

ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ
«ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗ - ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ»

Κεφάλαιο Α
«Χωροταξικός και Πολεοδομικός Σχεδιασμός»

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: ο σχεδιασμός με τον οποίο τίθενται, με βάση την ανάλυση των δεδομένων και την πρόγνωση των μελλοντικών εξελίξεων, 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: ο σχεδιασμός με τον οποίο καθορίζονται οι κανόνες για τη χρήση, τη δόμηση και την εν γένει εκμετάλλευση του εδάφους σε εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές.
- δ) Οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων: οι περιοχές που αναπτύσσονται βάσει ενιαίου 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.

Άρθρο 2

Διάρθρωση συστήματος χωρικού σχεδιασμού

1. Ο χωρικός σχεδιασμός ασκείται σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο και διακρίνεται, ανάλογα με το περιεχόμενό του, σε στρατηγικό ή ρυθμιστικό.

2. Στην κατηγορία του στρατηγικού χωρικού σχεδιασμού υπάγονται τα Εθνικά Χωροταξικά Πλαίσια του άρθρου 5 και τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια του άρθρου 6.
3. Στην κατηγορία του ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού υπάγονται τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια του άρθρου 7, τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια του άρθρου 8 και τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής του άρθρου 10.

Άρθρο 3

Εθνική Χωροταξική Στρατηγική

1. Για τη βιώσιμη ανάπτυξη και οργάνωση του εθνικού χώρου, η Κυβέρνηση διαμορφώνει Εθνική Χωροταξική Στρατηγική. Η Στρατηγική αποτελεί κείμενο αρχών και 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.
2. Η Εθνική Χωροταξική Στρατηγική συντάσσεται υπό την ευθύνη και εποπτεία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, 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 Χωροταξικής Πολιτικής λαμβάνονται υπόψη κατά την κατάρτιση των Εθνικών και Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων.

Άρθρο 4

Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας

1. Συνιστάται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΥΠΕΚΑ), Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας το οποίο αποτελείται από εικοσιένα (21) μέλη και συγκροτείται από:
 - α) Το Γενικό Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος του ΥΠΕΚΑ ως Πρόεδρο.
 - β) Από 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), την Κεντρική Ένωση Επιμελητηρίων Ελλάδος (ΚΕΕΕ), 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), τον Σύνδεσμο Ελλήνων Περιφερειολόγων (ΣΕΠ) 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 Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής με βάση το κριτήριο της αντιπροσωπευτικότητας.

δ) Δύο μέλη Διδακτικού και Ερευνητικού Προσωπικού (ΔΕΠ) Ανωτάτων Εκπαιδευτικών Ιδρυμάτων (Α.Ε.Ι.) που έχουν εκλεγεί στο γνωστικό αντικείμενο της χωροταξίας-πολεοδομίας. Τα μέλη της περίπτωσης αυτής ορίζονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

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, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. 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. Συνιστάται επίσης Εκτελεστική Επιτροπή, η οποία αποτελεί συντονιστικό και εκτελεστικό όργανο του Εθνικού Συμβουλίου και συγκροτείται από τον Πρόεδρο του Συμβουλίου, τους εκπροσώπους του ΤΕΕ, της ΚΕΔΕ και της ΕΝΠΕ και ένα εκ των μελών ΔΕΠ της περιπτώσεως δ της παραγράφου 1.

4. Το Συμβούλιο και η Εκτελεστική Επιτροπή συγκροτούνται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Με την ίδια απόφαση ορίζεται ως αναπληρωτής του Προέδρου του Εθνικού Συμβουλίου πρόσωπο αναγνωρισμένου επιστημονικού κύρους σε θέματα αρμοδιότητας του Συμβουλίου.

5. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής εγκρίνεται ο κανονισμός λειτουργίας του Συμβουλίου και της Εκτελεστικής Επιτροπής καθώς και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια για τη λειτουργία τους. Η γραμματειακή και τεχνική υποστήριξή τους παρέχεται από το ΥΠΕΚΑ. Το Συμβούλιο και η Εκτελεστική Επιτροπή συνεδριάζουν τουλάχιστον δύο φορές το χρόνο ή εκτάκτως κατά την κρίση του Προέδρου τους.

6. Η θητεία των μελών του Συμβουλίου και της Εκτελεστικής Επιτροπής είναι τριετής. Με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ μπορεί να παρατείνεται η θητεία των μελών του Συμβουλίου και της Εκτελεστικής Επιτροπής για διάστημα ενός (1) επιπλέον έτους.

7. 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, εκφέρει γνώμη επί της Εθνικής Χωροταξικής Στρατηγικής. Ο Υπουργός ΠΕΚΑ μπορεί να ζητά από το Συμβούλιο τη γνώμη ή την υποβολή προτάσεων και επί άλλων θεμάτων αρμοδιότητας του Υπουργείου.

8. Η Εκτελεστική Επιτροπή είναι αρμόδια για τη διατύπωση γνώμης κατά τη διαδικασία κατάρτισης των Εθνικών Χωροταξικών Πλαισίων. Μπορεί να εκφέρει γνώμη κατά τη διαδικασία κατάρτισης των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων, μετά από ερώτημα του Υπουργού ΠΕΚΑ.

9. Οι απόψεις, παρατηρήσεις και προτάσεις του Συμβουλίου και της Εκτελεστικής Επιτροπής υποβάλλονται προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

10. Για την εκπλήρωση των αρμοδιοτήτων τους, το Συμβούλιο και η Εκτελεστική Επιτροπή μπορούν να ζητούν 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 τόσο του Συμβουλίου όσο και της Εκτελεστικής Επιτροπής.

Μέρος Α2
Στρατηγικός Χωρικός Σχεδιασμός
Άρθρο 5
Εθνικά Χωροταξικά Πλαίσια (Ε.Χ.Π)

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

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

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

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

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

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

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

ζ) 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.

2. α) Τα Εθνικά Χωροταξικά Πλαίσια 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 των κατά περίπτωση αρμοδίων Υπουργείων.

β) Κατά την εκπόνησή τους, λαμβάνονται υπόψη οι άξονες και οι στόχοι της Εθνικής Χωροταξικής 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.

3. α) Τα Εθνικά Χωροταξικά Πλαίσια υπόκεινται σε διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης κατά τις κείμενες διατάξεις. Οι σχετικές Στρατηγικές Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) εγκρίνονται μαζί με τα Εθνικά Χωροταξικά Πλαίσια με κοινές αποφάσεις του Υπουργού ΠΕΚΑ 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) Η Εκτελεστική Επιτροπή του άρθρου 4 διατυπώνει γνώμη για το περιεχόμενο των εκπονούμενων Εθνικών Χωροταξικών Πλαισίων εντός προθεσμίας ενός (1) μηνός από την υποβολή της σχετικής εισήγησης. Εάν παρέλθει άπρακτη η πιο πάνω προθεσμία, δεν εμποδίζεται η πρόοδος της διαδικασίας.

4. α) Το ΥΠΕΚΑ είναι αρμόδιο για την παρακολούθηση και αξιολόγηση της εφαρμογής των Εθνικών Χωροταξικών Πλαισίων. Για το σκοπό αυτό, 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.

β) 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 αρμοδιότητάς του.

γ) 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.

5. α) Τα Εθνικά 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 καθορισθούν εθνικές κατευθύνσεις για την αντιμετώπιση εξαιρετικών αναγκών από φυσικές ή τεχνολογικές καταστροφές και κινδύνους.

γγ) 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.

δδ). Να προσαρμωσθούν σε σχετικές παρατηρήσεις και υποδείξεις της έκθεσης αξιολόγησης.

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

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

6. Με Κοινή Απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ και του κατά περίπτωση συναρμόδιου Υπουργού, μπορεί να επέρχονται εντοπισμένες και μη ουσιώδεις τροποποιήσεις σε εγκεκριμένα Εθνικά Χωροταξικά Πλαίσια. Οι πιο πάνω τροποποιήσεις υποβάλλονται σε διαδικασία στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης, μόνον εφόσον αξιολογηθεί, κατά τα οριζόμενα στην κοινή απόφαση 107017/2006 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.

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

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

Άρθρο 6

Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια (Π.Χ.Π.)

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

αα) την ανάδειξη και αξιοποίηση των ιδιαίτερων αναπτυξιακών χαρακτηριστικών κάθε Περιφέρειας του πρωτογενούς, δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα, όπως ιδίως της γεωργίας, του τουρισμού, του ορυκτού πλούτου,

ββ) τη χωρική διάρθρωση των βασικών παραγωγικών τομέων και κλάδων, ιδίως αυτών που επηρεάζουν σημαντικά τη φυσιογνωμία της Περιφέρειας,

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

δδ) τη χωρική οργάνωση του περιφερειακού οικιστικού δικτύου,

εε) την οικιστική ανάπτυξη και την εσωτερική οργάνωση και ανασυγκρότηση του αστικού χώρου,

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

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

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

γ) 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.

δ) 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 του οικιστικού δικτύου και την οικιστική ανάπτυξη.

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

δδ) τα βασικά δίκτυα υποδομής

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

ε) Κατά την κατάρτιση του παραρτήματος υποχρεωτικά ανά Δήμο, εντός των διοικητικών ορίων του δίδονται κατευθύνσεις για τη χωρική οργάνωση των γενικών κατηγοριών των χρήσεων των εδαφίων 1.8 έως 1.16 της παρ. 1 του άρθρου 14 του παρόντος νόμου. Κατ' εξαίρεση δύναται να μη προβλέπεται η χωρική οργάνωση μίας ή περισσοτέρων του προηγούμενου εδαφίου χρήσεων εντός των διοικητικών ορίων Δήμου εφόσον αα) η εν λόγω χρήση αντίκειται σε κατευθύνσεις Εθνικού Χωροταξικού Πλαισίου ή απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις, ββ) προκύπτει από τη σχετική μελέτη ότι δεν υπάρχουν διαθέσιμες περιοχές εντός του Δήμου που να είναι δυνατή η χωρική οργάνωση τους.

στ) Τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια συνοδεύονται από Πρόγραμμα Ενεργειών και Προτεραιοτήτων, στο οποίο εξειδικεύονται οι απαιτούμενες για την εφαρμογή τους ενέργειες, ρυθμίσεις, μέτρα και προγράμματα καθώς και οι φορείς και το χρονοδιάγραμμα εφαρμογής τους. Στο πρόγραμμα ενεργειών μπορεί να περιλαμβάνονται και κατευθύνσεις, επισημάνσεις ή αναδράσεις προς τον υπερκείμενο χωροταξικό σχεδιασμό εθνικού επιπέδου.

2. α) Τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια οφείλουν να εναρμονίζονται προς τις κατευθύνσεις των Εθνικών Χωροταξικών Πλαισίων, τις οποίες μπορεί και να εξειδικεύουν ή και να συμπληρώνουν εφόσον υπάρχει ρητή προς τούτο πρόβλεψη από τα οικεία Εθνικά Χωροταξικά Πλαίσια. Κατά την κατάρτισή τους λαμβάνονται υπόψη οι άξονες και οι στόχοι της Εθνικής Χωροταξικής 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 της περιφέρειας.

β) Σε εξαιρετικές περιπτώσεις που προκύπτουν ασάφειες ή αντικρουόμενες κατευθύνσεις μεταξύ των Πλαισίων του Περιφερειακού και του Εθνικού Σχεδιασμού ή μεταξύ των Πλαισίων του Εθνικού Σχεδιασμού εκδίδεται σχετική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ως προς την ισχύουσα κατεύθυνση, ύστερα από αιτιολογημένη εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας και σύμφωνη γνώμη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ. Στην περίπτωση αυτή στο ΚΕΣΥΠΟΘΑ συμμετέχει ως μέλος ο Προϊστάμενος της Διεύθυνσης Χωροταξίας. Με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ 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 Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μετά από σχετική ενημέρωση της οικείας Περιφέρειας.

β) Πριν από την έγκριση των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων 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 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.

γ) Η Εκτελεστική Επιτροπή 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 ΠΕΚΑ, οι οποίες δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Οι διαδικασίες διαβούλευσης των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων και των οικείων ΣΜΠΕ είναι κοινές.

5. α) Το ΥΠΕΚΑ 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 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 αρμοδιότητάς του.

β) Τα πορίσματα των εκθέσεων αυτών διαβιβάζονται από τον Υπουργό ΠΕΚΑ 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 καθορισθούν κατευθύνσεις για την αντιμετώπιση εξαιρετικών αναγκών από φυσικές ή τεχνολογικές καταστροφές και κινδύνους στο επίπεδο της οικείας Περιφέρειας

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

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

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

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

7. Με Απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ μπορεί να επέρχονται εντοπισμένες και μη ουσιώδεις τροποποιήσεις στα εγκεκριμένα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια. 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.

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 της Στερεάς Ελλάδας και της Πελοποννήσου εξετάζονται ζητήματα αλληλεπίδρασης με την Περιφέρεια Αττικής και την τυχόν επικάλυψή τους με τμήματα της ευρύτερης μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας.

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

αα) Ενσωματώνονται ισχύουσες κατευθύνσεις 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 ΠΕΚΑ 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 και διαγραμμάτων με τα οποία καθορίζονται οι γενικές χρήσεις γης, οι γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης,

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

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

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 εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων περιοχές της οικείας δημοτικής ενότητας, οι οικισμοί προ του 1923 ή με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων, καθώς και οι περιοχές προς πολεοδόμηση για οικιστική χρήση, δηλαδή οι περιοχές οι οποίες, εν όψει της θέσης τους, της φυσικής διαμόρφωσης του εδάφους τους και των λοιπών συνθηκών που υπάρχουν σε αυτές, προσφέρονται για οικιστικές επεκτάσεις και εν γένει για την πραγματοποίηση έργων και προγραμμάτων οικιστικής ανάπτυξης. Περιλαμβάνονται επίσης και οι Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης του άρθρου 24 του ν. 2508/1997 με χρήση πρώτης ή δεύτερης κατοικίας, τα ΕΣΠΕΡΡΑ του Κεφαλαίου Γ του παρόντος νόμου, οι Περιοχές Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης του Κεφαλαίου Γ του παρόντος νόμου, 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 γενικές κατηγορίες χρήσεων γης, η πυκνότητα, ο συντελεστής δόμησης και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και η γενική εκτίμηση των αναγκών εκάστης πολεοδομικής ενότητας σε κοινόχρηστους χώρους, κοινωφελείς εξυπηρετήσεις και εν γένει δημόσιες υποδομές και δίκτυα.

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

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 γενικές κατηγορίες χρήσεων γης, ο συντελεστής δόμησης καθώς και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης που απαιτούνται για την ανάπτυξή τους.

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

δδ) Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής εντάσσονται, σύμφωνα με τις διατάξεις που τους 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.

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

δ) Περιοχές ελέγχου χρήσεων γης:

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

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. Σε κάθε περίπτωση, κατά την έγκριση

των Τ.Χ.Σ., πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι μεταβατικές διατάξεις του άρθρου 16 του ν. 4164/2013.

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

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

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

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 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 Αποκεντρωμένη Διοίκηση αξιολογεί την εφαρμογή των ρυθμίσεων των Τ.Χ.Σ. Για τον σκοπό αυτό, συντάσσει ανά πενταετία τουλάχιστον εκθέσεις αξιολόγησης, με τις οποίες αποτιμάται ο τρόπος εφαρμογής των κατευθύνσεων και ρυθμίσεων των πιο πάνω σχεδίων, καταγράφονται τυχόν αστοχίες, αδυναμίες και προβλήματα που εντοπίστηκαν κατά την εφαρμογή τους και διατυπώνονται προτάσεις αντιμετώπισής τους. Οι ως άνω εκθέσεις κοινοποιούνται στον οικείο Δήμο, στην οικεία Περιφέρεια και στο ΥΠΕΚΑ προκειμένου να λαμβάνονται υπόψη σε σχετικές ενέργειες και δράσεις που άπτονται των σχετικών αρμοδιοτήτων τους.

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 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 και δράσεων διεθνούς, ευρωπαϊκού, διακρατικού, διαπεριφερειακού ή διαδημοτικού χαρακτήρα.

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

γγ) να ενσωματωθούν σημαντικές παρατηρήσεις και υποδείξεις της οικείας έκθεσης αξιολόγησης.

δδ) να αντιμετωπισθούν εξαιρετικές και απρόβλεπτες ανάγκες και νέα δεδομένα που δεν μπορούν να καλυφθούν στο πλαίσιο των ισχυόντων Τ.Χ.Σ. και αφορούν στην εφαρμογή έργων και προγραμμάτων ή παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας.

εε) να προσαρμοστούν σε νέα δεδομένα ή κατευθύνσεις που προκύπτουν από την έγκριση, αναθεώρηση ή τροποποίηση Εθνικών και Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων.

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

11. Με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ, ύστερα από γνώμη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ, μπορεί 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 (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.

12. Με απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ καθορίζονται προδιαγραφές και κάθε άλλη απαραίτητη λεπτομέρεια για την εκπόνηση, αξιολόγηση και τροποποίηση των Τ.Χ.Σ.

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) Η αναθεώρηση και τροποποίηση των εγκεκριμένων κατά τη δημοσίευση του νόμου αυτού Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. γίνεται κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.

Άρθρο8

Ειδικά Χωρικά Σχέδια

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

2. Τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια εντάσσονται ιεραρχικά στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια.

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

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

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

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

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

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

6. 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.

7. 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.

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

9. Τα Ε.Χ.Σ. τροποποιούνται σύμφωνα με τη διαδικασία του άρθρου 3 έπειτα από αιτιολογημένη τεχνική έκθεση αξιολόγησης.

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

11. Ειδικά Χωρικά Σχέδια, κατά την έννοια του παρόντος άρθρου, αποτελούν και οι Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) του άρθρου 29 του ν. 2545/1997, οι Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ) του άρθρου 24 του ν. 1650/1986, τα Επιχειρηματικά Πάρκα του ν. 3982/2011, τα Εμπορευματικά Κέντρα του ν. 3333/2005, τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) του άρθρου 12 του ν. 3986/2011, τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) του άρθρου 24 του ν. 3894/2010, τα Τοπικά ρυμοτομικά σχέδια του άρθρου 26 του ν. 1337 καθώς και τα ΕΣΠΕΡΑΑ του παρόντος νόμου. Για τον σχεδιασμό και τη χωρική οργάνωση των πιο πάνω περιοχών εφαρμόζονται οι οικείες για κάθε κατηγορία υποδοχέα διατάξεις καθώς και οι ρυθμίσεις των παραγράφων 4, 5 και 6 του παρόντος άρθρου. Στις περιπτώσεις των πιο πάνω υποδοχέων, η οριοθέτηση των υδατορεμάτων που εμπίπτουν σε αυτούς, μπορεί να γίνεται με τη διοικητική πράξη έγκρισης εκάστου υποδοχέα, ύστερα από υποβολή φακέλου οριοθέτησης κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 2 του ν. 4258/2014.

Άρθρο 9

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

Άρθρο 10

Ρυμοτομικά σχέδια εφαρμογής (Ρ.Σ.Ε.)

1. Για την πολεοδόμηση ορισμένης περιοχής απαιτείται η σύνταξη και έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής, με το οποίο εξειδικεύονται, σε κλίμακα πόλης ή οικισμού ή τμημάτων αυτών ή σε ζώνες και περιοχές ειδικών χρήσεων, οι ρυθμίσεις των Τοπικών ή Ειδικών Χωρικών Σχεδίων περί χρήσεων γης και όρων δόμησης και καθορίζονται επακριβώς οι κοινόχρηστοι, κοινωφελείς και οικοδομήσιμοι χώροι της προς πολεοδόμηση περιοχής καθώς και τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής.
2. Για την κατάρτιση Ρυμοτομικών Σχεδίων Εφαρμογής απαιτείται η ύπαρξη εγκεκριμένων Τοπικών ή Ειδικών Χωρικών Σχεδίων των άρθρων 8 και 9 του παρόντος.
3. Τα Ρυμοτομικά 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 Ρυμοτομικών Σχεδίων Εφαρμογής γίνεται από τον οικείο Δήμο. Η διαδικασία μπορεί επίσης να κινηθεί και από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση, ύστερα από σχετική ενημέρωση του οικείου Δήμου.
β) Τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής, πριν από την έγκρισή τους, εκτίθενται με τον σχετικό τοπογραφικό χάρτη στον οικείο Δήμο επί δεκαπέντε (15) εργάσιμες ημέρες. Για το γεγονός αυτό ειδοποιείται το κοινό με σχετική δημοσίευση σε δύο εφημερίδες, τοπικής ή εθνικής κυκλοφορίας. Κατ' εξαίρεση η πιο πάνω προθεσμία μπορεί να παραταθεί έως και 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 Ρυμοτομικών Σχεδίων, αυτά αναρτώνται εκ νέου για δέκα (10) εργάσιμες ημέρες προς ενημέρωση του κοινού. Μετά την άπρακτη πάροδο των ως άνω προθεσμιών, τα Ρυμοτομικά Σχέδια προωθούνται προς έγκριση.
γ) Η έγκριση των Ρυμοτομικών Σχεδίων Εφαρμογής γίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ύστερα από γνώμη του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ), μετά από εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας της οικείας Περιφέρειας. Η ανωτέρω γνώμη παρέχεται υποχρεωτικώς μέσα σε προθεσμία ενός (1) μηνός από τότε που περιέρχεται στο οικείο συμβούλιο ο σχετικός φάκελος προς γνωμοδότηση. Μετά την άπρακτη πάροδο της πιο πάνω προθεσμίας, η διαδικασία συνεχίζεται χωρίς τη σχετική γνώμη.
δ) Με την απόφαση της προηγούμενης περιπτώσεως κυρώνεται και η οικεία Πράξη Εφαρμογής, όπου απαιτείται, η οποία συντάσσεται ταυτόχρονα και σε άμεση

συσχέτιση με τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής, κατά τα οριζόμενα ειδικότερα στα άρθρα 8 και 9 του ν. 1337/1983. Με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ εγκρίνονται προδιαγραφές για την ενιαία εκπόνηση του Ρυμοτομικού Σχεδίου και της Πράξης Εφαρμογής και ρυθμίζεται κάθε σχετική λεπτομέρεια.

