),

γ) εκπροσώπους από δύο (2) μη κυβερνητικές περιβαλλοντικές οργανώσεις (Μ.Κ.Ο.), οι οποίες επιλέγονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας με βάση τα κριτήρια της συστηματικής ενασχόλησής τους με θέματα της χωροταξίας και της αντιπροσωπευτικότητας,

δ) δύο (2) διακεκριμένους επιστήμονες με εμπειρία σε θέματα χωροταξίας, από τους οποίους ο ένας (1) τουλάχιστον πρέπει να είναι εν ενεργεία μέλος Διδακτικού Ερευνητικού Προσωπικού (Δ.Ε.Π.) Ανώτατου Εκπαιδευτικού Ιδρύματος (Α.Ε.Ι.), στο γνωστικό αντικείμενο της χωροταξίας, οι οποίοι ορίζονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Οι εκπρόσωποι των φορέων των περ. β) και γ) ορίζονται, με τους αναπληρωτές τους, από τις διοικήσεις τους εντός είκοσι (20) ημερ από την αποστολή σχετικής πρόσκλησης από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Μετά από την πάροδο της ανωτέ, προθεσμίας το συμβούλιο συγκροτείται και λειτουργεί, ακόμη και αν δεν έχουν οριστεί ένας (1) ή περισσότεροι εκπρόσωποι των φορέων των περ. β) και γ). Σε κάθε περίπτωση, για τη νόμιμη συγκρότηση του συμβουλίου απαιτείται να έχει ορισθεί τουλάχιστον το πενήντα τοις εκατό (50%) των μελών του.

2. Το συμβούλιο συγκροτείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

3. Η γραμματειακή και τεχνική υποστήριξη του συμβουλίου παρέχεται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Το συμβούλιο συνεδριάζει δύο (2) τουλάχιστον φορές κατ' έτος ή εκτάκτως κατά την κρίση του προέδρου του.

4. Η θητεία των μελών του συμβουλίου είναι τριετής. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να παρατείνεται η θητεία των μελών του συμβουλίου για διάστημα ενός (1) επιπλέον έτους. Κάθε μέλος μπορεί να συμμετάσχει στο συμβούλιο, με την ίδια ιδιότητα, μόνο για έως δύο (2) συνεχόμενες θητείες.

5. Το συμβούλιο αποτελεί όργανο κοινωνικού διαλόγου και διαβούλευσης για θέματα ιδιαίτερης σημασίας που αφορούν στην άσκηση της εθνικής χωροταξικής πολιτικής και πολιτικής βιώσιμης ανάπτυξης. Ειδικότερα, είναι αρμόδιο για τη διατύπωση γνώμης επί της εθνικής χωρικής στρατηγικής και των ειδικών χωροταξικών πλαισίων και κατά τη διαδικασία κατάρτισης των περιφερειακών χωροταξικών πλαισίων, ύστερα από ερώτημα του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Ο Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να ζητεί από το συμβούλιο τη γνώμη ή την υποβολή προτάσεων και επί άλλων θεμάτων χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού.

6. Το συμβούλιο μπορεί να εκφέρει γνώμη για σημαντικά ζητήματα ευρύτερης χωρικής πολιτικής με πρωτοβουλία του προέδρου του ή ύστερα από αίτημα έντεκα (11) τουλάχιστον μελών του.

7. Οι απόψεις, οι παρατηρήσεις και γνώμες του συμβουλίου υποβάλλονται στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

8. Για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του, το συμβούλιο μπορεί να ζητεί στοιχεία και πληροφορίες από τους αρμόδιους φορείς και υπηρεσίες του δημόσιου ή του ιδιωτικού τομέα, καθώς και από μεμονωμένα άτομα με ιδιαίτερη γνώση των υπό συζήτηση θεμάτων. Ο πρόεδρος του συμβουλίου μπορεί να καλεί τα πρόσωπα που αναφέρονται στο πρώτο εδάφιο να αναπτύξουν προφορικά τις απόψεις τους στις συνεδριάσεις του συμβουλίου.

Άρθρο 457

Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων

[Άρθρο 457: άρθρο 4Α του ν. 4447/2016]

1. Στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας συστήνεται Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α.), το οποίο αποτελείται από:

α) τον Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ως πρόεδρο,

β) τον προϊστάμενο της Γενικής Διεύθυνσης Χωρικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με τον αναπληρωτή του. Ο Γενικός Διευθυντής Χωρικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ορίζεται και ως αναπληρωτής του προέδρου του ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α.,

γ) τον νομικό σύμβουλο του Κράτους στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ο οποίος αναπληρώνεται από άλλο νομικό σύμβουλο ή πάρεδρο του Γραφείου του Νομικού Συμβούλου στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας,

δ) τον πρόεδρο του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας, ο οποίος αναπληρώνεται από τον αναπληρωτή του στο Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας,

ε) τον προϊστάμενο της Γενικής Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με τον αναπληρωτή του,

στ) τον προϊστάμενο της Γενικής Διεύθυνσης Περιβαλλοντικής Πολιτικής του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με αναπληρωτή του τον προϊστάμενο της Διεύθυνσης Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης,

ζ) τον προϊστάμενο της Διεύθυνσης Χωροταξικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με τον αναπληρωτή του,

η) έναν (1) προϊστάμενο Γενικής Διεύθυνσης ή Διεύθυνσης του Υπουργείου Πολιτισμού, με τον αναπληρωτή του, οι οποίοι ορίζονται από το αρμόδιο όργανο του Υπουργείου Πολιτισμού,

θ) έναν (1) από τους δύο (2) διακεκριμένους επιστήμονες με εμπειρία σε θέματα χωροταξίας που έχουν ορισθεί ως μέλη του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με αναπληρωτή του τον έτερο,

ι) έναν (1) δικηγόρο παρ' Αρείω Πάγω με εμπειρία σε ζητήματα χωροταξίας, με τον αναπληρωτή του, ο οποίος ορίζεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, και

ια) έναν (1) εκπρόσωπο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.), με τον αναπληρωτή του.

Αν συζητούνται θέματα που αφορούν ειδικά χωροταξικά πλαίσια, συμμετέχουν στις συνεδριάσεις και εκπρόσωποι των Υπουργείων που έχουν συμπράξει κατά τη σύνταξή τους.

Αν συζητούνται θέματα που αφορούν σε περιφερειακά χωροταξικά πλαίσια, συμμετέχει στις συνεδριάσεις και εκπρόσωπος της αντίστοιχης περιφέρειας, ο οποίος ορίζεται από τον οικείο περιφερειάρχη.

Αν συζητούνται θέματα που αφορούν σε θαλάσσια χωροταξικά πλαίσια, συμμετέχει στις συνεδριάσεις και εκπρόσωπος του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής.

2. Το ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α. συγκροτείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Τα μέλη του ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α. που προέρχονται από το Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας αντικαθίστανται, μόλις λήξει η θητεία τους στο Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας. Έως τη συγκρότηση του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας το ΚΕ.ΣΥ. ΧΩ.Θ.Α. δύναται να συγκροτείται χωρίς τα μέλη των περ. δ) και θ) της παρ. 1.

Οι εκπρόσωποι των Υπουργείων και περιφερειών, με τους αναπληρωτές τους, ορίζονται με αποφάσεις των αντίστοιχων υπουργών και περιφερειαρχών εντός προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από τη σχετική έγγραφη πρόσκληση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Αν η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη και δεν έχουν ανακοινωθεί στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας εκπρόσωποι αυτών των περιπτώσεων, το ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α. συγκροτείται από τα λοιπά μέλη και λειτουργεί κανονικά μέχρι την υπόδειξη και τον διορισμό τ/ ελλειπόντων εκπροσώπων.

3. Κύρια αρμοδιότητα του ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α. είναι η, κατόπιν αιτήματος του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος, παροχή γνώμης σε περίπτωση αντικρουόμενων ή ασαφών διατάξεων μεταξύ χωροταξικών πλαισίων ή σχετικά με τη συμβατότητα χωρικών πλαισίων ή σχεδίων όλων των κατηγοριών και επιπέδων προς τον υπερκείμενο χωροταξικό σχεδιασμό ή παράλειψης ή έκδοσης αντικρουόμενων γνωμοδοτήσεων ή ερμηνειών από τις αρμόδιες υπηρεσίες ή επί οποιουδήποτε άλλου ζητήματος σχετικού με χωροταξικά θέματα, τα οποία παραπέμπονται προς γνωμοδότηση από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή από τον αρμόδιο Γενικό Γραμματέα. Το ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α. γνωμοδοτεί, επίσης, για την οριοθέτηση

Περιοχών Οργανωμένης Ανάπτυξης Υδατοκαλλιεργειών (Π.Ο.Α.Υ.), για τον χαρακτηρισμό θαλάσσιων περιοχών, με τον αντίστοιχο πυθμένα, ως καταδυτικών πάρκων και για τον χαρακτηρισμό και την οριοθέτηση Περιοχών Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.), Περιοχών Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (Π.Ο.Α.Π.Δ.), Περιοχών Οργανωμένης Ανάπτυξης Υπεράκτιων Αιολικών Πάρκων (Π.Ο.Α.Υ.Α.Π.) και Σύνθετων Τουριστικών Καταλυμάτων (Σ.Τ.Κ.). Στην περίπτωση του δεύτερου εδαφίου, η γνωμοδότηση παρέχεται εντός αποκλειστικής προθεσμίας ενός (1) μηνός, άλλως, η άπρακτη πάροδος της προθεσμίας δεν εμποδίζει την πρόοδο των διαδικασιών. Το ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α. μπορεί να καλεί στις συνεδριάσεις του όργανα και φορείς του δημόσιου ή και του ιδιωτικού τομέα που σχετίζονται με τα αντικείμενα, επί των οποίων παρέχει γνώμη.

ΤΜΗΜΑ ΙΙ

ΣΥΛΛΟΓΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Άρθρο 458

Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων

[Άρθρο 458 : άρθρο 20-21 του ν. 4495/2017]

1. Σε κάθε περιφερειακή ενότητα συστήνονται δύο (2) ή και περισσότερα, σε περίπτωση που κριθεί αναγκαίο, Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.), υπό τον διακριτό τίτλο Α και Β, τα οποία συγκροτούνται με απόφαση του γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης. Κατ' εξαίρεση στις Περιφέρειες Βορείου και Νοτίου Αιγαίου και Ιονίων Νήσων δύναται κατόπιν πρότασης του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας να μην συγκροτούνται ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. σε κάθε περιφερειακή ενότητα, αλλά να συγκροτούνται με απόφαση του γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. με αρμοδιότητα σε περισσότερες της μίας (1) περιφερειακές ενότητες.

Αν ο γραμματέας της αποκεντρωμένης διοίκησης διαπιστώσει αδυναμία συγκρότησης ή λειτουργίας ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Α ή Β, με απόφασή του καθορίζει το αντίστοιχο ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Α ή Β όμορης περιφερειακής ενότητας της ίδιας περιφέρειας που ασκεί τις αρμοδιότητες αυτού έως τη συγκρότησή του ή την αποκατάσταση της εύρυθμης λειτουργίας του.

2. Το ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Α είναι πενταμελές και αποτελείται από:

α) τον πάρεδρο του γραφείου του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους (Ν.Σ.Κ.) στην έδρα της περιφερειακής ενότητας του συμβουλίου, με τον αναπληρωτή του και, αν δεν υπάρχει πάρεδρος, από δικαστικό αντιπρόσωπο, ως πρόεδρο. Αν δεν υπάρχει γραφείο του Ν.Σ.Κ. στην έδρα του συμβουλίου, τα παραπάνω μέλη ορίζονται από το γραφείο του Ν.Σ.Κ. της πλησιέστερης περιφερειακής ενότητας,

β) έναν (1) μηχανικό, προϊστάμενο ή αναπληρωτή προϊστάμενο της αρμόδιας διεύθυνσης για θέματα πολεοδομίας και χωροταξίας της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης ή της οικείας διεύθυνσης της αποκεντρωμένης διοίκησης ή της περιφέρειας ή προϊστάμενο τμήματος της αποκεντρωμένης διοίκησης ή της περιφέρειας ή υπάλληλο της αποκεντρωμένης διοίκησης ή της περιφέρειας ή άλλου φορέα του ευρύτερου δημοσίου τομέα της περιφερειακής ενότητας, με εμπειρία σε θέματα πολεοδομίας και χωροταξίας, ως αντιπρόεδρο, με τον αναπληρωτή του,

γ) έναν (1) μηχανικό, υπάλληλο με βαθμό Α', της αρμόδιας διεύθυνσης για θέματα πολεοδομίας και χωροταξίας της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης ή υπάλληλο της οικείας διεύθυνσης της περιφέρειας ή υπάλληλο τμήματος της περιφέρειας, με τον αναπληρωτή του, ως μέλος,

δ) έναν (1) μηχανικό, που υποδεικνύεται με τον αναπληρωτή του από το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.), με δεκαετή εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού ή χωροτάκτη πολεοδόμου μηχανικού, ως μέλος,

ε) ένα (1) μέλος που ορίζεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας από το μητρώο ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. της παρ. 6, που τηρείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ως μέλος. Έως τη σύσταση του μητρώου, ή σε περίπτωση που είναι αδύνατη η εύρεση μέλους από το μητρώο, από έναν (1) μηχανικό, που υποδεικνύεται με τον αναπληρωτή του από το Τ.Ε.Ε., με δεκαετή εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού ή χωροτάκτη πολεοδόμου μηχανικού.

Αν διαπιστωθεί αδυναμία συμμετοχής προσώπου της περ. α), πρόεδρος του συμβουλίου ορίζεται το πρόσωπο που αναφέρεται στην περ. β). Στην περίπτωση αυτή, συμμετέχει στο συμβούλιο και ένας (1) δικηγόρος, ο οποίος επιλέγεται με κλήρωση από τα μητρώα της παρ. 6.

3. Το ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Β είναι πενταμελές και αποτελείται από:

α) έναν (1) διευθυντή υπηρεσίας δόμησης ή τον προϊστάμενο της τεχνικής υπηρεσίας δήμου της οικείας περιφερειακής ενότητας, ως πρόεδρο, με τον αναπληρωτή του,

β) ένα (1) μέλος υπάλληλο υπηρεσίας δόμησης ή τεχνικής υπηρεσίας δήμου της οικείας περιφερειακής ενότητας με τον αναπληρωτή του,

γ) έναν (1) μηχανικό, που υποδεικνύεται με τον αναπληρωτή του από το Τ.Ε.Ε., με δεκαετή εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού ή χωροτάκτη πολεοδόμου μηχανικού, ως μέλος,

δ) ένα (1) μέλος που ορίζεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας από το μητρώο ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. της παρ. 6, που τηρείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ως μέλος. Έως τη σύσταση του μητρώου, ή σε περίπτωση που είναι αδύνατη η εύρεση μέλους από το μητρώο, από έναν (1) μηχανικό, που υποδεικνύεται με τον αναπληρωτή του από το Τ.Ε.Ε., με δεκαετή εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού ή χωροτάκτη πολεοδόμου μηχανικού, ε) έναν (1) δικηγόρο, ο οποίος επιλέγεται με κλήρωση από τα μητρώα της παρ. 6. Έως τη σύσταση του μητρώου δικηγόρων ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. της παρ. 7, ή σε περίπτωση που είναι αδύνατη η εύρεση μέλους από το μητρώο δικηγόρων ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., υποδεικνύεται από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο δικηγόρος, τουλάχιστον παρ' Εφέταις, με τον αναπληρωτή του. Σε περίπτωση που δεν ορισθεί δικηγόρος από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο, εντός πέντε (5) εργάσιμων ημερών από την παραλαβή της πρόσκλησης από τον γραμματέα της αποκεντρωμένης διοίκησης, την οποία ο τελευταίος αποστέλλει υποχρεωτικά εντός πέντε (5) ημερών από τη διαπίστωση της μη επάρκειας μελών, τότε το ανωτέρω όργανο συγκροτείται νομίμως, χωρίς τη συμμετοχή αυτού.

4. Γραμματέας του συμβουλίου και αναπληρωτής του ορίζονται υπάλληλος της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης ή, αν δεν υπάρχει, υπάλληλος της περιφέρειας.

5. Η θητεία των μελών είναι διετής.

6. Μητρώα ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.:

Τα μητρώα ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. συνιστώνται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και τηρούνται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Στα μητρώα αυτά εγγράφονται, κατόπιν σχετικής αίτησής τους, αρχιτέκτονες μηχανικοί, τοπογράφοι μηχανικοί, πολιτικοί μηχανικοί και χωροτάκτες πολεοδόμοι μηχανικοί που διαθέτουν δωδεκαετή επαγγελματική εμπειρία ή οκταετή εμπειρία, εφόσον διαθέτουν μεταπτυχιακό ή διδακτορικό δίπλωμα σε συναφές γνωστικό αντικείμενο ή μελετητικό πτυχίο κατηγορίας 1 ή 2.

7. Μητρώα δικηγόρων ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.:

Τα μητρώα δικηγόρων ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. συνιστώνται και τηρούνται σε κάθε περιφερειακή ενότητα με απόφαση του γραμματέα της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης μετά από γνώμη του οικείου δικηγορικού συλλόγου. Στα μητρώα αυτά εγγράφονται, κατόπιν σχετικής αίτησής τους, δικηγόροι που διαθέτουν δωδεκαετή επαγγελματική εμπειρία ή οκταετή εμπειρία, εφόσον διαθέτουν μεταπτυχιακό ή διδακτορικό δίπλωμα σε αντικείμενο σχετικό με το δίκαιο του περιβάλλοντος ή το χωροταξικό ή περιβαλλοντικό δίκαιο.

8. Τα ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. εντός της ίδιας περιφερειακής ενότητας έχουν διακριτές αρμοδιότητες ως εξής:

α) Στις αρμοδιότητες του ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Α ανήκουν:

αα) η εξέταση των προσφυγών κατά των πορισμάτων των ελεγκτών δόμησης, τα οποία εκδίδονται κατά τη διαδικασία του ελέγχου εφαρμογής οικοδομικών αδειών του άρθρου 332,

αβ) η άσκηση των αρμοδιοτήτων των συμβουλίων χωροταξίας οικισμού και περιβάλλοντος των άρθρων 3 και 4 της υπό στοιχεία οικοθ.75724/1151/30.12.1983 κοινής απόφασης των Υπουργών Προεδρίας της Κυβερνήσεως και Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος «Κωδικοποίηση τροποποίηση και συμπλήρωση συλλογικών οργάνων Γνωμοδοτικής Αποφασιστικής αρμοδιότητας Υπουργείου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος σε ενιαίο κείμενο» (Β' 767, διορθ. σφαλμ. Β' 86/1984), καθώς και κάθε άλλη γνωμοδοτική αρμοδιότητα, η οποία προβλέπεται από τις διατάξεις για την έκδοση αποφάσεων από τον πρώην Γενικό Γραμματέα της αποκεντρωμένης διοίκησης, σύμφωνα με το άρθρο 280 και την παρ. 3 του άρθρου 283 του ν. 3852/2010 (Α' 87). Γνωμοδοτήσεις που φέρουν πλημμελή ή ελλιπή αιτιολογία παραπέμπονται από τον γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης στο Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.). Θέματα μείζονος σημασίας μπορεί να παραπέμπονται από το ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Α στο ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.,

αγ) η γνωμοδότηση για την κατ' εξαίρεση περίφραξη ξενοδοχείων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο π.δ. 236/1984 (Α' 95) για τις περιφράξεις γηπέδων μέσα σε ζώνη πλάτους πεντακοσίων (500) μ. από την ακτή ή την όχθη δημοσίων λιμνών σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 1337/1983 (Α' 33).

β) Στις αρμοδιότητες του ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Β ανήκουν:

βα) η διερεύνηση των υποθέσεων τέλεσης των παραβάσεων του άρθρου 333 που διαβιβάζονται από τους ελεγκτές δόμησης και τις υπηρεσίες δόμησης, η σύνταξη πορίσματος και η προώθηση του σχετικού φακέλου στο εποπτικό συμβούλιο του άρθρου 363, προκειμένου αυτό να εισηγηθεί την επιβολή των κυρώσεων,

ββ) η γνωμοδότηση στην περίπτωση της παρ. 12 του άρθρου 329 και της παρ. 26 του άρθρου 42 του ν. 4030/2011 (Α' 249), καθώς και σε κάθε άλλη περίπτωση που προβλέπεται η γνωμοδότησή τους.

Άρθρο 459

Περιφερειακά Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων

[Άρθρο 459 : άρθρο 22-23 του ν. 4495/2017]

1. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας συγκροτούνται Περιφερειακά Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) στην έδρα κάθε περιφέρειας.

2. Το ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. είναι πενταμελές και αποτελείται από:

α) Ως πρόεδρο, τον πάρεδρο του γραφείου του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους (Ν.Σ.Κ.) στην έδρα της περιφερειακής ενότητας του συμβουλίου, και, αν δεν υπάρχει πάρεδρος, τον δικαστικό αντιπρόσωπο. Αν δεν υπάρχει γραφείο του Ν.Σ.Κ. στην έδρα του συμβουλίου, τα παραπάνω μέλη ορίζονται από το γραφείο του Ν.Σ.Κ. της πλησιέστερης περιφερειακής ενότητας.

β) Τον προϊστάμενο της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της αποκεντρωμένης διοίκησης, ως αναπληρωτή του προέδρου.

γ) Τον προϊστάμενο μηχανικό της αρμόδιας διεύθυνσης για θέματα πολεοδομίας και χωροταξίας της οικείας διεύθυνσης της περιφέρειας ή προϊστάμενο τμήματος της περιφέρειας, με τον αναπληρωτή του, ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού ή χωροτάκτη πολεοδόμου μηχανικού, με τον αναπληρωτή του.

δ) Έναν (1) εκπρόσωπο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (Τ.Ε.Ε.) με τον αναπληρωτή του, μηχανικό Π.Ε., ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού ή χωροτάκτη πολεοδόμου μηχανικού, με δεκαετή εμπειρία που επιλέγεται με κλήρωση. Το μέλος που έχει συμπληρώσει μία (1) θητεία, δεν μπορεί να επιλεγεί εκ νέου, κατά την αμέσως επόμενη θητεία.

ε) Έναν (1) εκπρόσωπο της Ένωσης Περιφερειών Ελλάδος (ΕΝ.Π.Ε.) με τον αναπληρωτή του, με τουλάχιστον δεκαετή εμπειρία σε θέματα πολεοδομίας και χωροταξίας, με αναπληρωτή του έναν μηχανικό Π.Ε., ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού ή χωροτάκτη πολεοδόμου μηχανικού, με τον αναπληρωτή του.

3. Η θητεία των μελών των περ. α) και β) είναι τριετής και των περ. δ) και ε) ετήσια. Μετά από τη λήξη της θητείας των περ. δ) και ε) δεν επιτρέπεται ο ορισμός των ίδιων προσώπων ως μελών του ιδίου ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., εκτός αν παρεμβληθεί διάστημα μεγαλύτερο των τεσσάρων (4) ετών.

4. Σε περίπτωση που διαπιστώνεται, με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κατόπιν σχετικού εγγράφου του προέδρου του Ν.Σ.Κ., αδυναμία ορισμού, ως προέδρου του συμβουλίου, του προσώπου της περ. α) της παρ. 2, επιτρέπεται η συγκρότηση του συμβουλίου και χωρίς αυτό. Στην περίπτωση αυτή το αναφερόμενο στην περ. β) της παρ. 2 πρόσωπο ασκεί χρέη προέδρου συμβουλίου και στο συμβούλιο συμμετέχει επίσης και ένας (1) δικηγόρος, ο οποίος επιλέγεται με κλήρωση από μητρώα, που συντάσσονται ύστερα από γνώμη του οικείου δικηγορικού συλλόγου ' τηρούνται με μέριμνα του Γενικού Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

5. Τα ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. εξετάζουν τις διοικητικές προσφυγές κατά των εκτελεστών πράξεων ή των παραλείψεων των οργάνων των υπηρεσιών δόμησης, που εκδίδονται κατά τη διαδικασία έκδοσης οικοδομικών αδειών ή αδειών δόμησης ή προεγκρίσεων οικοδομικών αδειών. Η προσφυγή του πρώτου εδαφίου ασκείται εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση ή κατ' άλλον τρόπο πλήρη γνώση της πράξης από τον ενδιαφερόμενο με κατάθεση αυτής στο πρωτόκολλο της υπηρεσίας δόμησης, που εξέδωσε την προσβαλλόμενη πράξη. Η υπηρεσία δόμησης διαβιβάζει την προσφυγή στο αρμόδιο ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.. Η συζήτησή της προσδιορίζεται εντός τριάντα (30) ημερών από την περιέλευση της προσφυγής στο ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α..

6. Για το παραδεκτό της άσκησης προσφυγής απαιτείται καταβολή παραβόλου ύψους πενήντα (50) ευρώ, το οποίο και προσκομίζεται κατά την κατάθεση. Το παράβολο αποτελεί έσοδο του κρατικού προϋπολογισμού.

Κατά τη συνεδρίαση του συμβουλίου καλείται προς ακρόαση των απόψεών του ο προσφεύγων με πρόσκληση, η οποία του επιδίδεται τουλάχιστον δέκα (10) ημέρες πριν από τη συνεδρίαση. Η απόφαση εκδίδεται εντός τριάντα (30) ημερών από την εξέταση αυτής.

7. Τα ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. είναι αρμόδια και για την εξέταση προσφυγών κατά των πράξεων των παρατηρητήριων, που αφορούν ανακλήσεις δηλώσεων υπαγωγής αυθαιρέτων, κατά την παρ. 10 του άρθρου 394 και στην περίπτωση αυτή εφαρμόζεται η παρ. 6.

Άρθρο 460

Συγκρότηση Κεντρικών Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων

[Άρθρο 460 : άρθρου 24 ν. 4495/17, 25 ν.4495/17 (παρ.1 περ.α) : Παρ. 2 του άρθρου 158 του ν. 4951/2022]

1. Στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας συστήνονται Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) και Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Β (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Β), τα οποία συγκροτούνται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

2. Το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. είναι εντεκαμελές με τριετή θητεία και αποτελείται από:

α) τον Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ως πρόεδρο,

β) τον νομικό σύμβουλο του Κράτους στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ο οποίος αναπληρώνεται από άλλον νομικό σύμβουλο ή πάρεδρο του γραφείου του Νομικού Συμβούλου στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας,

γ) τον προϊστάμενο της Γενικής Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με τον εκάστοτε οριζόμενο αναπληρωτή του,

δ) τον προϊστάμενο της Γενικής Διεύθυνσης Χωρικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με τον εκάστοτε οριζόμενο αναπληρωτή του,

ε) δύο (2) μηχανικούς, με εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, που υποδεικνύεται με τους αναπληρωτές τους από το Τ.Ε.Ε.,

στ) δύο (2) μέλη, πρόσωπα εγνωσμένου κύρους με εμπειρία σε θέματα πολεοδομίας και χωροταξίας, κατόχους πτυχίου ανώτατης σχολής, με τον εκάστοτε οριζόμενο αναπληρωτή τους,

ζ) δύο (2) μηχανικούς, προϊστάμενους διευθύνσεων ή τμημάτων ή υπαλλήλους Α' βαθμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, από τις διευθύνσεις που υπάγονται στη Γενική Γραμματεία Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του ως άνω Υπουργείου και δύο (2) αναπληρωματικά μέλη,

η) τον προϊστάμενο της Γενικής Διεύθυνσης Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας με αναπληρωτή τον προϊστάμενο της Διεύθυνσης Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης.

Εντός δύο (2) μηνών από τις 4.7.2022, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 4951/2022 (Α' 129), το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. συγκροτείται εκ νέου με τη σύνθεση της παρούσας παραγράφου και η θητεία των μελών του υφιστάμενου ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. παύει αυτοδικαίως.

Όταν το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. ασκεί τις αρμοδιότητες της περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 461 συμπληρώνεται η συγκρότηση από έναν (1) δικηγόρο παρ' Αρείω Πάγω με εμπειρία σε ζητήματα χωροταξίας, με τον αναπληρωτή του, οι οποίοι ορίζονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, και έναν (1) εκπρόσωπο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος, με τον αναπληρωτή του.

3. Το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Β είναι εννεαμελές και αποτελείται από:

α) τον νομικό σύμβουλο του Κράτους στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ως πρόεδρο, ο οποίος αναπληρώνεται από άλλον νομικό σύμβουλο ή πάρεδρο του Γραφείου του Νομικού Συμβούλου στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας,

β) τον προϊστάμενο της Γενικής Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με τον εκάστοτε οριζόμενο αναπληρωτή του,

γ) τον προϊστάμενο της Γενικής Διεύθυνσης Χωρικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με τον εκάστοτε οριζόμενο αναπληρωτή του,

δ) δύο (2) μηχανικούς, με εμπειρία σε θέματα αυθαιρέτων, που υποδεικνύονται με τους αναπληρωτές τους από το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος,

ε) δύο (2) μέλη, πρόσωπα εγνωσμένου κύρους με εμπειρία σε θέματα αυθαιρέτων, κατόχους πτυχίου ανώτατης σχολής, με τους αναπληρωτές τους,

στ) δύο (2) μηχανικούς, προϊστάμενους διευθύνσεων ή τμημάτων ή υπαλλήλους Α' βαθμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, από τις διευθύνσεις που υπάγονται στη Γενική Γραμματεία Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του ως άνω Υπουργείου με τους αναπληρωτές τους.

4. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εσωτερικών συγκροτείται Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Μακεδονίας Θράκης (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. ΜΑ.Θ.).

5. Το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.-ΜΑ.Θ. είναι επταμελές, με διετή θητεία, γνωμοδοτεί για θέματα της παρ. 2 του άρθρου 200 και της περ. γ) της παρ. 1 του άρθρου 202 και αποτελείται από:

α) τον Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ως πρόεδρο,

β) έναν (1) νομικό σύμβουλο του Κράτους, ο οποίος υπηρετεί στο Γραφείο Νομικού Συμβούλου στον τομέα Μακεδονίας Θράκης του Υπουργείου Εσωτερικών, ο οποίος εκτελεί χρέη προέδρου σε περίπτωση απουσίας αυτού και αναπληρώνεται από άλλον νομι· σύμβουλο ή πάρεδρο, που υπηρετεί στο ίδιο γραφείο,

γ) δύο (2) μηχανικούς, προϊστάμενους διευθύνσεων ή τμημάτων ή υπαλλήλους Α' βαθμού στον τομέα Μακεδονίας Θράκης του Υπουργείου Εσωτερικών ή άλλης δημόσιας υπηρεσίας, που εδρεύει και έχει χωρική αρμοδιότητα στη Μακεδονία και Θράκη, με τους αναπληρωτές τους μηχανικούς,

δ) δύο (2) μηχανικούς, με εμπειρία σε θέματα χωροταξίας, πολεοδομίας και περιφερειακής ανάπτυξης, που υποδεικνύονται με τους αναπληρωτές τους από το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.),

ε) ένα (1) μέλος, πρόσωπο εγνωσμένου κύρους με εμπειρία σε θέματα πολεοδομίας και χωροταξίας, κάτοχο πτυχίου ανώτατης σχολής.

6. Ο γραμματέας του συμβουλίου και ο αναπληρωτής του ορίζονται με την ως άνω απόφαση, από υπαλλήλους του Τομέα Μακεδονίας Θράκης του Υπουργείου Εσωτερικών.

7. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής συγκροτείται Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Αιγαίου (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.Α.).

8. Το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.Α. είναι επταμελές έχει τριετή θητεία και αποτελείται από:

α) τον Γενικό Γραμματέα Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής, ως πρόεδρο, με αναπληρωτή του τον Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας,

β) τον νομικό σύμβουλο του Κράτους ή πάρεδρο του Νομικού Συμβουλίου στη Γενική Γραμματεία Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής, ο οποίος αναπληρώνεται αντίστοιχα από άλλον νομικό σύμβουλο ή πάρεδρο του Γραφείου Νομικού Συμβούλου στο Υπουργείο Ανάπτυξης,

γ) έναν (1) μηχανικό με βαθμό Α' ή Β' της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής, με τον αναπληρωτή του,

δ) έναν (1) διευθυντή ή τμηματάρχη μηχανικό με βαθμό Α' ή Β' της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής ή άλλης δημόσιας υπηρεσίας (Περιφερειών Βορείου και Νοτίου Αιγαίου) με τον αναπληρωτή του,

ε) δύο (2) μηχανικούς, εκπροσώπους του Τ.Ε.Ε., με εμπειρία σε θέματα χωροταξίας, πολεοδομίας και περιφερειακής ανάπτυξης, με τον αναπληρωτή τους.

στ) ένα (1) μέλος, κάτοχο πτυχίου πανεπιστημιακής εκπαίδευσης (Π.Ε.), εγνωσμένου κύρους με εμπειρία σε θέματα πολεοδομίας και χωροταξίας.

Άρθρο 461

Αρμοδιότητες Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων

[Άρθρο 461 : Άρθρο 25 του ν. 4495/2017, Παρ. 2 του άρθρου 28 του ν. 4067/2012, Παρ. 2 του άρθρου εικοστού του ν. 4787/2021, Παρ. 3 του άρθρου 14 του ν. 4495/2017, Παρ. 6 του άρθρου 24 του ν. 4495/2017, Παρ. 10 του άρθρου 24 του ν. 4495/2017]

1. Το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) έχει τις εξής αρμοδιότητες:

α) Επιλύει ερμηνευτικά προβλήματα που ανακύπτουν από την εφαρμογή του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ν. 4067/2012, Α' 79, διορθ. σφαλμ. Α' 99), καθώς και από κάθε διάταξη της πολεοδομικής νομοθεσίας, λόγω διαφορετικών ερμηνειών των αρμόδιων υπηρεσιών, κατόπιν αιτήματος του Υπουργού ή του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος ή της κεντρικής υπηρεσίας δόμησης ή αυτεπαγγέλτως.

Η σχετική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά τη γνώμη του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. είναι δεσμευτική για τις υπηρεσίες προς τις οποίες απευθύνεται, από την ανάρτησή της στον δικτυακό τόπο «Διαύγεια».

β) Ασκεί τις αρμοδιότητες του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του άρθρου 2 της υπό στοιχεία οικοθ.75724/1151/30.12.1983 κοινής απόφασης των Υπουργών Προεδρίας της Κυβερνήσεως και Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος «Κωδικοποίηση τροποποίηση και συμπλήρωση συλλογικών οργάνων Γνωμοδοτικής Αποφασιστικής αρμοδιότητας Υπουργείου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος σε ενιαίο κείμενο» (Β' 767, διορθ. σφαλμ. Β' 86/1984), δηλαδή γνωμοδοτεί σε θέματα αρμοδιότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας για τα οποία απαιτείται γνώμη τεχνικού συμβούλου, καθώς επίσης και σε άλλα θέματα τα οποία παραπέμπονται προς γνωμοδότηση από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, όπως και κάθε άλλη αρμοδιότητα που ασκούσε το Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος (Κ.Σ.Χ.Ο.Π.), πριν καταργηθεί με το άρθρο 45 του ν. 4030/2011 (Α' 249).

γ) Εξετάζει θέματα μείζονος σημασίας τα οποία παραπέμπονται στο ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., σύμφωνα με την περ. β) της παρ. 8 του άρθρου 458.

δ) Γνωμοδοτεί για την καθ' ύψος υπέρβαση ιερών ναών (Ι.Ν.) σε εκτός σχεδίου περιοχές, σύμφωνα με το άρθρο 266.

ε) Γνωμοδοτεί για την καθ' ύψος υπέρβαση Ι.Ν. εντός οικισμών προ του έτους 1923 και κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, σύμφωνα με την περ. 10 της παρ. Γ του άρθρου 239.

στ) Γνωμοδοτεί για την εξαίρεση από την κατεδάφιση αυθαίρετων κτισμάτων που ανήκουν στο Δημόσιο, νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.), Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης α' και β' βαθμού και νομικά πρόσωπα αυτών και έχουν ανεγερθεί μέχρι τις 11.1.1985.

ζ) Γνωμοδοτεί ενόψει της έκδοσης ατομικών ή κανονιστικών πράξεων ή εγκυκλίων μετά από αίτημα του Υπουργού ή του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος ή του αρμόδιου Γενικού Διευθυντή ή της κεντρικής υπηρεσίας δόμησης.

η) Γνωμοδοτεί για χρήση ξενοδοχείου σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια σε περιοχές που οι χρήσεις τους ρυθμίζονται από ειδικά διατάγματα προστασίας και εμπίπτουν στην περιοχή αρμοδιότητας του ρυθμιστικού σχεδίου Αττικής, σύμφωνα με την περ. α) της παρ. 15 του άρθρου 28 του ν. 4280/2014 (Α' 159).

θ) Γνωμοδοτεί για χρήση τράπεζας σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια τουριστικών εγκαταστάσεων σε περιοχές που οι χρήσεις ρυθμίζονται από ειδικά διατάγματα προστασίας και εμπίπτουν στην περιοχή αρμοδιότητας του ρυθμιστικού σχεδίου Αττικής, σύμφωνα με την παρ. 16 του άρθρου 28 του ν. 4280/2014.

ι) Γνωμοδοτεί επί παρεκκλίσεων βιομηχανικών εγκαταστάσεων, σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 254, για την Περιφέρεια Αττικής.

ια) Γνωμοδοτεί επί παρεκκλίσεων κτιρίων σε εκτός σχεδίου περιοχές για την Περιφέρεια Αττικής, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 255.

ιβ) Εγκρίνει τη δόμηση αθλητικών εγκαταστάσεων από τη Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεω (Δ.Α.Ο.Κ.Α.), σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 19 του ν. 4258/2014 (Α' 94).

ιγ) Γνωμοδοτεί σε κάθε άλλη περίπτωση που προβλέπεται στις κείμενες διατάξεις.

2. Το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. ασκεί και τις αρμοδιότητες του καταργηθέντος σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου εικοστού του ν. 4787/2021 (Α' 44) Συμβουλίου Μητροπολιτικού Σχεδιασμού της περ. ε) της παρ. 5 του άρθρου 12 του ν. 4250/2014 (Α' 74).

3. Το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.-ΜΑ.Θ. γνωμοδοτεί για τα θέματα των παρ. 2 και 3 του άρθρου 200 και της παρ. 3 του άρθρου 202 στις περιοχές αρμοδιότητας του Υπουργείου Εσωτερικών (Τομέας Μακεδονίας Θράκης).

4. Το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.Α. έχει τις εξής αρμοδιότητες:

α) ασκεί τις αρμοδιότητες του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του άρθρου 2 της υπό στοιχεία οικοθ.75724/1151/30.12.1983 κοινής απόφασης των Υπουργών Προεδρίας της Κυβερνήσεως και Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος για τις νησιωτικές περιοχές αρμοδιότητας του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής,

β) γνωμοδοτεί κατά τις παρ. 2 και 3 του άρθρου 200 προκειμένου για παραδοσιακούς οικισμούς περιοχών αρμοδιότητας του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής.

Άρθρο 462

Διενέργεια αυτοψιών από τα Κεντρικά Συμβούλια Αρχιτεκτονικής και τα Κεντρικά Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων

[Άρθρο 462:Άρθρο 25Α του ν. 4495/2017]

Δύναται, κατόπιν απόφασης του προέδρου των συμβουλίων των άρθρων 460 και 466, να διενεργείται από τον πρόεδρο ή ορισμένο δια της απόφασης μέλος ή αναπληρωματικό μέλος του συμβουλίου ή εισηγητή αυτού, αυτοψία σχετική με θέμα για το οποίο γνωμοδοτεί το συμβούλιο.

Άρθρο 463

Κανονισμός λειτουργίας Συμβουλίων

[Άρθρο 463:Άρθρο 25Β του ν. 4495/2017]

Τα Κεντρικά Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων και τα Κεντρικά Συμβούλια Αρχιτεκτονικής των άρθρων 460 και 466 καταρτίζουν τον κανονισμό που ρυθμίζει τα θέματα λειτουργίας εκάστου συμβουλίου. Κάθε Κανονισμός εγκρίνεται με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής ή Εσωτερικών. Τα προς εξέταση θέματα δύναται να εισάγονται στα ανωτέρω συμβούλια κατόπιν της διαβίβασης σε φυσική ή ηλεκτρονική μορφή φακέλου, συνοδευόμενου από ενημερωτικό σημείωμα, το οποίο συντάσσεται από τον Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή την αρμόδια θεματική υπηρεσία. Από τις 3.11.2017, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 4495/2017 (Α' 167), το ανωτέρω ενημερωτικό σημείωμα υποκαθιστά την τυχόν προβλεπόμενη εισήγηση των υπηρεσιών των οικείων υπουργείων προς τα ανωτέρω συμβούλια.

ΤΜΗΜΑ ΙΙΙ

ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΑ ΣΥΜΒΟΥΛΙΑ

Άρθρο 464

Συμβούλια Αρχιτεκτονικής

[Άρθρο 464 : άρθρου 7-11 του ν. 4495/2017]

1. Με απόφαση του γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης συγκροτείται ένα (1) Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) ή και περισσότερα, αν υπάρχει σχετική ανάγκη, σε κάθε περιφερειακή ενότητα. Κατ' εξαίρεση, στις Περιφέρειες Βορείου και Νοτίου Αιγαίου και Ιονίων Νήσων, δύναται κατόπιν πρότασης του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας να μην συγκροτείται Σ.Α. σε κάθε περιφερειακή ενότητα, αλλά να συγκροτούνται με απόφαση του γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης Σ.Α. με αρμοδιότητα σε περισσότερες της μίας περιφερειακές ενότητες.

2. Το Σ.Α. είναι αρμόδιο για την παροχή σύμφωνης γνώμης επί των αρχιτεκτονικών μελετών στις εξής περιπτώσεις:

α) Για κάθε οικοδομική εργασία (ανέγερση, επισκευή, προσθήκη, κατεδάφιση) σε κτίρια, οικόπεδα ή γήπεδα, που βρίσκονται σε παραδοσιακά τμήματα πόλεων, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε ιστορικούς τόπους, αρχαιολογικούς χώρους, σε περιοχές ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους. Η σύμφωνη γνώμη δεν απαιτείται για οικοδομικές εργασίες ή τεχνικά ή άλλα έργα στο εσωτερικό υφισταμένου κτιρίου, οι οποίες δεν επιφέρουν τροποποιήσεις των όψεων αυτού, όπως επίσης δεν απαιτείται και στις περιπτώσεις κτιρίων ή έργων που είναι αποτέλεσμα πανελλήνιου ή διεθνούς αρχιτεκτονικού διαγωνισμού.

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

γ) Για κάθε άλλη εργασία εφόσον η υπόθεση παραπεμφθεί σε αυτά από τον γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης.

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

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

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

ζ) Για την έγκριση της διάσπασης του ενιαίου κτιρίου της περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 256, καθώς και αν επιβάλλεται από τις κείμενες διατάξεις η διάσπαση του όγκου του κτιρίου.

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

θ) Για την έγκριση της οικοδόμησης, σύμφωνα με τις διατάξεις για την οικογενειακή στέγη του άρθρου 41 του ν. 1337/1983.

ι) Για κάθε περίπτωση που προβλέπεται από άλλες γενικές ή ειδικές διατάξεις η γνωμοδότηση του Σ.Α. ή των Συμβουλίων Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος (Σ.Χ.Ο.Π.) Αιγαίου.

ια) Για την έκδοση αδείας νομιμοποίησης αυθαιρέτων οικοδομικών εργασιών ή κατασκευών, του άρθρου 315, που εμπίπτουν στις ανωτέρω περιπτώσεις.

ιβ) Για κάθε οικοδομική εργασία σε απόσταση μικρότερη των εκατό (100) μ. από τη γραμμή παραλίας, ή με πρόσωπο σε βασικό εθνικό οδικό δίκτυο, ή με πρόσωπο σε πρωτεύον επαρχιακό οδικό δίκτυο ή με πρόσωπο σε δρόμο πλάτους μεγαλύτερου των είκοσι (20) μ..

ιγ) Για όλα τα κτίρια για τα οποία απαιτείται η έγκριση Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Μ.Π.Ε.).

Για περιπτώσεις ανέγερσης κτιρίων, με προσμετρώμενη επιφάνεια στον συντελεστή δόμησης άνω των πέντε χιλιάδων (5.000) τ.μ., η ανωτέρω γνωμοδότηση χορηγείται από το ΚΕ.Σ.Α. της παρ. 1 του άρθρου 466.

3. Στις νησιωτικές περιοχές αρμοδιότητας του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής, τα Σ.Α., πέραν των ανωτέρω περιπτώσεων, είναι αρμόδια και για την έγκριση των αρχιτεκτονικών μελετών για κάθε οικοδομική εργασία, για την οποία απαιτείται έκδοση οικοδομικής άδειας, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 315 σε ακίνητα, κείμενα εκτός ορίων οικισμού ή σε οικισμούς κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων.

4. α) Σε περίπτωση έκθεσης επικινδύνως ετοιμόρροπων κατασκευών σε κτίρια ή γήπεδα που βρίσκονται σε ιστορικά κέντρα πόλεων ή οικισμών, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε ιστορικούς τόπους, σε αρχαιολογικούς χώρους, σε περιοχές ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους, καθώς και σε κτίρια ή χώρους που έχουν κηρυχθεί διατηρητέοι, το συμβούλιο γνωμοδοτεί μέσα σε δεκαπέντε (15) ημέρες από την υποβολή της αίτησης έγκρισης κατεδάφισης.

β) Κατ' εξαίρεση σε περίπτωση έκτακτων συνθηκών ή ανωτέρας βίας, η διαδικασία της αίτησης έγκρισης κατεδάφισης δύναται να καθορίζεται ειδικώς με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

5. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας συντάσσεται τεύχος οδηγιών προς τα μέλη των Σ.Α. και καθορίζεται κάθε άλλο θέμα σχετικό με τη διαδικασία έκδοσης γνωμοδότησης των συμβουλίων αυτών.

6. Τα Σ.Α. είναι πενταμελή και αποτελούνται από:

α) Έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό, υπάλληλο του Τμήματος Ελέγχου Δόμησης Τοπικού Παρατηρητηρίου, ως πρόεδρο, με τον αναπληρωτή του. Αν δεν υπάρχει υπάλληλος με τέτοια ιδιότητα, ως πρόεδρος του Σ.Α. μπορεί να οριστεί υπάλληλος της περιφερειακής ενότητας ή άλλου φορέα του ευρύτερου δημόσιου τομέα, που έχει ειδικότητα αρχιτέκτονα.

β) Έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό της οικείας υπηρεσίας δόμησης, με τον αναπληρωτή του. Αν δεν υπάρχει υπάλληλος με τέτοια ιδιότητα, μπορεί να οριστεί υπάλληλος δήμου της οικείας περιφερειακής ενότητας ή άλλου φορέα του ευρύτερου δημόσιου τομέα, που έχει ειδικότητα αρχιτέκτονα.

γ) Έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό, που υποδεικνύεται, με τον αναπληρωτή του, από τον Σύλλογο Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών Πανελλήνια Ένωση Αρχιτεκτόνων (Σ.Α.Δ.Α.Σ. Π.Ε.Α.), ο οποίος πληροί τις προϋποθέσεις εγγραφής στα μητρώα Σ.Α. της παρ. 9.

δ) Δύο (2) αρχιτέκτονες μηχανικούς, που υποδεικνύονται από το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.) με τους αναπληρωτές τους, οι οποίοι πληρούν τις προϋποθέσεις εγγραφής στα μητρώα Σ.Α. της παρ. 9.

7. Γραμματέας του Συμβουλίου και αναπληρωτής ορίζεται υπάλληλος του Τμήματος Ελέγχου Δόμησης Τοπικού Παρατηρητηρίου ή, αν δεν υπάρχει, της οικείας περιφερειακής ενότητας ή άλλου φορέα του ευρύτερου δημόσιου τομέα.

8. Οι αποφάσεις λαμβάνονται κατά πλειοψηφία και, σε περίπτωση ισοψηφίας, η ψήφος του προέδρου μετράει διπλά.

9. Τα μητρώα Σ.Α. συνιστώνται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και τηρούνται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Στα μητρώα αυτά εγγράφονται αρχιτέκτονες που διαθέτουν δωδεκαετή αρχιτεκτονική εμπειρία ή πληρούν δύο (2) τουλάχιστον από τις κατωτέρω προϋποθέσεις:

α) οκταετή εμπειρία,

β) διάκριση σε πανελλήνιο ή διεθνή αρχιτεκτονικό διαγωνισμό,

γ) μεταπτυχιακό ή διδακτορικό δίπλωμα σε συναφές γνωστικό αντικείμενο,

δ) κατοχή μελετητικού πτυχίου τάξης Β' και Γ' της παρ. 6 του άρθρου 39 του ν. 3316/2005 (Α' 42, διορθ. σφαλμ. Α' 85) στην κατηγορία μελετών 7 της παρ. 2 του άρθρου 2 του ν. 3316/2005.

10. Η θητεία των μελών των Σ.Α. είναι διετής.

11. Τα Σ.Α. συνεδριάζουν σε τακτές ημερομηνίες, που ορίζονται από τον πρόεδρό τους, τουλάχιστον δύο (2) φορές το μήνα, ή εκτάκτως. Σε περίπτωση έκτακτης συνεδρίασης τα μέλη του συμβουλίου ειδοποιούνται από τον πρόεδρο ή τον γραμματέα, τρεις (3) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη συνεδρίαση. Το συμβούλιο εκδίδει την απόφασή του εντός δύο (2) μηνών από την ημερομηνία υποβολής του φακέλου της μελέτης. Μετά από την παρέλευση των δύο (2) μηνών, τεκμαίρεται η έγκριση της μελέτης.

12. Οι ενδιαφερόμενοι ενημερώνονται για την ημερομηνία της συνεδρίασης για τη συζήτηση της υπόθεσής τους και παρίστανται κατά τη συνεδρίαση, εφόσον το επιθυμούν, για να εκθέσουν τις απόψεις τους, αποχωρούν δε κατά τη λήψη της απόφασης. Η απορριπτική απόφαση, καθώς και το πρακτικό συνεδρίασης που περιέχει την αιτιολογία της απόρριψης κοινοποιείται στον ενδιαφερόμενο.

13. Στις νησιωτικές περιοχές το Σ.Α. μπορεί να συνεδριάζει με τηλεδιάσκεψη. Στην περίπτωση αυτή, οι ενδιαφερόμενοι μπορεί να συμμετέχουν για να εκθέσουν τις απόψεις τους.

14. Κατά της απόφασης του Σ.Α. για τις περιπτώσεις της παρ. 2, ο ενδιαφερόμενος μπορεί να ασκήσει ενδικοφανή προσφυγή σε αποκλειστική προθεσμία είκοσι (20) ημερών από την κοινοποίηση ή κατ' άλλον τρόπο πλήρη γνώση της απόφασης σε αυτόν. Η ενδικοφανής προσφυγή κατατίθεται στο Σ.Α., το οποίο διαβιβάζει τον σχετικό φάκελο στο αρμόδιο για την εκδίκασή της Περιφερειακό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΠΕ.Σ.Α.). Η απόφαση του ΠΕ.Σ.Α. εκδίδεται εντός αποκλειστικής προθεσμίας δύο (2) μηνών από την περιέλευση της ένστασης σε αυτό.

Άρθρο 465

Περιφερειακά Συμβούλια Αρχιτεκτονικής

[Άρθρο 465 : άρθρο 12 του ν. 4495/2017]

1. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας συγκροτείται στην έδρα κάθε Περιφερειακής Διεύθυνσης Ελέγχου Δόμησης Περιφερειακού Παρατηρητηρίου Περιφερειακό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΠΕ.Σ.Α.).

2. Το ΠΕ.Σ.Α. έχει τις εξής αρμοδιότητες:

α) αποφασίζει επί των προσφυγών που υποβάλλονται κατά των γνωμοδοτήσεων των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής στις περιπτώσεις της παρ. 2 του άρθρου 464 και του άρθρου 204.

β) ελέγχει τις υπαγωγές αυθαίρετων κατασκευών που έχουν ανεγερθεί σε διατηρητέα κτίρια, σύμφωνα με το άρθρο 406.

3. Τα ΠΕ.Σ.Α. είναι πενταμελή και αποτελούνται από:

α) Έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό με Α' βαθμό της Περιφερειακής Διεύθυνσης Ελέγχου Δόμησης Περιφερειακού Παρατηρητηρίου, με τον αναπληρωτή του. Αν δεν υπάρχει υπάλληλος με την ανωτέρω ειδικότητα ως πρόεδρος ή αναπληρωτής προέδρου του Σ.Α. μπορεί να οριστεί αρχιτέκτονας μηχανικός με Α' βαθμό της περιφέρειας ή άλλου φορέα του ευρύτερου δημόσιου τομέα.

β) Έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό, μηχανικό με Α' βαθμό σε υπηρεσία δόμησης της περιφέρειας, με τον αναπληρωτή του.

γ) Δύο (2) αρχιτέκτονες μηχανικούς, εκπροσώπους του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.) και του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών Πανελλήνιας Ένωσης Αρχιτεκτόνων (Σ.Α.Δ.Α.Σ.Π.Ε.Α.), αντιστοίχως, με τους αναπληρωτές τους, οι οποίοι πληρούν τις προϋποθέσεις εγγραφής στα μητρώα Σ.Α. της παρ. 9 του άρθρου 464 και επιλέγονται με κλήρωση από μητρώα, τα οποία τηρούνται σε κάθε περιφερειακή ενότητα, με μέριμνα του προϊσταμένου της Διεύθυνσης Περιφερειακού Παρατηρητηρίου και τα οποία συντάσσονται με τη σύμφωνη γνώμη του Τ.Ε.Ε. και του Σ.Α.Δ.Α.Σ. Π.Ε.Α., αντιστοίχως.

δ) Έναν (1) αρχιτέκτονα καθηγητή οποιασδήποτε βαθμίδας αρχιτεκτονικής σχολής, με τον αναπληρωτή του.

4. Γραμματέας του Συμβουλίου και αναπληρωτής του ορίζεται υπάλληλος της Περιφερειακής Διεύθυνσης Ελέγχου Δόμησης Περιφερειακού Παρατηρητηρίου ή, αν δεν υπάρχει, υπάλληλος της περιφέρειας.

5. Η θητεία των μελών είναι διετής. Ως προς τη λειτουργία του ΠΕ.Σ.Α. ισχύουν, κατά τα λοιπά, τα οριζόμενα στις παρ. 9 έως 11 του άρθρου 464.

Άρθρο 466

Κεντρικά Συμβούλια Αρχιτεκτονικής

[Άρθρο 466: άρθρο 13-16 του ν. 4495/2017]

1. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας συστήνεται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α.). Με όμοια απόφαση γίνεται και η συγκρότηση αυτού.

2. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής και Περιβάλλοντος και Ενέργειας συστήνεται στο Υπουργείο Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Αιγαίου (ΚΕ.Σ.Α.Α.).

3. Με απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών συστήνεται στο Υπουργείο Εσωτερικών (Τομέας Μακεδονίας -Θράκης) Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Μακεδονίας Θράκης (ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ.).

