

## ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

### ΣΧΕΔΙΟΥ ΝΟΜΟΥ

#### «Χωροταξικός και Πολεοδομικός Σχεδιασμός»

##### Επί της αρχής

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 διαβίωσης του πληθυσμού και η οικονομική ανάπτυξη σύμφωνα με την αρχή της αειφορίας.

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 την περιβαλλοντική προστασία και την ανάπτυξη προς όφελος των επόμενων γενεών.

2. 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.

Ειδικότερα :

**A.**

Το νέο σύστημα Χωροταξικών και Πολεοδομικών κατευθύνσεων και σχεδίων καταγράφεται ως εξής:

**1. Εθνική Χωροταξική Πολιτική (Ε.Χ.Π) και Στρατηγικό Χωροταξικό Πλαίσιο (Σ.Χ.Π)**

Για τη βιώσιμη ανάπτυξη και οργάνωση του εθνικού χώρου, η Κυβέρνηση καταρτίζει κείμενο αρχών για την Εθνική Χωροταξική Πολιτική. Η Πολιτική 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.

Περαιτέρω, τα Στρατηγικά Χωροταξικά Πλαίσια αποτελούν κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης σε εθνικό επίπεδο και περιλαμβάνουν σύνολα κειμένων ή και διαγραμμάτων για:

- i. τη χωρική οργάνωση των κύριων εθνικών πόλων και αξόνων ανάπτυξης καθώς και των διεθνών και διαπεριφερειακών εισόδων-πυλών και συνδέσεων της χώρας.
- ii. τη χωρική διάρθρωση τομέων ή κλάδων παραγωγικών δραστηριοτήτων και γενικότερα τομέων ανάπτυξης εθνικής σημασίας.
- iii. τη χωρική διάρθρωση των δικτύων και υπηρεσιών τεχνικής, κοινωνικής και διοικητικής υποδομής εθνικού ενδιαφέροντος καθώς και τη χωρική κατανομή των υποδομών γνώσης και καινοτομίας.
- iv. 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.
- v. την προώθηση σχεδίων, προγραμμάτων ή έργων χωρικής ανάπτυξης μείζονος σημασίας.

**2. Περιφερειακή Χωροταξική Στρατηγική (ΠΕΧΩΣ)**

Οι Περιφερειακές Χωροταξικές Στρατηγικές αποτελούν στρατηγικό επίπεδο σχεδιασμού, περιλαμβάνουν τους βασικούς άξονες και τους μεσοπρόθεσμους στόχους χωρικής ανάπτυξης και διάρθρωσης στο επίπεδο κάθε Περιφέρειας καθώς και τα προτεινόμενα μέτρα και δράσεις για την υλοποίηση της βιώσιμης ανάπτυξης του περιφερειακού χώρου. Στην ίδια βαθμίδα σχεδιασμού και ρυθμίσεων εντάσσεται το Μητροπολιτικό Σχέδιο Αττικής το οποίο καταλαμβάνει το σύνολο της Περιφέρειας Αττικής καθώς και η Περιφερειακή στρατηγική για την Κεντρική Μακεδονία. Το Μητροπολιτικό Σχέδιο Αττικής εκπονείται για την Περιφέρεια Αττικής, αποτελώντας ένα στρατηγικό χωρικό σχέδιο προσαρμοσμένο στον έντονα

αστικοποιημένο χαρακτήρα της τελευταίας. Στην ιεραρχία των χωρικών σχεδίων αντιστοιχεί στις Περιφερειακές Χωροταξικές Στρατηγικές και διαθέτει όλα τα χαρακτηριστικά τους. Ο περιφερειακός χωροταξικός σχεδιασμός αποκτά με την κατάρτιση των Περιφερειακών Χωροταξικών Στρατηγικών αυξημένη σπουδαιότητα, καθώς συμπεριλαμβάνει κατευθύνσεις για την οργάνωση των χωρικών ενοτήτων των οικείων Δήμων κάθε Περιφέρειας που συνθέτουν την γεωγραφική της ταυτότητα. Ειδικότερα οι κατευθύνσεις ανά Δήμο περιλαμβάνουν ιδίως τη χωροταξική και αναπτυξιακή τους φυσιογνωμία, τη διάρθρωση του οικιστικού δικτύου, την προστασία και ανάδειξη του φυσικού, πολιτιστικού και αρχιτεκτονικού περιβάλλοντος, τα βασικά δίκτυα υποδομής, την οικιστική ανάπτυξη, τη χωρική οργάνωση των παραγωγικών δραστηριοτήτων ή άλλων χρήσεων κυρίως στον εξωαστικό χώρο. Με τον τρόπο αυτό επιχειρείται μία ολιστική προσέγγιση στον χωροταξικό σχεδιασμό περιφερειακού επιπέδου, ο οποίος λαμβάνει υπόψη του τις αλληλεπιδράσεις από την ανάπτυξη εκάστου Δήμου. Επίσης, απλοποιείται ο σχεδιασμός στο επόμενο επίπεδο σχεδιασμού, του Τοπικού Χωρικού Σχεδίου, το οποίο εξαιτίας και της δυνατότητας εκπόνησης του σε μικρότερη χωρική ενότητα από το σύνολο της Δήμου δεν μπορεί να εξετάσει αντίστοιχα ζητήματα και επικεντρώνεται στην εξειδίκευση αυτών των κατευθύνσεων.

### **3. Τοπικό Χωρικό Σχέδιο (Τ.Χ.Σ) και Ειδικό Χωρικό Σχέδιο (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.

#### 4. Ρυμοτομικό σχέδιο

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.

#### B.

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.

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 μετά τις κατευθύνσεις γενικού περιεχομένου σε εθνικό επίπεδο.
- 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.

## Γ

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 καθώς και η κωδικοποίηση όλων των διατάξεων χωροταξικού και πολεοδομικού δικαίου.

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.

## **Επί των άρθρων**

### **Άρθρο 1**

Με το άρθρο 1 προβλέπεται η ψηφιοποίηση και ηλεκτρονική καταγραφή των θεσμικών γραμμών, πληροφοριών, όρων και χρήσεων γης για το σύνολο της χώρας.

Ειδικότερα μες τις παρ. 1,2 και 3 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 την παρ.4 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.5 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.6 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 Υπουργική 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.7 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 συζητήσεως αποστέλλονται στο Υπουργικό Συμβούλιο και λαμβάνονται πρωτοβουλίες και ενέργειες τήρησης των σχετικών χρονοδιαγραμμάτων

Με την παρ. 7 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. 8 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 χρόνο 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.

Τέλος με την παρ.9 ορίζεται ότι με απόφαση του αρμοδίου Υπουργού ΠΕΚΑ καθορίζονται πρότυπα τεύχη συστημάτων καταγραφής, το περιεχόμενο των συστημάτων καταγραφής και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια.

