

## ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ

### « ΧΩΡΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ – ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ»

#### Μέρος Α1

#### Βασικές έννοιες και διάρθρωση συστήματος χωρικού σχεδιασμού

#### Άρθρο 1

#### Βασικές έννοιες

Για την εφαρμογή του νόμου αυτού, οι όροι που χρησιμοποιούνται στις διατάξεις του έχουν την ακόλουθη έννοια:

α) Σύστημα χωρικού σχεδιασμού: το σύνολο των χωροταξικών και πολεοδομικών πλαισίων και σχεδίων που περιγράφονται στα άρθρα 5, 6, 7, 8 και 10 του παρόντος νόμου, όπως αυτά διαρθρώνονται συστηματικά και ιεραρχούνται σε επίπεδα με βάση την γεωγραφική κλίμακα στην οποία αναφέρονται, την αποστολή και το περιεχόμενό τους.

β) Στρατηγικός χωρικός σχεδιασμός – χωροταξικός σχεδιασμός: ο σχεδιασμός με τον οποίο τίθενται οι μεσοπρόθεσμοι ή και μακροπρόθεσμοι στόχοι της ανάπτυξης και οργάνωσης του χώρου καθώς και οι γενικές κατευθύνσεις για τη διαμόρφωση των οικιστικών περιοχών, των περιοχών ασκήσεως παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και των περιοχών προστασίας, σε εθνική ή περιφερειακή κλίμακα. Ο Στρατηγικός χωρικός σχεδιασμός δύναται να περιλαμβάνει και ειδικότερες ρυθμίσεις άμεσου εφαρμογής με σκοπό τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη καθώς και την προστασία των παραπάνω περιοχών.

γ) Ρυθμιστικός χωρικός σχεδιασμός – πολεοδομικός σχεδιασμός: ο σχεδιασμός με τον οποίο καθορίζονται οι κανόνες για τη χρήση, τη δόμηση και την εν γένει εκμετάλλευση του εδάφους στον αστικό χώρο (πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση περιοχές) και την ύπαιθρο.

δ) Οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων: οι περιοχές που αναπτύσσονται βάσει ολοκληρωμένου σχεδιασμού προκειμένου να λειτουργήσουν κατά κύρια ή αποκλειστική χρήση ως οργανωμένοι χώροι ανάπτυξης παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Ως οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων νοούνται ιδίως 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.

ε) Βιώσιμη ανάπτυξη: η ανάπτυξη που συνθέτει κοινωνικούς, οικονομικούς και περιβαλλοντικούς στόχους στην κατεύθυνση: 1) επίτευξης διατηρήσιμης οικονομικής ανάπτυξης με τη δημιουργία ισχυρής παραγωγικής βάσης και έμφαση στην καινοτομία και την αύξηση της απασχόλησης, 2) της εδαφικής και κοινωνικής συνοχής, της δίκαιης κατανομής πόρων και της άρσης των αποκλεισμών, 3) της προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος, της βιοποικιλότητας και του τοπίου και της αειφόρου χρήσης των φυσικών πόρων,

## **Άρθρο 2**

### **Διάρθρωση συστήματος χωρικού σχεδιασμού**

1. Ο χωρικός σχεδιασμός ασκείται σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο και διακρίνεται, ανάλογα με τον χαρακτήρα του, σε στρατηγικό ή ρυθμιστικό.
2. Στην κατηγορία του στρατηγικού χωρικού σχεδιασμού υπάγονται τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια του άρθρου 5 και τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια του άρθρου 6.
3. Στην κατηγορία του ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού υπάγονται τα πολεοδομικά σχέδια που εκπονούνται σε τοπική κλίμακα και τα οποία διακρίνονται σε δύο επίπεδα. Στο πρώτο επίπεδο περιλαμβάνονται: α) τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια του άρθρου 7 τα οποία ρυθμίζουν τη βιώσιμη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της εδαφικής περιφέρειας ενός ΟΤΑ, και β) τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια του άρθρου 8 τα οποία αποτελούν υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων, Στο δεύτερο επίπεδο περιλαμβάνονται τα Πολεοδομικά Σχέδια Εφαρμογής του άρθρου 10 τα οποία αποτελούν την εξειδίκευση και εφαρμογή του πρώτου επιπέδου.

## **Άρθρο 3**

### **Εθνική Χωρική Στρατηγική**

1. Για τη βιώσιμη ανάπτυξη και οργάνωση του εθνικού χώρου, η Κυβέρνηση διαμορφώνει Εθνική Χωροταξική Στρατηγική. Η Στρατηγική αποτελεί κείμενο αρχών και περιλαμβάνει βασικές κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης, τους βασικούς άξονες, τους μεσοπρόθεσμους και μακροπρόθεσμους 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. Η Στρατηγική αποτελεί βάση για τον συντονισμό των στρατηγικών χωρικών Πλαισίων, των επιμέρους επενδυτικών σχεδίων και προγραμμάτων του κράτους, των ΟΤΑ Α' και Β' βαθμού και των δημοσίων νομικών προσώπων που έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην ανάπτυξη και συνοχή του εθνικού χώρου. Ειδικότερα, η Στρατηγική μπορεί να περιλαμβάνει τους βασικούς άξονες για όλο το φάσμα των θεμάτων που καλύπτουν όλα τα επίπεδα σχεδίων και ιδίως για:

- α) τη βιώσιμη ανάπτυξη και δικτύωση του εθνικού χώρου
- β) τη διάρθρωση και δομή του αστικού και οικιστικού δικτύου της χώρας

- γ) τη διάρθρωση των παραγωγικών τομέων
- δ) την πολιτική γης και αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας
- ε) τη χωρική διάρθρωση των δικτύων και υπηρεσιών τεχνικής, κοινωνικής και διοικητικής υποδομής εθνικού ενδιαφέροντος καθώς και τη χωρική κατανομή των υποδομών γνώσης και καινοτομίας
- στ) τη βιώσιμη ανάπτυξη υποενοτήτων του εθνικού χώρου με ιδιαίτερη έμφαση στον θαλάσσιο, νησιωτικό και παράκτιο χώρο

2. Η Εθνική Χωρική Στρατηγική συντάσσεται υπό την ευθύνη και εποπτεία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής σε συνεργασία με τα συναρμόδια Υπουργεία, υποβάλλεται στο Υπουργικό Συμβούλιο για έγκριση μετά από γνώμη του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας και ανακοινώνεται στη Βουλή κατά τις κείμενες διατάξεις.

3. Για τη σύνταξη της Εθνικής Χωροταξικής Στρατηγικής 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, οι διεθνείς, ευρωπαϊκές και εθνικές πολιτικές για την προστασία του περιβάλλοντος καθώς και άλλα γενικά ή ειδικά προγράμματα εθνικής ή διαπεριφερειακής κλίμακας που επηρεάζουν σημαντικά τη διάρθρωση και ανάπτυξη του εθνικού χώρου.

4. Οι βασικοί άξονες και στόχοι της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής λαμβάνονται υπόψη κατά την κατάρτιση των Ειδικών και Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων.

#### **Άρθρο 4**

##### **Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας**

1. Συνιστάται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΕΝ), Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας το οποίο αποτελείται από δεκαεννέα (19) μέλη και συγκροτείται από:

α) Έναν επιστήμονα αναγνωρισμένου κύρους, ευρείας αποδοχής και εμπειρίας σε θέματα χωροταξίας που ορίζεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ως Πρόεδρο.

