



ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ
«ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗ – ΒΙΩΣΙΜΗ
ΑΝΑΠΤΥΞΗ»

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

I. Επί της αρχής:

Το προτεινόμενο σχέδιο νόμου αποτελείται από τέσσερα κεφάλαια:

Κεφάλαιο Α: «Χωροταξικός και Πολεοδομικός Σχεδιασμός»

Κεφάλαιο Β: «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης»

Κεφάλαιο Γ: «Περιβαλλοντική αναβάθμιση και ιδιωτική πολεοδόμηση – Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί - Εγκαταλελειμμένοι οικισμοί και Βιώσιμη ανάπτυξη»

Κεφάλαιο Δ: «Βελτιώσεις πλαισίου χωροταξικών και πολεοδομικών κανόνων»

Επί του Κεφαλαίου Α

Το πρώτο κεφάλαιο αποτελείται από πέντε μέρη:

- Μέρος Α1: Βασικές έννοιες και διάρθρωση συστήματος χωρικού σχεδιασμού
- Μέρος Α2: Στρατηγικός Χωρικός Σχεδιασμός
- Μέρος Α3: Ρυθμιστικός Χωρικός Σχεδιασμός
- Μέρος Α4: Ψηφιοποίηση και ηλεκτρονική καταγραφή θεσμικών γεωχωρικών δεδομένων – Κωδικοποίηση Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας
- Μέρος Α5: Τελικές, Μεταβατικές και Καταργούμενες Διατάξεις

1. Από τις διατάξεις των άρθρων 24 παρ. 1 και 2, 79 παρ. 8 και 106 παρ. 1 του Συντάγματος συνάγεται ότι ο σχεδιασμός αποτελεί τη χωρική έκφραση των προγραμμάτων οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης. Το κράτος, σύμφωνα με τις αρχές και τα πορίσματα της επιστήμης της χωροταξίας και της πολεοδομίας πρέπει να λαμβάνει τα αναγκαία για τον ορθολογικό χωροταξικό σχεδιασμό μέτρα, προκειμένου

να διασφαλίζεται η προστασία του περιβάλλοντος, οι κατά το δυνατόν βέλτιστοι όροι διαβιώσεως του πληθυσμού και η οικονομική ανάπτυξη σύμφωνα με την αρχή της αειφορίας.

2.Υπό το ανωτέρω πρίσμα, στα πλαίσια μιας χωροταξικής και πολεοδομικής μεταρρύθμισης κρίνεται απαραίτητη η διάρθρωση ενός νέου πλαισίου Χωροταξικού και Πολεοδομικού Σχεδιασμού που θα απαντά στις ανάγκες της σημερινής Ελλάδας, θα θεραπεύει ζητήματα και συγκρούσεις κανόνων που έχουν αναδειχθεί μετά την εφαρμογή του προηγούμενου πλαισίου και θα θέτει της βάσεις για την πραγματική προστασία του ανθρωπογενούς, φυσικού, πολιτιστικού και οικιστικού περιβάλλοντος με γνώμονα μια ανάπτυξη προς όφελος των επόμενων γενεών.

3.Το νέο πλαίσιο εξειδικεύεται με κύριο γνώμονα :

- Την ενσωμάτωση των νέων τεχνολογιών στη διαδικασία κατάρτισης, έγκρισης, παρακολούθησης και ενιαίας καταγραφής όλων των θεσμικών γραμμών της χώρας.
- Την βάση για την κωδικοποίηση της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας για πρώτη φορά μετά το 1999.
- Την μείωση του χρόνου ολοκλήρωσης των σχεδίων
- Την αποφυγή συγκρούσεων και αλληλοεπικαλύψεων των επιπέδων σχεδιασμού που παρατηρήθηκε την προηγούμενη νομοθετική περίοδο
- Την σαφή διάκριση των επιπέδων σχεδιασμού σε στρατηγικό και κανονιστικό επίπεδο.
- Την σαφή κατανομή αρμοδιοτήτων σύμφωνα με την νέα διοικητική διαίρεση της χώρας και την νομική θωράκιση των πράξεων της διοίκησης.
- Την ασφάλεια δικαίου ως βάση για την ορθή οικονομική ανάπτυξη της χώρας.
- Την καταγραφή κοινών κανόνων και προδιαγραφών
- Την ολοκλήρωση μέχρι το 2020 ενός ψηφιακού χάρτη της Ελλάδας όπου θα απεικονίζονται όλες οι θεσμικές γραμμές του δικαίου μας και την δημιουργία ανά Δήμο ψηφιακών σχεδίων με κάθε πληροφορία απαραίτητη για την έκδοση πράξεων της Διοίκησης.

4.Ειδικότερα:

Προβλέπεται ότι για τη βιώσιμη ανάπτυξη και οργάνωση του εθνικού χώρου, η Κυβέρνηση καταρτίζει κείμενο αρχών για την **Εθνική Χωροταξική Στρατηγική**. Η Στρατηγική αυτή περιλαμβάνει τους βασικούς άξονες και τους μεσοπρόθεσμους στόχους χωρικής ανάπτυξης στο επίπεδο της Γενικής Κυβέρνησης και των επιμέρους

φορέων της καθώς και τα προτεινόμενα μέτρα και δράσεις για την υλοποίηση της επιδιωκόμενης ανάπτυξης.

A) Με τις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου το νέο σύστημα Χωροταξικών και Πολεοδομικών κατευθύνσεων και σχεδίων αναλύεται ως εξής:

A. Τα Εθνικά Χωροταξικά Πλαίσια αποτελούν σύνολα κειμένων ή και διαγραμμάτων, με τα οποία παρέχονται οι κατευθύνσεις του στρατηγικού χωροταξικού σχεδιασμού σε εθνικό επίπεδο για:

- Τη χωρική οργάνωση των κύριων εθνικών πόλων και αξόνων ανάπτυξης καθώς και των διεθνών και διαπεριφερειακών εισόδων-πυλών και συνδέσεων της χώρας.
- Τη χωρική διάρθρωση και δομή του οικιστικού δικτύου της Χώρας.
- Τη χωρική διάρθρωση τομέων ή κλάδων παραγωγικών δραστηριοτήτων και γενικότερα τομέων ανάπτυξης εθνικής σημασίας.
- Τη χωρική διάρθρωση των δικτύων και υπηρεσιών τεχνικής, κοινωνικής και διοικητικής υποδομής εθνικού ενδιαφέροντος καθώς και τη χωρική κατανομή των υποδομών γνώσης και καινοτομίας.
- Τη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση περιοχών του εθνικού χώρου που έχουν ιδιαίτερη σημασία από χωροταξική, περιβαλλοντική, αναπτυξιακή ή κοινωνική άποψη, όπως είναι ιδίως οι παράκτιες, θαλάσσιες και νησιωτικές περιοχές, οι ορεινές και προβληματικές ζώνες.
- Την προώθηση σχεδίων, προγραμμάτων ή έργων χωρικής ανάπτυξης μείζονος σημασίας.

B. Τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια αποτελούν σύνολα κειμένων ή και διαγραμμάτων, με τα οποία παρέχονται οι κατευθύνσεις του στρατηγικού χωροταξικού σχεδιασμού σε περιφερειακό επίπεδο για:

- την ανάδειξη και αξιοποίηση των ιδιαίτερων αναπτυξιακών χαρακτηριστικών κάθε Περιφέρειας, όπως του πρωτογενούς τομέα, του τουρισμού, του ορυκτού πλούτου, κ.λπ.
- τη χωρική διάρθρωση των βασικών παραγωγικών τομέων και κλάδων, ιδίως αυτών με σημαντική περιφερειακή
- τη χωρική διάρθρωση των περιφερειακών δικτύων μεταφορών και της λοιπής τεχνικής υποδομής περιφερειακού ενδιαφέροντος,
- τη χωρική οργάνωση του περιφερειακού οικιστικού δικτύου

- την οικιστική ανάπτυξη και την εσωτερική οργάνωση και ανασυγκρότηση του αστικού χώρου
- την ανάδειξη, προβολή και προστασία της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, καθώς και του οικιστικού και αρχιτεκτονικού περιβάλλοντος, εκάστης Περιφέρειας
- τον προσδιορισμό ενεργών παρεμβάσεων και προγραμμάτων χωροταξικού και αστικού χαρακτήρα, όπως είναι οι Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων και τα Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων κ.λπ.

Γ. Τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια (Τ.Χ.Σ.) και Ειδικά Χωρικά Σχέδια (Ε.Χ.Σ.)

Τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια καθορίζουν την οργάνωση των χρήσεων γης καθώς και τους γενικούς όρους δόμησης και περιορισμούς δόμησης και κάθε άλλο μέτρο, όρο ή περιορισμό που απαιτείται για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της περιοχής ενός πρωτοβαθμίου ΟΤΑ.

Τα ειδικά χωρικά σχέδια συνιστούν μορφή χωρικού σχεδιασμού ρυθμιστικού χαρακτήρα που εντάσσεται ιεραρχικά στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια. Για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη περιοχών που μπορεί να λειτουργήσουν ως υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας είτε για να αντιμετωπισθούν κρίσιμα προβλήματα χρήσεων γης καταρτίζονται Ειδικά Χωρικά Σχέδια (Ε.Χ.Σ). Τα Ε.Χ.Σ αποτελούν σύνολα κειμένων και διαγραμμάτων με τα οποία καθορίζονται χρήσεις γης, γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται ώστε να καταστούν οι εν λόγω περιοχές κατάλληλες είτε για την οργανωμένη ανάπτυξη παραγωγικών ή επιχειρηματικών δραστηριοτήτων είτε για την πραγματοποίηση προγραμμάτων και παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας.

Δ. Τα Ρυμοτομικά σχέδια

Τα Ρυμοτομικά Σχέδια αποτελούν την εξειδίκευση, τεχνική και λεπτομερειακή εφαρμογή των υπερκείμενων επιπέδων σχεδιασμού του χώρου και αποσκοπούν στην επιλογή των προσφορότερων τρόπων λειτουργίας, παραγωγής, οργάνωσης και διαχείρισης του δομημένου περιβάλλοντος και την εξασφάλιση έγκαιρα της αναγκαίας γης για τη βιώσιμη ανάπτυξη των περιοχών.

Β)Με βάση τον ανωτέρω σύστημα και τη διάρθρωση του σχεδιασμού όπως έχει αναδειχθεί από πληθώρα πορισμάτων και εισηγήσεων και σύμφωνα με την ανάλυση της νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας το προτεινόμενο σύστημα Χωροταξικού και Πολεοδομικού Σχεδιασμού συντίθεται πλέον από δύο διακριτές κατηγορίες (τάξεις) χωρικών σχεδίων. Η πρώτη εξ αυτών έχει αμιγώς στρατηγικό χαρακτήρα και ενδεικτικό περιεχόμενο (στρατηγικός σχεδιασμός), ενώ η δεύτερη έχει ρυθμιστικό χαρακτήρα (ρυθμιστικός σχεδιασμός). Με την προτεινόμενη νέα διάρθρωση επέρχεται πλήρης αποσαφήνιση του δεσμευτικού ή μη χαρακτήρα των επιμέρους σχεδίων, σημαντική μείωση των υφισταμένων επιπέδων σχεδιασμού και ριζική αναδιαμόρφωση των επιμέρους εργαλείων μέσω της κατάταξής τους σε νέες συστηματικές κατηγορίες, με διακριτό ρόλο και περιεχόμενο.

5.Με το προτεινόμενο σύστημα σχεδιασμού επιτυγχάνεται

- Η δραστική μείωση των επιπέδων του ρυθμιστικού σχεδιασμού λαμβάνοντας υπόψη ότι καταγράφονται 4 κύριες κατηγορίες σχεδίων εφόσον η εθνική στρατηγική αποτελεί κείμενο αρχών πολιτικής και η απόδοση διακριτού ρόλου και περιεχομένου σε κάθε επίπεδο σχεδιασμού και κατηγορία σχεδίων. Έτσι, μειώνεται σημαντικά ή και εξαλείφεται ο κίνδυνος επικαλύψεων, αντιφάσεων και αντιθέσεων μεταξύ των χωροταξικών και πολεοδομικών σχεδίων διαφορετικών επιπέδων. Κυρίως δε η έγκριση του Εθνικού Χωροταξικού Σχεδίου ως κείμενο αρχών μειώνει σε μεγάλο βαθμό τον συνολικό χρόνο εκπόνησης του συγκεκριμένου σχεδίου στρατηγικού περιεχομένου και επισπεύδει την ολοκλήρωση των υποκείμενων επιπέδων
- Η πλήρης αντιστοίχιση των επιπέδων σχεδιασμού με τα επίπεδα άσκησης αναπτυξιακού προγραμματισμού. Ικανοποιείται κατ' αυτό τον τρόπο ένα πάγιο αίτημα της πληρέστερης σύνδεσης των βασικών επιπέδων χωροταξικού σχεδιασμού με τα επίπεδα και τα εργαλεία του αναπτυξιακού προγραμματισμού.
- Η ελάφρυνση του κεντρικού κράτους από τον τεράστιο όγκο λεπτομερειακών και τεχνικού χαρακτήρα ρυθμίσεων. Η ελάφρυνση αυτή επιτυγχάνεται μέσω της ανάθεσης της αρμοδιότητας έγκρισης των Ρυμοτομικών Σχεδίων στις Αποκεντρωμένες Διοικήσεις της Χώρας.
- Πέραν των ανωτέρω, προβλέπονται ειδικές ρυθμίσεις αναθεώρησης του σχεδιασμού για ειδικούς και εξαιρετικούς λόγους, ως κάθε φορά ανακύπτουν, ώστε να είναι εφικτή η προσαρμογή του σχεδιασμού με γρήγορη διαδικασία και η αποφυγή παραγωγής νέων αυτοτελών σχεδίων και έκδοσης κανονιστικών πράξεων.

6.Ένας από τους κύριους στόχους του νέου πλαισίου είναι η Ψηφιοποίηση και ηλεκτρονική καταγραφή των θεσμικών γραμμών, πληροφοριών, όρων και χρήσεων γης έως το 2020, η κωδικοποίηση όλων των διατάξεων χωροταξικού και πολεοδομικού δικαίου καθώς και η ηλεκτρονική υποβολή και έγκριση όλων των σχεδίων που σχετίζονται με τον παρόντα νόμο.

Για το σκοπό αυτό:

Ορίζονται ειδικές δράσεις, ενέργειες και συνέπειες για όλα τα συναρμόδια Υπουργεία με έλεγχο και παρακολούθηση σε εθνικό επίπεδο από την κυβέρνηση και το σώμα της βουλής.

Απαντάται με σαφήνεια για την εφαρμογή του νόμου ο όρος θεσμικές γραμμές και τίθενται οι βάσεις για μια νέα ψηφιακή εποχή κατάρτισης, επικαιροποίησης και ανάρτησης όλων των πληροφοριών προς όφελος των πολιτών.

Δημιουργούνται πληροφοριακά συστήματα σύμφωνα με διεθνή πρότυπα και κοινοτικές οδηγίες τα οποία διασυνδέονται υποχρεωτικά και όλα τα δεδομένα καταγράφονται σε κεντρική βάση πληροφοριακού συστήματος από το ΥΠΕΚΑ.

Προβλέπεται η σύσταση ειδικής επιτροπής για τη νέα σύνταξη κώδικα χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας η οποία θα εγκριθεί υπό την δημιουργία ηλεκτρονικής βάσης δεδομένων, θα επικαιροποιείται και θα τροποποιείται με ειδική διαδικασία.

Περαιτέρω, πρέπει να επισημανθεί στα πλαίσια του παρόντος νόμου ότι από τα στατιστικά στοιχεία εφαρμογής του ηλεκτρονικού συστήματος καταγραφής των αυθαιρέτων κατασκευών (Ν.4178/2013) αναδεικνύεται σήμερα ότι το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης στην Ελλάδα είναι σε τέτοια έκταση όπου αν δεν ληφθούν άμεσα μέτρα ορθού χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού η βλάβη στο περιβάλλον τα επόμενα χρόνια θα είναι ανυπολόγιστη. Μέχρι σήμερα στο ηλεκτρονικό σύστημα αυθαιρέτων στα πλαίσια εφαρμογής του Ν.4178/2013 έχουν καταγραφεί περίπου 41.000.000 τ.μ αυθαιρέτων κατασκευών εκ των οποίων περίπου σε ποσοστό 75 % έχουν υλοποιηθεί σε εντός σχεδίου περιοχές. Εκ της καταγραφής στα πλαίσια της διοίκησης καθίσταται σαφές ότι είναι αδύνατο να επιβληθεί το μέτρο της κατεδάφισης όταν το φαινόμενο είναι σε αυτή την έκταση και μάλιστα όταν στην πλειοψηφία τους οι αυθαίρετες κατασκευές είναι προσθήκες και υπερβάσεις σε

κτίσματα με άδεια , επισημαίνοντας ότι πιθανές κατεδαφίσεις θα δημιουργήσουν μεγάλα ζητήματα δημοσίου ενδιαφέροντος ασφάλειας των κατασκευών και ενάντια στην υποχρέωση του κράτους να διαφυλάξει την ασφάλεια αυτή.

Ειδικότερα, το άρθρο 24 του Συντάγματος, όπως αναθεωρήθηκε με το Ψήφισμα της 6.4.2001 της Ζ' Αναθεωρητικής Βουλής, ορίζει ότι «1. ... 2. Η χωροταξική αναδιάρθρωση της Χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδόμηση και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους, με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης. Οι σχετικές τεχνικές επιλογές και σταθμίσεις γίνονται κατά τους κανόνες της επιστήμης...». Οι επόμενες παρ. 3 και 5 του ως άνω άρθρου ορίζουν τα εξής: «3. Για να αναγνωριστεί μια περιοχή ως οικιστική και για να ενεργοποιηθεί πολεοδομικά, οι ιδιοκτήτες που περιλαμβάνονται σε αυτή συμμετέχουν υποχρεωτικά, χωρίς αποζημίωση από τον οικείο φορέα, στη διάθεση των εκτάσεων που είναι απαραίτητες για να δημιουργηθούν δρόμοι, πλατείες και χώροι για κοινωφελείς γενικές χρήσεις και σκοπούς ... 5. Οι διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων εφαρμόζονται και στην αναμόρφωση των οικιστικών περιοχών που ήδη υπάρχουν ...».

Οι συνταγματικές αυτές διατάξεις, οι οποίες τέθηκαν για πρώτη φορά με το Σύνταγμα του 1975, απευθύνουν στο νομοθέτη, τυπικό ή κανονιστικό, την επιταγή να ρυθμίσει τη χωροταξική ανάπτυξη και πολεοδομική διαμόρφωση της χώρας με βάση ορθολογικό σχεδιασμό υπαγορευόμενο από πολεοδομικά κριτήρια, σύμφωνα με την ιδιομορφία, την φυσιογνωμία και τις ανάγκες κάθε περιοχής. Ουσιώδες στοιχείο του σχεδιασμού αυτού είναι ο καθορισμός ή η τροποποίηση των όρων δόμησης και των χρήσεων γης της πόλης. Κριτήρια για την χωροταξική αναδιάρθρωση και την πολεοδομική ανάπτυξη των πόλεων και των οικιστικών εν γένει περιοχών είναι η εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας και της ανάπτυξης των οικισμών και η εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης των κατοίκων (ΣτΕ 123/2007 Ολ., 1528/2003 Ολ.), δεν επιτρέπεται δε η χειροτέρευσή τους με οποιονδήποτε τρόπο, όπως με την επί το δυσμενέστερο μεταβολή της επιτρεπόμενης δόμησης και χρήσης, αν αυτή δεν επιβάλλεται από εξαιρετικούς λόγους δημοσίου συμφέροντος προς εξυπηρέτηση προέχουσας σημασίας σκοπού, κατά την μετά από στάθμιση ουσιαστική

εκτίμηση του νομοθέτη υποκείμενη σε δικαστικό έλεγχο, ούτε η νόθευση των πολεοδομικών κανόνων που έχουν θεσπιστεί με τα παραπάνω κριτήρια.

Σύμφωνα με τα παραπάνω το παρόν νέο σύστημα χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού έρχεται να καλύψει το μεγάλο κενό ολοκλήρωσης χωροταξικών και πολεοδομικών σχεδίων, να άρει τις παθογένειες του παρελθόντος και να επανασχεδιάσει το χώρο λαμβάνοντας υπόψη την βλάβη που έχει επέλθει από την αυθαίρετη δόμηση.

Ειδικά στα Τοπικά Χωρικά Σχέδια κάθε περιοχής λαμβάνεται μέριμνα ώστε να δημιουργηθούν ζώνες εξισορρόπησης, να οριοθετηθούν οι περιοχές οικιστικής ανάπτυξης με ορθολογικά κριτήρια και να προβλεφθούν μέτρα και περιορισμοί με σκοπό την απομείωση της βλάβης που έχει επέλθει

Μάλιστα στις περιοχές οι οποίες πολεοδομούνται, καθορίζονται με τα Τ.Χ.Σ. όρια πολεοδομικών ενοτήτων και η γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσής τους, ήτοι οι επιτρεπόμενες εντός αυτών γενικές κατηγορίες χρήσεων γης, η πυκνότητα, ο συντελεστής δόμησης και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και η γενική εκτίμηση των αναγκών εκάστης πολεοδομικής ενότητας σε κοινόχρηστους χώρους, κοινωφελείς εξυπηρετήσεις και εν γένει δημόσιες υποδομές και δίκτυα. Με τον τρόπο αυτό ο σχεδιασμός και το νέο σύστημα αποτελεί το εχέγγυο για την θέσπιση κόκκινης γραμμής στην αυθαίρετη δόμηση και αποσκοπεί στη δημιουργία ενός οικιστικού περιβάλλοντος που θα σέβεται τις ανάγκες και τη φυσιογνωμία κάθε περιοχής.

Η ευελιξία και διάρθρωση του νέου συστήματος χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού σε συνδυασμό με τον εξορθολογισμό των χρήσεων γης και τις προβλέψεις για οργανωμένη πολεοδόμηση έχει στόχο την γρήγορη και αποτελεσματική ανταπόκριση του κράτους στις ανάγκες των πολιτών ώστε να μην οδηγηθούμε ποτέ ξανά στο μέλλον σε φαινόμενα άναρχης και απρογραμματίστης δόμησης.

Επί του Κεφαλαίου Β

1. Μέχρι σήμερα οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης στις περιοχές που καλύπτονται από Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) και σχέδια Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων (ΣΧΟΟΑΠ) των ν. 1337/1983 και ν. 2508/1997 διέπονται από το πδ της 23.2.87 (Δ' 166) το οποίο έχει πλέον καταστεί παρωχημένο λόγω των σημαντικών αλλαγών στον τρόπο ζωής, των νέων μορφών επιχειρηματικότητας και γενικότερα των σύγχρονων κοινωνικοοικονομικών δεδομένων που ο οργανωμένος αστικός και εξωαστικός χώρος καλούνται να ικανοποιήσουν.

Χρήσεις γης που το 1987 ήταν άγνωστες στην κανονιστικό νομοθέτη, σήμερα αποτελούν μέρος της καθημερινότητας και αντικατοπτρίζονται στο χώρο που ο σύγχρονος άνθρωπος διαβιώνει και δραστηριοποιείται. Οι πόλεις εξελίσσονται και μεταλλάσσονται. Ο πολεοδομικός σχεδιασμός οφείλει να λαμβάνει υπόψη τα σύγχρονα δεδομένα και να παρέχει το απαραίτητο κανονιστικό πλαίσιο με το οποίο θα συγκεραστούν η εξέλιξη με τη βιωσιμότητα.

2. Η Πολιτεία λαμβάνοντας υπόψη το σύγχρονο πλαίσιο διαβίωσης και αναγκών καλείται να δημιουργήσει το κατάλληλο πλαίσιο που διέπεται από ασφάλεια δικαίου, με γνώμονα την εξασφάλιση του καλύτερου δυνατού επιπέδου διαβίωσης και βιώσιμης ανάπτυξης, δηλαδή ανάπτυξης που θα συνάδει και θα ικανοποιεί τις ανάγκες της παρούσας γενεάς αλλά ταυτόχρονα δεν θα διακινδυνεύει τις ευκαιρίες να ικανοποιηθούν οι ανάγκες της επόμενης γενεάς.

Για το λόγο αυτό το Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ανέλαβε νομοθετική πρωτοβουλία με σκοπό τη βελτίωση του νομοθετικού πλαισίου που διέπει τις χρήσεις γης με βασικούς πυλώνες:

- Τον επανασχεδιασμό των κατηγοριών χρήσεων γης προκειμένου αυτές να ανταποκρίνονται στα σύγχρονα δεδομένα.
- Τον επαναπροσδιορισμό των επιτρεπόμενων χρήσεων σε κάθε κατηγορία προκειμένου αυτές να δύναται να επιτελέσουν τον πολεοδομικό στόχο τους.
- Την επίλυση χρόνιων προβλημάτων και παθογενειών που ενέκυψαν κατά την περίοδο εφαρμογής του υφιστάμενου νομοθετικού πλαισίου.
- Την επίτευξη διαφάνειας για τον πολίτη, ελάφρυνσης των διοικητικών διαδικασιών και απομείωσης των δικαστικών προσφυγών μέσω της μοναδικής αντιστοίχισης κάθε χρήσης με τους Κωδικούς Αριθμούς Δραστηριοτήτων (ΚΑΔ), οι οποίοι προκύπτουν από τις διατάξεις που διέπουν τις διαδικασίες αδειοδότησης, δηλαδή

να εναρμονιστούν – συγκλίνουν οι χρήσεις γης με τους ΚΑΔ όπως αυτοί αναφέρονται στην εκάστοτε Εθνική Ονοματολογία Οικονομικών Δραστηριοτήτων.

3. Σημαντική τομή του παρόντος νομοθετήματος αποτελεί η θεραπεία χρόνιων προβληματικών φαινομένων που μέχρι σήμερα παραμένουν ανεπίλυτα. Με τον ν. 1337/83 θεσπίστηκε η υποχρέωση εκπόνησης ΓΠΣ σε όλους τους Δήμους της χώρας το οποίο όμως δεν ήταν δυνατόν σε ορισμένες περιοχές να υλοποιηθεί διότι διέπονται αυτές από ειδικά πολεοδομικά καθεστώτα για τα οποία δεν υπήρχε σχετική πρόβλεψη στο από 23.2.87 Π. Δ/γμα. Παράλληλα, τα ειδικά αυτά καθεστώτα (Βασ. και Π. Δ/γματα με τις διατάξεις του ΝΔ 17.7.23) κατά τον χρόνο έγκρισής τους αφορούσαν σε περιοχές οι οποίες δεν αποτελούσαν αναπόσπαστο μέρος των μητροπολιτικών περιοχών της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης όπως συμβαίνει σήμερα. Ενώ ήδη από το 1985, με τη θεσμοθέτηση των Ρυθμιστικών Σχεδίων της Αττικής και της Θεσσαλονίκης, δημιουργήθηκε το αναγκαίο πλαίσιο θεώρησης των δύο αυτών πόλεων ως πολεοδομικά συγκροτήματα, όπου οι Δήμοι αποτελούν αναπόσπαστο μέρος ενός αλληλένδετου συνόλου, οι χρήσεις γης επί των κύριων αξόνων καθορίζονται σύμφωνα με τις εκάστοτε ειδικές δεσμεύσεις που διέπουν κάθε περιοχή. Παρατηρούνται επομένως έντονα φαινόμενα συγκρούσεων χρήσεων στις περιπτώσεις όπου το ρυθμιστικό σχέδιο καθορίζει οδικούς άξονες ως βασικές αρτηρίες του πολεοδομικού συγκροτήματος, ενώ σε τμήματα των παραπάνω οδικών αξόνων ισχύουν χρήσεις γης που δεν συνάδουν με την πολεοδομική λειτουργία των αξόνων αυτών.

Αντίστοιχα, σε ορισμένες περιπτώσεις έχουν παρατηρηθεί φαινόμενα διάφορης αντιμετώπισης της πολεοδομικής λειτουργίας των βασικών αρτηριών των ΓΠΣ ιδίως όταν αυτές αποτελούν διοικητικά όρια Δήμων.

Όλα τα παραπάνω, έχουν δημιουργήσει έντονες συγκρούσεις χρήσεων γης που πρέπει άμεσα να επιλυθούν με κοινούς κανόνες και με τα πολεοδομικά κριτήρια που απορρέουν από τις προβλέψεις των ρυθμιστικών σχεδίων της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, καθώς και των επιμέρους Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων.

Επί του Κεφαλαίου Γ

1. Το τρίτο κεφάλαιο αποτελείται από τέσσερα μέρη:

- Μέρος Γ1: Περιβαλλοντική αναβάθμιση και ιδιωτική πολεοδόμηση
- Μέρος Γ2: Ανταλλαγή εκτάσεων Οικοδομικών Συνεταιρισμών
- Μέρος Γ3: Βιώσιμη ανάπτυξη, εγκαταλελειμμένοι οικισμοί – Ειδικά Σχέδια Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης
- Μέρος Γ4: Ειδικές, Μεταβατικές και Εξουσιοδοτικές Διατάξεις

2. Σύμφωνα με τις επιταγές του άρθρου 24 Σ, ο χωροταξικός σχεδιασμός της χώρας και η πολεοδομική διαμόρφωση και η διαφύλαξη των πολύ μικρών οικισμών της χώρας, ως στοιχεία πολιτιστικής και εθνικής κληρονομιάς, συνιστούν υποχρέωση της Πολιτείας. 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.

3. Υπό το φως των ανωτέρω, με το παρόν σχέδιο νόμου τίθεται ένα νέο πλαίσιο για την παρέμβαση του Κράτους με σκοπό την με περιβαλλοντικά κριτήρια αναβάθμιση του χώρου μέσω της ιδιωτικής πολεοδόμησης, τη διατήρηση, ανάδειξη και αξιοποίηση των πολύ μικρών – φθινόντων και εγκαταλελειμμένων οικισμών της χώρας και την απόδοση περιουσιακών δικαιωμάτων προς όλους του πολίτες – μέλη οικοδομικών συνεταιρισμών, μέσω ανταλλαγής εκτάσεων στους οποίους δόθηκε η πεποίθηση από το ίδιο το κράτος ότι δύνανται να αξιοποιήσουν την έκτασή τους για οικιστικούς σκοπούς.

4. Κατά το πρώτο μέρος του Κεφαλαίου Γ «Περιβαλλοντική αναβάθμιση και ιδιωτική πολεοδόμηση», προβλέπεται το πλαίσιο για την δημιουργία περιοχών περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης, αναλύονται διεξοδικά οι όροι και οι προϋποθέσεις πολεοδόμησης και οι όροι προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος.

Με τις προτεινόμενες διατάξεις του μέρους 1 του Κεφαλαίου Γ:

- Αναδεικνύονται περιουσιακά δικαιώματα των πολιτών (όπως τα μερίδια των οικοδομικών συνεταιρισμών) που είναι ανενεργά και μπορούν πλέον να αποκτήσουν αξία και βελτιώνεται το θεσμικό πλαίσιο αδειοδότησης και ανάπτυξης των ιδιωτικών πολεοδομήσεων.

- Προάγεται, στο πλαίσιο των συνταγματικών επιταγών, η προστασία του περιβάλλοντος με την υποχρέωση δημιουργίας κοινοχρήστων και κοινωφελών έργων σε ποσοστό 50 % της συνολικής έκτασης και ειδικά για αστικές περιοχές με την υποχρέωση απόδοσης στο ελληνικό Δημόσιο ποσοστού 50 % του συνόλου της εκτάσεως ως περιοχή περιβαλλοντικής προστασίας.
- Προβλέπονται αυστηροί περιβαλλοντικοί όροι εκεί όπου χωροθετούνται περιοχές οικιστικής ανάπτυξης
- Αυξάνεται το περιβαλλοντικό ισοζύγιο εκεί που υπάρχει μεγαλύτερη ανάγκη. Συγκεκριμένα στα μεγάλα αστικά κέντρα, όπου υπάρχει ήδη έντονη πολεοδομική επιβάρυνση, δίνεται η δυνατότητα στο κράτος να παραλάβει ιδιωτικές εκτάσεις και να τις αποδώσει στο κοινωνικό σύνολο ως νέο δάσος και ως χώρους πρασίνου. Παράλληλα μειώνεται η εκτός σχεδίου δόμηση δημιουργώντας πολύ μικρές αλλά οργανωμένες επεκτάσεις με παράλληλη δημιουργία μεγάλων εκτάσεων περιβαλλοντικής προστασίας που θα αποδοθούν σε κοινή χρήση προς όφελος όλων των πολιτών και του μικροκλίματος των μεγάλων αστικών περιοχών.

5. Με το παρόν Κεφάλαιο πέραν των άλλων λαμβάνεται η μέριμνα για την εξασφάλιση της δυνατότητας εφαρμογής των πολεοδομικών σχεδίων σε σύντομο χρόνο μετά την έγκρισή τους. Ανατίθεται σύμφωνα με το Σύνταγμα στο νομοθέτη η εξειδίκευση της επιβαλλόμενης από αυτό υποχρέωσης και ιδίως ο ορισμός του μεγέθους των εδαφικών εκτάσεων και το ύψος της εισφοράς, που οφείλουν να διαθέτουν οι ιδιοκτήτες, καθώς και του τρόπου υπολογισμού των παραπάνω υποχρεώσεων. Παράλληλα οι σχετικές ρυθμίσεις καταστρώνονται με την αυτονομία βάσει ότι οι σχετικές ρυθμίσεις δεν πρέπει να έρχονται σε αντίθεση προς την επίσης κατοχυρωμένη από το Σύνταγμα (άρθρο 4) αρχή της ισότητας, δεδομένου ότι με τις προαναφερόμενες ειδικές διατάξεις του άρθρου 24 όχι μόνο δεν αποτρέπονται αποκλίσεις από τη βασική αρχή εισφοράς που προβλέπονται στις διατάξεις του ν. 1337/83, αλλά επιβάλλονται μεγαλύτερες προστατεύοντας την υποχρέωση του κράτους ώστε να αποδοθούν μεγάλοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι προς όφελος των πολιτών.

Οι ρυθμίσεις εμπίπτουν και υπερτείνουν της συνταγματικής αρχής καθώς με ορθό χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό επιβάλλεται υποχρέωση των ιδιοκτητών να διαθέτουν τμήμα του ακινήτου τους για την διαμόρφωση των κοινοχρήστων χώρων και των χώρων κοινωφελών χρήσεων που προβλέπονται στο οικείο πολεοδομικό σχέδιο, δεδομένου ότι το μέγεθος της αύξησης της αξίας των ιδιοκτησιών που,

σύμφωνα με τα διδάγματα της κοινής πείρας, επέρχεται λόγω της ένταξης τους σε πολεοδομικό σχέδιο. Δευτερευόντως δημιουργούνται εκτάσεις κοινόχρηστων χώρων και χώρων κοινωφελών χρήσεων που είναι στοιχειωδώς αναγκαίες, ώστε κατά την πολεοδόμηση των οικισμών να διαμορφώνονται συνθήκες ικανοποιητικές για τη διαβίωση των κατοίκων. Επισημαίνεται δε ότι με τους προτεινόμενους κανόνες ο μικρός συντελεστής δόμησης (0.4) σε σχέση με τις επεκτάσεις με πρωτοβουλία του κράτους επιβεβαιώνει την περιβαλλοντική προσέγγιση δημιουργίας μικρών οικιστικών αναπτύξεων προς αποφυγή της απρογραμματίστης εκτός σχεδίου δόμησης χωρίς έργα υποδομής και βασικές επιλογές σχεδιασμού.

6. Κατά το δεύτερο μέρος του Κεφαλαίου Γ «Ανταλλαγή εκτάσεων Οικοδομικών Συνεταιρισμών», επιχειρείται για πρώτη φορά από την πολιτεία ένα συνολικό σύστημα διαδικασιών αλλά και χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού ώστε να ανταλλάγουν εκτάσεις οικοδομικών συνεταιρισμών που βρίσκονται σε περιοχές που εκ του σημερινού δικαίου μας (δασική νομοθεσία, ειδικά διατάγματα προστασίας, προστασία αρχαίων κτλ) δεν δύναται να αξιοποιηθούν για οικιστικούς σκοπούς.

Πρόσφατες αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας και του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου επιβάλλουν την ανταλλαγή ή και την χρηματική αποζημίωση όλων των μελών οικοδομικών συνεταιρισμών ιδιαιτέρως στις περιπτώσεις όπου το κράτος μέσω των αρμοδίων υπηρεσιών ενέκρινε στο παρελθόν την οικιστική αξιοποίηση των συγκεκριμένων περιοχών οι οποίες λόγω της μεταγενέστερης αλλαγής του νομοθετικού πλαισίου δεν δύναται να αποτελέσουν αντικείμενο πολεοδόμησης.

7. Το δικαίωμα στην ιδιοκτησία, μια από τις κυριότερες πτυχές της οικονομικής ελευθερίας, προστατεύεται τόσο από το Ελληνικό Σύνταγμα του 1975, όσο και από την Ευρωπαϊκή Σύμβαση για τα Δικαιώματα του Ανθρώπου (άρθρο 1 του πρώτου πρωτοκόλλου της Σύμβασης) και μετά την επίσημη ενσωμάτωση της τελευταίας στη Συνθήκη του Μάαστριχτ (άρθρο ΣΤ, παράγραφος 2 "Κοινές διατάξεις"), προστατεύεται επίσης από το Δίκαιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Το δικαίωμα στην ιδιοκτησία διασφαλίζεται επίσης στο άρθρο 9 της Διακήρυξης του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου για τα Θεμελιώδη Δικαιώματα και Ελευθερίες.

Περαιτέρω, βάσει του άρθρου 17 παράγραφος 1 του Ελληνικού Συντάγματος, η ιδιοκτησία προστατεύεται ως ιδιωτικό δικαίωμα έναντι του κράτους και των άλλων δημοσίων οργάνων εξουσίας: *"Η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του κράτους· τα*

απορρέοντα ωστόσο δικαιώματα δεν πρέπει να ασκούνται εις τρόπον ώστε να αποβαίνουν εις βάρος του γενικού συμφέροντος".

