



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

9 Δεκεμβρίου 2020

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ

Αρ. Φύλλου 245

(Το παρόν ΦΕΚ επανεκτυπώθηκε λόγω λάθους)

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 4759

Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις.

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Εκδίδομε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή:

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΑΠΛΟΥΣΤΕΥΣΗ, ΕΠΙΤΑΧΥΝΣΗ ΚΑΙ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Άρθρο 1 Σκοπός

Άρθρο 2 Ορισμοί - Αντικατάσταση του άρθρου 1 του ν. 4447/2016

Άρθρο 3 Εθνική Χωρική Στρατηγική - Τροποποίηση των παρ. 1, 3 και 4 του άρθρου 3 του ν. 4447/2016

Άρθρο 4 Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας - Τροποποίηση των παρ. 1, 4, 5, 7 και 9 του άρθρου 4 του ν. 4447/2016

Άρθρο 5 Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΧΩ.Θ.Α.) - Προσθήκη άρθρου 4Α στον ν. 4447/2016

Άρθρο 6 Χωροταξικός σχεδιασμός - Τροποποίηση του τίτλου του Κεφαλαίου Β' του ν. 4447/2016

Άρθρο 7 Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια - Αντικατάσταση του άρθρου 5 του ν. 4447/2016

Άρθρο 8 Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια - Τροποποίηση των παρ. 1, 3, 5, 9, 11 και 12 του άρθρου 6 του ν. 4447/2016

Άρθρο 9 Πολεοδομικός Σχεδιασμός - Αντικατάσταση του τίτλου του Κεφαλαίου Γ' του ν. 4447/2016

Άρθρο 10 Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια - Αντικατάσταση του άρθρου 7 του ν. 4447/2016 - Εξουσιοδοτική διάταξη

Άρθρο 11 Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια - Αντικατάσταση του άρθρου 8 του ν. 4447/2016

Άρθρο 12 Οριοθέτηση οικισμών

Άρθρο 13 Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής - Αντικατάσταση του άρθρου 10 του ν. 4447/2016

Άρθρο 14 Προγράμματα Πολεοδομικού Σχεδιασμού - Συντονιστής

Άρθρο 15 Ειδική νομοπαρασκευαστική επιτροπή - Τροποποίηση του άρθρου 11 του ν. 4447/2016

Άρθρο 16 Εξουσιοδοτικές και μεταβατικές διατάξεις - Τροποποίηση του άρθρου 12 του ν. 4447/2016

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗ ΘΑΛΑΣΣΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ

Άρθρο 17 Σκοπός - Πεδίο εφαρμογής

Άρθρο 18 Πεδίο εφαρμογής του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού - Τροποποίηση της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 4546/2018

Άρθρο 19 Ορισμοί - Αντικατάσταση του άρθρου 3 του ν. 4546/2018

Άρθρο 20 Στόχοι του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού - Τροποποίηση της παρ. 2 του άρθρου 4 του ν. 4546/2018

Άρθρο 21 Θέσπιση και εφαρμογή του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού - Αντικατάσταση του άρθρου 5 του ν. 4546/2018

Άρθρο 22 Εθνική χωρική στρατηγική για τον θαλάσσιο χώρο και δομή του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού - τροποποίηση του τίτλου και των παρ. 1, 2, 3, 4 και 5 του άρθρου 6 του ν. 4546/2018

Άρθρο 23 Ελάχιστες απαιτήσεις για τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό - Αντικατάσταση του άρθρου 7 του ν. 4546/2018

Άρθρο 24 Περιεχόμενο του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού και θαλάσσια χωροταξικά πλαίσια - Αντικατάσταση του άρθρου 8 του ν. 4546/2018

Άρθρο 25 Δημόσια διαβούλευση - Τροποποίηση του τίτλου και της παρ. 1 του άρθρου 9 του ν. 4546/2018

Άρθρο 26 Αρμόδια αρχή - Τροποποίηση της περ. β' της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4546/2018

Άρθρο 27 Μεταβατικές διατάξεις - Τροποποίηση των παρ. 1 και 2 του άρθρου 15 του ν. 4546/2018

