

ΓΝΩΜΗ ΤΗΣ Ο.Κ.Ε.

ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΧ/Ν

«ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ»

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

Στις 27/08/2020, εστάλη στην Ο.Κ.Ε. προς γνωμοδότηση από τον Υπουργό Ενέργειας και Περιβάλλοντος κ. Κωστή Χατζηδάκη, σχέδιο νόμου με θέμα: **«Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής νομοθεσίας»**.

Η Εκτελεστική Επιτροπή της Ο.Κ.Ε. αποφάσισε να γνωμοδοτήσει επί του παραπάνω θέματος και σύστησε Επιτροπή Εργασίας αποτελούμενη από τους **κ.κ. Χρήστο Ιωάννου, Φώτη Κολεβέντη και Γιώργο Γωνιωτάκη**.

Ως πρόεδρος της Επιτροπής Εργασίας ορίστηκε ο κ. **Φώτης Κολεβέντης**. Στις εργασίες της Επιτροπής Εργασίας συμμετείχαν επίσης ο **κ. Ιωάννης Λαϊνάς** ως εξειδικευμένος εξωτερικός συνεργάτης, και οι επιστημονικές συνεργάτιδες της Ο.Κ.Ε. **κα Χριστίνα Κουτσιούμπα** και **κα Μαρία Ιωαννίδου**, η οποία είχε και την ευθύνη του επιστημονικού συντονισμού του έργου της Επιτροπής.

Η Εκτελεστική Επιτροπή ενέκρινε κατά πλειοψηφία το κείμενο της Επιτροπής Εργασίας και διαμόρφωσε την εισήγησή της προς την Ολομέλεια στη συνεδρίαση της 7ης Οκτωβρίου 2020. Αναμένεται η επικύρωση της Γνώμης από την Ολομέλεια.

A. ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ ΤΟΥ ΣΧ/Ν

Το σχέδιο νόμου «**Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής νομοθεσίας**» περιλαμβάνει 139 άρθρα, τα οποία κατανέμονται σε δώδεκα (12) κεφάλαια (ΚΕΦΑΛΑΙΑ Α' έως ΙΒ').

Το Κεφάλαιο Α' «**Απλούστευση, επιτάχυνση και βελτίωση της αποτελεσματικότητας του συστήματος χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού**» περιλαμβάνει τα άρθρα 1 έως 16 ως εξής:

Το άρθρο 1 «**Σκοπός**» ορίζει ως σκοπό των διατάξεων του κεφαλαίου αυτού την απλούστευση και επιτάχυνση της διαδικασίας κατάρτισης, αναθεώρησης και τροποποίησης χωροταξικών και πολεοδομικών σχεδίων κάθε επίπεδου, καθώς και τη διασαφήνιση των μεταξύ τους σχέσεων.

Το άρθρο 2 «**Ορισμοί – Τροποποίηση του άρθρου 1 του ν. 4447/2016**» περιλαμβάνει αναλυτικούς ορισμούς. Δεν επικαιροποιούνται στο παρόν νομοσχέδιο ορισμοί των εννοιών ρυθμιστικού και στρατηγικού χωρικού σχεδιασμού. Όσον αφορά το σύστημα χωρικού διευκρινίζεται ότι το ευρύτερο σύστημα χωρικού σχεδιασμού περιλαμβάνει το σύνολο των νομοθετικών και κανονιστικών πράξεων χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού.

Το άρθρο 3 «**Εθνική Χωρική Στρατηγική – Τροποποίηση παρ. 1, 3 και 4 άρθρου 3 ν. 4447/2016**» προσδιορίζει την έννοια της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής και τους τομείς εφαρμογής της, ενσωματώνοντας για πρώτη φορά αναφορά σχετικά με τη θαλάσσια χωρική στρατηγική, ενώ ρητά προβλέπεται ότι η Εθνική Χωρική Στρατηγική δεν έχει δεσμευτικό χαρακτήρα. Επιπλέον, προστίθεται ρητά στα προαπαιτούμενα για την κατάρτιση της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής η λήψη υπόψη του Εθνικού Προγράμματος Ανάπτυξης και του Εθνικού Σχεδίου Ενέργειας και Κλίματος.

Το άρθρο 4 «**Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας – Τροποποίηση παρ. 1, 4, 5, 7, 9 άρθρου 4 ν. 4447/2016**» αναφέρεται στη σύσταση και την διάρθρωση του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας, τις αρμοδιότητες, τη συγκρότηση, τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του, τη θητεία των μελών του και τη διοικητική του υποστήριξη.

Το άρθρο 5 «**Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α.) – Τροποποίηση του ν. 4447/2016**» αποτελεί προσθήκη στον ν. 4447/2016 με αριθμό 4^Α και αφορά στην σύσταση, τη συγκρότηση και τις αρμοδιότητες του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α.)

Το άρθρο 6 «**Χωροταξικός σχεδιασμός – Τροποποίηση τίτλου του κεφαλαίου Β' ν. 4447/2016**» αφορά σε αλλαγή του τίτλου του Κεφαλαίου Β' του ν. 4447/2016 σε ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β' ως άνω.

Το άρθρο 7 «**Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια – Αντικατάσταση άρθρου 5 ν. 4447/2016**» προσδιορίζει την έννοια των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων, τα αντικείμενα ρύθμισής τους, τον τρόπο εκπόνησης και το περιεχόμενό τους, τον τρόπο έγκρισης και την αξιολόγηση της εφαρμογής τους.

Το άρθρο 8 «**Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια – Τροποποίηση παρ. 1, 3, 5, 9, 11, 12 άρθρου 6 ν. 4447/2016**» προσδιορίζει την έννοια των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων, το πλαίσιο ρύθμισής τους, τα παραρτήματα και τα συνοδευτικά τους προγράμματα, τη σχέση τους με τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια, τον τρόπο εκπόνησης και το περιεχόμενό τους, τον τρόπο έγκρισης και την αξιολόγηση της εφαρμογής τους, τον τρόπο αναθεώρησης, τροποποίησης ή διόρθωσής τους και το πεδίο εφαρμογής τους.

Το άρθρο 9 «**Πολεοδομικός σχεδιασμός- Αντικατάσταση τίτλου του κεφαλαίου Γ' ν. 4447/2016**» αφορά σε αλλαγή του τίτλου του Κεφαλαίου Γ' του ν. 4447/2016 ως άνω.

Το άρθρο 10 «**Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια- Αντικατάσταση άρθρου 7 ν. 4447/2016- Εξουσιοδοτική διάταξη**» προσδιορίζει την έννοια, το πλαίσιο ρύθμισης, τον τρόπο, τη διαδικασία και την αρμοδιότητα σύνταξης και έγκρισης των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ), όπως μετονομάστηκαν με το παρόν τα προϋφιστάμενα Τοπικά Χωρικά Σχέδια, τη σχέση τους υφιστάμενα πλαίσια χωρικού σχεδιασμού, την τροποποίηση, διόρθωση και αναθεώρησή τους.

Το άρθρο 11 «**Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια – Αντικατάσταση του άρθρου 8 του ν. 4447/2016**» προσδιορίζει την έννοια, το πεδίο εφαρμογής, το πλαίσιο ρύθμισης, τη διαδικασία σύνταξης, έγκρισης και προέγκρισης των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΠΣ), όπως μετονομάστηκαν με το παρόν τα προϋφιστάμενα Ειδικά Χωρικά Σχέδια, τις σχετικές προϋποθέσεις για το σκοπό αυτό, τον τρόπο και την αρμοδιότητα εκπόνησης τους, τη σχέση τους με τα υφιστάμενα πλαίσια με χωρικού σχεδιασμού, την τροποποίηση, διόρθωση και αναθεώρησή τους και τις ειδικότερες περιπτώσεις που εντάσσονται σε αυτά

Το άρθρο 12 «**Οριοθέτηση οικισμών**» θεσπίζει την οριοθέτηση των οικισμών που προϋπάρχουν του 1923 και των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων που δεν έχουν οριοθετηθεί αλλά φέρονται απογεγραμμένοι ως αυτοτελείς, ανεξάρτητοι οικισμοί (απογραφή προ 1983), προσδιορίζεται ο τρόπος και η διαδικασία οριοθέτησης, ενώ γίνεται παραπομπή στο από 27.7.1999 προεδρικού διατάγματος (Δ' 580) σχετικά με τα κριτήρια για τον προσδιορισμό των ορίων των οικισμών αυτών.

Το άρθρο 13 «**Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής – Αντικατάσταση του άρθρου 10 του ν. 4447/2016**» μετονομάζει τα προϋφιστάμενα Πολεοδομικά Σχέδια Εφαρμογής σε Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής και προσδιορίζει την έννοια, το πεδίο εφαρμογής, το πλαίσιο ρύθμισης, τον τρόπο, τη διαδικασία και τις προϋποθέσεις κατάρτισης και

έγκρισής τους, τη σχέση τους με τα υφιστάμενα Τοπικά ή Ειδικά Χωρικά Σχέδια και τις ειδικές περιπτώσεις τροποποίησης τους.

Το άρθρο 14 **«Προγράμματα Πολεοδομικού Σχεδιασμού -Συντονιστής»** απαριθμεί τα είδη προγραμμάτων που υιοθετούνται για την ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού, ορίζει τον τρόπο κατάρτισής τους, συστήνει θέση Συντονιστή, προβλέποντας τις αρμοδιότητές του, τη θητεία του, τον τρόπο διορισμού του, ενώ ρυθμίζει και την διοικητική και επιστημονική υποστήριξη του έργου του.

Το άρθρο 15 **«Ειδική νομοπαρασκευαστική επιτροπή -Τροποποίηση άρθρου 11 ν. 4447/2016»** προβλέπει τη δυνατότητα κατάργησης ατελέσφορων ή στην πράξη κατηρημένων ή άνευ πεδίου εφαρμογής διατάξεων, προσαρμογής διατάξεων προς το Σύνταγμα, αναδιατύπωση ή εισαγωγή διατάξεων για την απλούστευση ή την άρση αμφιβολιών ή για την εναρμόνισή τους προς παρεμφερείς ρυθμίσεις και κάθε άλλη μεταβολή απαραίτητη για την ενότητα και τη σαφήνεια των ρυθμίσεων κατά την Κωδικοποίηση διατάξεων χωροταξίας και πολεοδομίας, όπως ελέγχεται από την Κεντρική Επιτροπή Κωδικοποίησης. Αναφέρεται στον τρόπο και τη διαδικασία κατάρτισης και λειτουργίας του Κώδικα αυτού και δίνει δυνατότητα ενίσχυσης της σχετικής νομοπαρασκευαστικής επιτροπής για επιτάχυνση των διαδικασιών.

Το άρθρο 16 **«Εξουσιοδοτικές και μεταβατικές διατάξεις- Τροποποίηση άρθρου 12 ν. 4447/2016»** αφορά στον τρόπο εξειδίκευσης περιεχόμενου, διαδικασίας και προθεσμιών έγκρισης, αναθεώρησης, τροποποίησης, και αρμόδιων οργάνων έγκρισης των πλαισίων και σχεδίων του συστήματος χωρικού σχεδιασμού του εν λόγω νόμου και των περιοριστικώς αναφερόμενων σε αυτόν διατάξεων του ν. 2742/1999, στον τρόπο αναθεώρησης πολεοδομικών σταθερότυπων και τροποποίησης Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής, στον τρόπο εξειδίκευσης επιμέρους διαδικασιών, αρμοδιοτήτων, προϋποθέσεων και εφαρμογής κάθε κατηγορίας χωρικών σχεδίων και στον τρόπο εξειδίκευσης προδιαγραφών, διαδικασίας και προϋποθέσεων αξιολόγησης για την οριοθέτηση των οικισμών.

Το Κεφάλαιο Β' **«Διατάξεις για τη θαλάσσια χωροταξία»** περιλαμβάνει τα άρθρα 17 έως 30 ως εξής:

Το άρθρο 17 **«Σκοπός - Πεδίο εφαρμογής»**, ορίζει ως κεφαλαίου είναι η αποσύνδεση του παράκτιου χώρου από τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό, με την τροποποίηση των διατάξεων για τη θαλάσσια χωροταξία. περιορίζοντας το πεδίο εφαρμογής του μόνο στα θαλάσσια ύδατα, εξαιρώντας από αυτό τις παράκτιες ζώνες.

Το άρθρο 18 **«Πεδίο εφαρμογής του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού- Τροποποίηση παρ. 1 άρθρου 2 ν. 4546/2018»** περιορίζει το πεδίο εφαρμογής του μόνο στα θαλάσσια ύδατα, εξαιρώντας από αυτό τις παράκτιες ζώνες.

Το άρθρο 19 «**Ορισμοί- Αντικατάσταση άρθρου 3 ν. 4546/2018**» δίνονται ορισμοί για την Ολοκληρωμένη θαλάσσια πολιτική, το Θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό, τη Θαλάσσια περιοχή ή υποπεριοχή, τα Θαλάσσια ύδατα, την Παράκτια ζώνη και την ολοκληρωμένη διαχείριση της παράκτιας ζώνης.

Το άρθρο 20 «**Στόχοι του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού- Τροποποίηση παρ. 2 άρθρου 4 ν. 4546/2018**» που αναφέρεται στους στόχους του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού, το πλαίσιο του οποίου τέθηκε από την Οδηγία 2014/89/ΕΕ, περιορίζει την στοχοθεσία αποκλειστικά στο θαλάσσιο χώρο, (αναφέροντας ως παραδείγματα στο πλαίσιο αυτού τον ενεργειακό τομέα και τις θαλάσσιες μεταφορές), εξαιρώντας κάθε προϋφιστάμενη πρόβλεψη για τον παράκτιο χώρο και την εξόρυξη πρώτων υλών, ορυκτών – αδρανών υλικών.

Το άρθρο 21 «**Θέσπιση και εφαρμογή του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού- Αντικατάσταση άρθρου 5 ν. 4546/2018**» ορίζει την αρμόδια αρχή για την κατάρτιση, εφαρμογή και αξιολόγηση του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού, τα πλαίσια που αυτός περιλαμβάνει, την προθεσμία ολοκλήρωσης του, καθώς και τη διαδικασία και τα χρονικά πλαίσια αξιολόγησης και αναθεώρησής του.

Το άρθρο 22 «**Εθνική χωρική στρατηγική για τον θαλάσσιο χώρο και δομή του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού- Τροποποίηση του τίτλου και παρ.1, 2, 3, 4 και 5 άρθρου 6 ν. 4546/2018**», αναφέρεται πιο εξειδικευμένα στον ορισμό της εθνικής χωρικής στρατηγικής, στο πεδίο ρύθμισής της, τον τρόπο και τα πλαίσια που λαμβάνονται υπόψη κατά την κατάρτιση αυτής και των θαλάσσιων χωροταξικών πλαισίων, καθώς και τα περιβαλλοντικά προαπαιτούμενα για την έγκριση των τελευταίων.

Το άρθρο 23 «**Ελάχιστες απαιτήσεις για τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό- Αντικατάσταση άρθρου 7 ν. 4546/2018**» περιλαμβάνει το πλαίσιο προαπαιτούμενων για την αποτελεσματική κατάρτιση «Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής για το Θαλάσσιο Χώρο» και των «Θαλάσσιων Χωροταξικών Σχεδίων». Από τα προαπαιτούμενα αυτά το παρόν άρθρο αντικαθιστά, τη λήψη υπόψη σχετικών δραστηριοτήτων και χρήσεων στα θαλάσσια ύδατα και στις παράκτιες ζώνες, με τη θέση 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.

Το άρθρο 24 «**Περιεχόμενο του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού – Αντικατάσταση του άρθρου 8 του ν. 4546/2018**» απαριθμεί τα στοιχεία που συνθέτουν και καλύπτονται από τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό. Από αυτά εξαιρούνται ρητά οι παράκτιες χρήσεις γης.

Το άρθρο 25 «**Δημόσια διαβούλευση**» αναφέρεται στη διαδικασία συμμετοχής σε δημόσια διαβούλευση των δημόσιων αρχών, των φορέων και του κοινού για τα θαλάσσια χωροταξικά πλαίσια.

Το άρθρο 26 «**Αρμόδια αρχή -Τροποποίηση περ. β παρ. 1 άρθρου 14 ν. 4546/2018**» προσθέτει στις αρμοδιότητες του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ως Αρμόδιας αρχή τη μέριμνα, 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.

Το άρθρο 27 «**Μεταβατικές διατάξεις- Τροποποίηση παρ. 1 και 2 άρθρου 15 ν. 4546/2018**» αναφέρεται στο περιεχόμενο των κανονιστικών πράξεων για την έγκριση του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού και των κανονιστικών πράξεων χωροταξικού σχεδιασμού του χερσαίου χώρου και τη μεταξύ τους εναρμόνιση καθώς και στην υποχρέωση κοινοποίησης στον Υπουργό Περιβάλλοντος των προγραμμάτων, μελετών και έργων εμπλεκόμενων αρχών και φορέων που άπτονται του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού.

Το άρθρο 28 «**Ορισμοί- Αντικατάσταση περ. 11 άρθρου 4 ν. 3983/2011**» ορίζονται οι έννοιες θαλάσσια ύδατα, θαλάσσια περιοχή ή υποπεριοχή, θαλάσσια στρατηγική, περιβαλλοντική κατάσταση, καλή περιβαλλοντική κατάσταση, κριτήρια, περιβαλλοντικός στόχος, ρύπανση, περιφερειακή συνεργασία και περιφερειακή σύμβαση για τη θάλασσα, αρμόδια αρχή.