4. Το ΚΕ.Σ.Α. έχει τις εξής αρμοδιότητες:

α) εισηγείται και γνωμοδοτεί στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας για θέματα που έχουν σχέση με τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό, αυτεπαγγέλτως ή ύστερα από σχετικό ερώτημα του Υπουργού,

β) γνωμοδοτεί επί των αρχιτεκτονικών μελετών της περ. ε) της παρ. 2 του άρθρου 464, των μελετών διαμόρφωσης σε περιπτώσεις πλατειών και κοινοχρήστων χώρων ιδιαίτερης σημασίας της περ. δ) της παρ. 2 του άρθρου 464, καθώς και των περιπτώσεων του άρθρου 204, όταν διαβιβάζονται σε αυτό από τα Σ.Α. ή από τα Περιφερειακά Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (ΠΕ.Σ.Α.),

γ) γνωμοδοτεί επί των αρχιτεκτονικών μελετών σε όλες τις περιπτώσεις που η χορήγηση της οικοδομικής άδειας ανατίθεται στη Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων (Δ.Α.Ο.Κ.Α.) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας,

δ) για κάθε άλλη περίπτωση που από γενικές ή ειδικές διατάξεις απαιτείται γνωμοδότηση του ΚΕ.Σ.Α.,

ε) γνωμοδοτεί για τις περιπτώσεις ανέγερσης ή επέκτασης του άρθρου 464, των οποίων η συνολική προσμετρώμενη στον συντελεστή δόμησης επιφάνεια είναι άνω των πέντε χιλιάδων (5.000) τ.μ., και για την κατασκευή μόνιμων κτιριακών εγκαταστάσεων έργων ιδιαίτερης περιβαλλοντικής και οικιστικής σημασίας, καθώς και έργων ως προς τα οποία ισχύουν ειδικοί όροι δόμησης,

στ) γνωμοδοτεί για λόγους επίσπευσης επί αιτημάτων τα οποία παραπέμπονται σε αυτό από τον Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, για τα οποία εκκρεμεί η εξέτασή τους στο αρμόδιο Σ.Α. για τουλάχιστον δύο (2) μήνες κατόπιν αιτήματος από τον ενδιαφερόμενο για μεταφορά τους στο ΚΕ.Σ.Α. δια του οποίου αποδεικνύονται η καθυστέρηση εξέτασης και ο λόγος επίσπευσης,

ζ) γνωμοδοτεί ως προς την ανάγκη επίσπευσης επί αιτημάτων τα οποία παραπέμπονται σε αυτό από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, για τα οποία εκκρεμεί η εξέτασή τους στο αρμόδιο Σ.Α. και αφορούν σε αποκατάσταση ζημιών που προκλήθηκαν από φυσικές καταστροφές.

5. Το ΚΕ.Σ.Α.Α. έχει τις εξής αρμοδιότητες:

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

β) γνωμοδοτεί σε ειδικές περιπτώσεις και ύστερα από εμπεριστατωμένη αιτιολογία επί των αρχιτεκτονικών μελετών της περ. ε) της παρ. 2 του άρθρου 464, που διαβιβάζονται σε αυτό από τα Σ.Α. ή από τα ΠΕ.Σ.Α..

6. Το ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ. έχει τις εξής αρμοδιότητες:

α) εισηγείται και γνωμοδοτεί στον αρμόδιο Υπουργό Εσωτερικών για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του Τομέα Μακεδονίας Θράκης, για θέματα που έχουν σχέση με τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό, αυτεπαγγέλτως ή ύστερα από σχετικό ερώτημα του ίδιου Υπουργού,

β) γνωμοδοτεί σε ειδικές περιπτώσεις και ύστερα από εμπεριστατωμένη αιτιολογία επί των αρχιτεκτονικών μελετών της περ. ε) της παρ. 2 του άρθρου 464, που διαβιβάζονται σε αυτό από τα Σ.Α.,

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

7. Το ΚΕ.Σ.Α. είναι εννεαμελές και αποτελείται από:

α) τον Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ως πρόεδρο,

β) τον νομικό σύμβουλο του Κράτους στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ο οποίος εκτελεί χρέη προέδρου σε περίπτωση απουσίας αυτού και αναπληρώνεται από άλλον νομικό σύμβουλο ή πάρεδρο του Γραφείου του Νομικού Συμβούλου στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας,

γ) τον Γενικό Διευθυντή Πολεοδομίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με τον εκάστοτε οριζόμενο αναπληρωτή του,

δ) έναν (1) αρχιτέκτονα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας με τον αναπληρωτή του,

ε) έναν (1) αρχιτέκτονα του Υπουργείου Πολιτισμού με τον αναπληρωτή του,

στ) έναν (1) αρχιτέκτονα, που υποδεικνύεται με τον αναπληρωτή του από το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.), που πληροί τις προϋποθέσεις εγγραφής στα μητρώα Σ.Α της παρ. 9 του άρθρου 464,

ζ) έναν (1) αρχιτέκτονα, που υποδεικνύεται, με τον αναπληρωτή του, από τον Σύλλογο Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών Πανελλήνια Ένωση Αρχιτεκτόνων (Σ.Α.Δ.Α.Σ. Π.Ε.Α.), που πληροί τις προϋποθέσεις εγγραφής στα μητρώα Σ.Α της παρ. 9 του άρθρου 464,

η) δύο (2) αρχιτέκτονες μέλη Διδακτικού και Ερευνητικού Προσωπικού (Δ.Ε.Π.) Ανώτατου Εκπαιδευτικού Ιδρύματος (Α.Ε.Ι.) οποιασδήποτε βαθμίδας ή αρχιτέκτονες μηχανικούς εγνωσμένου κύρους με εμπειρία σε θέματα αρχιτεκτονικής, με τον αναπληρωτή τους.

Με την απόφαση συγκρότησης του ΚΕ.Σ.Α. ορίζεται ως γραμματέας του συμβουλίου με τον αναπληρωτή του ένας (1) υπάλληλος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή άλλου φορέα του ευρύτερου δημόσιου τομέα.

Η θητεία των μελών είναι διετής.

8. Το ΚΕ.Σ.Α.Α. είναι επταμελές με διετή θητεία και αποτελείται από:

α) Τον Γενικό Γραμματέα Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής, ως πρόεδρο, με αναπληρωτή του τον Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

β) Έναν (1) νομικό σύμβουλο του Κράτους ή Πάρεδρο του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, που υπηρετεί στο Γραφείο Νομικού Συμβούλου του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής ή στο Γραφείο Νομικού Συμβούλου της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής, ο οποίος αναπληρώνεται από άλλον νομικό σύμβουλο ή πάρεδρο που υπηρετεί στα παραπάνω γραφεία.

γ) Δύο (2) αρχιτέκτονες προϊσταμένους διευθύνσεων ή τμημάτων ή υπαλλήλους Α' βαθμού του Περιφερειακού Παρατηρητηρίου ή της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιώτικης Πολιτικής του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιώτικης Πολιτικής ή άλλης δημόσιας υπηρεσίας που εδρεύει στον χώρο ευθύνης και αρμοδιότητας του ΚΕ.Σ.Α.Α., με τους αναπληρωτές τους.

δ) Έναν (1) αρχιτέκτονα μέλος Δ.Ε.Π. Α.Ε.Ι. οποιασδήποτε βαθμίδας ή αρχιτέκτονα μηχανικό εγνωσμένου κύρους με εμπειρία σε θέματα αρχιτεκτονικής, με τον αναπληρωτή του.

ε) Έναν (1) αρχιτέκτονα, που υποδεικνύεται με τον αναπληρωτή του από το Τ.Ε.Ε., που πληροί τις προϋποθέσεις εγγραφής στα μητρώα Σ.Α. της παρ. 9 του άρθρου 464, με τον αναπληρωτή του.

στ) Έναν (1) αρχιτέκτονα, που υποδεικνύεται με τον αναπληρωτή του από τον Σ.Α.Δ.Α.Σ. Π.Ε.Α., που πληροί τις προϋποθέσεις εγγραφής στα μητρώα Σ.Α. της παρ. 9 του άρθρου 464.

Η συγκρότηση του ΚΕ.Σ.Α.Α. γίνεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής.

Με την ίδια ως άνω απόφαση ορίζεται ο γραμματέας του συμβουλίου και ο αναπληρωτής αυτού, υπάλληλοι του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής ή άλλου φορέα του ευρύτερου δημόσιου τομέα.

9. Το ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ. είναι επταμελές με διετή θητεία και αποτελείται από:

α) Τον Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ως πρόεδρο.

β) Έναν (1) νομικό σύμβουλο του Κράτους, ο οποίος υπηρετεί στο Γραφείο Νομικού Συμβούλου στον Τομέα Μακεδονίας Θράκης του Υπουργείου Εσωτερικών, ο οποίος εκτελεί χρέη προέδρου σε περίπτωση απουσίας αυτού και αναπληρώνεται από άλλον νομικό σύμβουλο ή πάρεδρο που υπηρετεί στο ίδιο γραφείο.

γ) Έναν (1) αρχιτέκτονα, προϊστάμενο διεύθυνσης ή τμήματος ή υπάλληλο Α' βαθμού του Τομέα Μακεδονίας Θράκης του Υπουργείου Εσωτερικών ή άλλης δημόσιας υπηρεσίας που εδρεύει και έχει χωρική αρμοδιότητα στη Μακεδονία και Θράκη, με τον αναπληρωτή του.

δ) Έναν (1) αρχιτέκτονα του Υπουργείου Πολιτισμού με τον αναπληρωτή του.

ε) Έναν (1) αρχιτέκτονα μέλος Δ.Ε.Π. Α.Ε.Ι. οποιοσδήποτε βαθμίδας ή αρχιτέκτονα μηχανικό εγνωσμένου κύρους με εμπειρία σε θέματα αρχιτεκτονικής, με τον αναπληρωτή του.

στ) Έναν (1) αρχιτέκτονα, που υποδεικνύεται με τον αναπληρωτή του από το Τ.Ε.Ε., που πληροί τις προϋποθέσεις εγγραφής στα μητρώα Σ.Α. της παρ. 9 του άρθρου 464.

ζ) Έναν (1) αρχιτέκτονα, που υποδεικνύεται με τον αναπληρωτή του από τον Σ.Α.Δ.Α.Σ. Π.Ε.Α., που πληροί τις προϋποθέσεις εγγραφής στα μητρώα Σ.Α. της παρ. 9 του άρθρου 464.

Η συγκρότηση του ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ. γίνεται με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του αρμόδιου Υπουργού Εσωτερικών για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του πρώην Τομέα Μακεδονίας Θράκης.

Με την ίδια ως άνω απόφαση ορίζεται γραμματέας του συμβουλίου, καθώς και ο αναπληρωτής του, υπάλληλος του αρμόδιου για τ
άσκηση των αρμοδιοτήτων του πρώην Υπουργείου Μακεδονίας Θράκης.

10. Το Κ.Ε.Σ.Α., το ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ. και το ΚΕ.Σ.Α.Α. συνεδριάζουν σε τακτές ημερομηνίες που ορίζονται από τον πρόεδρό τους ή εκτάκτως. Σε περίπτωση έκτακτης συνεδρίασης τα μέλη του συμβουλίου ειδοποιούνται από τον πρόεδρο ή τον γραμματέα, τρεις (3) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη συνεδρίαση.

Το συμβούλιο εκδίδει τη γνωμοδότησή του μέσα σε δεκαπέντε (15) ημέρες από την ημερομηνία διαβίβασης του φακέλου της μελέτης από το Σ.Α..

Οι ενδιαφερόμενοι ενημερώνονται για την ημερομηνία συνεδρίασης της συζήτησης της υπόθεσής τους και μπορούν να παρίστανται κατά τη συνεδρίαση του συμβουλίου.

Η απόφαση μετά της αιτιολογίας της, αναρτάται στην ιστοσελίδα του κατά περίπτωση υπουργείου και κοινοποιείται στον ενδιαφερόμενο.

Οι συνεδριάσεις των Σ.Α., ΠΕ.Σ.Α. και του ΚΕ.Σ.Α. μπορεί να πραγματοποιούνται και με τηλεδιάσκεψη.

ΤΜΗΜΑ IV

ΣΥΛΛΟΓΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑ

Άρθρο 467

Περιφερειακές Επιτροπές Προσβασιμότητας

[Άρθρο 467: άρθρο 18 του ν. 4495/2017]

1. Συστήνεται στην έδρα κάθε περιφέρειας Περιφερειακή Επιτροπή Προσβασιμότητας, η οποία είναι αρμόδια για:

α) τη γνωμοδότηση επί ζητημάτων προσβασιμότητας των ατόμων με αναπηρία και των εμποδιζόμενων ατόμων και επί ζητημάτων σχετικών με την εφαρμογή των διατάξεων για την προσβασιμότητα του άρθρου 223 και της υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/66006/2360/16.6.2023 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Έγκριση Κτιριοδομικού Κανονισμού» (Β' 3985), καθώς και των διατάξεων που αφορούν σε θέματα προσβασιμότητας των υπαίθριων δημόσιων ή κοινοχρήστων χώρων,

β) την ενημέρωση του Περιφερειακού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΠΕ.ΣΑ.) και του περιφερειάρχη για θέματα προσβασιμότητας που αφορούν σε ζητήματα χωρικού σχεδιασμού και αστικού περιβάλλοντος και ιδίως της εφαρμογής του άρθρου 223,

γ) τη διοργάνωση ενημερωτικών δράσεων αναφορικά με θέματα προσβασιμότητας,

δ) την άσκηση αρμοδιοτήτων που αποδίδονται σε αυτήν από τα άρθρα 216 και 223, καθώς και από άλλες διατάξεις.

2. Η Περιφερειακή Επιτροπή Προσβασιμότητας είναι τετραμελής και αποτελείται από:

α) έναν (1) υπάλληλο της οικείας περιφέρειας κλάδου Π.Ε. Μηχανικών, ως πρόεδρο, με υπάλληλο αντίστοιχης ειδικότητας ως αναπληρωτή του,

β) έναν (1) πολιτικό μηχανικό ή αρχιτέκτονα μηχανικό ή τοπογράφο μηχανικό ή χωροτάκτη πολεοδόμο μηχανικό, που ορίζεται από το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.) με τον αναπληρωτή του,

γ) έναν (1) εκπρόσωπο του Υπουργείου Πολιτισμού, με τον αναπληρωτή του,

δ) έναν (1) εκπρόσωπο της ομοσπονδίας ΑμεΑ με τον αναπληρωτή του.

3. Η Επιτροπή Προσβασιμότητας συγκροτείται με απόφαση του οικείου περιφερειάρχη. Με την ίδια απόφαση ανατίθεται η γραμματειακή υποστήριξη της επιτροπής σε υπάλληλο της περιφέρειας με τον αναπληρωτή του.

4. Κατά των πράξεων των Περιφερειακών Επιτροπών Προσβασιμότητας είναι δυνατή η άσκηση ιεραρχικής προσφυγής στην Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας του άρθρου 468 από όποιον έχει έννομο συμφέρον. Η προσφυγή κατατίθεται στην Επιτροπή Προσβασιμότητας της περιφέρειας.

Άρθρο 468

Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας

[Αρθρο 468 : άρθρο 19 του ν. 4495/2017]

1. Στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας συστήνεται Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας.

2. Η Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας αποτελείται από δεκαπέντε (15) μέλη εκ των οποίων:

α) τον Διευθυντή της Διεύθυνσης Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Σχεδιασμού-Παρατηρητήριο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ως πρόεδρο, με τον αναπληρωτή του, προϊστάμενο τμήματος της ίδιας διεύθυνσης,

β) έναν (1) υπάλληλο της Διεύθυνσης Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής ΣχεδιασμούΠαρατηρητήριο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με τον αναπληρωτή του,

γ) έναν (1) υπάλληλο της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας με τον αναπληρωτή του,

δ) ένα (1) μέλος του πρώην Γραφείου ΑμεΑ του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.) με εμπειρία σε θέματα προσβασιμότητας,

ε) έναν (1) εκπρόσωπο της Κεντρικής Ένωσης Δήμων Ελλάδος (Κ.Ε.Δ.Ε.), με ιδιότητα Π.Ε. μηχανικού, με τον αναπληρωτή του αντίστοιχης ιδιότητας,

στ) έναν (1) εκπρόσωπο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.) με τον αναπληρωτή του,

ζ) έναν (1) εκπρόσωπο του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών Πανελλήνιας Ένωσης Αρχιτεκτόνων (Σ.Α.Δ.Α.Σ.-Π.Ε.Α.) με τον αναπληρωτή του,

η) έναν (1) εκπρόσωπο του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών με ιδιότητα Π.Ε. μηχανικού, με τον αναπληρωτή του αντίστοιχης ιδιότητας,

θ) έναν (1) εκπρόσωπο του Υπουργείου Υγείας με ιδιότητα Π.Ε. μηχανικού, με τον αναπληρωτή του αντίστοιχης ιδιότητας,

ι) έναν (1) εκπρόσωπο του Υπουργείου Τουρισμού με ιδιότητα Π.Ε. μηχανικού, με τον αναπληρωτή του αντίστοιχης ιδιότητας,

ια) έναν (1) εκπρόσωπο του Υπουργείου Πολιτισμού με ιδιότητα Π.Ε. μηχανικού, με τον αναπληρωτή του αντίστοιχης ιδιότητας,

ιβ) έναν (1) εκπρόσωπο της Εθνικής Συνομοσπονδίας ατόμων με αναπηρία (Ε.Σ.ΑμεΑ) με τον αναπληρωτή του,

ιγ) ένα (1) μέλος του κλάδου Μηχανικών με εξειδίκευση σε θέματα Οικοδομικού και Κτιριοδομικού Κανονισμού και Προσβασιμότητας, οριζόμενο από τον αρμόδιο Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας,

ιδ) έναν (1) εκπρόσωπο του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους ή νομικό με εξειδίκευση σε θέματα προσβασιμότητας ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων,

ιε) έναν (1) υπάλληλο του Β' Τμήματος της Διεύθυνσης Μελετών και Έργων Αστικών Αναπλάσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Η γραμματειακή υποστήριξη παρέχεται από υπάλληλο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας με τον αναπληρωτή του.

3. Η ως άνω επιτροπή συγκροτείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

4. Η Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας:

α) εισηγείται στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας νομοθετικές προτάσεις για τη βελτίωση του θεσμικού πλαισίου που αφορά στην προσβασιμότητα των κτιρίων, των κοινόχρηστων χώρων και του φυσικού περιβάλλοντος από άτομα με αναπηρία και εμποδιζόμενα άτομα,

β) παρέχει συνδρομή προς τις αρμόδιες διευθύνσεις του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας αναφορικά με τις βέλτιστες πρακτικές σχεδιασμού, που αφορούν σε κτίρια, κοινόχρηστους χώρους και σε φυσικό περιβάλλον,

γ) εξετάζει προσφυγές κατά πράξεων των Επιτροπών Προσβασιμότητας,

δ) γνωμοδοτεί επί ειδικών θεμάτων προσβασιμότητας, που προκύπτουν κατά την εφαρμογή διατάξεων από τα αρμόδια όργανα και ιδίως από τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής και τις υπηρεσίες δόμησης,

ε) γνωμοδοτεί ως προς τις εύλογες διαμορφώσεις,

στ) ασκεί τις αρμοδιότητες που προβλέπονται στα άρθρα 216 και 223.

ΤΜΗΜΑV

ΕΠΙΤΡΟΠΕΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ

Άρθρο 469

Επιτροπές εξέτασης προσφυγών αυθαιρέτων- Συγκρότηση, σύνθεση και αρμοδιότητες

[Άρθρο 469 : άρθρο 17 του ν. 4495/2017]

1. Σε κάθε περιφερειακή ενότητα συστήνεται επιτροπή εξέτασης προσφυγών αυθαιρέτων, η οποία αποτελείται από:

α) τον προϊστάμενο του τμήματος του οικείου παρατηρητηρίου δομημένου περιβάλλοντος, ως πρόεδρο, με τον αναπληρωτή του,

β) έναν (1) μηχανικό Π.Ε., ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού ή χωροτάκτη πολεοδόμου, υπάλληλο της υπηρεσίας δόμησης της περιφερειακής ενότητας, με τον αναπληρωτή του,

γ) έναν (1) μηχανικό Π.Ε., εκπρόσωπο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.), ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού ή χωροτάκτη πολεοδόμου,

δ) έναν (1) μηχανικό Π.Ε. ή Τ.Ε., εκπρόσωπο του δήμου,

ε) έναν (1) δικηγόρο, τουλάχιστον πενταετούς εμπειρίας που ορίζεται από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο, κατόπιν ηλεκτρονικής κλήρωσης.

Η επιτροπή εξέτασης προσφυγών αυθαιρέτων συγκροτείται με απόφαση του οικείου περιφερειάρχη.

Με την ανωτέρω απόφαση ορίζεται και ένας (1) γραμματέας με τον αναπληρωτή του, από τους υπαλλήλους του οικείου τμήματος παρατηρητηρίου δομημένου περιβάλλοντος.

2. Η θητεία των μελών των περ. α) και β) της παρ. 1 είναι τριετής και των υπολοίπων ετήσια.

3. Η επιτροπή έχει απαρτία, όταν παρευρίσκονται ο πρόεδρος ή ο αναπληρωτής του και δύο (2) από τα μέλη του.

4. Η επιτροπή εξέτασης προσφυγών αυθαιρέτων εξετάζει:

α) τις προσφυγές κατά των εκθέσεων αυτοψίας αυθαιρέτων που συντάσσουν οι ελεγκτές δόμησης,

β) τις προσφυγές κατά των πορισμάτων των ελεγκτών δόμησης, που έχουν προκύψει από τη διαδικασία του δειγματοληπτικού ελέγχου των υπαγωγών, σύμφωνα με τους νόμους 3843/2010 (Α' 62), 4014/2011 (Α' 209), 4178/2013 (Α' 174), 4495/2017 (Α' 167) και τον παρόντα Κώδικα,

γ) τις εκκρεμείς ενστάσεις, σύμφωνα με το άρθρο 4 του π.δ. 267/1998 (Α' 195), καθώς και τις εκκρεμείς προσφυγές κατά εκθέσε αυτοψίας ύστερα από εισήγηση του οικείου τοπικού παρατηρητηρίου,

δ) τη δυνατότητα αποδοχής ή μη της υποβολής τροποποίησης της δήλωσης υπαγωγής, προκειμένου να υποβληθούν πρόσθετα στοιχεία, σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο του άρθρου 386.

5. Η επιτροπή συνεδριάζει τουλάχιστον δύο (2) φορές τον μήνα και εκδικάζει προσφυγές εντός σαράντα (40) ημερών από την άσκησή τους. Οι ενδιαφερόμενοι ενημερώνονται για την ημερομηνία συζήτησης της προσφυγής τους ενώπιον της επιτροπής και μπορούν να

παρίστανται κατά τη συζήτησή της, εφόσον το επιθυμούν, για να εκθέσουν τις απόψεις τους.

6. Η επιτροπή μπορεί να αναβάλει μόνο μία (1) φορά τη λήψη της απόφασης, ανακοινώνει δε κατά τη συζήτηση αυτή τη νέα ημερομηνία συζήτησης, η οποία ορίζεται εντός τριάντα (30) ημερών.

7. Η απόφαση της επιτροπής εκδίδεται εντός είκοσι (20) ημερών από την ημερομηνία της συζήτησής της και κοινοποιείται στον προσφεύγοντα μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου ή συστημένης επιστολής στη διεύθυνση που έχει δηλώσει.

ΤΜΗΜΑ VI

ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

Άρθρο 470

Μεταβατικές ρυθμίσεις

[Άρθρο 470 : Παρ. 12 του άρθρου 99 του ν. 4685/2020]

Μέχρι τη συγκρότηση των Περιφερειακών Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής του άρθρου 465, των Επιτροπών Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 469, των Περιφερειακών Επιτροπών Προσβασιμότητας του άρθρου 467, των Περιφερειακών Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων του άρθρου 459 και των Επιτροπών των παρ. 3 και 9 του άρθρου 405 και της παρ. 10 του άρθρου 406, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, δύναται να καθορίζονται τα όργανα που ασκούν μεταβατικά τις αρμοδιότητες αυτών.

ΤΜΗΜΑ VII

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΤΕΣ ΚΑΙ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟ ΜΗΤΡΩΟ ΧΩΡΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ

Άρθρο 471

Αντικείμενο

[Άρθρο 471 : Άρθρο 94 του ν. 4759/2020]

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

Άρθρο 472

Μητρώο πιστοποιημένων αξιολογητών χωρικών μελετών

[Άρθρο 472: άρθρο 95 του ν. 4759/2020]

1. Συστήνεται, στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Μητρώο πιστοποιημένων αξιολογητών χωρικών μελετών (Μ.Α.Χ.Μ.), το οποίο τηρείται σε ηλεκτρονική βάση δεδομένων του ως άνω Υπουργείου. Στο μητρώο καταχωρούνται όλα τα φυσικά πρόσωπα που διαθέτουν άδεια πιστοποιημένου αξιολογητή Μ.Α.Χ.Μ., καθώς και τα νομικά πρόσωπα, μέσω των οποίων οι αξιολογητές Μ.Α.Χ.Μ. μπορούν να παρέχουν τις υπηρεσίες τους.

2. Οι πιστοποιημένοι αξιολογητές παρέχουν την αναγκαία συνδρομή προς την υπηρεσία για την αξιολόγηση μελετών και τη σύνταξη σχεδίων αποφάσεων του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού. Παρέχουν τη συνδρομή τους ως προς την αξιολόγηση μελετών και τη σύνταξη εγκριτικών πράξεων σε σχέση με Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια, Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια των άρθρων 4, 5, 21 και 22 αντίστοιχα, μελέτες με χρήση πρώτης ή δεύτερης κατοικίας, μελέτες και εγκριτικές πράξεις Περιοχών Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (Π.Π.Α.Ι.Π.) του άρθρου 83, μελέτες και εγκριτικές πράξεις Ειδικών Περιοχών Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (Ε.Π.Π.Α.Ι.Π.), μελέτες και εγκριτικές πράξεις Περιοχών Ειδικών Σχεδίων Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης (Ε.Σ.ΠΕΡ.Α.Α.) των άρθρων 89 και 100, αντίστοιχα, καθώς και λοιπές υποστηρικτικές μελέτες, όπως χωροταξικές, ρυθμιστικές, πολεοδομικές, ρυμοτομικές, ειδικές αρχιτεκτονικές μελέτες, μελέτες συγκοινωνιακών έργων, υδραυλικών έργων, τοπογραφίας, γεωλογικές, υδρογεωλογικές και γεωφυσικές μελέτες και έρευνες, γεωτεχνικές μελέτες και έρευνες, μελέτες φυτοτεχνικής διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου και έργων πρασίνου και περιβαλλοντικές μελέτες. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, προστίθενται στις μελέτες του δεύτερου εδαφίου και άλλες κατηγορίες μελετών αρμοδιότητας υπηρεσιών της Γενικής Γραμματείας Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

3. Το αρμόδιο όργανο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας αναθέτει σε πιστοποιημένο αξιολογητή του Μ.Α.Χ.Μ. την υποβοήθηση των υπηρεσιών κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων ανάθεσης, εκπόνησης και έγκρισης χωρικής μελέτης είτε αυτή εκπονείται από την αρμόδια για την έγκριση της μελέτης ή επισπεύδουσα για την εκπόνησή της αρχή είτε αυτή έχει ανατεθεί σε εξωτερικό μελετητή. Η ανάθεση μπορεί να αφορά στη σύνταξη φακέλων διαγωνισμού, στην αξιολόγηση προσφορών, στον έλεγχο πληρότητας και ουσιαστικό έλεγχο των παραδοτέων της χωρικής μελέτης, στην αποστολή της στους αρμόδιους δημόσιους φορείς ή υπηρεσίες προς γνωμοδότηση, στην ανάρτησή της σε δημόσια διαβούλευση, στην προκαταρκτική αξιολόγηση των γνωμοδοτήσεων αυτών, στη σύνταξη σχεδίου της πράξης απόφασης έγκρισης της χωρικής μελέτης ή, αντίστοιχα, σχεδίου απόφασης απόρριψης, καθώς και σε ό,τι άλλο απαιτείται για την άρτια κατά νόμο προώθηση της μελέτης.

Στο πλαίσιο της ανάθεσης, ο πιστοποιημένος αξιολογητής:

α) υποβάλλει εκθέσεις, εισηγήσεις, προτάσεις και σχέδια,

β) συμμετέχει σε συσκέψεις και συνεργάζεται με την αρμόδια διοικητική αρχή.

Άρθρο 473

Παραβάσεις- Διοικητικές κυρώσεις

[Άρθρο 473 : άρθρο 95Α του ν. 4759/2020]

1. Διοικητικές κυρώσεις σε βάρος καταχωρούμενων στο Μητρώο πιστοποιημένων αξιολογητών χωρικών μελετών (Μ.Α.Χ.Μ.) επιβάλλονται για τις παρακάτω παραβάσεις:

α) Άρνηση ανάθεσης διαθέσιμου αξιολογητή, χωρίς να συντρέχει λόγος σύγκρουσης συμφερόντων ή λόγοι ανωτέρας βίας.

β) Παραβάσεις που σχετίζονται με την άσκηση των καθηκόντων των αξιολογητών Μ.Α.Χ.Μ. και ειδικότερα:

βα) Μη τήρηση των επιμέρους προθεσμιών, λόγω υπαιτιότητας του αξιολογητή Μ.Α.Χ.Μ..

ββ) Σοβαρές ελλείψεις στην τεκμηρίωση και πληρότητα των παραδοτέων έργων.

γ) Παράβαση του καθήκοντος εχεμύθειας και εμπιστευτικότητας εκ μέρους του αξιολογητή Μ.Α.Χ.Μ., ως προς τη χρήση των στοιχείων και πληροφοριών που έχει συγκεντρώσει κατά την εκτέλεση του έργου του.

δ) Παράλειψη του αξιολογητή Μ.Α.Χ.Μ. να δηλώσει σύγκρουση συμφερόντων ή άλλα στοιχεία που αποτελούν κωλύματα για την άσκηση των καθηκόντων του.

ε) Παράβαση του καθήκοντος αμεροληψίας, ιδίως όταν αυτή οφείλεται σε δωροδοκία.

2. Για τις παραβάσεις της παρ. 1 επιβάλλονται οι εξής κυρώσεις:

α) Για την παράβαση της περ. α) της παρ. 1 επιβάλλεται αναστολή της άδειάς του επί δύο (2) έτη. Σε περίπτωση δεύτερης παράβασης, αφαιρείται η άδεια του αξιολογητή Μ.Α.Χ.Μ. και αποκλείεται η χορήγησή της στο ίδιο πρόσωπο.

β) Για τις παραβάσεις της περ. β) της παρ. 1:

βα) Για κάθε παράβαση της υποπερ. βα) της περ. β) της παρ. 1 επιβάλλεται πρόστιμο που ορίζεται σε ποσοστό δέκα έως πενήντα τοις εκατό (10%-50%) της αμοιβής της συγκεκριμένης ανάθεσης, αναλόγως της σοβαρότητας της παράβασης. Σε περίπτωση που τελεσθεί παράβαση σε επόμενη ανάθεση, επιβάλλεται η αναστολή άδειας επί δύο (2) έτη. Σε περίπτωση που τελεσθεί η παράβαση σε τρίτη ανάθεση, αφαιρείται η άδεια του αξιολογητή Μ.Α.Χ.Μ. και αποκλείεται η εκ νέου χορήγησή της στο ίδιο πρόσωπο.

ββ) Για την παράβαση της υποπερ. ββ) της περ. β) της παρ. 1 επιβάλλεται αναστολή της άδειας επί δύο (2) έτη. Σε περίπτωση δεύτερης παράβασης, αφαιρείται η άδεια του αξιολογητή Μ.Α.Χ.Μ. και αποκλείεται η εκ νέου χορήγησή της στο ίδιο πρόσωπο.

γ) Για την παράβαση της περ. γ) της παρ. 1 επιβάλλεται αναστολή της άδειας επί τρία (3) έτη. Σε περίπτωση δεύτερης παράβασης, αφαιρείται η άδεια.

δ) Για την παράβαση της περ. δ) της παρ. 1 επιβάλλεται πρόστιμο από δύο χιλιάδες (2.000) έως δέκα χιλιάδες (10.000) ευρώ, αναλόγως της σοβαρότητας της παράβασης, και αναστολή της άδειας επί τρία (3) έτη. Σε περίπτωση δεύτερης παράβασης, το πρόστιμο διπλασιάζεται και αφαιρείται οριστικά η άδεια.

ε) Για την παράβαση της περ. ε) της παρ. 1 επιβάλλεται πρόστιμο ίσο με το διπλάσιο της αμοιβής που προβλέπεται από την ανάθεση και αφαιρείται οριστικά η άδεια.

Εάν οι παραβάσεις έγιναν από αξιολογητή Μ.Α.Χ.Μ. που εκτελεί εντολή μέσω νομικού προσώπου, το διοικητικό πρόστιμο οφείλεται εις ολόκληρον από το φυσικό και το νομικό πρόσωπο και οι κυρώσεις που αφορούν στην αναστολή ή αφαίρεση άδειας ή στα πρόστιμα επιβάλλονται και στους δύο.

3. Κατά της πράξης επιβολής της κύρωσης προβλέπεται ενδικοφανής προσφυγή ενώπιον του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών.

4. Τα πρόστιμα του παρόντος αποτελούν έσοδα του κρατικού προϋπολογισμού.

Άρθρο 474

Ηλεκτρονικό Μητρώο Χωρικών Μελετών

[Άρθρο 474 : άρθρο 96 του ν. 4759/2020]

1. Δημιουργείται Ηλεκτρονικό Μητρώο Χωρικών Μελετών (Η.Μ.Χ.Μ.), το οποίο τηρείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

2. Στο Η.Μ.Χ.Μ. καταχωρίζονται οι πληροφορίες και τα έγγραφα, προπαρασκευαστικά και τελικά, καθ' όλα τα στάδια της διαδικασίας για την έκδοση ή τροποποίηση πλαισίου ή σχεδίου σε οποιοδήποτε επίπεδο χωροταξικού ή πολεοδομικού σχεδιασμού.

3. Οι πληροφορίες και τα στοιχεία της παρ. 2 καταχωρίζονται στο Η.Μ.Χ.Μ. αμελλητί από την αρμόδια υπηρεσία.

4. Οι προδιαγραφές του Η.Μ.Χ.Μ. διασφαλίζουν:

α) την εγκυρότητα, πληρότητα, διαθεσιμότητα και ακρίβεια των περιεχομένων του,

β) την ασφαλή υποβολή των δεδομένων και πληροφοριών μέσω του διαδικτύου,

γ) την αναζήτηση στα περιεχόμενά του, μέσω μεταδεδομένων,

δ) την απαγόρευση της διαγραφής των περιεχομένων του,

ε) τη διασύνδεση και διαλειτουργικότητα με ηλεκτρονικά μητρώα άλλων δημόσιων αρχών, μέσω του Κέντρου Διαλειτουργικότητας της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης και Ψηφιακής Διακυβέρνησης του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης, σύμφωνα με το άρθρο 84 του ν. 4727/2020 (Α' 184), και ιδίως, με το πληροφοριακό σύστημα «ΔΙΑΥΓΕΙΑ» και της «Εθνικής Υποδομής Γεωχωρικών Πληροφοριών»,

στ) τη συμβατότητα με τον «Ενιαίο Ψηφιακό Χάρτη».

5. Το κοινό έχει δικαίωμα ελεύθερης και δωρεάν πρόσβασης στο Η.Μ.Χ.Μ. για ενημέρωση, μεταφόρτωση των δεδομένων και συμμετοχή στη διαβούλευση.

6. Μετά την 1η.1.2021, όλα τα έγγραφα που αφορούν στην έκδοση, αναθεώρηση ή τροποποίηση πλαισίου ή σχεδίου χωροταξικού ή πολεοδομικού σχεδιασμού οποιουδήποτε επιπέδου, διακινούνται αποκλειστικά μέσω του Η.Μ.Χ.Μ.. Η δημόσια διαβούλευση διεξάγεται μέσω του Η.Μ.Χ.Μ..

Άρθρο 475

Ανάρτηση χωρικών σχεδίων στο διαδίκτυο

[Άρθρο 475: Άρθρο 97 του ν. 4759/2020]

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

Άρθρο 476

Εξουσιοδοτικές διατάξεις

[Άρθρο 476 : άρθρο 98 του ν. 4759/2020]

1. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή των άρθρων 471 έως 473, ιδίως δε:

α) οι επιμέρους κατηγορίες του Μητρώου πιστοποιημένων αξιολογητών χωρικών μελετών (Μ.Α.Χ.Μ.), ανά είδος χωρικής μελέτης,

β) τα αναγκαία προσόντα και η απαραίτητη εμπειρία των πιστοποιημένων αξιολογητών, προκειμένου να υπαχθούν σε κάθε κατηγορία του Μ.Α.Χ.Μ. και οι ιδιότητες που ορίζονται ως ασυμβίβαστες με το έργο τους,

γ) η διαδικασία και τα δικαιολογητικά για την απόκτηση της άδειας πιστοποιημένου αξιολογητή Μ.Α.Χ.Μ.,

δ) η διάρκεια της άδειας,

ε) η διαδικασία ανανέωσης της άδειας και οι λόγοι λήξης της,

στ) οι αρμόδιες υπηρεσίες και τα όργανα για την τήρηση του μητρώου, την πιστοποίηση των αξιολογητών Μ.Α.Χ.Μ., την επιβολή κυρώσεων, την έγκριση ή απόρριψη των παραδοτέων, συμπεριλαμβανομένης της τροποποίησης αυτών λόγω ελλείψεων, τη διαπίστωση μη συνδρομής ιδιοτήτων που ορίζονται ως ασυμβίβαστες με το έργο των αξιολογητών Μ.Α.Χ.Μ.,

ζ) οι κανόνες που διέπουν την εκτέλεση του έργου τους,

η) η διαδικασία ανάθεσης εντολής προς αξιολόγηση, και

θ) κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.

2. Για την αξιολόγηση των μελετών της παρ. 2 του άρθρου 472 από αξιολογητή Μ.Α.Χ.Μ. καταβάλλεται παράβολο από τον επισπεύδοντα ή την αρχή σχεδιασμού. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών καθορίζονται το ύψος της αποζημίωσης των πιστοποιημένων αξιολογητών Μ.Α.Χ.Μ., η διαδικασία και τα δικαιολογητικά για την είσπραξή της, το ύψος και η διαδικασία καταβολής του παραβόλου του πρώτου εδαφίου από τον υπόχρεο, οι περιπτώσεις απαλλαγής από αυτό, τυχόν άλλη πηγή χρηματοδότησης και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.

Άρθρο 477

Κατάργηση κωδικοποιούμενων διατάξεων

Από την έναρξη ισχύος του παρόντος Κώδικα, καταργούνται οι κωδικοποιούμενες διατάξεις που περιλαμβάνονται στο Παράρτημα Α' του παρόντος Κώδικα.

Άρθρο δεύτερο

Έναρξη ισχύος

Η ισχύς του παρόντος νόμου αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α'

ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΤΙΚΩΝ ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΟΥΜΕΝΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ

ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΤΙΚΗ ΔΙΑΤΑΞΗ		**ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΟΥΜΕΝΗ ΔΙΑΤΑΞΗ**	**ΚΩΔΙΚΑΣ ΒΑΣΙΚΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ (π.δ. 14/27.7.1999, Δ' 580)**
Άρθρο 1	Περ. α) έως ιδ)	Άρθρο 1 του ν. 4447/2016 (Α' 241), όπως αυτό τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 4759/2020 (Α' 245).	
	Περ. ιε)	Παρ. 1 και 2 του άρθρου 64 του ν. 4964/2022 (Α' 150), όπως η παρ. 2 αυτού αντικαταστάθηκε με το άρθρο 95 του ν. 5106/2024 (Α' 63).	

Άρθρο 2	Άρθρο 2 του ν. 4447/2016, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 99 του ν. 4685/2020 (Α' 92) και τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 2 του ν. 4759/2020.	
Άρθρο 3	Άρθρο 3 του ν. 4447/2016, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 3 του ν. 4759/2020.	
Άρθρο 4	Άρθρο 5 του ν. 4447/2016, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 7 του ν. 4759/2020.	
Άρθρο 5	Άρθρο 6 του ν. 4447/2016, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 8 του ν. 4759/2020 και το άρθρο 90 του ν. 5106/2024.	
Άρθρο 6	Άρθρο 11 του ν. 2742/1999 (Α' 207).	
Άρθρο 7	Άρθρο 1 του ν. 4546/2018 (Α' 101).	
Άρθρο 8	Άρθρο 2 του ν. 4546/2018, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 18 του ν. 4759/2020.	
Άρθρο 9	Άρθρο 3 του ν. 4546/2018, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 19 του ν. 4759/2020.	
Άρθρο 10	Άρθρο 4 του ν. 4546/2018, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 20 του ν. 4759/2020.	

Άρθρο 11	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 5 του ν. 4546/2018, όπως το άρθρο 5 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 21 του ν. 4759/2020.	
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 4546/2018, όπως το άρθρο 5 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 21 του ν. 4759/2020.	
	Παρ. 3	Παρ. 4 του άρθρου 5 του ν. 4546/2018, όπως το άρθρο 5 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 21 του ν. 4759/2020.	
Άρθρο 12	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 6 του ν. 4546/2018, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 22 του ν. 4759/2020.	
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 4546/2018, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 22 του ν. 4759/2020.	
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 6 του ν. 4546/2018, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 22 του ν. 4759/2020.	
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 6 του ν. 4546/2018, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 22 του ν. 4759/2020.	
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 6 του ν. 4546/2018, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 22 του ν. 4759/2020.	
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 6 του ν. 4546/2018.	
	Παρ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 6 του ν. 4546/2018, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 22 του ν. 4759/2020.	
	Παρ. 8	Άρθρο 30 του ν. 4759/2020.	
Άρθρο 13		Άρθρο 7 του ν. 4546/2018, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 23 του ν. 4759/2020.	
Άρθρο 14		Άρθρο 8 του ν. 4546/2018, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 24 του ν. 4759/2020.	
Άρθρο 15		Άρθρο 9 του ν. 4546/2018, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 25 του ν. 4759/2020.	
Άρθρο 16		Άρθρο 10 του ν. 4546/2018.	
Άρθρο 17		Άρθρο 11 του ν. 4546/2018.	
Άρθρο 18		Άρθρο 12 του ν. 4546/2018.	

Άρθρο 19	Άρθρο 13 του ν. 4546/2018.	
Άρθρο 20	Παρ. 1 και 2 του άρθρου 14 του ν. 4546/2018, όπως η περ. β) της παρ. 1 τροποποιήθηκε με το άρθρο 26 του ν. 4759/2020.	

Άρθρο 21	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 7 του ν. 4447/2016, όπως το άρθρο 7 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 10 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 7 του ν. 4447/2016, όπως το άρθρο 7 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 10 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 7 του ν. 4447/2016, όπως το άρθρο 7 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 10 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 7 του ν. 4447/2016, όπως το άρθρο 7 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 10 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 7 του ν. 4447/2016, όπως το άρθρο 7 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 10 του ν. 4759/2020 και η παρ. 5 τροποποιήθηκε με την παρ. 6 του άρθρου 119 του ν. 4819/2021 (Α' 129).
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 7 του ν. 4447/2016, όπως το άρθρο 7 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 10 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 7 του ν. 4447/2016, όπως το άρθρο 7 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 10 του ν. 4759/2020 και η περ. α) της παρ. 7 τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου δέκατου ένατου του ν. 4787/2021 (Α' 44).
	Παρ. 8	Παρ. 8 του άρθρου 7 του ν. 4447/2016, όπως το άρθρο 7 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 10 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 9	Παρ. 9 του άρθρου 7 του ν. 4447/2016, όπως το άρθρο 7 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 10 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 10	Παρ. 10 του άρθρου 7 του ν. 4447/2016, όπως το άρθρο 7 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 10 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 11	Παρ. 11 του άρθρου 7 του ν. 4447/2016, όπως το άρθρο 7 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 10 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 12	Παρ. 12 του άρθρου 7 του ν. 4447/2016, όπως το άρθρο 7 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 10 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 13	Παρ. 13 του άρθρου 7 του ν. 4447/2016, όπως το άρθρο 7 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 10 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 14	Παρ. 14 του άρθρου 7 του ν. 4447/2016, όπως το άρθρο 7 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 10 του ν. 4759/2020 και η παρ. 14 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 19 του ν. 5069/2023 (Α' 193).
	Παρ. 15	Παρ. 15 του άρθρου 7 του ν. 4447/2016, όπως το άρθρο 7 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 10 του ν. 4759/2020.
Άρθρο 22	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 8 του ν. 4447/2016, όπως το άρθρο 8 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 11 του ν. 4759/2020, προστέθηκε περ. δα) στην παρ. 1 με την παρ. 7 του άρθρου 119 του ν. 4819/2021, προστέθηκαν νέα, τέταρτο και πέμπτο, εδάφια στην περ. α) της παρ. 1 με την παρ. 1 του άρθρου 18 του ν. 4872/2021 (Α' 247) και τροποποιήθηκε η περ. γ) της παρ. 1 με το άρθρο 234 του ν. 5037/2023 (Α' 78).
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 8 του ν. 4447/2016, όπως το άρθρο 8 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 11 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 8 του ν. 4447/2016, όπως το άρθρο 8 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 11 του ν. 4759/2020, τροποποιήθηκε η περ. α) της παρ. 3 με την παρ. 2 του άρθρου δέκατου ένατου του ν. 4787/2021, προστέθηκε περ. δ) στην παρ. 3 με την παρ. 2 του άρθρου 18 του ν. 4872/2021 και τροποποιήθηκε η περ. γ) της παρ. 3 με το άρθρο 92 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 8 του ν. 4447/2016, όπως το άρθρο 8 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 11 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 8 του ν. 4447/2016, όπως το άρθρο 8 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 11 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 8 του ν. 4447/2016, όπως το άρθρο 8 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 11 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 8 του ν. 4447/2016, όπως το άρθρο 8 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 11 του ν. 4759/2020, η περ. α) της παρ. 7 τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου δέκατου ένατου του ν. 4787/2021 και η περ. β) της παρ. 7 τροποποιήθηκε με την παρ. 8 του άρθρου 119 του ν. 4819/2021.

	Παρ. 8	Παρ. 8 του άρθρου 8 του ν. 4447/2016, όπως αυτή προστέθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 118 του ν. 4819/2021 και στη συνέχεια τροποποιήθηκε με το άρθρο 108 του ν. 5299/2026 (Α' 67).
	Παρ. 9	Παρ. 1 του άρθρου 91 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 10	Παρ. 2 του άρθρου 91 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 11	Παρ. 3 του άρθρου 91 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 12	Παρ. 4 του άρθρου 91 του ν. 5106/2024.
Άρθρο 23	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 168 του ν. 4819/2021.
	Παρ. 2	Παρ. 1 του άρθρου 36του ν. 4872/2021.
	Παρ. 3	Παρ. 2 του άρθρου 36 του ν. 4872/2021.
	Παρ. 4	Παρ. 2 του άρθρου 168 του ν. 4819/2021.
	Παρ. 5	Παρ. 3 του άρθρου 36 του ν. 4872/2021.
	Παρ. 6	Παρ. 4 του άρθρου 36 του ν. 4872/2021.
Άρθρο 24	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 24 του ν. 1650/1986 (Α' 160), όπως το πρώτο και δεύτερο εδάφιο αυτής τροποποιήθηκαν με την περ. α) της παρ. 2 του άρθρου 23 του ν. 2300/1995 (Α' 69) και στη συνέχεια το άρθρο 24 αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 10 του ν. 2742/1999.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 24του ν. 1650/1986, όπως το δεύτερο εδάφιο αυτής αντικαταστάθηκε με την παρ. 15 του άρθρου 98 του ν. 1892/1990 (Α' 101) και στη συνέχεια τροποποιήθηκε με την περ. β) της παρ. 2 του άρθρου 23 του ν. 2300/1995.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 24 του ν. 1650/1986, όπως το άρθρο 24 αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 10 του ν. 2742/1999 και στη συνέχεια το τρίτο και τέταρτο εδάφιο της περ. β) της παρ. 3 αντικαταστάθηκαν με τις περ. α) και β) αντίστοιχα της παρ. 7 του άρθρου 30 του ν. 3889/2010 (Α' 182) και η περ. γ) της παρ. 3 αντικαταστάθηκε με την περ. γ) της παρ. 7 του άρθρου 30 του ν. 3889/2010.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 24 του ν. 1650/1986, όπως το άρθρο 24 αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 10 του ν. 2742/1999 και στη συνέχεια το δεύτερο εδάφιο της παρ. 4 αντικαταστάθηκε με την περ. δ) της παρ. 7 του άρθρου 30 του ν. 3889/2010.
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 24 του ν. 1650/1986, όπως το άρθρο 24 αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 10 του ν. 2742/1999.
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 24 του ν. 1650/1986, όπως το άρθρο 24 αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 10 του ν. 2742/1999.
	Παρ. 7	Παρ. 2 του άρθρου 10 του ν. 2742/1999.
	Παρ. 8	Παρ. 3 του άρθρου 10 του ν. 2742/1999.
Άρθρο 25	Παρ. 1	Πρώτο και δεύτερο εδάφιο του άρθρου 26 του ν. 1337/1983 (Α' 33), όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με την παρ. 13 του άρθρου 8 του ν. 1512/1985 (Α' 4) και στη συνέχεια το πρώτο εδάφιο του άρθρου 26 αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 29 του ν. 2224/1994 (Α' 112).
	Παρ. 2	Παρ. 3 του άρθρου 8 του ν. 2745/1999 (Α' 224).
	Παρ. 3	Παρ. 8 του άρθρου 43 του ν. 1337/1983, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με το άρθρο 54 του ν. 2721/1999 (Α' 112).
	Παρ. 4	Πέμπτο εδάφιο του άρθρου 26 του ν. 1337/1983, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με την παρ. 13 του άρθρου 8 του ν. 1512/1985 και στη συνέχεια προστέθηκε πέμπτο εδάφιο με την παρ. 16 του άρθρου 98 του ν. 1892/1990.
	Παρ. 5	Έκτο εδάφιο του άρθρου 26 του ν. 1337/1983, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με την παρ. 13 του άρθρου 8 του ν. 1512/1985 και στη συνέχεια προστέθηκε έκτο εδάφιο με την παρ. 3 του άρθρου 27 του ν. 1947/1991 (Α' 70).
Άρθρο 26	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 10 του ν. 4447/2016, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 13 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 10 του ν. 4447/2016, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 13 του ν. 4759/2020 και στη συνέχεια η παρ. 2 τροποποιήθηκε με το άρθρο 158 του ν. 4876/2021 (Α' 251).

	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 10 του ν. 4447/2016, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 13 του ν. 4759/2020 και στη συνέχεια η παρ. 3 τροποποιήθηκε με το άρθρο 158 του ν. 4876/2021.	
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 10 του ν. 4447/2016, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 13 του ν. 4759/2020 και στη συνέχεια η παρ. 4 τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 102 του ν. 5007/2022 (Α' 241) και την παρ. 1 του άρθρου 93 του ν. 5106/2024.	
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 10 του ν. 4447/2016, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 13 του ν. 4759/2020 και στη συνέχεια η παρ. 5 τροποποιήθηκε με το άρθρο 158 του ν. 4876/2021, την παρ. 2 του άρθρου 102 του ν. 5007/2022 και την παρ. 1 του άρθρου 93 του ν. 5106/2024.	
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 10 του ν. 4447/2016, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 13 του ν. 4759/2020.	
	Παρ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 10 του ν. 4447/2016, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 13 του ν. 4759/2020 και στη συνέχεια η παρ. 7 τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 93 του ν. 5106/2024.	
	Παρ. 8	Παρ. 8 του άρθρου 10 του ν. 4447/2016, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 13 του ν. 4759/2020.	
Άρθρο 27		Άρθρο 9 του ν. 4447/2016.	
Άρθρο 28	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 12 του ν. 4447/2016.	
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 12 του ν. 4447/2016.	
	Παρ. 3	Παρ. 4 του άρθρου 12 του ν. 4447/2016.	
		Παρ. 2 του άρθρου 16 του ν. 4759/2020.	
	Παρ. 4	Παρ. 5 του άρθρου 12 του ν. 4447/2016, όπως αυτή προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 16 του ν. 4759/2020.	
Άρθρο 29	Παρ. 1	Παρ. 3 του άρθρου 12 του ν. 4447/2016.	
	Παρ. 2	Παρ. 1 του άρθρου 13 του ν. 4447/2016.	
	Παρ. 3	Παρ. 2 του άρθρου 13 του ν. 4447/2016.	
	Παρ. 4	Παρ. 3 του άρθρου 13 του ν. 4447/2016.	
	Παρ. 5	Παρ. 4 του άρθρου 13 του ν. 4447/2016.	
	Παρ. 6	Παρ. 5 του άρθρου 13 του ν. 4447/2016.	
Άρθρο 30	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 947/1979 (Α' 169).	Άρθρο 52
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 23 του ν. 947/1979.	
	Παρ. 3	Παρ. 1 του άρθρου 10 του ν. 1337/1983, όπως αυτή τροποποιήθηκε με το πρώτο εδάφιο της παρ. 6 του άρθρου 98 του ν. 1892/1990 και στη συνέχεια αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 2508/1997 (Α' 124).	
	Παρ. 4	Παρ. 2 και 13 του άρθρου 10 του ν. 1337/1983, όπως η παρ. 2 αυτού τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 2508/1997.	
	Παρ. 5	Παρ. 3 του άρθρου 10 του ν. 1337/1983, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 2508/1997.	
	Παρ. 6	Παρ. 4 του άρθρου 23 του ν. 947/1979.	
	Παρ. 7	Παρ. 6 του άρθρου 10 του ν. 1337/1983.	
	Παρ. 8	Παρ. 7 του άρθρου 10 του ν. 1337/1983, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 8 του ν. 1512/1985 και την παρ. 3 του άρθρου 23 του ν. 2508/1997.	
	Παρ. 9	Περ. α) και β) της παρ. 1 του άρθρου 20 του ν. 947/1979.	
	Παρ. 10	Παρ. 4 του άρθρου 10 του ν. 1337/1983, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 2508/1997.	
Άρθρο 31		Άρθρο 25 του ν. 947/1979, όπως οι παρ. 1 και 3 αυτού τροποποιήθηκαν με την παρ. 5 του άρθρου 23 του ν. 2508/1997 και στη συνέχεια αντικαταστάθηκαν με την παρ. 2 του άρθρου 12 του ν. 2736/1999	Άρθρο 53

		(Α' 172).	
Άρθρο 32		Παρ. 1 του άρθρου 26 του ν. 947/1979.	Άρθρο 54
		Παρ. 2 του άρθρου 26 του ν. 947/1979, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με τις παρ. 18.1 και 18.2 του άρθρου 22 του ν. 4258/2014 (Α' 94).	
		Παρ. 18.2 του άρθρου 22 του ν. 4285/2014.	
Άρθρο 33		Άρθρο 27 του ν. 947/1979, όπως η παρ. 1 αυτού αντικαταστάθηκε με το δεύτερο εδάφιο της παρ. 5 του άρθρου 23 του ν. 2508/1997.	Άρθρο 55
Άρθρο 34		Άρθρο 28 του ν. 947/1979.	Άρθρο 56
Άρθρο 35		Άρθρο 29 του ν. 947/1979.	Άρθρο 57
Άρθρο 36	Παρ. 1	Παρ. 2 του άρθρου 30 του ν. 947/1979.	Άρθρο 58
	Παρ. 2	Παρ. 1 και 3 του άρθρου 30 του ν. 947/1979.	
Άρθρο 37		Άρθρο 31 του ν. 947/1979.	Άρθρο 59
Άρθρο 38		Άρθρο 32 του ν. 947/1979, πλην της παρ. 6.	Άρθρο 60
Άρθρο 39		Άρθρο 33 του ν. 947/1979, πλην της παρ. 6.	Άρθρο 61
Άρθρο 40		Άρθρο 34 του ν. 947/1979.	Άρθρο 62
Άρθρο 41		Νέα εξουσιοδοτική διάταξη.	
Άρθρο 42	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 35του ν. 947/1979.	Άρθρο 63
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 35 του ν. 947/1979.	
	Παρ. 3	Παρ. 1 του άρθρου 10 του ν. 1337/1983, όπως αυτή τροποποιήθηκε με το πρώτο εδάφιο της παρ. 6 του άρθρου 98 του ν. 1892/1990 και στη συνέχεια αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 2508/1997.	
	Παρ. 4	Παρ. 3 του άρθρου 10 του ν. 1337/1983, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 2508/1997.	
	Παρ. 5	Παρ. 2 και 13 του άρθρου 10 του ν. 1337/1983, όπως η παρ. 2 αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 2508/1997.	
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 10 του ν. 1337/1983.	
	Παρ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 10 του ν. 1337/1983, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 8 του ν. 1512/1985 και την παρ. 3 του άρθρου 23 του ν. 2508/1997.	
	Παρ. 8	Περ. α) και β) της παρ. 1 του άρθρου 20 του ν. 947/1979.	
Άρθρο 43		Άρθρο 36 του ν. 947/1979.	Άρθρο 64
Άρθρο 44		Άρθρο 38 του ν. 947/1979.	Άρθρο 66
Άρθρο 45		Άρθρο 39 του ν. 947/1979.	Άρθρο 67
Άρθρο 46		Άρθρο 40 του ν. 947/1979.	Άρθρο 68
Άρθρο 47		Άρθρο 41 του ν. 947/1979.	Άρθρο 69
Άρθρο 48		Άρθρο 42 του ν. 947/1979.	Άρθρο 70
Άρθρο 49		Άρθρο 43 του ν. 947/1979.	Άρθρο 71
Άρθρο 50		Άρθρο 44 του ν. 947/1979, πλην της παρ. 5.	Άρθρο
Άρθρο 51		Πρώτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 45 του ν. 947/1979.	Άρθρο 73
		Παρ. 3 του άρθρου 45 του ν. 947/1979.	