Άρθρο 28 Ορισμοί - Αντικατάσταση της περ. 11 του άρθρου 4 του ν. 3983/2011

Άρθρο 29 Καθορισμός υποδιαιρέσεων των θαλάσσιων υποπεριοχών - Τροποποίηση της παρ. 1 του άρθρου 20 του ν. 3983/2011

Άρθρο 30 Έννοια Θαλάσσιων Χωροταξικών Σχεδίων

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'

ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ ΚΑΙ ΤΟΥΣ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟΥΣ ΥΠΟΔΟΧΕΙΣ

Άρθρο 31 Σκοπός

Άρθρο 32 Εκτός σχεδίου δόμηση

Άρθρο 33 Όροι δόμησης

Άρθρο 34 Όροι δόμησης σε τουριστικές εγκαταστάσεις σε περιοχές εκτός σχεδίου

Άρθρο 35 Όροι δόμησης για Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα - Τροποποίηση της παρ. 3 του άρθρου 9 του ν. 4002/2011

Άρθρο 36 Κατηγορίες τουριστικών καταλυμάτων - Προσθήκη υποπερ. ζζ' στην περ. α' της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014

Άρθρο 37 Μικτά τουριστικά καταλύματα μικρής κλίμακας - Προσθήκη του άρθρου 10Α στον ν. 4002/2011

Άρθρο 38 Πολεοδομικά κίνητρα για την ποιότητα και ανταγωνιστικότητα των τουριστικών εγκαταστάσεων

Άρθρο 39 Οργανωμένοι υποδοχείς Μεταπολιτιστικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων - Τροποποίηση της παρ. 4 του άρθρου 44 και της παρ. 2 του άρθρου 52 του ν. 3982/2011

Άρθρο 40 Μεταβατικές διατάξεις - εξουσιοδοτικές διατάξεις

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ'

ΑΠΛΟΥΣΤΕΥΣΗ ΚΑΙ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

Άρθρο 41 Σκοπός

Άρθρο 42 Εθνική ονοματολογία χρήσεων γης

Άρθρο 43 Διάρθρωση των κατηγοριών των χρήσεων γης

Άρθρο 44 Προσθήκες στην Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης

Άρθρο 45 Εξουσιοδοτικές διατάξεις

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε'

ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Άρθρο 46

Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) - Τροποποίηση της παρ. 1 του άρθρου 7 του ν. 4495/2017

Άρθρο 47 Αρμοδιότητες ΚΕ.Σ.Α. και ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. - Τροποποίηση της περ. ε' της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4495/2017 και άρθρου 25 του ν. 4495/2017

Άρθρο 48 Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων - Τροποποίηση της παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 4495/2017

Άρθρο 49 Προσωρινή άσκηση αρμοδιοτήτων τοπικών παρατηρητηρίων - Τροποποίηση της παρ. 1 του άρθρου 26 του ν. 4495/2017

Άρθρο 50 Ορισμοί - Τροποποίηση των περ. γ', δ' και ι' του άρθρου 28 του ν. 4495/2017

Άρθρο 51 Έγκριση εκτέλεσης εργασιών - Τροποποίηση της παρ. 4 του άρθρου 29 του ν. 4495/2017

Άρθρο 52 Εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται Οικοδομική Άδεια ή Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας - Τροποποίηση του τίτλου και της περ. α' της παρ. 1 του άρθρου 30 του ν. 4495/2017

Άρθρο 53 Αρμόδια όργανα χορήγησης πράξεων εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών - Προσθήκη παρ. 4 στο άρθρο 31 του ν. 4495/2017

Άρθρο 54 Προέγκριση οικοδομικής άδειας - Τροποποίηση του τίτλου και των παρ. 1, 5, 6, και 7 του άρθρου 35 του ν. 4495/2017

Άρθρο 55 Κατηγορίες τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών - Τροποποίηση του άρθρου 36 του ν. 4495/2017

Άρθρο 56 Επιτάχυνση διαδικασίας έκδοσης οικοδομικών αδειών - Τροποποίηση της παρ. 2 και προσθήκη παρ. 6 του άρθρου 38 του ν. 4495/2017

Άρθρο 57 Προδιαγραφές σύνταξης τοπογραφικού διαγράμματος και διαγράμματος κάλυψης - Τροποποίηση της περ. ε' της παρ. 1 του άρθρου 39 του ν. 4495/2017

