

ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ

«ΧΩΡΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ – ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ»

ΕΙΣΗΓΗΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

I. Επί της αρχής

1. Το προτεινόμενο νομοσχέδιο τροποποιεί σε επιμέρους σημεία και κωδικοποιεί τον ν. 4269/2014 ο οποίος διατηρείται στο κυρίως σώμα του.

2. Σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του ν. 4269/2014, το νέο σύστημα χωρικού σχεδιασμού που επιχείρησε να καθιερώσει αποσκοπούσε στη διάρθρωση ενός νέου πλαισίου που θα απαντούσε *«...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»*. Ένα πλαίσιο που, σύμφωνα πάντα με την αιτιολογική έκθεση, βασιζόταν στους παρακάτω άξονες:

- Τη δραστική μείωση των προβλεπόμενων κατηγοριών σχεδίων και την απόδοση διακριτού ρόλου και περιεχομένου σε κάθε επίπεδο σχεδιασμού και κατηγορία σχεδίων με στόχο την επίτευξη της ολοκλήρωσης του συστήματος χωρικού σχεδιασμού και την μείωση επικαλύψεων, αντιφάσεων και αντιθέσεων μεταξύ των σχεδίων διαφορετικών επιπέδων. Στο πλαίσιο αυτό, προβλέπεται η έγκριση του Εθνικού Χωροταξικού Σχεδίου ως κείμενο αρχών, πολιτική επιλογή που διατείνεται ότι *«...μειώνει σε μεγάλο βαθμό τον συνολικό χρόνο εκπόνησης του συγκεκριμένου σχεδίου στρατηγικού περιεχομένου και επισπεύδει την ολοκλήρωση των υποκείμενων επιπέδων»*.
- Την αντιστοίχιση των επιπέδων σχεδιασμού με τα επίπεδα άσκησης αναπτυξιακού προγραμματισμού.
- Την ελάφρυνση του κεντρικού κράτους από τον τεράστιο όγκο λεπτομερειακών και τεχνικού χαρακτήρα ρυθμίσεων που επιτυγχάνεται μέσω της ανάθεσης της αρμοδιότητας έγκρισης των Ρυμοτομικών Σχεδίων στις Αποκεντρωμένες Διοικήσεις της Χώρας.

- Την πρόβλεψη ειδικών ρυθμίσεων αναθεώρησης του σχεδιασμού για ειδικούς και εξαιρετικούς λόγους.
- Την ενιαία καταγραφή 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 ρυθμιστικό 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.

3. Ωστόσο, παρά τους διακηρυγμένους στόχους της προωθούμενης μεταρρύθμισης, όπως αποτυπώνονται στους παραπάνω άξονες, το νέο σύστημα χωρικού σχεδιασμού παρουσιάζει τα εξής, κυρίως, προβλήματα:

- ακύρωση του ενιαίου σχεδιασμού σε τοπικό επίπεδο, σύμφωνα με τη διεθνή πρακτική, με αποτέλεσμα να κυριαρχεί η αποσπασματική ρύθμιση του χώρου στην εδαφική έκταση των δήμων.
- ακύρωση της σημασίας και του ρόλου του Εθνικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού ως εργαλείου συντονισμού των τομεακών χωροταξικών πλαισίων και ταυτόχρονη θεσμική ενίσχυση του κανονιστικού χαρακτήρα των Εθνικών Χωροταξικών Πλαισίων, απομακρυνόμενων από τον στρατηγικό/ ενδεικτικό χαρακτήρα που οφείλουν να έχουν σε σχέση με το περιεχόμενο τους.
- κατάργηση του επιπέδου μητροπολιτικού σχεδιασμού που επιτελούσαν τα Ρυθμιστικά Σχέδια

- ατελή ενσωμάτωση αδιακρίτως των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων (ΕΧΣ) στο σύστημα σχεδιασμού και μάλιστα με τρόπο ώστε να επικαθορίζουν τους θεσμοθετημένους όρους ανάπτυξης και προστασίας στην ευρύτερη περιοχή τους, επιτρέποντας με αυτόν τον τρόπο την απομείωση ή και ακύρωση των τοπικών πολεοδομικών σχεδίων/ σχεδίων χρήσεων γης (ΓΠΣ/ ΣΧΟΟΑΠ/ ΖΟΕ/ Τοπικών Χωρικών Σχεδίων) τα οποία διασφαλίζουν την απαιτούμενη ασφάλεια δικαίου.
- ενίσχυση συγκεντρωτικών διαδικασιών μέσω της πρόβλεψης ειδικών ρυθμίσεων αναθεώρησης όλων των κατηγοριών σχεδίων.
- ακύρωση του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξικού Σχεδιασμού ως οργάνου κοινωνικής διαβούλευσης.