Το άρθρο 29 «**Καθορισμός υποδιαιρέσεων των θαλάσσιων υποπεριοχών- Τροποποίηση παρ. 1 άρθρου 20 ν. 3983/2011**» προσθέτει στα κριτήρια βάσει των οποίων οριοθετούνται η θαλάσσια περιοχή και οι υποπεριοχές της περιβαλλοντικά, χωροταξικά και αναπτυξιακά χαρακτηριστικά.

Το άρθρο 30 «**Έννοια Θαλάσσιων Χωροταξικών Σχεδίων**» ορίζει την αντικατάσταση του όρου Θαλάσσια Χωροταξικά Σχέδια σε Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια όπου αναφέρεται στις διατάξεις της ισχυουσας νομοθεσίας.

Το Κεφάλαιο Γ' «**Ρυθμίσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση και τους οργανωμένους υποδοχείς**» περιλαμβάνει τα άρθρα 31 έως 40 ως εξής:

Το άρθρο 31 «**Σκοπός**» ορίζει τις επιδιώξεις του Κεφαλαίου Γ' περί ρυθμίσεων για την εκτός σχεδίου δόμηση και τους οργανωμένους υποδοχείς.

Το άρθρο 32 «**Εκτός σχεδίου δόμηση**» περιγράφει αναλυτικά το πεδίο εφαρμογής του, ορίζοντας την έννοια των περιοχών που καταρχήν δεν προορίζονται για δόμηση και προβλέποντας γι' αυτές τέλη (5%) επί του κόστους οικοδομικής άδειας, θέτει γενικούς κανόνες δόμησης, όπου ρητά επιτρέπεται σε τέτοιες περιοχές, θέτει όρια στους όρους και συντελεστές δόμησης σε αυτές και προβλέπει ειδικά για την κατηγορία αυτή, περιπτώσεις υποκείμενες σε ευνοϊκότερους όρους δόμησης.

Το άρθρο 33 «**Όροι δόμησης**» ορίζει τον κατά κανόνα μέγιστο συντελεστή δόμησης και το ανώτατο ύψος των προς ανέγερση κτιρίων της παρ. 1 του άρθρου 32, ενώ κάνει ειδικότερες προβλέψεις όρων δόμησης για συγκεκριμένες κατηγορίες.

Το άρθρο 34 «**Όροι δόμησης σε τουριστικές εγκαταστάσεις σε περιοχές εκτός σχεδίου**» ορίζει το ελάχιστο εμβαδόν προκειμένου να θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα γήπεδα που προορίζονται για τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις, ορίζει βάσει εμβαδού και είδους δραστηριότητας σε κατηγορίες τα γήπεδα αυτά, προβλέποντας για κάθε κατηγορία τον αντίστοιχο συντελεστή δόμησης και αναφέροντας και την επιτρεπόμενη κάλυψη κάθε γηπέδου.

Το άρθρο 35 «**Όροι δόμησης για Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα- Τροποποίηση παρ. 3 άρθρου 9 ν. 4002/2011**» ορίζει τις δυνατότητες και τους συντελεστές δόμησης, στους όρους δόμησης και τις προδιαγραφές σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων, καθώς και των τουριστικών επιχειρήσεων.

Το άρθρο 36 «**Κατηγορίες τουριστικών καταλυμάτων - προσθήκη υποπερ. ζζ στην περ. α της παρ.2 του άρθρου 1 του ν.4276/2014**» προβλέπει τα μικτά τουριστικά καταλύματα μικρής κλίμακας ως νέα κατηγορία τουριστικών καταλυμάτων και διακρίνει και ορίζει τις κατηγορίες τουριστικών επιχειρήσεων που εντάσσονται σε αυτά.

Το άρθρο 37 «**Μικτά τουριστικά καταλύματα μικρής κλίμακας- Προσθήκη άρθρου 10Α στον ν. 4002/2011**» προβλέπει τη δυνατότητα σύστασης και μεταβίβασης εμπράγματων δικαιωμάτων στα μικτά τουριστικά καταλύματα μικρής κλίμακας, της προϋποθέσεις για τις ενέργειες αυτές, τον τρόπο έγκρισης και τις προϋποθέσεις δημιουργίας τους.

Το άρθρο 38 «**Πολεοδομικά κίνητρα για την ποιότητα και ανταγωνιστικότητα των τουριστικών εγκαταστάσεων**» προβλέπει τα κριτήρια κτιριοδομικής και πολεοδομικής αναβάθμισης των τουριστικών καταλυμάτων της υποπερ . α' της παρ . 2 του άρθρου 1 του ν . 4276/2014 (ξενοδοχεία).

Το άρθρο 39 «**Οργανωμένοι υποδοχείς Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων- Τροποποίηση παρ. 4 άρθρου 44 και παρ. 2 άρθρου 52 ν. 3982/2011**» αναφέρεται στην διαδικασία, τους όρους και προϋποθέσεις, το ποσοστό κάλυψης, την απαιτούμενη πολεοδομική μελέτη και τους συντελεστές δόμησης που αφορούν στην Πολεοδόμηση των Επιχειρηματικών Πάρκων, καθώς και στην ανάπτυξη και την οργάνωση, την έκταση, τις υποδομές και τις προϋποθέσεις ανάπτυξης των Επιχειρηματικών Πάρκων. Με το άρθρο αυτό εισάγεται ειδική ρύθμιση για την ελάχιστη απαιτούμενη έκταση για την ίδρυση, οργάνωση και λειτουργία ΕΠ για τα κατοικημένα νησιά (πλην Εύβοιας και Κρήτης).

Το άρθρο 40 «**Μεταβατικές διατάξεις**» απαριθμεί τις περιπτώσεις που δύναται να παρεκταθεί η οικοδομησιμότητα ακινήτων (όπως περιγράφονται στο κεφαλαίο αυτό), για τα οποία έχει υποβληθεί αίτηση για

οικοδομική άδεια, ακόμη και εάν αυτή δεν συνοδεύεται από το σύνολο των δικαιολογητικών, έως την έγκριση ΤΠΣ ή ΕΠΣ και πάντως για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει τα δύο (2) έτη από την έναρξη ισχύος του νόμου, επιτρέπει την προσαρμογή του σ.δ. εντός ορίων των μεταβατικών διατάξεων, για τους ήδη υφιστάμενους οργανωμένους υποδοχείς δραστηριοτήτων της περ. ιγ' του άρθρου 1 του ν. 4447/2016, ενώ επιτρέπει υπό προϋποθέσεις την οικοδόμηση χωρίς να έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία πολεοδόμησης σε βιομηχανικές περιοχές του ν. 4458/1965 και ΒΙΠΕ, ΒΙΠΑ, ΒΙΟΠΑ, Τεχνοπόλεις και άλλες μορφές Βιομηχανικών και Επιχειρηματικών Περιοχών (ΒΕΠΕ) του ν. 2545/1997.

Το Κεφάλαιο Δ' **«Απλούστευση και βελτίωση του συστήματος χρήσεων γης»** περιλαμβάνει τα άρθρα 41 έως 45 ως εξής:

Το άρθρο 41 **«Σκοπός»** ορίζει τις επιδιώξεις του κεφαλαίου Δ' σχετικά με την ονοματολογία των χρήσεων γης και την περιβαλλοντική αδειοδότηση.

Το άρθρο 42 **«Εθνική ονοματολογία χρήσεων γης»** ορίζει το περιεχόμενο της Εθνικής ονοματολογίας χρήσεων γης, τα εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού προέλευσής τους και το πεδίο ρύθμισης των εργαλείων αυτών.

Το άρθρο 43 **«Διάρθρωση των κατηγοριών των χρήσεων γης»** κατατάσσει τις κατηγορίες χρήσης γης σε επίπεδα με τις επιμέρους κατηγορίες τους, προβαίνει σε προσδιορισμό αυτών, ορίζει τη μεταξύ τους αλληλεπίδραση και απαριθμεί και τις επιμέρους διακρίσεις των κατηγοριών αυτών.

Το άρθρο 44 **«Προσθήκες στην Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης»** ορίζει τη διαδικασία και τις προϋποθέσεις προσθήκης χρήσεων στην Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης. Προσθέτει στις ειδικές κατηγορίες χρήσεων γης, τα Κέντρα Δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων (Data Centres) και τα Κέντρα Προστασίας Αγρίων Ζώων, ορίζοντας τον τρόπο πρόβλεψής τους.

Το άρθρο 45 **«Εξουσιοδοτικές διατάξεις»** αφορά στην αρμοδιότητα έκδοσης κανόνων δικαίου σχετικά με τον καθορισμό κατηγοριών και περιεχόμενου χρήσεων γης, την αντιστοίχιση τους με Κωδικούς Αριθμούς Δραστηριότητας (ΚΑΔ) και κατηγορίες δραστηριοτήτων για την περιβαλλοντική αδειοδότηση, τη διασύνδεση των ηλεκτρονικών βάσεων των Υπουργείων και τον καθορισμό αυτόματης διαδικασίας αντιστοίχισης των σχετικών ΚΑΔ με τις χρήσεις γης της Εθνικής Ονοματολογίας Χρήσεων Γης, την έγκριση χρήσεων γης που δεν έχουν συμπεριληφθεί στην Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης, καθώς και τη δημοσιότητα των κανόνων αυτών.

Το Κεφάλαιο Ε' **«Έλεγχος και προστασία του δομημένου περιβάλλοντος»** περιλαμβάνει τα άρθρα 46 έως 67 ως εξής:

Το άρθρο 46 **«Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) - Τροποποίηση της παρ.1 του άρθρου 7 του ν. 4495/2017»** ορίζει τον τρόπο συγκρότησης των Σ.Α. εξειδικεύει τις γνωμοδοτικές αρμοδιότητες των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής.

Το άρθρο 47 «**Γνωμοδοτικές αρμοδιότητες Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής – Τροποποίηση του άρθρου 14 του ν. 4495/2017 και άρθρου 25 του ν. 4495/2017**» προσδιορίζει τις αρμοδιότητες του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής σε σχέση με τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής και καθιερώνει τη δεσμευτικότητα που έχουν οι γνωμοδοτήσεις του ΚΕΣΥΠΟΘΑ προς τις υπηρεσίες, στις οποίες απευθύνονται, όταν επιλύουν ερμηνευτικά ζητήματα του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ΝΟΚ, ν. 4076/2012) και κάθε διάταξης της πολεοδομικής νομοθεσίας.

Το άρθρο 48 «**Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων - Τροποποίηση παρ.2 άρθρου 20 του ν. 4495/2017**» καθιερώνει δύο Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ Α' και Β') με σκοπό τον καλύτερο επιμερισμό των αρμοδιοτήτων τους.

Το άρθρο 49 «**Προσωρινή άσκηση αρμοδιοτήτων τοπικών παρατηρητηρίων - Τροποποίηση παρ.1 άρθρου 26 του ν. 4495/2017**» προβλέπει την προσωρινή άσκηση των αρμοδιοτήτων που έχουν ανατεθεί στα Τοπικά Παρατηρητήρια, μέχρι τη συγκρότησή τους, από την οικεία (ή Κεντρική) Υπηρεσία Δόμησης.

Στο άρθρο 50 «**Ορισμοί – Τροποποίηση του άρθρου 28 του ν. 4495/2017**» δίνονται οι ορισμοί της οικοδομικής άδειας, έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας, προέγκρισης οικοδομικής άδειας/άδειας αναθεώρησης, γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών, έγκρισης εκτέλεσης εργασιών, άδειας αναθεώρησης, ενημέρωσης του φακέλου της οικοδομικής άδειας, κοινόχρηστων χώρων και άδειας νομιμοποίησης.

Το άρθρο 51 «**Έγκριση εκτέλεσης εργασιών- Τροποποίηση παρ. 4 άρθρου 29 ν. 4495/2017**» αναφέρεται στις εργασίες, τις προϋποθέσεις και τα απαραίτητα για την έγκριση δικαιολογητικά, ενώ εξειδικεύει και περιπτώσεις που απαιτούν περισσότερα δικαιολογητικά, τα οποία ρητά ορίζει.

Το άρθρο 52 «**Εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται Οικοδομική Άδεια ή Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας – Τροποποίηση του άρθρου 30 του ν. 4495/2017**», προσθέτει στις εργασίες που δεν απαιτούν την παραπάνω άδεια ή έγκριση, εργασίες επισκευής ή αντικατάστασης δαπέδων και τις κατασκευές για την εγκατάσταση υποδομής και τοποθέτηση συσκευών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.

Το άρθρο 53 «**Αρμόδια όργανα χορήγησης πράξεων εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών- προσθήκη παρ. 4 στο άρθρο 31 ν. 4495/2017**» δίνει αρμοδιότητα χορήγησης των διοικητικών πράξεων, που σχετίζονται με την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών, τις Υπηρεσίες Δόμησης των δήμων, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά, ορίζοντας κατ' εξουσιοδότηση τις προϋποθέσεις για τη λειτουργία και οργάνωση των Υ.ΔΟΜ., καθώς και τα κριτήρια για την κατ' ελάχιστον στελέχωση αυτών. Ορίζει επιπλέον ειδικότερες προϋποθέσεις για την έκδοση οικοδομικής άδειας σε περιοχή εκτός Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών

Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) και από τη Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Το άρθρο 54 «**Προέγκριση οικοδομικής άδειας – Τροποποίηση τίτλου και παρ. 1,5,6 και 7 άρθρου 35 του ν. 4495/2017**» καθιστά υποχρεωτική την προέγκριση οικοδομικής άδειας, για τις άδειες κατηγοριών 1 και 2 και προαιρετική για την κατηγορία 3, ενώ προσδιορίζονται κατά πιο συγκεκριμένο τρόπο οι διαδικασίες και οι ηλεκτρονικοί τόποι, μέσω των οποίων θα γίνεται η διαδικασία προέγκρισης.

Το άρθρο 55 «**Κατηγορίες τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών – Τροποποίηση του άρθρου 36 του ν. 4495/2017**» τροποποιεί την κατάταξη σε κατηγορίες τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών με σκοπό την απλούστευση των διαδικασιών για τις περισσότερες κατηγορίες οικοδομικών εργασιών.

Το άρθρο 56 «**Επιτάχυνση διαδικασίας έκδοσης οικοδομικών αδειών – Τροποποίηση του άρθρου 38 του ν. 4495/2017**» αναφέρεται στη διαδικασία και τις προθεσμίες έκδοσης οικοδομικών αδειών, την αρμοδιότητα ελέγχου των υποβληθέντων στοιχείων καθώς και διενέργειας ελέγχου νομιμότητας. Με το άρθρο αυτό θεσπίζεται επιτάχυνση της διαδικασίας έκδοσης των οικοδομικών αδειών των κατηγοριών για τις οποίες προβλέπεται υποχρεωτική προέγκριση (κατηγορίες 1 και 2), οι οποίες ορίζεται ότι θα εκδίδονται αυτόματα με την υποβολή πλήρους φακέλου και δικαιολογητικών. Ορίζεται προθεσμία 3 ημερών από την έκδοση για τον έλεγχο αποδεικτικών καταβολής των απαιτούμενων εισφορών και κρατήσεων του έργου, ενώ για πρώτη φορά για τις κατηγορίες αυτές θεσπίζεται δειγματοληπτικός έλεγχος νομιμότητας των υποβαλλόμενων μελετών και στοιχείων, σε ποσοστό τουλάχιστον τριάντα τοις εκατό (30%) των οικοδομικών αδειών με αυτή τη διαδικασία.

Το άρθρο 57 «**Προδιαγραφές σύνταξης τοπογραφικού διαγράμματος και διαγράμματος κάλυψης- Τροποποίηση περ. ε παρ. 1 άρθρου 39 ν. 4495/2017**» αφορά στις προδιαγραφές σύνταξης του τοπογραφικού διαγράμματος και διαγράμματος κάλυψης αντίστοιχα και τις προϋποθέσεις που είναι ανεκτή απόκλιση επί του εμβαδού οικοπέδου ή γηπέδου από το αναγραφόμενο στο τοπογραφικό διάγραμμα.

Το άρθρο 58 «**Δικαιολογητικά για χορήγηση οικοδομικής άδειας- Αντικατάσταση άρθρου 40 του ν. 4495/2017**» αφορά στα δικαιολογητικά για τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας.

Το άρθρο 59 «**Αλλαγή χρήσης εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων- Προσθήκη άρθρου 41Α στον ν. 4495/2017**» προβλέπει (με δυο εξαιρέσεις) την, εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων αλλαγή χρήσης επί ρυμοτομούμενων ακινήτων που βρίσκονται εντός εγκεκριμένων κοινόχρηστων χώρων του ρυμοτομικού σχεδίου, εφόσον έχει παρέλθει δεκαετία από την κήρυξη απαλλοτρίωσης, σύμφωνα με τις ισχύουσες στην περιοχή του ακινήτου χρήσεις γης. Επίσης ρυθμίζονται ζητήματα αναγκαιών επισκευών των ακινήτων αυτών και διευκρινίζεται η τύχη των απαλλοτριώσεων των ακινήτων αυτών που άλλαξαν χρήση δια του παρόντος.