Άρθρο 58 Δικαιολογητικά για χορήγηση οικοδομικής άδειας - Αντικατάσταση του άρθρου 40 του ν. 4495/2017

Άρθρο 59 Αλλαγή χρήσης εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων - Προσθήκη άρθρου 41Α στον ν. 4495/2017

Άρθρο 60 Αναθεώρηση προέγκρισης οικοδομικής άδειας - Τροποποίηση του άρθρου 42 του ν. 4495/2017

Άρθρο 61 Σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας - Τροποποίηση του άρθρου 47 του ν. 4495/2017

Άρθρο 62 Διαδικασία ηλεκτροδότησης - Προσθήκη του άρθρου 47Α στον ν. 4495/2017

Άρθρο 63 Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου - Αντικατάσταση των παρ. 1, 1α, 2 και 3 του άρθρου 53 του ν. 4495/2017

Άρθρο 64 Διαδικασία Υποβολής Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου - Αντικατάσταση των παρ. 4, 5, 6 και 8 του άρθρου 56 του ν. 4495/2017

Άρθρο 65 Πρόσβαση στο Κεντρικό Παρατηρητήριο - Αντικατάσταση της παρ. 1 του άρθρου 58 του ν. 4495/2017

Άρθρο 66 Πιστοποιητικό Πληρότητας και Βεβαίωση Μηχανικού - Αντικατάσταση της παρ. 2 του άρθρου 59 του ν. 4495/2017

Άρθρο 67 Διοικητικές κυρώσεις - Αντικατάσταση του άρθρου 60 του ν. 4495/2017

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ'

ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

Άρθρο 68 Σκοπός/αντικείμενο

Άρθρο 69 Ορισμοί - Αντικατάσταση των περ. α', β', ε', στ', ζ' και η' του άρθρου 64 του ν. 4495/2017

Άρθρο 70 Ψηφιακή Τράπεζα Γης - Αντικατάσταση του άρθρου 67 του ν. 4495/2017

Άρθρο 71 Τίτλος μεταφοράς συντελεστή δόμησης - Αντικατάσταση του άρθρου 68 του ν. 4495/2017

Άρθρο 72 Ακίνητα προσφοράς συντελεστή δόμησης - Αντικατάσταση του άρθρου 70 του ν. 4495/2017

Άρθρο 73 Ακίνητα υποδοχής συντελεστή δόμησης - Αντικατάσταση του άρθρου 71 του ν. 4495/2017

Άρθρο 74 Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή - Αντικατάσταση του άρθρου 72 του ν. 4495/2017

Άρθρο 75 Διαδικασία μεταφοράς συντελεστή δόμησης - Αντικατάσταση του άρθρου 74 του ν. 4495/2017

Άρθρο 76 Συνέπειες μεταφοράς συντελεστή δόμησης - Αντικατάσταση του άρθρου του 75 του ν. 4495/2017

Άρθρο 77 Δράσεις περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης - Αντικατάσταση του άρθρου 76 του ν. 4495/2017

Άρθρο 78 Εξουσιοδοτικές διατάξεις

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ'

ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΑΥΘΑΙΡΕΤΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΚΑΙ ΑΛΛΑΓΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ

Άρθρο 79 Αντιμετώπιση σφαλμάτων μηχανικών - Αντι-κατάσταση της παρ. 2 του άρθρου 81 του ν. 4495/2017

Άρθρο 80 Κατηγορίες αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων - Τροποποίηση των περ. γ', δ' και ε' του άρθρου 96 του ν. 4495/2017

Άρθρο 81 Ζητήματα κάθετων και οριζόντιων ιδιοκτησιών - Τροποποίηση των παρ. 7 και 9 του άρθρου 98 του ν. 4495/2017

Άρθρο 82 Υπολογισμός ενιαίου ειδικού προστίμου - Τροποποίηση των παρ. 8 και 12 του άρθρου 100 του ν. 4495/2017

Άρθρο 83 Υπαγωγή αυθαιρέτων για τα οποία εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης - Τροποποίηση της παρ. 1 του άρθρου 106 του ν. 4495/2017