4. Το παρόν σχέδιο νόμου επιχειρεί να αντιμετωπίσει τα παραπάνω προβλήματα με περιορισμένες και εντοπισμένες τροποποιήσεις που αποσκοπούν: α) στη μείωση της πολυνομίας και του πληθωρισμού, συχνά επικαλυπτόμενων, διατάξεων, β) στην προώθηση της συνοχής και ποιότητας των χωρικών σχεδίων, γ) στην ενίσχυση της δυνατότητας όλων των σχεδίων να ανταποκριθούν στις συνεχώς μεταβαλλόμενες ανάγκες και δεδομένα μέσα από την προώθηση πιο ευέλικτων διαδικασιών κατάρτισης και τροποποίησης τους, και δ) στην ενίσχυση της ασφάλειας δικαίου που συναρτάται με τη 'βεβαιότητα του σχεδίου' (ως βάση παραγωγής του χώρου).

5. Οι βασικοί άξονες των αλλαγών που προωθεί το παρόν σχέδιο νόμου περιλαμβάνουν:

- τη βελτίωση της συνοχής και λειτουργικότητας του συστήματος χωρικού σχεδιασμού που προωθείται με: α) τον μερικό επαναπροσδιορισμό του ρόλου, περιεχομένου και χαρακτήρα των σχεδίων που προβλέπονται σε εθνικό επίπεδο προς την κατεύθυνση διασφάλισης του συντονισμού τομεακών πολιτικών στον χώρο με στόχο τον περιορισμό των αντιφάσεων ή/και συγκρούσεων που καταγράφονται σε επίπεδο εφαρμογής, β) τον επανακαθορισμό του τρόπου εναρμόνισης μεταξύ των σχεδίων ανά επίπεδο σχεδιασμού προς την κατεύθυνση άμβλυνσης της υφιστάμενης ιεραρχικής δομής και προώθησης της σύνθεσης και αλληλοτροφοδότησης μεταξύ των επιπέδων σχεδιασμού, και β) την ενίσχυση του συντονισμού μεταξύ αναπτυξιακής, τομεακής και χωρικής πολιτικής.

Ειδικότερα, προβλέπεται:

- η μετονομασία των Εθνικών Χωροταξικών Πλαισίων σε Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια
 - η ενίσχυση του ρόλου των Περιφερειακών Πλαισίων ώστε να αποτελέσουν τον πυλώνα του συστήματος χωρικού σχεδιασμού (τουλάχιστον μέχρι την ολοκλήρωση του) ως εργαλείων συντονισμού/ σύνθεσης επιμέρους τομεακών χωροταξικών κατευθύνσεων όπως αυτές προβλέπονται από τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια καθώς και συντονισμού με την αναπτυξιακή πολιτική και χρηματοδοτικά εργαλεία. Προς αυτή την κατεύθυνση, προωθείται η ενίσχυση της δυνατότητας των ΠΠ για συντονισμό και εξειδίκευση-συμπλήρωση των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων σε επίπεδο Περιφέρειας με στόχο την επίλυση τυχόν αντιφάσεων/ συγκρούσεων.
 - την ενίσχυση του περιεχομένου και συντονιστικού ρόλου της Εθνικής Χωρικής Πολιτικής ώστε να αποκαταστήσει, μερικώς, την έλλειψη του Γενικού Χωροταξικού Πλαισίου
- *Βελτίωση του τρόπου ενσωμάτωσης των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων* στο σύστημα χωρικού σχεδιασμού ώστε να αποτραπεί το ενδεχόμενο εδραίωσης ενός παράλληλου συστήματος σχεδιασμού το οποίο διατηρεί και ενισχύει τις κατ' εξαίρεση ρυθμίσεις με δυσμενείς επιπτώσεις τόσο στον χώρο, όσο και στην ασφάλεια δικαίου. Στο πλαίσιο αυτό, προβλέπεται η διεύρυνση του πεδίου εφαρμογής των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων καθώς και η εδραίωση διαδικασιών που παρέχουν εγγύηση για την προώθηση της επιχειρηματικής δραστηριότητας με όρους, όμως, που διασφαλίζουν την ποιότητα του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, και την στήριξη της τοπικής οικονομίας.
 - *Διασφάλιση του ρόλου και το κύρους του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας* ως οργάνου κοινωνικής διαβούλευσης
 - *Ενίσχυση της πολιτικής βιώσιμης ανάπτυξης* ως βασικού στόχου του συστήματος χωρικού σχεδιασμού
 - *Διαγραφή του άρθρου 11 που αφορά στη 'ψηφιοποίηση και ηλεκτρονική καταγραφή των θεσμικών γραμμών, πληροφοριών, όρων και χρήσεων γης'* με στόχο τη συνολική επανεξέταση του περιεχομένου του σχετικού άρθρου προς την

κατεύθυνση εναρμόνισης του με τον Ν.3882/2010 στο πλαίσιο προώθησης πολιτικών διαμοιρασμού και διαλειτουργικότητας δεδομένων, πληροφοριακών συστημάτων και διαδικτυακών υπηρεσιών.

II. Επί των άρθρων:

Άρθρο 1

Στους υφιστάμενους ορισμούς του άρθρου 1, προστίθεται και αυτός για τη βιώσιμη ανάπτυξη ώστε να αποτυπωθεί ότι κατευθυντήρια αρχή και βασικό στόχο του χωρικού σχεδιασμού αποτελεί η ενίσχυση της οικονομίας, των επενδύσεων και της απασχόλησης με την ταυτόχρονη προστασία του περιβάλλοντος και την προώθηση της κοινωνικής συνοχής και δικαιοσύνης.