Το άρθρο αυτό αναγνωρίζει το δικαίωμα στην ιδιοκτησία και παραθέτει το πλαίσιο και τους όρους προστασίας της.

Σύμφωνα με τις σχετικές αποφάσεις του Συμβουλίου του Κράτους, το άρθρο αυτό *"αν και απαγορεύει τη στέρηση της ιδιοκτησίας χωρίς να συντρέχουν οι όροι που διατυπώνονται στο άρθρο αυτό, δεν απαγορεύει στη νομοθετική αρχή να εγκρίνει περιορισμούς που μειώνουν την ουσία και την εμβέλεια του δικαιώματος στην ιδιοκτησία βάσει αντικειμενικών κριτηρίων και προς όφελος του γενικού συμφέροντος, υπό την προϋπόθεση ότι οι περιορισμοί αυτοί δεν καταργούν ή καταστούν ανενεργή τη χρήση στην οποία αποσκοπεί η ιδιοκτησία".*

Κατά τον ίδιο τρόπο, όσον αφορά το δικαίωμα στην ιδιοκτησία και τους περιορισμούς που ενδεχομένως μπορούν να επιβάλουν τα κράτη, το άρθρο 1 του πρώτου πρωτοκόλλου στην Ευρωπαϊκή Σύμβαση Δικαιωμάτων του Ανθρώπου αναφέρει ότι *"Παν φυσικόν ή νομικόν πρόσωπον δικαιούται σεβασμού της περιουσίας του. Ουδείς δύναται να στερηθεί της ιδιοκτησίας αυτού ή μη δια λόγους ωφελείας και υπό τους προβλεπομένους υπό του νόμου και των γενικών αρχών του Διεθνούς Δικαίου όρους."*

Το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο ανθρωπίνων δικαιωμάτων έχει κατ' επανάληψη προστατεύσει το δικαίωμα της ιδιοκτησίας στις αποφάσεις του, όπου υπογραμμίσθηκε ότι δεν είναι αρκετό να συντρέχουν λόγοι δημοσίου συμφέροντος προκειμένου ένα άτομο να στερηθεί της ιδιοκτησίας του, αλλά θα έπρεπε επίσης να υπάρχει μια σωστή στάθμιση των απαιτήσεων γενικού συμφέροντος και της προστασίας των ατομικών θεμελιωδών δικαιωμάτων.

8. Υπό την ανωτέρω ανάλυση στα πλαίσια της υποχρέωσης του κράτους να αναβιώσει απολεσθέντα περιουσιακά δικαιώματα πολιτών που νομίμως και καλοπίστως δημιουργήθηκαν μέσω επενδύσεων με σκοπό την οικιστική αξιοποίηση εκτάσεων, με τον παρόντα νόμο καταστρώνεται σειρά ενεργειών ώστε να δημιουργηθούν εκτάσεις προς πολεοδόμηση που θα ανταλλάγουν με εκτάσεις και δικαιώματα δόμησης των οικοδομικών συνεταιρισμών που κατέχουν εκτάσεις σε περιοχές που απαγορεύεται σήμερα η δόμηση.

Παράλληλα με τον προτεινόμενο σχεδιασμό δημιουργούνται κυρίως στην Αττική (όπου βρίσκεται η πλειονότητα των οικοδομικών συνεταιρισμών εντός εκτάσεων με προστατευτικό χαρακτήρα που δεν μπορούν να πολεοδομηθούν) νέες μεγάλες προστατευτικές περιοχές πρασίνου, οι οποίες καθίστανται απαραίτητες για την περιβαλλοντική ισορροπία και το μικροκλίμα της περιοχής.

Επισημαίνεται ότι στο σχέδιο νόμου, οι εκτάσεις αυτές ρητά ορίζεται ότι δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν για άλλο σκοπό πλην αυτών που προβλέπονται από τη δασική νομοθεσία, στην πλειονότητά τους είναι δάση και δασικές εκτάσεις και θα αποτελούν την μελλοντική τράπεζα και τον πνεύμονα πρασίνου για τις μεγάλες αστικές περιοχές.

9.Οι εκτάσεις που θα αποδοθούν καλύπτονται ως εξής:

α) Καθορίζονται Ζώνες Συγκέντρωσης Δικαιωμάτων Δόμησης (Ζ.Σ.Δ.Δ.) και ζώνες υποδοχής – ανταλλαγής εκτάσεων ή τμημάτων εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών μέσα από το προβλεπόμενο σύστημα σχεδιασμού με χωροταξικά και πολεοδομικά κριτήρια σχεδιασμού και ανάλυση και

β) καθορίζονται ζώνες υποδοχής οικοδομικών συνεταιρισμών – ιδιωτικών πολεοδομήσεων πλησίον εγκαταλελειμμένων, μικρών και φθινόντων οικισμών μέσω Ειδικών Σχεδίων Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης. Εδικά σε αυτή την περίπτωση όλες οι χρήσεις που θα προβλεφθούν, πλην της κατοικίας, εντάσσονται μέσα στα όρια του οικισμού ώστε να δοθούν κίνητρα παραγωγικών δραστηριοτήτων, οικονομικής ανάπτυξης και βιωσιμότητας όλων αυτών των οικισμών που τείνουν προς πλήρη εγκατάλειψη και ερήμωση.

10. Πέραν των ανωτέρω, ο σκοπός του νόμου είναι συνεπώς διτός σε αυτή την περίπτωση :

α) Κοινωνική αξίωση στα μέλη οικοδομικών συνεταιρισμών με την απόδοση περιουσιακών δικαιωμάτων σε άλλες περιοχές και δημιουργία μεγάλων εκτάσεων πρασίνου στις αστικές περιοχές προς όφελος των πολιτών των περιοχών αυτών και

β) Οργανωμένο σχέδιο ανασυγκρότησης της περιφέρειας, τόνωση της οικονομίας και των συνθηκών ανάπτυξης, ώστε να δημιουργηθούν θέσεις εργασίες στα εγκαταλελειμμένα χωριά μας. Παράλληλα προστασία των πολιτιστικών αγαθών των οικισμών μας και της αρχιτεκτονικής μας κληρονομιάς με ειδικούς όρους και δεσμεύσεις προς όφελος των επόμενων γενεών.

11. Κατά το τρίτο μέρος του Κεφαλαίου Γ «Βιώσιμη ανάπτυξη, εγκαταλελειμμένοι οικισμοί – Ειδικά Σχέδια Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης», προβλέπεται η διαδικασία και τα πολεοδομικά κίνητρα για τη βιώσιμη ανάπτυξη των εγκαταλελειμμένων, μικρών και φθινόντων οικισμών μέσω Ειδικών Σχεδίων Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης.

12. Σήμερα από τα στοιχεία που αναλύθηκαν από το ΥΠΕΚΑ, οι οικισμοί που ορίζονται εγκαταλελειμμένοι – μικροί και φθινόντες κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου, ανέρχονται κατά τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ σε περίπου 6.000 στο σύνολο της χώρας μη συμπεριλαμβανομένων των νησιών.

Η αστικοποίηση των τελευταίων δεκαετιών, η έλλειψη παραγωγικής βάσης στην περιφέρεια και ερήμωση των οικισμών μας αποτελεί ένα εθνικό στοιχείο αναγκαιότητας για την αναβίωσή τους, την συνέχειά τους και την προστασία της αρχιτεκτονικής μας κληρονομιάς καθώς στην πλειοψηφία τους αποτελούν οικισμούς προ του 23'.

Οι παραπάνω στόχοι επιτυγχάνονται μέσω ειδικών πολεοδομικών παρεμβάσεων και θέσπισης όρων πολεοδόμησης πλησίον αυτών ώστε να δημιουργηθούν συνθήκες κατοίκησης τους, να αναπτυχθεί η οικονομική ζωή του τόπου τους και να αποτελέσουν με περιβαλλοντικά κριτήρια (έργα υποδομής, βιολογικοί καθαρισμοί, ενίσχυση των χρήσεων εντός οικισμού) στοιχεία βιώσιμης ανάπτυξης. Οι πολεοδομικές παρεμβάσεις εγκρίνονται με Προεδρικό Διάταγμα υπό αναλυτική μελέτη και χωρική ανάλυση υπό την έκδοση Ειδικών Σχεδίων Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης (ΕΣΠΕΡΑΑ).

Για τις περιοχές ανάλυσης και παρεμβάσεων πολεοδομικού χαρακτήρα προβλέπονται κατευθύνσεις και οριοθετήσεις χωροταξικού χαρακτήρα υπό την εκπόνηση των νέων Τοπικών Χωρικών Σχεδίων. Ωστόσο και πριν την έκδοση των ΤΧΣ υπό τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου, οι οποίες θέτουν χωροταξικά κριτήρια και κατευθύνσεις, μέσω των ΕΣΠΕΡΑΑ δίδεται η χωροταξική ανάλυση ώστε να ακολουθήσει η διαδικασία έγκρισης της πολεοδόμησης και των λοιπών πολεοδομικών κανονισμών. Τα δε ΕΣΠΕΡΑΑ αποτελούν Ειδικά Σχέδια κατά την έννοια του συστήματος χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού του κεφαλαίου Α.

13. Κατά τις διατάξεις του παρόντος μέρους περιγράφονται εξαιρετικά αναλυτικά και προδιαγράφονται για τον απαιτούμενο σχεδιασμό :

- η χωροταξική μελέτη και περιγραφή των περιοχών,
- το μέγεθος των παρεμβάσεων,
- τυχόν προτεινόμενα έργα και δραστηριότητες σε συνάρτηση και με το χαρακτήρα των ομόρων και γειτνιαζουσών περιοχών,
- η υπάρχουσα συγκοινωνιακή υποδομή και τις λοιπές εξυπηρετήσεις,
- οι υφιστάμενοι οικισμοί,
- τα βασικά χωρικά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής στο επίπεδο της οικείας δημοτικής ενότητας,
- οι αποστάσεις από λοιπά αστικά σύνολα,
- τα όρια των εκτάσεων επί των οποίων θα ακολουθήσει πολεοδόμηση,
- οι όροι αρχιτεκτονικής προστασίας,
- η σύνδεση των οικισμών,
- τα έργα υποδομής που πρέπει να υλοποιηθούν στην περιοχή,
- το περιεχόμενο των ΕΣΠΕΡΑΑ ανά είδος και κατηγορία οικισμών,

Σύμφωνα με τις παραπάνω προβλέψεις καθίσταται εκ του δικαίου και της επιστήμης της χωροταξίας σαφές ότι: α) δεν απαιτείται επιπλέον ιδιαίτερος χωροταξικός σχεδιασμός ανωτέρω επιπέδου για την διασφάλιση της φυσιογνωμίας και του ρόλου των υπάρχοντων οικισμών και β) ότι διασφαλίζεται η αποφυγή χωροταξικών συγκρούσεων για το σύνολο του Καλλικρατικού Δήμου και της συγκεκριμένης Δημοτικής Ενότητας, όπου βρίσκονται οι εκτάσεις.

Περαιτέρω, υπό την λεπτομερή ανάλυση των διατάξεων καθίσταται σαφές ότι όλες οι παρεμβάσεις και τα πολεοδομικά κίνητρα αποσκοπούν και διαφυλάττουν (βλ. π.χ χωροθέτηση όλων των λοιπών χρήσεων πλην κατοικίας στον μικρό και φθίνοντα οικισμό και απαγόρευση χρήσεων στην περιοχή πολεοδόμησης) τη συνέχεια ύπαρξης και την βιώσιμη ανάπτυξη των υπάρχοντων οικιστικών συνόλων και όχι την δημιουργία άλλων διαφορετικών οικισμών, που θα ενσωματωθούν σε ένα νέο σύστημα χωρικού σχεδιασμού της όλης περιοχής ώστε να απαιτείται ένα ευρύτερο επίπεδο σχεδιασμού, που θα αναλύσει τις προϋποθέσεις και τις κατευθύνσεις αυτών. Εκ των διατάξεων από χωροταξικής απόψεως δεν δημιουργούνται νέοι οικισμοί. Επιτρέπονται μικρές οικιστικές αναπτύξεις, σε πολλές περιπτώσεις οι οικοδομήσιμοι χώροι δεν ξεπερνούν το σύνολο των 25 στρεμμάτων με στόχο την ενίσχυση της οικονομίας και την πολιτιστική ανασυγκρότηση του παλαιού οικισμού που τείνει ή έχει εγκαταλειφθεί. Επισημαίνεται δε ότιως αναλύθηκε και αρχικώς, η προστασία και η αναβίωση των συγκεκριμένων οικισμών αποτελεί μέγιστη εθνική προτεραιότητα, δημοσίου ενδιαφέροντος αλλά και εθνική υποχρέωση στο πλαίσιο διαφύλαξης της εθνικής μας πολιτιστικής και εθνικής μας κληρονομιάς.

14.Εκτός των ανωτέρω, τονίζεται ότι καταρχάς η νομολογία του ΣτΕ επανειλημμένα έχει τονίσει την υποχρέωση εκπονήσεως χωροταξικών μελετών κατά την παρ. 2 του άρθρου 24 του Συντάγματος. Ωστόσο κατά το παρελθόν έχουν εκδοθεί για ζητήματα εθνικού ενδιαφέροντος (βλ. π.χ αποφάσεις 810 και 811/1977 της Ολομελείας του Δικαστηρίου) αποφάσεις σύμφωνα με τις οποίες η έλλειψη αναλυτικών χωροταξικών σχεδίων δεν θεσπίζουν κώλυμα εφαρμογής για περιπτώσεις που αποτελούν σημαντικά στοιχεία εθνικής ανάπτυξης της οικονομίας .

Στην προκειμένη περίπτωση η αναβίωση, ενίσχυση και τόνωση των εγκαταλελειμμένων και πολύ μικρών οικισμών που φθίνουν και τείνουν να εγκαταλειφθούν με το χρόνο αποτελεί κυρίαρχο στοιχείο εθνικής σημασίας και προστασίας και πρέπει να ληφθούν άμεσα πολεοδομικά μέτρα τόνωσης.

Άλλωστε διαφορετική προσέγγιση θα επέφερε οικονομική στασιμότητα της Χώρας, πλήρη εγκατάλειψη και καταστροφή των μικρών οικισμών της χώρας που πραγματεύεται ο παρόν νόμος και εξάλειψη των υπαρχόντων περιουσιακών δικαιωμάτων πολιτών εντός των οικισμών αυτών, το οποίο προδήλως δεν έγκειται στις προθέσεις του συνταγματικού νομοθέτη (βλ. επίσης ΣτΕ 695/1986 Ολομ.)

Επί του Κεφαλαίου Δ

1.Με τις διατάξεις του κεφαλαίου επέρχονται οι αναγκαίες τροποποιήσεις στην ισχύουσα νομοθεσία προκειμένου να αρθούν τα όποια διοικητικά εμπόδια με σκοπό την ενίσχυση μικρών παραγωγικών δραστηριοτήτων σύμφωνα με τις αρχές της αειφορίας και της περιβαλλοντικής προστασίας:

II. Επί των άρθρων:

Επί του Κεφαλαίου Α

Άρθρο 1

Στο άρθρο 1, θεσμοθετούνται βασικοί ορισμοί που είναι απαραίτητοι για την ορθή εφαρμογή του νόμου.

Ειδικότερα:

Ορίζεται ότι ως Σύστημα χωρικού σχεδιασμού νοείται το σύνολο των χωροταξικών και πολεοδομικών πλαισίων και σχεδίων όπως αυτά διαρθρώνονται και ιεραρχούνται με βάση τη γεωγραφική κλίμακα, την αποστολή και το περιεχόμενο τους. Επίσης αποσαφηνίζεται εννοιολογικά η μορφή και κατά συνέπεια η δεσμευτικότητα των ρυθμίσεων του σχεδιασμού που διατρέχει τα παραπάνω πλαίσια και σχέδια ως Πλαίσια προσδιορίζοντας τις έννοιες Στρατηγικός και Ρυθμιστικός Σχεδιασμός.

Αναλυτικότερα, ορίζεται ως Στρατηγικός χωρικός σχεδιασμός εκείνος με τον οποίο τίθενται οι μεσοπρόθεσμοι ή και μακροπρόθεσμοι στόχοι της ανάπτυξης και οργάνωσης του χώρου καθώς και οι γενικές κατευθύνσεις για τη διαμόρφωση των οικιστικών περιοχών, των περιοχών ασκήσεως παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και των περιοχών προστασίας, σε εθνική ή περιφερειακή κλίμακα. Ο Στρατηγικός χωρικός σχεδιασμός δύναται πέραν των γενικών κατευθύνσεων να περιλαμβάνει και ειδικότερες ρυθμίσεις αμέσου εφαρμογής, όταν αυτό κρίνεται απαραίτητο για την ορθή χωρική ανάπτυξη αλλά και για την προστασία του χώρου.

Επίσης, ορίζεται ως Ρυθμιστικός χωρικός σχεδιασμός εκείνος με τον οποίο καθορίζονται οι κανόνες για τη χρήση, τη δόμηση και την εν γένει εκμετάλλευση του εδάφους σε εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές.

Τέλος ορίζεται η έννοια των Οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων ως οι περιοχές που αναπτύσσονται βάσει ενιαίου σχεδιασμού προκειμένου να λειτουργήσουν κατά κύρια ή αποκλειστική χρήση ως οργανωμένοι χώροι ανάπτυξης παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.

Άρθρο 2

Με το άρθρο 2 αποσαφηνίζεται η διάρθρωση του προτεινόμενου συστήματος χωρικού σχεδιασμού.

Ειδικότερα:

Στην παρ. 1 καθορίζεται ότι ο χωρικός σχεδιασμός ασκείται σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο και επιπλέον διακρίνεται ανάλογα με το περιεχόμενο του σε στρατηγικό ή ρυθμιστικό.

Με την παρ. 2 ορίζεται ότι στην κατηγορία του στρατηγικού χωρικού σχεδιασμού υπάγονται τα σχέδια που καταρτίζονται σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο με το παρόν σχέδιο νόμου και συγκεκριμένα τα Εθνικά χωροταξικά Πλαίσια και τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια.

Τέλος με την παρ. 3 ορίζεται ότι τα σχέδια που καταρτίζονται σε τοπικό επίπεδο με τον παρόν σχέδιο νόμου και συγκεκριμένα τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια, τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια και τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής υπάγονται στην κατηγορία του ρυθμιστικού σχεδιασμού.

Άρθρο 3

Με το άρθρο 3 θεσπίζεται το περιεχόμενο, η σύνταξη και η διαδικασία έγκρισης της Εθνικής Χωροταξικής Στρατηγικής, η οποία δεν αποτελεί επίπεδο χωρικού σχεδιασμού αλλά θέτει την πολιτική της κυβέρνησης για την βιώσιμη ανάπτυξη του χώρου.

Ειδικότερα:

Με την παρ. 1 προβλέπεται ότι για τη βιώσιμη ανάπτυξη και οργάνωση του εθνικού χώρου, η Κυβέρνηση καταρτίζει κείμενο αρχών για την Εθνική Χωροταξική Στρατηγική. Η Στρατηγική αυτή περιλαμβάνει τους βασικούς άξονες και τους μεσοπρόθεσμους στόχους χωρικής ανάπτυξης στο επίπεδο της Γενικής Κυβέρνησης και των επιμέρους φορέων της καθώς και τα προτεινόμενα μέτρα και δράσεις για την υλοποίηση της επιδιωκόμενης ανάπτυξης.

Με την παρ.2 προβλέπεται ότι η Εθνική Χωροταξική Πολιτική συντάσσεται υπό την ευθύνη και εποπτεία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, υποβάλλεται στο Υπουργικό Συμβούλιο για έγκριση και ανακοινώνεται στη Βουλή, κατά τις κείμενες διατάξεις.

Με την παρ.3 στο πλαίσιο εναρμόνισης με τα αναπτυξιακά χαρακτηριστικά και τις εκάστοτε ανάγκες της χώρας ότι για τη σύνταξη της Εθνικής Χωροταξικής Πολιτικής λαμβάνονται υπόψη η Εθνική Αναπτυξιακή Στρατηγική της Χώρας για εκάστη προγραμματική περίοδο, το εκάστοτε ισχύον Μεσοπρόθεσμο Πλαίσιο Δημοσιονομικής Στρατηγικής, το εθνικό πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων, οι διεθνείς, ευρωπαϊκές και εθνικές πολιτικές για το Περιβάλλον καθώς και άλλα γενικά ή ειδικά προγράμματα εθνικής ή διαπεριφερειακής κλίμακας που επηρεάζουν σημαντικά τη διάρθρωση και ανάπτυξη του εθνικού χώρου.

Με την παρ.4 προβλέπεται οι βασικοί άξονες και στόχοι της λαμβάνονται υπόψη για τις κατευθύνσεις των Εθνικών και Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων του παρόντος νόμου.

Άρθρο 4

Στο άρθρο 4 περιγράφεται η σύσταση, οι αρμοδιότητες και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για τη λειτουργία του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας και της εκτελεστικής επιτροπής αυτού.

Ειδικότερα ορίζονται τα μέλη από τα οποία απαρτίζεται το Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας, τα οποία διευρύνονται από δέκα εννιά (19) σε είκοσι ένα (21) προκειμένου να συμπεριληφθούν και άλλοι φορείς καθώς και οι απαραίτητες λεπτομέρειες για τη διαδικασία ορισμού των ως άνω μελών.

Το Συμβούλιο αποτελεί όργανο κοινωνικού διαλόγου και διαβούλευσης για θέματα ιδιαίτερης σημασίας που αφορούν την άσκηση της εθνικής χωροταξικής πολιτικής και πολιτικής βιώσιμης ανάπτυξης. Ειδικότερα εκφέρει άποψη για την Εθνική Χωροταξική Στρατηγική κατά τις διατάξεις του παρόντος.

Η Εκτελεστική Επιτροπή του Εθνικού Συμβουλίου, η οποία αποτελεί το συντονιστικό και εκτελεστικό όργανο του, είναι αρμόδια για την υποβολή απόψεων κατά τη

διαδικασία κατάρτισης των Εθνικών Χωροταξικών Πλαισίων και δύναται επιπλέον μετά από ερώτημα του Υπουργού να εκφέρει απόψεις και κατά τη διαδικασία κατάρτισης των Περιφερειακών Πλαισίων.

Το Συμβούλιο και η Εκτελεστική Επιτροπή συνεδριάζουν τουλάχιστον δύο φορές το χρόνο ή εκτάκτως κατά την κρίση του Προέδρου.

Άρθρο 5

Με το άρθρο 5ορίζεται το περιεχόμενο, η διαδικασία έγκρισης, αναθεώρησης και η κατ' εξαίρεση τροποποίηση των Εθνικών Χωροταξικών Πλαισίων (Ε.Χ.Π) καθώς και η διαδικασία παρακολούθησης της εφαρμογής τους.

Ειδικότερα:

Με την παρ.1 προβλέπεται ότι τα Εθνικά Χωροταξικά Πλαίσια αποτελούν σύνολα κειμένων ή και διαγραμμάτων, με τα οποία παρέχονται οι κατευθύνσεις του στρατηγικού χωροταξικού σχεδιασμού σε εθνικό επίπεδο για:

α. Τη χωρική οργάνωση των κύριων εθνικών πόλων και αξόνων ανάπτυξης καθώς και των διεθνών και διαπεριφερειακών εισόδων-πυλών και συνδέσεων της χώρας.

β. Τη χωρική διάρθρωση και δομή του οικιστικού δικτύου της Χώρας.

γ. Τη χωρική διάρθρωση τομέων ή κλάδων παραγωγικών δραστηριοτήτων και γενικότερα τομέων ανάπτυξης εθνικής σημασίας.

δ. Τη χωρική διάρθρωση των δικτύων και υπηρεσιών τεχνικής, κοινωνικής και διοικητικής υποδομής εθνικού ενδιαφέροντος καθώς και τη χωρική κατανομή των υποδομών γνώσης και καινοτομίας.

ε. Τη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση περιοχών του εθνικού χώρου που έχουν ιδιαίτερη σημασία από χωροταξική, περιβαλλοντική, αναπτυξιακή ή κοινωνική άποψη, όπως είναι ιδίως οι παράκτιες, θαλάσσιες και νησιωτικές περιοχές, οι ορεινές και προβληματικές ζώνες.

στ. Την προώθηση σχεδίων, προγραμμάτων ή έργων χωρικής ανάπτυξης μείζονος σημασίας.

Τέλος, αποτυπώνεται κατά τη ρύθμιση ότι συνοδεύονται από πρόγραμμα ενεργειών και προτεραιοτήτων, στο οποίο εξειδικεύονται οι απαιτούμενες για την εφαρμογή τους ενέργειες και δράσεις, το χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης τους καθώς και οι φορείς εφαρμογής τους

Με την παρ.2θεσπίζεται ότι τα Εθνικά Χωροταξικά Πλαίσια εκπονούνται από το ΥΠΕΚΑ σε συνεργασία με τα κατά περίπτωση αρμόδια υπουργεία και λοιπούς αρμόδιους οργανισμούς και για τον σκοπό αυτό συνιστώνται επιτελικές επιτροπές παρακολούθησης της κατάρτισης των εκπονούμενων πλαισίων, στις οποίες μετέχουν εκπρόσωποι του ΥΠΕΚΑ και των κατά περίπτωση αρμοδίων Υπουργείων.

Περαιτέρω εξειδικεύεται ότι για την εναρμόνιση τους με τον αναπτυξιακό σχεδιασμό της χώρας λαμβάνονται το εκάστοτε ισχύον Μεσοπρόθεσμο Πλαίσιο Δημοσιονομικής Στρατηγικής, το εθνικό πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων, η Εθνική Αναπτυξιακή Στρατηγική της Χώρας και άλλα γενικά ή ειδικά αναπτυξιακά προγράμματα εθνικής ή διαπεριφερειακής κλίμακας που επηρεάζουν τη διάρθρωση και ανάπτυξη του εθνικού χώρου, ιδίως στον τομέα, πεδίο ή τύπο περιοχής που αποτελεί, κατά περίπτωση, το αντικείμενο ρύθμισης εκάστου Πλαισίου.

Με την παρ. 3 επισημαίνεται ότι τα Εθνικά Χωροταξικά Πλαίσια υπόκεινται σε διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης κατά τις κείμενες διατάξεις και καθορίζεται ότι οι διαδικασίες διαβούλευσης και έγκρισής των Ε.Χ.Π και των οικείων ΣΜΠΕ είναι κοινές.

Προβλέπεται δε ότι η Εκτελεστική Επιτροπή του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας του άρθρου 4 διατυπώνει απόψεις, παρατηρήσεις και προτάσεις για το περιεχόμενο των εκπονούμενων Εθνικών Χωροταξικών Πλαισίων εντός προθεσμίας ενός (1) μηνός από την υποβολή της σχετικής εισήγησης. Προκειμένου να μην καθυστερεί η διαδικασία προσδιορίζεται ότι εάν παρέλθει άπρακτη η πιο πάνω προθεσμία, δεν εμποδίζεται η πρόοδος έγκρισης των Εθνικών Χωροταξικών Πλαισίων.

Με την παρ.4προβλέπεται ότι η αρμοδιότητα παρακολούθησης και αξιολόγησης της εφαρμογής των κατευθύνσεων των Εθνικών Χωροταξικών Πλαισίων ασκείται από το ΥΠΕΚΑ. Για το σκοπό αυτό, το ΥΠΕΚΑ συντάσσει ανά πενταετία τουλάχιστον εκθέσεις αξιολόγησης, στις οποίες αναφέρονται ο τρόπος εφαρμογής και τα πιθανά προβλήματα που παρουσιάστηκαν κατά την εφαρμογή τους. Στις ίδιες εκθέσεις

υποδεικνύονται ενέργειες και δράσεις που κατά περίπτωση απαιτούνται για την αποτελεσματική εφαρμογή των Πλαισίων, όπως επίσης επισημαίνονται ενέργειες και δράσεις που δεν εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις τους. Εκθέσεις αξιολόγησης δύναται να συντάσσουν και τα κατά περίπτωση αρμόδια Υπουργεία, τις οποίες κοινοποιούν στο ΥΠΕΚΑ προκειμένου να λαμβάνονται υπόψη κατά την κατάρτιση των εκθέσεων αξιολόγησης του. Προβλέπεται επίσης ότι τα πορίσματα των ως άνω εκθέσεων γνωστοποιούνται στα καθ' ύλην αρμόδια υπουργεία και λοιπούς αρμόδιους οργανισμούς και υπηρεσίες, προκειμένου να λαμβάνονται υπόψη κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων τους που αφορούν στην εφαρμογή των Ε.Χ.Π.

Με την παρ.5 προβλέπεται ότι τα Εθνικά Χωροταξικά Πλαίσια αναθεωρούνται ανά πενταετία σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για την έγκρισή τους, εφόσον προκύψει τεκμηριωμένη ανάγκη προς τούτο από τις εκθέσεις αξιολόγησης. Κατ' εξαίρεση είναι δυνατή η τροποποίηση τους νωρίτερα από το παραπάνω χρονικό διάστημα με στόχο τη βελτίωση και την επικαιροποίηση τους προκειμένου:

αα. να αντιμετωπισθούν ζητήματα που ανακύπτουν από την προώθηση ή εφαρμογή προγραμμάτων διεθνούς, ευρωπαϊκού, διασυνοριακού, διακρατικού ή διαπεριφερειακού χαρακτήρα.

αα. Να καθορισθούν εθνικές κατευθύνσεις για την αντιμετώπιση εξαιρετικών αναγκών από φυσικές ή τεχνολογικές καταστροφές και κινδύνους.

ββ. Να αντιμετωπισθούν εξαιρετικές και απρόβλεπτες ανάγκες και νέα δεδομένα, για έργα εθνικής σημασίας ή έργα και δράσεις εθνικών ή ευρωπαϊκών προγραμμάτων, τα οποία δεν περιλαμβάνονταν στον αρχικό σχεδιασμό.

γγ. Να προσαρμοσθούν σε σχετικές παρατηρήσεις και υποδείξεις της έκθεσης αξιολόγησης.

δδ. Να ενσωματώσουν κατευθύνσεις και προτάσεις των Περιφερειακών Χωροταξικών πλαισίων σχεδίων στα πλαίσια της ανάδρασης.

Τέλος με τις παρ.6 και 7 ορίζεται ειδική διαδικασία για εντοπισμένες και μη ουσιώδεις τροποποιήσεις σε εγκεκριμένα Εθνικά Χωροταξικά Πλαίσια και καθορίζεται ρητά ότι όπου στις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας αναφέρονται τα «Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» νοούνται εφεξής τα Εθνικά Χωροταξικά Πλαίσια του παρόντος άρθρου. Επίσης ορίζεται ότι η αναθεώρηση και τροποποίηση εγκεκριμένων κατά τη δημοσίευση του νόμου αυτού

Ειδικών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού γίνεται κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου

Άρθρο 6

Με το άρθρο 6 θεσπίζεται το περιεχόμενο, η διαδικασία έγκρισης, αναθεώρησης και η κατ' εξαίρεση τροποποίηση των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων (Π.Χ.Π) καθώς και η διαδικασία παρακολούθησης της εφαρμογής τους.

Ειδικότερα:

Με την παρ.1 προβλέπεται ότι :

Τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια αποτελούν σύνολα κειμένων ή και διαγραμμάτων, με τα οποία παρέχονται οι κατευθύνσεις του στρατηγικού χωροταξικού σχεδιασμού σε περιφερειακό επίπεδο για:

- αα. την ανάδειξη και αξιοποίηση των ιδιαίτερων αναπτυξιακών χαρακτηριστικών κάθε Περιφέρειας, όπως του πρωτογενούς τομέα, του τουρισμού, του ορυκτού πλούτου, κ.λπ.
- ββ. τη χωρική διάρθρωση των βασικών παραγωγικών τομέων και κλάδων, ιδίως αυτών με σημαντική περιφερειακή
- γγ. τη χωρική διάρθρωση των περιφερειακών δικτύων μεταφορών και της λοιπής τεχνικής υποδομής περιφερειακού ενδιαφέροντος,
- δδ. τη χωρική οργάνωση του περιφερειακού οικιστικού δικτύου
- εε. την οικιστική ανάπτυξη και την εσωτερική οργάνωση και ανασυγκρότηση του αστικού χώρου
- στστ. την ανάδειξη, προβολή και προστασία της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, καθώς και του οικιστικού και αρχιτεκτονικού περιβάλλοντος, εκάστης Περιφέρειας
- ζζ. τον προσδιορισμό ενεργών παρεμβάσεων και προγραμμάτων χωροταξικού και αστικού χαρακτήρα, όπως είναι οι Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων και τα Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων κ.λπ.

Ορίζεται ότι τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια περιλαμβάνουν και τους εγκεκριμένους οργανωμένοι υποδοχείς παραγωγικών και επιχειρηματικών

δραστηριοτήτων καθώς και τα εγκεκριμένα σχέδια δημόσιων ή ιδιωτικών επενδύσεων μεγάλης κλίμακας σύμφωνα με τις διατάξεις που τις διέπουν.

Διευκρινίζεται ότι Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια εκπονούνται για όλες τις Περιφέρειες της Χώρας, πλην της Περιφέρειας Αττικής.

Προβλέπεται ότι τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια περιλαμβάνουν σε ειδικό παράρτημα που συνοδεύεται από κείμενα και διαγράμματα κατάλληλης κλίμακας κατευθύνσεις ανά Δήμο. Κατ' αυτό τον τρόπο σχεδιασμού σε περιφερειακό επίπεδο εκπληρώνονται οι ανάγκες ανάλυσης και καταγραφής στοιχείων και κατευθύνσεις ανά δήμο ώστε σε τοπικό επίπεδο με το επόμενο επίπεδο σχεδιασμού να είναι ευχερής και συνταγματικά επιτρεπτή η προώθηση ρυθμίσεων χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης με βάση κατευθύνσεις και αναλύσεις που παρέχονται από το χωροταξικό σχεδιασμό. Οι κατευθύνσεις αφορούν ιδίως τα εξής:

- αα. τη χωροταξική και αναπτυξιακή φυσιογνωμία
- ββ. τη διάρθρωση του οικιστικού δικτύου και την οικιστική ανάπτυξη.
- γγ. την προστασία και ανάδειξη του φυσικού, πολιτιστικού και αρχιτεκτονικού περιβάλλοντος
- δδ. τα βασικά δίκτυα υποδομής
- εε. τη χωρική οργάνωση των παραγωγικών δραστηριοτήτων ή άλλων χρήσεων στον μη αστικό, ιδίως, χώρο.

Προκειμένου για τη χωρική οργάνωση χρήσεων που απαιτείται να έχει προβλεφθεί χώρος για την ανάπτυξή τους σε επίπεδο χωρικής ενότητας των Δήμων όπως ιδίως εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας, παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής, μέσης και υψηλής όχλησης, χονδρικό εμπόριο ορίζεται ότι πρέπει να λαμβάνεται μέριμνα ώστε να δίδονται κατευθύνσεις για τη χωρική οργάνωση αυτών εντός των διοικητικών ορίων των Δήμων. Κατ' εξαίρεση μπορεί να μη προβλέπεται η χωρική οργάνωση μίας ή περισσότερων από τις ως άνω γενικές κατηγορίες χρήσεων εντός των διοικητικών ορίων Δήμου εφόσον α) η εν λόγω χρήση αντίκειται σε κατευθύνσεις Εθνικού Χωροταξικού Πλαισίου ή απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις, β) προκύπτει από τη σχετική μελέτη ότι δεν υπάρχουν διαθέσιμες περιοχές εντός του Δήμου που να είναι δυνατή η χωρική οργάνωση τους.

Τέλος ορίζεται ότι τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια συνοδεύονται από Πρόγραμμα Ενεργειών και Προτεραιοτήτων, στο οποίο εξειδικεύονται οι

απαιτούμενες για την εφαρμογή τους ενέργειες, ρυθμίσεις, μέτρα και προγράμματα καθώς και οι φορείς και το χρονοδιάγραμμα εφαρμογής τους. Στο πρόγραμμα ενεργειών μπορεί να περιλαμβάνονται και κατευθύνσεις, επισημάνσεις ή αναδράσεις προς τον υπερκείμενο χωροταξικό σχεδιασμό εθνικού επιπέδου.

Με την παρ. 2 προβλέπεται ότι τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια λαμβάνουν υπόψη τους άξονες και τους στόχους της Εθνικής Χωροταξικής Στρατηγικής, το περιφερειακό πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων, τα προγράμματα περιφερειακής ανάπτυξης καθώς και άλλα γενικά ή ειδικά αναπτυξιακά προγράμματα και πολιτικές ή στρατηγικές που επηρεάζουν σημαντικά τη διάρθρωση και ανάπτυξη του χώρου της περιφέρειας.

Επίσης, θεσπίζεται μια εξαιρετική διαδικασία επίλυσης πιθανών ασαφειών ή αντικρουόμενων κατευθύνσεων μεταξύ των Πλαισίων Περιφερειακού και Εθνικού σχεδιασμού ή μεταξύ των Πλαισίων Εθνικού σχεδιασμού με την οποία εκδίδεται απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής περί της ισχύουσας κατεύθυνσης, ύστερα από αιτιολογημένη εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας και σύμφωνη γνώμη του ΚΕΣΥΠΙΟΘΑ.

Με την παρ.3 ρυθμίζεται ότι στο αναπτυξιακό πρόγραμμα κάθε περιφέρειας περιλαμβάνονται κατά προτεραιότητα τα έργα και οι δράσεις που προωθούν την εφαρμογή της Περιφερειακής Χωροταξικής Στρατηγικής σύμφωνα και με το πρόγραμμα ενεργειών και προτεραιοτήτων της τελευταίας.

Με την παρ.4 προβλέπεται ότι τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια:

α. εκπονούνται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μετά από σχετική ενημέρωση της οικείας Περιφέρειας.

β. απαιτείται να έχουν πριν την έγκρισή τους γνώμη του οικείου Περιφερειακού Συμβουλίου, η οποία παρέχεται εντός προθεσμίας ενός (1) μηνός. Ειδικά για τη χωρική διάρθρωση παραγωγικών τομέων ή κλάδων και περιφερειακών δικτύων μεταφορών και λοιπής τεχνικής υποδομής απαιτείται επιπλέον η γνώμη των κατά περίπτωση αρμόδιων Υπουργείων, η οποία παρέχεται εντός προθεσμίας ενός (1) μηνός από τη λήψη της σχετικής μελέτης. Προκειμένου να μην καθυστερεί η διαδικασία έγκρισης προσδιορίζεται ότι εάν παρέλθει άπρακτη η πιο πάνω

προθεσμία, δεν εμποδίζεται η πρόοδος έγκρισης των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων.