Άρθρο 84 Ακίνητα Δημοσίου - Τροποποίηση της παρ. 1 του άρθρου 114 του ν. 4495/2017

Άρθρο 85 Καταβολή παραβόλου και αυθαίρετες κατασκευές σε διατηρητέα κτίρια - Τροποποίηση της παρ. 3 του άρθρου 115 και της παρ. 1 του άρθρου 117 του ν. 4495/2017

Άρθρο 86 Εξουσιοδοτικές διατάξεις

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Η'

ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΕΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΙΣ

Άρθρο 87 Ορισμοί

Άρθρο 88 Άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης

Άρθρο 89 Επανεπιβολή απαλλοτρίωσης

Άρθρο 90 Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου σε περίπτωση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης

Άρθρο 91 Ειδικές περιπτώσεις

Άρθρο 92 Επιχειρησιακό σχέδιο για την εξασφάλιση κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων

Άρθρο 93 Μεταβατικές διατάξεις - Εξουσιοδοτική διαταγή

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Θ'

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΤΕΣ ΚΑΙ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟ ΜΗΤΡΩΟ ΧΩΡΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ

Άρθρο 94 Αντικείμενο

Άρθρο 95 Μητρώο πιστοποιημένων αξιολογητών χωρικών μελετών

Άρθρο 96 Ηλεκτρονικό Μητρώο Χωρικών Μελετών

Άρθρο 97 Ανάρτηση χωρικών σχεδίων στο διαδίκτυο

Άρθρο 98 Εξουσιοδοτικές διατάξεις

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ι'

ΑΠΛΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΕΞΟΡΘΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΝΕΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ

Άρθρο 99 Πεδίο εφαρμογής - Τροποποίηση των παρ. 2, 3 και 5 του άρθρου 1 του ν. 4067/2012

Άρθρο 100 Ορισμοί - Τροποποίηση του άρθρου 2 του ν. 4067/2012

Άρθρο 101 Αλλαγή χρήσης - Τροποποίηση της παρ. 3 του άρθρου 5 του ν. 4067/2012

Άρθρο 102 Πολεοδομικά κίνητρα - Τροποποίηση των παρ. 1 και 2 του άρθρου 10 του ν. 4067/2012

Άρθρο 103 Κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής με απομείωση

καθ' ύψος υφιστάμενων κτιρίων - Προσθήκη άρθρου 10Α στον ν. 4067/2012

Άρθρο 104 Επιφάνειες που δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και τον συντελεστή όγκου - Τροποποίηση των άρθρων 11, 12 και 13 του ν. 4067/2012

Άρθρο 105 Θέση κτιρίου και εγκαταστάσεων - Τροποποίηση του άρθρου 14 του ν. 4067/2012

Άρθρο 106 Ύψος κτιρίου - Τροποποίηση των παρ. 1, 4, 5 και 8 του άρθρου 15 του ν. 4067/2012

Άρθρο 107 Λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία - Τροποποίηση Β' των παρ. 1, 3 και 5, της περ. ε' της παρ. 6 και της παρ. 10 του άρθρου 16 του ν. 4067/2012

Άρθρο 108 Κατασκευές και φυτεύσεις στους ακάλυπτους χώρους και περιφράξεις - Τροποποίηση των παρ. 2, 3, 4, 6, 7, 8 και 9 του άρθρου 17 του ν. 4067/2012

Άρθρο 109 Φυτεμένα δώματα - Τροποποίηση των παρ. 1, 2 και 3 του άρθρου 18 του ν. 4067/2012

Άρθρο 110 Κατασκευές πάνω από το κτίριο - Τροποποίηση των παρ. 2 και 3 του άρθρου 19 του ν. 4067/2012

Άρθρο 111 Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους - Τροποποίηση της παρ. 4 του άρθρου 20 του ν. 4067/2012

Άρθρο 112 Παρόδια Στοά - Τροποποίηση της παρ. 3 του άρθρου 22 του ν. 4067/2012

Άρθρο 113 Λειτουργική ενοποίηση οριζοντίων ιδιοκτησιών ιδίου ιδιοκτήτη, εσωτερικές διαρρυθμίσεις και επεμβάσεις στον φέροντα οργανισμό - Τροποποίηση της παρ. 5 του άρθρου 23 του ν. 4067/2012