## **Άρθρο 2**

Με το άρθρο 2 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 απάλειψη διατάξεων που έχουν καταργηθεί σιωπηρώς καθώς και των μεταβατικών διατάξεων που δεν έχουν πλέον πεδίο εφαρμογής, η προσαρμογή διατάξεων προς το ισχύον Σύνταγμα, η αναδιτύπωση 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 3**

Με το άρθρο 3 συστήνεται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας και ειδική εκτελεστική επιτροπή, η οποία αποτελεί συλλογικό, συντονιστικό και εκτελεστικό όργανο του Εθνικού Συμβουλίου

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 υποβάλλει άποψη για την Εθνική Χωροταξική Πολιτική και για τα Στρατηγικά Χωροταξικά Πλαίσια κατά τις διατάξεις του παρόντος. Συνεδριάζει τουλάχιστον δύο φορές το χρόνο ή εκτάκτως κατά την κρίση του Προέδρου.

Η Εκτελεστική Επιτροπή είναι αρμόδια για την υποβολή απόψεων κατά τη διαδικασία κατάρτισης των χωροταξικών σχεδίων περιφερειακού και τοπικού χαρακτήρα.

### **Άρθρο 4**



Με το άρθρο 4 προβλέπεται και καθιερώνεται το πρώτο στάδιο κατευθύνσεων στρατηγικού χαρακτήρα, η Εθνική Χωροταξική Πολιτική (Ε.Χ.Π)

Ειδικότερα προβλέπεται ότι για τη βιώσιμη ανάπτυξη και οργάνωση του εθνικού χώρου, η Κυβέρνηση καταρτίζει κείμενο αρχών για την Εθνική Χωροταξική Πολιτική. Η Πολιτική 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 και υποβάλλεται στο Υπουργικό Συμβούλιο για έγκριση και ανακοινώνεται στη Βουλή για συζήτηση, 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 και το εθνικό πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων καθώς και άλλα γενικά ή ειδικά προγράμματα εθνικής ή διαπεριφερειακής κλίμακας που έχουν σημαντικές επιπτώσεις στη διάρθρωση και ανάπτυξη του εθνικού χώρου.

Με την παρ.4 προβλέπεται ότι καίτοι η Εθνική Χωροταξική αποτελεί κείμενο αρχών και δεν περιλαμβάνει διαγράμματα, Οι βασικοί άξονες και στόχοι της λαμβάνονται υπόψη για τις κατευθύνσεις των Στρατηγικών Χωροταξικών Πλαισίων και Περιφερειακών Χωροταξικών Στρατηγικών του παρόντος νόμου αποτελεί τη βάση οδηγιών και κατευθύνσεων του ΥΠΕΚΑ και των αρμοδίων υπηρεσιών και θέτει την πολιτική της κυβέρνησης για τις στρατηγικές κατευθύνσεις κάθε περιόδου.

## **Άρθρο 5**

Με το άρθρο 5 προβλέπεται ως επίπεδο σχεδιασμού το Στρατηγικό Χωροταξικό Πλαίσιο (Σ.Χ.Π)

Τα Στρατηγικά Χωροταξικά Πλαίσια - ειδικά χωροταξικά πλαίσια κατά τους ορισμούς των προηγούμενων νομοθετημάτων , αποτελούν τη γενική πρόταση χωροταξικής οργάνωσης συγκεκριμένων τομέων παραγωγικών δραστηριοτήτων εθνικής σημασίας, που διατυπώνονται μετά από εκτίμηση των βασικών κατευθύνσεων και προτεραιοτήτων της οικονομικής και αναπτυξιακής πολιτικής της χώρας στους συγκεκριμένους τομείς και των προβλεπόμενων επιπτώσεών τους στο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον.

Νομική δεσμευτικότητα αναπτύσσουν τόσο οι γενικές κατευθύνσεις που περιέχονται στα ειδικά χωροταξικά σχέδια, αν και καταλείπουν ευρύτατη ευχέρεια κατά την εφαρμογή τους από τα αρμόδια όργανα της Διοίκησης, όσο και οι ειδικότερες ρυθμίσεις αυτών, ώστε να μην ανατρέπονται οι βασικές επιλογές και η συνολική ισορροπία των σχεδίων αυτών.

Ειδικότερα :

Με την παρ.1 προβλέπεται ότι Τα Στρατηγικά Χωροταξικά Πλαίσια αποτελούν κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης σε εθνικό επίπεδο και περιλαμβάνουν σύνολα κειμένων ή και διαγραμμάτων για:

- vi. τη χωρική οργάνωση των κύριων εθνικών πόλων και αξόνων ανάπτυξης καθώς και των διεθνών και διαπεριφερειακών εισόδων-πυλών και συνδέσεων της χώρας.
- vii. τη χωρική διάρθρωση τομέων ή κλάδων παραγωγικών δραστηριοτήτων και γενικότερα τομέων ανάπτυξης εθνικής σημασίας.
- viii. τη χωρική διάρθρωση των δικτύων και υπηρεσιών τεχνικής, κοινωνικής και διοικητικής υποδομής εθνικού ενδιαφέροντος καθώς και τη χωρική κατανομή των υποδομών γνώσης και καινοτομίας.
- ix. 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.
- x. την προώθηση σχεδίων, προγραμμάτων ή έργων χωρικής ανάπτυξης μείζονος σημασίας.

Επίσης , θεσπίζεται ότι υπόκεινται σε διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (ΣΠΕ) κατά τις κείμενες διατάξεις. Εκπονούνται από το ΥΠΕΚΑ σε συνεργασία με τα κατά περίπτωση αρμόδια υπουργεία και λοιπούς αρμόδιους οργανισμούς. Για τον σκοπό αυτό με κοινές αποφάσεις του Υπουργού ΠΕΚΑ και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού συνιστώνται επιτελικές επιτροπές παρακολούθησης της κατάρτισης των εκπονούμενων πλαισίων, στις οποίες μετέχουν εκπρόσωποι του ΥΠΕΚΑ και του κατά περίπτωση αρμοδίου Υπουργείου.

Περαιτέρω, εξειδικεύεται ότι λαμβάνουν υπόψη τις κατευθύνσεις της Εθνικής Χωροταξικής Πολιτικής της χώρας, το εκάστοτε ισχύον Μεσοπρόθεσμο Πλαίσιο Δημοσιονομικής Στρατηγικής, το εθνικό πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων, την Εθνική Αναπτυξιακή Στρατηγική της Χώρας και άλλα γενικά ή ειδικά αναπτυξιακά προγράμματα εθνικής ή διαπεριφερειακής κλίμακας που έχουν σημαντικές επιπτώσεις στη διάρθρωση και ανάπτυξη του εθνικού χώρου, και ιδίως στον τομέα, πεδίο ή τύπο περιοχής που αποτελεί, κατά περίπτωση, το αντικείμενο ρύθμισης εκάστου Πλαισίου.

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.2 θεσπίζεται ότι τα Στρατηγικά Χωροταξικά Πλαίσια και οι αντίστοιχες ΣΜΠΕ εγκρίνονται με Κοινές Υπουργικές Αποφάσεις του Υπουργού ΠΕΚΑ και των κατά περίπτωση αρμόδιων Υπουργών και ότι οι διαδικασίες διαβούλευσης των Σ.Χ.Π και των αντίστοιχων ΣΜΠΕ είναι κοινές. Προβλέπεται δε ότι πριν από την έγκρισή τους υποβάλλονται στο Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας για απόψεις και παρατηρήσεις. Οι απόψεις του πιο πάνω συμβουλίου παρέχονται μέσα σε προθεσμία ενός (1) μηνός, από την εισήγηση του θέματος σε αυτό. Μετά την παρέλευση της ανωτέρω προθεσμίας η διαδικασία συνεχίζεται χωρίς τη σχετική γνώμη.