β) Έναν εκπρόσωπο από: την Ένωση Περιφερειών Ελλάδος (ΕΝΠΕ), την Κεντρική Ένωση Δήμων Ελλάδος (ΚΕΔΕ), το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΤΕΕ), το Γεωτεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (ΓΕΩΤΕΕ), το Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΟΕΕ), το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΞΕΕ), τον Σύνδεσμο Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (ΣΕΤΕ), τον Σύνδεσμο Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών (ΣΕΒ), τη Γενική Συνομοσπονδία Εργατών Ελλάδος (ΓΣΕΕ), την Γενική Συνομοσπονδία Επαγγελματιών Βιοτεχνών Εμπόρων Ελλάδας (ΓΣΕΒΕΕ), την Πανελλήνια Συνομοσπονδία Ενώσεων Αγροτικών Συνεταιρισμών (ΠΑΣΕΓΕΣ), την Πανελλήνια Ένωση Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών (ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ), τον Σύλλογο Ελλήνων Μηχανικών Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης (ΣΕΜΠΧΠΑ), και τον Σύλλογο Ελλήνων Πολεοδόμων και Χωροτακτών (ΣΕΠΟΧ).

γ) Από έναν εκπρόσωπο δύο Μη Κυβερνητικών Περιβαλλοντικών Οργανώσεων (ΜΚΟ), οι οποίες επιλέγονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας με βάση το κριτήριο της αντιπροσωπευτικότητας.

δ) Ένα μέλος Διδακτικού και Ερευνητικού Προσωπικού (ΔΕΠ) Ανώτατου Εκπαιδευτικού Ιδρύματος (Α.Ε.Ι.) που έχει εκλεγεί στο γνωστικό αντικείμενο της χωροταξίας-πολεοδομίας. Το μέλος της περίπτωσης αυτής ορίζεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

2. Οι εκπρόσωποι των φορέων των περιπτώσεων β' και γ' της προηγούμενης παραγράφου ορίζονται με τους αναπληρωτές τους από τις διοικήσεις τους, μέσα σε προθεσμία ενός (1) μηνός από την αποστολή σχετικής πρόσκλησης από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας . Μετά την πάροδο της πιο πάνω προθεσμίας το Συμβούλιο συγκροτείται και λειτουργεί ακόμη και εάν δεν έχουν ορισθεί ένας ή περισσότεροι εκπρόσωποι των φορέων των πιο πάνω περιπτώσεων. Σε κάθε περίπτωση, για τη νόμιμη συγκρότηση του Συμβουλίου απαιτείται να έχει ορισθεί τουλάχιστον το 50% των μελών του.

3. Το Συμβούλιο συγκροτείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Με την ίδια απόφαση ορίζεται ως αναπληρωτής του Προέδρου του Εθνικού Συμβουλίου πρόσωπο αναγνωρισμένου επιστημονικού κύρους σε θέματα αρμοδιότητας του Συμβουλίου.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας εγκρίνεται ο κανονισμός λειτουργίας του Συμβουλίου καθώς και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια για τη λειτουργία του. Η γραμματειακή και τεχνική υποστήριξη τους παρέχεται από Επιστημονική Γραμματεία που συνιστάται στο ΥΠΕΝ. Το Συμβούλιο συνεδριάζει τουλάχιστον δύο φορές το χρόνο ή εκτάκτως κατά την κρίση του Προέδρου του.

5. Η θητεία των μελών του Συμβουλίου είναι τριετής. Με απόφαση του Υπουργού ΠΕΝ μπορεί να παρατείνεται η θητεία των μελών του Συμβουλίου για διάστημα ενός (1) επιπλέον έτους.

6. Το Συμβούλιο αποτελεί όργανο κοινωνικού διαλόγου και διαβούλευσης για θέματα ιδιαίτερης σημασίας που αφορούν στην άσκηση της εθνικής χωροταξικής πολιτικής και πολιτικής βιώσιμης ανάπτυξης. Ειδικότερα, είναι αρμόδιο για τη διατύπωση γνώμης επί της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής και των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων. Μπορεί να εκφέρει γνώμη κατά τη διαδικασία κατάρτισης των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων, μετά από ερώτημα του Υπουργού ΠΕΝ. Ο Υπουργός ΠΕΝ μπορεί να ζητά από το Συμβούλιο τη γνώμη ή την υποβολή προτάσεων και επί άλλων θεμάτων αρμοδιότητας του Υπουργείου.

7. Το Συμβούλιο είναι αρμόδιο για τη διατύπωση γνώμης για σημαντικά ζητήματα ευρύτερης χωρικής πολιτικής με πρωτοβουλία του Προέδρου ή μετά από αίτημα 10 εκ των μελών του. .

8. Οι απόψεις, παρατηρήσεις και προτάσεις του Συμβουλίου υποβάλλονται προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

9. Για την εκπλήρωση των αρμοδιοτήτων του, το Συμβούλιο μπορεί να ζητά στοιχεία και πληροφορίες από όλους τους αρμόδιους φορείς και υπηρεσίες, οι οποίοι οφείλουν να τις παρέχουν εγκαίρως. Ο Πρόεδρος του

Συμβουλίου μπορεί να καλεί εκπροσώπους των παραπάνω φορέων και υπηρεσιών να αναπτύξουν προφορικά τις απόψεις τους στις συνεδριάσεις του Συμβουλίου .

## **Μέρος Α2**

### **Στρατηγικός Χωρικός Σχεδιασμός**

#### **Άρθρο 5**

#### **Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια (Ε.Χ.Π)**

1. Τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια αποτελούν σύνολα κειμένων, χαρτών ή και διαγραμμάτων, με τα οποία προσδιορίζονται στρατηγικές κατευθύνσεις σε εθνικό επίπεδο, ιδίως, για:

α) Τη χωρική διάρθρωση και δομή του οικιστικού δικτύου της Χώρας.

β) Τη χωρική διάρθρωση τομέων ή κλάδων παραγωγικών δραστηριοτήτων και γενικότερα τομέων ανάπτυξης εθνικής σημασίας σε εξειδίκευση της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής.

γ) Τη διαμόρφωση πολιτικής γης

δ) Την προστασία του πολιτιστικού και φυσικού τοπίου

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

στ) Την προώθηση σχεδίων, προγραμμάτων ή έργων χωρικής ανάπτυξης μείζονος σημασίας ή/και διακρατικής, διαπεριφερειακής εμβέλειας.

2) Τα Ε.Χ.Π. συνοδεύονται από πρόγραμμα ενεργειών και προτεραιοτήτων, στο οποίο εξειδικεύονται οι απαιτούμενες για την εφαρμογή τους ενέργειες και δράσεις, το χρονοδιάγραμμα εκτέλεσής τους καθώς και οι φορείς εφαρμογής τους.

3) α) Τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια εκπονούνται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Με κοινές αποφάσεις του Υπουργού ΠΕΝ και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού συνιστώνται επιτελικές επιτροπές συντονισμού των εκπονούμενων πλαισίων, στις οποίες μετέχουν εκπρόσωποι του ΥΠΕΝ και των κατά περίπτωση αρμοδίων Υπουργείων.

