



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ ΔΙΑΦΑΝΕΙΑ

ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΟΥ

«Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας»

I. Γενικές Παρατηρήσεις

Α. Το υπό συζήτηση και ψήφιση νομοσχέδιο, όπως διαμορφώθηκε κατά την επεξεργασία του από την αρμόδια Διαρκή Επιτροπή Παραγωγής και Εμπορίου, διαρθρώνεται σε δώδεκα (12) Κεφάλαια (Α΄ - ΙΒ΄), εκατόν τριάντα εννέα (139) άρθρα και ένα Παράρτημα (I).

Με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Α΄ (άρθρα 1 - 16) τροποποιούνται και συμπληρώνονται διατάξεις του Μέρους Α΄ του ν. 4447/2016 «Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις», με σκοπό την «απλούστευση και επιτάχυνση της διαδικασίας κατάρτισης, αναθεώρησης και τροποποίησης χωροταξικών πλαισίων και πολεοδομικών σχεδίων κάθε επιπέδου, καθώς και τη διασαφήνιση των μεταξύ τους σχέσεων» (άρθρο 1 του νομοσχεδίου).

Συγκεκριμένα, στο άρθρο 1 του νομοσχεδίου περιγράφεται ο σκοπός του. Με τις διατάξεις του άρθρου 2 τροποποιείται το άρθρο 1 του ν. 4447/2016, καθορίζεται εκ νέου η έννοια όρων για την εφαρμογή των προτεινόμενων ρυθμίσεων και προστίθενται νέοι ορισμοί. Ειδικότερα, μεταξύ άλλων, ως «βιώσιμη ανάπτυξη» ορίζεται η ανάπτυξη η οποία συνθέτει και σταθμίζει κοινωνικούς, οικονομικούς και περιβαλλοντικούς στόχους με σκοπό, μεταξύ άλλων, την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, της βιοποικιλότητας και του τοπίου, και την αειφόρο χρήση των φυσικών πόρων.

Περαιτέρω, διευκρινίζεται ότι ο «χωροταξικός σχεδιασμός» είναι κυρίως στρατηγικού χαρακτήρα και περιλαμβάνει κατευθύνσεις και, όπου απαιτείται, ρυθμίσεις, ενώ ο όρος «πολεοδομικός σχεδιασμός» περιλαμβάνει, κυρίως, ρυθμίσεις. Επίσης, εισάγονται οι ορισμοί των όρων «βιώσιμη χωρική ανάπτυξη», «σύστημα», «κατεύθυνση» και «ρύθμιση» χωρικού σχεδιασμού, «εξειδίκευση», «συμπλήρωση» και «τροποποίηση» ορισμένης κατεύθυνσης ή ρύθμισης, «αναθεώρηση ενός πλαισίου ή σχεδίου», «ανάδραση από υποκείμενο προς υπερκείμενο πλαίσιο ή σχέδιο», και «οργανωμένες μορφές ανάπτυξης δραστηριοτήτων» στις οποίες περιλαμβάνονται οι οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων, καθώς και τα Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα και τα Μεικτά Τουριστικά Καταλύματα Μικρής Κλίμακας. Με τις διατάξεις του άρθρου 3 τροποποιείται το άρθρο 3 του ν. 4447/2016 το οποίο αφορά την Εθνική Χωρική Στρατηγική. Σχετικώς ορίζεται ότι η Εθνική Χωρική Στρατηγική αναφέρεται στον χερσαίο και τον θαλάσσιο χώρο, περιλαμβάνει ενδεικτικές κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης, δεν έχει δεσμευτικό χαρακτήρα, και αποτελεί ενδεικτική βάση για τους μακροχρόνιους στόχους του χωρικού σχεδιασμού. Με τις διατάξεις του άρθρου 4 τροποποιείται το άρθρο 4 του ν. 4447/2016 σχετικώς με τη συγκρότηση, την οργάνωση, τη λειτουργία και τις αρμοδιότητες του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας. Με τις διατάξεις του άρθρου 5 προστίθεται νέο άρθρο 5Α στον ν. 4447/2016, διά του οποίου συνιστάται Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α.) στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, και ρυθμίζονται ζητήματα που αφορούν τη συγκρότηση, τη λειτουργία και τις αρμοδιότητές του. Κύρια αρμοδιότητα του ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α. αποτελεί «η παροχή γνώμης σε περίπτωση αντικρουόμενων ή ασαφών διατάξεων μεταξύ χωροταξικών πλαισίων, σχετικά με τη συμβατότητα χωρικών πλαισίων ή σχεδίων όλων των κατηγοριών και επιπέδων προς τον υπερκείμενο χωροταξικό σχεδιασμό, σε περίπτωση παράλειψης ή έκδοσης αντικρουόμενων γνωμοδοτήσεων ή ερμηνειών από τις αρμόδιες υπηρεσίες ή επί οποιουδήποτε άλλου ζητήματος σχετικού με χωροταξικά θέματα». Με τις διατάξεις του άρθρου 6, ο τίτλος του Κεφαλαίου Β' του ν. 4447/2016 αντικαθίσταται ως εξής: «ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ». Με τις διατάξεις του άρθρου 7 αντικαθίσταται το άρθρο 5 του ν. 4447/2016, το οποίο αφορά τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια, και ρυθμίζονται εκ νέου ζητήματα σχετικώς με το περιεχόμενο, τη διαδικασία εκπόνησης, έγκρισης και εφαρμογής τους, καθώς και η διαδικασία παρακολούθησης της εφαρμογής, αναθεώρησης και τροποποίησής τους. Μεταξύ άλλων, ορίζεται ότι τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια αποτελούν σύνολα κειμέ-

νων και διαγραμμάτων με τα οποία προσδιορίζονται κατευθύνσεις σε εθνικό επίπεδο και, όπου απαιτείται, θεσπίζονται ρυθμίσεις όσον αφορά τον χωρικό σχεδιασμό, σύμφωνα με τα ειδικώς οριζόμενα. Περαιτέρω, με τις διατάξεις του άρθρου 8 αντικαθίσταται το άρθρο 6 του ν. 4447/2016, το οποίο αφορά τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια. Μεταξύ άλλων, ορίζεται ότι τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια αποτελούν σύνολα κειμένων, χαρτών και διαγραμμάτων, στα οποία διαλαμβάνονται κατευθύνσεις χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης σε περιφερειακό επίπεδο και, όπου απαιτείται, ρυθμίσεις, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην προτεινόμενη διάταξη. Τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια και τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια τα οποία εγκρίνονται σε κάθε Περιφέρεια, πρέπει να εναρμονίζονται με τις αντίστοιχες κατευθύνσεις, ανά Δήμο ή δημοτική ενότητα, του οικείου Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου. Τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια δεσμεύονται από τις ρυθμίσεις και εναρμονίζονται προς τις κατευθύνσεις των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων, τις οποίες συντονίζουν, εξειδικεύουν, συμπληρώνουν σε επίπεδο περιφέρειας, και τροποποιούν μόνον εάν παρέχεται ρητώς η δυνατότητα αυτή από το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο. Επίσης, όσον αφορά τα Ειδικά Χωροταξικά και τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, προβλέπεται ότι δεν αναθεωρούνται πριν από την πάροδο πενταετίας από την έγκριση ή την προηγούμενη αναθεώρησή τους, πλην των οριζόμενων εξαιρέσεων, ενώ, σε περίπτωση αναθεώρησης ή τροποποίησής τους, δεν απαιτείται να ακολουθηθεί η διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης, εφόσον οι σχετικές αλλαγές είναι ήσσονος σημασίας. Τέλος, σε περίπτωση διαπίστωσης αντιφάσεων, ασαφειών ή αντικρουόμενων κατευθύνσεων μεταξύ διατάξεων διαφορετικών Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων ή μεταξύ διαφορετικών Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων όμορων Περιφερειών, συγκαλείται, το ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α., το οποίο γνωμοδοτεί σχετικά με την άρση των ασαφειών και τις διατάξεις οι οποίες πρέπει να τροποποιηθούν. Εν συνεχεία, τροποποιούνται τα αντίστοιχα Ειδικά ή Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, στα σημεία που κρίθηκε απαραίτητο, σύμφωνα με τη διαδικασία με την οποία είχαν εγκριθεί.

Με τις διατάξεις των άρθρων 9 - 14 ρυθμίζονται εκ νέου θέματα που αφορούν τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Με τη διάταξη του άρθρου 9, ο τίτλος του Κεφαλαίου Γ΄ του ν. 4447/2016 αντικαθίσταται ως εξής: «ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ». Με τις διατάξεις του άρθρου 10 αντικαθίσταται το άρθρο 7 του ν. 4447/2016 που αφορά τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια, τα οποία μετονομάζονται σε Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (Τ.Π.Σ.), και καθορίζεται εκ νέου το περιεχόμενο, το πεδίο εφαρμογής και η διαδικασία σύνταξης, έγκρισης και

αναθεώρησής τους. Τα Τ.Π.Σ. εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των Περιφερειακών και των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων, και περιέχουν τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη των σκοπών τους. Μετά την έγκριση των Τ.Π.Σ., κάθε οικιστική, παραγωγική ή άλλη ανάπτυξη επιτρέπεται μόνον εφόσον είναι συμβατή με τις χρήσεις γης και τους λοιπούς όρους και περιορισμούς που καθορίζονται με αυτά. Τα Τ.Π.Σ αναθεωρούνται ανά πενταετία, πλην των οριζόμενων εξαιρέσεων, και, σε κάθε περίπτωση, μετά από την πάροδο δέκα (10) ετών από την ημερομηνία κατά την οποία έγινε η ανάθεση της μελέτης βάσει της οποίας συντάχθηκαν, ενώ, σε περίπτωση αναθεώρησης ή τροποποίησής τους, εφόσον οι σχετικές αλλαγές είναι ήσσονος σημασίας, δεν απαιτείται να ακολουθηθεί η διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης. Επίσης, προβλέπεται ότι με τα Τ.Π.Σ., οικισμοί προ του 1923 ή με πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων μπορούν να οριοθετούνται, όταν δεν είναι οριοθετημένοι, και να καθορίζονται ως περιοχές προς πολεοδόμηση. Με τις διατάξεις του άρθρου 11 αντικαθίσταται το άρθρο 8 του ν. 4447/2016 που αφορά τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια, τα οποία μετονομάζονται σε Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (Ε.Π.Σ.), και καθορίζονται εκ νέου το περιεχόμενο, το πεδίο εφαρμογής και η διαδικασία σύνταξης, έγκρισης και αναθεώρησής τους. Τα Ε.Π.Σ. εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των Περιφερειακών και των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων, και περιέχουν τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη των σκοπών τους, εντός της περιοχής επέμβασης. Έτσι, είναι κατ' εξαίρεση επιτρεπτό να προσδιορίζουν τα Ε.Π.Σ. εκτός της περιοχής επέμβασης, υποδομές, μέτρα και όρους που απαιτούνται για την οργανική ενσωμάτωση της περιοχής επέμβασης στην ευρύτερη περιοχή που την περιβάλλει. Τα Ε.Π.Σ. εντάσσονται στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα Τ.Π.Σ. και μπορούν να περιλαμβάνουν ρυθμίσεις για όλα τα θέματα που ρυθμίζονται από Τ.Π.Σ., και να τροποποιούν τις ρυθμίσεις τους. Δεν επιτρέπεται η αναθεώρηση των Ε.Π.Σ. ή η τροποποίησή τους με Τ.Π.Σ., πριν παρέλθει πενταετία από την έγκρισή τους. Σε κάθε περίπτωση, τα Ε.Π.Σ. μπορούν να αναθεωρούνται μετά πάροδο δέκα (10) ετών από την ημερομηνία κατά την οποία έγινε η ανάθεση της μελέτης βάσει της οποίας συντάχθηκαν. Σε περίπτωση αναθεώρησης ή τροποποίησής τους, εφόσον οι αλλαγές είναι ήσσονος σημασίας, δεν απαιτείται να ακολουθηθεί η διαδικασία της Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης. Οι ρυθμίσεις των Ε.Π.Σ. είναι δεσμευτικές για όλα τα εκπονούμενα Τ.Π.Σ., καθώς και για κάθε ένταξη των περιοχών οι οποίες καλύπτονται από Ε.Π.Σ. σε σχέδιο πόλεως. Κατ' εξαίρεση, με τα Τ.Π.Σ. μπορεί να τροποποιούνται όρια και ρυθμίσεις των Ειδι-

κών Πολεοδομικών Σχεδίων υπό τις οριζόμενες προϋποθέσεις. Με τις διατάξεις του άρθρου 12 παρέχεται η δυνατότητα οριοθέτησης οικισμών που προϋπάρχουν του 1923, και οικισμών κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων οι οποίοι δεν έχουν οριοθετηθεί, αλλά φέρονται απογεγραμμένοι ως αυτοτελείς, ανεξάρτητοι οικισμοί σε απογραφή προ του έτους 1983, είτε στο πλαίσιο Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου που αποσκοπεί στην περιβαλλοντική ανάπλαση και αναβάθμιση περιοχής, είτε με ειδικό π.δ. υπό τις οριζόμενες προϋποθέσεις, και ρυθμίζονται σχετικά ζητήματα. Περαιτέρω, με τις διατάξεις του άρθρου 13 τροποποιείται το άρθρο 10 του ν. 4447/2016 που αφορά τα Πολεοδομικά Σχέδια Εφαρμογής, τα οποία μετονομάζονται σε Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής, και ρυθμίζονται εκ νέου ζητήματα που αφορούν την κατάρτιση και την έγκρισή τους. Εξ άλλου, με τις διατάξεις του άρθρου 14, για την ταχεία και αποτελεσματική ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού ως προς το σύνολο της χώρας, προβλέπεται η κατάρτιση προγραμμάτων εκπόνησης τοπικών και ειδικών πολεοδομικών σχεδίων, οριοθέτησης οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων και Ζωνών Υποδοχής Συντελεστών Δόμησης, τα οποία καταρτίζονται και εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Προς τον σκοπό αυτό, συνιστάται θέση Συντονιστή του Πολεοδομικού Σχεδιασμού της Χώρας, ο οποίος υπάγεται στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, και ρυθμίζονται ζητήματα σχετικά με τη διαδικασία επιλογής, τη θητεία, τα καθήκοντα και τις αρμοδιότητές του. Με τις διατάξεις του άρθρου 15 τροποποιείται το άρθρο 11 του ν. 4447/2016 που αφορά την κατάρτιση κώδικα χωροταξίας και πολεοδομίας από ειδική νομοπαρασκευαστική επιτροπή. Με τις διατάξεις του παρόντος, μεταξύ άλλων, ρυθμίζονται εκ νέου ζητήματα που αφορούν την κατάρτιση, την κύρωση και το περιεχόμενο του ως άνω κώδικα, τη λειτουργία της ηλεκτρονικής βάσης στην οποία θα είναι διαθέσιμος, καθώς και τη συγκρότηση της ειδικής νομοπαρασκευαστικής επιτροπής η οποία συστάθηκε για τη σύνταξή του. Τέλος, με τις διατάξεις του άρθρου 16 αντικαθίσταται ο τίτλος του άρθρου 12 του ν. 4447/2016 σε «Μεταβατικές και εξουσιοδοτικές διατάξεις» και συμπληρώνονται οι διατάξεις του όσον αφορά τις αναγκαίες εξουσιοδοτήσεις για την έκδοση των κανονιστικών πράξεων εφαρμογής του.

Με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Β' (άρθρα 17 - 30) θεσπίζονται ρυθμίσεις σχετικώς με τη θαλάσσια χωροταξία.