Άρθρο 114 Χαμηλά κτίρια - Τροποποίηση των παρ. 3 και 4 του άρθρου 24 του ν. 4067/2012

Άρθρο 115

Κίνητρα για τη δημιουργία κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης - Αντικατάσταση του άρθρου 25 του ν. 4067/2012

Άρθρο 116 Εξουσιοδοτικές και μεταβατικές διατάξεις - Τροποποίηση της παρ. 2 και προσθήκη των παρ. 6, 7, 8, 9 και 10 στο άρθρο 28 του ν. 4067/2012

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΑ'

ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗ ΒΙΩΣΙΜΗ ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑ

Άρθρο 117 Περιφερειακές Επιτροπές Προσβασιμότητας - Αντικατάσταση του άρθρου 18 του ν. 4495/2011

Άρθρο 118 Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας - Τροποποίηση των παρ. 2 και 3 του άρθρου 19 του ν. 4495/2011

Άρθρο 119 Προσβασιμότητα χωρίς φραγμούς για τα άτομα με αναπηρία και τα εμποδιζόμενα άτομα - Αντικατάσταση του τίτλου και των παρ. 1, 4, 5, 8 και 9 του άρθρου 26 του ν. 4067/2012

Άρθρο 120 Ειδικές διατάξεις - Αντικατάσταση των παρ. 2 και 4 και προσθήκη των παρ. 6 και 7 στο άρθρο 27 του ν. 4067/2012

Άρθρο 121 Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου και μελέτη προσβασιμότητας ΑμεΑ και εμποδιζόμενων ατόμων - Τροποποίηση του άρθρου 54 του ν. 4495/2017

Άρθρο 122 Μη υπαγωγή στις διατάξεις των άρθρων 96 επ. του ν. 4495/2017 - Τροποποίηση της παρ. 1 του άρθρου 89 του ν. 4495/2011

μελέτη στατικής επάρκειας. Σε περίπτωση που κατά τη μελέτη στατικής επάρκειας απαιτούνται επεμβάσεις ενίσχυσης στον φέροντα οργανισμό, αυτές είναι επιτρεπτές κατόπιν συναίνεσης των συνιδιοκτητών του κτιρίου και, κατ'εξαίρεση επιτρέπονται μονομερώς, κατά παρέκκλιση των οριζόμενων στο Κανονισμό του κτιρίου, εφόσον δεν θίγουν στύλους και δοκούς του φέροντος οργανισμού και μετά τις προβλεπόμενες διαρρυθμίσεις διασφαλίζεται η στατική επάρκεια του κτιρίου, όπως αποδεικνύεται από μελέτη στατικής επάρκειας. Σε περίπτωση που κατά την μελέτη στατικής επάρκειας απαιτούνται επεμβάσεις ενίσχυσης στον φέροντα οργανισμό, αυτές δύνανται να πραγματοποιούνται μονομερώς με δαπάνη των ιδιοκτητών των αυτοτελών οριζόντιων ιδιοκτησιών που ενοποιούνται, με την προϋπόθεση ότι οι επεμβάσεις αυτές περιορίζονται εντός των συγκεκριμένων αυτών ιδιοκτησιών.»

Άρθρο 114

Χαμηλά κτίρια - Τροποποίηση των παρ. 3 και 4 του άρθρου 24 του ν. 4067/2012

Οι παρ. 3 και 4 του άρθρου 24 του ν. 4067/2012 (Α' 79) αντικαθίστανται και το άρθρο διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 24

Χαμηλά κτίρια

1. Χαμηλό κτίριο είναι αυτό του οποίου κύρια χρήση είναι η κατοικία και το οποίο έχει μέγιστο ύψος το πολύ 8,50 μ., μη συμπεριλαμβανομένης της στέγης, από την οριστική στάθμη του εδάφους και έχει συνολική επιφάνεια που υπολογίζεται στον συντελεστή δόμησης το πολύ 400 τ.μ.. Στο οικοπέδο είναι δυνατή η κατασκευή περισσότερων του ενός χαμηλών κτιρίων, με την προϋπόθεση ότι η συνολική επιφάνεια όλων των κτιρίων που υπολογίζεται στον συντελεστή δόμησης δεν υπερβαίνει τα 400 τ.μ.