Το άρθρο 60 «**Αναθεώρηση προέγκρισης οικοδομικής άδειας– Τροποποίηση του άρθρου 42 του ν. 4495/2017**» αναφέρεται στην ισχύ, αναθεώρηση και ενημέρωση οικοδομικών αδειών και προεγκρίσεων, εγκρίσεων μικρής κλίμακας και γνωστοποίησης πρόσθετων εργασιών. Θεσπίζεται για πρώτη φορά δυνατότητα αναθεώρησης προέγκρισης οικοδομικής άδειας λόγω προδήλου σφάλματος, ενώ ορίζεται ότι στην περίπτωση αυτή, οι εργασίες που προβλέπονται στην προέγκριση της άδειας αναθεώρησης επιτρέπεται να εκτελούνται μόνο μετά από την έκδοση της άδειας αναθεώρησης της οικοδομικής άδειας.

Το άρθρο 61 «**Σύνδεση με δίκτυα κοινής ωφέλειας– Τροποποίηση του άρθρου 47 του ν. 4495/2017**» προβλέπει την ηλεκτρονική διαδικασία για σύνδεση μιας οικοδομής με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας.

Το άρθρο 62 «**Διαδικασία ηλεκτροδότησης– Προσθήκη άρθρου 47Α του ν. 4495/2017**» περιγράφει την ηλεκτρονική διαδικασία για την σύνδεση με το Δίκτυο Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας.

Το άρθρο 63 «**Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου- Αντικατάσταση παρ. 1, Ια, 2 και 3 άρθρου 53 ν. 4495/2017**» ορίζει τις έννοιες Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου, Ηλεκτρονική Ταυτότητα Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας, Ηλεκτρονικό Μητρώο, Πιστοποιητικό Πληρότητας και αφαιρεί την υποχρέωση να φυλάσσεται στο χώρο του ακινήτου η ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου.

Το άρθρο 64 «**Διαδικασία Υποβολής Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου – Αντικατάσταση παρ.4,5,6 και 8 άρθρου 56 του ν. 4495/2017**» προσαρμόζει τη διαδικασία έκδοσης της ηλεκτρονικής ταυτότητας στο σύστημα ηλεκτρονικής υποβολής.

Το άρθρο 65 «**Πρόσβαση στο Κεντρικό Παρατηρητήριο- Αντικατάσταση παρ. 1 άρθρου 58 ν. 4495/2017**» προσδιορίζει τις προδιαγραφές και τους υπόχρεους τήρησης του Κεντρικού Παρατηρητηρίου.

Το άρθρο 66 «**Πιστοποιητικό Πληρότητας και Βεβαίωση Μηχανικού- Αντικατάσταση παρ. 2 άρθρου 59 ν. 4495/2017**» αφορά στην συμπλήρωση των απαραίτητων εντύπων για έκδοση βεβαίωσης μηχανικού σε δικαιοπραξίες ή/και εγγραπτές πράξεις για τις περιπτώσεις προσθήκης και επέκτασης, των υπαρχόντων κτιρίων.

Το άρθρο 67 «**Διοικητικές κυρώσεις- Αντικατάσταση άρθρου 60 ν. 4495/2017**» προβλέπει τις σχετικές κυρώσεις σε περιπτώσεις διαπίστωσης συμπλήρωσης ψευδών στοιχείων ταυτότητας κτιρίου κατά την συμπλήρωση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου ή κατά τους περιοδικούς ελέγχους και ορίζει ότι η επιβολή πειθαρχικών κυρώσεων στους μηχανικούς γίνεται από το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΤΕΕ).

Το Κεφάλαιο ΣΤ' «**Μεταφορά συντελεστή δόμησης**» περιλαμβάνει τα άρθρα 68 έως 78 ως εξής:

Το άρθρο 68 «**Σκοπός/αντικείμενο**» ορίζει τις επιδιώξεις του Κεφαλαίου ΣΤ' για την αξιοποίηση του θεσμού της μεταφοράς σ.δ.

Το άρθρο 69 «**Ορισμοί- Αντικατάσταση περ. α, β, ε, στ, ζ, η άρθρου 64 ν. 4495/2017**» τροποποιεί το άρθρο 64 του ν. 4495/2017, ώστε οι ορισμοί του άρθρου αυτού να ανταποκρίνονται στις προβλέψεις του Κεφαλαίου καταργώντας, μεταξύ άλλων, την έννοια της «Περιοχής Αυξημένης Περιβαλλοντικής Επιβάρυνσης» (ΠΑΕΣ), δηλαδή των περιοχών στις οποίες βρίσκονται κτίρια με σοβαρές αυθαιρεσίες, τα οποία σύμφωνα με τις παλαιότερες διατάξεις μπορούσαν να νομιμοποιηθούν.

Το άρθρο 70 «**Ψηφιακή Τράπεζα Γης – Αντικατάσταση άρθρου 67 του ν. 4495/2017**» ιδρύει νέο φορέα αξιοποίησης και διαχείρισης των τίτλων συντελεστή δόμησης. Σε αυτό ορίζεται ο τρόπος δημιουργίας, ανάπτυξης και λειτουργίας της Ψηφιακής Τράπεζας Γης, ενώ προβλέπεται νομοθετική εξουσιοδότηση για την ανάθεση ανάπτυξης και λειτουργίας της.

Το άρθρο 71 «**Τίτλος μεταφοράς συντελεστή δόμησης – Αντικατάσταση του άρθρου 68 του ν. 4495/2017**» ορίζει το περιεχόμενο, τον τρόπο αξιοποίησης και τα χαρακτηριστικά του τίτλου μεταφοράς συντελεστή δόμησης. Με το άρθρο αυτό θεσπίζεται η έκδοση του με απόφαση του αρμοδίου οργάνου του ΥΠΕΝ, άνευ εισηγήσεως ή άλλων τυπικών προϋποθέσεων, όπως ίσχυε πριν. Επιπλέον, με το άρθρο αυτό ορίζεται ότι το δικαίωμα το οποίο ενσωματώνει ο εν λόγω τίτλος είναι διαιρετό.

Το άρθρο 72 «**Ακίνητα προσφοράς συντελεστή δόμησης**» κατηγοριοποιεί τα ακίνητα προσφοράς σ.δ. και το άρθρο 73 «**Ακίνητα υποδοχής συντελεστή δόμησης**» κατηγοριοποιεί τα ακίνητα υποδοχής σ.δ., περιορίζοντας τις κατηγορίες των ακινήτων αυτών, όπως προϋπήρχαν, ενώ προστίθενται και ακίνητα τα οποία βρίσκονται εντός περιοχών σχεδίου πόλεως ή εντός οικισμού ή εντός γενικού πολεοδομικού σχεδιασμού.

Το άρθρο 74 «**Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή**» ρυθμίζει την διαδικασία έγκρισης των Ζ.Υ.Σ., το αντικείμενο τους, τον καθορισμό και το χωρικό τους πεδίο, τις προϋποθέσεις χωροθέτησής τους, κοκ. Πλέον ρητώς ορίζεται ότι με τη μελέτη για την οριοθέτηση των Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή διασφαλίζεται ότι δεν αλλοιώνεται η οικιστική φυσιογνωμία της περιοχής υποδοχής, δεν απειλείται η αλλοίωση ευμενών όρων διαβίωσης που έχουν διαμορφωθεί λόγω του ισχύοντος χαμηλού συντελεστή και ότι δεν επέρχεται υπέρβαση του ορίου κορεσμού της περιοχής.

Τα άρθρα 75 «**Διαδικασία μεταφοράς συντελεστή δόμησης**» και 76 «**Συνέπειες μεταφοράς συντελεστή δόμησης**» τροποποιούν αντίστοιχα τα άρθρα 74 και 75 του ν. 4495/2017 και περιγράφουν τη διαδικασία και τις συνέπειες της μεταφοράς συντελεστή δόμησης.

Το άρθρο 77 «**Δράσεις περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης**», αντικαθιστά το άρθρο 76 ν. 4495/2017 που περιέχει τις δράσεις περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης.

Το άρθρο 78 «**Εξουσιοδοτικές διατάξεις**» αποτελεί εξουσιοδοτική διάταξη για την περαιτέρω εξειδίκευση όλων των αναγκαίων διαδικασιών που αφορούν στην μεταφορά σ.δ. και των αναγκαίων προϋποθέσεων που πρέπει να πληρούν τα ακίνητα προσφοράς και υποδοχής συντελεστή δόμησης. Το Κεφάλαιο Ζ' «**Διατάξεις για αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσεων**» περιλαμβάνει τα άρθρα 79 έως 86 ως εξής:

Το άρθρο 79 «**Αντιμετώπιση σφαλμάτων μηχανικών- Αντικατάσταση παρ. 2 άρθρου 81 ν. 4495/2017**» απαριθμεί περιπτώσεις αποκλίσεων που δεν συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφονται ως παραβάσεις κατά τον έλεγχο.

Το άρθρο 80 «**Κατηγορίες αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων - τροποποίηση περ. γ, δ και ε άρθρου 96 ν.4495/2017**» ορίζει και κατηγοριοποιεί τις αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης που μπορούν να δηλωθούν και να υπαχθούν στις σχετικές ρυθμίσεις του ν. 4495/2017.

Το άρθρο 81 «**Ζητήματα κάθετων και οριζόντιων ιδιοκτησιών**» τροποποιεί τις προβλέψεις των παρ. 7 και 9 του άρθρου 98 ν. 4495/2017 σχετικά με τις αυθαιρεσίες που τροποποιούν μια οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία εις βάρος των κοινοχρήστων και κοινοκλήτων χώρων της οικοδομής, καθώς και σε σχέση με αυθαιρεσίες, οι οποίες έχουν γίνει επί των κοινοχρήστων και κοινοκλήτων χώρων της οικοδομής.

Το άρθρο 82 «**Υπολογισμός ενιαίου ειδικού προστίμου**» αναφέρεται στον τρόπο, τα κριτήρια και τη διαδικασία υπολογισμού ενιαίου ειδικού προστίμου στους σχετικούς συντελεστές και τον τρόπο υπολογισμού τους, καθώς και τις βάσεις υπολογισμού για κάθε κατηγορία χώρων και κάθε παράβαση. Με το άρθρο αυτό γενικεύεται η υποβολή ειδικού προστίμου 250 ευρώ ανά όροφο για τις περιπτώσεις διαμερισμάτωσης ορόφου διαφορετικής από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας και υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης του ορόφου, ανεξαρτήτως πλέον, αν αυτή έχει επιφέρει τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων.

Το άρθρο 83 «**Υπαγωγή αυθαιρέτων για τα οποία εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης**», συγκεκριμενοποιεί και αποσαφηνίζει τις περιπτώσεις υπαγωγής αυθαιρέτων για τα οποία εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης.

Το άρθρο 84 «**Ακίνητα Δημοσίου**» αναφέρεται στις κατηγορίες ακινήτων δημοσίου ενδιαφέροντος, καθώς και τις κατηγορίες αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης στα κτίρια και τις εγκαταστάσεις αυτές που υπάγονται, κατά παρέκκλιση των οριζόμενων στο άρθρο 89, στις διατάξεις του αρ. 114 του ν. 4495/2017, στις

προβλεπόμενες υποχρεώσεις του δημοσίου για καταβολή παραβόλων και ειδικών τελών κατά περίπτωση, καθώς και στις σχετικές εξαιρέσεις. Με το άρθρο αυτό διευκρινίζεται ότι στις διατάξεις του άρθρου 114 του ν. 4495/2017 υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης σε κτίρια και εγκαταστάσεις, τα οποία ανήκουν στο Δημόσιο και τα διαχειρίζονται η Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε, καθώς και ακίνητα που βρίσκονται ή θα περιέλθουν στην κυριότητα της Εταιρείας Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε.

Το άρθρο 85 **«Καταβολή παραβόλου»** αφορά στις κατηγορίες και τη διαδικασία υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών σε οικισμούς που κατασκευάστηκαν από τον πρώην Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας στις διατάξεις του ν. 4495/2017 (εκτός αν υφίστανται παρέκκλιση άλλων διατάξεων). Ειδικότερα το εν λόγω άρθρο καταργεί το ειδικό πρόστιμο, ορίζοντας (ισόποσο) παράβολο πεντακοσίων (500) ευρώ.

Το άρθρο 86 **«Εξουσιοδοτικές διατάξεις»** παρέχει εξουσιοδότηση στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας να καθορίζει λεπτομέρειες, σχετικά με τους ελέγχους δηλώσεων αυθαιρέτων και την επιβολή κυρώσεων.

Το Κεφάλαιο Η' **«Ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις»** περιλαμβάνει τα άρθρα 87 έως 93 ως εξής:

Το άρθρο 87 **«Ορισμοί»** περιλαμβάνει αναλυτικούς ορισμούς των εννοιών της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, και των εννοιών της κήρυξης, άρσης και επανεπιβολής ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης.

Το άρθρο 88 **«Άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης»** αναφέρεται στους όρους και τις προϋποθέσεις για την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης. Η επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης γίνεται μόνο υπό τον όρο της άμεσης εγγραφής σχετικού κονδυλίου στον προϋπολογισμό του Δήμου, που αντιστοιχεί στην αξία του ρυμοτομούμενου ακινήτου, όπως αυτή προκύπτει σύμφωνα με το αντικειμενικό σύστημα αξιών. Εναλλακτικά, ο οικείος Δήμος κρίνει μετά από αίτηση του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη ή και χωρίς αυτήν ότι δεν συντρέχουν ιδιαιτέρως σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι που επιβάλλουν την επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης και, κατόπιν αυτού, η απαλλοτρίωση αίρεται οριστικά και τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο.

Το άρθρο 89 **«Επανεπιβολή απαλλοτρίωσης»** προβλέπει την ταχεία παρακατάθεση της αποζημίωσης υπέρ του δικαιούχου, χωρίς αυτή να αποκλείει τον διαφορετικό προσδιορισμό της από τα πολιτικά Δικαστήρια, ορίζει ότι δεύτερη επανεπιβολή απαλλοτρίωσης απαγορεύεται και επαναφέρει τη χρήση των ακινήτων στους δικαιούχους, προβλέποντας ότι, εφόσον δεν μπορεί να επανεπιβληθεί απαλλοτρίωση επί ενός ακινήτου, αυτό καθίσταται οικοδομήσιμο με τους όρους δόμησης που ισχύουν για την περιοχή.

Το άρθρο 90 **«Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου σε περίπτωση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης»** αναλύει τη διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου σε περίπτωση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, σύμφωνα με την αίτηση της παρ. 2 του άρθρου 70 ή μερικής επανεπιβολής της απαλλοτρίωσης.

Το άρθρο 91 **«Ειδικές περιπτώσεις»** προβλέπει τις περιπτώσεις που δεν υπάγονται στις διατάξεις περί άρσης ή επανεπιβολής ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ενώ ορίζει και τους υπόχρεους για την αποζημίωση ιδιοκτητών σε περιπτώσεις απαλλοτρίωσης κοινόχρηστων χώρων που περιήλθαν αυτοδίκαια στους Δήμους, από ρυμοτομικά σχέδια που επισπεύσθηκαν από Συνεταιρισμούς.

Το άρθρο 92 **«Επιχειρησιακό σχέδιο για την εξασφάλιση κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων»** ορίζει το περιεχόμενο των επιχειρησιακών σχεδίων για την εξασφάλιση κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων και κατηγοριοποιεί τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, για τους οποίους δεν έχει συντελεσθεί η απαλλοτρίωση, τον τρόπο ιεράρχησής τους και τον τρόπο έγκρισης του ως άνω σχεδίου.

Το άρθρο 93 **«Μεταβατικές διατάξεις- Εξουσιοδοτική διάταξη»** προβλέπει την κατάσχεση επιχειρησιακών σχεδίων των Δήμων, μέσω των οποίων ιεραρχούνται οι προτεραιότητες του κάθε Δήμου στις πολεοδομικές απαλλοτριώσεις. Με τον τρόπο αυτό οι Δήμοι ξεκαθαρίζουν ποιες είναι οι πολεοδομικές σημαντικές απαλλοτριώσεις που περιέχονται στο ρυμοτομικό σχέδιο και μπορούν να λάβουν χρηματοδότηση από το Πράσινο Ταμείο.

Το Κεφάλαιο Θ' **«Πιστοποιημένοι Αξιολογητές και Ηλεκτρονικό Μητρώο Χωρικών Μελετών»** περιλαμβάνει τα άρθρα 94 έως 98.

Το άρθρο 94 **«Αντικείμενο»** εισάγει το θεσμό των πιστοποιημένων αξιολογητών χωρικών μελετών προβλέποντας τις ιδιότητες και τα χαρακτηριστικά τους.

Το άρθρο 95 **«Μητρώο πιστοποιημένων αξιολογητών χωρικών μελετών»** ορίζει τη σύσταση του Μητρώου, προσδιορίζει το έργο και τις αρμοδιότητες των πιστοποιημένων αξιολογητών, περιγράφει τον τρόπο ανάθεσης του σχετικού έργου σε αυτούς, καθώς και τα εν γένει δικαιώματα και υποχρεώσεις τους, κατά την άσκηση των καθηκόντων τους, όταν τους ανατεθεί.

Το άρθρο 96 **«Ηλεκτρονικό Μητρώο Χωρικών Μελετών»** προβλέπει τη δημιουργία ΗΜΧΜ, περιγράφει τις πληροφορίες και τον τρόπο που θα πρέπει αυτές να καταχωρούνται σε αυτό, τις προδιαγραφές που αυτό καλείται να διασφαλίσει, ρυθμίζει τα δικαιώματα χρήσης του κοινού και προσδιορίζει την υποχρεωτική και αποκλειστική διακίνηση εγγράφων που αφορούν στη χωροταξία, τον πολεοδομικό και ρυμοτομικό σχεδιασμό μέσω ΗΧΜΧ από 1-1-2021, όπου προβλέπεται ότι θα διεξάγεται και η δημόσια διαβούλευση.