Ειδικότερα, περιορίζεται το πεδίο εφαρμογής του νομοθετικού πλαισίου στα θαλάσσια ύδατα, χωρίς να καταλαμβάνονται οι παράκτιες ζώνες (άρθρο

18. Βλ. και σχετική επισήμανση την Έκθεση της Επιστημονικής Υπηρεσίας επί του ν. 4546/2018, Γενικές Παρατηρήσεις). Συμπληρώνεται ο ορισμός του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού με αναφορά στη βιώσιμη ανάπτυξη των θαλάσσιων οικονομιών και των θαλάσσιων περιοχών, και στη βιώσιμη χρήση των θαλάσσιων πόρων (άρθρο 19), και προστίθενται η διατήρηση της θαλάσσιας βιοποικιλότητας μεταξύ των στόχων της θαλάσσιας χωροταξίας (άρθρο 20) και η λήψη υπόψη της οικοσυστημικής προσέγγισης, των αρχών αιφορικής ανάπτυξης (άρθρο 21) και της συνεκτικότητας μεταξύ των εργαλείων χωρικού σχεδιασμού και της ολοκληρωμένης παράκτιας διαχείρισης περιοχών (άρθρο 22) κατά τον σχεδιασμό της θαλάσσιας χωροταξίας. Περαιτέρω, γίνεται σαφέστερη περιγραφή του ρυθμιστικού πεδίου των Θαλάσσιων Χωροταξικών Πλαισίων (Θ.Χ.Π.) (βλ. και σχετική επισήμανση στην Έκθεση της Επιστημονικής Υπηρεσίας επί του ν. 4546/2018, Παρατήρηση υπ' αρ. 3). Νέο στοιχείο αποτελεί, ιδίως, ο ορισμός της φύσης των Θ.Χ.Π., ως συνόλων κειμένων, χαρτών ή και διαγραμμάτων τα οποία παρέχουν κατευθύνσεις χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης για τις θαλάσσιες χωρικές ενότητες και περιέχουν και ρυθμίσεις. Επίσης, ορίζεται σχέση κατίσχυσης του χερσαίου χωροταξικού σχεδιασμού επιπέδου Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων έναντι του θαλάσσιου, ο οποίος πρέπει να εναρμονίζεται προς τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια, ορίζεται ο τρόπος άρσης τυχόν συγκρούσεων όμορων Θ.Χ.Π. (άρθρο 24) και θεσπίζεται τρόπος άρσης της σύγκρουσης μεταξύ εγκεκριμένων χερσαίων χωροταξικών σχεδίων και προγραμμάτων, και της εθνικής στρατηγικής για τον θαλάσσιο χωρικό σχεδιασμό και των Θ.Χ.Π. (άρθρο 27. Βλ. και σχετική επισήμανση στην Έκθεση της Επιστημονικής Υπηρεσίας επί του ν. 4546/2018, Παρατήρηση υπ' αρ. 5). Επιπλέον, θεσπίζεται διαδικασία παρακολούθησης της εφαρμογής και της αναθεώρησης των Θ.Χ.Π. (άρθρο 24).

Με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Γ' (άρθρα 31 - 40) θεσπίζονται ρυθμίσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση και τους οργανωμένους υποδοχείς δραστηριοτήτων. Μεταξύ άλλων, ορίζεται μέγιστος συντελεστής δόμησης, μέγιστο ποσοστό κάλυψης και μέγιστος αριθμός ορόφων για τις ανάγκες δόμησης κτηρίων σε γήπεδα εκτός σχεδίων πόλεως, εκτός ορίων νομίμως υφιστάμενων οικισμών προ του 1923 οι οποίοι στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου, και εκτός περιοχών στις οποίες έχουν καθορισθεί χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης μέσω χωροταξικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου ή από σχετικά διατάγματα ή Ζ.Ο.Ε. ή Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. ή Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. (άρθρα 31 έως 33).

Θεσπίζονται, ακόμη, ειδικοί όροι δόμησης για ορισμένες κατηγορίες κτηρίων και εγκαταστάσεων (άρθρο 33 παρ. 3) και για τις τουριστικές εγκαταστάσεις (άρθρο 34). Επίσης, αυξάνεται ο συντελεστής δόμησης για το σύνολο των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων (άρθρο 35). Εξ άλλου, προστίθεται νέα κατηγορία τουριστικών καταλυμάτων, τα μεικτά τουριστικά καταλύματα μικρής κλίμακας, στο άρθρο 1 παρ. 2 του ν. 4276/2014, τα οποία συνιστούν συνδυασμό ξενοδοχείων με αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα - τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες (άρθρα 36 και 37), και επεκτείνεται η διάρκεια αυτοδίκαιης κατάταξης των κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων σε κατηγορίες αστέρων μέχρι την 31.1.21 (από 31.12.2019) (άρθρο 36). Περαιτέρω, αυξάνεται ο συντελεστής δόμησης κατά την πολεοδόμηση των επιχειρηματικών πάρκων (άρθρο 39).

Με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Δ' (άρθρα 41 - 45) θεσπίζονται ρυθμίσεις για τις χρήσεις γης, όπως, ιδίως, γενικές αρχές για τον διαχωρισμό των χρήσεων γης και τη δημιουργία Εθνικής Ονοματολογίας Χρήσεων Γης και τις τροποποιήσεις της.

Με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Ε' (άρθρα 46 - 67) τροποποιούνται οι διατάξεις του ισχύοντος ν. 4495/2017, οι οποίες αναφέρονται σε ρυθμίσεις για τον έλεγχο και την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος. Ειδικότερα, μεταξύ άλλων, καθορίζονται εκ νέου οι αρμοδιότητες των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής, του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Επίσης, καθορίζεται εκ νέου η συγκρότηση των Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων κατά το μέρος που αναφέρεται στην ιδιότητα των μελών τους και προβλέπεται η προσωρινή άσκηση από τις οικείες Υπηρεσίες Δόμησης των αρμοδιοτήτων των Τοπικών Παρατηρητηρίων, οι οποίες, πάντως, μπορεί να ασκούνται και από την Κεντρική Υ.ΔΟΜ. Καθορίζεται εκ νέου το πλαίσιο χορήγησης εγκρίσεων για την εκτέλεση εργασιών, οπότε απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας, αναθεώρησης άδειας και προέγκρισης αυτής, και εγκρίσεων εργασιών μικρής κλίμακας, και θεσπίζεται νέα διαδικασία προεγκρίσεων με τήρηση συγκεκριμένων προθεσμιών ανά εμπλεκόμενη υπηρεσία κ.λπ. Περαιτέρω, προβλέπεται διαδικασία αυτόματης έκδοσης οικοδομικών αδειών από το πληροφορικό σύστημα και αυτόματος έλεγχος του προϋπολογισμού του έργου, με χρήση της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης Δημόσιας Διοίκησης για την υποβολή των προβλεπόμενων δικαιολογητικών. Επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, με συγκεκριμένες προϋποθέσεις, χωρίς να επηρεάζεται το κύρος και η διαδικασία της

απαλλοτρίωσης. Προβλέπεται ειδική διαδικασία για την αρχική σύνδεση με το Δίκτυο Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας κάθε είδους κτίσματος ή χώρου και παρέχεται στο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος πρόσβαση στην Ηλεκτρονική Πλατφόρμα Ταυτότητας Κτηρίων.

Με τις διατάξεις του Κεφαλαίου ΣΤ´ (άρθρα 68 - 78), τροποποιείται το πλαίσιο Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.). Με τον ν. 4495/2017 καθορίστηκε εκ νέου το πλαίσιο εφαρμογής του θεσμού της Μ.Σ.Δ. και θεσπίστηκε σύνολο ενεργειών με σκοπό τη διασφάλιση Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου. Δημιουργήθηκε η «Τράπεζα Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινοχρήστων Χώρων» (Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ.) και καθορίστηκαν εκ νέου οι κατηγορίες ακινήτων που εμπίπτουν στην έννοια των βαρυνόμενων και των ωφελούμενων ακινήτων, όπως και η διαδικασία μελέτης και έγκρισης Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή (Ζ.Υ.Σ.), εντός των οποίων πραγματοποιείται η Μ.Σ.Δ. Διά του παρόντος, μεταξύ άλλων, μετονομάζεται η Τράπεζα Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινοχρήστων Χώρων (Δ.Δ.Κ.Χ.) του ν. 4495/2017 σε Ψηφιακή Τράπεζα Γης, το βαρυνόμενο ακίνητο, σε ακίνητο προσφοράς συντελεστή δόμησης, και το ωφελούμενο ακίνητο, σε ακίνητο υποδοχής συντελεστή δόμησης. Ακόμη, θεσπίζεται το δικαίωμα για πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. ως δικαίωμα προς μη χρηματική αποζημίωση που παρέχεται στους ιδιοκτήτες ακινήτων προσφοράς συντελεστή δόμησης, και καταργούνται ο τίτλος εισφοράς περιβαλλοντικού ισοζυγίου και η πραγματοποίηση της εισφοράς περιβαλλοντικού ισοζυγίου, όπως και οι περιοχές αυξημένης επιβάρυνσης συντελεστή (άρθρο 69). Περαιτέρω, απαιτείται να τεκμηριώνεται στις Στρατηγικές Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) των Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή η μη αλλοίωση, λόγω Μ.Σ.Δ., της οικιστικής φυσιογνωμίας της περιοχής και των διαμορφωμένων ευμενών όρων διαβίωσης οι οποίοι οφείλονται στον ισχύοντα χαμηλό συντελεστή δόμησης, όπως και η μη υπέρβαση του ορίου κορεσμού της περιοχής βάσει της οικιστικής πυκνότητας και του ισχύοντος συντελεστή δόμησης (άρθρο 74). Επίσης, τροποποιείται η διαδικασία πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ., με την καταχώριση των στοιχείων των ακινήτων από τους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες στο σύστημα της Ψηφιακής Τράπεζας Γης και την αντιστοίχιση των ακινήτων από το σύστημα (άρθρο 75), και ορίζεται ότι ο μεταφερόμενος συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί πλέον από το ακίνητο προσφοράς, ρύθμιση που καταλαμβάνει τους καθολικούς και ειδικούς διαδόχους του πωλητή και στην πρωτότυπη κτήση κυριότητας (άρθρο 76).

Με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Ζ´ (άρθρα 79 - 86) θεσπίζονται ρυθμίσεις περί αυθαιρέτων. Μεταξύ άλλων, θεωρούνται ως μη αυθαίρετη κατασκευή,

κατά το άρθρο 81 του ν. 4495/2017, οι αποκλίσεις θέσης του κτηρίου έως 2% από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης δόμησης της οικοδομικής άδειας, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως και το κτήριο βρίσκεται εντός των ορίων του οικοπέδου ή γηπέδου (άρθρο 79). Στις κατηγορίες αυθαιρέτων προ της 28.7.2011 του άρθρου 96 του ν. 4495/2017, στην κατηγορία 3, των αυθαιρέτων μικρών παραβάσεων, υπάγονται αλλαγές έως 20% σε υπέρβαση επιφάνειας αυθαιρέτων ανοικτών εξωστών οι οποίοι υπέρκεινται του κοινόχρηστου χώρου της πόλης (ρυμοτομική γραμμή), υπό την προϋπόθεση ότι η προβολή τους δεν ξεπερνά το κρασπεδόρειθρο. Στην κατηγορία 4 προστίθενται αυθαίρετες κατασκευές σε ακίνητα που διαθέτουν οικοδομική άδεια ανεξαρτήτως του ποσοστού υπέρβασης της κάλυψης ή της δόμησης, όταν αυτές δεν ξεπερνούν τα 50 τ.μ. σε συνολική δόμηση (άρθρο 80). Επίσης, τίθενται ρυθμίσεις σε σχέση με την οριζόντια και την κάθετη ιδιοκτησία (άρθρο 81). Εξ άλλου, θεσπίζεται η δυνατότητα, σε περίπτωση ύπαρξης δύο τμημάτων του ίδιου ακινήτου ή ιδιοκτησίας αυθαιρέτων τα οποία δεν τελούν σε στατική εξάρτηση μεταξύ τους, να υποβληθεί αίτηση για νομιμοποίηση του ενός τμήματος και διατήρηση ή κατεδάφιση του υπολοίπου (άρθρο 83). Τέλος, προστίθενται σωφρονιστικά καταστήματα κράτησης και ιδρύματα αρμοδιότητας του Υπουργείου Προστασίας του Πολίτη ανήκοντα στο Δημόσιο ή στο Ταμείο Χρηματοδότησης Δικαστικών Κτηρίων στην κατηγορία των αυθαιρέτων κατασκευών ακινήτων δημόσιου ενδιαφέροντος του άρθρου 114 του ν. 4495/2017, όπως και κατασκευές και εγκαταστάσεις καθ' υπέρβαση της νόμιμης άδειας σε εγκεκριμένους χώρους οργανωμένης υπαίθριας δασικής αναψυχής, οι οποίες έχουν κατασκευασθεί από Ο.Τ.Α. ή άλλη δημόσια αρχή, χωρίς την έγκριση της αρμόδιας για την έκταση δασικής υπηρεσίας (άρθρο 84).

Με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Η' (άρθρα 87 - 93) ρυθμίζονται ζητήματα που αφορούν τις ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις. Ειδικότερα, με τις διατάξεις των άρθρων 87 - 89 δίδεται η έννοια των σε αυτό το Κεφάλαιο χρησιμοποιούμενων όρων «ρυμοτομική απαλλοτρίωση», «κήρυξη ή επιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης», «άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης» και «επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης», για την εφαρμογή των προτεινόμενων διατάξεων. Περαιτέρω, προσδιορίζονται εκ νέου οι περιπτώσεις κατά τις οποίες αίρεται αυτοδικαίως η ρυμοτομική απαλλοτρίωση, χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής διαπιστωτικής πράξης και οι προϋποθέσεις για την εκ νέου επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης. Με τις διατάξεις του άρθρου

88 προβλέπεται η δυνατότητα χρηματοδότησης του δήμου από το Πράσινο Ταμείο για την κάλυψη της σχετικής δαπάνης, υπό την προϋπόθεση ότι αυτή θα έχει εγκριθεί εντός συγκεκριμένης προθεσμίας. Ανάλογη εφαρμογή των προαναφερόμενων προβλέπεται σε περίπτωση απαλλοτρίωσης για τη δημιουργία κοινωφελούς χώρου, όταν ο αρμόδιος φορέας είναι άλλος, πλην του δήμου. Σε περίπτωση κατά την οποία ο εν λόγω αρμόδιος φορέας δεν έχει την οικονομική δυνατότητα για άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης, ο δήμος μπορεί να καταβάλει τη σχετική δαπάνη από τον προϋπολογισμό του και, εν συνεχεία, να την αναζητήσει από τον αρμόδιο φορέα. Με τις διατάξεις του άρθρου 89 ρυθμίζονται θέματα σχετικά με την εκ νέου επιβολή της απαλλοτρίωσης. Προβλέπεται η δυνατότητα για τον δικαιούχο της αποζημίωσης, να ασκήσει ενώπιον των πολιτικών δικαστηρίων αίτηση εντός της οριζόμενης προθεσμίας, για τον προσδιορισμό προσωρινής ή οριστικής τιμής μονάδας απαλλοτρίωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων, ακόμη και εάν έχει εισπράξει την αποζημίωση. Επίσης, προβλέπεται ότι δεν είναι δυνατή εκ νέου επιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης επί του αυτού ακινήτου, ολική ή μερική. Με τις διατάξεις των άρθρων 90 - 93 καθορίζεται η διαδικασία για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου σε περίπτωση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, ο τρόπος υπολογισμού της εισφοράς σε γη που επιβάλλεται κατά την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο για πρώτη φορά, και προσδιορίζονται οι περιπτώσεις ιδιοκτησιών που δεν υπάγονται στις ανωτέρω διατάξεις, όπως είναι οι κοινόχρηστοι χώροι, χώροι που έχουν παραχωρηθεί στον δήμο για διάνοιξη κοινόχρηστων δρόμων κ.λπ. Επίσης, προβλέπεται η υποχρέωση αποζημίωσης ιδιοκτητών, των οποίων οι ιδιοκτησίες εντάχθηκαν στο σχέδιο ως κοινόχρηστοι χώροι, επί στέρησης της ιδιοκτησίας τους κατ' εφαρμογή των διατάξεων του ν.δ/τος 690/1948 σε περιπτώσεις συνεταιρισμών οι κοινόχρηστοι χώροι των οποίων περιήλθαν αυτοδίκαια στους δήμους. Σε περίπτωση κατά την οποία ο συνεταιρισμός έχει διαλυθεί, στις υποχρεώσεις του υπεισέρχεται ο οικείος δήμος. Προβλέπεται η κατάρτιση από τους δήμους επιχειρησιακού σχεδίου, στο οποίο καταγράφονται και κατηγοριοποιούνται οι χαρακτηρισμένοι από το σχέδιο πόλης κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, οι οποίοι ιεραρχούνται με βάση την αναγκαιότητά τους για τον ευρύτερο πολεοδομικό σχεδιασμό του δήμου. Επίσης, προτείνονται μεταβατικής ισχύος διατάξεις για την εφαρμογή των υπό ψήφιση ρυθμίσεων.

