

**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ**  
**ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ**

**ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ**  
**ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**  
**Π.Μ.Σ. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ - ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ**  
**2011-2013**

Μεταπτυχιακή Διατριβή:

*"Αναμόρφωση του Χωρικού Σχεδιασμού*

*Σχολιασμός και αξιολόγηση της διαδικασίας προετοιμασίας, και του τελικού προϊόντος αναφορικά με τον Πολεοδομικό Σχεδιασμό"*

*Σταματία Νικ. Φωλίνα*

*Επιβλέπων: Κωνσταντίνος Λαλένης*



Βόλος, Ιούνιος 2014

**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ**  
**ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ**

**ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ**  
**ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**  
**Π.Μ.Σ. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ - ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ**  
**2011-2013**

Μεταπτυχιακή Διατριβή:

*"Αναμόρφωση του Χωρικού Σχεδιασμού*

*Σχολιασμός και αξιολόγηση της διαδικασίας προετοιμασίας, και του τελικού προϊόντος αναφορικά με τον Πολεοδομικό Σχεδιασμό"*

*Σταματία Νικ. Φωλίνα*

*Επιβλέπων: Κωνσταντίνος Λαλένης*



Βόλος, Ιούνιος 2014

Πηγή Εικόνας: <http://static1.trikalanews.gr/assets/media/PICTURES/2012/8ess03/46349.jpg>

**ΠΕΡΙΛΗΨΗ**

Η πολυνομία, οι ασάφειες και οι συγκρούσεις των ρυθμίσεων, οι αργές διαδικασίες έγκρισης, αναθεώρησης και επικαιροποίησης, η εσωστρέφεια παγιώνονται ως χαρακτηριστικά του θεσμικού πλαισίου του ελληνικού χωρικού σχεδιασμού, αποτελώντας τροχοπέδη στην ορθή οργάνωση του χώρου, τη χωρική ανάπτυξη της χώρας και της ανταγωνιστικότητας της ελληνικής οικονομίας. Στο πλαίσιο της ορθολογικής και βιώσιμης ανάπτυξης, αλλά και του νέου Προγράμματος Οικονομικής Πολιτικής της Ελλάδας, που συνοδεύει τη δανειακή σύμβαση, το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, το Φεβρουάριο του 2012, ανέλαβε την αναμόρφωση του συστήματος χωρικού σχεδιασμού. Έτσι συστήθηκε από το ΥΠΕΚΑ η επιτροπή Χωροταξικής και Πολεοδομικής Μεταρρύθμισης (ΧΩ.ΠΟ.ΜΕ.), η οποία ανέλαβε να διατυπώσει προτάσεις για την αναμόρφωση του χωρικού σχεδιασμού. Έτσι λοιπόν, η παρούσα διπλωματική εργασία αφορά στην εξέλιξη της νομοθεσίας που ισχύει μέχρι σήμερα περί του Πολεοδομικού Σχεδιασμού, όπως επίσης παραθέτονται σχολιασμοί, απόψεις, κριτικές γύρω από την αξιολόγηση της διαδικασίας προετοιμασίας της επιτροπής αλλά και του τελικού προϊόντος αναφορικά με τον Πολεοδομικό Σχεδιασμό.

**ΛΕΞΕΙΣ ΚΛΕΙΔΙΑ**

Πολεοδομικός σχεδιασμός, θεσμικό πλαίσιο, αναμόρφωση, αξιολόγηση.

**ABSTRACT**

The overregulation, the ambiguities and the conflict settings, the slow approval, revision and updating processes have been entrenched as characteristics of the institutional framework of the Greek spatial planning. The above are constituting a hindrance to the proper organization of space, the spatial development of country and the competitiveness of the Greek economy. Within the rational and sustainable development and the new Programme Economic Affairs of Greece, which accompanies the loan agreement, the Ministry of Environment, Energy and Climate Change in February 2012, undertook a reform of the system of spatial planning. So the ministry established The committee for Spatial and Urban Reform (CHO.PO.ME.) and undertook to formulate recommendations for the reform of spatial planning. Thus, this thesis involves the development of legislation of Urban Planning which is in force until nowadays and also listed as commentaries, opinions, reviews around the evaluation of the preparation process of the committee and the final product with respect to urban planning.

**KEYWORDS**

Urban planning, institutional framework, reform, evaluation.

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ**

ΠΕΡΙΛΗΨΗ/ABSTRACT.....	4
ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ.....	5
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ.....	7
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΗΜΑΤΩΝ.....	8
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΑΡΤΙΚΟΛΕΞΩΝ.....	9
ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ.....	13
 ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	 15
 1. Ο ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	 17
1.1. ΕΝΝΟΙΟΛΟΓΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ.....	17
1.2. ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΤΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΜΕΧΡΙ ΣΗΜΕΡΑ.....	19
1.3 ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ ΤΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ.....	22
 2. ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΓΙΑ ΤΟΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ.....	 26
2.1 ΝΟΜΟΣ 2508/97.....	26
2.1.1 ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ ΚΑΙ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ.....	27
2.1.2 ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ (Γ.Π.Σ.).....	28
2.1.3 ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΤΗΣ ΑΝΟΙΚΤΗΣ ΠΟΛΗΣ (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.).....	30
2.1.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ.....	31
2.1.5 ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ .....	33
2.2 ΠΟΡΕΙΑ ΑΝΑΚΑΤΑΝΟΜΗΣ ΤΩΝ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΩΝ ΕΓΚΡΙΣΗΣ.....	34
2.3 ΑΛΛΑΓΕΣ ΠΟΥ ΕΙΣΑΓΕΙ Ο Ν. 2508/97.....	38
2.4 ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ ΤΟΥ Ν. 2508/97.....	39
 3. ΣΤΟ ΔΡΟΜΟ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΑΛΛΑΓΗ.....	 42
3.1. ΤΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΗΣ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗΣ.....	44
3.2. Η ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΟΡΕΙΑ ΤΟΥ ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΟΥ.....	50
3.3. Η ΤΕΛΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ.....	61

4. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΤΕΛΙΚΟΥ ΠΡΟΤΟΝΤΟΣ.....	74
4.1 ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ.....	74
4.2 ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ ΤΕΛΙΚΟΥ ΠΡΟΤΟΝΤΟΣ .....	77
4.3 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	79
 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΠΙΝΑΚΩΝ.....	 81
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΚΕΙΜΕΝΩΝ.....	92
 ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	 119

**ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ**

Πίνακας 1. Παράμετροι και σχέδια ελληνικού πολεοδομικού σχεδιασμού (Πηγή: Οικονόμου, 2011).....	27
Πίνακας 2: Πορεία Ανακατανομής των Αρμοδιοτήτων Έγκρισης (Πηγή: Κουδούνη, 2013).....	34

**ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΗΜΑΤΩΝ**

Σχήμα 1. Εξέλιξη των Βασικών Εργαλείων Πολεοδομικού Σχεδιασμού (Πηγή: Ιδία Επεξεργασία, 2013).....	21
--	----



## ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΑΡΤΙΚΟΛΕΞΩΝ

ΒΔ	Βασιλικό Διάταγμα
ΒΕΠΕ	Βιομηχανική Επιχειρηματική Περιοχή
ΒΙΠΑ	Βιομηχανικό Πάρκο
ΒΙΠΕ	Βιομηχανική Περιοχή
ΒΙΟΠΑ	Βιοτεχνικό Πάρκο
ΓΕΩΤΕΕ	Γεωτεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας
ΓΣΒΕΕ	Γενική Συνομοσπονδία Επαγγελματιών Βιοτεχνών Εμπόρων Ελλάδας
ΓΣΕΕ	Γενική Συνομοσπονδία Εργατών Ελλάδας
ΓΥΣ	Γεωγραφική Υπηρεσία Στρατού
ΓΟΚ	Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός
ΓΠΣ	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
ΓΠΧΣΑΑ	Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης
ΔΗΣΧΟΒΑ	Δημοτικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης Βιώσιμης Ανάπτυξης
ΔΗ.ΧΩ.Σ.Α	Δημοτικό Χωροταξικό Σχέδιο Ανάπτυξης
Δ.Ε.	Δημοτική Ενότητα
ΔΠΕΧΩ	Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού
ΕΕ	Ευρωπαϊκή Ένωση
ΕΚΠΠΑ	Εθνικό Κέντρο Περιβάλλοντος και Αειφόρου Ανάπτυξης
ΕΛΛΕΤ	Ελληνική Εταιρία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού
ΕΝΠΕ	Ένωση Περιφερειών Ελλάδος
ΕΣΧΑΔΑ	Εδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων
ΕΣΧΑΣΕ	Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων
ΕΧΠ	Εθνική Χωροταξική Πολιτική