Επίσης, στους ορισμούς για τον στρατηγικό χωρικό σχεδιασμό και τον κανονιστικό χωρικό σχεδιασμό προστίθενται, αντίστοιχα, οι όροι χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός ώστε να αποκατασταθεί η συνέχεια με τη μέχρι σήμερα επικρατούσα ορολογία και να αποδοθεί, εκτός από τον χαρακτήρα των σχεδίων, και η κλίμακα εφαρμογής τους.

Τέλος, ο όρος ‘εντός και εκτός σχεδίου περιοχές’ αντικαθίσταται, σε όλο το σώμα του νόμου, από τον όρο ‘αστικές – πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση – περιοχές και ύπαιθρο’.

Άρθρο 2

Στην παράγραφο 3, γίνεται εκτενέστερη αναφορά στα επίπεδα και κατηγορίες σχεδίων που περιλαμβάνονται στον πολεοδομικό/ κανονιστικό χωρικό σχεδιασμό.

Άρθρο 3

Οι τροποποιήσεις στο άρθρο 3 αφορούν στην ενίσχυση του ρόλου και περιεχομένου της Εθνικής Χωροταξικής Στρατηγικής η οποία μετονομάζεται σε Εθνική Χωρική Στρατηγική και η οποία αποτελεί βασικό εργαλείο διαμόρφωσης της εθνικής πολιτικής για τη βιώσιμη χωρική ανάπτυξη παρέχοντας κατευθύνσεις στον στρατηγικό/ χωροταξικό σχεδιασμό.

Ειδικότερα:

Με την παρ. 1 προβλέπεται: α) η εδραίωση του συντονιστικού ρόλου της Στρατηγικής στη βάση των μεσοπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων στόχων που θέτει η οποία αποτελεί και τη βάση για τον συντονισμό των χωροταξικών και περιφερειακών σχεδίων, των επενδυτικών σχεδίων καθώς και των προγραμμάτων του κράτους, της τοπικής αυτοδιοίκησης καθώς και των δημοσίων νομικών προσώπων που επηρεάζουν την ανάπτυξη και συνοχή του εθνικού χώρου, και β) η ενίσχυση του περιεχομένου της Στρατηγικής ώστε να περιλαμβάνει βασικές κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης αλλά και τους βασικούς άξονες για όλο των φάσμα των θεμάτων που καλύπτουν όλα τα επίπεδα σχεδιασμού και ειδικότερα, θέματα που κάλυπτε το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και τα οποία περιλαμβάνουν:

- τη βιώσιμη ανάπτυξη και δικτύωση του εθνικού χώρου
- τη διάρθρωση και δομή του αστικού και οικιστικού δικτύου της χώρας
- τη διάρθρωση των παραγωγικών τομέων

Σε αυτά τα θέματα προστίθενται επίσης,

- η πολιτική γης και πολιτική αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας
- η βιώσιμη ανάπτυξη υποενοτήτων του εθνικού χώρου όπως ο θαλάσσιος, νησιωτικός και παράκτιος χώρος, και
- η χωρική διάρθρωση των δικτύων και υπηρεσιών τεχνικής, κοινωνικής και διοικητικής υποδομής εθνικού ενδιαφέροντος καθώς και η χωρική κατανομή των υποδομών γνώσης και καινοτομίας, θεματική που προβλεπόταν στο περιεχόμενο των Εθνικών Χωροταξικών Πλαισίων (πρώην άρθ. 5, παρ. 1(δ))

Τέλος, προβλέπεται ότι η Στρατηγική συντάσσεται υπό την ευθύνη και εποπτεία του Υπουργείου ΠΕΝ σε συνεργασία με τα συναρμόδια υπουργεία (παρ. 2).

Άρθρο 4

Με τις τροποποιήσεις του άρθρου 4 αναθεωρείται η σύσταση του Εθνικού Συμβουλίου και καταργείται η Εκτελεστική Επιτροπή αυτού.

Ειδικότερα, ως Πρόεδρος του Εθνικού Συμβουλίου ορίζεται ένας επιστήμονας αναγνωρισμένου κύρους σε θέματα χωροταξίας (παρ.1, περίπτωση α), μειώνονται τα μέλη του Συμβουλίου από 21 σε 19 (παρ. 1, περιπτώσεις β και δ), ενώ οι αρμοδιότητες της εκτελεστικής επιτροπής μεταβιβάζονται στο Εθνικό Συμβούλιο (παρ. 3-6 και παρ.9). Επιπρόσθετα, με πρωτοβουλία του Προέδρου ή μετά από

αίτημα 10 εκ των μελών του, το Συμβούλιο μπορεί να διατυπώσει γνώμη για σημαντικά ζητήματα ευρύτερης χωρικής πολιτικής (παρ. 7).

Αν και δεν υπάρχει ρητή αναφορά στην παρ. 4, εντούτοις για την αποτελεσματικότερη λειτουργία του Συμβουλίου ως προς την άσκηση του γνωμοδοτικού του ρόλου, κρίνεται αναγκαία η αλλαγή του καταστατικού λειτουργίας του.