Άρθρο 52		Παρ. 1 του άρθρου 46του v. 947/1979.		Άρθρο 74
Άρθρο 53		Άρθρο 47 του v. 947/1979.		Άρθρο 75
Άρθρο 54		Άρθρο 48 του v. 947/1979.		Άρθρο 76
Άρθρο 55		Άρθρο 49 του v. 947/1979.		Άρθρο 77
		Π.δ. 66/1995 (Α' 47).		
Άρθρο 56		Άρθρο 50 του v. 947/1979.		Άρθρο 78
Άρθρο 57		Νέα εξουσιοδοτική διάταξη.		
Άρθρο 58	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 1 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923 (Α' 228).		Άρθρο 152
	Παρ. 2	Παρ. 3 του άρθρου 1 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.		
	Παρ. 3	Παρ. 4 του άρθρου 1 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.		
	Παρ. 4	Παρ. 5 του άρθρου 1 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.		
	Παρ. 5	Άρθρο 85Α του ν.δ. της 17.7/16.8.1923, όπως προστέθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 7 του ν. 5367/1932 (Α' 119) και ερμηνεύθηκε και επαναφέρθηκε σε ισχύ με την παρ. 2 του άρθρου 8 του ν. 889/1979 (Α' 77).		
	Παρ. 6	Παρ. 1 του άρθρου 70 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.		
	Παρ. 7	Πρώτο εδάφιο	Πρώτο εδάφιο του άρθρου 29 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	
		Δεύτερο εδάφιο	Δεύτερο εδάφιο του άρθρου 29 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	
		Τρίτο εδάφιο	Τρίτο εδάφιο του άρθρου 29 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	
		Τέταρτο εδάφιο	Πρώτο εδάφιο του άρθρου μόνου του ν.δ. 272/1969 (Α' 171).	
		Πέμπτο εδάφιο	Δεύτερο εδάφιο του άρθρου μόνου του ν.δ. 272/1969.	
Άρθρο 59	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 2 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.		Άρθρο 153
	Παρ. 2	Πρώτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 22 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923, όπως το εδάφιο αυτό διαμορφώθηκε μετά την επαναφορά του σε ισχύ με την παρ. 1 του ν.δ. της 8/13.8.1926 (Α' 277) και την κύρωσή του με το άρθρο 1 του ν. 3976/1929 (Α' 70).		
	Παρ. 3	Παρ. 3 και 4 του άρθρου 2 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.		
Άρθρο 60	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 3 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.		Άρθρο 154
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 3 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923, όπως αυτή τροποποιήθηκε με το ν.δ. της 29.11.1923 (Α' 348) σε συνδυασμό με το πρώτο και το τρίτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 31 του ν. 4067/2012 (Α' 79).		
	Παρ. 3	Πρώτο και δεύτερο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 31 του ν. 4067/2012, όπως τα εδάφια αυτά αντικαταστάθηκαν με την παρ. 2 του άρθρου 62 του ν. 4280/2014 (Α' 159).		
	Παρ. 4	Τέταρτο εδάφιο της περ. β) της παρ. 9 του άρθρου 25 του ν. 2508/1997, όπως η περ. β) τροποποιήθηκε με το άρθρο 154 του ν. 4951/2022 (Α' 129).		
	Παρ. 5	Παρ. 3 του άρθρου 3 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.		
	Παρ. 6	Παρ. 4 του άρθρου 3 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923, όπως αυτή προστέθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 13 του ν. 3212/2003 (Α' 308).		
	Παρ. 7	Παρ. 5 του άρθρου 3 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923, όπως αυτή προστέθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 13 του ν. 3212/2003.		
	Παρ. 8	Παρ. 1 του άρθρου 21 του π.δ. της 3/22.4.1929 (Α' 155). Οι διατάξεις του π.δ. της 3/22.4.1929 διατηρήθηκαν σε ισχύ δυνάμει της παρ. 3 του άρθρου 31 του ν. 1577/1985 (Α' 210), με την επιφύλαξη των σχετικών διατάξεων του ν. 1337/1983.		
	Παρ. 9	Παρ. 2 του άρθρου 21 του π.δ. της 3/22.4.1929, όπως αυτή τροποποιήθηκε με το άρθρο μόνο του β.δ. της 25.6/21.8.1948 (Α' 209). Οι διατάξεις του π.δ. της 3/22.4.1929 διατηρήθηκαν σε ισχύ δυνάμει της		

		παρ. 3 του άρθρου 31 του ν. 1577/1985, με την επιφύλαξη των σχετικών διατάξεων του ν. 1337/1983.	
	Παρ. 10	Παρ. 3 του άρθρου 21 του π.δ. της 3/22.4.1929. Οι διατάξειςτου π.δ. της 3/22.4.1929 διατηρήθηκαν σε ισχύ δυνάμει της παρ. 3 του άρθρου 31 του ν. 1577/1985, με την επιφύλαξη των σχετικών διατάξεων του ν. 1337/1983.	
	Παρ. 11	Παρ. 4του άρθρου 21 του π.δ. της 3/22.4.1929. Οι διατάξειςτου π.δ. της 3/22.4.1929 διατηρήθηκαν σε ισχύ δυνάμει της παρ. 3 του άρθρου 31 του ν. 1577/1985, με την επιφύλαξη των σχετικών διατάξεων του ν. 1337/1983.	
	Παρ. 12	Παρ. 4 του άρθρου 29 του ν. 2831/2000 (Α' 140).	
Άρθρο 61	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 6 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	Άρθρο 159
	Παρ. 2	Παρ. 1 του άρθρου 8 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	
	Παρ. 3	Παρ. 2 του άρθρου 8 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923, όπως αυτή προστέθηκε με το άρθρο 1 του ν. 551/1977 (Α' 68).	
Άρθρο 62	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 9 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	Άρθρο 160
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 9 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του α.ν. 625/1968 (Α' 266).	
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 9 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923, όπως αυτή προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 2 του ν.δ. 3879/1958 (Α' 58).	
	Παρ. 4	Περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 12 του ν. 651/1977 (Α' 207).	
	Παρ. 5	Παρ. 2 και 3 του άρθρου 12 του ν. 651/1977.	
	Παρ. 6	Περ. α) της παρ. 4 του άρθρου 12 του ν. 651/1977, όπως η περ. α) προστέθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 31 του ν. 1577/1985.	
	Παρ. 7	Περ. β) της παρ. 4 του άρθρου 12 του ν. 651/1977, όπως η περ. β) προστέθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 31 του ν. 1577/1985.	
	Παρ. 8	Παρ. (7) 4 του άρθρου 9 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923, όπως η παρ. 7 αναριθμήθηκε σε παρ. 4 με την παρ. 6 του άρθρου 9 του ν. 960/1979 (Α' 194).	
	Παρ. 9	Παρ. 1 του άρθρου 10 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	
	Παρ. 10	Παρ. 2 του άρθρου 10 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	
	Παρ. 11	Παρ. 3 του άρθρου 10 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	
Άρθρο 63	Παρ. 1	Άρθρο 11 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	Άρθρο 161
	Παρ. 2	Άρθρο 12 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	
Άρθρο 64	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 14 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. 5 του άρθρου μόνου του ν.δ. 3/17.12.1925 (Α' 406), το οποίο κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν. 3976/1929.	Άρθρο 181
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 14 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 14 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 14 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 14 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	
Άρθρο 65	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 4του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	Άρθρο 155
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 4 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	
	Παρ. 3	Παρ. 1 του άρθρου 5 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	
	Παρ. 4	Παρ. 6 και 7 του άρθρου 18 του π.δ. της 3/22.4.1929.	
Άρθρο 66		Άρθρο 1 του π.δ. 18/27.10.1925 (Α' 322).	Άρθρο 156
Άρθρο 67		Άρθρο 2 του π.δ. 18/27.10.1925.	Άρθρο 157

Άρθρο 68	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 4του π.δ. 18/27.10.1925.		Άρθρο 158
	Παρ. 2	Παρ. 2 και 3 του άρθρου 4 του π.δ. 18/27.10.1925.		
	Παρ. 3	Παρ. 1 του άρθρου 5 του π.δ. 18/27.10.1925.		
	Παρ. 4	Παρ. 2 του άρθρου 5 του π.δ. 18/27.10.1925.		
	Παρ. 5	Παρ. 3 του άρθρου 5 του π.δ. 18/27.10.1925.		
	Παρ. 6	Άρθρο 6 του π.δ. 18/27.10.1925.		
	Παρ. 7	Παρ. 2 του άρθρου 7 του π.δ. 18/27.10.1925.		
Άρθρο 69	Παρ. 1	Παρ. 6 του άρθρου 12 του ν. 4759/2020, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 85 του ν. 4915/2022 (Α' 63).		
	Παρ. 2	Πρώτο, δεύτερο, τρίτο και πέμπτο εδάφιο της παρ. 7 του άρθρου 12 του ν. 4759/2020, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 85 του ν. 4915/2022.		
	Παρ. 3	Τέταρτο εδάφιο της παρ. 7 του άρθρου 12 του ν. 4759/2020, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 85 του ν. 4915/2022.		
	Παρ. 4	Παρ. 8 του άρθρου 12 του ν. 4759/2020, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 85 του ν. 4915/2022.		
	Παρ. 5	Παρ. 9 του άρθρου 12 του ν. 4759/2020, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 85 του ν. 4915/2022.		
Άρθρο 70	Παρ. 1	Πρώτο εδάφιο	Παρ. 1 του άρθρου 2 του π.δ. 20/30.8.1985 (Δ' 414).	Άρθρα 89 και 90
			Πρώτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 3 του π.δ. 20/30.8.1985.	
		Δεύτερο εδάφιο	Δεύτερο εδάφιο της παρ. 5 του άρθρου 12 του ν. 4759/2020, όπως η παρ. 5 αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 85 του ν. 4915/2022.	
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 2 του π.δ. 20/30.8.1985.		
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 2 του π.δ. 20/30.8.1985.		
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 2 του π.δ. 20/30.8.1985.		
	Παρ. 5	Παρ. 1 του άρθρου 3 του π.δ. 20/30.8.1985, πλην του πρώτου εδαφίου αυτής.		
	Παρ. 6	Παρ. 2 του άρθρου 3 του π.δ. 20/30.8.1985.		
	Παρ. 7	Παρ. 3 του άρθρου 3 του π.δ. 20/30.8.1985.		
	Παρ. 8	Παρ. 4 του άρθρου 3 του π.δ. 20/30.8.1985.		
	Παρ. 9	Παρ. 5 του άρθρου 3 του π.δ. 20/30.8.1985.		
	Παρ. 10	Παρ. 6 του άρθρου 3 του π.δ. 20/30.8.1985.		
	Παρ. 11	Παρ. 7 του άρθρου 3 του π.δ. 20/30.8.1985.		
Άρθρο 71		Άρθρο 4 του π.δ. 20/30.8.1985.		Άρθρο 91
Άρθρο 72		Άρθρο 5 του π.δ. 20/30.8.1985, πλην του τρίτου εδαφίου της παρ. 6.		Άρθρο 92
Άρθρο 73	Παρ. 1	Παρ. 2 του άρθρου 21 του ν. 2508/1997.		Άρθρο 93
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 6 του π.δ. 20/30.8.1985.		
Άρθρο 74		Άρθρο 8 του π.δ. 20/30.8.1985.		Άρθρο
Άρθρο 75	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 2242/1994 (Α' 162).		Άρθρο 116
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 2242/1994.		

	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 1 του ν. 2242/1994.	
	Παρ. 4	Παρ. 4του άρθρου 1 του ν. 2242/1994.	
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 1 του ν. 2242/1994.	
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 1 του ν. 2242/1994.	
	Παρ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 1 του ν. 2242/1994.	
	Παρ. 8	Παρ. 8 του άρθρου 1 του ν. 2242/1994.	
Άρθρο 76	Παρ. 1	Παρ. 2 του άρθρου 4 του π.δ. 16/30.8.1985 (Δ' 416).	Άρθρο 117
	Παρ. 2	Παρ. 3 του άρθρου 4 του π.δ. 16/30.8.1985.	
	Παρ. 3	Παρ. 4 του άρθρου 4 του π.δ. 16/30.8.1985.	
	Παρ. 4	Παρ. 5 του άρθρου 4 του π.δ. 16/30.8.1985.	
	Παρ. 5	Παρ. 6 του άρθρου 4 του π.δ. 16/30.8.1985.	
	Παρ. 6	Παρ. 7 του άρθρου 4 του π.δ. 16/30.8.1985, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 2 του ν. 2242/1994.	
	Παρ. 7	Παρ. 8 του άρθρου 4 του π.δ. 16/30.8.1985.	
	Παρ. 8	Παρ. 9 του άρθρου 4 του π.δ. 16/30.8.1985, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 2 του ν. 2242/1994.	
Άρθρο 77		Άρθρο 5 του π.δ. 16/30.8.1985.	Άρθρο 118
Άρθρο 78		Άρθρο 6 του π.δ. 16/30.8.1985, όπως η παρ. 2 αυτού αντικαταστάθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 1 του ν. 4315/2014 (Α' 269).	Άρθρο 119
Άρθρο 79		Άρθρο 7 του π.δ. 16/30.8.1985, όπως η παρ. 1 αυτού διαμορφώθηκε μετά την ισχύ του άρθρου 21 του ν. 2508/1997 και η παρ. 3 αυτού αντικαταστάθηκε με την παρ. 10 του άρθρου 2 του ν. 2242/1994.	Άρθρο 120
Άρθρο 80		Άρθρο 8 του π.δ. 16/30.8.1985, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με την παρ. 11 του άρθρου 2 του ν. 2242/1994.	Άρθρο 121
Άρθρο 81		Άρθρο 9 του π.δ. 16/30.8.1985, όπως η παρ. 2 αυτού τροποποιήθηκε με την παρ. 12 του άρθρου 2 του ν. 2242/1994.	Άρθρο 122
Άρθρο 82		Παρ. 2 του άρθρου 99 του ν. 1892/1990, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 7 του ν. 2052/1992 (Α' 94) και στη συνέχεια αντικαταστάθηκε με το άρθρο 161 του ν. 4819/2021.	Άρθρο 185
Άρθρο 83		Άρθρο 1 του ν. 4280/2014, πλην της παρ. 4.	
Άρθρο 84		Άρθρο 2 του ν. 4280/2014, όπως η παρ. 6 αυτού προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 11 του ν. 4315/2014.	
Άρθρο 85		Άρθρο 3 του ν. 4280/2014, όπως η παρ. 2 αυτού τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 11 του ν. 4315/2014.	
Άρθρο 86	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 4280/2014, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 99 του ν. 5106/2024.	
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 4 του ν. 4280/2014, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 11 του ν. 4315/2014.	
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 4 του ν. 4280/2014, όπως αυτή προστέθηκε με το άρθρο 18 του ν. 5069/2023.	
	Παρ. 4	Παρ. 8 του άρθρου 11 του ν. 4315/2014.	
Άρθρο 87		Άρθρο 5 του ν. 4280/2014, όπως οι παρ. 1, 2 και 9 αυτού αντικαταστάθηκαν με τις παρ. 4, 5 και 6 του άρθρου 11 του ν. 4315/2014.	
Άρθρο 88		Άρθρο 6 του ν. 4280/2014.	
Άρθρο 89		Άρθρο 7 του ν. 4280/2014.	

Άρθρο 90		Άρθρο 8 του ν. 4280/2014.
Άρθρο 91		Άρθρο 9 του ν. 4280/2014.
Άρθρο 92		Άρθρο 10 του ν. 4280/2014, όπως η παρ. 5 αυτού τροποποιήθηκε με την παρ. 7 του άρθρου 11 του ν. 4315/2014.
Άρθρο 93		Άρθρο 25 του ν. 4280/2014.
Άρθρο 94		Άρθρο 11 του ν. 4280/2014.
Άρθρο 95		Άρθρο 12 του ν. 4280/2014.
Άρθρο 96		Άρθρο 13 του ν. 4280/2014.
Άρθρο 97		Άρθρο 14 του ν. 4280/2014, πλην των παρ. 9,10 και 11.
Άρθρο 98		Άρθρο 15 του ν. 4280/2014.
Άρθρο 99	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 39 του ν. 4030/2011 (Α' 249), όπως αυτή τροποποιήθηκε με την περ. α) της παρ. 3 του άρθρου 31τουν. 4067/2012.
	Παρ. 2	Παρ. 2 και 3 του άρθρου 39 του ν. 4030/2011, όπως η παρ. 3 τροποποιήθηκε με την περ. ε) της παρ. 1 του άρθρου 35 του ν. 5167/2024 (Α' 207).
	Παρ. 3	Παρ. 4 του άρθρου 39 του ν. 4030/2011.
	Παρ. 4	Παρ. 5 του άρθρου 39 του ν. 4030/2011, πλην του πρώτου εδαφίου αυτής.
	Παρ. 5	Παρ. 6 του άρθρου 39 του ν. 4030/2011, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την περ. β) της παρ. 3 του άρθρου 31 του ν. 4067/2012.
	Παρ. 6	Παρ. 8 του άρθρου 39 του ν. 4030/2011.
	Παρ. 7	Παρ. 9 του άρθρου 39 του ν. 4030/2011.
	Παρ. 8	Παρ. 10 του άρθρου 39 του ν. 4030/2011.
	Παρ. 9	Παρ. 11 του άρθρου 39 του ν. 4030/2011.
	Παρ. 10	Παρ. 12 του άρθρου 39 του ν. 4030/2011, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την περ. δ) της παρ. 3 του άρθρου 31 του ν. 4067/2012.
	Παρ. 11	Παρ. 13 του άρθρου 39 του ν. 4030/2011.
	Παρ. 12	Παρ. 15 του άρθρου 39 του ν. 4030/2011, όπως αυτή προστέθηκε με το άρθρο 134 του ν. 5106/2024.
Άρθρο 100		Άρθρο 16 του ν. 4280/2014.
Άρθρο 101		Άρθρο 17 του ν. 4280/2014.
Άρθρο 102		Άρθρο 18 του ν. 4280/2014.
Άρθρο 103		Άρθρο 19 του ν. 4280/2014.
Άρθρο 104		Άρθρο 20 του ν. 4280/2014.
Άρθρο 105		Άρθρο 21 του ν. 4280/2014.
Άρθρο 106		Άρθρο 22 του ν. 4280/2014.
Άρθρο 107		Άρθρο 23 του ν. 4280/2014.
Άρθρο 108		Άρθρο 24 του ν. 4280/2014.
Άρθρο 109	Παρ. 1	Δεύτερο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 26 του ν. 4280/2014, όπως η παρ. 2 τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 33 του ν. 4585/2018 (Α' 216), την παρ. 2 του άρθρου 118 του ν. 4819/2021, το άρθρο 178 του ν. 4964/2022 και στη συνέχεια με την παρ. 3 του άρθρου 30 του ν. 5069/2023.
	Παρ. 2	Παρ. 3 του άρθρου 26 του ν. 4280/2014.

	Παρ. 3	Παρ. 4 του άρθρου 26 του ν. 4280/2014.	
	Παρ. 4	Παρ. 7 του άρθρου 26 του ν. 4280/2014.	
	Παρ. 5	Παρ. 8 και 10 του άρθρου 26 του ν. 4280/2014.	
	Παρ. 6	Παρ. 9 του άρθρου 26 του ν. 4280/2014.	
	Παρ. 7	Παρ. 12 του άρθρου 26 του ν. 4280/2014, όπως αυτή προστέθηκε με την παρ. 10 του άρθρου 11 του ν. 4315/2014.	
	Παρ. 8	Παρ. 5 του άρθρου 26 του ν. 4280/2014.	
Άρθρο 110		Άρθρο 27 του ν. 4280/2014.	
Άρθρο 111		Άρθρο 8 του ν. 2508/1997.	
Άρθρο 112		Άρθρο 9 του ν. 2508/1997, όπως η παρ. 3 αυτού τροποποιήθηκε με την παρ. 6 του άρθρου 24 του ν. 2539/1997 (Α' 244).	
Άρθρο 113		Άρθρο 10 του ν. 2508/1997, όπως αυτό τροποποιήθηκε με την παρ. 7 του άρθρου 24 του ν. 2539/1997.	
Άρθρο 114		Άρθρο 11 του ν. 2508/1997, όπως η παρ. 2 αυτού αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 29 του ν. 2831/2000.	
Άρθρο 115		Άρθρο 12 του ν. 2508/1997.	
Άρθρο 116	Παρ. 1	Παρ. 2 του άρθρου 13 του ν. 2508/1997.	
	Παρ. 2	Παρ. 3 του άρθρου 13 του ν. 2508/1997.	
	Παρ. 3	Παρ. 4 του άρθρου 13 του ν. 2508/1997.	
	Παρ. 4	Παρ. 5 του άρθρου 13 του ν. 2508/1997.	
	Παρ. 5	Παρ. 6 του άρθρου 13 του ν. 2508/1997.	
	Παρ. 6	Παρ. 7 του άρθρου 13 του ν. 2508/1997.	
	Παρ. 7	Παρ. 8 του άρθρου 13 του ν. 2508/1997.	
	Παρ. 8	Παρ. 9 του άρθρου 13 του ν. 2508/1997.	
	Παρ. 9	Παρ. 11 του άρθρου 13 του ν. 2508/1997.	
Άρθρο 117		Άρθρο 14 του ν. 2508/1997.	
Άρθρο 118		Άρθρο 15 του ν. 2508/1997 (πλην της παρ. 8), όπως η παρ. 1 αυτού αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 47 του ν. 4030/2011 και η παρ. 5 αυτού αντικαταστάθηκε με την παρ. 6 του άρθρου 1 του ν. 4315/2014.	
Άρθρο 119		Άρθρο 12 του ν. 2742/1999.	
Άρθρο 120	Παρ. 1	Πρώτο εδάφιο μερικώς και δεύτερο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 55 του ν. 947/1979.	Άρθρο 225
	Παρ. 2	Παρ. 3 του άρθρου 55 του ν. 947/1979.	
	Παρ. 3	Παρ. 4 του άρθρου 55 του ν. 947/1979.	
	Παρ. 4	Παρ. 5 του άρθρου 55 του ν. 947/1979.	
	Παρ. 5	Παρ. 6 του άρθρου 55 του ν. 947/1979.	
	Παρ. 6	Παρ. 7 του άρθρου 55 του ν. 947/1979.	
	Παρ. 7	Παρ. 8 του άρθρου 55 του ν. 947/1979.	
	Παρ. 8	Παρ. 9 του άρθρου 55 του ν. 947/1979.	

	Παρ. 9	Παρ. 10 του άρθρου 55 του ν. 947/1979.	
	Παρ. 10	Παρ. 11 του άρθρου 55 του ν. 947/1979.	
Άρθρο 121		Άρθρο 76 του ν. 4495/2017 (Α' 167), όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 77 του ν. 4759/2020 και στη συνέχεια η παρ. 1 αυτού τροποποιήθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 119 του ν. 4819/2021.	
Άρθρο 122		Παρ. 1 του άρθρου 77 του ν. 4495/2017, όπως οι παρ. 2 και 3 αυτού καταργήθηκαν με την περ. δ) του άρθρου 138 του ν. 4759/2020.	
Άρθρο 123	Περ. α)	Περ. β) του άρθρου 64 του ν. 4495/2017, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 69 του ν. 4759/2020.	
	Περ. β)	Περ. γ) του άρθρου 64 του ν. 4495/2017, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 69 του ν. 4759/2020.	
	Περ. γ)	Περ. δ) του άρθρου 64 του ν. 4495/2017, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 69 του ν. 4759/2020.	
	Περ. δ)	Περ. ε) του άρθρου 64 του ν. 4495/2017, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 69 του ν. 4759/2020.	
	Περ. ε)	Περ. στ) του άρθρου 64 του ν. 4495/2017, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 69 του ν. 4759/2020.	
	Περ. στ)	Περ. ζ) του άρθρου 64 του ν. 4495/2017, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 69 του ν. 4759/2020.	
	Περ. ζ)	Περ. η) του άρθρου 64 του ν. 4495/2017, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 69 του ν. 4759/2020.	
	Περ. η)	Περ. ι) του άρθρου 64 του ν. 4495/2017, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 69 του ν. 4759/2020.	
Άρθρο 124		Άρθρο 67 του ν. 4495/2017, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 70 του ν. 4759/2020.	
Άρθρο 125		Άρθρο 68 του ν. 4495/2017, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 71 του ν. 4759/2020.	
Άρθρο 126		Άρθρο 70 του ν. 4495/2017, όπως η περ. α) αυτού τροποποιήθηκε με το άρθρο 72 του ν. 4759/2020 και στη συνέχεια το άρθρο 70 αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 119 του ν. 4819/2021.	
Άρθρο 127		Άρθρο 71 του ν. 4495/2017, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 73 του ν. 4759/2020.	
Άρθρο 128		Άρθρο 72 του ν. 4495/2017, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 74 του ν. 4759/2020 και στη συνέχεια οι παρ. 2 και 3 αυτού τροποποιήθηκαν με τις παρ. 2 και 3 του άρθρου 119 του ν. 4819/2021 και οι παρ. 5 και 6 αυτού με την παρ. 4 του άρθρου 119 του ν. 4819/2021.	
Άρθρο 129		Άρθρο 74 του ν. 4495/2017, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 75 του ν. 4759/2020.	
Άρθρο 130		Άρθρο 75 του ν. 4495/2017, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 76 του ν. 4759/2020.	
Άρθρο 131	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 11 του ν. 1337/1983, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 34 του ν. 1577/1985 και στη συνέχεια με την παρ. 1 του άρθρου 22 του ν. 2508/1997.	Άρθρο 221
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 11 του ν. 1337/1983.	
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 11 του ν. 1337/1983.	
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 11 του ν. 1337/1983, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 8 του ν. 1512/1985.	
Άρθρο 132	Παρ. 1	Παρ. 2 του άρθρου 22 του ν. 2508/1997.	
	Παρ. 2	Παρ. 3 του άρθρου 22 του ν. 2508/1997.	
	Παρ. 3	Παρ. 4 του άρθρου 22 του ν. 2508/1997.	
Άρθρο 133		Παρ. 5 του άρθρου 11 του ν. 1337/1983.	Άρθρο [illegible]
Άρθρο 134	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 58 του ν. 947/1979, πλην της παρ. 2.	Άρθρο 223
	Παρ. 2	Παρ. 1 του άρθρου 5 του ν. 1512/1985.	

	Παρ. 3	Παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 1512/1985.		
Άρθρο 135		Άρθρο 59 του ν. 947/1979.		Άρθρο 224
Άρθρο 136		Άρθρο 12 του ν. 1577/1985.		Άρθρο 226
Άρθρο 137		Άρθρο 13 του ν. 1577/1985, όπως οι παρ. 1 και 3 αυτού αντικαταστάθηκαν με τις παρ. 1 και 2 του άρθρου 10 του ν. 2831/2000.		Άρθρο 227
Άρθρο 138		Άρθρο 79 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 24 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018 και στη συνέχεια αντικαταστάθηκε με το άρθρο 78 του ν. 4759/2020.		
Άρθρο 139	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, όπως το άρθρο 8 αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 4315/2014.		
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 98 του ν. 1892/1990 και το άρθρο 8 αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 4315/2014.		
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, όπως το άρθρο 8 αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 4315/2014.		
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, όπως αυτή επαναφέρθηκε σε ισχύ με την παρ. 14 του άρθρου 2 του ν. 2242/1994 και στη συνέχεια τροποποιήθηκε με την περ. β) της παρ. 3 του άρθρου 23 του ν. 2300/1995 και το άρθρο 8 αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 4315/2014.		
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, όπως αυτή τροποποιήθηκε με τις παρ. 6 και 7 του άρθρου 27 του ν. 2831/2000 και την παρ. 1 του άρθρου 7 του ν. 3127/2003 (Α' 67) και το άρθρο 8 αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 4315/2014.		
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, όπως το άρθρο 8 αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 4315/2014.		
	Παρ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, όπως το άρθρο 8 αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 4315/2014.		
	Παρ. 8	Παρ. 8 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, όπως η περ. δ) αυτής τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 12 του ν. 1647/1986 (Α' 141) και στη συνέχεια η παρ. 8 τροποποιήθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 98 του ν. 1892/1990 και το άρθρο 8 αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 4315/2014.		
	Παρ. 9	Παρ. 9 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, όπως το άρθρο 8 αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 4315/2014.		
	Παρ. 10	Παρ. 10 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 της υπ' αρ. 82929/4797/7.12.1988 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Τροποποίηση και συμπλήρωση διατάξεων του Ν. 1337/1983» (Β' 903), η οποία κυρώθηκε με την περ. β) της παρ. 2 του άρθρου 19 του ν. 1849/1989 (Α' 113) και όπως το άρθρο 8 αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 4315/2014.		
	Παρ. 11	Παρ. 11 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, όπως το άρθρο 8 αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 4315/2014.		
	Παρ. 12	Παρ. 12 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, όπως αυτή προστέθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 98 του ν. 1892/1990 και στη συνέχεια το άρθρο 8 αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 4315/2014.		
	Παρ. 13	Παρ. 13 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, όπως αυτή προστέθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 25 του ν. 2508/1997 και στη συνέχεια το άρθρο 8 αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 4315/2014.		
	Παρ. 14	Παρ. 14 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, όπως αυτή προστέθηκε με την παρ. 6 του άρθρου 121 του ν. 4819/2021.		
Άρθρο 140	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 20 του ν. 2508/1997, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 62 του ν. 4280/2014 και το άρθρο 20 αντικαταστάθηκε με την παρ. 7 του άρθρου 1 του ν. 4315/2014.		
	Παρ. 2	Περ. α)	Περ. α) της παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 2508/1997, όπως η παρ. 2 αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 62 του ν. 4280/2014 και το άρθρο 20 αντικαταστάθηκε με την παρ. 7 του άρθρου 1 του ν. 4315/2014.	
		Περ. β)	Περ. β) της παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 2508/1997, όπως η περ. β) τροποποιήθηκε με την παρ. 12 του άρθρου 27 του ν. 2831/2000, η παρ. 2 του άρθρου 20 αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 62 του ν. 4280/2014 και το άρθρο 20 αντικαταστάθηκε με την παρ. 7 του άρθρου 1 του ν. 4315/2014.	

Άρθρο 141	Παρ. 1	Παρ. 3 του άρθρου 9 του ν. 1337/1983, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 4315/2014.		
	Παρ. 2	Παρ. 4 του άρθρου 9 του ν. 1337/1983, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 2 του ν. 4315/2014 και τροποποιήθηκε με το άρθρο 59 του ν. 4602/2019 (Α' 45).		
	Παρ. 3	Παρ. 5 (6) του άρθρου 9 του ν. 1337/1983, όπως η παρ. 5 αναριθμήθηκε σε παρ. 6 με την παρ. 13 του άρθρου 23 του ν. 3212/2003.		
	Παρ. 4	Περ. α) της παρ. 6 (7) του άρθρου 9 του ν. 1337/1983, όπως η παρ. 6 τροποποιήθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 12 του ν. 2736/1999, αναριθμήθηκε σε παρ. 7 με την παρ. 13 του άρθρου 23 του ν. 3212/2003 και η περ. α) της παρ. 6 αντικαταστάθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 2 του ν. 4315/2014.		
	Παρ. 5	Παρ. 7 του άρθρου 9 του ν. 1337/1983, όπως αυτή προστέθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 2 του ν. 4315/2014 και στη συνέχεια αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 142 του ν. 4495/2017.		
	Παρ. 6	Παρ. 8 του άρθρου 9 του ν. 1337/1983, όπως αυτή προστέθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 2 του ν. 4315/2014 και στη συνέχεια αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 142 του ν. 4495/2017.		
Άρθρο 142	Παρ. 1	περ. α)	Παρ. 1 του άρθρου 1 του π.δ. 5/1986 (Α' 2).	
		περ. β)	Παρ. 2 του άρθρου 1 του π.δ. 5/1986.	
		περ. γ)	Παρ. 3 του άρθρου 1 του π.δ. 5/1986.	
		περ. δ)	Παρ. 4 του άρθρου 1 του π.δ. 5/1986.	
		περ. ε)	Παρ. 5 του άρθρου 1 του π.δ. 5/1986.	
		περ. στ)	Παρ. 6 του άρθρου 1 του π.δ. 5/1986.	
	Παρ. 2	περ. α)	Παρ. 1 του άρθρου 2 του π.δ. 5/1986.	
		περ. β)	Παρ. 2 του άρθρου 2 του π.δ. 5/1986.	
		περ. γ)	Παρ. 3 του άρθρου 2 του π.δ. 5/1986.	
		περ. δ)	Παρ. 4 του άρθρου 2 του π.δ. 5/1986.	
		περ. ε)	Παρ. 5 του άρθρου 2 του π.δ. 5/1986.	
		περ. στ)	Παρ. 6 του άρθρου 2 του π.δ. 5/1986.	
	Παρ. 3	περ. α)	Παρ. 1 του άρθρου 3 του π.δ. 5/1986.	
		περ. β)	Παρ. 2 του άρθρου 3 του π.δ. 5/1986.	
		περ. γ)	Παρ. 3 του άρθρου 3 του π.δ. 5/1986.	
	Παρ. 4	περ. α)	Παρ. 1 του άρθρου 4 του π.δ. 5/1986.	
		περ. β)	Παρ. 2 του άρθρου 4 του π.δ. 5/1986.	
	Παρ. 5	περ. α)	Παρ. 1 του άρθρου 5 του π.δ. 5/1986.	
		περ. β)	Παρ. 2 μερικώς του άρθρου 5 του π.δ. 5/1986.	
Άρθρο 143	Παρ. 1	Παρ. 1 έως 4 του άρθρου 1 του π.δ. 26.5/14.6.1993 (Δ' 648).		Άρθρο 49
	Παρ. 2	Παρ. 1 έως 3 του άρθρου 2 του π.δ. 26.5/14.6.1993.		
	Παρ. 3	Άρθρο 3 του π.δ. 26.5/14.6.1993.		
	Παρ. 4	Άρθρο 4 του π.δ. 26.5/14.6.1993.		
	Παρ. 5	Άρθρο 5 του π.δ. 26.5/14.6.1993.		
	Παρ. 6	Άρθρο 6 του π.δ. 26.5/14.6.1993.		
	Παρ. 7	Άρθρο 7 του π.δ. 26.5/14.6.1993.		

	Παρ. 8	Άρθρο 8 του π.δ. 26.5/14.6.1993.	
	Παρ. 9	Άρθρο 9 του π.δ. 26.4/14.6.1993.	
Άρθρο 144	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 12 του ν. 1337/1983.	Άρθρο 48
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 12 του ν. 1337/1983.	
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 12 του ν. 1337/1983, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την περ. α) της παρ. 5 του άρθρου 8 του α.ν. 1512/1985 και στη συνέχεια με την παρ. 7 του άρθρου 98 του ν. 1892/1990.	
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 12 του ν. 1337/1983.	
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 12 του ν. 1337/1983, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 6 του ν. 2242/1994 και στη συνέχεια με την παρ. 25 του άρθρου 42 του ν. 4030/2011 και τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 55 του ν. 4178/2013 (Α' 174) και την παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4315/2014.	
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 12 του ν. 1337/1983, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 6 του ν. 2242/1994.	
	Παρ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 12 του ν. 1337/1983, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με το άρθρο 4 του ν. 1772/1988 (Α' 91), τροποποιήθηκε με την παρ. 8 του άρθρου 98 του ν. 1892/1990 και την παρ. 5 του άρθρου 6 του ν. 2242/1994 και στη συνέχεια αντικαταστάθηκε εκ νέου με την παρ. 1 του άρθρου 11 του ν. 3212/2003.	
	Παρ. 8	Παρ. 8 του άρθρου 12 του ν. 1337/1983.	
	Παρ. 9	Παρ. 9 του άρθρου 12 του ν. 1337/1983.	
	Παρ. 10	Παρ. 10 του άρθρου 12 του ν. 1337/1983.	
	Παρ. 11	Παρ. 11 του άρθρου 12 του ν. 1337/1983, όπως αυτή προστέθηκε με την παρ. 9 του άρθρου 98 του ν. 1892/1990.	
	Παρ. 12	Παρ. 12 του άρθρου 12 του ν. 1337/1983, όπως αυτή προστέθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 5 του ν. 2052/1992.	
	Παρ. 13	Παρ. 13 του άρθρου 12 του ν. 1337/1983, όπως αυτή προστέθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 11 του ν. 3212/2003 και αντικαταστάθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 42 του ν. 4030/2011.	
	Παρ. 14	Παρ. 4 του άρθρου 7 του ν. 2508/1997.	
Άρθρο 145	Παρ. 1	Παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 4315/2014.	
	Παρ. 2	Παρ. 3 του άρθρου 6 του ν. 4315/2014.	
	Παρ. 3	Παρ. 4 του άρθρου 6 του ν. 4315/2014.	
	Παρ. 4	Παρ. 5 του άρθρου 6 του ν. 4315/2014.	
	Παρ. 5	Περ. α) της παρ. 7 του άρθρου 6 του ν. 4315/2014.	
Άρθρο 146	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 42 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	Άρθρο 300
		Παρ. 2 του άρθρου 24 του ν. 1577/1985.	
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 42 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 42 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	
Άρθρο 147	Παρ. 1	Παρ. Ιτων άρθρων 43,44 και 45 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923, όπως αντικαταστάθη καν με τις παρ. 1 έως 6 του άρθρου 4 του ν.δ. της 27.2/20.3.1926 (Α' 80) και επεκτάθηκε η ισχύς τους σε όλες τις πόλεις και κώμες του Κράτους με το ν.δ. 18/20.3.1926 (Α' 99) και στη συνέχεια τροποποιήθηκαν με την περ. γ) του άρθρου 127 του ν.δ. 8/1973 (Α' 124).	Άρθρο 301
	Παρ. 2	Παρ. 2 των άρθρων 43,44 και 45 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923, όπως αντικαταστάθηκαν με τις παρ. 1 έως 6 του άρθρου 4 του ν.δ. της 27.2/20.3.1926 και επεκτάθηκε η ισχύς τους σε όλες τις πόλεις και κώμες του Κράτους με το ν.δ. 18/20.3.1926 και στη συνέχεια τροποποιήθηκαν με την περ. γ) του άρθρου 127 του ν.δ. 8/1973.	
	Παρ. 3	Παρ. 2 και 3 του άρθρου 6 του ν. 651/1977.	

	Παρ. 4	Παρ. 5 των άρθρων 43,44 και 45 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923, όπως αντικαταστάθη καν με τις παρ. 1 έως 6 του άρθρου 4 του ν.δ. της 27.2/20.3.1926 και επεκτάθηκε η ισχύς τους σε όλες τις πόλεις και κώμες του Κράτους με το ν.δ. 18/20.3.1926 και στη συνέχεια τροποποιήθηκαν με την περ. γ) του άρθρου 127 του ν.δ. 8/1973.	
	Παρ. 5	Παρ. 4 του άρθρου 6 του ν. 651/1977.	
	Παρ. 6	Παρ. 6 των άρθρων 43,44 και 45 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923, όπως αντικαταστάθηκαν με τις παρ. 1 έως 6 του άρθρου 4 του ν.δ. της 27.2/20.3.1926 και επεκτάθηκε η ισχύς τους σε όλες τις πόλεις και κώμες του Κράτους με το ν.δ. 18/20.3.1926 και στη συνέχεια τροποποιήθηκαν με την περ. γ) του άρθρου 127 του ν.δ. 8/1973.	
Άρθρο 148	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 3 του ν.δ. 690/1948 (Α' 133).	Άρθρο 302
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 3 του ν.δ. 690/1948.	
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 3 του ν.δ. 690/1948, όπως αυτή τροποποιήθηκε με το άρθρο μόνο του ν. 2784/1954 (Α' 49).	
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 3 του ν.δ. 690/1948.	
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 3 του ν.δ. 690/1948.	
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 3 του ν.δ. 690/1948.	
Άρθρο 149	Παρ. 1	Παρ. 1 και 2 (πλην της αναφοράς στο άρθρο 25 του ν. 1337/1983) του άρθρου 24 του ν. 1577/1985, όπως η παρ. 1 τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 21 του ν. 2831/2000.	Άρθρο 303
	Παρ. 2	Παρ. 3 του άρθρου 24 του ν. 1577/1985.	
	Παρ. 3	Παρ. 4 του άρθρου 24 του ν. 1577/1985.	
	Παρ. 4	Παρ. 5 του άρθρου 24 του ν. 1577/1985, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 6 του ν. 1772/1988 και την παρ. 2 του άρθρου 21 του ν. 2831/2000.	
	Παρ. 5	Παρ. 6 του άρθρου 24 του ν. 1577/1985.	
	Παρ. 6	Παρ. 7 του άρθρου 24 του ν. 1577/1985.	
	Παρ. 7	Παρ. 8 του άρθρου 24 του ν. 1577/1985.	
	Παρ. 8	Παρ. 9 του άρθρου 24 του ν. 1577/1985, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 21 του ν. 2831/2000.	
	Παρ. 9	Παρ. 10 του άρθρου 24 του ν. 1577/1985.	
	Παρ. 10	Παρ. 11 του άρθρου 24 του ν. 1577/1985.	
Άρθρο 150		Άρθρο 46 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	Άρθρο 304
Άρθρο 151	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 47 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	Άρθρο 305
	Παρ. 2	Πρώτο και δεύτερο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 47 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	
	Παρ. 3	Παρ. 5 του άρθρου 47 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	
	Παρ. 4	Παρ. 6 του άρθρου 47 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	
	Παρ. 5	Παρ. 7 του άρθρου 47 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	
Άρθρο 152		Άρθρο 48 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	Άρθρο 306
Άρθρο 153		Άρθρο 49 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923, όπως το τελευταίο εδάφιο της παρ. 4 αυτού προστέθηκε με την παρ. 3 του άρθρου μόνου του ν.δ. 305/1947 (Α' 77).	Άρθρο 307
Άρθρο 154	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 50 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923, όπως τροποποιήθηκε με τον α.ν. 2486/1940 (Α' 243) και τις παρ. 1 και 2 του άρθρου μόνου του ν.δ. 305/1947.	Άρθρο
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 50 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923, όπως τροποποιήθηκε με τον α.ν. 2486/1940 και τις παρ. 1 και 2 του άρθρου μόνου του ν.δ. 305/1947.	

	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 50 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923, όπως τροποποιήθηκε με τον α.ν. 2486/1940 και τις παρ. 1 και 2 του άρθρου μόνου του ν.δ. 305/1947.	
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 50 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923, όπως τροποποιήθηκε με τον α.ν. 2486/1940 και τις παρ. 1 και 2 του άρθρου μόνου του ν.δ. 305/1947.	
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 50 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923, όπως τροποποιήθηκε με τον α.ν. 2486/1940 και τις παρ. 1 και 2 του άρθρου μόνου του ν.δ. 305/1947.	
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 50 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923, όπως τροποποιήθηκε με τον α.ν. 2486/1940 και τις παρ. 1 και 2 του άρθρου μόνου του ν.δ. 305/1947.	
	Παρ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 50 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923, όπως τροποποιήθηκε με τον α.ν. 2486/1940 και τις παρ. 1 και 2 του άρθρου μόνου του ν.δ. 305/1947.	
	Παρ. 8	Παρ. 8 του άρθρου 50 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923, όπως τροποποιήθηκε με τον α.ν. 2486/1940 και τις παρ. 1 και 2 του άρθρου μόνου του ν.δ. 305/1947.	
	Παρ. 9	Παρ. 9 του άρθρου 50 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923, όπως τροποποιήθηκε με τον α.ν. 2486/1940 και τις παρ. 1 και 2 του άρθρου μόνου του ν.δ. 305/1947.	
	Παρ. 10	Παρ. 10 του άρθρου 50 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923, όπως τροποποιήθηκε με τον α.ν. 2486/1940 και τις παρ. 1 και 2 του άρθρου μόνου του ν.δ. 305/1947.	
	Παρ. 11	Παρ. 10 του άρθρου 50 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923, όπως τροποποιήθηκε με τον α.ν. 2486/1940 και τις παρ. 1 και 2 του άρθρου μόνου του ν.δ. 305/1947.	
Άρθρο 155		Άρθρο 51 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του ν.δ. 2934/1954 (Α' 162).	Άρθρο 309
Άρθρο 156	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 30 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	Άρθρο 276
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 30 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 30 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	
Άρθρο 157		Άρθρο 32 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	Άρθρο 277
Άρθρο 158		Άρθρο 33 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	Άρθρο 278
Άρθρο 159		Άρθρο 34 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	Άρθρο 279
Άρθρο 160	Παρ. 1	Άρθρο 1 του π.δ. από 26/30.5.1924 (Α' 123).	Άρθρο 280
		Π.δ. από 14/23.4.1925 (Α' 99).	
	Παρ. 2	Άρθρο 2 του π.δ. από 26/30.5.1924.	
		Π.δ. από 14/23.4.1925.	
	Παρ. 3	Άρθρο 3 του π.δ. από 26/30.5.1924.	
		Π.δ. από 14/23.4.1925.	
	Παρ. 4	Άρθρο 4 του π.δ. από 26/30.5.1924.	
		Π.δ. από 14/23.4.1925.	
	Παρ. 5	Άρθρο 5 του π.δ. από 26/30.5.1924.	
		Π.δ. από 14/23.4.1925.	
	Παρ. 6	Άρθρο 6 του π.δ. από 26/30.5.1924.	
		Π.δ. από 14/23.4.1925.	
Άρθρο 161		Άρθρο 35 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	Άρθρο [illegible]
Άρθρο 162	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 37 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	Άρθρο 282
	Παρ. 2	Παρ. 3 του άρθρου 37 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	

Άρθρο 163	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 38 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.		Άρθρο 283
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 38 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.		
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 38 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.		
Άρθρο 164	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 39 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.		Άρθρο 284
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 39 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.		
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 39 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.		
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 39 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.		
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 39 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.		
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 39 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.		
	Παρ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 39 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.		
Άρθρο 165	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 6 του ν. 5269/1931 (Α' 274)		Άρθρο 290
		Παρ. 1 του άρθρου 1 του β.δ. 7/13.5.1936 (Α' 205).		
	Παρ. 2	Πρώτο εδάφιο	Παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 5269/1931.	
		Δεύτερο εδάφιο	Μέρος πρώτο του πρώτου εδαφίου της παρ. 3 του άρθρου 1 του β.δ. 7/13.5.1936.	
	Παρ. 3	Πρώτο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 6 του ν. 5269/1931, όπως η παρ. 3 συμπληρώθηκε με το άρθρο 2 του α.ν. 625/1968 και αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 του ν. 653/1977.		
		Παρ. 2 του άρθρου 1 του β.δ. 7/13.5.1936.		
	Παρ. 4	Παρ. 3του άρθρου 1 του β.δ. 7/13.5.1936.		
	Παρ. 5	Δεύτερο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 6 του ν. 5269/1931, όπως η παρ. 3 συμπληρώθηκε με το άρθρο 2 του α.ν. 625/1968 και αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 του ν. 653/1977.		
	Παρ. 6	Τρίτο, τέταρτο και πέμπτο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 6 του ν. 5269/1931, όπως η παρ. 3 συμπληρώθηκε με το άρθρο 2 του α.ν. 625/1968 και αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 του ν. 653/1977.		
	Παρ. 7	Έκτο και έβδομο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 6 του ν. 5269/1931, όπως τροποποιήθηκαν με την παρ. 6 του άρθρου 11 του ν. 3212/2003 και η παρ. 3 συμπληρώθηκε με το άρθρο 2 του α.ν. 625/1968 και στη συνέχεια αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 του ν. 653/1977.		
	Παρ. 8	Παρ. 4 του άρθρου 6 του ν. 5269/1931.		
	Παρ. 9	Παρ. 5 του άρθρου 6 του ν. 5269/1931.		
	Παρ. 10	Όγδοο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 6 του ν. 5269/1931, όπως η παρ. 3 συμπληρώθηκε με το άρθρο 2 του α.ν. 625/1968 και αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 του ν. 653/1977.		
	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 2 του β.δ. 7/13.5.1936.		Άρθρο 291
Άρθρο 166	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 2 του β.δ. 7/13.5.1936.		
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 2 του β.δ. 7/13.5.1936.		
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 2 του β.δ. 7/13.5.1936.		
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 2 του β.δ. 7/13.5.1936.		
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 2 του β.δ. 7/13.5.1936.		
	Παρ. 7	Παρ. 1 του άρθρου 3 του β.δ. 7/13.5.1936.		
	Παρ. 8	Παρ. 2 του άρθρου 3 του β.δ. 7/13.5.1936.		

	Παρ. 9	Παρ. 3 του άρθρου 3 του β.δ. 7/13.5.1936.	
	Παρ. 10	Παρ. 1 του άρθρου 4του β.δ. 7/13.5.1936.	
	Παρ. 11	Παρ. 2 του άρθρου 4 του β.δ. 7/13.5.1936.	
Άρθρο 167	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 5 του β.δ. 7/13.5.1936.	Άρθρο 292
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 5 του β.δ. 7/13.5.1936.	
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 5 του β.δ. 7/13.5.1936.	
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 5 του β.δ. 7/13.5.1936.	
	Παρ. 5	Παρ. 1 του άρθρου 6του β.δ. 7/13.5.1936.	
	Παρ. 6	Παρ. 2 του άρθρου 6 του β.δ. 7/13.5.1936.	
	Παρ. 7	Παρ. 3 του άρθρου 6 του β.δ. 7/13.5.1936.	
	Παρ. 8	Παρ. 4 του άρθρου 6 του β.δ. 7/13.5.1936.	
Άρθρο 168	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 7 του β.δ. 7/13.5.1936.	Άρθρο 293
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 7 του β.δ. 7/13.5.1936.	
	Παρ. 3	Παρ. 1 του άρθρου 8του β.δ. 7/13.5.1936.	
	Παρ. 4	Παρ. 2 του άρθρου 8 του β.δ. 7/13.5.1936.	
	Παρ. 5	Παρ. 4 του άρθρου 1 του β.δ. 7/13.5.1936, όπως προστέθηκε με την παρ. 10 του άρθρου 95 του ν. 1892/1990.	
Άρθρο 169	Παρ. 1	Πρώτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν.δ. 761/1970 (Α' 283), πλην του δευτέρου εδαφίου της παρ. 1.	Άρθρο 298
		Παρ. 2 του άρθρου 2 του ν.δ. 761/1970, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με το άρθρο 18 του ν. 1221/1981 (Α' 292).	
	Παρ. 2	Παρ. 3 του άρθρου 2 του ν.δ. 761/1970.	
	Παρ. 3	Πρώτο εδάφιο του άρθρου 4 του ν.δ. 761/1970.	
Άρθρο 170		Άρθρο 65 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	Άρθρο 299
Άρθρο 171	Παρ. 1	Παρ. 3 του άρθρου 5 του ν. 1337/1983.	Άρθρο 285
	Παρ. 2	Παρ. 1 του άρθρου 22του ν. 947/1979.	
	Παρ. 3	Παρ. 2 του άρθρου 22 του ν. 947/1979.	
	Παρ. 4	Παρ. 3 του άρθρου 22 του ν. 947/1979.	
	Παρ. 5	Παρ. 4 του άρθρου 22 του ν. 947/1979.	
	Παρ. 6	Παρ. 5 του άρθρου 22 του ν. 947/1979.	
Άρθρο 172	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 32 του ν. 1337/1983.	Άρθρο 286
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 32 του ν. 1337/1983.	
Άρθρο 173		Παρ. 1 του άρθρου 7 του ν. 1221/1981.	Άρθρο 287
Άρθρο 174	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 40 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	Άρθρο
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 40 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 40 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	

	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 40 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 40 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	
Άρθρο 175	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 41 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	Άρθρο 289
	Παρ. 2	Παρ. 3 του άρθρου 41 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	
Άρθρο 176	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 1 του ν.δ. 632/1970 (Α' 173), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του ν.δ. 1143/1972 (Α' 64).	Άρθρο 294
	Παρ. 2	Δεύτερο εδάφιο του άρθρου 2 του ν.δ. 1143/1972.	
	Παρ. 3	Παρ. 2 του άρθρου 1 του ν.δ. 632/1970.	
Άρθρο 177	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 5 του ν.δ. 653/1977.	Άρθρο 295
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 5 του ν.δ. 653/1977.	
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 5 του ν.δ. 653/1977, όπως το πρώτο εδάφιο αυτής αντικαταστάθηκε με την περ. ε) της παρ. 14 του άρθρου 6 του ν. 2052/1992.	
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 5 του ν.δ. 653/1977.	
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 5 του ν.δ. 653/1977.	
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 5 του ν.δ. 653/1977.	
	Παρ. 7	Παρ. 1 του άρθρου 6 του ν.δ. 653/1977.	
	Παρ. 8	Παρ. 2 του άρθρου 6 του ν.δ. 653/1977.	
	Παρ. 9	Παρ. 3 του άρθρου 6 του ν.δ. 653/1977.	
	Παρ. 10	Παρ. 4 του άρθρου 6 του ν.δ. 653/1977.	
Άρθρο 178	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 4του ν. 653/1977.	Άρθρο 296
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 4 του ν. 653/1977.	
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 4 του ν. 653/1977.	
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 4 του ν. 653/1977.	
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 4 του ν. 653/1977.	
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 4 του ν. 653/1977.	
	Παρ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 4 του ν. 653/1977.	
	Παρ. 8	Παρ. 8 του άρθρου 4 του ν. 653/1977.	
	Παρ. 9	Παρ. 9 του άρθρου 4 του ν. 653/1977.	
	Παρ. 10	Παρ. 10 του άρθρου 4 του ν. 653/1977.	
	Παρ. 11	Παρ. 11 του άρθρου 4 του ν. 653/1977.	
Άρθρο 179	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 1 του α.ν. 229/1967 (Α' 235), όπως το δεύτερο εδάφιο αυτής προστέθηκε με την παρ. 8 του άρθρου 95 του ν. 1892/1990.	Άρθρο 297
	Παρ. 2	Παρ. 3 του άρθρου 1 του α.ν. 229/1967.	
Άρθρο 180	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 16 του ν. 2508/1997.	
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 16 του ν. 2508/1997.	
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 16 του ν. 2508/1997.	

