



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

9 Δεκεμβρίου 2020

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ

Αρ. Φύλλου 245

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

Το πρόστιμο υπολογίζεται βάσει του είδους του εγγραπτεύου δικαιώματος που δηλώνεται της αξίας των ακινήτων, βάσει του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού αυτής, καθώς και του χρόνου κατά τον οποίον καθυστέρησε η υποβολή της δήλωσης σε σχέση με την προθεσμία που καθορίζεται σύμφωνα με τη διάταξη της παρ. 5. Το πρόστιμο για δικαιώματα κυριότητας (ψιλής και πλήρους) και επικαρπίας υπολογίζεται για το σύνολο των ακινήτων που δεν έχουν δηλωθεί εμπροθέσμως ακόμη και στις αγροτικές περιοχές της υποπερ. αα' της περ. α' της παρ. 10, βάση υπολογισμού του προστίμου αποτελεί η αξία του δικαιώματος που δηλώνεται. Η βάση υπολογισμού αντιστοιχεί σε ποσό που δεν μπορεί να είναι κατώτερο των τριακοσίων (300) και ανώτερο των δυο χιλιάδων (2.000) ευρώ. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται, ανάλογα με τον χρόνο καθυστέρησης υποβολής της δήλωσης.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία εκδίδεται εντός έξι (6) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου, ορίζεται ο ειδικότερος τρόπος υπολογισμού του προστίμου ανά είδος δικαιώματος, συμπεριλαμβανομένου του συντελεστή προσαύξησης λόγω καθυστέρησης και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια. Η απόφαση αρχίζει να ισχύει έναν (1) μήνα μετά την έκδοσή της.

Σε περίπτωση παρέλευσης της προθεσμίας καταβολής προστίμου, αυτό εισπράττεται κατά τις διατάξεις του Κ.Ε.Δ.Ε..

β) Οποιαδήποτε απαγόρευση και ακυρότητα από την εφαρμογή αυτής της παραγράφου αίρεται είτε με την εκ των υστέρων υποβολή δήλωσης από εκείνον που παρέλειψε να την υποβάλει εμπροθέσμως, υπό την προϋπόθεση ότι δεν αποξενώθηκε πλήρως από το δικαίωμά του επί του ακινήτου, είτε εκείνου που αποκτά εγγραπτέο δικαίωμα με την παραπάνω δικαιοπραξία. Η υποβολή των δηλώσεων αποδεικνύεται με σχετική βεβαίωση, η οποία εκδίδεται ατελώς από το αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, της οποίας το περιεχόμενο περιλαμβάνεται στην ανακοίνωση για την ανάρτηση που προβλέπεται στο άρθρο 4, καθορίζεται η ημερομηνία μέχρι την οποία είναι επιτρεπτή η υποβολή εκπρόθεσμων δηλώσεων στην περιοχή που κτηματογραφείται. Με όμοια απόφαση, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, η προθεσμία αυτή μπορεί να παρατείνεται.»

Άρθρο 134
Ζητήματα λειτουργίας Κτηματολογίου -
Τροποποιήσεις των άρθρων 5, 7 και 7Α του
ν. 2308/1995, της παρ. 2 του άρθρου 102 του
ν. 4623/2019

1. Η παρ. 1 του άρθρου 5 του ν. 2308/1995 (Α' 114) τροποποιείται, προκειμένου τα πιστοποιητικά κτηματογραφούμενου ακινήτου να εκδίδονται και από τον φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο» και το διαμορφώνεται ως εξής:

«1. Από την ημερομηνία έναρξης της ανάρτησης των προσωρινών κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμά-

των κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 4 και έως τις πρώτες εγγραφές απαγορεύεται, με ποινή ακυρότητας, η σύνταξη συμβολαίων για τη σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπράγματων δικαιωμάτων ή άλλων εγγραπτέων στα κτηματολογικά βιβλία δικαιωμάτων σε ακίνητα της περιοχής, στην οποία αφορούν τα αναρτημένα στοιχεία, αν δεν μνημονεύεται στο συμβόλαιο και δεν επισυνάπτεται σε αυτό πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου, που εκδίδεται από το αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης ή από τον φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο». Το περιεχόμενο του πιστοποιητικού αυτού καθορίζεται με απόφαση του φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο.»»