Το άρθρο 97 **«Ανάρτηση χωρικών σχεδίων στο διαδίκτυο»** προβλέπει τον τρόπο έγκρισης, τη διαδικασία και τους υπόχρεους ανάρτησης της Χωρικής Μελέτης ή της έκδοσης της απόφασης ανανέωσης ή της παράτασης ισχύος ή της τροποποίησής της.

Το άρθρο 98 «**Εξουσιοδοτικές διατάξεις**» αφορούν στην αρμοδιότητα έκδοσης κανόνων δικαίου σχετικά με τα επιμέρους ζητήματα για την λειτουργία και την επάνδρωση του Μητρώου αξιολογητών, την επιλογή τους, τα προσόντα, το ύψος και τον τρόπο αμοιβής τους, τον έλεγχο και την αξιολόγηση των υπηρεσιών τους, τις προδιαγραφές, παροχή και συντήρηση, τις διαδικασίες και άδειες ηλεκτρονικής πρόσβασης και εισαγωγής πληροφοριών στο ΗΧΜΧ και κάθε αναγκαίο ειδικότερο ζήτημα για την οργάνωση, υλοποίηση και λειτουργία του ΗΜΧΜ, καθώς και την ίδρυση και λειτουργία του δικτυακού τόπου στον οποίο να λαμβάνει χώρα η κεντρική ανάρτηση των πράξεων που αναφέρονται στο άρθρο 96, με όλες τις απαραίτητες λειτουργίες προς ανάρτηση εγκεκριμένων «Χωρικών Μελετών» και κάθε άλλο σχετικό ειδικότερο ζήτημα.

Το Κεφάλαιο Ι' «**Απλοποίηση και εξορθολογισμός του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού**» περιλαμβάνει τα άρθρα 99 έως 116 ως εξής:

Το άρθρο 99 «**Πεδίο εφαρμογής – Τροποποίηση παρ.2,3 και 5 άρθρου 1 ν.4067/2012**» αποτελεί το πεδίο εφαρμογής του Ν.Ο.Κ. στο οποίο συμπεριλαμβάνονται όλες οι περιοχές εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και μόνο οι ρητά προβλεπόμενες περιοχές εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

Το άρθρο 100 «**Ορισμοί - Τροποποίηση άρθρου 2 ν.4067/2012**» τροποποιεί και αποσαφηνίζει ορισμούς του Ν.Ο.Κ.

Το άρθρο 101 «**Αλλαγή χρήσης - Τροποποίηση παρ. 3 άρθρου 5 ν.4067/2012**» διευκρινίζει ζητήματα παρεκκλίσεων και αρτιότητας για ακίνητα εντός και εκτός σχεδίου.

Το άρθρο 102 «**Πολυοδομικά κίνητρα - Τροποποίηση παρ.1 και 2 άρθρου 10 ν.4067/2012**» παρέχει κίνητρα για πολυοδομική αναβάθμιση σε περίπτωση παραχώρησης χώρου ή μείωσης της κάλυψης του ακινήτου.

Το άρθρο 103 «**Κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής με απομείωση καθ' ύψος υφιστάμενων κτιρίων - Προσθήκη άρθρου 10Α στον ν.4067/2012**», προβλέπει κίνητρα που αφορούν στο ύψος των κτιρίων.

Το άρθρο 104 «**Επιφάνειες που δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης - Τροποποίηση άρθρων 11, 12 και 13 ν.4067/2012**» τροποποιεί τις περιπτώσεις που αφορούν μη προσβάσιμες επιφάνειες, προκειμένου να επιλυθούν ερμηνευτικά ζητήματα, ιδίως για την επιφάνεια των υποχρεωτικών, σύμφωνα με τον κτιριοδομικό κανονισμό, κοινόχρηστων κλιμακοστασίων, την επιφάνεια κατακόρυφων φρεατίων, τους υπόγειους ορόφους και τις επεκτάσεις αυτών για την εξυπηρέτηση χώρων στάθμευσης, ανεξαρτήτως κτιρίων, καθώς και τις απαραίτητες μηχανολογικές εγκαταστάσεις, καθώς και τους υπογείους ορόφους προοριζόμενος για βοηθητικές χρήσεις.

Το άρθρο 105 «**Θέση κτιρίου και εγκαταστάσεων - Αντικατάσταση άρθρου 14 ν.4067/2012**», τροποποιεί τις διατάξεις του άρθρου 14 του ν. 4067/2012, ώστε να επιλυθούν επιμέρους ζητήματα που έχουν ανακύψει κατά

την έως τώρα εφαρμογή του νόμου, στο πλαίσιο του συγκερασμού των διαφορετικών αντιμετώπισεων του δομημένου περιβάλλοντος, αφενός μεταξύ της προ του 1985 νομοθεσίας, που βασιζόταν στα συστήματα δόμησης και αφετέρου της φιλοσοφίας του ν.1577/85, που βασιζόταν στην ελεύθερη τοποθέτηση.

Το άρθρο 106 «**Ύψος κτιρίου - Τροποποίηση παρ.1, 4, 5 και 8 άρθρου 15 ν.4067/2012**» αντικαθιστά την παρ. 8 του άρθρου 15 του ν. 4067/2012, διευκρινίζοντας ότι η αναφορά σε υπέρβαση του ύψους, εν τοις πράγμασι αφορά προσαύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους και ομαδοποιεί τις σχετικές διατάξεις.

Το άρθρο 107 «**Λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία - Τροποποίηση Β παρ.1,3,5, περ.ε παρ.6 και παρ.10 άρθρου 16 ν.4067/2012**» ορίζει ότι τα λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις των κτιρίων, δύναται να υπερβαίνουν τα επιτρεπόμενα όρια, ως προς το μέγιστο πλάτος, την απόσταση από τα όρια οικοπέδου και το ελάχιστο ύψος, σε περίπτωση που εξέχουν της ρυμοτομικής γραμμής, εφόσον εξυπηρετούν λειτουργικούς ή αισθητικούς σκοπούς, μετά από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

Το άρθρο 108 «**Κατασκευές και φυτεύσεις στους ακάλυπτους χώρους και περιφράξεις - Τροποποίηση παρ.2,3,4,6,7,8,9 άρθρου 17 ν.4067/2012**» περιέχει ρυθμίσεις σχετικές με τις φυτεύσεις σε ακάλυπτους χώρους και περιφράξεις.

Το άρθρο 109 «**Φυτεμένα δώματα - Τροποποίηση παρ.1,2,3 άρθρου 18 ν.4067/2012**» περιέχει ρυθμίσεις για τα φυτεμένα δώματα.

Το άρθρο 110 «**Κατασκευές πάνω από το κτίριο - Τροποποίηση παρ.2 και 3 άρθρου 19 ν.4067/2012**» ορί

Το άρθρο 111 «**Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους - Τροποποίηση παρ.4 άρθρου 20 ν.4067/2012**» απαριθμεί τις κατασκευές που επιτρέπονται σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού. Με το άρθρο αυτό προβλέπεται ότι ακόμα και σε σημεία της ρυμοτομικής γραμμής που απαγορεύεται οποιασδήποτε μορφής κατασκευή, επιτρέπεται κατασκευή επιτοίχιων χειρολισθήρων για την εξυπηρέτηση ΑμεΑ, που προεξέχουν των όψεων των κτιρίων πλέον των 15 εκ. Προκειμένου να εξασφαλισθεί η προσβασιμότητα ΑμεΑ και εμποδιζόμενων ατόμων, μετά από αιτιολογημένη έγκριση της οικείας Περιφερειακής Επιτροπής Προσβασιμότητας, που εκδίδεται μετά από τη σύμφωνη γνώμη του οικείου Δήμου, είναι δυνατή η τοποθέτηση κινητών ή προσωρινών κατασκευών κατά παρέκκλιση της γενικότερης απαγόρευσης του προηγούμενου εδαφίου.

Το άρθρο 112 «**Παρόδια Στοά - Τροποποίηση παρ. 3 άρθρου 22 ν.4067/2012**» θέτει τις προϋποθέσεις για να επιτραπεί η επισκευή κτιρίων, στα οποία δεν έχει διανοιγεί η προβλεπόμενη στοά.

Το άρθρο 113 «**Λειτουργική ενοποίηση οριζόντιων ιδιοκτησιών ιδίου ιδιοκτήτη, εσωτερικές διαρρυθμίσεις και επεμβάσεις στον φέροντα οργανισμό - Τροποποίηση παρ. 5 άρθρου 23 ν.4067/2012**» επιτρέπει τη λειτουργική

ενοποίηση οριζοντίων ιδιοκτησιών χωρίς συναίνεση των συνιδιοκτητών της οικοδομής, ακόμη κι εάν θίγεται ο φέρων οργανισμός πλην των στύλων και των δοκών.

Το άρθρο 114 **«Χαμηλά κτίρια - Τροποποίηση παρ. 3 και 4 άρθρου 24 ν.4067/2012»** ορίζει την έννοια των χαμηλών κτιρίων και τις διαστάσεις αυτών, ενώ ρυθμίζει την τοποθέτησή τους στο οικόπεδο και το ποσοστό κάλυψής τους. Ειδικότερα, το παρόν άρθρο συμπεριλαμβάνει επιφύλαξη σχετικά με τις ειδικότερες ρυθμίσεις του άρθρου 14 σχετικά με τη θέση τους εντός του οικοπέδου, ενώ επιτρέπει και πέραν της στέγης (ύψους 1,50 μ. πάνω από το μέγιστο ύψος των 8,50 μ.) και κατασκευές του άρθρου 19 του ν. 4067/2012.

Το άρθρο 115 **«Κίνητρα για τη δημιουργία κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης - Αντικατάσταση άρθρου 25 ν.4067/2012»** τροποποιεί το άρθρο 25 του ν. 4067/2012 προκειμένου να δίνεται η δυνατότητα εγκατάστασης συστημάτων εξοικονόμησης ενέργειας ή μονάδων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ) ή συστημάτων ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, είτε συνδυαστικά, είτε μόνα τους, με στόχο την επίτευξη της ενεργειακής κατηγορίας A+.

Το άρθρο 116 **«Εξουσιοδοτικές και μεταβατικές διατάξεις - Τροποποίηση παρ. 2 και προσθήκη παρ. 6,7,8,9,10 στο άρθρο 28 ν.4067/2012»**, προβλέπει τη δεσμευτικότητα αποφάσεων του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, οι οποίες επιλύουν ζητήματα ερμηνείας του ΝΟΚ. Παρέχει εξουσιοδότηση για ρύθμιση προδιαγραφών σε κατασκευαστικές τεχνικές, υλικά, ενεργητική πυροπροστασία. Με την παρ. 2 ορίζει ότι οι τροποποιήσεις στις διατάξεις του ΝΟΚ ισχύουν μόνο για νέες κατασκευές και νέες άδειες και δεν μπορούν ν' αξιοποιηθούν για νομιμοποίηση αυθαιρεσιών, κατά παρέκκλιση από την περ. ι του άρθρου 28 του ν. 4495/2017.

Το Κεφάλαιο ΙΑ' **«Διατάξεις για τη βιώσιμη προσβασιμότητα»** περιλαμβάνει τα άρθρα 117 έως 123 και έχει ως εξής:

Με τα άρθρα 117 **«Περιφερειακές Επιτροπές Προσβασιμότητας – Αντικατάσταση άρθρου 18 ν. 4495/2011»** και 118 **«Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας – Τροποποίηση παρ.2,3 άρθρου 19 ν. 4495/20»** τροποποιείται η σύνθεση των Περιφερειακών Επιτροπών και της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας που προβλέπονται, αντιστοίχως, στα άρθρα 18 και 19 του ν.4495/2017.

Το άρθρο 119 **«Προσβασιμότητα χωρίς φραγμούς για τα άτομα με αναπηρία και τα εμποδιζόμενα άτομα - Αντικατάσταση τίτλου και παρ.1,4,5,8,9 άρθρου 26 ν. 4495/20»** περιλαμβάνει προβλέψεις για την προσβασιμότητα των ατόμων με αναπηρία και των εμποδιζόμενων ατόμων σε κάθε είδους χώρο ανά κατηγορία καθώς και τις σχετικές εξαιρέσεις. Ειδικότερα, με το άρθρο αυτό προβλέπεται ότι σε κάθε κτίριο ή δομική εγκατάσταση πρέπει να εξασφαλίζεται η προσβασιμότητα αυτού σε όλους, χωρίς να τίθενται φραγμοί σε

κανέναν, θέτοντας ελάχιστες εξαιρέσεις από την υποχρέωση διαμορφώσεων για τη διασφάλιση φυσικής πρόσβασης χρήστη αναπηρικού αμαξιδίου υπό προϋποθέσεις.

Το άρθρο 120 «**Ειδικές διατάξεις - Αντικατάσταση παρ.2,4 και προσθήκη παρ.6,7 στο άρθρο 27 ν. 4495/20**» δίνει μεταξύ άλλων, τη δυνατότητα παρεκκλίσεων σε κτίρια, κτιριακές υποδομές και εγκαταστάσεις που χαρακτηρίζονται ως ειδικά κτίρια δημοσίου ενδιαφέροντος, ρυθμίζει την κατά παρέκκλιση κατασκευή ανελκυστήρα σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια που δεν διαθέτουν και κατά το χρόνο ανέγερσης τους δεν ήταν υποχρεωτική η κατασκευή του, καθώς και την τοποθέτηση αναβατορίου σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια κατοικίας που δεν διασφαλίζουν προσβασιμότητα σε άτομα με αναπηρία και μειωμένη κινητικότητα.

Το άρθρο 121 «**Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου και μελέτη προσβασιμότητας ΑμεΑ και εμποδιζόμενων ατόμων - Τροποποίηση άρθρου 54 ν. 4495/20**» τροποποιεί το άρθρο 54 του ν. 4497/2017, ώστε στο φάκελο για την ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου να συμπεριλαμβάνεται και μελέτη προσβασιμότητας ΑμεΑ και εμποδιζόμενων ατόμων.

Το άρθρο 122 «**Μη υπαγωγή στις διατάξεις των άρθρων 96 επ. του ν. 4495/2017 – Τροποποίηση παρ.1 άρθρου 89 ν. 4495/20**» ορίζει ότι αποκλείονται από την τακτοποίηση αυθαίρετες κατασκευές, οι οποίες χαρακτηρίζονται αυθαίρετες ως προς τη χρήση, επειδή δεν έχουν κάνει τις απαραίτητες διαμορφώσεις για τα εμποδιζόμενα άτομα.

Το άρθρο 123 «**Ελαφρύνσεις – Τροποποίηση παρ.1,2,7 άρθρου 103 ν. 4495/20**» προβλέπει διευκολύνσεις και ελαφρύνσεις στο ενιαίο ειδικό πρόστιμο του ν. 4495/2017 σε ειδικές ομάδες πληθυσμών, με έμφαση στα ΑμεΑ.

Το Κεφάλαιο ΙΒ' «**Λοιπές Διατάξεις**» περιλαμβάνει τα άρθρα 124 έως 139 ως εξής:

Το άρθρο 124 «**Αρχή Οργάνωσης, Εποπτείας και Συντονισμού των οικονομικών δραστηριοτήτων στο πεδίο προστασίας του περιβάλλοντος**» ορίζει ως τέτοια Αρχή την Γενική Διεύθυνση του Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΕΝ), απαριθμώντας τις κυριότερες αρμοδιότητές της.

Το άρθρο 125 «**Αρχές Εφαρμογής Εποπτείας και Διαχείρισης των οικονομικών δραστηριοτήτων στο πεδίο προστασίας του περιβάλλοντος**» προσδιορίζει με παραπομπή τις αρχές στις οποίες αναφέρεται ο τίτλος του άρθρου, απαριθμεί τις αρμοδιότητες τους και τους τομείς συνεργασίας τους με την Αρχή Οργάνωσης, Εποπτείας και Συντονισμού των οικονομικών δραστηριοτήτων στο πεδίο προστασίας του περιβάλλοντος.

Το άρθρο 126 «**Τροποποίηση άρθρου 20 ν. 3889/2010 και παρ. 1 άρθρου 49 ν. 998/1979**» προσδιορίζει τις εκτάσεις εκείνες για τις οποίες το Ελληνικό Δημόσιο δεν προβάλλει και δεν διεκδικεί δικαιώματα κυριότητας, καθώς και τις δημόσιες δασικές εκτάσεις και δημόσιες εκτάσεις στις οποίες κατ' εξαίρεση επιτρέπεται η επέμβαση.

Το άρθρο 127 «**Ζητήματα εισφοράς σε γη - Προσθήκη παρ. ΒΑ στο άρθρο 12 ν. 3986/2011**» προσδιορίζει τα ακίνητα στα οποία είναι δυνατή η μετατροπή της εισφοράς σε γη σε εισφορά σε χρήμα κατά την κατάρτιση ΕΣΧΑΔΑ, παραπέμποντας στις διατάξεις που προβλέπουν σχετικές προϋποθέσεις και προαπαιτούμενα και κάνοντας ξεχωριστή παραπομπή για τον τρόπο υπολογισμού της εισφοράς για ακίνητα επένδυσης που βρίσκονται επί περιοχής εντός εγκεκριμένων Γ.Π.Σ. που ορίζονται ως περιοχές ΒΙΠΑ- ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση.