Με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Θ' (άρθρα 94 - 98) εισάγεται ο θεσμός

των πιστοποιημένων αξιολογητών χωρικών μελετών και ρυθμίζονται σχετικά ζητήματα. Με τις διατάξεις του άρθρου 95 συνιστάται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Μητρώο Πιστοποιημένων Αξιολογητών Χωρικών Μελετών (Μ.Α.Χ.Μ.) οι οποίοι παρέχουν την αναγκαία συνδρομή προς τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου για την αξιολόγηση μελετών και τη σύνταξη σχεδίων αποφάσεων του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, και ρυθμίζονται ζητήματα που αφορούν τα καθήκοντα και τις αρμοδιότητές τους. Με τις διατάξεις του άρθρου 96 προβλέπεται η δημιουργία Ηλεκτρονικού Μητρώου Χωρικών Μελετών (Η.Μ.Χ.Μ.) το οποίο τηρείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, και ρυθμίζονται ζητήματα που αφορούν την οργάνωση και τη λειτουργία του. Στο Η.Μ.Χ.Μ. καταχωρίζονται οι πληροφορίες και τα έγγραφα σε όλα τα στάδια της διαδικασίας για την έκδοση ή τροποποίηση πλαισίου ή σχεδίου σε οποιοδήποτε επίπεδο χωροταξικού ή πολεοδομικού σχεδιασμού. Τα εν λόγω έγγραφα, από την 1.1.2021, θα διακινούνται αποκλειστικά μέσω του Η.Μ.Χ.Μ. Με τις διατάξεις του άρθρου 97 προβλέπεται η ανάρτηση της χωρικής μελέτης ή της έκδοσης της απόφασης ανανέωσης ή παράτασης ισχύος ή τροποποίησής της στον δικτυακό τόπο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Τέλος, στο άρθρο 98 παρέχονται οι απαραίτητες εξουσιοδοτήσεις για τη ρύθμιση επιμέρους ζητημάτων του παρόντος Κεφαλαίου.

Με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Ι΄ (άρθρα 99 - 116) τροποποιείται ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (ν. 4067/2012). Ειδικότερα, καθορίζεται εκ νέου το πεδίο εφαρμογής του ν. 4067/2012 και ρυθμίζονται εκ νέου θέματα σχετικά με την αλλαγή χρήσης κτηρίων, τα πολεοδομικά κίνητρα, τον υπολογισμό συντελεστή δόμησης, ποσοστού κάλυψης και συντελεστή όγκου, τον προσδιορισμό της θέσης των κτηρίων εντός του οικοπέδου σε συγκεκριμένες περιοχές, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτηρίων, λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις των κτηρίων, κατασκευές και φυτεύσεις στους ακάλυπτους χώρους και περιφράξεις, τα φυτεμένα δώματα, κατασκευές πάνω από τα κτήρια καθώς και σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους με σκοπό, ιδίως, την εξασφάλιση της προσβασιμότητας ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων, τη λειτουργική ενοποίηση οριζόντιων ιδιοκτησιών και τις επιτρεπόμενες εσωτερικές διαρρυθμίσεις και επεμβάσεις στον φέροντα οργανισμό των κτηρίων. Επίσης, παρέχονται εξουσιοδοτήσεις για τη ρύθμιση, με την έκδοση υπουργικών αποφάσεων, επιμέρους ειδικότερων τεχνικού χαρακτήρα θεμάτων, όπως είναι τα ζητήματα που αφορούν τον κτηριοδομικό κανονισμό, την επιβολή περιορισμών και απαγορεύσεων

ως προς τη χρήση δομικών υλικών και δομικών στοιχείων, την αντικατάσταση, αναθεώρηση ή συμπλήρωση του Κανονισμού Πυροπροστασίας Κτηρίων, και τον βιοκλιματικό σχεδιασμό των κτηρίων, και παρέχονται κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής του αστικού περιβάλλοντος με την απομείωση καθ' ύψος υφιστάμενων κτηρίων.

Με τις διατάξεις του Κεφαλαίου ΙΑ' (άρθρα 117 - 123) ρυθμίζονται ζητήματα που αφορούν τη βιώσιμη προσβασιμότητα των ΑμεΑ και των εμποδιζόμενων ατόμων, με την τροποποίηση σχετικών διατάξεων των ν. 4495/2017 και 4067/2012. Συγκεκριμένα, καθορίζονται εκ νέου οι αρμοδιότητες και η συγκρότηση των Περιφερειακών Επιτροπών Προσβασιμότητας (άρθρο 117) και της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας (άρθρο 118), εισάγονται και τροποποιούνται ρυθμίσεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού όσον αφορά την προσαρμογή των κτηρίων, δημοσίων και μη, για τη διασφάλιση της προσβασιμότητας, χωρίς φραγμούς, στα εμποδιζόμενα άτομα και τα άτομα με αναπηρία (άρθρα 119 και 120), ενώ ορίζεται ότι η μελέτη προσβασιμότητας ΑμεΑ και εμποδιζόμενων ατόμων, όπου απαιτείται, καθώς και οι τεχνικές μελέτες στατικότητας που συνοδεύουν τις αιτήσεις υπαγωγής κτηρίου στον νόμο περί αυθαιρέτων, αποτελούν στοιχείο της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτηρίου (άρθρο 121). Περαιτέρω, δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του νόμου περί αυθαιρέτης δόμησης κτηρίων που χαρακτηρίζονται ως αυθαίρετα λόγω έλλειψης των απαραίτητων κατασκευών για την προσβασιμότητα ΑμεΑ και εμποδιζόμενων ατόμων (άρθρο 122). Τέλος, η εφαρμογή των διατάξεων περί μείωσης του ενιαίου ειδικού προστίμου κατά τη διαδικασία υπαγωγής στις διατάξεις του νόμου περί αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων επεκτείνεται και στα πρόσωπα που φιλοξενούν άτομα με αναπηρία περισσότερο από ένα έτος (άρθρο 123).

Με τις διατάξεις του Κεφαλαίου ΙΒ' (άρθρα 124 - 138) θεσπίζονται λοιπές διατάξεις αρμοδιότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και ορίζεται η έναρξη ισχύος του νόμου (άρθρο 139).

Β. Η χωροταξική αναδιάρθρωση της χώρας και η πολεοδομική διαμόρφωση, ανάπτυξη και επέκταση των οικιστικών περιοχών συνιστούν υποχρέωση της Πολιτείας, κατά τις επιταγές του άρθρου 24 παρ. 2 του Συντάγματος. Η ρυθμιστική αυτή αρμοδιότητα του Κράτους εκδηλώνεται με τη θέσπιση κανόνων που αποβλέπουν στην «(...) προστασία του φυσικού και του πολιτιστικού περιβάλλοντος, στην ορθολογική διάταξη των ανθρώπινων δραστηριοτήτων στο χώρο και στη διασφάλιση της λειτουργικότητας και αισθητικής των οικιστικών περιοχών, ενόψει και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών καθεμιάς από αυτές, κατά τρόπο ώστε να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης του πληθυσμού και η οικονομική ανάπτυξη στα πλαίσια της

αρχής της αειφορίας (βιώσιμης ανάπτυξης)(...) (ΣτΕ Ολομ. 3500/2009, ΣτΕ Ολομ. 123/2007, ΣτΕ Ολομ. 1528/2003). Ουσιώδη όρο για τη βιώσιμη ανάπτυξη αποτελούν τα ολοκληρωμένα χωροταξικά σχέδια (εθνικό, περιφερειακό, ειδικά χωροταξικά σχέδια). Με τα σχέδια αυτά «(...) με βάση την ανάλυση των δεδομένων και την πρόγνωση των μελλοντικών εξελίξεων, τίθενται οι μακροπρόθεσμοι στόχοι της οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης σε αναφορά προς το φυσικό περιβάλλον και την διαφύλαξη των φυσικών πόρων. Με τον σχεδιασμό αυτό εναρμονίζονται όλοι οι άλλοι σχεδιασμοί. Ο χωροταξικός σχεδιασμός διέπεται από τις αρχές της ισόρροπης σχέσης μεταξύ πυκνοκατοικημένου και υπαίθριου χώρου, της διασφάλισης υγιεινών συνθηκών διαβίωσης στο σύνολο των περιοχών, της ισόρροπης ανάπτυξης σε μέσα υποδομής, της προστασίας της φύσης και του τοπίου, της πρόληψης της βλάβης του περιβάλλοντος, της διαφύλαξης των ελεύθερων χώρων ως χώρων αναψυχής, καθώς και της διαφύλαξης των πρώτων υλών. Στηριζόμενα στις πιο πάνω αρχές τα χωροταξικά σχέδια αναφέρονται στην εξέλιξη του πληθυσμού και τις συνθήκες απασχόλησης, στη διάρθρωση των οικισμών και των ελεύθερων χώρων, στα δίκτυα συγκοινωνιών και λοιπών υποδομών, στην ενέργεια καθώς και στη διαχείριση των υδάτων και των στερεών και υγρών αποβλήτων (...)» (ΣτΕ 3628/2009, 5418/2012). Με τα εν λόγω σχέδια «(...) τίθεται υπό την προστασία του Συντάγματος και τελεί υπό την ρυθμιστική εξουσία και τον έλεγχο της Πολιτείας η χωροταξική κατανομή σε οικιστικές ή μη περιοχές και η εν γένει δόμηση, κατόπιν προηγούμενης σχεδιάσεως οικισμών με βάση κανόνες που διαμορφώνονται από τον κοινό νομοθέτη – αποδέκτη της συνταγματικής αυτής επιταγής – και οι οποίοι πρέπει να αποβλέπουν στη διαφύλαξη του περιβάλλοντος και στην λελογισμένη ανάπτυξη των οικισμών. Για τον λόγο αυτό, κάθε διαδικασία πολεοδομίας γίνεται σε δύο στάδια, του χωροταξικού και του πολεοδομικού σχεδιασμού. Ο σχεδιασμός αυτός γίνεται εν όψει χωροταξικών και πολεοδομικών κριτηρίων από όργανα του Κράτους ή υπό την άμεση εποπτεία και τον έλεγχο του (...)» (ΣτΕ 1876/1980 Ολομ. 3732/1980, 2525/1992, ΣτΕ 3661/2005, Πρακτικά Επεξεργασίας ΣτΕ 585/1978, 101/1987, 187, 586/1992, 92/1993, 654/1993, κ.λπ., βλ. επίσης, μεταξύ άλλων, Α. Παπαπετρόπουλου, Δίκαιο και Πολιτική του Χωροταξικού σχεδιασμού, 2008, σελ. 27 επ., Δ. Χριστοφιλόπουλου, Πολιτιστικό περιβάλλον, - Χωρικός σχεδιασμός και Βιώσιμη ανάπτυξη, 2002, σελ. 113 επ., Β. Σκουρή, Χωροταξικό και Πολεοδομικό Δίκαιο, 2η έκδ. 1991, σελ. 47 επ., Ν. Ρόζου, Η νομική προβληματική του χωροταξικού σχεδιασμού, 1994, σελ. 107 επ.).

Ειδικότερα ως προς το ζήτημα των επιπέδων χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού εντός του πλαισίου των διατάξεων του άρθρου 24 παρ. 2 του Συντάγματος, έχει κατ' επανάληψη κριθεί από το Συμβούλιο της Επικρατείας ότι ο χωροταξικός σχεδιασμός ανατίθεται στην Πολιτεία, η οποία οφείλει να θεσπίζει τις αναγκαίες ρυθμίσεις, ώστε «(...) να διασφαλίζεται η προστασία του περιβάλλοντος, οι άριστοι δυνατοί όροι διαβίωσης του πληθυσμού και η οικονομική ανάπτυξη στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας (βιώσιμης ανάπτυξης). Ουσιώδης όρος για τη βιώσιμη ανάπτυξη είναι τα χωροταξικά σχέδια, όπως αυτά προβλέπονται διαδοχικώς στον ν. 360/1976 και στον ν. 2742/1999. Τα σχέδια αυτά θέτουν, με βάση την ανάλυση των δεδομένων και την πρόγνωση των μελλοντικών εξελίξεων, τους μακροπρόθεσμους στόχους της οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης και ρυθμίζουν, μεταξύ άλλων, το πλαίσιο για τη διαμόρφωση των οικιστικών περιοχών, των περιοχών ασκήσεως παραγωγικών δραστηριοτήτων και των ελεύθερων χώρων στις εκτός σχεδίου περιοχές (...)» (ΣτΕ 2468/2011 ΕλλΔνη 2012, σελ. 1182 επ., ΣτΕ 2917/2012 ΠερΔικ 2012 σελ. 510 επ.) Ωστόσο, γίνεται δεκτό ότι μέχρι την ολοκλήρωση της διαδικασίας έγκρισης των χωροταξικών σχεδίων «εντός ευλόγου χρόνου», κατά την οικεία νομολογιακή ερμηνεία, είναι ανεκτός ο «(...) μερικός χωρικός ή τομιακός σχεδιασμός και προγραμματισμός, προκειμένου να αποφεύγεται η άναρχη ανάπτυξη που προκαλεί υποβάθμιση και καταστροφή του περιβάλλοντος και η δημιουργία πραγματικών καταστάσεων που δυσχεραίνουν και υπονομεύουν την ορθολογική χωροταξία (...). Δεν είναι πάντως, ανεκτή από το Σύνταγμα η αναίρεση από τον νομοθέτη, μάλιστα δε με αναδρομική ισχύ της θεσπισθείσας από τον ίδιο υποχρέωσης εγκρίσεως συγκεκριμένης κατηγορίας χωροταξικών μελετών εντός ορισμένου χρονικού διαστήματος, εφόσον αυτή ισοδυναμεί με την παροχή δυνατότητας επ' αόριστον πραγματοποιήσεως των οικείων δραστηριοτήτων χωρίς ολοκληρωμένο αντίστοιχο σχεδιασμό (...)» (ΣτΕ Ολομ. 2489/2006, ΣτΕ 2917/2012 ΠερΔικ 2012 σελ. 510 επ.). Μάλιστα, συμφώνως πάντοτε προς τις ίδιες παραδοχές της νομολογίας του ΣτΕ, τα αρμόδια όργανα του Κράτους οφείλουν να προβαίνουν σε θετικές ενέργειες για την αποτελεσματική διαφύλαξη του φυσικού, πολιτιστικού και οικιστικού περιβάλλοντος και, ειδικότερα, να λαμβάνουν «(...) τα απαιτούμενα νομοθετικά και διοικητικά, προληπτικά και κατασταλτικά, μέτρα, παρεμβαίνοντας στον αναγκαίο βαθμό στην οικονομική ή άλλη ατομική ή συλλογική δραστηριότητα. Κατά τη λήψη των ανωτέρω μέτρων, τα όργανα της νομοθετικής και εκτελεστικής λειτουργίας οφείλουν να σταθμίζουν και άλλους παράγοντες, αναγό-

μενους στο γενικότερο εθνικό και δημόσιο συμφέρον, η επιδίωξη όμως των σκοπών αυτών και η στάθμιση των προστατευόμενων αντίστοιχων εννόμων αγαθών πρέπει να συμπορεύεται προς την υποχρέωση της Πολιτείας να μεριμνά για την προστασία του περιβάλλοντος κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να εξασφαλίζεται βιώσιμη ανάπτυξη (...)» (ΣτΕ Ολομ.3920/2010, ΣτΕ 3396/2010, 3037/2008, 705/2006, 1569/2005). Κατά συνέπεια, η δόμηση δεν είναι ανεκτή πριν από τον προαναφερθέντα χωροταξικό σχεδιασμό, «(...) ήτοι προ του καθορισμού της θέσεως του οικισμού και των ρυμοτομικών γραμμών, κοινοχρήστων και οικοδομήσιμων χώρων του. Δεν συγχωρείται, εξ άλλου, ο σχεδιασμός αυτός να περιορίζεται στην παραδοχή πραγματικών καταστάσεων που δημιουργούνται από ιδιώτες προς εξυπηρέτηση ιδιωτικών συμφερόντων, ούτε επιτρέπεται να μεταβάλλεται η διοικητική διαδικασία εις τρόπον ώστε να προηγείται η έγκριση της διαμορφωμένης καταστάσεως και να έπεται ο σχεδιασμός (...)». (Πρακτικό Επεξεργασίας ΣτΕ 498/1993, ΤοΣ 1994 σελ. 905 επ.). Έχει κριθεί, πάντως, ότι οι Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου αποτελούν μορφή χωροταξικού σχεδιασμού, η οποία είναι σύμφωνη με την συνταγματική επιταγή της ορθολογικής χωροταξίας, και ότι οι εντός αυτών τιθέμενοι περιορισμοί ως προς τις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης αποτελούν νόμιμους περιορισμούς της ιδιοκτησίας, ανεκτούς κατά το άρθρο 17 του Συντάγματος (ΣτΕ 1169/94 ΕλλΔνη 36, σελ. 1439).