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

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

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

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

Μέρος Α4

Ψηφιοποίηση και ηλεκτρονική καταγραφή θεσμικών γεωχωρικών δεδομένων- Κωδικοποίηση Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας

Άρθρο 11

Ψηφιοποίηση και ηλεκτρονική καταγραφή των θεσμικών γραμμών, πληροφοριών, όρων και χρήσεων γης

1. 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 του ΥΠΕΚΑ.
2. Με ευθύνη των αρμοδίων Υπουργών από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου δημιουργούνται τομεακά πληροφοριακά συστήματα για την τήρηση όλων των θεσμικών γραμμών. Ως θεσμικές γραμμές νοείται ιδίως το σύνολο των γεωχωρικών δεδομένων της χώρας, τα οποία επηρεάζουν το ισχύον καθεστώς ιδιοκτησίας, δόμησης, εκμετάλλευσης ή και προστασίας της ακίνητης περιουσίας. Οι κύριες κατηγορίες των δεδομένων αυτών αφορούν α) σε χωροταξικά - πολεοδομικά χαρακτηριστικά, β) σε περιοχές περιβαλλοντικής, πολιτιστικής, αρχιτεκτονικής και εθνικής προστασίας και γ) σε περιοχές καθορισμένες από λοιπές διοικητικές πράξεις σχετικά με τη γη, όπως απαλλοτριώσεις έργων υποδομής, αναδασμούς - διανομές, οριογραμμές αιγιαλού - παραλίας.
3. Στα ως άνω πληροφοριακά συστήματα υποχρεωτικά, σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα μορφοποιούνται τα γεωχωρικά δεδομένα, οι γεωχωρικές υπηρεσίες και τα αντίστοιχα με τα δεδομένα σύμφωνα με τις διατάξεις της Οδηγίας 2007/2/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου "Για τη δημιουργία υποδομής χωρικών πληροφοριών στην Ευρωπαϊκή Κοινότητα (Inspire)" καταλαμβάνονται όλα τα προσήκοντα τεχνικά μέτρα προκειμένου τα δεδομένα να διατίθενται μέσω της Ευρωπαϊκής πύλης INSPIRE, της Εθνικής Γεωπύλης που προβλέπεται στο ν. 3882/2010 και όποιας άλλης κεντρικής διαδικτυακής πύλης υποδειχθεί από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται κάθε λεπτομέρεια για την ανάπτυξη, την επικαιροποίηση και την τήρηση του τομεακού πληροφοριακού συστήματος για τα πολεοδομικά και χωροταξικά δεδομένα.
5. Τα πληροφορικά συστήματα και οι βάσεις δεδομένων όλων των αρμοδίων Υπουργείων διασυνδέονται υποχρεωτικά, έχουν τη δυνατότητα διαλειτουργικότητας και όλα τα δεδομένα καταγράφονται σε κεντρική βάση πληροφοριακού συστήματος από το ΥΠΕΚΑ. Με κοινή απόφαση των αρμοδίων υπουργών Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Οικονομικών, Τουρισμού, Ανάπτυξης, Αγροτικής Ανάπτυξης και τροφίμων, Ναυτιλίας και Αιγαίου, Μακεδονίας Θράκης, Πολιτισμού και Αθλητισμού και Διοικητικής Μεταρρύθμισης καθορίζονται οι 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 άλλο σχετικό θέμα για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου. Σε κάθε περίπτωση τα ανωτέρω δεδομένα αποτυπώνονται σε υπόβαθρα της ΕΚΧΑ Α.Ε.
6. Ειδικά για τη διαδικασία επίλυσης συγκρούσεων και επικαλύψεων θεσμικών γραμμών ορίζεται σε επίπεδο Δήμου επιτροπή αποτελούμενη από εκπροσώπους των συναρμοδίων Υπουργείων και αναλόγως του θέματος από εκπροσώπους των καθ' ύλην ειδικώς συναρμοδίων υπηρεσιών του οικείου Δήμου και Περιφέρειας με αρμοδιότητα την εξέταση και την εισήγηση προς τον Υπουργό ΠΕΚΑ για τον τελικό καθορισμό όλων των θεσμικών γραμμών στα όρια του Δήμου. Με την Κ.Υ.Α της παραγράφου 5 ρυθμίζονται θέματα ορισμού των μελών, τη συγκρότηση, τη λειτουργία και τη διαδικασία του έργου της επιτροπής .
7. Με κοινή υπουργική απόφαση των αρμοδίων υπουργών της παρ. 5 ρυθμίζονται τα αναγκαία θέματα για την πιλοτική εφαρμογή της διαδικασίας του παρόντος άρθρου στην περιοχική αρμοδιότητα ενός Δήμου.
8. Μετά την ανωτέρω διαδικασία, την ολοκλήρωση των βάσεων δεδομένων, την καταγραφή των θεσμικών γραμμών κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου και την ολοκλήρωση της διαδικασίας επίλυσης κάθε διαφοράς και σύγκρουσης των θεσμικών γραμμών εγκρίνεται με απόφαση του αρμοδίου Υπουργού ΠΕΚΑ για κάθε Δήμο Ειδικό Ψηφιακό Σχέδιο θεσμικών γραμμών και πληροφορίας γης. Από την ημερομηνία έγκρισης των ψηφιακών σχεδίων κάθε απαιτούμενη διοικητική ή κανονιστική πράξη εκδίδεται σύμφωνα με το ισχύον ψηφιακό σχέδιο.
9. 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 να παρουσιάσει στη Βουλή την πορεία υλοποίησης όλων των δράσεων. Η Επιτροπή προβαίνει σε αναλυτική καταγραφή με βάση τη χρονική πρόοδο των δράσεων για κάθε Υπουργείο και συντάσσει χρονοδιαγράμματα ολοκλήρωσης των δράσεων.
10. Ειδικά για την ηλεκτρονική διεκπεραίωση της διαδικασίας εν όλω ή εν μέρει των πληροφοριακών συστημάτων και τη διασύνδεση όλων βάσεων δεδομένων του ΥΠΕΚΑ μπορεί να ανατεθεί σε αρμόδια αρχή εποπτευόμενη από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, η ανάπτυξη και η διαχείριση του αντίστοιχου

πληροφοριακού συστήματος. Η αρμόδια αρχή για την διεκπεραίωση της ανωτέρω διαδικασίας εν όλω ή εν μέρει, καθώς και κάθε άλλης σχετικής ηλεκτρονικής διαδικασίας, δύναται να ορίζεται ως δικαιούχος χρηματοδότησης κατά τις διατάξεις του ν. 3614/2007 μετά από Προγραμματική Σύμβαση με το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Με Υπουργική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την τεχνική λειτουργία και την δημιουργία των βάσεων δεδομένων του ΥΠΕΚΑ για την εφαρμογή του παρόντος.

11. Από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου και μέσα σε προθεσμία έξι (6) μηνών οι Δήμοι:

α) Αποστέλλουν σε ψηφιακό αρχείο προς την αρμόδια Δ/ση του ΥΠΕΚΑ και τις οικείες Αποκεντρωμένες Διοικήσεις χρονοδιάγραμμα υλοποίησης των σχεδίων που έχουν αρμοδιότητα να 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.

12. Με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ καθορίζονται πρότυπα τεύχη συστημάτων καταγραφής, το περιεχόμενο των συστημάτων καταγραφής και κάθε άλλο σχετικό θέμα για την εφαρμογή της προηγούμενης παραγράφου.

13. Με κοινή απόφαση των συναρμοδίων Υπουργών και του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται:

α) η κατάργηση της υποχρέωσης έντυπης υποβολής και η αποκλειστικά ηλεκτρονική υποβολή των στοιχείων των μελετών και των σχεδίων του παρόντος νόμου,

β) η διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής των δικαιολογητικών και στοιχείων των μελετών και οι τεχνικές προδιαγραφές των ηλεκτρονικών αρχείων,

γ) το πληροφοριακό σύστημα και οι ηλεκτρονικές υπηρεσίες που θα προσφέρονται προς τους ενδιαφερόμενους και τους πολίτες,

δ) το πληροφοριακό σύστημα και οι ηλεκτρονικές υπηρεσίες που θα προσφέρονται προς τις δημόσιες αρχές για την έκδοση των αναγκαίων διοικητικών πράξεων έγκρισης των μελετών και των σχεδίων,

ε) οι όροι πρόσβασης και διάθεσης στα πληροφοριακά συστήματα, ηλεκτρονικές υπηρεσίες και πληροφορίες που αφορούν τις μελέτες και τα σχέδια,

στ) κάθε άλλο θέμα που σχετίζεται με την ηλεκτρονική εξυπηρέτηση των ενδιαφερομένων και των μελετητών με σκοπό την εξασφάλιση της διαφάνειας και της λογοδοσίας.

14. Από τη δημοσίευση της απόφασης της προηγούμενης παραγράφου: :

α) κάθε είδους επικοινωνία, συναλλαγή ή υποβολή στοιχείων μεταξύ δημοσίων αρχών, μελετητών και πολιτών για την έγκριση μελετών και σχεδίων εκτελείται αποκλειστικά ηλεκτρονικά,

β) η διεκπεραίωση των εκάστοτε διαδικασιών εκτελείται αποκλειστικά ηλεκτρονικά και με τεχνικά μέσα που προσφέρουν ιχνηλασιμότητα και διαφάνεια σε κάθε πολίτη. Κάθε εγκριτικό στάδιο και ενδιάμεσο βήμα, απόφαση ή στάδιο δημοσιεύονται αμελλητί στο διαδίκτυο.

15. Μέχρι την εφαρμογή της ηλεκτρονικής διαδικασίας υποβολής στοιχείων και δικαιολογητικών κατά τις παραγράφους 13 και 14τα απαιτούμενα αρχεία και σχέδια μπορεί να υποβάλλονται σε ηλεκτρονική μορφή εντός συμπυκνωμένου ψηφιακού δίσκου (CD) συνοδευόμενα από υπεύθυνη δήλωση μελετητή η οποία πρωτοκολλείται για το περιεχόμενο αυτού.

Άρθρο 12

Κωδικοποίηση διατάξεων χωροταξίας και πολεοδομίας

1. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Δικαιοσύνης, Οικονομικών και ΥΠΕΚΑ, συστήνεται στο ΥΠΕΚΑ 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, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, με την οποία και τάσσεται ο χρόνος περάτωσης του έργου της. Με την ίδια απόφαση ορίζονται έως τρεις υπάλληλοι του ΥΠΕΚΑ 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 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 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.
8. 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.
9. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής 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.

10. 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 13

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 καθορίζεται το ειδικό περιεχόμενο και οι κανονιστικοί όροι των επιπέδων σχεδιασμού καθώς και η διαδικασία 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 ΠΕΚΑ εντός έξι (6) μηνών από την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού, τροποποιούνται, συμπληρώνονται και αναμορφώνονται, προκειμένου να προσαρμοστούν προς την ορολογία, τα επίπεδα, τα μέσα και τις διαδικασίες χωρικού σχεδιασμού που καθορίζονται με τον παρόντα νόμο, οι διατάξεις των άρθρων 10, 11 και 12 του ν. 2742/1999 και των άρθρων 8, 9, 10, 11,12, 13,14,15,16,17 του κεφαλαίου Β του ν. 2508/1997 καθώς των άρθρων 19, 22, 23όπως 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 ΠΕΚΑ, 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 Εθνικά Χωροταξικά Πλαίσια του άρθρου 5 του παρόντος νόμου.

4. Με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ 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 13α Μεταβατικές και καταργούμενες διατάξεις

1. Από την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού, με την επιφύλαξη των ειδικότερων διατάξεων του παρόντος, καταργούνται:
 - α) Τα άρθρα 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 13, 14 και 18 του ν. 2742/1999, όπως ισχύουν.
 - β) Τα άρθρα 1 έως και 7 καθώς και 18, 25, 26 του ν. 2508/1997, όπως ισχύουν.
 - γ) Τα άρθρα 2, 3, 5, 6 και 7 του ν. 1337/1983, όπως ισχύουν.
 - δ) Κάθε άλλη διάταξη που αντίκειται στον παρόντα νόμο ή ανάγεται σε θέματα που ρυθμίζονται από αυτόν.
2. Εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης ή τροποποίησης ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ και Πολεοδομικών Μελετών συνεχίζονται ως προς τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου με βάση τις προϊσχύουσες διατάξεις.
3. 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 προϋφιστάμενες διατάξεις, ως προς τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου.
4. Εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης ή τροποποίησης Ειδικών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης ολοκληρώνονται με τις προϋφιστάμενες διατάξεις.
5. Εκκρεμείς διαδικασίες αναθεώρησης ή τροποποίησης Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης ολοκληρώνονται είτε με τις διατάξεις του παρόντος νόμου είτε με τις προϋφιστάμενες διατάξεις. Για τις πιο πάνω εκκρεμείς διαδικασίες, με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ μπορεί να καθορίζονται ειδικότερες προδιαγραφές για την εναρμόνιση με τον παρόντα νόμο και να καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια.
6. Εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης ρυθμιστικών σχεδίων ολοκληρώνονται ως εξής:
 - α) οι στρατηγικές κατευθύνσεις αυτών εγκρίνονται με την Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής του άρθρου 6 του παρόντος νόμου και
 - β) οι ρυθμιστικές κατευθύνσεις αυτών εγκρίνονται με το Προεδρικό Διάταγμα του άρθρου 7 του παρόντος νόμου.

Κεφάλαιο Β

«Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης»

Άρθρο 14

Κατηγορίες Χρήσεων Γης

1. Οι χρήσεις γης οι οποίες επιτρέπονται από τον εν γένει χωρικό και πολεοδομικό σχεδιασμό, καθορίζονται σε κατηγορίες ως εξής:

- 1.1. Κατοικία (Κ1)
- 1.2. Κατοικία επιπέδου γειτονιάς (Κ2)
- 1.3. Κατοικία ενδιάμεσου επιπέδου (ΜΚ)
- 1.4. Πολεοδομικό κέντρο (ΠΚ)
- 1.5. Τουρισμός - αναψυχή - παραθεριστική (δεύτερη) κατοικία (ΤΑ)
- 1.6. Εγκαταστάσεις Κοινής ωφέλειας (ΚΩ)
- 1.7. Ελεύθεροι χώροι- Αστικό Πράσινο (ΠΡ)
- 1.8. Χονδρικό εμπόριο (ΧΕ)
- 1.9. Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς (ΜΜΜ)
- 1.10. Εγκαταστάσεις Αστικών Υποδομών Κοινής Ωφέλειας (ΑΥ)

- 1.11. Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης (ΧΜΟ)
- 1.12. Παραγωγικές δραστηριότητες πολεοδομικής εξυγίανσης (ΒΕ)
- 1.13. Τεχνολογικό πάρκο (ΤΠ)
- 1.14. Εμπορευματικό κέντρο (ΕΚ)
- 1.15. Παραγωγικές εγκαταστάσεις υψηλής όχλησης (ΥΟ)
- 1.16. Ιδιαίτερες χρήσεις (ΙΧ)
- 1.17. Οριοθετημένοι οικισμοί (ΟΟ)
- 1.18. Κύριο Οδικό Δίκτυο Πόλεων (ΚΟΔ)
2. Με Απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ που δημοσιεύεται εντός μηνός από τη δημοσίευση του παρόντος, οι αναφερόμενες στα επόμενα άρθρα κατηγορίες χρήσεων γης αντιστοιχίζονται με τους Κωδικούς Αριθμούς Δραστηριότητας (ΚΑΔ), όπως αυτοί αναφέρονται στην εκάστοτε Εθνική Ονοματολογία Οικονομικών Δραστηριοτήτων. Η αντιστοίχιση γίνεται υπό μορφή πίνακα και αναρτάται στην ιστοσελίδα του ΥΠΕΚΑ ή σε ειδική βάση δεδομένων του Υπουργείου Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.
3. Κάθε αλλαγή ΚΑΔ κατά τις κείμενες διατάξεις ενσωματώνεται στο σχετικό πίνακα, δυνάμει σχετικής διαπιστωτικής απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.
4. Με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ δύναται να τροποποιούνται ή συμπληρώνονται ΚΑΔ μετά από γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ ότι εμπίπτουν στο περιεχόμενο της κατηγορίας που αφορούν.
5. Με κοινή Υπουργική απόφαση των αρμόδιων Υπουργών Οικονομικών και ΠΕΚΑ δύναται να διασυνδέονται οι σχετικές με τους ΚΑΔ τηρούμενες ηλεκτρονικές βάσεις των Υπουργείων και να καθορίζεται η αυτόματη διαδικασία αντιστοίχισης των σχετικών ΚΑΔ με τις χρήσεις γης του παρόντος.
6. Για τις εγκαταστάσεις οι οποίες διέπονται από ειδική νομοθεσία (λιμάνια, αεροδρόμια, ΣΕΑ κτλ) δεν απαιτείται η αντιστοίχιση με τους ΚΑΔ. Στις περιπτώσεις αυτές επιτρέπονται πλείονες κατηγορίες χρήσεων γης.

Άρθρο15

Κατοικία (Κ1)

1. Οι περιοχές κατοικίας Κ1 αποτελούν περιοχές όπου επιτρέπεται η χρήση κατοικίας.
2. Στις περιοχές που διέπονται από ειδικά διατάγματα, τα οποία έχουν εγκριθεί πριν τη δημοσίευση του παρόντος και με αυτά επιτρέπεται μόνο η κατοικία, πλην προσδιορισμένων χώρων στο ρυμοτομικό σχέδιο (ΟΤ ή τμήμα τους) όπου επιτρέπονται και επιπλέον χρήσεις (κοινόχρηστες και κοινωφελείς, διοίκησης, εμπορίου, αναψυχής κτλ), κατά την αναθεώρηση των χρήσεων γης, με τις διατάξεις του παρόντος, οι χρήσεις, πλην της κατοικίας, δύναται: α) είτε να διατηρούνται στις υπάρχουσες θέσεις β) είτε να προβλέπονται σε άλλη θέση με παράλληλη κατάργηση της ισχύουσας, με τη δυνατότητα επαναπροσδιορισμού του περιεχομένου τους προκειμένου να διασφαλίζεται η εξυπηρέτηση των αναγκών της περιοχής. Εντός των ανωτέρω προσδιορισμένων χώρων και βάσει των αναγκαιοτήτων που υποδεικνύουν οι σχετικές μελέτες, δύναται

να επιτρέπονται χρήσεις οι οποίες προβλέπονται από την κατηγορία Πολεοδομικού Κέντρου ΠΚ στο άρθρο 18 του παρόντος νόμου.

3. Στις περιοχές που δεν διέπονται από ειδικά διατάγματα, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του παρόντος άρθρου, κατά την αναθεώρηση των χρήσεων γης, με τις διατάξεις του παρόντος, μπορούν να χαρακτηριστούν περιοχές Κ1 μόνο όπου διαπιστώνεται από τη σχετική μελέτη ότι στο πρόσωπο τμημάτων οδών μεταξύ διασταυρώσεων με άλλους οδούς: α) το σύνολο των κτισμένων κτιρίων, πλην των γωνιακών, αποτελούν κατοικίες (μονοκατοικίες - πολυκατοικίες) και β) τα κτισμένα οικοπέδα υπερβαίνουν το 80% του συνόλου των οικοπέδων. Για τις ανωτέρω περιπτώσεις και μόνο στο πρόσωπο των ανωτέρω οικοπέδων και σε κάθε περίπτωση πλην των γωνιακών οικοπέδων με πρόσωπο και σε άλλη οδό, καθορίζεται η χρήση κατοικίας Κ1, υπό την προϋπόθεση ότι οι ανωτέρω οδοί είναι τοπικοί και δεν αποτελούν πρωτεύουσες - δευτερεύουσες αρτηρίες, λεωφόρους, και βασικό οδικό δίκτυο.

4. Στις περιπτώσεις περιοχών προς πολεοδόμηση και καθορισμού σε αυτές χρήσεων γης με τις διατάξεις του παρόντος, μπορούν να χαρακτηριστούν περιοχές Κ1 μόνο τμήματα προβλεπόμενων τοπικών οδών και πεζοδρόμων που δεν συγκροτούν σύνολα. Με Απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ εξειδικεύονται τα κριτήρια για το χαρακτηρισμό περιοχών Κ1.

5. Σε κάθε περίπτωση, στις περιοχές προς πολεοδόμηση, τα γήπεδα που έχουν πρόσωπο επί των εθνικών, επαρχιακών και κύριων δημοτικών οδών, δεν μπορούν να χαρακτηρίζονται ως περιοχές Κ1.

Άρθρο 16

Κατοικία επιπέδου γειτονιάς (Κ2)

1. Οι περιοχές κατοικίας επιπέδου γειτονιάς Κ2 αποτελούν περιοχές κατοικίας οι οποίες εξυπηρετούνται στο επίπεδο της γειτονιάς από τις απαραίτητες κοινόχρηστες, κοινωφελείς, εμπορικές και άλλες χρήσεις. Στις περιοχές αυτές επιτρέπονται οι εξής χρήσεις:

1.1 Κατοικία σε ποσοστό τουλάχιστον 50% ανά κτίριο

1.2. Κοινωνική πρόνοια

1.2.α) Βρεφονηπιακοί σταθμοί, οίκοι ευγηρίας, κέντρα απασχόλησης παιδιών ή ηλικιωμένων

1.2.β) Βρεφοκομεία, ορφανοτροφεία, γηροκομεία, ιδρύματα ατόμων με ειδικές ανάγκες, ιδρύματα χρόνιων πασχόντων, κοινωφελείς ξενώνες, άσυλα

1.3. Εκπαίδευση

1.3.α) Ειδική εκπαίδευση: ωδεία, φροντιστήρια, σχολές χορού/τεχνών, σχολές οδηγών μόνο στο ισόγειο του κτιρίου και δυναμικότητας μέχρι 75 μαθητές ανά ώρα

1.3.β) Δημόσια και ιδιωτική εκπαίδευση: νηπιαγωγεία, δημοτικά, γυμνάσια - λύκεια

1.4. Άθληση

1.4.α) Μικρές υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις με επιφάνεια μέχρι 1 στρ: γήπεδα μπάσκετ, βόλεϊ, τένις, γήπεδα 5x5, πισίνες, συμπεριλαμβανομένων των απαραίτητων χώρων υγιεινής, αποδυτηρίων και αναψυκτηρίου

1.4.β) Αθλητικές εγκαταστάσεις πυρήνα Α (σύμφωνα με την Απόφαση ΥΠΕΧΩΔΕ 10788/2004, όπως ισχύει - ΦΕΚ285Δ/2004)

1.4.γ) Γυμναστήρια, αθλητικές σχολές μόνο στο ισόγειο του κτιρίου και μέχρι 150τμ ανά οικόπεδο

1.5 Πολιτισμός: Πολιτιστικές εγκαταστάσεις: βιβλιοθήκες, αίθουσες πολιτιστικών εκδηλώσεων και εκθέσεων τέχνης μέχρι 200τμ

1.6 Θρησκεία: Θρησκευτικοί χώροι τοπικής σημασίας

1.7 Γραφεία

1.7.α) Ιδιωτικά γραφεία ελεύθερων επαγγελματιών

1.7.β) Ιατρεία - Οδοντιατρεία -Φυσικοθεραπευτήρια: Ιατρεία νοούνται αυτά που δεν διαθέτουν νοσηλευτική κλίνη, μονάδα εφαρμογής ισοτόπων, ακτινολογικό εργαστήριο και δεν συγκροτούν διαγνωστικό κέντρο.

1.8 Εμπορικά καταστήματα

1.8.α. Ειδών διατροφής:

1.8.α.1. Γαλακτοπωλείο

1.8.α.2. Κατεψυγμένα προϊόντα

1.8.α.3. Κρεοπωλείο

1.8.α.4. Οπωρολαχανοπωλείο

1.8.α.5. Παγωτοπωλείο

1.8.α.6. Παντοπωλείο

1.8.α.7. Πρατήριο άρτου, γάλακτος και ειδών ζαχαροπλαστικής

1.8.α.8. Πρατήριο Ζαχαροπλαστικής

1.8.α.9. Πτηνοπωλείο - αυγοπωλείο

1.8.α.10. Τροφίμων και ποτών λιανικής πώλησης συσκευασμένων προϊόντων (άνευ επεξεργασίας, κοπής, συσκευασίας)

1.8.α.11. Προϊόντων αρτοποιίας

1.8.β. Λοιπά εμπορικά καταστήματα:

1.8.β.1. Βιβλιοπωλείο

1.8.β.2. Ημερήσιου περιοδικού τύπου

1.8.β.3. Τροφών κατοικίδιων ζώων που δεν πωλούν ζώα και ωδικά πτηνά

1.8.β.4. Χαρτοπωλείο

1.8.β.5. Ψιλικών ειδών

Όλα τα παραπάνω καταστήματα της παρ. 1.8 πρέπει να έχουν επιφάνεια μέχρι 100τμ ανά οικόπεδο, να βρίσκονται στο ισόγειο του κτιρίου, απαγορεύεται να διαθέτουν τραπεζοκαθίσματα και να ασκούν δραστηριότητα στον εξωτερικό χώρο του κτιρίου.

1.9 Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών

1.9.1. Επιδιορθώσεις ενδυμάτων - υποδημάτων

1.9.2 Κουρείο - κομμωτήριο

1.9.3 Φαρμακείο

Όλα τα ανωτέρω καταστήματα της παρ. 1.9 πρέπει να έχουν επιφάνεια μέχρι 100τμ ανά οικόπεδο και να βρίσκονται μόνο στο ισόγειο του κτιρίου.

1.10 Στάθμευση

1.10.α) Γήπεδα στάθμευσης οχημάτων μέχρι 3,5 τόνους σε ακίνητα επιφάνειας κατ' ελάχιστον αρτίου οικοπέδου.