	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 16 του ν. 2508/1997.
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 16 του ν. 2508/1997.
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 16 του ν. 2508/1997.
	Παρ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 16 του ν. 2508/1997.
	Παρ. 8	Παρ. 8 του άρθρου 16 του ν. 2508/1997.
	Παρ. 9	Παρ. 9 του άρθρου 16 του ν. 2508/1997.
	Παρ. 10	Παρ. 10 του άρθρου 16 του ν. 2508/1997.
	Παρ. 11	Παρ. 11 του άρθρου 16 του ν. 2508/1997.
	Παρ. 12	Παρ. 12 του άρθρου 16 του ν. 2508/1997.
	Παρ. 13	Παρ. 13 του άρθρου 16 του ν. 2508/1997.
	Παρ. 14	Παρ. 14 του άρθρου 16 του ν. 2508/1997.
	Παρ. 15	Παρ. 15 του άρθρου 16 του ν. 2508/1997.
	Παρ. 16	Παρ. 16 του άρθρου 16 του ν. 2508/1997.
Άρθρο 181	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 17του ν. 2508/1997.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 17 του ν. 2508/1997.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 17 του ν. 2508/1997.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 17 του ν. 2508/1997.
Άρθρο 182	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 33 του ν. 4067/2012.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 33 του ν. 4067/2012.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 33 του ν. 4067/2012.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 33 του ν. 4067/2012.
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 33 του ν. 4067/2012.
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 33 του ν. 4067/2012.
	Παρ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 33 του ν. 4067/2012.
	Παρ. 8	Παρ. 8 του άρθρου 33 του ν. 4067/2012.
	Παρ. 9	Παρ. 9 του άρθρου 33 του ν. 4067/2012, όπως προστέθηκε εδάφιο μετά από το πρώτο εδάφιο της περ. β) αυτής με την παρ. 2 του άρθρου 148 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 10	Παρ. 10 του άρθρου 33 του ν. 4067/2012.
Άρθρο 183		Άρθρο 87 του ν. 4759/2020.
Άρθρο 184	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 88του ν. 4759/2020.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 88 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 88 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 88 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 5	Παρ. 2α του άρθρου 88 του ν. 4759/2020, πλην του δεύτερου εδαφίου αυτής, όπως η παρ. 2α είχε προστεθεί με το άρθρο 241 του ν. 5037/2023.

Άρθρο 185	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 89 του ν. 4759/2020, όπως τροποποιήθηκε με την περ. α) της παρ. 3 του άρθρου 145 του ν. 4764/2020 (Α' 256) και την παρ. 1 του άρθρου 133 του ν. 5106/2024.	
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 89 του ν. 4759/2020.	
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 89 του ν. 4759/2020.	
Άρθρο 186	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 90 του ν. 4759/2020, όπως τροποποιήθηκε με την περ. β) της παρ. 3 του άρθρου 145 του ν. 4764/2020.	
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 90 του ν. 4759/2020.	
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 90 του ν. 4759/2020.	
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 90 του ν. 4759/2020.	
	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 91 του ν. 4759/2020.	
Άρθρο 187	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 91 του ν. 4759/2020.	
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 91 του ν. 4759/2020.	
Άρθρο 188	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 92 του ν. 4759/2020.	
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 92 του ν. 4759/2020.	
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 92 του ν. 4759/2020.	
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 92 του ν. 4759/2020.	
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 92 του ν. 4759/2020.	
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 92 του ν. 4759/2020.	
Άρθρο 189	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 93 του ν. 4759/2020, όπως το πρώτο εδάφιο αυτής τροποποιήθηκε με το άρθρο 242 του ν. 5037/2023.	
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 93 του ν. 4759/2020, όπως το πρώτο και δεύτερο εδάφιο αυτής αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 242 του ν. 5037/2023.	
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 93 του ν. 4759/2020, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 242 του ν. 5037/2023 και την παρ. 2 του άρθρου 133 του ν. 5106/2024.	
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 93 του ν. 4759/2020.	
Άρθρο 190		Παρ. 1 του άρθρου εικοστού του ν. 4787/2021.	
Άρθρο 191		Παρ. 6 του άρθρου 6 του ν. 4315/2014.	
Άρθρο 192		Άρθρο 32Α του ν. 4067/2012, όπως προστέθηκε με το άρθρο 49 του ν. 4414/2016 (Α' 149) και στη συνέχεια αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 118 του ν. 4819/2021.	
Άρθρο 193	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 1 του ν.δ. 690/1948.	Άρθρο 416
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 1 του ν.δ. 690/1948.	
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 1 του ν.δ. 690/1948.	
	Παρ. 4	Παρ. 4του άρθρου 1 του ν.δ. 690/1948.	
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 1 του ν.δ. 690/1948.	
	Παρ. 6	Παρ. 6του άρθρου 1 του ν.δ. 690/1948.	
	Παρ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 1 του ν.δ. 690/1948.	
	Παρ. 8	Παρ. 8του άρθρου 1 του ν.δ. 690/1948.	
	Παρ. 9	Παρ. 9του άρθρου 1 του ν.δ. 690/1948.	

	Παρ. 10	Παρ. 10του άρθρου 1 του ν.δ. 690/1948.	
Άρθρο 194		Άρθρο 28 του ν. 1337/1983.	Άρθρο 415
Άρθρο 195	Παρ. 1	Άρθρο 1 του ν. 1577/1985, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 1772/1988.	Άρθρο 241
	Παρ. 2	Πρώτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 1577/1985, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 1772/1988.	Παρ. 2 του άρθρου 327
	Παρ. 3	Παρ. 1 του άρθρου 27 του ν. 1577/1985.	
	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 4067/2012.	
Άρθρο 196	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4067/2012, όπως η παρ. 2 αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 20 του ν. 4258/2014, προστέθηκε περ. ιε) και οι περ. ιε) και ιστ) αναριθμήθηκαν σε ιστ) και ιζ) με το άρθρο 62 του ν. 4602/2019 και η παρ. 2 τροποποιήθηκε με το άρθρο 99 του ν. 4759/2020.	Παρ. 4 του άρθρου 445 (ως προς την περ. ε) της παρ. 5)
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 1 του ν. 4067/2012, όπως η παρ. 3 τροποποιήθηκε με την παρ. 3 και συμπληρώθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 48 του ν. 4178/2013, η περ. β) αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 4258/2014, η παρ. 3 αντικαταστάθηκε με την περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 7 του ν. 4315/2014 και στη συνέχεια τροποποιήθηκε με το άρθρο 99 του ν. 4759/2020.	
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 1 του ν. 4067/2012.	
	Παρ. 5	Παρ. 4 του άρθρου 28 του ν. 1577/1985.	
		Παρ. 5 του άρθρου 1 του ν. 4067/2012, όπως προστέθηκε περ. γ) σε αυτήν με την παρ. 6 του άρθρου 99 του ν. 4605/2019 (Α' 52) και στη συνέχεια η παρ. 5 τροποποιήθηκε με το άρθρο 99 του ν. 4759/2020.	
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 1 του ν. 4067/2012, όπως προστέθηκε με το άρθρο 66 του ν. 5197/2025 (Α' 76).	
Άρθρο 197	Περ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, όπως αυτή τροποποιήθηκε με το άρθρο 100 του ν. 4759/2020 και συμπληρώθηκε εδάφιο στο τέλος αυτής με την υποπερ. αα) της περ. β) της παρ. 1 του άρθρου 7 του ν. 4315/2014.	Περ. 22, 42 και 43 του άρθρου 242 (αφορά στις περ. 40Α, 58Α και 27Α)
	Περ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, όπως προστέθηκε με την υποπερ. αα) της περ. β) της παρ. 1 του άρθρου 7 του ν. 4315/2014.	
	Περ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 100 του ν. 4759/2020.	
	Περ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.	
	Περ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, όπως αντικαταστάθηκε με την υποπερ. ββ) της περ. β) της παρ. 1 του άρθρου 7 του ν. 4315/2014 και τροποποιήθηκε με το άρθρο 100 του ν. 4759/2020.	
	Περ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 100 του ν. 4759/2020.	
	Περ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.	
	Περ. 7Α	Παρ. 7Α του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, όπως προστέθηκε με το άρθρο 100 του ν. 4759/2020.	
	Περ. 8	Παρ. 8 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 100 του ν. 4759/2020.	
	Περ. 9	Παρ. 9 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.	
	Περ. 10	Παρ. 10 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, όπως αντικαταστάθηκε με την υποπερ. γγ) της περ. β) της παρ. 1 του άρθρου 7 του ν. 4315/2014.	
	Περ. 11	Παρ. 11 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, όπως αντικαταστάθηκε με την υποπερ. δδ) της περ. β) της παρ. 1 του άρθρου 7 του ν. 4315/2014.	
	Περ. 12	Παρ. 12 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.	
	Περ. 13	Παρ. 13 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.	
	Περ. 14	Παρ. 14 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.	
	Περ. 15	Παρ. 15 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.	
	Περ. 16	Παρ. 16 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.	

Περ. 17	Παρ. 17 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
Περ. 18	Παρ. 18 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, όπως αντικαταστάθηκε με την υποπερ. εε) της περ. β) της παρ. 1 του άρθρου 7 του ν. 4315/2014.
Περ. 18Α	Παρ. 18Α του άρθρου 2 του ν. 1577/1985, όπως προστέθηκε με το άρθρο 100 του ν. 4759/2020.
Περ. 18Β	Παρ. 18Β του άρθρου 2 του ν. 1577/1985, όπως προστέθηκε με το άρθρο 100 του ν. 4759/2020.
Περ. 19	Παρ. 19 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 2831/2000.
Περ. 20	Παρ. 20 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
Περ. 21	Παρ. 21 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
Περ. 22	Παρ. 22 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
Περ. 23	Παρ. 23 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
Περ. 24	Παρ. 24 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
Περ. 25	Παρ. 25 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
Περ. 26	Παρ. 26 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, όπως αντικαταστάθηκε με την υποπερ. στστ) της περ. β) της παρ. 1 του άρθρου 7 του ν. 4315/2014.
Περ. 26Α	Παρ. 26α του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, όπως προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 58 του ν. 4964/2022.
Περ. 27	Παρ. 27 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
Περ. 27Α	Παρ. 43 του άρθρου 2 του ν. 1577/1985.
Περ. 28	Παρ. 28 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 100 του ν. 4759/2020 και την παρ. 1 του άρθρου 122 του ν. 4819/2021.
Περ. 29	Παρ. 29 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 100 του ν. 4759/2020.
Περ. 30	Παρ. 30 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
Περ. 31	Παρ. 31 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
Περ. 32	Παρ. 32 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
Περ. 33	Παρ. 33 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
Περ. 34	Παρ. 33 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
Περ. 35	Παρ. 35 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
Περ. 36	Παρ. 36 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
Περ. 37	Παρ. 37 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 100 του ν. 4759/2020.
Περ. 38	Παρ. 38 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 100 του ν. 4759/2020 και την παρ. 2 του άρθρου 122 του ν. 4819/2021.
Περ. 39	Παρ. 39 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
Περ. 40	Παρ. 40 του άρθρου 2 του ν. 4064/2012.
Περ. 40Α	Παρ. 22 του άρθρου 2 του ν. 1577/1985.
Περ. 41	Παρ. 41 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.

Περ. 42	Παρ. 42 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
Περ. 43	Παρ. 43 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
Περ. 44	Παρ. 44 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
Περ. 45	Παρ. 45 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
Περ. 46	Παρ. 46 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 100 του ν. 4759/2020.
Περ. 47	Παρ. 47 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
Περ. 48	Παρ. 48 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
Περ. 49	Παρ. 49 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
Περ. 50	Παρ. 50 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
Περ. 51	Παρ. 51 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
Περ. 52	Παρ. 52 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
Περ. 53	Παρ. 53 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
Περ. 54	Παρ. 54 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
Περ. 55	Παρ. 55 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 100 του ν. 4759/2020.
Περ. 56	Παρ. 56 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 100 του ν. 4759/2020 και την παρ. 3 του άρθρου 122 του ν. 4819/2021.
Περ. 57	Παρ. 57 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
Περ. 58	Παρ. 58 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
Περ. 58Α	Παρ. 42 του άρθρου 2 του ν. 1577/1985, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 6 του άρθρου 1 του ν. 2831/2000.
Περ. 59	Παρ. 37 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, όπως αντικαταστάθηκε με την υποπερ. ζζ) της περ. β) της παρ. 1 του άρθρου 7 του ν. 4315/2014 και τροποποιήθηκε με το άρθρο 100 του ν. 4759/2020.
Περ. 60	Παρ. 60 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 100 του ν. 4759/2020.
Περ. 61	Παρ. 61 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
Περ. 62	Παρ. 62 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
Περ. 63	Παρ. 63 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 100 του ν. 4759/2020.
Περ. 64	Παρ. 64 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
Περ. 65	Παρ. 65 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
Περ. 66	Παρ. 66 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
Περ. 67	Παρ. 67 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
Περ. 68	Παρ. 68 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
Περ. 69	Παρ. 69 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
Περ. 70	Παρ. 70 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
Περ. 71	Παρ. 71 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
Περ. 72	Παρ. 72 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 100 του ν. 4759/2020.
Περ. 73	Παρ. 73 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.

	Περ. 74	Παρ. 74 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
	Περ. 75	Παρ. 75 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
	Περ. 76	Παρ. 76 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
	Περ. 77	Παρ. 77 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
	Περ. 78	Παρ. 78 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
	Περ. 79	Παρ. 79 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 100 του ν. 4759/2020.
	Περ. 80	Παρ. 80 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 100 του ν. 4759/2020.
	Περ. 81	Παρ. 81 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 100 του ν. 4759/2020 και την παρ. 4 του άρθρου 122 του ν. 4819/2021.
	Περ. 8 ΙΑ	Παρ. 46 του ν. 1577/1985, όπως προστέθηκε με την παρ. 7 του άρθρου 1 του ν. 2831/2000.
	Περ. 82	Παρ. 82 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
	Περ. 83	Παρ. 83 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
	Περ. 84	Παρ. 84 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
	Περ. 85	Παρ. 85 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
	Περ. 86	Παρ. 86 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
	Περ. 86Α	Παρ. 86Α του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, όπως προστέθηκε με το άρθρο 100 του ν. 4759/2020.
	Περ. 87	Παρ. 87 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
	Περ. 88	Παρ. 88 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 100 του ν. 4759/2020.
	Περ. 89	Παρ. 90 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 100 του ν. 4759/2020 και την παρ. 5 του άρθρου 122 του ν. 4819/2021.
	Περ. 90	Παρ. 91 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 100 του ν. 4759/2020 και την παρ. 6 του άρθρου 122 του ν. 4819/2021.
	Περ. 91	Παρ. 92 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
	Περ. 92	Παρ. 93 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
	Περ. 93	Παρ. 94 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
	Περ. 94	Παρ. 95 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 100 του ν. 4759/2020.
	Περ. 95	Παρ. 96 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012.
	Περ. 96	Παρ. 97 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, όπως προστέθηκε με το άρθρο 100 του ν. 4759/2020.
Άρθρο 198		Άρθρο 3 του ν. 4067/2012, όπως ο ορισμός υπό στοιχείο Η) αντικαταστάθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 20 του ν. 4258/2014.
Άρθρο 199	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 5 του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με την παρ. 9 του άρθρου 20 του ν. 4258/2014 και η παρ. 1 τροποποιήθηκε με το άρθρο 101 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με την παρ. 9 του άρθρου 20 του ν. 4258/2014.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 5 του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με την παρ. 9 του άρθρου 20 του ν. 4258/2014 και η παρ. 3 τροποποιήθηκε με το άρθρο 101 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 5 του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με την παρ. 9 του άρθρου 20 του ν. 4258/2014.
Άρθρο 200	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012.

	Παρ. 2	Εισαγωγικό εδάφιο και περ. α) και β) της παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012 (το πέμπτο εδάφιο της παρ. 2 εξαιρείται της κωδικοποίησης), όπως αντικαταστάθηκαν με την παρ. 2 του άρθρου 7 του ν. 4315/2014.	
		Τρίτο και τέταρτο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012, όπως αντικαταστάθηκαν με την παρ. 3 του άρθρου 7 του ν. 4315/2014.	
	Παρ. 3	Περ. β) της παρ. 9 του άρθρου 25 του ν. 2508/1997, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 154 του ν. 4951/2022.	
	Παρ. 4	Έκτο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 7 του ν. 4315/2014.	
	Παρ. 5	Περ. γ) και δεύτερο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012, όπως η περ. γ) αντικαταστάθηκε με τις παρ. 2 και 3 του άρθρου 7 του ν. 4315/2014.	
	Παρ. 6	Παρ. 3 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 48 του ν. 4178/2013.	
	Παρ. 7	Παρ. 4 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012.	
	Παρ. 8	Παρ. 5 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012.	
	Παρ. 9	Παρ. 6 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012.	
	Παρ. 10	Παρ. 7 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012.	
	Παρ. 11	Παρ. 8 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012.	
	Παρ. 12	Παρ. 9 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012.	
	Παρ. 13	Παρ. 10 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012.	
	Παρ. 14	Παρ. 11 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012.	
	Παρ. 15	Παρ. 12 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012, όπως αυτή προστέθηκε με την περ. γ) της παρ. 9 του άρθρου 7 του ν. 4315/2014.	
Άρθρο 201	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 7 του ν. 4067/2012.	
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 7 του ν. 4067/2012.	
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 7 του ν. 4067/2012.	
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 7 του ν. 4067/2012.	
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 7 του ν. 4067/2012.	
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 7 του ν. 4067/2012, πλην του δεύτερου εδαφίου της περ. β) αυτής.	
	Παρ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 7 του ν. 4067/2012.	
	Παρ. 8	Παρ. 8 του άρθρου 7 του ν. 4067/2012.	
	Παρ. 9	Παρ. 9 του άρθρου 7 του ν. 4067/2012, όπως η περ. β) αυτής τροποποιήθηκε με την παρ. 10 του άρθρου 20 του ν. 4258/2014 και την παρ. 11 του άρθρου 122 του ν. 4819/2021.	
	Παρ. 10	Παρ. 10 του άρθρου 7 του ν. 4067/2012.	
	Παρ. 11	Παρ. 11 του άρθρου 7 του ν. 4067/2012.	
	Παρ. 12	Παρ. 12 του άρθρου 7 του ν. 4067/2012.	
	Παρ. 13	Παρ. 13 του άρθρου 7 του ν. 4067/2012.	
	Παρ. 14	Παρ. 14 του άρθρου 7 του ν. 4067/2012.	
	Παρ. 15	Παρ. 15 του άρθρου 7 του ν. 4067/2012.	
	Παρ. 16	Παρ. 3 του άρθρου 24 του ν. 1577/1985.	Άρθρο 303

Άρθρο 202	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 8 του ν. 4067/2012, όπως το δεύτερο εδάφιο της περ. γ) αυτής αντικαταστάθηκε και προστέθηκε τρίτο εδάφιο με την παρ. 4 του άρθρου 7 του ν. 4315/2014.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 8 του ν. 4067/2012, όπως το δεύτερο εδάφιο αυτής αντικαταστάθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 7 του ν. 4315/2014.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 8 του ν. 4067/2012.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 8 του ν. 4067/2012, πλην του τέταρτου εδαφίου αυτής, όπως αντικαταστάθηκε το πρώτο εδάφιο της παρ. 4 με την παρ. 6 του άρθρου 7 του ν. 4315/2014.
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 8 του ν. 4067/2012.
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 8 του ν. 4067/2012.
	Παρ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 8 του ν. 4067/2012.
	Παρ. 8	Παρ. 8 του άρθρου 8 του ν. 4067/2012, όπως προστέθηκε με το άρθρο 141 του ν. 4759/2020.
Άρθρο 203	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 9 του ν. 4067/2012.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 9 του ν. 4067/2012.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 9 του ν. 4067/2012.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 9 του ν. 4067/2012.
Άρθρο 204	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 10 του ν. 4067/2012, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 10 του άρθρου 22 του ν. 4258/2014 και την παρ. 7 του άρθρου 7 του ν. 4315/2014, συμπληρώθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 78 του ν. 4495/2017 και στη συνέχεια τροποποιήθηκε με το άρθρο 102 του ν. 4759/2020 και το άρθρο 252 του ν. 4782/2021 (Α' 36).
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 10 του ν. 4067/2012, όπως αυτή τροποποιήθηκε με το άρθρο 102 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 10 του ν. 4067/2012.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 10 του ν. 4067/2012.
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 10 του ν. 4067/2012.
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 10 του ν. 4067/2012, όπως το πρώτο εδάφιο αυτής αντικαταστάθηκε με την παρ. 8 του άρθρου 7 του ν. 4315/2014.
	Παρ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 10 του ν. 4067/2012.
	Παρ. 8	Παρ. 8 του άρθρου 10 του ν. 4067/2012.
	Παρ. 9	Παρ. 9 του άρθρου 10 του ν. 4067/2012.
Άρθρο 205	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 10Α του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο 10Α προστέθηκε με το άρθρο 103 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 10Α του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο 10Α προστέθηκε με το άρθρο 103 του ν. 4759/2020.
Άρθρο 206	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 11 του ν. 4067/2012.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 11 του ν. 4067/2012.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 11 του ν. 4067/2012.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 11 του ν. 4067/2012.
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 11 του ν. 4067/2012.
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 11 του ν. 4067/2012, όπως οι περ. δ), ε), ζ), η), υποπερ. Ιπερ. ιβ), ιδ), ιε), ιζ), ιθ) αντικαταστάθηκαν και προστέθηκε περ. λα) με τις παρ. 11 έως 20 του άρθρου 20 του ν. 4258/2014, η περ. ι) τροποποιήθηκε με την περ.
		α) της παρ. 9 του άρθρου 7 του ν. 4315/2014 και προστέθηκε περ. ιβ-3) με το άρθρο 6 του ν. 5069/2023, η υποπερ. 2 της περ. ιβ) αντικαταστάθηκε με το άρθρο 53 του ν. 4643/2019, οι περ. γ), δ),

		ε), η), θ), ι) ια), ιβ), ιγ), ιδ), ιε), ιστ), ιθ), κ), κα), κβ), κδ), κζ), κθ), λ) και λα) τροποποιήθηκαν και προστέθηκε περ. λβ) με την παρ. 1 του άρθρου 104 του ν. 4759/2020, οι περ. η), ι), ια) και ιθ) τροποποιήθηκαν, αντίστοιχα, με τις παρ. 7 έως 10 του άρθρου 122 του ν. 4819/2021, η περ. λγδ) τροποποιήθηκε με το άρθρο 30 του ν. 4933/2022 (Α' 99), η υποπερ. 3 της περ. ιβ) τροποποιήθηκε με το άρθρο 6 του ν. 5069/2023 και προστέθηκε περ. λδ) με την παρ. 1 του άρθρου 84 του ν. 5106/2024.	
Άρθρο 207	Παρ. 1	Περ. α)	Περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 12 του ν. 4067/2012, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 10 του άρθρου 7 του ν. 4315/2014.
			Τρίτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 8 του ν. 1577/1985, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 13 του ν. 1647/1986 και αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 6 του ν. 2831/2000.
		Περ. β)	Περ. β) της παρ. 1 του άρθρου 12 του ν. 4067/2012.
		Περ. γ)	Περ. γ) της παρ. 1 του άρθρου 12 του ν. 4067/2012.
		Περ. δ)	Περ. δ) της παρ. 1 του άρθρου 12 του ν. 4067/2012, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 104 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 12 του ν. 4067/2012.	
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 12 του ν. 4067/2012.	
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 12 του ν. 4067/2012, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. 21 του άρθρου 20 του ν. 4258/2014, οι περ. δ) και ε) της παρ. 4 τροποποιήθηκαν με την παρ. 2 του άρθρου 104 του ν. 4759/2020, η περ. γ) της παρ. 4 τροποποιήθηκε με την παρ. 12 του άρθρου 122 του ν. 4819/2021 και προστέθηκε περ. θ) με το άρθρο 224 του ν. 5037/2023.	
Άρθρο 208	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 13 του ν. 4067/2012.	
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 13 του ν. 4067/2012, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. 22 του άρθρου 20 του ν. 4258/2014 και στη συνέχεια τροποποιήθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 104 του ν. 4759/2020.	
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 13 του ν. 4067/2012, όπως προστέθηκε με το άρθρο 205 του ν. 4635/2019 (Α' 167).	
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 13 του ν. 4067/2012, όπως προστέθηκε με το άρθρο 31 του ν. 4933/2022.	
Άρθρο 209	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο 14 τροποποιήθηκε με το άρθρο 105 του ν. 4759/2020 και το άρθρο 85 του ν. 5106/2024.	
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 14 του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο 14 τροποποιήθηκε με το άρθρο 105 του ν. 4759/2020 και το άρθρο 85 του ν. 5106/2024.	
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 14 του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο 14 τροποποιήθηκε με το άρθρο 105 του ν. 4759/2020 και το άρθρο 85 του ν. 5106/2024.	
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 14 του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο 14 τροποποιήθηκε με το άρθρο 105 του ν. 4759/2020 και το άρθρο 85 του ν. 5106/2024.	
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 14 του ν. 4067/2012, όπως προστέθηκε με την παρ. 13 του άρθρου 122 του ν. 4819/2021.	
Άρθρο 210	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 15 του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο 15 αντικαταστάθηκε με την παρ. 23 του άρθρου 20 του ν. 4258/2014 και η παρ. 1 αντικαταστάθηκε με την παρ. 11 του άρθρου 7 του ν. 4315/2014 και στη συνέχεια τροποποιήθηκε με το άρθρο 106 του ν. 4759/2020.	
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 15 του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο 15 αντικαταστάθηκε με την παρ. 23 του άρθρου 20 του ν. 4258/2014.	
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 15 του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο 15 αντικαταστάθηκε με την παρ. 23 του άρθρου 20 του ν. 4258/2014.	
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 15 του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο 15 αντικαταστάθηκε με την παρ. 23 του άρθρου 20 του ν. 4258/2014 και η παρ. 4 τροποποιήθηκε με την παρ. 12 του άρθρου 7 του ν. 4315/2014, την παρ. 1 του άρθρου 7 του ν. 4664/2020 (Α' 32), το άρθρο 106 του ν. 4759/2020 και την παρ. 14 του άρθρου 122 του ν. 4819/2021.	
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 15 του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο 15 αντικαταστάθηκε με την παρ. 23 του άρθρου 20 του ν. 4258/2014 και η παρ. 5 τροποποιήθηκε με την περ. α) της παρ. 13 του άρθρου 7 του ν. 4315/2014 και το άρθρο 106 του ν. 4759/2020.	
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 15 του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο 15 αντικαταστάθηκε με την παρ. 23 του άρθρου 20 του ν. 4258/2014.	

	Παρ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 15 του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο 15 αντικαταστάθηκε με την παρ. 23 του άρθρου 20 του ν. 4258/2014 και η παρ. 7 τροποποιήθηκε με το άρθρο 13 του ν. 4467/2017 (Α' 56) και το άρθρο 72 του ν. 4663/2020 (Α' 30).
	Παρ. 8	Παρ. 8 του άρθρου 15 του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο 15 αντικαταστάθηκε με την παρ. 23 του άρθρου 20 του ν. 4258/2014 και η παρ. 8 τροποποιήθηκε με την περ. β) της παρ. 13 του άρθρου 7 του ν. 4315/2014 και το άρθρο 106 του ν. 4759/2020.
Άρθρο 211	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 16 του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο 16 αντικαταστάθηκε με την παρ. 24 του άρθρου 20 του ν. 4258/2014 και η παρ. 1 αντικαταστάθηκε με την παρ. 14 του άρθρου 7 του ν. 4315/2014 και στη συνέχεια τροποποιήθηκε με το άρθρο 107 του ν. 4759/2020 και την παρ. 15 του άρθρου 122 του ν. 4819/2021.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 16 του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο 16 αντικαταστάθηκε με την παρ. 24 του άρθρου 20 του ν. 4258/2014 και η παρ. 2 αντικαταστάθηκε με την παρ. 15 του άρθρου 7 του ν. 4315/2014.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 16 του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο 16 αντικαταστάθηκε με την παρ. 24 του άρθρου 20 του ν. 4258/2014 και η παρ. 3 αντικαταστάθηκε με την παρ. 16 του άρθρου 7 του ν. 4315/2014 και στη συνέχεια τροποποιήθηκε με το άρθρο 107 του ν. 4759/2020, την παρ. 16 του άρθρου 122 του ν. 4819/2021 και το άρθρο 86 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 16 του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο 16 αντικαταστάθηκε με την παρ. 24 του άρθρου 20 του ν. 4258/2014.
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 16 του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο 16 αντικαταστάθηκε με την παρ. 24 του άρθρου 20 του ν. 4258/2014, η περ. δ) αντικαταστάθηκε με την παρ. 17 του άρθρου 7 του ν. 4315/2014 και η παρ. 5 τροποποιήθηκε με το άρθρο 107 του ν. 4759/2020 και την παρ. 17 του άρθρου 122 του ν. 4819/2021.
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 16 του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο 16 αντικαταστάθηκε με την παρ. 24 του άρθρου 20 του ν. 4258/2014 και η περ. 3 της παρ. 6 τροποποιήθηκε με το άρθρο 107 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 16 του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο 16 αντικαταστάθηκε με την παρ. 24 του άρθρου 20 του ν. 4258/2014.
	Παρ. 8	Παρ. 8 του άρθρου 16 του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο 16 αντικαταστάθηκε με την παρ. 24 του άρθρου 20 του ν. 4258/2014.
	Παρ. 9	Παρ. 9 του άρθρου 16 του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο 16 αντικαταστάθηκε με την παρ. 24 του άρθρου 20 του ν. 4258/2014.
	Παρ. 10	Παρ. 10 του άρθρου 16 του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο 16 αντικαταστάθηκε με την παρ. 24 του άρθρου 20 του ν. 4258/2014 και τροποποιήθηκε με το άρθρο 107 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 11	Παρ. 11 του άρθρου 16 του ν. 4067/2012, όπως αυτή προστέθηκε με την παρ. 18 του άρθρου 122 του ν. 4819/2021.
	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 17του ν. 4067/2012.
Άρθρο 212	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 17 του ν. 4067/2012, όπως αυτή τροποποιήθηκε με τις παρ. 18 και 19 του άρθρου 7 του ν. 4315/2014, αντικαταστάθηκε με το άρθρο 108 του ν. 4759/2020 και στη συνέχεια η περ. α) αυτής τροποποιήθηκε με την παρ. 19 του άρθρου 122 του ν. 4819/2021 και το άρθρο 87 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 17 του ν. 4067/2012, όπως η περ. α) αυτής αντικαταστάθηκε με την παρ. 7 του άρθρου 28 του ν. 4280/2014, τροποποιήθηκε με τις περ. α) και β) της παρ. 20 του άρθρου 7 του ν. 4315/2014 και την παρ. 2 του άρθρου 7 του ν. 4664/2020 και η παρ. 3 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 108 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 17 του ν. 4067/2012, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με το άρθρο 108 του ν. 4759/2020 και στη συνέχεια τροποποιήθηκε με τις παρ. 20 και 21 του άρθρου 122 του ν. 4819/2021 και την παρ. 2 του άρθρου 84 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 17 του ν. 4067/2012, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. 30 του άρθρου 20 του ν. 4258/2014.
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 17 του ν. 4067/2012, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την παρ. 6 του άρθρου 28 του ν. 4280/2014 καιτην παρ. 21 του άρθρου 7 του ν. 4315/2014, αντικαταστάθηκε με το άρθρο 108 του ν. 4759/2020 και στη συνέχεια τροποποιήθηκε με την παρ. 22 του άρθρου 122 του ν. 4819/2021 και την παρ. 3 του άρθρου 84 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 17 του ν. 4067/2012, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με το άρθρο 108 του ν. 4759/2020 και τροποποιήθηκε με την παρ. 23 του άρθρου 122 του ν. 4819/2021 και την παρ. 24 του άρθρου 122 του ν. 4819/2021.

	Παρ. 8	Παρ. 8 του άρθρου 17 του ν. 4067/2012, όπως η περ. Α) αυτής τροποποιήθηκε με την παρ. 22 του άρθρου 7 του ν. 4315/2014, η παρ. 8 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 108 του ν. 4759/2020, η υποπερ. β) της περ. Β) τροποποιήθηκε με την παρ. 25 του άρθρου 122 του ν. 4819/2021, η υποπερ. γ) της περ. Β) αντικαταστάθηκε με την παρ. 26 του άρθρου 122 του ν. 4819/2021, η υποπερ. ε) της περ. Β) τροποποιήθηκε με την παρ. 27 του άρθρου 122 του ν. 4819/2021, οι υποπερ. δ) και ε) της περ. Α) αντικαταστάθηκαν με την παρ. 4 του άρθρου 84 του ν. 5106/2024 και προστέθηκε υποπερ. θ) στην περ. Α) με την παρ. 5 του άρθρου 84 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 9	Παρ. 9 του άρθρου 17 του ν. 4067/2012, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με το άρθρο 108 του ν. 4759/2020 και η περ. γ) της παρ. 9 τροποποιήθηκε με την παρ. 28 του άρθρου 122 του ν. 4819/2021.
Άρθρο 213	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 18 του ν. 4067/2012, όπως αυτή τροποποιήθηκε με το άρθρο 109 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 18 του ν. 4067/2012, όπως αυτή τροποποιήθηκε με το άρθρο 109 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 18 του ν. 4067/2012, όπως αυτή τροποποιήθηκε με το άρθρο 109 του ν. 4759/2020 και την παρ. 2 του άρθρου 132 του ν. 5106/2024.
Άρθρο 214	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 19 του ν. 4067/2012.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 19 του ν. 4067/2012, όπως η περ. γ) αυτής αντικαταστάθηκε με την παρ. 31 του άρθρου 20 του ν. 4258/2014, οι περ. α) και β) της παρ. 2 αντικαταστάθηκαν με την παρ. 23 του άρθρου 7 του ν. 4315/2014, η παρ. 2 τροποποιήθηκε με το άρθρο 110 του ν. 4759/2020, η περ. δ) της παρ. 2 τροποποιήθηκε με την παρ. 30 του άρθρου 122 του ν. 4819/2021, προστέθηκε περ. η) με την παρ. 1 του άρθρου 45 του ν. 4821/2021 (Α' 134) και οι περ. γ) και στ) της παρ. 2 τροποποιήθηκαν με το άρθρο 26 του ν. 5069/2023.
	Δεύτερο εδάφιο της περ. α) της παρ. 2	Δεύτερο εδάφιο του άρθρου 7 του ν. 5069/2023.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 19 του ν. 4067/2012, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. 24 του άρθρου 7 του ν. 4315/2014 και τροποποιήθηκε με το άρθρο 110 του ν. 4759/2020 και στη συνέχεια η περ. α) της παρ. 3 τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 45 του ν. 4821/2021.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 19 του ν. 4067/2012, όπως αυτή προστέθηκε με το άρθρο 32 του ν. 4933/2022.
Άρθρο 215		Άρθρο 19Α του ν. 4067/2012, όπως προστέθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 58 του ν. 4964/2022.
Άρθρο 216	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 20του ν. 4067/2012.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 4067/2012, όπως η περ. ε) αυτής προστέθηκε με το άρθρο 17 του ν. 4513/2018 (Α' 9).
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 20 του ν. 4067/2012.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 20 του ν. 4067/2012, όπως αυτή τροποποιήθηκε με το άρθρο 111 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 20 του ν. 4067/2012.
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 20 του ν. 4067/2012, όπως αυτή προστέθηκε με το άρθρο 89 του ν. 4602/2019.
	Παρ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 20 του ν. 4067/2012, όπως προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 159 του ν. 4876/2021.
	Παρ. 8	Παρ. 8 του άρθρου 20 του ν. 4067/2012, όπως προστέθηκε με το άρθρο 85 του ν. 4964/2022.
	Παρ. 9	Παρ. 9 του άρθρου 20 του ν. 4067/2012, όπως προστέθηκε με το άρθρο 225 του ν. 5037/2023.
Άρθρο 217	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 20Α του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο 20Α προστέθηκε με το άρθρο 25 του ν. 4726/2020 (Α' 181), η περ. γ) της παρ. 1 προστέθηκε με την παρ. 32 του άρθρου 122 του ν. 4819/2021 και στη συνέχεια η παρ. 1 τροποποιήθηκε με το άρθρο 226 του ν. 5037/2023 και το άρθρο 19 του ν. 5116/2024 (Α' 100).
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 20Α του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο 20Α προστέθηκε με το άρθρο 25 του ν. 4726/2020, η παρ. 2 αντικαταστάθηκε με την παρ. 32 του άρθρου 122 του ν. 4819/2021 και στη συνέχεια τροποποιήθηκε με το άρθρο 19 του ν. 5116/2024.

	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 20Α του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο 20Α προστέθηκε με το άρθρο 25 του ν. 4726/2020, η παρ. 3 αντικαταστάθηκε με την παρ. 32 του άρθρου 122 του ν. 4819/2021 και στη συνέχεια τροποποιήθηκε με το άρθρο 19 του ν. 5116/2024.
Άρθρο 218	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 21 του ν. 4067/2012, όπως το πρώτο εδάφιο αυτής τροποποιήθηκε με το άρθρο 88 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 21 του ν. 4067/2012.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 21 του ν. 4067/2012, όπως αυτή προστέθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 159 του ν. 4876/2021.
Άρθρο 219	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 22 του ν. 4067/2012.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 22 του ν. 4067/2012.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 22 του ν. 4067/2012, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 54 του ν. 4643/2019 και το άρθρο 112 του ν. 4759/2020.
Άρθρο 220	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 4067/2012, όπως η περ. δ) αυτής αντικαταστάθηκε με την παρ. 25 του άρθρου 20 του ν. 4258/2014 και στη συνέχεια τροποποιήθηκε με την παρ. 6 του άρθρου 45 του ν. 4546/2018.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 23 του ν. 4067/2012, όπως η περ. γ) αυτής αντικαταστάθηκε με την παρ. 26 του άρθρου 20 του ν. 4258/2014.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 23 του ν. 4067/2012, όπως οι περ. α) και β) αυτής αντικαταστάθηκαν, αντίστοιχα, με τις παρ. 27 και 28 του άρθρου 20 του ν. 4258/2014.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 23 του ν. 4067/2012.
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 23 του ν. 4067/2012, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. 29 του άρθρου 20 του ν. 4258/2014 και στη συνέχεια τροποποιήθηκε με το άρθρο 113 του ν. 4759/2020.
Άρθρο 221	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 24 του ν. 4067/2012.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 24 του ν. 4067/2012.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 24 του ν. 4067/2012, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 114 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 24 του ν. 4067/2012, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 114 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 24 του ν. 4067/2012.
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 24 του ν. 4067/2012.
Άρθρο 222	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 25 του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 115 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 25 του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 115 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 25 του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 115 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 25 του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 115 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 25 του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 115 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 25 του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 115 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 25 του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 115 του ν. 4759/2020.
Άρθρο 223	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 26 του ν. 4067/2012, όπως αυτή τροποποιήθηκε με το άρθρο 119 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 26 του ν. 4067/2012.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 26 του ν. 4067/2012.

	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 26 του ν. 4067/2012, όπως αυτή τροποποιήθηκε με το άρθρο 119 του ν. 4759/2020, το άρθρο 210 του ν. 4782/2021 και την παρ. 1 του άρθρου 47 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 26 του ν. 4067/2012, όπως αυτή τροποποιήθηκε με το άρθρο 119 του ν. 4759/2020 και προστέθηκε περ. δ) με την παρ. 2 του άρθρου 47 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 26 του ν. 4067/2012.
	Παρ. 7	Παρ. 8 του άρθρου 26 του ν. 4067/2012, όπως αυτή τροποποιήθηκε με το άρθρο 119 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 8	Παρ. 9 του άρθρου 26 του ν. 4067/2012, όπως αυτή προστέθηκε με την παρ. 9 του άρθρου 99 του ν. 4685/2020 και τροποποιήθηκε με το άρθρο 119 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 9	Παρ. 10 του άρθρου 26 του ν. 4067/2012, όπως το έβδομο εδάφιο της περ. α) αυτής τροποποιήθηκε με την παρ. 13 του άρθρου 108 του ν. 5007/2022.
	Παρ. 10	Παρ. 1 του άρθρου 27Α του ν. 4067/2012, όπως προστέθηκε με το άρθρο 49 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 11	Παρ. 2 του άρθρου 27Α του ν. 4067/2012, όπως προστέθηκε με το άρθρο 49 του ν. 5106/2024.
Άρθρο 224	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 27 του ν. 4067/2012, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την περ. β) της παρ. 25 του άρθρου 7 του ν. 4315/2014.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 27 του ν. 4067/2012, όπως αυτή τροποποιήθηκε με το άρθρο 120 του ν. 4759/2020 και το άρθρο 48 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 27 του ν. 4067/2012.
		Παρ. 8 του άρθρου 27 του ν. 4067/2012, όπως προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 132 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 4	Παρ. 5 του άρθρου 27 του ν. 4067/2012, όπως αυτή προστέθηκε με την περ. α) της παρ. 25 του άρθρου 7 του ν. 4315/2014.
	Παρ. 5	Παρ. 6 του άρθρου 27 του ν. 4067/2012, όπως αυτή προστέθηκε με το άρθρο 120 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 6	Παρ. 7 του άρθρου 27 του ν. 4067/2012, όπως αυτή προστέθηκε με το άρθρο 120 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 7	Παρ. 4 του άρθρου 21 του ν. 1577/1985.
	Παρ. 8	Παρ. 1 του άρθρου 26Α του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο 26Α προστέθηκε με το άρθρο 46 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 9	Παρ. 2 του άρθρου 26Α του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο 26Α προστέθηκε με το άρθρο 46 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 10	Παρ. 3 του άρθρου 26Α του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο 26Α προστέθηκε με το άρθρο 46 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 11	Παρ. 4 του άρθρου 26Α του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο 26Α προστέθηκε με το άρθρο 46 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 12	Παρ. 5 του άρθρου 26Α του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο 26Α προστέθηκε με το άρθρο 46 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 13	Παρ. 6 του άρθρου 26Α του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο 26Α προστέθηκε με το άρθρο 46 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 14	Παρ. 7 του άρθρου 26Α του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο 26Α προστέθηκε με το άρθρο 46 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 15	Παρ. 8 του άρθρου 26Α του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο 26Α προστέθηκε με το άρθρο 46 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 16	Παρ. 1 του άρθρου 68του ν. 5197/2025.
	Παρ. 17	Παρ. 2 του άρθρου 68 του ν. 5197/2025.
	Παρ. 18	Παρ. 3 του άρθρου 68 του ν. 5197/2025.
	Παρ. 19	Παρ. 4 του άρθρου 68 του ν. 5197/2025, όπως οι υποπερ. αα) και αβ) της περ. α) αυτής τροποποιήθηκαν με την περ. α) της παρ. 2 του άρθρου 56 του ν. 5215/2025 (Α' 116), παρατάθηκαν

		προθεσμίες στην υποπερ. αα) της περ. α), από
		τη λήξη της προθεσμίας έως τη 16η.3.2026, και στην υποπερ. αβ) της περ. α), από τη λήξη της έως την 31η. 12.2025, με την παρ. 4 του άρθρου 111 του ν. 5243/2025 (Α' 187) και στη συνέχεια η περ. α) τροποποιήθηκε με το άρθρο 89 του ν. 5299/2026.
	Παρ. 20	Παρ. 1 του άρθρου 70 του ν. 5197/2025, όπως η προθεσμία της παρ. 1 παρατάθηκε έως την καταληκτική προθεσμία αίτησης επανέκδοσης οικοδομικής άδειας μέσω του ηλεκτρονικού συστήματος «e-adeies», σύμφωνα με την υποπερ. αα) της περ. α) της παρ. 4 του άρθρου 68 του ν. 5197/2025, περί περιβαλλοντικού ισοδυνάμου, και σε κάθε περίπτωση όχι πέραν της 31ης.12.2026, εφόσον υποβληθεί εμπροθέσμως η ανωτέρω αίτηση με την παρ. 2 του άρθρου 43 του ν. 5270/2026 (Α' 9). Η περ. α) της παρ. 4του άρθρου 68 του ν. 5197/2025 τροποποιήθηκε περαιτέρω με το άρθρο 89 του ν. 5299/2026 (Α' 67), βάσει του οποίου η προθεσμία της υποπερ. αα), περί υποβολής της αίτησης του υπόχρεου στο ηλεκτρονικό σύστημα «e-adeies», παρατείνεται από τη λήξη της έως την 31η.12.2026.
	Παρ. 21	Παρ. 2 του άρθρου 70 του ν. 5197/2025.
Άρθρο 225	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 28 του ν. 4067/2012.
	Παρ. 2	Παρ. 3 του άρθρου 28 του ν. 4067/2012.
	Παρ. 3	Παρ. 4 του άρθρου 28 του ν. 4067/2012.
	Παρ. 4	Παρ. 5 του άρθρου 28 του ν. 4067/2012.
	Παρ. 5	Παρ. 6 του άρθρου 28 του ν. 4067/2012, όπως αυτή προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 116 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 6	Παρ. 7 του άρθρου 28 του ν. 4067/2012, όπως αυτή προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 116 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 7	Παρ. 8 του άρθρου 28 του ν. 4067/2012, όπως αυτή προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 116 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 8	Παρ. 9 του άρθρου 28 του ν. 4067/2012, όπως αυτή προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 116 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 9	Παρ. 10 του άρθρου 28 του ν. 4067/2012, όπως αυτή προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 116 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 10	Παρ. 9 του άρθρου 26Α του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο 26Α προστέθηκε με το άρθρο 46 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 11	Παρ. 3 του άρθρου 27Α του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο 27Α προστέθηκε με το άρθρο 49 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 12	Παρ. 4 του άρθρου 27Α του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο 27Α προστέθηκε με το άρθρο 49 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 13	Παρ. 5 του άρθρου 27Α του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο 27Α προστέθηκε με το άρθρο 49 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 14	Παρ. 6 του άρθρου 27Α του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο 27Α προστέθηκε με το άρθρο 49 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 15	Παρ. 7 του άρθρου 27Α του ν. 4067/2012, όπως το άρθρο 27Α προστέθηκε με το άρθρο 49 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 16	Παρ. 1 του άρθρου 69του ν. 5197/2025.
	Παρ. 17	Παρ. 2 του άρθρου 69 του ν. 5197/2025, όπως στο τελευταίο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 69 παρατάθηκε η προθεσμία έως και την 16η.10.2025 με την περ. β) της παρ. 2 του άρθρου 56 του ν. 5215/2025 και με την παρ. 5 του άρθρου 111 του ν. 5243/2025, η προθεσμία στο τέλος της παρ. 2 του άρθρου 69 του ν. 5197/2025, περί υποβολής αιτήματος στο Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, παρατάθηκε από τη λήξη της έως τη 16η Μαρτίου 2026.
	Παρ. 18	Παρ. 3 του άρθρου 69 του ν. 5197/2025.
	Παρ. 19	Παρ. 4 του άρθρου 69 του ν. 5197/2025.
	Παρ. 20	Παρ. 5 του άρθρου 69 του ν. 5197/2025.
Άρθρο 226	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 1 του π.δ. από 11/15.4.2025 (Δ' 194).
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 1 του π.δ. από 11/15.4.2025.

	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 1 του π.δ. από 11/15.4.2025.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 1 του π.δ. από 11/15.4.2025.
		Παρ. 4 του άρθρου 12 του ν. 4759/2020, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 85 του ν. 4915/2022.
Άρθρο 227		Άρθρο 2 του π.δ. από 11/15.4.2025.
Άρθρο 228	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 3 του π.δ. από 11/15.4.2025.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 3 του π.δ. από 11/15.4.2025.
Άρθρο 229		Άρθρο 4 του π.δ. από 11/15.4.2025.
Άρθρο 230	Παρ. 1	Περ. 1 της παρ. Α του άρθρου 5 του π.δ. από 11/15.4.2025.
	Παρ. 2	Περ. 2 της παρ. Α του άρθρου 5 του π.δ. από 11/15.4.2025.
	Παρ. 3	Περ. 3 της παρ. Α του άρθρου 5 του π.δ. από 11/15.4.2025.
	Παρ. 4	Περ. 4τηςπαρ. Ατού άρθρου 5 του π.δ. από 11/15.4.2025.
	Παρ. 5	Περ. 5 της παρ. Α του άρθρου 5 του π.δ. από 11/15.4.2025.
Άρθρο 231	Παρ. 1	Εισαγωγικό εδάφιο και περ. 1 έως 3 της παρ. Β του άρθρου 5 του π.δ. από 11/15.4.2025.
	Παρ. 2	Περ. 4 της παρ. Β του άρθρου 5 του π.δ. από 11/15.4.2025.
	Παρ. 3	Περ. 5 της παρ. Β του άρθρου 5 του π.δ. από 11/15.4.2025.
	Παρ. 4	Περ. 6 της παρ. Β του άρθρου 5 του π.δ. από 11/15.4.2025.
	Παρ. 5	Περ. 7 της παρ. Β του άρθρου 5 του π.δ. από 11/15.4.2025.
	Παρ. 6	Περ. 8 της παρ. Β του άρθρου 5 του π.δ. από 11/15.4.2025.
Άρθρο 232		Άρθρο 6 του π.δ. από 11/15.4.2025.
Άρθρο 233	Παρ. 1	Πρώτο εδάφιο της περ. α) της παρ. 2 του άρθρου 12 του ν. 4759/2020, όπως το άρθρο 12 αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 85 του ν. 4915/2022 και η παρ. 2 τροποποιήθηκε με το άρθρο 63 του ν. 5215/2025.
	Παρ. 2	Δεύτερο εδάφιο της περ. α) της παρ. 2 του άρθρου 12 του ν. 4759/2020, όπως το άρθρο 12 αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 85 του ν. 4915/2022 και η παρ. 2 τροποποιήθηκε με το άρθρο 63 του ν. 5215/2025.
	Παρ. 3	Παρ. 2 του άρθρου 7 του π.δ. από 11/15.4.2025.
		Τρίτο εδάφιο της περ. α) της παρ. 2 του άρθρου 12 του ν. 4759/2020, όπως το άρθρο 12 αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 85 του ν. 4915/2022 και η παρ. 2 τροποποιήθηκε με το άρθρο 63 του ν. 5215/2025.
	Παρ. 4	Τέταρτο εδάφιο της περ. α) της παρ. 2 του άρθρου 12 του ν. 4759/2020, όπως το άρθρο 12 αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 85 του ν. 4915/2022 και η παρ. 2 τροποποιήθηκε με το άρθρο 63 του ν. 5215/2025.
Άρθρο 234	Παρ. 1	Περ. β) της παρ. 2 του άρθρου 12 του ν. 4759/2020, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 85 του ν. 4915/2022.
	Παρ. 2	Περ. γ) της παρ. 2 του άρθρου 12 του ν. 4759/2020, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 85 του ν. 4915/2022 και η παρ. 2 τροποποιήθηκε με το άρθρο 63 του ν. 5215/2025, βάσει του οποίου η υφιστάμενη παράγραφος αριθμήθηκε ως περ. α), οι υφιστάμενες περ. α) έως δ) και οι εσωτερικές τους παραπομπές αναριθμήθηκαν σε υποπερ. αα) έως αδ) και προστέθηκαν περ. β) έως ε).
	Παρ. 3	Περ. δ) της παρ. 2 του άρθρου 12 του ν. 4759/2020, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 85 του ν. 4915/2022 και η παρ. 2 τροποποιήθηκε με το άρθρο 63 του ν. 5215/2025, βάσει του οποίου η υφιστάμενη παράγραφος αριθμήθηκε ως περ. α), οι υφιστάμενες περ. α) έως δ) και οι εσωτερικές τους παραπομπές αναριθμήθηκαν σε υποπερ. αα) έως αδ) και προστέθηκαν περ. β) έως ε).

	Παρ. 4	Περ. ε) της παρ. 2 του άρθρου 12 του ν. 4759/2020, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 85 του ν. 4915/2022 και η παρ. 2 τροποποιήθηκε με το άρθρο 63 του ν. 5215/2025, βάσει του οποίου η υφιστάμενη παράγραφος αριθμήθηκε ως περ. α), οι υφιστάμενες περ. α) έως δ) και οι εσωτερικές τους παραπομπές αναριθμήθηκαν σε υποπερ. αα) έως αδ) και προστέθηκαν περ. β) έως ε).
Άρθρο 235	Παρ. 1	Παρ. 3 του άρθρου 7 του π.δ. από 11/15.4.2025.
	Παρ. 2	Παρ. 4 του άρθρου 7 του π.δ. από 11/15.4.2025.
	Παρ. 3	Παρ. 5 του άρθρου 7 του π.δ. από 11/15.4.2025.
	Παρ. 4	Παρ. 6 του άρθρου 7 του π.δ. από 11/15.4.2025.
	Παρ. 5	Παρ. 7 του άρθρου 7 του π.δ. από 11/15.4.2025.
	Παρ. 6	Παρ. 8 του άρθρου 7 του π.δ. από 11/15.4.2025.
Άρθρο 236	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 8 του π.δ. από 11/15.4.2025.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 8 του π.δ. από 11/15.4.2025.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 8 του π.δ. από 11/15.4.2025.
Άρθρο 237		Άρθρο 9 του π.δ. από 11/15.4.2025.
Άρθρο 238		Άρθρο 10 του π.δ. από 11/15.4.2025.
Άρθρο 239	Παρ. Α	Παρ. Α του άρθρου 11 του π.δ. από 11/15.4.2025.
	Παρ. Β	Παρ. Β του άρθρου 11 του π.δ. από 11/15.4.2025.
	Περ. 1 έως 9 της παρ. Γ	Παρ. Γτου άρθρου 11 του π.δ. από 11/15.4.2025.
	Περ. 10 της παρ. Γ	Παρ. 7 του άρθρου 10 του ν. 4315/2014, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 36 του ν. 4447/2016 και αντικαταστάθηκε με το άρθρο 59 του ν. 4710/2020 (Α' 142).
Άρθρο 240		Άρθρο 12 του π.δ. από 11/15.4.2025.
Άρθρο 241		Άρθρο 13 του π.δ. από 11/15.4.2025.
Άρθρο 242		Άρθρο 14 του π.δ. από 11/15.4.2025.
Άρθρο 243		Άρθρο 15 του π.δ. από 11/15.4.2025.
Άρθρο 244		Άρθρο 16 του π.δ. από 11/15.4.2025.
Άρθρο 245		Άρθρο 17 του π.δ. από 11/15.4.2025.
Άρθρο 246	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 12 του ν. 4759/2020, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 85 του ν. 4915/2022.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 16 του ν. 4759/2020, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 85 του ν. 4915/2022.
Άρθρο 247	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 18του π.δ. από 11/15.4.2025.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 18 του π.δ. από 11/15.4.2025.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 18 του π.δ. από 11/15.4.2025.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 18 του π.δ. από 11/15.4.2025.
Άρθρο 248		Άρθρο 19 του π.δ. από 11/15.4.2025.
Άρθρο 249		Άρθρο 31 του ν. 4759/2020, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 162 του ν. 4819/2021.