Το άρθρο 128 «**Ειδικές περιπτώσεις αυθαιρέτων - Παράταση υποβολής δικαιολογητικών- Τροποποίηση άρθρου 51 ν. 4643/2019**» απαριθμεί τις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσης της Κατηγορίας 5 του άρθρου 96 του ν. 4495/2017 προγενέστερων της 28ης.7.2011 που υπάγονται στις διατάξεις του νόμου αυτού για αναστολή κυρώσεων, καθορίζοντας και τις σχετικές προθεσμίες.

Το άρθρο 129 «**Επισκευή και αποκατάσταση κτιρίων προς αποκατάσταση ζημιών, από βίαιο συμβάν ή θεομηνία**» απαριθμεί τις περιπτώσεις κτιρίων που επλήγησαν από βίαιο συμβάν ή θεομηνία, για τις οποίες δεν μεταβάλλεται το ύψος της στεγαστικής συνδρομής, καθώς και τις σχετικές προϋποθέσεις για την εφαρμογή της διάταξης αυτής, ενώ ορίζει τον αρμόδιο για την ευθύνη σχετικών δαπανών αδειών ή εγκρίσεων.

Το άρθρο 130 «**Λειτουργία Δημοτικών Κοιμητηρίων**» παρεκτείνει την προθεσμία σχετικά με τη λειτουργία δημοτικών νεκροταφίων σε χώρους που ήδη χρησιμοποιούνται για τον σκοπό αυτό, εντός προστατευομένων από ειδικές διατάξεις περιοχών.

Το άρθρο 131 «**Διατάξεις για υφιστάμενα Γ.Π.Σ.- τροποποίηση παρ. 15 άρθρου 51 ν. 4178/2013**» προβλέπει παράταση προθεσμίας ολοκλήρωσης των πολεοδομικών μελετών που ορίζεται στην παρ. 15 του άρθρου 51 του ν. 4178/2013.

Το άρθρο 132 «**Ειδικές πολεοδομικές ρυθμίσεις**» εξειδικεύει τη ζώνη του περιαστικού πάρκου της Βορειοδυτικής Πύλης της Αθήνας, τις επιτρεπόμενες λειτουργίες και χρήσεις και τις προϋποθέσεις χωροθέτησης του, ενώ περιέχει προσθήκες επιτρεπόμενων χρώσεων στη τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του δήμου Αθηναίων στην πολεοδομική ενότητα του Ελαιώνα. Επίσης, προβλέπονται μεταβολές σε επιτρεπόμενες χρήσεις και συντελεστές δόμησης για εκτός σχεδίου οικισμούς προ του έτους 1923 στην ευρύτερη περιοχή των Μεσογείων και Λαυρεωτικής, ορίζονται ειδικοί όροι δόμησης στην έκταση με ΚΑΕΚ 411114006061/0/0, που βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως και εντός ορίου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, περιοχή της ΔΕ Ρεθύμνης του Δήμου Ρεθύμνης και τροποποιείται επίσης η παρ. 5 του άρθρου 31 του ν. 3325/2005.

Το άρθρο 133 «**Πρόστιμο για εκπρόθεσμη δήλωση στο Κτηματολόγιο- Τροποποίηση περ. α παρ. 8 άρθρου 2 ν. 2308/1995**» προβλέπει τις επιπτώσεις μη υποβολής δήλωσης στο Κτηματολόγιο, τα όρια και η βάση

υπολογισμού του επιβληθσόμενου στην περίπτωση αυτή προστίμου, καθώς και τη δυνατότητα άρσεων και απαγορεύσεων που απορρέουν από την παραπάνω μη υποβολή δήλωσης.

Το άρθρο 134 **«Ζητήματα λειτουργίας Κτηματολογίου- Τροποποιήσεις άρθρων 5, 7, 7Α ν. 2308/1995, παρ. 2 άρθρου 102 ν.4623/2019»** περιέχει τροποποιήσεις προκειμένου τα πιστοποιητικά κτηματογραφούμενου ακινήτου να εκδίδονται και από τον φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο» και να παρέχεται η δυνατότητα να συνεδριάζουν οι Επιτροπές Ενστάσεων με τηλεδιάσκεψη. Επιπλέον με το άρθρο αυτό τροποποιείται η σύνθεση των επιτροπών εξέτασης υποθέσεων κτηματογράφησης και παρατείνεται η προθεσμία για περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση πριν την έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006.

Το άρθρο 135 **«Αρμοδιότητες Ελληνικού Κτηματολογίου- Τροποποίηση άρθρων 1 και 47 ν. 4512/2018 και άρθρου 70 ν. 4509/2017»** αφορά σε τροποποίηση των αρμοδιοτήτων του Ελληνικού Κτηματολογίου και των προϋποθέσεων αναθέωσης του εγκεκριμένου ετήσιου προϋπολογισμού του ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» για τα έτη από 2018 έως και 2022, ενώ δίνεται, δυνάμει αυτού, στο το ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» και τους Ο.Τ.Α. α' βαθμού, δυνατότητα συνομολογώησης επενδυτικών δάνειων με το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, στο πλαίσιο υλοποίησης προγράμματος χορήγησης επενδυτικών δανείων από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας με σκοπό την εκπόνηση ΤΠΣ.

Το άρθρο 136 **«Μεταβατικές ρυθμίσεις ν. 4280/2014 - Τροποποίηση παρ. 8 άρθρου 52 ν. 4280/2014»** προβλέπει δυνατότητα λήψης έγκρισης για επέμβαση σε δασική έκταση από χιονοδρομικά κέντρα και υφιστάμενες εγκαταστάσεις που εξυπηρετούν τη λειτουργία χιονοδρομικών κέντρων και βρίσκονται σε εκτάσεις που διαχειρίζεται η δασική υπηρεσία, ορίζοντας τις σχετικές προϋποθέσεις και προθεσμίες (με δυνατότητα παρέκτασης και με παράλληλη δυνατότητα αναστολής ισχύος διοικητικών πράξεων αποβολής).

Το άρθρο 137 **«Προσωρινές κατασκευές εντός χερσαίας ζώνης λιμένος και εγκαταστάσεις για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια»** ρυθμίζει τους όρους και προϋποθέσεις για τοποθέτηση και διατήρηση προσωρινών κατασκευών εντός χερσαίας ζώνης λιμένος και εγκαταστάσεων για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια, προβλέποντας το μέγιστο ποσοστό κάλυψης για τις περιπτώσεις αυτές και τον τρόπο καθορισμού των κατηγοριών των κατασκευών ή εγκαταστάσεων, για τις οποίες δεν απαιτείται η άδεια αυτή.

Το άρθρο 138 **«Καταργούμενες διατάξεις»** απαριθμά τις περιπτώσεις που ρητά παύουν να είναι σε ισχύ με τη δημοσίευση του νομού, λόγω κατάργησης των διατάξεων που τις προέβλεπαν.

Το άρθρο 139 **«Έναρξη ισχύος»** ορίζει ως σημείο εκκίνησης ισχύος του νόμου τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά στις επιμέρους διατάξεις του.

B. ΓΕΝΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΟΥ

Το παρόν Σχ/Ν παρεμβαίνει σε πολλά πεδία της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας (χρήσεις γης, εκτός σχεδίου δόμηση, επιχειρηματικά πάρκα, ΠΟΤΑ, θαλάσσια χωροταξία, οικοδομική αδειοδότηση, μεταφορά συντελεστή δόμησης, ηλεκτρονική ταυτότητα ακινήτων κ.λ.π.), με στόχο, όπως αναφέρεται, να δημιουργήσει συνθήκες που προάγουν τη βιώσιμη χωρική ανάπτυξη.

Αξίζει να σημειωθεί ότι οι παρεμβάσεις στα συγκεκριμένα ζητήματα, διαχρονικά δημιουργούν εντάσεις μεταξύ οικονομικών και ιδιοκτησιακών συμφερόντων και των προτεραιοτήτων αξιών που συνδέονται με την ποιότητα ζωής και την προστασία του περιβάλλοντος. Είναι σημαντικό επομένως να βρεθεί η χρυσή τομή ανάμεσα στα αιτήματα εκείνων που ζητούν άμεση κατάργηση των παρεκκλίσεων στην εκτός σχεδίου δόμησης και εκείνων που ζητούν την αναστολή της κατάργησης των παρεκκλίσεων καθώς θεωρούν ότι θίγεται η περιουσία τους, με ότι αυτό συνεπάγεται για τους πολίτες και το τραπεζικό σύστημα. Ενδεικτικές είναι οι θέσεις της ΓΣΕΒΕΕ η οποία κατά τη διάρκεια του σχετικού διαλόγου στην Ο.Κ.Ε. κατέθεσε την άποψη ότι *"για τα γήπεδα- ακίνητα που με το εκάστοτε και νυν ισχύον νομοθετικό καθεστώς αγοράστηκαν ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο περιήλθαν στους ιδιοκτήτες τους, προτείνεται να μπορούν να αξιοποιηθούν με αυτό το καθεστώς εις το διηνεκές, οι δε νέες ρυθμίσεις να ισχύουν μόνο για τα μέλλοντα γήπεδα"*, όπως και οι εκ διαμέτρου αντίθετες θέσεις των περιβαλλοντικών οργανώσεων οι οποίες ζητούν την άμεση κατάργηση των παρεκκλίσεων.

Η Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή της Ελλάδος (Ο.Κ.Ε.) από το 2007 τάσσεται υπέρ μιας στρατηγικής για το ριζικό περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης. **Σε κάθε περίπτωση, η Ο.Κ.Ε θεωρεί ότι σημαντικές μεταρρυθμίσεις (όπως αυτές που προωθεί το παρόν σχ/ν) πρέπει να είναι θεμελιωμένες με τρόπο που να διασφαλίζεται η όσο το δυνατόν ομαλότερη μετάβαση στη νέα κατάσταση. Το γεγονός αυτό γεννά σημαντικές υποχρεώσεις κυρίως στο κράτος, το οποίο οφείλει να δεσμευτεί ότι θα προβεί άμεσα στις αναγκαίες ενέργειες και θα ολοκληρώσει εγκαίρως τις απαιτούμενες από την πλευρά του διαδικασίες (ολοκλήρωση Τοπικών Χωροταξικών, οριοθέτηση οικισμών, χαρακτηρισμός οδικού δικτύου κοκ) , μέσα στο χρονικό πλαίσιο που τίθεται από το νομοσχέδιο, ώστε οι προτεινόμενες μεταρρυθμίσεις να έχουν αποτέλεσμα και να τύχουν της μέγιστης κοινωνικής αποδοχής.**

Είναι γεγονός ότι το σύστημα χωρικού σχεδιασμού στη χώρα υπόκειται σε διαρκείς μεταβολές, ενώ ταυτόχρονα δέχεται έντονες κριτικές ως κατακερματισμένο, αναποτελεσματικό, ασαφές και αναχρονιστικό, κάτι που αποδεικνύεται από το μέχρι σήμερα άναρχο και χωρίς σχεδιασμό ευρύτερο περιβάλλον.

Παράλληλα σημαντικά προβλήματα δημιουργούνται από την ασάφεια και σε πολλές περιπτώσεις αλληλοεπικάλυψη των σχετικών αρμοδιοτήτων μεταξύ κεντρικής και περιφερειακής διοίκησης. Τέλος, η ελλιπής και αναποτελεσματική εφαρμογή των μέχρι σήμερα συστημάτων χωρικού σχεδιασμού καθώς και η έλλειψη αξιολόγησής τους, έχει οδηγήσει σε σωρεία προβλημάτων εφαρμογής, όπως χαρακτηριστικά αποτυπώνεται σε επιστημονικές μελέτες και στη νομολογία.

Με βάση τα παραπάνω, η Ο.Κ.Ε. επισημαίνει ότι η επιτυχής ή μη έκβαση της προωθούμενης μεταβολής του συστήματος χωρικού σχεδιασμού, θα κριθεί από την αποτελεσματική και προσαρμοστική εφαρμογή του νόμου. Πέραν της αναμόρφωσης του γενικού νομικού πλαισίου, η πλέον επιτακτική ανάγκη για το σύστημα χωρικού σχεδιασμού είναι η δέσμευση της Πολιτείας και η ανάληψη πρωτοβουλιών εκ μέρους της για άμεση και ουσιαστική εφαρμογή του σχεδιασμού προς εξυπηρέτηση της βιώσιμης ανάπτυξης και του κοινωνικού συνόλου.

Ως γενική επισήμανση, αξίζει να σημειωθεί ότι το παρόν Σχ/Ν, φαίνεται ότι λαμβάνει υπόψη μέρος των προτάσεων και των παρατηρήσεων που έχει κατά καιρούς αναδείξει η Ο.Κ.Ε. στις γνωμοδοτήσεις της, αναφορικά με το σύστημα χωρικού σχεδιασμού, τους όρους και τους περιορισμούς δόμησης¹, τη θαλάσσια χωροταξία, την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και του τοπίου².

Στο πλαίσιο αυτό, η Ο.Κ.Ε. κατά πλειοψηφία των Μελών της Εκτελεστικής Επιτροπής, αξιολογεί τις ρυθμίσεις του Σχεδίου Νόμου ως θετικές, καθώς επιδιώκουν να επιλύσουν σειρά ζητημάτων που δυσχεραίνουν την ορθή εφαρμογή της πολεοδομικής και χωροταξικής νομοθεσίας προωθώντας τον οργανωμένο σχεδιασμό του χώρου έναντι της εκτός σχεδίου μεμονωμένης δόμησης (κατοικία και παραγωγικές εγκαταστάσεις) και καθιερώνοντας τα τοπικά και ειδικά πολεοδομικά σχέδια, ή άλλα σχέδια χρήσεων γης, ως κατ' εξοχήν εργαλεία για τη ρύθμιση της χρήσης του χώρου.

Ειδικότερα, αξιολογούνται προς τη σωστή κατεύθυνση οι ρυθμίσεις μέσω των οποίων γίνεται προσπάθεια απαλλαγής του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού από αναποτελεσματικές, ασαφείς και περίπλοκες διαδικασίες (Κεφάλαιο Α), ενώ εμπλουτίζεται και με νέους μηχανισμούς και περιεχόμενο (βλ. διατάξεις για Ειδικά και Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια- άρθρα 6-8, τα Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια- άρθρα 9-11, το ΚΕΣΥΧΩΘΑ- άρθρο 5, τον ΝΟΚ- Κεφάλαιο Ι και τις οικοδομικές άδειες- Κεφάλαιο Ε, τις χρήσεις γης -άρθρα 36-40, τις ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις- Κεφάλαιο Η κ.α.).

Η αποτελεσματική λειτουργία του νέου Συστήματος, δύναται να συμβάλει στην επίλυση διαχρονικών παθογενειών που συνέβαλλαν στις μεγάλες καθυστερήσεις και τις αστοχίες κατά τη χωροθέτηση και

αδειοδότηση, ενώ ταυτόχρονα δίδεται έμφαση στον σχεδιασμό για την προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή (άρθρα 8, 10-11, 23, 77 κ.α.), τη διαχείριση των συνεπειών από φυσικές και τεχνολογικές καταστροφές και την αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος (πχ. ενεργειακή κατανάλωση- άρθρο 115), την περιβαλλοντική αναβάθμιση σε πυκνοδομημένες περιοχές (άρθρο 102, κ.α.). Η περιβαλλοντική επίδοση (π.χ. ενεργειακή κατανάλωση, περιβαλλοντική πιστοποίηση) της δόμησης ενός έργου για πρώτη φορά συνδέεται ξεκάθαρα με τα ίδια τα εσωτερικά χαρακτηριστικά του (π.χ. συντελεστής δόμησης), προωθώντας τη βιώσιμη ανάπτυξη, με πρακτικούς όρους, κίνητρα και προϋποθέσεις.

Επίσης, θετικό είναι ότι εκλογικεύεται το θεσμικό πλαίσιο για τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό (Κεφάλαιο Β) διαμορφώνοντας ένα απλούστερο, σαφέστερο και επομένως αποτελεσματικότερο πλαίσιο για την οργάνωση, διαχείριση και προστασία του θαλάσσιου χώρου, σύμφωνα με όσα η Ο.Κ.Ε. είχε επισημάνει σε πρόσφατη Γνώμη της³.

Όσον αφορά τις ρυθμίσεις για τον σταδιακό περιορισμό της απρογραμμάτιστης και άναρχης ανάπτυξης με την παράλληλη ενίσχυση των οργανωμένων μορφών ανάπτυξης (μέσω της σταδιακής κατάργησης των παρεκκλίσεων και τη μείωση συντελεστών δόμησης στις περιοχές που δεν διαθέτουν χρήσεις γης, ειδικούς όρους περιορισμούς δόμησης στην εκτός ορίων οικισμών και αύξηση των πολεοδομικών μεγεθών των οργανωμένων υποδοχέων- άρθρα 31-40), κρίνονται θετικά.