1.10.β) Κτίρια στάθμευσης οχημάτων μέχρι 3,5 τόνους

1.11 Ξενοδοχειακά καταλύματα - ξενώνες μέχρι 50 κλίνες

1.12 Περίθαλψη: Πρωτοβάθμια περίθαλψη, Μονάδες Αιμοκάθαρσης και Ιδιωτικές Κλινικές άνευ νοσηλείας

1.13 Αρτοποιεία μέχρι 150τμ

2. Οι χρήσεις με τα στοιχεία 1.2.β, 1.3.β, 1.4.β, 1.6, 1.10.β και 1.12 πρέπει να προβλέπονται από το ρυμοτομικό σχέδιο. Στις χρήσεις με τα στοιχεία 1.5, και 1.11 επιτρέπεται υπέρβαση της συνολικής επιτρεπόμενης επιφάνειας δόμησης, υπό την προϋπόθεση ότι προβλέπονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο συγκεκριμένοι χώροι ή Ο.Τ για την ανάπτυξη των χρήσεων αυτών. Στις χρήσεις 1.4.α και 1.10.α επιτρέπεται υπέρβαση της συνολικής εκμεταλλεύσιμης επιφάνειας οικοπέδου υπό την προϋπόθεση ότι αυτές προβλέπονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

3. Οι παραπάνω χρήσεις οι οποίες έχουν περιορισμούς (μέγιστη επιφάνεια ανά οικόπεδο, δυναμικότητα μαθητών, κλινών κτλ) δύνανται να χωροθετούνται στο ίδιο οικόπεδο υπό την προϋπόθεση ότι είναι διαφορετικές χρήσεις. Δεν επιτρέπεται η συνένωση διαφορετικών χρήσεων που λειτουργεί ως ενιαίο κατάστημα εφόσον δεν πληρούνται συνολικά οι τιθέμενοι περιορισμοί.

4. Κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τον καθορισμό χρήσεων γης για τις περιπτώσεις εντός σχεδίου, τα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο σε πρωτεύουσες αρτηρίες, λεωφόρους καθώς και στο Βασικό Οδικό Δίκτυο, δεν μπορούν να χαρακτηρίζονται ως περιοχές κατοικίας επιπέδου γειτονιάς Κ2. Επίσης, για τις περιπτώσεις εκτός σχεδίου, στις περιοχές προς πολεοδόμηση τα γήπεδα που έχουν πρόσωπο επί των εθνικών, επαρχιακών και κύριων δημοτικών οδών, δεν μπορούν να χαρακτηρίζονται ως περιοχές κατοικίας επιπέδου γειτονιάς Κ2.

Άρθρο17

Κατοικία Ενδιάμεσου επιπέδου (ΜΚ)

1. Στις περιοχές κατοικίας ενδιάμεσου επιπέδου ΜΚ επιτρέπονται όλες οι χρήσεις των περιοχών κατοικίας επιπέδου γειτονιάς Κ2 καθώς και οι εξής επιπλέον χρήσεις:

1.1. Ειδική εκπαίδευση (1.3.α του άρθρου 16) μέχρι 1.500τμ ανά οικόπεδο

1.2. Γυμναστήρια και οι αθλητικές σχολές (1.4.γ του άρθρου 16) μέχρι 1.500τμ ανά οικόπεδο

1.3. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις: βιβλιοθήκες, αίθουσες πολιτιστικών εκδηλώσεων και εκθέσεων τέχνης, μουσεία, πινακοθήκες, μέχρι 1.500τμ ανά οικόπεδο

1.4. Χώροι συνάθροισης κοινού μέχρι 1.500τμ ανά οικόπεδο (θέατρα, κινηματογράφοι, συνεδριακά κέντρα, αίθουσες συγκέντρωσης για κοινωνικές - οικονομικές - πνευματικές εκδηλώσεις, κτίρια εκθέσεων)

1.5. Περίθαλψη (πλην Νοσοκομείων) μέχρι 100 κλίνες ή μέχρι 2.000 τμ. ανά οικόπεδο

1.6. Εμπορικά καταστήματα και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών τα οποία δεν αναφέρονται ρητά στις χρήσεις των περιοχών κατοικίας επιπέδου γειτονιάς Κ2, συμπεριλαμβανομένων των υπεραγορών, πολυκαταστημάτων και των εμπορικών εκθέσεων, υπό την προϋπόθεση ότι δεν υπερβαίνουν τα 1.500τμ ανά οικόπεδο.

1.7. Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινωφελείς οργανισμοί

- 1.8. Ξενοδοχεία (κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα, ενοικιαζόμενα δωμάτια, επιπλωμένα διαμερίσματα και ξενώνες νεότητας) μέχρι 100 κλίνες
- 1.9. Εστίαση, σνακ μπαρ, καφετέριες, αναψυκτήρια και γενικά καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος στο χώρο της εστίασης - αναψυχής, μέχρι 400τμ ανά οικόπεδο, πλην των κέντρων διασκέδασης, τα οποία απαγορεύονται
- 1.10. Επαγγελματικά εργαστήρια και εγκαταστάσεις αποθήκευσης χαμηλής όχλησης μέχρι 800τμ ανά οικόπεδο
- 1.11. Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα στάθμευσης αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους)
- 1.12. Πρατήρια Παροχής Καυσίμων & Ενέργειας (υγρών, αερίων καυσίμων & ηλεκτρικής Ενέργειας)
- 1.13. Πλυντήρια - λιπαντήρια αυτοκινήτων
- 1.14. Συνεργεία αυτοκινήτων συνήθων οχημάτων (εξαιρούνται τα συνεργεία επισκευής μεγάλων και βαρέων οχημάτων)
- 1.15. Σταθμοί μετεπιβίβασης μέσω μαζικής μεταφοράς (MMM)
2. Στις περιοχές (ΜΚ) δεν τίθεται ελάχιστο όριο χρήσης κατοικίας ανά κτίριο.
3. Οι παραπάνω χρήσεις που έχουν περιορισμούς (μέγιστη επιφάνεια ανά οικόπεδο, δυναμικότητα κλινών κτλ) δύνανται να χωροθετούνται στο ίδιο οικόπεδο υπό την προϋπόθεση ότι είναι διαφορετικές χρήσεις. Δεν επιτρέπεται η συνένωση διαφορετικών χρήσεων που λειτουργεί ως ενιαίο κατάστημα εφόσον δεν πληρούνται συνολικά οι τιθέμενοι περιορισμοί.
4. Στις χρήσεις με τα στοιχεία 1.3, 1.4 και 1.5 επιτρέπεται υπέρβαση της συνολικής επιτρεπόμενης επιφάνειας δόμησης καθώς και στη χρήση με στοιχείο 1.8 επιτρέπεται υπέρβαση του αριθμού των κλινών, υπό την προϋπόθεση ότι προβλέπονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο συγκεκριμένοι χώροι ή Ο.Τ για την ανάπτυξη των χρήσεων αυτών. Η υπό στοιχείο 1.15 χρήση επιβάλλεται να προβλέπεται από το ρυμοτομικό σχέδιο.
5. Με τον πολεοδομικό σχεδιασμό, για τις χρήσεις με στοιχεία 1.10 έως και 1.14, είναι δυνατό να επιβάλλονται περιορισμοί ως προς την πυκνότητα εγκατάστασής τους ή και να απαγορεύεται πλήρως η εγκατάσταση νέων, προκειμένου να εξυγιανθούν πολεοδομικά επιβαρυμένες περιοχές.. Με Προεδρικό Διάταγμα ύστερα από πρόταση του Υπουργού ΠΕΚΑ μπορούν να διαφοροποιούνται οι ως άνω χρήσεις για τις οποίες επιτρέπεται να επιβληθούν περιορισμοί για την πρόσθεση ή απομείωση χρήσεων και την επιβολή περιορισμών.

Άρθρο18

Πολεοδομικό Κέντρο (ΠΚ)

1. Στις περιοχές Πολεοδομικού Κέντρου (ΠΚ) επιτρέπονται οι εξής χρήσεις :
 - 1.1. Κατοικία
 - 1.2. Κοινωνική Πρόνοια
 - 1.3. Εκπαίδευση
 - 1.4. Αθλητικές εγκαταστάσεις εκτός μεγάλων αθλητικών εγκαταστάσεων
 - 1.5. Θρησκευτικοί χώροι

- 1.6. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
 - 1.7. Χώροι συνάθροισης κοινού, εκθεσιακά κέντρα
 - 1.8. Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών, υπεραγορές, πολυκαταστήματα, εμπορικά κέντρα, εμπορικές εκθέσεις
 - 1.9. Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινωνοφελείς οργανισμοί
 - 1.10. Διοίκηση
 - 1.11. Περίθαλψη
 - 1.12. Εστίαση, σνακ μπαρ, καφετέριες, αναψυκτήρια και γενικά καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος στο χώρο της εστίασης - αναψυχής
 - 1.13. Κέντρα διασκέδασης - αναψυχής: Μπαρ, κέντρα διασκέδασης
 - 1.14. Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
 - 1.15. Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα)
 - 1.16. Πρατήρια Παροχής Καυσίμων & Ενέργειας (υγρών, αερίων καυσίμων & ηλεκτρ. Ενέργειας)
 - 1.17. Συνεργεία αυτοκινήτων συνήθων οχημάτων (εξαιρούνται τα συνεργεία επισκευής μεγάλων και βαρέων οχημάτων)
 - 1.18. Πλυντήρια- λιπαντήρια αυτοκινήτων
 - 1.19. Επαγγελματικά εργαστήρια και εγκαταστάσεις αποθήκευσης χαμηλής όχλησης
 - 1.20. Σταθμοί μετεπιβίβασης ΜΜΜ
 - 1.21. Σταθμοί λεωφορείων (υπεραστικών, διεθνών)
 - 1.22. Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων
2. Οι χρήσεις με τα στοιχεία 1.20, 1.21 και 1.22 επιτρέπονται, εφ' όσον προβλέπονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο συγκεκριμένοι χώροι ή Ο.Τ για την ανάπτυξή τους.
3. Με τον πολεοδομικό σχεδιασμό για τις χρήσεις με στοιχεία 1.15 έως και 1.19, είναι δυνατό να επιβάλλονται περιορισμοί ως προς την πυκνότητα εγκατάστασής τους ή και να απαγορεύεται πλήρως η εγκατάσταση νέων, προκειμένου να εξυγιανθούν πολεοδομικά επιβαρυμένες περιοχές. Με Προεδρικό Διάταγμα ύστερα από πρόταση του Υπουργού ΠΕΚΑ μπορούν να διαφοροποιούνται οι ως άνω χρήσεις για τις οποίες επιτρέπεται να επιβληθούν περιορισμοί για την πρόσθεση ή απομείωση χρήσεων και την επιβολή περιορισμών.

Άρθρο19

Τουρισμός - αναψυχή - παραθεριστική (δεύτερη) κατοικία (ΤΑ)

1. Στις περιοχές τουρισμού - αναψυχής (ΤΑ), επιτρέπονται οι εξής χρήσεις:
 - 1.1. Κατοικία
 - 1.2. Κοινωνική Πρόνοια
 - 1.3. Αθλητικές εγκαταστάσεις εκτός μεγάλων αθλητικών εγκαταστάσεων
 - 1.4. Θρησκευτικοί χώροι
 - 1.5. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
 - 1.6. Χώροι συνάθροισης κοινού

- 1.7. Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών, υπεραγορές, πολυκαταστήματα, εμπορικά κέντρα, εμπορικές εκθέσεις υπό την προϋπόθεση ότι όλα τα παραπάνω δεν υπερβαίνουν τα 1.500τμ ανά οικόπεδο.
 - 1.8. Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινοφελείς οργανισμοί
 - 1.9. Περίθαλψη (μόνο πρωτοβάθμια χωρίς νοσηλεία)
 - 1.10. Εστίαση, σνακ μπαρ, καφετέριες, αναψυκτήρια και γενικά καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος στο χώρο της εστίασης - αναψυχής
 - 1.11. Κέντρα διασκέδασης - αναψυχής: Μπαρ, κέντρα διασκέδασης
 - 1.12. Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
 - 1.13. Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα, στάθμευσης αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους) και στάθμευση τουριστικών λεωφορείων
 - 1.14. Πρατήρια Παροχής Καυσίμων & Ενέργειας (υγρών, αερίων καυσίμων & ηλεκτρ. Ενέργειας)
 - 1.15. Συνεργεία αυτοκινήτων και συνήθων οχημάτων (εξαιρούνται τα συνεργεία επισκευής μεγάλων και βαρέων οχημάτων)
 - 1.16. Πλυντήρια- λιπαντήρια αυτοκινήτων
 - 1.17. Σταθμοί μετεπιβίβασης μέσω μαζικής μεταφοράς (MMM)
 - 1.18. Σταθμοί λεωφορείων (υπεραστικών, διεθνών)
 - 1.19. Ελικοδρόμιο (μόνο για την εξυπηρέτηση Ξενοδοχείων και λοιπών Τουριστικών εγκαταστάσεων)
 - 1.20. Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων
2. Οι χρήσεις με τα στοιχεία 1.17, 1.18 και 1.20 επιτρέπονται, υπό την προϋπόθεση ότι προβλέπονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο συγκεκριμένοι χώροι ή Ο.Τ για την ανάπτυξή τους.

Άρθρο 20

Εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας (ΚΩ)

Στις περιοχές εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας (ΚΩ), επιτρέπονται οι εξής χρήσεις :

1. Κοινωνική Πρόνοια
 1. 2Εκπαίδευση
 2. 3Αθλητικές εγκαταστάσεις
 3. 4Πολιτιστικές Εγκαταστάσεις
 4. 5Περίθαλψη
 5. 6Εγκαταστάσεις αστικών υποδομών κοινής ωφέλειας του άρθρου 24 (μικρής κλίμακα υπό την προϋπόθεση ότι δεν αναιρούν τον προορισμό της περιοχής ως περιοχής παροχής κοινοφελών λειτουργιών)

Άρθρο 21

Ελεύθεροι Χώροι - Αστικό Πράσινο (ΠΡ)

Οι περιοχές ελευθέρων χώρων - χώρων αστικού πρασίνου (ΠΡ) αφορούν:

α) Κοινόχρηστους χώρους που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. Ως κοινόχρηστοι χώροι για την εφαρμογή του παρόντος, νοούνται οι χώροι για την

παραμονή, αναψυχή και μετακίνηση πεζών και τροχοφόρων, όπως οδοί, οδοί ήπιας κυκλοφορίας, πεζόδρομοι, αμιγείς πεζόδρομοι, ποδηλατόδρομοι, πλατείες, άλση, πράσινο, και παιδικές χαρές. Στις πλατείες - χώρους πρασίνου επιτρέπονται τα οριζόμενα στο άρθρο 20 του Ν.4067/12 καθώς και επιπλέον περιορισμένης έκτασης χρήσεις εστίασης και αναψυχής για την εξυπηρέτηση του κοινόχρηστου χώρου, υπό την προϋπόθεση ότι προβλέπονται από το εγκεκριμένο σχέδιο η και τον πολεοδομικό κανονισμό. Στους χώρους της παραγράφου αυτής επιτρέπεται η κατασκευή υπογείων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων (σταθμοί αυτοκινήτων) υπό την προϋπόθεση ότι προβλέπεται από τον σχεδιασμό, με μέριμνα όμως διατήρησης της τυχόν υψηλής βλάστησης που φέρουν.

β) Ελεύθερους χώρους αστικού και περιαστικού πρασίνου. Οι περιοχές αυτές είναι χώροι εκτός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, οι οποίοι προβλέπονται από τον σχεδιασμό και νοούνται ως χώροι για την δημιουργία πνευμόνων πρασίνου και αναψυχής, με στόχο την διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος. Στις περιοχές αυτές επιτρέπονται λειτουργίες και δραστηριότητες ήπιας αναψυχής, κοινωφελείς λειτουργίες και εγκαταστάσεις αστικών υποδομών, υπό την προϋπόθεση ότι προβλέπονται από τον σχεδιασμό .

Άρθρο 22

Χονδρικό εμπόριο (ΧΕ)

1. Στις περιοχές χονδρικού εμπορίου (ΧΕ), επιτρέπονται οι εξής χρήσεις :

1.1. Αποθήκευση (κτίρια - γήπεδα)

1.2. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής και μέσης όχλησης

1.3. Στάθμευση οχημάτων και σκαφών αναψυχής (κτίρια - γήπεδα) χωρίς περιορισμό είδους και βάρους

1.4. Πρατήρια υγρών καυσίμων, υγραερίου, φυσικού αερίου

1.5. Πλυντήρια, λιπαντήρια αυτοκινήτων

1.6. Σταθμοί μετεπιβίβασης μέσων μαζικής μεταφοράς (ΜΜΜ)

1.7. Ελικοδρόμιο

1.8. Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας

1.9. Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (ΙΚΤΕΟ - ΚΤΕΟ)

1.10. Σταθμοί υπεραστικών λεωφορείων

1.11. Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων

1.12. Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής (logistics)

1.13. Θερμοκοιτίδες Επιχειρήσεων

1.14. Κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων

1.15. Συνεργεία επισκευής και συντήρησης συνήθων οχημάτων - αυτοκινήτων, μεγάλων και βαρέων οχημάτων, μηχανημάτων έργων, αγροτικών μηχανημάτων, σκαφών αναψυχής

1.16. Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών, υπεραγορές, πολυκαταστήματα, εμπορικά κέντρα, εμπορικές εκθέσεις, καταστήματα χονδρικού εμπορίου

1.17. Εστίαση, σνακ μπαρ, καφετέριες, αναψυκτήρια και γενικά καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος στο χώρο της εστίασης - αναψυχής

2. Η χρήση με το στοιχείο 1.17 επιτρέπεται μόνο υπό την προϋπόθεση ότι αποτελεί τμήμα των εγκαταστάσεων χονδρικού εμπορίου ή εξυπηρετεί τις ανάγκες των εργαζομένων και των επισκεπτών σε αυτές.

Άρθρο23

Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς (ΜΜΜ)

Στις περιοχές Εγκαταστάσεων Μέσων Μαζικής Μεταφοράς (ΜΜΜ) μπορεί να καθορίζεται μια ή περισσότερες από τις παρακάτω χρήσεις:

1. Αεροδρόμιο

2. Ελικοδρόμιο

3. Σιδηροδρομικοί σταθμοί

4. Λιμενικές ζώνες επιβατικής, εμπορικής, αλιευτικής, βιομηχανικής και τουριστικής δραστηριότητας, μαρίνες

5. Σιδηροδρομικά αμαξοστάσια, επισκευαστικές μονάδες και σταθμοί διαλογής

6. Διάδρομοι κατάληψης, χώροι αμαξοστασίων, επισκευαστικές μονάδες, σταθμοί διαλογής και μεταφόρτωσης Λεωφορείων, Τρόλεϊ, Προαστιακού σιδηροδρόμου, Μετρό, Τραμ

7. Σταθμοί αστικών, υπεραστικών, διεθνών Λεωφορείων, Τρόλεϊ, Τραμ

8. Πίστες αγώνων αυτοκινήτων και μοτοποδηλάτων

9. Χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, τουριστικών λεωφορείων (πούλμαν), φορτηγών και τροχόσπιτων

10. Συνεργεία επισκευής οχημάτων

11. Πλυντήρια λιπαντήρια αυτοκινήτων

12. Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (ΚΤΕΟ, ΙΚΤΕΟ)

13. Πρατήρια ενέργειας, υγρών και αερίων καυσίμων (υγρών, αερίων καυσίμων ηλεκτρικής ενέργειας)

14. ΣΕΑ (Σταθμοί εξυπηρέτησης αυτοκινητοδρόμων)

15. Σταθμός φορτηγών αυτοκινήτων για φορτοεκφόρτωση εμπορευμάτων (εμπορευματικός σταθμός αυτοκινήτων).

16. Συναφείς με τα μέσα μαζικών μεταφορών εγκαταστάσεις

Άρθρο 24

Εγκαταστάσεις αστικών υποδομών κοινής ωφέλειας (ΑΥ)

Στις περιοχές εγκαταστάσεων αστικών υποδομών κοινής ωφέλειας (ΑΥ), μπορεί να καθορίζεται μια ή περισσότερες από τις παρακάτω χρήσεις:

1. Σταθμοί μεταφόρτωσης απορριμμάτων
2. Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών
3. Χώρος επεξεργασίας, αποθήκευσης και διάθεσης στερεών αποβλήτων
4. Επεξεργασία, αποθήκευση, καύση, στερεών τοξικών αποβλήτων
5. Μονάδες & εγκαταστάσεις επεξεργασίας και καύσης απορριμμάτων και υπολειμμάτων αυτών
6. Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων (βιολογικός καθορισμός)
7. Δεξαμενές νερού - αφαλάτωσης, λιμνοδεξαμενές
8. Εγκαταστάσεις παραγωγής, μεταφοράς και διανομής ηλεκτρικής ενέργειας και τα συνοδά έργα αυτών, ύδρευσης, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αερίου, διαχείρισης αποβλήτων, απορριμμάτων κλπ. και συναφείς εγκαταστάσεις.
9. Εγκαταστάσεις Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας
10. Εγκαταστάσεις σταθμών βάσης κεραιών τηλεπικοινωνιών, ραδιοφωνικών, τηλεοπτικών σταθμών και κεραιών κινητής τηλεφωνίας
11. Σταθμοί εξυπηρέτησης αυτοκινητιστών (ΣΕΑ)
12. Συναφείς με τις αστικές υποδομές εγκαταστάσεις

Άρθρο 25

Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης (ΧΜΟ)

1. Στις περιοχές παραγωγικών εγκαταστάσεων χαμηλής και μέσης όχλησης (ΧΜΟ), επιτρέπονται:

- 1.1. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής και μέσης όχλησης
- 1.2. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης
- 1.3. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης
- 1.4. Εγκαταστάσεις Αποθήκευσης χαμηλής και μέσης όχλησης (κτίρια - γήπεδα)
- 1.5. Εγκαταστάσεις ανανεώσιμων πηγών ενέργειας (ΑΠΕ)
- 1.6. Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας
- 1.7. Περίθαλψη - Ιατρεία (μόνο πρωτοβάθμια περίθαλψη χωρίς νοσηλεία) και μόνο σε περίπτωση που η περιοχή ελέγχεται και διοικείται από οργανωμένο φορέα
- 1.8. Στάθμευση (κτίρια, γήπεδα) χωρίς περιορισμό είδους και βάρους οχημάτων
- 1.9. Πρατήρια Παροχής Καυσίμων & Ενέργειας (υγρών, αερίων καυσίμων και ηλεκτρ. Ενέργειας)
- 1.10. Συνεργεία επισκευής και συντήρησης συνήθων οχημάτων - αυτοκινήτων, μεγάλων και βαρέων οχημάτων, μηχανημάτων έργων, αγροτικών μηχανημάτων, σκαφών αναψυχής
- 1.11. Πλυντήρια λιπαντήρια αυτοκινήτων
- 1.12. Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (ΙΚΤΕΟ - ΚΤΕΟ)

- 1.13. Σταθμοί μετεπιβίβασης μέσω μαζικής μεταφοράς (MMM)
- 1.14. Σταθμοί αστικών, υπεραστικών και διεθνών λεωφορείων
- 1.15. Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων
- 1.16. Ελικοδρόμιο
- 1.17. Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας
- 1.18. Κοινωνική πρόνοια
- 1.19. Αθλητικές εγκαταστάσεις
- 1.20. Εστίαση, σνακ μπαρ, καφετέριες, αναψυκτήρια και γενικά καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος στο χώρο της εστίασης - αναψυχής
- 1.21. Χώροι συνάθροισης κοινού, εκθεσιακά κέντρα
- 1.22. Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών, υπεραγορές, πολυκαταστήματα, εμπορικά κέντρα, εμπορικές εκθέσεις
- 1.23. Επιχειρήσεις Εφοδιαστικής (logistics)
- 1.24. Θερμοκοιτίδες Επιχειρήσεων
- 1.25. Κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων
- 1.26. Διοίκηση
- 1.27. Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
- 1.28. Κέντρα διασκέδασης - αναψυχής

2. Οι χρήσεις με στοιχεία 1.17, 1.18, και 1.19, επιτρέπονται μόνο υπό την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των παραπάνω δραστηριοτήτων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σε αυτές.

3. Στις ανωτέρω περιοχές, δύναται να χωροθετούνται επιχειρηματικά πάρκα Β, Γ και ειδικού τύπου καθώς και Ενδιάμεσου Βαθμού Οργάνωσης (ΕΠΕΒΟ) σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις.

Άρθρο 26

Παραγωγικές δραστηριότητες Πολεοδομικής Εξυγίανσης (ΒΕ)

Σε ήδη οργανωμένους υποδοχείς των ν. 4468/1967, ν. 2545/1997 και ν. 3998/2011 επιτρέπεται για την πολεοδομική εξυγίανσή τους να καθορίζονται και χρήσεις που προβλέπονται στο άρθρο 27 του παρόντος νόμου.