2. Στη συνολική επιφάνεια, που προκύπτει από τον συντελεστή δόμησης, για τα χαμηλά κτίρια δεν υπολογίζεται, εκτός από τα αναφερόμενα στο άρθρο 11, οι εξώστες και υπαίθριοι στεγασμένοι χώροι, ανεξάρτητα από την επιφάνεια τους.

3. Τα χαμηλά κτίρια τοποθετούνται ελεύθερα μέσα στο οικοπέδο, με την επιφύλαξη του άρθρου 14 και όταν δεν εφάπτονται με τα πίσω και πλάγια όρια του οικοπέδου, η ελάχιστη απόσταση του κτιρίου από τα όρια ορίζεται σε $\Delta=2,50$ μ. Η κάλυψή τους δεν υπερβαίνει την επιτρεπόμενη κάλυψη της περιοχής. Εάν δεν εξασφαλίζεται κάλυψη 120 τ.μ., το μέγιστο ποσοστό κάλυψης προσαυξάνεται έως τα 120 τ.μ., εφόσον η κάλυψη δεν υπερβαίνει το 70% του οικοπέδου και δεν ισχύουν διαφορετικές ειδικές διατάξεις στην περιοχή.

4. Πάνω από το μέγιστο ύψος των 8,50 μ. επιτρέπονται στέγες μέγιστου ύψους 1,50 μ., καθώς και οι λοιπές κατασκευές που αναφέρονται στο άρθρο 19.

5. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου δεν έχουν εφαρμογή στις περιοχές που το επιτρεπόμενο ύψος είναι μικρότερο των 11 μ.

6. Κατά τα λοιπά η δόμηση των χαμηλών κτιρίων διέπεται από τις διατάξεις του παρόντος νόμου.»

Άρθρο 115

Κίνητρα για τη δημιουργία κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης - Αντικατάσταση του άρθρου 25 του ν. 4067/2012

Το άρθρο 25 του ν. 4067/2012 (Α' 79) αντικαθίσταται ως εξής:

«Άρθρο 25

Κίνητρα για τη δημιουργία κτιρίων με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας

1. Εάν το κτίριο κατατάσσεται, σύμφωνα με τη Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ), στην ανώτερη κατηγορία ενεργειακής απόδοσης του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ), που εγκρίθηκε με την υπό στοιχεία ΔΕΠΕΑ/οικ.178581/ 30.6.2017 κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Β' 2367), ο συντελεστής δόμησης αυξάνεται κατά 5 %.

2. Σε κτίρια με χρήση κατοικίας με κατανάλωση πρωτογενούς ενέργειας μικρότερης του 16% του Κτιρίου Αναφοράς του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ), σύμφωνα με την Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ), ο συντελεστής δόμησης αυξάνεται κατά 10%. Αντίστοιχα, σε κτίρια χρήσεων πλην της κατοικίας, με κατανάλωση πρωτογενούς ενέργειας μικρότερη του 16% του Κτιρίου Αναφοράς, που παρουσιάζουν ταυτόχρονα εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση, ο συντελεστής δόμησης αυξάνεται κατά 10%. Η περιβαλλοντική τους απόδοση τεκμηριώνεται με χρήση διεθνώς αναγνωρισμένων πρωτοκόλλων περιβαλλοντικής αξιολόγησης, όπως LEED, BREAM και DGNB. Για την εφαρμογή της παρούσας, ως εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση θεωρείται αυτή που είναι ισοδύναμη ή καλύτερη από το LEED Gold, BREEAM Very Good ή DGNB Silver. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Ανάπτυξης και Επενδύσεων και Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να επικαιροποιηθούν τα αποδεκτά διεθνώς αναγνωρισμένα πρωτόκολλα περιβαλλοντικής αξιολόγησης, καθώς και η ελάχιστη απαιτητή βαθμολογία για τον χαρακτηρισμό «εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση».