Με την παρ.3 προβλέπεται ότι η αρμοδιότητα παρακολούθησης και αξιολόγησης της εφαρμογής των βασικών επιλογών, προτεραιοτήτων και κατευθύνσεων των Ειδικών 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.

Με την παρ.4 προβλέπεται 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 Σ.Χ.Π.

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

- i. να αντιμετωπισθούν ζητήματα που ανακύπτουν από την προώθηση ή εφαρμογή προγραμμάτων διεθνούς, ευρωπαϊκού, διασυνοριακού, διακρατικού ή διαπεριφερειακού χαρακτήρα,
- ii. να καθορισθούν εθνικές κατευθύνσεις για την αντιμετώπιση εξαιρετικών αναγκών από φυσικές ή τεχνολογικές καταστροφές και κινδύνους.
- iii. 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.

- iv. να προσαρμοσθούν σε σχετικές παρατηρήσεις και υποδείξεις της έκθεσης αξιολόγησης.
- στ. να ενσωματώσουν προτάσεις υποκείμενων σχεδίων στα πλαίσια της ανάδρασης.

Τέλος με τις παρ.6,7 και 8 ορίζεται ειδική διαδικασία για εντοπισμένες και μη ουσιώδεις τροποποιήσεις σε εγκεκριμένα Στρατηγικά Χωροταξικά Πλαίσια, το εξουσιοδοτικό πλαίσιο έκδοσης των προδιαγραφών εκπόνησης και καθορίζεται ρητά ότι όπου στις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας αναφέρεται το «Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» νοείται εφεξής το Στρατηγικό Χωροταξικό Πλαίσιο του παρόντος άρθρου.

## **Ά ρ θ ρ ο 6**

Με το άρθρο 6 θεσπίζεται το επίπεδο σχεδιασμού της Περιφερειακή Χωροταξική Στρατηγική (ΠΕΧΩΣ) με έμφαση και γνώμονα ότι Ο χωροταξικός σχεδιασμός σε περιφερειακό επίπεδο έχει αμφίδρομη σχέση με τον αναπτυξιακό προγραμματισμό.

Με την παρ.1 προβλέπεται ότι :

- α. Οι Περιφερειακές Χωροταξικές Στρατηγικές αποτελούν στρατηγικό επίπεδο σχεδιασμού, περιλαμβάνουν τους βασικούς άξονες και τους μεσοπρόθεσμους στόχους χωρικής ανάπτυξης και διάρθρωσης στο επίπεδο κάθε Περιφέρειας καθώς και τα προτεινόμενα μέτρα και δράσεις για την υλοποίηση της βιώσιμης ανάπτυξης του περιφερειακού χώρου.
- β. Εκπονούνται για όλες τις Περιφέρειες της χώρας, εκτός από την Περιφέρεια Αττικής, για την οποία εκπονείται το Μητροπολιτικό Σχέδιο Αττικής, σύμφωνα με το άρθρο7του παρόντος.
- γ. Αποτελούν σύνολα κειμένων και διαγραμμάτων με τα οποία:

- i. καταγράφονται και αξιολογούνται οι παράγοντες εκείνοι που επηρεάζουν την μακροπρόθεσμη ανάπτυξη και διάρθρωση του χώρου στο επίπεδο της περιφέρειας, και
- ii. προσδιορίζονται στόχοι και δίνονται κατευθύνσεις για την ολοκληρωμένη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη της περιφέρειας.

Με την παρ.2 προβλέπεται ότι οι Περιφερειακές Χωροταξικές Στρατηγικές υποδεικνύουν κατευθύνσεις για:

- i. την οργάνωση του περιφερειακού οικιστικού δικτύου,
- ii. τη χωρική οργάνωση των παραγωγικών τομέων ή κλάδων
- iii. την προστασία της φύσης, του τοπίου και των χωρικών στοιχείων της πολιτιστικής κληρονομιάς,
- iv. την προστασία του αστικού περιβάλλοντος καθώς και την οικιστική ανάπτυξη και την εσωτερική οργάνωση και ανασυγκρότηση του αστικού χώρου,

- v. τη χωρική διάρθρωση των περιφερειακών δικτύων μεταφορών και λοιπής τεχνικής υποδομής περιφερειακού ενδιαφέροντος,
- vi. την αξιοποίηση των αναπτυξιακών χαρακτηριστικών της κάθε περιοχής, όπως είναι ο πρωτογενής τομέας, ο τουρισμός, ο ορυκτός πλούτος, κλπ.
- vii. τον προσδιορισμό ενεργών παρεμβάσεων και προγραμμάτων χωροταξικού και αστικού χαρακτήρα, όπως ΠΕΧΠ, ΣΟΑΠ κλπ.

Με την παρ.3 προβλέπεται ότι οι Περιφερειακές Χωροταξικές Στρατηγικές περιλαμβάνουν σε ειδικό παράρτημα που συνοδεύεται από κείμενα και διαγράμματα ανάλογης 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 περιλαμβάνουν ιδίως:

- i. τη χωροταξική και αναπτυξιακή τους φυσιογνωμία,
- ii. τη διάρθρωση του οικιστικού δικτύου,
- iii. την προστασία και ανάδειξη του φυσικού, πολιτιστικού και αρχιτεκτονικού περιβάλλοντος,
- iv. τα βασικά δίκτυα υποδομής,
- v. την οικιστική ανάπτυξη,
- vi. τη χωρική οργάνωση των παραγωγικών δραστηριοτήτων ή άλλων χρήσεων κυρίως στον εξωαστικό χώρο.

Με την παρ. 4 προς άρση συγκρούσεων και επικαλύψεων προβλέπεται με σαφήνεια ότι κατά την εκπόνηση των Περιφερειακών Χωροταξικών Στρατηγικών ενσωματώνονται ισχύουσες κατευθύνσεις και μέτρα τυχόν εγκεκριμένων Ρυθμιστικών Σχεδίων των οικείων αστικών συγκροτημάτων.

Με την παρ.5 με σκοπό τον ορθό χωροταξικό σχεδιασμό προβλέπεται ότι στις Περιφερειακές Χωροταξικές Στρατηγικές περιλαμβάνονται οι εγκεκριμένοι οργανωμένοι υποδοχείς παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων καθώς και τα εγκεκριμένα σχέδια δημόσιων ή ιδιωτικών επενδύσεων μεγάλης κλίμακας κατά τις κείμενες διατάξεις.

Με την παρ.6 προβλέπεται ότι οι Περιφερειακές Χωροταξικές Στρατηγικές ακολουθούν τις κατευθύνσεις της Εθνικής Χωροταξικής Πολιτικής και εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των Στρατηγικών Χωροταξικών Πλαισίων, τις οποίες μπορεί να εξειδικεύουν σύμφωνα με τις εκάστοτε παρεχόμενες οδηγίες των Στρατηγικών Χωροταξικών Πλαισίων.