Άρθρο 250	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 32 του ν. 4759/2020, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την περ. β) της παρ. 5 του άρθρου 145 του ν. 4764/2020 και το άρθρο 163 του ν. 4819/2021.	Άρθρο 183
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 32 του ν. 4759/2020.	
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 32 του ν. 4759/2020, όπως προστέθηκε με το άρθρο 19 του ν. 4872/2021.	
Άρθρο 251	Παρ. 1	Εισαγωγικό εδάφιο και παρ. 1 του άρθρου 1 του π.δ. της 24/31.5.1985 (Δ' 270), όπως η περ. α) αυτής αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 10 του ν. 3212/2003.	
		Παρ. 15 του άρθρου 20 του ν. 3937/2011 (Α' 60), όπως αυτή αντικαταστάθηκε με το άρθρο 166 του ν. 4819/2021.	
		Δεύτερο, τρίτο και τέταρτο εδάφιο της περ. β) της παρ. 2 του άρθρου 1 του π.δ. της 24/31.5.1985.	
		Παρ. 5 του άρθρου 33 του ν. 4759/2020.	
	Παρ. 2	Παρ. 1 του άρθρου 33 του ν. 4759/2020.	
	Παρ. 3	Παρ. 4 του άρθρου 1 του π.δ. της 24/31.5.1985.	
	Παρ. 4	Παρ. 5 του άρθρου 1 του π.δ. της 24/31.5.1985.	
	Παρ. 5	Παρ. 7 του άρθρου 1 του π.δ. της 24/31.5.1985, πλην των λέξεων «7. Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε 2», οι οποίες κωδικοποιούνται στην παρ. 2 του άρθρου 251 του παρόντος Κώδικα μαζί με τους συντελεστές δόμησης.	
	Παρ. 6	Παρ. 2 του άρθρου 33 του ν. 4759/2020.	
	Παρ. 7	Παρ. 10 του άρθρου 1 του π.δ. της 24/31.5.1985, όπως το πρώτο εδάφιο αυτής αντικαταστάθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 10 του ν. 3212/2003.	
	Παρ. 8	Παρ. 11 του άρθρου 1 του π.δ. της 24/31.5.1985, όπως προστέθηκε δεύτερο εδάφιο με την παρ. 4 του άρθρου 10 του ν. 3212/2003.	
	Παρ. 9	Παρ. 12 του άρθρου 1 του π.δ. της 24/31.5.1985.	
	Παρ. 10	Παρ. 4 του άρθρου 33 του ν. 4759/2020.	
	Παρ. 11	Εισαγωγικό εδάφιο και περ. α) και β) της παρ. 6 του άρθρου 33 του ν. 4759/2020.	
		Άρθρο 236 του ν. 5037/2023, με το οποίο η παρ. 6 του άρθρου 33 του ν. 4759/2020, περί πρόσθετων προϋποθέσεων επιτρεπτής συνένωσης όμορφων γηπέδων, συμπληρώθηκε ως προς την έννοιά της.	
	Παρ. 12	Τρίτο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 31 του ν. 3937/2011.	
	Παρ. 13	Παρ. 14 του άρθρου 1 του π.δ. της 24/31.5.1985.	
Άρθρο 252	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 2 του π.δ. της 24/31.5.1985, όπως ο τίτλος του άρθρου 2 και το πρώτο εδάφιο της παρ. 1 αντικαταστάθηκαν με την παρ. 2 της υπ' αρ. 88217/3752/5.1.1987 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ' 78), το πρώτο εδάφιο της παρ. 1 αντικαταστάθηκε με το π.δ. από 29.12.1989 (Δ' 18/1990) και ο τίτλος του άρθρου 2 αντικαταστάθηκε με την περ. α) της παρ. 2 του άρθρου 33 του ν. 4599/2019 (Α' 40).	Άρθρο 163
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 2 του π.δ. της 24/31.5.1985, όπως η περ. α) αυτής αντικαταστάθηκε με την παρ. 6 του άρθρου 11 του ν. 4258/2014 και την περ. β) της παρ. 2 του άρθρου 33 του ν. 4599/2019, η περ. β) της παρ. 2 αντικαταστάθηκε με την περ. β) της παρ. 2 του άρθρου 33 του ν. 4599/2019 και στη συνέχεια τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 121 του ν. 4819/2021 και προστέθηκε περ. γ) στην παρ. 2 με την παρ. 7 του άρθρου 8 του ν. 3044/2002 (Α' 197).	
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 3 του π.δ. της 24/31.5.1985, όπως αναριθμήθηκε με την παρ. 3 της υπ' αρ. 88217/3752/5.1.1987 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.	
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 3 του π.δ. της 24/31.5.1985, όπως αναριθμήθηκε με την παρ. 3 της υπ' αρ. 88217/3752/5.1.1987 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.	
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 3 του π.δ. της 24/31.5.1985, όπως αναριθμήθηκε με την παρ. 3 της υπ' αρ. 88217/3752/5.1.1987 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.	
	Παρ. 6	Παρ. 5 του άρθρου 3 του π.δ. της 24/31.5.1985, όπως προστέθηκε με την παρ. 7 του άρθρου 11 του ν. 4258/2014 και αντικαταστάθηκε με την περ. γ) της παρ. 2 του άρθρου 33 του ν. 4599/2019.	
Άρθρο 253	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 3 του π.δ. της 24/31.5.1985.	Άρθρο 164

	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 3 του π.δ. της 24/31.5.1985.	
Άρθρο 254	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 4 του π.δ. της 24/31.5.1985.	Άρθρο 165
	Παρ. 2	Παρ. 3 του άρθρου 4 του π.δ. της 24/31.5.1985.	
	Παρ. 3	Παρ. 4 του άρθρου 4 του π.δ. της 24/31.5.1985, με αναδιατύπωση των περ. α) και β) αυτής.	
	Παρ. 4	Παρ. 20 του άρθρου 22 του ν. 4258/2014.	
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 4 του π.δ. της 24/31.5.1985, όπως προστέθηκε δεύτερο εδάφιο στην περ. β) της παρ. 5 με το άρθρο 1 του π.δ. της 7.3/27.3.1991 (Δ' 137).	
		Η περ. β) της παρ. 3 του άρθρου 33 του ν. 4759/2020.	
	Παρ. 6	Παρ. 5 του άρθρου 4 του π.δ. της 24/31.5.1985, όπως προστέθηκε δεύτερο εδάφιο στην περ. β) της παρ. 5 με το άρθρο 1 του π.δ. της 7.3/27.3.1991.	
	Παρ. 7	Παρ. 6 του άρθρου 4 του π.δ. της 24/31.5.1985, όπως προστέθηκε περ. δ) με την παρ. 1 του άρθρου 9 του ν. 4203/2013 (Α' 235) και η παρ. 6 τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 του π.δ. της 7.3/27.3.1991 και τις παρ. 2 και 3 του άρθρου 1 του π.δ. της 21.6/11.7.1991 (Δ' 432).	
	Παρ. 8	Παρ. 7 του άρθρου 4 του π.δ. της 24/31.5.1985, όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 1 του π.δ. της 10.8/25.8.2000 (Δ' 535), αντικαταστάθηκε με την περ. 5 της υποπαρ. ΣΤ18του άρθρου πρώτου του ν. 4254/2014 (Α' 85) και την παρ. 29 του άρθρου 28 του ν. 4280/2014 και τροποποιήθηκε με την παρ. 6 του άρθρου 10 του ν. 4315/2014.	
	Παρ. 9	Παρ. 8 του άρθρου 4 του π.δ. της 24/31.5.1985.	
	Παρ. 10	Παρ. 9 του άρθρου 4 του π.δ. της 24/31.5.1985, όπως προστέθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 1 του π.δ. της 6/13.8.1986 (Δ' 660), διάταξη με την οποία καταργήθηκε και το τελευταίο εδάφιο της παρ. 9 του άρθρου 4 του π.δ. της 24/31.5.1985.	
	Παρ. 11	Παρ. 10 του άρθρου 4 του π.δ. της 24/31.5.1985, όπως προστέθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 1 του π.δ. της 6/13.8.1986.	
	Παρ. 12	Παρ. 10 του άρθρου 20 του ν. 3982/2011 (Α' 143), όπως προστέθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 99 του ν. 4685/2020.	
Άρθρο 255	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 5 του π.δ. της 24/31.5.1985, όπως τροποποιήθηκε εμμέσως με την περ. γ) της παρ. 3 του άρθρου 33 του ν. 4759/2020, όπως η περ. γ) τροποποιήθηκε με το άρθρο 164 του ν. 4819/2021.	Άρθρο 166
	Παρ. 2	Πρώτο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 5 του π.δ. της 24/31.5.1985, όπως η παρ. 2 αντικαταστάθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 42 του ν. 4030/2011.	
	Παρ. 3	Δεύτερο και τέταρτο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 5 του π.δ. της 24/31.5.1985, όπως το δεύτερο εδάφιο της περ. γ) της παρ. 2 αντικαταστάθηκε και προστέθηκε τελευταίο εδάφιο με την παρ. 42 του άρθρου 28 του ν. 4280/2014 και αντικαταστάθηκαν το δεύτερο και τρίτο εδάφιο της περ. γ) της παρ. 2 του άρθρου 5 με την παρ. 9 του άρθρου 10 του ν. 4315/2014.	
Άρθρο 256	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 6 του π.δ. της 24/31.5.1985, όπως η περ. α) αυτής αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 22 του ν. 4258/2014, η περ. β) τροποποιήθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 10 του ν. 3212/2003, η παρ. 1 τροποποιήθηκε εμμέσως με το άρθρο 155 του ν. 4495/2017 και την περ. δ) της παρ. 3 του άρθρου 33 του ν. 4759/2020, το οποίο τροποποιήθηκε με το άρθρο 164 του ν. 4819/2021.	Άρθρο 167
	Παρ. 2	Παρ. 3 του άρθρου 6 του π.δ. της 24/31.5.1985.	
	Παρ. 3	Παρ. 4 του άρθρου 6 του π.δ. της 24/31.5.1985.	
Άρθρο 257	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 7 του π.δ. της 24/31.5.1985, πλην της υποπερ. δδ) της περ. β) της παρ. 1.	Άρθρο 168
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 7 του π.δ. της 24/31.5.1985.	
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 7 του π.δ. της 24/31.5.1985.	
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 7 του π.δ. της 24/31.5.1985.	
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 7 του π.δ. της 24/31.5.1985, όπως αυτή προστέθηκε με το άρθρο 1 του π.δ. της 18/30.8.1988 (Δ' 627).	
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 7 του π.δ. της 24/31.5.1985, όπως αυτή προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 29 του ν. 3734/2009 (Α' 8).	

	Παρ. 7	Παρ. 5 του άρθρου 44 του ν. 4759/2020, όπως αυτή προστέθηκε με το άρθρο 86 του ν. 4915/2022 και τροποποιήθηκε με το άρθρο 240 του ν. 5037/2023.	
Άρθρο 258		Άρθρο 8 του π.δ. της 24/31.5.1985, όπως προστέθηκε με το άρθρο 2 του π.δ. της 6/13.8.1986 και τροποποιήθηκε με το άρθρο 2 του π.δ. της 21.6/11.7.1991.	Άρθρο 169
Άρθρο 259	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 8Α του π.δ. της 24/31.5.1985, όπως προστέθηκε με το άρθρο 1 του π.δ. της 8/29.7.2009 (Α.Α.Π. 365).	
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 8Α του π.δ. της 24/31.5.1985, όπως προστέθηκε με το άρθρο 1 του π.δ. της 8/29.7.2009.	
Άρθρο 260	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 9 του π.δ. της 24/31.5.1985, όπως το άρθρο αυτό προστέθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 1 του π.δ. της 11/21.1.1994 (Δ' 33).	Άρθρο 170
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 9 του π.δ. της 24/31.5.1985, όπως το άρθρο 9 προστέθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 1 του π.δ. της 11/21.1.1994, η περ. ε) της παρ. 2 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του π.δ. της 11/23.2.1995 (Δ' 93) και η παρ. 2 τροποποιήθηκε με την παρ. 15 του άρθρου 27 του ν. 2831/2000 και εμμέσως με την περ. ε) της παρ. 3 του άρθρου 33 του ν. 4759/2020 και το τροποποιητικό αυτής άρθρο 164 του ν. 4819/2021.	
Άρθρο 261	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 5 του π.δ. της 6/17.10.1978 (Δ' 538).	Άρθρο 171
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 5 του π.δ. της 6/17.10.1978, όπως η περ. δ) αυτής αντικαταστάθηκε με το άρθρο 91 του ν. 4310/2014 (Α' 258), προστέθηκε περ. ε) με την παρ. 8 του άρθρου 28 του ν. 4280/2014 και η παρ. 2 τροποποιήθηκε εμμέσως με την περ. στ) της παρ. 3 του άρθρου 33 του ν. 4759/2020 και το τροποποιητικό αυτής άρθρο 164 του ν. 4819/2021.	
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 5 του π.δ. της 6/17.10.1978, όπως προστέθηκε με την παρ. 21 του άρθρου 13 του ν. 3212/2003.	
	Παρ. 4	Περ. ια) της παρ. 3 του άρθρου 33 του ν. 4759/2020, όπως η περ. ια) προστέθηκε με το άρθρο 54 του ν. 4964/2022.	
	Παρ. 5	Περ. ιβ) της παρ. 3 του άρθρου 33 του ν. 4759/2020, όπως η περ. ιβ) προστέθηκε με το άρθρο 54 του ν. 4964/2022.	
Άρθρο 262	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 6 του π.δ. της 6/17.10.1978.	Άρθρο 172
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 6 του π.δ. της 6/17.10.1978, όπως η περ. ε) αυτής αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 της υπ' αρ. 88217/3752/5.1.1987 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και η παρ. 2 τροποποιήθηκε εμμέσως με την περ. ζ) της παρ. 3 του άρθρου 33 του ν. 4759/2020 και το τροποποιητικό αυτής άρθρο 164 του ν. 4819/2021.	
Άρθρο 263	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 34 του ν. 4759/2020, όπως συμπληρώθηκε με την περ. γ) της παρ. 5 του άρθρου 145 του ν. 4764/2020.	Άρθρο 173
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 34 του ν. 4759/2020.	
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 34 του ν. 4759/2020, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με το άρθρο 238 του ν. 5037/2023.	
	Παρ. 4	Υποπερ. δΐ) έως δ4) της περ. δ) και περ. ε) και στ) της παρ. Γ του άρθρου 8 του π.δ. της 6/17.10.1978, όπως το άρθρο 8 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του π.δ. της 20/28.1.1988 (Δ' 61, διορθ. Σφαλμ. Δ' 173) και η περ. δ) της παρ. Γ αντικαταστάθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 18 του ν. 2919/2001 (Α' 128).	
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 34 του ν. 4759/2020.	
	Παρ. 6	Περ. 1 έως 6, 9,11 και 12 της παρ. Ε του άρθρου 8 του π.δ. της 6/17.10.1978, όπως το άρθρο 8 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του π.δ. της 20/28.1.1988.	
Άρθρο 264	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 9 του π.δ. της 6/17.10.1978.	Άρθρο 174
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 9 του π.δ. της 6/17.10.1978.	
Άρθρο 265		Άρθρο 11 του π.δ. της 6/17.10.1978.	Άρθρο 175
Άρθρο 266	Παρ. 1	Άρθρο 12 του π.δ. της 6/17.10.1978, όπως τροποποιήθηκε με τις περ. α) και β) της παρ. 15 του άρθρου 5 του ν. 2940/2001 (Α' 180), την παρ. 9 του άρθρου 54του ν. 4280/2014, το άρθρο 145 του ν. 4495/2017 και αντικαταστάθηκε με το άρθρο 148 του ν. 4759/2020.	Άρθρο 176
	Παρ. 2	Άρθρο 148Α του ν. 4759/2020, το οποίο προστέθηκε με το άρθρο 45 του ν. 4964/2022.	

Άρθρο 267		Άρθρο 13 του π.δ. της 6/17.10.1978.	Άρθρο 177
Άρθρο 268		Άρθρο 15 του π.δ. της 6/17.10.1978, πλην του πρώτου εδαφίου, όπως το άρθρο αυτό προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου μόνου του π.δ. της 18.4/14.5.1981 (Δ' 256)	Άρθρο 178
Άρθρο 269		Άρθρο 16 του π.δ. της 6/17.10.1978, όπως το άρθρο αυτό προστέθηκε με το άρθρο 1 του π.δ. της 12/30.7.1982 (Δ' 371) και τροποποιήθηκε εμμέσως με την περ. η) της παρ. 3 του άρθρου 33 του ν. 4759/2020.	Άρθρο 179
Άρθρο 270		Παρ. 7 του άρθρου 23 του ν. 2300/1995.	Άρθρο 180
Άρθρο 271	Παρ. 1	Περ. θ) της παρ. 3 του άρθρου 33 του ν. 4759/2020, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 164 του ν. 4819/2021 και το άρθρο 242 του ν. 5297/2026 (Α' 64).	
	Παρ. 2	Περ. ι) της παρ. 3 του άρθρου 33 του ν. 4759/2020, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 164 του ν. 4819/2021 και αντικαταστάθηκε με το άρθρο 5 του ν. 5069/2023.	
Άρθρο 272		Παρ. 3Α του άρθρου 33 του ν. 4759/2020, όπως προστέθηκε με το άρθρο 54 του ν. 4964/2022.	
Άρθρο 273	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 40 του ν. 4759/2020, πλην της περ. γ) αυτής, όπως η παρ. 1 τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 145 του ν. 4764/2020, το άρθρο 110 του ν. 5007/2022, το άρθρο 26 του ν. 5057/2023 (Α' 164), την παρ. 3 του άρθρου 99 του ν. 5106/2024, την περ. στ) της παρ. 1 του άρθρου 35 του ν. 5167/2024 και την παρ. 8 του άρθρου 75 του ν. 5261/2025 (Α' 231).	
	Παρ. 2	Υποπερ. ββ) της περ. β) της παρ. 5 του άρθρου 1 του π.δ. της 24/31.5.1985.	
	Παρ. 3	Περ. α) και β) της παρ. 9 του άρθρου 40 του ν. 4759/2020, όπως η παρ. 9 προστέθηκε με το άρθρο 165 του ν. 4819/2021.	
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 40 του ν. 4759/2020.	
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 40 του ν. 4759/2020, όπως προστέθηκε με το άρθρο 165 του ν. 4819/2021.	
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 40 του ν. 4759/2020, όπως προστέθηκε με το άρθρο 165 του ν. 4819/2021.	
	Παρ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 40 του ν. 4759/2020, όπως προστέθηκε με το άρθρο 165 του ν. 4819/2021.	
	Παρ. 8	Παρ. 8 του άρθρου 40 του ν. 4759/2020, όπως προστέθηκε με το άρθρο 165 του ν. 4819/2021.	
Άρθρο 274	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 29 του ν. 1337/1983, όπως το τελευταίο εδάφιο αυτής αντικαταστάθηκε με την παρ. 14 του άρθρου 8 του ν. 1512/1985.	Άρθρο 183
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 29 του ν. 1337/1983.	
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 29 του ν. 1337/1983.	
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 29 του ν. 1337/1983.	
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 29 του ν. 1337/1983, όπως αυτή προστέθηκε με την παρ. 8 του άρθρου 5 του ν. 1929/1991 (Α' 19) και αντικαταστάθηκε με την παρ. 8 του άρθρου 14 του ν. 2289/1995 (Α' 17).	
	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 16 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	Άρθρο 410
Άρθρο 275	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 16 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	
		β.δ. της 4/16.1.1924 (Α' 8).	
Άρθρο 276	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 20του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	Άρθρο 411
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 20 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 20 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 20 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	
	Παρ. 5	β.δ. της 4/16.1.1924.	
Άρθρο 277		Παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 1448/1950 (Α' 153).	Άρθρο 412
Άρθρο 278	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 64του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	Άρθρο 413

	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 64 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	
	Παρ. 3	Πρώτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 1852/1944 (Α' 214).	
		Η παρ. 2 του άρθρου 3 του ν. 1852/1944.	
Άρθρο 279		Άρθρο 21 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 του ν. 4343/1929 (Α' 345).	Άρθρο 414
Άρθρο 280	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 2 του ν.δ. 690/1948, όπως αυτή καταργήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 3 του α.ν. 625/1968 και επανήλθε σε ισχύ με την παρ. 1 του άρθρου 6 του ν. 651/1977.	Άρθρο 417
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 2 του ν.δ. 690/1948.	
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 2 του ν.δ. 690/1948.	
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 2 του ν.δ. 690/1948.	
Άρθρο 281	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 651/1977, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την παρ. 17 του άρθρου 3 του ν. 2242/1994.	Άρθρο 418
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 4 του ν. 651/1977.	
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 4 του ν. 651/1977.	
Άρθρο 282	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 6 του ν. 720/1977 (Α' 297).	Άρθρο 419
	Παρ. 2	Πρώτο και δεύτερο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 720/1977, πλην των εδαφίων τρίτου και τέταρτου της παρ. 2, τα οποία έπαυσαν να ισχύουν από την ημέρα ισχύος του ν. 1337/1983.	
Άρθρο 283	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 5 του ν. 651/1977, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 3 του ν. 1078/1980 (Α' 238), την παρ. 3 του άρθρου 3 του ν. 3481/2006 (Α' 162) και το άρθρο 16 του ν. 5293/2026 (Α' 57).	Άρθρο 420
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 651/1977.	
	Παρ. 3	Πρώτο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 5 του ν. 651/1977.	
	Παρ. 4	Δεύτερο και τρίτο εδάφιο της παρ. 4 του άρθρου 5 του ν. 651/1977.	
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 5 του ν. 651/1977.	
Άρθρο 284 παρ. 1 και ΙΙ		Άρθρο 1 του π.δ. 59/2018 (Α' 114), όπως αντικαταστάθηκε το πρώτο εδάφιο αυτού με την περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 44 του ν. 4685/2020, στο τέλος της παρ. 1 του άρθρου 1 προστέθηκαν γενικές κατηγορίες με την περ. β) της παρ. 1 του άρθρου 44 του ν. 4685/2020, με την περ. α) της παρ. 2 του άρθρου 44 του ν. 4685/2020 αντικαταστάθηκε η ειδική κατηγορία χρήσεων 24 της παρ. ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018, αντικαταστάθηκε η ειδική κατηγορία χρήσεων 25 της παρ. ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018 με την περ. β) της παρ. 2 του άρθρου 44 του ν. 4685/2020, προστέθηκαν ειδικές κατηγορίες χρήσεων μετά από τη χρήση 26.11 της παρ. ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018 με την περ. γ) της παρ. 2 του άρθρου 44 του ν. 4685/2020, αντικαταστάθηκε η ειδική κατηγορία χρήσεων 33 της παρ. ΙΙ του άρθρου 1 με την περ. δ) της παρ. 2 του άρθρου 44 του ν. 4685/2020 και προστέθηκαν ειδικές κατηγορίες χρήσεων στο τέλος της παρ. ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018 με την περ. ε) της παρ. 2 του άρθρου 44 του ν. 4685/2020. Στο πρώτο εδάφιο της παρ. ΙΙ του άρθρου 1 προσδιορίστηκε ότι αφορά στα ελευθέρια επαγγέλματα, προστέθηκε στη σχετική ενδεικτική απαρίθμηση αυτών, το επάγγελμα του ψυχολόγου, ο περιορισμός της μόνιμης κατοικίας του δεύτερου εδαφίου απαλείφθηκε, και η περ. 1 διαμορφώθηκε ως άνω με το άρθρο 73 του ν. 4986/2022 (Α' 204). Με την περ. α) του άρθρου 10 του ν. 5006/2022 (Α' 239), μετά από την περ. 1, προστέθηκε η περ. Ια στην παρ. ΙΙ του άρθρου 1. Με την παρ. 1 του άρθρου 124 του ν. 4819/2021, τροποποιήθηκε η ειδική κατηγορία χρήσεων γης 16.1 της παρ. ΙΙ του άρθρου 1, ως προς τη στάθμευση οχημάτων Ο.Τ.Α. α' βαθμού. Με την παρ. 2 του άρθρου 124 του ν. 4819/2021 ορίστηκε ότι: «2. Η παρ. 1 ισχύει όπου αντίστοιχα προβλέπεται στα ισχύοντα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) και Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων (ΣΧΟΟΑΠ) η ειδική χρήση «19. Κτίρια-γήπεδα στάθμευσης» του από 23.2.1987 π.δ., με παράλληλους περιορισμούς που δεν επιτρέπουν τη χωροθέτηση στάθμευσης οχημάτων ανεξαρτήτως βάρους των υπηρεσιών Ο.Τ.Α. α' βαθμού, ακόμη και στις περιπτώσεις που η περιοχή έχει πολεοδομηθεί. Προ της έκδοσης αδειών δόμησης περί ανέγερσης ή επισκευής τροποποίησης κτισμάτων και εν γένει εγκαταστάσεων εξυπηρέτησης στάθμευσης οχημάτων από τους Ο.Τ.Α. α' βαθμού, σε γήπεδα ιδιοκτησίας τους, εντός των περιοχών που προβλέπεται η αντίστοιχη ειδική κατηγορία χρήσεων γης και λειτουργούν ήδη εγκαταστάσεις στάθμευσης οχημάτων των Ο.Τ.Α., δεν απαιτείται ειδική χωροθέτηση με τροποποίηση του εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου ή των ΓΠΣ ΣΧΟΟΑΠ ΤΠΣ για τον χώρο εγκατάστασης, εφόσον αυτά κατασκευάζονται σε υπόγειους ορόφους και υπό την προϋπόθεση τήρησης των λοιπών όρων δόμησης.».	

	Με την παρ. 2 του άρθρου 44 του ν. 4759/2020, προστέθηκαν ειδικές κατηγορίες χρήσεως γης 21.Α Κέντρα Δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες (Data Centres) και 36.Α Κέντρα Περίθαλψης Ειδών Άγριας Πανίδας (ΚΕΠΕΑΠ) στην παρ. ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018. Με την παρ. 3 του άρθρου 44 του ν. 4759/2020 ορίζεται ότι: «3. Η ειδική κατηγορία χρήσεων γης 21.Α Κέντρα Δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες (Data Centres) επιτρέπεται στις περιοχές των άρθρων 3, 4, 6, 8, 9, 10 και 11 του από 23.2.1987 π.δ. (Δ' 166) και στις περιοχές των άρθρων 3,14,14β, 14γ, 14δ και 16 του π.δ. 59/2018 (Α' 114), παράλληλα με τις χρήσεις γης που προβλέπονται από ισχύοντα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) και Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων (ΣΧΟΟΑΠ), ακόμη και στις περιπτώσεις που η περιοχή έχει πολεοδομηθεί.». Με τις περ. α) και περ. β) της παρ. 2 του άρθρου 44 του ν. 4685/2020 αντικαταστάθηκαν οι ειδικές κατηγορίες χρήσεων 24 και 25. Με την περ. γ) της παρ. 2 του άρθρου 44 του ν. 4685/2020, μετά από τη χρήση 26.11 της παρ. ΙΙ του άρθρου 1 προστίθενται ειδικές κατηγορίες χρήσεων 26.12-26.12.7. Με την περ. δ) της 2 του άρθρου 44 του ν. 4685/2020 αντικαταστάθηκε η ειδική κατηγορία χρήσεων 33, όπως εξειδικεύτηκε με την παρ. 1 του άρθρου 47 του ν. 5069/2023. Με την παρ. 2 του άρθρου 47 του ν. 5069/2023 τροποποιήθηκε η ειδική κατηγορία χρήσεων 34. Με την παρ. 2 του άρθρου 44 του ν. 4759/2020 προστέθηκε η ειδική κατηγορία χρήσεων γης 36Α. Με την παρ. 3 του άρθρου 47 του ν. 5069/2023 ορίστηκε ότι «3. Οι οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις της υποπερ. ββ) της περ. α) της παρ. 2 του άρθρου 1 του π.δ. 4276/2014 (Α' 155), συμπεριλαμβάνεται στην ειδική χρήση «47 Κατασκηνώσεις Παιδικές εξοχές» της παρ. ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018.». Με τις παρ. 4 και 5 του ν. 5069/2023 διορθώθηκε ως προς την αναφορά σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους η περ. 48 και το εισαγωγικό εδάφιο της υποπερ. 48.1 τροποποιήθηκε. Στο τέλος της παρ. ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018 προστέθηκαν ειδικές κατηγορίες χρήσεων με την περ. ε) της παρ. 2 του άρθρου 44 του ν. 4685/2020.	
Άρθρο 285	Άρθρο 2 του π.δ. 59/2018, όπως προστέθηκαν οι κατηγορίες 26.12, 26.12.1, 26.12.2, 26.12.3, 26.12.4, 26.12.5 με την περ. α) της παρ. 3 του άρθρου 44 του ν. 4685/2020, διορθώθηκε η περ. 48 με την παρ. 4 του άρθρου 47 του ν. 5069/2023 και προστέθηκαν οι κατηγορίες 48, 49 και 52 με την περ. β) της παρ. 3 του άρθρου 44 του ν. 4685/2020.	
Άρθρο 286 παρ. 1 και 2	Άρθρο 3 του π.δ. 59/2018, όπως διορθώθηκε η περ. 48 με την παρ. 4 του άρθρου 47 του ν. 5069/2023 και προστέθηκαν οι κατηγορίες 49 και 52 με την παρ. 4 του άρθρου 44 του ν. 4685/2020.	
Άρθρο 287 παρ. 1, 2 και 3	Άρθρο 4 του π.δ. 59/2018, όπως διορθώθηκε η περ. 48 με την παρ. 4 του άρθρου 47 του ν. 5069/2023 και προστέθηκαν οι ειδικές κατηγορίες 26.12, 26.12.1, 26.12.2, 26.12.3, 26.12.4, 26.12.5, 48, 49 και 52 με την περ. α) της παρ. 5 του άρθρου 44 του ν. 4685/2020.	
Άρθρο 288	Άρθρο 5 του π.δ. 59/2018, όπως διορθώθηκε η περ. 48 με την παρ. 4 του άρθρου 47 του ν. 5069/2023 και προστέθηκαν οι κατηγορίες 48, 49 και 52 με την παρ. 6 του άρθρου 44 του ν. 4685/2020.	
Άρθρο 289	Άρθρο 6 του π.δ. 59/2018, όπως προστέθηκε περ. (Ια) με την περ. β) του άρθρου 10 του ν. 5006/2022 και προστέθηκαν οι κατηγορίες 26.12, 26.12.1, 26.12.2, 26.12.3, 26.12.4, 26.12.5 με την παρ. 7 του άρθρου 44 του ν. 4685/2020.	
Άρθρο 290	Άρθρο 7 του π.δ. 59/2018, όπως προστέθηκαν οι κατηγορίες 26.12, 26.12.1, 26.12.2, 26.12.3, 26.12.4, 26.12.5 με την περ. α) της παρ. 8 του άρθρου 44 του ν. 4685/2020 και οι κατηγορίες 48.1, 48.2, 49, 50, 51 και 52 με την περ. β) της παρ. 8 του άρθρου 44 του ν. 4685/2020 και αντικαταστάθηκε το εισαγωγικό εδάφιο της χρήσης 48.1 με την παρ. 5 του άρθρου 47 του ν. 5069/2023.	
Άρθρο 291	Άρθρο 8 του π.δ. 59/2018, όπως προστέθηκαν οι κατηγορίες 48.1, 48.2 και 53 με την παρ. 9 του άρθρου 44 του ν. 4685/2020 και αντικαταστάθηκε το εισαγωγικό εδάφιο της χρήσης 48.1 με την παρ. 5 του άρθρου 47 του ν. 5069/2023.	
Άρθρο 292	Άρθρο 9 του π.δ. 59/2018, όπως προστέθηκαν οι κατηγορίες 48.1 και 48.2 με την παρ. 10 του άρθρου 44 του ν. 4685/2020 και αντικαταστάθηκε το εισαγωγικό εδάφιο της χρήσης 48.1 με την παρ. 5 του άρθρου 47 του ν. 5069/2023.	
Άρθρο 293	Άρθρο 10 του π.δ. 59/2018, όπως προστέθηκαν οι κατηγορίες 48.1 και 48.2 με την παρ. 11 του άρθρου 44 του ν. 4685/2020 και αντικαταστάθηκε το εισαγωγικό εδάφιο της χρήσης 48.1 με την παρ. 5 του άρθρου 47 του ν. 5069/2023.	
Άρθρο 294	Άρθρο 11 π.δ. 59/2018, όπως προστέθηκαν οι κατηγορίες 48.1, 48.2 και 53 με την παρ. 12 του άρθρου 44 του ν. 4685/2020 και αντικαταστάθηκε το εισαγωγικό εδάφιο της χρήσης 48.1 με την παρ. 5 του άρθρου 47 του ν. 5069/2023.	
Άρθρο 295	Άρθρο 12 του π.δ. 59/2018, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 13 του άρθρου 44 του ν. 4685/2020 και την παρ. 4 του άρθρου 47 του ν. 5069/2023.	

Άρθρο 296		Άρθρο 13 του π.δ. 59/2018, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 14 του άρθρου 44 του ν. 4685/2020 και την παρ. 4 του άρθρου 47 του ν. 5069/2023.	
Άρθρο 297		Άρθρο 14 του π.δ. 59/2018, όπως τροποποιήθηκε με τις παρ. 15α και 15β του άρθρου 44 του ν. 4685/2020, την περ. γ) του άρθρου 10 του ν. 5006/2022 και την παρ. 4 του άρθρου 47 του ν. 5069/2023.	
Άρθρο 298		Άρθρο 14α του π.δ. 59/2018, όπως προστέθηκε με την παρ. 18 του άρθρου 44 του ν. 4685/2020.	
Άρθρο 299		Άρθρο 14β του π.δ. 59/2018, όπως προστέθηκε με την παρ. 18 του άρθρου 44 του ν. 4685/2020 και τροποποιήθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 47 του ν. 5069/2023.	
Άρθρο 300		Άρθρο 14γ του π.δ. 59/2018, όπως προστέθηκε με την παρ. 18 του άρθρου 44 του ν. 4685/2020 και τροποποιήθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 47 του ν. 5069/2023.	
Άρθρο 301		Άρθρο 14δ του π.δ. 59/2018, όπως προστέθηκε με την παρ. 18 του άρθρου 44 του ν. 4685/2020.	
Άρθρο 302		Άρθρο 15 του π.δ. 59/2018, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 16 του άρθρου 44 του ν. 4685/2020 και την παρ. 5 του άρθρου 47 του ν. 5069/2023.	
Άρθρο 303		Άρθρο 16 του π.δ. 59/2018, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 17 του άρθρου 44 του ν. 4685/2020 και την παρ. 4 του άρθρου 47 του ν. 5069/2023.	
Άρθρο 304	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 17 του π.δ. 59/2018.	
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 17 του π.δ. 59/2018.	
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 17 του π.δ. 59/2018.	
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 17 του π.δ. 59/2018.	
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 17 του π.δ. 59/2018, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 157 του ν. 4819/2021.	
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 17 του π.δ. 59/2018, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 67 του ν. 4712/2020 (Α' 146).	
	Παρ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 17 του π.δ. 59/2018.	
	Παρ. 8	Παρ. 8 του άρθρου 17 του π.δ. 59/2018.	
	Παρ. 9	Παρ. 9 του άρθρου 17 του π.δ. 59/2018.	
	Παρ. 10	Νέα παράγραφος.	
Άρθρο 305		Παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 1337/1983.	Παρ. 3 έως 7 του άρθρου 187
		Παρ. 2 του άρθρου 23 του ν. 1337/1983.	
		Παρ. 3 του άρθρου 23 του ν. 1337/1983.	
		Παρ. 4 του άρθρου 23 του ν. 1337/1983.	
		Παρ. 7 του άρθρου 23 του ν. 1337/1983.	
Άρθρο 306		Άρθρο 24 του ν. 1337/1983.	Παρ. 1 και 2 του άρθρου 187
Άρθρο 307		Άρθρο 1 του π.δ. 236/1984 (Α' 95).	
Άρθρο 308		Άρθρο 2 του π.δ. 236/1984.	
Άρθρο 309		Άρθρο 3 του π.δ. 236/1984.	
Άρθρο 310		Άρθρο 4 του π.δ. 236/1984.	
Άρθρο 311		Άρθρο 5 του π.δ. 236/1984.	
Άρθρο 312		Άρθρο 6 του π.δ. 236/1984.	
Άρθρο 313		Παρ. 1 του άρθρου 52 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	Άρθρο 327 πλην της παρ. 6

		Άρθρο 3 και παρ. 1 του άρθρου 27 του ν. 1577/1985.
		Παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 1772/1988.
Άρθρο 314		Άρθρο 28 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 50 του ν. 4759/2020 και τις παρ. 3 και 9 του άρθρου 120 του ν. 4819/2021.
Άρθρο 315	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 29 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με τις περ. α) και β) της παρ. 19 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 29 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε επιμέρους με τις περ. γ) έως ζ) της παρ. 19 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018, την περ. 2 του άρθρου 65 του ν. 4602/2019, το άρθρο 2 της υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/67901/4461/2018 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Β' 4520), το άρθρο 2 της υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ ΔΑΟΚΑ/43266/1174/2020 απόφασης του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Β' 1843), το άρθρο 1 της υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/20146/683/2022 απόφασης του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Β' 1028), όπως τροποποίησε την παρ. 1 του άρθρου 2 της υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/43266/1174/2020 απόφασης του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 29 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την περ. η) της παρ. 19 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018 και την παρ. 3 του άρθρου 126 του ν. 4819/2021.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 29 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την περ. θ) της παρ. 19 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018, την παρ. 1 του άρθρου 89 του ν. 4685/2020, το άρθρο 51 του ν. 4759/2020 και το άρθρο 79 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 29 του ν. 4495/2017, όπως προστέθηκε με την περ. ι) της παρ. 19 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018.
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 29 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 29 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με τις παρ. 1 και 2 του άρθρου 7 του ν. 4506/2017 (Α' 191).
	Παρ.8	Παρ. 8 του άρθρου 29 του ν. 4495/2017, όπως προστέθηκε με το άρθρο δέκατο τέταρτο της από 10.8.2020 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (Α' 157), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν. 4722/2020 (Α' 177) και τροποποιήθηκε με το άρθρο πεντηκοστό ένατο του ν. 4812/2021 (Α' 110) και το άρθρο τέταρτο του ν. 5015/2023 (Α' 20).
Άρθρο 316	Παρ. 1	Άρθρο 1 της υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/43266/1174/11.5.2020 απόφασης του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας « Εργασίες για τις οποίες απαιτείται'Εγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας (ΕΕΔΜΚ) και απαιτούμενα δικαιολογητικά για την χορήγησή της» σε αντικατάσταση της 69701/4461/12-10-2018 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Διαδικασία έγκρισης και απαιτούμενα δικαιολογητικά για εργασίες για τις οποίες απαιτείται Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας (ΕΕΔΜΚ) καθώς και συμπλήρωση της εργασίας α. και τροποποίηση της εργασίας κη. Της παρ. 2 του άρθρου 29 του ν. 4495/2017» (Β' 4520)» (Β' 1843).
	Παρ. 2	Παρ. 1 του άρθρου 30 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 20 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018, το άρθρο 100 του ν. 4685/2020, το άρθρο 25 του ν. 4710/2020, το άρθρο 52 και την παρ. 3 του άρθρου 146 του ν. 4759/2020, το άρθρο 1 της υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/39105/1618/2021 απόφασης του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Β' 1851) και το άρθρο 1 της υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/71309/2964/2021 απόφασης του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Β' 3832).
	Παρ. 3	Παρ. 2 του άρθρου 30 του ν. 4495/2017.
Άρθρο 317	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 31 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 31 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 31 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 31 του ν. 4495/2017, όπως προστέθηκε με το άρθρο 53 του ν. 4759/2020.
Άρθρο 318		Άρθρο 32 του ν. 4495/2017.
Άρθρο 319	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 33 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την περ. α) της παρ. 21 του άρθρου 34, την παρ. 2 του άρθρου 45 του ν. 4546/2018 και το άρθρο 46 του ν. 4811/2021 (Α' 108).
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 33 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 33 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 33 του ν. 4495/2017, όπως αντικαταστάθηκε με την περ. β) της παρ. 21 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018.

	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 33 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 33 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 33 του ν. 4495/2017, όπως προστέθηκε με την περ. 3 του άρθρου 65 του ν. 4602/2019.
Άρθρο 320		Άρθρο 34 του ν. 4495/2017.
Άρθρο 321	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 35 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 54 του ν. 4759/2020 και το άρθρο 155 του ν. 4951/2022.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 35 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 35 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 27 του ν. 4864/2021 (Α' 237), την παρ. 2 του άρθρου 237 του ν. 5037/2023 και το άρθρο 222 του ν. 5297/2026.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 35 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 27 του ν. 4864/2021.
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 35 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την περ. 4 του άρθρου 65 του ν. 4602/2019, το άρθρο 54 του ν. 4759/2020 και το άρθρο 27 του ν. 4864/2021.
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 35 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 54 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 35 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 8	Παρ. 8 του άρθρου 35 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 9	Παρ. 9 του άρθρου 35 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 27 του ν. 4864/2021.
Άρθρο 322	Παρ. 1	Άρθρο 36 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 22 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018, την περ. 1 του άρθρου 13 του ν. 4585/2018, την παρ. 1 του άρθρου 19 του ν. 4613/2019 (Α' 78), την παρ. 1 του άρθρου 55 του ν. 4759/2020 και την παρ. 1 του άρθρου 120 του ν. 4819/2021.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 55 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 55 του ν. 4759/2020.
Άρθρο 323		Άρθρο 37 του ν. 4495/2017.
Άρθρο 324	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 38 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 38 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 23 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018, την περ. 5 του άρθρου 65 του ν. 4602/2019, το άρθρο 56 του ν. 4759/2020, την παρ. 2 του άρθρου 120 του ν. 4819/2021 και το άρθρο 156 του ν. 4951/2022.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 38 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 23 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 38 του ν. 4495/2017.
		Άρθρο 86 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 38 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 38 του ν. 4495/2017, όπως προστέθηκε με το άρθρο 56 του ν. 4759/2020.
Άρθρο 325	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 39 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 57 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 39 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 39 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 157 του ν. 4951/2022.
	Παρ. 4	Νέα παράγραφος.
Άρθρο 326	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 40 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 24 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018, την περ. 6 του άρθρου 65 του ν. 4602/2019, την παρ. 2 του άρθρου 89 του ν. 4685/2020 και το άρθρο 17 του ν. 5142/2024 (Α' 158).
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 40 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την περ. 7 του άρθρου 65 του ν. 4602/2019 και την παρ. 3 του άρθρου 89 του ν. 4685/2020.

	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 40 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 40 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 40 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 24 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018 και το άρθρο 88 του ν. 4915/2022.
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 40 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 40 του ν. 4495/2017, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 24 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018.
Άρθρο 327	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 41 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 25 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018 και την παρ. 4 του άρθρου 89 του ν. 4685/2020.
		Άρθρο 3 της υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/43266/1174/11.5.2020 απόφασης του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 41 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 3	Παρ. 1 του άρθρου 4 της υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/43266/1174/11.5.2020 απόφασης του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 2 της υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/20146/683/1.3.2022 απόφασης του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
	Παρ. 4	Παρ. 2 του άρθρου 4 της υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/43266/1174/11.5.2020 απόφασης του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 2 της υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/20146/683/1.3.2022 απόφασης του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
	Παρ. 5	Παρ. 3 του άρθρου 4 της υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/43266/1174/11.5.2020 απόφασης του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 2 της υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/20146/683/1.3.2022 απόφασης του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
Άρθρο 328	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 41Ατου ν. 4495/2017.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 41Α του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 33 του άρθρου 122 του ν. 4819/2021.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 41Α του ν. 4495/2017.
Άρθρο 329	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 42 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 4 του άρθρου πεντηκοστού τέταρτου της από 30.3.2020 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (Α' 75), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν. 4684/2020 (Α' 86) και την παρ. 2 του άρθρου 239 του ν. 5037/2023.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 42 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 4 του άρθρου πεντηκοστού τέταρτου της από 30.3.2020 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου, η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν. 4684/2020 και αντικαταστάθηκε με το άρθρο 60 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 42 του ν. 4495/2017, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 60 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 42 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 42 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την περ. 2 του άρθρου 227 του ν. 4610/2019 (Α' 70), τις παρ. 4 και 5 του άρθρου πεντηκοστού τέταρτου της από 30.3.2020 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου, η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν. 4684/2020 και αντικαταστάθηκε με το άρθρο 60 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 42 του ν. 4495/2017, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 60 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 42 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 8	Παρ. 8 του άρθρου 42 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 9	Παρ. 9 του άρθρου 42 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 21 του ν. 5069/2023.
	Παρ. 10	Παρ. 10 του άρθρου 42 του ν. 4495/2017, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 60 του ν. 4759/2020 και τροποποιήθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 120 του ν. 4819/2021.
	Παρ. 11	Παρ. 11 του άρθρου 42 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 12	Παρ. 12 του άρθρου 42 του ν. 4495/2017.

	Παρ. 13	Παρ. 13 του άρθρου 42 του ν. 4495/2017.	
	Παρ. 14	Παρ. 1 του άρθρου 67 του ν. 5197/2025.	
	Παρ. 15	Παρ. 2 του άρθρου 67 του ν. 5197/2025.	
	Παρ. 16	Παρ. 3 του άρθρου 67 του ν. 5197/2025.	
Άρθρο 330	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 43 του ν. 4495/2017.	
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 43 του ν. 4495/2017.	
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 43 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 89 του ν. 4685/2020.	
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 43 του ν. 4495/2017.	
	Παρ. 5	Παρ. 3 του άρθρου ΤΙ του ν. 1577/1985.	Παρ. 6 του άρθρου 327
Άρθρο 331	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 44 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 132 του ν. 5106/2024.	
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 44 του ν. 4495/2017.	
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 44 του ν. 4495/2017.	
Άρθρο 332		Άρθρο 45 του ν. 4495/2017.	
Άρθρο 333		Άρθρο 46 του ν. 4495/2017.	
Άρθρο 334		Άρθρο 47 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 6 του άρθρου 89 του ν. 4685/2020 και το άρθρο 61 του ν. 4759/2020.	
Άρθρο 335	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 47Α του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την περ. α) του άρθρου 33 του ν. 5151/2024 (Α' 173).	
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 47Α του ν. 4495/2017.	
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 47Α του ν. 4495/2017.	
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 47Α του ν. 4495/2017.	
Άρθρο 336		Άρθρο 48 του ν. 4495/2017.	
Άρθρο 337		Άρθρο 49 του ν. 4495/2017, πλην των παρ. 5 και 6.	
Άρθρο 338	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 1 του β.δ. από 15.12.1923 (Α' 11/1924).	Άρθρα 341 και 342
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 1 του β.δ. από 15.12.1923.	
	Παρ. 3	Παρ. 1 του άρθρου 2 του β.δ. από 15.12.1923.	
	Παρ. 4	Παρ. 2 του άρθρου 2 του β.δ. από 15.12.1923.	
	Παρ. 5	Παρ. 1 του άρθρου 3 του β.δ. από 15.12.1923.	
	Παρ. 6	Παρ. 2 του άρθρου 3 του β.δ. από 15.12.1923.	
	Παρ. 7	Παρ. 3 του άρθρου 3 του β.δ. από 15.12.1923.	
Άρθρο 339		Άρθρο 51Α του ν. 4495/2017, όπως προστέθηκε με το άρθρο 22 του ν. 5069/2023.	
Άρθρο 340		Παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 5269/1931.	Άρθρο 347
		Παρ. 1 του άρθρου 41Α του ν. 4495/2017, όπως προστέθηκε με το άρθρο 59 του ν. 4759/2020.	
		Παρ. 77 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 100 του ν. 4759/2020.	

		Παρ. 2 του άρθρου 41Α του ν. 4495/2017 σε συνδυασμό με τις παρ. 2 και 3 του άρθρου 1 του ν. 5269/1931.
		Παρ. 1, 2 και 3 του άρθρου 3 του ν. 5269/1931.
		ν. 1740/1951 περί της αληθούς έννοιας του ν. 5269/1931.
		Παρ. 1 του άρθρου 4 και παρ. 1 και 3 του άρθρου 5 του ν. 5269/1931.
		Παρ. 4 του άρθρου 36 του ν. 1337/1983.
		Παρ. 12 του άρθρου 26 του ν. 1828/1989 (Α' 2).
		Παρ. 3 του άρθρου 41Α του ν. 4495/2017.
Άρθρο 341		Άρθρο 52 του ν. 4495/2017, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 51 του ν. 4643/2019.
Άρθρο 342	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 53 του ν. 4495/2017, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 63 του ν. 4759/2020.
		Παρ. 1α του άρθρου 53 του ν. 4495/2017, όπως προστέθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 51 του ν. 4643/2019 και αντικαταστάθηκε με το άρθρο 63 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 53 του ν. 4495/2017, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 51 του ν. 4643/2019 και το άρθρο 63 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 53 του ν. 4495/2017, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 51 του ν. 4643/2019 και το άρθρο 63 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 53 του ν. 4495/2017.
Άρθρο 343	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 54 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 121 του ν. 4759/2020.
		Παρ. Ια του άρθρου 54 του ν. 4495/2017, όπως προστέθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 51 του ν. 4643/2019 και τροποποιήθηκε με το άρθρο 121 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 54 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 54 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 54 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 54 του ν. 4495/2017, όπως προστέθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 51 του ν. 4643/2019.
Άρθρο 344	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 55 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 6 του άρθρου 51 του ν. 4643/2019.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 55 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 7 του άρθρου 51 του ν. 4643/2019 και στη συνέχεια τροποποιήθηκε με το πρώτο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 43 του ν. 5270/2026.
Άρθρο 345	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 56 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 56 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 56 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 56 του ν. 4495/2017, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 64 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 56 του ν. 4495/2017, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 64 του ν. 4759/2020
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 56 του ν. 4495/2017, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 64 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 56 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 8	Παρ. 8 του άρθρου 56 του ν. 4495/2017, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 64 του ν. 4759/2020.
Άρθρο 346		Άρθρο 57 του ν. 4495/2017.
Άρθρο 347	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 58 του ν. 4495/2017, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 65 του ν. 4759/2020.

	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 58 του ν. 4495/2017.
Άρθρο 348	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 59 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 59 του ν. 4495/2017, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 66 του ν. 4759/2020.
Άρθρο 349		Άρθρο 60 του ν. 4495/2017, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 67 του ν. 4759/2020.
Άρθρο 350		Άρθρο 61 του ν. 4495/2017.
Άρθρο 351	Παρ. 1	Πρώτο εδάφιο του άρθρου 62 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου δέκατου έβδομου του ν. 4787/2021.
	Παρ. 2	Δεύτερο εδάφιο του άρθρου 62 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου δέκατου έβδομου του ν. 4787/2021.
	Παρ. 3	Τρίτο εδάφιο του άρθρου 62 του ν. 4495/2017, όπως προστέθηκε με το άρθρο 76 του ν. 4843/2021 (Α' 193) και τροποποιήθηκε με το άρθρο έβδομο της από 28.1.2022 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (Α' 14), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν. 4890/2022 (Α' 23).
Άρθρο 352		Άρθρο 1 του ν. 4495/2017.
Άρθρο 353	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 2 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 2 του ν. 4495/2017.
Άρθρο 354		Άρθρο 3 του ν. 4495/2017.
Άρθρο 355	Εισαγωγικό εδάφιο	Εισαγωγικό εδάφιο του άρθρου 4 του ν. 4495/2017.
	Περ. α)	Περ. α) του άρθρου 4 του ν. 4495/2017.
	Περ. β)	Περ. β) του άρθρου 4 του ν. 4495/2017.
	Περ. γ)	Περ. γ) του άρθρου 4 του ν. 4495/2017.
	Περ. δ)	Περ. δ) του άρθρου 4 του ν. 4495/2017, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018.
	Περ. ε)	Περ. ε) του άρθρου 4 του ν. 4495/2017.
	Περ. στ)	Περ. στ) του άρθρου 4 του ν. 4495/2017.
	Περ. ζ)	Περ. ζ) του άρθρου 4 του ν. 4495/2017.
	Περ. η)	Νέα περίπτωση.
Άρθρο 356		Άρθρο 5 του ν. 4495/2017.
Άρθρο 357		Άρθρο 6 του ν. 4495/2017.
Άρθρο 358	Μόνη παράγραφος	Παρ. 1 του άρθρου 26 του ν. 4495/2017, πλην των παρ. 2, 3, 3Α και 4.
Άρθρο 359		Άρθρο 10 του ν. 4030/2011, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. Β του άρθρου 156 του ν. 4389/2016 (Α' 94).
Άρθρο 360		Άρθρο 11 του ν. 4030/2011.
Άρθρο 361	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 12 του ν. 4030/2011, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 61 του ν. 4602/2019 και την παρ. 1 του άρθρου 49 του ν. 4042/2012 (Α' 24) και όπως το άρθρο 12 τροποποιήθηκε με την παρ. Γ1 του άρθρου 156 του ν. 4389/2016.

	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 12 του ν. 4030/2011, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 61 του ν. 4602/2019 και την παρ. 2 του άρθρου 49 του ν. 4042/2012 και όπως το άρθρο 12 τροποποιήθηκε με την παρ. Γ1 του άρθρου 156 του ν. 4389/2016.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 12 του ν. 4030/2011, όπως το άρθρο 12 τροποποιήθηκε με την παρ. Γ1 του άρθρου 156 του ν. 4389/2016.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 12 του ν. 4030/2011, όπως το άρθρο 12 τροποποιήθηκε με την παρ. Γ1 του άρθρου 156 του ν. 4389/2016.
Άρθρο 362		Άρθρο 14 του ν. 4030/2011, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. Δ του άρθρου 156 του ν. 4389/2016.
Άρθρο 363	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 17 του ν. 4030/2011, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 54 του ν. 4280/2014 και την παρ. 3 του άρθρου 61 του ν. 4602/2019 και όπως το άρθρο 17 τροποποιήθηκε με την παρ. Ε του άρθρου 156 του ν. 4389/2016.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 17 του ν. 4030/2011, όπως το άρθρο 17 τροποποιήθηκε με την παρ. Ε του άρθρου 156 του ν. 4389/2016.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 17 του ν. 4030/2011, όπως το άρθρο 17 τροποποιήθηκε με την παρ. Ε του άρθρου 156 του ν. 4389/2016.
Άρθρο 364	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 18 του ν. 4030/2011, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 61 του ν. 4602/2019.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 18 του ν. 4030/2011.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 18 του ν. 4030/2011.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 18 του ν. 4030/2011.
Άρθρο 365		Άρθρο 19 του ν. 4030/2011.
Άρθρο 366	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 81 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 81 του ν. 4495/2017, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 79 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 81 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 98 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 81 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 45 του ν. 4546/2018.
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 81 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 81 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 81 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 8	Παρ. 8 του άρθρου 81 του ν. 4495/2017.
Άρθρο 367	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 82 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την περ. α) της παρ. 28 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018 και την παρ. 2 του άρθρου 16 του ν. 5142/2024.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 82 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με τις περ. β) και γ) της παρ. 28 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 82 του ν. 4495/2017, όπως προστέθηκε με το άρθρο 97 του ν. 4849/2021 (Α' 207).
Άρθρο 368	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 83 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 83 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 83 του ν. 4495/2017, όπως αντικαταστάθηκε με την περ. α) της παρ. 29 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 83 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 83 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 83 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την περ. β) της παρ. 29 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018.