γ. υπόκεινται σε διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης κατά τις κείμενες διατάξεις και καθορίζεται ότι οι διαδικασίες διαβούλευσης και έγκρισής των Ε.Χ.Π και των οικείων ΣΜΠΕ είναι κοινές.

Με την παρ.5 προβλέπεται ότι η αρμοδιότητα παρακολούθησης και αξιολόγησης της εφαρμογής των κατευθύνσεων των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων ασκείται από το ΥΠΕΚΑ. Για το σκοπό αυτό, το ΥΠΕΚΑ συντάσσει ανά πενταετία τουλάχιστον εκθέσεις αξιολόγησης, στις οποίες αναφέρονται ο τρόπος εφαρμογής και τα πιθανά προβλήματα που παρουσιάστηκαν κατά την εφαρμογή τους. Στις ίδιες εκθέσεις υποδεικνύονται ενέργειες και δράσεις που κατά περίπτωση απαιτούνται για την αποτελεσματική εφαρμογή των Πλαισίων, όπως επίσης επισημαίνονται ενέργειες και δράσεις που δεν εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις τους. Εκθέσεις αξιολόγησης δύναται να συντάσσουν και τα κατά περίπτωση αρμόδια Υπουργεία, τις οποίες κοινοποιούν στο ΥΠΕΚΑ προκειμένου να λαμβάνονται υπόψη κατά την κατάρτιση των εκθέσεων αξιολόγησης του. Προβλέπεται επίσης ότι τα πορίσματα των ως άνω εκθέσεων γνωστοποιούνται στα καθ' ύλην αρμόδια υπουργεία και λοιπούς αρμόδιους οργανισμούς και υπηρεσίες, προκειμένου να λαμβάνονται υπόψη κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων τους που αφορούν στην εφαρμογή των Π.Χ.Π.

Με την παρ.6 προβλέπεται ότι οι τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια αναθεωρούνται ανά πενταετία, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για την έγκριση τους εφόσον προκύψει τεκμηριωμένη προς τούτο ανάγκη από τις εκθέσεις παρακολούθησης.

Περαιτέρω, καθιερώνεται ειδική εξαιρετική διαδικασία τροποποίησης πριν το πέρας της πενταετίας με στόχο τη βελτίωση και την επικαιροποίηση τους προκειμένου να:

- αα. να αντιμετωπισθούν ζητήματα που ανακύπτουν από την προώθηση ή εφαρμογή προγραμμάτων και δράσεων διεθνούς, ευρωπαϊκού, διασυνοριακού, διακρατικού ή διαπεριφερειακού χαρακτήρα
- ββ. να καθορισθούν κατευθύνσεις για την αντιμετώπιση εξαιρετικών αναγκών από φυσικές ή τεχνολογικές καταστροφές και κινδύνους στο επίπεδο της οικείας Περιφέρειας

γγ. να αντιμετωπισθούν εξαιρετικές και απρόβλεπτες ανάγκες και νέα δεδομένα, για έργα εθνικής ή περιφερειακής σημασίας ή έργα και δράσεις εθνικών ή ευρωπαϊκών προγραμμάτων, τα οποία δεν περιλαμβάνονταν στον αρχικό σχεδιασμό.

δδ. να προσαρμοσθούν σε νέα δεδομένα και κατευθύνσεις χωρικού σχεδιασμού που προκύπτουν από την έγκριση, αναθεώρηση ή τροποποίηση Εθνικών Χωροταξικών Πλαισίων.

εε. να προσαρμοσθούν σε σχετικές παρατηρήσεις και υποδείξεις των εκθέσεων παρακολούθησης.

Με την παρ.7 ορίζεται ειδική διαδικασία για εντοπισμένες και μη ουσιώδεις τροποποιήσεις σε εγκεκριμένα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια.

Με την παρ.8 ορίζεται ότι:

α. Για την Αττική θέση Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου επέχει το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας, όπως εκάστοτε ισχύει.

β. Κατά την εκπόνηση των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων της Στερεάς Ελλάδας και της Πελοποννήσου εξετάζονται ζητήματα αλληλεπίδρασης με την Περιφέρεια Αττικής και την τυχόν επικάλυψή τους με τμήματα της ευρύτερης μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας.

γ. Κατά την κατάρτιση του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου Κεντρικής Μακεδονίας, πέραν των οριζομένων του παρόντος:

αα) Ενσωματώνονται ισχύουσες κατευθύνσεις και μέτρα του Ρυθμιστικού Σχεδίου της Θεσσαλονίκης δυνάμενες να αναθεωρούνται, τροποποιούνται ή συμπληρώνονται.

ββ) Λαμβάνεται υπόψη ο μητροπολιτικός ρόλος της Θεσσαλονίκης και οι λειτουργικές εξαρτήσεις και επιρροές μεταξύ του μητροπολιτικού κέντρου και των λοιπών περιοχών και περιλαμβάνονται κατευθύνσεις για την αξιοποίηση των δυνατοτήτων της Θεσσαλονίκης σε εθνική και διεθνή κλίμακα και για τη στρατηγική χωρική οργάνωση της μητροπολιτικής αυτής περιοχής.

Με τις παρ.9 και 10 προβλέπεται η εξουσιοδοτική για την έκδοση προδιαγραφών για την εκπόνηση, αξιολόγηση και τροποποίηση των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια και ορίζεται ότι όπου στις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας αναφέρονται τα «Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» νοούνται εφεξής τα Περιφερειακά

Χωροταξικά Πλαίσια του παρόντος άρθρου. Επίσης ορίζεται ότι η αναθεώρηση και τροποποίηση των εγκεκριμένων κατά τη δημοσίευση του νόμου αυτού Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης γίνεται κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου

Άρθρο 7

Με το άρθρο 7 θεσπίζεται, ως επίπεδο σχεδιασμού τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια (Τ.Χ.Σ). Στο συνολικό σύστημα και στη διάρθρωση του σχεδιασμού τα τοπικά χωρικά σχέδια συνιστούν το πρώτο στάδιο του πολεοδομικού σχεδιασμού που καθορίζει μεταξύ των άλλων, τις χρήσεις γης στην καλυπτόμενη από αυτό έκταση, από τις οποίες εξαρτάται κατά μεγάλο ποσοστό η πολεοδομική οργάνωση και εξέλιξη της περιοχής.

Για πρώτη φορά δε αποτυπώνονται με σαφήνεια τα πεδία ρυθμίσεως, το κανονιστικό πλαίσιο και το κοινό όργανο έγκρισης των πράξεων σχεδιασμού τόσο για την περιοχή ενός πρωτοβαθμίου Ο.Τ.Α όσο για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη περιοχών που μπορεί να λειτουργήσουν ως υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας ή για να αντιμετωπισθούν κρίσιμα προβλήματα χρήσεων γης. Υπό το σχέδιο της διάταξης καθίσταται πλέον σαφές το χωρικό αλλά και το κανονιστικό επίπεδο ρυθμίσεων σχεδιασμού των Ο.Τ.Α αλλά και άλλων ρυθμίσεων στα πλαίσια εξουσιοδοτήσεων νομοθετικών πρωτοβουλιών συναρμοδίων Υπουργείων με διαφορετικούς στόχους, κατευθύνσεις και αρμοδιότητες. Εφ' εξής παρέχεται προς την διοίκηση αλλά και τον ακυρωτικό δικαστή ένα σαφές πλαίσιο κοινού επιπέδου σχεδιασμού ώστε να αποφευχθούν στο μέλλον δικαστικές διαμάχες, συγκρούσεις χρήσεων γης και αλληλοεπικαλύψεις κανόνων και θεσμικών γραμμών.

Ειδικότερα:

Με τις παρ. 1 και 2 περιγράφεται η έννοια και η περιοχή μελέτης κατάρτισης και έγκρισης των τοπικών χωρικών σχεδίων. Τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια αποτελούν σύνολα κειμένων και διαγραμμάτων με τα οποία καθορίζονται οι γενικές χρήσεις γης, οι γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή

περιορισμός που απαιτείται για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της περιοχής ενός πρωτοβαθμίου ΟΤΑ.

Τα Τ.Χ.Σ καλύπτουν την έκταση μίας ή και περισσότερων Δημοτικών Ενοτήτων του οικείου Δήμου. Δύναται επίσης να εκπονούνται σε διαδημοτικό επίπεδο, έπειτα από σχετικές αποφάσεις των οικείων Δημοτικών Συμβουλίων. Τα Τ.Χ.Σ. εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου στρατηγικού χωρικού σχεδιασμού και περιέχουν τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη των σκοπών τους.

Με την παρ. 3 καθορίζονται για εκάστη δημοτική ενότητα οι ακόλουθες κατηγορίες περιοχών που ορίζονται με το ΤΧΣ:

α. Οικιστικές Περιοχές:

αα. Ως οικιστικές περιοχές νοούνται οι περιοχές της δημοτικής ενότητας που εξυπηρετούν τη διαβίωση και την οργανωμένη οικονομική και κοινωνική ζωή και δραστηριότητα του ανθρώπου. Στις οικιστικές περιοχές περιλαμβάνονται όλες οι εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων περιοχές της οικείας δημοτικής ενότητας, οι οικισμοί προ του 1923 ή με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων, καθώς και οι περιοχές προς πολεοδόμηση για οικιστική χρήση, δηλαδή οι περιοχές οι οποίες, εν όψει της θέσης τους, της φυσικής διαμόρφωσης του εδάφους τους και των λοιπών συνθηκών που υπάρχουν σε αυτές, προσφέρονται για οικιστικές επεκτάσεις και εν γένει για την πραγματοποίηση έργων και προγραμμάτων οικιστικής ανάπτυξης. Περιλαμβάνονται επίσης και οι Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης του άρθρου 24 του ν. 2508/1997 με χρήση πρώτης ή δεύτερης κατοικίας, οι Περιοχές Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης, οι Περιοχές Πολεοδομικής Επιβάρυνσης του άρθρου 31 του ν. 4178/2013 καθώς και ζώνες συγκέντρωσης δόμησης και υποδοχής συντελεστή δόμησης.

ββ. Εντός των οικιστικών περιοχών επιτρέπονται οι ακόλουθες γενικές κατηγορίες χρήσεων γης κατά τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις: κατοικία (Κ1, Κ2, ΜΚ) πολεοδομικό κέντρο, τουρισμός – αναψυχή, ελεύθεροι χώροι - αστικό πράσινο, χρήσεις Κύριου Οδικού Άξονα, εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας και εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφοράς των άρθρων 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 32 του παρόντος νόμου.

γγ. Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής, οι οποίες πολεοδομούνται, καθορίζονται με τα Τ.Χ.Σ. όρια πολεοδομικών ενοτήτων και η γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσής τους, ήτοι οι επιτρεπόμενες εντός αυτών γενικές κατηγορίες χρήσεων γης,

η πυκνότητα, ο συντελεστής δόμησης και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και η γενική εκτίμηση των αναγκών εκάστης πολεοδομικής ενότητας σε κοινόχρηστους χώρους, κοινωφελείς εξυπηρετήσεις και εν γένει δημόσιες υποδομές και δίκτυα.

β. Περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων:

αα. Ως περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων νοούνται οι εντός ή και εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές της οικείας δημοτικής ενότητας, οι οποίες, εν όψει της θέσης, των υφιστάμενων χρήσεων, λειτουργιών και υποδομών καθώς και των λοιπών χωρικών τους χαρακτηριστικών, προσφέρονται για τη χωροθέτηση, μεμονωμένων ή οργανωμένων, παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Οι περιοχές αυτές είναι δυνατό να πολεοδομούνται ανάλογα με το ιδιαίτερο καθεστώς που τις διέπει.

ββ. Στις περιοχές αυτές επιτρέπεται ο καθορισμός μιας ή περισσότερων από τις ακόλουθες γενικές κατηγορίες χρήσεων γης κατά τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις: τουρισμός-αναψυχή, ελεύθεροι χώροι – αστικό πράσινο, χονδρικό εμπόριο, παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής, μέσης, υψηλής όχλησης και πολεοδομικής εξυγίανσης, τεχνολογικά πάρκα, εμπορευματικά κέντρα, εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς, εγκαταστάσεις αστικών υποδομών κοινής ωφέλειας, ιδιαίτερες χρήσεις των άρθρων 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31 του παρόντος νόμου.

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

δδ. Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής εντάσσονται, σύμφωνα με τις διατάξεις που τους διέπουν, και τυχόν εγκεκριμένοι οργανωμένοι υποδοχείς επιχειρηματικών και παραγωγικών δραστηριοτήτων.

γ. Περιοχές Προστασίας:

αα. Ως περιοχές προστασίας νοούνται οι περιοχές μελέτης των Τ.Χ.Σ, οι οποίες διαθέτουν ιδιαιτέρως αξιόλογα φυσικά ή πολιτιστικά στοιχεία που χρήζουν προστασίας, προβολής και ανάδειξης. Στις περιοχές αυτές μπορεί να καθορίζονται περιορισμοί ή και απαγορεύσεις στις χρήσεις γης και στη δόμηση καθώς και στην εν γένει άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών, για λόγους προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος. Οι περιοχές αυτές οριοθετούνται και καθορίζονται για αυτές περιορισμοί ή και απαγορεύσεις στις χρήσεις γης και στη δόμηση καθώς και

στην εν γένει άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών, για λόγους προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος.

ββ. Στις περιοχές αυτές εντάσσονται και εκτάσεις που υπάγονται σε ειδικά νομικά καθεστώτα προστασίας, όπως είναι ιδίως χώροι αρχαιολογικού ή ιστορικού ενδιαφέροντος, δάση και δασικές εκτάσεις καθώς και οι περιοχές υπαγόμενες στο εθνικό σύστημα προστατευόμενων περιοχών του ν. 3937/2011 (Α' 60), οι οποίες διέπονται όσον αφορά τις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης από τα ειδικά καθεστώτα προστασίας τους. Στην κατηγορία αυτή συμπεριλαμβάνονται και οι περιοχές που έχουν χαρακτηριστεί κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 56 του ν. 2637/1998 ως γαίες υψηλής παραγωγικότητας.

δ. Περιοχές ελέγχου χρήσεων γης:

Ως περιοχές ελέγχου χρήσεων γης νοούνται οι εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές της οικείας δημοτικής ενότητας, ιδίως πέριξ των οικιστικών περιοχών ή των περιοχών παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, στις οποίες μπορεί να καθορίζονται ειδικοί περιορισμοί στις χρήσεις γης και στους όρους δόμησης με σκοπό την ορθολογική κατανομή και συσχέτιση των χρήσεων γης, ώστε να αποφεύγονται πιθανές συγκρούσεις μεταξύ τους.

Με την παρ. 4 ορίζεται ότι μετά την έγκριση των Τ.Χ.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. Σε κάθε περίπτωση κατά την έγκριση των Τ.Χ.Σ πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι μεταβατικές διατάξεις του άρθρου 16 του ν. 4164/2013.

Με την παρ. 5 ορίζεται ότι κατά τη διαδικασία εκπόνησης των Τ.Χ.Σ και οπωσδήποτε μετά τη γνώμη του οικείου ΣΥΠΟΘΑ μπορεί να επιβάλλεται, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις, αναστολή χορήγησης αδειών δόμησης για ορισμένες χρήσεις είτε σε όλη την περιοχή μελέτης, είτε σε μέρος αυτής, έπειτα από αιτιολογημένη εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας

Με την παρ. 6 ορίζεται ότι:

α. Η κίνηση της διαδικασίας για τη σύνταξη Τ.Χ.Σ γίνεται είτε από τον οικείο Δήμο είτε από το ΥΠΕΚΑ.

β. Η έγκριση των Τ.Χ.Σ γίνεται με Προεδρικό Διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού ΠΕΚΑ, ύστερα από γνώμη του Δημοτικού Συμβουλίου και του οικείου ΣΥΠΟΘΑ, οι οποίες παρέχονται σε διάστημα ενός μηνός από την εισαγωγή του θέματος σε αυτά. Μετά την παρέλευση της παραπάνω ημερομηνίας η διαδικασία συνεχίζεται χωρίς τη σχετική γνώμη. Με το πιο πάνω προεδρικό διάταγμα εγκρίνονται επίσης και οι κατευθύνσεις, όροι και μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος, τα οποία πρέπει να τηρούνται κατά την υλοποίηση και εξειδίκευση των Τ.Χ.Σ, σύμφωνα με την προβλεπόμενη από τις κείμενες διατάξεις Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ).

γ. Με το πιο πάνω προεδρικό διάταγμα μπορεί να οριοθετούνται και οι οριογραμμές των τυχόν υφισταμένων εντός των Τ.Χ.Σ. υδατορεμάτων, ύστερα από υποβολή φακέλου οριοθέτησης σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο άρθρο 2 του ν. 4258/2014.

Με την παρ. 7 ορίζεται ότι όρια και ρυθμίσεις εγκεκριμένων Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου, που έχουν καθοριστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 1337/1983, περιλαμβάνονται στο περιεχόμενο των Τ.Χ.Σ. και μπορεί να τροποποιούνται με τα προεδρικά διατάγματα της παραγράφου 6, εφόσον τούτο κρίνεται πολεοδομικώς απαραίτητο για την κάλυψη αναγκών οικιστικής, παραγωγικής ή επιχειρηματικής ανάπτυξης και ανασυγκρότησης εντός της οικείας δημοτικής ενότητας. Μετά την έγκριση των Τ.Χ.Σ, οι ΖΟΕ που έχουν ενσωματωθεί σε αυτά παύουν να ισχύουν ως αυτοτελείς ρυθμίσεις.

Με την παρ. 8 ορίζεται ότι όρια και ρυθμίσεις προεδρικών διαταγμάτων που έχουν εκδοθεί δυνάμει του άρθρου 4 παρ.1 του ν. 1577/1985, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 του ν. 2831/2000, περιλαμβάνονται στο περιεχόμενο του ΤΧΣ και μπορεί να συμπληρώνονται ή να τροποποιούνται με τα προεδρικά διατάγματα της παραγράφου 6 του παρόντος εφόσον τούτο τεκμηριώνεται ειδικώς στην οικεία για κάθε Τοπικό Χωρικό Σχέδιο μελέτη.

Με την παρ. 9 ορίζεται ότι η οικεία Αποκεντρωμένη Διοίκηση παρακολουθεί και αξιολογεί την εφαρμογή των ρυθμίσεων των Τ.Χ.Σ. Για τον σκοπό αυτό, συντάσσει ανά πενταετία τουλάχιστον εκθέσεις αξιολόγησης, με τις οποίες αποτιμάται ο τρόπος εφαρμογής των κατευθύνσεων και ρυθμίσεων των πιο πάνω σχεδίων, καταγράφονται τυχόν αστοχίες, αδυναμίες και προβλήματα που εντοπίστηκαν κατά την εφαρμογή

τους και διατυπώνονται προτάσεις αντιμετώπισής τους. Οι ως άνω εκθέσεις κοινοποιούνται στον οικείο Δήμο, στην οικεία Περιφέρεια και στο ΥΠΕΚΑ προκειμένου να λαμβάνονται υπόψη σε σχετικές ενέργειες και δράσεις που άπτονται των σχετικών αρμοδιοτήτων τους.

Με την παρ. 10 ορίζεται ότι τα Τ.Χ.Σ. αναθεωρούνται ανά πενταετία, εφόσον προκύψει τεκμηριωμένη προς τούτο ανάγκη από την αξιολόγηση που διενεργείται κατά την προηγούμενη παράγραφο. Στο χρονικό αυτό διάστημα είναι κατ' εξαίρεση δυνατή η τροποποίησή τους, με στόχο τη βελτίωση και επικαιροποίησή τους, προκειμένου:

- α. να αντιμετωπισθούν ζητήματα που ανακύπτουν από την προώθηση ή εφαρμογή προγραμμάτων και δράσεων διεθνούς, ευρωπαϊκού, διακρατικού, διαπεριφερειακού ή διαδημοτικού χαρακτήρα.
- β. να αντιμετωπισθούν εξαιρετικές πολεοδομικές ανάγκες από φυσικές ή τεχνολογικές καταστροφές και κινδύνους.
- γ. να ενσωματωθούν σημαντικές παρατηρήσεις και υποδείξεις της οικείας έκθεσης αξιολόγησης.
- δ. να αντιμετωπισθούν εξαιρετικές και απρόβλεπτες ανάγκες και νέα δεδομένα που δεν μπορούν να καλυφθούν στο πλαίσιο των ισχυόντων Τ.Χ.Σ. και αφορούν στην εφαρμογή έργων και προγραμμάτων ή παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας.
- ε. να προσαρμοστούν σε νέα δεδομένα ή κατευθύνσεις που προκύπτουν από την έγκριση, αναθεώρηση ή τροποποίηση Εθνικών και Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων.

Με την παρ.11 ορίζεται ειδική διαδικασία για εντοπισμένες και μη ουσιώδεις τροποποιήσεις σε εγκεκριμένα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια.

Με τις παρ.12, 13 και 14 προβλέπεται η εξουσιοδοτική για την έκδοση προδιαγραφών για την εκπόνηση, αξιολόγηση και τροποποίηση των Τ.Χ.Σ και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια και ορίζεται ότι όπου στις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας αναφέρονται «Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο» ή το «Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης» νοείται εφεξής το Τοπικό Χωρικό Σχέδιο του παρόντος

άρθρου. Επίσης ορίζεται ότι η αναθεώρηση και τροποποίηση των εγκεκριμένων κατά τη δημοσίευση του νόμου αυτού Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. γίνεται κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 8

Με το άρθρο 8 θεσπίζεται, ως επίπεδο σχεδιασμού τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια (Ε.Χ.Σ) και περιγράφεται η έννοια, το περιεχόμενο και η διαδικασία κατάρτισης και έγκρισης τους.

Ειδικότερα:

Με την παρ 1 ορίζεται ότι για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη περιοχών ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων που μπορεί να λειτουργήσουν ως υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας ή για τις οποίες απαιτείται ειδική ρύθμιση των χρήσεων γης και των λοιπών όρων ανάπτυξής τους, καταρτίζονται Ειδικά Χωρικά Σχέδια (Ε.Χ.Σ). Τα Ε.Χ.Σ αποτελούν σύνολα κειμένων και διαγραμμάτων με τα οποία καθορίζονται χρήσεις γης, γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται ώστε να καταστούν οι εν λόγω περιοχές κατάλληλες είτε για τη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων παραγωγικών ή επιχειρηματικών δραστηριοτήτων είτε για την πραγματοποίηση προγραμμάτων και παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας.

Με την παρ 2 ορίζεται ότι τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια εντάσσονται ιεραρχικά στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια.

Με την παρ 3 ορίζεται ότι:

α. Η κίνηση της διαδικασίας για τη σύνταξη των Ε.Χ.Σ γίνεται είτε από το ΥΠΕΚΑ είτε από τον οικείο Δήμο ή την οικεία Περιφέρεια. Με απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ καθορίζονται προδιαγραφές και κάθε άλλη απαραίτητη λεπτομέρεια για τη σύνταξη των Ε.Χ.Σ.

β. Κατά την κατάρτιση των Ε.Χ.Σ λαμβάνονται υπόψη οι κατευθύνσεις των εγκεκριμένων Εθνικών και των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων καθώς και οι κατευθύνσεις της οικείας αναπτυξιακής πολιτικής.

γ. Η έγκριση των Ε.Χ.Σ γίνεται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού ΠΕΚΑ και των κατά περίπτωση αρμοδίων υπουργών, ύστερα από γνώμη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ. Με το πιο πάνω προεδρικό διάταγμα εγκρίνονται επίσης και οι κατευθύνσεις, όροι και μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος, τα οποία πρέπει να τηρούνται κατά την υλοποίηση και εξειδίκευση των Ε.Χ.Σ, σύμφωνα με την προβλεπόμενη από τις κείμενες διατάξεις Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ).

δ. Με το πιο πάνω προεδρικό διάταγμα μπορεί να καθορίζονται και οι οριογραμμές των τυχόν υφισταμένων εντός των Ε.Χ.Σ. υδατορεμάτων, ύστερα από υποβολή φακέλου οριοθέτησης σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο άρθρο 2 του ν. 4258/2014.

Με την παρ. 4 ορίζεται ότι με τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια μπορεί να τροποποιούνται προγενέστερα Τοπικά Χωρικά Σχέδια και τυχόν ισχύουσες για την περιοχή του σχεδίου γενικές και ειδικές πολεοδομικές ρυθμίσεις, ιδίως όσον αφορά τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης και όρους και περιορισμούς δόμησης εφόσον η τροποποίηση καθίσταται αναγκαία εν όψει του ειδικού χαρακτήρα της επιδιωκόμενης ανάπτυξης, τεκμηριώνεται ειδικώς στην οικεία για κάθε ειδικό σχέδιο μελέτη και δεν ανατρέπει πάντως τη χωροταξική λειτουργία της ευρύτερης περιοχής, όπως αυτή προσδιορίζεται στα οικεία Εθνικά και Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια.

Με την παρ. 5 ορίζεται ότι όρια και ρυθμίσεις εγκεκριμένων Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου, που έχουν καθοριστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 1337/1983, περιλαμβάνονται στο περιεχόμενο των Ε.Χ.Σ. και μπορεί να τροποποιούνται με τα προεδρικά διατάγματα της παραγράφου 3, εφόσον τούτο κρίνεται πολεοδομικώς απαραίτητο για την κάλυψη αναγκών παραγωγικής ή επιχειρηματικής ανάπτυξης και ανασυγκρότησης εντός της περιοχής του σχεδίου. Μετά την έγκριση των Ε.Χ.Σ, οι ΖΟΕ που έχουν ενσωματωθεί σε αυτά παύουν να ισχύουν ως αυτοτελείς ρυθμίσεις.

Με την παρ. 6 ορίζεται ότι όρια και ρυθμίσεις προεδρικών διαταγμάτων που έχουν εκδοθεί δυνάμει του άρθρου 4 παρ.1 του ν. 1577/1985, όπως αυτό αντικαταστάθηκε

με το άρθρο 4 του ν. 2831/2000, περιλαμβάνονται στο περιεχόμενο του ΕΧΣ και μπορεί να συμπληρώνονται ή να τροποποιούνται με τα προεδρικά διατάγματα της παραγράφου 6 του παρόντος λαμβάνοντας υπόψη τη διαδικασία κατάρτισης εφ'σον τούτο τεκμηριώνεται ειδικώς στην οικεία για κάθε Ειδικό Χωρικό Σχέδιο μελέτη.

Με την παρ. 7 ορίζεται ότι οι ρυθμίσεις των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων είναι δεσμευτικές για όλα τα εκπονούμενα Τοπικά Χωρικά Σχέδια καθώς και για κάθε ένταξη των περιοχών που καλύπτονται από Ε.Χ.Σ σε σχέδιο πόλεως. Κατ' εξαίρεση, με τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια μπορεί να τροποποιούνται όρια και ρυθμίσεις των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων ύστερα από ειδική αιτιολογία και σύμφωνη γνώμη του φορέα ανάπτυξης ή διοίκησης της περιοχής που έχει ενταχθεί σε Ειδικό Σχέδιο. Στις περιπτώσεις αυτές, το προεδρικό διάταγμα για την έγκριση του Τ.Χ.Σ προτείνεται και από τον καθ' ύλην αρμόδιο για το τροποποιούμενο Ειδικό Χωρικό Σχέδιο υπουργό.

Με την παρ. 8 ορίζεται ότι κατά τη διαδικασία εκπόνησης του Ε.Χ.Σ και οπωσδήποτε μετά τη γνώμη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ δύναται να επιβάλλεται, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις, αναστολή χορήγησης αδειών δόμησης για ορισμένες χρήσεις, είτε σε όλη την περιοχή του σχεδίου, είτε σε μέρος αυτής, έπειτα από αιτιολογημένη εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας του ΥΠΕΚΑ.

Με την παρ. 9 ορίζεται η διαδικασία τροποποίησης των ΕΧΣ έπειτα από αιτιολογημένη τεχνική έκθεση αξιολόγησης.

Με την παρ. 10 δίνεται η εξουσιοδότηση στον Υπουργό ΠΕΚΑ για να καθορίζονται προδιαγραφές για την εκπόνηση και τη διαδικασία τροποποίησης των Ε.Χ.Σ.

Με την παρ. 11 ορίζεται ότι Ειδικά Χωρικά Σχέδια, κατά την έννοια του παρόντος άρθρου, αποτελούν και οι Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) του άρθρου 29 του ν. 2545/1997, οι Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ) του άρθρου 24 του ν. 1650/1986, τα Επιχειρηματικά Πάρκα του ν. 3982/2011, τα Εμπορευματικά Κέντρα του ν. 3333/2005, τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) του άρθρου 12 του ν. 3986/2011, τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) του άρθρου 24 του ν. 3894/2010, τα Τοπικά ρυμοτομικά και τα ΕΣΠΕΡΑΑ του παρόντος νόμου. Για τον σχεδιασμό και τη χωρική οργάνωση των πιο πάνω οργανωμένων υποδοχέων παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εφαρμόζονται οι οικείες για κάθε κατηγορία υποδοχέα διατάξεις καθώς και οι

ρυθμίσεις των παραγράφων 4 και 5 του παρόντος άρθρου. Στις περιπτώσεις των πιο πάνω υποδοχέων, η οριοθέτηση των υδατορεμάτων που εμπίπτουν σε αυτούς, μπορεί να γίνεται με τη διοικητική πράξη έγκρισης εκάστου υποδοχέα, ύστερα από υποβολή φακέλου οριοθέτησης κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 2 του ν. 4258/2014.

Άρθρο 9

Με το άρθρο 10 προβλέπονται ανώτατα όρια συντελεστή για τις περιοχές που προτείνονται προς πολεοδόμηση από τα ΤΧΣ ή τα ΕΧΣ.

Ειδικότερα:

Στην παρ. 1 ορίζει ότι :

α. Στις οικιστικές περιοχές, οι οποίες προτείνονται προς πολεοδόμηση με βάση τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια ή τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια των άρθρων 7 και 8, καθορίζονται ανώτατα όριο συντελεστή δόμησης ως εξής:

αα. για τις περιοχές που προορίζονται για χρήση κύριας κατοικίας ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,8.

ββ. Για τις περιοχές που προορίζονται για χρήση πολεοδομικού κέντρου ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 1,2.

γγ. Για τις περιοχές που προορίζονται για χρήση τουρισμού – αναψυχής ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,6.

δδ. Για τις περιοχές που προορίζονται για χρήση παραθεριστικής (δεύτερης) κατοικίας ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,4.

εε. Για τις περιοχές που προορίζονται για χρήση εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 1,2.

β. Σε κάθε περίπτωση στις παραπάνω περιοχές ο συντελεστής δόμησης που προκύπτει κατά την πολεοδόμησή τους δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 0,8 επί του συνόλου της εκτάσεως που απομένει μετά την αφαίρεση του τμήματος που αποδίδεται σε κοινόχρηστους χώρους.

Η παρ. 2 ορίζει ότι στις περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, οι οποίες προτείνονται προς πολεοδόμηση με βάση τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια ή τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια των άρθρων 7 και 8, εφαρμόζονται οι μέγιστοι συντελεστές δόμησης που ορίζονται από τις οικείες διατάξεις για κάθε κατηγορία οργανωμένου υποδοχέα παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.

Άρθρο 10

Με το άρθρο 10 προβλέπεται το κατώτερο επίπεδο σχεδιασμού τεχνικού και λεπτομερειακού χαρακτήρα κατά το περιεχόμενο και τις επί μέρους προβλέψεις, το Ρυμοτομικό σχέδιο εφαρμογής.

Ειδικότερα:

Με την παρ.1 προβλέπεται ότι για την πολεοδόμηση ορισμένης περιοχής απαιτείται η σύνταξη και έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής, με το οποίο εξειδικεύονται, σε κλίμακα πόλης ή οικισμού ή τμημάτων αυτών ή σε ζώνες και περιοχές ειδικών χρήσεων, οι ρυθμίσεις των Τοπικών ή Ειδικών Χωρικών Σχεδίων περί χρήσεων γης και όρων δόμησης και καθορίζονται επακριβώς οι κοινόχρηστοι, κοινωφελείς και οικοδομήσιμοι χώροι της προς πολεοδόμηση περιοχής καθώς και τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής.

Με την παρ.2 προβλέπεται ότι για την κατάρτιση Ρυμοτομικών Σχεδίων Εφαρμογής απαιτείται η ύπαρξη εγκεκριμένων Τοπικών ή Ειδικών Χωρικών Σχεδίων.

Με την παρ.3 προβλέπεται ότι τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής καταρτίζονται στο σύνολο των περιοχών των Τ.Χ.Σ ή Ε.Χ.Σ που προορίζονται για πολεοδομηση ή και για τμήμα αυτών, το οποίο πρέπει πάντως να αποτελεί πολεοδομική ενότητα, όπως αυτή καθορίζεται στο οικείο Τοπικό ή Ειδικό Χωρικό Σχέδιο.

Με την παρ.4 προβλέπεται ότι:

α. Η κίνηση της διαδικασίας σύνταξης των Ρυμοτομικών Σχεδίων Εφαρμογής γίνεται από τον οικείο Δήμο. Η διαδικασία μπορεί επίσης να κινηθεί και από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση, ύστερα από σχετική ενημέρωση του οικείου Δήμου.

β. Τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής, πριν από την έγκρισή τους, εκτίθενται με τον σχετικό τοπογραφικό χάρτη στον οικείο Δήμο επί δεκαπέντε (15) εργάσιμες ημέρες. Για το γεγονός αυτό ειδοποιείται το κοινό με σχετική δημοσίευση σε δύο εφημερίδες, τοπικής ή εθνικής κυκλοφορίας. Κατ' εξαίρεση η πιο πάνω προθεσμία μπορεί να παραταθεί έως και 5 εργάσιμες ημέρες μετά από αιτιολογημένη εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας του Δήμου. Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν μέσα στην προθεσμία αυτή να λάβουν γνώση των παραπάνω στοιχείων και να υποβάλουν εγγράφως στον οικείο Δήμο τυχόν ενστάσεις τους, τις οποίες ο Δήμος οφείλει να εξετάσει εντός 15

εργασίμων ημερών από τη λήξη της ανωτέρω προθεσμίας. Εφόσον, μετά την εξέταση των ενστάσεων, προκύπτει ανάγκη τροποποίησης των Ρυμοτομικών Σχεδίων, αυτά αναρτώνται εκ νέου για 10 εργάσιμες ημέρες προς ενημέρωση του κοινού. Μετά την άπρακτη πάροδο των ως άνω προθεσμιών, τα Ρυμοτομικά Σχέδια προωθούνται προς έγκριση.

γ. Η έγκριση των Ρυμοτομικών Σχεδίων Εφαρμογής γίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ύστερα από γνώμη του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ), μετά από εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας της οικείας Περιφέρειας. Η ανωτέρω γνώμη παρέχεται υποχρεωτικώς μέσα σε προθεσμία ενός (1) μηνός από τότε που περιέρχεται στο οικείο συμβούλιο ο σχετικός φάκελος προς γνωμοδότηση. Μετά την άπρακτη πάροδο της πιο πάνω προθεσμίας, η διαδικασία συνεχίζεται χωρίς τη σχετική γνώμη.

δ. Με την απόφαση της προηγούμενης περιπτώσεως κυρώνεται και η οικεία Πράξη Εφαρμογής, όπου απαιτείται, η οποία συντάσσεται ταυτόχρονα και σε άμεση συσχέτιση με τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής, κατά τα οριζόμενα ειδικότερα στα άρθρα 8 και 9 του ν. 1337/1983. Με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ εγκρίνονται προδιαγραφές για την ενιαία εκπόνηση του Ρυμοτομικού Σχεδίου και της Πράξης Εφαρμογής και ρυθμίζεται κάθε σχετική λεπτομέρεια.

ε. Η έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλης κατά τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.

Με την παρ.5 προβλέπεται ότι η έγκριση Ρυμοτομικών Σχεδίων Εφαρμογής σε περιοχές που έχουν ενταχθεί σε Ειδικά Χωρικά Σχέδια ή διέπονται από ειδικότερες ρυθμίσεις γίνεται σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στις κείμενες διατάξεις.

Με την παρ.6 προβλέπεται ότι μετά την έγκριση των Ρυμοτομικών Σχεδίων Εφαρμογής απαγορεύεται η τροποποίησή τους για μία πενταετία, εκτός από εξαιρετικές περιπτώσεις, κατά τις οποίες καθίστανται αναγκαίες ειδικότερες επί μέρους τροποποιήσεις τους για τη διευκόλυνση της εφαρμογής του σχεδιασμού στην περιοχή.

Με την παρ.7 προβλέπεται ότι όπου στις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας αναφέρεται η «Πολεοδομική Μελέτη» νοείται εφεξής το Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 11

Με το άρθρο 11 προβλέπεται η ψηφιοποίηση και ηλεκτρονική καταγραφή των θεσμικών γραμμών, πληροφοριών, όρων και χρήσεων γης για το σύνολο της χώρας.

Ειδικότερα:

Με τις παρ. 1,2, 3 και 4 προβλέπεται ότι έως το 2020 ολοκληρώνεται με ευθύνη όλων των αρμοδίων Υπουργείων η ψηφιοποίηση και καταγραφή όλων των θεσμικών γραμμών αρμοδιότητος τους οι οποίες εντάσσονται σε κεντρική βάση δεδομένων, καθορίζεται το εύρος, το περιεχόμενο και η έννοια των θεσμικών γραμμών και αναλύεται η διαδικασία υποδομής όλων χωρικών πληροφοριών σύμφωνα με το εθνικό και κοινοτικό δίκαιο.