Με σκοπό την άμεση σύνδεση προγραμμάτων ανάπτυξης αμιγώς οικονομικού χαρακτήρα προβλέπεται στην παρ.7 ότι για την κατάρτισή τους λαμβάνονται υπόψη το περιφερειακό πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων, τα προγράμματα περιφερειακής ανάπτυξης καθώς και άλλα γενικά ή ειδικά αναπτυξιακά προγράμματα και πολιτικές ή στρατηγικές που έχουν σημαντικές επιπτώσεις στη διάρθρωση και ανάπτυξη του χώρου της περιφέρειας.

Με την παρ.8 προβλέπεται ότι οι Περιφερειακές Χωροταξικές Στρατηγικές 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 μπορούν να προτείνονται κατευθύνσεις, επισημάνσεις ή αναδράσεις προς τον υπερκείμενο χωροταξικό σχεδιασμό.

Με την παρ.9 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.10 προβλέπεται ότι :

α. Η διαδικασία εκπόνησης των Περιφερειακών Χωροταξικών Στρατηγικών και της αντίστοιχης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικής Επιπτώσεων κινείται παράλληλα από το ΥΠΕΚΑ μετά από σχετική ενημέρωση της οικείας Περιφέρειας.

β. Πριν την έγκριση των Περιφερειακών Χωροταξικών Στρατηγικών απαιτείται η προηγούμενη γνώμη του οικείου Περιφερειακού Συμβουλίου, η οποία παρέχεται μέσα σε προθεσμία ενός (1) μηνός από τη λήψη της σχετικής μελέτης. Μετά την παρέλευση της ανωτέρω προθεσμίας η διαδικασία συνεχίζεται χωρίς τη σχετική γνώμη. Ειδικά για τη χωρική διάρθρωση παραγωγικών τομέων ή κλάδων και τη χωρική διάρθρωση των 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. Μετά την παρέλευση της ανωτέρω προθεσμίας η διαδικασία συνεχίζεται χωρίς τη σχετική γνώμη.

Με την παρ.11 θεσπίζεται ότι οι Περιφερειακές Χωροταξικές Στρατηγικές και η αντίστοιχη ΣΜΠΕ εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ και καθίσταται νομοθετικά σαφές ότι οι διαδικασίες διαβούλευσης των Περιφερειακών Χωροταξικών Στρατηγικών και της αντίστοιχης ΣΜΠΕ είναι κοινές.

Με την παρ.12 προβλέπεται ότι το ΥΠΕΚΑ παρακολουθεί και αξιολογεί την τήρηση των βασικών επιλογών, προτεραιοτήτων και κατευθύνσεων των Περιφερειακών Στρατηγικών. Για το σκοπό αυτό, συντάσσει ανά πενταετία τουλάχιστον εκθέσεις παρακολούθησης, στις οποίες

αναφέρονται ο τρόπος εφαρμογής, πιθανά προβλήματα που παρουσιάστηκαν καθώς και ο βαθμός ενσωμάτωσης των κατευθύνσεων τους στα υποκείμενα επίπεδα σχεδιασμού. Στις ίδιες εκθέσεις υποδεικνύονται ενέργειες και δράσεις που κατά περίπτωση απαιτούνται για την αποτελεσματική εφαρμογή των Περιφερειακών Στρατηγικών και 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.

Με την παρ.13 προβλέπεται ότι τα πορίσματα των εκθέσεων αυτών διαβιβάζονται από τον Υπουργό ΠΕΚΑ στα συναρμόδια Υπουργεία ή φορείς και υπηρεσίες, προκειμένου να λαμβάνονται υπόψη στις δράσεις και έργα που άπτονται των αρμοδιοτήτων τους..

Με την παρ.14 προβλέπεται ότι οι Περιφερειακές Χωροταξικές Στρατηγικές αναθεωρούνται ανά πενταετία, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για την έγκρισή τους εφόσον προκύψει τεκμηριωμένη προς τούτο ανάγκη από τις εκθέσεις παρακολούθησης.

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

- i. να αντιμετωπισθούν ζητήματα που ανακύπτουν από την προώθηση ή εφαρμογή προγραμμάτων και δράσεων διεθνούς, ευρωπαϊκού, διασυνοριακού, διακρατικού ή διαπεριφερειακού χαρακτήρα,
- ii. να καθορισθούν εθνικές κατευθύνσεις για την αντιμετώπιση εξαιρετικών αναγκών από φυσικές ή τεχνολογικές καταστροφές και κινδύνους,
- iii. 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.
- iv. να προσαρμοσθούν σε σχετικές παρατηρήσεις και υποδείξεις των εκθέσεων παρακολούθησης.

Με την παρ.15 προβλέπεται ότι με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ δύναται να επέρχονται εντοπισμένες και μη ουσιώδεις τροποποιήσεις στις εγκεκριμένες Περιφερειακές Χωροταξικές Στρατηγικές. Οι πιο πάνω τροποποιήσεις υποβάλλονται σε διαδικασία στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης, μόνον εφόσον αξιολογηθεί, κατά τα οριζόμενα στην ΚΥΑ 107017/2006 (ΦΕΚ Β 1225) των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του Υφυπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, όπως εκάστοτε ισχύει, ότι ενδέχεται να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον.

Με την παρ.16 ορίζεται ειδικά ότι κατά την εκπόνηση των Περιφερειακών Χωροταξικών Στρατηγικών Στερεάς Ελλάδας και Πελοποννήσου εξετάζονται ζητήματα αλληλεπίδρασης με

την Περιφέρεια Αττικής και την τυχόν επικάλυψή τους με τμήματα της ευρύτερης μητροπολιτικής περιοχής της Αττικής.

Με την παρ.17 προβλέπεται ότι με απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως καθορίζονται προδιαγραφές για την εκπόνηση, αξιολόγηση και τροποποίηση των Περιφερειακών Χωροταξικών Στρατηγικών και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια.

Με την παρ.18 προβλέπεται ότι η αναθεώρηση και τροποποίηση εγκεκριμένων κατά τη δημοσίευση του νόμου αυτού Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης γίνεται είτε κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου με την επιφύλαξη των μεταβατικών διατάξεων του νόμου.

Τέλος , με την παρ.19 προβλέπεται ότι όπου στις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας αναφέρεται το «Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» νοείται εφεξής η Περιφερειακή Χωροταξική Στρατηγική του παρόντος άρθρου.

## **Ά ρ θ ρ ο 7**

Με το άρθρο 7 προβλέπονται , στα πλαίσια των Περιφερειακών Χωροταξικών Στρατηγικών , ειδικότερες προβλέψεις για την Περιφερειακή Χωροταξική Στρατηγική (ΠΕΧΩΣ) Κεντρικής Μακεδονίας

Ειδικότερα προβλέπεται ότι πέραν των ρυθμίσεων του άρθρου 6 κατά την εκπόνηση της Περιφερειακής Χωροταξικής Στρατηγικής Κεντρικής Μακεδονίας :

α) Ενσωματώνονται ισχύουσες κατευθύνσεις και μέτρα του Ρυθμιστικού Σχεδίου της Θεσσαλονίκης

β) 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 σε εθνική και διεθνή κλίμακα και για τη στρατηγική χωρική οργάνωση της μητροπολιτικής περιοχής Θεσσαλονίκης.