ΕΧΣ	Ειδικό Χωρικό Σχέδιο
ΖΑΑ	Ζώνη Αστικού Αναδασμού
ΖΕΠ	Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας
ΖΟΕ	Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου
ΗΠΑ	Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής
ΚΕΔΕ	Κεντρική Ένωση Δήμων Ελλάδας
ΚΕΣΥΠΟΘΑ	Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων
ΚΥΑ	Κοινή Υπουργική Απόφαση
ΜΠΕ	Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
Ν	Νόμος
ΝΔ	Νομοθετικό Διάταγμα
ΝΟΚ	Νέος Οικοδομικός Κανονισμός
ΟΕ	Ομάδα Εργασίας
ΟΤ	Οικοδομικό Τετράγωνο
ΟΤΑ	Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης
ΠΔ	Προεδρικό Διάταγμα
ΠΕ	Περιφερειακή Ενότητα
ΠΕ	Πράξη Εφαρμογής
ΠΕΑ	Πανελλήνια Ένωση Αρχιτεκτόνων
ΠΕΠ	Περιοχές Ειδικής Προστασίας
ΠΕΠΔ	Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης
ΠΕΡΠΟ	Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης
ΠΕΧΠ	Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων
ΠΕΧΩΣ	Περιφερειακή Χωροταξική Στρατηγική
ΠΜ	Πολεοδομική Μελέτη

ΠΟΑΠΔ	Περιοχής Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων
ΠΟΤΑ	Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης
ΡΣ	Ρυθμιστικό Σχέδιο
ΡΣΑ	Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας
ΡΣΘ	Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης
ΡΣΒΧΟ	Ρυθμιστικό Σχέδιο Βιώσιμης Χωρικής Οργάνωσης
ΣΑΔΑΣ	Σύλλογος Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών
ΣΕΒ	Σύνδεσμος Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών
ΣΕΠΟΧ	Σύλλογος Ελλήνων Πολεοδόμων και Χωροτακτών
ΣΕΜΠΧΠΑ	Σύλλογος Ελλήνων Μηχανικών Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης
ΣΕΤΕ	Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων
ΣΜΠΕ	Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
ΣΠΕ	Στρατηγική Περιβαλλοντικής Εκτίμησης
ΣΟΑΠ	Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων
ΣτΕ	Συμβούλιο της Επικρατείας
ΣΥΠΟΘΑ	Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων
ΣΧΕΠΟ	Σχέδιο Πολεοδομικής Οργάνωσης Χρήσεων Γης και Ελέγχου Δόμησης
ΣΧΟΟΑΠ	Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης και Οικιστικής Ανάπτυξης Ανοιχτής Πόλης
ΣΧΠ	Στρατηγικό Χωροταξικό Πλαίσιο
ΤΕΕ	Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας
ΤΣΧΟ	Τοπικό Σχέδιο Χωρικής οργάνωσης
ΤΥΔΚ	Τεχνική Υπηρεσία Δήμων και Κοινοτήτων
ΤΧΣ	Τοπικό Χωρικό Σχέδιο
ΥΑ	Υπουργική Απόφαση

ΥΠΑΑΝΥΜΕΔΙ	Υπουργείο Ανάπτυξης Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων
ΥΠΕΚΑ	Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής
ΥΠΕΧΩΔΕ	Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων
ΦΕΚ	Φύλλο Εφημερίδας της Κυβέρνησης
ΧΡΗΓΗΣ	Κανονιστικό Σχέδιο Χρήσεων Γης
ΧΣ	Χωροταξικός Σχεδιασμός
ΧΩ.ΠΟ.ΜΕ	Χωροταξική και Πολεοδομική Μεταρρύθμιση

*Στη Βάσω, το Γιώργο, την Ελένη, την Πολυξένη και τη Χρύσα.....*

*Στη "Χωροταξία" μου, η οποία μπήκε στη ζωή μου το 2001 και από τότε μου προσφέρει γνώσεις, όμορφες στιγμές και ακόμη πιο όμορφους ανθρώπους.....*

**ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ**

Στο σημείο αυτό θα ήθελα να ευχαριστήσω και να παρουσιάσω τους ανθρώπους που με βοήθησαν ώστε αυτή η διπλωματική εργασία να πάρει μορφή.

Αρχικά ένα μεγάλο ευχαριστώ στον επιβλέποντά μου και αναπληρωτή καθηγητή του Τμήματος Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης κ. Κωνσταντίνο Λαλένη για τις γνώσεις του, την καθοδήγησή του και την ευκαιρία που μου παρείχε, μέσω του θέματος της παρούσης διπλωματικής εργασίας, να ζήσω από "μέσα" τη διαδικασία δημιουργίας ενός νομοσχεδίου και ιδιαίτερα του συγκεκριμένου καθώς με ενδιαφέρει άμεσα λόγω της επαγγελματικής μου ιδιότητας.

Ένα θερμό ευχαριστώ στη συνάδελφο, συμφοιτήτρια και αδελφική φίλη πλέον, Βάσω Κατσιούλα, με την οποία, λόγω αντιστοιχίας θεμάτων, πορευτήκαμε μαζί, μεταφορικά, σε όλη τη διάρκεια της συγγραφής αλλά και κυριολεκτικά, σε όλο αυτό το ταξίδι του Μεταπτυχιακού.

Θα ήθελα επίσης να ευχαριστήσω την υπάλληλο της βιβλιοθήκης του τμήματος Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, κα Εύη Κολοβού, η οποία βοήθησε και διευκόλυνε, λόγω της διαμονής μου εκτός της πόλης του Βόλου, τόσο στη συγκέντρωση του απαραίτητου υλικού όσο και με τις εύστοχες παρατηρήσεις της πάνω στη συγγραφή.

Επίσης, δε θα μπορούσα να μην αναφέρω τις συμφοιτήτριες και ήδη κατέχοντες του διπλώματος του Π.Μ.Σ αλλά πλέον φίλες, Ελένη Γκόλτσου, Χρύσα Καρούλα και Πολυξένη Νταφλούκα οι οποίες σε στιγμές απόλυτου χάους ήταν πάντα εκεί για να με στηρίξουν και να με βοηθήσουν, καθώς επίσης και το Γιώργο Θώμο, ομοίως συμφοιτητής και φίλος πλέον, για τη πηγή θετικής ενέργειας που αντιπροσωπεύει.

Τέλος, ένα μεγάλο ευχαριστώ σε όλους του καθηγητές μου στο Τμήμα Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, για τις γνώσεις που μου προσέφεραν και τους νέους ορίζοντες που μου άνοιξαν μέσα από την άριστη και άρτια διδασκαλία τους.

Κλείνοντας ένα μεγάλο ευχαριστώ στους αφανείς ήρωες που ήταν δίπλα μου και με στήριξαν δύο χρόνια στο εγχείρημα που λέγεται "Π.Μ.Σ Πολεοδομία-Χωροταξία", τους γονείς μου Νίκο και Αθηνά. Ιδιαίτερο ευχαριστώ στον πατέρα μου, του οποίου η συμβολή, λόγω της βοήθειας του τις μέρες που έλειπα για την παρακολούθηση των μαθημάτων, ήταν καθοριστική.

Είλικρινά

*Σταματία Νικ. Φωλίνα*

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το σύστημα σχεδιασμού της χώρας παραμένει ένα από τα πλέον συγκεντρωτικά, παρά τις όποιες προσπάθειες έγιναν κατά καιρούς για την αποκέντρωσή του και παρά τις επιδιώξεις του τελευταίου Οικιστικού Νόμου 2508/1997 (Οικονόμου, 1997). Το κράτος έχει τη βασική αρμοδιότητα έγκρισης των πολεοδομικών σχεδίων που αποτελούν τον ακρογωνιαίο λίθο του συστήματος ελέγχου της οικιστικής ανάπτυξης και αδειοδότησης.