β) Κατά την εκπόνησή τους, λαμβάνονται υπ' όψιν οι άξονες και στόχοι της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής, το εκάστοτε ισχύον Μεσοπρόθεσμο Πλαίσιο Δημοσιονομικής Στρατηγικής, το εθνικό πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων, η Εθνική Αναπτυξιακή Στρατηγική της Χώρας και άλλα γενικά ή ειδικά αναπτυξιακά προγράμματα εθνικής ή διαπεριφερειακής κλίμακας που επηρεάζουν τη διάρθρωση και ανάπτυξη του εθνικού χώρου, ιδίως στον τομέα, πεδίο ή τύπο περιοχής που αποτελεί, κατά περίπτωση, το αντικείμενο ρύθμισης εκάστου Πλαισίου καθώς και ενωσιακές πολιτικές και στρατηγικές που επηρεάζουν τη διάρθρωση και ανάπτυξη του.

4. α) Τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια υπόκεινται σε διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης κατά τις κείμενες διατάξεις. Οι σχετικές Στρατηγικές Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) εγκρίνονται μαζί με τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια με κοινές αποφάσεις του Υπουργού ΥΠΕΝ και των κατά περίπτωση αρμοδίων Υπουργών οι οποίες δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Οι διαδικασίες διαβούλευσης των Ε.Χ.Π και των οικείων ΣΜΠΕ είναι κοινές.

β) Το Εθνικό Συμβούλιο του άρθρου 4 διατυπώνει γνώμη για το περιεχόμενο των εκπονούμενων Εθνικών Χωροταξικών Πλαισίων εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών από την υποβολή της σχετικής εισήγησης. Εάν παρέλθει άπρακτη η πιο πάνω προθεσμία, δεν εμποδίζεται η πρόοδος της διαδικασίας.

5. α) Το ΥΠΕΝ είναι αρμόδιο για την παρακολούθηση και αξιολόγηση της εφαρμογής των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων. Για το σκοπό αυτό, συντάσσει ανά πενταετία τουλάχιστον εκθέσεις αξιολόγησης, στις οποίες αναφέρονται οι χωρικές επιπτώσεις, 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.

β) Τα πορίσματα των ως άνω εκθέσεων γνωστοποιούνται στα καθ' ύλην αρμόδια υπουργεία και λοιπούς αρμόδιους οργανισμούς και υπηρεσίες, προκειμένου να λαμβάνονται υπόψη κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων τους που αφορούν στην εφαρμογή των Ε.Χ.Π.

γ) Εκθέσεις αξιολόγησης δύναται να συντάσσουν και τα κατά περίπτωση αρμόδια Υπουργεία, τις οποίες κοινοποιούν στο ΥΠΕΝ προκειμένου να λαμβάνονται υπόψη κατά την κατάρτιση των εκθέσεων αξιολόγησης αρμοδιότητάς του.

6. α) Τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια αναθεωρούνται ανά πενταετία, εφόσον προκύπτει τεκμηριωμένη ανάγκη προς τούτο από τις εκθέσεις αξιολόγησης. Κατά το χρονικό αυτό διάστημα είναι κατ' εξαίρεση δυνατή η τροποποίησή τους, με στόχο τη βελτίωση και επικαιροποίησή τους, προκειμένου:

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

ββ) Να αντιμετωπιστούν εξαιρετικές ανάγκες από φυσικές ή τεχνολογικές καταστροφές και κινδύνους.

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

β) Για την αναθεώρηση και τροποποίηση Ειδικών Χωροταξικών πλαισίων ακολουθείται η διαδικασία της παραγράφου 3.

7. Με Κοινή Απόφαση του Υπουργού ΥΠΕΝ και του κατά περίπτωση συναρμόδιου Υπουργού, μπορεί να επέρχονται εντοπισμένες και μη ουσιώδεις τροποποιήσεις σε εγκεκριμένα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια, όπως γραμματικές διατυπώσεις, διορθώσεις σφαλμάτων, αποσαφηνίσεις διατυπώσεων, εναρμόνιση κειμένων και διαγραμμάτων

8. α) Όπου στις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας αναφέρονται τα «Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» νοούνται εφεξής τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια του παρόντος άρθρου.

β) Η αναθεώρηση και τροποποίηση εγκεκριμένων κατά τη δημοσίευση του νόμου αυτού Ειδικών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης της παρ 7<sup>α</sup> γίνεται κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.

## **Άρθρο 6**

### **Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια (Π.Χ.Π.)**

1. α) Τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια αποτελούν σύνολα κειμένων, χαρτών ή και διαγραμμάτων, με τα οποία παρέχονται, κατευθύνσεις χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης σε περιφερειακό επίπεδο, ιδίως, για:

αα) την 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) τη χωρική διάρθρωση των βασικών παραγωγικών τομέων και κλάδων,

γγ) τη χωρική διάρθρωση των περιφερειακών δικτύων μεταφορών και της λοιπής τεχνικής υποδομής περιφερειακού ενδιαφέροντος,

δδ) τη διάρθρωση του περιφερειακού χώρου (πρότυπο χωρικής οργάνωσης) καθώς και τη χωρική οργάνωση και δομή του οικιστικού δικτύου,

εε) την οικιστική ανάπτυξη και ανασυγκρότηση του αστικού χώρου,

στ) την ανάδειξη, προβολή και προστασία της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, καθώς και του οικιστικού και αρχιτεκτονικού περιβάλλοντος, εκάστης Περιφέρειας,

ζζ) τον προσδιορισμό ενεργών παρεμβάσεων και προγραμμάτων χωροταξικού και αστικού χαρακτήρα, όπως ιδίως οι Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων και τα Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων.

ηη) την προστασία του πολιτιστικού και φυσικού τοπίου.

β) Στα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια περιλαμβάνονται και οι εγκεκριμένοι οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων καθώς και τα εγκεκριμένα σχέδια δημόσιων ή ιδιωτικών επενδύσεων μεγάλης κλίμακας σύμφωνα με τις διατάξεις που τις διέπουν.

γ) Τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια περιλαμβάνουν σε ειδικό παράρτημα, που συνοδεύεται από κείμενα και διαγράμματα κατάλληλης κλίμακας, κατευθύνσεις ανά Δήμο που αφορούν ιδίως τα εξής:

αα) τη χωροταξική και αναπτυξιακή φυσιογνωμία,

ββ) τη διάρθρωση και δομή του οικιστικού δικτύου και την οικιστική ανάπτυξη,

γγ) την προστασία και ανάδειξη του φυσικού, πολιτιστικού και δομημένου περιβάλλοντος,

δδ) τα υπερτοπικά/ διαδημοτικά δίκτυα υποδομής,

εε) τη χωρική οργάνωση των παραγωγικών δραστηριοτήτων ή άλλων χρήσεων στον μη αστικό, ιδίως, χώρο.

δ) Τα Παραρτήματα περιέχουν επίσης γενικές διατάξεις χρήσεων γης και δόμησης με ισχύ μέχρι τη θεσμοθέτηση υποκείμενου ρυθμιστικού σχεδιασμού για την προστασία και ανάδειξη του περιβάλλοντος και της υπαίθρου με ιδιαίτερη αναφορά στην προστασία της γεωργικής γης.

ε) Τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια συνοδεύονται από Πρόγραμμα Έργων, Ενεργειών και Προτεραιοτήτων, στο οποίο εξειδικεύονται οι απαιτούμενες για την εφαρμογή τους ενέργειες, έργα, ρυθμίσεις, μέτρα και προγράμματα καθώς και οι φορείς και το χρονοδιάγραμμα εφαρμογής τους.

στ) Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια εκπονούνται για όλες τις Περιφέρειες της Χώρας, πλην της Περιφέρειας Αττικής.