2. Η παρ. 8 του άρθρου 7 του ν. 2308/1995 αντικαθίσταται, ώστε να παρέχεται η δυνατότητα να συνεδριάζουν οι Επιτροπές Ενστάσεων με τηλεδιάσκεψη και διαμορφώνεται ως εξής:

«8. Οι Επιτροπές Ενστάσεων κατά την εξέταση των ενστάσεων του άρθρου 7, της παρ. 9 του άρθρου 2 και των αιτήσεων διόρθωσης της περ. α' της παρ. 4 του άρθρου 6 του ν. 2308/1995, δύνανται να συνεδριάζουν με τηλεδιάσκεψη κατά τα οριζόμενα στην υπ' αρ. 429/13.03.2020 κοινή απόφαση (Β' 850) των Υπουργών Εσωτερικών και Επικρατείας και του Υφυπουργού Οικονομικών. Όταν ακολουθείται η διαδικασία αυτή, οι πληρεξούσιοι δικηγόροι και οι τεχνικοί σύμβουλοι των ενδιαφερομένων δεν παρίστανται ενώπιον της Επιτροπής κατά την εξέταση των υποθέσεών τους και υποχρεούνται προ τριών (3) ημερών από την ορισθείσα συνεδρίαση να προσκομίσουν στο γραφείο κτηματογράφησης τον φάκελο της υπόθεσής τους. Το γραφείο κτηματογράφησης διαβιβάζει αμελλητί στην αρμόδια Επιτροπή τον φάκελο της υπόθεσης. Θέματα σχετικά με τη λειτουργία της τηλεδιάσκεψης των επιτροπών ενστάσεων και τις υποχρεώσεις των ενδιαφερομένων ρυθμίζονται με απόφαση του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο.»»

3. Τροποποιείται η σύνθεση των επιτροπών εξέτασης υποθέσεων κτηματογράφησης, που προβλέπεται στην παρ. 1 του άρθρου 7Α του ν. 2308/1995 και τα προσόντα των προέδρων των επιτροπών, που προβλέπονται στην παρ. 2 του άρθρου 7Α, προστίθεται παρ. 2α μετά το άρθρο 2 και το άρθρο 7Α διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 7Α
Επιτροπές εξέτασης
υποθέσεων κτηματογράφησης

1. Συνιστώνται Επιτροπές Εξέτασης υποθέσεων κτηματογράφησης, στις οποίες υποβάλλονται οι υποθέσεις του άρθρου 6Α και οι ενστάσεις της παραγράφου 9 του άρθρου 2. Κάθε Επιτροπή συγκροτείται με απόφαση του διοικητικού συμβουλίου του Φορέα και αποτελείται από τα ακόλουθα μέλη, που ορίζονται με τους νόμιμους αναπληρωτές τους: α) έναν πρωτοδίκη ή ειρηνοδίκη με τριετή τουλάχιστον προϋπηρεσία, οριζόμενο κατά την κείμενη για τους δικαστικούς λειτουργούς νομοθεσία, ή έναν δικηγόρο με πενταετή τουλάχιστον υπηρεσία, υποδεικνυόμενο από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο, ή έναν συμβολαιογράφο με πενταετή τουλάχιστον υπηρεσία, υποδεικνυόμενο από τον οικείο συμβολαιογραφικό

σύλλογο, με τη σειρά που αναφέρθηκε, ως Πρόεδρο, β) έναν μηχανικό με πενταετή τουλάχιστον υπηρεσία, που έχει δικαίωμα υπογραφής τοπογραφικού διαγράμματος, υποδεικνυόμενο από τον οικείο επιστημονικό σύλλογο, γ) έναν δικηγόρο με τριετή τουλάχιστον εμπειρία, υποδεικνυόμενο από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο ή έναν συμβολαιογράφο με τριετή τουλάχιστον υπηρεσία, υποδεικνυόμενο από τον οικείο συμβολαιογραφικό σύλλογο, ως μέλη.