Αποτελεί γεγονός ότι η συγκρότηση και κυρίως η εφαρμογή του θεσμικού πλαισίου για το σχεδιασμό των ελληνικών πόλεων καθορίστηκε αρκετά από την ιδιόμορφη ανάπτυξη του συστήματος γης και κατοικίας, ως υποκατάστατο του ελλειμματικού κράτους πρόνοιας ή σύμφωνα με ορισμένους μελετητές ως ευρύτερου μηχανισμού πολιτικής και κοινωνικής νομιμοποίησης των κυβερνώντων (Οικονόμου Δ., 1988). Το γεγονός αυτό έχει δύο συνέπειες (Γιαννακούρου, 1999): Πρώτον, εξηγεί γιατί η πολεοδομική πολιτική λειτούργησε ως μηχανισμός προσαρμογής στις διαμορφωμένες καταστάσεις και ασκούμενες πιέσεις (π.χ. νομιμοποίηση αυθαιρέτων), παρά ως μέσο προγραμματισμού της οικιστικής ανάπτυξης και των κοινωνικο-οικονομικών λειτουργιών στο χώρο (Γετίμης, 1989). Δεύτερον, εξηγεί τη χρονική υστέρηση της εισαγωγής στην Ελλάδα μιας παρεμβατικής πολιτικής για τη ρύθμιση του χώρου, αντίστοιχης με αυτή που γνώρισαν οι περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες κατά την άνθιση του αποκαλούμενου παρεμβατικού κράτους πρόνοιας (1950-1970).

Στο πλαίσιο της προσπάθειας της κυβερνητικής πολιτικής για τον προσδιορισμό στρατηγικών κατευθύνσεων για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και την αειφόρο οργάνωση του εθνικού χώρου, το ΥΠΕΚΑ ανέλαβε την επανεξέταση του συστήματος χωρικού σχεδιασμού, λαμβάνοντας υπόψη την ανάγκη προώθησης των ιδιωτικών επενδύσεων και τις νεότερες διεθνείς τάσεις στον τομέα της χρηματοδότησης αστικών προγραμμάτων σε συνθήκες κρίσης. Σύστησε έτσι την επιτροπή Χωροταξικής και Πολεοδομικής Μεταρρύθμισης (ΧΩ.ΠΟ.ΜΕ.), με Ομάδες Εργασίες για Οριζόντια Θέματα, για το Χωροταξικό Σχεδιασμό και τον Πολεοδομικό Σχεδιασμό, η οποία ανέλαβε να διατυπώσει προτάσεις για τον εξορθολογισμό, την απλούστευση, την επιτάχυνση και τη βελτίωση της συνοχής, αποτελεσματικότητας και λειτουργικότητας του συστήματος σχεδιασμού.

Η διαδικασία της μεταρρύθμισης ξεκίνησε στις 29 Φεβρουαρίου του 2012, με δελτίο τύπου του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και

ολοκληρώθηκε στις 8 Μαΐου οπότε και βγήκε σε δημόσια διαβούλευση το νέο Σχέδιο Νόμου το οποίο ολοκληρώθηκε δέκα μέρες αργότερα.

Η παρούσα διπλωματική εργασία αποτελείται από τέσσερα (4) κεφάλαια.

Τα δύο πρώτα κεφάλαια αποτελούν το πρώτο μέρος της εργασίας το οποίο ουσιαστικά παρέχει τις απαραίτητες πληροφορίες στον αναγνώστη ώστε να μπορέσει αποκτήσει μια εικόνα για τον Πολεοδομικό Σχεδιασμό στην Ελλάδα. Πιο αναλυτικά, στο πρώτο κεφάλαιο γίνεται μια γενικευμένη αναφορά στον πολεοδομικό σχεδιασμό, παραθέτοντας την εννοιολογική του προσέγγιση, την εξέλιξη του νομοθετικού πλαισίου της πολεοδομίας και τις αδυναμίες του. Στο δεύτερο κεφάλαιο γίνεται μετάβαση και λεπτομερής ανάλυση του υφιστάμενου νομοθετικού πλαισίου, συμπεριλαμβανομένου των αλλαγών που εισάγει και των αδυναμιών του.

Το δεύτερο μέρος, περιλαμβάνει το τρίτο και τέταρτο κεφάλαιο. Στο τρίτο παρουσιάζεται όλο το ιστορικό της μεταρρύθμισης, με εκτενή αναφορά στην πορεία του νομοσχεδίου και στην τελική πρόταση που βγήκε σε διαβούλευση. Τέλος, στο τέταρτο κεφάλαιο γίνεται προσπάθεια αξιολόγησης και κριτικής τόσο της διαδικασίας προετοιμασίας, όσο και του τελικού προϊόντος.

Το πόνημα ολοκληρώνεται με κάποια συμπεράσματα, με τη συνολική κριτική αναφορικά με τη διαδικασία σχεδιασμού, την εξέλιξη, αλλά και τη μελλοντική πορεία του σχεδιασμού στη χώρα.



## 1. Ο ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

### 1.1. ΕΝΝΟΙΟΛΟΓΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Ο ελληνικός όρος "σχεδιασμός" καλύπτει ένα φάσμα δραστηριοτήτων, που σε άλλες γλώσσες συνήθως διακρίνονται μεταξύ τους. Ο πολεοδομικός σχεδιασμός είναι ένας όρος ομπρέλα που καλύπτει μια σειρά από πολιτικές και παρεμβάσεις, οι οποίες έχουν ως κοινή συνισταμένη η οποία αποσκοπεί στην ανάπτυξη και στην ποιότητα ζωής της πόλης (Γιαννακού, 2009).

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός αποτελεί μία από τις πολυπλοκότερες μορφές που υπάρχουν. Διέπεται από τις βασικές αρχές που χαρακτηρίζουν γενικά το σχεδιασμό, οι οποίες είναι οι αξιολογικοί παράγοντες, το πλαίσιο δράσης και το προϊόν του σχεδιασμού, με τη διαφορά ότι αποτελώντας σύνθετη περίπτωση, καταργείται η ξεκάθαρη διάκριση ανάμεσα στους τρεις παράγοντες, οι οποίοι όμως παρουσιάζονται αναπόσπαστα δεμένοι μεταξύ τους (Αραβαντινός, 1997).

Τα συστήματα πολεοδομικού σχεδιασμού αποτελούν το κατευθυντήριο πλαίσιο για τη μελλοντική ανάπτυξη και χρήση της γης στις πόλεις και στις αγροτικές περιοχές και παίζουν σημαντικό ρόλο στη διαμόρφωση και στην προστασία της ποιότητας των πόλεων και της υπαίθρου. Ένα σύστημα σχεδιασμού συνίσταται από μια σειρά πολιτικές, διαδικασίες, θεσμούς και σχέδια που διαμορφώνουν τους τυπικούς κανόνες, οι οποίοι εξασφαλίζουν την αποδοτική και αποτελεσματική ανάπτυξη και χρήση της γης προς όφελος του δημόσιου συμφέροντος, ρυθμίζοντας τις δραστηριότητες ατόμων και επιχειρήσεων στο χώρο (Ανδρικοπούλου κ.α., 2007).

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός και η ρύθμιση των χρήσεων γης αποτελούν ένα διακριτό σύστημα θεσμικού χαρακτήρα ουσιαστικά με δυο προφανείς στόχους: την κοινωνική δικαιοσύνη και την περιβαλλοντική αειφορία. Τα πολεοδομικά σχέδια παρέχουν το κανονιστικό πλαίσιο μέσα στο οποίο μπορεί να λειτουργήσει ο έλεγχος της δόμησης, η προστασία της ποιότητας του περιβάλλοντος, η παροχή αναπτυξιακών ευκαιριών και η εμπλοκή του δημόσιου τομέα. Τα ευρωπαϊκά συστήματα πολεοδομικού σχεδιασμού μέσω των διαφόρων νόμων και διαταγμάτων παρέχουν ένα εθνικό πλαίσιο για τη ρύθμιση των χρήσεων γης και της αστικής ανάπτυξης, σε τοπικό αλλά και σε περιφερειακό επίπεδο (Ανδρικοπούλου κ.α., 2007).