2. α) Τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των Εδικών Χωροταξικών Πλαισίων, τις οποίες συντονίζουν, εξειδικεύουν ή και συμπληρώνουν. Κατά την κατάρτισή τους λαμβάνονται υπόψη οι άξονες και οι στόχοι της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής, το περιφερειακό πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων, τα προγράμματα περιφερειακής ανάπτυξης καθώς και άλλα γενικά ή ειδικά αναπτυξιακά προγράμματα, πολιτικές και στρατηγικές που επηρεάζουν τη διάρθρωση και ανάπτυξη του χώρου.

β) Σε περιπτώσεις που προκύπτουν ασάφειες ή αντικρουόμενες κατευθύνσεις μεταξύ των Πλαισίων του Περιφερειακού Σχεδιασμού και των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων ή μεταξύ των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων εκδίδεται σχετική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και των συναρμοδίων Υπουργών ως προς την ισχύουσα κατεύθυνση, ύστερα από αιτιολογημένη εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας και σύμφωνη γνώμη του Εθνικού Συμβουλίου. Με απόφαση του Υπουργού ΠΕΝ που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως μπορεί να καθορίζεται κάθε λεπτομέρεια για την υλοποίηση της παρούσας διάταξης.

3. Στο αναπτυξιακό πρόγραμμα κάθε Περιφέρειας περιλαμβάνονται κατά προτεραιότητα τα έργα και οι δράσεις που προωθούν την εφαρμογή των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων σύμφωνα και με το πρόγραμμα ενεργειών και προτεραιοτήτων των τελευταίων.

4. α) Τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια εκπονούνται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας μετά από σχετική ενημέρωση της οικείας Περιφέρειας και υπό την επίβλεψη κοινών με την Περιφέρεια επιτροπών.

β) Για την έγκριση των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων απαιτείται η προηγούμενη γνώμη του οικείου Περιφερειακού Συμβουλίου, η οποία παρέχεται μέσα σε προθεσμία δύο (2) μηνών 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 περιφερειακών δικτύων μεταφορών και λοιπής τεχνικής υποδομής απαιτείται επιπλέον η γνώμη των κατά περίπτωση αρμόδιων



Υπουργείων, η οποία παρέχεται εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών από τη λήψη της σχετικής μελέτης. Μετά την παρέλευση της ανωτέρω προθεσμίας η διαδικασία συνεχίζεται χωρίς τη σχετική γνώμη.

γ) Το Εθνικό Συμβούλιο διατυπώνει γνώμη, σύμφωνα με την παρ. 8 του άρθρου 4, για το περιεχόμενο των εκπονούμενων Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων εντός προθεσμίας ενός (1) μηνός από την υποβολή του σχετικού ερωτήματος. Μετά την παρέλευση της ανωτέρω προθεσμίας η διαδικασία συνεχίζεται χωρίς τη σχετική γνώμη.

δ) Τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια υπόκεινται σε διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης κατά τις κείμενες διατάξεις. Οι σχετικές Στρατηγικές Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) εγκρίνονται μαζί με τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια με αποφάσεις του Υπουργού ΠΕΝ, οι οποίες δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Οι διαδικασίες διαβούλευσης των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων και των οικείων ΣΜΠΕ είναι κοινές.

5. α) Το ΥΠΕΝ με τη συνδρομή των Περιφερειών παρακολουθεί και αξιολογεί την εφαρμογή των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων. 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 κατευθύνσεων και επισημαίνονται ενέργειες και δράσεις που δεν εναρμονίζονται με αυτές τις κατευθύνσεις.

β) Τα πορίσματα των εκθέσεων αυτών διαβιβάζονται από τον Υπουργό ΥΠΕΝ στα συναρμόδια Υπουργεία, φορείς και υπηρεσίες, προκειμένου να λαμβάνονται υπόψη στις δράσεις και έργα που άπτονται των αρμοδιοτήτων τους.

6. α) Τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια αναθεωρούνται ανά πενταετία, εφόσον προκύπτει τεκμηριωμένη προς τούτο ανάγκη από τις εκθέσεις παρακολούθησης. Στο χρονικό αυτό διάστημα είναι κατ' εξαίρεση δυνατή η τροποποίησή τους, με στόχο τη βελτίωση και την επικαιροποίησή τους, προκειμένου:

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

ββ) να αντιμετωπισθούν εξαιρετικές ανάγκες από φυσικές ή τεχνολογικές καταστροφές και κινδύνους στο επίπεδο της οικείας Περιφέρειας,

γγ) να αντιμετωπισθούν εξαιρετικές και απρόβλεπτες ανάγκες και νέα δεδομένα, για έργα εθνικής ή περιφερειακής σημασίας τα οποία δεν περιλαμβάνονταν στον αρχικό σχεδιασμό,

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

β) Για την αναθεώρηση και τροποποίηση των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων ακολουθείται η διαδικασία της παραγράφου 4.

7. Με Απόφαση του Υπουργού ΠΕΝ μπορεί να επέρχονται εντοπισμένες και μη ουσιώδεις τροποποιήσεις στα εγκεκριμένα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια όπως γραμματικές διατυπώσεις, διορθώσεις σφαλμάτων, αποσαφηνίσεις διατυπώσεων, εναρμόνιση κειμένων και διαγραμμάτων.

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

β) Κατά την εκπόνηση των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων εξετάζονται ζητήματα αλληλεπίδρασης και τυχόν επικαλύψεων μεταξύ σχεδίων όμορων Περιφερειών.

γ) Κατά την κατάρτιση του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου Κεντρικής Μακεδονίας, πέραν των οριζόμενων του παρόντος:

αα) Ενσωματώνονται ισχύουσες κατευθύνσεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου της Θεσσαλονίκης δυνάμενες να εξειδικεύονται ή και να συμπληρώνονται,

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

9. Με απόφαση Υπουργού ΠΕΝ που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως καθορίζονται προδιαγραφές για την εκπόνηση, αξιολόγηση και τροποποίηση των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια.

10. α) Όπου στις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας αναφέρονται τα «Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» νοούνται εφεξής τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια του παρόντος άρθρου.

β) Η αναθεώρηση και τροποποίηση των εγκεκριμένων κατά τη δημοσίευση του νόμου αυτού Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης γίνεται κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.

### **Μέρος Α3**

#### **Ρυθμιστικός Χωρικός Σχεδιασμός**

#### **Άρθρο 7**

#### **Τοπικά Χωρικά Σχέδια (Τ.Χ.Σ)**

1. Τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια αποτελούν σύνολα κειμένων, χαρτών και διαγραμμάτων με τα οποία καθορίζονται το πρότυπο χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης, οι χρήσεις γης, οι όροι και περιορισμοί

δόμησης, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της περιοχής ενός πρωτοβαθμίου ΟΤΑ.

2. Τα Τ.Χ.Σ καλύπτουν την έκταση ενός Δήμου ή μίας ή και περισσότερων Δημοτικών Ενοτήτων του οικείου Δήμου. Δύναται επίσης να εκπονούνται σε διαδημοτικό επίπεδο, έπειτα από σχετικές αποφάσεις των οικείων Δημοτικών Συμβουλίων. Τα Τ.Χ.Σ. εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων και περιέχουν τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη των σκοπών τους. Στην περίπτωση έλλειψης γενικών κατευθύνσεων για το Δήμο, του Παραρτήματος του άρθρου 6, εκπονούνται αυτές κατά την πρώτη εκπόνηση Τ.Χ.Σ. στον Δήμο.