Άρθρο 5

Με το άρθρο 5 τα Εθνικά Χωροταξικά Πλαίσια μετονομάζονται σε Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια ώστε να αποτυπωθεί η φύση αυτών των σχεδίων, ότι δηλ. αποτελούν τομεακά σχέδια που εκπονούνται σε εθνικό επίπεδο.

Οι τροποποιήσεις της παρ. 1 αφορούν στο περιεχόμενο των ΕΧΠ και περιλαμβάνουν:

- τη διαγραφή της πολιτικής χωρικής οργάνωσης εθνικών πόλων και αξόνων ανάπτυξης ως πεδίου εφαρμογής των ΕΧΠ που αποτελούσε συστατικό στοιχείο του Γενικού Χωροταξικού Πλαισίου και Αειφόρου Ανάπτυξης και πλέον συμπεριλαμβάνεται στην Εθνική Χωρική Στρατηγική
- την πρόβλεψη ότι στο πεδίο εφαρμογής των ΕΧΠ προστίθενται η διαμόρφωση πολιτικής γης (περίπτωση γ), η προστασία του πολιτιστικού και φυσικού τοπίου (περίπτωση δ) και η προώθηση σχεδίων, προγραμμάτων ή έργων διακρατικής/διαπεριφερειακής εμβέλειας (περίπτωση στ)

Επίσης, περιλαμβάνεται η πρόβλεψη ότι η εκπόνηση ΕΧΠ για τη χωρική διάρθρωση τομέων ή κλάδων παραγωγικών δραστηριοτήτων και τομέων ανάπτυξης εθνικής σημασίας θα πρέπει να γίνεται σε εξειδίκευση της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής (περίπτωση β)

Με την παρ. 3 προβλέπεται ότι τα ΕΧΠ εκπονούνται από το ΥΠΠΕΝ και ότι με κοινή απόφαση του Υπουργού ΠΕΝ και των εκάστοτε συναρμόδιων υπουργών συνιστώνται επιτελικές επιτροπές συντονισμού των εκπονούμενων ΕΧΠ (περίπτωση α). Ταυτόχρονα, προβλέπεται ότι οι ενωσιακές πολιτικές και στρατηγικές που επηρεάζουν τη διάρθρωση και ανάπτυξη του εθνικού χώρου, όπως πχ. οι πολιτικές για την προστασία του περιβάλλοντος και της εδαφικής συνοχής, προστίθενται στις παραμέτρους που πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά την εκπόνηση των ΕΧΠ (περίπτωση β).

Με την περίπτωση β της παρ. 4, η προθεσμία διατύπωσης γνώμης από το Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας για το περιεχόμενο των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων προσδιορίζεται στους 2 μήνες.

Στην περίπτωση α της παρ.5 προστίθεται η πρόβλεψη ότι οι εκθέσεις αξιολόγησης της εφαρμογής των ΕΧΠ συμπεριλαμβάνουν και την εκτίμηση των χωρικών τους επιπτώσεων.

Με την παρ. 6 εξειδικεύονται, διαφοροποιούμενες ως προς τον αρχικό νόμο, οι προϋποθέσεις που πρέπει να πληρούνται ώστε να είναι δυνατή η κατ' εξαίρεση τροποποίηση των ΕΧΣ.

Τέλος, με την παρ.7 προβλέπεται ότι οι εντοπισμένες και μη ουσιώδεις τροποποιήσεις σε εγκεκριμένα ΕΧΠ που εγκρίνονται με Κοινή Απόφαση του Υπουργού ΠΕΝ και του/ της κατά περίπτωση συναρμόδιου Υπουργού περιορίζονται μόνο σε ζητήματα που αφορούν σε γραμματικές διατυπώσεις, διορθώσεις σφαλμάτων, αποσαφηνίσεις διατυπώσεων καθώς και εναρμόνιση κειμένων και διαγραμμάτων.

Άρθρο 6

Σε σχέση με τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια (ΠΧΠ) καταγράφονται οι εξής τροποποιήσεις.

Στην παρ. 1, περίπτωση α, προβλέπεται ότι στις κατευθύνσεις χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης που παρέχουν τα Περιφερειακά Πλαίσια σε περιφερειακό επίπεδο, συμπεριλαμβάνονται και:

- αα. η αποτίμηση, ανάδειξη και αξιοποίηση των ιδιαίτερων αναπτυξιακών και γενικότερα χωρικών χαρακτηριστικών κάθε Περιφέρειας για την ισότιμη ένταξη της στον διεθνή, κοινοτικό και εθνικό χώρο
- ββ. η χωρική διάρθρωση όλων των παραγωγικών τομέων και κλάδων
- δδ. η διάρθρωση του περιφερειακού χώρου (πρότυπο χωρικής οργάνωσης) καθώς και τη χωρική οργάνωση και δομή του οικιστικού δικτύου
- εε. η οικιστική ανάπτυξη και ανασυγκρότηση του αστικού χώρου
- ηη. η προστασία του πολιτιστικού και φυσικού τοπίου

Σε σχέση με τις τροποποιήσεις στο περιεχόμενο του ειδικού παραρτήματος της παρ.