	Παρ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 83 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 8	Παρ. 9 του άρθρου 83 του ν. 4495/2017, όπως αντικαταστάθηκε με την περ. δ) της παρ. 29 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018.
	Παρ. 9	Παρ. 10 του άρθρου 83 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 10	Παρ. 11 του άρθρου 83 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 11	Παρ. 12 του άρθρου 83 του ν. 4495/2017.
Άρθρο 369		Άρθρο 84 του ν. 4495/2017.
Άρθρο 370	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 85 του ν. 4495/2017, όπως καταργήθηκε με την περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 83 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 85 του ν. 4495/2017, όπως καταργήθηκε με την περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 83 του ν. 5106/2024.
	Παρ.3	Νέα παράγραφος.
Άρθρο 371		Άρθρο 86 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 30 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018 και το άρθρο 159 του ν. 4951/2022.
Άρθρο 372	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 87 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 160 του ν. 4951/2022.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 87 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 87 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 87 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 87 του ν. 4495/2017.
Άρθρο 373	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 88 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την περ. α) της παρ. 31 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 88 του ν. 4495/2017, όπως αντικαταστάθηκε με την περ. β) της παρ. 31 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018 και τροποποιήθηκε με την περ. 2 του άρθρου 13 του ν. 4585/2018 και την παρ. 2 του άρθρου 69 του ν. 4647/2019 (Α' 204).
	Παρ.3	Παρ. 3 του άρθρου 88 του ν. 4495/2017.
Άρθρο 374	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 89 του ν. 4495/2017, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 122 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 89 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με τις περ. α) και β) της παρ. 32 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018, την περ. 8 του άρθρου 65 του ν. 4602/2019 και την περ. 3 του άρθρου 227 του ν. 4610/2019.
Άρθρο 375		Άρθρο 90 του ν. 4495/2017.
Άρθρο 376	Παρ. 1	Άρθρο 91 του ν. 4495/2017, όπως καταργήθηκε με την περ. β) της παρ. 1 του άρθρου 83 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 2	Νέα παράγραφος.
Άρθρο 377	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 92 του ν. 4495/2017, όπως καταργήθηκε με την περ. γ) της παρ. 1 του άρθρου 83 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 92 του ν. 4495/2017, όπως καταργήθηκε με την περ. γ) της παρ. 1 του άρθρου 83 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 92 του ν. 4495/2017, όπως καταργήθηκε με την περ. γ) της παρ. 1 του άρθρου 83 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 92 του ν. 4495/2017, όπως καταργήθηκε με την περ. γ) της παρ. 1 του άρθρου 83 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 92 του ν. 4495/2017, όπως καταργήθηκε με την περ. γ) της παρ. 1 του άρθρου 83 του ν. 5106/2024.

	Παρ. 6	Άρθρο 11 του ν. 4859/2021 (Α' 228).
	Παρ. 7	Νέα παράγραφος.
Άρθρο 378	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 93 του ν. 4495/2017, όπως καταργήθηκε με την περ. δ) της παρ. 1 του άρθρου 83 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 93 του ν. 4495/2017, όπως καταργήθηκε με την περ. δ) της παρ. 1 του άρθρου 83 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 93 του ν. 4495/2017, όπως καταργήθηκε με την περ. δ) της παρ. 1 του άρθρου 83 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 93 του ν. 4495/2017, όπως καταργήθηκε με την περ. δ) της παρ. 1 του άρθρου 83 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 93 του ν. 4495/2017, όπως καταργήθηκε με την περ. δ) της παρ. 1 του άρθρου 83 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 93 του ν. 4495/2017, όπως καταργήθηκε με την περ. δ) της παρ. 1 του άρθρου 83 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 93 του ν. 4495/2017, όπως καταργήθηκε με την περ. δ) της παρ. 1 του άρθρου 83 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 8	Νέα παράγραφος.
Άρθρο 379	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 271 του ν. 5037/2023, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 115 του ν. 5043/2023.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 271 του ν. 5037/2023, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 115 του ν. 5043/2023.
	Παρ. 3	Παρ. 2Α του άρθρου 271 του ν. 5037/2023, όπως προστέθηκε με το άρθρο 115 του ν. 5043/2023.
	Παρ. 4	Παρ. 2Β του άρθρου 271 του ν. 5037/2023, όπως προστέθηκε με το άρθρο 115 του ν. 5043/2023.
	Παρ. 5	Παρ. 3 του άρθρου 271 του ν. 5037/2023, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 115 του ν. 5043/2023.
	Παρ. 6	Παρ. 4 του άρθρου 271 του ν. 5037/2023.
Άρθρο 380	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 271Α του ν. 5037/2023, όπως προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 116 του ν. 5043/2023.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 271Α του ν. 5037/2023, όπως προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 116 του ν. 5043/2023.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 271Α του ν. 5037/2023, όπως προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 116 του ν. 5043/2023.
	Παρ. 4	Παρ. 2 του άρθρου 116 του ν. 5043/2023.
Άρθρο 381	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 94 του ν. 4495/2017, όπως καταργήθηκε με την περ. ε) της παρ. 1 του άρθρου 83 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 94 του ν. 4495/2017, όπως καταργήθηκε με την περ. ε) της παρ. 1 του άρθρου 83 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 94 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 45 του ν. 4546/2018, την περ. 3 του άρθρου 13 του ν. 4585/2018, την περ. 9 του άρθρου 65 του ν. 4602/2019 και καταργήθηκε με την περ. ε) της παρ. 1 του άρθρου 83 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 94 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με τις υποπερ. α) και β) της περ. 4 του άρθρου 13 του ν. 4585/2018 και καταργήθηκε με την περ. ε) της παρ. 1 του άρθρου 83 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 94 του ν. 4495/2017, όπως καταργήθηκε με την περ. ε) της παρ. 1 του άρθρου 83 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 94 του ν. 4495/2017, όπως καταργήθηκε με την περ. ε) της παρ. 1 του άρθρου 83 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 94 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την περ. 9 του άρθρου 65 του ν. 4602/2019 και καταργήθηκε με την περ. ε) της παρ. 1 του άρθρου 83 του ν. 5106/2024.

	Παρ. 8	Παρ. 8 του άρθρου 94 του ν. 4495/2017, όπως καταργήθηκε με την περ. ε) της παρ. 1 του άρθρου 83 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 9	Νέα παράγραφος.
Άρθρο 382	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 95 του ν. 4495/2017, όπως καταργήθηκε με την περ. στ) της παρ. 1 του άρθρου 83 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 95 του ν. 4495/2017, όπως καταργήθηκε με την περ. στ) της παρ. 1 του άρθρου 83 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 95 του ν. 4495/2017, όπως καταργήθηκε με την περ. στ) της παρ. 1 του άρθρου 83 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 95 του ν. 4495/2017, όπως καταργήθηκε με την περ. στ) της παρ. 1 του άρθρου 83 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 95 του ν. 4495/2017, όπως καταργήθηκε με την περ. στ) της παρ. 1 του άρθρου 83 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 95 του ν. 4495/2017, όπως καταργήθηκε με την περ. στ) της παρ. 1 του άρθρου 83 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 7	Νέα παράγραφος.
Άρθρο 383		Άρθρο 96 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 33 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018 και το άρθρο 80 του ν. 4759/2020.
		Παρ. 1 του άρθρου 128 του ν. 4759/2020, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 237 του ν. 4782/2021 και το άρθρο 90 του ν. 4915/2022.
		Παρ. 2 του άρθρου 73 του ν. 4876/2021.
Άρθρο 384	Παρ. 1	Πρώτο εδάφιο του άρθρου 97 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 2	Δεύτερο εδάφιο του άρθρου 97 του ν. 4495/2017.
Άρθρο 385	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 98 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 98 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 98 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 98 του ν. 4495/2017, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 34 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018.
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 98 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 34 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018 και την παρ. 1 του άρθρου 230 του ν. 5037/2023.
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 98 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 98 του ν. 4495/2017, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 34 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018 και τροποποιήθηκε με το άρθρο 81 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 8	Παρ. 8 του άρθρου 98 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 9	Παρ. 9 του άρθρου 98 του ν. 4495/2017, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 8 του άρθρου 51 του ν. 4643/2019 και τροποποιήθηκε με το άρθρο 81 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 10	Παρ. 9Α του άρθρου 98 του ν. 4495/2017, όπως προστέθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 230 του ν. 5037/2023.
	Παρ. 11	Παρ. 10 του άρθρου 98 του ν. 4495/2017, όπως προστέθηκε με το άρθρο 81 του ν. 4759/2020.
Άρθρο 386		Άρθρο 99 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 35 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018, την περ. 5 του άρθρου 13 του ν. 4585/2018, την περ. 4 του άρθρου 227 του ν. 4610/2019, την παρ. 3 του άρθρου πεντηκοστού τέταρτου της από 30.3.2020 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου, η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν. 4684/2020, το άρθρο 89 του ν. 4915/2022, την παρ. 2 του άρθρου 108 του ν. 5007/2022 και το άρθρο 70 του ν. 5036/2023 (Α' 77), την παρ. 1δ του άρθρου 35 του ν. 5167/2024 και την παρ. 3 του άρθρου 75 του ν. 5261/2025.

Άρθρο 387	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 100 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 100 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 100 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 100 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 36 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018.
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 100 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 36 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018.
	Παρ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 100 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 8	Παρ. 8 του άρθρου 100 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 82 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 9	Παρ. 9 του άρθρου 100 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 36 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018.
	Παρ. 10	Παρ. 10 του άρθρου 100 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 11	Παρ. 11 του άρθρου 100 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 12	Παρ. 12 του άρθρου 100 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 82 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 13	Παρ. 13 του άρθρου 100 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 14	Παρ. 14 του άρθρου 100 του ν. 4495/2017.
Άρθρο 388		Άρθρο 101 του ν. 4495/2017.
Άρθρο 389	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 102 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 9 του άρθρου 51 του ν. 4643/2019, αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 51 του ν. 4710/2020 και στη συνέχεια τροποποιήθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 43 του ν. 5270/2026.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 102 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 37 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018, αντικαταστάθηκε με την περ. 6 του άρθρου 13 του ν. 4585/2018 και τροποποιήθηκε με την περ. 5 του άρθρου 227 του ν. 4610/2019 και την παρ. 13 του άρθρου 99 του ν. 4685/2020.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 102 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 37 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018, την περ. 5 του άρθρου 227 του ν. 4610/2019, την παρ. 2 του άρθρου 19 του ν. 4613/2019 και την παρ. 10 του άρθρου 51 του ν. 4643/2019 και αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 51 του ν. 4710/2020.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 102 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 102 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 102 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 102 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 8	Παρ. 8 του άρθρου 102 του ν. 4495/2017.
Άρθρο 390	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 103 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 123 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 103 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 123 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 103 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 103 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 103 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 103 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 103 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 123 του ν. 4759/2020.

	Παρ. 8	Παρ. 8 του άρθρου 103 του ν. 4495/2017, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 38 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018.
	Παρ. 9	Παρ. 9 του άρθρου 103 του ν. 4495/2017.
Άρθρο 391		Άρθρο 104 του ν. 4495/2017.
Άρθρο 392		Άρθρο 105 του ν. 4495/2017.
Άρθρο 393	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 106 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 39 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018, αντικαταστάθηκε με το άρθρο 83 του ν. 4759/2020 και τροποποιήθηκε με το άρθρο 91 του ν. 4915/2022.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 106 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την περ. δ) της παρ. 5 του άρθρου 145 του ν. 4764/2020.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 106 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 106 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 10 του άρθρου 120 του ν. 4819/2021.
Άρθρο 394	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 107 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 107 του ν. 4495/2017, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 45 του ν. 4546/2018.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 107 του ν. 4495/2017, όπως αντικαταστάθηκε με την περ. α) της παρ. 40 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018.
	Παρ. 4	Παρ. 5 του άρθρου 107 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 5	Παρ. 6 του άρθρου 107 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 6	Παρ. 7 του άρθρου 107 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 7	Παρ. 8 του άρθρου 107 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την περ. β) της παρ. 40 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018.
	Παρ. 8	Παρ. 9 του άρθρου 107 του ν. 4495/2017, όπως προστέθηκε με την περ. γ) της παρ. 40 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018 και τροποποιήθηκε με το άρθρο 55 του ν. 4964/2022.
	Παρ. 9	Παρ. 10 του άρθρου 107 του ν. 4495/2017, όπως προστέθηκε με την περ. γ) της παρ. 40 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018.
Άρθρο 395	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 108 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 108 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 108 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 108 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 108 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την περ. 6 του άρθρου 227 του ν. 4610/2019.
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 108 του ν. 4495/2017, όπως αντικαταστάθηκε με την περ. 6 του άρθρου 227 του ν. 4610/2019.
	Παρ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 108 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 8	Παρ. 8 του άρθρου 108 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 9	Παρ. 9 του άρθρου 108 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 10	Παρ. 10 του άρθρου 108 του ν. 4495/2017.
Άρθρο 396	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 109 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 109 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 71 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 109 του ν. 4495/2017.

	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 109 του ν. 4495/2017.
Άρθρο 397	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 110 του ν. 4495/2017, όπως αντικαταστάθηκε με την περ. α) της παρ. 41 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 110 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 110 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την περ. β) της παρ. 41 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018.
Άρθρο 398		Άρθρο 111 του ν. 4495/2017.
Άρθρο 399		Παράρτημα Α' του ν. 4495/2017.
Άρθρο 400		Παράρτημα Β' του ν. 4495/2017.
Άρθρο 401		Άρθρο 112 του ν. 4495/2017, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 42 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018.
Άρθρο 402		Άρθρο 113 του ν. 4495/2017.
Άρθρο 403	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 114 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την περ. 10 του άρθρου 65 του ν. 4602/2019 και το άρθρο 84 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 114 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 3	Παρ. 2Α του άρθρου 114 του ν. 4495/2017, όπως προστέθηκε με το άρθρο 70 του ν. 5151/2024.
	Παρ. 4	Παρ. 3 του άρθρου 114 του ν. 4495/2017.
Άρθρο 404	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 115 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 43 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 115 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 115 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 43 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018 και την παρ. 1 του άρθρου 85 του ν. 4759/2020.
Άρθρο 405	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 116 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 116 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την περ. α) της παρ. 44 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018 και τις υποπερ. β) και γ) της περ. 7 του άρθρου 227 του ν. 4610/2019.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 116 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την περ. β) της παρ. 44 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018 και την υποπερ. δ) της περ. 7 του άρθρου 227 του ν. 4610/2019.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 116 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την υποπερ. ε) της περ. 7 του άρθρου 227 του ν. 4610/2019.
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 116 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 116 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 116 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 8	Παρ. 8 του άρθρου 116 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 9	Παρ. 9 του άρθρου 116 του ν. 4495/2017, όπως αντικαταστάθηκε με την υποπερ. στ) της περ. 7 του άρθρου 227 του ν. 4610/2019.
Άρθρο 406	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 117 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με τις περ. α) και β) της παρ. 45 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018 και την παρ. 2 του άρθρου 85 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 117 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 117 του ν. 4495/2017, όπως αντικαταστάθηκε με την περ. γ) της παρ. 45 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 117 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 117 του ν. 4495/2017.

	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 117 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 117 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 8	Παρ. 8 του άρθρου 117 του ν. 4495/2017, όπως αντικαταστάθηκε με την περ. δ) της παρ. 45 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018.
	Παρ. 9	Παρ. 9 του άρθρου 117 του ν. 4495/2017, όπως αντικαταστάθηκε με την περ. 8 του άρθρου 227 του ν. 4610/2019.
	Παρ. 10	Παρ. 10 του άρθρου 117 του ν. 4495/2017, όπως αντικαταστάθηκε με την περ. 8 του άρθρου 227 του ν. 4610/2019.
Άρθρο 407		Άρθρο 118 του ν. 4495/2017.
Άρθρο 408		Άρθρο 119 του ν. 4495/2017.
Άρθρο 409		Άρθρο 120 του ν. 4495/2017.
Άρθρο 410		Άρθρο 121 του ν. 4495/2017.
Άρθρο 411	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 122 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 122 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 122 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 122 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 56 του ν. 4643/2019, το άρθρο 94 του ν. 4864/2021, την παρ. 4 του άρθρου 108 του ν. 5007/2022, την παρ. 1 του άρθρου 42 του ν. 5131/2024 (Α' 128), την περ. η) της παρ. 1 του άρθρου 35 του ν. 5167/2024 και την παρ. 4 του άρθρου 75 του ν. 5261/2025.
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 122 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 122 του ν. 4495/2017.
Άρθρο 412		Άρθρο 123 του ν. 4495/2017.
Άρθρο 413		Άρθρο 124 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 7 του άρθρου 45 του ν. 4546/2018 και την παρ. 1 του άρθρου 69 του ν. 4647/2019.
Άρθρο 414	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 125 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 125 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 125 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 125 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 125 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 31 του ν. 4513/2018 και την περ. 11 του άρθρου 65 του ν. 4602/2019.
	Παρ.6	Παρ. 6 του άρθρου 125 του ν. 4495/2017.
	Παρ.7	Παρ. 7 του άρθρου 125 του ν. 4495/2017, όπως προστέθηκε με την παρ. 46 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018.
Άρθρο 415		Άρθρο 125Α του ν. 4495/2017, όπως προστέθηκε με το άρθρο 52 του ν. 5106/2024.
Άρθρο 416		Άρθρο 125Β του ν. 4495/2017, όπως προστέθηκε με το άρθρο 57 του ν. 5106/2024.
Άρθρο 417		Άρθρο 125Γ του ν. 4495/2017, όπως προστέθηκε με το άρθρο 58 του ν. 5106/2024.
Άρθρο 418		Άρθρο 125Δ του ν. 4495/2017, όπως προστέθηκε με το άρθρο 59 του ν. 5106/2024.
Άρθρο 419		Άρθρο 125Ε του ν. 4495/2017, όπως προστέθηκε με το άρθρο 60 του ν. 5106/2024.
Άρθρο 420		Άρθρο 125ΣΤ του ν. 4495/2017, όπως προστέθηκε με το άρθρο 61 του ν. 5106/2024.
Άρθρο 421		Άρθρο 125Ζ του ν. 4495/2017, όπως προστέθηκε με το άρθρο 63 του ν. 5106/2024.

Άρθρο 422		Άρθρο 125Η του ν. 4495/2017, όπως προστέθηκε με το άρθρο 64 του ν. 5106/2024.	
Άρθρο 423		Άρθρο 125Θ του ν. 4495/2017, όπως προστέθηκε με το άρθρο 66 του ν. 5106/2024.	
Άρθρο 424		Άρθρο 125Ι του ν. 4495/2017, όπως προστέθηκε με το άρθρο 67 του ν. 5106/2024.	
Άρθρο 425		Άρθρο 125ΙΑ του ν. 4495/2017, όπως προστέθηκε με το άρθρο 68 του ν. 5106/2024.	
Άρθρο 426		Άρθρο 125ΙΒ του ν. 4495/2017, όπως προστέθηκε με το άρθρο 69 του ν. 5106/2024.	
Άρθρο 427		Άρθρο 125ΙΓ του ν. 4495/2017, όπως προστέθηκε με το άρθρο 70 του ν. 5106/2024.	
Άρθρο 428		Παράρτημα Γ' του ν. 5106/2024.	
Άρθρο 429		Άρθρο 125ΙΔ του ν. 4495/2017, όπως προστέθηκε με το άρθρο 72 του ν. 5106/2024.	
Άρθρο 430		Άρθρο 125ΙΕ του ν. 4495/2017, όπως προστέθηκε με το άρθρο 73 του ν. 5106/202.	
Άρθρο 431		Άρθρο 125ΙΣΤτου ν. 4495/2017, όπως προστέθηκε με το άρθρο 74 του ν. 5106/2024.	
Άρθρο 432		Άρθρο 53 του ν. 5106/2024.	
Άρθρο 433		Άρθρο 54 του ν. 5106/2024.	
Άρθρο 434		Άρθρο 125ΙΖ του ν. 4495/2017, όπως προστέθηκε με το άρθρο 76 του ν. 5106/2024.	
Άρθρο 435		Άρθρο 125ΙΗ του ν. 4495/2017, όπως προστέθηκε με το άρθρο 77 του ν. 5106/2024.	
Άρθρο 436		Άρθρο 125ΙΘ του ν. 4495/2017, όπως προστέθηκε με το άρθρο 78 του ν. 5106/2024.	
Άρθρο 437		Άρθρο 125Κ του ν. 4495/2017, όπως προστέθηκε με το άρθρο 81 του ν. 5106/2024.	
Άρθρο 438	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 125ΚΑ του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 75 του ν. 5261/2025.	
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 125ΚΑ του ν. 4495/2017.	
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 125ΚΑ του ν. 4495/2017.	
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 125ΚΑτου ν. 4495/2017.	
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 125ΚΑ του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την περ. θ) της παρ. 1 του άρθρου 35 του ν. 5167/2024, την παρ. 5 του άρθρου 56 του ν. 5215/2025 και την παρ. 6 του άρθρου 43 του ν. 5270/2026.	
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 125ΚΑτου ν. 4495/2017.	
	Παρ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 125ΚΑ του ν. 4495/2017.	
	Παρ. 8	Παρ. 8 του άρθρου 125ΚΑτου ν. 4495/2017.	
	Παρ. 9	Παρ. 9 του άρθρου 125ΚΑτου ν. 4495/2017.	
	Παρ. 10	Παρ. 10 του άρθρου 125ΚΑ του ν. 4495/2017, όπως προστέθηκε με το άρθρο 75 του ν. 5151/2024.	
	Παρ. 11	Παρ. 1 του άρθρου 83 του ν. 5106/2024.	
	Παρ. 12	Παρ. 2 του άρθρου 83 του ν. 5106/2024.	
Άρθρο 439	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 5 του ν. 3843/2010 (Α' 62).	
	Παρ. 2	Νέα παράγραφος.	
	Παρ. 3	Παρ. 6 του άρθρου 5 του ν. 3843/2010.	
	Παρ. 4	Παρ. 5 του άρθρου 22 του ν. 3897/2010 (Α' 208), όπως η περ. α) αυτής αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 και η περ. γ) αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 33 του ν. 3937/2011.	
Άρθρο	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 6 του ν. 3843/2010.	

440	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 3843/2010.	
	Πρώτο εδάφιο της παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 6 του ν. 3843/2010.	
	Δεύτερο εδάφιο της παρ. 3	Παρ. 4 του άρθρου 5 του ν. 3843/2010.	
	Παρ. 4	Νέα παράγραφος.	
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 6 του ν. 3843/2010.	
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 6 του ν. 3843/2010, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 30 του ν. 3889/2010.	
	Παρ. 7	Παρ. 7Α του άρθρου 107 του ν. 4495/2017.	
	Παρ. 8	Παρ. 9 του άρθρου 6 του ν. 3843/2010.	
	Παρ. 9	Παρ. 10 του άρθρου 6 του ν. 3843/2010.	
Άρθρο 441		Άρθρο 7 του ν. 3843/2010.	
Άρθρο 442	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 8 του ν. 3843/2010.	
	Παρ. 2	Παρ. 3 του άρθρου 8 του ν. 3843/2010.	
Άρθρο 443	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 1 του π.δ. της 13/22.4.1929 (Α' 153).	Παρ. 1 του άρθρου 422
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 1 του π.δ. της 13/22.4.1929.	Παρ. 2 του άρθρου 422
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 1 του π.δ. της 13/22.4.1929.	Παρ. 3 του άρθρου 422
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 1 του π.δ. της 13/22.4.1929.	Παρ. 4 του άρθρου 422
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 1 του π.δ. της 13/22.4.1929.	Παρ. 5 του άρθρου 422
Άρθρο 444	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 2 του π.δ. της 13/22.4.1929.	Παρ. 1 του άρθρου 423
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 2 του π.δ. της 13/22.4.1929.	Παρ. 2 του άρθρου 423
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 2 του π.δ. της 13/22.4.1929.	Παρ. 3 του άρθρου 423
	Παρ. 4	Παρ. 1 του άρθρου 4 του π.δ. της 13/22.4.1929.	Παρ. 1 του άρθρου 425
	Παρ. 5	Παρ. 2 του άρθρου 4 του π.δ. της 13/22.4.1929.	Παρ. 2 του άρθρου 425
	Παρ. 6	Παρ. 1 του άρθρου 7 του π.δ. της 13/22.4.1929.	Παρ. 1 του άρθρου 428
	Παρ. 7	Παρ. 2 του άρθρου 7 του π.δ. της 13/22.4.1929.	Παρ. 2 του άρθρου 428
	Παρ. 8	Παρ. 3 του άρθρου 7 του π.δ. της 13/22.4.1929.	Παρ. του άρθρου
	Παρ. 9	Παρ. 4 του άρθρου 7 του π.δ. της 13/22.4.1929.	Παρ. 4 του άρθρου 428

	Παρ. 10	Παρ. 5 του άρθρου 7 του π.δ. της 13/22.4.1929.	Παρ. 5 του άρθρου 428
	Παρ. 11	Παρ. 1 του άρθρου 9 του π.δ. της 13/22.4.1929.	Παρ. 1 του άρθρου 430
	Παρ. 12	Παρ. 3 του άρθρου 9 του π.δ. της 13/22.4.1929.	Παρ. 2 του άρθρου 430
	Παρ. 13	Παρ. 1 του άρθρου 6 του π.δ. της 13/22.4.1929.	Παρ. 1 του άρθρου 427
	Παρ. 14	Παρ. 2 του άρθρου 6 του π.δ. της 13/22.4.1929.	Παρ. 2 του άρθρου 427
	Παρ. 15	Παρ. 1 του άρθρου 62 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	Παρ. 1 του άρθρου 421
	Παρ. 16	Παρ. 3 του άρθρου 62 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	Παρ. 2 του άρθρου 421
	Παρ. 17	Παρ. 3 του άρθρου 61 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.	Παρ. 3 του άρθρου 421
	Παρ. 18	Άρθρο 8 του π.δ. της 13/22.4.1929.	Παρ. 1 και 2 του άρθρου 429
Άρθρο 445	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 5 του π.δ. της 13/22.4.1929.	Παρ. 1 του άρθρου 426
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 5 του π.δ. της 13/22.4.1929.	Παρ. 2 του άρθρου 426
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 5 του π.δ. της 13/22.4.1929, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 6 του άρθρου 16 του ν. 4164/2013 (Α' 156).	Παρ. 3 του άρθρου 426
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 5 του π.δ. της 13/22.4.1929.	Παρ. 4 του άρθρου 426
	Παρ. 5	Παρ. 1 του άρθρου 10 του π.δ. της 13/22.4.1929.	Παρ. 1 του άρθρου 431
Άρθρο 446	Παρ. 1	Παρ. 3 του άρθρου 4 του π.δ. της 13/22.4.1929.	Παρ. 3 του άρθρου 425
	Παρ. 2	Παρ. 4 του άρθρου 4 του π.δ. της 13/22.4.1929.	Παρ. 4 του άρθρου 425
	Παρ. 3	Παρ. 2 του άρθρου 10 του π.δ. της 13/22.4.1929.	Παρ. 2 του άρθρου 431
	Παρ. 4	Άρθρο 3 του π.δ. της 13/22.4.1929.	Άρθρο 424
	Παρ. 5	Παρ. 3 του άρθρου 6 του π.δ. της 13/22.4.1929.	Παρ. 3 του άρθρου 427
	Παρ. 6	Παρ. 4 του άρθρου 6 του π.δ. της 13/22.4.1929.	Παρ. 4 του άρθρου 427
	Παρ. 7	Παρ. 6 του άρθρου 6 του π.δ. της 13/22.4.1929.	Παρ. 5 του άρθρου 427
Άρθρο 447	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 11 του π.δ. της 13/22.4.1929.	Άρθρο 432
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 11 του π.δ. της 13/22.4.1929.	
	Παρ. 3	Παρ. 2 του άρθρου 12 του π.δ. της 13/22.4.1929.	Παρ. 2 του άρθρου
	Παρ. 4	Παρ. 1 του άρθρου 12 του π.δ. της 13/22.4.1929.	Παρ. 1 του άρθρου 433
Άρθρο 448		Άρθρο 39 του ν. 5106/2024.	

Άρθρο 449		Άρθρο 40 του ν. 5106/2024.
Άρθρο 450		Άρθρο 41 του ν. 5106/2024.
Άρθρο 451		Άρθρο 42 του ν. 5106/2024.
Άρθρο 452		Άρθρο 43 του ν. 5106/2024.
Άρθρο 453		Άρθρο 78 του ν. 4986/2022.
Άρθρο 454	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 44 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 44 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 44 του ν. 5106/2024.
Άρθρο 455	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 45 του ν. 5106/2024, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την παρ. 9 του άρθρου 75 του ν. 5261/2025 και την παρ. 1 του άρθρου 88 του ν. 5299/2026.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 45 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 45 του ν. 5106/2024.
Άρθρο 456	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 4του ν. 4447/2016, πλην της υποπερ. βιστ)της περ. β) της παρ. 1, όπως η παρ. 1 τροποποιήθηκε με το άρθρο 4 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 2	Παρ. 3 του άρθρου 4 του ν. 4447/2016.
	Παρ. 3	Παρ. 4 του άρθρου 4 του ν. 4447/2016, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 4 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 4	Παρ. 5 του άρθρου 4 του ν. 4447/2016, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 4 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 5	Παρ. 6 του άρθρου 4 του ν. 4447/2016, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 4 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 6	Παρ. 7 του άρθρου 4 του ν. 4447/2016, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 4 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 7	Παρ. 8 του άρθρου 4 του ν. 4447/2016, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 4 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 8	Παρ. 9 του άρθρου 4 του ν. 4447/2016, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 4 του ν. 4759/2020.
Άρθρο 457	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 4Α του ν. 4447/2016, το οποίο προστέθηκε με το άρθρο 5 του ν. 4759/2020 και τροποποιήθηκε με το άρθρο 34 του ν. 5069/2023.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 4Α του ν. 4447/2016, το οποίο προστέθηκε με το άρθρο 5 του ν. 4759/2020 και τροποποιήθηκε με την παρ. 4 του εικοστού άρθρου του ν. 4787/2021.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 4Α του ν. 4447/2016, όπως η παρ. 3 προστέθηκε με το άρθρο 5 του ν. 4759/2020 και το δεύτερο εδάφιο αυτής τροποποιήθηκε με το άρθρο 77 του ν. 4964/2022.
Άρθρο 458	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 20 του ν. 4495/2017, πλην του δεύτερου εδαφίου αυτής, όπως η παρ. 1 αντικαταστάθηκε με την παρ. 11 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018, στη συνέχεια αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 60 του ν. 4643/2019, τροποποιήθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 108 του ν. 4674/2020 και προστέθηκε στην παρ. 1 τρίτο εδάφιο με την παρ. 1 του άρθρου 120 του ν. 4819/2021.
	Παρ. 2	Πρώτο και τρίτο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 4495/2017, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 60 του ν. 4643/2019, τροποποιήθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 108 του ν. 4674/2020 και αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 48 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 3	Τέταρτο, πέμπτο και έκτο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 11 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018, αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 60 του ν. 4643/2019 και τροποποιήθηκε με την παρ. 6 του άρθρου 120 του ν. 4819/2021.
	Παρ. 4	Δεύτερο και έβδομο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 11 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018, αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 60 του ν. 4643/2019 και τροποποιήθηκε με την παρ. 6 του άρθρου 120 του ν. 4819/2021.
	Παρ. 5	Παρ. 3 του άρθρου 20 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 11 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018 και αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 60 του ν. 4643/2019.
	Παρ. 6	Παρ. 4 του άρθρου 20 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 11 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018 και αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 60 του ν. 4643/2019.

	Παρ. 7	Παρ. 5 του άρθρου 20 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 11 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018 και αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 60 του ν. 4643/2019.
	Παρ. 8	Άρθρο 21 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 12 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018 και αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 60 του ν. 4643/2019.
Άρθρο 459	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 22 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 22 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 22 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 22 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 5	Παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 6	Παρ. 2 του άρθρου 23 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 7	Παρ. 3 του άρθρου 23 του ν. 4495/2017, όπως αυτή προστέθηκε με την παρ. 13 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018.
Άρθρο 460	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 24 του ν. 4495/2017, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 57 του ν. 4643/2019 και η παρ. 1 τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 55 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 2	Παρ. 2 και 4 του άρθρου 24 του ν. 4495/2017, όπως το πρώτο εδάφιο της παρ. 2 αντικαταστάθηκε με την παρ. 14 του άρθρου 34του ν. 4546/2018, το άρθρο 24 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 57 του ν. 4643/2019, η παρ. 2 τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 158 του ν. 4951/2022 και το άρθρο 33 του ν. 5069/2023.
		Παρ. 2 του άρθρου 158 του ν. 4951/2022.
		Δεύτερο εδάφιο της περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 25 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 3	Παρ. 2Α του άρθρου 24 του ν. 4495/2017, όπως προστέθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 55 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 4	Παρ. 5 και 7 του άρθρου 24του ν. 4495/2017, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 57 του ν. 4643/2019.
	Παρ. 5	Παρ. 6 του άρθρου 24 του ν. 4495/2017, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 57 του ν. 4643/2019.
	Παρ. 6	Παρ. 8 του άρθρου 24 του ν. 4495/2017, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 57 του ν. 4643/2019.
	Παρ. 7	Παρ. 9 του άρθρου 24 του ν. 4495/2017, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 57 του ν. 4643/2019.
	Παρ. 8	Παρ. 11 του άρθρου 24 του ν. 4495/2017, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 57 του ν. 4643/2019.
Άρθρο 461	Παρ. 1	Άρθρο 25 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 15 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018 και την παρ. 2 του άρθρου 47 του ν. 4759/2020.
		Παρ. 2 του άρθρου 28 του ν. 4067/2012, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 116 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου εικοστού του ν. 4787/2021, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 76 του ν. 5151/2024.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 14 του ν. 4495/2017, όπως η περ. γ) προστέθηκε με την περ. 1 του άρθρου 65 του ν. 4602/2019.
		Παρ. 6 του άρθρου 24 του ν. 4495/2017, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 57 του ν. 4643/2019.
	Παρ. 4	Παρ. 10 του άρθρου 24 του ν. 4495/2017, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 57 του ν. 4643/2019.
Άρθρο 462		Άρθρο 25Α του ν. 4495/2017, όπως προστέθηκε με το άρθρο 42 του ν. 4964/2022.
Άρθρο 463		Άρθρο 25Β του ν. 4495/2017, όπως προστέθηκε με το άρθρο 35 του ν. 5069/2023.
Άρθρο 464	Παρ. 1	Πρώτο και δεύτερο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 7 του ν. 4495/2017, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018, το πρώτο εδάφιο της παρ. 1 αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 58 του ν. 4643/2019, μετά από το πρώτο εδάφιο της παρ. 1 προστέθηκε δεύτερο εδάφιο με την παρ. 1 του άρθρου 108 του ν. 4674/2020, οι περ. α), ε) και ιβ)

		αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 46 του ν. 4759/2020 και η περ. ι) τροποποιήθηκε με την παρ. 8 του άρθρου 120 του ν. 4819/2021.
	Παρ. 2	Τρίτο και τέταρτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 7 του ν. 4495/2017, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018, η περ. ι) της αρχικής παρ. 1 που κωδικοποιείται στην παρ. 2 τροποποιήθηκε με την παρ. 8 του άρθρου 120 του ν. 4819/2021, η περ. δ) της αρχικής παρ. 1 που κωδικοποιείται στην παρ. 2 αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 58 του ν. 4643/2019, στο τέλος της αρχικής παρ. 1 που κωδικοποιείται στην παρ. 2 προστέθηκε εδάφιο με την παρ. 3 του άρθρου 58 του ν. 4643/2019 και οι περ. α), ε) και ιβ) της αρχικής παρ. 1 αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 47 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 3	Παρ. 2 του άρθρου 7 του ν. 4495/2017, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018.
	Παρ. 4	Παρ. 3 του άρθρου 7 του ν. 4495/2017, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018.
	Παρ. 5	Παρ. 4 του άρθρου 7 του ν. 4495/2017, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018.
	Παρ. 6	Παρ. 1 του άρθρου 8 του ν. 4495/2017, όπως η περ. γ) αυτής αντικαταστάθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018, η παρ. 1 αντικαταστάθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 58 του ν. 4643/2019 και η περ. β) της παρ. 1 τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 108 του ν. 4674/2020.
	Παρ. 7	Παρ. 3 του άρθρου 8 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 8	Παρ. 4 του άρθρου 8 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 9	Άρθρο 9 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 10	Άρθρο 10 του ν. 4495/2017, όπως η παρ. 2 αυτού τροποποιήθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018 και στη συνέχεια το άρθρο 10 αντικαταστάθηκε με την παρ. 6 του άρθρου 58 του ν. 4643/2019.
	Παρ. 11	Παρ. 1 του άρθρου 11 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 12	Παρ. 2 του άρθρου 11 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 13	Παρ. 3 του άρθρου 11 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 14	Παρ. 4 του άρθρου 11 του ν. 4495/2017, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. 6 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018.
Άρθρο 465	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 12 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 12 του ν. 4495/2017, όπως η περ. α) αυτής αντικαταστάθηκε με την παρ. 7 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 12 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 12 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 12 του ν. 4495/2017.
Άρθρο 466	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 13του ν. 4495/2017.
	Παρ. 2	Πρώτο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 13 του ν. 4495/2017, πλην του δευτέρου εδαφίου.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 13 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 4	Παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4495/2017, όπως το άρθρο αυτό τροποποιήθηκε με την παρ. 8 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018, η περ. β) της παρ. 1 αντικαταστάθηκε και προστέθηκε περ. ε) στο τέλος της παρ. 1 με την παρ. 1 και την παρ. 2, αντίστοιχα, του άρθρου 59 του ν. 4643/2019, η περ. ε) της παρ. 1 του άρθρου 14 τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 47 του ν. 4759/2020, στην παρ. 1 προστέθηκε περ. στ) με το άρθρο 102 του ν. 4849/2021 και προστέθηκε περ. ζ) με το άρθρο 44 του ν. 5116/2024.
	Παρ. 5	Παρ. 2 του άρθρου 14 του ν. 4495/2017, όπως η περ. β) αυτής αντικαταστάθηκε με την περ. β) της παρ. 8 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018.
	Παρ. 6	Παρ. 3 του άρθρου 14 του ν. 4495/2017, όπως η περ. β) αυτής αντικαταστάθηκε με την περ. α) της παρ. 8 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018 και προστέθηκε περ. γ) με την περ. 1 του άρθρου 65 του ν. 4602/2019.

	Παρ. 7	Παρ. 1 έως 3 του άρθρου 15 του ν. 4495/2017, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 59 του ν. 4643/2019.
	Παρ. 8	Παρ. 7 έως 9 του άρθρου 15 του ν. 4495/2017, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 59 του ν. 4643/2019 και η περ. γ) της παρ. 7 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 49 του ν. 4676/2020 (Α' 67).
		Δεύτερο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 13 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 9	Παρ. 4 έως 6 του άρθρου 15 του ν. 4495/2017, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 59 του ν. 4643/2019.
		Δεύτερο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 13 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 10	Παρ. 1 και 2 του άρθρου 16 του ν. 4495/2017.
Άρθρο 467	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 18 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 117 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 18 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 117 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 18 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 117 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 18 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 117 του ν. 4759/2020.
Άρθρο 468	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 19του ν. 4495/2017.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 19 του ν. 4495/2017, όπως αυτή τροποποιήθηκε με το άρθρο 118 του ν. 4759/2020, αντικαταστάθηκε με την παρ. 10 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018 και τροποποιήθηκε με το άρθρο 50 του ν. 5106/2024.
	Παρ. 3	Πρώτο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 19 του ν. 4495/2017, όπως η παρ. 3 τροποποιήθηκε με το άρθρο 118 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 4	Δεύτερο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 19 του ν. 4495/2017.
Άρθρο 469	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 17 του ν. 4495/2017, όπως το δεύτερο εδάφιο αυτής αντικαταστάθηκε με την παρ. 9 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 17 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 17 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 17 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου 17 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 17 του ν. 4495/2017.
	Παρ. 7	Παρ. 7 του άρθρου 17 του ν. 4495/2017.
Άρθρο 470	Παρ. 12 του άρθρου 99 του ν. 4685/2020.	
Άρθρο 471	Άρθρο 94 του ν. 4759/2020.	
Άρθρο 472	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 95 του ν. 4759/2020, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 152 του ν. 4951/2022.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 95 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 95 του ν. 4759/2020.
Άρθρο 473	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 95Α του ν. 4759/2020, όπως προστέθηκε με το άρθρο 153 του ν. 4951/2022.
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 95Α του ν. 4759/2020, όπως προστέθηκε με το άρθρο 153 του ν. 4951/2022.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 95Α του ν. 4759/2020, όπως προστέθηκε με το άρθρο 153 του ν. 4951/2022.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 95Ατου ν. 4759/2020, όπως προστέθηκε με το άρθρο 153 του ν. 4951/2022.
Άρθρο 474	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 96 του ν. 4759/2020.

	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 96 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 96 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 4	Παρ. 4 του άρθρου 96 του ν. 4759/2020.
	Παρ. 5	Παρ. 5 του άρθρου του 96 ν. 4759/2020.
	Παρ. 6	Παρ. 6 του άρθρου 96 του ν. 4759/2020.
Άρθρο 475		Άρθρο 97 του ν. 4759/2020.
Άρθρο 476	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 98 του ν. 4759/2020, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 164 του ν. 4951/2022.
	Παρ. 2	Παρ. ΙΑ του άρθρου 98 του ν. 4759/2020, όπως αυτή προστέθηκε με το άρθρο 164 του ν. 4951/2022 και στη συνέχεια αντικαταστάθηκε με το άρθρο 24 του ν. 5069/2023.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β'

ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΟΥΜΕΝΩΝ ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΤΙΚΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ (ΧΡΟΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ)

ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΟΥΜΕΝΗ ΔΙΑΤΑΞΗ	**ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΤΙΚΗ ΔΙΑΤΑΞΗ**
ν.δ. 17.7/16.8.1923 (Α' 228)	
Άρθρο 1 παρ. 1, 3 έως 5	Άρθρο 58 παρ. 1 έως 4
Άρθρο 2 παρ. 1	Άρθρο 59 παρ. 1
Άρθρο 2 παρ. 3 και 4	Άρθρο 59 παρ. 3
Άρθρο 3	Άρθρο 60 παρ. 1, παρ. 2, 5 έως 7
Άρθρο 4 παρ. 1 και 2	Άρθρο 65 παρ. 1 και 2
Άρθρο 5 παρ. 1	Άρθρο 65 παρ. 3
Άρθρο 6 παρ. 1	Άρθρο 61 παρ. 1
Άρθρο 8 παρ. 1 και 2	Άρθρο 61 παρ. 2 και 3
Άρθρο 9 παρ. 1 έως 4	Άρθρο 62 παρ. 1, 2, 3 και 8
Άρθρο 10	Άρθρο 62 παρ. 9,10 και 11
Άρθρο 11	Άρθρο 63 παρ. 1
Άρθρο 12	Άρθρο 63 παρ. 2
Άρθρο 14	Άρθρο 64
Άρθρο 16	Άρθρο 275
Άρθρο 20	Άρθρο 276 παρ. 1 έως 4
Άρθρο 21	Άρθρο 279
Άρθρο 22 παρ. 1 εδάφιο πρώτο	Άρθρο 59 παρ. 2
Άρθρο 29	Άρθρο 58 παρ. 7 εδάφια πρώτο έως τρίτο
Άρθρο 30	Άρθρο 156

Άρθρο 32	Άρθρο 157
Άρθρο 33	Άρθρο 158
Άρθρο 34	Άρθρο 159
Άρθρο 35	Άρθρο 161
Άρθρο 37 παρ. 1 και 3	Άρθρο 162
Άρθρο 38	Άρθρο 163
Άρθρο 39	Άρθρο 164
Άρθρο 40	Άρθρο 174
Άρθρο 41 παρ. 1 και 3	Άρθρο 175
Άρθρο 42	Άρθρο 146
Άρθρο 43 παρ. 1, 2, 5 και 6	Άρθρο 147 παρ. 1, 2, 4 και 6
Άρθρο 44	Άρθρο 147 παρ. 1, 2, 4 και 6
Άρθρο 45	Άρθρο 147 παρ. 1, 2, 4 και 6
Άρθρο 46	Άρθρο 150
Άρθρο 47 παρ. 1, 2 εδάφια πρώτο και δεύτερο, 5 έως 7	Άρθρο 151
Άρθρο 48	Άρθρο 152
Άρθρο 49	Άρθρο 153
Άρθρο 50	Άρθρο 154
Άρθρο 51	Άρθρο 155
Άρθρο 52 παρ. 1	Άρθρο 313
Άρθρο 61 παρ. 3	Άρθρο 444 παρ. 17
Άρθρο 62 παρ. 1 και 3	Άρθρο 444 παρ. 15 και 16
Άρθρο 64	Άρθρο 278 παρ. 1 και 2
Άρθρο 65	Άρθρο 170
Άρθρο 70 παρ. 1	Άρθρο 58 παρ. 6
Άρθρο 85Α	Άρθρο 58 παρ. 5
ν.δ. 29.11.1923 (Α' 348)	
Άρθρο μόνο	Άρθρο 60 παρ. 2
β.δ. 15.12.1923 (Α' 11/1924)	
Άρθρο 1	Άρθρο 338 παρ. 1 και 2
Άρθρο 2	Άρθρο 338 παρ. 3 και 4
Άρθρο 3	Άρθρο 338 παρ. 5 έως 7
β.δ. 4/16.1.1924 (Α' 8)	

Σύνολο	Άρθρο 275 παρ. 2
	Άρθρο 276 παρ. 5
π.δ. 26/30.5.1924 (Α' 123)	
Σύνολο	Άρθρο 160
π.δ. 14/23.4.1925 (Α' 99)	
Σύνολο	Άρθρο 160
π.δ. 18/27.10.1925 (Α' 322)	
Άρθρο 1	Άρθρο 66
Άρθρο 2	Άρθρο 67
Άρθρο 4 παρ. 1	Άρθρο 68 παρ. 1
Άρθρο 4 παρ. 2 και 3	Άρθρο 68 παρ. 2
Άρθρο 5	Άρθρο 68 παρ. 3 έως 5
Άρθρο 6	Άρθρο 68 παρ. 6
Άρθρο 7 παρ. 2	Άρθρο 68 παρ. 7
ν.δ. 6/3.12.1925 (Α' 406)	
Άρθρο μόνο παρ. 5	Άρθρο 64 παρ. 1
ν.δ. 27.2/20.3.1926 (Α' 80)	
Άρθρο 4 παρ. 1 έως 6	Άρθρο 147 παρ. 1, 2, 4, 6
ν.δ. 18/20.3.1926 (Α' 99)	
Άρθρο 4	Άρθρο 147 παρ. 1, 2, 4, 6
ν.δ. 8/13.8.1926 (Α' 277)	
Παρ. 1	Άρθρο 59 παρ. 2
ν. 3976/1929 (Α' 70)	
Άρθρο 1	Άρθρο 59 παρ. 2 Άρθρο 64 παρ. 1
Άρθρο 2	Άρθρο 279
π.δ. 3.4.1929 (Α' 153, διόρθ. σφάλμ. Α' 289)	
Άρθρο 18 παρ. 6 και 7	Άρθρο 65
Άρθρο 21 παρ. 1 έως 4	Άρθρο 60 παρ. 1, 2 περ. α), 3, 6, 7, 8
π.δ. 13.4.1929 (Α' 153)	
Άρθρο 1	Άρθρο 443
Άρθρο 2	Άρθρο 444 παρ. 1 έως 3
Άρθρο 3	Άρθρο 446 παρ. 4
Άρθρο 4 παρ. 1 και 2	Άρθρο 444 παρ. 4 και 5

Άρθρο 4 παρ. 3 και 4	Άρθρο 446 παρ. 1 και 2
Άρθρο 5	Άρθρο 445 παρ. 1 έως 4
Άρθρο 6 παρ. 1 και 2	Άρθρο 444 παρ. 13 και 14
Άρθρο 6 παρ. 3, 4, 6	Άρθρο 446 παρ. 5 έως 7
Άρθρο 7	Άρθρο 444 παρ. 6 έως 10
Άρθρο 8	Άρθρο 444 παρ. 18
Άρθρο 9 παρ. 1	Άρθρο 444 παρ. 11
Άρθρο 9 παρ. 3	Άρθρο 444 παρ. 12
Άρθρο 10 παρ. 1	Άρθρο 445 παρ. 5
Άρθρο 10 παρ. 2	Άρθρο 446 παρ. 3
Άρθρο 11	Άρθρο 447 παρ. 1 και 2
Άρθρο 12 παρ. 2	Άρθρο 447 παρ. 3
Άρθρο 12 παρ. 1	Άρθρο 447 παρ. 4
π.δ. 3/22.4.1929 (Α' 155)	
Άρθρο 18 παρ. 6 και 7	Άρθρο 65 παρ. 4
Άρθρο 21 παρ. 1 έως 4	Άρθρο 60 παρ. 8 έως 11
ν. 4343/1929 (Α' 345)	
Άρθρο 1	Άρθρο 279
ν. 5269/1931 (Α' 274)	
Άρθρο 1 παρ. 1 έως 3, άρθρο 3 παρ. 1 έως 3, άρθρο 4 παρ. 1, άρθρο 5 παρ. 1 και 3	Άρθρο 340
Άρθρο 6 παρ. 1	Άρθρο 165 παρ. 1
Άρθρο 6 παρ. 2	Άρθρο 165 παρ. 2
Άρθρο 6 παρ. 3 εδάφια πρώτο έως όγδοο	Άρθρο 165 παρ. 3, 5 έως 7, παρ. 10
Άρθρο 6 παρ. 4	Άρθρο 165 παρ. 8
Άρθρο 6 παρ. 5	Άρθρο 165 παρ. 9
ν. 5367/1932 (Α' 119)	
Άρθρο 7 παρ. 2	Άρθρο 58 παρ. 5
β.δ. 7/13.5.1936 (Α' 205)	
Άρθρο 1 παρ. 1	Άρθρο 165 παρ. 1
Άρθρο 1 παρ. 3 μέρος πρώτο του πρώτου εδαφίου	Άρθρο 165 παρ. 2 εδάφιο δεύτερο
Άρθρο 1 παρ. 2	Άρθρο 165 παρ. 3
Άρθρο 1 παρ. 3	Άρθρο 165 παρ. 4

Άρθρο 1 παρ. 4	Άρθρο 168 παρ. 5
Άρθρο 2	Άρθρο 166 παρ. 1 έως 6
Άρθρο 3	Άρθρο 166 παρ. 7 έως 9
Άρθρο 4	Άρθρο 166 παρ. 10 έως 11
Άρθρο 5	Άρθρο 167 παρ. 1 έως 4
Άρθρο 6	Άρθρο 167 παρ. 5 έως 8
Άρθρο 7	Άρθρο 168 παρ. 1 και 2
Άρθρο 8	Άρθρο 168 παρ. 3 και 4
α.ν. 2486/1940 (Α' 243)	
Σύνολο	Άρθρο 154
ν. 1852/1944 (Α' 259)	
Άρθρο 3 παρ. 1 πρώτο εδάφιο, παρ. 2	Άρθρο 278 παρ. 3
ν.δ. 305/1947 (Α' 77)	
Άρθρο μόνο παρ. 1 και 2	Άρθρο 154
Άρθρο μόνο παρ. 3	Άρθρο 153
ν.δ. 690/1948 (Α' 133)	
Άρθρο 1	Άρθρο 193
Άρθρο 2	Άρθρο 280
Άρθρο 3	Άρθρο 148
β.δ. 25.6/21.8.1948 (Α' 209)	
Άρθρο μόνο	Άρθρο 60 παρ. 9
ν. 1448/1950 (Α' 153)	
Άρθρο 1 παρ. 1	Άρθρο 277
ν. 2784/1954 (Α' 49)	
Άρθρο μόνο	Άρθρο 148 παρ. 3
ν.δ. 2934/1954 (Α' 162)	
Άρθρο 1	Άρθρο 155
ν.δ. 3879/1958 (Α' 58)	
Άρθρο 2 παρ. 1	Άρθρο 62 παρ. 3
α.ν. 229/1967 (Α' 235)	
Άρθρο 1 παρ. 1 και 3	Άρθρο 179
α.ν. 625/1968 (Α' 266)	
Άρθρο 1	Άρθρο 62 παρ. 2

Άρθρο 2	Άρθρο 165 παρ. 3, 5 έως 7,10
Άρθρο 3	Άρθρο 280 παρ. 1
ν.δ. 272/1969 (Α' 171)	
Άρθρο μόνο	Άρθρο 58 παρ. 7 εδάφια τέταρτο και πέμπτο
ν.δ. 632/1970 (Α' 173)	
Σύνολο	Άρθρο 176 παρ. 1 και 3
ν.δ. 761/1970 (Α' 283)	
Άρθρο 1 παρ. 1 πρώτο εδάφιο	Άρθρο 169 παρ. 1
Άρθρο 2 παρ. 2 και 3	Άρθρο 169 παρ. 1 και 2
Άρθρο 4 πρώτο εδάφιο	Άρθρο 169 παρ. 3
ν.δ. 1143/1972 (Α' 64)	
Άρθρο 1	Άρθρο 176 παρ. 1
Άρθρο 2 δεύτερο εδάφιο	Άρθρο 176 παρ. 2
ν.δ. 8/1973 (Α' 124)	
Άρθρο 127 περ. γ)	Άρθρο 147 παρ. 1, 2, 4, 6
ν. 551/1977 (Α' 68)	
Άρθρο 1	Άρθρο 61 παρ. 3
ν. 651/1977 (Α' 207)	
Άρθρο 4	Άρθρο 281
Άρθρο 5 παρ. 1, 2, 3 πρώτο εδάφιο, 4 εδάφια δεύτερο και εδάφιο, 5	Άρθρο 283
Άρθρο 6 παρ. 1	Άρθρο 280 παρ. 1
Άρθρο 6	Άρθρο 147 παρ. 3 και 5
Άρθρο 12	Άρθρο 62 παρ. 4, 5, 6 και 7
ν. 653/1977 (Α' 214)	
Άρθρο 3	Άρθρο 165 παρ. 3, 5 έως 7,10
	Άρθρο 166
	Άρθρο 167
Άρθρο 4	Άρθρο 178
Άρθρο 5	Άρθρο 177 παρ. 1 έως 6
Άρθρο 6	Άρθρο 177 παρ. 7 έως 10
ν. 720/1977 (Α' 297)	
Άρθρο 6, πλην εδαφίων τρίτου και τέταρτου της παρ. 2	Άρθρο 282
π.δ. 6/17.10.1978 (Δ' 538)	

Άρθρο 5	Άρθρο 261 παρ. 1 έως 3
Άρθρο 6	Άρθρο 262
Άρθρο 9	Άρθρο 264
Άρθρο 11	Άρθρο 265
Άρθρο 12	Άρθρο 266 παρ. 1
Άρθρο 13	Άρθρο 267
Άρθρο 15, πλην πρώτου εδαφίου	Άρθρο 268
Άρθρο 16	Άρθρο 269
v. 889/1979 (Α' 77)	
Άρθρο 8 παρ. 2	Άρθρο 58 παρ. 5
v. 947/1979 (Α' 169)	
Άρθρο 20 παρ. 1 περ. α) και β)	Άρθρο 30 παρ. 9
	Άρθρο 42 παρ. 8
Άρθρο 22	Άρθρο 171 παρ. 2 έως παρ. 6
Άρθρο 23 παρ. 1, 2 και 4	Άρθρο 30 παρ. 1, 2 και 6
Άρθρο 25	Άρθρο 31
Άρθρο 26	Άρθρο 32
Άρθρο 27	Άρθρο 33
Άρθρο 28	Άρθρο 34
Άρθρο 29	Άρθρο 35
Άρθρο 30	Άρθρο 36
Άρθρο 31	Άρθρο 37
Άρθρο 32	Άρθρο 38
Άρθρο 33	Άρθρο 39
Άρθρο 34	Άρθρο 40
Άρθρο 35	Άρθρο 42 παρ. 1 και 2
Άρθρο 36	Άρθρο 43
Άρθρο 38	Άρθρο 44
Άρθρο 39	Άρθρο 45
Άρθρο 40	Άρθρο 46
Άρθρο 41	Άρθρο 47
Άρθρο 42	Άρθρο 48
Άρθρο 43	Άρθρο 49
Άρθρο 44	Άρθρο 50