Με τις παρ.5 και 7 ορίζεται ότι τα πληροφορικά συστήματα και οι βάσεις δεδομένων όλων των αρμοδίων Υπουργείων διασυνδέονται υποχρεωτικά και όλα τα δεδομένα καταγράφονται σε κεντρική βάση πληροφοριακού συστήματος από το ΥΠΕΚΑ και προβλέπεται η διαδικασία προδιαγραφές καταγραφής και αλλαγών κάθε πληροφορίας και θεσμικών γραμμών, η διαδικασία επίλυσης συγκρούσεων και επικαλύψεων θεσμικών γραμμών ορίων και χρήσεων γης, ο τρόπος διασύνδεσης των βάσεων, η διαδικασία και τα αρμόδια όργανα συνεχούς ενημέρωσης και καταγραφής όλων των σχετικών πράξεων θεσμικών γραμμών καθώς και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου. Σε κάθε περίπτωση τα ανωτέρω τα ανωτέρω δεδομένα αποτυπώνονται σε υπόβαθρα της ΕΚΧΑ Α.Ε.

Με την παρ.6 ειδικά για τη διαδικασία επίλυσης συγκρούσεων και επικαλύψεων θεσμικών γραμμών ορίζεται σε επίπεδο Δήμου επιτροπή αποτελούμενη από υπαλλήλους όλων των συναρμοδίων υπηρεσιών με αρμοδιότητα την εξέταση και την εισήγηση προς τον Υπουργό ΠΕΚΑ για τον τελικό καθορισμό όλων των θεσμικών γραμμών στα όρια του Δήμου. Κάθε σχετικό θέμα για τον ορισμό των μελών, τη συγκρότηση, τη λειτουργία και τη διαδικασία του έργου της επιτροπής καθορίζεται με την Κ.Υ.Α της προηγούμενης παραγράφου.

Με την παρ.8 προβλέπεται ότι μετά την ανωτέρω διαδικασία, την ολοκλήρωση των βάσεων δεδομένων, την καταγραφή των θεσμικών γραμμών κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου και την ολοκλήρωση της διαδικασίας επίλυσης κάθε διαφοράς και σύγκρουσης των θεσμικών γραμμών εγκρίνεται με απόφαση του αρμοδίου Υπουργού ΠΕΚΑ για κάθε Δήμο Ειδικό ψηφιακό Σχέδιο θεσμικών γραμμών και πληροφορίας γης. Από την ημερομηνία έγκρισης των ψηφιακών σχεδίων κάθε απαιτούμενη διοικητική ή κανονιστική πράξη εκδίδεται σύμφωνα με το ισχύον ψηφιακό σχέδιο.

Με την παρ.9 προβλέπεται ότι για την παρακολούθηση και την ολοκλήρωση των ανωτέρω πληροφοριακών συστημάτων ορίζεται επιτροπή παρακολούθησης και

αξιολόγησης με τη συμμετοχή των αρμοδίων Γενικών Γραμματέων κάθε Υπουργείου. Η επιτροπή τουλάχιστον μία φορά το χρόνο υποχρεούται σε παρουσίαση και ανάλυση στην βουλή της πορείας υλοποίησης όλων των δράσεων, σε αναλυτική καταγραφή και χρονική πρόοδο των δράσεων ανά Υπουργείο και στη σύνταξη σχετικών χρονοδιαγραμμάτων ολοκλήρωσης. Τα πρακτικά της συζήτησεως αποστέλλονται στο Υπουργικό Συμβούλιο και λαμβάνονται πρωτοβουλίες και ενέργειες τήρησης των σχετικών χρονοδιαγραμμάτων

Με την παρ. 10 προβλέπεται ότι ειδικά για την ηλεκτρονική διεκπεραίωση της διαδικασίας εν όλω ή εν μέρει των πληροφοριακών συστημάτων και τη διασύνδεση όλων βάσεων δεδομένων του ΥΠΕΚΑ κατά τις κείμενες διατάξεις μπορεί να ανατεθεί σε αρμόδια αρχή εποπτευόμενη από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, η ανάπτυξη και η διαχείριση του αντίστοιχου πληροφοριακού συστήματος.

Με την παρ. 11 ορίζεται ότι εντός προθεσμίας έξι (6) μηνών οι Δήμοι :

α) Σε ψηφιακό αρχείο αποστέλλουν προς την αρμόδια Δ/ση του ΥΠΕΚΑ και τις οικείες Αποκεντρωμένες Διοικήσεις χρονοδιάγραμμα υλοποίησης των σχεδίων που εκπονούν. Το ΥΠΕΚΑ και οι Αποκεντρωμένες Διοικήσεις παρακολουθούν τα χρονοδιαγράμματα, τις διαδικασίες ολοκλήρωσης, το χρόνος υποβολής των αιτήσεων, τη διαδικασία διαβούλευσης, έγκρισης των φάσεων του σχεδιασμού και την πορεία υλοποίησης των μελετών. Τα στοιχεία αποστέλλονται ηλεκτρονικά και λαμβάνονται υπόψη από τις αρμόδιες διαχειριστικές αρχές για την ολοκλήρωση χρηματοδότησης των προγραμμάτων σχεδιασμού, την συνέχιση της τυχόν χρηματοδότησης ή και την εξαίρεση αυτών λόγω μεγάλων καθυστερήσεων.

β) Εγκαθιστούν σύστημα καταγραφής των δημογραφικών, οικονομικών, αναπτυξιακών, κοινωνικών και άλλων δεδομένων που απαιτούνται για την ανάλυση της φυσιογνωμίας της περιοχής τους. Τα δεδομένα του συστήματος επικαιροποιούνται σε τακτά χρονικά διαστήματα και κατ' ελάχιστο ανά διετία με σκοπό την χρησιμοποίησή τους σε κάθε απαιτούμενο σχέδιο και αποστέλλονται σε ηλεκτρονική μορφή προς έλεγχο στην αρμόδια Δ/ση του ΥΠΕΚΑ από την οποία και παρέχονται για κάθε μελλοντικό εκπονούμενο σχεδιασμό.

Με την παρ.12 ορίζεται ότι με απόφαση του αρμοδίου Υπουργού ΠΕΚΑ καθορίζονται πρότυπα τεύχη συστημάτων καταγραφής, το περιεχόμενο των συστημάτων καταγραφής και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια.

Τέλος με τις παρ. 13 και 14 ορίζονται οι απαιτούμενες ενέργειες και διαδικασίες ώστε όλες οι εγκριτικές πράξεις, βεβαιώσεις και μελέτες προβλέπονται από τις διατάξεις

του παρόντος νόμου να εισαχθούν σε μια καινοτόμο ηλεκτρονική διαδικασία στα πρότυπα της ηλεκτρονικής διαδικασίας υποβολής δηλώσεων αυθαιρέτων και έκδοσης αδειών δόμησης όπου η πολιτεία εισήγαγε τα τελευταία χρόνια

Προβλέπεται ότι με Κοινή Υπουργική Απόφαση θα καθοριστούν :

- α) η κατάργηση της υποχρέωσης έντυπης υποβολής και η αποκλειστικά ηλεκτρονική υποβολή των στοιχείων των μελετών και των σχεδίων του παρόντος νόμου,
- β) η διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής των δικαιολογητικών και στοιχείων των μελετών και οι τεχνικές προδιαγραφές των ηλεκτρονικών αρχείων,
- γ) το πληροφοριακό σύστημα και οι ηλεκτρονικές υπηρεσίες που θα προσφέρονται προς τους ενδιαφερόμενους και τους πολίτες,
- δ) το πληροφοριακό σύστημα και οι ηλεκτρονικές υπηρεσίες που θα προσφέρονται προς τις δημόσιες αρχές για την έκδοση των αναγκαίων διοικητικών πράξεων έγκρισης των μελετών και των σχεδίων,
- ε) οι όροι πρόσβασης και διάθεσης στα πληροφοριακά συστήματα, ηλεκτρονικές υπηρεσίες και πληροφορίες που αφορούν τις μελέτες και τα σχέδια,
- στ) κάθε άλλο θέμα που σχετίζεται με την ηλεκτρονική εξυπηρέτηση των ενδιαφερομένων και των μελετητών με σκοπό την εξασφάλιση της διαφάνειας και της λογοδοσίας.

Επίσης προβλέπεται ότι μετά την έκδοση της κανονιστικής πράξης :

- α) κάθε είδους επικοινωνία, συναλλαγή ή υποβολή στοιχείων μεταξύ δημοσίων αρχών, μελετητών και πολιτών για την έγκριση μελετών και σχεδίων εκτελείται αποκλειστικά ηλεκτρονικά,
- β) η διεκπεραίωση των εκάστοτε διαδικασιών εκτελείται αποκλειστικά ηλεκτρονικά και με τεχνικά μέσα που προσφέρουν ιχνηλασιμότητα και διαφάνεια σε κάθε πολίτη. Κάθε εγκριτικό στάδιο και ενδιάμεσο βήμα, απόφαση ή στάδιο δημοσιεύονται αμελλητί στο διαδίκτυο.

Τέλος με την παρ. 15 προβλέπεται ότι μέχρι την εφαρμογή της ηλεκτρονικής διαδικασίας υποβολής στοιχείων και δικαιολογητικών κατά την παρ. 13 δύναται να

υποβάλλονται σε ηλεκτρονική μορφή εντός συμπτυκνωμένου ψηφιακού δίσκου (CD) συνοδευόμενα από υπεύθυνη δήλωση μελετητή η οποία πρωτοκολλείται για το περιεχόμενο αυτού.

Άρθρο 12

Με το άρθρο 12 προβλέπεται η διαδικασία Κωδικοποίησης και συνεχούς ηλεκτρονικής επικαιροποίησης διατάξεων χωροταξίας και πολεοδομίας.

Ειδικότερα:

Προβλέπεται η σύσταση νομοπαρασκευαστικής επιτροπής η οποία συγκροτείται από δικαστικούς λειτουργούς, καθηγητές ανώτατων εκπαιδευτικών ιδρυμάτων και δημοσίους υπαλλήλους καθώς και από ιδιώτες επιστήμονες ειδικευμένους σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας.

Ο κώδικας θα περιλαμβάνει τις ισχύουσες διατάξεις νόμων και κανονιστικών πράξεων, που αφορούν στην χωροταξική και πολεοδομική νομοθεσία. Κατά τη σύνταξη του κώδικα, επιτρέπεται 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 χάριν απλουστεύσεως ή άρσεως ερμηνευτικών αμφιβολιών ή συσχετισμού προς παρεμφερείς διατάξεις, 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 η αναδιάρθρωση νομοθετημάτων, και κάθε άλλη μεταβολή απαραίτητη για την ενότητα της ρυθμίσεως. Ο κώδικας επιτρέπεται να περιέχει εξουσιοδοτήσεις για τη μεταγενέστερη τροποποίηση συγκεκριμένων τμημάτων αυτού με προεδρικό διάταγμα ή άλλη κανονιστική πράξη.

Περαιτέρω, για πρώτη φορά σε κανονιστικό επίπεδο προβλέπεται η ηλεκτρονική και συνεχής ενημέρωση και επικαιροποίηση του κώδικα ώστε να αποτελεί ένα εργαλείο νομικής ασφάλειας στη βάση των νέων τεχνολογιών και των αναγκών της σύγχρονης γενιάς επιστημόνων.

Άρθρο 13

Με το άρθρο 13 επιχειρείται με εξουσιοδοτικές διατάξεις η εναρμόνιση χωροταξικών και πολεοδομικών διατάξεων προς το νέο σύστημα χωρικού σχεδιασμού. Παρέχεται η εξουσιοδότηση να ρυθμιστούν ειδικότερα θέματα του προηγούμενου νομικού πλαισίου (Ν.2508/1997, ν.2742/1999, Ν.1337/1983) ώστε να βελτιωθούν εργαλεία σχεδιασμού και εφαρμογής να προσδιοριστούν νέες διαδικασίες αναβάθμισης του οικιστικού περιβάλλοντος και να κωδικοποιηθούν ρυθμίσεις του δικαίου μας.

Ειδικότερα:

Με την παρ 1 με στόχο να αποφευχθεί οποιαδήποτε αμφιβολία και συνταγματική ερμηνεία για τα αρμόδια όργανα έγκρισης των σχεδίων των νέων επιπέδων παρέχεται η εξουσιοδότηση προς τον Πρόεδρο της Δημοκρατίας, μετά την επεξεργασία κατά το νόμο από το Συμβούλιο της Επικρατείας να καθοριστεί ή και να τροποποιηθεί άπαξ για το συνολικό σύστημα σχεδιασμού:

- το ειδικό περιεχόμενο και οι γενικοί κανονιστικοί όροι όλων των επιπέδων σχεδιασμού
- το αρμόδιο όργανο έγκρισης των χωροταξικών, ρυμοτομικών σχεδίων και οδηγιών του παρόντος νόμου.

Επίσης με Προεδρικά Διατάγματα που εκδίδονται μετά από πρόταση του Υπουργού ΠΕΚΑ εντός έξι (6) μηνών από την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού, τροποποιούνται, συμπληρώνονται και αναμορφώνονται, προκειμένου να προσαρμοστούν προς την ορολογία, τα επίπεδα, τα μέσα και τις διαδικασίες χωρικού σχεδιασμού που καθορίζονται με τον παρόντα νόμο, οι διατάξεις των άρθρων 10, 11 και 12 του ν. 2742/1999 και των άρθρων 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 του κεφαλαίου Β του ν. 2508/1997 καθώς και των 19, 22, 23 όπως ισχύουν.

Με την παρ. 2 ορίζεται η εξουσιοδοτική για την αναθεώρηση των πολεοδομικών σταθερότυπων που έχουν εγκριθεί με την 10788/2004 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ 285).

Με την παρ. 3 προσδιορίζεται ότι το ισχύον Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 128/Α/03.07.2008) εντάσσεται στα Εθνικά Χωροταξικά Πλαίσια του παρόντος νόμου.

Με την παρ. 4 ορίζεται η εξουσιοδοτική που καθορίζει για κάθε κατηγορία χωρικών σχεδίων το είδος των τυχόν απαιτούμενων ειδικών μελετών για την κατάρτισή τους, οι προδιαγραφές εκπόνησης αυτών, οι ειδικότητες των μελετητών και κάθε άλλο θέμα που αφορά την εκπόνηση, έλεγχο και εφαρμογή αυτών.

Άρθρο 13α

Με το άρθρο 13α προβλέπονται αναλυτικά μεταβατικές και Καταργούμενες Διατάξεις καθώς και Γενικές μεταβατικές διατάξεις για την σταδιακή εναρμόνιση των παλαιών και των νέων επιπέδων σχεδιασμού Ειδικότερα:

Με την παρ. 1 ορίζεται ότι από την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού, με την επιφύλαξη των ειδικότερων διατάξεων του παρόντος, καταργούνται:

α. Τα άρθρα 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 13 και 14 του ν. 2742/1999, όπως ισχύουν.

β. Τα άρθρα 1 έως και 7 καθώς και 18, 26 του ν. 2508/1997, όπως ισχύουν.

γ. Τα άρθρα 1 έως και 7 του ν. 1337/1983, όπως ισχύουν.

δ. Κάθε άλλη διάταξη που αντίκειται στον παρόντα νόμο ή ανάγεται σε θέματα που ρυθμίζονται από αυτόν.

Με την παρ.2 ορίζεται ότι εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης ή τροποποίησης Γ.Π.Σ., ΣΧΟΟΑΠ και Πολεοδομικών Μελετών όσον αφορά τη διαδικασία και τις προδιαγραφές εκπόνησης και έγκρισης συνεχίζονται με βάση τις προϊσχύουσες διατάξεις.

Με την παρ.3 προβλέπεται ότι έως την έγκριση των Τοπικών Χωρικών και Ειδικών Χωρικών Σχεδίων του παρόντος νόμου, είναι επιτρεπτή η πολεοδόμηση σε περιοχές που προβλέπονται για τον σκοπό αυτόν από εγκεκριμένο ρυθμιστικό σχέδιο, ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ ή Ζ.Ο.Ε. και σύμφωνα με τις προϋφιστάμενες διατάξεις όσον αφορά τη διαδικασία και τις προδιαγραφές εκπόνησης και έγκρισης.

Με την παρ.4 προβλέπεται ότι Εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης ή τροποποίησης Ειδικών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού ολοκληρώνονται με τις προϋφιστάμενες διατάξεις.

Με την παρ.5 προβλέπεται ότι εκκρεμείς διαδικασίες αναθεώρησης ή τροποποίησης Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης ολοκληρώνονται είτε με τις διατάξεις του παρόντος νόμου είτε με τις προϋφιστάμενες διατάξεις. Για τις πιο πάνω εκκρεμείς διαδικασίες, με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ μπορεί να καθορίζονται ειδικότερες προδιαγραφές για την εναρμόνιση με τον παρόντα νόμο και να καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια.

Επί του Κεφαλαίου Β

Άρθρο 14

Με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου καθορίζονται οι κατηγορίες χρήσεων γης που θα θεσπίζονται από τα Τοπικά και Ειδικά Χωρικά Σχέδια που προβλέπονται στον παρόντα νόμο, στις οποίες θα συμμορφώνονται υποχρεωτικά τα ρυμοτομικά σχέδια όπου αυτά απαιτούνται. Με τις παρ.1 και 2 καταγράφονται οι γενικές κατηγορίες χρήσεων γης. Με τις παρ. 3, 4, 5 και 6 περιγράφεται η διαδικασία διασύνδεσης και αντιστοίχησης της εκάστοτε χρήσης με τον Κωδικό Αριθμό Δραστηριότητας, η διαδικασία διόρθωσης και ένταξης στον κατάλογο νέων χρήσεων και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια. Με την παρ. 7 παρέχεται η εξουσιοδότηση τροποποίησης και συμπλήρωσης των διατάξεων του παρόντος άρθρου με π.δ. μετά από πρόταση του υπουργού ΠΕΚΑ και γνώμη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ.

Άρθρο 15

Σε συμμόρφωση της πάγιας νομολογία του ΣτΕ που έχει αναγνωρίσει την ιδιαιτερότητα των υφιστάμενων κηπουπόλεων, την αναγκαιότητα διαφύλαξης του πολεοδομικού κεκτημένου με την μη επιδείνωση του επιπέδου διαβίωσης των κατοίκων, οι διατάξεις του παρόντος άρθρου έρχονται να επιλύσουν ένα μακροχρόνιο πρόβλημα, τη διατήρηση των περιοχών που διέπονται από τα παραπάνω ειδικά καθεστώτα και τη δυνατότητα εξέλιξης των περιοχών αυτών προκειμένου να εξυπηρετηθούν πλέον και οι σύγχρονες ανάγκες των κατοίκων τους. Χορηγείται πλέον η δυνατότητα εκπόνησης τοπικού χωρικού σχεδίου για το σύνολο της δημοτικής ενότητας ούτως ώστε να μελετηθεί αυτή ενιαία και ολοκληρωμένα .

Στην παρ. 2 καθορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις στις περιοχές που διέπονται από ειδικά πολεοδομικά καθεστώτα κατοικίας. Επιπλέον, προβλέπεται η κάλυψη των κοινωφελών, εμπορικών, διοικητικών και άλλων αναγκών των Δ.Ε. σε συγκεκριμένους χώρους που προβλέπονται από το ρυμοτομικό σχέδιο.

Με την παρ. 3 παρέχεται η δυνατότητα σε κάθε Δήμο της χώρας να χωροθετεί περιοχές κατοικίας προκειμένου να εξομαλυνθούν οι διαφορές μεταξύ περιοχών διαφορετικών Δήμων λόγω του πολεοδομικού τους χαρακτήρα καθώς και να εξασφαλιστεί το απαραίτητο πολεοδομικό ισοζύγιο κατά την αναθεώρηση των χρήσεων γης. Σημειώνεται ότι η παραπάνω δυνατότητα χορηγείται με αυστηρά κριτήρια και προϋποθέσεις όπως αυτές σωρευτικά περιγράφονται με στοιχεία α. και β. και λαμβάνοντας υπόψη τις επιταγές της πολεοδομικής επιστήμης για ζωντανές πόλεις που εξυπηρετούν τις ανάγκες των κατοίκων τους, μειώνουν την αναγκαιότητα μετακινήσεων με το αυτοκίνητο και πρωτίστως, δεν μεταφέρουν προβλήματα οχλήσεων σε γύρω περιοχές. Σε κάθε περίπτωση η δυνατότητα καθορισμού χρήσης κατοικίας εξαιρουμένων άλλων χρήσεων, περιορίζεται μόνο σε τμήματα τοπικών οδών και πεζοδρόμων και δεν περιλαμβάνει τα γωνιακά ακίνητα στα οποία υποχρεωτικά καθορίζονται χρήσεις τουλάχιστον της κατηγορίας Κ2.

Με την παρ. 4 καθορίζονται όροι και προϋποθέσεις θεσμοθέτησης περιοχών κατοικίας σε περιοχές επεκτάσεων του σχεδίου πόλεως οι οποίες θα εξειδικευτούν με την προβλεπόμενη απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ. Σε κάθε περίπτωση απαγορεύεται η χωροθέτηση περιοχών κατοικίας στο πρόσωπο εθνικών, επαρχιακών και κύριων δημοτικών οδών καθώς και σε διευρυμένες εκτάσεις – σύνολα. Όπως και για τις περιπτώσεις της παρ. 3 που παρέχεται η δυνατότητα καθορισμού κατοικίας στο πρόσωπο τμημάτων τοπικών οδών, αντιστοίχως για τις περιοχές επεκτάσεων ισχύει ανάλογη πρόβλεψη η οποία επειδή δεν αναφέρεται σε διαμορφωμένη κατάσταση, θα εξειδικευτεί με την προβλεπόμενη απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ.

Άρθρο 16

Στο άρθρο αυτό περιγράφονται οι χρήσεις γης που επιτρέπονται στις οικιστικές περιοχές που έχουν τον χαρακτήρα γειτονιάς. Αυτές αφορούν σε χρήσεις που συνάδουν πλήρως με το χαρακτήρα της γειτονιάς, εξασφαλίζουν την εξυπηρέτηση

των αναγκών των κατοίκων της, ενισχύουν την ήπια μορφή οικονομικών δραστηριοτήτων και τη μικρομεσαία επιχειρηματικότητα. Επιλύονται με τον τρόπο αυτό χρόνιες παθογένειες του προηγούμενου θεσμικού πλαισίου που αναφερόταν στην έννοια της γειτονιάς. Με το παρόν εξασφαλίζεται η εξυπηρέτηση των βασικών αναγκών των κατοίκων της περιοχής όπως η ύπαρξη φούρνου που αποτελεί καθημερινή ανάγκη των κατοίκων, ιατρείων, οδοντιατρείων και φυσικοθεραπευτηρίων που επιβάλλεται η εγγύτητά τους με την κατοικία, ειδικά για τον υπερήλικο πληθυσμό, καθώς και αποφεύγεται η αναγκαστική μετακίνηση γονέων και μαθητών σε άλλες περιοχές προκειμένου οι μαθητές να ασκήσουν τις εξωσχολικές τους δραστηριότητες (αθλητικές, ξένων γλωσσών, μουσικής κτλ). Στις περιοχές (Κ1) προβλέπονται επίσης όλοι οι απαραίτητοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, μικροί χώροι στάθμευσης καθώς και τα αναγκαία εμπορικά καταστήματα και καταστήματα παροχής υπηρεσιών που εξυπηρετούν τους κατοίκους της γειτονιάς.

Βασικό κριτήριο για την επιλογή των επιτρεπόμενων χρήσεων αποτέλεσε η αποφυγή οχλήσεων, η μη σύγκρουση μεταξύ τους με την κατοικία καθώς και ο απαιτούμενος έλεγχος της έντασής τους προκειμένου να αποφευχθούν φαινόμενα επιβάρυνσης της γειτονιάς και της ποιότητας ζωής των κατοίκων της.

Στην παρ. 2 του παρόντος άρθρου περιγράφονται οι χρήσεις που πρέπει να προβλέπονται από το ρυμοτομικό σχέδιο δεδομένου ότι αυτές αποτελούν μεν χρήσεις απαραίτητες για το επίπεδο της γειτονιάς (πχ σχολείο), υπόκεινται όμως σε ειδικότερο πολεοδομικό σχεδιασμό προκειμένου να χωροθετούνται σύμφωνα με τους κανόνες της πολεοδομικής επιστήμης.

Με την παρ. 3 διασφαλίζεται η μη καταστρατήγηση των διατάξεων του παρόντος άρθρου μέσω της απαγόρευσης συνενώσεων χρήσεων που οδηγούν σε όχληση λόγω της έντονης δραστηριότητάς τους (μεγάλης επιφάνειας εμπορικά καταστήματα με μεγάλη επισκεψιμότητα και προβλήματα στάθμευσης, θορύβου, κυκλοφοριακής συμφόρησης κτλ)

Τέλος, με την παρ. 4 ορίζονται τα κριτήρια βάσει των οποίων θα απαγορεύεται εφεξής ο καθορισμός περιοχών κατοικίας επιπέδου γειτονιάς επί βασικών οδών όπως

αναλυτικά περιγράφονται στις διατάξεις προκειμένου να αποφευχθούν εξαρχής φαινόμενα συγκρούσεων.

Άρθρο 17

Οι περιοχές αυτές έχουν τον χαρακτήρα μικτών χρήσεων που συνδυάζουν την κατοικία, με όλες τις κατεξοχήν χρήσεις που είναι απαραίτητες στους κατοίκους των περιοχών αυτών καθώς και των γύρω περιοχών. Στις περιοχές αυτές διευρύνονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις των περιοχών επιπέδου γειτονιάς, ελέγχεται όμως η ανάμειξη και η έντασή τους προκειμένου να διασφαλιστεί η κατοικία που είναι απαραίτητη για τη βιωσιμότητά τους, η μείωση εγκληματικών φαινομένων, η περιθωριοποίηση περιοχών κτλ. Στις περιοχές (ΜΚ) παρέχεται δυνατότητα ελεύθερης επιλογής της χρήσης του κτιρίου σύμφωνα με τις προβλεπόμενες στις περιοχές αυτές χρήσεις, χωρίς να τίθεται ο περιορισμός της απαραίτητης χρήσης κάθε κτιρίου για κατοικία σε ποσοστό τουλάχιστον κατά 50% όπως τίθεται στην περίπτωση της κατοικίας επιπέδου γειτονιάς (Κ2) προκειμένου να είναι δυνατή η οικοδόμηση ειδικών κτιρίων εμπορικών και άλλων χρήσεων τα οποία θα διαθέτουν ικανό μέγεθος για να διασφαλίζεται η βιωσιμότητά τους.

Με τις παρ. 2 και 3 κατ' αναλογία με τις περιοχές (Κ2) προβλέπονται οι όροι, περιορισμοί και δυνατότητες καθορισμού χρήσεων της κατηγορίας ΜΚ για την καλύτερη εφαρμογή των προβλεπόμενων στις διατάξεις του παρόντος άρθρου.

Με την παρ. 4 προβλέπεται η δυνατότητα περιορισμών οχλουσών χρήσεων αλλά και η εξουσιοδότηση σε π.δ. μετά από πρόταση Υπουργού ΠΕΚΑ προκειμένου να δύναται στο μέλλον να εξαιρούνται ή να περιορίζονται επιπλέον χρήσεις, δεδομένης της απαραίτητης ευελιξίας που απαιτείται από τον σχεδιασμό καθώς και πιθανών συγκρούσεων χρήσεων που παρουσιάζονται κατά τόπους λόγω ιδιαιτεροτήτων που δεν μπορούν να αντιμετωπιστούν στο επίπεδο του παρόντος νόμου.

Άρθρο 18

Οι περιοχές πολεοδομικού κέντρου αποτελούν τις κατεξοχήν κεντρικές περιοχές των πόλεων όπου συγκεντρώνονται όλες οι απαραίτητες χρήσεις υπερτοπικής σημασίας για την εξυπηρέτηση του συνόλου του Δήμου αλλά και όμορων περιοχών.

Με την παρ. 1 καθορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης εντός των περιοχών πολεοδομικού κέντρου και με την παρ. 2 οι χρήσεις που πρέπει να προβλέπονται από το ρυμοτομικό σχέδιο. Σημειώνεται ότι οι περιοχές ΠΚ αποτελούν τις μοναδικές οικιστικές περιοχές όπου δεν επιβάλλονται δεσμεύσεις ως προς την ανάπτυξη των χρήσεων εντός αυτών, πλην εξαιρετικών περιπτώσεων βάσει της παρ. 3.

Άρθρο 19

Με το άρθρο αυτό καθορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης εντός των περιοχών τουρισμού και αναψυχής. Έτσι στις περιοχές αυτές δύνανται να δίδονται χρήσεις και παραθεριστικής κατοικίας δεδομένων των κοινών αναγκών για εξυπηρέτησεις. Η παρούσα κατηγορία αντιστοιχίζεται με τις υφιστάμενες θεσμοθετημένες περιοχές τουρισμού και αναψυχής του π.δ. της 23.2.1987(ΦΕΚ166/Δ')στις οποίες όμως διευρύνονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις με πρόβλεψη νέων, οι οποίες με την πάροδο του χρόνου αποδείχθηκε ότι εξέλιπαν, επί σκοπώ όπως λειτουργούν οι περιοχές αυτές ολοκληρωμένα εξυπηρετώντας το σύνολο των απαιτούμενων αναγκών (όπως οι τράπεζες και γραφεία τα οποία αποτελούν αναγκαία δραστηριότητα στις τουριστικές περιοχές).

Με την παρ. 2 καθορίζονται οι χρήσεις οι οποίες πρέπει να προβλέπονται από το ρυμοτομικό σχέδιο και αφορούν σε μεταφορές (σταθμοί μετεπιβίβασης ΜΜΜ, λεωφορείων και εμπορευματικοί σταθμοί) και χρήζουν ειδικών μελετών προκειμένου να χωροθετηθούν στο σχέδιο σε κατάλληλες θέσεις που εξυπηρετούν το σκοπό τους επιβαρύνοντας κατ' ελάχιστο την γύρω τους περιοχή. Στο σημείο αυτό θα πρέπει να τονιστεί ότι επειδή τα ελικοδρόμια διέπονται από ειδικό νομοθετικό καθεστώς και προβλέπονται στις περιοχές του άρθρου αυτού αλλά μόνο για την εξυπηρέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων, δεν κρίνεται απαραίτητη η αναγκαιότητα πρόβλεψής τους στο ρυμοτομικό σχέδιο.

Άρθρο 20

Στις περιοχές του παρόντος άρθρου μπορούν να καθορίζονται μια ή περισσότερες χρήσεις από τις αναφερόμενες σύμφωνα με τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Εντός των περιοχών αυτών προβλέπεται επίσης η χωροθέτηση εγκαταστάσεων αστικών υποδομών με περιορισμό όμως της κλίμακάς τους προκειμένου οι εγκαταστάσεις αυτές να μην αναιρούν τον προορισμό της περιοχής ως κοινωφελών λειτουργιών.

Άρθρο 21

Με το άρθρο αυτό αποσαφηνίζεται πλήρως ο χαρακτήρας των περιοχών πρασίνου εντός των πολεοδομημένων ή προς πολεοδόμηση περιοχών σε πλήρη συμμόρφωση με την νομολογία του ΣτΕ, δια τις οποίας έχει κριθεί ότι οι επιτρεπόμενες χρήσεις εντός των χώρων αυτών αποσκοπούν στο να απολαμβάνουν οι χρήστες τους χώρους πρασίνου και σε καμία περίπτωση να μην αναιρείται ο προορισμός τους.

Με την παρ. 1 αποσαφηνίζεται ποιοι χώροι νοούνται ως κοινόχρηστοι, γίνεται η διάκριση μεταξύ τους και προβλέπεται ότι στις περιπτώσεις πλατειών και χώρων πρασίνου, πλην αλσών, επιτρέπονται τα οριζόμενα στο άρθρο 20 του Ν.4067/12, περιορισμένης έκτασης χρήσεις εστίασης και αναψυχής, υπό την προϋπόθεση ότι προβλέπονται από το εγκεκριμένο σχέδιο ή και τον πολεοδομικό κανονισμό, καθώς και η κατασκευή υπογείων χώρων για τη στάθμευση αυτοκινήτων υπό την προϋπόθεση ότι προβλέπεται από τον σχεδιασμό και με μέριμνα διατήρησης της τυχόν υψηλής βλάστησης που φέρουν.

Με την παρ. 2 καθορίζονται αντίστοιχα οι επιτρεπόμενες λειτουργίες και εγκαταστάσεις εντός των ελεύθερων χώρων αστικού και περιαστικού πρασίνου και μάλιστα με τα ίδια κριτήρια που αναφέρονται παραπάνω.

Άρθρο 22

Όπως και στην περίπτωση του άρθρου 19 του παρόντος νόμου, η παρούσα κατηγορία χονδρικού εμπορίου αντιστοιχίζεται με τις υφιστάμενες θεσμοθετημένες περιοχές

χονδρικού εμπορίου του π.δ. της 23.2.1987 (ΦΕΚ 166/Δ') και διευρύνονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις εντός των περιοχών αυτών με πρόβλεψη νέων, οι οποίες με την πάροδο του χρόνου αποδείχθηκε ότι εξέλιπαν, προκειμένου να λειτουργούν οι περιοχές αυτές ολοκληρωμένα εξυπηρετώντας το σύνολο των απαιτούμενων αναγκών. Η συλλογή και μελέτη των στοιχείων λειτουργίας των υφιστάμενων περιοχών εμπορίου κατέδειξε σοβαρές ελλείψεις σε δραστηριότητες όπως οι περιπτώσεις των επαγγελματικών εργαστηρίων χαμηλής και μέσης όχλησης που περιλαμβάνουν τις αναγκαίες δραστηριότητες μεταποίησης στις οποίες υπόκεινται τα προϊόντα προς χονδρική πώληση.

Άρθρο 23

Με το άρθρο αυτό επαναπροσδιορίστηκαν οι προβλεπόμενες χρήσεις εντός των περιοχών εγκαταστάσεων μέσων μαζικής μεταφοράς προκειμένου να εκσυγχρονιστεί το θεσμικό πλαίσιο. Έναυσμα του επαναπροσδιορισμού των χρήσεων αποτέλεσε και οι σοβαρές μεταβολές στον τομέα των ΜΜΜ εξ αιτίας του εκσυγχρονισμού τους την τελευταία τριακονταετία.

Άρθρο 24

Με το παρόν άρθρο καθορίζονται οι περιοχές εγκαταστάσεων αστικών υποδομών κοινής ωφέλειας, όπου επιτρέπονται οι χρήσεις που αναλυτικά αναφέρονται σε αυτό. Πρόκειται για εγκαταστάσεις που αφορούν σε εγκατάσταση και διαχείριση υδάτων, ενέργειας, αποβλήτων και άλλων εγκαταστάσεων αστικών υποδομών. Σύμφωνα με το άρθρο και ανάλογα με την αναγκαιότητα και την ειδικότερη νομοθεσία που διέπει κάθε δραστηριότητα, εντός των ανωτέρω περιοχών δύνανται να καθορίζονται μια ή και περισσότερες από τις προβλεπόμενες χρήσεις.

Άρθρο 25

Με το άρθρο αυτό καθορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις εντός των περιοχών παραγωγικών εγκαταστάσεων χαμηλής και μέσης όχλησης. Οι περιοχές αυτές περιλαμβάνουν θεσμοθετημένες βιομηχανικές περιοχές χαμηλής και μέσης όχλησης, βιομηχανικά και βιοτεχνικά πάρκα και συναφείς παραγωγικές δραστηριότητες. Εντός των ανωτέρω περιοχών προβλέπονται επιπλέον των παραγωγικών δραστηριοτήτων και οι αναγκαίες συνοδευτικές χρήσεις για την ορθή και ολοκληρωμένη λειτουργία τους. Επιπλέον, όπως και στην περίπτωση των άρθρων 19 και 22 η παρούσα κατηγορία αντιστοιχίζεται με τις υφιστάμενες θεσμοθετημένες περιοχές ΒΙΠΑ - ΒΙΟΠΑ του 166/Δ/87 διευρύνοντας τις επιτρεπόμενες χρήσεις εντός των περιοχών αυτών για τους λόγους που ήδη αναφέρθηκαν.

Με την παρ. 2 καθορίζονται οι χρήσεις εκείνες που επιτρέπονται με την προϋπόθεση να αποτελούν τμήμα των παραγωγικών δραστηριοτήτων ή να εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σε αυτές, προκειμένου να διασφαλιστεί η λειτουργία των περιοχών αυτών ως παραγωγικών δραστηριοτήτων και να μην μεταβληθεί ο προορισμός τους προς δραστηριότητες του τριτογενούς τομέα.

Με την παρ. 3 διευκρινίζεται ότι εντός των περιοχών του άρθρου αυτού δύνανται να χωροθετούνται επιχειρηματικά πάρκα Β, Γ και ειδικού τύπου καθώς και Ενδιάμεσου Βαθμού Οργάνωσης (ΕΠΕΒΟ) σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις.

Άρθρο 26

Με το παρόν άρθρο καθορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις για υφιστάμενες περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων οι οποίες προτείνονται να εξυγιανθούν πολεοδομικά μέσω της σταδιακής τροποποίησης του βιομηχανικού χαρακτήρα της περιοχής προς την κατεύθυνση τεχνολογικού χαρακτήρα. Εντός των περιοχών του παρόντος άρθρου επιτρέπονται ΒΙΠΑ – ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση και Επιχειρηματικά Πάρκα Εξυγίανσης, στα οποία επιτρέπεται ο καθορισμός κατηγοριών χρήσεων του επόμενου άρθρου.

Άρθρο 27

Στο παρόν άρθρο περιγράφονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης εντός των περιοχών τεχνολογικών πάρκων. Με την παρ. 2 διευκρινίζεται ότι οι επιτρεπόμενες δραστηριότητες υπό στοιχεία 1.1, 1.2 και 1.3 αφορούν μονάδες εξαιρετικά προηγμένης τεχνολογίας ιδίως βιοτεχνολογίας, πληροφορικής και μικροηλεκτρονικής.