1γ, οι προβλεπόμενες κατευθύνσεις ανά Δήμο αφορούν:

ββ. στη διάρθρωση και δομή του οικιστικού δικτύου και την οικιστική ανάπτυξη, και δδ) στα υπερτοπικά/ διαδημοτικά δίκτυα υποδομής

Στην παρ. 1, περίπτωση δ προβλέπεται ότι τα Παραρτήματα αυτά περιέχουν επίσης γενικές διατάξεις χρήσεων γης και δόμησης (όρους και περιορισμούς) για την προστασία και ανάδειξη του περιβάλλοντος και της υπαίθρου με ιδιαίτερη αναφορά στην προστασία της γεωργικής γής οι οποίες και θα ισχύσουν μέχρι τη θεσμοθέτηση υποκείμενων πολεοδομικών σχεδίων. Στην περίπτωση ε της ίδιας παραγράφου, προβλέπεται ότι το Πρόγραμμα Ενεργειών και Προτεραιοτήτων που συνοδεύει τα ΠΧΠ περιλαμβάνει και τα έργα που απαιτούνται για την υλοποίηση των Περιφερειακών Πλαισίων.

Στην παρ. 2, περίπτωση α, προβλέπεται ότι τα Περιφερειακά Πλαίσια εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων τις οποίες συντονίζουν, εξειδικεύουν και συμπληρώνουν. Με τη διάταξη αυτή προβλέπεται, μεν, η εναρμόνιση των ΠΧΠ με τις κατευθύνσεις των Ειδικών Χωροταξικών, ταυτόχρονα όμως ενισχύονται τα Περιφερειακά Πλαίσια ως προς τη δυνατότητα τους να εξειδικεύσουν, συμπληρώσουν και εν τέλει να συντονίσουν τις διάφορες τομεακές κατευθύνσεις των ΕΧΠ στον χώρο της κάθε Περιφέρειας. Στο πλαίσιο αυτό, τα Περιφερειακά Πλαίσια θα μπορούν, ενδεικτικά, να τροποποιούν κανονιστικές και γενικότερα ρητές κατευθύνσεις των ΕΧΠ μόνο προς το αυστηρότερο και εφόσον τεκμηριώνεται η αναγκαιότητα τους λόγω των ιδιαίτερων συνθηκών και αναπτυξιακών/ ενδογενών χαρακτηριστικών της Περιφέρειας.

Στην παρ. 2, περίπτωση β προβλέπεται ότι με απόφαση του Υπουργού ΠΕΝ και των συναρμόδιων υπουργών που εκδίδεται με σύμφωνη γνώμη του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας αποσαφηνίζονται και επιλύονται ασάφειες ή/ και αντικρουόμενες κατευθύνσεις που προκύπτουν μεταξύ των σχεδίων του στρατηγικού σχεδιασμού.

Με την παρ. 4, περίπτωση α, καθορίζεται ότι η εκπόνηση των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων γίνεται από τον ΥΠΕΝ μετά από ενημέρωση της οικείας Περιφέρειας και υπό την επίβλεψη κοινών με την Περιφέρεια επιτροπών. Στην περίπτωση β, προβλέπεται ότι η γνώμη του οικείου Περιφερειακού Συμβουλίου για την έγκριση των Πλαισίων παρέχεται μέσα σε προθεσμία δύο μηνών.

Στην περίπτωση α της παρ. 5 προβλέπεται ότι η παρακολούθηση της εφαρμογής των Περιφερειακών Πλαισίων γίνεται από το ΥΠΕΝ με τη συνδρομή της οικείας Περιφέρειας.

Στην παρ. 6 γίνεται αναδιατύπωση της υποπερίπτωσης ββ και διαγράφεται η πρόβλεψη ότι μπορεί να γίνει τροποποίηση των ΠΠ ώστε αυτά ‘να προσαρμοστούν σε σχετικές παρατηρήσεις και υποδείξεις των εκθέσεων αξιολόγησης’, με στόχο την εδραίωση μιας διαδικασίας τροποποίησης των Περιφερειακών Πλαισίων που ενισχύει την ασφάλεια δικαίου.

Με την παρ. 7 προβλέπεται ότι οι εντοπισμένες και μη ουσιώδεις τροποποιήσεις που μπορεί να επέλθουν σε εγκεκριμένα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια με Απόφαση του Υπουργού ΠΕΝ αφορούν μόνο σε γραμματικές διατυπώσεις, διορθώσεις σφαλμάτων, αποσαφηνίσεις διατυπώσεων, και εναρμόνιση κειμένων και διαγραμμάτων.

Τέλος, με την παρ. 8, περίπτωση β, διευρύνεται το πεδίο εφαρμογής της πρόβλεψης για εξέταση, κατά την εκπόνηση των ΠΠ, αλληλεπιδράσεων και τυχόν επικαλύψεων ώστε να αφορά σε όλες τις Περιφέρειες της χώρας.

Άρθρο 7

Με την παρ. 1 τροποποιείται μερικώς το περιεχόμενο των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων (ΤΧΣ) το οποίο εφεξής περιλαμβάνει τον καθορισμό του προτύπου χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης καθώς και το σύνολο των χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης.