Άρθρο 27

Τεχνολογικό Πάρκο - Τεχνόπολις (ΤΠ)

1. Στις περιοχές Τεχνολογικού Πάρκου (ΤΠ), επιτρέπονται:
 - 1.1. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
 - 1.2. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης
 - 1.3. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης
 - 1.4. Εγκαταστάσεις ΑΠΕ
 - 1.5. Εκπαίδευση (μόνο Τριτοβάθμιας εκπαίδευση και Ερευνητικά Κέντρα)
 - 1.6. Διοίκηση
 - 1.7. Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας

- 1.8. Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους
- 1.9. Πρατήρια Παροχής Καυσίμων & Ενέργειας (υγρών, αερίων καυσίμων και ηλεκτρ. Ενέργειας)
- 1.10. Πλυντήρια - λιπαντήρια αυτοκινήτων
- 1.11. Κατοικία για εργαζόμενους στο πάρκο
- 1.12. Ελικοδρόμιο
- 1.13. Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων
- 1.14. Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής (logistics)
- 1.15. Θερμοκοιτίδες Επιχειρήσεων
- 1.16. Κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων
2. Οι με τα στοιχεία 1.1, 1.2 και 1.3 χρήσεις αφορούν μονάδες εξαιρετικά προηγμένης τεχνολογίας (όπως βιοτεχνολογία, πληροφορική, μικροηλεκτρονική .)

Άρθρο28

Εμπορευματικό Κέντρο (ΕΚ)

1. Στις περιοχές Εμπορευματικού Κέντρου επιτρέπονται όλες οι χρήσεις του άρθρου 22 (ΧΕ) καθώς και ως υποστηρικτικές δραστηριότητες του εμπορευματικού κέντρου, οι εξής χρήσεις:
 - 1.1. Ξενοδοχεία (μόνο κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα),
 - 1.2. Χώροι συνάθροισης κοινού
- 1.3. Περίθαλψη - Ιατρεία (μόνο πρωτοβάθμια περίθαλψη χωρίς νοσηλεία)
 2. Κατά το σχεδιασμό επιτρέπεται να επιλέγονται χρήσεις από τα άρθρα 22 (ΧΕ), 25 (ΧΜΟ) και 27 (ΤΠ) ανάλογα με την επιδιωκόμενη μορφή ανάπτυξης της περιοχής υπό την προϋπόθεση ότι οι χρήσεις είναι συμβατές μεταξύ τους.

Άρθρο29

Παραγωγικές εγκαταστάσεις υψηλής όχλησης (ΥΟ)

1. Στις περιοχές υψηλής όχλησης βιομηχανίας - βιοτεχνίας, επιτρέπονται:
 - 1.1. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις
 - 1.2. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις
 - 1.3. Εγκαταστάσεις ΑΠΕ
 - 1.4. Επαγγελματικά εργαστήρια
 - 1.5. Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας
 - 1.6. Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα) χωρίς περιορισμό είδους και βάρους οχημάτων
 - 1.7. Περίθαλψη - Ιατρεία (μόνο πρωτοβάθμια περίθαλψη χωρίς νοσηλεία)
 - 1.8. Πρατήρια Παροχής Καυσίμων & Ενέργειας (υγρών, αερίων καυσίμων και ηλεκτρ. Ενέργειας)
 - 1.9. Πλυντήρια - λιπαντήρια αυτοκινήτων

- 1.10. Σταθμοί μετεπιβίβασης μέσω μαζικής μεταφοράς (MMM)
 - 1.11. Ελικοδρόμιο
 - 1.12. Συνεργεία επισκευής και συντήρησης συνήθων οχημάτων - αυτοκινήτων, μεγάλων και βαρέων οχημάτων, μηχανημάτων έργων, αγροτικών μηχανημάτων, σκαφών αναψυχής
 - 1.13. Αποθήκευση (κτίρια - γήπεδα)
 - 1.14. Κατοικία για το προσωπικό ασφαλείας
 - 1.15. Κοινωνική πρόνοια
 - 1.16. Αθλητικές εγκαταστάσεις
 - 1.17. Εστίαση, σνακ μπαρ, καφετέριες, αναψυκτήρια και γενικά καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος στο χώρο της εστίασης - αναψυχής
 - 1.18. Χώροι συνάθροισης κοινού
 - 1.19. Εμπορικά καταστήματα
 - 1.20. Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (ΚΤΕΟ, ΙΚΤΕΟ)
 - 1.21. Σταθμοί υπεραστικών - διεθνών λεωφορείων
 - 1.22. Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων
 - 1.23. Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής (logistics)
2. Οι πιο πάνω με στοιχεία 1.15 έως και 1.19 ειδικές χρήσεις, επιτρέπονται μόνο υπό την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των βιομηχανικών ή βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σε αυτές.
3. Στις ανωτέρω περιοχές, δύναται επίσης να χωροθετούνται επιχειρηματικά πάρκα τύπου Α σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις.

Άρθρο 30

Οριοθετημένοι Οικισμοί (ΟΟ)

1. Στις περιοχές εντός των ορίων οικισμών με πληθυσμό μικρότερο από 2.000 κατοίκους (ή και οικισμών προϋφιστάμενων του 1923), στους οποίους δεν έχουν καθοριστεί χρήσεις γης, επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις:

- 1.1. Κατοικία
- 1.2. Κοινωνική πρόνοια
- 1.3. Εκπαίδευση προσχολική, πρωτοβάθμια και δευτεροβάθμια
- 1.4. Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (της κατηγορίας . Α - ΦΕΚ 285Δ/2004)
- 1.5. Θρησκευτικοί χώροι
- 1.6. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις. συνολικής επιφάνειας δόμησης μέχρι 600 τμ ανά γήπεδο
- 1.7. Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών, συνολικής επιφάνειας δόμησης μέχρι 300 τμ ανά γήπεδο

- 1.8. Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας, συνολικής επιφάνειας δόμησης μέχρι 600τμ. ανά γήπεδο.
- 1.9. Περίθαλψη (πλην Νοσοκομείων) μέχρι 40 κλίνες ή συνολικής επιφάνειας δόμησης μέχρι 600 τμ. ανά γήπεδο
- 1.10. Εστιατόρια συνολικής επιφάνειας δόμησης μέχρι 300 τμ. ανά γήπεδο
- 1.11. Αναψυκτήρια συνολικής επιφάνειας δόμησης μέχρι 100 τμ. ανά γήπεδο
- 1.12. Ξενοδοχεία και Τουριστικές εγκαταστάσεις (εκτός κατασκηνώσεων - Camping) μέχρι 50 κλίνες, με μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης 2.000 τμ. ανά γήπεδο
- 1.13. Στάθμευση (αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους)
- 1.14. Συνεργεία συνήθων οχημάτων - αυτοκινήτων (εξαιρούνται τα συνεργεία επισκευής μεγάλων και βαρέων οχημάτων, αγροτικών μηχανημάτων, μηχανημάτων έργων)
- 1.15. Επαγγελματικά εργαστήρια και εγκαταστάσεις αποθήκευσης χαμηλής όχλησης και συνολικής επιφάνειας δόμησης μέχρι 600 τμ. ανά γήπεδο
- 1.16. Διοίκηση
- 1.17. Πρατήρια Παροχής Καυσίμων & Ενέργειας (υγρών, αερίων καυσίμων και ηλεκτρ. Ενέργειας)
2. Στις χρήσεις με τα στοιχεία 1.6, 1.7, 1.10, 1.11, 1.12, και 1.15 δύναται να επιτρέπεται υπέρβαση της συνολικής επιτρεπόμενης επιφάνειας δόμησης, υπό την προϋπόθεση ότι πρόκειται για χρήσεις που συνδέονται με προβολή, προώθηση και επεξεργασία προϊόντων τοπικής προέλευσης με συμβολή στην ανάπτυξη των τοπικών οικονομιών ή πρόκειται για εγκατάσταση χρήσεων που αξιοποιούν τα ιδιαίτερα πλεονεκτήματα του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος των οικισμών καθώς και με την προϋπόθεση ότι αυτές προβλέπονται από εγκεκριμένο σχέδιο, τοπικής κλίμακας. Επίσης σε αξιόλογους, παραλιακούς, τουριστικούς και παραδοσιακούς οικισμούς οι χρήσεις 1.13, 1.14 και 1.17 επιτρέπεται κατόπιν έγκρισης σχεδίου τοπικής κλίμακας. Η με το στοιχείο 1.16 χρήση της Διοίκησης επιτρέπεται αποκλειστικά και μόνο για λειτουργίες εξυπηρέτησης του Δήμου ή του οικισμού.

Άρθρο31

Περιοχές ιδιαίτερων χρήσεων (ΙΧ)

1. Οι περιοχές ιδιαίτερων χρήσεων (ΙΧ) περιλαμβάνουν μια ή περισσότερες από τις παρακάτω χρήσεις, οι οποίες εξειδικεύονται κατά το σχεδιασμό ή κατά τις ειδικές διατάξεις για τη χωροθέτησή τους:

- 1.1. Στρατιωτικές εγκαταστάσεις
- 1.2. Εγκαταστάσεις εκρηκτικών, εύφλεκτων υλών
- 1.3. Κοιμητήρια και Κέντρα Αποτέφρωσης Νεκρών
- 1.4. Νεκροτομεία
- 1.5. Καταστήματα κράτησης - φυλακές
- 1.6. Εγκαταστάσεις υποδοχής μεταναστών
- 1.7. Ανακύκλωση αυτοκινήτων
- 1.8. Ιππόδρομος
- 1.9. Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων

- 1.10. Πίστες αγώνων αυτοκινήτων και μοτοποδηλάτων
2. Με Απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ, μετά από γνώμη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ ότι συνάδουν με την παρούσα κατηγορία χρήσεων γης, δύναται να περιληφθούν επιπλέον χρήσεις στην παρούσα κατηγορία ΙΧ.

Άρθρο32

Κύριο οδικό δίκτυο πόλεων (ΚΟΔ)

1. Στα οικοπέδα που έχουν πρόσωπο στο κύριο οδικό δίκτυο των πόλεων δύνανται να καθορίζονται οι παρακάτω χρήσεις:

- 1.1. Κατοικία
- 1.2. Πρεσβείες
- 1.3. Κοινωνική πρόνοια
- 1.4. Εκπαίδευση πλην τριτοβάθμιας
- 1.5. Άθληση πλην μεγάλων αθλητικών εγκαταστάσεων
- 1.6. Πολιτισμός
- 1.7. Θρησκεία
- 1.8. Γραφεία
- 1.9. Εμπορικά καταστήματα
- 1.10. Αρτοποιεία
- 1.11. Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών
- 1.12. Εστίαση, σνακ μπαρ, καφετέριες, αναψυκτήρια και γενικά καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος στο χώρο της εστίασης - αναψυχής, εκτός των κέντρων διασκέδασης
- 1.13. Στάθμευση (Γήπεδα και κτίρια στάθμευσης οχημάτων μέχρι 3,5 τόνους)
- 1.14. Ξενοδοχεία
- 1.15. Περίθαλψη: Πρωτοβάθμια περίθαλψη, Μονάδες Αιμοκάθαρσης και Ιδιωτικές Κλινικές άνευ νοσηλείας

2. Ως κύριοι οδικοί άξονες για την εφαρμογή του παρόντος νοούνται για την περιοχή της Αττικής και Θεσσαλονίκης οι πρωτεύοντες και δευτερεύοντες άξονες του Ρυθμιστικού Σχεδίου και για τις υπόλοιπες πόλεις οι λεωφόροι και οι πρωτεύουσες αρτηρίες των εγκεκριμένων Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων.

Άρθρο33

Μεταβατικές Διατάξεις Κεφαλαίου Β

1. Από την έναρξη ισχύος του παρόντος η έγκριση ή αναθεώρηση των εγκεκριμένων, πολεοδομικών σχεδίων ακολουθεί τις διατάξεις του παρόντος.
2. Σε εκκρεμείς, κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, διαδικασίες έγκρισης ή τροποποίησης ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ, με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 13^α, ως προς τις χρήσεις γης εφαρμόζονται οι διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου. Για την εφαρμογή της παρούσας απαιτείται ειδική έκθεση στην οποία αντιστοιχίζονται κατ' αναλογία οι προβλεπόμενες σε κάθε μελέτη χρήσεις γης του από 23.2.87 Π. Δ/τος (Δ' 166) με τις χρήσεις γης του παρόντος νόμου. Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω σε εκκρεμείς

διαδικασίες έγκρισης ή τροποποίησης ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ εφαρμόζονται οι προϋφιστάμενες διατάξεις υπό τις παρακάτω προϋποθέσεις:

α) έχουν ολοκληρωθεί οι διαδικασίες διαβούλευσης του Β2 σταδίου της μελέτης και
β) εκδίδεται σχετική απόφαση του οικείου Δημοτικού Συμβουλίου με την οποία αυτό αποφαινεται για την επιλογή λόγω επικείμενου κινδύνου απώλειας χρηματοδότησης από το ΕΣΠΑ.

3. α) Σε εκκρεμείς, κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, διαδικασίες έγκρισης ή τροποποίησης Πολεοδομικών Μελετών, με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 13^α, συνεχίζονται με τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου ως εξής:

αα) αιτιολογείται η προσαρμογή τους από ειδική έκθεση στην οποία τεκμηριώνεται η κατ' αναλογία αντιστοίχιση των χρήσεων γης των προβλεπομένων σε κάθε μελέτη του από 23.2.87 π. δ/τος (Δ' 166) με τις χρήσεις γης του παρόντος νόμου

ββ) πραγματοποιείται ανάρτηση για την ενημέρωση των ενδιαφερομένων στα προσαρμοσθέντα στοιχεία της μελέτης

γγ) εκδίδεται θετική γνωμοδότηση του αρμοδίου οργάνου (ΣΥΠΟΘΑ ή ΚΕΣΥΠΟΘΑ) για την προσαρμογή των ως άνω στοιχείων της μελέτης.

β) Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης ή τροποποίησης Πολεοδομικών Μελετών μπορεί να ολοκληρώνονται με τις προϋφιστάμενες διατάξεις υπό τις παρακάτω αναφερόμενες προϋποθέσεις:

αα) εκδίδεται σχετική απόφαση του οικείου Δημοτικού Συμβουλίου με την οποία αυτό αποφαινεται αιτιολογημένα για τους ιδιαίτερους λόγους ολοκλήρωσης της μελέτης με τις προϋφιστάμενες διατάξεις και

ββ) γνωμοδοτεί σχετικά το αρμόδιο όργανο (ΣΥΠΟΘΑ ή ΚΕΣΥΠΟΘΑ)

4. Κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τον καθορισμό των κατηγοριών χρήσεων γης των άρθρων 15 έως 18 (οικιστικές περιοχές) είναι δυνατόν να επιβάλλονται περιορισμοί και απαγορεύσεις ως προς την εγκατάσταση ορισμένων χρήσεων όπως ειδικότερα προβλέπονται στα άρθρα αυτά.

5. Κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τον καθορισμό των κατηγοριών χρήσεων γης των άρθρων 19 έως 31 είναι δυνατόν ορισμένες από τις χρήσεις γης που επιτρέπονται, σύμφωνα με τα άρθρα αυτά, να απαγορεύονται ή να επιτρέπονται με όρους, περιορισμούς και προϋποθέσεις μετά από πλήρη τεκμηρίωση στη σχετική μελέτη.

6. Οι χρήσεις του άρθρου 30 με την έναρξη ισχύος του παρόντος, εφαρμόζονται και στους οριοθετημένους οικισμούς, με την επιφύλαξη όμως τυχόν ειδικότερων περιοριστικών διατάξεων που έχουν καθοριστεί με την απόφαση οριοθέτησης του οικισμού. Με τον καθορισμό χρήσεων γης της περιοχής εντός των ορίων του οικισμού

επιτρέπεται, εφόσον τεκμηριώνεται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό, σε τμήματα του οικισμού να καθορίζονται χρήσεις των άρθρων 15, 16, 17, 19, 20 και 21 του παρόντος.

7. Από τη δημοσίευση του παρόντος ισχύουν οι χρήσεις γης του άρθρου 32 σε οικόπεδα με πρόσωπο επί κυρίων οδικών αξόνων όπως περιγράφεται στην παρ. 2 του άρθρου 32 και μόνο για τις περιπτώσεις που στις θέσεις αυτές έχουν καθοριστεί χρήσεις αμιγούς κατοικίας βάσει του από 23.2.87 Π. Δ/τος (Δ' 166) ή του Π. Δ/τος 81/80 (Α' 27) ή αποκλειστικής κατοικίας βάσει Βασιλικών και Προεδρικών Διαταγμάτων τα οποία έχουν εκδοθεί κατ' εξουσιοδότηση του Ν. Δ/τος της 17.3.1923.

8. Όπου σε πρωτεύουσες και δευτερεύουσες αρτηρίες των ισχυόντων Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων, συμπεριλαμβανομένων των περιοχών των ρυθμιστικών σχεδίων Αττικής και Θεσσαλονίκης, έχει καθοριστεί χρήση γενικής κατοικίας βάσει του από 23.2.87 Π. Δ/τος (Δ' 166) ή του Π. Δ/τος 81/80 (Α' 27), ενώ στα απέναντι Ο.Τ. έχει καθοριστεί χρήση αμιγούς κατοικίας των ανωτέρω Π.Δ., στα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο στις αρτηρίες αυτές και καθορισμένη χρήση αμιγούς κατοικίας, ισχύουν με τη δημοσίευση του παρόντος οι χρήσεις του άρθρου 32 του παρόντος.

9. Στις περιοχές των άρθρων 8, 9, 7, 5, και 6 του από 23.2.87 Π. Δ/τος (Δ' 166) από τη δημοσίευση του παρόντος, παράλληλα με τις χρήσεις γης που προβλέπονται από ισχύοντα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ ισχύουν και οι χρήσεις γης που προβλέπονται στα άρθρα 19, 21, 22, 25 και 29 αντίστοιχα του παρόντος νόμου, ακόμα και στις περιπτώσεις που η περιοχή έχει πολεοδομηθεί.

10. Ως κατοικία για την εφαρμογή του παρόντος νοείται: Κτίριο που παρέχει χώρους τουλάχιστον για ύπνο, σωματική υγιεινή και καθαριότητα, για μόνιμη ή εποχιακή διαμονή των κατοίκων, δηλαδή: α) Μονοκατοικίες, β) Διπλοκατοικίες και γ) Κτίρια διαμερισμάτων. Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται να χρησιμοποιούνται χώροι κατοικίας για άσκηση επαγγέλματος, συμβατού προς την κύρια χρήση του κτιρίου, όπως των ελεύθερων επαγγελματιών. Η εξαίρεση αυτή ισχύει εφ' όσον η άσκηση επαγγέλματος είναι επιτρεπτή από τον κανονισμό του κτιρίου, δεν απαγορεύεται από ισχύουσες διατάξεις περί υγιεινής και ασφάλειας και ευρίσκεται εντός της μόνιμου κατοικίας αυτού που ασκεί το ελεύθερο επάγγελμα.

Κεφάλαιο Γ

«Περιβαλλοντική αναβάθμιση και ιδιωτική πολεοδόμηση - Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί - Εγκαταλελειμμένοι οικισμοί και Βιώσιμη ανάπτυξη»

Μέρος Γ1

Περιβαλλοντική αναβάθμιση και ιδιωτική πολεοδόμηση

Άρθρο 34

Εκτάσεις περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης

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

α) Να προβλέπεται: αα) ως περιοχή κατάλληλη για την εφαρμογή του μηχανισμού των ΠΠΑΙΠ ή ΠΕΡΠΟ, στα όρια εγκεκριμένων ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ κατά τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 2508/1997 ή εντός περιοχών ΠΕΡΠΟ σύμφωνα με τις γενικές κατευθύνσεις της παρ 3 του άρθρου 24 του Ν.2508/1997 ή ββ) ως περιοχή κατάλληλη για την εφαρμογή του μηχανισμού των ΠΠΑΙΠ, στα όρια εγκεκριμένων Τοπικών Χωρικών Σχεδίων σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος ή γγ) ως περιοχή - πολεοδομική ενότητα - επέκτασης στα όρια εγκεκριμένων ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ ή Τοπικού Χωρικού Σχεδίου, μη συμπεριλαμβανομένων των περιοχών επέκτασης οικισμών χωρίς ρυμοτομικό σχέδιο.

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

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

2. Η περιοχή περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης οριοθετείται και οργανώνεται πολεοδομικά:

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

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

3. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου, με εξαίρεση τις περιοχές της υποπερ. γγ της περ. α της παρ. 1 έχουν εφαρμογή στο σύνολο της χερσαίας χώρας συμπεριλαμβανομένων των νήσων Κρήτης, Εύβοιας και Ρόδου. Εξαιρούνται οι περιοχές Αττικής, Θεσ/νίκης, Ιωαννίνων, Πάτρας, Βόλου, Λάρισας και Ηράκλειου Κρήτης, που καταλαμβάνονται από τα αντίστοιχα όρια αρμοδιότητας των προβλεπόμενων ρυθμιστικών σχεδίων, με την επιφύλαξη των οριζόμενων στο άρθρο 40.

Άρθρο 35

Ενιαία έκταση - περιοχή περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης

1. Ενιαία θεωρείται η έκταση που δεν διακόπτεται από εγκεκριμένες εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές ή κοινοτικές οδούς ή δεν διατρέχεται από υδατορέματα, όπως αυτά ορίζονται στον ν. 4258/2014, τα οποία λόγω του μεγέθους τους και της λειτουργίας τους προκύπτει ότι διασπούν το ενιαίο της έκτασης.

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

3. Μη εγκεκριμένες οδοί που περιλαμβάνονται στην εδαφική έκταση που καθορίζεται ως περιοχή περιβαλλοντικής αναβάθμισης, προσμετρούνται στο απαιτούμενο κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου ποσοστό κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων.

Μπορεί δε να μετατοπίζονται κατά το σχήμα και τη θέση τους σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη, που θα εγκρίνεται με τις διατάξεις του παρόντος νόμου, εξασφαλίζοντας όμως τον αρχικό λειτουργικό σκοπό τους και διασφαλίζοντας τη χρήση τρίτων παρακειμένων στην περιοχή, που εξυπηρετούνται από αυτές τις οδούς.

4. Σε περίπτωση που η συνολική επιφάνεια της υπό ρύθμισης έκτασης υπερβαίνει την έκταση των εκατό πενήντα (150) στρεμμάτων, ακόμη και αν διακόπτεται από επαρχιακές, δημοτικές ή κοινοτικές οδούς ή υδατορέματα, μπορεί να πολεοδομηθεί κατά ξεχωριστές πολεοδομικές ενότητες εφόσον οι ενότητες αυτές που διαχωρίζονται και τελικώς πολεοδομούνται είναι μεγαλύτερες των τριάντα (30) στρεμμάτων. Η κάθε μία από τις ενότητες αυτές πρέπει να έχει οδική πρόσβαση ή να εξασφαλίζεται η σύνδεση της με τις υπόλοιπες ενότητες.

5. Σε περιπτώσεις εκτάσεων ή τμημάτων αυτών σε κλίσεις άνω του τριάντα πέντε τις εκατό (35%) δεν επιτρέπεται η χάραξη οδικού δικτύου πλάτους άνω των τριών (3) μέτρων κατά μήκος της κλίσης. και τα κτίρια κατά την πολεοδομική μελέτη θα πρέπει να προσαρμόζονται με το ανάγλυφο του φυσικού εδάφους.

Άρθρο 36

Διαδικασία Πολεοδόμησης

1. Η πολεοδόμηση των περιοχών περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης γίνεται με βάση πολεοδομική μελέτη, η οποία εκπονείται με πρωτοβουλία των ενδιαφερομένων κατά τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου και

εγκρίνεται με π.δ/γμα μετά από πρόταση του αρμοδίου Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ).

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

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

4. Η πολεοδομική μελέτη συνοδεύεται από πολεοδομικό σχέδιο συντασσόμενο σε οριζοντιογραφικό και υψομετρικό τοπογραφικό υπόβαθρο και έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλεως κατά τις διατάξεις του ν.δ/τος της 17.07./16.08.1923. Συντάσσεται σύμφωνα με ειδικές προδιαγραφές και περιέχει ιδίως:

α) Τις χρήσεις γης και τις τυχόν πρόσθετες απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις.

β) Τα δίκτυα και έργα υποδομής, τις εκτάσεις περιβαλλοντικής προστασίας που αποδίδονται στο Ελληνικό Δημόσιο ή στον Δήμο.

γ) Τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, οι οποίοι ανέρχονται σε ποσοστό τουλάχιστον πενήντα τις εκατό (50%) της συνολικής έκτασης της περιοχής περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης.