Γ. Με τον ν. 2742/1999 τέθηκαν οι ακόλουθες αρχές, οι οποίες πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά την κατάρτιση των χωροταξικών πλαισίων και λοιπών σχεδίων: α. Η εξασφάλιση ισάξιων όρων διαβίωσης και ευκαιριών παραγωγικής απασχόλησης των πολιτών σε όλες τις περιφέρειες της χώρας. β. Η αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των πολιτών και η βελτίωση των υποδομών. γ. Η διατήρηση, ενίσχυση και ανάδειξη της οικιστικής και παραγωγικής πολυμορφίας, καθώς και της φυσικής ποικιλότητας στις αστικές και περιαστικές περιοχές, αλλά και στην ύπαιθρο, και ιδιαίτερα στις παράκτιες, νησιωτικές και ορεινές περιοχές, καθώς και στις περιοχές που παρουσιάζουν αυξημένη βιομηχανική και τουριστική ανάπτυξη. δ. Η εξασφάλιση ισόρροπης σχέσης μεταξύ του αστικού, περιαστικού και αγροτικού χώρου. ε. Η κοινωνική, οικονομική, περιβαλλοντική και πολιτισμική αναζωογόνηση των μητροπολιτικών κέντρων, των πόλεων και των ευρύτερων περιαστικών περιοχών τους. Μέσα χωροταξικού σχεδιασμού, κατά τον ν. 2742/1999, ήταν το γενικό, τα ειδικά και τα περιφερειακά πλαίσια χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης.

Ο ν. 4269/2014 «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση - Βιώσιμη ανάπτυξη» εισήγαγε ένα νέο πλαίσιο στρατηγικού και ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού, κατήργησε μεγάλο μέρος των διατάξεων της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας, ιδίως των ν. 2742/1999, 2508/1997 και 1337/1983, και προέβη σε αναδιοργάνωση των επιπέδων, διαδικασιών και του περιεχομένου των χωροταξικών και τοπικών χωρικών (πρώην πολεοδομικών) σχεδίων.

Ήδη, με τις διατάξεις του ν. 4447/2016 «Χωρικός σχεδιασμός» - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (Α΄ 241) θεσπίστηκαν εκ νέου οι κανόνες που διέπουν την οργάνωση και διάρθρωση του συστήματος χωρικού σχεδιασμού σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο, διατηρούμενων, ωστόσο, σε ισχύ των ουσιωδών διατάξεων του ν. 4269/2014 και καταργούμενων των άρθρων 1 – 13Α του ν. 4269/2014 (Α΄ 142).

Σύμφωνα με τον ν. 4447/2016, ο χωρικός σχεδιασμός διακρίνεται σε στρατηγικό χωρικό σχεδιασμό (ή χωροταξικό σχεδιασμό) και σε ρυθμιστικό χωρικό σχεδιασμό (ή πολεοδομικό σχεδιασμό). Ως στρατηγικός χωρικός σχεδιασμός ή χωροταξικός σχεδιασμός ορίζεται, σύμφωνα με το άρθρο 1 περ. β΄ του ν. 4447/2016, «ο σχεδιασμός, που εκπονείται σε εθνική ή περιφερειακή κλίματα, με τον οποίο τίθενται οι μεσοπρόθεσμοι ή και μακροπρόθεσμοι στόχοι της ανάπτυξης και οργάνωσης του χώρου, καθώς και οι γενικές κατευθύνσεις και οι αναγκαίες, όπου απαιτείται, ρυθμίσεις, για τη διαμόρφωση των οικιστικών περιοχών, των περιοχών ασκήσεως παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και των περιοχών προστασίας». Ως ρυθμιστικός χωρικός σχεδιασμός ή πολεοδομικός σχεδιασμός ορίζεται, αντιστοίχως, σύμφωνα με την περ. γ΄ του ιδίου άρθρου του ν. 4447/2016, «ο σχεδιασμός με τον οποίο καθορίζονται οι κανόνες για τη χρήση, τη δόμηση και την εν γένει εκμετάλλευση του εδάφους στον αστικό χώρο και την ύπαιθρο».

Περαιτέρω, στην κατηγορία του στρατηγικού χωρικού σχεδιασμού υπάγονται τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια και τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, με τα οποία τίθενται στόχοι και κατευθύνσεις για την ανάπτυξη και οργάνωση του χώρου σε υπερτοπικό επίπεδο. Στην κατηγορία, αντιστοίχως, του πολεοδομικού σχεδιασμού, υπάγονται τα πολεοδομικά σχέδια που εκπονούνται σε τοπική κλίματα και τα οποία διακρίνονται περαιτέρω σε Τοπικά Χωρικά Σχέδια και Ειδικά Χωρικά Σχέδια.

Σκοπός των διατάξεων του ν. 4447/2016 ήταν η ενιαία αντιμετώπιση του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού με την πρόβλεψη κατάρτισης Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής (άρθρο 3 του ν. 4447/2016), η οποία περιλαμβάνει τους βασικούς άξονες και τους στόχους χωρικής ανάπτυξης σε επίπεδο Γενικής Κυβέρνησης και των επιμέρους φορέων της, καθώς και τα προτεινό-

μενα μέτρα και δράσεις για την υλοποίηση της επιδιωκόμενης ανάπτυξης.

Επίσης, ο ν. 4447/2016 προβλέπει την κατάργηση των Ρυθμιστικών Σχεδίων των μεγάλων αστικών συγκροτημάτων (άρθρο 2 του ν. 2508/1997) ως αυτοτελούς κατηγορίας σχεδίων, και την «απορρόφηση» τους, κατά το στρατηγικό σκέλος τους, από τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια και, κατά το ρυθμιστικό σκέλος τους, από τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια. Η κατάργηση, πάντως, αυτή δεν θίγει τα Ρυθμιστικά Σχέδια της Αθήνας και, αντιστοίχως, της Θεσσαλονίκης, τα οποία είχαν εγκριθεί με τυπικό νόμο. Μάλιστα, ειδικώς όσον αφορά το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας (ν. 4277/2014), ο ν. 4447/2016 ρητώς προβλέπει ότι αυτό επέχει θέση Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου για την Περιφέρεια Αττικής.

Η διάταξη του άρθρου 11 του ισχύοντος ν. 4447/2016 προβλέπει τη σύσταση στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από έκδοση κοινής υπουργικής απόφασης των Υπουργών Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων και Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ειδικής νομοπαρασκευαστικής επιτροπής η οποία θα αναλάβει τη σύνταξη κώδικα χωροταξίας και πολεοδομίας, στον οποίο θα περιλαμβάνονται οι ισχύουσες διατάξεις νόμων και κανονιστικών πράξεων, που αφορά την χωροταξική και πολεοδομική νομοθεσία (παρ. 5 του άρθρου 11). Στην παρ. 6 του ίδιου άρθρου προβλέπεται ότι κατά τη σύνταξη του κώδικα επιτρέπεται, μεταξύ άλλων, η κατάργηση διατάξεων που κρίνονται ατελέσφορες για την επίτευξη πρακτικών αποτελεσμάτων, η απόσυρση διατάξεων που έχουν καταργηθεί σιωπηρώς καθώς και των μεταβατικών διατάξεων που δεν έχουν πλέον πεδίο εφαρμογής, η προσαρμογή διατάξεων προς το ισχύον Σύνταγμα, η αναδιατύπωση διατάξεων και η εισαγωγή άλλων για την απλούστευση ή την άρση ερμηνευτικών αμφιβολιών, ο καθορισμός των αρμόδιων οργάνων σε συνάρτηση με το υφιστάμενο οργανωτικό σχήμα των κεντρικών και αποκεντρωμένων υπηρεσιών και των οργάνων της αυτοδιοίκησης, η ενοποίηση και αναδιάρθρωση νομοθετημάτων καθώς και κάθε άλλη μεταβολή απαραίτητη για την ενότητα της ρύθμισης.

Δ. Όσον αφορά τον πολεοδομικό σχεδιασμό στη χώρα μας, μέχρι το 1979, περιελάμβανε μόνο ένα στάδιο μελέτης, σύμφωνα με το ν.δ. 17.7/16.8.1923, με τις διατάξεις του οποίου τέθηκαν οι κανόνες πολεοδομικής σχεδίασης των οικισμών της χώρας, βάσει της διάκρισης μεταξύ περιοχών που διαθέτουν σχέδιο πόλεως και αυτών για τις οποίες δεν είχε εκπονηθεί σχέδιο. Πρώτα γινόταν αποτύπωση της υπάρχουσας κατάστασης, διά

της σύνταξης τοπογραφικού σχεδίου και της συλλογικής επεξεργασίας διάφορων στοιχείων της προς πολεοδόμηση περιοχής και, ακολούθως, διά της εκπόνησης του σχεδίου πόλεως, απεικονίζονταν οι οικοδομήσιμοι και οι κοινόχρηστοι χώροι, και ετίθεντο οι όροι της πολεοδομικής ανάπτυξης της περιοχής. Η εφαρμογή του σχεδίου πόλεως ανετίθετο στην τοπική αυτοδιοίκηση. Με τον ν. 947/79 προβλέφθηκαν δύο στάδια μελέτης, η μελέτη οικιστικής ανάπτυξης ή αναμόρφωσης και η πολεοδομική μελέτη, η οποία προέβαινε σε λεπτομερή σχεδιασμό της προς πολεοδόμηση περιοχής. Ο νόμος αυτός αντικαταστάθηκε από τον ν. 1337/83, ο οποίος εισήγαγε το εξής πολεοδομικό καθεστώς: πρώτα καθορίζονται οι γενικές αρχές και κατευθύνσεις για την ανάπτυξη ολόκληρης της πολεοδομούμενης περιοχής, και, κατόπιν, ακολουθεί η εκπόνηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, της Πολεοδομικής Μελέτης και της Πράξης Εφαρμογής (βλ., εκτενέστερα, Δ. Χριστοφιλόπουλου, ό.π. σελ. 28 επ., Β. Σκουρή, ό.π. σελ. 47 επ., Δ. Οικονόμου, Η σχέση των επιπέδων και των βαθμίδων του Πολεοδομικού Σχεδιασμού, σε Νόμος και Φύση, 2007).

Ειδική κατηγορία αποτελούν τα νομοθετήματα με τα οποία τέθηκε το χωροταξικό και πολεοδομικό πλαίσιο των αποκαλούμενων "μητροπολιτικών περιοχών". Το ν.δ. 1262/1972 «περί ρυθμιστικών σχεδίων αστικών περιοχών» αποτελεί την πρώτη προσπάθεια οριοθέτησης του ζητήματος των μεγάλων αστικών κέντρων που αποτελούν το επίκεντρο μεγάλων περιφερειών. Ακολούθησαν ο ν. 1515/85 «Ρυθμιστικό Σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας», και ο ν. 1561/85 «Ρυθμιστικό Σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης και άλλες διατάξεις» (βλ., εκτενέστερα, για το θέμα αυτό, μεταξύ άλλων, Α. Τζίκα – Χατζοπούλου, Πολεοδομικό δίκαιο, Πανεπιστημιακές εκδόσεις ΕΜΠ, 2000, σελ. 79 επ.). Οι νόμοι αυτοί έθεσαν τις κατευθύνσεις και το πλαίσιο για τη χωροταξική και πολεοδομική οργάνωση των μεγαπόλεων της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης.

Με τον ν. 2508/1997 για τη «Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη» ορίσθηκε ότι η διαδικασία του πολεοδομικού σχεδιασμού και της οικιστικής οργάνωσης πραγματοποιείται σε δύο στάδια: το πρώτο, γενικότερο στρατηγικό επίπεδο, στο οποίο ανήκουν το Ρυθμιστικό Σχέδιο, το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο και το Σχέδιο Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ), και το δεύτερο στάδιο, το οποίο συνιστά την εξειδίκευση και εφαρμογή του πρώτου σταδίου, και περιλαμβάνει την πολεοδομική μελέτη και την πράξη εφαρμογής της.

Ε. Κατά τη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, και στο πλαίσιο της ερμηνείας διατάξεων του ν. 2742/1999, τόσο κατά την έγκριση των Γενικών Πολεοδομικών σχεδίων, των Ρυθμιστικών σχεδίων και των ΣΧΟΟΑΠ όσο και κατά την τυχόν τροποποίησή τους πρέπει να τηρείται ο θεμελιώδης κανόνας της βελτίωσης του υπάρχοντος φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος (ΣτΕ 2878/2012, 3610/2007 επτ., 384/2002 επτ., 3756/2000 επτ., 557/1999 επτ., 1507/1997 επτ., κ.ά.).

Περαιτέρω, κατά τη νομολογία του ΣτΕ, «(...) από τον συνδυασμό των συνταγματικών διατάξεων προς τις διατάξεις του Π.Δ. της 23.2.1987 και ιδίως εκείνων των άρθρων 2 επ. αυτού, στις οποίες ορίζεται ότι σε κάθε κατηγορία χρήσεων επιτρέπονται "μόνον" οι εκεί αναφερόμενες χρήσεις, συνάγεται ότι με την ισχύουσα νομοθεσία καθιερούται το σύστημα της "τυποποίησης" των κατηγοριών χρήσεων γης. Κατά το σύστημα αυτό, η διενεργούσα τον πολεοδομικό σχεδιασμό διοίκηση δεν είναι ελεύθερα να αναμειγνύη τις χρήσεις γης, νοθεύουσα τις ορισθείσες διά του Δ/τος κατηγορίες, αλλ' οφείλει να επιλέγη για κάθε περιοχή μία κατηγορία χρήσεων με το περιεχόμενο, το οποίο ορίζουν οι ως άνω διατάξεις και με εξυπακουόμενη την δυνατότητα να αφαιρή ωρισμένες από τις επιτρεπόμενες χρήσεις, εφ' όσον δεν παραβλάπτεται η πολεοδομική λειτουργία της οικείας κατηγορίας» (ΣτΕ 451/2003). Κατά τη νομολογία του ΣτΕ, με τις διατάξεις του άρθρου 24 του Συντάγματος, «έχει αναχθεί σε συνταγματικά προστατευόμενη αξία το οικιστικό, φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον, από το οποίο εξαρτάται η ποιότητα ζωής και η υγεία των κατοίκων των πόλεων και των οικισμών. Οι συνταγματικές αυτές διατάξεις απευθύνουν επιταγές στο νομοθέτη (κοινό ή κανονιστικό) να ρυθμίσει τη χωροταξική ανάπτυξη και πολεοδομική διαμόρφωση της χώρας με βάση ορθολογικό σχεδιασμό, υπαγορευόμενο από πολεοδομικά κριτήρια, σύμφωνα με τη φυσιογνωμία, τις ιδιαιτερότητες και τις ανάγκες κάθε περιοχής. Κριτήρια για τη χωροταξική αναδιάρθρωση και την πολεοδομική ανάπτυξη των πόλεων και των οικιστικών εν γένει περιοχών είναι η εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας των οικισμών και η εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης των κατοίκων» (ΣτΕ Ολομ. 1528/2003). Κατ' ακολουθίαν τούτων, απαγορεύεται, καταρχήν, η λήψη μέτρων που επιφέρουν επιδείνωση των όρων διαβίωσης και υποβάθμιση του υπάρχοντος φυσικού ή του διαγραφόμενου από την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία οικιστικού περιβάλλοντος. Επομένως, ο κοινός νομοθέτης μπορεί να τροποποιεί τις ισχύουσες πολεοδομικές ρυθμίσεις εφόσον η εισαγόμενη νέα ρύθμιση αποσκοπεί στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων. «Η τήρηση της συνταγματικής αυτής επιταγής υπόκειται στον οριακό έλεγχο του ακυρωτικού δικαστή, ο οποίος οφείλει, βάσει των διδαγμάτων της κοι-

νής πείρας, να σταθμίσει σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση κατά πόσο υποβαθμίζεται το περιβάλλον» (ΣΤΕ Ολομ. 1528/2003). Ειδικότερα, κατά τον καθορισμό ή την τροποποίηση χρήσεων γης, οι οποίες αποτελούν ουσιώδες στοιχείο της κατά το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος επιβαλλόμενης, κατά τα ανωτέρω, ορθολογικής χωροταξίας και πολεοδομίας και καθορίζουν την πολεοδομική φυσιογνωμία κάθε οικισμού, από την οποία, ενόψει και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του, εξαρτάται η λειτουργικότητά του, πρέπει να αναζητείται ο πλέον πρόσφορος τρόπος θεραπείας των πολεοδομικών αναγκών, δυνάμει γενικών και αντικειμενικών κριτηρίων, συναπτομένων προς το σεβασμό του περιβάλλοντος, την ασφάλεια, υγιεινή και αισθητική, αλλά και τη λειτουργικότητα των πόλεων και οικισμών, την ικανότητά τους, δηλαδή, να επιτελούν την κύρια λειτουργία τους, χωρίς να επιρρίπτουν σε άλλους οικισμούς τα βάρη που αυτή η λειτουργία συνεπάγεται.