Στην παρ. 2 εξειδικεύεται ότι τα ΤΧΣ εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων. Επίσης, προβλέπεται ότι στην περίπτωση έλλειψης γενικών κατευθύνσεων για τον Δήμο, που περιλαμβάνονται στο Παράρτημα των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων, αυτές εκπονούνται κατά την πρώτη έκδοση ΤΧΣ στον Δήμο εφόσον αυτό δεν καλύπτει όλη την εδαφική ενότητα του δήμου, ώστε να διασφαλιστεί η ενιαία και ολοκληρωμένη προσέγγιση της αναπτυξιακής και χωροταξικής του φυσιογνωμίας.

Στην παρ. 3, υποπερίπτωση αα της περίπτωσης α, διαγράφονται οι προϋποθέσεις που εξειδίκευαν τον προσδιορισμό των προς πολεοδόμηση περιοχών. Επίσης

διαγράφονται οι προβλεπόμενες γενικές κατηγορίες χρήσεων γης που επιτρέπονταν στις οικιστικές περιοχές (υποπερίπτωση γγ της περίπτωσης α της ίδιας παρ.) καθώς και στις περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (υποπερίπτωση γγ, της περίπτωσης β της παρ. 3).

Στις περιοχές προστασίας της περίπτωσης γ της παρ. 3, προστίθεται και το τοπίο στα στοιχεία που χρήζουν προστασίας (υποπερίπτωση αα), ενώ στις εκτάσεις που εντάσσονται στις περιοχές αυτές προστίθενται ο αιγιαλός και παραλία, οι ποταμοί-λίμνες-ρέματα (υποπερίπτωση ββ).

Στην περίπτωση δ της ίδιας παραγράφου, διαγράφεται η φράση «...μπορεί να...» ώστε ο καθορισμός ειδικών περιορισμών στις χρήσεις γης και στους όρους δόμησης να μην έχει δυνητικό χαρακτήρα. Επίσης, στους στόχους καθορισμού αυτών των περιορισμών προστίθεται και η αποφυγή της ανεξέλεγκτης κατανάλωσης φυσικών πόρων.

Στην παρ. 4, διαγράφεται η αναφορά στην εφαρμογή της μεταβατικής διάταξης του άρ.16 του ν. 4164/2013.

Στην παρ. 5, προβλέπεται η διαδικασία και όροι έκδοσης ΥΑ για την αναστολή χορήγησης οικοδομικών αδειών και εκτέλεση εργασιών κατά τη διαδικασία έγκρισης των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων.

Με την παρ. 6, περίπτωση β, τροποποιείται η διαδικασία έγκρισης των ΤΧΣ. Ειδικότερα, προβλέπεται ότι η έκδοση του ΠΔ γίνεται με πρόταση του Υπουργού ΠΕΝ μετά από γνώμη της αρμόδιας υπηρεσίας του ΥΠΕΝ και του οικείου Κεντρικού Οργάνου ως προς την εναρμόνιση του περιεχομένου των τοπικών χωρικών σχεδίων με τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, και τη συμβατότητα με τα αντίστοιχα σχέδια όμορων δήμων. Επίσης, προβλέπεται ότι η γνώμη του Δημοτικού Συμβουλίου παρέχεται εντός αποκλειστικής ημερομηνίας δύο μηνών από την αποστολή του θέματος στον Δήμο.

Επιπρόσθετα, με την περίπτωση γ της ίδιας παραγράφου καταργείται ο δυνητικός χαρακτήρας της πρόβλεψης για οριοθέτηση των υδατορεμάτων με τη διαγραφή της φράσης ‘...μπορεί να...’.

Στην παρ. 7 προβλέπεται ότι στις προϋποθέσεις τροποποίησης των ρυθμίσεων εγκεκριμένων ΖΟΕ από ΤΧΣ προστίθεται και η συνεκτίμηση των ιδιαίτερων περιβαλλοντικών τους χαρακτηριστικών.

Με την παρ. 9, η αρμοδιότητα της παρακολούθησης και εφαρμογής των ρυθμίσεων των ΤΧΣ αποδίδεται στις Περιφέρειες, αντί των Αποκεντρωμένων Διοικήσεων. Επίσης, προβλέπεται ότι με τις εκθέσεις αξιολόγησης καταγράφεται η αναγκαιότητα προσαρμογής των ΤΧΣ σε νέα δεδομένα καθώς και σε κατευθύνσεις που προκύπτουν από την έγκριση, αναθεώρηση ή τροποποίηση του υπερκείμενου σχεδιασμού. Τέλος, διευκρινίζεται ότι στους φορείς κοινοποίησης των εκθέσεων αξιολόγησης συμπεριλαμβάνεται η Αποκεντρωμένη Διοίκηση.

Στην περίπτωση α της παρ. 10, προβλέπεται ότι οι προϋποθέσεις για την τροποποίηση των ΤΧΣ στο χρονικό διάστημα που μεσολαβεί από την αναθεώρηση τους συμπεριλαμβάνουν την αναγκαιότητα αντιμετώπισης τυχόν πρόσθετων αναγκών σε κοινωνικό εξοπλισμό (υποπερίπτωση γγ), ενώ διαγράφονται οι προβλέψεις που αφορούσαν στην ενσωμάτωση παρατηρήσεων και υποδείξεων της οικείας έκθεσης αξιολόγησης καθώς και στην προσαρμογή σε νέα δεδομένα ή κατευθύνσεις που προκύπτουν από την έγκριση ή αναθεώρηση του υπερκείμενου σχεδιασμού.