Άρθρο 28

Στις περιοχές Εμπορευματικού Κέντρου του παρόντος άρθρου επιτρέπονται όλες οι χρήσεις των περιοχών χονδρικού εμπορίου και επιπλέον, ως υποστηρικτικές δραστηριότητες χρήσεις ξενοδοχείων, χώρων συνάθροισης κοινού και πρωτοβάθμιας περίθαλψης δεδομένων των αναγκαιοτήτων που παρουσιάζουν οι περιοχές αυτές.

Με την παρ. 2 καθορίζονται οι επιπλέον χρήσεις που δύνανται να χωροθετούνται εντός των περιοχών αυτών σύμφωνα με την επιδιωκόμενη μορφή ανάπτυξης της περιοχής όπως αυτή θα προκύψει κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό και δεδομένης της συμβατότητας των χρήσεων μεταξύ τους.

Άρθρο 29

Για το άρθρο αυτό ισχύουν τα αναφερόμενα στο άρθρο 25 που όμως αφορούν σε παραγωγικές εγκαταστάσεις υψηλής όχλησης.

Με την παρ. 2 καθορίζονται οι χρήσεις για τις οποίες ισχύει η προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των βιομηχανικών ή βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σε αυτές.

Με την παρ. 3 διευκρινίζεται ότι εντός των περιοχών παραγωγικών εγκαταστάσεων υψηλής όχλησης δύνανται να χωροθετούνται επιχειρηματικά πάρκα τύπου Α σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία που τα διέπει.

Άρθρο 30

Το παρόν άρθρο καθορίζει τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης στους οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων και προ του 1923, στους οποίους δεν έχουν μέχρι σήμερα καθοριστεί χρήσεις γης. Στους οικισμούς αυτούς περιλαμβάνονται όσοι διαθέτουν οριοθέτηση αλλά δεν έχουν καθορισμένες χρήσεις γης ενώ δεν περιλαμβάνονται όσοι διέπονται ήδη από καθεστάτα καθορισμού των χρήσεων γης εντός αυτών. Οι καθοριζόμενες χρήσεις με το παρόν άρθρο διέπονται από συναφές περιεχόμενο με τις χρήσεις των περιοχών κατοικίας ενδιάμεσου επιπέδου δεδομένης της αναγκαιότητας αυτοεξυπηρέτησης των οικισμών οι οποίοι ως επί το πλείστον βρίσκονται σε απόσταση από άλλες οικιστικές αναπτύξεις και όχι σε επαφή με αυτές. Λόγω όμως του μεγέθους των οικισμών αυτών επιβάλλονται ανώτατα επιτρεπόμενα όρια προκειμένου να υπάρχει έλεγχος της έντασης των χρήσεων και να μη δημιουργούνται συγκρούσεις και οχλήσεις. Επιλέχθηκε επίσης να δύναται να χωροθετούνται πρατήρια καυσίμων εντός των ορίων του οικισμού ενώ η νομολογία του ΣτΕ έχει κατά το παρελθόν κρίνει ότι αυτά δεν μπορούν να χωροθετούνται εντός των οικισμών, όμως πλέον η ειδική νομοθεσία που διέπει την εγκατάσταση νέων πρατηρίων καυσίμων αποκλείει την πιθανότητα οχλήσεων και επικινδυνότητας.

Με την παρ. 2 καθορίζονται χρήσεις για τις οποίες μπορεί να επιτρέπεται υπέρβαση της συνολικής επιτρεπόμενης δόμησης, εφ' όσον πρόκειται για χρήσεις που συνδέονται με την αναγκαιότητα τοπικής προβολής και ανάπτυξης των οικισμών και με την προϋπόθεση ότι θα προβλέπονται από εγκεκριμένο σχέδιο, τοπικής κλίμακας ούτως ώστε να διερευνάται ειδικώς η σκοπιμότητα χορήγησης υπερβάσεων από τις δημοτικές αρχές και τις εγκρίνουσες Υπηρεσίες με παράλληλη ενημέρωση των τοπικών κοινωνιών. Τέλος, καθορίζεται η ανωτέρω προϋπόθεση και για ορισμένες χρήσεις εντός παραλιακών και αξιόλογων οικισμών.

Άρθρο 31

Με το παρόν άρθρο καθορίζονται οι περιοχές ιδιαίτερων χρήσεων, όπου επιτρέπονται οι χρήσεις που αναλυτικά αναφέρονται σε αυτό. Πρόκειται για στρατιωτικές εγκαταστάσεις, νεκροταφεία, φυλακές και άλλες ιδιαίτερες χρήσεις όπως αναλυτικά αναφέρονται στο άρθρο αυτό. Ανάλογα με την αναγκαιότητα και την ειδικότερη

νομοθεσία που διέπει κάθε δραστηριότητα, εντός των ανωτέρω περιοχών δύνανται να καθορίζονται μια ή και περισσότερες από τις προβλεπόμενες χρήσεις.

Άρθρο 32

Όπως αναφέρθηκε και στην αιτιολογική έκθεση επί της αρχής, κατά το παρελθόν θεσμοθετήθηκαν χρήσεις γης σε περιοχές εντός των ρυθμιστικών σχεδίων με Βασιλικά και Π. Διατάγματα κατ' εξουσιοδότηση του ΝΔ 17.7.23 τα οποία, κατά τον χρόνο έγκρισής τους αφορούσαν σε περιοχές οι οποίες δεν αποτελούσαν αναπόσπαστο μέρος των μητροπολιτικών περιοχών της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης όπως συμβαίνει σήμερα. Ενώ ήδη από το 1985, με τη θεσμοθέτηση των Ρυθμιστικών Σχεδίων της Αττικής και της Θεσσαλονίκης, δημιουργήθηκε το αναγκαίο πλαίσιο θεώρησης των δύο αυτών πόλεων ως πολεοδομικά συγκροτήματα, όπου οι Δήμοι αποτελούν αναπόσπαστο μέρος ενός αλληλένδετου συνόλου, οι χρήσεις γης επί των κύριων αξόνων καθορίζονται σύμφωνα με τις εκάστοτε ειδικές δεσμεύσεις που διέπουν κάθε περιοχή. Παρατηρούνται επομένως έντονα φαινόμενα συγκρούσεων χρήσεων στις περιπτώσεις όπου το ρυθμιστικό σχέδιο καθορίζει οδικούς άξονες ως βασικές αρτηρίες του πολεοδομικού συγκροτήματος, ενώ σε τμήματα των παραπάνω οδικών αξόνων ισχύουν χρήσεις γης που δεν συνάδουν με την πολεοδομική λειτουργία των αξόνων αυτών όπως η αποκλειστική ή η αμιγή κατοικία.

Όλα τα παραπάνω, έχουν δημιουργήσει έντονες συγκρούσεις χρήσεων γης που πρέπει άμεσα να επιλυθούν με κοινούς κανόνες και με τα πολεοδομικά κριτήρια που απορρέουν από τις προβλέψεις των ρυθμιστικών σχεδίων της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, καθώς και των επιμέρους Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων.

Μετά τα παραπάνω, καθορίζονται με το παρόν χρήσεις γης επί των οδικών αξόνων οι οποίοι συγκαταλέγονται στους πρωτεύοντες και δευτερεύοντες άξονες των ρυθμιστικών σχεδίων Αττικής και Θεσσαλονίκης καθώς και στις πρωτεύουσες αρτηρίες των ΓΠΣ εκτός των ανωτέρω ρυθμιστικών σχεδίων και μόνο για τις περιπτώσεις που τα ανωτέρω ειδικά καθεστάτα έχουν καθορίσει χρήσεις αποκλειστικά κατοικίας ή αμιγούς κατοικίας βάσει του από 23.2.87 Π. Δ/τος ή του προγενέστερου αυτού π.δ. 81/80. Οι χρήσεις που εμπίπτουν στην παρούσα κατηγορία

σχεδιάστηκαν προκειμένου να είναι συμβατές με τη λειτουργία των αξόνων, να είναι ελεγχόμενης όχλησης προκειμένου να μην επιβαρύνουν τις ισχύουσες χρήσεις στο εσωτερικό των ανωτέρω περιοχών και να είναι λιγότερο επιβαρυντικές ως προς τους άξονες προκειμένου να αποφευχθούν φαινόμενα γραμμικών κέντρων δεδομένου ότι στα υπόλοιπα τμήματα των αξόνων αυτών, κατά κανόνα ισχύει η χρήση γενικής κατοικίας του από 23.2.87 π. δ/τος.

Άρθρο 33

Στο άρθρο 33 προβλέπονται οι μεταβατικές διατάξεις του Κεφαλαίου Β΄

Ειδικότερα:

Προβλέπεται ότι με την έναρξη ισχύος του παρόντος η έγκριση ή αναθεώρηση των εγκεκριμένων, πολεοδομικών σχεδίων ακολουθεί τις διατάξεις του παρόντος. Επίσης προβλέπεται ότι εκκρεμείς διαδικασίες εκπόνησης ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ και Πολεοδομικών Μελετών εγκρίνονται λαμβάνοντας υπόψη τις χρήσεις γης του παρόντος νόμου με ειδική διαδικασία αντιστοίχισης των χρήσεων γης του από 23.2.87 ΠΔ (Δ 166) με τις νέες. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις που οι μελέτες συγχρηματοδοτούνται από το ΕΣΠΑ δίνεται η δυνατότητα υπό προϋποθέσεις να ακολουθούνται οι προϋφιστάμενες διατάξεις. .

Σημειώνεται ότι για τις περιπτώσεις που θα εκπονηθούν πολεοδομικές μελέτες του ν.2508/97 σύμφωνα με τις προβλέψεις ισχυόντων ΓΠΣ των ν.1337/83 και 2508/97, οι πολεοδομικές αυτές μελέτες θα πρέπει να εκπονηθούν βάσει του προγενέστερου καθεστώτος (166/Δ/87) δεδομένου ότι εφαρμόζουν το ανώτερο επίπεδο σχεδιασμού δηλαδή το ισχύον ΓΠΣ. Εφόσον υπάρξει τροποποίηση του ισχύοντος ΓΠΣ, δηλαδή εκπονηθεί ΤΧΣ με τις διατάξεις του παρόντος νόμου, τότε εγκρίνεται ρυμοτομικό σχέδιο εφαρμογής με τις διατάξεις του παρόντος.

Επί του Κεφαλαίου Γ

Άρθρο 34

Με το άρθρο 34 περιγράφονται οι εκτάσεις που μπορούν να καθοριστούν ως περιοχές περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης, οι προϋποθέσεις που πρέπει αυτές να πληρούν προκειμένου να πολεοδομηθούν καθώς και το χωρικό πεδίο εφαρμογής του.

Επίσης καταγράφονται οι περιβαλλοντικές κατευθύνσεις των διατάξεων και περιγράφονται οι κατηγορίες χρήσεων που θα εξυπηρετούν οι περιοχές αυτές .

Ειδικότερα:

Με την παρ. 1 προβλέπεται ότι εδαφική έκταση που βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως, εκτός οικισμών προ του 1923, καθώς και εκτός οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους, η οποία ανήκει κατά κυριότητα σε ένα ή περισσότερα εξ αδιαιρέτου φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου, ή ανήκει κατά διαιρετά τμήματα σε ένα ή περισσότερα εξ αδιαιρέτου φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου ή και σε φορείς αστικού αναδασμού ή Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς, μπορεί να καθορίζεται ως περιοχή περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης (ΠΠΑΠ) και να πολεοδομείται με τις διατάξεις του παρόντος νόμου με τις εξής προϋποθέσεις:

α) Να προβλέπεται:

αα) ως περιοχή κατάλληλη για την εφαρμογή του μηχανισμού των ΠΠΑΠ ή ΠΕΡΠΟ, στα όρια εγκεκριμένων ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ κατά τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 2508/1997 ή εντός περιοχών ΠΕΡΠΟ σύμφωνα με τις γενικές κατευθύνσεις της παρ 3 του άρθρου 24 του Ν.2508/1997 ή

ββ) ως περιοχή κατάλληλη για την εφαρμογή του μηχανισμού των περιοχών περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης (ΠΠΑΠ), στα όρια εγκεκριμένων Τοπικών Χωρικών Σχεδίων σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος ή

γγ) ως περιοχή – πολεοδομική ενότητα - επέκτασης στα όρια εγκεκριμένων ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ ή Τοπικού Χωρικού Σχεδίου, μη συμπεριλαμβανομένων των περιοχών

επέκτασης οικισμών χωρίς ρυμοτομικό σχέδιο.

β) Να μην εμπίπτει σε περιοχή ιδίου νομικού καθεστώτος (δάση, δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι), να μην αποτελεί τμήμα γης υψηλής παραγωγικότητας και να μην εμπίπτει σε περιοχές προστασίας, στις οποίες απαγορεύεται η δόμηση σύμφωνα με τις διατάξεις που τις διέπουν.

γ) Η προς πολεοδόμηση έκταση πρέπει να είναι ενιαία κατά το άρθρο 35 και να έχει ελάχιστη επιφάνεια πενήντα (50) στρέμματα.

Με την παρ. 2 προβλέπεται ότι η περιοχή περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης οριοθετείται και οργανώνεται πολεοδομικά:

α) προς την εξυπηρέτηση του κοινωνικού συνόλου και την αύξηση των οργανωμένων χώρων περιβαλλοντικής προστασίας και αναβάθμισης.

β) προς εξυπηρέτηση μιας ή περισσότερων κατηγοριών χρήσεων γης κατά τα άρθρα 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 και 30 του κεφαλαίου Β του παρόντος νόμου.

Με την παρ. 3 καθορίζονται οι περιοχές εφαρμογής των διατάξεων αυτών και συγκεκριμένα ότι οι διατάξεις του παρόντος άρθρου, με εξαίρεση τις περιοχές της υποπερ. γγ της περ.α της παρ.1 έχουν εφαρμογή στο σύνολο της χερσαίας χώρας συμπεριλαμβανομένων των νήσων Κρήτης, Εύβοιας και Ρόδου, εξαιρουμένων των περιοχών Αττικής, Θεσ/νίκης, Ιωαννίνων, Πάτρας, Βόλου, Λάρισας και Ηράκλειου Κρήτης, που καταλαμβάνονται από τα αντίστοιχα όρια αρμοδιότητας των προβλεπόμενων ρυθμιστικών σχεδίων, και με την επιφύλαξη των οριζόμενων σε ειδικότερα άρθρα του παρόντος κεφαλαίου.

Άρθρο 35

Με το άρθρο 35 δίνεται ο ορισμός της ενιαίας έκτασης, περιγράφονται οι εκτάσεις που εξαιτίας του νομικού καθεστώτος που ισχύει, για λόγους προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος δεν μπορούν να περιληφθούν στις προβλεπόμενες διαδικασίες, καθορίζεται το ελάχιστο ποσοστό κοινοχρήστων – κοινωφελών και ειδικών χρήσεων χώρων και περιγράφονται θέματα που αφορούν στο ιδιοκτησιακό καθεστώς των προς πολεοδόμηση εκτάσεων.

Ειδικότερα:

Με την παρ. 1 ορίζεται με σαφήνεια ποιά έκταση θεωρείται ενιαία για την εφαρμογή των διατάξεων. Ως ενιαία θεωρείται η έκταση που δεν διακόπτεται από εγκεκριμένες εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές ή κοινοτικές οδούς ή δεν διατρέχεται από υδατορέματα, όπως αυτά ορίζονται στον ν. 4258/2014, τα οποία λόγω του μεγέθους τους και της λειτουργίας τους προκύπτει ότι διασπούν το ενιαίο της έκτασης.

Με την παρ. 2 προβλέπεται ότι δεν συνυπολογίζονται στην επιφάνεια της έκτασης που καθορίζεται ως περιοχή περιβαλλοντικής αναβάθμισης τα υδατορέματα (ζώνη εντός των οριογραμμών), οι εκτάσεις που απαγορεύεται να χρησιμοποιηθούν για οικιστικούς σκοπούς (δάση, δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι, περιοχές προστασίας), τα οποία παραμένουν ως εκτός σχεδίου περιοχές με την επιφύλαξη ειδικότερων διατάξεων του παρόντος νόμου.

Με την παρ. 3 διευκρινίζεται ότι μη εγκεκριμένες οδοί που τυχόν περιλαμβάνονται στην εδαφική έκταση που καθορίζεται ως περιοχή περιβαλλοντικής αναβάθμισης, προσμετρούνται στο απαιτούμενο κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου ποσοστό κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων. Δύναται δε να μετατοπίζονται κατά το σχήμα και τη θέση τους σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη, που θα εγκρίνεται με τις διατάξεις του παρόντος νόμου, εξασφαλίζοντας όμως τον αρχικό λειτουργικό σκοπό τους και διασφαλίζοντας τη χρήση τρίτων παρακείμενων στην περιοχή, που εξυπηρετούνται από αυτές τις οδούς.

Με την παρ. 4 καθορίζεται ότι σε περίπτωση που η συνολική επιφάνεια της υπό ρύθμισης έκτασης υπερβαίνει την έκταση των διακοσίων (200) στρεμμάτων, ακόμη και αν διακόπτεται από επαρχιακές, δημοτικές ή κοινοτικές οδούς ή υδατορέματα, δύναται να πολεοδομηθεί κατά ξεχωριστές πολεοδομικές ενότητες εφόσον οι ενότητες αυτές που διαχωρίζονται και τελικώς πολεοδομούνται είναι μεγαλύτερες των τριάντα (30) στρεμμάτων. Η κάθε μία από τις ενότητες αυτές θα πρέπει να έχει οδική πρόσβαση ή να εξασφαλίζεται η οδική σύνδεση με τις υπόλοιπες ενότητες και να χωροθετούνται σε αυτές κοινόχρηστοι και κοινωφελής χώροι σε ποσοστό πενήντα τις εκατό (50%) αυτών.

Με την παρ. 5 τίθενται περιορισμοί για περιπτώσεις εκτάσεων ή τμημάτων αυτών σε κλίσεις άνω του τριανταπέντε τις εκατό (35%) στις οποίες δεν επιτρέπεται η χάραξη οδικού δικτύου πλάτους άνω των τριών (3) μέτρων κατά μήκος της κλίσης.

Άρθρο 36

Με το άρθρο 36 διασαφηνίζεται το νομικό πλαίσιο με το οποίο εγκρίνεται η διαδικασία πολεοδόμησης και καθορίζονται τεχνικές λεπτομέρειες για τη σύνταξη των απαιτούμενων μελετών. Καθορίζονται όροι δόμησης που να συνάδουν με τον τίτλο του κεφαλαίου (χαμηλός συντελεστής δόμησης, αραιή πυκνότητα κατοίκησης, χαμηλά ύψη κτιρίων κ.λ.π). Με τις προτεινόμενες διαδικασίες δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στο γεγονός ότι δεν θεσπίζεται ελάχιστο όριο αρτιότητας (η οποία θα καθορίζεται με την εκάστοτε πολεοδομική μελέτη) προκειμένου δοθεί μεγαλύτερη ευελιξία στον σχεδιασμό των προς ανάπτυξη περιοχών λαμβάνοντας υπόψη σε κάθε περίπτωση υπόψη για την μελέτη και τον έλεγχο της διοίκησης τον συντελεστή πυκνότητας της έκτασης, ο οποίος διαμορφώνει και τα κύρια χαρακτηριστικά ανάπτυξης και σχεδιασμού της περιοχής.

Ειδικότερα:

Με την παρ. 1 διασαφηνίζεται ότι η πολεοδόμηση των περιοχών περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης γίνεται με βάση πολεοδομική μελέτη, η οποία εκπονείται με πρωτοβουλία των ενδιαφερομένων κατά τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου και εγκρίνεται με π.δ/γμα μετά από πρόταση του αρμοδίου Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ).

Με την παρ. 2 προβλέπεται ότι για την πολεοδόμηση γενικά των περιοχών περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης απαιτείται για τις περιοχές της παρ. 1 του άρθρου 34 προηγουμένως η χορήγηση βεβαίωσης του άρθρου 37 από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ότι η συγκεκριμένη έκταση βρίσκεται εντός περιοχής περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης (ΠΠΑΠ) και πληροί τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου. Το χρονικό διάστημα μεταξύ της ανωτέρω βεβαίωσης και της υποβολής προς έγκριση στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής της πολεοδομικής μελέτης δεν δύναται να είναι μεγαλύτερο της τριετίας.

Με την παρ. 3 τίθεται ως προϋπόθεση ότι για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης απαιτείται η γνώμη του οικείου Δημοτικού Συμβουλίου, η οποία εκδίδεται και κοινοποιείται στο Υπουργείο σε προθεσμία δύο (2) μηνών από τότε που περιέρχεται στο Δήμο η σχετική μελέτη. Εάν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία αυτή, δύναται να εγκρίνεται η πολεοδομική μελέτη χωρίς τη γνώμη του Δημοτικού Συμβουλίου.

Με την παρ. 4 περιγράφονται τεχνικές λεπτομέρειες σχετικά με το περιεχόμενο της πολεοδομικής μελέτης, η οποία έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλεως κατά τις διατάξεις του ν.δ/τος της 17.07./16.08.1923.

Με την παρ. 5 διασαφινίζεται ότι η τροποποίηση της πολεοδομικής μελέτης είναι δυνατή χωρίς αύξηση του καθορισθέντα με αυτήν μέσου συντελεστή δόμησης και χωρίς μείωση των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων.

Με την παρ. 6 προβλέπεται ότι στις περιπτώσεις προβλεπόμενων περιοχών – πολεοδομικών ενοτήτων επέκτασης στα όρια ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ ή ΤΧΣ, η διαδικασία πολεοδόμησης γίνεται σύμφωνα με τους όρους, τους περιορισμούς, το μέσο συντελεστή και την προβλεπόμενη πυκνότητα που τίθενται από τα εγκεκριμένα σχέδια. Δύναται κατά τα λοιπά να εφαρμόζονται οι διαδικασίες πολεοδόμησης του παρόντος κεφαλαίου.

Άρθρο 37

Με το άρθρο 37 περιγράφονται με ανάλυση τα απαιτούμενα δικαιολογητικά που πρέπει να προσκομίζουν οι ενδιαφερόμενοι στις αρμόδιες υπηρεσίες, για να ελεγχθεί αρμοδίως αν η συγκεκριμένη έκταση πληροί τις προϋποθέσεις που πρέπει να τηρούνται σύμφωνα με τα αναφερόμενα από το άρθρο 34.

Ειδικότερα:

Με την παρ. 1 ορίζεται ότι για τη χορήγηση της βεβαίωσης καταλληλότητας της έκτασης των ΠΠΑΠ, όπως αυτή προβλέπεται στην παρ. 2 του άρθρου 36, οι ενδιαφερόμενοι προσκομίζουν στη Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΚΑ τα παρακάτω στοιχεία:

α) Γνωμοδοτήσεις από τις αρμόδιες Αρχαιολογικές Υπηρεσίες περί της ύπαρξης ή μη κηρυγμένων ή και οριοθετημένων αρχαιολογικών χώρων εντός της έκτασης.

β) Πράξη χαρακτηρισμού της έκτασης σύμφωνα με το άρθρο 14 ν. 998/1979 και πιστοποιητικό τελεσιδικίας αυτής.

γ) Απόφαση καθορισμού των γραμμών αιγιαλού και παραλίας, όπου αυτές απαιτούνται.

δ) Οριζοντιογραφικό και υψομετρικό τοπογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα 1:500 ή 1:1000 εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87, για το οποίο γίνεται αναλυτική περιγραφή του περιεχομένου του.

ε) Χάρτη κατάλληλης κλίμακας εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87, στον οποίο απεικονίζεται τα όρια της έκτασης, οι προβλεπόμενες χρήσεις γης και τα γενικότερα στοιχεία σύνδεσής αυτής με την ευρύτερη περιοχή

στ) Απόσπασμα χάρτη του τυχόν εγκεκριμένου ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ ή ΤΧΣ ή αντίστοιχου επιπέδου σχεδιασμού με σημειωμένα ενδεικτικά τα όρια της προς ανάπτυξη έκτασης.

ζ) Πρόταση καθορισμού οριογραμμών των υδατορεμάτων σύμφωνα με τον ν.4258/2014.

η) Έκθεση γεωλογικής - γεωτεχνικής καταλληλότητας υπογραφόμενη από δύο ιδιώτες γεωλόγους, οι οποίοι φέρουν την ευθύνη για τα πορίσματα αυτής.

θ) Έκθεση ελέγχου τίτλων υπογραφόμενη από δύο ιδιώτες νομικούς, οι οποίοι φέρουν την ευθύνη για τη σχετική έκθεση, και θεωρημένη από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο.

ι) Τεχνική έκθεση με τις αιτούμενες χρήσεις γης καθώς και τα προγραμματικά μεγέθη για την οικιστική ανάπτυξη της έκτασης τα οποία θα πρέπει να συσχετίζονται με τα αντίστοιχα προβλεπόμενα από τις κατευθύνσεις του ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ ή ΤΧΣ ή άλλου επιπέδου σχεδιασμού κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

ια) Προκαταρκτικός προσδιορισμός περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

Με την παρ 2 διασαφινίζεται ότι διοικητικές πράξεις που έχουν εκδοθεί και είναι εν ισχύ και για τις οποίες δεν εφαρμόστηκαν οι τρέχουσες τεχνικές προδιαγραφές αποτύπωσης και σύνταξης τοπογραφικών διαγραμμάτων θεωρούνται αποδεκτές εφόσον η διαφορά εμβαδού της έκτασης όπως αναγράφεται στη διοικητική πράξη σε σχέση με τη νέα καταμέτρηση στο πρόσφατο τοπογραφικό διάγραμμα, έχει απόκλιση

μέχρι ποσοστό πέντε τις εκατό ($\pm 5\%$) επί της νέας καταμέτρησης. Το τοπογραφικό διάγραμμα της παρ.δ θεωρείται από την αρμόδια υπηρεσία (π.χ. δασαρχείο) και ελέγχεται ως προς το εμβαδόν της έκτασης κατά τα ανωτέρω.

Άρθρο 38

Με το άρθρο 38 περιγράφεται η διαδικασία απόδοσης προς το Ελληνικό Δημόσιο των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων. Περιγράφονται διατάξεις που αφορούν στα έργα υποδομής και ορίζεται η διαδικασία πιστοποίησης της ολοκλήρωσης των έργων υποδομής. Ορίζονται επίσης θέματα που αφορούν στις μεταβιβάσεις των ιδανικών μεριδίων στους δικαιούχους (μέλη Οικ., Συν/σμών, μέλη Συλλόγων κ.λ.π)

Ειδικότερα:

Με την παρ. 1 ορίζεται ότι με την πολεοδομική μελέτη καθορίζονται κοινόχρηστοι, κοινωφελείς και ειδικών χρήσεων χώροι. Όπου ειδικών χρήσεων χώροι ορίζονται αυτοί που προβλέπονται από τις κατηγορίες χρήσεων γης του άρθρου 15 του Κεφαλαίου Β.

Με την παρ 2 προβλέπεται ότι από την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης οι κοινόχρηστοι, κοινωφελείς χώροι και τυχόν εκτάσεις που αποδίδονται στο Ελληνικό Δημόσιο θεωρούνται ότι περιέρχονται σε κοινή χρήση, είτε γίνεται παραίτηση των κατά την παρ. 1 του άρθρου 34 του παρόντος κεφαλαίου προσώπων από την κυριότητα, νομή και κατοχή των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων είτε όχι. Οι ειδικών χρήσεων χώροι μπορούν να παραμένουν στην ιδιοκτησία των προσώπων της παρ. 1 του άρθρου 34.

Με την παρ. 3 προσδιορίζεται ότι η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης γίνεται με πρωτοβουλία και ευθύνη των προσώπων της παρ. 1 του άρθρου 34 μετά τον έλεγχο της αρμόδιας κατά τόπο πολεοδομικής υπηρεσίας κατά τις κείμενες διατάξεις. Αμέσως μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, ο ιδιοκτήτης της έκτασης προβαίνει στην εκτέλεση των έργων διαμόρφωσης του χώρου καθώς και στην εκτέλεση των έργων υποδομής, όπως αυτά προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη.

Με την παρ. 4 διασαφηνίζεται ότι οι διατάξεις που προβλέπουν την υποχρέωση εισφοράς σε γη και σε χρήμα δεν έχουν εφαρμογή στις περιπτώσεις πολεοδόμησης με

βάση το παρόν κεφάλαιο.

Με την παρ. 5 προβλέπεται ότι η δαπάνη της μελέτης κατασκευής και εκτέλεσης των έργων υποδομής της περιοχής περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης βαρύνει τα πρόσωπα της παρ.1 του άρθρου 34. Η εκτέλεση των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής από τους ενδιαφερομένους μπορεί:

- α) να ανατεθεί μετά από συμφωνία στους αρμόδιους οργανισμούς (Ο.Τ.Ε., Δ.Ε.Η., ΑΔΜΗΕ, ΔΕΣΦΑ, Ε.Υ.Δ.Α.Π. κ.λπ.),
- β) να αναληφθεί από τους ενδιαφερομένους μετά από θεώρηση των σχετικών μελετών από τους αρμόδιους οργανισμούς, και
- γ) να αναληφθεί από τους ενδιαφερομένους με βάση προδιαγραφές που θα τους παραδοθούν από την αρμόδια υπηρεσία του ΥΠΕΚΑ, προκειμένου βάσει αυτών να εκτελεστούν τα αντίστοιχα έργα υποδομής.

Με την παρ. 6 διευκρινίζεται ότι η προθεσμία της παρ.3 του άρθρου 39 του ν.4030/2011 (Α' 249) παρατείνεται κατά πέντε έτη.

Με την παρ. 7 προβλέπεται ότι η προς τρίτους μεταβίβαση της κυριότητας οικοδομήσιμων ή μη τμημάτων ή κτιρίων ή διαιρεμένης ιδιοκτησίας μέσα στις οικείες εκτάσεις της περιοχής περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης επιτρέπεται μόνο μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης. Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα μεταβίβασης επί ποινή ακυρότητας γίνεται ειδική μνεία για τους υπόχρεους ολοκλήρωσης των έργων υποδομής, της παρεχόμενης εγγύησης, την απαγόρευση ανοικοδόμησης πριν την ολοκλήρωση των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής (οδικά δίκτυα, δίκτυα ύδρευσης – αποχέτευσης – ηλεκτρικής ενέργειας, βιολογικοί καθαρισμοί) και τυχόν προβλεπόμενα εργολαβικά ανταλλάγματα.

Με την παρ. 8 καθορίζεται ότι η ολοκλήρωση των έργων πιστοποιείται με απόφαση του Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης και εκδίδεται μετά από έκθεση της αρμόδιας διεύθυνσης της περιφέρειας και το πόρισμα πέντε (5) ελεγκτών δόμησης κατά τις διατάξεις του ν.4030/2011 (Α' 249) που ορίζονται μετά από κλήρωση. Έως την έκδοση της σχετικής υπουργικής απόφασης για τον καθορισμό κάθε αναγκαίας λεπτομέρειας για την εφαρμογή του παρόντος, η εισήγηση της αρμόδιας διεύθυνσης

γίνεται μετά από έκθεση επιτροπής που αποτελείται από τρεις (3) τεχνικούς υπαλλήλους της περιφέρειας που συγκροτείται με απόφαση του Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

Με την παρ. 9 προβλέπεται ότι η διαπιστωτική απόφαση του Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης κατά την προηγούμενη παράγραφο αναφέρεται υποχρεωτικά στο σχετικό συμβόλαιο μεταβίβασης.

Με την παρ. 10 διευκρινίζεται ότι σε κάθε στάδιο έγκρισης των έργων υποδομής και ανωδομής, καθώς και των απαραίτητων έργων για τη διαμόρφωση και λειτουργία του υπό ίδρυση οικισμού θα πρέπει να έχουν εγκριθεί οι περιβαλλοντικοί όροι κατά τις διατάξεις του άρθρου 9 του ν. 4014/2011 καθώς και της παρ. 10 του άρθρου 2 του ίδιου νόμου.

Με την παρ. 11 προβλέπεται ότι στους παραβάτες των διατάξεων του παρόντος άρθρου και ειδικότερα στους δικαιοπρακτούντες, στους συντάσσοντες τεχνικά σχέδια, στους μεσίτες, στους συμβολαιογράφους που συντάσσουν συμβόλαιο κατά παράβαση της διάταξης αυτής, στους δικηγόρους που παρίστανται και στους υποθηκοφύλακες ή προϊσταμένους κτηματολογικών γραφείων που μεταγράφουν ή καταχωρούν αντίστοιχα τέτοια συμβόλαια, επιβάλλεται διοικητική ποινή προστίμου υπέρ του Πράσινου Ταμείου.

Με την παρ. 12 προβλέπεται ότι σε κάθε περίπτωση απαγορεύεται η έκδοση άδειας δόμησης πριν την ολοκλήρωση των έργων υποδομής κατά τα ανωτέρω.

Με την παρ. 13 προβλέπεται ότι σε περίπτωση εκτάσεων επιφάνειας μεγαλύτερης ή ίσης των εκατό (100) στρεμμάτων, είναι δυνατόν να προβλέπεται στην οικεία πολεοδομική μελέτη και να αναφέρεται στη σχετική πράξη έγκρισής της ο χρόνος ολοκλήρωσης των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής κατά φάσεις, που αντιστοιχούν σε τμήματα έκτασης επιφάνειας ίσης ή μεγαλύτερης των πενήντα (50) στρεμμάτων το κάθε ένα. Στην περίπτωση αυτή οι διατάξεις του παρόντος άρθρου για μεταβίβαση προς τρίτους και για δυνατότητα έκδοσης άδειας δόμησης ισχύουν για κάθε φάση χωριστά.

Άρθρο 39

Με το άρθρο 39 προσδιορίζεται το ύψος της ειδικής χρηματικής εισφοράς που οφείλουν οι ενδιαφερόμενοι να καταβάλλουν στο Πράσινο Ταμείο, μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και περιγράφονται οι τεχνικές λεπτομέρειες για την καταβολή της εισφοράς.

Ειδικότερα:

Με το άρθρο 39 προβλέπεται ότι προϋπόθεση για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης αποτελεί η υποχρέωση των ιδιοκτητών της εδαφικής έκτασης που πολεοδομείται να καταβάλουν στο Πράσινο Ταμείο ειδική χρηματική εισφορά που υπολογίζεται με τετρακόσια ευρώ ανά στρέμμα (400€/στρ) οικοδομήσιμης έκτασης και σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να είναι μικρότερη των τριάντα χιλιάδων ευρώ (30.000€).

Με το άρθρο 2 προσδιορίζεται ότι το είκοσι τις εκατό (20%) του συνόλου της ειδικής χρηματικής εισφοράς δύναται να καταβάλλεται από τον αιτούντα στο Πράσινο Ταμείο προ της υπογραφής από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής του σχεδίου προεδρικού διατάγματος έγκρισης πολεοδομικής μελέτης. Ομοίως προ της έγκρισης υλοποίησης των έργων υποδομής κατατίθεται από τον αιτούντα στο Πράσινο Ταμείο εγγυητική επιστολή μιας των αναγνωρισμένων τραπεζών της χώρας ίση με το υπόλοιπο ογδόντα τις εκατό (80%) της εισφοράς. Το υπόλοιπο ποσό καταβάλλεται το αργότερο εντός διετίας στο Πράσινο Ταμείο για την επιστροφή της εγγυητικής επιστολής. Σε διαφορετική περίπτωση μετά την πάροδο της διετίας, η εγγυητική επιστολή καταπίπτει οριστικά υπέρ του Πράσινου Ταμείου.

Με το άρθρο 3 προβλέπεται ότι σε περίπτωση μη έγκρισης του σχεδίου Προεδρικού Διατάγματος έγκρισης πολεοδομικής μελέτης, το σύνολο του ποσού επιστρέφεται στον αιτούντα μετά από αίτημα της αρμόδιας για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης υπηρεσίας, στο Πράσινο Ταμείο.

Άρθρο 40

Με το άρθρο 40 προσδιορίζονται οι ειδικές περιπτώσεις εκτάσεων Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης.

Καθορίζεται το χωρικό πλαίσιο εφαρμογής του, οι προϋποθέσεις που πρέπει να

τηρούν οι υπό ρύθμιση εκτάσεις .περιγράφονται θεσμικές και τεχνικές λεπτομέρειες για την απόδοση των υπό προστασία εκτάσεων.

Ειδικότερα:

Με την παρ. 1 προβλέπεται ότι εντός των περιοχών Αττικής, Θεσ/νίκης, Ιωαννίνων, Πάτρας, Βόλου, Λάρισας και Ηράκλειου Κρήτης, που καταλαμβάνονται από τα αντίστοιχα όρια αρμοδιότητας των προβλεπόμενων ρυθμιστικών σχεδίων, δύναται να καθορίζονται ειδικές περιοχές περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης (Ε.Π.Π.Α.Ι.Π) με τις εξής προϋποθέσεις:

α) Η συνολική υπό ρύθμιση έκταση θα πρέπει να έχει εμβαδόν τουλάχιστον εκατό (100) στρέμματα και να επιτρέπεται η οικιστική ανάπτυξη από τα υπερκείμενα επίπεδα σχεδιασμού, ως γενική κατεύθυνση οικιστικών αναπτύξεων και οργανωμένης δόμησης. Σε κάθε περίπτωση η προς πολεοδόμηση έκταση δεν θα πρέπει να υπερβαίνει τα τριακόσια (300) στρέμματα. Κατ' εξαίρεση, στην περίπτωση εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών και εγκεκριμένων ζωνών αστικών αναδασμού εντός περιοχών Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας και Θεσσαλονίκης, που αποκτήθηκαν προ της ισχύς των αντίστοιχων νόμων 1515/1985 και 1561/1985, δεν ισχύει το ανώτερο όριο επί της πολεοδομούμενης έκτασης και δύναται με την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και την έκδοση του σχετικού προεδρικού διατάγματος να τροποποιούνται όροι και προβλέψεις του υπερκείμενου επιπέδου σχεδιασμού (ΓΠΣ, ΖΟΕ, ΣΧΟΟΑΠ κλπ) μετά από ειδική αιτιολόγηση.