Όπως αναφέρεται ανωτέρω, στο πλαίσιο της αρχής της βιώσιμης οικιστικής ανάπτυξης έχουν διαμορφωθεί από τη νομολογία του ΣΤΕ επί μέρους κανόνες χωροταξικής και πολεοδομικής ανάπτυξης, όπως η απαγόρευση της καταστρατήγησης της αρτιότητας των οικοπέδων διά της μεθόδου των παρεκκλίσεων (ΣΤΕ 286/1993), της απεριόριστης μεταφοράς του συντελεστή δόμησης (ΣΤΕ 1310/1993) και της επιδείνωσης των όρων δόμησης, όπως είναι η αντικατάσταση του πανταχόθεν ελεύθερου οικοδομικού συστήματος με δυσμενέστερο (ΣΤΕ 10/1989), ή η αύξηση του συντελεστή δόμησης (ΣΤΕ 1310/1993), η απαγόρευση χρήσης, έστω και κοινωφελούς, των περιαστικών δασικών εκτάσεων (ΣΤΕ 8197/1993) ή του αστικού πρασίνου από δημόσιους υπόγειους σταθμούς (ΣΤΕ 2242/1994), η αναχαίτιση της περαιτέρω ανάπτυξης των μεγαλουπόλεων (ΠΕ ΣΤΕ 2/1996), η προτεραιότητα στη βελτίωση των υποβαθμισμένων περιοχών των μεγαλουπόλεων και στη διασφάλιση επαρκών ελευθέρων κοινοχρήστων χώρων, με σκοπό τουλάχιστον τη διατήρηση της ποιότητας ζωής στους οικισμούς (...)» (ΣΤΕ Πρακτικό Επεξεργασίας 304/1994, βλ. εκτενώς σε Μ. Δεκλερή, Ο δωδεκάδελτος του περιβάλλοντος - Εγκόλπιον βιωσίμου αναπτύξεως, 1996, σελ. 57 επ., ΣΤΕ 1525/1981, 1876/1980). Η ίδρυση και επέκταση οικισμών πρέπει να εντάσσεται στη «σχεδίαση του οικιστικού υποσυστήματος του αντίστοιχου χωροταξικού σχεδίου» (Μ. Δεκλερή, όπ. σελ. 57 επ., ΣΤΕ 387/2014, 1525/1991, 1876/1980). Τα σχέδια πόλεων οφείλουν να συνδυάζουν τη λειτουργικότητα του οικισμού με τους καλύτερους δυνατούς όρους διαβίωσης (ΣΤΕ 286/1993), και η τροποποίησή τους, όπως και των όρων δόμησης, δεν πρέπει να συνεπάγεται εν γένει υποβάθμιση του υφισταμένου φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος, δεδομένου ότι είναι ήδη σοβαρώς υποβαθμισμένο και δεν επιδέχεται παρά μόνο μέτρα βελτίωσης. Κριτήρια για την τροποποίηση

των ισχυουσών πολεοδομικών ρυθμίσεων έθεσε η απόφαση της Ολομέλειας ΣτΕ 10/1988, κάνοντας αναφορά στη συνταγματικώς κατοχυρωμένη αρχή του «πολεοδομικού κεκτημένου», σύμφωνα με την οποία, «αι θεσπιζόμενα μετά την ισχύν του Σ/τος 1975 τροποποιήσεις οικοδομικών κανονισμών και σχεδίων πόλεως δέον να μη συνεπάγονται υποβάθμισιν του περιβάλλοντος, ήτοι μείωσιν των ελευθέρων χώρων, του πρασίνου (...)» ή χειροτέρευση των συνθηκών φωτισμού, ηλιασμού, αερισμού κ.λπ. όλων των οικοδομημένων ακινήτων (βλ. και ΣτΕ 4477/1995, ΔιΔικ 1995 σελ. 1378). Υπό το φως των ανωτέρω, η απαγόρευση κατάτμησης της γης κάτω από ένα συγκεκριμένο αριθμό στρεμμάτων συνιστά θεμιτό περιορισμό της ιδιοκτησίας, διότι αποσκοπεί στην προστασία του περιβάλλοντος, «(...) προσδίδει δε και κοινωνική λειτουργία στο περιεχόμενο του δικαιώματος της κυριότητας (...)» (ΣτΕ Ολομ. 1029/1985). Επίσης, η τυχόν μείωση ή, πολύ περισσότερο, η κατάργηση των κοινόχρηστων χώρων προσκρούει στη συνταγματική επιταγή του άρθρου 24 παρ. 2 του Συντάγματος, όσον αφορά δε στην ανάπτυξη των χώρων αυτών, γίνεται δεκτό ότι δεν πρέπει να υπάρχει συγκεκριμένη μείωσή τους [συγκεκριμένα, το Συμβούλιο της Επικρατείας έχει αποφανθεί ότι επιτρέπεται στον νομοθέτη να προβαίνει σε αναδιάταξη των κοινόχρηστων χώρων, όχι όμως και σε μείωσή τους. Μείωση κοινόχρηστου χώρου απαγορεύεται ακόμη και για σκοπούς πολιτιστικού χαρακτήρα κατά το άρθρο 16 Σ. Δεν επιτρέπεται παράλληλη χρήση κοινοχρήστου πρασίνου που να μειώνει ή να αναιρεί τον προορισμό του ή να «(...) διαταράσσει την ακώλυτον πρόσβασιν και την ήσυχον και απερίσπαστον απόλαυσιν του κοινοχρήστου χώρου πρασίνου (...)» (ΣτΕ 242/94 ΕΛΔνη 36, σελ. 1372, ΔιΔικ 1995 σελ. 71 - 75)]. Περαιτέρω, η πολεοδόμηση των περιοχών δεύτερης κατοικίας πρέπει να εντάσσεται σε πλαίσιο γενικότερης χωροταξικής σχεδίασης, και όχι άμεσης πολεοδομικής οργάνωσης, χωρίς προηγούμενη πολεοδομική σχεδίαση, «(...) ώστε να αποτρέπονται οι δυσμενείς για το περιβάλλον επιπτώσεις που επιφέρει η αυθόρμητη και ασύνδετη δημιουργία ή επέκταση τέτοιων οικισμών (...)» (Πρακτικό Επεξεργασίας ΣτΕ 3522/92 ΕΛΛΔνη 35, 215). Εξ άλλου, ενιαία και αυτοτελή συστήματα τοπίου, φυσικού και πολιτιστικού χαρακτήρα, δεν μπορούν να γίνουν αντικείμενα πολεοδόμησης ούτε να ενταχθούν στον οικιστικό ιστό της πόλης μετατρέπόμενα σε χώρους πρασίνου, λόγω της ειδικής προστασίας τους (ΣτΕ 2164/1994 σε ΔιΔικ 1995 σελ. 760, ΕΛΛΔνη 36, σελ. 1393). Επίσης, υπό αυξημένη προστασία τελεί και το πολιτιστικό περιβάλλον, η οποία συνεπάγεται τη διατήρηση στο διηνεκές των πολιτιστικών στοιχείων και τη δυνατότητα επιβολής περιορισμών (ΣτΕ 2182/1994, ΔιΔικ 1995 σελ. 745, βλ. εκτενή ανάπτυξη σε Μ. Δεκλερή, όπ. παρ., σελ. 90 επ.). Ειδική περίπτωση συνιστά η μεταφορά του συντελεστή

δόμησης (Μ.Σ.Δ.), η οποία προβλέφθηκε για πρώτη φορά με το άρθρο 2 του ν. 880/1979, και, εν συνεχεία, ρυθμίσθηκε εκ νέου με τους ν. 2300/1995 και 3044/2002. Διατάξεις όλων των ανωτέρω κρίθηκαν αντίθετες προς τις επιταγές του άρθρου 24 Συντάγματος (βλ. ΣτΕ 1071, 1072, 1073/1994, 6070/1996 Ολομ. και 2874/2015, 4165/2015, 4541/2011), ιδίως, λόγω της έλλειψης προηγούμενου και ορθολογικού καθορισμού των χώρων υποδοχής και εγκατάστασης του συντελεστή δόμησης. Οι περιοχές υποδοχής συντελεστή «πρέπει να επιλέγονται με γνώμονα τον βαθμό της οικιστικής τους ανάπτυξης, τα περιθώρια επιβάρυνσής τους, τη θέση, τις ιδιαιτερότητες, τα χαρακτηριστικά τους, και την εν γένει φυσιογνωμία τους» (ΣτΕ Ολομ. 1071/1994, 1072/1994, 1073/1994), κριτήρια αμιγώς πολεοδομικά, αναφερόμενα όχι απλώς σε συγκεκριμένα ακίνητα, αλλά στην περιοχή που υποδέχεται τον μεταφερόμενο συντελεστή, ώστε η μεταφορά να πραγματοποιείται σε περιοχή ή περιοχές που μπορούν, από πολεοδομική άποψη, να τη δεχθούν. «Στοιχείο της ρύθμισης αυτής αποτελεί και ο καθορισμός της συνολικής επιβάρυνσης της περιοχής στην οποία πραγματοποιείται η μεταφορά, ώστε να μην υπερβαίνει το όριο, πέρα από το οποίο αλλοιώνεται η οικιστική φυσιογνωμία της βαρυνόμενης περιοχής» (ΣτΕ Ολομ. 1071/1994, 1072/1994, 1073/1994).

II. Παρατηρήσεις επί των άρθρων

1. Επί του άρθρου 2

Στην παρ. 1 περ. στ) του προτεινόμενου νέου άρθρου 1 του ν. 4447/2016 διατυπώνεται η έννοια του όρου «κατεύθυνση (χωρικού σχεδιασμού)». Μεταξύ άλλων, αναφέρεται ότι «Ο βαθμός δεσμευτικότητας μιας κατεύθυνσης είναι συνάρτηση της σαφήνειας και της κανονιστικής της πυκνότητας και διαβαθμίζεται ως εξής: (...)». Εν προκειμένω, δεδομένου ότι δεν υπάρχει σχετική αναφορά στην Αιτιολογική Έκθεση, θα ήταν χρήσιμο να διευκρινισθεί η έννοια των όρων «σαφήνεια» και «κανονιστική πυκνότητα».

2. Επί των άρθρων 3 και 22

Σχετικώς σημειώνεται ότι στην παρ. 2 του τροποποιούμενου άρθρου 3 του ν. 4447/2016 ορίζεται ότι «[η] Εθνική Χωρική Στρατηγική καταρτίζεται υπό την ευθύνη και εποπτεία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας σε συνεργασία με τα συναρμόδια Υπουργεία και εγκρίνεται από το Υπουργικό Συμβούλιο ύστερα από γνώμη του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας. Η Εθνική Χωρική Στρατηγική μετά την έγκρισή της ανακοινώνεται στη Βουλή».

Επίσης, στην παρ. 2 του προτεινόμενου νέου άρθρου 6 του ν. 4546/2018 ορίζεται ότι «[η] εθνική χωρική στρατηγική για τον θαλάσσιο χώρο καταρτί-

ζεται από την αρμόδια αρχή του άρθρου 14 σε συνεργασία με τα συναρμόδια υπουργεία, εγκρίνεται με Πράξη του Υπουργικού Συμβουλίου, η οποία εκδίδεται ύστερα από εισήγηση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και ανακοινώνεται, μετά από την έγκρισή της, στη Βουλή».

Σημειώνεται, ακόμη, σχετικά ότι, σύμφωνα με το άρθρο 142Α του Κανονισμού της Βουλής (ΚτΒ), «1. Για την έγκαιρη και υπεύθυνη πληροφόρηση και ενημέρωση της Βουλής η Κυβέρνηση δια του Πρωθυπουργού μπορεί, εκτός από τη «συζήτηση προ ημερησίας διατάξεως» [του άρθρου 143] να ζητήσει, οποτεδήποτε, να κάνει ανακοινώσεις ή δηλώσεις ενώπιόν της για οποιαδήποτε σοβαρή δημόσια υπόθεση», κατά τους όρους του εν λόγω άρθρου. Εξ άλλου, «8. Η Κυβέρνηση (...) ενημερώνει τη Βουλή δια των Υπουργών για σοβαρά θέματα της αρμοδιότητάς της». Τέλος, σύμφωνα με το άρθρο 36 παρ. 5 του ΚτΒ, «(...) Οι Υπουργοί οφείλουν να ενημερώνουν με δική τους πρωτοβουλία τη διαρκή επιτροπή για θέματα της αρμοδιότητάς τους τουλάχιστον δύο φορές σε κάθε Σύνοδο (...)» [Βλ., σχετικά, Έκθεση της Επιστημονικής Υπηρεσίας της Βουλής της 19.12.2016 επί του νομοσχεδίου «Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (ν. 4447/2016), παρατήρηση υπ' αριθμ. 1 επί του άρθρου 3].

3. Επί του άρθρου 13

Α. Στην παρ. 3 του προτεινόμενου νέου άρθρου 10 του ν. 4447/2016, ο όρος «Ειδικό Χωρικό Σχέδιο» πρέπει να αντικατασταθεί από τον όρο «Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο».

Β. Επισημαίνεται ότι αντίστοιχη αντικατάσταση των όρων «Τοπικά Χωρικά Σχέδια», «Ειδικά Χωρικά Σχέδια» και «Ειδικό Χωρικό Σχέδιο» από τους όρους «Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια», «Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια» και «Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο» πρέπει να γίνει στις διατάξεις του άρθρου 9 του ν. 4447/2016, το οποίο δεν τροποποιείται διά του παρόντος.

Επίσης, στην παρ. 3 του άρθρου 2 του ν. 4447/2016, το οποίο δεν τροποποιείται διά του παρόντος, ο όρος «Πολεοδομικά Σχέδια Εφαρμογής» πρέπει να αντικατασταθεί από τον όρο «Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής».

4. Επί των άρθρων 21, 22 και 24

Στα τροποποιούμενα, διά των ανωτέρω άρθρων του νομοσχεδίου, άρθρα 5 παρ. 2, 6 παρ. 5 και 8 παρ. 5.β' του ν. 4546/2018 ορίζονται τα σχέδια, προγράμματα κ.λπ. που λαμβάνονται υπόψη για την εκπόνηση της εθνικής χωρικής στρατηγικής για τον θαλάσσιο χώρο και των Θ.Χ.Π. Δοθέντος ότι ο ν. 3983/2011 (Εθνική στρατηγική για την προστασία και διαχείριση του θαλάσσιου περιβάλλοντος - Εναρμόνιση με την Οδηγία 2008/56/ΕΚ του Ευρωπαϊ-

κού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 17ης Ιουνίου 2008 και άλλες διατάξεις) εφαρμόζεται εφ' όλων των θαλάσσιων υδάτων, σε εφαρμογή Οδηγίας της Ευρωπαϊκής Ένωσης, σκόπιμη θα ήταν η αναφορά του μεταξύ των δεδομένων τα οποία συνεξετάζονται προκειμένου να εκπονηθούν τόσο η Εθνική Στρατηγική για τον θαλάσσιο χωρικό σχεδιασμό όσο και τα Θ.Χ.Π.

5. Επί του άρθρου 22

Με την προτεινόμενη διάταξη τροποποιείται το άρθρου 6 του ν. 4546/2018. Πέρα από την προσθήκη της φράσης «Εξουσιοδοτική διάταξη», στον τίτλο του άρθρου 6 του ν. 4546/2018 προστίθενται, διά του παρόντος, και οι λέξεις «Εθνική χωρική στρατηγική για τον θαλάσσιο χώρο και», επομένως, για λόγους πληρότητας, χρήσιμο θα ήταν να διαμορφωθεί αναλόγως η διατύπωση του πρώτου εδαφίου του προτεινόμενου άρθρου. Επίσης, τροποποιείται και η παρ. 6 του άρθρου 6 του ν. 4546/2018 και, επομένως πρέπει να αναφερθεί και αυτή μεταξύ των τροποποιούμενων παραγράφων του άρθρου 6 του ν. 4546/2018.