## Άρθρο 8

Με το άρθρο 8 στα πλαίσια των Περιφερειακών Χωροταξικών Στρατηγικών προβλέπονται ειδικές διατάξεις για το επίπεδο σχεδιασμού του ρυθμιστικού σχεδίου Αττικής το οποίο θεσμοθετείται στην ιεραρχία και στο όλο σύστημα σχεδιασμού ως Μητροπολιτικό Σχέδιο Αττικής.

Παρέχονται δε εν ήδη κωδικοποίησης οι γενικές αρχές και κατευθύνσεις στον παρόντα νόμο ώστε να περιγράφεται δια του παρόντος το σύνολο του συστήματος και της διάρθρωσης των επιπέδων σχεδιασμού. Στα πλαίσια κατάρτισης με νόμο όλων των σχετικών ρυθμίσεων που αφορούν στο ρυθμιστικό σχέδιο αττικής προβλέπεται ότι Το Μητροπολιτικό Σχέδιο Αττικής εκπονείται για την Περιφέρεια Αττικής, αποτελώντας ένα στρατηγικό χωρικό σχέδιο προσαρμοσμένο στον έντονα αστικοποιημένο χαρακτήρα της τελευταίας. Στην ιεραρχία των χωρικών σχεδίων αντιστοιχεί στις Περιφερειακές Χωροταξικές Στρατηγικές και διαθέτει όλα τα χαρακτηριστικά τους.

Οι κατευθύνσεις του Μητροπολιτικού Σχεδίου Αττικής περιλαμβάνουν κυρίως:

- i. την κοινωνικοοικονομική ανασυγκρότηση του χώρου,
- ii. τη χωροταξική δομή και οργάνωση των δραστηριοτήτων,
- iii. την προστασία, αναβάθμιση και ανάδειξη του φυσικού και αστικού περιβάλλοντος, του τοπίου και των πολιτιστικών πόρων,
- iv. τη χωρική διάρθρωση των βασικών δικτύων και υποδομών μεταφορικής, τεχνικής, διοικητικής και κοινωνικής υποδομής
- v. την πολεοδομική οργάνωση,
- vi. την πολιτική γης,
- vii. το σχεδιασμό περιοχών ή ζωνών ειδικού ενδιαφέροντος ή ειδικών προβλημάτων,
- viii. το σχεδιασμό παρεμβάσεων μητροπολιτικής σημασίας,

Ορίζεται ότι όπου στις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας αναφέρεται το «Ρυθμιστικό Σχέδιο Αττικής» νοείται εφεξής το Μητροπολιτικό Σχέδιο Αττικής του παρόντος άρθρου.

Τέλος προβλέπεται ότι με Προεδρικό Διάταγμα μετά από πρόταση του αρμοδίου Υπουργού ΠΕΚΑ ή με νόμο δύναται να καθορίζονται το περιεχόμενο του ανωτέρω, τα απαιτούμενα κείμενα και διαγράμματα καθώς και να εξειδικεύονται οι στόχοι και οι κατευθύνσεις του.

## Άρθρο 9

Με το άρθρο 9 καθιερώνονται και θεσπίζονται , ως επίπεδο σχεδιασμού το Τοπικό Χωρικό Σχέδιο (Τ.Χ.Σ) και το Ειδικό Χωρικό Σχέδιο (Ε.Χ.Σ)

Στο συνολικό σύστημα και στη διάρθρωση του σχεδιασμού τα τοπικά και τα ειδικά 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 την παράγραφο 1 του άρθρου 8 περιγράφεται η έννοια, το περιεχόμενο και η διαδικασία κατάρτισης και έγκρισης των τοπικών χωρικών σχεδίων.

- 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 Τ.Χ.Σ αποτελούνται από τα απαραίτητα κείμενα και διαγράμματα, καλύπτουν την έκταση μίας ή και περισσότερων Δημοτικών Ενοτήτων του οικείου Δήμου και εξειδικεύουν τις στρατηγικές κατευθύνσεις των υπερκείμενων επιπέδων χωροταξικού σχεδιασμού. Δύναται επίσης να εκπονούνται σε διαδημοτικό επίπεδο, έπειτα από σχετικές αποφάσεις των οικείων Δημοτικών Συμβουλίων.
- Με τα Τ.Χ.Σ καθορίζονται για εκάστη δημοτική ενότητα οι ακόλουθες κατηγορίες περιοχών:
  - Οικιστικές Περιοχές: Ως οικιστικές περιοχές νοούνται οι περιοχές της περιοχής μελέτης των Τ.Χ.Σ 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, οι οικισμοί προ του 1923 ή με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων καθώς και οι περιοχές προς πολεοδότηση για οικιστική χρήση, δηλαδή οι περιοχές οι οποίες, αιτιολογημένα λόγω δημογραφικών αναγκών, των θέσεων τους, της φυσικής διαμόρφωσης του εδάφους και λοιπών συνθηκών, όπως αναγκών που προκύπτουν από ευρύτερες χωροταξικές συσχετίσεις και από την δυναμική του περιφερειακού χώρου από τον οποίο επηρεάζονται προσφέρονται για οικιστικές επεκτάσεις και εν γένει για την πραγματοποίηση έργων και προγραμμάτων οικιστικής ανάπτυξης.

- Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδότησης, οι Περιοχές Πολεοδομικής Επιβάρυνσης του άρθρου 31 του ν. 4178/2013 καθώς και ζώνες υποδοχής συντελεστή δόμησης.
- Εντός των οικιστικών περιοχών επιτρέπονται οι ακόλουθες γενικές κατηγορίες χρήσεων γης κατά τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις: κατοικία, πολεοδομικό κέντρο, τουρισμός – αναψυχή, ελεύθεροι χώροι - αστικό πράσινο, εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας. Στις περιοχές αυτές με το Τ.Χ.Σ καθορίζονται όρια πολεοδομικών ενότητων και η γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσής τους, ήτοι οι επιτρεπόμενες εντός αυτών γενικές κατηγορίες χρήσεων γης, η πυκνότητα, ο συντελεστής δόμησης καθώς και η γενική εκτίμηση των αναγκών εκάστης πολεοδομικής ενότητας σε κοινόχρηστους χώρους, κοινωφελείς εξυπηρετήσεις και εν γένει δημόσιες υποδομές και δίκτυα και οι ειδικότεροι όροι και περιορισμοί δόμησης. Εφόσον εντός των περιοχών περιλαμβάνονται ρέματα αυτά δύναται να οριοθετηθούν με την έγκριση του Τ.Χ.Σ, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις.
- Περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων: Ως περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων νοούνται οι εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές της περιοχής μελέτης των Τ.Χ.Σ, 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 ή μη ανάλογα με το ιδιαίτερο καθεστώς που τις διέπει. Στις περιοχές αυτές επιτρέπεται ο καθορισμός μιας ή περισσότερων από τις ακόλουθες γενικές κατηγορίες χρήσεων γης κατά τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις: τουρισμός-αναψυχή, χονδρικό εμπόριο, παραγωγικές δραστηριότητες, τεχνολογικά πάρκα, εμπορευματικά κέντρα, Εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς, εγκαταστάσεις αστικών υποδομών κοινής ωφέλειας, ιδιαίτερες χρήσεις. Στις περιοχές αυτές με το Τ.Χ.Σ καθορίζονται οι επιτρεπόμενες εντός αυτών γενικές κατηγορίες χρήσεων γης, ο συντελεστής δόμησης καθώς και οι ειδικότεροι όροι και περιορισμοί δόμησης που απαιτούνται για την ανάπτυξή τους, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις. Εφόσον εντός των περιοχών περιλαμβάνονται ρέματα αυτά δύναται να

οριοθετηθούν με την έγκριση του Τ.Χ.Σ, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις. Στις περιοχές επιχειρηματικών και παραγωγικών δραστηριοτήτων ενσωματώνονται και τυχόν εγκεκριμένοι οργανωμένοι υποδοχείς επιχειρηματικών και παραγωγικών δραστηριοτήτων, όπως είναι ιδίως οι Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης, οι Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων, οι Βιομηχανικές Επιχειρηματικές Περιοχές, τα Επιχειρηματικά Πάρκα, οι Βιομηχανικές Περιοχές, τα Εμπορευματικά Πάρκα, τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων και τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων.