3. Με τα Τ.Χ.Σ καθορίζονται για εκάστη δημοτική ενότητα οι ακόλουθες κατηγορίες περιοχών:

α) Οικιστικές Περιοχές:

αα) Ως οικιστικές περιοχές νοούνται οι περιοχές της δημοτικής ενότητας που εξυπηρετούν τη διαβίωση και την οργανωμένη οικονομική και κοινωνική ζωή και δραστηριότητα του ανθρώπου. Στις οικιστικές περιοχές περιλαμβάνονται όλες οι πολεοδομημένες, εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων περιοχές της οικείας δημοτικής ενότητας, οι οικισμοί προ του 1923 ή με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων, καθώς και οι προς πολεοδόμηση περιοχές,. Περιλαμβάνονται επίσης και οι Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης του άρθρου 24 του ν. 2508/1997 με χρήση πρώτης ή δεύτερης κατοικίας, οι Περιοχές Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης του άρθρου 1 του ν. 4280/2014, οι Περιοχές Πολεοδομικής Επιβάρυνσης του άρθρου 31 του ν. 4178/2013 καθώς και ζώνες συγκέντρωσης δόμησης και υποδοχής συντελεστή δόμησης των άρθρων 31 κ.επ. του Ν.4178/2013.

ββ) Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής, οι οποίες πολεοδομούνται, καθορίζονται με τα Τ.Χ.Σ. όρια πολεοδομικών ενοτήτων και η γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσής τους, ήτοι οι επιτρεπόμενες εντός αυτών κατηγορίες χρήσεων γης, η πυκνότητα, ο συντελεστής δόμησης και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και η γενική εκτίμηση των αναγκών εκάστης πολεοδομικής ενότητας σε κοινόχρηστους χώρους, κοινωφελείς εξυπηρετήσεις και εν γένει δημόσιες υποδομές και δίκτυα.

β) Περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων:

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

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

.γγ) Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής εντάσσονται, σύμφωνα με τις ειδικές διατάξεις που τις διέπουν, και τυχόν εγκεκριμένοι οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων.

#### γ) Περιοχές Προστασίας:

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

ββ) 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, αιγιαλός και παραλία, ποταμοί-λίμνες-ρέματα 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 γαίες υψηλής παραγωγικότητας.

#### δ) Περιοχές ελέγχου χρήσεων γης:

Ως περιοχές ελέγχου χρήσεων γης νοούνται οι μη πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση (εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών) περιοχές της οικείας δημοτικής ενότητας, ιδίως περίξ των οικιστικών περιοχών ή των περιοχών παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, στις οποίες καθορίζονται ειδικοί περιορισμοί στις χρήσεις γης και στους όρους δόμησης με σκοπό την ορθολογική κατανομή και συσχέτιση των χρήσεων γης, ώστε να αποφεύγονται πιθανές μεταξύ τους συγκρούσεις και ανεξέλεγκτη κατανάλωση φυσικών πόρων..

4. 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.

5. Κατά τη διαδικασία εκπόνησης των Τ.Χ.Σ ο Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας με απόφαση που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μετά από εισήγηση της αρμόδιας Υπηρεσίας και γνώμη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ μπορεί να αναστείλει τη χορήγηση οικοδομικών αδειών ή και εργασιών στην περιοχή ή σε τμήματά της και να απαγορεύσει τις κατατμήσεις των ιδιοκτησιών, πέρα από το οριζόμενο στην ίδια απόφαση όριο εμβαδού. Η κατά το προηγούμενο εδάφιο αναστολή και απαγόρευση ισχύει μέχρι την έγκριση του Τ.Χ.Σ. και πάντως όχι περισσότερο από δύο έτη μετά την έκδοση της σχετικής απόφασης αναστολής. Περαιτέρω παράταση της αναστολής αυτής είναι δυνατόν να χορηγείται, για ένα ακόμα έτος, με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του Υπουργού, εφόσον διαπιστωθεί ότι οι εργασίες εκπόνησης του Τ.Χ.Σ. προόδευσαν σημαντικά, με αποκλειστικό σκοπό την ολοκλήρωση και έγκριση του. Ο συνολικός χρόνος ισχύος των ανωτέρω αποφάσεων αναστολής δεν δύναται σε καμία περίπτωση να ξεπερνά τα τρία (3) έτη,

συμπεριλαμβανομένων τυχόν ενδιάμεσων διαστημάτων κατά τα οποία δεν ίσχυσε αναστολή και τα οποία δεν είναι μεγαλύτερα των δύο (2) μηνών.

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

β) Η έγκριση των Τ.Χ.Σ γίνεται με Προεδρικό Διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού ΠΕΝ, μετά από εισήγηση της αρμόδιας Υπηρεσίας του ΥΠΕΝ και γνώμη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ, που ελέγχουν την εναρμόνιση του περιεχομένου των ΤΧΣ με τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, και την συμβατότητα με αντίστοιχα σχέδια όμορων Δήμων, ύστερα από γνώμη του Δημοτικού Συμβουλίου, οι οποία παρέχεται σε διάστημα δύο μηνών από την εισαγωγή του θέματος σε αυτό. Μετά την παρέλευση της παραπάνω ημερομηνίας η διαδικασία συνεχίζεται χωρίς τη σχετική γνώμη. Με το πιο πάνω προεδρικό διάταγμα εγκρίνονται επίσης και οι κατευθύνσεις, όροι και μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος, τα οποία πρέπει να τηρούνται κατά την υλοποίηση και εξειδίκευση των Τ.Χ.Σ, σύμφωνα με την προβλεπόμενη από τις κείμενες διατάξεις Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ).

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

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

8. Όρια και ρυθμίσεις προεδρικών διαταγμάτων που έχουν εκδοθεί δυνάμει του άρθρου 4 παρ.1 του ν. 1577/1985, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 του ν. 2831/2000, περιλαμβάνονται στο περιεχόμενο του ΤΧΣ και μπορεί να συμπληρώνονται ή να τροποποιούνται με τα προεδρικά διατάγματα της παραγράφου 6 του παρόντος σύμφωνα με τα προβλεπόμενα της παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012.

9. Η οικεία Περιφέρεια παρακολουθεί και αξιολογεί την εφαρμογή των ρυθμίσεων των Τ.Χ.Σ. Για τον σκοπό αυτό, συντάσσει ανά πενταετία τουλάχιστον εκθέσεις αξιολόγησης, με τις οποίες αποτιμάται ο τρόπος εφαρμογής των κατευθύνσεων και ρυθμίσεων των πιο πάνω σχεδίων, καταγράφονται τυχόν αστοχίες, αδυναμίες και προβλήματα που εντοπίστηκαν κατά την εφαρμογή τους και διατυπώνονται προτάσεις αντιμετώπισής τους. Με τις εκθέσεις αξιολόγησης καταγράφεται επίσης η αναγκαιότητα προσαρμογής του ΤΧΣ σε νέα δεδομένα καθώς και σε κατευθύνσεις που προκύπτουν από την έγκριση, αναθεώρηση ή τροποποίηση Ειδικών και Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων Οι ως άνω εκθέσεις

κοινοποιούνται στον οικείο Δήμο, στην οικεία Αποκεντρωμένη Διοίκηση και στο ΥΠΕΝ προκειμένου να λαμβάνονται υπόψη σε σχετικές ενέργειες και δράσεις που άπτονται των σχετικών αρμοδιοτήτων τους.