6. Επί του άρθρου 24

Στην παρ. 2 του άρθρου 8 του ν. 4546/2018, όπως τροποποιείται διά του παρόντος, μεταξύ των ενδεικτικών αναφερόμενων δραστηριοτήτων και χρήσεων οι οποίες καθίστανται αντικείμενο κατανομής στις θαλάσσιες περιοχές κατά τον χωροταξικό σχεδιασμό τους, προστίθενται οι θαλάσσιες αιολικές εγκαταστάσεις (ως στοιχ. γ'). Κατωτέρω, στο στοιχ. δ', αναφέρονται οι εγκαταστάσεις, υποδομές και τα υποθαλάσσια έργα για την παραγωγή ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας. Σημειώνεται ότι οι θαλάσσιες αιολικές εγκαταστάσεις περιλαμβάνονται μεταξύ των εγκαταστάσεων για την παραγωγή ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας [βλ., ενδεικτικώς, πρόβλεψη χωροθέτησης αιολικών εγκαταστάσεων στον υπεράκτιο θαλάσσιο χώρο και τις ακατοίκητες νησίδες στο άρθρο 5 παρ. 1.δ' του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας (Φ.Ε.Κ. Β' 2464/2008)].

Εξ άλλου, στο αντικαθιστάμενο διά του παρόντος άρθρο 8 του ν. 4546/2018 προστίθενται νέες παράγραφοι 3 - 11, όπου αναλύονται τα Θ.Χ.Π.

Σχετικώς παρατηρούνται τα εξής:

α) Στην προτεινόμενη νέα παρ. 3 του άρθρου 8 του ν. 4546/2018 ορίζεται η φύση των Θ.Χ.Π. ως συνόλων κειμένων, χαρτών ή και διαγραμμάτων τα οποία παρέχουν «κατευθύνσεις χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης σε επίπεδο για τις θαλάσσιες χωρικές ενότητες (...) και ρυθμίσεις (...)». Για λόγους

νοηματικής πληρότητας, χρήζουν διευκρίνισης ειδικότερα οι όροι «σε επίπεδο», αν, επί παραδείγματι, νοείται το περιφερειακό επίπεδο χωροταξικού σχεδιασμού του ν. 4447/2016 (βλ. και παρ. 4 του άρθρου 6 του ν. 4546/2018, όπως τροποποιείται διά του παρόντος).

β) Στην προτεινόμενη νέα παρ. 5.β΄ του άρθρου 8 του ν. 4546/2018 ορίζονται τα δεδομένα τα οποία λαμβάνονται υπόψη κατά την κατάρτιση των Θ.Χ.Π. Ρύθμιση η οποία απαντά με σχεδόν όμοιο περιεχόμενο στην παρ. 6 του άρθρου 6 του ν. 4546/2018, όπως τροποποιείται διά του άρθρου 22 του νομοσχεδίου.

Περαιτέρω, στην προτεινόμενη νέα παρ. 7.β΄ του άρθρου 8 του ν. 4546/2018 θεσπίζεται αρμοδιότητα γνωμοδότησης του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας επί του περιεχομένου των Θ.Χ.Π., εντός μηνός από την υποβολή της σχετικής εισήγησης της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Ενέργειας και Περιβάλλοντος, προκειμένου να εκπονηθούν τα Θ.Χ.Π.. Σχετικώς ερωτάται αν η αρμοδιότητα ασκείται αυτή και στην περίπτωση της αναθεώρησης ή τροποποίησης των Θ.Χ.Π.

Εξ άλλου, στο άρθρο 6 παρ. 6β), όπως τροποποιείται διά του παρόντος, ορίζεται ότι, προ της έγκρισης των Θ.Χ.Π., προβλέπεται γνωμοδότηση του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας επί του περιεχομένου των Θ.Χ.Π., εντός δύο μηνών από την υποβολή του σχεδίου τους προς αυτό. Ερωτάται αν και στις δύο ρυθμίσεις, της παρ. 7.β΄ και της παρ. 6.β΄ του άρθρου 6 του ν. 4546/2018, όπως τροποποιούνται διά του νομοσχεδίου, πρόκειται περί της αυτής αρμοδιότητας (βλ. διατύπωση στο άρθρο 6 παρ. 6.β΄: τα Θ.Χ.Π. «εγκρίνονται», και στο άρθρο 8 παρ. 7.α΄: τα Θ.Χ.Π. «εκπονούνται»).

Επίσης, στην παρ. 7.γ΄ του άρθρου 8 του ν. 4546/2018, όπως τροποποιείται διά του παρόντος, αναφέρεται ότι τα Θ.Χ.Π. υπόκεινται σε Σ.Μ.Π.Ε. και ότι εγκρίνονται με κοινή απόφαση των υπουργών Ενέργειας και Περιβάλλοντος και Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής. Στην παρ. 6 του άρθρου 6 του ν. 4546/2018, όπως τροποποιείται διά του παρόντος, ορίζεται ότι τα Θ.Χ.Π. εγκρίνονται με ενιαία απόφαση του Υπουργού Ενέργειας και Περιβάλλοντος, στην οποία περιλαμβάνεται και η έγκριση των σχετικών Σ.Μ.Π.Ε., μετά από γνώμη του Υπουργού Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής. Και κατωτέρω, υπό στοιχ. γ΄ της παρ. 6 του άρθρου 6 του ν. 4546/2018, όπως τροποποιείται διά του παρόντος, αναφέρεται ότι απαιτείται η γνωμοδότηση των εμπλεκόμενων υπουργείων, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνεται και το Υπουργείο Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής (βλ. παρ. 3.γ΄ του αυτού άρθρου), εντός δύο μηνών.

Υπό το φως των ανωτέρω, χρήσιμη θα ήταν η συγκέντρωση όλης της διαδικασίας εκπόνησης των Θ.Χ.Π. στο ίδιο άρθρο (ή στο άρθρο 6 ή στο άρθρο

8 του ν. 4546/2018), προς αποσαφήνιση των εν λόγω σημείων.

γ) Εξ άλλου, στην προτεινόμενη νέα παρ. 5.δ' του άρθρου 8 του ν. 4546/2018 ορίζεται ότι διαπιστωθείσα ασάφεια ή αντικρουόμενες κατευθύνσεις μεταξύ όμορων Θ.Χ.Π. αίρονται με γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, μετά την οποία χωρεί τροποποίηση των Θ.Χ.Π. «σύμφωνα με τη διαδικασία με την οποία είχαν εγκριθεί». Η διαδικασία εκπόνησης των Θ.Χ.Π. ορίζεται στην παρ. 7 και περιλαμβάνει δημόσια διαβούλευση και Σ.Μ.Π.Ε. Για λόγους διευκόλυνσης της εφαρμογής αυτών των διατάξεων, θα ήταν σκόπιμο να διευκρινισθεί αν εν προκειμένω εκδίδεται απευθείας η κοινή υπουργική απόφαση της παρ. 7.γ' ή η υπουργική απόφαση της παρ. 6 του άρθρου 6 του ν. 4546/2018, όπως τροποποιούνται διά του παρόντος.

δ) Ακόμη, κατά την προτεινόμενη νέα παρ. 9 του άρθρου 8 του ν. 4546/2018, η αναθεώρηση και τροποποίηση των Θ.Χ.Π. γίνεται «με τη διαδικασία της παρ. 6» του άρθρου 8 του ν. 4546/2018, η οποία, όμως, αναφέρεται στη συμπερίληψη έργων και δράσης προώθησης της εφαρμογής των Θ.Χ.Π. στον αναπτυξιακό σχεδιασμό των περιφερειών. Επομένως, πρέπει να γίνει παραπομπή ορθώς στις διατάξεις του άρθρου.

7. Επί του άρθρου 26

Με την προτεινόμενη ρύθμιση τροποποιείται και το πρώτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4546/2018. Επομένως, το προτεινόμενο άρθρο πρέπει να αναδιατυπωθεί αναλόγως.

8. Επί του άρθρου 27 παρ. 1

Με την προτεινόμενη ρύθμιση τροποποιείται, μεταξύ άλλων, η παρ. 1 του άρθρου 15 του ν. 4546/2018, με την προσθήκη διάταξης η οποία διευκρινίζει τον τρόπο άρσης της σύγκρουσης μεταξύ των επιμέρους εργαλείων χερσαίου και θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού. Ειδικότερα, αναφέρεται ως ακολουθητέα η διαδικασία της παρ. 3 του άρθρου 7 του ν. 4447/2016.

Δοθέντος ότι στην παρ. 3 του άρθρου 7 του ν. 4447/2016 ορίζεται το περιεχόμενο των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων, ενώ η διαδικασία άρσης τυχόν σύγκρουσης χωροταξικών σχεδίων και προγραμμάτων, ως άνω, θεσπίζεται στα άρθρα 5 παρ. 5.α' και 6 παρ. 5 του ν. 4447/2016, όπως τροποποιούνται διά των άρθρων 7 και 8, αντιστοίχως, του νομοσχεδίου, πρέπει να γίνει σχετική διόρθωση.

9. Επί των άρθρων 28 και 29

Με την προτεινόμενη διάταξη του άρθρου 28 επιφέρονται αλλαγές και

στην περ. 2 του άρθρου 4 του ν. 3983/2011. Επομένως, πρέπει να γίνει σχετική αναφορά.

10. Επί του άρθρου 40

Με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις παρέχεται η δυνατότητα κατάθεσης αίτησης έκδοσης οικοδομικής άδειας, μέχρι την έγκριση Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου και, πάντως, για χρονικό διάστημα μέχρι δύο ετών από την έναρξη ισχύος του παρόντος, «ακόμη και εάν αυτή δεν συνοδεύεται από το σύνολο των δικαιολογητικών που απαιτούνται, όπως βεβαιώσεις της δασικής ή της αρχαιολογικής υπηρεσίας, οι οποίες προσκομίζονται πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας, όπου απαιτείται», ώστε να οικοδομηθούν ακίνητα, σύμφωνα με τις οριζόμενες προϋποθέσεις (ελάχιστο πρόσωπο συγκεκριμένων μέτρων σε διεθνείς, εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές και κοινοτικές οδούς κ.λπ.).

Ζητήματα της εκτός σχεδίου δόμησης ρυθμίσθηκαν, κατά το παρελθόν, ιδίως, με το π.δ. της 6/17.10.1978 «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών» (Δ' 538), και το από 24/31.5.1985 π.δ (Δ' 270). Στις διατάξεις αυτών καθορίσθηκαν όροι δόμησης για περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και ορίων οικισμών προϋφισταμένων του 1923, γενικοί, για κτήρια μη υπαγόμενα σε ορισμένη ειδική κατηγορία κτηρίων, και ειδικοί, για συγκεκριμένες κατηγορίες κτηρίων και κατασκευών, ανάλογα με τη χρήση τους, οι οποίοι μπορούν να αποκλίνουν, εν όλω ή εν μέρει, των γενικών όρων δόμησης, για λόγους σχετιζόμενους με την εκάστοτε ειδική χρήση των κτηρίων και τη λειτουργικότητά τους. «Η πρόβλεψη τέτοιων όρων δόμησης, προσαρμοσμένων σε ειδικές χρήσεις κτιρίων, είναι συνταγματικώς ανεκτή (πρβλ. ΑΠ 1588/2006) υπό τους ίδιους όρους και προϋποθέσεις που πρέπει να συντρέχουν ως προς την οργάνωση της δόμησης σε περιοχές εκτός σχεδίου, όπου, κατά την έννοια του άρθρου 24 παρ. 2 Συντ. η δόμηση είναι μόνο κατ' εξαίρεση ανεκτή (πρβλ. ΣτΕ 1671/2014, 3504/2010 επταμ., 2657/2007, 3135/2002 Ολομ.)» (ΣτΕ1017/2018). Ως προς το τελευταίο, σημειώνεται ότι, από το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος, «με το οποίο επιβάλλεται η υποχρέωση προσήκουσας διαμόρφωσης, ανάπτυξης, πολεοδομησης και επέκτασης των πόλεων και των οικιστικών γενικώς περιοχών, με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξή τους και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης, συνάγεται θεμελιώδης, από πλευράς δυνατότητας δόμησης, διαφοροποίηση μεταξύ των περιοχών των αναπτυσσόμενων με βάση οργανωμένο πολεοδομικό σχέδιο και των εκτός σχεδίου πε-

ριοχών, οι οποίες δεν έχουν ως προορισμό, κατ' αρχήν, την δόμηση (ΣΤΕ 3135/2002 Ολομ. κ.ά.). Στην μεν πρώτη κατηγορία περιοχών, που προορίζονται προς δόμηση, αυτή επιτρέπεται με μόνη προϋπόθεση την τήρηση των ορισμών του σχεδίου πόλεως και των όρων και περιορισμών δόμησης που το συνοδεύουν. Στην δεύτερη, όμως, κατηγορία περιοχών, ενόψει του ότι δεν είναι δυνατόν, από την φύση τους και την έλλειψη πολεοδομικής οργάνωσής τους, να εξασφαλισθεί η τήρηση των κατά τα ανωτέρω συνταγματικών σκοπών, η δόμηση μόνον κατ' εξαίρεση επιτρέπεται, δυνάμενη και να απαγορεύεται εν όλω ή εν μέρει ή να επιτρέπεται υπό ιδιαίτερος αυστηρούς όρους και περιορισμούς, προσαρμοσμένους στην ιδιαίτερη φύση κάθε περιοχής. Οι όροι αυτοί δεν επιτρέπεται να είναι ευνοϊκότεροι, δηλαδή να καθιστούν ευχερέστερη τη δόμηση, σε σχέση προς τους ισχύοντες για τις εντός σχεδίου περιοχές (ΣΤΕ 1671/2014 επταμ., 3504/2010 επταμ. κ.ά.)» (ΣΤΕ 937/2017. Βλ. και ΣΤΕ 806/2010 η οποία αναφέρει ως προορισμό των εκτός σχεδίου περιοχών, τη γεωργική ή δασοπονική εκμετάλλευση καθώς και την αναψυχή του κοινού, ενώ, για τους όρους δόμησης, ότι αυτοί «δεν επιτρέπεται να περιέχουν περαιτέρω εξαιρέσεις και παρεκκλίσεις, κατά περίπτωση εγκρινόμενες, ευνοϊκότερες για την δόμηση, δεδομένου ότι, στην περίπτωση αυτή, παρέχεται εξ ορισμού η δυνατότητα δομήσεως των περιοχών αυτών με αυξημένη πυκνότητα, η οποία θα προσέδιδε στην περιοχή οικιστικό χαρακτήρα»).

Όσον αφορά τις προτεινόμενες διατάξεις, παρατηρείται, ειδικότερα, ότι, καταρχάς, η ένταξη των ανωτέρω ακινήτων σε Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο ή Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο δεν είναι βέβαιη, εφόσον, κατά τη γενικότητα της διατύπωσης του άρθρου, καταλαμβάνονται αορίστως όλα τα ακίνητα σε όλη την επικράτεια της χώρας, αρκεί να διαθέτουν το ελάχιστο οριζόμενο πρόσωπο επί των οδών και τις λοιπές προϋποθέσεις. Επομένως, δεν πρόκειται περί περιοχών οι οποίες διαθέτουν οπωσδήποτε στοιχεία οικιστικού χαρακτήρα. Επίσης, αρκετές περιοχές της χώρας εντάσσονται σε ειδικά θεσμοθετημένα καθεστώτα προστασίας, όπως το δίκτυο NATURA. Επομένως, η δυνατότητα δόμησης εν προκειμένω τελεί υπό τους ειδικούς όρους που ισχύουν ανά περιοχή και καθεστώς προστασίας, και δεν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου.

Για τις λοιπές περιοχές, διαπιστώνεται, περαιτέρω, ότι αυτές δύνανται να εμπίπτουν εντός δασών και δασικών εκτάσεων ή αρχαιολογικών χώρων, δοθέντος ότι η προτεινόμενη ρύθμιση καθιστά δυνατή την έκδοση οικοδομικής άδειας, άνευ βεβαιώσεων της δασικής ή της αρχαιολογικής υπηρεσίας.