β) Ποσοστό πενήντα τις εκατό (50%) της υπό ρύθμιση έκτασης αποδίδεται κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο. Η αποδιδόμενη έκταση επιβάλλεται να είναι είτε ενιαία είτε διαιρετή σε τμήματα επιφάνειας ίσης ή μεγαλύτερης των δέκα (10) στρεμμάτων το κάθε ένα. Η έκταση αυτή χαρακτηρίζεται ως προστατευόμενη περιοχή και τίθεται στην αρμοδιότητα και τη διαχείριση των υπηρεσιών του Δημοσίου και των οικείων Ο.Τ.Α. κατά τις κείμενες διατάξεις. Σε αυτή την περίπτωση μέχρι ποσοστού πενήντα τις εκατό (50%) των απαιτούμενων κοινωφελών και κοινοχρήστων χώρων, της τελικής πολεοδομούμενης έκτασης, κατά τις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου, δύναται να χωροθετούνται εντός της αποδιδόμενης στο Ελληνικό Δημόσιο έκτασης, μόνον στις περιπτώσεις που οι προτεινόμενες χρήσεις δεν απαγορεύονται από τις ειδικότερες διατάξεις προστασίας που θα ισχύουν για την

έκταση, και χωρίς να διασπούν το ενιαίο των κατ' ελάχιστον δέκα (10) στρεμμάτων έκτασης.

Με την παρ. 2 προβλέπεται ότι εκτός των ανωτέρω σε περίπτωση που τμήμα της συνολικής υπό ρύθμιση έκτασης εμπίπτει σε προστατευόμενη από τις κείμενες διατάξεις περιοχή (δάσος, δασική ή αναδασωτέα έκταση, αρχαιολογικός χώρος) ή αποτελεί τμήμα γης υψηλής παραγωγικότητας ή εμπίπτει σε περιοχές προστασίας, η διαδικασία της ρύθμισης επιτρέπεται μόνον υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) Ποσοστό τουλάχιστον πενήντα τις εκατό (50%) της υπό προστασία ιδιωτικής έκτασης αποδίδεται κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο και τίθεται στην αρμοδιότητα και τη διαχείριση των αρμοδίων υπηρεσιών, ως προστατευόμενη περιοχή κατά τις κείμενες διατάξεις. Η αποδιδόμενη έκταση επιβάλλεται να είναι είτε ενιαία είτε διαιρετή σε τμήματα επιφάνειας ίσης ή μεγαλύτερης των δέκα (10) στρεμμάτων έκαστο, έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η προστασία και η διαχείριση των εκτάσεων αυτών. Το ποσοστό αυτό συνυπολογίζεται σε κάθε περίπτωση για την εφαρμογή της παρ.1β. Τυχόν υπόλοιπο ποσοστό της υπό προστασία ιδιωτικής έκτασης παραμένει στην ιδιοκτησία των προσώπων της παρ. 1 του άρθρου 34 ως εκτός σχεδίου.

β) Ειδικά στην περίπτωση δασικών και αναδασωτέων κηρυγμένων εκτάσεων απαιτούνται έργα αποκατάστασης και αναβάθμισης του φυσικού περιβάλλοντος όπως η αναδάσωση και δάσωση κατά τις διατάξεις του Ν.998/1979 και η υποβολή διαχειριστικού σχεδίου προστασίας, συντήρησης και διαχείρισης των εκτάσεων που αποδίδονται στο Ελληνικό Δημόσιο αυτών με ευθύνη των προσώπων της παρ. 1 του άρθρου 34 πριν την υλοποίηση των υπολοίπων έργων υποδομής κατά τις διατάξεις του παρόντος. Για την ολοκλήρωση των συγκεκριμένων έργων υποδομής εκδίδεται ειδικώς διαπιστωτική απόφαση του Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης μετά από εισήγηση τριμελούς επιτροπής η οποία συγκροτείται από τον Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης και αποτελείται από:

αα) ένα δασολόγο της Δ/νσης Δασών του ΥΠΕΚΑ

ββ) ένα δασολόγο μέλος του ΓΕΩΤΕΕ

γγ) ένα γεωπόνο μέλος του ΓΕΩΤΕΕ

Μετά την έκδοση της διαπιστωτικής απόφασης αρμόδιος φορέας για την παρακολούθηση του σχεδίου διαχείρισης και την προστασία της περιοχής που δασώθηκε ορίζεται ο αρμόδιος φορέας διαχείρισης της περιοχής, εφόσον υφίσταται, ή διαφορετικά η οικεία δασική υπηρεσία.

γ) Οι κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου που αποδίδονται σε κοινή χρήση σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη, πέραν των εκτάσεων που αποδίδονται στο Ελληνικό Δημόσιο, καταγράφονται ως περιοχές περιβαλλοντικής αναβάθμισης και τίθενται σε ειδικό καθεστώς προστασίας με ευθύνη του οικείου Δήμου. Ο Δήμος δύναται να αναθέτει την διαχείριση και την προστασία των περιοχών αυτών στον αρμόδιο φορέα διαχείρισης της περιοχής, εφόσον υφίσταται, ή διαφορετικά στην οικεία δασική υπηρεσία.

Με την παρ.3 προβλέπεται ότι με Προεδρικό Διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής εφόσον προκύπτει η αναγκαιότητα από τη μορφολογία και τη φυσιογνωμία της περιοχής, τμήματα των εκτάσεων που αποδίδονται στο Ελληνικό Δημόσιο κατά τα ανωτέρω μπορεί να ανταλλάσσονται με τμήματα πολεοδομούμενης έκτασης σύμφωνα με τις σχετικές μελέτες.

Με την παρ.4 προβλέπεται ότι σε περιπτώσεις Ζωνών Αστικού Αναδασμού, ολόκληρη ή τυχόν προστατευόμενη περιοχή, που περιέχεται εντός των ορίων της Ζώνης, αποδίδεται στο Ελληνικό Δημόσιο για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου.

Με την παρ.5 προβλέπεται ότι οι ειδικές περιπτώσεις εκτάσεων περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης πολεοδομούνται με τη διαδικασία του άρθρου 36 και δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 39.

Άρθρο 41

Με το άρθρο 40 καθορίζονται οι διαδικασίες αναγκαστικής συνένωσης Οικοδομικών Συνεταιρισμών με στόχο την αρτιότερη πολεοδομική οργάνωση της χώρας.

Περιγράφεται το θεσμικό πλαίσιο και η διαδικασία για τον καθορισμό της Ζώνης Αστικού Αναδασμού και καθορίζονται οι τεχνικές παράμετροι για την ως άνω μελέτη

Ειδικότερα:

Με την παρ. 1 καθορίζεται ότι οι διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου εφαρμόζονται και επί εκτάσεων για τις οποίες έχει εγκριθεί με Προεδρικό Διάταγμα ο καθορισμός ζώνης αστικού αναδασμού κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 10 του ν.1337/1983 καθώς και ο φορέας διενέργειας. Ως έκταση περιοχής περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης στην περίπτωση αυτή νοείται το σύνολο της έκτασης η οποία έχει εγκριθεί κατά τα ανωτέρω ως ζώνη αστικού αναδασμού.

Με την απρ. 2 διασαφηνίζεται ότι για την έναρξη της διαδικασίας κατά το παρόν κεφάλαιο είναι δυνατόν να επιβάλλεται αναγκαστική συνένωση οικοδομικών συνεταιρισμών ή αναγκαστική συμμετοχή ιδιοκτητών άλλων ιδιοκτησιών σε υφιστάμενους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, εφόσον με τον τρόπο αυτό επιτυγχάνεται σωστότερη πολεοδομική οργάνωση ή εφόσον κρίνεται αναγκαίο στα πλαίσια της γενικότερης στεγαστικής και οικιστικής πολιτικής.

Με την παρ. 3 καθορίζεται ότι η αναγκαστική συμμετοχή ιδιοκτητών άλλων ιδιοκτησιών ή αναγκαστική συνένωση οικοδομικών συνεταιρισμών επιβάλλεται μετά από κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Οικονομικών:

α) Όταν η έκταση ενός ή και περισσότερων οικοδομικών συνεταιρισμών γειτνιάζει με περιοχές με μεγάλη κατάτμηση γης ή περιοχές αυθαιρέτων ή με περιοχές κατοικίας που χρειάζονται ανάπλαση, πολεοδομική ανασυγκρότηση και γενικά αναμόρφωση ή με εκτάσεις δημόσιες, δημοτικές ή κοινοτικές.

β) Όταν ιδιοκτησίες τρίτων παρεμβάλλονται στην έκταση οικοδομικού συνεταιρισμού ιδιοκτητών γης και αντιπροσωπεύουν επιφάνεια το πολύ τριανταπέντε τις εκατό (35%) της συνολικής επιφάνειας της προτεινόμενης για ανάπλαση περιοχής.

Με την παρ. 4 προβλέπεται ότι με Προεδρικό Διάταγμα μετά από πρόταση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή με νόμο, καθορίζεται η διαδικασία συνένωσης των οικοπέδων, η τυχόν διαδικασία μεταφοράς συντελεστή δόμησης ή ανταλλαγής εκτάσεων καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα ορισμού και εκπροσώπησης του φορέα διενέργειας ζώνης αστικού αναδασμού. Σε κάθε περίπτωση δεν απαιτείται εκ νέου η κτηματογράφηση της περιοχής και λαμβάνονται υπόψη οι εγγραφές του Εθνικού Κτηματολογίου.

Με την παρ. 5 περιγράφεται ότι το αίτημα για την έναρξη της διαδικασίας υποβάλλεται στον αρμόδιο Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής από τον φορέα διενέργειας της ζώνης αστικού αναδασμού και εφόσον αυτός δεν υφίσταται από την απλή πλειοψηφία των καταχωρηθέντων ως δικαιούχων εγγραφτέων δικαιωμάτων κυριότητας στα στοιχεία του κτηματολογίου των πρώτων εγγραφών εφόσον έχει περαιωθεί η κτηματογράφηση ή η πλειοψηφία των τριών τετάρτων ($\frac{3}{4}$) στους κτηματολογικούς πίνακες και τα διαγράμματα αν έχει γίνει ανάρτηση κατά τις ειδικότερες διατάξεις περί Εθνικού Κτηματολογίου και δεν έχουν οριστικοποιηθεί οι πρώτες εγγραφές.

Με την παρ. 6 καθορίζεται ότι η πολεοδομική μελέτη της περιοχής συντάσσεται είτε από το Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, αν η διαδικασία εκτελείται από το Δημόσιο, είτε από το φορέα στον οποίο ανατέθηκε αυτός σύμφωνα με τα παραπάνω, με βάση τη μελέτη αναγνώρισης της περιοχής ως οικιστικής και υποβάλλεται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μετά από σχετική απόφαση της γενικής συνέλευσης του συνεταιρισμού που τυχόν έχει συνταχθεί, που συγκαλείται ειδικά για το σκοπό αυτό. Η μελέτη αυτή αρχίζει να ισχύει μετά από έγκριση που γίνεται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μετά από γνώμη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ.

Με την παρ. 7 προσδιορίζεται ότι η μελέτη της προηγούμενης παραγράφου στηρίζεται στην κτηματογράφηση κατά τις διατάξεις του Εθνικού Κτηματολογίου και περιέχει:

- α) τις ειδικές χρήσεις γης και τους πρόσθετους περιορισμούς, απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις που αναφέρονται σε κάθε μία από τις χρήσεις αυτές
- β) τα βασικά έργα υποδομής και τους προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους κάθε είδους (οδούς, πλατείες, κοινόχρηστους κήπους και άλση, πρασιές και άλλους κοινόχρηστους χώρους που είναι αναγκαίοι για κοινωφελείς σκοπούς)
- γ) τα δημόσια, δημοτικά και θρησκευτικά κτίρια και εγκαταστάσεις που προβλέπονται μέσα στη ζώνη
- δ) τους οικοδομήσιμους χώρους

ε) τους όρους και περιορισμούς δόμησης

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

ζ) τον προϋπολογισμό των έργων που απαιτούνται

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

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

Με την παρ.8 θεσπίζεται ότι στην περίπτωση που στις παλιές ιδιοκτησίες υπάρχουν κτίσματα ή άλλες εγκαταστάσεις, από την πολεοδομική μελέτη καθορίζεται η διατήρηση και η χρήση αυτών, διαφορετικά, αν χαρακτηριστούν κατεδαφιστέες, αποζημιώνεται ο ιδιοκτήτης για την αξία αυτών. Επίσης προβλέπεται ότι με το δεύτερο εδάφιο ότι σε περίπτωση διατήρησής τους η ιδιοκτησία που προκύπτει μετά την διαδικασία πολεοδόμησης, στην οποία βρίσκονται τα παραπάνω κτίσματα, περιέρχεται κατά προτίμηση στον αρχικό ιδιοκτήτη.

Άρθρο 42

Με το άρθρο 42 προβλέπονται ειδικές διατάξεις για περιπτώσεις, κυρίως οικοδομικών συνεταιρισμών, όπου για την προς πολεοδόμηση ιδιοκτησία τους δεν υπάρχει οριστικός τίτλος ιδιοκτησίας, ή από τα πιστοποιητικά του υποθηκοφυλακείου προκύπτει ότι δεν υπάρχουν βάρη ή υποθήκες ή διεκδικήσεις που δεν αποτελούν κώλυμα για την πρόοδο της διαδικασίας.

Ειδικότερα:

Με την παρ.1 προβλέπεται ότι στη περίπτωση όπου για την συγκεκριμένη έκταση

έχουν εγγραφεί βάρη ή υποθήκες ή διεκδικήσεις δεν αποτελούν κώλυμα για την πρόοδο της διαδικασίας πλην των περιπτώσεων διεκδικήσεων από το Ελληνικό Δημόσιο.

Με την παρ.2 οι διατάξεις του παρόντος νόμου εφαρμόζονται και σε υφιστάμενους Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς, που είναι νομείς εκτάσεως, στην οποία οργανώνονται περιοχές περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης και πολεοδομούνται τμήματα αυτής, δυνάμει συμβολαιογραφικών προσυμφώνων εν ισχύ και σχετικών εξοφλητικών αποδείξεων, από τη σύνταξη των οποίων έως τη δημοσίευση του παρόντος έχει παρέλθει η εικοσαετής κτητική παραγραφή. Απαραίτητη προϋπόθεση για την ολοκλήρωση της διαδικασίας πολεοδόμησης είναι η απόκτηση του δικαιώματος κυριότητας μέσω συμβολαιογραφικής πράξης ή αμετάκλητης δικαστικής απόφασης.

Με την παρ.3 καθορίζεται ότι οι περιορισμοί για το ενιαίο και την ελάχιστη επιφάνεια της έκτασης κατά το άρθρο 35, δεν εφαρμόζονται επί υφιστάμενων Οικοδομικών Συνεταιρισμών, οι εκτάσεις των οποίων περιλαμβάνονται εντός εγκεκριμένων ορίων ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ και αποτελούν τμήμα ή τμήματα πολεοδομικής ενότητας του σχεδίου αυτού εφόσον τα τμήματα που διακόπτονται είναι μεγαλύτερα των δέκα (10) στρεμμάτων.

Με την παρ. 4 καθορίζεται ότι οι εκτάσεις Οικοδομικών Συνεταιρισμών σε περιοχές όπου δεν έχει εγκριθεί ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ εντάσσονται στις διαδικασίες του παρόντος κεφαλαίου και πολεοδομούνται με την διαδικασία ιδιωτικής πολεοδόμησης εφόσον έχουν προβλεφθεί και επιτρέπεται η πολεοδόμηση σε εγκεκριμένη ΖΟΕ κατά τις διατάξεις του Ν.1337/1983. Σε αυτή την περίπτωση εγκρίσεις των αρμοδίων υπηρεσιών και βεβαιώσεις που έχουν εκδοθεί την τελευταία δεκαετία δεν απαιτείται να εκδοθούν εκ νέου και ισχύουν για την διαδικασία έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης. Στις περιπτώσεις της παρούσας παραγράφου πέραν των λοιπών δικαιολογητικών υποβάλλεται ειδική μελέτη πληθυσμιακών κριτηρίων από την οποία αποδεικνύεται ότι η προτεινόμενη πληθυσμιακή χωρητικότητα της έκτασης πολεοδόμησης δεν έρχεται σε αντίθεση με το ισχύον πλαίσιο χωροταξικού σχεδιασμού.

Άρθρο 42α

Με το άρθρο 42α προβλέπεται ως εξαιρετική διαδικασία η δημιουργία περιοχών περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών για τις οποίες με κανονιστική πράξη της διοίκησης είχε εγκριθεί προ της ψήφισης του Συντάγματος του 1975 ρυμοτομικό σχέδιο εφόσον βέβαια ουδέποτε το συγκεκριμένο σχέδιο ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε.

Η έκταση που τελικώς πολεοδομείται ανέρχεται περίπου σε ποσοστό $\frac{1}{4}$ της όλης περιοχής που αρχικά είχε τεθεί εντός σχεδίου και ρυθμίζεται μετά από ειδικές μελέτες οικολογικής αξιολόγησης, περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άδεια επέμβασης από τον αρμόδιο δασάρχη. Προβλέπεται μάλιστα σε εξαιρετική περίπτωση που διατεθούν δασικές εκτάσεις ή δάση για τη συμπλήρωση της απαιτούμενης επιφάνειας, για την επίτευξη του περιβαλλοντικού ισοζυγίου, σύμφωνα με τη σχετική μελέτη ότι υποχρεούται ο Οικοδομικός Συνεταιρισμός να προβεί σε δάσωση τουλάχιστον ίσου ή και μέχρι του διπλασίου εμβαδού γειτονικής έκτασης ή έκτασης ευρισκόμενης στην ευρύτερη περιοχή, σύμφωνα με υπόδειξη της δασικής υπηρεσίας.

Ειδικότερα :

Με την παρ.1 προβλέπεται ότι τα ρυμοτομικά σχέδια προ του έτους 1975, τα οποία δεν έχουν ανακληθεί ή ακυρωθεί για εκτάσεις Οικοδομικών Συνεταιρισμών σε εκτάσεις που κατά τις κείμενες σήμερα διατάξεις προστατεύονται από τη δασική νομοθεσία παύουν να ισχύουν και συντάσσονται νέα με μέριμνα και δαπάνες των Οικοδομικών Συνεταιρισμών, σύμφωνα με τον παρόντα νόμο και υπό τους όρους και τις προϋποθέσεις των επόμενων παραγράφων.

Με την παρ.2 προβλέπεται ότι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί, νόμιμοι ιδιοκτήτες δασών, δασικών εκτάσεων, εκτάσεων των εδαφίων β και γ της παραγρ. 6 του άρθρου 3 του νόμου 998/79 και γενικότερα εκτάσεων μη υπαγόμενων στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας, πριν την έναρξη ισχύος του Συντάγματος του 1975 για τις οποίες είχε εγκριθεί από τη διοίκηση προ του έτους 1975 ρυμοτομικό σχέδιο των εκτάσεων που κατέχουν εντάσσονται σε ειδικό καθεστώς περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης υπό τις προϋποθέσεις των επόμενων παραγράφων.

Με τις παρ.3 έως 11 αναλύεται η διαδικασία αναγνώρισης τμήματος της έκτασης ως πολεοδομούμενη περιοχή, η διαδικασία απόδοσης προς το Ελληνικό Δημόσιο τουλάχιστον 50% της εκτάσεως, η διαδικασία έγκρισης επέμβασης έκδοσης ΑΕΠΟ και

περιβαλλοντικού ισοζυγίου και ο έλεγχος του κράτους για τα απαιτούμενα έργα υποδομής και τα περιβαλλοντικά έργα.

Με την παρ.12 αποσαφηνίζεται ότι ακίνητα που προήλθαν από κλήρωση μεριδιούχων οικοδομικών συνεταιρισμών πριν το 1975 και ήταν άρτια και οικοδομήσιμα κατά παρέκκλιση σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ίσχυαν κατά το χρόνο έγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου οικοδομούνται σύμφωνα με τα ισχύοντα κατά το χρόνο έγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου κατά παρέκκλιση κάθε γενικής ή ειδικής διάταξης.

Με την παρ.13 προβλέπεται, προς άρση αμφιβολιών της διοίκησης ότι εκτάσεις Οικοδομικών συνεταιρισμών που εγκρίθηκαν με διάταγμα ρυμοτομίας προ του έτους 1975 επί των οποίων έχουν υλοποιηθεί έργα υποδομής σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη, εφόσον το ρυμοτομικό σχέδιο δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί ολοκληρώνουν την διαδικασία υλοποίησης έργων υποδομής και διανομής των οικοπέδων σύμφωνα με την εγκριθείσα πολεοδομική μελέτη και ανεξαρτήτως τυχόν εγγράφων ή γνωμοδοτήσεων υπηρεσιών για το νομικό ζήτημα πολεοδόμησης των περιοχών αυτών. Κατ' εξαίρεση των οριζομένων στο ρυμοτομικό σχέδιο και την πολεοδομική μελέτη ο συντελεστής δόμησης κάθε οικοπέδου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0.3 για την έκδοση της έγκρισης και της άδειας δόμησης .

Άρθρο 43

Με το άρθρο 43 καθορίζονται οι Ζώνες Συγκέντρωσης Δικαιωμάτων Δόμησης (Ζ.Σ.Δ.Δ.) σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Β' του ν. 4178/2013 καθώς και ζώνες υποδοχής – ανταλλαγής εκτάσεων ή τμημάτων εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών. Παράλληλα καθορίζονται ζώνες υποδοχής οικοδομικών συνεταιρισμών – ιδιωτικών πολεοδομήσεων πλησίον εγκαταλελειμμένων, μικρών και φθινόντων οικισμών.

Ειδικότερα:

Με την παράγραφο 1 Καθορίζονται Ζώνες Συγκέντρωσης Δικαιωμάτων Δόμησης (Ζ.Σ.Δ.Δ.) κατά τις διατάξεις του κεφαλαίου Β' του ν. 4178/2013 καθώς και ζώνες υποδοχής – ανταλλαγής εκτάσεων ή τμημάτων εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου. Οι εκτάσεις αυτές θα προβλέπονται με την έγκριση των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων (ΤΧΣ) του παρόντος νόμου ή άλλου παρόμοιου επιπέδου σχεδιασμού στο σύνολο της χερσαίας χώρας συμπεριλαμβανομένων των νήσων Κρήτης, Εύβοιας και Ρόδου εξαιρουμένων των

περιοχών Αττικής, Θεσ/νίκης, Ιωαννίνων, Πάτρας, Βόλου, Λάρισας και Ηράκλειου Κρήτης, που καταλαμβάνονται από τα αντίστοιχα όρια αρμοδιότητας των προβλεπόμενων ρυθμιστικών σχεδίων και με την επιφύλαξη ειδικότερων διατάξεων του κεφαλαίου Γ.

Με την παρ.2 κατ' εξαίρεση και πριν την ολοκλήρωση των σχεδίων ανώτερου σχεδιασμού προβλέπεται ότι για εθνικούς λόγους αναβάθμισης και αναζωογόνησης των εγκαταλελειμμένων, μικρών και φθινόντων οικισμών και αποκατάστασης των μεριδιούχων εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών με Προεδρικό Διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής εγκρίνονται Ειδικά Σχέδια Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης (ΕΣΠΕΡΑΑ) σύμφωνα με τα οποία καθορίζονται και ζώνες - υποδοχείς οικοδομικών συνεταιρισμών – Ιδιωτικών Πολεοδομήσεων πλησίον εγκαταλελειμμένων, μικρών και φθινόντων οικισμών . Θεσπίζεται επίσης ότι σε εξαιρετικές περιπτώσεις τα Ειδικά Σχέδια δύναται να τροποποιούν κατευθύνσεις και περιορισμούς υφιστάμενων υπερκείμενων επιπέδων σχεδιασμού.

Με την παράγραφο 3 προσδιορίζονται οι εκτάσεις που δύναται να προβλεφθούν ως Ζώνες Συγκέντρωσης Δικαιωμάτων Δόμησης (Ζ.Σ.Δ.Δ.). Ειδικότερα καταγράφονται αναλυτικά :

- α) Δημόσιες χορτολιβαδικές και βραχώδεις εκτάσεις των περιπτώσεων β και γ της παρ. 6 του άρθρου 3 του ν.998/1979, για τις οποίες δεν απαγορεύεται η δόμηση και διαχειρίζονται από τις αρμόδιες δασικές υπηρεσίες,
- β) Εκτάσεις ακινήτων ιδιοκτησίας του Ελληνικού Δημοσίου ή των ΟΤΑ α' και β' βαθμού ή των Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου, ή
- γ) Ιδιωτικές εκτάσεις υπό τις επιφυλάξεις του παρόντος.

Άρθρο 44

Με το άρθρο 44 προδιαγράφονται οι κατηγορίες των οικοδομικών συνεταιρισμών-ιδιωτικών πολεοδομήσεων που θα καταστούν δικαιούχοι ανταλλαγής με τις διατάξεις του παρόντος νόμου. Η σειρά προτεραιότητας τους για την ανταλλαγή,

προσδιορίστηκε ανάλογα με το θεσμικό καθεστώς που διέπει τις εκτάσεις τους (Ευρωπαϊκό δικαστήριο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο κλπ).

Με την παρ.1 διασαφηνίζεται ότι οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί υπάγονται στις διατάξεις του ν.1667/1987 όσον αφορά τη σύσταση τους, τη λειτουργία και την εποπτεία τους.

Με την παρ.2 προδιαγράφεται ότι δικαιούχοι της ανταλλαγής είναι όλοι οι Οικοδομικοί συνεταιρισμοί καθώς και φυσικά ή νομικά πρόσωπα που είναι ιδιοκτήτες (κύριοι) δασών ή δασικών εκτάσεων ή εκτάσεων όπου απαγορεύεται η δόμηση ή διέπονται από ειδικό καθεστώς προστασίας περιοχές (δάση – δασικές εκτάσεις- κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι) ή αποτελούν τμήμα γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας ή δεν μπορούν να αξιοποιηθούν για άλλους λόγους προστασίας σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

Με την παρ.3 προσδιορίζεται ότι οι δικαιούχοι κατατάσσονται σύμφωνα με το αίτημά τους κατά προτεραιότητα για την ανταλλαγή, ως εξής:

α) Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί για τους οποίους έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση που προβλέπει ανταλλαγή της μη κατάλληλης έκτασης τους ή αντίστοιχης αποζημίωσης τους.

β) Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί των οποίων οι εκτάσεις έχουν ήδη ενταχθεί σε ρυμοτομικό σχέδιο και μετά την ψήφιση του ν. 998/1979 τα σχέδια αυτά είτε κρίθηκαν άκυρα είτε πρέπει να ακυρωθούν γιατί βρίσκονται σε απαγορευτικές για δόμηση περιοχές σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού (δάση, δασικές εκτάσεις κλπ)

γ) Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί των οποίων οι εκτάσεις υπήχθησαν σε διαδικασία ένταξης σε ρυμοτομικό σχέδιο και διακόπηκε μετά την έναρξη ισχύος του ν. 998/1979 και οι οποίοι έχουν άδεια κτήσης

δ) Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί των οποίων οι εκτάσεις έχουν ήδη ενταχθεί σε ρυμοτομικό σχέδιο και είτε κρίθηκαν άκυρα είτε πρέπει να ακυρωθούν γιατί υπήχθησαν μεταγενέστερα σε ειδικό καθεστώς προστασίας.

ε) Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί που είχαν προωθήσει τη διαδικασία έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης σύμφωνα με το π.δ/γμα 93/1987 και η διαδικασία διεκόπη για

διάφορους λόγους (έλλειψη ΠΕΡΠΟ κ.λ.π.)

στ) Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί που έχουν εγκεκριμένη απόφαση οικιστικής καταλληλότητας με το π.δ/γμα 93/1987

ζ) Φορείς Ιδιωτικών Πολεοδομήσεων των οποίων η πολεοδομικής μελέτη είχε εκπονηθεί και προωθηθεί για έγκριση με το ν. 1947/1991 και κρίθηκε μη νόμιμη από το Σ.τ.Ε. λόγω έλλειψης εγκεκριμένου χωροταξικού πλαισίου

η) Φορείς Ιδιωτικών Πολεοδομήσεων για τις οποίες έχει εκδοθεί απόφαση οικιστικής καταλληλότητας κατά τις διαδικασίες του ν. 1947/1991

θ) Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί που είναι κύριοι δασών και δασικών εκτάσεων και μετά την ψήφιση του ν. 998/1979 δεν κατέστη δυνατή η προώθηση καμίας διαδικασίας συνυπολογίζοντας για την προτεραιότητα το έτος κτήσης κυριότητας.

Άρθρο 45

Με το άρθρο 45 καθορίζεται η διαδικασία για την αναγνώριση και καταγραφή των ζωνών – υποδοχέων.

Ειδικότερα:

Με την παρ.1 προβλέπεται ότι η αναγνώριση και καταγραφή των ζωνών – υποδοχέων κατά το άρθρο 43 γίνεται με την διαδικασία έκδοσης βεβαίωσης καταλληλότητας του άρθρου 37.

Με την παρ.2 ορίζεται ότι για την εφαρμογή του άρθρου 43 μετά από αίτημα των ενδιαφερομένων, των οικείων ΟΤΑ, της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, των Δ/νσεων Δασών ή και των συναρμοδίων Δημοσίων Υπηρεσιών με εντολή του αρμοδίου Υπουργού αυτών αποστέλλονται στην αρμόδια υπηρεσία του ΥΠΕΚΑ όλα τα προβλεπόμενα στοιχεία για την έκδοση βεβαίωσης καταλληλότητας κατά τις διατάξεις του άρθρου 37.

Με την παρ.3 προβλέπεται ότι με την έκδοση βεβαίωσης καταλληλότητας, τα όρια των εκτάσεων των ζωνών – υποδοχέων καταγράφονται με ευθύνη του ΥΠΕΚΑ σε ειδική βάση δεδομένων της ΕΚΧΑ ΑΕ και στα χαρτογραφικά υπόβαθρα αυτής.

Άρθρο 46

Με το άρθρο 46 περιγράφεται η διαδικασία ανταλλαγής και προσδιορίζονται οι τεχνικές προδιαγραφές για την εκτίμηση του εμβαδού της αποδιδόμενης προς ανταλλαγή έκτασης.

Ειδικότερα:

Με την παρ.1 προδιαγράφεται ότι η διαδικασία ανταλλαγής υλοποιείται μέσω της ηλεκτρονικής διαδικασίας της Τράπεζας Γης του κεφαλαίου Β' του ν. 4178/2013 με την επιφύλαξη του επόμενου άρθρου.

Με την παρ.2 ορίζεται ότι για την ανταλλαγή λαμβάνεται υπόψη η τιμή ζώνης της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο ανταλλαγής καθώς και η τιμή ζώνης της περιοχής που βρίσκεται η έκταση που αποδίδεται ως αντάλλαγμα. Περαιτέρω, προβλέπεται ότι για τα ακίνητα που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης, σύμφωνα με το σύστημα των αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών στην περιοχή του ακινήτου, για τον υπολογισμό της αξίας λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην τοπική ή δημοτική κοινότητα όπου βρίσκεται η έκταση και σε περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί αυτή, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην περιφερειακή ενότητα όπου βρίσκεται η έκταση.

Με την παρ.3 διασαφηνίζεται ότι σε κάθε περίπτωση η αποδιδόμενη έκταση δεν μπορεί να υπερβαίνει σε ποσοστό το ογδόντα τις εκατό (80%) της έκτασης του ακινήτου ανταλλαγής (EAPX) πολλαπλασιαζόμενη επί συντελεστή (T). Όπου η τιμή ζώνης της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο ανταλλαγής (TAPX) είναι μεγαλύτερη ή ίση της τιμής ζώνης της περιοχής που βρίσκεται η έκταση που αποδίδεται ως αντάλλαγμα (T_{TEA}), ο συντελεστής (T) λαμβάνει την τιμή ένα (1). Όπου η τιμή ζώνης της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο ανταλλαγής (T_{APX}) είναι μικρότερη της τιμής ζώνης της περιοχής που βρίσκεται η έκταση που αποδίδεται ως αντάλλαγμα (T_{TEA}), ο συντελεστής αυτός (T) λαμβάνει την τιμή που προκύπτει από το πηλίκο της τιμής ζώνης της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο ανταλλαγής προς την τιμή ζώνης της περιοχής που βρίσκεται η έκταση που αποδίδεται ως αντάλλαγμα σύμφωνα με τον τύπο $T = T_{APX} / T_{TEA}$

Η έκταση της τελικώς αποδιδόμενης έκτασης εξάγεται από τον τύπο: $T_{TEA} = 80\% \times E_{APX} \times T$

Με την παρ.4 διευκρινίζεται ότι σε περίπτωση όπου η έκταση που αποδίδεται ως αντάλλαγμα εμπίπτει σε περιοχές με διαφορετικές τιμές ζώνης, για κάθε τιμή ζώνης υπολογίζεται ξεχωριστά αποδιδόμενο τμήμα λαμβάνοντας αντίστοιχα υπόψη και το κάθε τμήμα της έκτασης του ακινήτου ανταλλαγής. Για τον υπολογισμό της τελικής έκτασης, που δύναται να αποδοθεί ως αντάλλαγμα, γίνεται άθροιση των επιμέρους εκτάσεων ανά τιμή ζώνης. Η έκταση της τελικώς αποδιδόμενης έκτασης εξάγεται από τον τύπο:

$$\Sigma T_{TE\Lambda} = T_{TE\Lambda i} + T_{TE\Lambda ii} + \dots + T_{TE\Lambda v} = 80\% \times (E_{APXix} T_i + E_{APXii} T_{ii} + \dots + E_{APXv} T_v)$$

Με την παρ.5 διευκρινίζεται ότι σε περίπτωση ανταλλαγής με ιδιωτική έκταση για την οποία έχει εγκριθεί η πολεοδομική μελέτη κατά το άρθρο 56,η αποδιδόμενη έκταση οικοπέδων, όπως αυτή υπολογίζεται κατά τις προηγούμενες παραγράφους, μειώνεται κατά ποσοστό πενήντα τις εκατό (50%) και ο οικοδομικός συνεταιρισμός οφείλει ειδική χρηματική εισφορά για τη συγκεκριμένη έκταση.

Με την παρ. 6 διευκρινίζεται ότι δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 39.

Με την παρ. 7 διευκρινίζεται ότι σε περίπτωση ανταλλαγής με ιδιωτική έκταση για την οποία έχει εγκριθεί η πολεοδομική μελέτη κατά το άρθρο 56 η αποδιδόμενη έκταση οικοπέδων και η δαπάνη της μελέτης κατασκευής και εκτέλεσης όλων των έργων υποδομής της περιοχής βαρύνει τον παρέχοντα κατά την περ. β της παρ. 2 του ίδιου άρθρου, και προβλέπεται ειδικό αντάλλαγμα.

Με την παρ.8 προβλέπεται ότι η έκταση που αποδίδεται ως αντάλλαγμα πρέπει να βρίσκεται στην ίδια ή σε όμορη περιφέρεια με το ακίνητο ανταλλαγής. Κατ' εξαίρεση τα ακίνητα ανταλλαγής που βρίσκονται εντός Αττικής, δύναται να ανταλλάσσονται με εκτάσεις σε όλη την επικράτεια.

Με την παρ.9 διασαφηνίζεται ότι δίνεται το δικαίωμα στους ενδιαφερόμενους οικοδομικούς συνεταιρισμούς και ιδιώτες, να προτείνουν την έκταση που επιθυμούν για έγκριση οριοθέτησης Ζωνών Συγκέντρωσης Δικαιωμάτων Δόμησης (Ζ.Σ.Δ.Δ.). Στις περιπτώσεις κοινής προτίμησης, οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί υποβάλλουν τις προτιμήσεις τους και η επιλογή γίνεται λαμβάνοντας υπόψη την σειρά προτεραιότητας και προτίμησης.

Με την παρ.10 προσδιορίζεται ότι η σχετική αίτηση συνοδεύεται από αποδεικτικά κυριότητας και τοπογραφικά διαγράμματα όπου εμφανίζονται οι εκτάσεις της ιδιοκτησίας τους. Το αποτέλεσμα της κατάταξης ανακοινώνεται στους ενδιαφερόμενους και ακολουθεί απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής για την ανταλλαγή και την μεταγραφή ή την καταχώριση των δικαιωμάτων κυριότητας αντίστοιχα στα αρμόδια Υποθηκοφυλακεία ή Κτηματολογικά βιβλία. Η ειδική διαδικασία ελέγχου και έκδοσης της απόφασης ανταλλαγής καθορίζεται με Προεδρικό Διάταγμα κατά τα οριζόμενα στο κεφάλαιο Β' του ν.4178/2013.

Με την παρ.11 προσδιορίζεται ότι το χρονικό διάστημα μεταξύ της χορήγησης του νέου τίτλου ανταλλαγής της έκτασης και της υποβολής για έγκριση της πολεοδομικής μελέτης δεν δύναται να είναι μεγαλύτερο του ενός έτους. Σε αντίθετη περίπτωση ο τίτλος κυριότητας θα εκπίπτει και η αντίστοιχη έκταση θα δίδεται σε άλλον Οικ. Συν/σμό ή Ιδιώτη σύμφωνα με τον εγκεκριμένο πίνακα προτεραιότητας κατά την ηλεκτρονική διαδικασία της Τράπεζας Γης του Κεφαλαίου Β' του ν. 4178/2013.

Άρθρο 47

Με το άρθρο 47 ορίζονται οι προϋποθέσεις ολοκλήρωσης της διαδικασίας ανταλλαγής.

Ειδικότερα:

Με την παρ.1 καθορίζεται ότι έως τη θέση σε εφαρμογή των διατάξεων της Τράπεζας Γης η διαδικασία ανταλλαγής ολοκληρώνεται υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) Η κτήση της κυριότητας της έκτασης αποδεικνύεται δυνάμει νόμιμων τίτλων, η νομική τάξη και ακολουθία των οποίων προκύπτει από την κατωτέρω αναφερόμενη έκθεση τίτλων.

β) Για την έναρξη της διαδικασίας ο κύριος της προτεινόμενης προς ανταλλαγή έκτασης υποβάλλει αίτηση στη Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΚΑ με αντικείμενο την ανταλλαγή της ιδιοκτησίας του με ακίνητο ιδιοκτησίας του Δημοσίου. Η αίτηση, επί ποινή απαραδέκτου, συνοδεύεται από έκθεση τίτλων η οποία συντάσσεται και υπογράφεται από δύο νομικούς τουλάχιστον παρ' εφέτες και θεωρείται από τον οικείο δικηγγορικό σύλλογο.