10. α) Τα Τ.Χ.Σ. αναθεωρούνται ανά πενταετία, εφόσον προκύψει τεκμηριωμένη προς τούτο ανάγκη από την αξιολόγηση που διενεργείται κατά την προηγούμενη παράγραφο. Στο χρονικό αυτό διάστημα είναι δυνατή η τροποποίησή τους προκειμένου:

αα) να αντιμετωπισθούν ζητήματα που ανακύπτουν από την προώθηση ή εφαρμογή προγραμμάτων και δράσεων διεθνούς, ευρωπαϊκού, διακρατικού, διαπεριφερειακού ή διαδημοτικού χαρακτήρα,

ββ) να αντιμετωπισθούν εξαιρετικές πολεοδομικές ανάγκες από φυσικές ή τεχνολογικές καταστροφές και κινδύνους,

γγ) να αντιμετωπιστούν τυχόν πρόσθετες ανάγκες σε κοινωνικό εξοπλισμό,

δδ) να αντιμετωπισθούν εξαιρετικές και απρόβλεπτες ανάγκες και νέα δεδομένα που αφορούν στην εφαρμογή έργων και προγραμμάτων ή παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας.

β) Για την αναθεώρηση και τροποποίηση των Τ.Χ.Σ ακολουθείται η διαδικασία της παραγράφου 6.

11. Με απόφαση του Υπουργού ΠΕΝ, ύστερα από γνώμη του αρμόδιου Κεντρικού Συμβουλίου, μπορεί να επέρχονται εντοπισμένες και μη ουσιώδεις τροποποιήσεις σε εγκεκριμένα Τ.Χ.Σ. όπως γραμματικές διατυπώσεις, διορθώσεις σφαλμάτων, αποσαφηνίσεις διατυπώσεων, εναρμόνιση κειμένων και διαγραμμάτων

12. Με απόφαση Υπουργού ΠΕΝ καθορίζονται προδιαγραφές και κάθε άλλη απαραίτητη λεπτομέρεια για την εκπόνηση, αξιολόγηση και τροποποίηση των Τ.Χ.Σ και την εκπόνηση της προμελέτης της παρ. 2 του παρόντος άρθρου.

13. 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.

14. α) 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.

β) Τα ισχύοντα Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π δύνανται να τροποποιούνται σημειακά με τις διατάξεις του ν. 2508/1997

## **Άρθρο8**

### **Ειδικά Χωρικά Σχέδια**

1. α) Για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη περιοχών ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων που μπορεί να λειτουργήσουν ως υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας ή για τις οποίες απαιτείται ειδική ρύθμιση των χρήσεων γης και των λοιπών όρων ανάπτυξής τους, καταρτίζονται Ειδικά Χωρικά Σχέδια (Ε.Χ.Σ). Επίσης Ειδικά Χωρικά Σχέδια μπορούν να

καταρτιστούν και για προγράμματα αστικής ανάπλασης, ή/και περιβαλλοντικής προστασίας ή αντιμετώπισης των συνεπειών από φυσικές καταστροφές.

β) Ειδικά Χωρικά Σχέδια, κατά την έννοια του παρόντος άρθρου, αποτελούν επίσης:

αα) 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

ββ) τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) του άρθρου 12 του ν. 3986/2011, τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) του άρθρου 24 του ν. 3894/2010.

2. Τα Ε.Χ.Σ αποτελούν σύνολα κειμένων, χαρτών και διαγραμμάτων με τα οποία καθορίζονται χρήσεις γης, γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται ώστε να καταστούν οι εν λόγω περιοχές κατάλληλες είτε για τη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων είτε για την πραγματοποίηση προγραμμάτων και παρεμβάσεων της παρ. 1 του παρόντος άρθρου.

3. Τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια εντάσσονται ιεραρχικά στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια και μπορούν να τροποποιούν τα εγκεκριμένα ΤΧΣ, ΖΟΕ που προϋπάρχουν αυτών.

4. α) Η κίνηση της διαδικασίας για τη σύνταξη των Ε.Χ.Σ γίνεται είτε από το ΥΠΕΝ είτε από τον οικείο Δήμο ή την οικεία Περιφέρεια είτε από τον φορέα υλοποίησης του σχεδίου, έργου ή προγράμματος. Με απόφαση Υπουργού ΠΕΝ καθορίζονται προδιαγραφές και κάθε άλλη απαραίτητη λεπτομέρεια για τη σύνταξη των Ε.Χ.Σ.

β) Τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια πρέπει να εναρμονίζονται με τα Ειδικά και Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια καθώς και με τις κατευθύνσεις της οικείας αναπτυξιακής πολιτικής και λαμβάνουν υπόψη τις κατευθύνσεις των εγκεκριμένων ΤΧΣ και ΖΟΕ.

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

δ) Με το πιο πάνω προεδρικό διάταγμα καθορίζονται και οι οριογραμμές των τυχόν υφισταμένων εντός των Ε.Χ.Σ. υδατορεμάτων, ύστερα από υποβολή φακέλου οριοθέτησης σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο άρθρο 2 του ν. 4258/2014 και να εγκρίνεται και το Ρυμοτομικό Σχέδιο εφαρμογής όπου αυτό απαιτείται. Στην περίπτωση που ο φορέας κίνησης της διαδικασίας του ΕΧΣ είναι και κύριος της προς πολεοδόμηση έκτασης η διαδικασία δημοσιότητας της περίπτωσης β' της παραγράφου 4 του άρθρου 10 παραλείπεται.

5. α) Με τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια μπορεί να τροποποιούνται προγενέστερα Τοπικά Χωρικά Σχέδια, ΖΟΕ 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 κατόπιν σχετικής προέγκρισης που χορηγείται μετά από υποβολή σχετικής προμελέτης, εισήγηση της αρμόδιας Υπηρεσίας και γνώμη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ. Η απόφαση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ 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.

β) Η διαδικασία εξέτασης- γνωμοδότησης από το αρμόδιο Κεντρικό Συμβούλιο ΚΕΣΥΠΟΘΑ στα πλαίσια της παραπάνω προέγκρισης κατάρτισης ή τροποποίησης Ειδικών Χωρικών Σχεδίων 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.

6. Όρια και ρυθμίσεις εγκεκριμένων Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου, που έχουν καθοριστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 1337/1983, περιλαμβάνονται στο περιεχόμενο των Ε.Χ.Σ. και μπορεί να τροποποιούνται με τα προεδρικά διατάγματα της παραγράφου 4. Μετά την έγκριση των Ε.Χ.Σ., οι ΖΟΕ που έχουν ενσωματωθεί σε αυτά παύουν να ισχύουν ως αυτοτελείς ρυθμίσεις, ως προς το τμήμα τους που ενσωματώνεται σε αυτά και ισχύουν οι ρυθμίσεις του Ε.Χ.Σ..

7. Όρια και ρυθμίσεις προεδρικών διαταγμάτων που έχουν εκδοθεί δυνάμει του άρθρου 4 παρ.1 του ν. 1577/1985, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 του ν. 2831/2000, περιλαμβάνονται στο περιεχόμενο του Τ.Χ.Σ και μπορεί να συμπληρώνονται ή να τροποποιούνται με τα προεδρικά διατάγματα της παραγράφου 6 του παρόντος σύμφωνα με τα προβλεπόμενα της παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012.

8. 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.

9, Για τον σχεδιασμό και τη χωρική οργάνωση των περιοχών των περιπτώσεων της παραγράφου 1β εφαρμόζονται οι οικείες για κάθε κατηγορία υποδοχέα διατάξεις.. Στις περιπτώσεις των πιο πάνω υποδοχέων, η οριοθέτηση των υδατορεμάτων που εμπίπτουν σε αυτούς, γίνεται με τη διοικητική πράξη έγκρισης εκάστου υποδοχέα, ύστερα από υποβολή φακέλου οριοθέτησης κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 2 του ν. 4258/2014.