2. Ο κατά την παρ. 1 ορισμός των τακτικών και αναπληρωματικών μελών της Επιτροπής πραγματοποιείται μέσα σε δεκαπέντε (15) ημέρες από την υποβολή σχετικού αιτήματος εκ μέρους του Φορέα. Αν παρέλθει η προθεσμία άπρακτη, ο Φορέας έχει δικαίωμα να ορίσει ο ο ίδιος το μη υποδεικνυόμενο μέλος, το οποίο, για τη θέση του Προέδρου είναι είτε δικηγόρος παρ' Εφέταις, είτε συμβολαιογράφος με πενταετή υπηρεσία και για τη θέση των υπόλοιπων μελών, είναι ένας μηχανικός με πενταετή τουλάχιστον υπηρεσία που έχει δικαίωμα υπογραφής τοπογραφικού διαγράμματος και ένας ακόμη από τους προαναφερόμενους νομικούς, με τριετή υπηρεσία, με τη σειρά που αυτοί αναγράφονται στην περ. γ' της παρ. 1.

2α. Με απόφαση του Φορέα καταρτίζεται Μητρώο για τη στελέχωση των Επιτροπών Εξέτασης υποθέσεων κτηματογράφησης. Στο μητρώο εγγράφονται δικηγόροι, συμβολαιογράφοι και μηχανικοί με δικαίωμα υπογραφής τοπογραφικού διαγράμματος, που υποδεικνύονται από τους οικείους επιστημονικούς συλλόγους. Με την ίδια απόφαση καθορίζεται κάθε σχετική λεπτομέρεια για την συγκρότηση και τήρηση του Μητρώου. Από την έναρξη λειτουργίας του Μητρώου, οι Επιτροπές της παρ. 1 στελεχώνονται αποκλειστικά με μέλη του, που έχουν τις ιδιότητες που αναγράφονται στην παρ. 1.

3. Με απόφαση του Φορέα και με την επιφύλαξη όσων ορίζονται στην παρ. 4, ρυθμίζονται η τοπική αρμοδιότητα των Επιτροπών, ο τρόπος λειτουργίας τους και η γραμματειακή τους υποστήριξη.

4. Η Επιτροπή αξιολογεί τη βασιμότητα των αντιρρήσεων που της υποβάλλονται, σύμφωνα με: α) τα έγγραφα που προσκομίζουν προαποδεικτικώς τα μέρη στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης, β) τις πληροφορίες που το Γραφείο έχει υποχρέωση να της παρέχει. Η Επιτροπή, δια του γραμματέα της, αν το κρίνει αναγκαίο, καλεί με κάθε πρόσφορο μέσο, δέκα (10) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη συνεδρίαση, να παραστούν στη συζήτηση οι έχοντες έννομο συμφέρον. Η Επιτροπή μπορεί και αυτεπαγγέλτως να αναζητήσει από δημόσιες αρχές (κρατικές, Ο.Τ.Α., Ν.Π.Δ.Δ.) ή και από τρίτους τα στοιχεία που κρίνει αναγκαία για τον σχηματισμό της κρίσης της. Η άρνηση ενδιαφερομένου να προσκομίσει αποδεικτικό στοιχείο, που έχει ζητήσει η Επιτροπή, εκτιμάται ελεύθερα. Η Επιτροπή αποφαινεται αιτιολογημένα μέσα σε προθεσμία δύο (2) μηνών από την παράδοση σε αυτήν από το αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης των φακέλων των υποθέσεων. Η προθεσμία αυτή μπορεί να παρατείνεται για δύο (2) ακόμη μήνες με απόφαση του Φορέα. Δεν θεωρείται επαρκής αιτιολόγηση η απλή παραπομπή στην έκθεση του Γραφείου Κτηματογράφησης.