Σχετικώς παρατηρείται ότι τα δάση και οι δασικές εκτάσεις χαρακτηρίζονται ως ευπαθή οικοσυστήματα, για τα οποία ο συντακτικός νομοθέτης, «εμ-

φορούμενος από τις νεότερες αντιλήψεις για την ανάγκη διαφυλάξεως του δασικού πλούτου, έλαβε ιδιαίτερη μέριμνα, εισάγοντας στο κείμενο του Συντάγματος ειδικές διατάξεις, με τις οποίες οι εκτάσεις με βλάστηση υπάγονται σε αυστηρό προστατευτικό καθεστώς (ΣτΕ 951/96)» (Γλ. Σιούτη, Εγχειρίδιο δικαίου περιβάλλοντος, 3η έκδ. 2018, σελ. 63). Τα δάση και η δασικές εκτάσεις της χώρας, «είτε ανήκουν στο Δημόσιο, είτε ανήκουν σε ιδιώτες ή νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, υπάγονται, ως φυσικά αγαθά και ανεξαρτήτως της ειδικότερης σημασίας τους ή της θέσης όπου βρίσκονται, και μάλιστα σε σχέση προς τα οικιστικά κέντρα ή άλλους χώρους, σε ειδικό προστατευτικό καθεστώς, προκειμένου να διατηρηθεί η κατά τον προορισμό τους χρήση και για να διαφυλαχθεί η φυσική και βιολογική ισορροπία που προκύπτει από την ύπαρξή τους. Από τη συνταγματική αυτή προστασία των δασών και των δασικών εκτάσεων συνάγεται (...) ότι οι επιτρεπόμενες από το νόμο και το Σύνταγμα επεμβάσεις σε έκταση με δασικό χαρακτήρα πρέπει να διενεργούνται με τη μεγαλύτερη δυνατή φειδώ, και αφού διαπιστωθεί αιτιολογημένως ότι η ικανοποίηση των συγκεκριμένων αναγκών που επιδιώκεται με την επέμβαση υπερτερεί της ανάγκης διαφυλάξεως της δασικής βλαστήσεως και ότι δεν υφίσταται τρόπος ικανοποίησης των αναγκών χωρίς αλλοίωση της μορφής εκτάσεων με δασικό χαρακτήρα» (ΣτΕ 4446/2005). Στο πλαίσιο αυτό, η προστασία των δασών και δασικών εκτάσεων έχει την έννοια της προστασίας των δασικών οικοσυστημάτων ως έχουν και ως εκ τούτου «αποκλείεται, κατ' αρχήν, η ένταξη δασικού οικοσυστήματος σε οικιστική περιοχή, έστω και αν η ένταξη γίνεται υπό την μορφή δημιουργίας κοινοχρήστων χώρων που διατηρούν το δασικό τους χαρακτήρα (...) [E]ως ότου καταρτισθεί το προβλεπόμενο από το άρθρο 24 παρ. 1 του Συντάγματος δασολόγιο, μόνη έγκυρη και κατά τρόπο δεσμευτικό πιστοποίηση του χαρακτήρα ορισμένης έκτασης ως δασικής ή μη αποτελούν η πράξη χαρακτηρισμού εκδομένη από τον οικείο δασάρχη κατά την προβλεπόμενη από το άρθρο 14 του ν. 998/1979 διαδικασία και, σε περίπτωση άσκησης ενδικοφανών προσφυγών κατά το άρθρο αυτό, οι αποφάσεις των οικείων επιτροπών (...), εκτός εάν έχει προηγηθεί η κήρυξη της εκτάσεως ως αναδασωτέας, δηλαδή ως καταστραφέντος δασικού οικοσυστήματος, το οποίο χρήζει αποκαταστάσεως, οπότε δεν υπάρχει πλέον έδαφος χαρακτηρισμού της εκτάσεως ως δασικής ή μη» (ΣτΕ 666/2020). Η αποκατάσταση των δασών και δασικών εκτάσεων στην περίπτωση καταστροφής ή αποψίλωσής τους, κατά το άρθρο 117 παρ. 3 του Συντάγματος, αποτελεί ειδική περίπτωση, κατά την οποία «η έννομος υποχρέωσις αποκαταστάσεως καταστραφέντος δάσους δι' αναδασώσεως είναι τόσο αυστηρά και απόλυτος ώστε ουδείς έτερος λόγος δημοσίου συμφέροντος δύναται να κατισχύση ταύτης.

Κατά συνέπειαν, όπου συντρέχει τοιαύτη υποχρέωσις, η δημοσία αρχή υποχρεούται να επιμελείται ταύτης και να επιτηρή αγρύπνως την πρόοδον της αναδασώσεως, απαγορεύουσα οιανδήποτε δραστηριότητα που αντιβαίνει προς την αναδάσωσιν, ως επίσης και διασφαλίζουσα την εκτέλεσιν της απαγορεύσεως» (ΣΤΕ 4665/1996). Εξ άλλου, «με τις διατάξεις του άρθρου 24 παράγρ. 1 και 6 του Συντάγματος καθιερώνεται αυξημένη προστασία του φυσικού και του πολιτιστικού περιβάλλοντος, δηλαδή των μνημείων και λοιπών πολιτιστικών αγαθών που προέρχονται από την ανθρώπινη δραστηριότητα και συνθέτουν, λόγω της ιστορικής, καλλιτεχνικής ή επιστημονικής σημασίας τους, την εν γένει πολιτιστική κληρονομιά της Χώρας (...) Η προστασία αυτή περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τη διατήρηση στο διηνεκές αναλλοίωτων των εν λόγω πολιτιστικών στοιχείων και του χώρου που είναι αναγκαίος για την ανάδειξή τους σε ιστορική, αισθητική και λειτουργική ενότητα, έχει δε αφ' ενός προληπτικό και αφ' ετέρου κατασταλακτικό χαρακτήρα, στην τελευταία δε περίπτωση περιλαμβάνει την υποχρέωση άρσης της προσβολής του πολιτιστικού μνημείου και αποκατάστασης της προστατευόμενης μορφής του (ΣΕ 2102-03/2019 Ολομ., 3004/2015, 3735/2013, 569/2012 κ.ά.) Επομένως, κάθε επέμβαση επί ή πλησίον αρχαίου ή νεώτερου μνημείου πρέπει κατ' αρχήν να αποβλέπει στην προστασία και ανάδειξη αυτού, να ενεργείται δε εν όψει των ιδιαιτέρων χαρακτηριστικών του και βάσει των δεδομένων της αρχαιολογικής επιστήμης, απαγορευομένων επεμβάσεων και χρήσεων μη συμβατών προς την κατά προορισμό χρήση του μνημείου και του περιβάλλοντος αυτό χώρου (ΣΕ 2102-03/2019, 676/2005 Ολομ., 2926/2011 κ.ά.)» (ΣΤΕ 706/2020).

Επίσης, στη διάταξη γίνεται λόγος για μη προσκόμιση, ουσιαστικά, των βεβαιώσεων της δασικής ή της αρχαιολογικής υπηρεσίας, χωρίς να διευκρινίζεται η περίπτωση κατά την οποία έχει μεν εκδοθεί βεβαίωση της δασικής υπηρεσίας περί του δασικού χαρακτήρα ορισμένης περιοχής ή αντίστοιχη βεβαίωση της αρχαιολογικής υπηρεσίας, αλλά δεν προσκομίζεται από τον ενδιαφερόμενο.

Περαιτέρω, στην παρ. 1 περ. αβ', για λόγους συντακτικής πληρότητας, μετά τις λέξεις εντός παρενθέσεων «(Δ' 141)» και «ελάχιστο πρόσωπο» χρήσιμο είναι να διαγραφεί το κόμμα και να τεθούν οι λέξεις: «και εφόσον έχουν».

11. Επί των άρθρων 44 παρ. 1 και 45

Στο πρώτο εδάφιο της διάταξης της παρ. 1 του άρθρου 44, ορθός χρόνος του ρήματος είναι ο παρακείμενος («δεν έχουν περιληφθεί»), εφόσον, για την εφαρμογή της διάταξης, η μη συμπερίληψη των χρήσεων στην Εθνική Ο-

νοματολογία Χρήσεων Γης θεωρείται ότι εξακολουθεί να ισχύει, και όχι ο υπερσυντέλικος.

Εξ άλλου, παρατηρούνται τα εξής:

Ενώ το άρθρο 43 θέτει το πλαίσιο λειτουργίας των γενικών και των ειδικών χρήσεων γης, με το επόμενο άρθρο, 44, του νομοσχεδίου, θεσπίζονται εξαιρέσεις από αυτό. Ειδικότερα, τα τοπικά και ειδικά πολεοδομικά σχέδια μπορούν να προβλέπουν χρήσεις μη συμπεριλαμβανόμενες στην Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης, «κατόπιν γνώμης του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων και εφόσον αυτό είναι απαραίτητο εάν πρόκειται για χρήσεις που έχουν προκύψει από μεταβαλλόμενες κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες ή εξυπηρετούν σκοπούς εθνικής άμυνας. Με την ίδια διαδικασία μπορούν να προβλέψουν σε έκταση που καλύπτεται από συγκεκριμένη γενική κατηγορία χρήσεων γης και μία ειδική κατηγορία χρήσεων γης που δεν συμπεριλαμβάνεται στη γενική κατηγορία, αν η περιοχή αυτή παρουσιάζει ασυνήθη ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, εξαιρουμένων των Ζωνών Α΄ κατά την έννοια των διατάξεων του ν. 3028/2002 (Α΄ 153) τα οποία ειδικώς για την περιοχή αυτή καθιστούν την κατ' εξαίρεση επιλεγόμενη ειδική κατηγορία χρήσεων συμβατή με τις υπόλοιπες κατηγορίες, οι οποίες αντιστοιχούν στη γενική χρήση της περιοχής, ή εάν με την πρόβλεψη αυτή εξυπηρετούνται σκοποί εθνικής άμυνας». Επίσης, στην παρ. 5 του άρθρου 45 ορίζεται ότι χρήσεις γης «που δεν έχουν συμπεριληφθεί στην Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης και εγκρίνονται στο πλαίσιο των διαδικασιών της παρ. 1 του άρθρου 44 προστίθενται σ' αυτήν με διαπιστωτική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας».

Υπό το φως των ανωτέρω, η διάταξη επιτρέπει εξαιρέσεις από το σύστημα των γενικών και ειδικών χρήσεων, για λόγους προσαρμογής των χρήσεων στις κοινωνικοοικονομικές συνθήκες ή διά της ερμηνείας και εφαρμογής της αόριστης έννοιας «ασυνήθη ιδιαίτερα χαρακτηριστικά» επί συγκεκριμένων περιοχών. Στο άρθρο 45 ως Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης ορίζεται το σύνολο των κατηγοριών χρήσεων γης του π.δ/τος το οποίο θα καθορίσει τις κατηγορίες και το περιεχόμενο των χρήσεων γης, σύμφωνα με τη γενική και την ειδική τους πολεοδομική λειτουργία. Με τη διαδικασία της 44 παρ. 1, τα τοπικά και τα ειδικά πολεοδομικά σχέδια, που επίσης εγκρίνονται με π.δ., μπορούν να τροποποιούν κατ' ουσίαν το περιεχόμενο του π.δ/τος του άρθρου 45, διευρύνοντας τις κατηγορίες χρήσεων γης, όπως θα διαπιστώνεται και με την έκδοση της σχετικής υπουργικής απόφασης, η οποία, αν και δεν είναι διατυπωμένο σαφώς, τυπικά θα τροποποιεί το π.δ. του άρθρου 45. Εξ άλλου, οι κατηγορίες και το περιεχόμενο χρήσεων γης ορίζονται στο προσφάτως τροποποιηθέν π.δ. 59/2018 (βλ. άρθρο 44 του ν. 4685/2020). Για

λόγους εφαρμογής των ανωτέρω διατάξεων, χρήσιμο θα ήταν να διευκρινισθεί αν το σύνολο των κατηγοριών χρήσεων γης του π.δ/τος 59/2018 θα συνιστά την Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης κατά την έννοια της παρ. 1 του άρθρου, ή, τουλάχιστον, μέχρι εκδόσεως νέου π.δ/τος περί Εθνικής Ονοματολογίας Χρήσεων Γης.

12. Επί του άρθρου 69

Δεδομένου ότι τροποποιούνται και οι περ. γ' και δ' του άρθρου 64 του ν. 4495/2017, σκόπιμη θα ήταν η συμπερίληψή τους μεταξύ των αναφερόμενων ως τροποποιούμενων περιπτώσεων.

13. Επί του άρθρου 71

Στην παρ. 1 του άρθρου 68 το οποίο τροποποιείται διά του παρόντος, για λόγους ορολογικής συνέπειας, με την αναδιατύπωση των ορισμών στο άρθρο 64 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιείται διά του άρθρου 69, θα ήταν χρήσιμο αντί του όρου «το δικαίωμα μεταφοράς συντελεστή δόμησης», να χρησιμοποιηθεί ο όρος «το δικαίωμα για πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.», και να τεθεί επεξηγηματικός εντός παρενθέσεων στο τέλος της παρ. 1 του άρθρου 68 του ν. 4495/2017 ο όρος «Τίτλος Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης» (βλ. στοιχ. δ' και ε' στους ορισμούς του άρθρου 64 του ν. 4495/2017, ως ανωτέρω).

Περαιτέρω, για λόγους διευκόλυνσης της εφαρμογής της διάταξης, θα ήταν χρήσιμη η επεξήγηση της διαδικασίας και των προϋποθέσεων έκδοσης τίτλων Μ.Σ.Δ., στον νόμο ή με κατ' εξουσιοδότηση εκδιδόμενη διοικητική πράξη.

14. Επί του άρθρου 74

Μετά το στοιχ. ζ) της παρ. 5 του άρθρου 72 του ν. 4495/2017, το οποίο τροποποιείται διά του παρόντος, προστίθεται διάταξη η οποία ορίζει υποχρεωτικό περιεχόμενο για τις εκπονούμενες, ενόψει κήρυξης Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή, Σ.Μ.Π.Ε., υπό στοιχ. α), β) και γ). Στο στοιχ. β) αναφέρεται ότι «[πρέπει να τεκμηριώνεται από τη στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων ότι, με τη μεταφορά συντελεστή δόμησης,] δεν απειλείται η αλλοίωση ευμενών όρων διαβίωσης που έχουν διαμορφωθεί λόγω του ισχύοντος χαμηλού συντελεστή».

Για λόγους ακριβολογίας, η φράση θα μπορούσε να αναδιατυπωθεί ως εξής: «δεν απειλείται η επιδείνωση των ευμενών όρων διαβίωσης (...) συντελεστή».

15. Επί του άρθρου 75

Θεσπίζεται νέο σύστημα Μ.Σ.Δ., μέσω του ηλεκτρονικού συστήματος της Ψηφιακής Τράπεζας Γης, στο οποίο οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες ακινήτων καταχωρίζουν τα στοιχεία για τα ακίνητα προσφοράς και τα ακίνητα υποδοχής Σ.Δ. Στη συνέχεια, το σύστημα αντιστοιχίζει τα ακίνητα βάσει τριών κριτηρίων (αξία συντελεστή δόμησης βάσει της δομήσιμης επιφάνειας στην οποία ο συντελεστής δόμησης αντιστοιχεί, κατά το αντικειμενικό σύστημα αξιών την ημέρα της καταχώρισης, χρονολογική σειρά καταχώρισης, θέση ακινήτων). Από την αντιστοίχιση προκύπτει το ποσό που οφείλει να καταβάλει ο αποδεχόμενος συντελεστή δόμησης, η αποπληρωμή του οποίου επιφέρει και την πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ.

Σχετικώς ερωτάται αν η αντιστοίχιση είναι εξ ολοκλήρου τεχνικό ζήτημα του συστήματος ή οι ιδιοκτήτες ενημερώνονται και σε ποιο στάδιο της διαδικασίας και, περαιτέρω, αν έχουν δικαίωμα επιλογής μεταξύ περισσότερων ακινήτων ή/και δικαιούνται να προβάλλουν ενστάσεις κατά της επιλογής που θα προκύψει ως άνω. Επίσης, θα ήταν χρήσιμο να διευκρινισθεί το ενδιάμεσο καθεστώς μεταξύ της αντιστοίχισης των ακινήτων και της αποπληρωμής του ποσού αξίας συντελεστή δόμησης, ειδικότερα αν υπάρχει δικαίωμα προσδοκίας του προσφέροντος τον συντελεστή δόμησης κατά τη διάρκεια της προθεσμίας αποπληρωμής της αξίας του συντελεστή δόμησης (η οποία προθεσμία θα ορισθεί με κ.υ.α., βλ. άρθρο 79 παρ. 2 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιείται διά του άρθρου 78 του νομοσχεδίου). Διευκρίνιση που καθίσταται χρήσιμη για όσον χρόνο το ακίνητο έχει «δεσμευθεί» ως έχον υποστεί αντιστοίχιση στο σύστημα, και δεν μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο αντιστοίχισης με άλλο ακίνητο (βλ. και ενδεχόμενη σχέση με τον νέο ορισμό στο άρθρο 64 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιείται διά του άρθρου 69 του νομοσχεδίου, «δικαίωμα για πραγματοποίηση ΜΔΣ» ως το δικαίωμα προς μη χρηματική ικανοποίηση που παρέχεται στους ιδιοκτήτες ακινήτων προσφοράς συντελεστή δόμησης).