δ) Τους γενικούς και ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης, οι οποίοι μπορεί να ορίζονται ανά οικοδομικό τετράγωνο ή τμήμα οικοδομικού τετραγώνου, εφόσον αυτό επιβάλλεται από τη διαμόρφωση του εδάφους ή την ανάγκη προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος ή άλλες ειδικές πολεοδομικές ανάγκες.

ε) Τον καθοριζόμενο μέσο συντελεστής δόμησης, στο σύνολο των οικοδομήσιμων χώρων της περιοχής περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης, ο οποίος δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 0,4 για χρήσεις κατοικίας και το 0,6 για όλες τις λοιπές επιτρεπόμενες χρήσεις. Σε κάθε περίπτωση, ο μέσος συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το μέσο συντελεστή δόμησης που έχει θεσπιστεί από το

αντίστοιχο ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ ή τον προβλεπόμενο συντελεστή από το ΤΧΣ. Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης ορίζεται από την πολεοδομική μελέτη.

στ) Τη μέση πυκνότητα κατοίκησης, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει τα πενήντα (50) άτομα/εκτάριο πολεοδομούμενης έκτασης.

ζ) Το ύψος του κτίσματος, το οποίο για χρήση κατοικίας δεν θα υπερβαίνει τα 7,50μ από το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος. Το ύψος της στέγης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 1,50μ.

5. Τροποποίηση της πολεοδομικής μελέτης είναι δυνατή χωρίς αύξηση του καθορισθέντος με αυτήν μέσου συντελεστή δόμησης και χωρίς μείωση των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων.

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

Άρθρο 37

Βεβαίωση καταλληλότητας

1. Για τη χορήγηση της βεβαίωσης καταλληλότητας της έκτασης των ΠΠΑΙΠ, όπως αυτή προβλέπεται στην παρ. 2 του άρθρου 36, οι ενδιαφερόμενοι προσκομίζουν στη Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΚΑ τα παρακάτω στοιχεία:

α) Γνωμοδοτήσεις από τις αρμόδιες Αρχαιολογικές Υπηρεσίες όπως Εφορείες Κλασικών και Προϊστορικών Αρχαιοτήτων, Βυζαντινών Αρχαιοτήτων, Νεώτερων Μνημείων, περί της ύπαρξης ή μη κηρυγμένων ή και οριοθετημένων αρχαιολογικών χώρων εντός της έκτασης. Οι γνωμοδοτήσεις πρέπει να είναι της τελευταίας τριετίας και να συνοδεύονται από θεωρημένο τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:500 ή 1:1000 εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87.

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

γ) Απόφαση καθορισμού των γραμμών αιγιαλού και παραλίας, όπου αυτές απαιτούνται, καθώς και ακριβές αντίγραφο του διαγράμματος που συνοδεύει την απόφαση, που εκδίδεται από την αρμόδια Υπηρεσία.

δ) Οριζοντιογραφικό και υψομετρικό τοπογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα 1:500 ή 1:1000 εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87, το οποίο περιλαμβάνει:

αα) κτηματογραφική αποτύπωση με τα όρια και το εμβαδόν, τόσο του συνόλου της έκτασης όσο και των διαιρετών τμημάτων που την απαρτίζουν,

ββ) ειδικά γεωμορφολογικά στοιχεία της έκτασης, όπως γεωλογικά ακατάλληλες περιοχές (όπως αυτές τυχόν προσδιορίστηκαν από τα συμπεράσματα της έκθεσης γεωλογικής καταλληλότητας) και κλίσεις εδάφους μεγαλύτερες του τριάντα πέντε τις εκατό (35%),

γγ) όρια των υπό προστασία εκτάσεων που απαγορεύεται να χρησιμοποιηθούν για οικιστικούς σκοπούς, όπως δάση, δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι, περιοχές προστασίας,

δδ) στοιχεία Εθνικού Κτηματολογίου (όρια και ΚΑΕΚ) εφόσον η έκταση εντάσσεται σε περιοχή λειτουργίας ή σύνταξης Εθνικού Κτηματολογίου

ε) Χάρτη κατάλληλης κλίμακας εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87, με ενδείξεις για τα όρια της δημοτικής ενότητας που βρίσκεται η υπό ρύθμιση έκταση, τα όρια της έκτασης, τις προβλεπόμενες χρήσεις γης της ευρύτερης περιοχής, τις δυνατότητες εξυπηρέτησεων από συγκοινωνιακά δίκτυα, δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης, ηλεκτρισμού και τηλεφώνου καθώς και για τις υφιστάμενες ειδικές χρήσεις γης μέσα στα όρια της έκτασης και σε ακτίνα χιλίων πεντακοσίων (1500) μέτρων από τα όρια αυτής όπως δασικές εκτάσεις, γη υψηλής παραγωγικότητας, περιοχές μεταλλευτικής ή λατομικής εκμετάλλευσης, βιομηχανικές εγκαταστάσεις, αρχαιολογικοί χώροι κ.λπ.

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

ζ) Πρόταση καθορισμού οριογραμμών των υδατορεμάτων σύμφωνα με τον ν.4258/2014, η επικύρωση των οποίων γίνεται στο στάδιο της πολεοδομικής μελέτης. Αν ο τελικός καθορισμός των οριογραμμών ενδέχεται να επιφέρει απώλεια της απαιτούμενης ελάχιστης επιφάνειας των πενήντα (50) στρεμμάτων, η επικύρωση τους γίνεται πριν τη χορήγηση της βεβαίωσης καταλληλότητας.

η) Έκθεση γεωλογικής - γεωτεχνικής καταλληλότητας υπογραφόμενη από δύο ιδιώτες γεωλόγους, οι οποίοι φέρουν την ευθύνη για την έκθεσή τους. Η έκθεση γεωλογικής - γεωτεχνικής καταλληλότητας θεωρείται από την υπηρεσία.. Η υπηρεσία ή ειδικοί ελεγκτές από μητρώα της υπηρεσίας προβαίνουν σε έλεγχο της σχετικής μελέτης έως την έγκριση της πράξης της πολεοδομικής μελέτης.

θ) Έκθεση ελέγχου τίτλων υπογραφόμενη από δύο δικηγόρους, οι οποίοι φέρουν την ευθύνη για τη σχετική έκθεση, και θεωρημένη από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο. Ο έλεγχος τίτλων αναφέρεται στο σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα και θεωρείται

σύμφωνα με την έκθεση χωρίς περαιτέρω έλεγχο. Η υπηρεσία δύναται να προβαίνει σε δειγματοληπτικό έλεγχο.

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

ια) Προκαταρκτικό προσδιορισμό περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

2. Διοικητικές πράξεις που έχουν εκδοθεί και είναι σε ισχύ, όπως πράξη χαρακτηρισμού της έκτασης, και για τις οποίες δεν εφαρμόστηκαν οι τρέχουσες τεχνικές προδιαγραφές αποτύπωσης και σύνταξης τοπογραφικών διαγραμμάτων, όπως τοπογραφικό μη εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87, γίνονται δεκτές προκειμένου να χορηγηθεί η βεβαίωση καταλληλότητας εφόσον η διαφορά εμβαδού της έκτασης όπως αναγράφεται στη διοικητική πράξη σε σχέση με τη νέα καταμέτρηση στο πρόσφατο τοπογραφικό διάγραμμα έχει απόκλιση μέχρι ποσοστό πέντε τις εκατό ($\pm 5\%$). Το τοπογραφικό διάγραμμα της παραγράφου δ θεωρείται από την αρμόδια υπηρεσία όπως είναι το . δασαρχείο και ελέγχεται ως προς το εμβαδόν της έκτασης κατά τα ανωτέρω.

Άρθρο 38

Κοινόχρηστοι, Κοινοφελείς, ειδικών χρήσεων χώροι και έργα Υποδομής

1. Με την πολεοδομική μελέτη καθορίζονται κοινόχρηστοι, κοινοφελείς και ειδικών χρήσεων χώροι Ως ειδικών χρήσεων χώροι ορίζονται αυτοί που προβλέπονται από τις κατηγορίες χρήσεων γης του άρθρου 15 του Κεφαλαίου Β

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

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

4. Διατάξεις που προβλέπουν την υποχρέωση εισφοράς σε γη και σε χρήμα δεν έχουν εφαρμογή στις περιπτώσεις πολεοδόμησης με βάση το παρόν κεφάλαιο.

5. Η δαπάνη της μελέτης κατασκευής και εκτέλεσης των έργων υποδομής της περιοχής περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης βαρύνει τα πρόσωπα της παρ.1 του άρθρου 34. Για την εκτέλεση των έργων ο βαρυνόμενος μπορεί με σύμβαση έργου που καταρτίζεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο να αναθέσει την εκτέλεση σε τρίτο έναντι ανταλλάγματος. Η εκτέλεση των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής από τους ενδιαφερομένους μπορεί:

α) να ανατεθεί μετά από συμφωνία στους αρμόδιους οργανισμούς όπως Ο.Τ.Ε., Δ.Ε.Η., ΑΔΜΗΕ, ΔΕΣΦΑ, Ε.Υ.Δ.Α.Π. κ.λπ.,

β) να αναληφθεί από τους ενδιαφερομένους μετά από θεώρηση των σχετικών μελετών από τους αρμόδιους οργανισμούς, και

γ) να αναληφθεί από τους ενδιαφερομένους με βάση προδιαγραφές που τους παραδίδονται από την αρμόδια υπηρεσία του ΥΠΕΚΑ και που έχουν συνταχθεί από τους πιο πάνω οργανισμούς, προκειμένου βάσει αυτών να εκτελεστούν τα αντίστοιχα έργα υποδομής.

6. Η προθεσμία της παρ.3 του άρθρου 39 του ν.4030/2011 (Α' 249) παρατείνεται κατά πέντε έτη.

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

8. Η ολοκλήρωση των έργων πιστοποιείται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα (Γ.Γ.) Αποκεντρωμένης Διοίκησης, αφού ληφθεί υπόψη η έκθεση της αρμόδιας διεύθυνσης της περιφέρειας, η οποία στηρίζεται στο πόρισμα, κατ' ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων του ν.4030/2011 (Α' 249), πέντε (5) ελεγκτών δόμησης που ορίζονται μετά από κλήρωση. Έως τον ορισμό των ελεγκτών δόμησης η εισήγηση της αρμόδιας διεύθυνσης γίνεται μετά από έκθεση επιτροπής που αποτελείται από τρεις (3) τεχνικούς υπαλλήλους της περιφέρειας που συγκροτείται με απόφαση του Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

9. Η διαπιστωτική απόφαση του Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης κατά την προηγούμενη παράγραφο αναφέρεται υποχρεωτικά στο σχετικό συμβόλαιο μεταβίβασης.

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

11. Στους παραβάτες των διατάξεων του παρόντος άρθρου και ειδικότερα στους δικαιοπρακτούντες, στους συντάσσοντες τεχνικά σχέδια, στους μεσίτες, στους συμβολαιογράφους που συντάσσουν συμβόλαιο κατά παράβαση της διάταξης αυτής, στους δικηγόρους που παρίστανται και στους υποθηκοφύλακες ή προϊσταμένους κτηματολογικών γραφείων που μεταγράφουν ή καταχωρούν αντίστοιχα τέτοια συμβόλαια, επιβάλλεται διοικητική ποινή προστίμου υπέρ του Πράσινου Ταμείου. Με Προεδρικό Διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται το αρμόδιο όργανο για την επιβολή του προστίμου το ύψος του προστίμου και τα κριτήρια επιβολής.

12. Σε κάθε περίπτωση απαγορεύεται η έκδοση άδειας δόμησης πριν την ολοκλήρωση των έργων υποδομής κατά τα ανωτέρω.

13. Σε περίπτωση εκτάσεων επιφάνειας μεγαλύτερης ή ίσης των εκατό (100) στρεμμάτων, είναι δυνατόν να προβλέπεται στην οικεία πολεοδομική μελέτη και να αναφέρεται στη σχετική πράξη έγκρισής της ο χρόνος ολοκλήρωσης των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής κατά φάσεις, που αντιστοιχούν σε τμήματα έκτασης επιφάνειας ίσης ή μεγαλύτερης των πενήντα (50) στρεμμάτων το κάθε ένα.

Άρθρο 39

Ειδική Εισφορά για δράσεις περιβαλλοντικής αναβάθμισης.

1. Προϋπόθεση για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης αποτελεί η υποχρέωση των ιδιοκτητών της εδαφικής έκτασης που πολεοδομείται να καταβάλουν στο Πράσινο Ταμείο ειδική χρηματική εισφορά που ανέρχεται σε τετρακόσια ευρώ ανά στρέμμα (400€/στρ) οικοδομήσιμης έκτασης και σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να είναι μικρότερη των τριάντα χιλιάδων ευρώ (30.000€).

2. Το είκοσι τις εκατό (20%) του συνόλου της ειδικής χρηματικής εισφοράς καταβάλλεται από τον αιτούντα στο Πράσινο Ταμείο πριν την υπογραφή από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής του σχεδίου προεδρικού διατάγματος έγκρισης πολεοδομικής μελέτης. Ομοίως πριν την έγκριση υλοποίησης των έργων υποδομής κατατίθεται από τον αιτούντα στο Πράσινο Ταμείο εγγυητική

επιστολή μιας από τις αναγνωρισμένες τράπεζες της χώρας ίση με το υπόλοιπο ογδόντα τις εκατό (80%) της εισφοράς. Το υπόλοιπο ποσό καταβάλλεται το αργότερο εντός διετίας στο Πράσινο Ταμείο για την επιστροφή της εγγυητικής επιστολής. Σε διαφορετική περίπτωση μετά την πάροδο της διετίας, η εγγυητική επιστολή καταπίπτει οριστικά υπέρ του Πράσινου Ταμείου.

3. Σε περίπτωση μη έγκρισης του σχεδίου Προεδρικού Διατάγματος έγκρισης πολεοδομικής μελέτης, το σύνολο του ποσού επιστρέφεται στον αιτούντα από το Πράσινο Ταμείο εντός προθεσμίας δύο μηνών από την αρνητική γνωμοδότηση και μετά από σχετικό αίτημα.

Άρθρο 40

Ειδικές Περιπτώσεις Εκτάσεων Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης - Διαδικασία πολεοδόμησης

1. Εντός των περιοχών Αττικής, Θεσ/νίκης, Ιωαννίνων, Πάτρας, Βόλου, Λάρισας και Ηράκλειου Κρήτης, που καταλαμβάνονται από τα αντίστοιχα όρια αρμοδιότητας των προβλεπόμενων ρυθμιστικών σχεδίων, δύναται να καθορίζονται ειδικές περιοχές περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης (Ε.Π.Π.Α.Ι.Π) με τις εξής προϋποθέσεις των επόμενων παραγράφων. Για την έκδοση του Προεδρικού Διατάγματος έγκρισης στα σχετικά διαγράμματα αποτυπώνονται το σύνολο των εκτάσεων της υπό ρύθμιση περιοχής, δηλαδή οι εκτάσεις που αποδίδονται στο Ελληνικό Δημόσιο ως προστατευόμενες περιοχές, οι εκτάσεις που διέπονται από ειδικό καθεστώς προστασίας και παραμένουν ως εκτός σχεδίου αδόμητες περιοχές και οι εκτάσεις που τελικώς πολεοδομούνται. Τα στοιχεία του άρθρου 37 αναφέρονται στο σύνολο της υπό ρύθμιση έκτασης.

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

β) Ποσοστό πενήντα τις εκατό (50%) της υπό ρύθμιση έκτασης αποδίδεται κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο. Η αποδιδόμενη έκταση επιβάλλεται να είναι είτε ενιαία είτε διαιρετή σε τμήματα επιφάνειας ίσης ή μεγαλύτερης των δέκα (10) στρεμμάτων το κάθε ένα. Η έκταση αυτή χαρακτηρίζεται ως προστατευόμενη περιοχή - περιαστικό πάρκο και η διαχείρισή της ανατίθεται στις υπηρεσίες του Δημοσίου και των οικείων Ο.Τ.Α. κατά τις κείμενες διατάξεις αναλόγως του χαρακτήρα προστασίας. Σε αυτή την περίπτωση μέχρι ποσοστού πενήντα τις εκατό (50%) των απαιτούμενων κοινωφελών και κοινοχρήστων χώρων, της τελικής πολεοδομούμενης έκτασης, κατά τις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου, δύναται να χωροθετούνται εντός της αποδιδόμενης στο Ελληνικό Δημόσιο έκτασης, υπό την προϋπόθεση ότι οι προτεινόμενες χρήσεις δεν απαγορεύονται από τις ειδικότερες διατάξεις προστασίας που θα ισχύουν για την έκταση, και χωρίς να διασπών το ενιαίο των κατ' ελάχιστον δέκα (10) στρεμμάτων έκτασης.

2. Εκτός των ανωτέρω και υπό την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 35, σε περίπτωση που τμήμα της συνολικής υπό ρύθμιση έκτασης εμπίπτει σε προστατευόμενη από τις κείμενες διατάξεις περιοχή (δάσος, δασική ή αναδασωτέα έκταση, αρχαιολογικός χώρος) ή αποτελεί τμήμα γης υψηλής παραγωγικότητας ή εμπίπτει σε περιοχές προστασίας, η διαδικασία της ρύθμισης επιτρέπεται μόνον υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

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

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

εισήγηση τριμελούς επιτροπής η οποία συγκροτείται από τον Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης και αποτελείται από:

αα) ένα δασολόγο της Δ/νσης Δασών του ΥΠΕΚΑ

ββ) ένα δασολόγο μέλος του ΓΕΩΤΕΕ

γγ) ένα γεωπόνο μέλος του ΓΕΩΤΕΕ

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

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

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

4. Σε περιπτώσεις Ζωνών Αστικού Αναδασμού, ολόκληρη η τυχόν προστατευόμενη περιοχή, που περιέχεται εντός των ορίων της Ζώνης, αποδίδεται στο Ελληνικό Δημόσιο για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου. Εφόσον τα τμήματα που αποδίδονται στο Ελληνικό Δημόσιο είναι μεγαλύτερα, άνω του 60% της συνολικής έκτασης, των τελικώς πολεοδομούμενων εκτάσεων μετά από γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ ο μέσος συντελεστής πυκνότητας και δόμησης δύναται να αυξάνεται κατά 10%.

5. Οι ειδικές περιπτώσεις εκτάσεων περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης πολεοδομούνται με τη διαδικασία του άρθρου 36 χωρίς να εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 39.

Άρθρο 41

Ζώνες αστικού αναδασμού

1. Οι διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου εφαρμόζονται και επί εκτάσεων για τις οποίες έχει εγκριθεί με προεδρικό διάταγμα ο καθορισμός ζώνης αστικού αναδασμού κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 10 του ν.1337/1983 καθώς και ο φορέας διενέργειας. Ως

έκταση περιοχής περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης στην περίπτωση αυτή νοείται το σύνολο της έκτασης η οποία έχει εγκριθεί κατά τα ανωτέρω ως ζώνη αστικού αναδασμού.

2. Ως προϋπόθεση για την έναρξη της διαδικασίας κατά το παρόν κεφάλαιο μπορεί να απαιτηθεί η συνένωση οικοδομικών συνεταιρισμών ή η συμμετοχή ιδιοκτητών άλλων ιδιοκτησιών σε υφιστάμενους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, εφόσον με τον τρόπο αυτό επιτυγχάνεται σωστότερη πολεοδομική οργάνωση ή εφόσον κρίνεται αναγκαίο στα πλαίσια της γενικότερης στεγαστικής και οικιστικής πολιτικής.

3. Η συμμετοχή ιδιοκτητών άλλων ιδιοκτησιών ή συνένωση οικοδομικών συνεταιρισμών επιβάλλεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Οικονομικών:

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

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

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

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

6. Η πολεοδομική μελέτη της περιοχής συντάσσεται είτε από το Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, αν η διαδικασία εκτελείται από το

Δημόσιο, είτε από το φορέα στον οποίο ανατέθηκε αυτός και υποβάλλεται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μετά από σχετική απόφαση της γενικής συνέλευσης του συνεταιρισμού που τυχόν έχει συνταχθεί, η οποία συγκαλείται ειδικά για το σκοπό αυτό. Η μελέτη αυτή εγκρίνεται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μετά από γνώμη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ.

7. Η μελέτη της προηγούμενης παραγράφου στηρίζεται στην κτηματογράφηση κατά τις διατάξεις του Εθνικού Κτηματολογίου και περιέχει:

- α) τις ειδικές χρήσεις γης και τους πρόσθετους περιορισμούς, απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις που αναφέρονται σε κάθε μία από τις χρήσεις αυτές
- β) τα βασικά έργα υποδομής και τους προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους κάθε είδους (οδούς, πλατείες, κοινόχρηστους κήπους και άλση, πρασιές και άλλους κοινόχρηστους χώρους που είναι αναγκαίοι για κοινωφελείς σκοπούς)
- γ) τα δημόσια, δημοτικά και θρησκευτικά κτίρια και εγκαταστάσεις που προβλέπονται μέσα στη ζώνη
- δ) τους οικοδομήσιμους χώρους
- ε) τους όρους και περιορισμούς δόμησης
- στ) πρόσθετους όρους που αναφέρονται στα χρησιμοποιούμενα δομικά υλικά, τον τρόπο κατασκευής και την αισθητική εμφάνιση των κτιρίων και γενικά την αισθητική διαμόρφωση όλου του χώρου, τα ελάχιστα όρια μεγέθους των οικοδομών, τον τρόπο διαμόρφωσης και χρήσης των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων και τις συναφείς με αυτούς υποχρεώσεις
- ζ) τον προϋπολογισμό των έργων που απαιτούνται
- η) το χρόνο ή τις χρονικές φάσεις εκτέλεσης των έργων του αναδασμού και τον τρόπο ή τους τρόπους παραχώρησης των νέων ιδιοκτησιών και υπολογισμού της αξίας αυτών
- ι) τη λήψη ειδικών μέτρων για την αντιμετώπιση ιδιαίτερων προβλημάτων κατοικίας ή επαγγελματικής στέγης προσώπων που χρειάζονται ιδιαίτερη μέριμνα, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του αναδασμού.

8. Στην περίπτωση που στις παλιές ιδιοκτησίες υπάρχουν κτίσματα ή άλλες εγκαταστάσεις, από την πολεοδομική μελέτη καθορίζεται η διατήρηση και η χρήση αυτών, διαφορετικά, αν χαρακτηριστούν κατεδαφιστέες, αποζημιώνεται ο ιδιοκτήτης για την αξία αυτών. Σε περίπτωση διατήρησής τους η ιδιοκτησία που προκύπτει μετά τη διαδικασία πολεοδόμησης, στην οποία βρίσκονται τα παραπάνω κτίσματα, περιέρχεται κατά προτίμηση στον αρχικό ιδιοκτήτη.

Ειδικές διατάξεις πολεοδόμησης

1. Βάρη ή υποθήκες ή διεκδικήσεις δεν αποτελούν κώλυμα για την πρόοδο της διαδικασίας εκτός των περιπτώσεων διεκδίκησης εκτάσεων από το Ελληνικό Δημόσιο και σε κάθε περίπτωση πριν την τελική έγκριση απαιτείται η εκ νέου προσκόμιση όλων των απαραίτητων στοιχείων που αποδεικνύουν την συνδρομή των προϋποθέσεων της παρ.1 του άρθρου 34.

2. Οι διατάξεις του παρόντος νόμου εφαρμόζονται και σε υφιστάμενους Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς, που είναι νομείς εκτάσεως, στην οποία οργανώνονται περιοχές περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης και πολεοδομούνται τμήματα αυτής, δυνάμει συμβολαιογραφικών προσυμφώνων σε ισχύ και σχετικών εξοφλητικών αποδείξεων, από τη σύνταξη των οποίων έως τη δημοσίευση του παρόντος έχει παρέλθει η εικοσαετής κτητική παραγραφή. Απαραίτητη προϋπόθεση για την ολοκλήρωση της διαδικασίας πολεοδόμησης είναι η απόκτηση του δικαιώματος κυριότητας με συμβολαιογραφική πράξη ή αμετάκλητη δικαστική απόφαση.