Οι ρυθμίσεις αυτές έρχονται να εναρμονισθούν με την πάγια θέση του Συμβουλίου της Επικρατείας που επιτάσσει ότι η δόμηση *«δεν αποτελεί την κατά προορισμό χρήση των περιοχών εκτός σχεδίου (ΣτΕ 2009/2003) αλλά εξυπηρετεί την γεωργοκτηνοτροφική, δασοπονική και γεωργική εκμετάλλευση, καθώς και την αναψυχή»* (ΣτΕ 806/2010, 3651/2003, 3135/2002, 3067/2001). Αυτό σημαίνει ότι η δόμηση επιτρέπεται μόνο σε εξαιρετικές περιπτώσεις και μπορεί να απαγορεύεται μερικώς ή συνολικά με ιδιαίτερα αυστηρούς όρους και περιορισμούς που να είναι προσαρμοσμένοι στην ιδιαίτερη φύση της κάθε περιοχής και σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να εξομοιώνονται οι εκτός σχεδίου με τις εντός σχεδίου περιοχές (ΣτΕ 847/2016, 2136-2137/2016). Σε διαφορετική περίπτωση τίθεται σε κίνδυνο η νομιμότητα οποιασδήποτε δραστηριότητας, ανεξαρτήτως μεγέθους, όχι μόνο από το Συμβούλιο Επικρατείας, αλλά και από το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο Δικαιωμάτων του Ανθρώπου που δέχεται τη νομιμότητα των περιορισμών για λόγους περιβαλλοντικούς, χωροταξικούς και πολεοδομικούς (ΕΔΔΑ Hamer κατά Βελγίου 27.11.207, παρ. 79, Elia S.RL κατά Ιταλίας, 2.8.2001, παρ.77)⁴. Είναι σαφές επομένως ότι η πάγια νομολογία του ΣτΕ αλλά και η πρόσφατη νομοθεσία (Ν. 4447/16) επιδιώκουν την εξάλειψη της διάχυσης στον εξωαστικό χώρο, την προστασία της γεωργικής γης και του υδροφόρου ορίζοντα, την μείωση των δαπανών για τις πάσης φύσεως υποδομές που

είναι ιδιαίτερα αυξημένες στις εκτός σχεδίου περιοχές, και τη συγκέντρωση των οικονομικών και παραγωγικών δραστηριοτήτων σε προκαθορισμένους κατάλληλους χώρους, έτσι ώστε να προστατευτεί το φυσικό περιβάλλον και να τηρηθεί η επιταγή του άρθρου 24 του Συντάγματος.

Επιπρόσθετα, οι ρυθμίσεις για τη μεταφορά Συντελεστή Δόμησης (Κεφάλαιο ΣΤ), την οριοθέτηση των οικισμών (άρθρο 12), τη διενέργεια ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων (άρθρα 87-93 κ.α.) που συμμορφώνουν τις πολεοδομικές διατάξεις με την πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, κρίνεται ότι θα συμβάλλουν στην αποκατάσταση της νομιμότητας και της ασφάλειας δικαίου, καθώς πολλές επενδύσεις και οικιστικές χρήσεις βρίσκονται σήμερα σε μία γκριζα ζώνη από άποψη νομιμότητας. Οι ρυθμίσεις αυτές εντάσσονται επίσης στην συνολική πολιτική για την επίτευξη της βιώσιμης χωρικής ανάπτυξης και τη σύγκλιση με τις σύγχρονες πολεοδομικές πρακτικές, και απαιτείται να ευοδωθούν προκειμένου να περιοριστούν οι διαπιστωμένες δυσμενείς περιβαλλοντικές, οικονομικές και κοινωνικές επιπτώσεις της εκτός σχεδίου άναρχης ανάπτυξης.

Τέλος, προς τη σωστή κατεύθυνση κρίνεται ο επιχειρούμενος εκσυγχρονισμός των αδειοδοτικών διαδικασιών, μέσα από την ενίσχυση της ψηφιακής τεχνολογίας στο σύνολο των αρμοδιοτήτων της δημόσιας διοίκησης που έχουν σχέση με τον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό (Κεφάλαια Ε, ΣΤ και Θ), την πλήρη ψηφιοποίηση και με την ανάπτυξη μητρώου πιστοποιημένων αξιολογητών χωρικών μελετών, την απλοποίηση και επιτάχυνση της διαδικασίας εκπόνησης χωρικών μελετών.

Παρότι οι ρυθμίσεις που προωθεί το Σχ/Ν, κρίνονται κατ' αρχήν θετικά, **η Ο.Κ.Ε. επισημαίνει ότι προκειμένου οι προωθούμενες παρεμβάσεις του Σχ/Ν να επιφέρουν τα επιθυμητά αποτελέσματα και να υπάρξει ομαλή μετάβαση στο νέο σύστημα θα πρέπει να διασφαλισθούν τα ακόλουθα:**

1. Εξακολουθεί να παραμένει πολύ μεγάλη η ανάγκη να επισπευσθούν και να αντιμετωπιστούν οι μεγάλες καθυστερήσεις στην εφαρμογή και αξιολόγηση του σχεδιασμού⁵, και να μελετηθούν τα θέματα της συμπόρευσης του χωρικού σχεδιασμού με τον αναπτυξιακό προγραμματισμό, όπως έχει επανειλημμένα επισημάνει η Ο.Κ.Ε.

Κρίσιμο στοιχείο συνεπώς αποτελεί η ταχύτητα με την οποία θα προχωρήσει στο άμεσο μέλλον ο χωρικός σχεδιασμός και οι απαραίτητες μελέτες (Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια, μελέτες για το χαρακτηρισμό του οδικού δικτύου και την οριοθέτηση των οικισμών κ.α.). Ειδικότερα, κρίνεται σκόπιμο να ολοκληρωθούν άμεσα τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια στο μεγαλύτερο μέρος της χώρας (ενδεικτικά αναφέρεται ο ορίζοντας της τετραετίας) και στο σύνολο της επικράτειας σε ορίζοντα

εξαετίας. Επίσης θα πρέπει να επαναοριοθετηθούν οι οικισμοί των οποίων τα όρια δεν έχουν καθορισθεί με επιστημονικό τρόπο. Αναφορικά τέλος με το οδικό δίκτυο, κρίνεται σκόπιμο να καθοριστούν εντός διετίας οι δρόμοι στους οποίους θα πρέπει να έχουν «πρόσωπο» τα εκτός σχεδίου ακίνητα για να έχουν δυνατότητα δόμησης και οι δρόμοι αυτοί να αναρτηθούν στον Ενιαίο Ψηφιακό Χάρτη για λόγους διαφάνειας.

2. Κομβικό ρόλο στην πλαισίωση και ευόδωση της μεταρρύθμισης κατέχει το έργο της κωδικοποίησης της πολεοδομικής και χωροταξικής νομοθεσίας το οποίο απαιτείται να υποστηριχθεί το αμέσως επόμενο διάστημα.
3. Υπάρχει σημαντικό περιθώριο περαιτέρω βελτίωσης και ενδυνάμωσης των διαδικασιών διαβούλευσης κατά την υλοποίηση του σχεδιασμού. Στο πλαίσιο αυτό, απαιτείται σε επόμενο χρόνο ο εκσυγχρονισμός και η συστηματοποίηση των διαδικασιών διαβούλευσης με τους ενδιαφερομένους, ώστε αφενός να διασφαλίζεται η συμμετοχή της τοπικής κοινωνίας και η ευρύτερη δυνατή αποδοχή του σχεδιασμού και αφετέρου να ενδυναμώνεται η αξιοπιστία του περιεχομένου των επιμέρους σχεδίων και συνεπώς η αποτελεσματικότητά τους.
4. Αναφορικά με τους πόρους από το Ταμείο Ανάκαμψης και τη νέα Προγραμματική Περίοδο, απαιτείται να κατευθυνθούν μεταξύ άλλων και σε δράσεις για την αναβάθμιση της υπαίθρου και των πόλεων μέσα από ολοκληρωμένο σχεδιασμό. Σήμερα καταγράφονται αυξημένες ανάγκες για την υποστήριξη της κοινωνικής ένταξης, της κινητικότητας με χαμηλές εκπομπές άνθρακα, της απασχόλησης, της ενεργειακής απόδοσης, της καινοτομίας στις ΜΜΕ, της ύπαρξης ελεύθερων χώρων, πάρκων και πρασίνου, για τις οποίες τα σύγχρονα εργαλεία χωρικού σχεδιασμού καθώς και τα κατά περίπτωση χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια ορίζουν ολοκληρωμένα Προγράμματα Δράσης, τα οποία απαιτείται να χρηματοδοτηθούν προκειμένου να υλοποιηθούν.
5. Απαιτείται άμεση επίλυση των προβλημάτων και των αρρυθμιών που απορρέουν από το υφιστάμενο καθεστώς κατανομής αρμοδιοτήτων μεταξύ κεντρικών και αποκεντρωμένων φορέων διοίκησης. Έμφαση θα πρέπει να δοθεί στην αποκέντρωση των αρμοδιοτήτων και στην ενίσχυση του ρόλου της τοπικής αυτοδιοίκησης, οι υπηρεσίες της οποίας θα κληθούν να εφαρμόσουν και να υποστηρίξουν ένα μεγάλο μέρος των προωθούμενων ρυθμίσεων. Σήμερα, οι διαπιστωμένες καθυστερήσεις στην υλοποίηση του χωρικού σχεδιασμού, αλλά και οι συγκρούσεις και οι αλληλεπικαλύψεις που παρουσιάζονται κατά τον προγραμματισμό και την υλοποίηση των απαραίτητων έργων υποδομής, περιπλέκονται στις συναρμοδιότητες μεταξύ κεντρικής και αποκεντρωμένης διοίκησης και τοπικής

αυτοδιοίκησης (ενδεικτικά: έργα για τη δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών υποδομών, συγκοινωνιακών υποδομών και λοιπών δικτύων όπως: ηλεκτροδότησης, οδικό, τηλεπικοινωνίας, αποχετευτικά δίκτυα κοκ.) συμβάλλοντας στη συνολική απαξίωση του σχεδιασμού και του ρόλου του ως αναπτυξιακό εργαλείο. Προτείνεται επομένως, σε πρώτη φάση η αξιολόγηση των παραμέτρων που οδηγούν σήμερα σε αποσπασματική προσέγγιση του έργου των οργανικών μονάδων της Διοίκησης, και σε αμέσως επόμενο χρόνο η κωδικοποίηση, τυποποίηση και απλούστευση των διοικητικών διαδικασιών, ιδίως στα θέματα που αφορούν στην υλοποίηση του αναπτυξιακού και χωρικού προγραμματισμού, δίνοντας έμφαση στην ενίσχυση του ρόλου της τοπικής αυτοδιοίκησης. Η ΟΚΕ αξιολογεί ότι η διαπιστωμένη αναποτελεσματικότητα στην εφαρμογή των δημοσίων προγραμμάτων και υπηρεσιών, προέρχεται μεταξύ άλλων και από τη μη ορθολογική κατανομή και τυποποίηση των αρμοδιοτήτων μεταξύ των διαφορετικών επιπέδων και φορέων της δημόσιας διοίκησης.

Γ. ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΝΟΜΟΥ

I. Σύστημα Χωροταξικού και Πολεοδομικού Σχεδιασμού

Ένα από τα σημαντικότερα ζητήματα που επιχειρεί να ρυθμίσει το παρόν Σχ/Ν είναι η επιτάχυνση και βελτίωση της αποτελεσματικότητας του συστήματος χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού (άρθρα 1-16). Η Ο.Κ.Ε. θεωρεί ότι ο εμπλουτισμός των ορισμών (βλ. άρθρο 2, μεταξύ άλλων αναφορικά με τη βιώσιμη χωρική ανάπτυξη, την εξειδίκευση, τη συμπλήρωση και την τροποποίηση της κατεύθυνσης ή της ρύθμισης και της ανάδρασης) και η αναμόρφωση του περιεχομένου και των διαδικασιών που διέπουν τα χωροταξικά Πλαίσια (άρθρα 6-8) και τα πολεοδομικά Σχέδια (άρθρα 9-11), συμβάλλουν στη σαφήνεια και ορθή εφαρμογή του σχεδιασμού, και κατ' επέκταση στην επιζητούμενη ασφάλεια δικαίου κατά τη διενέργεια επενδύσεων, στην αποτελεσματική προστασία του περιβάλλοντος και συνολικά στην διασφάλιση της βιώσιμης ανάπτυξης κατά την υλοποίηση του χωρικού σχεδιασμού.

Η ενίσχυση του ρόλου και του περιεχομένου της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής (άρθρο 3), η οποία μεταξύ άλλων αναλαμβάνει το ρόλο του συντονισμού των διαφόρων πολιτικών με χωρικές επιπτώσεις, ενσωματώνει τη θαλάσσια χωρική στρατηγική (που με το Νόμο του 2018 ήταν αυτοτελής χωρίς συνέργειες με τον χερσαίο χώρο) καθώς και το Εθνικό Σχέδιο για την ενέργεια και το κλίμα, αξιολογούνται από την Ο.Κ.Ε. ως ρυθμίσεις προς τη σωστή κατεύθυνση, καθώς ένα από τα πάγια προβλήματα των εφαρμοζόμενων αναπτυξιακών πολιτικών είναι η απουσία ενός ολοκληρωμένου και συνεκτικού πλαισίου, το οποίο θα υλοποιείται (στο πλαίσιο άλλων προγραμμάτων και επιμέρους πολιτικών του ελληνικού κράτους) και δεν θα εγκαταλείπεται.

Η συγκρότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΧΩΘΑ) (άρθρο 5), χαρακτηρίζεται από την Ο.Κ.Ε. ως μία απολύτως αναγκαία ρύθμιση για την επίλυση των συσσωρευμένων θεμάτων ασάφειας, συγκρούσεων και αντιφατικών προβλέψεων μεταξύ των Χωροταξικών Πλαισίων, χρονίζοντα δηλαδή προβλήματα που πρέπει να επιλυθούν δυστυχώς με adhoc επέμβαση της Πολιτείας. Καθώς τα υφιστάμενα χωροταξικά πλαίσια, ακόμη και τα προσφάτως εγκεκριμένα Περιφερειακά Πλαίσια -πλην ορισμένων εξαιρέσεων- παρουσιάζουν ζητήματα προς επίλυση στο ΚΕΣΥΧΩΘΑ, η Ο.Κ.Ε. κρίνει σκόπιμο να διευκρινιστεί η διαδικασία μέσω της οποίας θα εντοπίζονται αυτά τα ειδικότερα θέματα (πχ. παράλειψης ή έκδοσης αντικρουόμενων γνωμοδοτήσεων ή ερμηνειών από τις αρμόδιες υπηρεσίες), ώστε να διαβιβάζονται εμπρόθεσμα στο

ΚΕΣΥΧΩΘΑ. Σημειώνεται ότι ο νομοθέτης ορίζει σαφώς ότι το νέο όργανο εκφέρει γνώμη κατόπιν αιτήματος του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος. Δεδομένου όμως ότι τα συσσωρευμένα ζητήματα αξιολογούνται ως ιδιαιτέρως αυξημένα (ιδίως από τη σκοπιά των επενδύσεων), η Ο.Κ.Ε. θεωρεί ότι θα πρέπει να υπάρξει μία αποσαφήνιση επί της διαδικασίας συλλογής και αξιολόγησης των αιτημάτων. Επίσης, η Ο.Κ.Ε. κρίνει σκόπιμο να προβλεφθεί η τακτική σύγκλιση του συγκεκριμένου οργάνου καθώς και η δυνατότητα συμμετοχής (χωρίς δικαίωμα ψήφου) στο Συμβούλιο των κατά περίπτωση αρμόδιων κοινωνικών φορέων ή/και εκπροσώπων των παραγωγικών οργανώσεων, με στόχο την παροχή κάθε αναγκαίας συνδρομής για το υπό διερεύνηση ζήτημα.

Σημειώνεται ότι, το μεγαλύτερο μέρος των ανωτέρω παρεμβάσεων, υλοποιούν μεγάλο μέρος από τις προτάσεις της Ο.Κ.Ε. που είχαν προσδιοριστεί στο πλαίσιο της Γνώμης «Χωροταξία- Πολεοδομία» ήδη από το 2007 και οι οποίες, παρέμειναν όλα αυτά έτη επίκαιρες, καθώς δεν είχε αναληφθεί παρόμοια νομοθετική πρωτοβουλία. Μεταξύ άλλων πρόκειται για τις προτάσεις που αφορούν:

α) στην καθιέρωση ευέλικτων διαδικασιών αναθεώρησης των σχεδίων, ώστε να ανταποκρίνονται και να προσαρμόζονται εύκολα στις συνεχώς μεταβαλλόμενες ανάγκες και δεδομένα (στο Σχ/Ν υπάρχουν σχετικές προβλέψεις που αφορούν την υποχρέωση αναθεώρησης/παρακολούθησης και αξιολόγησης, τη νέα διαδικασία τροποποίησης για ήσσονος σημασίας μεταβολές- άρθρα 7-8 και 10-11),

β) στην ισορροπημένη και σαφή αποτύπωση της δεσμευτικότητας του κάθε επιπέδου (στο Σχ/Ν αποσαφηνίζεται ο κανονιστικός και κατευθυντήριο χαρακτήρας των χωροταξικών πλαισίων, η δεσμευτικότητα και η υπερχρέωση εναρμόνισης),

γ) στον εμπλουτισμό των μηχανισμών και εργαλείων εφαρμογής του πολεοδομικού σχεδιασμού (βλ. άρθρο 12 για την οριοθέτηση οικισμών, άρθρα 68-78 για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης κ.α.).

Στο σημείο αυτό, επισημαίνεται τέλος η σημασία της ενδυνάμωσης των διαδικασιών διαβούλευσης και κοινωνικού διαλόγου στα θέματα χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, συμπεριλαμβανομένης της συμμετοχής της Ο.Κ.Ε. στα αντίστοιχα όργανα (π.χ. στο Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας).

II. Διατάξεις για τη Θαλάσσια Χωροταξία

Ο Θαλάσσιος Χωροταξικός Σχεδιασμός, αποτελεί ένα από τα μέτρα για την επίτευξη της Ολοκληρωμένης Θαλάσσιας Πολιτικής της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Για την Ο.Κ.Ε., ο ρόλος του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού είναι κομβικός για τη διασφάλιση της αειφόρου ανάπτυξης των θαλασσών, καθώς οι ανθρώπινες δραστηριότητες στη θάλασσα επιβάλλεται να διεξάγονται με αποτελεσματικό, ασφαλή και βιώσιμο τρόπο.