Με την παρ. 11 προβλέπεται ότι οι τροποποιήσεις που επέρχονται σε εγκεκριμένα ΤΧΣ με απόφαση Υπουργού ΠΕΝ ύστερα από γνώμη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ, αφορούν μόνο σε εντοπισμένες και μη ουσιώδεις τροποποιήσεις, όπως γραμματικές διατυπώσεις, διορθώσεις λαθών κλπ.

Το περιεχόμενο της περίπτωσης β της παρ. 14 αντικαθίσταται από την πρόβλεψη ότι τα ισχύοντα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ δύνανται να τροποποιούνται σημειακά με τις διατάξεις του ν. 2508/1997.

Άρθρο 8

Στην περίπτωση α της παρ. 1 προβλέπεται ότι εκτός από σχέδια έργα και προγράμματα υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας, Ειδικά Χωρικά Σχέδια μπορούν, επίσης, να καταρτίζονται για προγράμματα αστικής ανάπτυξης ή/και περιβαλλοντικής σημασίας ή προγράμματα αντιμετώπισης των συνεπειών από φυσικές καταστροφές.

Στην παρ. 3 προστίθεται η πρόβλεψη ότι τα ΕΧΣ μπορεί να τροποποιούν προγενέστερα ΤΧΣ και ΖΟΕ, υπό τις προϋποθέσεις της παρ. 5

Στην περίπτωση β της παρ. 4 προβλέπεται ότι κατά την κατάρτιση τους, τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια πρέπει να εναρμονίζονται με τα Ειδικά και Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια καθώς και με τις κατευθύνσεις της οικείας αναπτυξιακής πολιτικής και να λαμβάνουν υπόψη τις κατευθύνσεις των εγκεκριμένων ΤΧΣ και ΖΟΕ.

Με την περίπτωση δ της παρ. 4 ορίζεται ότι ο καθορισμός οριογραμμών τυχόν υφιστάμενων υδατορεμάτων εντός ΕΧΣ δεν έχει δυνητικό χαρακτήρα.

Με τις περιπτώσεις α και β της παρ. 5 προσδιορίζεται μια νέα διαδικασία προέγκρισης των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων που έχει ειδικότερη εφαρμογή στις περιπτώσεις όπου απαιτείται τροποποίηση προϋφιστάμενων Τοπικών Χωρικών Σχεδίων και ΖΟΕ. Ειδικότερα, προβλέπεται ότι η τροποποίηση ΤΧΣ και ΖΟΕ είναι δυνατή κατόπιν σχετικής προέγκρισης που χορηγείται μετά από εισήγηση της αρμόδιας Υπηρεσίας και γνώμη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ. Η απόφαση του Συμβουλίου τεκμηριώνει την αναγκαιότητα της τροποποίησης εν όψει του ειδικού χαρακτήρα της επιδιωκόμενης ανάπτυξης, της κάλυψης αναγκών παραγωγικής ή επιχειρηματικής ανάπτυξης και ανασυγκρότησης εντός της περιοχής του σχεδίου και πάντως τη μη ανατροπή της πολεοδομικής και χωροταξικής λειτουργίας της ευρύτερης περιοχής, όπως αυτή προσδιορίζεται στα ισχύοντα στρατηγικά και ρυθμιστικά σχέδια. Στη δε περίπτωση β της ίδιας παραγράφου προβλέπεται ότι η ως άνω διαδικασία εξέτασης-γνωμοδότησης από το ΚΕΣΥΠΟΘΑ θα λαμβάνει χώρα δύο (2) φορές ετησίως σε τακτική συνεδρίαση του αποκλειστικά για τον σκοπό αυτό και θα εξασφαλίζει ότι η διαδικασία κάθε αίτησης θα ολοκληρώνεται εντός εξαμήνου.

Στην παρ. 9 ορίζεται ότι η οριοθέτηση υδατορεμάτων που εμπίπτουν σε υποδοχείς της περίπτωσης β της παρ. 1 δεν έχει δυνητικό χαρακτήρα.

Με την παρ. 10 προβλέπεται ότι η δυνατότητα αναστολής χορήγησης αδειών δόμησης κατά τη διαδικασία εκπόνησης ΤΧΣ εφαρμόζεται μόνο στις περιπτώσεις που η προτεινόμενη ανάπτυξη αφορά σε δημόσιο ή δημοτικό φορέα.

Άρθρο 9

Στην περίπτωση β της παρ. 1 ορίζεται ότι στις περιοχές της περίπτωσης α της ίδιας παραγράφου, ο συντελεστής δόμησης που προκύπτει κατά την πολεοδόμηση τους ανά πολεοδομική ενότητα δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 0,8.

Με την παρ. 2 καθορίζονται ανώτατα όρια συντελεστή δόμησης στις περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων εντός ΤΧΣ και ΕΧΣ ως εξής:

- α) για τις περιοχές που προορίζονται για χρήση χονδρεμπορίου ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 1,2.
- β) για τις περιοχές που προορίζονται για τις λοιπές χρήσεις παραγωγικών δραστηριοτήτων ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 1,6.