Άρθρο 45 παρ. 1 εδάφιο πρώτο, παρ. 3	Άρθρο 51
Άρθρο 46 παρ. 1	Άρθρο 52
Άρθρο 47	Άρθρο 53
Άρθρο 48	Άρθρο 54
Άρθρο 49	Άρθρο 55
Άρθρο 50	Άρθρο 56
Άρθρο 55 παρ. 1 εδάφιο πρώτο μερικώς και εδάφιο δεύτερο, παρ. 3 έως 11	Άρθρο 120
Άρθρο 58 παρ. 1	Άρθρο 134 παρ. 1
Άρθρο 59	Άρθρο 135
v. 960/1979 (Α' 194)	
Άρθρο 9 παρ. 6	Άρθρο 62 παρ. 8
v. 1078/1980 (Α' 238)	
Άρθρο 3	Άρθρο 283 παρ. 1
v. 1221/1981 (Α' 292)	
Άρθρο 7 παρ. 1	Άρθρο 173
Άρθρο 18	Άρθρο 169 παρ. 1
π.δ. 18.4./14.5.1981 (Δ' 256)	
Άρθρο μόνο παρ. 1	Άρθρο 268
π.δ. 12/30.7.1982 (Δ' 371)	
Άρθρο 1	Άρθρο 269
v. 1337/1983 (Α' 33)	
Άρθρο 5 παρ. 3	Άρθρο 171 παρ. 1
Άρθρο 5 παρ. 4 εδάφιο τρίτο	Άρθρο 120
Άρθρο 8	Άρθρο 139
Άρθρο 9 παρ. 3 έως 8	Άρθρο 141
Άρθρο 10 παρ. 1, 2, 3, 4, 6, 7 και 13	Άρθρο 30 παρ. 3, 4, 5, 7, 8 και 10
	Άρθρο 42 παρ. 3, 4, 5, 6 και 7
Άρθρο 10 παρ. 5 τελευταίο εδάφιο	Άρθρο 34
Άρθρο 11 παρ. 1 έως 4	Άρθρο 131
Άρθρο 11 παρ. 5	Άρθρο 133
Άρθρο 12	Άρθρο 144 παρ. 1 έως 13
Άρθρο 23	Άρθρο 305
Άρθρο 24	Άρθρο 306

Άρθρο 26 εδάφια πρώτο και δεύτερο	Άρθρο 25 παρ. 1
Άρθρο 26 εδάφιο πέμπτο	Άρθρο 25 παρ. 4
Άρθρο 26 εδάφιο έκτο	Άρθρο 25 παρ. 5
Άρθρο 28	Άρθρο 194
Άρθρο 29	Άρθρο 274
Άρθρο 32 παρ. 1 και 2	Άρθρο 172
Άρθρο 36 παρ. 4	Άρθρο 340
Άρθρο 43 παρ. 8	Άρθρο 25 παρ. 3
π.δ. 236/1984 (Α' 95)	
Άρθρο 1	Άρθρο 307
Άρθρο 2	Άρθρο 308
Άρθρο 3	Άρθρο 309
Άρθρο 4	Άρθρο 310
Άρθρο 5	Άρθρο 311
Άρθρο 6	Άρθρο 312
ν. 1512/1985 (Α' 4)	
Άρθρο 5	Άρθρο 134 παρ. 2 και 3
Άρθρο 8 παρ. 3	Άρθρο 30 παρ. 8 ως προς τις Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας Άρθρο 42 παρ. 7 ως προς τις Ζώνες Αστικού Αναδασμού
Άρθρο 8 παρ. 4	Άρθρο 131 παρ. 4
Άρθρο 8 παρ. 5 περ. α)	Άρθρο 144 παρ. 3
Άρθρο 8 παρ. 13	Άρθρο 25 παρ. 1, 4 και 5
Άρθρο 8 παρ. 14	Άρθρο 274 παρ. 1
π.δ. 24/31.5.1985 (Δ' 270)	
Άρθρο 1 παρ. 5 περ. β) υποπερ. ββ)	Άρθρο 273 παρ. 2
Άρθρο 1 εισαγωγικό εδάφιο και περ. 1, εισαγωγικό εδάφιο υποπερ. β) της περ. 2, εν μέρει πρώτο εδάφιο, εδάφια δεύτερο και τρίτο του στοιχείου ββ) της υποπερ. β) της περ. 2, εδάφια δεύτερο, τρίτο και τέταρτο του στοιχείου δδ) της υποπερ. β) της περ. 2	Άρθρο 251 παρ. 1
Άρθρο 1 παρ. 4	Άρθρο 251 παρ. 3
Άρθρο 1 παρ. 5	Άρθρο 251 παρ. 4
Άρθρο 1 παρ. 7	Άρθρο 251 παρ. 5

Άρθρο 1 παρ. 10 έως 12	Άρθρο 251 παρ. 7 έως 9
Άρθρο 1 παρ. 14	Άρθρο 251 παρ. 13
Άρθρο 1 παρ. 5 περ. β) υποπερ. ββ)	Άρθρο 273 παρ. 2
Άρθρο 2 παρ. 1 και 2	Άρθρο 252 παρ. 1 και 2
Άρθρο 3 παρ. 1 και 2	Άρθρο 253
Άρθρο 3 παρ. 3 έως 5	Άρθρο 252 παρ. 3 έως 6
Άρθρο 4 παρ. 1, παρ. 3 και 4	Άρθρο 254 παρ. 1 έως 3
Άρθρο 4 παρ. 5 πρώτο εδάφιο, πλην υποπερ. αα)	Άρθρο 254 παρ. 5
Άρθρο 4 παρ. 5 πρώτο εδάφιο, πλην υποπερ. αα)	Άρθρο 254 παρ. 6
Άρθρο 4 παρ. 6 έως 10	Άρθρο 254 παρ. 7 έως 11
Άρθρο 5 παρ. 1	Άρθρο 255 παρ. 1
Άρθρο 5 παρ. 2 πρώτο εδάφιο	Άρθρο 255 παρ. 2
Άρθρο 5 παρ. 2 εδάφια δεύτερο και τέταρτο	Άρθρο 255 παρ. 3
Άρθρο 6 παρ. 1, παρ. 3 και 4	Άρθρο 256
Άρθρο 7 παρ. 1 έως 6, πλην υποπερ. δδ) παρ. 1	Άρθρο 257 παρ. 1 έως 6
Άρθρο 8	Άρθρο 258
Άρθρο 8Α	Άρθρο 259
Άρθρο 9	Άρθρο 260
π.δ. 20/30.8.1985 (Δ' 414)	
Άρθρο 2	Άρθρο 70 παρ. 1 εδάφιο πρώτο, παρ. 2 έως 4
Άρθρο 3 παρ. 1 εδάφιο πρώτο	Άρθρο 70 παρ. 1 εδάφιο πρώτο
Άρθρο 3 παρ. 1 πλην του πρώτου εδαφίου	Άρθρο 70 παρ. 5
Άρθρο 3 παρ. 2 έως 7	Άρθρο 70 παρ. 6 έως 11
Άρθρο 4	Άρθρο 71
Άρθρο 5 πλην του τρίτου εδαφίου της παρ. 6	Άρθρο 72
Άρθρο 6 παρ. 2	Άρθρο 73 παρ. 2
Άρθρο 8	Άρθρο 74
π.δ. 16/30.8.1985 (Δ' 416)	
Άρθρα 1 έως 9	Άρθρο 75
Άρθρο 4 παρ. 2 έως 9	Άρθρο 76
Άρθρο 5	Άρθρο 77

Άρθρο 6	Άρθρο 78
Άρθρο 7	Άρθρο 79
Άρθρο 8	Άρθρο 80
Άρθρο 9	Άρθρο 81
v. 1512/1985 (Α' 4)	
Άρθρο 5 παρ. 1	Άρθρο 134 παρ. 2
Άρθρο 5 παρ. 2	Άρθρο 134 παρ. 3
Άρθρο 8 παρ. 3	Άρθρο 30 παρ. 8
	Άρθρο 42 παρ. 7
Άρθρο 8 παρ. 4	Άρθρο 131 παρ. 4
Άρθρο 8 παρ. 5 περ. α)	Άρθρο 144 παρ. 3
Άρθρο 8 παρ. 13	Άρθρο 25 παρ. 1, 4 και 5
Άρθρο 8 παρ. 14	Άρθρο 274 παρ. 1
v. 1577/1985 (Α' 210)	
Άρθρο 1	Άρθρο 195 παρ. 1
Άρθρο 2 παρ. 18Α	Άρθρο 197 περ. 20
Άρθρο 2 παρ. 18Β	Άρθρο 197 περ. 21
Άρθρο 2 παρ. 22	Άρθρο 197 περ. 40Α
Άρθρο 2 παρ. 26Α	Άρθρο 197 περ. 30
Άρθρο 2 παρ. 37	Άρθρο 197 περ. 59
Άρθρο 2 παρ. 42	Άρθρο 197 περ. 58Α
Άρθρο 2 παρ. 43	Άρθρο 197 περ. 27Α
Άρθρο 2 παρ. 46	Άρθρο 197 περ. 81Α
Άρθρο 3 παρ. 1 πρώτο εδάφιο	Άρθρο 195 παρ. 2
Άρθρο 3	Άρθρο 313
Άρθρο 8 παρ. 1 τρίτο εδάφιο	Άρθρο 207 παρ. 1 περ. α) δεύτερο εδάφιο
Άρθρο 12	Άρθρο 136
Άρθρο 13	Άρθρο 137
Άρθρο 21 παρ. 4	Άρθρο 224 παρ. 7
Άρθρο 24	Άρθρο 146 παρ. 1
	Άρθρο 149
Άρθρο 24 παρ. 3	Άρθρο 201 παρ. 16
Άρθρο 27 παρ. 1	Άρθρο 195 περ. 3
	Άρθρο 313

Άρθρο 27 παρ. 3	Άρθρο 330 παρ. 5
Άρθρο 28 παρ. 4	Άρθρο 196 παρ. 5
Άρθρο 31 παρ. 3	Άρθρο 60 παρ. 8 έως 11
Άρθρο 31 παρ. 5	Άρθρο 62 παρ. 6 και 7
Άρθρο 34 παρ. 1	Άρθρο 131 παρ. 1
π.δ. 5/1986 (Α' 2)	
Σύνολο πλην της παρ. 2 του Άρθρου 5, η οποία έχει κωδικοποιηθεί μερικώς από την περ. β) της παρ. 5 του Άρθρου 142	Άρθρο 142
π.δ. 6/13.8.1986 (Δ' 660)	
Άρθρο 1 παρ. 2	Άρθρο 254 παρ. 10 και 11
Άρθρο 2	Άρθρο 258
ν. 1647/1986 (Α' 141)	
Άρθρο 12 παρ. 2	Άρθρο 139 παρ. 8
Άρθρο 13 παρ. 2	Άρθρο 207 παρ. 1
ν. 1650/1986 (Α' 160)	
Άρθρο 24	Άρθρο 24 παρ. 1 έως 6
Υπ' αρ. 88217/3752/5.1.1987 απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Τροποποίηση του από 6.10.1978 π.δ/τος "περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών" (ΦΕΚ 588/Δ) και του από 24.5.1985 π.δ/τος "Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών" (ΦΕΚ 270/1)» (Δ' 78)	
Παρ. 1	Άρθρο 262 παρ. 2
Παρ. 2	Άρθρο 252 παρ. 1
Παρ. 3	Άρθρο 252 παρ. 3 έως 5
π.δ. 20/28.1.1988 (Δ' 61. διόρθ. σφάλμ. Δ' 173)	
Άρθρο 1	Άρθρο 263 παρ. 4 και 6
π.δ. 18/30.8.1988 (Δ' 627)	
Άρθρο 1	Άρθρο 257 παρ. 5
ν. 1772/1988 (Α' 91)	
Άρθρο 1 παρ. 1	Άρθρο 195 παρ. 1 και 2
	Άρθρο 313
Άρθρο 4	Άρθρο 144 παρ. 7
Άρθρο 6 παρ. 3	Άρθρο 149 παρ. 4
π.δ. 18/30.8.1988 (Α' 191)	

Άρθρο 1	Άρθρο 257 παρ. 5
v. 1828/1989 (Α' 2)	
Άρθρο 26 παρ. 12	Άρθρο 340
π.δ. 29.12.1989 (Δ' 18/1990)	
Σύνολο	Άρθρο 252 παρ. 1
v. 1892/1990 (Α' 101)	
Άρθρο 95 παρ. 8	Άρθρο 179 παρ. 1
Άρθρο 95 παρ. 10	Άρθρο 168 παρ. 5
Άρθρο 98 παρ. 2 και 3	Άρθρο 139 παρ. 8
Άρθρο 98 παρ. 4	Άρθρο 139 παρ. 12
Άρθρο 98 παρ. 6 εδάφιο πρώτο	Άρθρο 30 παρ. 3 ως προς τις Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας Άρθρο 42 παρ. 3 ως προς τις Ζώνες Αστικού Αναδασμού
Άρθρο 98 παρ. 7	Άρθρο 144 παρ. 3
Άρθρο 98 παρ. 8	Άρθρο 144 παρ. 7
Άρθρο 98 παρ. 9	Άρθρο 144 παρ. 11
Άρθρο 98 παρ. 15	Άρθρο 24 παρ. 2
Άρθρο 98 παρ. 16	Άρθρο 25 παρ. 4
Άρθρο 99 παρ. 2	Άρθρο 82
v. 1929/1991 (Α' 19)	
Άρθρο 5 παρ. 8	Άρθρο 274 παρ. 1 και 5
v. 1947/1991 (Α' 70)	
Άρθρο 27 παρ. 3	Άρθρο 25 παρ. 5
π.δ. 7.3/27.3.1991 (Δ' 137)	
Άρθρο 1	Άρθρο 254 παρ. 5
	Άρθρο 254 παρ. 6
	Άρθρο 254 παρ. 7
π.δ. 21.6/11.7.1991 (Δ' 432)	
Άρθρο 1 παρ. 2 και 3	Άρθρο 254 παρ. 7
Άρθρο 2	Άρθρο 258
v. 2052/1992 (Α' 94)	
Άρθρο 5 παρ. 5	Άρθρο 144 παρ. 12
Άρθρο 6 παρ. 14 περ. ε)	Άρθρο 177 παρ. 3
Άρθρο 7 παρ. 1	Άρθρο 82

π.δ. της 26.5/14.6.1993 (Δ' 648)	
Σύνολο	Άρθρο 143
ν. 2224/1994 (Α' 112)	
Άρθρο 29 παρ. 1	Άρθρο 25 παρ. 1
ν. 2242/1994 (Α' 162)	
Άρθρο 1	Άρθρο 75
Άρθρο 2 παρ. 3	Άρθρο 76 παρ. 6
Άρθρο 2 παρ. 4	Άρθρο 76 παρ. 8
Άρθρο 2 παρ. 10	Άρθρο 79
Άρθρο 2 παρ. 11	Άρθρο 80
Άρθρο 2 παρ. 12	Άρθρο 81
Άρθρο 2 παρ. 14	Άρθρο 139 παρ. 4
Άρθρο 3 παρ. 17	Άρθρο 281 παρ. 1
Άρθρο 6 παρ. 5	Άρθρο 144 παρ. 7
Άρθρο 6 παρ. 4	Άρθρο 144 παρ. 5 και 6
π.δ. 11/21.1.1994 (Δ' 33)	
Άρθρο 1 παρ. 2	Άρθρο 260
ν. 2289/1995 (Α' 17)	
Άρθρο 14 παρ. 8	Άρθρο 274 παρ. 5
ν. 2300/1995 (Α' 69)	
Άρθρο 23 παρ. 2 περ. α)	Άρθρο 24 παρ. 1
Άρθρο 23 παρ. 2 περ. β)	Άρθρο 24 παρ. 2
Άρθρο 23 παρ. 3 περ. β)	Άρθρο 139 παρ. 4
Άρθρο 23 παρ. 7	Άρθρο 270
π.δ. 66/1995 (Α' 47)	
Σύνολο	Άρθρο 55
π.δ. 11/23.2.1995 (Δ' 93)	
Άρθρο 1	Άρθρο 260 παρ. 2
ν. 2508/1997 (Α' 124)	
Άρθρο 7 παρ. 4	Άρθρο 144 παρ. 14
Άρθρο 8	Άρθρο 111
Άρθρο 9	Άρθρο 112
Άρθρο 10	Άρθρο 113
Άρθρο 11	Άρθρο 114

Άρθρο 12	Άρθρο 115
Άρθρο 13 παρ. 2 έως 9,11	Άρθρο 116 παρ. 1 έως 9
Άρθρο 14	Άρθρο 117
Άρθρο 15	Άρθρο 118
Άρθρο 16	Άρθρο 180
Άρθρο 17	Άρθρο 181
Άρθρο 20 παρ. 1, παρ. 2 περ. α), παρ. 2 περ. β)	Άρθρο 140 παρ. 1, 2 περ. α), 2 περ. β)
Άρθρο 21	Άρθρο 73 παρ. 1
	Άρθρο 79
Άρθρο 22 παρ. 2 έως 4	Άρθρο 132
Άρθρο 22 παρ. 1	Άρθρο 131 παρ. 1
Άρθρο 23 παρ. 1	Άρθρο 30 παρ. 3 έως 5 και 10
	Άρθρο 42 παρ. 3 έως 5
Άρθρο 23 παρ. 3	Άρθρο 30 παρ. 8
	Άρθρο 42 παρ. 7
Άρθρο 23 παρ. 5	Άρθρο 31
Άρθρο 23 παρ. 5 εδάφιο δεύτερο	Άρθρο 33

Άρθρο 25 παρ. 3	Άρθρο 139 παρ. 13
Άρθρο 25 παρ. 9 περ. β) εδάφιο τρίτο	Άρθρο 60 παρ. 4
Άρθρο 25 παρ. 9 περ. β)	Άρθρο 200 παρ. 3
v. 2539/1997 (Α' 244)	
Άρθρο 24 παρ. 6	Άρθρο 112
Άρθρο 24 παρ. 7	Άρθρο 113
v. 2664/1998 (Α' 275)	
Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (π.δ. από 14/27.7.1999, Δ' 580)	
Άρθρο 49	Άρθρο 143
Άρθρο 52	Άρθρο 30
Άρθρο 53	Άρθρο 31
Άρθρο 54	Άρθρο 32
Άρθρο 55	Άρθρο 33
Άρθρο 56	Άρθρο 34
Άρθρο 57	Άρθρο 35

Άρθρο 58	Άρθρο 36
Άρθρο 59	Άρθρο 37
Άρθρο 60	Άρθρο 38
Άρθρο 61	Άρθρο 39
Άρθρο 62	Άρθρο 40
Άρθρο 63	Άρθρο 42
Άρθρο 64	Άρθρο 43
Άρθρο 66	Άρθρο 44
Άρθρο 67	Άρθρο 45
Άρθρο 68	Άρθρο 46
Άρθρο 69	Άρθρο 47
Άρθρο 70	Άρθρο 48
Άρθρο 71	Άρθρο 49
Άρθρο 72	Άρθρο 50
Άρθρο 73	Άρθρο 51
Άρθρο 74	Άρθρο 52
Άρθρο 75	Άρθρο 53
Άρθρο 76	Άρθρο 54
Άρθρο 77	Άρθρο 55
Άρθρο 78	Άρθρο 56
Άρθρο 89	Άρθρο 70 παρ. 1 εδάφιο πρώτο και εδάφιο δεύτερο
Άρθρο 90	
Άρθρο 91	Άρθρο 71
Άρθρο 92	Άρθρο 72
Άρθρο 93	Άρθρο 73
Άρθρο 95	Άρθρο 74
Άρθρο 116	Άρθρο 75
Άρθρο 117	Άρθρο 76
Άρθρο 118	Άρθρο 77
Άρθρο 119	Άρθρο 78
Άρθρο 120	Άρθρο 79
Άρθρο 121	Άρθρο 80
Άρθρο 122	Άρθρο 81
Άρθρο 152	Άρθρο 58 παρ. 1 έως 6

Άρθρο 153	Άρθρο 59
Άρθρο 154	Άρθρο 60
Άρθρο 155	Άρθρο 65
Άρθρο 156	Άρθρο 66
Άρθρο 157	Άρθρο 67
Άρθρο 158	Άρθρο 68
Άρθρο 159	Άρθρο 61
Άρθρο 160	Άρθρο 62
Άρθρο 161	Άρθρο 63
Άρθρο 163	Άρθρο 252
Άρθρο 164	Άρθρο 253
Άρθρο 165	Άρθρο 254
Άρθρο 166	Άρθρο 255
Άρθρο 167	Άρθρο 256
Άρθρο 168	Άρθρο 257
Άρθρο 169	Άρθρο 258
Άρθρο 170	Άρθρο 260
Άρθρο 171	Άρθρο 261
Άρθρο 172	Άρθρο 262
Άρθρο 173	Άρθρο 263
Άρθρο 174	Άρθρο 264
Άρθρο 175	Άρθρο 265
Άρθρο 176	Άρθρο 266
Άρθρο 177	Άρθρο 267
Άρθρο 178	Άρθρο 268
Άρθρο 179	Άρθρο 269
Άρθρο 180	Άρθρο 270
Άρθρο 181	Άρθρο 64
Άρθρο 183	Άρθρο 250
	Άρθρο 274
Άρθρο 185	Άρθρο 82
Άρθρο 187 παρ. 1 και 2	Άρθρο 306
Άρθρο 187 παρ. 3 έως 7	Άρθρο 305
Άρθρο 221	Άρθρο 131

Άρθρο 222	Άρθρο 133
Άρθρο 223	Άρθρο 134
Άρθρο 224	Άρθρο 135
Άρθρο 225	Άρθρο 120
Άρθρο 226	Άρθρο 136
Άρθρο 227	Άρθρο 137
Άρθρο 241	Άρθρο 195 παρ. 1
Άρθρο 242 περ. 22, 42, 43	Άρθρο 197 περ. 40Α, 58Α και 27Α
Άρθρο 247	Άρθρο 340
Άρθρο 276	Άρθρο 156
Άρθρο 277	Άρθρο 157
Άρθρο 278	Άρθρο 158
Άρθρο 279	Άρθρο 159
Άρθρο 280	Άρθρο 160
Άρθρο 281	Άρθρο 161
Άρθρο 282	Άρθρο 162
Άρθρο 283	Άρθρο 163
Άρθρο 284	Άρθρο 164
Άρθρο 285	Άρθρο 171
Άρθρο 286	Άρθρο 172
Άρθρο 287	Άρθρο 173
Άρθρο 288	Άρθρο 174
Άρθρο 289	Άρθρο 175
Άρθρο 290	Άρθρο 165
Άρθρο 291	Άρθρο 166
Άρθρο 292	Άρθρο 167
Άρθρο 293	Άρθρο 168
Άρθρο 294	Άρθρο 176
Άρθρο 295	Άρθρο 177
Άρθρο 296	Άρθρο 178
Άρθρο 297	Άρθρο 179
Άρθρο 298	Άρθρο 169
Άρθρο 299	Άρθρο 170
Άρθρο 300	Άρθρο 146

Άρθρο 301	Άρθρο 147
Άρθρο 302	Άρθρο 148
Άρθρο 303	Άρθρο 149
	Άρθρο 201, παρ. 16
Άρθρο 304	Άρθρο 150
Άρθρο 305	Άρθρο 151
Άρθρο 306	Άρθρο 152
Άρθρο 307	Άρθρο 153
Άρθρο 308	Άρθρο 154
Άρθρο 309	Άρθρο 155
Άρθρο 327, πλην παρ. 6	Άρθρο 313
Άρθρο 327 παρ. 2	Άρθρο 195 παρ. 2
Άρθρο 327 παρ. 6	Άρθρο 330 παρ. 5
Άρθρο 341	Άρθρο 338 παρ. 1
Άρθρο 342	Άρθρο 338 παρ. 1
Άρθρο 410	Άρθρο 275
Άρθρο 411	Άρθρο 276
Άρθρο 412	Άρθρο 277
Άρθρο 413	Άρθρο 278
Άρθρο 414	Άρθρο 279
Άρθρο 415	Άρθρο 194
Άρθρο 416	Άρθρο 193
Άρθρο 417	Άρθρο 280
Άρθρο 418	Άρθρο 281
Άρθρο 419	Άρθρο 282
Άρθρο 420	Άρθρο 283
Άρθρο 421	Άρθρο 444 παρ. 15 έως 17
Άρθρο 422	Άρθρο 443
Άρθρο 423	Άρθρο 444 παρ. 1 έως 3
Άρθρο 424	Άρθρο 446 παρ. 4
Άρθρο 425 παρ. 1	Άρθρο 444 παρ. 4
Άρθρο 425 παρ. 2	Άρθρο 444 παρ. 5
Άρθρο 425 παρ. 3	Άρθρο 446 παρ. 1
Άρθρο 425 παρ. 4	Άρθρο 446 παρ. 2

Άρθρο 426	Άρθρο 445 παρ. 1 έως 4
Άρθρο 427 παρ. 1	Άρθρο 444 παρ. 13
Άρθρο 427 παρ. 2	Άρθρο 444 παρ. 14
Άρθρο 427 παρ. 3 έως 5	Άρθρο 446 παρ. 5 έως 7
Άρθρο 428	Άρθρο 444 παρ. 6 έως 10
Άρθρο 429 παρ. 1 και 2	Άρθρο 444 παρ. 18
Άρθρο 430	Άρθρο 444 παρ. 11 και 12
Άρθρο 431 παρ. 1	Άρθρο 445 παρ. 5
Άρθρο 431 παρ. 2	Άρθρο 446 παρ. 3
Άρθρο 432	Άρθρο 447 παρ. 1
Άρθρο 433 παρ. 2	Άρθρο 447 παρ. 3
Άρθρο 433 παρ. 1	Άρθρο 447 παρ. 4
Άρθρο 445 παρ. 4	Άρθρο 196 παρ. 5
v. 2721/1999 (Α' 112)	
Άρθρο 54	Άρθρο 25 παρ. 3
v. 2736/1999 (Α' 172)	
Άρθρο 12 παρ. 2	Άρθρο 31
Άρθρο 12 παρ. 3	Άρθρο 141 παρ. 4
v. 2742/1999 (Α' 207)	
Άρθρο 10 παρ. 1	Άρθρο 24 παρ. 1, 3 έως 6
Άρθρο 10 παρ. 2	Άρθρο 24 παρ. 7
Άρθρο 10 παρ. 3	Άρθρο 24 παρ. 8
Άρθρο 11	Άρθρο 6
Άρθρο 12	Άρθρο 119
v. 2745/1999 (Α' 224)	
Άρθρο 8 παρ. 3	Άρθρο 25 παρ. 2
v. 2831/2000 (Α' 140)	
Άρθρο 1 παρ. 1	Άρθρο 197 περ. 19
Άρθρο 1 παρ. 6	Άρθρο 197 περ. 58Α
Άρθρο 1 παρ. 7	Άρθρο 197 περ. 81Α
Άρθρο 6 παρ. 1	Άρθρο 207 παρ. 1
Άρθρο 10 παρ. 1 και 2	Άρθρο 137
Άρθρο 21	Άρθρο 149 παρ. 1,
Άρθρο 21 παρ. 1	Άρθρο 149 παρ. 2

Άρθρο 21 παρ. 2	Άρθρο 149 παρ. 4
Άρθρο 21 παρ. 3	Άρθρο 149 παρ. 8
Άρθρο 27 παρ. 6 και 7	Άρθρο 139 παρ. 5
Άρθρο ΤΙ παρ. 12	Άρθρο 140 παρ. 2 περ. β)
Άρθρο 27 παρ. 15	Άρθρο 260 παρ. 2
Άρθρο 29 παρ. 1	Άρθρο 114
Άρθρο 29 παρ. 4	Άρθρο 60 παρ. 12
π.δ. 10/25.8.2000 (Δ' 535)	
Άρθρο 1	Άρθρο 254 παρ. 8
ν. 2919/2001 (Α' 128)	
Άρθρο 18 παρ. 3	Άρθρο 263 παρ. 4
ν. 2940/2001 (Α' 180)	
Άρθρο 5 παρ. 15 περ. α) και β)	Άρθρο 266 παρ. 1
ν. 3044/2002 (Α' 197)	
Άρθρο 8 παρ. 7	Άρθρο 252 παρ. 2
ν. 3127/2003 (Α' 67)	
Άρθρο 7 παρ. 1	Άρθρο 139 παρ. 5
ν. 3212/2003 (Α' 308)	
Άρθρο 10 παρ. 1	Άρθρο 251 παρ. 1
Άρθρο 10 παρ. 3	Άρθρο 251 παρ. 7
Άρθρο 10 παρ. 4	Άρθρο 251 παρ. 8
Άρθρο 10 παρ. 5	Άρθρο 256 παρ. 1
Άρθρο 11 παρ. 1	Άρθρο 144 παρ. 7
Άρθρο 11 παρ. 3	Άρθρο 144 παρ. 13
Άρθρο 11 παρ. 5	Άρθρο 140
Άρθρο 11 παρ. 6	Άρθρο 165 παρ. 7
Άρθρο 13 παρ. 3	Άρθρο 60 παρ. 6 και 7
Άρθρο 13 παρ. 21	Άρθρο 261 παρ. 3
Άρθρο 23 παρ. 13	Άρθρο 141 παρ. 3 και 4
ν. 3481/2006 (Α' 162)	
Άρθρο 3 παρ. 3	Άρθρο 283 παρ. 1
ν. 3734/2009 (Α' 8)	
Άρθρο 29 παρ. 1	Άρθρο 257 παρ. 6
π.δ. 8/29.7.2009 (Α.Α.Π. 365)	

Άρθρο 1	Άρθρο 259 παρ. 1 και 2
v. 3843/2010 (Α' 62)	
Άρθρο 5 πλην των παρ. 2 έως 5 και πλην παρ. 7	Άρθρο 439
Άρθρο 5 παρ. 1	Άρθρο 439 παρ. 1
Άρθρο 5 παρ. 4	Άρθρο 440 παρ. 3 εδάφιο δεύτερο
Άρθρο 5 παρ. 6	Άρθρο 439 παρ. 3
Άρθρο 6 παρ. 1 και 2	Άρθρο 440 παρ. 1 και 2
Άρθρο 6 παρ. 3	Άρθρο 440 παρ. 3 εδάφιο πρώτο
Άρθρο 6 παρ. 5 και 6	Άρθρο 440 παρ. 5 και 6
Άρθρο 6 παρ. 9 και 10	Άρθρο 440 παρ. 8 και 9
Άρθρο 7	Άρθρο 441
Άρθρο 8 πλην της παρ. 2	Άρθρο 442
Άρθρο 8 παρ. 1	Άρθρο 442 παρ. 1
Άρθρο 8 παρ. 3	Άρθρο 442 παρ. 2
v. 3889/2010 (Α' 182)	
Άρθρο 30 παρ. 7 περ. α) έως γ)	Άρθρο 24 παρ. 3
Άρθρο 30 παρ. 7 περ. δ)	Άρθρο 24 παρ. 4
Άρθρο 30 παρ. 5	Άρθρο 440 παρ. 6
v. 3897/2010 (Α' 208)	
Άρθρο 22 παρ. 5 Άρθρο 439 παρ. 4	
v. 3937/2011 (Α' 60)	
Άρθρο 20 παρ. 15	Άρθρο 251 παρ. 1
Άρθρο 31 παρ. 3 τρίτο εδάφιο	Άρθρο 251 παρ. 12
Άρθρο 33 παρ. 2	Άρθρο 439 παρ. 4
v. 3982/2011 (Α' 143)	
Άρθρο 20 παρ. 10	Άρθρο 254 παρ. 12
v. 4030/2011 (Α' 249)	
Άρθρο 10	Άρθρο 359
Άρθρο 11	Άρθρο 360
Άρθρο 12	Άρθρο 361
Άρθρο 14	Άρθρο 362
Άρθρο 17	Άρθρο 363
Άρθρο 18	Άρθρο 364

Άρθρο 19	Άρθρο 365
Άρθρο 39	Άρθρο 99
Άρθρο 39 παρ. 1	Άρθρο 99 παρ. 1
Άρθρο 39 παρ. 2 και 3	Άρθρο 99 παρ. 2
Άρθρο 39 παρ. 4 έως 6 πλην του εδαφίου πρώτου της παρ. 5	Άρθρο 99 παρ. 3 έως 5
Άρθρο 39 παρ. 8 έως 13	Άρθρο 99 παρ. 6 έως 11
Άρθρο 39 παρ. 15	Άρθρο 99 παρ. 12
Άρθρο 42 παρ. 3	Άρθρο 255 παρ. 2
Άρθρο 42 παρ. 5	Άρθρο 144 παρ. 13
Άρθρο 42 παρ. 25	Άρθρο 144 παρ. 5
Άρθρο 47 παρ. 1	Άρθρο 118
Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (v. 4067/2012, Α' 79, Διόρθ. σφάλμ. Α' 99)	
Άρθρο 1	Άρθρο 196
Άρθρο 2 παρ. 1 έως 27	Άρθρο 197 περ. 1 έως 27
Άρθρο 2 παρ. 28 έως 40	Άρθρο 197 περ. 28 έως 40
Άρθρο 2 παρ. 41 έως 58	Άρθρο 197 περ. 41 έως 58
Άρθρο 2 παρ. 59 έως 81	Άρθρο 197 περ. 59 έως 81
Άρθρο 2 παρ. 82 έως 88	Άρθρο 197 περ. 82 έως 88
Άρθρο 2 παρ. 90 έως 97	Άρθρο 197 περ. 89 έως 96
Άρθρο 2 παρ. 77	Άρθρο 340
Άρθρο 3	Άρθρο 198
Άρθρο 5	Άρθρο 199
Άρθρο 6 παρ. 1	Άρθρο 200 παρ. 1
Άρθρο 6 παρ. 1, περ. α) και περ. β), τρίτο και τέταρτο εδάφιο της παρ. 2, πλην της περ. γ) και των εδαφίων δεύτερου και πέμπτου της παρ. 2	Άρθρο 200 παρ. 2
Άρθρο 6 παρ. 2 έκτο εδάφιο	Άρθρο 200 παρ. 4
Άρθρο 6 περ. γ) και παρ. 2 δεύτερο εδάφιο	Άρθρο 200 παρ. 5
Άρθρο 6 παρ. 3 έως 12	Άρθρο 200 παρ. 6 έως 15
Άρθρο 7, πλην δεύτερου εδαφίου περ. β) παρ. 6	Άρθρο 201 παρ. 1 έως 15
Άρθρο 8, πλην του τέταρτου εδάφιου παρ. 4	Άρθρο 202
Άρθρο 9	Άρθρο 203
Άρθρο 10	Άρθρο 204

Άρθρο 10Α	Άρθρο 205
Άρθρο 11	Άρθρο 206
Άρθρο 12	Άρθρο 207
Άρθρο 13	Άρθρο 208
Άρθρο 14	Άρθρο 209
Άρθρο 15	Άρθρο 210
Άρθρο 16	Άρθρο 211
Άρθρο 17	Άρθρο 212
Άρθρο 18	Άρθρο 213
Άρθρο 19	Άρθρο 214
Άρθρο 19Α	Άρθρο 215
Άρθρο 20	Άρθρο 216
Άρθρο 20Α	Άρθρο 217
Άρθρο 21	Άρθρο 218
Άρθρο 22	Άρθρο 219
Άρθρο 23	Άρθρο 220
Άρθρο 24	Άρθρο 221
Άρθρο 25	Άρθρο 222
Άρθρο 26 παρ. 1 έως 6	Άρθρο 223 παρ. 1 έως 6
Άρθρο 26 παρ. 8 έως 10	Άρθρο 223 παρ. 7 έως 9
Άρθρο 26α	Άρθρο 224 παρ. 8 έως 15
Άρθρο 26Α παρ. 9	Άρθρο 225 παρ. 10
Άρθρο 27 παρ. 1 έως 3	Άρθρο 224 παρ. 1 έως 3
Άρθρο 27 παρ. 5 έως 7	Άρθρο 224 παρ. 4 έως 6
Άρθρο 27 παρ. 8	Άρθρο 224 παρ. 3
Άρθρο 27Α παρ. 1 και 2	Άρθρο 223 παρ. 10 και 11
Άρθρο 27Α παρ. 3 έως 7	Άρθρο 225 παρ. 11 έως 15
Άρθρο 28 παρ. 1	Άρθρο 225 παρ. 1
Άρθρο 28 παρ. 3 έως 10	Άρθρο 225 παρ. 2 έως 9
Άρθρο 28 παρ. 2	Άρθρο 461 παρ. 1
Άρθρο 28 παρ. 3	Άρθρο 197
Άρθρο 31 παρ. 1	Άρθρο 60
Άρθρο 31 παρ. 2	Άρθρο 140
Άρθρο 31 παρ. 3 περ. α)	Άρθρο 99 παρ. 1

Άρθρο 31 παρ. 3 περ. β)	Άρθρο 99 παρ. 5
Άρθρο 31 παρ. 3 περ. δ)	Άρθρο 99 παρ. 10
Άρθρο 32Α	Άρθρο 192
Άρθρο 33	Άρθρο 182
v. 4164/2013 (Α' 156)	
Άρθρο 16 παρ. 6	Άρθρο 445 παρ. 3
v. 4178/2013 (Α' 174)	
Άρθρο 48 παρ. 3 και 4	Άρθρο 196 παρ. 3
Άρθρο 48 παρ. 2	Άρθρο 200 παρ. 6
Άρθρο 55 παρ. 2	Άρθρο 144 παρ. 5
v. 4203/2013 (Α' 235)	
Άρθρο 9 παρ. 1	Άρθρο 254 παρ. 7
v. 4223/2013 (Α' 287)	
Άρθρο 36 παρ. 3	Άρθρο 99
v. 4254/2014 (Α' 85)	
Άρθρο πρώτο υποπερ. ΣΤ18 περ. 5	Άρθρο 254 παρ. 8
v. 4258/2014 (Α' 94)	
Άρθρο 11 παρ. 6	Άρθρο 252 παρ. 2
Άρθρο 11 παρ. 7	Άρθρο 252 παρ. 6
Άρθρο 20 παρ. 1	Άρθρο 196 παρ. 2
Άρθρο 20 παρ. 2	Άρθρο 196 παρ. 3
Άρθρο 20 παρ. 3	Άρθρο 198
Άρθρο 20 παρ. 9	Άρθρο 199
Άρθρο 20 παρ. 10	Άρθρο 201 παρ. 9
Άρθρο 20 παρ. 11 έως 20	Άρθρο 206 παρ. 6
Άρθρο 20 παρ. 21	Άρθρο 207 παρ. 4
Άρθρο 20 παρ. 22	Άρθρο 208 παρ. 2
Άρθρο 20 παρ. 23	Άρθρο 210
Άρθρο 20 παρ. 24	Άρθρο 211 παρ. 1 έως 10
Άρθρο 20 παρ. 25 έως 29	Άρθρο 220 παρ. 1 έως 3, 5
Άρθρο 20 παρ. 30	Άρθρο 212 παρ. 5
Άρθρο 20 παρ. 31	Άρθρο 214 παρ. 2
Άρθρο 22 παρ. 1	Άρθρο 256 παρ. 1

Άρθρο 22 παρ. 10	Άρθρο 204 παρ. 1
Άρθρο 22 παρ. 18	Άρθρο 32
Άρθρο 22 παρ. 20	Άρθρο 254 παρ. 4
v. 4280/2014 (Α' 159)	
Άρθρο 1 πλην της παρ. 4	Άρθρο 83
Άρθρο 2	Άρθρο 84
Άρθρο 3	Άρθρο 85
Άρθρο 4	Άρθρο 86 παρ. 1 έως 3
Άρθρο 5	Άρθρο 87
Άρθρο 6	Άρθρο 88
Άρθρο 7	Άρθρο 89
Άρθρο 8	Άρθρο 90
Άρθρο 9	Άρθρο 91
Άρθρο 10	Άρθρο 92
Άρθρο 11	Άρθρο 94
Άρθρο 12	Άρθρο 95
Άρθρο 12 παρ. 1	Άρθρο 99
Άρθρο 13	Άρθρο 96
Άρθρο 14 πλην των παρ. 9,10 και 11	Άρθρο 97
Άρθρο 15	Άρθρο 98
Άρθρο 16	Άρθρο 100
Άρθρο 17	Άρθρο 101
Άρθρο 18	Άρθρο 102
Άρθρο 19	Άρθρο 103
Άρθρο 20	Άρθρο 104
Άρθρο 21	Άρθρο 105
Άρθρο 22	Άρθρο 106
Άρθρο 23	Άρθρο 107
Άρθρο 24	Άρθρο 108
Άρθρο 25	Άρθρο 93
Άρθρο 26 παρ. 2 εδάφιο δεύτερο έως 4	Άρθρο 109 παρ. 1 έως 3
Άρθρο 26 παρ. 5	Άρθρο 109 παρ. 8
Άρθρο 26 παρ. 7	Άρθρο 109 παρ. 4

Άρθρο 26 παρ. 8 και 10	Άρθρο 109 παρ. 5
Άρθρο 26 παρ. 9	Άρθρο 109 παρ. 6
Άρθρο 26 παρ. 12	Άρθρο 109 παρ. 7
Άρθρο 27	Άρθρο 110
Άρθρο 28 παρ. 6 και 7	Άρθρο 212 παρ. 6 και 3
Άρθρο 28 παρ. 8	Άρθρο 261 παρ. 2
Άρθρο 28 παρ. 29 και 30	Άρθρο 254 παρ. 8
Άρθρο 28 παρ. 42	Άρθρο 255 παρ. 3
Άρθρο 54 παρ. 5	Άρθρο 363 παρ. 1
Άρθρο 54 παρ. 9	Άρθρο 266 παρ. 1
Άρθρο 62 παρ. 2	Άρθρο 60
	Άρθρο 140
v. 4310/2014 (Α' 258)	
Άρθρο 91	Άρθρο 261 παρ. 2
v. 4315/2014 (Α' 269, Διορθ. σφάλμ. Α' 93/2017)	
Άρθρο 1 παρ. 1	Άρθρο 139 παρ. 1 έως 13
Άρθρο 1 παρ. 2	Άρθρο 144 παρ. 5
Άρθρο 1 παρ. 4	Άρθρο 78
Άρθρο 1 παρ. 6	Άρθρο 118
Άρθρο 1 παρ. 7	Άρθρο 140
Άρθρο 2 παρ. 1 έως 3	Άρθρο 141 παρ. 1, 2 και 4
Άρθρο 2 παρ. 4	Άρθρο 141 παρ. 5 και 6
Άρθρο 6 παρ. 2 έως 5	Άρθρο 145 παρ. 1 έως 4
Άρθρο 6 παρ. 6	Άρθρο 191
Άρθρο 6 παρ. 7 περ. α)	Άρθρο 145 παρ. 5
Άρθρο 7 παρ. 1 περ. α)	Άρθρο 196 παρ. 3
Άρθρο 7 παρ. 1 περ. β) υποπερ. αα)	Άρθρο 197 περ. 1 και 2
Άρθρο 7 παρ. 1 περ. β) υποπερ. ββ)	Άρθρο 197 περ. 5
Άρθρο 7 παρ. 1 περ. β) υποπερ. γγ)	Άρθρο 197 περ. 10
Άρθρο 7 παρ. 1 περ. β) υποπερ. δδ)	Άρθρο 197 περ. 11
Άρθρο 7 παρ. 1 περ. β) υποπερ. εε)	Άρθρο 197 περ. 18

Άρθρο 7 παρ. 1 περ. β) υποπερ. στστ)	Άρθρο 197 περ. 26
Άρθρο 7 παρ. 1 περ. β) υποπερ. ζζ)	Άρθρο 197 περ. 59
Άρθρο 7 παρ. 2 και 3 περ. γ)	Άρθρο 200 παρ. 2
Άρθρο 7 παρ. 3	Άρθρο 200 παρ. 4
Άρθρο 7 παρ. 2 και 3	Άρθρο 200 παρ. 5
Άρθρο 7 παρ. 9 περ. γ)	Άρθρο 200 παρ. 15
Άρθρο 7 παρ. 4	Άρθρο 202 παρ. 1
Άρθρο 7 παρ. 5	Άρθρο 202 παρ. 2
Άρθρο 7 παρ. 6	Άρθρο 202 παρ. 4
Άρθρο 7 παρ. 7	Άρθρο 204 παρ. 1
Άρθρο 7 παρ. 8	Άρθρο 204 παρ. 6
Άρθρο 7 παρ. 9 περ. α)	Άρθρο 206 παρ. 6
Άρθρο 7 παρ. 10	Άρθρο 207 παρ. 1
Άρθρο 7 παρ. 11	Άρθρο 210 παρ. 1
Άρθρο 7 παρ. 12	Άρθρο 210 παρ. 4
Άρθρο 7 παρ. 13 περ. α)	Άρθρο 210 παρ. 5
Άρθρο 7 παρ. 13 περ. β)	Άρθρο 210 παρ. 8
Άρθρο 7 παρ. 14 έως 16	Άρθρο 211 παρ. 1 έως 3
Άρθρο 7 παρ. 17	Άρθρο 211 παρ. 5
Άρθρο 7 παρ. 18 και 19	Άρθρο 212 παρ. 2
Άρθρο 7 παρ. 20 περ. α) και β)	Άρθρο 212 παρ. 3
Άρθρο 7 παρ. 21	Άρθρο 212 παρ. 6
Άρθρο 7 παρ. 22	Άρθρο 212 παρ. 8
Άρθρο 7 παρ. 23	Άρθρο 214 παρ. 2
Άρθρο 7 παρ. 24	Άρθρο 214 παρ. 3
Άρθρο 7 παρ. 25 περ. α)	Άρθρο 224 παρ. 4
Άρθρο 7 παρ. 25 περ. β)	Άρθρο 224 παρ. 1
Άρθρο 10 παρ. 6	Άρθρο 254 παρ. 8
Άρθρο 10 παρ. 7	Άρθρο 239 παρ. Γ περ. 10
Άρθρο 10 παρ. 9	Άρθρο 255 παρ. 3
Άρθρο 10 παρ. 16 περ. α)	Άρθρο 286
	Άρθρο 287
Άρθρο 11 παρ. 1	Άρθρο 84

Άρθρο 11 παρ. 2	Άρθρο 85
Άρθρο 11 παρ. 3	Άρθρο 86 παρ. 2
Άρθρο 11 παρ. 4 έως 6	Άρθρο 87
Άρθρο 11 παρ. 7	Άρθρο 92
Άρθρο 11 παρ. 8	Άρθρο 86 παρ. 4
Άρθρο 11 παρ. 10	Άρθρο 109 παρ. 7
v. 4414/2016 (Α' 149)	
Άρθρο 49	Άρθρο 192
v. 4447/2016 (Α' 241)	
Άρθρο 1	Άρθρο 1
Άρθρο 2	Άρθρο 2
Άρθρο 3	Άρθρο 3
Άρθρο 4 παρ. 1, πλην υποπερ. ιβστ) περ. ιβ)	Άρθρο 456 παρ. 1
Άρθρο 4 παρ. 3 έως 9	Άρθρο 456 παρ. 2 έως 8
Άρθρο 4Α	Άρθρο 457
Άρθρο 5	Άρθρο 4
Άρθρο 6	Άρθρο 5
Άρθρο 7	Άρθρο 21
Άρθρο 8	Άρθρο 22 παρ. 1 έως παρ. 8
Άρθρο 9	Άρθρο 27
Άρθρο 10	Άρθρο 26
Άρθρο 12 παρ. 1, 2, 4 και 5	Άρθρο 28
Άρθρο 12 παρ. 3	Άρθρο 29 παρ. 1
Άρθρο 13 παρ. 1 έως 5	Άρθρο 29 παρ. 2 έως 6
Άρθρο 36	Άρθρο 239 παρ. Γ περ. 10
v. 4465/2017 (Α' 47)	
Άρθρο 45 παρ. 3	Άρθρο 99
v. 4467/2017 (Α' 56)	
Άρθρο 13	Άρθρο 210 παρ. 7
Διόρθ. σφάλμ. Α' 93/2017	
Σύνολο	Άρθρο 239
v. 4495/2017 (Α' 167)	
Άρθρο 1	Άρθρο 352

Άρθρο 2	Άρθρο 353
Άρθρο 3	Άρθρο 354
Άρθρο 4	Άρθρο 355 περ. 1 έως 7
Άρθρο 5	Άρθρο 356
Άρθρο 6	Άρθρο 357
Άρθρο 7 παρ. 1 πρώτο και δεύτερο εδάφιο	Άρθρο 464 παρ. 1
Άρθρο 7 παρ. 1 τρίτο και τέταρτο εδάφιο	Άρθρο 464 παρ. 2
Άρθρο 7 παρ. 2	Άρθρο 464 παρ. 3
Άρθρο 7 παρ. 3	Άρθρο 464 παρ. 4
Άρθρο 7 παρ. 4	Άρθρο 464 παρ. 5
Άρθρο 8 παρ. 1	Άρθρο 464 παρ. 6
Άρθρο 8 παρ. 3	Άρθρο 464 παρ. 7
Άρθρο 8 παρ. 4	Άρθρο 464 παρ. 8
Άρθρο 9	Άρθρο 464 παρ. 9
Άρθρο 10	Άρθρο 464 παρ. 10
Άρθρο 11	Άρθρο 464 παρ. 11 έως 14
Άρθρο 12	Άρθρο 465
Άρθρο 13 παρ. 1	Άρθρο 466 παρ. 1
Άρθρο 13 παρ. 2 πρώτο εδάφιο	Άρθρο 466 παρ. 2
Άρθρο 13 παρ. 2 δεύτερο εδάφιο	Άρθρο 466 παρ. 8 και 9
Άρθρο 13 παρ. 3	Άρθρο 466 παρ. 3
Άρθρο 14 παρ. 1 έως 3	Άρθρο 466 παρ. 4 έως 6
	Άρθρο 461 παρ. 3
Άρθρο 14 παρ. 3	Άρθρο 461 παρ. 3
Άρθρο 15 παρ. 1 έως 3	Άρθρο 466 παρ. 7
Άρθρο 15 παρ. 7 έως 9	Άρθρο 466 παρ. 8
Άρθρο 15 παρ. 4 έως 6	Άρθρο 466 παρ. 9
Άρθρο 16	Άρθρο 466 παρ. 10
Άρθρο 17	Άρθρο 469
Άρθρο 18	Άρθρο 467
Άρθρο 19	Άρθρο 468
Άρθρο 20 παρ. 1, πλην δεύτερου εδαφίου	Άρθρο 458 παρ. 1

Άρθρο 20 παρ. 2 πρώτο και τρίτο εδάφιο	Άρθρο 458 παρ. 2
Άρθρο 20 παρ. 2 τέταρτο, πέμπτο και έκτο εδάφιο	Άρθρο 458 παρ. 3
Άρθρο 20 παρ. 2 δεύτερο και έβδομο εδάφιο	Άρθρο 458 παρ. 4
Άρθρο 20 παρ. 3	Άρθρο 458 παρ. 5
Άρθρο 20 παρ. 4	Άρθρο 458 παρ. 6
Άρθρο 20 παρ. 5	Άρθρο 458 παρ. 7
Άρθρο 21	Άρθρο 458 παρ. 8
Άρθρο 22	Άρθρο 459 παρ. 1 έως 4
Άρθρο 23	Άρθρο 459 παρ. 5 έως 7
Άρθρο 24 παρ. 1	Άρθρο 460 παρ. 1
Άρθρο 24 παρ. 2 και 4	Άρθρο 460 παρ. 2
Άρθρο 24 παρ. 2Α	Άρθρο 460 παρ. 3
Άρθρο 24 παρ. 5 και 7	Άρθρο 460 παρ. 4
Άρθρο 24 παρ. 6	Άρθρο 460 παρ. 5
	Άρθρο 461 παρ. 3
Άρθρο 24 παρ. 8	Άρθρο 460 παρ. 6
Άρθρο 24 παρ. 9	Άρθρο 460 παρ. 7
Άρθρο 24 παρ. 11	Άρθρο 460 παρ. 8
Άρθρο 24 παρ. 10	Άρθρο 461 παρ. 4
Άρθρο 25 παρ. 1 περ. α) δεύτερο εδάφιο	Άρθρο 460 παρ. 2
Άρθρο 25	Άρθρο 461 παρ. 1
Άρθρο 25Α	Άρθρο 462
Άρθρο 25Β	Άρθρο 463
Άρθρο 26 παρ. 1	Άρθρο 358
Άρθρο 28	Άρθρο 314
Άρθρο 29 πλην της παρ. 9	Άρθρο 315
Άρθρο 30 παρ. 1 και 2	Άρθρο 316 παρ. 2 έως 3
Άρθρο 31	Άρθρο 317
Άρθρο 32	Άρθρο 318
Άρθρο 33	Άρθρο 319
Άρθρο 34	Άρθρο 320
Άρθρο 35	Άρθρο 321

Άρθρο 36	Άρθρο 322 παρ. 1
Άρθρο 37	Άρθρο 323
Άρθρο 38 πλην της παρ. 2Α αυτού και του εδαφίου τρίτου (τελευταίου) της παρ. 6	Άρθρο 324
Άρθρο 39	Άρθρο 325 παρ. 1 έως 3
Άρθρο 40	Άρθρο 326
Άρθρο 41	Άρθρο 327 παρ. 1 και 2
Άρθρο 41Α	Άρθρο 328
	Άρθρο 340
Άρθρο 42	Άρθρο 329 παρ. 1 έως 13
Άρθρο 43	Άρθρο 330 παρ. 1 έως 4
Άρθρο 44	Άρθρο 331
Άρθρο 45	Άρθρο 332
Άρθρο 46	Άρθρο 333
Άρθρο 47	Άρθρο 334
Άρθρο 47Α	Άρθρο 335
Άρθρο 48	Άρθρο 336
Άρθρο 49	Άρθρο 337
Άρθρο 5 ΙΑ	Άρθρο 339
Άρθρο 52	Άρθρο 341
Άρθρο 53	Άρθρο 342
Άρθρο 54	Άρθρο 343
Άρθρο 55	Άρθρο 344
Άρθρο 56	Άρθρο 345
Άρθρο 57	Άρθρο 346
Άρθρο 58	Άρθρο 347
Άρθρο 59	Άρθρο 348
Άρθρο 60	Άρθρο 349
Άρθρο 61	Άρθρο 350
Άρθρο 62	Άρθρο 351
Άρθρο 64 περ. β) έως η)	Άρθρο 123 περ. α) έως ζ)
Άρθρο 64 περ. ι)	Άρθρο 123 περ. η)
Άρθρο 67	Άρθρο 124
Άρθρο 68	Άρθρο 125

Άρθρο 70	Άρθρο 126
Άρθρο 71	Άρθρο 127
Άρθρο 72	Άρθρο 128
Άρθρο 74	Άρθρο 129
Άρθρο 75	Άρθρο 130
Άρθρο 76	Άρθρο 121
Άρθρο 77 παρ. 1	Άρθρο 122
Άρθρο 78 παρ. 1	Άρθρο 204 παρ. 1
Άρθρο 79	Άρθρο 138
Άρθρο 81	Άρθρο 366
Άρθρο 82	Άρθρο 367
Άρθρο 83 παρ. 1 έως 7	Άρθρο 368 παρ. 1 έως 7
Άρθρο 83 παρ. 9 έως 12	Άρθρο 368 παρ. 8 έως 11
Άρθρο 84	Άρθρο 369
Άρθρο 85	Άρθρο 370 παρ. 1 και 2
Άρθρο 86	Άρθρο 371
Άρθρο 87	Άρθρο 372
Άρθρο 88	Άρθρο 373
Άρθρο 89	Άρθρο 374
Άρθρο 90	Άρθρο 375
Άρθρο 91	Άρθρο 376 παρ. 1
Άρθρο 92	Άρθρο 377 παρ. 1 έως 5
Άρθρο 93	Άρθρο 378 παρ. 1 έως 7
Άρθρο 94	Άρθρο 381 παρ. 1 έως 8
Άρθρο 95	Άρθρο 382 παρ. 1 έως 6
Άρθρο 96	Άρθρο 383
Άρθρο 97	Άρθρο 384
Άρθρο 98	Άρθρο 385
Άρθρο 99	Άρθρο 386
Άρθρο 100	Άρθρο 387
Άρθρο 101	Άρθρο 388
Άρθρο 102	Άρθρο 389
Άρθρο 103	Άρθρο 390
Άρθρο 104	Άρθρο 391