3. Ειδικότερα, για κτίρια μικτής χρήσης, κατοικίας και λοιπών χρήσεων, η αύξηση του συντελεστή δόμησης εφαρμόζεται κατά τα ισχύοντα για τα ακίνητα με χρήση κατοικίας, όταν οι λοιπές χρήσεις περιορίζονται στο ισόγειο και τον ημιώροφο και η δόμηση των λοιπών χρήσεων είναι κατά μέγιστο το 50% της δόμησης κατοικιών. Στην περίπτωση χρήσης του αυξημένου συντελεστή δόμησης σε κτίριο κατοικίας που στη συνέχεια αλλάζει χρήση, για τη διατήρηση της επιπλέον δόμησης προσκομίζεται στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης (ΥΔΟΜ) πιστοποιητικό εξαιρετικής περιβαλλοντικής απόδοσης.

4. Κατά τη φάση της υποβολής των δικαιολογητικών της άδειας στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης (ΥΔΟΜ), κατατίθεται πλήρης φάκελος, που περιλαμβάνει τη Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ), η οποία αποδεικνύει την ενεργειακή κατάταξη του κτιρίου, καθώς και τον λόγο κατανάλωσης ενέργειας του υπό μελέτη κτιρίου προς την κατανάλωση ενέργειας του Κτιρίου Αναφοράς του.

5. Για τα κτίρια εκτός κατοικίας της παρ. 2 στην αρμό-

δια Υπηρεσία Δόμησης (ΥΔΟΜ) κατατίθεται, επιπλέον της Μελέτης Ενεργειακής Απόδοσης, και πλήρης ανάλυση των περιβαλλοντικών μέτρων που θα υιοθετηθούν, ώστε να αποδεικνύεται ότι θα επιτευχθεί η ελάχιστη απαιτούμενη περιβαλλοντική απόδοση.

6. Μετά το πέρας της κατασκευής, συμπληρώνεται στην Ταυτότητα Κτιρίου και προσκομίζεται στην ΥΔΟΜ που εξέδωσε την άδεια:

α) Υπεύθυνη δήλωση του εποπτεύοντος μηχανικού, ότι το κτίριο κατασκευάστηκε τηρώντας τον ενεργειακό σχεδιασμό και τις ελάχιστες προδιαγραφές της ΜΕΑ.

β) Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης, που αποδεικνύει την επίτευξη του ενεργειακού στόχου της ΜΕΑ.

γ) Μόνο για τις περιπτώσεις κτιρίων της παρ. 2, με χρήση άλλη, πλην της κατοικίας, πλέον των περ. α' και β', να συμπληρώνεται και να προσκομίζεται πιστοποιητικό περιβαλλοντικής αξιολόγησης, που έχει απονεμηθεί στο κτίριο από πιστοποιημένο και εξουσιοδοτημένο για τη σχετική πράξη πρόσωπο.

7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται ο τρόπος άσκησης και η περιοδικότητα των ελέγχων τήρησης των όρων του παρόντος, το ύψος των προστίμων υπέρ του Πράσινου Ταμείου σε περίπτωση μη υλοποίησης της μελέτης, καθώς και κάθε άλλο συναφές ζήτημα.»

Άρθρο 116

Εξουσιοδοτικές και μεταβατικές διατάξεις - Τροποποίηση της παρ. 2 και προσθήκη των παρ. 6, 7, 8, 9 και 10 στο άρθρο 28 του ν. 4067/2012

1. Η παρ. 2 του άρθρου 28 του ν. 4067/2012 (Α' 79) τροποποιείται, προστίθενται παρ. 6, 7, 8, 9 και 10 και το άρθρο διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 28

Εξουσιοδοτικές διατάξεις

1. Με π.δ., που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθορίζονται οι όροι και προϋποθέσεις δόμησης κοντά σε ρέματα.

2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, επιλύεται κάθε ερμηνευτικό ζήτημα που προκύπτει από την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος νόμου, καθώς και κάθε διάταξη της κείμενης πολεοδομικής νομοθεσίας. Η απόφαση αυτή είναι δεσμευτική για τις υπηρεσίες προς τις οποίες απευθύνεται, από την ανάρτησή της στον δικτυακό τόπο «Διαύγεια».

3. α) Με π.δ. που εκδίδονται με πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Υποδομών και Μεταφορών, καθορίζονται και εξειδικεύονται οι αρμοδιότητες, οι υποχρεώσεις και οι ευθύνες των φορέων, οι οποίοι συμμετέχουν καθ' οιονδήποτε τρόπο στην παραγωγή των ιδιωτικών οικοδομικών έργων και εγκαταστάσεων.