Ο σχεδιασμός των χρήσεων γης σε όλα τα συστήματα περιλαμβάνει τρεις λειτουργίες: τη διαμόρφωση των σχεδίων, την προώθηση της αστικής ανάπτυξης και τον έλεγχο της αστικής ανάπτυξης (Ανδρικοπούλου κ.α., 2007).

Όλα τα συστήματα περιλαμβάνουν μια ποικιλία εργαλείων για την εφαρμογή του σχεδιασμού: από τα πλέον κανονιστικά εργαλεία της απαλλοτρίωσης-αποζημίωσης ή της εισφοράς σε γη και χρήμα κατά το στάδιο δημιουργίας πολεοδομημένης γης, μέχρι τα πιο αναπτυξιακά εργαλεία, όπως διάφορες ζώνες κινήτρων ή ακόμη διάφοροι εταιρικοί φορείς ανάπτυξης και σχεδιασμού συγκεκριμένων περιοχών (Ανδρικοπούλου κ.α., 2007).

Η βασική αρχή που διέπει τον πολεοδομικό σχεδιασμό είναι ότι: η διάρθρωση του γίνεται σε δύο επίπεδα, ενός στρατηγικού (Γενικός Σχεδιασμός) που συνήθως καλύπτει το σύνολο ενός τουλάχιστον ΟΤΑ, ή ενός μεγάλου αστικού κέντρου (πχ. ένα Ρυθμιστικό Σχέδιο) και ενός κανονιστικού και λεπτομερειακού (Ειδικός Σχεδιασμός) που καλύπτει το σύνολο ή τμήμα της πολεοδομημένης ή της υπό πολεοδόμηση έκτασης του ΟΤΑ ή ενός οικισμού. Η αντιμετώπιση αυτή αποτελεί εδώ και αρκετές δεκαετίες πάγιο χαρακτηριστικό των συστημάτων πολεοδομικού σχεδιασμού στον ευρωπαϊκό αλλά συχνά και στον εκτός Ευρώπης χώρο. (Τ.Ε.Ε., 2010). Σε όλα τα συστήματα το σχέδιο που περιγράφει τις χρήσεις γης έχει δεσμευτικό χαρακτήρα. Ως εκ τούτου, σε όλα τα συστήματα την έγκριση των λεπτομερειακών δεσμευτικών σχεδίων, όπως το ρυμοτομικό σχέδιο, ακολουθεί ένα σύνολο κανονιστικών διαδικασιών. Επιπλέον, σε όλα τα δομικού χαρακτήρα σχέδια ακολουθούνται διαδικασίες γνωμοδότησης από μέρους πολλών φορέων που εμπλέκονται στο σχεδιασμό, ενώ σε αρκετές χώρες αυτές οι διαδικασίες εμπλέκουν και τους πολίτες. Ενδιαφέρον παρουσιάζει το γεγονός ότι σε όλα τα συστήματα (ευρωπαϊκά) επιτρέπονται παρεκκλίσεις από το σχέδιο, που μάλιστα αποτελούν μια πολύ σημαντική πλευρά του σχεδιασμού. Το ελληνικό σύστημα σχεδιασμού παραμένει ένα από τα πλέον συγκεντρωτικά συστήματα, καθώς βασικό ρόλο παίζει η κεντρική διοίκηση (Ανδρικοπούλου κ.α., 2007).

Αυτό που γίνεται πλέον αποδεκτό είναι ότι ο πολεοδομικός σχεδιασμός δεν είναι αποκλειστικά ρυθμιστική διαδικασία που προηγείται της κατασκευαστικής, αλλά μια δραστηριότητα πρόβλεψης και πρόληψης στην οποία ενσωματώνονται συζητήσεις, διαφωνίες και διαμάχες (Ανδρικοπούλου κ.α., 2007).

## 1.2. ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΤΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΜΕΧΡΙ ΣΗΜΕΡΑ

Η εξέλιξη του θεσμικού πλαισίου της πολεοδομίας στη σύγχρονη Ελλάδα θα μπορούσε να διακριθεί σε τέσσερις περιόδους:

1η περίοδος: από το 1828 μέχρι το 1923.

2η περίοδος: από το 1923 μέχρι τη δεκαετία του '70.

3η περίοδος: από τη δεκαετία του '70 μέχρι το 1982.

4η περίοδος: από το 1982 μέχρι σήμερα.

Εξετάζοντας συνοπτικά τα βασικά χαρακτηριστικά της κάθε περιόδου, καταγράφονται τα ακόλουθα (Αραβαντινός, 1997):

**1η περίοδος (από το 1828 μέχρι το 1923):** Με τη σύσταση του νεότερου ελληνικού κράτους, μετά την απελευθέρωση από τους Τούρκους, εκπονήθηκαν τα ρυμοτομικά σχέδια της Πάτρας (1828), της Πύλου (1829), της Αθήνας (1830), του Ναυπλίου (1834), της Μονεμβασίας (1836), της Ναυπάκτου (1838), της Θήβας (1850), της Καλαμάτας (1860) κλπ..

Αυτή την περίοδο δεν υπήρξε νομοθετικό πλαίσιο πολεοδομικού σχεδιασμού. Ένα πρώτο νομοθέτημα, το Διάταγμα της 5-6-1842 για την Αθήνα και την Ερμούπολη και στη συνέχεια ο νόμος Σκβ του 1867 για την υπόλοιπη Ελλάδα, καθόριζαν στοιχειώδεις κανόνες δόμησης των κτιρίων, όπως υποχρεωτική τήρηση οικοδομικών και ρυμοτομικών γραμμών, τακτοποίηση οικοπέδων κλπ. (Αραβαντινός, 1997).

**2η περίοδος (από το 1923 μέχρι τη δεκαετία του '70):** Κατά τη χρονική αυτή περίοδο ψηφίστηκαν δύο νομοθετικά πλαίσια πολεοδομικού σχεδιασμού, τα οποία υπό προϋποθέσεις ισχύουν μέχρι σήμερα και μπορούμε να θεωρήσουμε ότι καθόρισαν την οικοδόμηση της Ελλάδας.

Το πρώτο ελληνικό νομοθετικό διάταγμα είναι αυτό της **17-7/16-8-1923**, *‘Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών’*. Αποτελεί την απαρχή του σύγχρονου θεσμικού πλαισίου της πολεοδομίας και χωροταξίας. Το ΝΔ διέπει τον τρόπο ρυμοτόμησης όλων των πόλεων και κωμοπόλεων που απέκτησαν σχέδιο πόλεως ή επεκτάθηκαν μέχρι το 1983, διευθετεί την υποχρέωση ύπαρξης σχεδίου για κάθε οικισμό της χώρας αλλά και δίνει τη δυνατότητα δόμησης εκτός των οικισμών, ζήτημα που απασχολεί την ελληνική ύπαιθρο μέχρι σήμερα. (Γιαννακού, 2007).

Βάσει αυτών των δύο Διαταγμάτων ο ελληνικός χώρος διαμορφώθηκε:

- Στις περιοχές που διαθέτουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και χαρακτηρίζονται σαν «εντός Σχεδίου Πόλεως».
- Στους οικισμούς που υπάρχουν πριν από το έτος 1923 και δεν έχουν εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως, αλλά ένα δικό τους νομοθετικό καθεστώς.
- Σε όλες τις υπόλοιπες περιοχές της χώρας, που χαρακτηρίζονται σαν «εκτός Σχεδίου Πόλεως» (Αραβαντινός, 1997).