5. Η Επιτροπή δύναται να συνεδριάζει με τηλεδιάσκεψη κατά τα οριζόμενα στην υπ' αρ. 429/13.03.2020 κοινή

υπουργική απόφαση (Β' 850). Ζητήματα σχετικά με τη λειτουργία της τηλεδιάσκεψης της Επιτροπής και τις υποχρεώσεις των ενδιαφερομένων, μπορούν να ρυθμίζονται με απόφαση του Φορέα Ελληνικό Κτηματολόγιο.

6. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, αν ο Φορέας, με αιτιολογημένη απόφασή του, κρίνει ότι έχει παρεισφρήσει σφάλμα τεχνικού χαρακτήρα στην απόφαση της Επιτροπής, το οποίο καθιστά αδύνατη την εφαρμογή της ή, αν η απόφαση της Επιτροπής δεν είναι επαρκώς αιτιολογημένη, μπορεί να αναπέμψει την υπόθεση στην Επιτροπή για επανεξέταση ή για συμπλήρωση της αιτιολογίας.

7. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να καθορίζεται αποζημίωση για τον Πρόεδρο, τα μέλη και τους γραμματείς των Επιτροπών Εξέτασης υποθέσεων κτηματογράφησης, κατά παρέκκλιση του ν. 4354/2015 (Α' 176). Με την ίδια απόφαση καθορίζονται οι προϋποθέσεις και το ύψος της αποζημίωσης.»

4. Η προθεσμία που προβλέπεται στην παρ. 2 του άρθρου 102 του ν. 4623/2019 (Α' 134) παρατείνεται κατά ένα έτος και η παρ. 2 του άρθρου 102 του ν. 4623/2019 διαμορφώνεται ως εξής:

«2. Για τις περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση πριν την έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006 (Α' 162), η αποκλειστική προθεσμία της περίπτωσης α' της παραγράφου 2 του άρθρου 6 του ν. 2664/1998, εάν δεν είχε λήξει η ίδια ή οι παρατάσεις της μέχρι τις 30.11.2018, λήγει στις 31.12.2021.»

Άρθρο 135

Αρμοδιότητες Ελληνικού Κτηματολογίου - Τροποποίηση των άρθρων 1 και 47 του ν. 4512/2018 και του άρθρου 70 του ν. 4509/2017

1. Η περ. ζ' της παρ. 8 του άρθρου 1 του ν. 4512/2018 (Α' 5) τροποποιείται και η παρ. 8 διαμορφώνεται ως εξής:

«8. Ο Φορέας είναι αρμόδιος για:

α) Τη σύνταξη, τήρηση, ενημέρωση και λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου, σύμφωνα με όσα ορίζονται στους νόμους 2308/1995 και 2664/1998.

β) Την τήρηση, ενημέρωση και λειτουργία του συστήματος Μεταγραφών και Υποθηκών, σύμφωνα με όσα ορίζονται στο κ.δ. 19/23.7.1941 (Α' 244), όπως τροποποιήθηκε με το ν.δ. 811/19.1.1971 (Α' 9), καθώς και την τήρηση, ενημέρωση και λειτουργία των Κτηματολογίων Ρόδου και Κω-Λέρου, σύμφωνα με όσα ορίζονται στο κ.δ. 132 της 1ης Σεπτεμβρίου 1929, όπως ισχύει, και στην παρ. 2 του άρθρου 8 του ν. 510/1974 (Α' 298), στις περιοχές στις οποίες δεν έχει επεκταθεί η λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου και έως την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης του συνόλου της χώρας.

γ) Την τήρηση και διαχείριση των αρχείων του συστήματος Μεταγραφών και Υποθηκών.

δ) Την τήρηση, ενημέρωση και λειτουργία του συστήματος ενεχύρων σε κινητά χωρίς παράδοση, άλλων συμβάσεων παροχής ασφάλειας επί κινητών, καθώς και της ενεχύρασης ή εκχώρησης επιχειρηματικών απαιτήσεων ή άλλων δικαιωμάτων, σύμφωνα με όσα ορίζονται στα Κεφάλαια Α', Β' και Γ' του ν. 2844/2000 (Α' 220), μέχρι την