10. Κατά τη διαδικασία εκπόνησης του Ε.Χ.Σ και εφόσον η προτεινόμενη ανάπτυξη αφορά σε δημόσιο ή δημοτικό φορέα, δύναται να επιβάλλεται, οπωσδήποτε μετά τη γνώμη του αρμόδιου Κεντρικού Συμβουλίου και σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις, αναστολή χορήγησης αδειών δόμησης για ορισμένες χρήσεις, είτε σε



όλη την περιοχή του σχεδίου, είτε σε μέρος αυτής, έπειτα από αιτιολογημένη εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας του ΥΠΕΝ.

11. Τα Ε.Χ.Σ. τροποποιούνται σύμφωνα με τη διαδικασία της παραγράφου 4 έπειτα από αιτιολογημένη τεχνική έκθεση αξιολόγησης.

12. Με απόφαση Υπουργού ΥΠΕΝ μπορεί να καθορίζονται προδιαγραφές για την εκπόνηση και τη διαδικασία τροποποίησης των Ε.Χ.Σ.

## **Άρθρο 9**

### **Συντελεστής δόμησης**

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

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

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

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

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

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

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

2.. Στις περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων, οι οποίες προτείνονται προς πολεοδόμηση με βάση τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια ή τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια των άρθρων 7 και 8, καθορίζονται ανώτατα όρια συντελεστή δόμησης 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.

3. Οι ανωτέρω καθοριζόμενοι συντελεστές δόμησης εφαρμόζονται μετά την έγκριση του σχεδίου εφαρμογής του επόμενου άρθρου.

4. Ειδικές διατάξεις με τις οποίες έχουν καθοριστεί συντελεστές δόμησης μεγαλύτεροι από τους προβλεπόμενους στην παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου ή και διαφορετικός τρόπος υπολογισμού αυτών, διατηρούνται σε ισχύ.

5. Στους πόλους υπερτοπικής σημασίας του ν. 2730/1999 (Α' 130), κατ' εξαίρεση των οριζομένων στις παραγράφους 1 και 2 του παρόντος, στις προς πολεοδόμηση περιοχές, καθορίζεται με το ΕΧΣ του άρθρου 8 ο συντελεστής δόμησης ή ο μέσος συντελεστής που έχει οριστεί από τις εκάστοτε ειδικές διατάξεις που τους διέπουν. Σε περίπτωση που δεν έχει οριστεί συντελεστής δόμησης από τις ειδικές διατάξεις, με το ΕΧΣ του άρθρου 8 καθορίζεται μέσος συντελεστής δόμησης ο οποίος δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 0.8.

## **Άρθρο10**

### **Πολεοδομικά Σχέδια Εφαρμογής (Π.Σ.Ε.)**

1. Για την πολεοδόμηση ορισμένης περιοχής απαιτείται η σύνταξη και έγκριση Πολεοδομικού Σχεδίου Εφαρμογής το οποίο περιλαμβάνει το Πολεοδομικό Σχέδιο και Πράξη Εφαρμογής. Με τα σχέδια αυτά εξειδικεύονται, σε κλίμακα πόλης ή οικισμού ή τμημάτων αυτών ή σε ζώνες και περιοχές ειδικών χρήσεων, οι ρυθμίσεις των Τοπικών ή Ειδικών Χωρικών Σχεδίων περί χρήσεων γης και όρων δόμησης και καθορίζονται επακριβώς οι κοινόχρηστοι, κοινωφελείς και οικοδομήσιμοι χώροι της προς πολεοδόμηση περιοχής καθώς και τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής.

2. Για την κατάρτιση Πολεοδομικών Σχεδίων Εφαρμογής απαιτείται η ύπαρξη εγκεκριμένων Τοπικών ή Ειδικών Χωρικών Σχεδίων των άρθρων 7 και 8 του παρόντος. Εφόσον δεν έχει εγκριθεί για την προς πολεοδόμηση περιοχή 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

3. Τα Πολεοδομικά Σχέδια Εφαρμογής καταρτίζονται για το σύνολο των περιοχών των Τ.Χ.Σ ή Ε.Χ.Σ που προορίζονται για πολεοδόμηση ή και για τμήμα αυτών, το οποίο πρέπει πάντως να αποτελεί πολεοδομική ενότητα, όπως αυτή καθορίζεται στο οικείο Τοπικό ή Ειδικό Χωρικό Σχέδιο.

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

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

τυχόν ενστάσεις τους, τις οποίες ο Δήμος οφείλει να εξετάσει εντός δεκαπέντε (15) εργάσιμων ημερών από τη λήξη της ανωτέρω προθεσμίας. Εφόσον, μετά την εξέταση των ενστάσεων, προκύπτει ανάγκη τροποποίησης των Πολεοδομικών Σχεδίων, αυτά αναρτώνται εκ νέου για δέκα (10) εργάσιμες ημέρες προς ενημέρωση του κοινού. Μετά την άπρακτη πάροδο των ως άνω προθεσμιών, τα Πολεοδομικά Σχέδια προωθούνται προς έγκριση.

γ) Η έγκριση των Πολεοδομικών Σχεδίων Εφαρμογής γίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ύστερα από γνώμη του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ), μετά από εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Η ανωτέρω γνώμη παρέχεται υποχρεωτικώς μέσα σε προθεσμία δύο (2) μηνών από τότε που περιέρχεται στο οικείο συμβούλιο ο σχετικός φάκελος προς γνωμοδότηση. Μετά την άπρακτη πάροδο της πιο πάνω προθεσμίας, η διαδικασία μπορεί να συνεχίζεται χωρίς τη σχετική γνώμη.

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

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

5. Η έγκριση Πολεοδομικών Σχεδίων Εφαρμογής σε περιοχές που έχουν ενταχθεί σε Ειδικά Χωρικά Σχέδια ή διέπονται από ειδικότερες ρυθμίσεις γίνεται σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στις κείμενες διατάξεις.

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

7. Όπου στις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας αναφέρεται η «Πολεοδομική Μελέτη» νοείται εφεξής το Πολεοδομικό Σχέδιο Εφαρμογής του παρόντος άρθρου.

8. Κατά τη διαδικασία εκπόνησης Π.Σ.Ε. δύναται να επιβάλλεται αναστολή οικοδομικών αδειών και εργασιών κατά τις διατάξεις του άρθρου 7 του παρόντος με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