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

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

Άρθρο 42α

Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο προ του έτους 1975

1. Τα ρυμοτομικά σχέδια προ του έτους 1975, τα οποία δεν έχουν ανακληθεί ή ακυρωθεί για εκτάσεις Οικοδομικών Συνεταιρισμών σε εκτάσεις που κατά τις κείμενες σήμερα διατάξεις προστατεύονται από τη δασική νομοθεσία παύουν να ισχύουν και συντάσσονται νέα με μέριμνα και δαπάνες των Οικοδομικών Συνεταιρισμών, σύμφωνα

με τον παρόντα νόμο και υπό τους όρους και τις προϋποθέσεις των επόμενων παραγράφων.

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

3. Για την έκδοση του Προεδρικού Διατάγματος περιοχής Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης καταγράφονται και απεικονίζονται στα σχετικά διαγράμματα το σύνολο των εκτάσεων της υπό ρύθμιση περιοχής σύμφωνα με τις επόμενες παραγράφους, δηλαδή, το σύνολο των εκτάσεων που αποδίδονται ως προστατευόμενες περιοχές στο Ελληνικό Δημόσιο, το σύνολο των εκτάσεων που διέπονται από ειδικό καθεστώς προστασίας και παραμένουν εκτός σχεδίου ως αδόμετες περιοχές και το σύνολο των εκτάσεων που πολεοδομούνται

4. Ποσοστό τουλάχιστον πενήντα τις εκατό (50%) της υπό ρύθμιση έκτασης αποδίδεται κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο. Η αποδιδόμενη έκταση πρέπει να είναι είτε ενιαία είτε διαιρετή σε τμήματα επιφάνειας μεγαλύτερης ή τουλάχιστον ίσης των δέκα (10) στρεμμάτων το κάθε ένα. Η έκταση αυτή χαρακτηρίζεται προστατευόμενη περιοχή και τίθεται στην αρμοδιότητα και τη διαχείριση των δασικών υπηρεσιών. Τυχόν αναδασωτές εκτάσεις αποδίδονται υποχρεωτικά κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο και συνυπολογίζονται στο ανωτέρω ποσοστό.

5. Εφόσον τα εναπομένοντα προς πολεοδόμηση τμήματα, εκτός των περιοχών ιδίου νομικού καθεστώτος, κατά την παρ. 1.β του άρθρου 34 του παρόντος νόμου, δεν καταλαμβάνουν το πενήντα τις εκατό (50%) της υπό ρύθμιση έκτασης, δύναται όμως εξαιρετικά να συμπληρωθούν από εκτάσεις της παρ. 2 του άρθρου 3 του 998/1979 και δευτερευόντως από εκτάσεις της παρ. 1 του άρθρου 3 του Ν. 998/1979. Σε κάθε όμως περίπτωση οι οικοδομήσιμοι χώροι δεν υπερβαίνουν το εικοσιπέντε τις εκατό (25%) του συνόλου της υπό ρύθμιση έκτασης. Η έγκριση επέμβασης εκδίδεται για τη συγκεκριμένη έκταση εμφανιζόμενη σε τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87, κατόπιν υποβολής σχετικού αιτήματος. Η ανωτέρω έγκριση χορηγείται από τον Γενικό Γραμματέα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης, υπό την προϋπόθεση ότι για τη συγκεκριμένη χρήση δεν είναι δυνατή η διάθεση δημοσίων εκτάσεων μη υπαγομένων στις προστατευτικές διατάξεις του παρόντος νόμου. Στην περίπτωση που βεβαιώνεται από την αρμόδια αρχή ότι δεν είναι

δυνατή η διάθεση των παραπάνω εκτάσεων, τότε εξετάζεται από την αρμόδια δασική υπηρεσία εάν μπορούν να διατεθούν δημόσιες χορτολιβαδικές και βραχώδεις εκτάσεις των περιπτώσεων β και γ της παραγράφου 6 του άρθρου 3 του παρόντος νόμου, άλλως, διατίθενται δασικές εκτάσεις ή δάση.

6. Σε κάθε περίπτωση για την επίτευξη θετικού περιβαλλοντικού ισοζυγίου εκπονείται και εγκρίνεται ειδική μελέτη περιβαλλοντικού ισοζυγίου και ειδική μελέτη οικολογικής αξιολόγησης. Σε περίπτωση που διατεθούν δασικές εκτάσεις ή δάση για τη συμπλήρωση του πενήντα τις εκατό (50%) της αλλαγής χρήσης, κατά την ανωτέρω περίπτωση (β), για την επίτευξη του περιβαλλοντικού ισοζυγίου, σύμφωνα με τη σχετική μελέτη, υποχρεούται ο Οικοδομικός Συνεταιρισμός να προβεί σε δάσωση τουλάχιστον ίσου ή και μέχρι του διπλασίου εμβαδού γειτονικής έκτασης ή έκτασης ευρισκόμενης στην ευρύτερη περιοχή, σύμφωνα με υπόδειξη της δασικής υπηρεσίας. Αν δεν υπάρχει κατάλληλη έκταση υποχρεούται ο Οικοδομικός Συνεταιρισμός να καταθέσει στο Πράσινο Ταμείο την απαιτούμενη δαπάνη για τη δάσωση αποκλειστικά ανάλογης έκτασης σε άλλη περιοχή από τη δασική υπηρεσία. Η ειδική αυτή μελέτη του θετικού περιβαλλοντικού ισοζυγίου ενσωματώνεται σαν διακριτό κεφάλαιο στη μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων δημιουργίας του οικισμού, η οποία είναι απαραίτητη για τη σχετική έγκριση των περιβαλλοντικών όρων (ΑΕΠΟ) και περιλαμβάνει κατ' ελάχιστον το εμβαδόν της έκτασης που προορίζεται για αλλαγή χρήσης, το χαρακτήρα αυτής, το είδος της βλάστησης, την απαιτούμενη έκταση για την ικανοποίηση του θετικού περιβαλλοντικού ισοζυγίου και τα χαρακτηριστικά αυτής. Λεπτομέρειες σχετικά με τη σύνταξη και το περιεχόμενο της μελέτης αυτής καθορίζονται με Υπουργική Απόφαση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης.

7. Ειδικά στην περίπτωση δασικών και αναδασωτέων κηρυγμένων εκτάσεων απαιτείται με ευθύνη των προσώπων του άρθρου 34 του παρόντος κεφαλαίου πριν την υλοποίηση των υπολοίπων έργων υποδομής κατά τις διατάξεις του παρόντος να υλοποιηθούν τα έργα αποκατάστασης και αναβάθμισης του φυσικού περιβάλλοντος όπως η αναδάσωση και δάσωση κατά τις διατάξεις του Ν.998/1979 καθώς και να υποβληθεί διαχειριστικό σχέδιο προστασίας, συντήρησης και διαχείρισης των εκτάσεων αυτών που αποδίδονται στο Ελληνικό Δημόσιο. Για την ολοκλήρωση των συγκεκριμένων έργων υποδομής εκδίδεται ειδικώς διαπιστωτική απόφαση του Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης μετά από εισήγηση τριμελούς επιτροπής η οποία συγκροτείται από τον Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης και αποτελείται από:

αα) ένα δασολόγο της Δ/νσης Δασών του ΥΠΕΚΑ

ββ) ένα δασολόγο μέλος του ΓΕΩΤΕΕ

γγ) ένα γεωπόνο μέλος του ΓΕΩΤΕΕ.

8. Με Απόφαση του αρμοδίου Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για τη σύσταση και τη λειτουργία της ως άνω επιτροπής.

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

10. Οι κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου που αποδίδονται σε κοινή χρήση σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη, πέραν των εκτάσεων που αποδίδονται στο Ελληνικό Δημόσιο, διατηρούν στο ακέραιο το δασικό τους χαρακτήρα καταγράφονται ως περιοχές περιβαλλοντικής αναβάθμισης και υπάγονται στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας. Οι χώροι αυτοί τίθενται σε ειδικό καθεστώς προστασίας και η διαχείριση αυτών γίνεται από τον οικείο Δήμο ο οποίος δύναται, με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, να αναθέτει την διαχείριση των περιοχών αυτών στον αρμόδιο φορέα διαχείρισης της περιοχής, εφόσον υφίσταται.

11. Οι ειδικές εκτάσεις περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης πολεοδομούνται με τη διαδικασία του άρθρου 36 του παρόντος κεφαλαίου και δεν εφαρμόζονται γι' αυτές οι διατάξεις του άρθρου 39. Για τις εκτάσεις αυτές, πέραν των ανωτέρω οριζόμενων:

α) Ο συντελεστής δόμησης δεν δύναται να υπερβαίνει το 0,3.

β) Για την ανοικοδόμηση χρησιμοποιούνται αποκλειστικά υλικά φιλικά προς το περιβάλλον και η επιλογή του χώρου δόμησης ανά οικόπεδο επιλέγεται ιδιαιτέρως ώστε να προσαρμόζεται στο φυσικό περιβάλλον.

γ) Εφόσον προκύψει από τη σχετικές μελέτες δύναται να απαγορεύεται η ασφαλτόστρωση δρόμων καθώς και η ανέγερση κοινωφελών κτιρίων.

Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διαδικασίες περιβαλλοντικής προστασίας και πολεοδόμησης του παρόντος νόμου.

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

13. Εκτάσεις Οικοδομικών συνεταιρισμών που εγκρίθηκαν με διάταγμα ρυμοτομίας προ του έτους 1975 επί των οποίων έχουν υλοποιηθεί έργα υποδομής σύμφωνα με την

πολεοδομική μελέτη η ολοκλήρωση των οποίων διακόπηκε μετά από έγγραφα των αρμοδίων υπηρεσιών, εφόσον το ρυμοτομικό σχέδιο δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί ολοκληρώνουν την διαδικασία υλοποίησης έργων υποδομής και διανομής των οικοπέδων σύμφωνα με την εγκριθείσα πολεοδομική μελέτη. Κατ' εξαίρεση των οριζομένων στο ρυμοτομικό σχέδιο και την πολεοδομική μελέτη ο συντελεστής δόμησης κάθε οικοπέδου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0.3 για την έκδοση της έγκρισης και της άδειας δόμησης. Δεν απαιτείται για την μείωση του συντελεστή τροποποίηση της πολεοδομικής μελέτης.

Μέρος Γ2

Ανταλλαγή εκτάσεων Οικοδομικών Συνεταιρισμών

Άρθρο 43

Εκτάσεις Ζωνών Συγκέντρωσης Δικαιωμάτων Δόμησης - Υποδοχέων Συντελεστή Δόμησης Οικοδομικών Συνεταιρισμών

1. Καθορίζονται Ζώνες Συγκέντρωσης Δικαιωμάτων Δόμησης (Ζ.Σ.Δ.Δ.) κατά τις διατάξεις του κεφαλαίου Β' του ν. 4178/2013 καθώς και ζώνες υποδοχής - ανταλλαγής εκτάσεων ή τμημάτων εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου. Οι εκτάσεις αυτές προβλέπονται με την έγκριση των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων (ΤΧΣ) του παρόντος νόμου ή άλλου παρόμοιου επιπέδου σχεδιασμού στο σύνολο της χερσαίας χώρας συμπεριλαμβανομένων των νήσων Κρήτης, Εύβοιας και Ρόδου. Εξαιρούνται οι περιοχές Αττικής, Θεσ/νίκης, Ιωαννίνων, Πάτρας, Βόλου, Λάρισας και Ηράκλειου Κρήτης, που καταλαμβάνονται από τα αντίστοιχα όρια αρμοδιότητας των προβλεπόμενων ρυθμιστικών σχεδίων και με την επιφύλαξη ειδικότερων διατάξεων του κεφαλαίου Γ.

2. Με προεδρικό διάταγμα, μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, εγκρίνονται, κατ' εξαίρεση της παρ.1, για εθνικούς λόγους αναβάθμισης και αναζωογόνησης των εγκαταλελειμμένων, μικρών και φθινόντων οικισμών και αποκατάστασης των μεριδιούχων εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών, Ειδικά Σχέδια Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης (ΕΣΠΕΡΑΑ), σύμφωνα με τα οποία καθορίζονται και ζώνες - υποδοχείς οικοδομικών συνεταιρισμών - Ιδιωτικών Πολεοδομήσεων πλησίον εγκαταλελειμμένων, μικρών και φθινόντων οικισμών, όπως αυτοί ορίζονται στο άρθρο 49 και ανεξαρτήτως εγκεκριμένου υπερκείμενου επιπέδου σχεδιασμού μετά από ειδική χωροταξική ανάλυση και γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις τα Ειδικά Σχέδια μπορεί να τροποποιούν κατευθύνσεις και περιορισμούς υφιστάμενων υπερκείμενων επιπέδων σχεδιασμού.

3. Οι εκτάσεις της παρ.1 προέρχονται από:

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

Άρθρο 44

Εποπτεία Οικοδομικών Συνεταιρισμών και Δικαιούχοι Ανταλλαγής

1. Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί υπάγονται στις διατάξεις του ν.1667/1987 όσον αφορά τη σύσταση τους, τη λειτουργία και την εποπτεία τους και παρατείνεται η προθεσμία για την εκτέλεση των έργων υποδομής στις εκτάσεις των οικοδομικών συνεταιρισμών, όπως αυτή προβλέπεται από την παρ. 3 του ν. 4030/2011, για τρία έτη από τη δημοσίευση του παρόντος.
2. Δικαιούχοι της ανταλλαγής είναι όλοι οι Οικοδομικοί συνεταιρισμοί καθώς και φυσικά ή νομικά πρόσωπα που είναι ιδιοκτήτες (κύριοι) δασών ή δασικών εκτάσεων ή εκτάσεων όπου απαγορεύεται η δόμηση ή διέπονται από ειδικό καθεστώς προστασίας περιοχές (δάση - δασικές εκτάσεις- κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι) ή αποτελούν τμήμα γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας ή δεν μπορούν να αξιοποιηθούν για άλλους λόγους προστασίας σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.
3. Οι Δικαιούχοι κατατάσσονται σύμφωνα με το αίτημά τους κατά προτεραιότητα για την ανταλλαγή, ως εξής:
 - α) Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί για τους οποίους έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση που προβλέπει ανταλλαγή της μη κατάλληλης έκτασης τους ή αντίστοιχης αποζημίωσης τους.
 - β) Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί των οποίων οι εκτάσεις έχουν ήδη ενταχθεί σε ρυμοτομικό σχέδιο και μετά την ψήφιση του ν. 998/1979 τα σχέδια αυτά είτε κρίθηκαν άκυρα είτε πρέπει να ακυρωθούν γιατί βρίσκονται σε απαγορευτικές για δόμηση περιοχές σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού (δάση, δασικές εκτάσεις κλπ)
 - γ) Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί των οποίων οι εκτάσεις υπήχθησαν σε διαδικασία ένταξης σε ρυμοτομικό σχέδιο και διακόπηκε μετά την έναρξη ισχύος του ν. 998/1979 και οι οποίοι έχουν άδεια κτήσης
 - δ) Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί των οποίων οι εκτάσεις έχουν ήδη ενταχθεί σε ρυμοτομικό σχέδιο και είτε κρίθηκαν άκυρα είτε πρέπει να ακυρωθούν γιατί υπήχθησαν μεταγενέστερα σε ειδικό καθεστώς προστασίας.

ε) Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί που είχαν προωθήσει τη διαδικασία έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης σύμφωνα με το π.δ/γμα 93/1987 και η διαδικασία διεκόπη για διάφορους λόγους (έλλειψη ΠΕΡΠΟ κ.λ.π.)

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

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

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

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

Άρθρο 45

Καταγραφή των ζωνών - υποδοχέων

1. Η αναγνώριση και καταγραφή των ζωνών - υποδοχέων κατά το άρθρο 43 γίνεται με τη διαδικασία έκδοσης βεβαίωσης καταλληλότητας του άρθρου 37.

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

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

Άρθρο 46

Διαδικασία Ανταλλαγής

1. Η διαδικασία ανταλλαγής γίνεται μέσω της ηλεκτρονικής διαδικασίας της Τράπεζας Γης του κεφαλαίου Β' του ν. 4178/2013 με την επιφύλαξη του επόμενου άρθρου.

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

σε περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί αυτή, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην περιφερειακή ενότητα όπου βρίσκεται η έκταση.

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

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

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

$$\Sigma T_{TEA} = T_{TEA1} + T_{TEA2} + \dots + T_{TEA V} = 80\% \times (E_{APX1} \times T_1 + E_{APX2} \times T_2 + \dots + E_{APX V} \times T_V)$$

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

6. Στις περιπτώσεις ανταλλαγής δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 39.

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

8. Η έκταση που αποδίδεται ως αντάλλαγμα πρέπει να βρίσκεται στην ίδια ή σε όμορη περιφέρεια με το ακίνητο ανταλλαγής. Κατ' εξαίρεση τα ακίνητα ανταλλαγής που

Βρίσκονται εντός Αττικής, δύναται να ανταλλάσσονται με εκτάσεις σε όλη την επικράτεια.

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

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

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

Άρθρο 47

Ειδικές διατάξεις περί ανταλλαγής

1. Έως τη θέση σε εφαρμογή των διατάξεων της Τράπεζας Γης η διαδικασία ανταλλαγής ολοκληρώνεται υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

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

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

γ) Η έκθεση περιλαμβάνει πλήρη περιγραφή του ακινήτου με το ιστορικό της νομικής του κατάστασης και καταλήγει στην ανεπιφύλακτη διακρίβωση όλων όσων έχουν

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

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

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

4. Ο ενδιαφερόμενος υποχρεούται εντός αποκλειστικής προθεσμίας εξήντα (60) ημερών να αποδεχθεί εγγράφως την ανταλλαγή της εκτάσεώς του με το προτεινόμενο ακίνητο του Ελληνικού Δημοσίου. Άπρακτη παρέλευση της ως άνω προθεσμίας συνεπάγεται απώλεια του δικαιώματος ανταλλαγής.

5. Η ανταλλαγή εγκρίνεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, η οποία δημοσιεύεται, συνοδευόμενη από τα οικεία διαγράμματα και των δύο ακινήτων, στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Με την ίδια απόφαση καθορίζονται οι όροι και οι λοιπές λεπτομέρειες σχετικά με την κατάρτιση της σχετικής αμοτεροβαρούς εκπαιθητικής σύμβασης μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και του ενδιαφερομένου.

6. Ο ως άνω τίτλος στην συνέχεια μεταγράφεται στην οικεία μερίδα του Υποθηκοφυλακείου και των δύο ακινήτων, άλλως καταχωρίζεται στα οικεία κτηματολογικά φύλλα των δύο ακινήτων στα αρμόδια Κτηματολογικά Γραφεία. Αν η περιοχή όπου βρίσκονται τα ακίνητα κτηματογραφείται τότε υποβάλλονται δηλώσεις του ν. 2308/1995 στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης. Τα εκδιδόμενα πιστοποιητικά ή βεβαιώσεις απαιτείται να υποβληθούν στη συνέχεια στην ως άνω αρμόδια υπηρεσία του ΥΠΕΚΑ προκειμένου όπως περαιωθεί η διαδικασία. Η διαδικασία

της ανταλλαγής ολοκληρώνεται με τη μεταγραφή της οικείας σύμβασης στα αρμόδια Υποθηκοφυλακεία ή την καταχώριση αυτής στα Κτηματολογικά Βιβλία του αρμόδιου Κτηματολογικού Γραφείου.

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

Μέρος Γ3

Βιώσιμη ανάπτυξη, εγκαταλελειμμένοι οικισμοί - Ειδικά Σχέδια Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης

Άρθρο 48

Ανάδειξη και αναβίωση εγκαταλελειμμένων, μικρών και φθινόντων οικισμών

1. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής εγκρίνονται Ειδικά Σχέδια Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης (ΕΣΠΕΡΑΑ) για την προστασία, ανάδειξη και αναβίωση των εγκαταλελειμμένων, μικρών και φθινόντων οικισμών της χώρας.

2. Η βεβαίωση καταλληλότητας του άρθρου 37 εκδίδεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής αλλαγής μετά από εισήγηση της Διεύθυνσης Χωροταξίας και γνώμη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ.

Άρθρο 49

Εγκαταλελειμμένοι, Μικροί και Φθίνοντες Οικισμοί.

1. Για την εφαρμογή του παρόντος ισχύουν οι κατωτέρω ορισμοί:

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

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

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

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

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

2. Για τους εγκαταλελειμμένους οικισμούς της περίπτωσης α της προηγούμενης παραγράφου εφαρμόζεται το άρθρο 50 του παρόντος κεφαλαίου. Για τους μικρούς και φθίνοντες οικισμούς της περίπτωσης β της προηγούμενης παραγράφου εφαρμόζεται το άρθρο 51 του παρόντος κεφαλαίου.

Άρθρο 50

Βιώσιμη ανάπτυξη εγκαταλελειμμένων οικισμών

1. Σε περίπτωση εγκαταλελειμμένων οικισμών προβλέπεται η έκδοση ΕΣΠΕΡΑΑ εφόσον :

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

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

2. Με το ΕΣΠΕΡΑΑ:

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

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

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

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

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

3. Για την εφαρμογή της διαδικασίας της περίπτωσης α της παρ.2, ο αρμόδιος Δήμος υποβάλλει στη Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΚΑ τα παρακάτω στοιχεία:

α) Γνωμοδοτήσεις από τις αρμόδιες Αρχαιολογικές Υπηρεσίες (Εφορείες Κλασικών και Προϊστορικών Αρχαιοτήτων, Βυζαντινών Αρχαιοτήτων, Νεώτερων Μνημείων) περί της ύπαρξης ή μη κηρυγμένων ή και οριοθετημένων αρχαιολογικών χώρων εντός της έκτασης. Οι γνωμοδοτήσεις πρέπει να είναι της τελευταίας τριετίας και να συνοδεύονται από θεωρημένο τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:500 ή 1:1000 εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87.

β) Τοπογραφικό και κτηματογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα 1:500 ή 1:1000 εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87, το οποίο περιλαμβάνει:

αα) αναγνώριση συνεκτικού τμήματος κατά τις διατάξεις του π.δ/τος της 24.04.1985 (Δ' 181),

ββ) κτηματογραφική αποτύπωση ιδιοκτησιών και κοινόχρηστων χώρων,

γγ) όρια των καθορισμένων υπό προστασία εκτάσεων, που απαγορεύεται να χρησιμοποιηθούν για οικιστικούς σκοπούς (δάση, δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι, περιοχές προστασίας),

δδ) καταγραφή των δημόσιων, δημοτικών και θρησκευτικών κτιρίων και εγκαταστάσεων που υφίστανται στον εγκαταλελειμμένο οικισμό, και

εε) στοιχεία Εθνικού Κτηματολογίου (όρια και ΚΑΕΚ) εφόσον η έκταση εντάσσεται σε περιοχή λειτουργίας ή σύνταξης Εθνικού Κτηματολογίου

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

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

ε) Πρόταση για ειδικές ρυθμίσεις όρων δόμησης και χρήσεων γης με σκοπό την ανάδειξη και διατήρηση αξιόλογων αρχιτεκτονικά κτιρίων μετά από την καταγραφή αξιόλογων πολεοδομικών στοιχείων (ιστός) του συνεκτικού τμήματος ή άλλων στοιχείων του δομημένου περιβάλλοντος ή του φυσικού περιβάλλοντος

4. Για την εφαρμογή της διαδικασίας περίπτωσης β της παρ.2 οι ενδιαφερόμενοι κατά την έννοια της παρ.1 του άρθρου 34 ή και ο αρμόδιος Δήμος υποβάλλουν στη Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΚΑ όλα τα ανωτέρω στοιχεία και επιπλέον για τη χορήγηση βεβαίωσης καταλληλότητας του άρθρου 37:

α) Πράξη χαρακτηρισμού της όμορης προς πολεοδόμηση έκτασης σύμφωνα με το άρθρο 14 του ν. 998/1979 και πιστοποιητικό τελεσιδικίας αυτής.