γ) Η έκθεση περιλαμβάνει πλήρη περιγραφή του ακινήτου με το ιστορικό της νομικής του κατάστασης και καταλήγει στην ανεπιφύλακτη διακρίβωση όλων όσων έχουν δικαίωμα κυριότητας ή άλλα εμπράγματα δικαιώματα σε αυτό ή έχουν προσημειώσει ή υποθηκεύσει τέτοια δικαιώματα ή διεκδικούν εμπράγματα δικαιώματα ή έχουν επιβάλει κατάσχεση. Με την έκθεση συνυποβάλλονται και οι αντίστοιχοι τίτλοι με πλήρη σειρά πιστοποιητικών αυτών από τα αρμόδια κατά τόπον Υποθηκοφυλακεία και Κτηματολογικά Γραφεία, σε περίπτωση όπου έχουμε πρώτες εγγραφές σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2664/1998, όπως ισχύει. Σε περίπτωση που στην περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο βρίσκεται σε εξέλιξη η διαδικασία κτηματογράφησης, προσκομίζεται το προβλεπόμενο από το ν. 2308/1995 πιστοποιητικό του άρθρου 5 ή η βεβαίωση του άρθρου 2 του νόμου αυτού. Στην έκθεση αναφέρεται ο χρόνος μέχρι τον οποίο διαπιστώνεται η βεβαιούμενη κατάσταση και ο οποίος δεν επιτρέπεται να απέχει περισσότερο από τρεις ημέρες από την ημερομηνία της αίτησης.

Με την παρ.2 προβλέπεται ότι εντός τριών (3) μηνών από την υποβολή της αίτησης η ως άνω αναφερόμενη Δ/νση του ΥΠΕΚΑ σε συνεργασία με τη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών ενημερώνει τον κύριο περί αποδοχής ή όχι της αιτήσεώς του.

Με την παρ.3 γνωστοποιείται σε περίπτωση αποδοχής της αίτησης στον αιτούντα τα στοιχεία του/των προτεινόμενου/των σε ανταλλαγή ακινήτου ιδιοκτησίας του Ελληνικού Δημοσίου. Το προτεινόμενο ακίνητο ιδιοκτησίας του Ελληνικού Δημοσίου οφείλει να είναι ελεύθερο βαρών, διεκδικήσεων και τυχόν άλλων περιορισμών αρχαιολογικής, περιβαλλοντικής, δασικής ή άλλης σχετικής νομοθεσίας.

Με την παρ.4 ορίζεται η υποχρέωση έγγραφης αποδοχής της ανταλλαγής από τον ενδιαφερόμενο εντός αποκλειστικής προθεσμίας εξήντα (60) ημερών με το προτεινόμενο ακίνητο του Ελληνικού Δημοσίου. Άπρακτη παρέλευση της ως άνω προθεσμίας συνεπάγεται απώλεια του δικαιώματος ανταλλαγής.

Με την παρ.5 προβλέπεται ότι εγκρίνεται η ανταλλαγή με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, η οποία δημοσιεύεται, συνοδευόμενη από τα οικεία διαγράμματα και των δύο ακινήτων, στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Με την ίδια απόφαση καθορίζονται οι όροι και οι λοιπές λεπτομέρειες σχετικά με την κατάρτιση της σχετικής

αμφοτεροβαρούς εκπονητικής σύμβασης μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και του ενδιαφερομένου.

Με την παρ.6 προβλέπεται ότι ο ως άνω τίτλος στην συνέχεια μεταγράφεται στην οικεία μερίδα του Υποθηκοφυλακείου και των δύο ακινήτων, άλλως καταχωρίζεται στα οικεία κτηματολογικά φύλλα των δύο ακινήτων στα αρμόδια Κτηματολογικά Γραφεία. Αν η περιοχή όπου βρίσκονται τα ακίνητα κτηματογραφείται τότε υποβάλλονται δηλώσεις του ν. 2308/1995 στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης. Τα εκδιδόμενα πιστοποιητικά ή βεβαιώσεις απαιτείται όπως υποβληθούν στη συνέχεια στην ως άνω αρμόδια υπηρεσία του ΥΠΕΚΑ προκειμένου όπως περαιωθεί η διαδικασία. Η διαδικασία της ανταλλαγής ολοκληρώνεται με τη μεταγραφή της οικείας σύμβασης στα αρμόδια Υποθηκοφυλακεία ή την καταχώριση αυτής στα Κτηματολογικά Βιβλία του αρμόδιου Κτηματολογικού Γραφείου.

Με την παρ.7 διασαφηνίζεται ότι με την ολοκλήρωση της ανταλλαγής δεν είναι δυνατή η αυτούσια απόδοση όλου ή μέρους του ακινήτου στο οποίο αφορά η ανταλλαγή και το οποίο περιήλθε στην ιδιοκτησία του Ελληνικού Δημοσίου. Ο τυχόν πραγματικός δικαιούχος έχει ενοχική και μόνο αξίωση για την απόδοση του πλουτισμού κατά του αιτηθέντα την ανταλλαγή.

Άρθρο 48

Με το άρθρο 48 προβλέπεται η έγκριση Ειδικών Σχεδίων Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης (ΕΣΠΕΡΑΑ) για λόγους ανάδειξης και προστασίας και αναβίωσης εγκαταλελειμμένων, μικρών και φθινόντων οικισμών

Ειδικότερα θεσπίζεται ότι για εθνικούς λόγους προστασίας των εγκαταλελειμμένων οικισμών ορίζονται διαδικασίες και πολεοδομικά κίνητρα αποκατάστασης, ανάδειξης και αναβίωσης των εγκαταλελειμμένων, μικρών και φθινόντων οικισμών της χώρας σύμφωνα με επόμενα άρθρα του παρόντος. Θεσπίζεται δε η διαδικασία έγκριση των παρεμβάσεων και αποτυπώνεται ότι με Προεδρικό Διάταγμα, μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής εγκρίνονται Ειδικά Σχέδια Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης (ΕΣΠΕΡΑΑ) κατά τα επόμενα άρθρα. Κατά τη διάταξη αποφασίζεται ότι σε κάθε περίπτωση ΕΣΠΕΡΑΑ προηγείται η έκδοση βεβαίωσης καταλληλότητας κατά το άρθρο 37 η οποία πέραν

των προβλεπομένων ειδικώς εκδίδεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μετά από εισήγηση και της Δ/σης Χωροταξίας και γνώμη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ. Προβλέπεται τέλος ότι με την εισήγηση της υπηρεσίας εγκρίνεται κατά το στάδιο της βεβαίωσης καταλληλότητας και μετά από γνώμη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ έκθεση χωροταξικής θεώρησης στην οποία περιγράφονται και τεκμηριώνονται οι βασικές χωροθετικές επιλογές και η ένταξη στο χώρο του σχεδιαζόμενου έργου, ιδίως όσον αφορά σ την υπάρχουσα συγκοινωνιακή υποδομή και τις λοιπές εξυπηρετήσεις, στους υφιστάμενους οικισμούς, καθώς και τα βασικά χωρικά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής, τουλάχιστον στο επίπεδο της οικείας δημοτικής ενότητας.

Άρθρο 49

Με το άρθρο 49 δίνονται οι ορισμοί των οικισμών στους οποίους έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου.

Ειδικότερα:

Με την παρ. 1 αναφέρεται ότι για την εφαρμογή του παρόντος ισχύουν οι κατωτέρω ορισμοί:

α) εγκαταλελειμμένος ορίζεται ο οικισμός που εμφανίζεται με μηδενικό πληθυσμό στην απογραφή του 1981 της ΕΛΣΤΑΤ και προϋφίσταται του έτους 1923 και βρίσκεται εντός των περιοχών της παρ.3 του άρθρου 34

β) μικρός και φθίνον ορίζεται ο οικισμός που βρίσκεται εντός των περιοχών της παρ.3 του άρθρου 34 και πληροί τις παρακάτω προϋποθέσεις:

αα) κατά την τελευταία απογραφή (2011) της ΕΛΣΤΑΤ εμφανίζει ως μόνιμο πληθυσμό μικρότερο των 150 κατοίκων,

ββ) δεν εμφανίζει πληθυσμιακή αύξηση μεγαλύτερη του δέκα τις εκατό (10%) από την αντίστοιχη απογραφή του μόνιμου πληθυσμού του έτους 1981, και

γγ) είτε προϋφίσταται του έτους 1923 είτε έχει οριοθετηθεί με τις ισχύουσες διατάξεις.

Με την παρ 2 διευκρινίζεται ότι για τους εγκαταλελειμμένους οικισμούς της περίπτωσης α της προηγούμενης παραγράφου εφαρμόζεται το άρθρο 50 του παρόντος κεφαλαίου. Για τους μικρούς και φθίνοντες οικισμούς της περίπτωσης β της

προηγούμενης παραγράφου εφαρμόζεται το άρθρο 51 του παρόντος κεφαλαίου.

Άρθρο 50

Με το άρθρο 50 περιγράφονται οι τεχνικές παράμετροι για την βιώσιμη ανάπτυξη εγκαταλελειμμένων οικισμών . Καθορίζονται οι προϋποθέσεις και οι διαδικασίες για την οικιστική τους ανάπτυξη και προσδιορίζονται τα απαιτούμενα δικαιολογητικά που προσκομίζονται στην αρμόδια υπηρεσία του ΥΠΕΚΑ για τον έλεγχο εφαρμογής και έγκρισης της προβλεπόμενης διαδικασίας.

Ειδικότερα:

Με την παρ.1 καθορίζεται ότι σε περίπτωση εγκαταλελειμμένων οικισμών προβλέπεται η έκδοση ΕΣΠΕΡΑΑ εφόσον :

α) Κρίνονται αρχιτεκτονικά ενδιαφέροντες και δεν έχουν χαρακτηρισθεί ως γεωλογικά ακατάλληλοι, παραδοσιακοί οικισμοί ή ιστορικοί τόποι

β) Αναγνωρίζεται συνεκτικό τμήμα αυτών κατά τις διατάξεις του π.δ\τος της 24.04.1985 (Δ'181), του οποίου η έκταση είναι ενιαία και έχει επιφάνεια από δέκα (10) έως πενήντα (50) στρέμματα. Σε περίπτωση που το συνεκτικό τμήμα του οικισμού διακόπτεται από εγκεκριμένες επαρχιακές, δημοτικές ή κοινοτικές οδούς και το κάθε διαιρετό τμήμα αυτού περιλαμβάνει άνω των δέκα (10) οικοδομών, η έκταση του συνεκτικού τμήματος δύναται να θεωρηθεί ενιαία.

Με την παρ 2 περιγράφονται οι τεχνικές προδιαγραφές για τα ΕΣΠΕΡΑΑ και Ειδικότερα:

α) Ορίζεται το όριο του συνεκτικού τμήματος, καθορίζονται οι υφιστάμενοι κοινόχρηστοι χώροι και εγκρίνονται ειδικοί όροι δόμησης σύμφωνα την ανάλυση του οικιστικού αποθέματος των υπαρχόντων κτισμάτων και τα μέσα πολεοδομικά μεγέθη που αποτυπώνονται και δύναται

β) Δύναται επιπλέον να καθορίζεται όμορη έκταση ως περιοχή περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης (Π.Π.Α.Ι.Π.) υπό τις εξής προϋποθέσεις:

αα) Η όμορη έκταση πρέπει να έχει ελάχιστη επιφάνεια τριάντα (30) στρεμμάτων και σε καμία περίπτωση να μην υπερβαίνει το διπλάσιο της έκτασης του συνεκτικού τμήματος.

ββ) Το ενιαίο της έκτασης του συνεκτικού τμήματος και της όμορης προς πολεοδόμηση περιοχής, πρέπει να έχει επιφάνεια τουλάχιστον πενήντα (50) στρέμματα και να μην υπερβαίνει τα εκατό (100) στρέμματα.

γγ) Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι ειδικότεροι όροι και προϋποθέσεις πολεοδόμησης του παρόντος κεφαλαίου που διέπουν την διαδικασία πολεοδόμησης με ΕΣΠΕΡΑΑ.

Με την παρ.3 καθορίζεται ότι για την εφαρμογή της διαδικασίας της περίπτωσης α της παρ.2, ο αρμόδιος Δήμος υποβάλλει στη Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΚΑ τα παρακάτω στοιχεία:

α) Γνωμοδοτήσεις από τις αρμόδιες Αρχαιολογικές Υπηρεσίες περί της ύπαρξης ή μη κηρυγμένων ή και οριοθετημένων αρχαιολογικών χώρων εντός της έκτασης.

β) Τοπογραφικό και κτηματογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα 1:500 ή 1:1000 εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87, για το οποίο γίνεται αναλυτική περιγραφή του περιεχομένου του.

γ) Απόσπασμα χάρτη του τυχόν εγκεκριμένου ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ ή ΤΧΣ ή αντίστοιχου επιπέδου σχεδιασμού, με σημειωμένη τη θέση και ενδεικτικά τα όρια του προς οικιστικού συνόλου

δ) Βεβαίωση από την αρμόδια υπηρεσία του οικείου Δήμου σύμφωνα με τα στοιχεία εκ του αρχείου του ότι ο οικισμός δεν έχει χαρακτηριστεί ως κατολισθαίνοντας και ότι δεν έχουν δοθεί αποζημιώσεις ή δεν έχει υλοποιηθεί άλλου είδους αποκατάσταση των οικιστών για την εγκατάλειψη αυτού.

ε) Πρόταση για ειδικές ρυθμίσεις όρων δόμησης και χρήσεων γης με σκοπό την ανάδειξη και διατήρηση αξιόλογων αρχιτεκτονικά κτιρίων.

Με την παρ.4 περιγράφεται αναλυτικά η διαδικασία και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά για την εφαρμογή της περίπτωσης β της παρ.2 όπου προβλέπονται όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά. Ειδικότερα θεσπίζεται ότι οι ενδιαφερόμενοι κατά την έννοια της παρ.1 του άρθρου 34 ή και αρμόδιος Δήμος υποβάλλουν στη Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΚΑ όλα τα ανωτέρω στοιχεία και επιπλέον για τη χορήγηση βεβαίωσης καταλληλότητας του άρθρου 37:

α) Πράξη χαρακτηρισμού της όμορης προς πολεοδόμηση έκτασης σύμφωνα με το

άρθρο 14 του ν. 998/1979 και πιστοποιητικό τελεσιδικίας αυτής.

β) Τοπογραφικό και υψομετρικό διάγραμμα κατά τα προηγούμενα και με επιπρόσθετα στοιχεία.

γ) Χάρτη κατάλληλης κλίμακας εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87, στον οποίο απεικονίζεται τα όρια της έκτασης, οι προβλεπόμενες χρήσεις γης και τα γενικότερα στοιχεία σύνδεσής αυτής με την ευρύτερη περιοχή

δ) Πρόταση καθορισμού οριογραμμών των υδατορεμάτων σύμφωνα με τον ν.4258/2014

ε) Έκθεση γεωλογικής - γεωτεχνικής καταλληλότητας υπογραφόμενη από δύο ιδιώτες γεωλόγους, οι οποίοι φέρουν την ευθύνη για τα πορίσματα αυτής.

στ) Κτηματογραφικό πίνακα ιδιοκτησιών συνοδευόμενο από έκθεση ελέγχου τίτλων υπογραφόμενη από δύο ιδιώτες νομικούς, οι οποίοι φέρουν την ευθύνη για τη σχετική έκθεση, και θεωρημένη από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο.

ζ) Προκαταρκτικός προσδιορισμός περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

η) Τεχνική έκθεση με τις αιτούμενες χρήσεις γης καθώς και τα προγραμματικά μεγέθη για την οικιστική ανάπτυξη της έκτασης (πυκνότητα - συντελεστές εκμετάλλευσης - δόμησης κλπ), τα οποία θα πρέπει να συσχετίζονται με τα αντίστοιχα προβλεπόμενα από τις κατευθύνσεις του ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ ή ΤΧΣ ή άλλου επιπέδου σχεδιασμού κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

Με την παρ.5 προσδιορίζεται ότι για την έγκριση των ΕΣΠΕΡΑΑ του παρόντος άρθρου απαιτείται η προηγούμενη γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ). Οι διαδικασίες της περίπτωσης β της παραγράφου 2 δύναται να ολοκληρώνονται είτε αυτοτελώς σε δύο διακριτές φάσεις, είτε συνολικά με την έκδοση ενός ΕΣΠΕΡΑΑ.

Άρθρο 51

Με το άρθρο 51 καθορίζονται με την έγκριση ΕΣΠΕΡΑ, ζώνες – υποδοχείς οικοδομικών συνεταιρισμών και ιδιωτών σε δημόσιες εκτάσεις με ειδικές προϋποθέσεις.

Ειδικότερα:

Με την παρ.1 ορίζεται ότι σε περίπτωση μικρών και φθινόντων οικισμών, κατά την περίπτωση β της παρ.1 του άρθρου 49 εγκρίνονται ΕΣΠΕΡΑΑ σύμφωνα με τις επόμενες παραγράφους.

Με την παρ.2 καθορίζονται με την έγκριση ΕΣΠΕΡΑΑ πλησίον των μικρών και φθινόντων οικισμών της περίπτωσης β της παρ. 1 του άρθρου 49 ζώνες – υποδοχείς οικοδομικών συνεταιρισμών - ιδιωτών σε: αα) δημόσιες χορτολιβαδικές και βραχώδεις εκτάσεις των περιπτώσεων β και γ της παρ. 6 του άρθρου 3 του ν.998/1979, για τις οποίες δεν απαγορεύεται η δόμηση και διαχειρίζονται από τις αρμόδιες δασικές υπηρεσίες, ββ) εκτάσεις ακινήτων ιδιοκτησίας του Ελληνικού Δημοσίου ή των ΟΤΑ α' και β' βαθμού ή των Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου, ή γγ) ιδιωτικές εκτάσεις υπό τις επιφυλάξεις του παρόντος, υπό τις εξής προϋποθέσεις:

α) Η απόστασή τους από τους παραπάνω μικρούς και φθινόντες οικισμούς δεν πρέπει υπερβαίνει τα τρία (3) χλμ. Λαμβάνονται ως αρχή τα εγκεκριμένα όρια των οικισμών ή τα όρια που υποδεικνύονται από την αρμόδια ΥΔΟΜ εφόσον δεν υφίστανται εγκεκριμένα όρια για τους οικισμούς προ του 1923. Ειδικά στην περίπτωση όπου οι υπάρχοντες οικισμοί έχουν χαρακτηριστεί ως Παραδοσιακοί, η απόσταση των ζωνών θα πρέπει να μην υπερβαίνει τα τρία (3) χλμ και να απέχει τουλάχιστον ένα (1) χλμ από αυτούς.

β) Εξασφαλίζεται η φυσική και λειτουργική τους συνέχεια με τους υπό υφιστάμενους οικισμούς.

γ) Οι ζώνες – υποδοχείς πρέπει να απέχουν κατ' ελάχιστο απόσταση πέντε (5) χλμ από οικισμούς, οι οποίοι κατά την τελευταία απογραφή (2011) της ΕΛΣΤΑΤ εμφανίζουν ως μόνιμο πληθυσμό μεγαλύτερο των δύο χιλιάδων (2000) κατοίκων.

δ) Σε κάθε περίπτωση δεν δύναται να χωροθετηθούν ανά περιφερειακή ενότητα πλήθος οικισμών που υπερβαίνει το δέκα τις εκατό (10%) του συνολικού αριθμού των υφιστάμενων οικισμών στη συγκεκριμένη γεωγραφική ενότητα σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ.

ε) Η προς πολεοδόμηση έκταση πρέπει να έχει πρόσβαση από υφιστάμενη

διαμορφωμένη οδό η οποία έχει τεθεί σε κοινή χρήση πέραν των είκοσι (20) ετών και έχει πλάτος τουλάχιστον τέσσερα (4) μέτρα. Τα γεωμετρικά της χαρακτηριστικά της υφισταμένης οδού δύναται να διαμορφωθούν σε μέγεθος που θα εξυπηρετεί τις ανάγκες του νέου οικισμού. Οι αποζημιώσεις των παρόδιων ιδιοκτητών συντελούνται με ευθύνη του οικείου Ο.Τ.Α και βαρύνουν τον επισπεύδοντα ιδιώτη ή Οικοδομικό Συνεταιρισμό.

στ) Απέχουν πέραν των διακοσίων μέτρων (200) μέτρων από την ακτογραμμή.

ζ) Ο μικρός και φθίνων οικισμός πλησίον του οποίου οριοθετείται η ζώνη – υποδοχέας θα πρέπει να μην έχει οριστεί ως γεωλογικά ακατάλληλος για δόμηση (κατολισθαίνων – σεισμικά ρήγματα κλπ).

η) Προβλέπεται εκ των μελετών η δυνατότητα εξυπηρέτησης από βασικά δίκτυα υποδομών (Δ.Ε.Η., ύδρευση, κ.λ.π.)

θ) Το μέγεθος του νέου οικισμού δεν μπορεί να υπερβαίνει τα τριακόσια (300) στρέμματα.

ι) Για μικρούς και φθίνοντες οικισμούς έως 50 κατοίκους το μέγεθος του νέου οικισμού δεν υπερβαίνει τα εκατό (100) στρέμματα.

ια) Για μικρούς και φθίνοντες οικισμούς έως 100 κατοίκους το μέγεθος του νέου οικισμού δεν υπερβαίνει τα διακόσια (200) στρέμματα.

Με την παρ.3 καθορίζεται ότι πέραν των ανωτέρω, πλησίον μικρών και φθινόντων οικισμών και όχι σε απόσταση μεγαλύτερη τους ενός (1) χιλιομέτρου, επιτρέπεται η χωροθέτηση και η πολεοδόμηση κατά τις διατάξεις των περιοχών περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης (ΠΠΑΠ) του παρόντος κεφαλαίου, υπό τις προϋποθέσεις των προηγούμενων παραγράφων του παρόντος άρθρου και αποκλειστικά μέχρι επιφάνεια εκατό (100) στρεμμάτων.

Με την παρ.4 καθορίζεται ότι εφόσον πλησίον μικρών και φθινόντων οικισμών επιτρέπεται και όχι σε απόσταση μεγαλύτερη των τριών (3) χιλιομέτρων η χωροθέτηση ΠΕΡΠΟ κατά τις διατάξεις του άρθρου 24 του ν.2508/1997, επιτρέπεται παράλληλα και η έγκριση ΕΣΠΕΡΑΑ κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου και αποκλειστικά μέχρι επιφάνεια εκατό (100) στρεμμάτων.

Άρθρο 52

Με το άρθρο 52 προβλέπεται ειδική πολεοδομική μελέτη εντός ΕΣΠΕΡΑ και περιγράφονται η διαδικασία έγκρισης και τα στοιχεία αυτής.

Ειδικότερα προβλέπεται ότι η πολεοδόμηση των εκτάσεων εντός ΕΣΠΕΡΑΑ γίνεται με βάση ειδική πολεοδομική μελέτη, η οποία εκπονείται με πρωτοβουλία και δαπάνη των ενδιαφερομένων και εγκρίνεται με την έκδοση του ΕΣΠΕΡΑΑ κατά τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου. Η πολεοδομική μελέτη εκπονείται με ευθύνη και έξοδα των ενδιαφερομένων και με την εποπτεία του Υπουργείου Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής

Άρθρο 53

Με το άρθρο 53 αναλύονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης εντός της περιοχής μελέτης καθώς και οι υποχρεώσεις όλων των εμπλεκόμενων μερών κατά την έγκριση των ΕΣΠΕΡΑΑ.

Ειδικότερα:

Με την παρ.1 ορίζεται ότι οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί και ιδιώτες υποχρεούνται με την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης να παραχωρήσουν ή να υλοποιήσουν έργα χωρίς αποζημίωση προς τον οικείο Ο.Τ.Α. σε ποσοστό τουλάχιστον πενήντα τις εκατό (50%) της πολεοδομούμενης έκτασης, ως εξής:

α) Κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους εντός του υπό ίδρυση οικισμού που θα προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη και σε ελάχιστο ποσοστό εικοσιπέντε τις εκατό (25%) της πολεοδομούμενης έκτασης. Η επιθυμητή κατηγορία των χρήσεων αυτών και το επιθυμητό ποσοστό τους ανά χρήση θα καθοριστεί με τις προδιαγραφές εκπόνησης των πολεοδομικών μελετών.

β) Ποσοστό έως εικοσιπέντε τις εκατό (25%) της πολεοδομούμενης έκτασης χωροθετείται σε χρήσεις ή μετατρέπεται σε ειδική χρηματική εισφορά για έργα αναβάθμισης κοινοχρήστων – κοινωφελών χρήσεων και χώρων και κτιρίων ειδικών χρήσεων τα οποία θα προταθούν κατ' αντιστοιχία στον γειτονικό υφιστάμενο οικισμό. Η ειδική χρηματική εισφορά κατατίθεται στον αρμόδιο Δήμο, εγγράφεται σε ειδικό λογαριασμό αποκλειστικά για τα έργα της παρούσας παραγράφου με την αναφορά του μικρού και φθίνοντα οικισμού. Ως έργο προτεραιότητας αναβάθμισης θεωρείται

το έργο για την σύνδεση με τον βιολογικό καθαρισμό σύμφωνα με την εκπονηθείσα μελέτη. Με το ίδιο διάταγμα της έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης και του ΕΣΠΕΡΑΑ δύναται να καθορίζονται ειδικές χρήσεις γης στον γειτονικό οικισμό.

Με την παρ.2 προτείνονται οι χρήσεις που από την πολεοδομική μελέτη χωροθετούνται στους μικρούς και φθίνοντες οικισμούς και εξαρτώνται κατά κύριο λόγο από τις ανάγκες του οικισμού και καλύπτουν παράλληλα και τις ανάγκες των οικιστών στον νέο οικισμό.

Με την παρ.3 προσδιορίζεται ότι σε κάθε περίπτωση από την πρόταση της πολεοδομικής μελέτης εξασφαλίζεται η πολεοδομική σύνδεση του νέου οικισμού με τον μικρό και φθίνοντα οικισμό καθώς και η λειτουργία βιολογικού καθαρισμού και για τους δύο οικισμούς.

Με την παρ.4 προβλέπεται ότι η χωροθέτηση των ειδικών χρήσεων χώρων γίνεται αποκλειστικά στον υφιστάμενο οικισμό.

Με την παρ.5 καθορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις σε κάθε περίπτωση στον υπό ίδρυση οικισμό ως εξής:

α) οι οικοδομήσιμοι χώροι που θα προτείνονται από την πολεοδομική μελέτη θα αφορούν αποκλειστικά κατοικία,

β) κύριες οδοί, οδοί ήπιας κυκλοφορίας και πεζόδρομοι σε ποσοστό από δεκαπέντε (15%) έως δεκαοκτώ τις εκατό (18%) της πολεοδομούμενης έκτασης ανάλογα με τη μορφολογία του εδάφους,

γ) αμιγής χώροι πρασίνου,

δ) παιδικές χαρές,

ε) υπαίθριοι χώροι άθλησης,

στ) εμπορικά καταστήματα πολύ μικρής κλίμακας, για την κάλυψη των καθημερινών αναγκών των οικιστών μπορούν να χωροθετηθούν με την προϋπόθεση ότι το μέγεθός τους θα κυμαίνεται από 0,20-0,30 τ.μ /κάτοικο.

Με την παρ.6 καθορίζονται οι υπόλοιπες ανάγκες των οικιστών σε ειδικών χρήσεων χώρους θα καλύπτονται από τις υπάρχουσες υποδομές στον υφιστάμενο οικισμό ή

ελλείψει αυτών με την πρόταση χωροθέτησης αυτών των χρήσεων εντός του υφιστάμενου οικισμού.

Άρθρο 54

Με το άρθρο 54 προβλέπονται για λόγους προστασίας της φυσιογνωμίας της περιοχής, των αρχιτεκτονικών στοιχείων και της μορφολογία των υπαρχόντων αλλά και νέων αναπτύξεων η θέσπιση ειδικών όρων και περιορισμών και αναλυτικών μορφολογικών κανόνων καθώς μελετώνται και ενισχύονται οικισμοί με έντονα πολιτιστικά και αρχιτεκτονικά στοιχεία.

Ειδικότερα:

Με την παρ. 1. προβλέπεται ότι για τη διαδικασία έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης ΕΣΠΕΡΑΑ καθορίζονται ειδικοί μορφολογικοί κανόνες και κατευθύνσεις, που επιβάλλονται και εξαρτώνται από την αρχιτεκτονική φυσιογνωμία του υφιστάμενου οικισμού.

Με την παρ.2. θεσπίζεται ότι για τις περιπτώσεις ανταλλαγής εκτάσεων και ζωνών συγκέντρωσης δόμησης - υποδοχής δεν απαιτείται προηγουμένως η χορήγηση βεβαίωσης καταλληλότητας της έκτασης από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής εφόσον αυτή έχει κριθεί στο στάδιο χορήγησης του τίτλου ανταλλαγής και της έγκρισης του ΕΣΠΕΡΑΑ κατά τα οριζόμενα στο παρόν κεφάλαιο.

Με την παρ. 3 αποσαφηνίζεται ότι αμέσως μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, οι ιδιοκτήτες της έκτασης προβαίνουν στην εκτέλεση των έργων διαμόρφωσης του χώρου, καθώς και στην εκτέλεση των έργων υποδομής, όπως αυτά προβλέπονται από την Πολεοδομική μελέτη στον μικρό και φθίνοντα οικισμό και στον υπό ίδρυση οικισμό. Επίσης προβλέπεται ότι στη συνέχεια προβαίνουν στη σύνταξη των κτιριακών μελετών και την εκτέλεση των οικοδομικών έργων στους διαμορφούμενους οικοδομήσιμους χώρους, σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη.

Άρθρο 55

Με το άρθρο 55 θεσπίζονται ειδικότερα πολεοδομικά αλλά και οικονομικά κίνητρα με σκοπό την ανάδειξη, διαφύλαξη και αναζωογόνηση των οικισμών . Στόχος των της

διάταξης είναι η μελέτη του χώρου με κυρίαρχα στοιχεία περιβαλλοντικής ευαισθησίας και προσοχής με έμφαση στη μείωση των οδικών δικτύων, την δημιουργία κτιρίων με μικρό περιβαλλοντικό αποτύπωμα, την χωροθέτηση οργανωμένων ποδηλατοδρόμων, μονοπατιών, τη δημιουργία αθλητικών χώρων και χώρων πρασίνου κ.α

Ειδικότερα:

Με την παρ. 1. προβλέπεται ότι για την αναζωογόνηση των μικρών και φθινόντων οικισμών της χώρας καθορίζονται ειδικά κίνητρα πολεοδόμησης:

α) Στην περίπτωση που επιλέγεται η μορφή των κτιρίων να προσεγγίζει την μορφή του υφιστάμενου οικισμού (σε περίπτωση που αυτός έχει την δική του ιδιαίτερη μορφή) με έγκριση του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής με την πρόταση δημιουργίας κτιρίων με ενεργειακή κατανάλωση που τα κατατάσσει στην κατηγορία Α επιτρέπεται η αύξηση του καθοριζόμενου συντελεστή δόμησης κατά 0,05 εφόσον δεν θίγεται ο αντίστοιχος μέσος συντελεστής δόμησης του ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ ή ο προβλεπόμενος συντελεστής από το ΤΧΣ.

β) Μετά από απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής κατόπιν γνωμοδότησης του ΚΕΣΥΠΟΘΑ επιτρέπεται ως κίνητρο η αύξηση του συντελεστή δόμησης κατά 0,10 εφόσον πέραν των οριζόμενων προδιαγραφών εκ της μελέτης προκύπτει:

αα) μείωση οδικού δικτύου και ανάγκες χωροθέτησης θέσεων στάθμευσης

ββ) σχεδιασμός κτιρίων με περιβαλλοντικά κριτήρια σύμφωνα με το άρθρο 25 παρ 2 ν.4067/12

γγ) οργανωμένη δόμηση με εσωτερικούς ακάλυπτους χώρους, πλακόστρωτα κ.λ.π

δδ) χωροθέτηση οργανωμένων ποδηλατοδρόμων, μονοπατιών.

εε) δημιουργία αθλητικών χώρων και χώρων πρασίνου

Με την παρ.2 προβλέπεται ότι σε κάθε περίπτωση ο μέσος συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος από το μέσο συντελεστή δόμησης του ισχύοντος ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ ή τον προβλεπόμενο συντελεστή από το ΤΧΣ.

Άρθρο 56

Με το άρθρο 56 προβλέπονται και οι περιπτώσεις ιδιωτικών εκτάσεων που δύναται να αποτελέσουν πηγή και ζώνη συγκέντρωσης δόμησης δικαιωμάτων Οικοδομικών Συνεταιρισμών.

Ειδικότερα:

Με την παρ. 1. Προβλέπεται ότι με την έγκριση ΕΣΠΕΡΑΑ κατά τα άρθρο 51, πολεοδομούνται ιδιωτικές εκτάσεις, εκτάσεις ακινήτων ιδιωτικής περιουσίας Ν.Π.Δ.Δ. και Ν.Π.Ι.Δ. πλησίον μικρών και φθινόντων οικισμών και τμήμα αυτών μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και ως οργανωμένα οικόπεδα αποδίδονται δια ανταλλαγής σε Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς ως ζώνες συγκέντρωσης δόμησης Οικοδομικών Συνεταιρισμών.

Με την παρ.2 προβλέπεται ότι η πολεοδόμηση των περιοχών αυτών πραγματοποιείται κατά τα οριζόμενα στα άρθρα 51 έως 55 και υπό τους πρόσθετους όρους και προϋποθέσεις ως αναλύονται στις περιπτώσεις α) έως ε).

α) Οι ιδιωτικές εκτάσεις πέραν των προϋποθέσεων του άρθρου 51 πρέπει να καλύπτουν επιφάνεια ίση ή μεγαλύτερη των εκατό (100) στρεμμάτων.

β) Σε περίπτωση που η δαπάνη της μελέτης κατασκευής και εκτέλεσης όλων των έργων υποδομής της περιοχής βαρύνει τον παρέχοντα σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη, ποσοστό σαράντα τις εκατό (40%) των οικοδομήσιμων τμημάτων της πολεοδομούμενης έκτασης αποδίδεται στην Τράπεζα Γης ως ζώνη συγκέντρωσης δικαιωμάτων δόμησης Οικοδομικών Συνεταιρισμών. Το υπόλοιπο ποσοστό ήτοι εξήντα τις εκατό (60%) παραμένει στον παρέχοντα με ελεύθερο το δικαίωμα μεταβίβασης προς τρίτους υπό τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου.

γ) Σε περίπτωση που η δαπάνη της εκτέλεσης των έργων υποδομής της περιοχής δεν βαρύνει εξ' ολοκλήρου τον παρέχοντα σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη, ποσοστό εξήντα τις εκατό (60%) των οικοδομήσιμων τμημάτων της πολεοδομούμενης έκτασης αποδίδεται στην Τράπεζα Γης ως ζώνη συγκέντρωσης δικαιωμάτων δόμησης Οικοδομικών Συνεταιρισμών. Το υπόλοιπο ποσοστό ήτοι σαράντα τις εκατό (40%) παραμένει στον παρέχοντα με ελεύθερο το δικαίωμα μεταβίβασης προς τρίτους υπό τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου. Στην περίπτωση αυτή ο παρέχοντας βαρύνεται με την δαπάνη της μελέτης κατασκευής

όλων των έργων υποδομής της περιοχής και την δαπάνη εκτέλεσης των έργων υποδομής για την περιοχή που παραμένει σε αυτόν σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη. Στην ως άνω μερική εκτέλεση έργων υποδομής περιλαμβάνεται υποχρεωτικά η κατασκευή των εγκαταστάσεων του βιολογικού καθαρισμού.

δ) Κατά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης καθορίζονται σύμφωνα με το ανωτέρω ποσοστό τα οικοδομήσιμα τμήματα της πολεοδουμένης έκτασης που περιέχονται στον παρέχοντα την έκταση για τη δημιουργία ζώνης συγκέντρωσης δικαιωμάτων δόμησης Οικοδομικών Συνεταιρισμών καθώς και τα απαιτούμενα έργα υποδομής που αντιστοιχούν στην έκταση πολεοδόμησης. Στην οικεία πολεοδομική μελέτη αναφέρεται στη σχετική πράξη έγκρισής της ο χρόνος ολοκλήρωσης των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής κατά φάσεις, που αντιστοιχούν σε τμήματα έκτασης επιφάνειας ίσης ή μεγαλύτερης των πενήντα (50) στρεμμάτων το κάθε ένα. Στην περίπτωση αυτήν οι διατάξεις για την μεταβίβαση σε τρίτους ισχύουν για κάθε τμήμα και φάση χωριστά.

ε) Μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης τα όρια των πολεοδομημένων εκτάσεων και οι όροι δόμησης αυτών καταχωρούνται στην βάση δεδομένων της Τράπεζας Γης προκειμένου για την ανταλλαγή ή κάθε πράξη κατά τα οριζόμενα στο κεφάλαιο Β' του ν.4178/2013.

Άρθρο 57

Με το άρθρο 57 επιχειρείται η θέσπιση μιας ευέλικτης διαδικασίας έκδοσης όλων των απαιτούμενων βεβαιώσεων για μεγάλες εκτάσεις που πρόκειται να αποτελέσουν αντικείμενο μελέτης κατά το παρόντα νόμο σε πλαίσιο προτεραιοτήτων για τη διοίκηση και τις αρμόδιες υπηρεσίες. Με την προβλεπόμενη διαδικασία αναμένεται να μειωθούν οι χρόνοι ολοκλήρωσης και διεκπεραίωσης πολλών υποθέσεων της διοίκησης με ασφάλεια δικαίου στα πλαίσια της χρηστής διοίκησης.