- Περιοχές Προστασίας: Ως περιοχές προστασίας νοούνται οι περιοχές της περιοχής μελέτης των Τ.Χ.Σ, οι οποίες διαθέτουν ιδιαίτερος 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. Στις περιοχές αυτές εντάσσονται και εκτάσεις που υπάγονται σε ειδικά νομικά καθεστάτα 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 καθεστάτα προστασίας τους. Στην κατηγορία αυτή συμπεριλαμβάνονται και οι περιοχές που έχουν χαρακτηριστεί κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 56 του ν. 2637/1998 ως γη υψηλής παραγωγικότητας.
- Περιοχές ελέγχου χρήσεων γης: Ως περιοχές ελέγχου χρήσεων γης νοούνται οι εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές της περιοχής μελέτης των Τ.Χ.Σ, ιδίως πέριξ των οικιστικών περιοχών ή των περιοχών παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, στις οποίες δύναται 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.
- 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.
- Κατά τη διαδικασία εκπόνησης των Τ.Χ.Σ και οπωσδήποτε μετά τη γνώμη του οικείου ΣΥΠΟΘΑ δύναται να επιβάλλεται, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις, αναστολή χορήγησης αδειών δόμησης για ορισμένες χρήσεις είτε σε όλη την περιοχή εκπόνησης είτε σε μέρος αυτής έπειτα από αιτιολογημένη εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας. 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 παρέχεται 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).

- Τα Τ.Χ.Σ εκπονούνται λαμβάνοντας υπόψη τον αντίστοιχο σχεδιασμό των όμορων Δημοτικών Ενοτήτων του οικείου ή όμορου Δήμου προκειμένου να μην τίθενται θέματα συγκρούσεων χρήσεων γης. Κατά τη διαδικασία εκπόνησης των Τ.Χ.Σ κάθε δήμου ζητείται η γνώμη και των όμορων δήμων.
- Εφόσον κατά την εκπόνηση των Τ.Χ.Σ έχουν καθορισθεί ΖΟΕ σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 1337/1983 ή Ειδικά Διατάγματα ή άλλες ειδικότερες διατάξεις με τα οποία ορίζονται χρήσεις γης, τα όρια και οι ρυθμίσεις που τα διέπουν περιλαμβάνονται στο περιεχόμενο των Τ.Χ.Σ δυνάμενες να τροποποιηθούν εφόσον τούτο κρίνεται απαραίτητο, με πολεοδομικά κριτήρια 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, τα Ειδικά Διατάγματα ή οι ειδικότερες διατάξεις που έχουν ενσωματωθεί σε αυτό παύουν να ισχύουν.
- Η οικεία Περιφέρεια παρακολουθεί και αξιολογεί την εφαρμογή των κατευθύνσεων των Τ.Χ.Σ. Για το σκοπό αυτό συντάσσει ανά πενταετία τουλάχιστον έκθεση, με την οποία αποτιμάται η πορεία εφαρμογής των κατευθύνσεων των πιο πάνω σχεδίων, καταγράφονται τυχόν αστοχίες, αδυναμίες και προβλήματα που εντοπίστηκαν κατά την εφαρμογή τους και διατυπώνονται προτάσεις αντιμετώπισής τους. Η εν λόγω έκθεση κοινοποιείται στο Δήμο, στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση και στο ΥΠΕΚΑ προκειμένου να λαμβάνεται υπόψη σε σχετικές ενέργειες και δράσεις που άπτονται των αρμοδιοτήτων τους.
- Τα Τ.Χ.Σ. αναθεωρούνται ανά πενταετία, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για την έγκρισή τους, εφόσον προκύψει τεκμηριωμένη προς τούτο ανάγκη από την αξιολόγηση που διενεργείται κατά την προηγούμενη παράγραφο. Κατ' εξαίρεση δύναται να τροποποιούνται νωρίτερα με στόχο τη βελτίωση και την επικαιροποίησή τους προκειμένου: να αντιμετωπισθούν ζητήματα που ανακύπτουν από την προώθηση ή εφαρμογή προγραμμάτων και δράσεων διεθνούς, ευρωπαϊκού, διακρατικού, διαπεριφερειακού ή διαδημοτικού χαρακτήρα, να αντιμετωπισθούν εξαιρετικές πολεοδομικές ανάγκες από φυσικές

ή τεχνολογικές καταστροφές και κινδύνους, να ενσωματωθούν σημαντικές παρατηρήσεις και υποδείξεις της οικείας έκθεσης αξιολόγησης, να αντιμετωπισθούν εξαιρετικές και απρόβλεπτες ανάγκες και νέα δεδομένα και ανάγκες 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.

- Με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ, μετά από γνώμη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ δύναται να επέρχονται εντοπισμένες και μη ουσιώδεις τροποποιήσεις σε εγκεκριμένα Τ.Χ.Σ. Οι πιο πάνω τροποποιήσεις υποβάλλονται σε διαδικασία στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης, μόνον εφόσον αξιολογηθεί, κατά τα οριζόμενα στην ΚΥΑ 107017/2006 (ΦΕΚ Β 1225) των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του Υφυπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, όπως εκάστοτε ισχύει, ότι ενδέχεται να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον.
- Με απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ, καθορίζονται οι προδιαγραφές και κάθε άλλη απαραίτητη λεπτομέρεια για την εκπόνηση, αξιολόγηση και τροποποίηση των Τ.Χ.Σ..
- Η αναθεώρηση και τροποποίηση εγκεκριμένων κατά τη δημοσίευση του νόμου αυτού Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. γίνεται κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.
- Όπου στις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας αναφέρεται το «Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο» ή το «Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης» νοείται εφεξής το Τοπικό Χωρικό Σχέδιο του παρόντος άρθρου.

Με την παράγραφο 2 του άρθρου 8 περιγράφεται η έννοια , το περιεχόμενο και η διαδικασία κατάρτισης και έγκρισης των ειδικών χωρικών σχεδίων.

Ειδικότερα:

- Προβλέπεται ότι 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.

- Τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια συνιστούν μορφή χωρικού σχεδιασμού ρυθμιστικού χαρακτήρα που εντάσσεται ιεραρχικά στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια.
- 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. β. Η έγκριση των Ε.Χ.Σ γίνεται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού ΠΕΚΑ ή/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). γ. Κατά την κατάρτιση των Ε.Χ.Σ λαμβάνονται υπόψη οι κατευθύνσεις των εγκεκριμένων Χωροταξικών Πλαισίων εθνικού και περιφερειακού χαρακτήρα καθώς και οι κατευθύνσεις της οικείας αναπτυξιακής πολιτικής. δ. Με απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ καθορίζονται προδιαγραφές και κάθε άλλη απαραίτητη λεπτομέρεια για τη σύνταξη των Ε.Χ.Σ.
- 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 Στρατηγικά Χωροταξικά Πλαίσια και τις Περιφερειακές Χωροταξικές Στρατηγικές.
- Εφόσον κατά την εκπόνηση των Ε.Χ.Σ έχουν καθορισθεί ΖΟΕ σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 1337/1983 ή Ειδικά Διατάγματα ή άλλες ειδικότερες διατάξεις με τα οποία ορίζονται χρήσεις γης, τα όρια και οι ρυθμίσεις που τα διέπουν περιλαμβάνονται στο περιεχόμενο των Ε.Χ.Σ δυνάμενες να τροποποιηθούν εφόσον τούτο κρίνεται απαραίτητο, με πολεοδομικά κριτήρια για την κάλυψη αναγκών οικιστικής, παραγωγικής ή επιχειρηματικής ανάπτυξης και ανασυγκρότησης εντός της οικείας δημοτικής ενότητας. Μετά την έγκριση των Ε.Χ.Σ οι ΖΟΕ, τα Ειδικά Διατάγματα ή οι ειδικότερες διατάξεις που έχουν ενσωματωθεί σε αυτά παύουν να ισχύουν.
- Εφόσον εντός των περιοχών που εκπονούνται τα Ε.Χ.Σ περιλαμβάνονται ρέματα αυτά δύναται να οριοθετηθούν με το ΠΔ της παραγράφου 3, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις.
- 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.

- 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 εκπόνησης είτε σε μέρος αυτής έπειτα από αιτιολογημένη εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας.
- 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 και τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) του άρθρου 24 του ν. 3894/2010. Για τον σχεδιασμό και τη χωρική οργάνωση των πιο πάνω υποδοχέων 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 αυτά, μπορεί να γίνεται με τη διοικητική πράξη έγκρισης εκάστου υποδοχέα, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις.

## **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.

Ειδικότερα :

Με την παρ.1 προβλέπεται ότι τα Ρυμοτομικά Σχέδια αποτελούν την εξειδίκευση και 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.



Με την παρ.2 στα πλαίσια ιεράρχησης και αποφυγής συγκρούσεων των επιπέδων σχεδιασμού προβλέπεται ότι για την έναρξη εκπόνησης των Ρυμοτομικών Σχεδίων απαιτείται η ύπαρξη εγκεκριμένων Τοπικών ή Ειδικών Χωρικών Σχεδίων, κατά την έννοια του παρόντος. Έως την έγκρισή τους είναι επιτρεπτή η ρυμοτόμηση μιας περιοχής εφόσον προβλέπεται από άλλα εγκεκριμένα σχέδια και σύμφωνα με τις κατευθύνσεις τους και ιδίως από ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ των ν. 1337/83 και ν. 2508/97 ή ΖΟΕ ή ρυθμιστικά σχέδια.

Με την παρ.3 προβλέπεται ότι τα Ρυμοτομικά Σχέδια δεν δύναται να τροποποιήσουν τις κατευθύνσεις που έχουν καθοριστεί από τα Τ.Χ.Σ ή Ε.Χ.Σ του παρόντος και ιδίως των όρων και περιορισμών δόμησης που τίθενται από αυτά. Προβλέπεται ωστόσο ότι δύναται κατ' εξαίρεση να εξαιδικεύουν τις γενικές κατευθύνσεις των χρήσεων γης όπου απαιτείται και ιδίως όσον αφορά τις κοινωφελείς και κοινόχρηστες χρήσεις.

Με την παρ.4 προβλέπεται ότι τα Ρυμοτομικά Σχέδια εκπονούνται βάσει οριζοντιογραφικών και υψομετρικών τοπογραφικών και κτηματογραφικών διαγραμμάτων, στα οποία απεικονίζονται ιδίως:

- α) τα όρια των προς ρυμοτόμηση ζωνών,
- β) η οργάνωση των Οικοδομικών Τετραγώνων
- γ) οι προβλεπόμενοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι καθώς και οι οικοδομήσιμοι χώροι,
- δ) οι προβλεπόμενες χρήσεις γης, όροι δόμησης και οι σχετικοί περιορισμοί ή απαγορεύσεις,
- ε) τα διαγράμματα δικτύων υποδομής,
- στ) οι ζώνες γεωλογικής καταλληλότητας όπως προκύπτουν από τη σχετική μελέτη,
- ζ) ρέματα εφόσον υφίστανται.

Με την παρ. 5 θεσπίζεται ότι τα Ρυμοτομικά Σχέδια αποτελούνται από τα διαγράμματα που προβλέπονται στην ως άνω παράγραφο, τον πολεοδομικό κανονισμό και την έκθεση που περιγράφει και αιτιολογεί τις προτεινόμενες ρυθμίσεις.

Με την παρ.6 προβλέπεται ότι τα Ρυμοτομικά Σχέδια καταρτίζονται στο σύνολο των περιοχών των Τ.Χ.Σ ή Ε.Χ.Σ που προορίζονται για Ρυμοτόμηση ή και σε τμήμα τους, το οποίο πρέπει πάντως να αποτελεί πολεοδομική ενότητα, όπως αυτή έχει καθορισθεί από αυτά.

Με την παρ.7 προβλέπεται ότι η κίνηση της διαδικασίας σύνταξης των Ρυμοτομικών Σχεδίων γίνεται από τον οικείο Δήμο.

Με τις παρ.8 , 9 και 10 θεσπίζεται η ειδική διαδικασία για την έγκρισή τους ως εξής :

- Τα Ρυμοτομικά Σχέδια πριν την έγκρισή τους εκτίθενται με το σχετικό τοπογραφικό χάρτη στον οικείο Δήμο επί δεκαπέντε (15) εργάσιμες ημέρες. Για το γεγονός αυτό το κοινό ειδοποιείται σχετικά με τη δημοσίευση του σε δύο τοπικές εφημερίδες. Κατ' εξαίρεση δύναται η ως άνω προθεσμία να παραταθεί το

ανώτερο έως 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 έγγραφα στον οικείο Δήμο τυχόν ενστάσεις τους κατ' αυτών, τις οποίες ο Δήμος οφείλει να εξετάσει εντός 15 εργασίμων ημερών από τη λήξη της ανωτέρω προθεσμίας. Εφόσον προκύπτει τροποποίηση των Ρυμοτομικών Σχεδίων μετά την εξέταση των ενστάσεων το τοπογραφικό διάγραμμα αυτών αναρτάται εκ νέου για 10 εργάσιμες ημέρες προς ενημέρωση του κοινού. Μετά την άπρακτη πάροδο των ως άνω προθεσμιών τα Ρυμοτομικά Σχέδια προωθούνται προς έγκριση.