β) Ειδικότερα καθορίζονται και εξειδικεύονται οι αρμοδιότητες, όπως οι υποχρεώσεις και ευθύνες: - του κυρίου του έργου - του μελετητή μηχανικού κατά τομέα

εργασιών - του επιβλέποντος μηχανικού κατά τομέα εργασιών - του γενικού εργολάβου του έργου - του κατ' είδος εργασίας υπεργολάβου, τεχνικού και τεχνίτη - των παραγωγών δομικών υλών, υλικών και ειδών - των προμηθευτών δομικών υλών, υλικών και ειδών.

γ) Με τα ίδια π.δ. ορίζονται τα κριτήρια, οι προϋποθέσεις και οι διαδικασίες, βάσει των οποίων οι εργολάβοι, υπεργολάβοι, παραγωγοί και προμηθευτές εντάσσονται στο αντίστοιχο μητρώο δια του οποίου πιστοποιείται η πληρότητα, ποιότητα και αξιοπιστία των παρεχόμενων υπηρεσιών, υλών, υλικών και ειδών. Με τα ίδια π.δ. ορίζονται τα όργανα και οι διαδικασίες σύνταξης των μητρώων εργολάβων, υπεργολάβων, παραγωγών και προμηθευτών. Με όμοιο π.δ. καθορίζεται ο τρόπος επιμερισμού των ευθυνών των παραπάνω προσώπων, το είδος των κυρώσεων και τα κριτήρια και τα όργανα επιβολής αυτών.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας εγκρίνονται Τεχνικές Οδηγίες, μετά από γνώμη του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (Τ.Ο.Τ.Ε.Ε.), με τις οποίες τροποποιούνται ή και καθορίζονται τεχνικές προδιαγραφές μελετών, καθώς και το περιεχόμενο Ειδικών Κανονισμών.

5. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται οι προδιαγραφές για την εξοικονόμηση νερού σε κτίρια και κάθε άλλο συναφές ζήτημα.

6. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ρυθμίζονται θέματα κτιριοδομικού περιεχομένου, που είτε απορρέουν από την εφαρμογή του παρόντος νόμου είτε με τη ρύθμισή τους:

α. βελτιώνονται η άνεση, καθώς και η υγεία ενοίκων και περιοίκων,

β. βελτιώνονται η ποιότητα, η ασφάλεια, η αισθητική και η λειτουργικότητα των κτιρίων,

γ. προστατεύεται το περιβάλλον, εξοικονομείται ενέργεια και προωθείται η έρευνα και παραγωγή στον τομέα της οικοδομής.

Οι αναφερόμενες ρυθμίσεις είναι:

α. διαδικαστικές, όπως μελέτες και εκδόσεις πάσης φύσεως αδειών, αρμοδιότητες και ευθύνες για το έργο,

β. λειτουργικές και κτιριοδομικές, όπως:

βα) χρήσεις κτιρίων για κατοικία, γραφεία, αναψυχή, βιομηχανία, εκπαίδευση, περίθαλψη, κοινωνική πρόνοια, ββ) χρήσεις χώρων για διαμονή, συνάθροιση, υγιεινή, αποθήκευση, στάθμευση,

βγ) ειδικές λειτουργικές απαιτήσεις για άτομα με ειδικές ανάγκες, ασφάλεια, υγεία,

βδ) φωτισμός, ηλιασμός, αισθητική κτιρίων,

βε) εσωτερικές εγκαταστάσεις υδραυλικές, ηλεκτρικές, μηχανολογικές,

γ. Κατασκευαστικές και ποιοτικές όπως:

γα) φυσική των κτιρίων για θερμομόνωση, ηχομόνωση, ακουστική, πυροπροστασία, πυρασφάλεια,

γβ) δομικά υλικά,

γγ) κτιριοδομικά στοιχεία των κτιρίων που αφορούν σε χωματουργικές,

εργασίες, θεμελιώσεις, ικριώματα, φέρουσα κατασκευή, κατασκευή πλήρωσης, δάπεδα, ανοίγματα, στέγες, προεξοχές,