**3η περίοδος (από τη δεκαετία του '70 μέχρι το 1982):** Το άρθρο 24 του Συντάγματος του 1975 εισάγει την υποχρέωση του κράτους να ελέγχει την πολεοδομική ανάπτυξη και να προστατεύει το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον. Από τότε η πολιτεία αρχίζει και διατυπώνει κατευθυντήριες γραμμές για τη χωροταξική και πολεοδομική πολιτική (Αραβαντινός, 1997).

Για πρώτη φορά καθορίζονται περισσότερα επίπεδα μελέτης με τον **Ν. 947/1979**, *‘Περί οικιστικών περιοχών’*. Ο νόμος περιλαμβάνει τα εξής δύο διαδοχικά σχέδια: τη μελέτη της οικιστικής ανάπτυξης, με την οποία γίνεται η αναγνώριση της καταλληλότητας μιας περιοχής για πολεοδόμηση και την πολεοδομική μελέτη, η οποία καλύπτει τον λεπτομερή σχεδιασμό της περιοχής και αφορά στη δημιουργία νέου χώρου προς πολεοδόμηση (Οικονόμου, 2007).

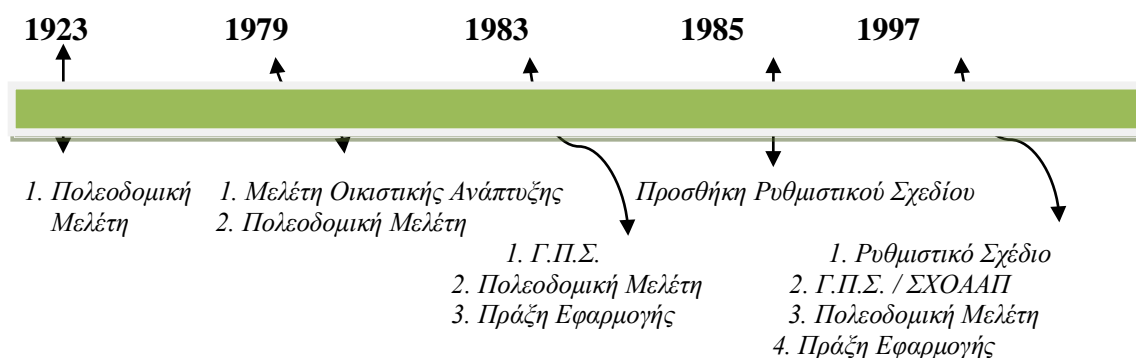
**4η περίοδος (από το 1982 μέχρι σήμερα):** Αυτή την περίοδο δημιουργείται ο **Ν.1337/83** *«Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις»*, ένας νόμος «μεταβατικός» γιατί δημιουργήθηκε για να καλύψει επείγουσες απαιτήσεις και να ισχύσει ορισμένη χρονική περίοδο, και τελικά κατέληξε να γίνει ένας πολεοδομικός νόμος σταθμός για την Ελλάδα (Αραβαντινός, 1997). Ο 1337 υιοθέτησε ένα σύστημα τριών σχεδίων με ιεραρχική, χρονικά και θεματικά, σχέση: το **Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο** (ΓΠΣ), την **Πολεοδομική Μελέτη** (ΠΜ), και την **Πράξη Εφαρμογής**. Ο νόμος αυτός δεν χρησιμοποιεί τον όρο «επίπεδα» ή κάποιον άλλο παρεμφερή για να περιγράψει την ιεραρχική σχέση των τριών αυτών σχεδίων, αλλά η σχέση μεταξύ των τελευταίων προκύπτει σαφώς από τον τρόπο με τον οποίο προσδιορίζεται το περιεχόμενό τους. (Οικονόμου, 2007). Επιπλέον, συμπεριλαμβάνεται και ο αυτοτελής σχεδιασμός των εκτός σχεδίου περιοχών μέσω της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ). Για πρώτη φορά εισάγονται οι φράσεις *‘σχέδιο πόλης’* και *‘σχέδιο υλοποίησης’*, καθώς και η έννοια της εισφοράς σε γη και χρήμα νέων ακινήτων (Λαλένης, 2012).

Μετά τον Ν. 1337 ακολούθησαν οι **Νόμοι 1515/1984** και **1561/1985** με τους οποίους προέκυψε μια ακόμη βαθμίδα σχεδιασμού, το **Ρυθμιστικό Σχέδιο**, μετά την έγκριση των Ρυθμιστικών Σχεδίων Αθήνας (ΡΣΑ) και Θεσσαλονίκης (ΡΣΘ), αντιστοίχως. (Οικονόμου, 2007).

Το 1997 προέκυψε ο **Νόμος 2508/97** για τη «*Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις*». Πρόκειται για έναν πολεοδομικό νόμο για την επέκταση, ανάπλαση και γενικότερα αναβάθμιση και προστασία των πόλεων και οικισμών της χώρας. Η φιλοσοφία αυτού του νόμου είναι ότι θέτει εξ αρχής ένα γενικό πλαίσιο πολεοδομικών αρχών, κατευθύνσεων, όρων και διαδικασιών για την οργάνωση και ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών που θα επέλθει, με σκοπό να προκύψει πραγματική αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος και να εξασφαλιστεί και διατηρηθεί η βιωσιμότητα των πόλεων, των οικισμών και της ευρύτερης περιοχής τους (Αραβαντινός, 1997).

Ο Ν. 2509/1997 εισήγαγε για πρώτη φορά την αρχή της αειφορίας και καθιέρωσε ρητά δύο επίπεδα και τέσσερις βαθμίδες πολεοδομικού σχεδιασμού (Κουδούνη, 2013). Το πρώτο επίπεδο περιλαμβάνει αφενός το ρυθμιστικό σχέδιο (που ενσωματώνεται πλέον ευθέως στο σύστημα πολεοδομικού σχεδιασμού, και επεκτείνεται και στις σχετικά μεγάλες πόλεις πέραν των δύο μητροπόλεων) και, αφετέρου το γενικό πολεοδομικό σχέδιο (ΓΠΣ) / Σχέδιο χωρικής οργάνωσης και οικιστικής ανάπτυξης ανοικτής πόλης (ΣΧΟΟΑΠ). (Οικονόμου, 2007). Το δεύτερο επίπεδο περιλαμβάνει την πολεοδομική μελέτη και την πράξη εφαρμογής.

Σχήμα 1: Εξέλιξη των Βασικών Εργαλείων Πολεοδομικού Σχεδιασμού



Πηγή: Ιδία Επεξεργασία, 2013

### 1.3 ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ ΤΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Είναι καθολική η διαπίστωση ότι το θεσμοθετημένο σύστημα κυρίως του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδιασμού της χώρας μας έχει οδηγηθεί σε γραφειοκρατική εμπλοκή και σχεδόν πλήρη αδράνεια καθώς για διάφορους λόγους αποτυγχάνει συστηματικά να ανταποκριθεί ποσοτικά, ποιοτικά και χρονικά στις (όχι αυθαίρετες αλλά υπολογισμένες στα Γ.Π.Σ.), ανάγκες του πληθυσμού (π.χ. πολεοδομήσεις που κρατούν δεκαετίες, αδυναμία χρηματοδότησης μελετών ΠΜ, αδυναμία έγκρισης μελετών ακόμη και αυτών που είναι σχεδόν περατωμένες, αντιφάσεις μεταξύ ΓΠΣ και ΠΜ., ακυρώσεις διαταγμάτων, κ.α.).

Οι κυριότερες αδυναμίες που συνδέονται με τον πολεοδομικό σχεδιασμό και έχουν εντοπισθεί είναι:

#### ***ι. Σχεδιαστικός πληθωρισμός***

Ο αριθμός των σταδίων του πολεοδομικού σχεδιασμού (χωρίς να συμπεριλαμβάνεται η ΠΕ, όπου υπάρχει) στις υπόλοιπες χώρες της ΕΕ (πλην της Ελλάδας) και τις ΗΠΑ κυμαίνεται μεταξύ ενός και δύο. Το ελληνικό σύστημα περιλαμβάνει 2 ή 3 (όπου προβλέπεται ΡΣ) στάδια. Ο αριθμός αυτός είναι ο υψηλότερος μεταξύ των χωρών της ΕΕ. Πρόκειται για ένα υπερ-σχεδιασμό, που καθ'αυτός έχει αρνητικές συνέπειες (επιμήκυνση απαιτούμενου χρόνου, κόστος, πολυπλοκότητα διαδικασιών) αν ληφθεί υπόψη ότι το τελικό σχεδιαστικό προϊόν είναι και ιδιαίτερα ισχνό, σε σύγκριση με τον πολεοδομικό σχεδιασμό στο διεθνή χώρο, προκύπτει σαφώς ότι η πολλαπλότητα των σταδίων αποτελεί σοβαρό πρόβλημα του ελληνικού συστήματος πολεοδομικού σχεδιασμού.