β) Τοπογραφικό και υψομετρικό διάγραμμα, το οποίο περιλαμβάνει επιπρόσθετα:

αα) κτηματογραφική αποτύπωση με τα όρια και το εμβαδόν, τόσο του συνόλου της προς πολεοδόμηση έκτασης όσο και των διαιρετών τμημάτων που την απαρτίζουν,

ββ) ειδικά γεωμορφολογικά στοιχεία της έκτασης, όπως γεωλογικά ακατάλληλες περιοχές (όπως αυτές τυχόν προσδιορίστηκαν από τα συμπεράσματα της γεωλογικής θεώρησης) και κλίσεις εδάφους μεγαλύτερες του τριανταπέντε τις εκατό (> 35%), και

γγ) όρια των καθορισμένων υπό προστασία εκτάσεων που απαγορεύεται να χρησιμοποιηθούν για οικιστικούς σκοπούς (δάση, δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι, περιοχές προστασίας), και

γ) Χάρτη κατάλληλης κλίμακας εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87, με ενδείξεις των ορίων της δημοτικής ενότητας που βρίσκεται η υπό ρύθμιση έκταση, τα όρια της έκτασης, τις προβλεπόμενες χρήσεις γης της ευρύτερης περιοχής, τις δυνατότητες εξυπηρετήσεων από συγκοινωνιακά δίκτυα, δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης, ηλεκτρισμού και τηλεφώνου καθώς και τυχόν υφιστάμενες ειδικές χρήσεις γης μέσα στα όρια της έκτασης και σε ακτίνα χιλίων πεντακοσίων (1500) μέτρων από τα όρια αυτής (δασικές εκτάσεις, γη υψηλής παραγωγικότητας, περιοχές μεταλλευτικής ή λατομικής εκμετάλλευσης, βιομηχανικές εγκαταστάσεις, αρχαιολογικοί χώροι κ.λπ.).

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

ε) Έκθεση γεωλογικής - γεωτεχνικής καταλληλότητας υπογραφόμενη από δύο ιδιώτες γεωλόγους, οι οποίοι φέρουν την ευθύνη για την έκθεσή τους. Η έκθεση γεωλογικής - γεωτεχνικής καταλληλότητας θεωρείται από την υπηρεσία.. Η υπηρεσία ή ειδικοί ελεγκτές από μητρώα της υπηρεσίας προβαίνουν σε έλεγχο της σχετικής μελέτης έως την έγκριση της πράξης της πολεοδομικής μελέτης.

στ) Κτηματογραφικό πίνακα ιδιοκτησιών συνοδευόμενο από έκθεση ελέγχου τίτλων υπογραφόμενη από δύο ιδιώτες δικηγόρους, οι οποίοι φέρουν την ευθύνη για τη σχετική έκθεση, και θεωρημένη από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο. Ο έλεγχος τίτλων αναφέρεται στο σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα και θεωρείται σύμφωνα με την έκθεση χωρίς περαιτέρω έλεγχο. Η υπηρεσία δύναται να προβαίνει σε δειγματοληπτικό έλεγχο.

ζ) Προκαταρκτικό προσδιορισμό περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

η) Τεχνική έκθεση με τις αιτούμενες χρήσεις γης καθώς και τα προγραμματικά μεγέθη για την οικιστική ανάπτυξη της έκτασης (πυκνότητα - συντελεστές εκμετάλλευσης - δόμησης κλπ), τα οποία θα πρέπει να συσχετίζονται με τα αντίστοιχα προβλεπόμενα από τις κατευθύνσεις του ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ ή ΤΧΣ ή άλλου επιπέδου σχεδιασμού κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου καθώς και ειδική έκθεση χωροταξικής θεώρησης στην οποία περιγράφονται και τεκμηριώνονται οι βασικές χωροθετικές επιλογές και η ένταξη στο χώρο του σχεδιαζόμενου έργου, ιδίως όσον αφορά τα προτεινόμενα έργα και δραστηριότητες σε συνάρτηση και με το χαρακτήρα των ομόρων και γειτνιαζουσών περιοχών, την υπάρχουσα συγκοινωνιακή υποδομή και τις λοιπές εξυπηρετήσεις, τους υφιστάμενους οικισμούς, καθώς και τα βασικά χωρικά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής, τουλάχιστον στο επίπεδο της οικείας δημοτικής ενότητας.

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

Άρθρο 51

Βιώσιμη ανάπτυξη Μικρών και Φθινόντων Οικισμών

1. Σε περίπτωση μικρών και φθινόντων οικισμών, κατά την περίπτωση β της παρ.1 του άρθρου 49 εγκρίνονται ΕΣΠΕΡΑΑ κατά τα οριζόμενα στις επόμενες παραγράφους.

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

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

ββ) Η φυσική και λειτουργική τους συνέχεια να εξασφαλίζεται με τους υφιστάμενους οικισμούς.

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

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

εε) Η προς πολεοδόμηση έκταση να έχει πρόσβαση από υφιστάμενη διαμορφωμένη οδό η οποία έχει τεθεί σε κοινή χρήση πέραν των είκοσι (20) ετών και έχει πλάτος τουλάχιστον τέσσερα (4) μέτρα. Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά της υφισταμένης οδού

μπορεί να διαμορφωθούν σε μέγεθος που εξυπηρετεί τις ανάγκες του νέου οικισμού. Οι αποζημιώσεις των παρόδων ιδιοκτητών συντελούνται με ευθύνη του οικείου Ο.Τ.Α και βαρύνουν τον επισπεύδοντα ιδιώτη ή Οικοδομικό Συνεταιρισμό.

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

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

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

θθ) Το μέγεθος του νέου οικισμού να μην υπερβαίνει τα τριακόσια (300) στρέμματα.

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

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

3. Πέραν των ανωτέρω, πλησίον μικρών και φθινόντων οικισμών και όχι σε απόσταση μεγαλύτερη τους ενός (1) χιλιομέτρου, επιτρέπεται η χωροθέτηση και η πολεοδόμηση κατά τις διατάξεις των περιοχών περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης (ΠΠΑΙΠ) των άρθρων 34 έως 39, υπό τις προϋποθέσεις των προηγούμενων παραγράφων του παρόντος άρθρου και αποκλειστικά μέχρι επιφάνεια εκατό (100) στρεμμάτων.

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

Άρθρο 52

Έγκριση πολεοδομικής μελέτης των ΕΣΠΕΡΑΑ

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

Άρθρο 53

Επιτρεπόμενες Χρήσεις Γης - Υποχρεώσεις κατά την έγκριση ΕΣΠΕΡΑΑ

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

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

β) Ποσοστό έως εικοσιπέντε τις εκατό (25%) της πολεοδομούμενης έκτασης χωροθετείται σε χρήσεις ή μετατρέπεται σε ειδική χρηματική εισφορά για έργα αναβάθμισης κοινοχρήστων - κοινωφελών χρήσεων και χώρων και κτιρίων ειδικών χρήσεων τα οποία θα προταθούν κατ' αντιστοιχία στον γειτονικό υφιστάμενο οικισμό. Η ειδική χρηματική εισφορά κατατίθεται στον αρμόδιο Δήμο, εγγράφεται σε ειδικό λογαριασμό αποκλειστικά για τα έργα της παρούσας παραγράφου με την αναφορά του μικρού και φθίνοντα οικισμού. Ως έργο προτεραιότητας αναβάθμισης θεωρείται το έργο για την σύνδεση με τον βιολογικό καθαρισμό σύμφωνα με την εκπονηθείσα μελέτη. Με το ίδιο διάταγμα της έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης και του ΕΣΠΕΡΑΑ δύναται να καθορίζονται ειδικές χρήσεις γης στον γειτονικό οικισμό.

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

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

4. Οι απαιτούμενες «ειδικές» χρήσεις κατά τις γενικές διατάξεις ιδιωτικής πολεοδόμησης για την λειτουργία του υπό ίδρυση οικισμού χωροθετούνται αποκλειστικά στον υφιστάμενο οικισμό.

5. Στον υπό ίδρυση οικισμό προβλέπονται μόνον οι εξής χρήσεις:

α) οικοδομήσιμοι χώροι αποκλειστικά κατοικίας,

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

γ) αμιγής χώροι πρασίνου,

δ) παιδικές χαρές,

ε) υπαίθριοι χώροι άθλησης,

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

6. Οι υπόλοιπες ανάγκες των οικιστών σε ειδικών χρήσεων χώρους καλύπτονται από τις υπάρχουσες υποδομές στον υφιστάμενο οικισμό ή ελλείπει αυτών με την πρόταση χωροθέτησης αυτών των χρήσεων εντός του υφιστάμενου οικισμού.

Άρθρο 54

Πολεοδομική Μελέτη - Όροι και Περιορισμοί Δόμησης - Μορφολογικοί Κανόνες

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

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

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

Άρθρο 55

Πολεοδομικά κίνητρα αναζωογόνησης των μικρών και φθινόντων οικισμών

1. Για την αναζωογόνηση των μικρών και φθινόντων οικισμών της χώρας καθορίζονται ειδικά κίνητρα πολεοδόμησης:

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

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

αα) μείωση οδικού δικτύου και ανάγκες χωροθέτησης θέσεων στάθμευσης

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

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

δδ) χωροθέτηση οργανωμένων ποδηλατοδρόμων, μονοπατιών.

εε) δημιουργία αθλητικών χώρων και χώρων πρασίνου

2. Σε κάθε περίπτωση ο μέσος συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος από το μέσο συντελεστή δόμησης του ισχύοντος ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ ή τον προβλεπόμενο συντελεστή από το ΤΧΣ.

Άρθρο 56

Ιδιωτικές εκτάσεις- Ζώνες Συγκέντρωσης Δόμησης Οικοδομικών Συνεταιρισμών

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

2. Η πολεοδόμηση των περιοχών αυτών πραγματοποιείται κατά τα οριζόμενα στα άρθρα 51 έως 55 και υπό τους πρόσθετους όρους και προϋποθέσεις:

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

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

γ) Σε περίπτωση που η δαπάνη της εκτέλεσης των έργων υποδομής της περιοχής δεν βαρύνει εξ ολοκλήρου τον παρέχοντα σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη, ποσοστό εξήντα τις εκατό (60%) των οικοδομήσιμων τμημάτων της πολεοδομούμενης έκτασης να αποδίδεται στην Τράπεζα Γης ως ζώνη συγκέντρωσης δικαιωμάτων δόμησης

Οικοδομικών Συνεταιρισμών. Το υπόλοιπο ποσοστό ήτοι σαράντα τις εκατό (40%) να παραμένει στον παρέχοντα με ελεύθερο το δικαίωμα μεταβίβασης προς τρίτους υπό τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου. Στην περίπτωση αυτή ο παρέχων βαρύνεται με την δαπάνη της μελέτης κατασκευής όλων των έργων υποδομής της περιοχής και την δαπάνη εκτέλεσης των έργων υποδομής για την περιοχή που παραμένει σε αυτόν σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη. Στην ως άνω μερική εκτέλεση έργων υποδομής περιλαμβάνεται υποχρεωτικά η κατασκευή των εγκαταστάσεων του βιολογικού καθαρισμού.

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

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

Μέρος Γ4 **Ειδικές, Μεταβατικές και Εξουσιοδοτικές Διατάξεις**

Άρθρο 57

Θεσμικό Πλαίσιο Παράλληλων Αδειοδοτήσεων και Εγκρίσεων

1. Με σκοπό την άρτια και εμπρόθεσμη ολοκλήρωση της έκδοσης βεβαίωσης καταλληλότητας κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου των εκτάσεων των ΠΠΑΙΠ ή του απαιτούμενου ελέγχου καταλληλότητας εκτάσεων προς ανταλλαγή, κατά τις διατάξεις κατά τις διατάξεις του κεφαλαίου Β' του ν.4178/2013, δύναται να καθορίζεται διαδικασία για την ενιαία παράλληλη έκδοση όλων των αναγκαίων εγκρίσεων και αδειοδοτήσεων (Δασαρχείο - Αρχαιολογικές Υπηρεσίες - Γνωμοδοτήσεις Φορέων Διαχείρισης και άλλων οργάνων).

2. Στη διαδικασία των παράλληλων αδειοδοτήσεων και εγκρίσεων δύναται να ενταχθούν οι παρακάτω περιπτώσεις:

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

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

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

3. Η συνολική διαδικασία υπαγωγής των εκτάσεων στις διατάξεις του παρόντος άρθρου διεκπεραιώνεται ηλεκτρονικά σε πληροφοριακό σύστημα της ΕΚΧΑ Α.Ε. και επί των χαρτογραφικών υποβάθρων αυτής. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την ανάπτυξη και λειτουργία των βάσεων δεδομένων για την εφαρμογή του παρόντος.

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

5. Για την υπό σχεδιασμό περιοχή υποβάλλεται ηλεκτρονικά από όποιον έχει έννομο συμφέρον, σύμφωνα με την παρ. 2, αίτηση για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος και την ενιαία έκδοση όλων των εγκρίσεων, συνυποβάλλοντας:

α) Τοπογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα 1:500 ή 1:1000 εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87, το οποίο περιλαμβάνει:

αα) κτηματογραφική αποτύπωση με τα όρια και το εμβαδόν, τόσο του συνόλου της έκτασης όσο και των διαιρετών τμημάτων που την απαρτίζουν,

ββ) όρια των υπό προστασία εκτάσεων που απαγορεύεται να χρησιμοποιηθούν για οικιστικούς σκοπούς (δάση, δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι, περιοχές προστασίας) βάσει έγκυρων γνωμοδοτήσεων ή πράξεων τελεσιδικίας κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 37,

γγ) καθορισμένες οριογραμμές αιγιαλού, παραλίας ή και παλαιού αιγιαλού, εφόσον η έκταση βρίσκεται σε απόσταση μικρότερη των εκατό (100) μέτρων από την ακτή

δδ) πρόταση καθορισμού οριογραμμών ή εγκεκριμένες οριογραμμές των υδατορεμάτων. σύμφωνα με τον ν.4258/2014

εε) στοιχεία Εθνικού Κτηματολογίου (όρια και ΚΑΕΚ) εφόσον η έκταση εντάσσεται σε περιοχή λειτουργίας ή σύνταξης Εθνικού Κτηματολογίου

στστ) απόσπασμα χάρτη του τυχόν εγκεκριμένου ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ ή ΤΧΣ και απόσπασμα χάρτη της ΓΥΣ κλίμακας 1:5000, με σημειωμένη τη θέση και ενδεικτικά τα όρια της έκτασης.

β) Αναφορά στα αρμόδια για την έγκριση όργανα καθώς και οι αρμόδιες υπηρεσίες των δήμων ή των Αποκεντρωμένων Διοικήσεων που είναι υπεύθυνες για την παροχή στοιχείων και διευκρινήσεων.

γ) Ειδικά για την πρώτη περίπτωση της δεύτερης παραγράφου του παρόντος άρθρου, υποβάλλεται σύμφωνα με το άρθρο 37 του παρόντος νόμου, έκθεση ελέγχου τίτλων με αναφορά στα όρια του ανωτέρω τοπογραφικού διαγράμματος υπογραφόμενη από ιδιώτες νομικούς, οι οποίοι φέρουν την ευθύνη για το σχετικό πόρισμα.

6. Ο έλεγχος της πληρότητας της αίτησης και των δικαιολογητικών γίνεται εντός δέκα ημερών από την ηλεκτρονική υποβολή αυτής. Σε περίπτωση ελλείψεων ενημερώνεται άμεσα ο δικαιούχος προκειμένου να καλύψει αυτές το αργότερο εντός είκοσι (20) ημερών από την υποβολή της αίτησης. Αν παρέλθει άπρακτη η ως άνω προθεσμία τότε η αίτηση απορρίπτεται και ενημερώνεται περί της απόρριψης άμεσα ο αιτούμενος.

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

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

9. Μετά την έγκριση του υποβληθέντος τοπογραφικού διαγράμματος σύμφωνα με τις διαδικασίες της προηγούμενης παραγράφου, ορίζεται η δυνατότητα υπαγωγής της οριοθετούμενης περιοχής στις διατάξεις του παρόντος με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, η οποία δημοσιεύεται στην

Εφημερίδα της Κυβερνήσεως συνοδευόμενη από το απόσπασμα του χάρτη και αναρτάται στην ηλεκτρονική σελίδα του ΥΠΕΚΑ και της ΕΚΧΑ Α.Ε.

10. Η ως άνω απόφαση αντικαθιστά τις αναγκαίες εγκρίσεις και αδειοδοτήσεις (Δασαρχείο - Αρχαιολογικές Υπηρεσίες - Γνωμοδοτήσεις Φορέων Διαχείρισης και άλλων οργάνων) για την έκδοση βεβαίωσης καταλληλότητας κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου των εκτάσεων των ΠΠΑΙΠ και για τον απαιτούμενο έλεγχο καταλληλότητας εκτάσεων προς ανταλλαγή, κατά τις διατάξεις κατά τις διατάξεις του κεφαλαίου Β' του ν.4178/2013.

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

Άρθρο 58

Μεταβατικές Διατάξεις

1. Το άρθρο 24 του ν. 2508/1997 καταργείται από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου

2. Εκκρεμείς διαδικασίες για την πολεοδόμηση εκτάσεων με τις διατάξεις του άρθρου 24 του ν.2508/1997 συνεχίζονται με βάση είτε τις παρούσες είτε τις προϊσχύουσες διατάξεις, αν κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου έχει υποβληθεί στην αρμόδια υπηρεσία του ΥΠΕΚΑ φάκελος για τη χορήγηση βεβαίωσης του άρθρου 24 παρ. 6 του ν. 2508/1997, η οποία για τις περιπτώσεις αυτές ισχύει για τρία (3) έτη από την έκδοσή της. Εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης πολεοδομικής μελέτης σε εκτάσεις για τις οποίες έχει εκδοθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος η χορήγηση βεβαίωσης του άρθρου 24 παρ. 6 του ν. 2508/1997 συνεχίζονται είτε με τις παρούσες είτε με τις προϊσχύουσες διατάξεις για μία "τετραετία" από τη δημοσίευση του παρόντος.

3. Το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης παρατείνεται κατά πέντε (5) έτη σε περίπτωση που εντός δεκαετίας από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της απόφασης Έγκρισης Γενικών Κατευθύνσεων της παραγράφου 3 του άρθρου 24 του ν. 2508/1997 δεν έχουν καθοριστεί και πολεοδομηθεί ως ΠΕΡΠΟ τα προβλεπόμενα με αυτή μέγιστα εμβαδά των εδαφικών εκτάσεων. Η σχετική βεβαίωση της παραγράφου 6 χορηγείται εντός της πενταετίας για αιτήματα που υποβάλλονται εντός δύο (2) ετών από τη λήξη της δεκαετίας.

4. Σε περίπτωση που εντός του χρονικού διαστήματος της δεκαετίας ή της προβλεπόμενης παράτασης των πέντε (5) ετών εγκριθεί ΓΠΣ ή ΣΧΟΑΠ για την περιοχή, παύει η ισχύς της απόφασης έγκρισης Γενικών Κατευθύνσεων και η βεβαίωση της παραγράφου 6 του άρθρου 24 του ν.2508/1997 χορηγείται σύμφωνα με τις σχετικές προβλέψεις των σχεδίων αυτών.

5. Οι γενικές κατευθύνσεις του άρθρου 24 του ν.2508/1997 δύνανται εφεξής να εκπονούνται σε επίπεδο Καλλικρατικού Δήμου με τις ίδιες τεχνικές προδιαγραφές και εγκρίνονται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης.
6. Εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης πολεοδομικής μελέτης σε εκτάσεις για τις οποίες έχει εκδοθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος η χορήγηση βεβαίωσης του άρθρου 24 παρ. 6 του ν. 2508/1997 συνεχίζονται είτε με τις παρούσες είτε με τις προϊσχύουσες διατάξεις για μία "τετραετία" από τη δημοσίευση του παρόντος.
7. Εκτάσεις Οικοδομικών Συνεταιρισμών σε περιοχές όπου δεν έχει εγκριθεί ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ εντάσσονται στις διαδικασίες του παρόντος κεφαλαίου και πολεοδομούνται με τη διαδικασία ιδιωτικής πολεοδόμησης μόνον εφόσον έχουν προβλεφθεί και επιτρέπεται η πολεοδόμηση σε εγκεκριμένη Ζ.Ο.Ε. κατά τις διατάξεις του ν.1337/1983. Σε αυτή την περίπτωση εγκρίσεις των αρμοδίων υπηρεσιών και βεβαιώσεις που έχουν εκδοθεί την τελευταία δεκαετία δεν απαιτείται να εκδοθούν εκ νέου και ισχύουν για τη διαδικασία έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης. Στις περιπτώσεις της παρούσας παραγράφου πέραν των λοιπών δικαιολογητικών υποβάλλεται ειδική μελέτη πληθυσμιακών κριτηρίων από την οποία αποδεικνύεται ότι η προτεινόμενη πληθυσμιακή χωρητικότητα της έκτασης πολεοδόμησης δεν έρχεται σε αντίθεση με το ισχύον πλαίσιο χωροταξικού σχεδιασμού.
8. Οι διατάξεις του άρθρου 39 του παρόντος κεφαλαίου ισχύουν και στις περιπτώσεις αιτημάτων που προωθούνται με τις διαδικασίες του άρθρου 24 του ν. 2508/1997.
9. Με απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου, δύνανται να μεταβιβάζονται οι ειδικών χρήσεων χώροι στους υπάρχοντες οικοδομικούς συνεταιρισμούς.
10. Εφόσον δεν έχει καταβληθεί το σύνολο της ειδικής εισφοράς, ακολουθούνται αναδρομικά οι διατάξεις του παρόντος.
11. Μετά τη δημοσίευση του παρόντος καταργούνται οι διατάξεις του π.δ/τος της 09.04/16.04.1987(Α` 52).

Άρθρο 59

Εξουσιοδοτικές Διατάξεις

1. Με απόφαση του αρμοδίου Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται:
 - α) Οι ειδικότερες προδιαγραφές της πολεοδομικής μελέτης κατά το άρθρο 36
 - β) Η εξειδίκευση των στοιχείων σχετικά με τα δικαιολογητικά που προσκομίζονται για την έκδοση βεβαίωσης καταλληλότητας του άρθρου 37
 - γ) κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή των προβλεπομένων στην παρ. 1 του άρθρου 37 και στην παρ. 4 του άρθρου 50, σχετικά με τη διαδικασία ελέγχου των γεωλογικών -γεωτεχνικών μελετών από ειδικούς ελεγκτές γεωλόγους και τη σύσταση

σχετικού μητρώου, στο οποίο δύναται να μετέχουν και υπάλληλοι άλλων υπηρεσιών υπαγόμενων στο Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής

δ) κάθε αναγκαία λεπτομέρεια σχετικά με τον έλεγχο ολοκλήρωσης των έργων υποδομής κατά το άρθρο 38

ε) κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για τη σύσταση και λειτουργία της τριμελούς επιτροπής που προβλέπεται στην περ. β της παρ. 2 του άρθρου 40

στ) η διαδικασία κατάρτισης και έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης, τα όργανα που γνωμοδοτούν σχετικά με αυτήν, ΟΤΑ ή άλλοι ενδιαφερόμενοι οργανισμοί ή σύλλογοι, τα σχετικά με την ενημέρωση του κοινού, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του άρθρου 41

ζ) κάθε αναγκαία λεπτομέρεια και σχετικό θέμα για την εφαρμογή της καταγραφής των ζωνών - υποδοχέων του άρθρου 45

η) κάθε αναγκαία λεπτομέρεια σχετικά με τα δικαιολογητικά που προβλέπονται στην παρ. 3 του άρθρου 50

θ) οι προδιαγραφές της πολεοδομικής μελέτης των ΕΣΠΕΡΑΑ κατά το άρθρο 52

ι) το είδος των απαιτούμενων γενικών ή ειδικών μελετών, ιδίως γεωλογικών ή υδραυλικών μελετών που θα κριθεί ότι απαιτούνται για την προστασία των οικισμών και της ευρύτερης περιοχής τους από φυσικούς και ανθρωπογενείς κινδύνους και γενικά ότι αφορά την εκπόνηση, τον έλεγχο και εφαρμογή αυτών κατά το άρθρο 54

ια) κάθε αναγκαία λεπτομέρεια σχετικά με την ανάπτυξη και λειτουργία των πληροφοριακών συστημάτων που προβλέπονται στο άρθρο 57

2. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Οικονομικών καθορίζονται:

α) κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για τη διαδικασία και τον τρόπο υπολογισμού, επιβολής, είσπραξης και απόδοσης του προστίμου, που προβλέπεται στην παρ. 11 του άρθρου 38

β) κάθε αναγκαία λεπτομέρεια σχετικά με τη διαδικασία και τον τρόπο εκτίμησης της αξίας της έκτασης και τον υπολογισμό του ειδικού ανταλλάγματος, όπως προβλέπεται στην παρ. 7 του άρθρου 46

γ) κάθε αναγκαία λεπτομέρεια σχετικά με την εφαρμογή της ειδικής χρηματικής εισφοράς εντός ΕΣΠΕΡΑΑ, που προβλέπεται στην παρ. 1 του άρθρου 53

3. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Πολιτισμού και Αθλητισμού ή και άλλου συναρμόδιου Υπουργού καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της διαδικασίας του άρθρου 57, τα απαιτούμενα δικαιολογητικά στοιχεία καθώς και η διαδικασία έγκρισης και έκδοσης γνωμοδοτήσεων ηλεκτρονικά.