Στην παρ. 3 προβλέπεται ότι οι συντελεστές δόμησης που καθορίζονται για τις περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων εφαρμόζονται μετά την έγκριση του σχεδίου εφαρμογής του άρθρου 10, δηλ. μετά την πολεοδόμηση τους.

Άρθρο 10

Με το άρθρο 10 τα Ρυμοτομικά Σχέδια εφαρμογής μετονομάζονται σε Πολεοδομικά Σχέδια Εφαρμογής (Π.Σ.Ε).

Στην παρ. 2 συμπεριλαμβάνεται η πρόβλεψη ότι στις περιπτώσεις που στην προς πολεοδόμηση περιοχή δεν έχει εγκριθεί ΤΧΣ ή ΕΧΣ και η περιοχή συνεχίζει να καλύπτεται από ισχύον ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ, ακολουθείται η διαδικασία πολεοδόμησης σύμφωνα με τις προγενέστερες του παρόντος πολεοδομικές διατάξεις.

Στην περίπτωση γ της παρ. 4 εξειδικεύεται ότι η γνώμη του οικείου ΣΥΠΟΘΑ παρέχεται μετά από εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης και μέσα σε προθεσμία δύο (2) μηνών από τότε που ο σχετικός προς γνωμοδότηση φάκελος περιέρχεται στο οικείο συμβούλιο. Επίσης, ορίζεται ότι κατόπιν παρέλευσης άπρακτης της ανωτέρω προθεσμίας, η διαδικασία συνεχίζεται απρόσκοπτα.

Με την παρ. 8 προβλέπεται ότι κατά τη διαδικασία εκπόνησης Πολεοδομικών Σχεδίων Εφαρμογής δύναται να επιβάλλεται αναστολή οικοδομικών αδειών και εργασιών κατά τις διατάξεις του άρθρου 7 του παρόντος.

Άρθρο 11

Το άρθρο 11 του ν. 4269/2014 που αφορά στην Ψηφιοποίηση και ηλεκτρονική καταγραφή των θεσμικών γραμμών, πληροφοριών, όρων και χρήσεων γης καταργείται.

Άρθρο 12

Το άρθρο 12 αφορά στην εναρμόνιση χωροταξικών και πολεοδομικών διατάξεων προς το νέο σύστημα χωρικού σχεδιασμού και διατηρεί τις εξουσιοδοτικές διατάξεις με τις οποίες επιχειρείται η εναρμόνιση χωροταξικών και πολεοδομικών διατάξεων προς το νέο σύστημα χωρικού σχεδιασμού με τις εξής τροποποιήσεις:

Με το ΠΔ της περίπτωσης α της παρ. 1, εξειδικεύονται, εκτός από το ειδικό περιεχόμενο των σχεδίων όλων των επιπέδων σχεδιασμού το οποίο θα πρέπει να αντανακλά τη διάκριση μεταξύ στρατηγικών και ρυθμιστικών σχεδίων, η διαδικασία καθώς και οι προθεσμίες έγκρισης, αναθεώρησης και τροποποίησης των σχεδίων

Άρθρο 13

Στο άρθρο 13 περιλαμβάνονται οι μεταβατικές διατάξεις οι οποίες τροποποιούνται και συμπληρώνονται ως εξής:

Στην παρ. 2 προστίθεται η πρόβλεψη ότι έως την έγκριση των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων είναι δυνατή η τροποποίηση εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις.

Με την παρ. 6 ορίζεται ότι ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, Πολεοδομικές Μελέτες και γενικότερα σχέδια Πολεοδομικού Σχεδιασμού που εγκρίθηκαν ή τροποποιήθηκαν με τις μεταβατικές διατάξεις του κεφαλαίου Α' του ν. 4269/2014 και τις χρήσεις γης του κεφαλαίου Β' του ν. 4269/2014 όσο αυτό ήταν σε ισχύ, αναθεωρούνται υποχρεωτικά ως προς τις χρήσεις γης εντός έξι (6) μηνών από τη θέση σε ισχύ του προβλεπόμενου π.δ. της παραγράφου 1 του άρθρου 238 του Ν.4389/2016 διαφορετικά θεωρούνται αυτοδικαίως άκυρα ως προς τις προβλεπόμενες χρήσεις γης. Η ανωτέρω προθεσμία δύναται να παρατείνεται μετά από αίτημα του αρμόδιου για την τροποποίηση

οργάνου και την αποδοχή του αιτήματος αυτού από τον Υπουργό ΠΕΝ με απόφασή του που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Τέλος, με την παρ. 7 προβλέπεται ότι εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης σχεδίων με τις διατάξεις του ν. 4269/2014 όπως αυτός ίσχυε μέχρι την αντικατάστασή του με τον παρόντα νόμο, περατώνονται βάσει των εν λόγω διατάξεων του Ν. 4269/2014.

Άρθρο 14

Στο άρθρο 14 περιλαμβάνονται οι καταργούμενες διατάξεις, όπως προβλέπονταν από τον ν. 4269/2014..