Ο σχεδιαστικός πληθωρισμός του ελληνικού συστήματος γίνεται ακόμα πιο έντονος, αν ληφθεί υπόψη η προσθήκη και της ΠΕ. Το στάδιο αυτό, δεν είναι πολύ συνηθισμένο στον Ευρωπαϊκό χώρο: συναντάται στις τρεις χώρες του νότου κυρίως, ενώ σε δύο σκανδιναβικές χώρες έχει μερική εφαρμογή. Η ΠΕ στην Ελλάδα είναι μεν αναγκαία και θα παραμείνει για αρκετά χρόνια, λόγω της έλλειψης του Κτηματολογίου. Δεν παύει ωστόσο, να επιβαρύνει το συνολικό σχεδιασμό, και να καθιστά ακόμα πιο «βαριά» την παρουσία των πολλών υπερκείμενων σταδίων (Οικονόμου, 2002).

**ii. Αδυναμία εφαρμογής του σχεδιασμού**

Η εκπόνηση και αποπεράτωση των διαδικασιών έγκρισης του Πολεοδομικού Σχεδιασμού γίνεται πιο δύσκολη, λόγω κυρίως διοικητικών και διαδικαστικών αδυναμιών στην εφαρμογή του. Τα διάφορα καθεστώτα επιβολής εισφορών σε γη και χρήμα με ειδικές ρυθμίσεις για ποικίλες ομάδες ιδιοκτητών, οι δύσκολες διαδικασίες απαλλοτριώσεων, η αδυναμία διαχείρισης από τις υπηρεσίες των ΟΤΑ (χωρίς αρχεία και μηχανικούς) μεγάλου όγκου κτηματογραφικών δεδομένων και διαδικασιών εφαρμογής, η μη δέσμευση Οργανισμών και Υπηρεσιών Κοινής Ωφέλειας στην εκτέλεση των υποδομών είναι μερικά μόνο από τα προβλήματα υλοποίησης του σχεδιασμού. Ειδικότερα οι πολεοδομικές ρυθμίσεις όσον αφορά τη χρήση του εδάφους μπορεί να είναι από νομικής άποψης δεσμευτικές (εφόσον παρελπίδα καταφέρουν να ολοκληρωθούν), αλλά αυτό και μόνο δεν εξασφαλίζει την πραγματοποίησή τους. (Τ.Ε.Ε., ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ, 2010).

**iii. Ελλείψεις σε προσωπικό**

Όλα αυτά τα χρόνια οι ελλείψεις σε εξειδικευμένο προσωπικό σε Φορείς και Υπηρεσίες Σχεδιασμού και Επίβλεψης μελετών και διαδικασιών του Πολεοδομικού Σχεδιασμού σε περιφερειακό, νομαρχιακό και δημοτικό επίπεδο (π.χ. υπηρεσίες Δι.Πε.Χω., Οργανισμό Ρυθμιστικού Θεσσαλονίκης, εξειδικευμένα τμήματα πολεοδομιών, ΤΥΔΚ, όπως και ΟΤΑ) ήταν και παραμένουν μέχρι σήμερα πραγματικά τεράστιες. Το αποτέλεσμα των ελλείψεων είναι ότι υπάρχει τελικά αδυναμία, μακροχρόνια καθυστέρηση, δυσφορία έως και άρνηση προκήρυξης, επίβλεψης και διεκπεραίωσης εργασιών πολεοδόμησης ή ακόμη και απλής αναγκαίας τροποποίησης Σχεδίου Πόλης (Τ.Ε.Ε., ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ, 2010).

**iv. Αρμοδιότητες για την έγκριση του Πολεοδομικού Σχεδιασμού**

Είναι το βασικό θέμα στο οποίο κυρίως οφείλονται οι μακροχρόνιες καθυστερήσεις και η αναποτελεσματικότητα του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδιασμού. Η συγκέντρωση των αρμοδιοτήτων έγκρισης στο κεντρικό κράτος και μάλιστα με Προεδρικό Διάταγμα αποτελεί ακραία περίπτωση συγκεντρωτισμού με προφανείς δυσλειτουργίες και ουσιαστικά αποτελεί ακύρωση στην πράξη του πολεοδομικού σχεδιασμού (Τ.Ε.Ε., ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ, 2010).

**v. Αντιφάσεις μεταξύ των επιπέδων σχεδιασμού**

Οι ταχείες αλλαγές στην κοινωνική, οικονομική και οικιστική, κατάσταση της χώρας, σε αντιδιαστολή με τους εξαιρετικά αργούς και χωρίς κατάληξη ρυθμούς πολεοδομικού σχεδιασμού, πολύ γρήγορα καταλήγουν σε αντιφάσεις- αντιθέσεις μεταξύ των διαφόρων επιπέδων σχεδιασμού τόσο μεταξύ τους όσο και με την πραγματικότητα (Τ.Ε.Ε., ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ, 2010).

**vi. Σύγκρουση των κανονιστικών ρυθμίσεων μεταξύ πολεοδομικού και περιβαλλοντικού σχεδιασμού.**

Τα προβλήματα στο ζήτημα αυτό εντοπίζονται κυρίως στα παρακάτω:

α. Αυτά που αφορούν περιοχές προστασίας (δασικές εκτάσεις, βιοτόπους, κλπ.) όπου σειρά γενικών και ειδικών ρυθμίσεων, όπως και ρυθμίσεις διαφόρων επιπέδων θεσμοθετούνται επί του αυτού χώρου.

β. Στη σχέση ΓΠΣ και ΣΜΠΕ. Η διεξαγωγή τους ως χωριστών μελετών οδηγεί στην επανάληψη των ιδίων δεδομένων, προτάσεων, ρυθμίσεων μέσα από δύο διαφορετικά κανάλια θεσμοθέτησης και σε διαφορετικά επίπεδα σχεδιασμού με αποτέλεσμα τη σπατάλη χρόνου και χρήματος αλλά και το ενδεχόμενο αντιφατικών καταστάσεων.

**vii. Έλλειψη πόρων χρηματοδότησης σχετικών μελετών**

Συνήθης λόγος καθυστέρησης είναι η έλλειψη πόρων χρηματοδότησης των σχετικών, μελετών από τους ΟΤΑ που έχουν εξελιχθεί στους αποκλειστικούς σχεδόν εργοδότες των μελετών της κατηγορίας αυτής, αλλά και από το Δημόσιο για όσες μελέτες αναθέτει. Ειδικότερα, οι θεσμοθετημένες διαδικασίες για την προείσπραξη μέρους της εισφοράς σε χρήμα για την χρηματοδότηση των μελετών δεν αποδίδουν παρά μερικώς, καθώς είναι ατελείς και συχνά πολιτικά και κοινωνικά μη επιθυμητές.(Τ.Ε.Ε., ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ, 2010).

**viii. Επικάλυψη μελετών και διαδικασιών.**

Παρά τη δραματική ανάγκη επιτάχυνσης των διαδικασιών, υπάρχει –λόγω της άκριτης διαδοχικής προσθήκης την τελευταία δεκαετία διαφόρων περιφερειακών μελετών στην πολεοδόμηση-, πολλές άνευ λόγου επικαλύψεις μεταξύ των προβλεπομένων εργασιών και διαδικασιών μιας μελέτης πολεοδόμησης (πχ μεταξύ



πολεοδομικής μελέτης, γεωλογικής μελέτης και Σ.Π.Ε.) που καταλήγουν σε περιττές δαπάνες και επιμηκύνσεις των χρονικών ορίων της όλης διαδικασίας (Τ.Ε.Ε., ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ, 2010).