## Μέρος Α4

### Άρθρο 11

#### Κωδικοποίηση διατάξεων χωροταξίας και πολεοδομίας

1. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Δικαιοσύνης, Οικονομικών και ΥΠΕΚΑ, συστήνεται στο ΥΠΕΝ ειδική νομοπαρασκευαστική επιτροπή της οποίας τα μέλη δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν τα είκοσι (20), για τη σύνταξη κώδικα χωροταξίας και πολεοδομίας.
2. Με την ίδια απόφαση καθορίζονται το ποσό και ο τρόπος καταβολής της αποζημίωσης των μελών της επιτροπής, των ειδικών εισηγητών που τυχόν ορίζονται και των γραμματέων και ρυθμίζεται κάθε σχετική λεπτομέρεια.
3. Η επιτροπή συγκροτείται από δικαστικούς λειτουργούς, καθηγητές ανώτατων εκπαιδευτικών ιδρυμάτων και δημοσίους υπαλλήλους καθώς και από ιδιώτες επιστήμονες ειδικευμένους σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας
4. Ο πρόεδρος και τα μέλη της επιτροπής ορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με την οποία και τάσσεται ο χρόνος περάτωσης του έργου της. Με την ίδια απόφαση ορίζονται έως τρεις υπάλληλοι του ΥΠΕΝ οι οποίοι ασκούν καθήκοντα γραμματέα της επιτροπής.
5. Ο κατά την παρ. 1 κώδικας περιλαμβάνει τις ισχύουσες διατάξεις νόμων και κανονιστικών πράξεων, που αφορούν στην χωροταξική και πολεοδομική νομοθεσία.
6. Κατά τη σύνταξη του κώδικα, επιτρέπεται η κατάργηση διατάξεων που κρίνονται ατελέσφορες για την επίτευξη πρακτικών αποτελεσμάτων, η απόσυρση διατάξεων που έχουν καταργηθεί σιωπηρώς καθώς και των μεταβατικών διατάξεων που δεν έχουν πλέον πεδίο εφαρμογής, η προσαρμογή διατάξεων προς το ισχύον Σύνταγμα, η αναδιατύπωση διατάξεων χάριν απλουστεύσεως ή άρσεως ερμηνευτικών αμφιβολιών ή συσχετισμού προς παρεμφερείς διατάξεις, ο καθορισμός των αρμόδιων οργάνων σε συνάρτηση με το υφιστάμενο οργανωτικό σχήμα των κεντρικών και αποκεντρωμένων υπηρεσιών και των οργάνων της αυτοδιοίκησης, η ενοποίηση και η αναδιάρθρωση νομοθετημάτων, και κάθε άλλη μεταβολή απαραίτητη για την ενότητα της ρυθμίσεως.
7. Σε κάθε περίπτωση ο κώδικας καταρτίζεται σε ηλεκτρονική βάση και ορίζονται οι εξουσιοδοτικές διατάξεις για τα αρμόδια όργανα, τη διαδικασία ενημέρωσης, επικαιροποίησης και έγκρισης της τροποποίησης του.
8. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και μετά από εισήγηση της οικείας νομοπαρασκευαστικής επιτροπής, μπορεί να ανατίθεται, η εκτέλεση συγκεκριμένων προπαρασκευαστικών εργασιών της κωδικοποίησης ή η σύνταξη ειδικών μελετών και ερευνών που ανάγονται στο τμήμα της νομοθεσίας που πρόκειται να κωδικοποιηθεί σε ανώτατα εκπαιδευτικά ιδρύματα της χώρας ή σε επιστημονικά ιδρύματα ή ινστιτούτα ή Ν.Π.Δ.Δ.

9. Ο Κώδικας που καταρτίζεται κατά τις προηγούμενες παραγράφους υποβάλλεται στην Ολομέλεια της Βουλής προς κύρωση, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

## **Μέρος Α5**

### **Τελικές, Μεταβατικές και Καταργούμενες Διατάξεις**

#### **Άρθρο 12**

##### **Εναρμόνιση χωροταξικών και πολεοδομικών διατάξεων προς το νέο σύστημα χωρικού σχεδιασμού**

1. α) Με Προεδρικό Διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής εξειδικεύονται το ειδικό περιεχόμενο, η διαδικασία και οι προθεσμίες έγκρισης, αναθεώρησης, τροποποίησης καθώς και τα αρμόδια όργανα έγκρισης των πλαισίων και σχεδίων του συστήματος χωρικού σχεδιασμού του παρόντος νόμου.

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

2. Τα πολεοδομικά σταθερότυπα που έχουν εγκριθεί με την 10788/2004 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ' 285), αναθεωρούνται, προκειμένου να εναρμονιστούν με τις διατάξεις του παρόντος, με απόφαση του Υπουργού ΠΕΝ, που εκδίδεται μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.), εντός έξι μηνών από την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού.

3. Το ισχύον Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ [128/Α/03.07.2008](#)) εντάσσεται στα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια του άρθρου 5 του παρόντος νόμου.

4. Με απόφαση του Υπουργού ΥΠΕΝ καθορίζεται για κάθε κατηγορία χωρικών σχεδίων του νόμου αυτού, το είδος των τυχόν απαιτούμενων ειδικών μελετών για την κατάρτισή τους, οι προδιαγραφές εκπόνησης αυτών, οι ειδικότητες των μελετητών και κάθε άλλο θέμα που αφορά την εκπόνηση, έλεγχο και εφαρμογή αυτών.

#### **Άρθρο 13**

##### **Μεταβατικές διατάξεις**

1. Εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης ή τροποποίησης ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ και Πολεοδομικών Μελετών συνεχίζονται με βάση τις προϊσχύουσες διατάξεις.

2. Έως την έγκριση των Τοπικών Χωρικών και Ειδικών Χωρικών Σχεδίων του παρόντος νόμου, είναι επιτρεπτή η πολεοδόμηση σε περιοχές που προβλέπονται για τον σκοπό αυτόν από εγκεκριμένο ρυθμιστικό σχέδιο, ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ ή ΖΟΕ και σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, Επίσης έως την έγκριση των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων είναι δυνατή η τροποποίηση εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις

3. Εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης ή τροποποίησης Ειδικών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης ολοκληρώνονται με τις προϊσχύουσες διατάξεις.

4. Εκκρεμείς διαδικασίες αναθεώρησης ή τροποποίησης Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης ολοκληρώνονται είτε με τις διατάξεις του παρόντος νόμου είτε με τις προϊσχύουσες διατάξεις. Για τις πιο πάνω εκκρεμείς διαδικασίες, με απόφαση του Υπουργού ΠΕΝ μπορεί να καθορίζονται ειδικότερες προδιαγραφές για την εναρμόνιση με τον παρόντα νόμο και να καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια.

5. Εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης ρυθμιστικών σχεδίων ολοκληρώνονται ως εξής:

α) οι στρατηγικές κατευθύνσεις αυτών εγκρίνονται με την Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, και Ενέργειας του άρθρου 6 του παρόντος νόμου και

β) οι ρυθμιστικές κατευθύνσεις αυτών εγκρίνονται με το Προεδρικό Διάταγμα του άρθρου 7 του παρόντος νόμου.

6. 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.

7. Εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης σχεδίων με τις διατάξεις του ν. 4269/2014 όπως αυτός ίσχυσε μέχρι την αντικατάστασή του με τον παρόντα νόμο, περατώνονται βάσει των εν λόγω διατάξεων του Ν. 4269/2014.

## **Άρθρο 14**

### **Καταργούμενες διατάξεις**

Από την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού, με την επιφύλαξη των ειδικότερων διατάξεων του παρόντος, καταργούνται:

1) Το κεφάλαιο Α' του ν. 4269/2014

2) Τα άρθρα 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 13, και 18 του ν. 2742/1999, όπως ισχύουν.

- 3) Τα άρθρα 1 έως και 7 καθώς και 18, 25, 26 του ν. 2508/1997, όπως ισχύουν.
- 4) Τα άρθρα 2, 3, 5, 6 και 7 του ν. 1337/1983, όπως ισχύουν.
- 5) Κάθε άλλη διάταξη που αντίκειται στον παρόντα νόμο ή ανάγεται σε θέματα που ρυθμίζονται από αυτόν.

Αθήνα, 11.11.2016

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

ΓΙΩΡΓΟΣ ΣΤΑΘΑΚΗΣ

ΣΩΚΡΑΤΗΣ ΦΑΜΕΛΛΟΣ