Ειδικότερα:

Με την παρ.1 προβλέπεται ότι για την άρτια και εμπρόθεσμη ολοκλήρωση της έκδοσης βεβαίωσης καταλληλότητας κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου των εκτάσεων των ΠΠΑΠ ή του απαιτούμενου ελέγχου καταλληλότητας εκτάσεων προς ανταλλαγή, κατά τις διατάξεις κατά τις διατάξεις του κεφαλαίου Β' του ν.4178/2013,

δύναται να καθορίζεται διαδικασία για την ενιαία παράλληλη έκδοση όλων των αναγκαίων εγκρίσεων και αδειοδοτήσεων (Δασαρχείο – Αρχαιολογικές Υπηρεσίες – Γνωμοδοτήσεις Φορέων Διαχείρισης και άλλων οργάνων).

Με την παρ. 2 ορίζονται οι περιπτώσεις εκτάσεων που εντάσσονται στην διαδικασία . Προβλέπεται αναλυτικά ότι στη διαδικασία των παράλληλων αδειοδοτήσεων και εγκρίσεων δύναται να ενταχθούν οι παρακάτω περιπτώσεις:

α) εκτάσεις επιφανείας μεγαλύτερης των τριακοσίων (300) στρεμμάτων των προσώπων της παρ. 1 του άρθρου 34, για τις οποίες δεν διατίθεται είτε οι απαραίτητες γνωμοδοτήσεις, σύμφωνα με το άρθρο 37, είτε πράξη χαρακτηρισμού της έκτασης σύμφωνα με το άρθρο 14 του ν. 998/1979

β) δημόσιες χορτολιβαδικές και βραχώδεις εκτάσεις των περιπτώσεων β και γ της παρ. 6 του άρθρου 3 του ν.998/1979, για τις οποίες δεν απαγορεύεται η δόμηση και διαχειρίζονται από τις αρμόδιες δασικές υπηρεσίες, επιφανείας μεγαλύτερων των πεντακοσίων (500) στρεμμάτων με σκοπό την ανταλλαγή

γ) ακίνητα ιδιοκτησίας του Ελληνικού Δημοσίου ή των ΟΤΑ α' και β' βαθμού ή των Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου επιφανείας μεγαλύτερων των τριακοσίων (300) στρεμμάτων

Με την παρ.3 προβλέπεται ότι η συνολική διαδικασία υπαγωγής των εκτάσεων στις διατάξεις του παρόντος άρθρου διεκπεραιώνεται ηλεκτρονικά σε πληροφοριακό σύστημα της ΕΚΧΑ Α.Ε. και επί των χαρτογραφικών υποβάθρων αυτής.

Με την παρ.4 προβλέπεται ότι η Η ΕΚΧΑ Α.Ε. για την διεκπεραίωση της ανωτέρω διαδικασίας εν όλο ή εν μέρει, καθώς και κάθε άλλης σχετικής ηλεκτρονικής διαδικασίας, δύναται να ορίζεται ως δικαιούχος χρηματοδότησης κατά τις διατάξεις του ν.3614/2007 μετά από Προγραμματική Σύμβαση με το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Με την παρ.5 θεσπίζεται ότι για την υπό σχεδιασμό περιοχή υποβάλλεται ηλεκτρονικά από όποιον έχει έννομο συμφέρον, και αναφέρονται αναλυτικά τα δικαιολογητικά που πρέπει να υποβληθούν.

Με την παρ.6 προβλέπεται ότι ο έλεγχος της πληρότητας της αίτησης και των δικαιολογητικών γίνεται εντός δέκα ημερών από την ηλεκτρονική υποβολή αυτής.

Επίσης θεσπίζεται ότι σε περίπτωση ελλείψεων ενημερώνεται άμεσα ο δικαιούχος προκειμένου να καλύψει αυτές το αργότερο εντός είκοσι (20) ημερών από την υποβολή της αίτησης. Τέλος προβλέπεται ότι αν παρέλθει άπρακτη η ως άνω προθεσμία τότε η αίτηση απορρίπτεται και ενημερώνεται περί της απόρριψης άμεσα ο αιτούμενος.

Με την παρ.7 προβλέπεται ότι τα στοιχεία της προηγούμενης παραγράφου αναρτώνται διαδικτυακά μέσω του πληροφοριακού συστήματος της ΕΚΧΑ Α.Ε. για διάστημα ενενήντα (90) ημερών και κοινοποιούνται στα αρμόδια για την έγκριση όργανα, τα οποία υποχρεούνται να γνωμοδοτήσουν επί της αποδιδόμενης έκτασης του τοπογραφικού διαγράμματος εντός της αποκλειστικής προθεσμίας των ενενήντα (90) ημερών.

Με την παρ.8 θεσπίζεται ότι με την έκδοση των γνωμοδοτήσεων οι αιτούντες οφείλουν να ενημερώσουν καταλλήλως το τοπογραφικό διάγραμμα της παραγράφου 5 του παρόντος άρθρου και να το υποβάλλουν εκ νέου και εντός είκοσι (20) ημερών από τη λήψη όλων των απαιτούμενων γνωμοδοτήσεων. Επίσης προβλέπεται ότι το τοπογραφικό διάγραμμα αναρτάται διαδικτυακά μέσω του πληροφοριακού συστήματος της ΕΚΧΑ Α.Ε. για διάστημα είκοσι (20) ημερών και εφόσον στο διάστημα αυτό δεν υπάρξει οποιαδήποτε αντίρρηση από τα αρμόδια για την έγκριση όργανα και τις αρμόδιες υπηρεσίες των δήμων ή των Αποκεντρωμένων Διοικήσεων, προχωράει η διαδικασία έγκρισης.

Με την παρ.9 προβλέπεται ότι μετά την έγκριση του υποβληθέντος τοπογραφικού διαγράμματος σύμφωνα με τις διαδικασίες της προηγούμενης παραγράφου, ορίζεται η δυνατότητα υπαγωγής της οριοθετούμενης περιοχής στις διατάξεις του παρόντος με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως συνοδευόμενη από το απόσπασμα του χάρτη και αναρτάται στην ηλεκτρονική σελίδα του ΥΠΕΚΑ και της ΕΚΧΑ Α.Ε.

Με την παρ.10 προβλέπεται ότι η ως άνω απόφαση αντικαθιστά τις αναγκαίες εγκρίσεις και αδειοδοτήσεις (Δασαρχείο – Αρχαιολογικές Υπηρεσίες – Γνωμοδοτήσεις Φορέων Διαχείρισης και άλλων οργάνων) για την έκδοση βεβαίωσης καταλληλότητας κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου των εκτάσεων των ΠΠΑΠΠ και για τον απαιτούμενο έλεγχο καταλληλότητας εκτάσεων προς ανταλλαγή, κατά τις

διατάξεις κατά τις διατάξεις του κεφαλαίου Β' του ν.4178/2013.

Με την παρ.11 προβλέπεται ότι σε κάθε περίπτωση η διαδικασία της έκδοσης όλων των απαραίτητων εγκρίσεων και γνωμοδοτήσεων ολοκληρώνεται εντός προθεσμίας έξι (6) μηνών από την υποβολή του αιτήματος και την υποβολή όλων των απαιτούμενων στοιχείων.

Άρθρο 58

Με το άρθρο 58 προβλέπονται οι μεταβατικές διατάξεις για την εφαρμογή του Κεφαλαίου Γ.

Άρθρο 59

Με το άρθρο 59 προβλέπονται οι εξουσιοδοτικές ρυθμίσεις του Κεφαλαίου Γ του παρόντος νόμου.

Επί του Κεφαλαίου Δ

Άρθρο 60

Με τον παρόν άρθρο προβλέπονται σχετικές διατάξεις χωροταξικού και πολεοδομικού χαρακτήρα με σκοπό την άρση δυσερμηνειών που έχουν προκύψει στη διοίκηση και τη βελτίωση του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου

Ειδικότερα :

Με τις παραγράφους 1 έως 6 τροποποιούνται ορισμένες διατάξεις και οι εξουσιοδοτικές του νόμου 4178/2013 (Α' 174) που αφορούν το Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο (Κεφάλαιο Β του νόμου). Για την έκδοση των Υπουργικών Αποφάσεων που προβλέπονται στο νόμο απαιτείται η τροποποίηση και εξειδίκευση του περιεχομένου τους ενώ στις υπόλοιπες παραγράφους μετά από αιτήματα των ΟΤΑ προστίθενται κάποιες συγκεκριμένες δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου που αρχικά δεν είχαν προβλεφτεί.

Με την παρ.7 τροποποιείται η παράγραφος 6 του άρθρου 17 του ν.4067/2012 (Α' 79) Με την εφαρμογή του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού ν.4067/2012 διαπιστώθηκε ότι η συγκεκριμένη διάταξη καθιστά αδύνατη την εφαρμογή άλλων διατάξεων όπως για παράδειγμα την υποχρεωτική πρόσβαση προς το κτίριο από τον ακάλυπτο και από

τους κοινοχρήστους χώρους, τους διαδρόμους και τις ειδικές κατασκευές ΑΜΕΑ, την πρόβλεψη οικοδομικών λεπτομερειών για προστασία των θεμελίων κλπ. Απαιτείται λοιπόν η τροποποίηση της διάταξης ώστε να εναρμονιστεί και με το από το 3-8-1987 Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ 749 Δ') άρθρο 3 όπως έχει αυτό τροποποιηθεί.

Με την παρ.8, μετά την τροποποίηση του ν.4067/2012 (Α' 79) με το νόμο 4258/2014 (Α' 74) εναρμονίζεται το άρθρο 17 ώστε να μην υπάρχει σύγκρουση των διατάξεων.

Με την παρ.9 προβλέπεται διάταξη σύμφωνα με την οποία προστίθεται στις περιπτώσεις παρεκκλίσεων υπέρ των ευαγών ιδρυμάτων εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμού και εκτός ορίων οικισμών η δυνατότητα προσθήκης στο δώμα των κτιρίων, χώρου περιορισμένης επιφανείας για τη λειτουργική εξυπηρέτηση των κύριων ή βοηθητικών αναγκών τους.

Με την παρ.10 επιλύεται σχετικό ζήτημα και κενό της νομοθεσίας. Ειδικότερα με την υπ' αριθμ. 67659/9.12.2013 κοινή απόφαση «Έγκριση τροποποίησης Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού» εισάγονται ειδικές κατευθύνσεις για τους οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων. Πρόκειται για νέα κατηγορία τουριστικών προϊόντων, που εισήχθη στην ελληνική έννομη τάξη με το ν. 4179/2013, με σκοπό την προώθηση της οργανωμένης τουριστικής ανάπτυξης, σύνθετου κυρίως χαρακτήρα, με συνδυασμό της κλασικής ξενοδοχείας με ειδικές τουριστικές υποδομές, ειδικές μορφές τουρισμού ή και τουριστική κατοικία. Για τον λόγο αυτό, και επειδή πρόκειται στην πλειονότητα των περιπτώσεων για μεγάλης έκτασης ακίνητα, προβλέφθηκαν στην υπ' αριθμ. 67659/2013 κοινή υπουργική απόφαση ειδικές κατευθύνσεις και περιορισμοί για τους οργανωμένους υποδοχείς, όπως συντελεστές δόμησης 75% κατώτεροι των αντίστοιχων για τα συμβατικά ξενοδοχειακά καταλύματα. Πλην όμως, σε πολλές περιπτώσεις ιδιωτικών ακινήτων που υπάγονται στην διαδικασία των στρατηγικών επενδύσεων τα επενδυτικά σχέδια αφορούν μεμονωμένα συμβατικά ξενοδοχεία κλασικού τύπου, τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων ή τύπου ΜΟΤΕΛ, που δεν συνάδουν με τον χαρακτήρα της οργανωμένης και σύνθετης τουριστικής ανάπτυξης. Η αντιμετώπιση αυτών με τον ίδιο τρόπο με τις οργανωμένες τουριστικές αναπτύξεις δημιούργησε προβλήματα κατά την εφαρμογή της, αφού υπήχθησαν αρχικά σε αυστηρότερο καθεστώς από άλλες ομοειδείς τουριστικές επιχειρήσεις. Το ζήτημα αυτό επιλύεται με την προτεινόμενη διάταξη, καθώς προβλέπεται ότι στην περίπτωση

ΕΣΧΑΣΕ με ειδικές χρήσεις συμβατικά κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα, δίνεται η δυνατότητα να εφαρμόζονται σε αυτά οι κατευθύνσεις της παραπάνω κοινής υπουργικής απόφασης, για τις μεμονωμένες χωροθετήσεις τουριστικών καταλυμάτων και όχι για τους οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων, ανάλογα προς την κατηγορία περιοχής στην οποία εμπίπτουν.

Με την παρ.11 προβλέπεται ότι σε ακίνητα με κτίρια που βρίσκονται σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές τα οποία είχαν υποστεί ανεπανόρθωτες ζημιές από σεισμούς, εγκατάλειψη, είχαν μετατραπεί σε επικίνδυνα τμήματα του αστικού ιστού από άποψη ασφάλειας και υγείας των πολιτών και τα οποία έχουν κατεδαφιστεί πριν την ισχύ του ν. 4067/12, σύμφωνα με εκδοθέν πρωτόκολλο επικινδύνως ετοιμόρροπου οικοδομής, είναι δυνατή, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του Άρθρου 6 του ν. 4067/12, για χρονικό διάστημα όχι μεγαλύτερο των πέντε (5) ετών, η λειτουργία υπαίθριων χρήσεων, σύμφωνα με τις ισχύουσες χρήσεις γης της περιοχής, δίχως να αναιρείται η υποχρέωση της παρ.6. του Άρθρου 6 του Ν. 4067/12, για λόγους ασφάλειας εξυγίανσης και περιβαλλοντικής αναβάθμισης του ακινήτου και της ευρύτερης περιοχής οι οποίες θα εξυπηρετούν σε επίπεδο γειτονιάς και ευρύτερης περιοχής. Για την επίστρωση επιβάλλεται φύτευση του ακαλύπτου σε ποσοστό 15% του οικοπέδου – γηπέδου. Επιτρέπεται στα ακίνητα αυτά κατά παρέκκλιση της παρ.1 του άρθρου 21 του ν. 4067/12 και για χρονικό διάστημα όχι μεγαλύτερο των πέντε (5) ετών, η τοποθέτηση των απαιτούμενων, για την λειτουργία των υπαίθριων χρήσεων, προσωρινών κατασκευών της παρ. 74 του Άρθρου 2 του Ν.4067/12 μεγίστου εμβαδού 15τμ, μετά από γνώμη του Σ.Α., την έγκριση αρμοδίων φορέων και την έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας από την αρμόδια ΥΔΟΜ. Για την χορήγηση της άδειας λειτουργίας προσκομίζονται δημόσια έγγραφα τα οποία θα αποδεικνύουν την κατεδάφιση πριν την ισχύ του Ν.4067/12, όπως βεβαίωση της αρμόδιας ΥΔΟΜ για την διαπίστωση του χρόνου κατεδάφισης ή βεβαίωση του αρμόδιου αστυνομικού τμήματος για την ημερομηνία υλοποίησης του πρωτοκόλλου επικινδύνως ετοιμορρόπου οικοδομής.

Με την παράγραφο 12 προβλέπεται η υπαγωγή στις μεταβατικές διατάξεις της ΚΥΑ του Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό (ΦΕΚ 3155/Β/2013) των τουριστικών μονάδων για τις οποίες είχε εκδοθεί έγκριση υπαγωγής τους στον αναπτυξιακό νόμο μέχρι τη δημοσίευσή της.

Με την παράγραφο 13 προβλέπεται η δυνατότητα επέκτασης με βάση τις προϋφιστάμενες διατάξεις υφιστάμενων ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων 4* & 5*, οι οποίες λειτουργούσαν νόμιμα μέχρι τη δημοσίευση της ΚΥΑ του Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό (ΦΕΚ 3155/Β/2013), για τις περιπτώσεις που λόγω αύξησης της αρτιότητας αυτό δεν ήταν δυνατό.

Με την παράγραφο 14 επαναδιατυπώνεται η παρ. Δ του άρθρου 7 της ως ΚΥΑ του Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό (ΦΕΚ 3155/Β/2013) ώστε να επιλυθούν διάφορα ερμηνευτικά ζητήματα που ανέκυψαν μετά την ψήφιση της διάταξης, σε συνδυασμό με τις σχετικές διατάξεις του Ν.3937/2011 για τη βιοποικιλότητα. Η επιδιωκόμενη προστασία του περιβάλλοντος με τον ορθολογικό σχεδιασμό και την οργάνωση της ολοκληρωμένης διαχείρισης των αποβλήτων στο Εθνικό Δίκτυο Προστατευόμενων Περιοχών, το οποίο καλύπτει σημαντική έκταση της επιφανείας της χώρας, επιτυγχάνεται δια των λοιπών επιμέρους προβλεπόμενων κατευθύνσεων της παραγράφου αυτής.

Με την παράγραφο 15 παρατείνεται η προθεσμία έκδοσης των οικοδομικών αδειών που είχε τεθεί για τις περιπτώσεις αιτήσεων επενδυτικών σχεδίων που υποβλήθηκαν μέχρι την 1η Σεπτεμβρίου 2008, σε συνέχεια της υπ' αριθμ. 37643/31.8.2007 απόφασης του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών.

Με την παράγραφο 16 δίνεται η δυνατότητα αξιοποίησης του υπάρχοντος κτιριακού αποθέματος στην Αττική και δη σε οικόπεδα που έχουν πρόσωπο σε οδικούς άξονες ή λεωφόρους. Ειδικότερα η ως άνω δυνατότητα με τις ρητά σε αυτές τις διατάξεις αναφερόμενες σωρευτικές προϋποθέσεις είναι συμβατή με την ανάπτυξη των αξόνων και δεν επιφέρει επιβάρυνση στην περιοχή, αντιθέτως ενισχύει την οικονομική δραστηριότητα και δίνει κίνητρα για την αύξηση του αστικού τουρισμού στην Αττική, ο οποίος έχει πληγεί τα τελευταία χρόνια. Η δυνατότητα αυτή θωρακίζεται με την απαιτούμενη από τη διάταξη ειδικά αιτιολογημένη γνώμη του αρμοδίου οργάνου (ΚΕΣΥΠΟΘΑ) και την απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ.

Με την παράγραφο 17 δίνεται η δυνατότητα χρήσης τραπεζικών ιδρυμάτων στο υπάρχον κτιριακό απόθεμα στην περιοχή της Αττικής και δη σε περιοχές που ισχύουν χρήσεις τουρισμού αναψυχής, στις οποίες έχει αποδειχθεί με την πάροδο του χρόνου ότι η λειτουργία τους αποτελεί αναγκαία δραστηριότητα για την ολοκληρωμένη λειτουργία των τουριστικών εγκαταστάσεων. Με την παρούσα διάταξη θεραπεύεται μία υπάρχουσα κατάσταση η οποία αποδείχθηκε ότι ήταν ανεπαρκής και

δυσλειτουργική σε σχέση με τις σύγχρονες ανάγκες και την ολοκληρωμένη λειτουργία των προβλεφθέντων τουριστικών περιοχών.

Με την παράγραφο 18 διορθώνεται η αναφορά σε επιτρεπόμενες χρήσεις γης σε σιδηροδρομικά ακίνητα που προβλέπεται από το άρθρο 6Α του ν. 3891/2010 σχετικά με τον χωρικό σχεδιασμό και την πολεοδομική οργάνωση σιδηροδρομικών ακινήτων, και τίθεται η χρήση παραγωγικών δραστηριοτήτων χαμηλής και μέσης όχλησης, αντί για τα επιχειρηματικά πάρκα ενδιάμεσου βαθμού οργάνωσης.

Σκοπός της ρύθμισης της παρ.19 είναι η δυνατότητα ανακατασκευής υφιστάμενων εγκαταστάσεων που έχουν ανεγερθεί νόμιμα σε περιόδους που ίσχυαν άλλες προδιαγραφές ως προς τη χρήση που είχαν τότε, και η απλή επισκευή /συντήρηση που παρέχεται από τις ισχύουσες διατάξεις, δεν επιτρέπουν τον εκσυγχρονισμό τους ώστε να ανταποκρίνονται στις σύγχρονες απαιτήσεις των χρήσεων που αναπτύσσουν.

Οι ως άνω περιορισμοί έχουν οδηγήσει στην εγκατάλειψη των εγκαταστάσεων από τους ιδιοκτήτες δεδομένου ότι οι επιτρεπόμενες επισκευές δεν επιτρέπουν την επαναλειτουργία τους, λόγω αδυναμίας προσαρμογής στις σύγχρονες προδιαγραφές.

Με τη διάταξη θα ανακατασκευαστούν πλέον εγκαταλελειμμένες τουριστικές εγκαταστάσεις στην πλειονότητά τους της δεκαετίας του 1960, που σήμερα συνθέτουν ένα σκηνικό συγχρόνων ερειπίων που υποβαθμίζουν την περιοχή , τις προστατευόμενες περιοχές τριγύρω και είναι ανάγκη προσαρμοστούν στη φυσιογνωμία και τους μορφολογικούς περιορισμούς της περιοχής μετά από ειδική έγκριση των αρμοδίων συμβουλίων του Υπουργείου Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού.

Τέλος με την διάταξη της παραγράφου 20 παρέχεται η δυνατότητα καθορισμού της έννοιας του «κοινοχρήστου δρόμου» για όλες τις προβλεπόμενες από το προεδρικό διάταγμα της 24-31.5.1985 περιπτώσεις και όχι όπως αποσπασματικά προβλεπόταν έως σήμερα μόνο για την περίπτωση α της παρ. 1 του άρθρου 1 αυτού. Με τον τρόπο αυτό αποφεύγονται κλυδωνισμοί και δίνεται η εξουσιοδότηση να ορισθεί πλέον η έννοια του κοινοχρήστου δρόμου συνολικά όπως απαιτεί ο χωροταξικός σχεδιασμός της χώρας.

Άρθρο 61

Με τη σχετική διάταξη της παρ.1 αντικαθίσταται η παρ.10 του σχεδίου νόμου και εισάγεται νέα ρύθμιση με την οποία τροποποιείται το άρθρο 56^Α του Ν.2725/1999 όπως αυτό προστέθηκε με το άρθρο 9 του Ν.3057/2002 και τροποποιήθηκε με την

παράγραφο 18 του άρθρου 8 του Ν.3207/2003 και με το άρθρο 22 του Ν.4049/2012 με σκοπό :

α) να καλυφθεί το νομικό κενό όσον αφορά στην έκδοση άδειας λειτουργίας των ολυμπιακών εγκαταστάσεων, το οποίο προέκυψε μετά την κατάργηση της Γενικής Γραμματείας Ολυμπιακής Αξιοποίησης, δίνοντας την αντίστοιχη αρμοδιότητα στις Αποκεντρωμένες Διοικήσεις και

β) να αναλάβει η Γ.Γ.Α. την αρμοδιότητα έκδοσης άδειας λειτουργίας για τις τρεις ολυμπιακές εγκαταστάσεις, τις οποίες εποπτεύει.

Με την παρ.2 παρέχεται ερμηνευτική διάταξη προκειμένου να αρθούν αμφιβολίες και δυσερμηνείες της διοίκησης για το καθεστώς προστασίας ακινήτων της Γενικής Γραμματείας Αθλητισμού. Ειδικότερα προβλέπεται ότι η Κτηματική Υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομικών αναλαμβάνει την υποχρέωση της Νομικής Προστασίας (αποβολή αυθαίρετων κατόχων, έκδοση πρωτοκόλλων καθορισμού αποζημίωσης αυθαίρετης χρήσης και λοιπών μέτρων προστασίας σε βάρος αυθαίρετων κατόχων) για τα ακίνητα κυριότητας της Γενικής Γραμματείας Αθλητισμού που προήλθαν από αναγκαστικές απαλλοτριώσεις οι οποίες έχουν συντελεστεί υπέρ της ΓΓΑ με δαπάνη του Δημοσίου η οποία καλύφτηκε από την ΓΓΑ. Η κυριότητα των εν λόγω ακινήτων παραμένει στην Γενική Γραμματεία Αθλητισμού.

Άρθρο 62

Με την προτεινόμενη ρύθμιση αίρονται αμφιβολίες και κενά του δικαίου των χρήσεων γης σχετικά με την εγκατάσταση και τη λειτουργία βρεφονηπιακών και παιδικών σταθμών (Κέντρων Προσχολικής Αγωγής, Διαπαιδαγώγησης και Εκπαίδευσης όπως αυτά ορίζονται στην υπ'αριθμ.π2β/2808/1997(Β'645)).

Σε πολλά σχέδια του παρελθόντος δεν είχε προβλεφθεί ως χρήση η χρήση κοινωνικής πρόνοιας βρεφονηπιακών και παιδικών σταθμών σε περιοχές κατοικίας με αποτέλεσμα να δημιουργούνται ποικίλα προβλήματα πολεοδομικής οργάνωσης και απομόνωσης μιας χρήσης που εκ της φύσεώς της (ανάγκες πολιτών – μείωση μετακινήσεων γονέων) θα έπρεπε καταρχάς να χωροθετούνται και εντός των περιοχών αποκλειστικής κατοικίας καθώς δεν νοθεύουν τον πολεοδομικό σχεδιασμό, τις ανάγκες και τη φυσιογνωμία κάθε περιοχής

Ειδικότερα :

Με την παρ.1 προβλέπεται ότι στις περιοχές εντός σχεδίου όπου επιτρέπεται μόνον η χρήση κατοικίας επιτρέπονται χρήσεις κοινωνικής πρόνοιας βρεφονηπιακών και παιδικών σταθμών για την εγκατάσταση και τη λειτουργία Κέντρων Προσχολικής Αγωγής, Διαπαιδαγώγησης και Εκπαίδευσης όπως αυτά ορίζονται στην υπ'αριθμ.π2β/2808/1997 απόφαση (Β'645 και ανεξαρτήτως εάν προβλέπονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο εντός προσδιορισμένων χώρων οικοδομικών τετραγώνων ή τμημάτων αυτών κατ' εξαίρεση κάθε γενικής ή ειδικής διάταξης.

Με την παρ.2 προβλέπεται ότι σε περιπτώσεις εγκατάστασης λειτουργίας Κέντρων Προσχολικής Αγωγής, Διαπαιδαγώγησης και Εκπαίδευσης κατά τα ανωτέρω σε κτίρια με χρήση κατοικία δεν απαιτείται άδεια αλλαγής χρήσης παρά έκδοση άδειας δόμησης ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας αναλόγως των εργασιών που απαιτούνται.

Τέλος με την παρ.3 προβλέπεται ότι με Κοινή Υπουργική Απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Πρόνοιας ορίζονται ειδικές κτιριολογικές προδιαγραφές καθώς και η διαδικασία αλλαγή χρήσης κηρυγμένων διατηρητέων κτιρίων από το Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής κατά τις διατάξεις του Ν.1577/1985 και του Ν.4067/2012 για την εγκατάσταση και λειτουργία των ως άνω κέντρων.

Άρθρο 63

Με το άρθρο αυτό επιλύονται ζητήματα ψηφιακής αποτύπωσης με συντεταγμένες από το εθνικό σύστημα γεωαναφοράς των ορίων οικισμών προ του 1923 και των οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους.

Η ψηφιακή αποτύπωση των συγκεκριμένων ορίων αποτελεί κυρίαρχο στόχο της διοίκησης ώστε να καταπολεμηθούν φαινόμενα γραφειοκρατίας και επίλυσης ιδιοκτησιακών και πολεοδομικών θεμάτων . Παράλληλα με την παρ.2 επιλύεται το πρόβλημα έλλειψης δημοσίευση πολλών σχεδιαγραμμάτων κατόπιν των αποφάσεων νομαρχών ή των αρμοδίων συμβουλίων, πρωτότυπα αντίγραφα των οποίων υπάρχουν στα αρχεία των υπηρεσιών.

Ειδικότερα με την παρ. 3 επιλύεται ένα μέγιστο ζήτημα συγκρούσεων της δασικής και της πολεοδομικής νομοθεσίας σε οικισμούς που οριοθετήθηκαν μετά την ψήφιση του συντάγματος του 1975 και πριν την εφαρμογή του Ν.998/1979 (δασική νομοθεσία). Η δε σύγκρουση γεννάται από την μέχρι σήμερα παράλληλη αρμοδιότητα και εφαρμογή της δασικής νομοθεσίας επί εκτάσεων εντός των συγκεκριμένων οικισμών.

Στα όρια αυτών των οικισμών όλα τα προηγούμενα χρόνια η διοίκηση έχει εκδώσει χιλιάδες διοικητικές πράξεις αδειών δόμησης για τις οποίες ισχύει το τεκμήριο νομιμότητας και έχει αποδεχτεί δια των κανόνων δικαίου την δημιουργία περιουσιακών δικαιωμάτων σε ακίνητα ως σε εντός σχεδίου περιοχές

Περαιτέρω, Σύμφωνα με το ισχύον Σύνταγμα, άρθρο 24 «Ως δάσος ή δασικό οικοσύστημα νοείται το οργανικό σύνολο αγρίων φυτών με ξυλώδη κορμό πάνω στην αναγκαία επιφάνεια του εδάφους, τα οποία, μαζί με την εκεί συνυπάρχουσα χλωρίδα και πανίδα, αποτελούν μέσω της αμοιβαίας αλληλεξάρτησης και αλληλοεπίδρασής τους, ιδιαίτερη βιοκοινότητα (δασοβιοκοινότητα) και ιδιαίτερο φυσικό περιβάλλον (δασογενές). Δασική έκταση υπάρχει όταν στο παραπάνω σύνολο η άγρια ξυλώδης βλάστηση, υψηλή ή θαμνώδης, είναι αραιά.» Επίσης στο ίδιο άρθρο αναφέρεται ότι αποτελεί υποχρέωση του Κράτους η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος με ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας. Επίσης, στο άρθρο 117 του Συντάγματος αναφέρεται ότι τα δάση και οι δασικές εκτάσεις που καταστρέφονται από πυρκαγιά ή αποψιλώνονται κηρύσσονται υποχρεωτικά αναδασωτέες Με το Ν. 998/1979 κατ'εφαρμογή των συνταγματικών διατάξεων ορίζεται η έννοια του δάσους και της δασικής έκτασης και περιγράφεται ο σκοπός της προστασίας τους. Επίσης παρατίθενται οι διάφορες κατηγορίες δασών και δασικών εκτάσεων αναλόγως της ωφελιμότητας και της θέσης αυτών.

Υπό τις ανωτέρω διατάξεις καθίσταται σαφή τα εξής "

Η αναγνώριση των συγκεκριμένων ορίων οικισμών μεταξύ της ψήφισης του Συντάγματος και της εφαρμογής του Ν.1998/1979 και η αναγνώριση των εκτάσεων αυτών ως οικιστικών με νόμιμες διοικητικές πράξεις όλα τα προηγούμενα χρόνια αναδεικνύουν την έλλειψη των περιπτώσεων του ορισμού του άρθρου 24 του Σ. καθώς δεν μπορούν να συντρέχουν οι διατάξεις προστασίας δασών και δασικών εκτάσεων και οι διατάξεις αναγνώρισης οικιστικών περιοχών, ως εντός σχεδίου

περιοχές. Πέραν των ανωτέρω οι προβλεπόμενες κατά τα άρθρο 24 και 117 του Σ θα πρέπει να επισημανθεί ότι δεν μπορούν να καταλαμβάνουν περιπτώσεις οικισμών που οριοθετήθηκαν προ της πρώτης εφαρμογής κατ' επιταγή του Συντάγματος διατάξεων του ν. 998/1979 . Διαφορετική προσέγγιση θα σήμαινε ότι η διοίκηση θα προβαίνει σε αντιφατικές πράξεις και δράσεις σε αντίθεση με τις αρχές της χρηστής διοίκησης και μάλιστα με κίνδυνο να καμφθεί η αρχή της νομιμότητας που διέπει τη δράση των διοικητικών οργάνων και το κράτος δικαίου.

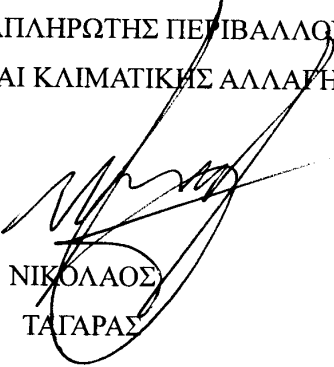
Με την προτεινόμενη διάταξη ειδικότερα προβλέπεται ότι στην περίπτωση ορίων οικισμών της περ.α) του άρθρου 23 του Ν.3889/2010,ως ισχύει, εντάσσονται και τα περιγράμματα οικισμών όπως τα όρια τους περιγράφονται στις πράξεις της Διοίκησης «περί καθορισμού ορίων οικισμών νομίμως υφισταμένων του έτους 1923» δυνάμει του Ν.Δ. 532/1970 (ΦΕΚ 103Α) ή και δυνάμει των κανονιστικών αποφάσεων αυτού που εκδόθηκαν έως τη δημοσίευση του Ν.998/1979.Επισημαίνεται ότι τα όρια αποτυπώνονται ως εμφανίζονται στα σχετικά συνημμένα διαγράμματα, που είναι δημοσιευμένα σε ΦΕΚ και όπως έχουν εφαρμοστεί στο έδαφος. Προκειμένου να αρθούν οι αντιφατικές δράσεις και οι τυχόν διοικητικές πράξεις του κράτους όλα τα προηγούμενα χρόνια προβλέπεται ότι τυχόν πράξεις της διοίκησης κατ' εφαρμογή της δασικής νομοθεσίας για την προστασία των εκτάσεων εντός των άνω ορίων ανακαλούνται αυτοδικαίως από τη δημοσίευση του παρόντος. Επί των εκτάσεων εντός των ως άνω ορίων δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις της δασικής νομοθεσίας πλην των περιπτώσεων κοινοχρήστων χώρων πρασίνου, πάρκων και αλσών. Προς διαφύλαξη τέλος της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας αυτών των οικισμών προβλέπεται ότι κατά τη διαδικασία έγκρισης πολεοδομικής μελέτης, τοπικού χωρικού σχεδίου ή και ρυμοτομικού σχεδίου απαιτείται η προηγούμενη μελέτη περιβαλλοντικού ισοζυγίου σύμφωνα με προδιαγραφές που θα καθοριστούν με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Άρθρο 64

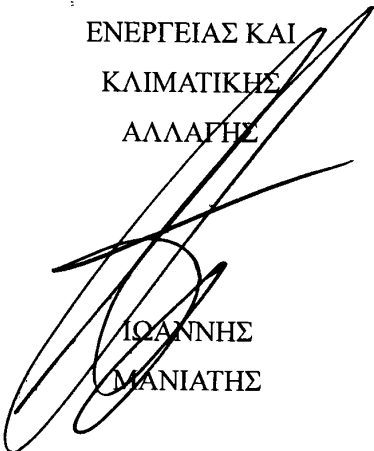
Με το άρθρο 64 τίθεται η έναρξη ισχύος του νόμου

Αθήνα, 19.06.2014

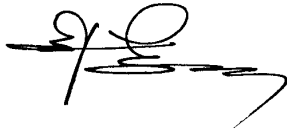
Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ,
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ


ΝΙΚΟΛΑΟΣ
ΤΑΓΑΡΑΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ,
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ
ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ
ΑΛΛΑΓΗΣ


ΙΩΑΝΝΗΣ
ΜΑΝΙΑΤΗΣ

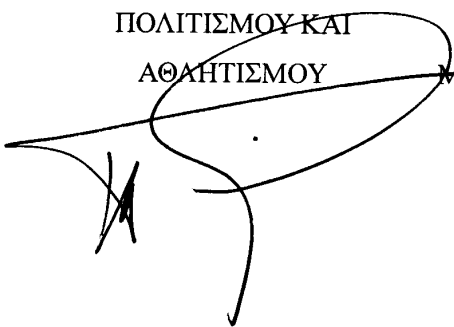
Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ


ΑΡΓΥΡΗΣ
ΝΤΙΝΟΠΟΥΛΟΣ

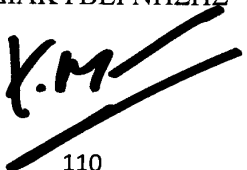
Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ


ΓΚΙΚΑΣ
ΧΑΡΔΟΥΒΕΛΗΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ
ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ



Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ
ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗΣ ΚΑΙ
ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ
ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ


Υ.Μ.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ
ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ

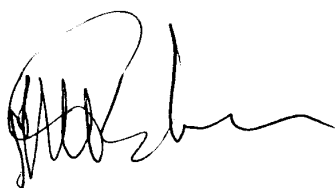


ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΤΑΣΟΥΛΑΣ

ΚΥΡΙΑΚΟΣ
ΜΗΤΣΟΤΑΚΗΣ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ
ΔΕΝΔΙΑΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΝΑΥΤΙΛΙΑΣ ΚΑΙ
ΑΙΓΑΙΟΥ



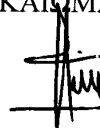
ΜΙΛΤΙΑΔΗΣ
ΒΑΡΒΙΤΣΙΩΤΗΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΚΑΙ
ΘΡΑΚΗΣ



ΓΕΩΡΓΙΟΣ
ΟΡΦΑΝΟΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ,
ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ ΚΑΙ
ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ
ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ



ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ
ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ
ΤΡΟΦΙΜΩΝ



ΓΕΩΡΓΙΟΣ
ΚΑΡΑΣΜΑΝΛΗΣ

Η ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ



ΟΛΓΑ
ΚΕΦΑΛΟΓΙΑΝΝΗ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΜΥΝΑΣ



ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
ΑΒΡΑΜΟΠΟΥΛΟΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΠΑΙΔΕΙΑΣ ΚΑΙ
ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ



ΑΝΔΡΕΑΣ
ΛΟΒΕΡΔΟΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΕΡΓΑΣΙΑΣ, ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ
ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΚΑΙ

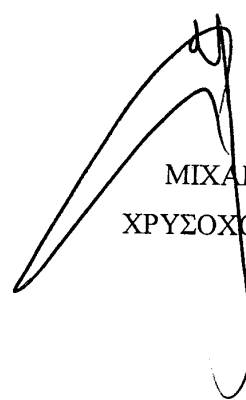
ΠΡΟΝΟΙΑΣ



ΙΩΑΝΝΗΣ
ΒΡΟΥΤΣΗΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΥΠΟΔΟΜΩΝ,
ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ ΚΑΙ

ΔΙΚΤΥΩΝ



ΜΙΧΑΗΛ
ΧΡΥΣΟΧΟΪΔΗΣ