Οι επιπτώσεις της των αδυναμιών ου πολεοδομικού σχεδιασμού που αναφέρθηκαν είναι καταστροφικές από κάθε άποψη, καθώς κοινωνική και οικονομική ανάπτυξη (οικιστική, βιομηχανική, τουριστική), πολεοδομικός σχεδιασμός, περιβαλλοντική προστασία αλλά και «πράσινη ανάπτυξη» συνδέονται άμεσα και οι σχετικές δράσεις αλληλεξαρτώνται.

Έτσι, σε πολλές από τις προς πολεοδόμηση περιοχές σήμερα επικρατεί η άναρχη και αυθαίρετη δόμηση χωρίς αναφορά ή υποστήριξη από υποδομές, κοινωφελείς και κοινόχρηστες χρήσεις.

## 2. ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΓΙΑ ΤΟΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ

Σύμφωνα με την επίσημη ιστοσελίδα του ΥΠΕΚΑ ο πολεοδομικός σχεδιασμός σήμερα ρυθμίζεται από το Ν. 2508/97 που αναφέρεται στη *‘Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των Πόλεων και Οικισμών της Χώρας και Άλλες Διατάξεις’*, και αποτελεί συνέχεια και ολοκλήρωση του πολεοδομικού καθεστώτος που εισήγαγε ο οικιστικός νόμος 1337/83.

### 2.1 ΝΟΜΟΣ 2508/97<sup>1</sup>

Σύμφωνα με τον Ν. 2508/97, ο πολεοδομικός σχεδιασμός εκφράζεται σε δύο επίπεδα: Το πρώτο επίπεδο αποτελείται από σχέδια με στρατηγικό χαρακτήρα και γενικές κατευθύνσεις σχετικά με τις χρήσεις γης, την επισκόπηση των υφισταμένων συνθηκών, προβλέψεις, εναλλακτικούς τρόπους ανάπτυξης, την οργάνωση των οικονομικών πόρων, την προστασία του περιβάλλοντος και την αειφόρο ανάπτυξη, τις προτεραιότητες και το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης κ.λπ.. Αυτά είναι τα Ρυθμιστικά Σχέδια (Ρ.Σ.) για τα αστικά συγκροτήματα της χώρας με μητροπολιτικό χαρακτήρα, τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ.) για τον αστικό και περιαστικό χώρο και τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) για τον μη αστικό χώρο.

Το δεύτερο επίπεδο αποτελείται από σχέδια μεγαλύτερων κλίμακων, τους οικοδομικούς κανονισμούς, και δείχνει θέσεις ειδικών χρήσεων (σχολεία, παιδικοί σταθμοί κ.λπ.) (Lalenis, 2001). Περιλαμβάνονται δηλαδή οι Πολεοδομικές Μελέτες (ΠΜ) και οι Πράξεις Εφαρμογής της (ΠΕ), που μαζί με τις πολεοδομικές μελέτες αναπλάσεων, παραγωγικών πάρκων ή άλλες ειδικές μελέτες αποτελούν την εξειδίκευση και εφαρμογή του πρώτου επιπέδου πολεοδομικού σχεδιασμού.

---

<sup>1</sup> Βλ. αναλυτικά Νόμο 2508/1997 για τη «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας» (ΦΕΚ Α 124/13.06.1997)

Πίνακας 1: Παράμετροι και σχέδια ελληνικού πολεοδομικού σχεδιασμού

Στά-διο	Σχέδιο	Θεσμικό πλαι-σιο	Γεωγραφική κάλυψη	Εγκριση				Συμμόρφωση με υπερκείμενα σχέδια
				Δήμος	Νομαρχία	Περιφέ-ρεια	ΥΠΕΧΩ-ΔΕ	
1	2	3	4	5.1	5.2	5.3	5.4	6
1	Ρυθμιστικό Σχέδιο (ΡΣ)	Ν. 2508/97	8 μεγάλες πό-λεις				<input type="checkbox"/>	-
2	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ)	Ν. 2508/97	Δήμοι με ένα οικισμό>2000 κατ.			<input type="checkbox"/>	ο Αθήνα, Θεσ/νίκη	Χωροταξικό, ρυθ-μιστικό
2	Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ)	Ν. 2508/97	Δήμοι χωρίς οικισμό>2000 κατ.			<input type="checkbox"/>		Χωροταξικό, ρυθ-μιστικό
2	Σχέδιο Ανάπτυξης Περιοχών Β' Κατοικίας (ΣΧΑΠ)		Οικισμοί Β' κατοικίας				<input type="checkbox"/>	ΖΟΕ ή ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ και κατε-υθύνσεις χωροταξί-κης οργάνωσης νομού
2	Οριοθέτηση οικι-σμού 72000 κατ. δημι-ουργημένου πριν το 1983	ΠΔ 24.4/3.5.85 και Ν. 2242/94	Οικισμοί 72000 κατ. δημιουρ-γημένοι πριν το 1983		<input type="checkbox"/>			
3	Περιοχών πρώτης κα-τοικίας	Ν. 2508/97 (ΖΕΠ, ΖΑΑ: Ν. 1337/83, πα-ραθεριστική κατοικία: ΠΔ 16/30.8.85 και Ν.)	Περιοχές με ΓΠΣ ή ΣΧΟΟ-ΑΠ	ο με με-ταβίβαση από νο-μάρχη	<input type="checkbox"/>			ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ
3	Πολεο-δομική μελέτη (ΠΜ)	Οικι-σμού 72000 κατ. δημιουρ-γημένου πριν το 1983	Οικισμοί 72000 κατ. δημιουρ-γημένοι πριν το 1983	ο με με-ταβίβαση από νο-μάρχη	<input type="checkbox"/>	ο Παραλι-ακοί ή σε περιοχές προ-στασίας	ο Αξολο-γοί και παραδο-σιακοί οικισμοί	ΣΧΟΟΑΠ (για επέ-κταση)
3	Β' κατοικίας	Ν. 2242/94	Οικισμοί Β' κατ.					ΣΧΑΠ ή ΡΣ
3	ΠΕΡΠΟ	Ν. 2508/97	ΠΕΡΠΟ				<input type="checkbox"/>	ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ ή γενικές κατευθύν-σεις ΠΕΡΠΟ νομού
4	Πράξη Εφαρμογής (ΠΕ)	Ν. 2508/97, ΝΔ 17.7.23	Παντού	<input type="checkbox"/>	ο όταν δεν έχει μεταβιβα-σθεί στο Δήμο			ΠΜ

Πηγή: Οικονόμου, 2011

### 2.1.1 ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ ΚΑΙ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Πιο αναλυτικά, τα Ρυθμιστικά Σχέδια και Προγράμματα Προστασίας Περιβάλλοντος αποτελούν επιτελικά σχέδια που έχουν ως στόχο την οικιστική οργάνωση, την

προστασία του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος και τη γενικότερη ανάπτυξη των αστικών συγκροτημάτων της Πάτρας, του Ηρακλείου Κρήτης, της Λάρισας, του Βόλου, της Καβάλας και των Ιωαννίνων. Αποτυπώνουν το χαρακτήρα του κάθε πολεοδομικού συγκροτήματος, διαπιστώνουν τις προοπτικές και τις αδυναμίες του και προτείνουν συγκεκριμένους στόχους, κατευθύνσεις, προγράμματα και μέτρα για την ίδια την πόλη και την ευρύτερη περιοχή της.

Τα όρια καθεμιάς από τις ανωτέρω ευρύτερες περιοχές καθορίζονται με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων <sup>2</sup>, που εκδίδονται ύστερα από γνώμη του περιφερειακού και του νομαρχιακού αυτό υπάρχει?? συμβουλίου του αντίστοιχου νομού. Τα όρια της περιοχής οριστικοποιούνται με την έγκριση του ρυθμιστικού σχεδίου.