Εξ άλλου, στην παρ. 2 στοιχ. α του άρθρου 74 του ν. 4495/2017 το οποίο τροποποιείται διά του παρόντος, η αντωνυμία «αυτό» πρέπει να τεθεί στο αρσενικό γένος «αυτός», εφόσον αναφέρεται στον συντελεστή δόμησης.

16. Επί του άρθρου 80

Το στοιχ. δγ) προστίθεται διά του παρόντος στην Κατηγορία 4 (δ') των περιπτώσεων στις οποίες υπάγονται κατασκευές και χρήσεις οι οποίες μπορούν να δηλωθούν και να υπαχθούν στις διατάξεις του άρθρου 96 του ν. 4495/2017, και να εξαιρεθούν οριστικά από την κατεδάφιση. Πρόκειται περί αυθαίρετων κατασκευών «σε ακίνητα που διαθέτουν οικοδομική άδεια, ανε-

ξαρτήτως του ποσοστού υπέρβασης της κάλυψης ή της δόμησης, όταν αυτές δεν ξεπερνούν τα πενήντα (50) τ.μ. σε συνολική δόμηση».

Παρατηρείται ότι, λόγω της γενικότητας της διατύπωσης, δύνανται να υπαχθούν στην κατηγορία κατασκευές διάφορων τύπων, οι οποίες, ενδεχομένως, μπορούν να υπαχθούν σε άλλη, ήδη υφιστάμενη, κατηγορία, και, επομένως, η νέα κατηγορία ενδέχεται να υπερκαλύπτει επιμέρους ειδικότερες υφιστάμενες κατηγορίες.

Περαιτέρω, είναι αδύνατος ο έλεγχος εκ των προτέρων του είδους των κατασκευών που θα νομιμοποιηθούν, υπό την έννοια ότι οποιαδήποτε κατασκευή εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της διάταξης, αρκεί μην υπερβαίνει τα 50 τ.μ. σε συνολική δόμηση.

17. Επί του άρθρου 82

Στο τελευταίο εδάφιο της παρ. 12 του άρθρου 100 του ν. 4495/2017, η οποία τροποποιείται διά του παρόντος, πρέπει να τεθεί ο αριθμός του άρθρου του ν. 1078/1980 στον οποίο γίνεται αναφορά για τον προσδιορισμό των στεγαστικών αναγκών, προκειμένου να εφαρμοσθεί το μειωμένο ενιαίο ειδικό πρόστιμο.

18. Επί του άρθρου 83

Δοθέντος ότι τροποποιείται και η παρ. 2 του άρθρου 106 του ν. 4495/2017, χρήσιμο θα ήταν να αναφερθεί μαζί με την (επίσης τροποποιούμενη) παρ. 1 της ρύθμισης.

19. Επί του άρθρου 85

Στην παρ. 2 του άρθρου του νομοσχεδίου τροποποιείται το πρώτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 117 του ν. 4495/2017. Για λόγους συντακτικής πληρότητας, χρήσιμη θα ήταν η αναδιατύπωση του πρώτου εδαφίου της παρ. 1 του άρθρου 117 του ν. 4495/2017 ως εξής: «Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που βρίσκονται μέσα στον όγκο των διατηρητέων κτηρίων ή προσθήκες καθ' ύψος ή κατ' επέκταση σε ποσοστό που αθροιστικά δεν υπερβαίνει το δέκα τοις εκατό (10%) της συνολικής δόμησης εντός του ακινήτου, καθώς και αυθαίρετα μεμονωμένα κτίσματα εντός του ακινήτου στο οποίο υφίσταται διατηρητέο κτήριο σε απόσταση από αυτό μεγαλύτερη του Δ».

20. Επί των άρθρων 87 - 93

Η ρυμοτομική απαλλοτρίωση, όπως και η προσκύρωση και η τακτοποίηση, αποτελούν μεθόδους εφαρμογής του πολεοδομικού σχεδιασμού, σύμφωνα

με τις διατάξεις του ν.δ/τος της 17.07.1923 οι οποίες τις προέβλεψαν αρχικώς. Η ρυμοτομική απαλλοτρίωση συνιστά μορφή αναγκαστικής απαλλοτρίωσης επιβαλλόμενης προς τον σκοπό της δημιουργίας κοινόχρηστων χώρων της πόλης ή του οικισμού, με ιδιαιτερότητες ως προς τη διαδικασία κήρυξης, καθορισμού υποχρέων προς αποζημίωση και άρσης της σε περίπτωση μη συντέλεσης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης. Η απαλλοτρίωση των ρυμοτομούμενων ακινήτων κηρύσσεται με την εγκριτική πράξη του σχεδίου πόλεως στο οποίο καθορίζονται οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι (βλ. εκτενέστερα σε Κ. Χορομίδη, Το δίκαιο της ρυμοτομίας και του πολεοδομικού σχεδιασμού, εκδ. Σάκκουλα, Θεσ/νίκη 2002 σελ. 294 επ., ΣΤΕ 4089/2014, 707/2016 σε ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ). Όπως έχει γίνει δεκτό από τη νομολογία, «(...) ο θεσπιζόμενος με τα άρθρα 17 παρ. 4 του Συντάγματος και 11 παρ. 3 του Κ.Α.Α. κανόνας της αυτοδίκαιης άρσης των αναγκαστικών απαλλοτριώσεων στην περίπτωση μη συντέλεσής τους εντός ενός και ημίσεος έτους από τη δημοσίευση της δικαστικής απόφασης προσωρινού ή οριστικού καθορισμού της σχετικής αποζημίωσης ισχύει και επί ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων, όπως συνάγεται τόσο από την αδιάστικτη διατύπωση της παραπάνω συνταγματικής διάταξης, η οποία δεν διακρίνει μεταξύ ρυμοτομικών και λοιπών απαλλοτριώσεων, όσο και από το γεγονός ότι, ενώ η διάταξη του άρθρου 11 παρ. 2 του Κ.Α.Α. ρητώς εξαιρεί, μεταξύ άλλων, τις ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις από το κανόνα της αυτοδίκαιης ανάκλησης των αναγκαστικών απαλλοτριώσεων, λόγω μη υποβολής αιτήσεως δικαστικού καθορισμού της αποζημίωσης ή μη καθορισμού της εξωδίκως εντός τετραετίας από την κήρυξή τους, η παράγραφος 3 του ίδιου άρθρου 11 δεν διαλαμβάνει παρόμοια εξαίρεση από τον προαναφερόμενο κανόνα της αυτοδίκαιης άρσης τις παραπάνω περιπτώσεις (...)» (ΣΤΕ Ολ 603/2008). Όπως, επίσης, έχει κριθεί, «(...) κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 17 και 24 του Συντάγματος, τα εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτου, όπως η κυριότητα, προστατεύονται στο πλαίσιο του προορισμού του ακινήτου, που περιλαμβάνει το φάσμα των δυνατοτήτων εκμετάλλευσής του. Οι δυνατότητες αυτές καθορίζονται κυριαρχικώς, είτε απευθείας από συνταγματικές διατάξεις, είτε από τον νομοθέτη, είτε από τη διοίκηση κατ' εξουσιοδότηση νόμου. Προκειμένου δε να επιτευχθεί ο συνταγματικός στόχος της διαφύλαξης του περιβάλλοντος, επιτρέπεται η λήψη μέτρων τα οποία είναι δυνατόν να συνίστανται, εκτός άλλων, και στον περιορισμό της έντασης της εκμετάλλευσης του ακινήτου. Τα μέτρα αυτά, που υπαγορεύονται από το δημόσιο συμφέρον, συνιστάμενο, όπως προεκτέθηκε, στην προστασία του περιβάλλοντος και στην εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης, πρέπει να θεσπίζονται με αντικειμενικά κριτήρια και κατά τρόπο σύμφωνο

προς τη συνταγματική αρχή της αναλογικότητας, πρέπει δηλαδή να είναι αναγκαία και πρόσφορα για την επίτευξη του ανωτέρω σκοπού δημοσίου συμφέροντος και να μην είναι δυσανάλογα σε σχέση προς αυτόν (πρβλ. ΣΤΕ 2133/2016 Επτ., 2650/2013, 2923/2011, 2035/2011 Ολ, 216/2011, 3111/2008 Επτ., κ.α.). Περαιτέρω εφόσον τα μέτρα αυτά, που προβλέπονται από την πολεοδομική νομοθεσία, αφενός μεν θεσπίζονται με αντικειμενικά κριτήρια χάριν της προστασίας του δημοσίου συμφέροντος και τεκμηριώνονται από τα στοιχεία του φακέλου, χωρίς να συντρέχει περίπτωση πλάνης περί τα πράγματα, αφετέρου δε δεν καθιστούν την ιδιοκτησία αδρανή σε σχέση με τον προορισμό της, δεν προσκρούουν στο άρθρο 17 του Συντάγματος ούτε στο άρθρο 1 του Πρώτου Προσθέτου Πρωτοκόλλου της Ευρωπαϊκής Σύμβασης των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου (...)» (ΣΤΕ 1661/2018 σε ΝΟΜΟΣ).

Υπόχρεοι καταβολής αποζημίωσης σε περίπτωση ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως είναι οι οικείοι οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης, καθώς και οι ιδιοκτήτες των οικοπέδων τα οποία αποκτούν πρόσωπο στον κοινόχρηστο χώρο ο οποίος δημιουργείται από το απαλλοτριωθέν ακίνητο. Είναι προφανές ότι η ωφέλεια των παροδίων ιδιοκτητών συνίσταται στην επαύξηση της αξίας των ακινήτων τους ως εκ της γειτνιάσεώς τους με κοινοχρήστους χώρους (βλ. ΣΤΕ 3766/2007 κ.α.). Η ρυμοτομική απαλλοτρίωση συντελείται με τον τρόπο με τον οποίο συντελούνται και οι κοινές απαλλοτριώσεις, ήτοι με την καταβολή της αποζημίωσης (προσωρινής ή/και οριστικής) στον αναγνωρισθέντα δικαιούχο της, καθώς και την κατάθεση της οφειλόμενης αποζημίωσης σε αυτόν. Σε περίπτωση μη συντέλεσης της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως εντός χρονικού διαστήματος δεκαοκτώ (18) μηνών από τη δημοσίευση της δικαστικής απόφασης προσωρινού ή οριστικού καθορισμού της αποζημίωσης, αυτή αίρεται.

Επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 89, προβλέπεται η δυνατότητα επιβολής εκ νέου απαλλοτριώσεως επί του ιδίου ακινήτου, είτε εν μέρει είτε και ολικώς. Όπως έχει κριθεί συναφώς «(...) Κατά την έρευνα της συνδρομής σοβαρής πολεοδομικής ανάγκης που επιβάλλει την εκ νέου δέσμευση του ακινήτου και σοβαρής πρόθεσης και δυνατότητας για άμεση περαίωση της διαδικασίας συντέλεσης της αναγκαστικής απαλλοτριώσεώς του, πρέπει να συνεκτιμάται η συμπεριφορά της Διοίκησης κατά το χρονικό διάστημα που διέρρευσε από την αρχική επιβολή του ρυμοτομικού βάρους μέχρι την άρση του, αλλά και το χρονικό διάστημα που μεσολαβεί μέχρι την εκ νέου επιβολή του βάρους αυτού. Εξάλλου, η υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις επιβαλλόμενη νέα απαλλοτρίωση δεν αντιβαίνει ούτε προς τις συνταγματικές διατάξεις περί προστασίας της ιδιοκτησίας ούτε προς την υποχρέωση της Διοικήσεως να συμμορφώνεται με τις ακυρωτικές αποφάσεις των δι-

οικητικών δικαστηρίων (πρβλ. ΣτΕ 2867/2015, 1803/2015, 776/2008, 3935/2006, 3731/2005, 2297/2004)» (ΣτΕ 647/2016, 64/2017).

21. Επί του άρθρου 97

Για λόγους νοηματικής αρτιότητας, η φράση «(...) αναρτώνται από την ίδια σε ειδικά προς τούτο καταχωρισμένο στον δικτυακό τόπο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας» θα ήταν ορθό να αντικατασταθεί από τη φράση «(...) αναρτώνται από την ίδια σε ειδικό προς τούτο χώρο στον δικτυακό τόπο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας».

22. Επί του άρθρου 120

Στον τίτλο και στο πρώτο εδάφιο του παρόντος αναφέρεται ότι τροποποιούνται οι παρ. 2 και 4 του άρθρου 27 του ν. 4067/2012, ενώ πρόκειται περί των παρ. 2 και 5 του εν λόγω άρθρου.

23. Επί του άρθρου 132 παρ. 3

Στην παρ. 3.β. ορίζεται ότι στο τέλος της παρ. 2 της περ. VII Περιοχές με στοιχείο Γ2 της παρ. 1 του άρθρου 2 του από 20.2.2003 π.δ/τος προστίθενται όροι δόμησης, πέραν της αναφερόμενης χρήσης εκπαίδευσης, και για τα δημόσια και δημοτικά αναψυκτήρια, ενώ έχουν παραλειφθεί οι ισχύοντες όροι δόμησης για τις χρήσεις θερμοκηπίου, κτηνοτροφικών και σταυλικών εγκαταστάσεων και εγκαταστάσεων υδατοκαλλιεργειών, κατασκηνώσεων, οργανωμένων τουριστικών κατασκηνώσεων (campings) χωρίς οικίσκους και παιδικών κατασκηνώσεων χωρίς οικίσκους, κέντρων περιθαλψής ατόμων με ειδικές ανάγκες, εγκαταστάσεων παραγωγής αιολικής ενέργειας και εγκαταστάσεων μετεωρολογικών και γεωδυναμικών σταθμών.

Επίσης, πρέπει να διορθωθεί η αρίθμηση των περιπτώσεων (ως επόμενη της περ. γ´ εμφανίζεται η περ. η´).

24. Επί του άρθρου 134

Με την προτεινόμενη διάταξη, αντικαθίσταται η παρ. 8 του άρθρου 7 του ν. 2308/1995, «ώστε να παρέχεται η δυνατότητα στις επιτροπές ενστάσεων να συνεδριάζουν με τηλεδιάσκεψη» (βλ. Αιτιολογική Έκθεση, σελ. 211).

Υπό την ισχύουσα μορφή της, η διάταξη ορίζει ότι «Η Επιτροπή μπορεί, δια του γραμματέα της, να καλεί με κάθε πρόσφορο μέσο, δέκα (10) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη συνεδρίαση να παραστούν στη συζήτηση οι έχοντες έννομο συμφέρον. Ενώπιον των Επιτροπών οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να παρίστανται, είτε αυτοπροσώπως, είτε μετά ή δια πληρεξουσίου δικηγόρου. Στη διαδικασία αυτή επιτρέπεται η συμμετοχή τεχνικών συμβού-

λων των παρισταμένων». Με την προτεινόμενη διατύπωση παρέχεται η δυνατότητα στις Επιτροπές να συνεδριάζουν με τη διαδικασία τηλεδιάσκεψης και ορίζονται τα σχετικά.

Δοθέντος ότι οι Επιτροπές δύνανται εξίσου να συνεδριάζουν με φυσική παρουσία των μελών τους, σκόπιμη θα ήταν, για λόγους πληρότητας, η αναδιατύπωση της διάταξης, ώστε να καλύπτεται και η περίπτωση αυτή.

25. Επί του άρθρου 135

Δοθέντος ότι τροποποιείται η παρ. 14 του άρθρου 37 του ν. 4512/2018, πρέπει να διορθωθεί το τίτλος του άρθρου.

Αθήνα, 2 Δεκεμβρίου 2020

Οι Εισηγητές
Αλεξάνδρα Καρέτσου
Επιστημονική Συνεργάτις
Δημήτριος Βασιλείου
Γεωργία Μακροπούλου
Ειδικοί Επιστημονικοί Συνεργάτες

Ο Προϊστάμενος του Α΄ Τμήματος
Νομοτεχνικής Επεξεργασίας
Ξενοφών Παπαρρηγόπουλος
Αναπληρωτής Καθηγητής
του Πανεπιστημίου Πελοποννήσου

Ο Προϊστάμενος της Α΄ Διεύθυνσης
Επιστημονικών Μελετών
Αντώνης Παντελής
Ομότιμος Καθηγητής της Νομικής
Σχολής του Πανεπιστημίου Αθηνών

Ο Πρόεδρος του Επιστημονικού Συμβουλίου
Κώστας Μαυριάς
Ομότιμος Καθηγητής της Νομικής Σχολής του Πανεπιστημίου Αθηνών