Άρθρο 105	Άρθρο 392
Άρθρο 106	Άρθρο 393
Άρθρο 107 πλην της παρ. 4	Άρθρο 394
Άρθρο 107 παρ. 7α	Άρθρο 440 παρ. 7
Άρθρο 108	Άρθρο 395
Άρθρο 109	Άρθρο 396
Άρθρο 110	Άρθρο 397
Άρθρο 111	Άρθρο 398
Άρθρο 112	Άρθρο 401
Άρθρο 113	Άρθρο 402
Άρθρο 114	Άρθρο 403
Άρθρο 115	Άρθρο 404
Άρθρο 116	Άρθρο 405
Άρθρο 117	Άρθρο 406
Άρθρο 118	Άρθρο 407
Άρθρο 119	Άρθρο 408
Άρθρο 120	Άρθρο 409
Άρθρο 121	Άρθρο 410
Άρθρο 122	Άρθρο 411
Άρθρο 123	Άρθρο 412
Άρθρο 124	Άρθρο 413
Άρθρο 125	Άρθρο 414
Άρθρο125Α	Άρθρο 415
Άρθρο125Β	Άρθρο 416
Άρθρο 125Γ	Άρθρο 417
Άρθρο125Δ	Άρθρο 418
Άρθρο 125Ε	Άρθρο 419
Άρθρο 125ΣΤ	Άρθρο 420
Άρθρο 125Ζ	Άρθρο 421
Άρθρο125Η	Άρθρο 422
Άρθρο 125Θ	Άρθρο 423
Άρθρο 1251	Άρθρο 424
Άρθρο 1251Α	Άρθρο 425
Άρθρο 125ΙΒ	Άρθρο 426

Άρθρο 125ΙΓ	Άρθρο 427
	Άρθρο 428
Άρθρο 125ΙΔ	Άρθρο 429
Άρθρο 125ΙΕ	Άρθρο 430
Άρθρο 125ΙΣΤ	Άρθρο 431
Άρθρο 125ΙΖ	Άρθρο 434
Άρθρο 125ΙΗ	Άρθρο 435
Άρθρο 125ΙΘ	Άρθρο 436
Άρθρο125Κ	Άρθρο 437
Άρθρο 125ΚΑ	Άρθρο 438 παρ. 1 έως 10
Άρθρο 142 παρ. 1	Άρθρο 141 παρ. 5 και 6
Άρθρο 145	Άρθρο 266 παρ. 1
Άρθρο 148 παρ. 2	Άρθρο 182 παρ. 9
Άρθρο 155	Άρθρο 256 παρ. 1
Παράρτημα Α'	Άρθρο 399
Παράρτημα Β'	Άρθρο 400
v. 4513/2018 (Α' 9)	
Άρθρο 17	Άρθρο 216 παρ. 2
Άρθρο 31	Άρθρο 414 παρ. 5
v. 4546/2018 (Α' 101) (Διόρθ. σφάλμ. Α' 106/2018)	
Άρθρο 1	Άρθρο 7
Άρθρο 2	Άρθρο 8
Άρθρο 3	Άρθρο 9
Άρθρο 4	Άρθρο 10
Άρθρο 5 παρ. 1, 2 και 4	Άρθρο 11
Άρθρο 6	Άρθρο 12 παρ. 1 έως 7
Άρθρο 7	Άρθρο 13
Άρθρο 8	Άρθρο 14
Άρθρο 9	Άρθρο 15
Άρθρο 10	Άρθρο 16
Άρθρο 11	Άρθρο 17
Άρθρο 12	Άρθρο 18
Άρθρο 13	Άρθρο 19
Άρθρο 14	Άρθρο 20 παρ. 1 και 2

Άρθρο 34 παρ. 1	Άρθρο 353 παρ. 1
Άρθρο 34 παρ. 2	Άρθρο 355
Άρθρο 34 παρ. 3	Άρθρο 464 παρ. 1 έως 5
Άρθρο 34 παρ. 4	Άρθρο 464 παρ. 6
Άρθρο 34 παρ. 5	Άρθρο 464 παρ. 10
Άρθρο 34 παρ. 6	Άρθρο 464 παρ. 14
Άρθρο 34 παρ. 7	Άρθρο 465 παρ. 2
Άρθρο 34 παρ. 8	Άρθρο 466 παρ. 4
Άρθρο 34 παρ. 8 περ. β)	Άρθρο 466 παρ. 5
Άρθρο 34 παρ. 8 περ. α)	Άρθρο 466 παρ. 6
Άρθρο 34 παρ. 9	Άρθρο 469 παρ. 1
Άρθρο 34 παρ. 10	Άρθρο 468 παρ. 2
Άρθρο 34 παρ. 11	Άρθρο 458 παρ. 1 και 3 έως 7
Άρθρο 34 παρ. 12	Άρθρο 458 παρ. 8
Άρθρο 34 παρ. 13	Άρθρο 459 παρ. 7
Άρθρο 34 παρ. 14	Άρθρο 460 παρ. 2
Άρθρο 34 παρ. 15	Άρθρο 461 παρ. 1
Άρθρο 34 παρ. 19 περ. α) και 19 περ. β)	Άρθρο 315 παρ. 1
Άρθρο 34 παρ. 19 περ. γ) έως 19 περ. ζ)	Άρθρο 315 παρ. 2
Άρθρο 34 παρ. 19 περ. η)	Άρθρο 315 παρ. 3
Άρθρο 34 παρ. 19 περ. θ)	Άρθρο 315 παρ. 4
Άρθρο 34 παρ. 19 περ. ι)	Άρθρο 315 παρ. 5
Άρθρο 34 παρ. 20	Άρθρο 316 παρ. 2
Άρθρο 34 παρ. 21 περ. α)	Άρθρο 319 παρ. 1
Άρθρο 34 παρ. 21 περ. β)	Άρθρο 319 παρ. 4
Άρθρο 34 παρ. 22	Άρθρο 322 παρ. 1
Άρθρο 34 παρ. 23	Άρθρο 324 παρ. 2 και 3
Άρθρο 34 παρ. 24	Άρθρο 326 παρ. 1, 5 και 7
	Άρθρο 138
Άρθρο 34 παρ. 25	Άρθρο 327 παρ. 1
Άρθρο 34 παρ. 28 περ. α)	Άρθρο 367 παρ. 1
Άρθρο 34 παρ. 28 περ. β) και γ)	Άρθρο 367 παρ. 2
Άρθρο 34 παρ. 29	Άρθρο 368

Άρθρο 34 παρ. 29 περ. α)	Άρθρο 368 παρ. 3
Άρθρο 34 παρ. 29 περ. β)	Άρθρο 368 παρ. 6
Άρθρο 34 παρ. 29 περ. δ)	Άρθρο 368 παρ. 8
Άρθρο 34 παρ. 30	Άρθρο 371
Άρθρο 34 παρ. 31	Άρθρο 373
Άρθρο 34 παρ. 31 περ. α)	Άρθρο 373 παρ. 1
Άρθρο 34 παρ. 31 περ. β)	Άρθρο 373 παρ. 2
Άρθρο 34 παρ. 32 περ. α) και β)	Άρθρο 374 παρ. 2
Άρθρο 34 παρ. 33	Άρθρο 383
Άρθρο 34 παρ. 34	Άρθρο 385 παρ. 4, 5 και 7
Άρθρο 34 παρ. 35	Άρθρο 386
Άρθρο 34 παρ. 36	Άρθρο 387 παρ. 5, 6 και 9
Άρθρο 34 παρ. 37	Άρθρο 389 παρ. 2 και 3
Άρθρο 34 παρ. 38	Άρθρο 390 παρ. 8
Άρθρο 34 παρ. 39	Άρθρο 393 παρ. 1
Άρθρο 34 παρ. 40 περ. α)	Άρθρο 394 παρ. 3
Άρθρο 34 παρ. 40 περ. β)	Άρθρο 394 παρ. 7
Άρθρο 34 παρ. 40 περ. γ)	Άρθρο 394 παρ. 8 και 9
Άρθρο 34 παρ. 41 περ. α)	Άρθρο 397 παρ. 1
Άρθρο 34 παρ. 41 περ. β)	Άρθρο 397 παρ. 3
Άρθρο 34 παρ. 42	Άρθρο 401
Άρθρο 34 παρ. 43	Άρθρο 404 παρ. 1 και 3
Άρθρο 34 παρ. 44 περ. α)	Άρθρο 405 παρ. 2
Άρθρο 34 παρ. 44 περ. β)	Άρθρο 405 παρ. 3
Άρθρο 34 παρ. 45 περ. α) και β)	Άρθρο 406 παρ. 1
Άρθρο 34 παρ. 45 περ. γ)	Άρθρο 406 παρ. 3
Άρθρο 34 παρ. 45 περ. δ)	Άρθρο 406 παρ. 8
Άρθρο 34 παρ. 46	Άρθρο 414 παρ. 7
Άρθρο 36	Άρθρο 20 παρ. 3
Άρθρο 45 παρ. 2	Άρθρο 319 παρ. 1
Άρθρο 45 παρ. 3	Άρθρο 366 παρ. 4
Άρθρο 45 παρ. 4	Άρθρο 381 παρ. 3
Άρθρο 45 παρ. 5	Άρθρο 394 παρ. 2
Άρθρο 45 παρ. 6	Άρθρο 220 παρ. 1

Άρθρο 45 παρ. 7	Άρθρο 413
ν. 4585/2018 (Α' 216)	
Άρθρο 13 περ. 1	322 παρ. 1
Άρθρο 13 περ. 2	Άρθρο 373 παρ. 2
Άρθρο 13 περ. 3	Άρθρο 381 παρ. 3
Άρθρο 13 περ. 4 υποπερ. α) και β)	Άρθρο 381 παρ. 4
Άρθρο 13 περ. 5	Άρθρο 386
Άρθρο 13 περ. 6	Άρθρο 389 παρ. 2
Άρθρο 33 παρ. 1	Άρθρο 109 παρ. 1
π.δ. 59/2018 (Α' 114)	
Άρθρο 1	Άρθρο 284
Άρθρο 2	Άρθρο 285
Άρθρο 3	Άρθρο 286
Άρθρο 4	Άρθρο 287
Άρθρο 5	Άρθρο 288
Άρθρο 6	Άρθρο 289
Άρθρο 7	Άρθρο 290
Άρθρο 8	Άρθρο 291
Άρθρο 9	Άρθρο 292
Άρθρο 10	Άρθρο 293
Άρθρο 11	Άρθρο 294
Άρθρο 12	Άρθρο 295
Άρθρο 13	Άρθρο 296
Άρθρο 14	Άρθρο 297
Άρθρο 14α	Άρθρο 298
Άρθρο 14β	Άρθρο 299
Άρθρο 14γ	Άρθρο 300
Άρθρο 14δ	Άρθρο 301
Άρθρο 15	Άρθρο 302
Άρθρο 16	Άρθρο 303
Άρθρο 17	Άρθρο 304 παρ. 1 έως 9
Υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔ/Π/34068/570/2023 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Τροποποίηση της υπό στοιχεία οικ. ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/139606/1662/30.12.2022 απόφασης «Παράταση των προθεσμιών των παρ. 4 και 10 του άρθρου 26 «Προσβασιμότητα χωρίς φραγμούς για τα άτομα με αναπηρία και τα εμποδιζόμενα άτομα" του ν. 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (θ' 7028)» (Β' 2018)	

Άρθρο 1	Άρθρο 223 παρ. 4 και 9
v. 4599/2019 (Α’ 40)	
Άρθρο 33 παρ. 2 περ. α)	252 παρ. 1
Άρθρο 33 παρ. 2 περ. β)	252 παρ. 2
Άρθρο 33 παρ. 2 περ. γ)	252 παρ. 6
v. 4602/2019 (Α’ 45)	
Άρθρο 59	Άρθρο 141 παρ. 2
Άρθρο 61 παρ. 1	Άρθρο 361 παρ. 1 και 2
Άρθρο 61 παρ. 3	Άρθρο 363 παρ. 1
Άρθρο 61 παρ. 4	Άρθρο 364 παρ. 1
Άρθρο 62	Άρθρο 196 παρ. 2
Άρθρο 65 περ. 1	Άρθρο 461 παρ. 3
	Άρθρο 466 παρ. 6
Άρθρο 65 περ. 2	Άρθρο 315 παρ. 2
Άρθρο 65 περ. 3	Άρθρο 319 παρ. 7
Άρθρο 65 περ. 4	Άρθρο 321 παρ. 5
Άρθρο 65 περ. 5	Άρθρο 324 παρ. 2
Άρθρο 65 περ. 6	Άρθρο 326 παρ. 1
Άρθρο 65 περ. 7	Άρθρο 326 παρ. 2
Άρθρο 65 περ. 8	Άρθρο 374 παρ. 2
Άρθρο 65 περ. 9	Άρθρο 381 παρ. 3 και 7
Άρθρο 65 περ. 10	Άρθρο 403 παρ. 1
Άρθρο 65 περ. 11	Άρθρο 414 παρ. 5
Άρθρο 89	Άρθρο 216 παρ. 6
v. 4605/2019 (Α' 52)	
Άρθρο 99 παρ. 6	Άρθρο 196 παρ. 5
v. 4610/2019 (Α' 70)	
Άρθρο 227 περ. 2	Άρθρο 329 παρ. 5
Άρθρο 227 περ. 3	Άρθρο 374 παρ. 2
Άρθρο 227 περ. 4	Άρθρο 386
Άρθρο 227 περ. 5	Άρθρο 389 παρ. 2 και 3
Άρθρο 227 περ. 6	Άρθρο 395 παρ. 5 και 6
Άρθρο 227 περ. 7 υποπερ. α) και ζ)	Άρθρο 405

Άρθρο 227 περ. 7 υποπερ. β) και γ)	Άρθρο 405 παρ. 2
Άρθρο 227 περ. 7 υποπερ. δ)	Άρθρο 405 παρ. 3
Άρθρο 227 περ. 7 υποπερ. ε)	Άρθρο 405 παρ. 4
Άρθρο 227 περ. 7 υποπερ. στ)	Άρθρο 405 παρ. 9
Άρθρο 227 περ. 8	Άρθρο 406 παρ. 9 και 10
v. 4613/2019 (Α' 78)	
Άρθρο 19 παρ. 1	Άρθρο 322 παρ. 1
Άρθρο 19 παρ. 2	Άρθρο 389 παρ. 3
v. 4635/2019 (Α' 167)	
Άρθρο 205	Άρθρο 208 παρ. 3
v. 4643/2019 (Α' 193)	
Άρθρο 51 παρ. 1	Άρθρο 341
Άρθρο 51 παρ. 2	Άρθρο 342 παρ. 1
Άρθρο 51 παρ. 3	Άρθρο 342 παρ. 2 και 3
Άρθρο 51 παρ. 4	Άρθρο 343 παρ. 1
Άρθρο 51 παρ. 5	Άρθρο 343 παρ. 5
Άρθρο 51 παρ. 6 και 7	Άρθρο 344
Άρθρο 51 παρ. 8	Άρθρο 385 παρ. 9
Άρθρο 51 παρ. 9	Άρθρο 389 παρ. 1
Άρθρο 51 παρ. 10	Άρθρο 389 παρ. 3
Άρθρο 53	Άρθρο 206 παρ. 6
Άρθρο 54	Άρθρο 219 παρ. 3
Άρθρο 56	Άρθρο 411 παρ. 4
Άρθρο 57	Άρθρο 460, πλην παρ. 3
	Άρθρο 461 παρ. 3 και 4
Άρθρο 57	Άρθρο 461 παρ. 3 και 4
Άρθρο 58 παρ. 1	Άρθρο 464 παρ. 1
Άρθρο 58 παρ. 2 και 3	Άρθρο 464 παρ. 2
Άρθρο 58 παρ. 4	Άρθρο 464 παρ. 6
Άρθρο 58 παρ. 6	Άρθρο 464 παρ. 10
Άρθρο 59 παρ. 1 και 2	Άρθρο 466 παρ. 4
Άρθρο 59 παρ. 3	Άρθρο 466 παρ. 7 έως 9
Άρθρο 60 παρ. 1	Άρθρο 458 παρ. 1 έως 7

Άρθρο 60 παρ. 2	Άρθρο 458 παρ. 8
v. 4647/2019 (Α' 204)	
Άρθρο 69 παρ. 1	Άρθρο 413
Άρθρο 69 παρ. 2	Άρθρο 373 παρ. 2
v. 4663/2020 (Α' 30)	
Άρθρο 72	Άρθρο 210 παρ. 7
v. 4664/2020 (Α' 32)	
Άρθρο 7 παρ. 1	Άρθρο 210 παρ. 4
Άρθρο 7 παρ. 2	Άρθρο 212 παρ. 3
v. 4674/2020 (Α' 53)	
Άρθρο 108 παρ. 1	Άρθρο 464 παρ. 1
Άρθρο 108 παρ. 2	Άρθρο 464 παρ. 6
Άρθρο 108 παρ. 3	Άρθρο 458 παρ. 1
Άρθρο 108 παρ. 4	Άρθρο 458 παρ. 2
v. 4676/2020 (Α' 67)	
Άρθρο 49	Άρθρο 466 παρ. 8
Π.Ν.Π. 30.3.2020 (Α' 75)	
Άρθρο 54 παρ. 3	Άρθρο 386
v. 4685/2020 (Α' 92)	
Άρθρο 44 παρ. 1 και 2	Άρθρο 284
Άρθρο 44 παρ. 3	Άρθρο 285
Άρθρο 44 παρ. 4	Άρθρο 286
Άρθρο 44 παρ. 5	Άρθρο 287
Άρθρο 44 παρ. 6	Άρθρο 288
Άρθρο 44 παρ. 7	Άρθρο 289
Άρθρο 44 παρ. 8	Άρθρο 290
Άρθρο 44 παρ. 9	Άρθρο 291
Άρθρο 44 παρ. 10	Άρθρο 292
Άρθρο 44 παρ. 11	Άρθρο 293
Άρθρο 44 παρ. 12	Άρθρο 294
Άρθρο 44 παρ. 13	Άρθρο 295
Άρθρο 44 παρ. 14	Άρθρο 296
Άρθρο 44 παρ. 15	Άρθρο 297
Άρθρο 44 παρ. 18	Άρθρο 298 έως 301

Άρθρο 44 παρ. 16	Άρθρο 302
Άρθρο 44 παρ. 17	Άρθρο 303
Άρθρο 89 παρ. 1	Άρθρο 315 παρ. 4
Άρθρο 89 παρ. 2	Άρθρο 326 παρ. 1
Άρθρο 89 παρ. 3	Άρθρο 326 παρ. 2
Άρθρο 89 παρ. 4	Άρθρο 327 παρ. 1
Άρθρο 89 παρ. 5	Άρθρο 330 παρ. 3
Άρθρο 89 παρ. 6	Άρθρο 334
Άρθρο 99 παρ. 1	Άρθρο 2
Άρθρο 99 παρ. 5	Άρθρο 254 παρ. 12
Άρθρο 99 παρ. 9	Άρθρο 223 παρ. 8
Άρθρο 99 παρ. 12	Άρθρο 470
Άρθρο 99 παρ. 13	Άρθρο 389 παρ. 2
Άρθρο 100	Άρθρο 316 παρ. 2
v. 4710/2020 (Α' 142)	
Άρθρο 25	Άρθρο 316 παρ. 2
Άρθρο 51 παρ. 1	Άρθρο 389 παρ. 1
Άρθρο 51 παρ. 2	Άρθρο 389 παρ. 3
Άρθρο 59	Άρθρο 239 παρ. Γ περ. 10
Ν. 4712/2020 (Α' 146)	
Άρθρο 67 παρ. 1	Άρθρο 304 παρ. 6
v. 4726/2020 (Α' 181)	
Άρθρο 25	Άρθρο 217
v. 4759/2020 (Α' 245)	
Άρθρο 2 παρ. 1	Άρθρο 1
Άρθρο 2 παρ. 2	Άρθρο 2
Άρθρο 3	Άρθρο 3
Άρθρο 4	Άρθρο 456 παρ. 1, 3 έως 8
Άρθρο 5	Άρθρο 457
Άρθρο 7	Άρθρο 4
Άρθρο 8	Άρθρο 5
Άρθρο 10	Άρθρο 21
Άρθρο 11	Άρθρο 22 παρ. 1 έως 7
Άρθρο 12 παρ. 2	Άρθρο 234 παρ. 2 έως 4

Άρθρο 12 παρ. 2 περ. α)	Άρθρο 233
Άρθρο 12 παρ. 2 περ. β)	Άρθρο 234 παρ. 1
Άρθρο 12 παρ. 2 περ. γ)	Άρθρο 234 παρ. 2
Άρθρο 12 παρ. 2 περ. δ)	Άρθρο 234 παρ. 3
Άρθρο 12 παρ. 2 περ. ε)	Άρθρο 234 παρ. 4
Άρθρο 12 παρ. 1	Άρθρο 246 παρ. 1
Άρθρο 12 παρ. 4	Άρθρο 226 παρ. 4
Άρθρο 12 παρ. 6 έως παρ. 9	Άρθρο 69
Άρθρο 12 παρ. 5 εδάφιο δεύτερο	Άρθρο 70 παρ. 1 εδάφιο δεύτερο
Άρθρο 13	Άρθρο 26
Άρθρο 16 παρ. 1 και 2	Άρθρο 28 παρ. 4 και 3
Άρθρο 16 παρ. 2	Άρθρο 246 παρ. 2
Άρθρο 18	Άρθρο 8
Άρθρο 19	Άρθρο 9
Άρθρο 20	Άρθρο 10
Άρθρο 21	Άρθρο 11
Άρθρο 22	Άρθρο 12 παρ. 1 έως 5, 7
Άρθρο 23	Άρθρο 13
Άρθρο 24	Άρθρο 14
Άρθρο 25	Άρθρο 15
Άρθρο 26	Άρθρο 20 παρ. 1 και 2
Άρθρο 30	Άρθρο 12 παρ. 8
Άρθρο 31	Άρθρο 249
Άρθρο 32	Άρθρο 250
Άρθρο 33 παρ. 1	Άρθρο 251 παρ. 2
Άρθρο 33 παρ. 2	Άρθρο 251 παρ. 6
Άρθρο 33 παρ. 4	Άρθρο 251 παρ. 10
Άρθρο 33 παρ. 5	Άρθρο 251 παρ. 1
Άρθρο 33 παρ. 6	Άρθρο 251 παρ. 11
Άρθρο 33 παρ. 3 περ. β)	Άρθρο 254 παρ. 5 περ. δ)
Άρθρο 33 παρ. 3 περ. γ)	Άρθρο 255 παρ. 1
Άρθρο 33 παρ. 3 περ. δ)	Άρθρο 256 παρ. 1
Άρθρο 33 παρ. 3 περ. ε)	Άρθρο 260 παρ. 2
Άρθρο 33 παρ. 3 περ. στ)	Άρθρο 261 παρ. 2

Άρθρο 33 παρ. 3 περ. ζ)	Άρθρο 262 παρ. 2
Άρθρο 33 παρ. 3 περ. η)	Άρθρο 269
Άρθρο 33 παρ. 3 περ. θ) και ι)	Άρθρο 271
Άρθρο 33 παρ. 3 περ. ια) και ιβ)	Άρθρο 261 παρ. 4 και 5
Άρθρο 33 παρ. 3Α	Άρθρο 272
Άρθρο 34 παρ. 1 έως 3	Άρθρο 263 παρ. 1 έως 3
Άρθρο 34 παρ. 5	Άρθρο 263 παρ. 5
Άρθρο 40 παρ. 1, πλην περ. γ)	Άρθρο 273 παρ. 1
Άρθρο 40 παρ. 9 περ. α) και β), παρ. 4 έως 8	Άρθρο 273 παρ. 3 έως 8
Άρθρο 44 παρ. 2 και 3	Άρθρο 284
Άρθρο 44 παρ. 5	Άρθρο 257 παρ. 7
Άρθρο 46	Άρθρο 464 παρ. 1
Άρθρο 47	Άρθρο 464 παρ. 2
Άρθρο 47 παρ. 1	Άρθρο 466 παρ. 4
Άρθρο 47 παρ. 2	Άρθρο 461 παρ. 1
Άρθρο 48 παρ. 1	Άρθρο 458 παρ. 2
Άρθρο 50	Άρθρο 314
Άρθρο 51	Άρθρο 315 παρ. 4
Άρθρο 52	Άρθρο 316 παρ. 2
Άρθρο 53	Άρθρο 317 παρ. 4
Άρθρο 54	Άρθρο 321 παρ. 1, 5 έως 6
Άρθρο 55	Άρθρο 322
Άρθρο 56	Άρθρο 324 παρ. 2 και 6
Άρθρο 57	Άρθρο 325 παρ. 1
Άρθρο 58	Άρθρο 326
Άρθρο 59	Άρθρο 328
	Άρθρο 340
Άρθρο 60	Άρθρο 329 παρ. 2, 3, 5, 6 και 10
Άρθρο 61	Άρθρο 334
Άρθρο 62	Άρθρο 335
Άρθρο 63	Άρθρο 342 παρ. 1 έως 3
Άρθρο 64	Άρθρο 345 παρ. 1, 4 έως 6, 8
Άρθρο 65	Άρθρο 347 παρ. 1

Άρθρο 66	Άρθρο 348 παρ. 2
Άρθρο 67	Άρθρο 349
Άρθρο 69 περ. β) έως η), ι)	Άρθρο 123 περ. α) έως η)
Άρθρο 70	Άρθρο 124
Άρθρο 71	Άρθρο 125
Άρθρο 72	Άρθρο 126
Άρθρο 73	Άρθρο 127
Άρθρο 74	Άρθρο 128
Άρθρο 75	Άρθρο 129
Άρθρο 76	Άρθρο 130
Άρθρο 77	Άρθρο 121
Άρθρο 78	Άρθρο 138
Άρθρο 79	Άρθρο 366 παρ. 2
Άρθρο 80	Άρθρο 383
Άρθρο 81	Άρθρο 385 παρ. 7, 9 και 11
Άρθρο 82	Άρθρο 387 παρ. 8 και 12
Άρθρο 83	Άρθρο 393 παρ. 1
Άρθρο 84	Άρθρο 403 παρ. 1
Άρθρο 85 παρ. 1	Άρθρο 404 παρ. 3
Άρθρο 85 παρ. 2	Άρθρο 406 παρ. 1
Άρθρο 86	Άρθρο 324 παρ. 4
Άρθρο 87	Άρθρο 183
Άρθρο 88	Άρθρο 184
Άρθρο 89	Άρθρο 185
Άρθρο 90	Άρθρο 186
Άρθρο 91	Άρθρο 187
Άρθρο 92	Άρθρο 188
Άρθρο 93	Άρθρο 189
Άρθρο 94	Άρθρο 471
Άρθρο 95	Άρθρο 472
Άρθρο 95Α	Άρθρο 473
Άρθρο 96	Άρθρο 474
Άρθρο 97	Άρθρο 475
Άρθρο 98 παρ. 1 και ΙΑ	Άρθρο 476

Άρθρο 99	Άρθρο 196 παρ. 2, 3 και 5
Άρθρο 100	Άρθρο 197 περ. 1, 3, 5, 6, 7Α, 8, 18Α, 18Β, 28, 29, 37, 38, 46, 55, 56, 59, 60, 63, 72, 79 έως 81, 86Α, 88 έως 90, 94, 96
	Άρθρο 340
Άρθρο 101	Άρθρο 199 παρ. 1 και 3
Άρθρο 102	Άρθρο 204 παρ. 1 και 2
Άρθρο 103	Άρθρο 205
Άρθρο 104 παρ. 3	Άρθρο 208 παρ. 2
Άρθρο 104 παρ. 1	Άρθρο 206 παρ. 6
Άρθρο 104 παρ. 2	Άρθρο 207 παρ. 1 και 4
Άρθρο 104 παρ. 3	Άρθρο 208 παρ. 2
Άρθρο 105	Άρθρο 209 παρ. 1 έως 4
Άρθρο 106 παρ. 1	Άρθρο 210 παρ. 1
Άρθρο 106 παρ. 4	Άρθρο 210 παρ. 4
Άρθρο 106 παρ. 5	Άρθρο 210 παρ. 5
Άρθρο 106 παρ. 8	Άρθρο 210 παρ. 8
Άρθρο 107	Άρθρο 211 παρ. 1, 3, 5, 6,10
Άρθρο 107 παρ. 1	Άρθρο 216
Άρθρο 108	Άρθρο 212 παρ. 2 έως 4, 6 έως 9
Άρθρο 109	Άρθρο 213
Άρθρο 110	Άρθρο 214 παρ. 2 έως 3
Άρθρο 111	Άρθρο 216 παρ. 4
Άρθρο 112	Άρθρο 219 παρ. 3
Άρθρο 113	Άρθρο 220 παρ. 5
Άρθρο 114	Άρθρο 221 παρ. 3 και 4
Άρθρο 115	Άρθρο 222
Άρθρο 116 παρ. 1	Άρθρο 225 παρ. 5 έως 9
	Άρθρο 461 παρ. 1 περ. α)
Άρθρο 117	Άρθρο 467
Άρθρο 118	Άρθρο 468 παρ. 2 και 3
Άρθρο 119	Άρθρο 223 παρ. 1, 4, 5, 7 και 8
Άρθρο 120	Άρθρο 224 παρ. 2, 5 και 6
Άρθρο 121	Άρθρο 343 παρ. 1
Άρθρο 122	Άρθρο 374 παρ. 1

Άρθρο 123	Άρθρο 390 παρ. 1, 2 και 7
Άρθρο 128 παρ. 1	Άρθρο 383
Άρθρο 138 περ. δ)	Άρθρο 122
	Άρθρο 327
	Άρθρο 373 παρ. 1
Άρθρο 141	Άρθρο 202 παρ. 8
Άρθρο 146 παρ. 3	Άρθρο 316 παρ. 2
Άρθρο 148	Άρθρο 266 παρ. 1
Άρθρο 148Α	Άρθρο 266 παρ. 2
v. 4764/2020 (Α' 256)	
Άρθρο 145 παρ. 2	Άρθρο 273 παρ. 1
Άρθρο 145 παρ. 3 περ. α)	Άρθρο 185 παρ. 1
Άρθρο 145 παρ. 3 περ. β)	Άρθρο 186 παρ. 1
Άρθρο 145 παρ. 5 περ. β)	Άρθρο 250 παρ. 1
Άρθρο 145 παρ. 5 περ. δ)	Άρθρο 393 παρ. 2
Άρθρο 145 παρ. 5 περ. γ)	Άρθρο 263 παρ. 1
Άρθρο 145 παρ. 5 περ. γ)	Άρθρο 263 παρ. 1
Υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ ΔΑΟΚΑ/ 43662/1174/11.5.2020 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Εργασίες για τις οποίες απαιτείται Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας (ΕΕΔΜΚ) και απαιτούμενα δικαιολογητικά για την χορήγησή της» σε αντικατάσταση της 69701/4461/12-10-2018 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Διαδικασία έγκρισης και απαιτούμενα δικαιολογητικά για εργασίες για τις οποίες απαιτείται Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας (ΕΕΔΜΚ) καθώς και συμπλήρωση της εργασίας α. και τροποποίηση της εργασίας κη. της παρ. 2 του άρθρου 29 του ν. 4495/2017» (ΦΕΚ Β' 4520)» (Β' 1843)	
Άρθρο 1	Άρθρο 316 παρ. 1
Άρθρο 2 παρ. 1	Άρθρο 315 παρ. 2
Άρθρο 3	Άρθρο 327 παρ. 1
Άρθρο 4 παρ. 1	Άρθρο 327 παρ. 3
Άρθρο 4 παρ. 2	Άρθρο 327 παρ. 4
Άρθρο 4 παρ. 3	Άρθρο 327 παρ. 5
v. 4782/2021 (Α' 36)	
Άρθρο 210	Άρθρο 223 παρ. 4
Άρθρο 237	Άρθρο 383
Άρθρο 252	Άρθρο 204 παρ. 1
v. 4787/2021 (Α' 44)	
Άρθρο 17 παρ. 1	Άρθρο 348
Άρθρο 17 παρ. 2	Άρθρο 351

Άρθρο 19 παρ. 1	Άρθρο 21 παρ. 7
	Άρθρο 22 παρ. 7
Άρθρο 19 παρ. 2	Άρθρο 22 παρ. 3
Άρθρο εικοστό παρ. 1	Άρθρο 190
Άρθρο εικοστό παρ. 2	Άρθρο 461 παρ. 2
Άρθρο εικοστό παρ. 3	Άρθρο 457 παρ. 2
v. 4819/2021 (Α' 129)	
Άρθρο 118 παρ. 1	Άρθρο 192
Άρθρο 118 παρ. 2	Άρθρο 109 παρ. 1
Άρθρο 118 παρ. 4	Άρθρο 22 παρ. 8
Άρθρο 119 παρ. 1	Άρθρο 126
Άρθρο 119 παρ. 2 και 3	Άρθρο 128
Άρθρο 119 παρ. 5	Άρθρο 121
Άρθρο 119 παρ. 6	Άρθρο 21 παρ. 5
Άρθρο 119 παρ. 7	Άρθρο 22 παρ. 1
Άρθρο 119 παρ. 8	Άρθρο 22 παρ. 7
Άρθρο 120 παρ. 1	Άρθρο 322 παρ. 1
	Άρθρο 458 παρ. 1
Άρθρο 120 παρ. 2	Άρθρο 324 παρ. 2
Άρθρο 120 παρ. 3 και 9	Άρθρο 314
Άρθρο 120 παρ. 4	Άρθρο 329 παρ. 10
Άρθρο 120 παρ. 6	Άρθρο 458 παρ. 3 και 4
Άρθρο 120 παρ. 8	Άρθρο 464 παρ. 1 και 2
Άρθρο 120 παρ. 10	Άρθρο 393 παρ. 4
Άρθρο 121 παρ. 1	Άρθρο 252 παρ. 2
Άρθρο 121 παρ. 6	Άρθρο 139 παρ. 14
Άρθρο 122 παρ. 1	Άρθρο 197 περ. 28
Άρθρο 122 παρ. 2	Άρθρο 197 περ. 38
Άρθρο 122 παρ. 3	Άρθρο 197 περ. 56
Άρθρο 122 παρ. 4	Άρθρο 197 περ. 81
Άρθρο 122 παρ. 5	Άρθρο 197 περ. 89
Άρθρο 122 παρ. 6	Άρθρο 197 περ. 90
Άρθρο 122 παρ. 7 έως 10	Άρθρο 206 παρ. 6
Άρθρο 122 παρ. 11	Άρθρο 201 παρ. 9

Άρθρο 122 παρ. 12	Άρθρο 207 παρ. 4
Άρθρο 122 παρ. 13	Άρθρο 209 παρ. 5
Άρθρο 122 παρ. 14	Άρθρο 210 παρ. 4
Άρθρο 122 παρ. 15	Άρθρο 211 παρ. 1
Άρθρο 122 παρ. 16	Άρθρο 211 παρ. 3
Άρθρο 122 παρ. 17	Άρθρο 211 παρ. 5
Άρθρο 122 παρ. 18	Άρθρο 211 παρ. 11
Άρθρο 122 παρ. 19	Άρθρο 212 παρ. 2
Άρθρο 122 παρ. 20 έως 21	Άρθρο 212 παρ. 4
Άρθρο 122 παρ. 22	Άρθρο 212 παρ. 6
Άρθρο 122 παρ. 23 και 24	Άρθρο 212 παρ. 7
Άρθρο 122 παρ. 25 έως ΤΙ	Άρθρο 212 παρ. 8
Άρθρο 122 παρ. 28	Άρθρο 212 παρ. 9
Άρθρο 122 παρ. 30	Άρθρο 214 παρ. 2
Άρθρο 122 παρ. 32	Άρθρο 217
Άρθρο 122 παρ. 33	Άρθρο 328
	Άρθρο 328 παρ. 2
Άρθρο 124 παρ. 1 και 2	Άρθρο 284
Άρθρο 126 παρ. 3	Άρθρο 315 παρ. 3
Άρθρο 157	Άρθρο 304 παρ. 5
Άρθρο 161	Άρθρο 82
Άρθρο 162	Άρθρο 249
Άρθρο 163	Άρθρο 250 παρ. 1
Άρθρο 164	Άρθρο 255 παρ. 1
	Άρθρο 256 παρ. 1
	Άρθρο 260 παρ. 2
	Άρθρο 261 παρ. 2
	Άρθρο 262 παρ. 2
	Άρθρο 271
Άρθρο 165	Άρθρο 256 παρ. 1
	Άρθρο 273 παρ. 3, 5 έως 8
Άρθρο 166	Άρθρο 251 παρ. 1
Άρθρο 168 παρ. 1	Άρθρο 23 παρ. 1
Άρθρο 168 παρ. 2	Άρθρο 23 παρ. 4

v. 4821/2021 (Α' 134)	
Άρθρο 45 παρ. 1	Άρθρο 214 παρ. 2
Άρθρο 45 παρ. 2	Άρθρο 214 παρ. 3
v. 4849/2021 (Α' 207)	
Άρθρο 97	Άρθρο 367 παρ. 3
Άρθρο 102	Άρθρο 466 παρ. 4
v. 4872/2021 (Α' 247)	
Άρθρο 18 παρ. 1	Άρθρο 22 παρ. 1
Άρθρο 18 παρ. 2	Άρθρο 22 παρ. 3
Άρθρο 19	Άρθρο 250 παρ. 3
Άρθρο 36 παρ. 1 και 2	Άρθρο 23 παρ. 2 και 3
Άρθρο 36 παρ. 3 και 4	Άρθρο 23 παρ. 5 και 6
v. 4876/2021 (Α' 251)	
Άρθρο 73 παρ. 2	Άρθρο 383
Άρθρο 158	Άρθρο 26 παρ. 2, 3 και 5
Άρθρο 159 παρ. 1	Άρθρο 216 παρ. 7
Άρθρο 159 παρ. 2	Άρθρο 218 παρ. 3
Υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/125111/1664/29.12.2021 απόφαση του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Παράταση της προθεσμίας της παρ. ΙΟ.α του άρθρου 26 του ν. 4067/2012 για την καταχώριση των στοιχείων των κτηρίων, στα οποία στεγάζονται οι φορείς της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4270/2014.» (Β' 6479)	
Σύνολο	Άρθρο 223 παρ. 9
v. 4915/2022 (Α' 63)	
Άρθρο 85 παρ. 1	Άρθρο 69
	Άρθρο 70 παρ. 1 δεύτερο εδάφιο
	Άρθρο 226 παρ. 4
	Άρθρο 233
	Άρθρο 234
	Άρθρο 246 παρ. 1
Άρθρο 85 παρ. 2	Άρθρο 246 παρ. 2
Άρθρο 86	Άρθρο 257 παρ. 7
Άρθρο 88	Άρθρο 326 παρ. 5
Άρθρο 89	Άρθρο 386
Άρθρο 90	Άρθρο 383
Άρθρο 91	Άρθρο 393 παρ. 1
ν. 4933/2022 (Α' 99)	

Άρθρο 30	Άρθρο 206 παρ. 6
Άρθρο 31	Άρθρο 208 παρ. 4
Άρθρο 32	Άρθρο 214 παρ. 4
v. 4951/2022 (Α' 129)	
Άρθρο 152	Άρθρο 472 παρ. 1
Άρθρο 153	Άρθρο 473
Άρθρο 154	Άρθρο 200 παρ. 3
Άρθρο 155	Άρθρο 321 παρ. 1
Άρθρο 156	Άρθρο 324 παρ. 2
Άρθρο 157	Άρθρο 325 παρ. 3
Άρθρο 158 παρ. 1 και 2	Άρθρο 460 παρ. 2
Άρθρο 159	Άρθρο 371
Άρθρο 160	Άρθρο 372 παρ. 1
Άρθρο 164	Άρθρο 476
v. 4964/2022 (Α' 150)	
Άρθρο 42	Άρθρο 462
Άρθρο 45	Άρθρο 266 παρ. 2
Άρθρο 54	Άρθρο 261 παρ. 4 και 5
	Άρθρο 272
Άρθρο 55	Άρθρο 394 παρ. 8
Άρθρο 58 παρ. 1	Άρθρο 197 περ. 26Α
Άρθρο 58 παρ. 2	Άρθρο 215
Άρθρο 64 παρ. 1 και 2	Άρθρο 1 περ. ιε)
Άρθρο 77	Άρθρο 457 παρ. 3
Άρθρο 85	Άρθρο 216 παρ. 8
Άρθρο 178	Άρθρο 109 παρ. 1
ν. 4986/2022 (Α' 204)	
Άρθρο 73	Άρθρο 284
Άρθρο 78	Άρθρο 453
v. 5006/2022 (Α' 239)	
Άρθρο 10 περ. α)	Άρθρο 284
Άρθρο 10 περ. β)	Άρθρο 289
Άρθρο 10 περ. γ)	Άρθρο 297
v. 5007/2022 (Α' 241)	

Άρθρο 102 παρ. 1 και 2	Άρθρο 26 παρ. 4 και 5
Άρθρο 108 παρ. 2	Άρθρο 386
Άρθρο 108 παρ. 4	Άρθρο 411 παρ. 4
Άρθρο 108 παρ. 13	Άρθρο 223 παρ. 9
Άρθρο 110	Άρθρο 273 παρ. 1
Υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/31416/413/31.3.2022 απόφαση του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Παράταση της προθεσμίας της παρ. ΙΟ.α του άρθρου 26 του ν. 4067/2012 για την καταχώριση των στοιχείων των κτηρίων, στα οποία στεγάζονται οι φορείς της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4270/2014.» (Β' 1544)	
Σύνολο	Άρθρο 223 παρ. 9
Υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/139606/1662/30.12.2022 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Παράταση των προθεσμιών των παρ. 4 και 10 του άρθρου 26 «Προσβασιμότητα χωρίς φραγμούς για τα άτομα με αναπηρία και τα εμποδιζόμενα άτομα» του ν. 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός».» (Β' 7028)	
Σύνολο	Άρθρο 223 παρ. 9
Άρθρο 1	Άρθρο 223 παρ. 4
ν. 5037/2023 (Α' 78)	
Άρθρο 130 παρ. 1	Άρθρο 315 παρ. 2
Άρθρο 224	Άρθρο 207 παρ. 4
Άρθρο 225	Άρθρο 216 παρ. 9
Άρθρο 226	Άρθρο 217 παρ. 1
Άρθρο 230 παρ. 1	Άρθρο 385 παρ. 5
Άρθρο 230 παρ. 2	Άρθρο 385 παρ. 10
Άρθρο 234	Άρθρο 22 παρ. 1
Άρθρο 236	Άρθρο 251 παρ. 11
Άρθρο 237 παρ.2	Άρθρο 321 παρ. 3
Άρθρο 238	Άρθρο 263 παρ. 3
Άρθρο 239 παρ. 2	Άρθρο 329 παρ. 1
Άρθρο 240	Άρθρο 257 παρ. 7
Άρθρο 241	Άρθρο 184 παρ. 5
Άρθρο 242	Άρθρο 189 παρ. 1 έως 3
Άρθρο 271	Άρθρο 379
Άρθρο 271Α	Άρθρο 380 παρ. 1 έως 3
ν. 5043/2023 (Α' 91)	
Άρθρο 115	Άρθρο 379
Άρθρο 116 παρ.1	Άρθρο 380 παρ. 1 έως 3
Άρθρο 116 παρ.2	Άρθρο 380 παρ. 4

v. 5057/2023 (Α' 164)	
Άρθρο 26	Άρθρο 273 παρ. 1
v. 5069/2023 (Α' 193)	
Άρθρο 5	Άρθρο 271 παρ. 2
Άρθρο 6	Άρθρο 206 παρ. 6
Άρθρο 7 δεύτερο εδάφιο	Άρθρο 214 παρ. 2 περ. α) δεύτερο εδάφιο
Άρθρο 18	Άρθρο 86 παρ. 3
Άρθρο 19	Άρθρο 21 παρ. 14
Άρθρο 21	Άρθρο 329 παρ. 9
Άρθρο 22	Άρθρο 339
Άρθρο 24	Άρθρο 476 παρ. 2
Άρθρο 26	Άρθρο 214 παρ. 2
Άρθρο 30 παρ. 3	Άρθρο 109 παρ. 1
Άρθρο 33	Άρθρο 427
	Άρθρο 460 παρ. 2
Άρθρο 34	Άρθρο 457 παρ. 1
Άρθρο 35	Άρθρο 463
Άρθρο 47 παρ. 1 έως 5	Άρθρο 284
Άρθρο 47 παρ. 4	Άρθρο 285
	Άρθρο 286
	Άρθρο 287
	Άρθρο 288
	Άρθρο 295
	Άρθρο 296
	Άρθρο 297
	Άρθρο 303
Άρθρο 47 παρ. 5	Άρθρο 284
	Άρθρο 290
	Άρθρο 291
	Άρθρο 292
	Άρθρο 293
	Άρθρο 294
	Άρθρο 299
	Άρθρο 300

	Άρθρο 302
[ν. 5106/2024](#) (Α' 63)	
Παράρτημα Γ'	Άρθρο 428
Άρθρο 39	Άρθρο 448
Άρθρο 40	Άρθρο 449
Άρθρο 41	Άρθρο 450
Άρθρο 42	Άρθρο 451
Άρθρο 43	Άρθρο 452
Άρθρο 44	Άρθρο 454
Άρθρο 45	Άρθρο 455
Άρθρο 46	Άρθρο 224 παρ. 8 έως 15
	Άρθρο 225 παρ. 10
Άρθρο 47 παρ. 1	Άρθρο 223 παρ. 4
Άρθρο 47 παρ. 2	Άρθρο 223 παρ. 5
Άρθρο 48 παρ. 2	Άρθρο 224 παρ. 2
Άρθρο 49	Άρθρο 223 παρ. 10 και 11
	Άρθρο 225 παρ. 11 έως 15
Άρθρο 50	Άρθρο 468 παρ. 2
Άρθρο 52	Άρθρο 415
Άρθρο 53	Άρθρο 432
Άρθρο 54	Άρθρο 433
Άρθρο 55 παρ. 1	Άρθρο 460 παρ. 1
Άρθρο 55 παρ. 2	Άρθρο 460 παρ. 3
Άρθρο 57	Άρθρο 416
Άρθρο 58	Άρθρο 417
Άρθρο 59	Άρθρο 418
Άρθρο 60	Άρθρο 419
Άρθρο 61	Άρθρο 420
Άρθρο 63	Άρθρο 421
Άρθρο 64	Άρθρο 422
Άρθρο 66	Άρθρο 423
Άρθρο 67	Άρθρο 424
Άρθρο 68	Άρθρο 425
Άρθρο 69	Άρθρο 426

Άρθρο 70	Άρθρο 427
	Άρθρο 428
Άρθρο 71	Άρθρο 396 παρ. 2
Άρθρο 72	Άρθρο 429
Άρθρο 73	Άρθρο 430
Άρθρο 74	Άρθρο 431
Άρθρο 76	Άρθρο 434
Άρθρο 77	Άρθρο 435
Άρθρο 78	Άρθρο 436
Άρθρο 79	Άρθρο 315 παρ. 4
Άρθρο 81	Άρθρο 437
Άρθρο 82	Άρθρο 438
Άρθρο 83	Άρθρο 438
Άρθρο 83 παρ. 1 και 2	Άρθρο 438 παρ. 11 και 12
Άρθρο 83 παρ. 1 περ. α)	Άρθρο 370 παρ. 1 και 2
Άρθρο 83 παρ. 1 περ. β)	Άρθρο 376 παρ. 1
Άρθρο 83 παρ. 1 περ. γ)	Άρθρο 377 παρ. 1 έως 5
Άρθρο 83 παρ. 1 περ. δ)	Άρθρο 378 παρ. 1 έως 7
Άρθρο 83 παρ. 1 περ. ε)	Άρθρο 381 παρ. 1 έως 8
Άρθρο 83 παρ. 1 περ. στ)	Άρθρο 382 παρ. 1 έως 6
Άρθρο 84 παρ. 1	Άρθρο 206 παρ. 6
Άρθρο 84 παρ. 2	Άρθρο 212 παρ. 4
Άρθρο 84 παρ. 3	Άρθρο 212 παρ. 6
Άρθρο 84 παρ. 4 και 5	Άρθρο 212 παρ. 8
Άρθρο 85	Άρθρο 209 παρ. 1 έως 4
Άρθρο 86	Άρθρο 211 παρ. 3
Άρθρο 87	Άρθρο 212 παρ. 2
Άρθρο 88	Άρθρο 218 παρ. 1
Άρθρο 90	Άρθρο 5
Άρθρο 91	Άρθρο 22 παρ. 9 έως 12
Άρθρο 92 παρ. 3	Άρθρο 22 παρ. 3
Άρθρο 93 παρ. 1	Άρθρο 26 παρ. 4 και 5
Άρθρο 93 παρ. 2	Άρθρο 26 παρ. 7
Άρθρο 95	Άρθρο 1 περ. ιε)

Άρθρο 98	Άρθρο 366 παρ. 3
Άρθρο 99 παρ. 3	Άρθρο 273 παρ. 1
Άρθρο 99 παρ. 5	Άρθρο 86 παρ. 1
Άρθρο 132 παρ. 1	Άρθρο 224 παρ. 3
Άρθρο 132 παρ. 2	Άρθρο 213 παρ. 3
Άρθρο 132 παρ. 3	Άρθρο 331 παρ. 1
Άρθρο 133 παρ. 1	Άρθρο 185 παρ. 1
Άρθρο 133 παρ. 2	Άρθρο 189 παρ. 3
Άρθρο 134	Άρθρο 99 παρ. 12
v. 5116/2024 (Α' 100)	
Άρθρο 19	Άρθρο 217
Άρθρο 44	Άρθρο 466 παρ. 4
v. 5131/2024 (Α' 128)	
Άρθρο 42 παρ. 1	Άρθρο 411 παρ. 4
v. 5142/2024 (Α' 158)	
Άρθρο 16 παρ. 2	Άρθρο 367 παρ. 1
Άρθρο 17	Άρθρο 326 παρ. 1
v. 5151/2024 (Α' 173)	
Άρθρο 33 περ. α)	Άρθρο 335 παρ. 1
Άρθρο 70	Άρθρο 403 παρ. 3
Άρθρο 75	Άρθρο 438 παρ. 10
Άρθρο 76	Άρθρο 461 παρ. 2
v. 5167/2024 (Α' 207)	
Άρθρο 35 παρ. 1 περ. δ	Άρθρο 386
Άρθρο 35 παρ. 1 περ. ε	Άρθρο 99 παρ. 2
Άρθρο 35 παρ. 1 περ. στ)	Άρθρο 273 παρ. 1
Άρθρο 35 παρ. 1 περ. η	Άρθρο 411 παρ. 4
Άρθρο 35 παρ. 1 περ. θ	Άρθρο 438 παρ. 5
Υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/33888/542/29.3.2024 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Τροποποίηση της υπό στοιχεία οικ. ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/139606/1662/30.12.2022 απόφασης «Παράταση των προθεσμιών των παρ. 4 και 10 του άρθρου 26 "Προσβασιμότητα χωρίς φραγμούς για τα άτομα με αναπηρία και τα εμποδιζόμενα άτομα" του ν. 4067/2012 "Νέος Οικοδομικός Κανονισμός"» (Β1 7028).» (Β' 2027)	
Άρθρο 1	Άρθρο 223 παρ. 4 και 9
π.δ. από 11/15.4.2025 (Δ' 194/15.4.2025)	
Άρθρο 1	Άρθρο 226

Άρθρο 2	Άρθρο 227
Άρθρο 3	Άρθρο 228
Άρθρο 4	Άρθρο 229
Άρθρο 5 παρ. Α	Άρθρο 230
Άρθρο 5 παρ. Β	Άρθρο 231
Άρθρο 6	Άρθρο 232
Άρθρο 7 παρ. 2	Άρθρο 233 παρ. 3
Άρθρο 7 παρ. 3 έως 8	Άρθρο 235
Άρθρο 8	Άρθρο 236
Άρθρο 9	Άρθρο 237
Άρθρο 10	Άρθρο 238
Άρθρο 11	Άρθρο 239
Άρθρο 12	Άρθρο 240
Άρθρο 13	Άρθρο 241
Άρθρο 14	Άρθρο 242
Άρθρο 15	Άρθρο 243
Άρθρο 16	Άρθρο 244
Άρθρο 17	Άρθρο 245
Άρθρο 18	Άρθρο 247
Άρθρο 19	Άρθρο 248
v. 5197/2025 (Α' 76)	
Άρθρο 66	Άρθρο 196 παρ. 6
Άρθρο 67	Άρθρο 329 παρ. 14 έως 16
Άρθρο 68	Άρθρο 224 παρ. 16 έως 19
Άρθρο 68 παρ. 4 περ. α) υποπερ. αα)	Άρθρο 224 παρ. 20
Άρθρο 69	Άρθρο 225 παρ. 16 έως 20
Άρθρο 70 παρ. 1	Άρθρο 224 παρ. 20
Άρθρο 70 παρ. 2	Άρθρο 224 παρ. 21
Άρθρο 71 περ. α) και β)	Άρθρο 206 παρ. 6
	Άρθρο 214 παρ. 2
v. 5215/2025 (Α' 116)	
Άρθρο 56 παρ. 2 περ. α)	Άρθρο 224 παρ. 19
Άρθρο 56 παρ. 2 περ. β)	Άρθρο 225 παρ. 17

Άρθρο 56 παρ. 5	Άρθρο 438 παρ. 5
Άρθρο 63	Άρθρο 233
Άρθρο 63	Άρθρο 234 παρ. 2 έως 4
v. 5243/2025 (Α' 187)	
Άρθρο 111 παρ. 4	Άρθρο 224 παρ. 19
Άρθρο 111 παρ. 5	Άρθρο 225 παρ. 17
v. 5261/2025 (Α' 231)	
Άρθρο 75 παρ. 3	Άρθρο 386
Άρθρο 75 παρ. 4	Άρθρο 411 παρ. 4
Άρθρο 75 παρ. 5	Άρθρο 438 παρ. 1
Άρθρο 75 παρ. 8	Άρθρο 273 παρ. 1
Άρθρο 75 παρ. 9	Άρθρο 455 παρ. 1
v. 5270/2026 (Α' 9)	
Άρθρο 43 παρ. 2	Άρθρο 224 παρ. 20
Άρθρο 43 παρ. 3	Άρθρο 344 παρ. 2
Άρθρο 43 παρ. 4	Άρθρο 389 παρ. 1
Άρθρο 43 παρ. 6	Άρθρο 438 παρ. 5
v. 5293/2026 (Α' 57)	
Άρθρο 16	Άρθρο 283 παρ. 1
v. 5297/2026 (Α' 64)	
Άρθρο 242	Άρθρο 271 παρ. 1
v. 5299/2026 (Α' 67)	
Άρθρο 88	Άρθρο 455 παρ. 1
Άρθρο 89	Άρθρο 224 παρ. 19
Άρθρο 108	Άρθρο 22 παρ. 8

Παραγγέλλομε τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και την εκτέλεσή του ως νόμου του Κράτους.

Αθήνα, 8 Ιουνίου 2026

Παραγγέλλομε τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και την εκτέλεσή του ως νόμου του Κράτους.

Αθήνα, 8 Ιουνίου 2026