- Η έγκριση των Ρυμοτομικών Σχεδίων γίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ύστερα από γνώμη του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ). 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.
- Με την απόφαση της προηγούμενης περιπτώσεως κυρώνεται και η οικεία Πράξη Εφαρμογής, όπου απαιτείται, η οποία συντάσσεται ταυτόχρονα σύμφωνα με τα άρθρα 8 και 9 του 1337/1983 και σε άμεση συσχέτιση με τα Ρυμοτομικά Σχέδια.

Με την παρ.11 προς άρση ερμηνειών αποσαφηνίζεται νομοθετικά ότι η έγκριση Ρυμοτομικών Σχεδίων σε περιοχές που έχουν ενταχθεί σε Ειδικά Χωρικά Σχέδια ή διέπονται από ειδικότερες ρυθμίσεις γίνεται σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στις αντίστοιχες διατάξεις των ειδικών περιπτώσεων χωρικών σχεδίων και ρυθμίσεων.

Με την παρ.12 προβλέπεται ότι η έγκριση των Ρυμοτομικών Σχεδίων έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλης κατά τις διατάξεις του Ν.Δ. της 17.7/16.8.1923. Μετά την έγκριση των Ρυμοτομικών Σχεδίων 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.13 προβλέπεται ότι με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ εγκρίνονται προδιαγραφές για την ενιαία εκπόνηση των Ρυμοτομικών Σχεδίων και της Πράξης Εφαρμογής, προσδιορίζονται οι απαραίτητες μελέτες και ρυθμίζεται κάθε σχετική λεπτομέρεια.

Με την παρ.14 προβλέπεται ότι με όμοια απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ εξειδικεύεται η διαδικασία έγκρισης και τροποποίησης των Ρυμοτομικών Σχεδίων και της Πράξης Εφαρμογής και ρυθμίζεται κάθε σχετική λεπτομέρεια.

Με την παρ.15 προβλέπεται ότι με Προεδρικό Διάταγμα έπειτα από πρόταση του Υπουργού ΠΕΚΑ δύναται να καθορίζεται η διαδικασία και οι περιπτώσεις εκπόνησης και έγκρισης των Ρυμοτομικών Σχεδίων από τον οικείο Δήμο μετά από απόφαση του οικείου Δημοτικού Συμβουλίου.

Με την παρ.16 ορίζεται ότι όπου στις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας αναφέρεται η «Πολοδομική Μελέτη» νοείται εφεξής το Ρυμοτομικό Σχέδιο του παρόντος άρθρου.

## **Ά ρ θ ρ ο 11**

Με το άρθρο 11 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 καθορισθεί 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 .

## **Ά ρ θ ρ ο 12**

Με το άρθρο 12 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. Βεβαίως έως την έκδοση του σχετικού Προεδρικού Διατάγματος εφαρμόζονται και ισχύουν οι προγενέστερες διατάξεις των ως άνω νόμων.

Ειδικότερα :

Με την παρ.1 προβλέπεται ότι :

Με Προεδρικό Διάταγμα μετά από πρόταση του αρμοδίου Υπουργού ΠΕΚΑ που εκδίδεται εντός προθεσμίας 6 μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου καθορίζονται :

- i. Η διαδικασία, τα κριτήρια και κάθε σχετικό θέμα οριοθέτησης, παρέμβασης και έγκρισης εκτάσεων που χαρακτηρίζονται ως Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων, Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων, Σχεδίων Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων.
- ii. Το σύνολο των κατευθύνσεων, μέτρων και παρεμβάσεων πολεοδομικού και η διαδικασία έγκρισης περιοχών αναπλάσεων και οι φορείς υλοποίησης.

- iii. Τα ανώτατα όρια συντελεστή δόμησης για την κατάρτιση των τοπικών ή ειδικών χωρικών σχεδίων ανά γενική κατηγορία χρήσεων γης κατά τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.
- iv. Ειδικές πολεοδομικές ρυθμίσεις για οικισμούς μέχρι δύο χιλιάδων (2000) κατοίκων.
- v. Η διαδικασία, τα κριτήρια και κάθε σχετικό θέμα οριοθέτησης, παρέμβασης και έγκρισης εκτάσεων που χαρακτηρίζονται ως Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης και Ζώνες Εδικών Κινήτρων και ως Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας και Αστικού Αναδασμού.

Με την παρ.2 ρητώς αποσαφηνίζεται ότι μέχρι την έκδοση του Προεδρικού Διατάγματος του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται οι διατάξεις των αντίστοιχων άρθρων των Ν.2508/1997, 2742/1997 και 1337/1983.

### **Άρθρο 13**

Με το άρθρο 13 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 προβλέπεται ότι τα πολεοδομικά σταθερότυπα που έχουν εγκριθεί με την 10788/2004 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ 285Δ'/2004), εντός ενός εξαμήνου από τη δημοσίευση του παρόντος αναθεωρούνται με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ, που εκδίδεται μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.), προκειμένου να εναρμονιστούν με τις διατάξεις του παρόντος.

Με την παρ.2 προβλέπεται ότι με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ καθορίζεται για κάθε περίπτωση το είδος των απαιτούμενων γενικών ή ειδικών μελετών κατά την κατάρτιση των ως άνω επιπέδων σχεδιασμού, ιδίως γεωλογικών, μικροζωνικών σεισμικής επικινδυνότητας, γεωτεχνικών, σεισμολογικών, εδαφοτεχνικών, υδραυλικών, υδρολογικών, οι προδιαγραφές εκπόνησης αυτών, οι ειδικότητες των μελετητών, ο τρόπος υπολογισμού της αμοιβής τους και γενικά ότι αφορά την εκπόνηση, έλεγχο και εφαρμογή αυτών.

Με την παρ.3 ορίζεται ότι εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης ή τροποποίησης Γ.Π.Σ. ή ΣΧΟΟΑΠ συνεχίζονται με βάση τις προϊσχύουσες διατάξεις, αν κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου έχει ανατεθεί η σχετική μελέτη.

Με την παρ.4 προβλέπεται ότι εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης ή τροποποίησης Ειδικών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού ολοκληρώνονται με τις προϋφιστάμενες διατάξεις, αν κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου έχει ανατεθεί η σχετική μελέτη.

Με την παρ.5 προβλέπεται ότι εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης ή τροποποίησης Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού ολοκληρώνονται είτε με τις διατάξεις του παρόντος νόμου είτε με τις προϋφιστάμενες διατάξεις. Για εκκρεμείς διαδικασίες τροποποίησης των Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού σχεδιασμού δύναται με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ να ορίζονται ειδικότερες προδιαγραφές για την εναρμόνιση με τον παρόντα νόμο και να καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια.

Με την παρ.6 προβλέπεται ότι εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης ή τροποποίησης Ρυθμιστικών Σχεδίων ολοκληρώνονται σύμφωνα με τις προϋφιστάμενες διατάξεις.

Τέλος με την παρ.7 ορίζεται ότι από την έναρξη εφαρμογής του παρόντος νόμου καταργείται κάθε άλλη διάταξη που αντίκειται στις διατάξεις του παρόντος ή ανάγεται σε θέματα που ρυθμίζονται από αυτόν, με την επιφύλαξη του άρθρου 12 και του παρόντος άρθρου.