4. Με κοινή απόφαση του αρμοδίου Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και των συναρμοδίων Υπουργών καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για τις υπηρεσίες και τους φορείς διαχείρισης των εκτάσεων που χαρακτηρίζονται ως προστατευόμενες περιοχές και προβλέπονται στο άρθρο 40.

Κεφάλαιο Δ «Λοιπές διατάξεις»

Άρθρο 60

Βελτίωση υφισταμένου πλαισίου λοιπών χωροταξικών και πολεοδομικών κανόνων

1. Η παράγραφος 9 του άρθρου 30 του ν. 4178/2013 (Α' 174) αντικαθίσταται ως εξής:
«9. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την διεκπεραίωση των υπαγωγών που έχουν πραγματοποιηθεί με προγενέστερες του παρόντος διατάξεις και καθορίζονται οι περιπτώσεις και η διαδικασία διορθώσεων όπου απαιτείται. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Οικονομικών καθορίζονται οι περιπτώσεις, η διαδικασία και κάθε λεπτομέρεια για την επιστροφή ή για τον συμψηφισμό με άλλες οφειλές προς το δημόσιο ειδικών προστίμων που έχουν καταβληθεί, όπου απαιτούνται.»

2. Η περίπτωση Α 5 του άρθρου 40 του ν. 4178/2013 (Α' 174) αντικαθίσταται ως εξής:
«5. Απόκτηση διατηρητέων κτιρίων και μνημείων καθώς και αποκατάσταση δημοσίων διατηρητέων κτιρίων και μνημείων.»

3. Στην παρ.Α του άρθρου 40 του ν. 4178/2013 (Α' 174) προστίθενται περιπτώσεις 15 και 16 ως εξής:

«15. Απομάκρυνση επικίνδυνων αποβλήτων σε αστικό και εξωαστικό περιβάλλον.

16. Εργασίες διαμόρφωσης δωματίων σε κτίρια ιδιοκτησίας δημοσίου φορέα.»

4. Στην παρ. Γ του άρθρου 40 του ν. 4178/2013 (Α' 174) προστίθεται περίπτωση 3ως εξής:

«3. Απόκτηση διατηρητέων κτιρίων και μνημείων καθώς και αποκατάσταση δημοσίων διατηρητέων κτιρίων και μνημείων.»

5. Η περίπτωση ε της παραγράφου 3 του άρθρου 41 του ν. 4178/2013 (Α' 174) αντικαθίσταται ως εξής:

«ε. Παραδοσιακοί Οικισμοί, Περιοχές Ιδιαίτερου Φυσικού κάλους, Ιστορικοί οικισμοί, Ιστορικοί τόποι, οικιστικά σύνολα χαρακτηρισμένα ως μνημεία. Επιλέγονται οι δράσεις 1,2,3,5,6,8,10,11,12,13,14 της παρ. Α και τις δράσεις των περ.1, 2 και 3 της παρ. Γ του άρθρου 40 του παρόντος.»

6. Στο άρθρο 41 του Ν.4178/2013 (Α' 174) προστίθεται παράγραφος 4 ως εξής :

«4. Όπου στις ανωτέρω παραγράφους προβλέπονται οι δράσεις 13 και 14 του προηγούμενου άρθρου δύναται να επιλέγονται επιπλέον και οι δράσεις 15 και 16.»

7. Το τελευταίο εδάφιο της περίπτωσης β της παραγράφου 6 του άρθρου 17 του ν.4067/2012 (Α' 79) αντικαθίσταται ως εξής:

«Εφόσον πάνω από το χώρο επέκτασης του υπογείου δημιουργηθεί φύτευση με ελάχιστο εδάφους σαράντα (40) εκατοστών, το τμήμα της φυτεμένης επέκτασης προσμετράται στον υπολογισμό της υποχρεωτικής φύτευσης του οικοπέδου της παραγράφου 2α του παρόντος άρθρου.»

8. Η περίπτωση α της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του ν.4067/2012 (Α' 79) αντικαθίσταται ως εξής:

«α) Η τροποποίηση της φυσικής στάθμης του εδάφους των ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου για την προσαρμογή του κτιρίου σε αυτό και μέχρι στάθμης $\pm 1,50$ μ. από το φυσικό έδαφος. Σε περίπτωση εκσκαφής ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου με κλίση μεγαλύτερη του 20%, η στάθμη του φυσικού εδάφους μπορεί να υποβιβαστεί τεχνητά έως 2,00 μ. και να επιχωθεί μέχρι 1,00μ. Εκσκαφές ή επιχώσεις εδάφους που υπερβαίνουν τα παραπάνω όρια, για κτίρια δημόσιου ενδιαφέροντος και σημασίας επιτρέπονται ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.»

9. Στο άρθρο 5 παρ.2 του π. δ\τος της 6/17.10.1978 (Δ' 538) όπως ισχύει προστίθεται περίπτωση ε', ως εξής:

«ε) την κατασκευή χώρου πάνω από το προβλεπόμενο ύψος του κτιρίου και πέραν του μέγιστου ύψους, επιφανείας έως πέντε της εκατό (5%) της επιφανείας του κτιρίου και όχι ανώτερης των πενήντα τετραγωνικών (50 τ.μ.) με μέγιστο ύψος τρία μέτρα (3μ.) για την λειτουργική εξυπηρέτηση των κύριων και βοηθητικών χώρων του κτιρίου.»

10. Σε στρατηγικές επενδύσεις επί ιδιωτικών ακινήτων, για τις οποίες καταρτίζονται Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ), κατά τις διατάξεις του άρθρου 24 του ν. 3894/2010, με γενικό προορισμό τον τουρισμό αναψυχή και ειδική χρήση κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα των υποπεριπτώσεων α, β, γ και δ της περίπτωσης Α της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του ν. 2160/1993, εφαρμόζονται οι κατευθύνσεις της σημειακής χωροθέτησης τουριστικών καταλυμάτων ανάλογα με την κατηγορία περιοχών της υπ' αριθμ. 67659/9.12.2013 κοινής απόφασης των Υπουργών Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Οικονομικών, Εσωτερικών, Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας, Πολιτισμού και Αθλητισμού, Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, Τουρισμού και Ναυτιλίας και Αιγαίου (Β' 3155), στην οποία εμπίπτει το ακίνητο και δεν εφαρμόζονται αποκλειστικά οι κατευθύνσεις για τους οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων της ως άνω κοινής υπουργικής απόφασης.

11. Σε ακίνητα εντός πυκνοδομημένων και αστικών περιοχών όπου τα κτίρια έχουν κατεδαφιστεί πριν την ισχύ του ν. 4067/2012(Α' 79), σύμφωνα με εκδοθέν πρωτόκολλο επικινδύνως ετοιμόρροπου οικοδομής, επιτρέπεται κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 6 του Ν. 4067/12 και για χρονικό διάστημα όχι μεγαλύτερο των πέντε (5) ετών η λειτουργία υπαίθριων χρήσεων, σύμφωνα με τους όρους δόμησης της περιοχής και με υποχρεωτική φύτευση τουλάχιστον 15% της επιφάνειας του ακινήτου. Στα ακίνητα αυτά επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση της παρ.1 του άρθρου 21 του ν. 4067/2012(Α' 79)και για χρονικό διάστημα όχι μεγαλύτερο των πέντε (5) ετών, η τοποθέτηση των απαιτούμενων για την λειτουργία αυτών προσωρινών κατασκευών της παρ. 74 του Άρθρου 2 του Ν.4067/12μέγιστου εμβαδού 15τμ, μετά από γνώμη του Σ.Α., την έγκριση αρμοδίων φορέων και την έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας από την αρμόδια ΥΔΟΜ.

Για τη χορήγηση της άδειας λειτουργίας προσκομίζονται δημόσια έγγραφα από τα οποία αποδεικνύεται ο χρόνος κατεδάφισης πριν την ισχύ του Ν.4067/12.

12.Τουριστικές εγκαταστάσεις για τις οποίες είχε εκδοθεί αρμοδίως έγκριση υπαγωγής τους στις διατάξεις των ν. 3299/2004 (Α' 261) και 3908/2011 (Α' 8) πριν την ημερομηνία δημοσίευσης της υπ' αριθμ. 67659/9.12.2013 κοινής απόφασης των Υπουργών Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Οικονομικών,

Εσωτερικών, Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας, Πολιτισμού και Αθλητισμού, Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, Τουρισμού και Ναυτιλίας και Αιγαίου (Β' 3155) υπάγονται στις προϋφιστάμενες διατάξεις .

13. Ξενοδοχειακές μονάδες 4* & 5* οι οποίες λειτουργούσαν νόμιμα πριν την ημερομηνία δημοσίευσης της υπ' αριθμ. 67659/9.12.2013 κοινής απόφασης των Υπουργών Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Οικονομικών, Εσωτερικών, Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας, Πολιτισμού και Αθλητισμού, Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, Τουρισμού και Ναυτιλίας και Αιγαίου (Β' 3155) δύναται να επεκτείνονται εντός του γηπέδου τους ή σε όμορο γήπεδο του ιδίου ιδιοκτήτη με τις προϋφιστάμενες διατάξεις.

14. Η παράγραφος (Δ) του άρθρου 7, Κεφάλαιο Δ, της υπ' αριθμ. 67659/9.12.2013 κοινής απόφασης των Υπουργών Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Οικονομικών, Εσωτερικών, Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας, Πολιτισμού και Αθλητισμού, Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, Τουρισμού και Ναυτιλίας και Αιγαίου (Β' 3155)) επαναδιατυπώνεται ως εξής: «Δ. Διαχείριση υγρών και στερεών αποβλήτων

Απαιτείται:

αα) Να επιταχυνθεί και ενισχυθεί η προσπάθεια για ορθολογικό σχεδιασμό και οργάνωση της ολοκληρωμένης διαχείρισης των απορριμμάτων.

ββ) Να ληφθούν μέτρα για την αποκατάσταση των χώρων ανεξέλεγκτης διάθεσης απορριμμάτων στις περιοχές με προτεραιότητα τουρισμού.

γγ) Η κατασκευή σύγχρονου, φιλικού προς το περιβάλλον αποχετευτικού συστήματος, με επεξεργασία λυμάτων (βιολογικό καθαρισμό) σε όλες τις περιοχές με προτεραιότητα τουρισμού.

δδ) Οι τουριστικές επιχειρήσεις θα πρέπει να συμβάλουν ενεργά σε δράσεις μείωσης των παραγόμενων αποβλήτων τους και στη φιλικότερη προς το περιβάλλον διαχείρισή τους.»

15. Στο τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 3 του άρθρου 14 του ν. 4002/2011 (Α' 180) η λέξη «τριετία» αντικαθίσταται από τη λέξη «πενταετία».

16. α. Επιτρέπεται η χρήση ξενοδοχείου σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια σε περιοχές που οι χρήσεις τους ρυθμίζονται από ειδικά διατάγματα προστασίας που εκδόθηκαν κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 4 του Ν.1577/1985 (Α' 210) και εμπίπτουν στην περιοχή αρμοδιότητας του ρυθμιστικού σχεδίου Αττικής κατά παρέκκλιση των ειδικών αυτών διατάξεων, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής μετά από γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ και υπό τις εξής προϋποθέσεις: αα) τα κτίρια έχουν πρόσωπο επί οδών ή λεωφόρων στις οποίες από τον πολεοδομικό σχεδιασμό έχουν καθοριστεί μικτές χρήσεις και ββ) στην απέναντι πλευρά της οδού ή λεωφόρου επιτρέπεται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό η χρήση ξενοδοχείου.

β. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις των Ν.4030/2011 και 4067/2012.

17. Σε περιπτώσεις νομίμως υφιστάμενων κτιρίων σε περιοχές που οι χρήσεις τους ρυθμίζονται από ειδικά διατάγματα προστασίας, που εκδόθηκαν κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 4 του Ν.1577/1985 (Α' 210) για τα οποία επιτρέπονται από αυτά εξαιρετικά και οι χρήσεις τουριστικών εγκαταστάσεων και εμπίπτουν στην περιοχή αρμοδιότητας του ρυθμιστικού σχεδίου Αττικής, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής, μετά από γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ επιτρέπεται κατά

παρέκκλιση των ειδικών διατάξεων η χρήση τράπεζας. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις των Ν.4030/2011 και 4067/2012.

18. Στο τελευταίο εδάφιο της περίπτωσης γ της παραγράφου 1. του άρθρου 6Α του ν. 3891/2010 (Α' 188) όπως προστέθηκε με την περίπτωση 3α της υποπαραγράφου ΙΒ.1 του άρθρου πρώτου του ν. 4254/2014 (Α'85), οι λέξεις «επιχειρηματικών πάρκων ενδιάμεσου βαθμού οργάνωσης», αντικαθίστανται από τις λέξεις «παραγωγικών δραστηριοτήτων χαμηλής και μέσης όχλησης»

19. Νομίμως υφιστάμενες τουριστικές εγκαταστάσεις, σε περιοχές που ρυθμίζονται από ειδικά διατάγματα προστασίας όπου δεν απαγορεύεται η διατήρηση της χρήσης τους δύνανται να ανακατασκευάζονται εντός του περιγράμματός τους, σύμφωνα με τον εγκεκριμένο όγκο τους, προκειμένου να προσαρμοστούν στις κείμενες διατάξεις που διέπουν την άδεια λειτουργία αυτών και στις ειδικότερες προδιαγραφές. Στις περιπτώσεις αυτές έχουν εφαρμογή οι διατάξεις που διέπουν τις τουριστικές εγκαταστάσεις στις εκτός σχεδίου περιοχές Με Κοινή Υπουργική απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Πολιτισμού και Αθλητισμού η οποία εκδίδεται μετά από γνωμοδότηση του ΚΑΣ και του ΚΕΣΑ εγκρίνεται η μελέτη ανακατασκευής

20. Τροποποιείται η παράγραφος 15 του άρθρου 20 του νόμου 3937/2011 (Α 60) ως εξής:

«15. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, καθορίζεται η έννοια του «κοινόχρηστου δρόμου» του προεδρικού διατάγματος της 24-31.5.1985.»

Άρθρο 61

Λειτουργία Αθλητικών χώρων και προστασία αυτών

1. Τα δύο πρώτα εδάφια της παραγράφου 1 του άρθρου 56Α του ν.2725/1999 (Α' 121) όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 22 του ν.4049/2012 (Α' 35), αντικαθίσταται και προστίθεται εδάφια ως εξής:

«Για τη λειτουργία οποιουδήποτε αγωνιστικού χώρου ή χώρου άθλησης όλων των εθνικών, ολυμπιακών, περιφερειακών, δημοτικών, κοινοτικών ή σωματειακών γυμναστηρίων όλων των κέντρων άθλησης ή χώρων αθλοπαιδιών και εν γένει των αθλητικών εγκαταστάσεων, πλην των υπαγομένων στις διατάξεις 32 του παρόντος νόμου, απαιτείται άδεια για τη συνδρομή των αναγκαίων προϋποθέσεων ασφαλείας για αθλούμενους και θεατές. Η άδεια χορηγείται στη διοίκηση της αθλητικής εγκατάστασης ή στον φορέα στον οποίο αυτή ανήκει από τον Γενικό Γραμματέα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Από τις ολυμπιακές εγκαταστάσεις εξαιρούνται το ΟΑΚΑ, το Σ.Ε.Φ. και το Ε.Σ. Καυτανζόγλειο Θεσσαλονίκης, για τα οποία θα εκδίδει την άδεια λειτουργίας ο Γενικός Γραμματέας Αθλητισμού με όρους που θα καθοριστούν με Υπουργική Απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού ή του Υφυπουργού αρμόδιου για θέματα αθλητισμού. Μέχρι την έκδοση της ως άνω απόφασης, θα εφαρμόζονται οι διατάξεις της ΚΥΑ 46596/2004 (Β' 1793), όπως αυτή έχει τροποποιηθεί ».

2. Η Κτηματική Υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομικών αναλαμβάνει την υποχρέωση της νομικής προστασίας όπως την αποβολή αυθαίρετων κατόχων, την έκδοση πρωτοκόλλων καθορισμού αποζημίωσης αυθαίρετης χρήσης και λοιπών μέτρων προστασίας σε βάρος αυθαίρετων κατόχων για τα ακίνητα κυριότητας της Γενικής

Γραμματείας Αθλητισμού που προήλθαν από αναγκαστικές απαλλοτριώσεις, οι οποίες έχουν συντελεστεί υπέρ της ΓΓΑ με δαπάνη του Δημοσίου η οποία καλύφτηκε από την ΓΓΑ. Η κυριότητα των εν λόγω ακινήτων παραμένει στην Γενική Γραμματεία Αθλητισμού.

Άρθρο62

Χρήσεις γης και κανονισμός για την εγκατάσταση και τη λειτουργία Κέντρων Προσχολικής Αγωγής, Διαπαιδαγώγησης και Εκπαίδευσης

- 1.Στις περιοχές εντός σχεδίου όπου επιτρέπεται μόνον η χρήση κατοικίας επιτρέπονται χρήσεις κοινωνικής πρόνοιας βρεφονηπιακών και παιδικών σταθμών για την εγκατάσταση και τη λειτουργία Κέντρων Προσχολικής Αγωγής, Διαπαιδαγώγησης και Εκπαίδευσης όπως αυτά ορίζονται στην υπ' αριθμ.π2B/2808/1997απόφαση (B' 645) και ανεξαρτήτως εάν προβλέπονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο εντός προσδιορισμένων χώρων οικοδομικών τετραγώνων ή τμημάτων αυτών κατ'εξάιρεση κάθε γενικής ή ειδικής διάταξης.
2. Σε περιπτώσεις εγκατάστασης λειτουργίας Κέντρων Προσχολικής Αγωγής, Διαπαιδαγώγησης και Εκπαίδευσης κατά τα ανωτέρω σε κτίρια με χρήση κατοικία δεν απαιτείται άδεια αλλαγής χρήσης παρά έκδοση άδειας δόμησης ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας ή ενημέρωση αναλόγως των εργασιών που απαιτούνται.
- 3.Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Εργασίας Κοινωνικής Ασφάλισης και Πρόνοιας ορίζονται ειδικές κτιριολογικές προδιαγραφές καθώς και η διαδικασία αλλαγή χρήσης κηρυγμένων διατηρητέων κτιρίων από το Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής κατά τις διατάξεις του ν.1577/1985 και του ν.4067/2012 για την εγκατάσταση και λειτουργία των ως άνω κέντρων.

Άρθρο63

Ψηφιακή βάση δεδομένων και όρια οικισμών

1. Στα πλαίσια των διατάξεων του άρθρου 11 του κεφαλαίου Α, καταγράφονται σε ψηφιακή βάση δεδομένων, με εφαρμογή ενιαίων τεχνικών προδιαγραφών, τα όρια, που έχουν καθορισθεί σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις, των οικισμών προ του 1923 ή των οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους. Σε περίπτωση κανονιστικών πράξεων Νομαρχών, καθορισμού ορίων οικισμού, που για οποιοδήποτε λόγο δεν δημοσιεύτηκαν στην εφημερίδα της κυβερνήσεως τα σχετικά διαγράμματα, καταγράφονται στη ψηφιακή βάση δεδομένων τα σχέδια που εγκρίθηκαν με την έκδοση γνωμοδότησης του αρμοδίου ΣΧΟΠ ή και του αρμοδίου νομάρχη και υφίστανται στα αρχεία των δημόσιων υπηρεσιών. Με Κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Εσωτερικών και Οικονομικών καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για τη δημιουργία της ψηφιακής βάσης δεδομένων, τη διαδικασία ελέγχου των ορίων, τις αρμόδιες υπηρεσίες ελέγχου καθώς και κάθε σχετικό θέμα.
2. Ανεξαρτήτως της διαδικασίας των προηγούμενων παραγράφων, για τις κανονιστικές πράξεις Νομαρχών, καθορισμού ορίων οικισμών, που για οποιοδήποτε λόγο δεν δημοσιεύτηκαν στην εφημερίδα της κυβερνήσεως τα σχετικά διαγράμματα, με απόφαση του αρμοδίου Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης επαναδημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως οι σχετικές πράξεις συνοδευόμενες από τα σχέδια που εγκρίθηκαν με την έκδοση γνωμοδότησης του

αρμοδίου ΣΧΟΠ ή και του αρμοδίου Νομάρχη και υφίστανται στα αρχεία των δημοσίων υπηρεσιών. Τυχόν πράξεις δημοσίευση σχεδίων που πληρούν τις προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου θεωρούνται νόμιμες και ισχυρές για κάθε συνέπεια.

3. Στην περίπτωση ορίων οικισμών της περ.α του άρθρου 23 του Ν.3889/2010, ως ισχύει, εντάσσονται και τα περιγράμματα οικισμών όπως τα όρια τους περιγράφονται στις πράξεις της Διοίκησης «περί καθορισμού ορίων οικισμών νομίμως υφισταμένων του έτους 1923» δυνάμει του Ν.Δ. 532/1970 (ΦΕΚ 103Α) ή δυνάμει των κανονιστικών αποφάσεων αυτού που εκδόθηκαν έως τη δημοσίευση του Ν.998/1979. Τα όρια αποτυπώνονται ως εμφανίζονται στα σχετικά συνημμένα διαγράμματα, που είναι δημοσιευμένα σε ΦΕΚ και όπως έχουν εφαρμοστεί στο έδαφος. Τυχόν πράξεις της διοίκησης που εκδόθηκαν κατ' εφαρμογή της δασικής νομοθεσίας για την προστασία των εκτάσεων εντός των άνω ορίων ανακαλούνται αυτοδικαίως από τη δημοσίευση του παρόντος. Επί των εκτάσεων εντός των ως άνω ορίων δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις της δασικής νομοθεσίας πλην των περιπτώσεων κοινοχρήστων χώρων πρασίνου, πάρκων και αλσών. Κατά τη διαδικασία έγκρισης πολεοδομικής μελέτης, τοπικού χωρικού σχεδίου ή και ρυμοτομικού σχεδίου απαιτείται η σύνταξη και έγκριση προηγούμενης μελέτης περιβαλλοντικού ισοζυγίου σύμφωνα με προδιαγραφές που καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Άρθρο 64

Η ισχύς του παρόντος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως εκτός αν από ειδικότερες διατάξεις ορίζεται διαφορετικά.

Αθήνα, 19.06.2014

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ

ΤΑΓΑΡΑΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ	Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ	Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
---	--------------------------	---------------------------

ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ		
ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΑΝΙΑΤΗΣ	ΑΡΓΥΡΗΣ ΝΤΙΝΟΠΟΥΛΟΣ	ΓΚΙΚΑΣ ΧΑΡΔΟΥΒΕΛΗΣ
Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ	Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗΣ ΚΑΙ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ	Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΤΑΣΟΥΛΑΣ	ΚΥΡΙΑΚΟΣ ΜΗΤΣΟΤΑΚΗΣ	ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΔΕΝΔΙΑΣ
Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΝΑΥΤΙΛΙΑΣ ΚΑΙ ΑΙΓΑΙΟΥ	Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΑΚΗΣ	Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ
ΜΙΛΤΙΑΔΗΣ ΒΑΡΒΙΤΣΙΩΤΗΣ	ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΟΡΦΑΝΟΣ	ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ
Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΤΡΟΦΙΜΩΝ	Η ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ	Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΜΥΝΑΣ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΑΡΑΣΜΑΝΗΣ	ΟΛΓΑ ΚΕΦΑΛΟΓΙΑΝΝΗ	ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΑΒΡΑΜΟΠΟΥΛΟΣ

<p>Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΑΙΔΕΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ</p> <p>ΑΝΔΡΕΑΣ ΛΟΒΕΡΔΟΣ</p>	<p>Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ, ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΝΟΙΑΣ</p> <p>ΙΩΑΝΝΗΣ ΒΡΟΥΤΣΗΣ</p>	<p>Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΥΠΟΔΟΜΩΝ, ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ ΚΑΙ ΔΙΚΤΥΩΝ</p> <p>ΜΙΧΑΗΛ ΧΡΥΣΟΧΟΪΔΗΣ</p>
---	---	---