Το 2014 με την έγκριση της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ, τέθηκαν οι βάσεις ώστε τα κράτη μέλη να προχωρήσουν έως το 2021 στην κατάρτιση θαλάσσιων χωροταξικών σχεδίων, μέσω των οποίων θα περιορίζονται οι συγκρούσεις των χρήσεων του θαλάσσιου χώρου, θα ενθαρρύνονται οι επενδύσεις, θα ενισχύονται οι διασυνοριακές συνεργασίες και φυσικά θα προστατεύεται με αποτελεσματικότερο τρόπο το περιβάλλον.

Η ενσωμάτωση ωστόσο της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ στην ελληνική έννομη τάξη το 2018, μέσω του ν. 4546/2018, πέραν από το γεγονός ότι σημείωσε σημαντική καθυστέρηση (καθώς έπρεπε να έχει ολοκληρωθεί το 2016), φαίνεται ότι δημιούργησε και ασάφειες και κυρίως συγκρούσεις αναφορικά με το πεδίο εφαρμογής του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού, σε σχέση με τα υφιστάμενα Περιφερειακά και Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια. Ο ν. 4546/2018 συμπεριέλαβε και το σχεδιασμό των χρήσεων της παράκτιας ζώνης στο ειδικότερο αντικείμενο του ΘΧΣ, παρότι στο άρθρο 2 της Ευρωπαϊκής Οδηγίας, αναφέρεται ρητώς ότι *«Η παρούσα οδηγία εφαρμόζεται σε θαλάσσια ύδατα κρατών μελών με την επιφύλαξη άλλης νομοθεσίας της Ένωσης. Δεν εφαρμόζεται στα παράκτια ύδατα ή σε τμήματα αυτών που εμπίπτουν στον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό κράτους μέλους, εφόσον αυτό αναφέρεται στα θαλάσσια χωροταξικά σχέδιά του»*.

Η εσφαλμένη αυτή ενσωμάτωση έχει ως αποτέλεσμα σήμερα, να μην είναι δυνατή η προώθηση της υλοποίησης των Θαλάσσιων Χωροταξικών Πλαισίων, καθώς τα προσφάτως αναθεωρημένα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια περιλαμβάνουν ήδη κατευθύνσεις ή/και ρυθμίσεις για το χερσαίο τμήμα του παράκτιου χώρου (ενώ ορισμένα έχουν κατευθύνσεις και για το θαλάσσιο τμήμα).

Στην πρόσφατη Γνώμη της για το Χωροταξικό Σχεδιασμό⁶, η Ο.Κ.Ε. είχε επισημάνει ότι θα πρέπει να επιλυθούν άμεσα οι ανωτέρω αντιφατικές ρυθμίσεις, καθώς όπως είχε επισημανθεί απαιτείται

«εκπόνηση του Θαλάσσιου Χωροταξικού Σχεδιασμού αποκλειστικά στις θαλάσσιες περιοχές και απεμπλοκή από ρυθμίσεις που αφορούν στις παράκτιες περιοχές».

Στο πλαίσιο αυτό, η Ο.Κ.Ε. θεωρεί ότι το Σχ/Ν εκλογικεύει το θεσμικό πλαίσιο για τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό διαμορφώνοντας ένα απλούστερο, σαφέστερο και επομένως αποτελεσματικότερο πλαίσιο για τη οργάνωση, διαχείριση και προστασία του θαλάσσιου χώρου, τηρώντας παράλληλα όλες τις απαιτήσεις της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ στην οποία - όπως εξάλλου επισημαίνεται και στα άρθρα 20-24 του Σχ/Ν - ο Θαλάσσιος Χωροταξικός Σχεδιασμός (ΘΧΣ) *«λαμβάνει επίσης υπόψη τις αλληλεπιδράσεις ξηράς – θάλασσας».*

Για την ευρεία αποδοχή και τη διασφάλιση της εφαρμογής του ΘΧΣ, η Ο.Κ.Ε. θεωρεί ότι:

1. είναι απαραίτητη αφενός η ουσιαστική εμπλοκή της τοπικής κοινωνίας σε όλα τα στάδια του σχεδιασμού με την εξασφάλιση συμμετοχικών διαδικασιών και αφετέρου η διασφάλιση αποτελεσματικών διεργασιών διαβούλευσης μεταξύ των αρμόδιων δημόσιων φορέων. Ιδιαίτερα στις μεγάλες κλίμακες, όπου εγείρονται σύνθετα οργανωτικά και διαχειριστικά προβλήματα, απαιτείται η διασφάλιση ενός πλαισίου διαβούλευσης ανάμεσα στους πολιτικούς φορείς της κεντρικής, και της αποκεντρωμένης διοίκησης ώστε να αποφευχθούν αντιφατικοί στόχοι ανάμεσα στις πολιτικές που προτείνονται και να διασφαλιστούν σχέσεις συνέργειας.
2. Θα πρέπει να εξεταστεί η σύσταση ενός Παρατηρητηρίου για τον Θαλάσσιο Χωροταξικό Σχεδιασμό, το οποίο θα ενσωματώνει μηχανισμούς παρακολούθησης και αξιολόγησης, λαμβάνοντας ιδιαίτερα υπόψη τα επιστημονικά δεδομένα σχετικά με την προστασία των ακτών, των παράκτιων συστημάτων, των υγρότοπων και των υποβρυχίων λιβαδιών της Ποσειδωνίας. Και αυτό για το λόγο ότι, καθώς ο ΘΧΣ αναπτύσσεται σε ένα συνεχώς μεταβαλλόμενο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον, πρέπει να βασίζεται σε μια ισχυρή βάση δεδομένων και επιστημονικών γνώσεων που να παρέχει ακριβείς πληροφορίες, υποστηρίζοντας ευέλικτους μηχανισμούς ικανούς να ενσωματώσουν τα νέα δεδομένα σύμφωνα με την αρχή της προσαρμοστικής διαχείρισης⁷.

III. Ρυθμίσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση, τους οργανωμένους υποδοχείς και το σχεδιασμό του οδικού δικτύου

Οι αναπτυξιακές και χωρικές πολιτικές των προηγούμενων ετών, διακρίνονταν από περιορισμένες συνέργειες και μειωμένη ευελιξία. Ελλείψει ολοκληρωμένου πολεοδομικού και αναπτυξιακού σχεδιασμού, κυριάρχησε το μοντέλο της εκτός σχεδίου δόμησης⁸, δηλαδή της δυνατότητας να αξιοποιούνται οικιστικά τα γήπεδα που βρίσκονται εκτός σχεδίων πόλεων και εκτός ορίων οικισμών και να αποδίδονται σε διάφορες χρήσεις, με τρόπο άναρχο και απρογραμματίστο.

Το μοντέλο αυτό οικιστικής ανάπτυξης, αρχικά εξυπηρέτησε διαφορετικές ανάγκες, και κάλυψε μέρος του ελλείμματος του κράτους σε οικιστική πολιτική. Τις τελευταίες δεκαετίες όμως, λειτουργεί ως μία μορφή άναρχης ανάπτυξης, με τους κανόνες της να καταστρατηγούνται⁹. Σε ζώνες που έχουν μελετηθεί εκτενώς, αποδεικνύεται ότι η συντριπτική πλειονότητα των κτιρίων σε εκτός σχεδίου περιοχές έχει τεράστιες υπερβάσεις δόμησης που μεταφράζεται σε ευνοϊκότερους όρους ανάπτυξης για τις εκτός σχεδίου περιοχές συγκριτικά με τις εντός σχεδίου.

Τα τελευταία έτη, ωστόσο, η ανάπτυξη νέων εργαλείων σχεδιασμού (όπως τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια), η θεσμοθέτηση των Ειδικών και Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων (για τη Βιομηχανία, τον Τουρισμό, τις ΑΠΕ κοκ.), το θεσμικό πλαίσιο για τις Στρατηγικές Επενδύσεις (ΕΣΧΑΣΕ-ΕΣΧΑΔΑ), το πλαίσιο για τις οργανωμένες μορφές ανάπτυξης των επιχειρηματικών και τουριστικών δραστηριοτήτων (ΠΟΤΑ, ΠΟΑΠΔ, ΕΠ-ΟΥΜΕΔ κ.α.), εκσυγχρονίζουν σημαντικά τα διαθέσιμα μέσα άσκησης πολιτικής γης, διανοίγοντας με αυτόν τον τρόπο, σταδιακά, το δρόμο για μία συνολική αξιολόγηση και επαναπροσδιορισμό των κατά περίπτωση εφαρμοζόμενων πολεοδομικών πολιτικών.

Όπως είχε σημειωθεί και στην πρόσφατη Γνώμη Πρωτοβουλίας της Ο.Κ.Ε. με τίτλο «Χωροταξικός Σχεδιασμός: Προβλήματα – Προκλήσεις» (Ιούνιος 2020), με την ταχύτατη και ασχεδιάστη ανάπτυξη περιοχών εκτός σχεδίου δόμησης ***πλήττει κατά κύριο λόγο η ελληνική ύπαιθρος, επιβαρύνεται το κόστος των υποδομών και υποβαθμίζεται το φυσικό περιβάλλον, που - πέραν της ευρύτερης σημασίας για την καθημερινότητα των πολιτών της χώρας - αποτελεί και σημαντικό πόρο για μία σειρά οικονομικών δραστηριοτήτων».***

Η Ο.Κ.Ε., όπως είχε υποστηρίξει και το 2007, τάσσεται υπέρ μίας στρατηγικής για το ριζικό περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης που βασίζεται στον άμεσο περιορισμό των σχετικών

δυνατοτήτων της υφιστάμενης νομοθεσίας (ιδίως όσον αφορά τις παρεκκλίσεις αρτιότητας) και στο σταδιακό αλλά συστηματικό περαιτέρω περιορισμό σε κάποιο βάθος χρόνου.

Στο πλαίσιο αυτό, στην παρούσα συγκυρία, η Ο.Κ.Ε. κατά πλειοψηφία θεωρεί ότι η επιχειρούμενη παρέμβαση με το παρόν Σχ/Ν (άρθρα 31-40) για τον μερικό περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης, μέσα από τη σταδιακή κατάργηση των παρεκκλίσεων και μέσα από τη μείωση των συντελεστών δόμησης, παράλληλα με τις προβλέψεις για αύξηση των πολεοδομικών μεγεθών των οργανωμένων μορφών ανάπτυξης (Περιοχές Οργανωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης, Οργανωμένοι Υποδοχείς Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων, Επιχειρηματικά Πάρκα κλπ.), κινείται προς τη σωστή κατεύθυνση.

Ουσιαστικά, πρόκειται για εναρμόνιση της νομοθεσίας με τις αποφάσεις του ΣτΕ, το οποίο σε πολλές αποφάσεις του έχει κρίνει ότι οι παρεκκλίσεις στην εκτός σχεδίου δεν δημιουργούν μόνιμο αλλά προσωρινό δικαίωμα, και έπρεπε ήδη να έχουν καταργηθεί (ΣτΕ 847/2016).

Σημειώνεται ότι οι ρυθμίσεις του Σχ/Ν αφορούν τις περιοχές εκτός σχεδίου που δεν διαθέτουν απολύτως κανένα σχεδιασμό/σχέδιο χρήσεων γης. Οι περιοχές εκτός σχεδίου που διαθέτουν σχέδια χρήσεων γης και διατάγματα ειδικών όρων περιορισμού δόμησης στην εκτός ορίων οικισμών (πχ. ΖΟΕ, ΓΠΣ ΣΧΟΟΑΠ του Ν 2508/97κ.α.), δεν επηρεάζονται από τις συγκεκριμένες ρυθμίσεις. Το Σχ/Ν το μόνο που επί της ουσίας καταργεί είναι το δικαίωμα δόμησης κατά παρέκκλιση στις περιοχές εκτός σχεδίου που δεν διαθέτουν σχέδια χρήσεων γης σε βάθος 6-ετίας (2 έτη για την έκδοση οικοδομικής +4 έτη διάρκεια της άδειας). Όσον αφορά τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια που θα εκπονηθούν τα επόμενα χρόνια το πως θα χειριστούν την εκτός σχεδίου δόμηση θα εξαρτηθεί από τις τοπικές συνθήκες. Ουσιαστικά δεν καταργείται ως δυνατότητα η δόμηση σε οικόπεδα μικρότερα των 4 στρεμμάτων αν αυτό έχει προκύψει μέσα από τον σχεδιασμό (που βέβαια προϋποθέτει διαβούλευση, μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων, Προεδρικό Διάταγμα), αλλά καταργείται ως «οριζόντια» δυνατότητα.

Η Ο.Κ.Ε. θεωρεί ότι το ενδεχόμενο διατήρησης της εκτός σχεδίου δόμησης ως έχει, δηλαδή ως «οριζόντια» δυνατότητα θα εντείνει τις δυσμενείς περιβαλλοντικές, οικονομικές και κοινωνικές επιπτώσεις που καταγράφονται σήμερα. Ως χαρακτηριστικές επιπτώσεις στον εξωαστικό χώρο από την εκτός σχεδίου δόμηση, συχνά επισημαίνονται¹⁰: η υποβάθμιση και ρύπανση των περιβαλλοντικών αποδεκτών λόγω της έλλειψης αντίστοιχων υποδομών στον εκτός σχεδίου χώρο,

η αλλοίωση - συχνά μη αντιστρεπτή - τοπίων που είχαν διατηρήσει τη μορφή τους επί αιώνες, η υποθήκευση της μελλοντικής οικιστικής επέκτασης (που γίνεται, πλέον, κατά κανόνα, σε περιοχές ήδη διαμορφωμένες με υπάρχοντα κτίσματα, με συνέπεια την αδυναμία εφαρμογής ορθολογικών σχεδίων), η διευκόλυνση της αυθαίρετης δόμησης (και με την αποενοχοποίηση της τελευταίας). Όλα αυτά έχουν μεσοπρόθεσμα αρνητικές συνέπειες και στην ίδια την ανταγωνιστικότητα ακόμα και τομέων που αρχικά βάσισαν την ανάπτυξή τους στην εκτός σχεδίου δόμηση.

Γεγονός είναι ωστόσο, ότι οι επιχειρούμενες παρεμβάσεις στην εκτός σχεδίου δόμηση, δικαιολογούνται μεταξύ άλλων και από την υπεροχή της συνταγματικής αρχής της λειτουργικότητας των οικισμών, έναντι της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης των αδειοδοτηθέντων ιδιοκτητών της εκάστοτε περιοχής, καθώς ο επιχειρούμενος περιορισμός στοχεύει μεταξύ άλλων στην προστασία του περιβάλλοντος. Εξάλλου, στο πλαίσιο της ολοκλήρωσης του πολεοδομικού σχεδιασμού, λόγοι αναγόμενοι στην υφιστάμενη πραγματική κατάσταση και στην εξυπηρέτηση ιδιωτικών συμφερόντων λαμβάνονται υπόψη μόνον επιβοηθητικώς (ΣτΕ Ολομ. 123/2007, 415/2011, 3059/2009 κ.α.) κατά το σχεδιασμό χρήσεων γης. **Συνεπώς, μέσω της επιχειρούμενης παρέμβασης για τον σταδιακό περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης, επιχειρείται να περιοριστούν τα προβλήματα ασυμβατότητας χρήσεων γης που αναμένεται να προκύψουν μελλοντικώς, λόγω του ότι οι υφιστάμενες δραστηριότητες στις εκτός σχεδίου περιοχές εγκαταστάθηκαν σε περιοχές που δεν είχαν εκ των προτέρων καθορισθεί για την υποδοχή τους.**

Με βάση τα προαναφερόμενα, η Ο.Κ.Ε. θεωρεί ότι είναι αναγκαία:

- 1. Η παροχή εναλλακτικών δυνατοτήτων χωροθέτησης μέσω επεκτάσεων των σχεδίων πόλεων και σταδιακής αύξησης των περιοχών της υπαίθρου που θα διαθέτουν σχέδια χρήσεων γης - διαδικασία που θα πρέπει να επιταχυνθεί άμεσα.** Ειδικότερα, κρίνεται σκόπιμο να ολοκληρωθούν άμεσα τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια στο μεγαλύτερο μέρος της χώρας (ενδεικτικά αναφέρεται ο ορίζοντας της τετραετίας) και στο σύνολο της επικράτειας σε ορίζοντα εξαετίας. Επίσης θα πρέπει να επαναοριοθετηθούν οι οικισμοί των οποίων τα όρια δεν έχουν καθορισθεί με επιστημονικό τρόπο.
- 2. Η περαιτέρω στήριξη των οργανωμένων υποδοχέων για τις επιχειρήσεις.** Η αύξηση του συντελεστή δόμησης ως κινήτρου για την ενίσχυση των οργανωμένων μορφών ανάπτυξης οι οποίες διαθέτουν τις κατάλληλες υποδομές, έναντι της διάχυτης και με υψηλό περιβαλλοντικό κόστος εκτός σχεδίου δόμησης αξιολογείται προς τη σωστή κατεύθυνση.

Ωστόσο υπάρχουν σημαντικά περιθώρια βελτιώσεων, ιδίως ως προς την οικονομική βιωσιμότητα των υποδοχέων, την ενίσχυση του θεσμού στο πλαίσιο των νέων ΤΠΣ, την απλοποίηση των διαδικασιών πολεοδόμησης, κ.α.), ώστε να επιτευχθεί η ουσιαστική προώθηση της πολλαπλά επωφελούς οργανωμένης ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων.

3. Παρά το γεγονός ότι οι ειδικότεροι όροι και περιορισμοί για την εκτός σχεδίου δόμηση, θα εξειδικευτούν σε μεταγενέστερο χρόνο, μέσω ενός νέου π.δ. (καθώς οι διατάξεις που περιέχονται στο Σχ/Ν αποτελούν *Διατάξεις Γενικής Εφαρμογής*), κρίνεται σκόπιμο **πέρα από το μεταβατικό καθεστώς για τη χρήση της κατοικίας, να υπάρξει ανάλογη μέριμνα και για άλλες δραστηριότητες** που επηρεάζονται εξόχως από τις νέες ρυθμίσεις όπως για παράδειγμα ο τουρισμός και η βιομηχανία, προκειμένου να μην ανατραπούν υφιστάμενοι σχεδιασμοί και εν εξελίξει επενδυτικά σχέδια.
4. Κρίνεται τέλος σκόπιμο να καθοριστούν εντός διετίας οι δρόμοι στους οποίους θα πρέπει να έχουν «πρόσωπο» τα εκτός σχεδίου ακίνητα για να έχουν δυνατότητα δόμησης και οι δρόμοι αυτοί να αναρτηθούν στον ενιαίο ψηφιακό χάρτη ώστε να υπάρχει διαφάνεια.

IV. Ρυθμίσεις για το Σύστημα Χρήσεων γης

Οι χρήσεις γης αποτελούν την *πεμπτουςία* του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, καθώς καθορίζουν την πολεοδομική οργάνωση και εξέλιξη μιας περιοχής, και συνεπώς την μελλοντική της φυσιογνωμία¹¹. Με βάση την πάγια νομολογία του ΣτΕ (ΣτΕ Ολ. 415/2011, 1561/2011, 1154/2013, 28/2015, 152/2016, 1121/2018, κ.α.) ο καθορισμός ή η τροποποίηση των χρήσεων γης αποτελεί ουσιώδες στοιχείο της κατά το άρθρο 24 του Συντάγματος επιβαλλόμενης ορθολογικής χωροταξίας και πολεοδομίας, δεδομένου ότι οι χρήσεις γης ρυθμίζουν μεταξύ άλλων την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων στο χώρο και εν γένει την πολεοδομική φυσιογνωμία με την οποία είναι άμεσα συνυφασμένη η ποιότητα ζωής, η λειτουργικότητα των οικισμών, η ασφάλεια κ.α.

Η αρχή της τυποποίησης των χρήσεων γης (ΣτΕ ολ. 123/2007, 2723/2017, 451/2003, 3756/2000 κ.α.), στηρίζεται στην περιοριστική απαρίθμηση των ειδικών χρήσεων γης, οι οποίες περιλαμβάνονται στις γενικές χρήσεις¹². Σύμφωνα με αυτόν τον κανόνα, η διοίκηση οφείλει να επιλέγει για κάθε περιοχή μία κατηγορία χρήσεων γης με το περιεχόμενο, το οποίο ορίζεται στις διατάξεις του π.δ. 59/2018.

Ωστόσο, η πιο πρόσφατη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣΤΕ 873/2019, 2077/2017) φαίνεται ότι, λαμβάνει υπόψη κατά τον συνταγματικό έλεγχο και την αναπτυξιακή παράμετρο, παραβλέποντας μερικώς την ανελαστικότητα της αρχής της τυποποίησης. Σήμερα, λόγω των τεχνολογικών εξελίξεων και των σημαντικών αλλαγών που σημειώνονται στις ανάγκες και τον τρόπο ζωής, λόγω της ανάδυσης νέων δραστηριοτήτων που δεν περιγράφονται ρητώς στον κατάλογο των χρήσεων γης, και εν γένει για λόγους που ανάγονται στο ευρύτερο δημόσιο συμφέρον και την ανάπτυξη της εθνικής οικονομίας, επιβάλλεται η βελτίωση του Συστήματος Χρήσεων Γης.

Στο πλαίσιο των ανωτέρω επισημάνσεων, η Ο.Κ.Ε. αξιολογεί ότι η επιχειρούμενη παρέμβαση (άρθρα 42-45) στοχεύει πρωτίστως στον εκσυγχρονισμό και την επικαιροποίηση του Συστήματος ταξινόμησης που εισήχθη με το πδ 23.02.1987 και αναπαρήχθη με το πδ 59/2018, το οποίο δεν συμβαδίζει με τις σύγχρονες σχεδιαστικές πρακτικές. Εξίσου σημαντική αξιολογείται η δυνατότητα για κατ' εξαίρεση και υπό αυστηρές προϋποθέσεις -στο πλαίσιο πολεοδομικού σχεδιασμού- πραγματοποίησης προσθηκών στην Εθνική Ονοματολογία των Χρήσεων Γης, καθώς και της πρόβλεψης για έκδοση ΥΑ που θα αντιστοιχίζει την Εθνική Ονοματολογία με τους Κωδικούς Αριθμούς Δραστηριότητας, προκειμένου να μην σημειώνονται καθυστερήσεις, ή διασταλτικές ερμηνείες κατά την αδειοδότηση των δραστηριοτήτων.

Η εφαρμογή των προβλέψεων για το Σύστημα Χρήσεων Γης είναι άμεσα συνυφασμένη με την έκδοση του νέου πδ για τις κατηγορίες και το περιεχόμενο των χρήσεων γης (άρθρο 45). Στο πλαίσιο αυτό η Ο.Κ.Ε. αναμένει την έκδοση του νέου πδ προκειμένου να εκφέρει γνώμη αναφορικά με τα ειδικότερα χαρακτηριστικά του νέου Συστήματος Χρήσεων Γης. Για την έκδοση του νέου πδ, η Ο.Κ.Ε. επισημαίνει ότι θα πρέπει να ληφθούν υπόψη τα ακόλουθα:

1. σημείο προς περαιτέρω επεξεργασία και εξειδίκευση από τον κανονιστικό νομοθέτη, θα πρέπει να αποτελέσει η αναφορά του Σχ/Ν ότι οι χρήσεις γης του νέου Συστήματος θα «αξιοποιούνται σε κάθε επίπεδο σχεδιασμού», εν αντιθέσει δηλαδή με το πδ 59/2018 το οποίο ρυθμίζει ότι το ζήτημα των χρήσεων γης αναφέρεται στον πολεοδομικό και όχι στον χωροταξικό σχεδιασμό.
2. Το εάν θα περιληφθούν στο πεδίο εφαρμογής του νέου π.δ. χρήσεων γης πέρα από τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια και τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΕΠΣ), προβλέψεις για τις ειδικότερες εκφάνσεις των ΕΠΣ (ΠΟΤΑ, ΠΟΑΠΔ, ΕΣΧΑΔΑ, ΟΥΜΕΔ κοκ.), παρά το γεγονός ότι σήμερα προβλέπεται ειδικός τρόπος οργάνωσης των περιοχών των εν λόγω σχεδίων.

3. Η αναδρομικότητα της ισχύος του νέου π.δ. είναι ένα κρίσιμο ζήτημα στο πλαίσιο της διενέργειας του προβλεπόμενου συνταγματικού ελέγχου, δεδομένου ότι το ισχύον π.δ. 59/2018 περιελάμβανε κατ' εξαίρεση αναδρομική εφαρμογή των νέων ρυθμίσεων, υπό ορισμένες αυστηρές προϋποθέσεις¹³.

V. Διατάξεις για τη βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος, τη δημόσια προσβασιμότητα και τους Πιστοποιημένους Αξιολογητές Χωρικών Μελετών

Στο πλαίσιο της συνολικής αναμόρφωσης και του εκσυγχρονισμού της πολεοδομικής νομοθεσίας, η Ο.Κ.Ε. επισημαίνει ότι το Σχ/Ν περιέχει πλήθος επιμέρους διατάξεων που στοχεύουν μεταξύ άλλων στην βελτίωση του Δομημένου περιβάλλοντος (άρθρα 46-67), στον εξορθολογισμό του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (άρθρα 99-116), στην απλοποίηση των διαδικασιών έκδοσης οικοδομικών αδειών (άρθρα 53,56), στη δυνατότητα διενέργειας απαλλοτριώσεων ορόφων για λόγους δημόσιας ωφέλειας κ.α..

Η Ο.Κ.Ε. επίσης αξιολογεί ως σημαντικές τις διατάξεις για την βιώσιμη προσβασιμότητα και τις ρυθμίσεις που προωθούνται προκειμένου σε κάθε κτίριο ή δομική εγκατάσταση να εξασφαλίζεται η προσβασιμότητα σε όλους (αφορά καταρχάς τα ΑμεΑ και τα εμποδιζόμενα άτομα, ταυτόχρονα όμως και εν δυνάμει το σύνολο του πληθυσμού).

Με την περιγραφόμενη ηλεκτρονική διαδικασία έκδοσης οικοδομικών αδειών και τις αλλαγές που επέρχονται (στο Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, στην διαδικασία Έγκρισης εκτέλεσης εργασιών, στην Προέγκριση οικοδομικής άδειας κοκ.) η Ο.Κ.Ε. θεωρεί ότι απλοποιούνται και συντομεύονται σημαντικά οι διαδικασίες (άρθρα 47, 52-53). Επίσης η Ο.Κ.Ε. αξιολογεί ότι οι διατάξεις που αφορούν στο θεσμικό πλαίσιο του Δομημένου Περιβάλλοντος, εκσυγχρονίζουν το προβληματικό -με βάση και τον δείκτη Doing Business- πεδίο της αδειοδότησης, ενώ αναμένονται πολλαπλά οφέλη κατά τη διενέργεια επενδύσεων όπως σύντμηση των χρόνων αδειοδότησης, πάταξη της γραφειοκρατίας και των φαινομένων διαφθοράς κοκ. Καθώς προβλέπεται ότι η αρμόδια ΥΔΟΜ θα διενεργεί υποχρεωτικά δειγματοληπτικό έλεγχο της νομιμότητας των υποβαλλόμενων μελετών και στοιχείων, σε ένα ιδιαίτερα αυξημένο -συγκριτικά με το σημερινό- ποσοστό αδειών (30%), η Ο.Κ.Ε. κρίνει ότι οι εν λόγω έλεγχοι θα πρέπει να μπορούν να συνεπικουρηθούν από τους ιδιώτες Ελεγκτές Δόμησης. Κρίσιμο στοιχείο στο πλαίσιο των ευρύτερων πρωτοβουλιών για τον

περιορισμό της αυθαίρετης δόμησης, αξιολογείται και η χρήση κατάλληλα εκπαιδευμένου προσωπικού, το οποίο με τη χρήση σύγχρονων τεχνολογιών (μέσω τηλεπισκόπησης και δορυφορικών εικόνων) θα προβαίνει σε έγκαιρο έλεγχο και εντοπισμό παραβάσεων.

Αναφορικά με τις διατάξεις μέσω των οποίων καθορίζεται ο θεσμός των πιστοποιημένων αξιολογητών χωρικών μελετών (άρθρα 94-98), οι οποίοι θα συνδράμουν στην αξιολόγηση των μελετών, η Ο.Κ.Ε. θεωρεί απολύτως αναγκαία την συγκεκριμένη ρύθμιση για την εκλογίκευση και τον εκσυγχρονισμό των ελεγκτικών μηχανισμών και προκειμένου ο χωρικός σχεδιασμός να μπορέσει να υλοποιηθεί με σύγχρονα ψηφιακά μέσα, ταχύτητα και διαφάνεια (παρόμοιοι μηχανισμοί λειτουργούν στο σύνολο των ευρωπαϊκών χωρών, ενώ και στην Ελλάδα υπάρχουν ανάλογες προβλέψεις πχ. για τους αξιολογητές των Μελετών Περιβαλλοντικών επιπτώσεων που θα πρέπει να ενεργοποιηθούν επίσης). Απαιτείται ωστόσο να προχωρήσει άμεσα η έκδοση του προβλεπόμενου π.δ. (άρθρο 98) μέσω του οποίου θα καθοριστούν οι λεπτομέρειες και τα ειδικότερα ζητήματα για τους Αξιολογητές.

VI. Ηλεκτρονική πολεοδομική ταυτότητα, Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και Ρυμοτομικές Απαλλοτριώσεις

Η Μεταφορά του Συντελεστή δόμησης έχει αποτελέσει αντικείμενο συστηματικής επεξεργασίας από την Ολομέλεια του ΣτΕ, η οποία έκρινε δυσμενώς τους ν. 880/1979, 2300/1995 και 3044/2002. Από την άλλη πλευρά, οι πρόσφατοι νόμοι 4178/2013 και 4495/2017 που ρύθμισαν εκ νέου το συγκεκριμένο εργαλείο, δεν εφαρμόστηκαν.

Με βάση την πάγια Νομολογία του ΣτΕ, η Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης (ΜΣΔ) αποτελεί επιτρεπτό κατά το Σύνταγμα τρόπο αποζημίωσης για απαλλοτριώσεις που εξυπηρετούν αρχαιολογικούς, αλλά και πολεοδομικούς σκοπούς. Απαιτείται ωστόσο κατά την εφαρμογή του μέτρου να λαμβάνονται υπόψη δεδομένα όπως ο βαθμός οικιστικής ανάπτυξης, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, η φυσιογνωμία και ο βαθμός συνολικής επιβάρυνσης των περιοχών στις οποίες θα γίνει η μεταφορά.

Επιπλέον, κρίθηκε (ΣτΕ 2366/2007) ότι η ΜΣΔ δεν επιτρέπεται να οργανωθεί από το νομοθέτη κατά τέτοιο τρόπο ώστε το σχετικό δικαίωμα να ενσωματώνεται σε εμπορικό τίτλο που κυκλοφορεί ελεύθερα και ότι ο ΜΣΔ θα πρέπει να εντάσσεται στο γενικό πολεοδομικό σχεδιασμό.

Υπό το πρίσμα των ανωτέρω, η Ο.Κ.Ε. διαπιστώνει ότι οι νέες διατάξεις επιχειρούν την πλήρη συμμόρφωση με τη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, και ταυτόχρονα απλοποιούν τη διαδικασία για τη διενέργεια της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης, μέσω ψηφιακού συστήματος Ψηφιακής Τράπεζας Γης, προκειμένου να μην διακινούνται ελεύθερα. Επιπλέον, είναι θετικό ότι καταργώντας τις σχετικές διατάξεις του Ν 4495/2017 οι ρυθμίσεις του Σχ/ν αποκλείουν την αξιοποίηση της μεταφοράς συντελεστή δόμησης για τη νομιμοποίηση αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων. Θετικό είναι επίσης ότι ορίζεται πως τα ακίνητα που προσφέρουν συντελεστή δόμησης, καθώς και τα ακίνητα που δέχονται, πρέπει πάντοτε να περιλαμβάνονται σε ζώνη που έχει εγκριθεί μέσω προεδρικού διατάγματος (είτε Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή είτε ΕΣΧΑΔΑ).

Με βάση τα προαναφερόμενα, η Ο.Κ.Ε. αξιολογεί ότι οι ρυθμίσεις του ΣχΝ αναφορικά με τη μεταφορά του συντελεστή δόμησης, (Κεφάλαιο ΣΤ) κινούνται προς τη σωστή κατεύθυνση, καθώς παρέχουν την επιζητούμενη -εδώ δεκαετίες- ασφάλεια δικαίου για την ενεργοποίηση σε στέρεες βάσεις του συγκεκριμένου μηχανισμού. Επισημαίνεται όμως ότι απαιτείται να επισπευσθεί η έκδοση του κατά εξουσιοδότηση π.δ, το οποίο αναμένεται να ρυθμίσει όλες τις αναγκαίες λεπτομέρειες για τη λειτουργία της Ψηφιακής Τράπεζας Γης. Κρίσιμο επίσης ζήτημα κατά την ενεργοποίηση του μηχανισμού φαίνεται να αποτελεί η καταχώριση των τίτλων μεταφοράς συντελεστή δόμησης, οι οποίοι έχουν εκδοθεί σύμφωνα με διατάξεις των προγενέστερων νόμων, προκειμένου να αποκατασταθούν αδικίες και δικαιώματα ετών.

Τέλος, ένα ακόμη σημαντικό ζήτημα που ρυθμίζεται μέσω των διατάξεων του ΣχΝ, και το οποίο έχει δημιουργήσει μέχρι σήμερα συσσώρευση προβλημάτων και αδικιών, αφορά στο θεσμικό πλαίσιο για τη διενέργεια ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων (Κεφάλαιο Η). Ειδικότερα, με τα προαναφερόμενα άρθρα τροποποιούνται οι διατάξεις για τις ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις και ο νομοθέτης εισάγει συγκεκριμένα όρια στις διαδοχικές επανεπιβολές ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων, θεσπίζοντας παράλληλα και μία ταχεία διαδικασία για την τροποποίηση των ρυμοτομικών σχεδίων μετά την οριστική άρση μιας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, όταν δηλαδή δεν είναι δυνατή η νέα επανεπιβολή αυτής. Η Ο.Κ.Ε. αξιολογεί ότι οι συγκεκριμένες ρυθμίσεις είναι στη σωστή κατεύθυνση, ενώ σημαντικό ρόλο φαίνεται ότι θα έχει το Επιχειρησιακό Σχέδιο για την εξασφάλιση κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, προκειμένου να προωθείται και να παρακολουθείται η πορεία υλοποίησής τους βάσει της πολεοδομικής σημασίας τους για την πόλη.