Το ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος εναρμονίζεται με τυχόν υπάρχοντα μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα προγράμματα οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης της περιοχής στην οποία αναφέρεται και εγκρίνεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, μετά από γνώμη των οικείων περιφερειακών και νομαρχιακών συμβουλίων, των δημοτικών και κοινοτικών συμβουλίων των δήμων και κοινοτήτων που περιλαμβάνονται στην περιοχή του και της εκτελεστικής επιτροπής του οικείου κατά το επόμενο άρθρο Οργανισμού, εφόσον ο Οργανισμός αυτός έχει ήδη συσταθεί. Ο Οργανισμός αυτός ιδρύεται με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και αποτελεί νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου, με έδρα το αστικό κέντρο της περιοχής και επωνυμία τη λέξη ``Οργανισμός...`` ακολουθούμενη από το όνομα του αστικού κέντρου στο οποίο αναφέρεται. Εποπτεύεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, όπως ειδικότερα ορίζεται με το προεδρικό διάταγμα ίδρυσής του.

### 2.1.2 ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ (Γ.Π.Σ.)

Περιφέρεια εφαρμογής του ΓΠΣ είναι ολόκληρη η εδαφική περιφέρεια ενός ΟΤΑ που προέκυψε από τη συνένωση περισσότερων παλαιών (Ν.2539/97 «Συγκρότηση της

---

<sup>2</sup> Στο σημείο αυτό πρέπει να επισημανθεί ότι διατηρούνται και μεταφέρονται πιστά οι όροι που σχετίζονται με τις -πρώην- νομαρχίες καθώς και με το -πρώην- Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων , όπως αυτοί αναφέρονται στον Ν. 2508/97.

Πρωτοβάθμιας Τοπικής Αυτοδιοίκησης»), στην οποία περιλαμβάνεται ένας τουλάχιστον οικισμός με πληθυσμό άνω των 2.000 κατοίκων σύμφωνα με την τελευταία απογραφή (Κουδούνη, 2013).

Ειδικότερα, αν το ΓΠΣ αναφέρεται σε περιοχή εντός Ρυθμιστικού Σχεδίου, μπορεί να αφορά σε έναν Δήμο ή Κοινότητα, ανεξαρτήτως του πληθυσμού του, και πρέπει να εναρμονίζεται προς τις γενικές κατευθύνσεις και τα προγράμματα του ΡΣ.

Το ΓΠΣ καλύπτει: Όλες τις πολεοδομημένες περιοχές ενός ΟΤΑ ή περισσότερων, δηλαδή:

- Εκείνες που έχουν εγκεκριμένο σχέδιο σύμφωνα είτε με το Ν.1337/83, είτε με τη προηγούμενη νομοθεσία (Ν.Δ. 17.7.1923), καθώς και τους οικισμούς.
- Όλες τις προς πολεοδόμηση περιοχές, συνεχόμενες ή μη προς τις πολεοδομημένες, στο μέτρο που η πολεοδόμηση αυτών κρίνεται απολύτως αναγκαία ενόψει μελλοντικών αναγκών. Οι περιοχές αυτές μπορεί να είναι κύριας ή δεύτερης κατοικίας, εγκαταστάσεων παραγωγικών δραστηριοτήτων, όπως παραγωγικά πάρκα (ΒΙΟΠΑ, ΒΙΠΑ), τουριστικές ζώνες κλπ.
- Περιοχές ειδικής προστασίας (ΠΕΠ), οι οποίες δεν πρόκειται να πολεοδομηθούν, αλλά λόγω της φύσης τους (ιστορικό ή λαογραφικό ενδιαφέρον, βιότοποι, τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους κ.α) ή της θέσης τους απαιτούν ειδική προστασία. Τα προϋφιστάμενα μέτρα προστασίας εντάσσονται στο ΓΠΣ, στο οποίο ορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις, τα όρια κατάτμησης και άλλοι περιορισμοί.
- Περιοχές γύρω από πόλεις ή οικισμούς, στις οποίες απαιτείται έλεγχος και περιορισμός της οικιστικής ανάπτυξεως, συμπεριλαμβανομένων και των ΖΟΕ. Οι σχετικές με αυτές ρυθμίσεις μπορούν να τροποποιηθούν μόνο για να επιβληθούν μέτρα μεγαλύτερης προστασίας.
- Περιοχές ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ) για την ανάπτυξη οικιστικών αναπτύξεων από Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς και ιδιώτες.
- Τμήματα των οικισμών, που χρειάζονται ανάπλαση ή αναμόρφωση, καθώς και Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης.

Το ΓΠΣ αποτελείται από τους απαραίτητους χάρτες, σχέδια, διαγράμματα κλπ., καθορίζει το μέγεθος και τα όρια των πολεοδομικών ενοτήτων, τις χρήσεις γης, και συνιστά την πρόταση για την πολεοδομική οργάνωση, ανάπτυξη ή ανάπλαση των οικισμών του Δήμου και τον καθορισμό των ζωνών προστασίας και ελέγχου των χρήσεων γης και της δόμησης (στις εκτός σχεδίου περιοχές).

Το ΓΠΣ εγκρίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας και σήμερα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, μετά από γνώμη του οικείου Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος ή των Εκτελεστικών Επιτροπών των Οργανισμών ΡΣ, όπου αυτές έχουν συσταθεί.

Για τις περιοχές της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης αρμόδιος είναι ο Υπουργός ΠΕΧΩΔΕ, εφαρμοζομένων των σχετικών διατάξεων των ειδικών νόμων για τα αντίστοιχα ΡΣ αυτών των περιοχών.

Εισάγεται ο κανόνας ότι απαγορεύεται η αναθεώρηση ή η τροποποίηση του ΓΠΣ πριν από την παρέλευση πενταετίας από την έγκρισή του.

Εξαιρέσεις είναι δυνατές μόνο σε τρεις περιοριστικά αναφερόμενες περιπτώσεις:

- α. Καθορισμού Περιοχής Ειδικής Προστασίας.
- β. Ορισμού Ζωνών Ειδικών Περιβαλλοντικών Ενισχύσεων.
- γ. Όταν πρέπει να αντιμετωπισθούν εξαιρετικές πολεοδομικές ανάγκες, που δεν μπορούν να καλυφθούν στο πλαίσιο του ΓΠΣ και αφορούν χώρους κοινωνικού εξοπλισμού ή έργα, προγράμματα και κυκλοφοριακές παρεμβάσεις μεγάλης κλίμακας ή τεχνικής υποδομής. Επίσης, όταν πρέπει το ΓΠΣ να εναρμονιστεί με κατευθύνσεις των πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού. Η αναθεώρηση ή τροποποίηση των ήδη εγκεκριμένων ΓΠΣ σύμφωνα με το Ν.1337/83, γίνεται πλέον κατά τις διατάξεις του Ν. 2508/97 (Κουδούνη, 2013).

### *2.1.3 ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΤΗΣ ΑΝΟΙΚΤΗΣ ΠΟΛΗΣ (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.)*

Ως Ανοικτή Πόλη νοείται σύνολο γειτονικών οικισμών του μη αστικού χώρου, καθένας από τους οποίους έχει πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, Για την οικιστική οργάνωση και ανάπτυξη κάθε ανοικτής πόλης εκπονείται και εγκρίνεται σχέδιο χωρικής και οικιστικής οργάνωσης της ανοικτής πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.). Τα όρια της ανοικτής πόλης ταυτίζονται κατ' αρχήν με τα όρια του αντίστοιχου συμβουλίου περιοχής στο οποίο δεν περιλαμβάνεται οικισμός πάνω από 2.000 κατοίκους.

Κατ' εξαίρεση, στα διοικητικά όρια του συμβουλίου περιοχής μπορεί να οριοθετούνται μέχρι και τρεις ανοικτές πόλεις και να καταρτίζονται αντίστοιχα Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. κατ' ανάλογη εφαρμογή της παρ. 1 του άρθρου 4, (σε περίπτωση που δεν έχουν συσταθεί συμβούλια περιοχής, το Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. εκτείνεται σε ολόκληρη

την περιοχή των πρωτοβάθμιων Ο.Τ.Α. που ορίζονται από τη σχετική μελέτη ως ανοικτή πόλη).

Το Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. εκπονείται με βάση τις προβλέψεις πληθυσμιακής και οικονομικής εξέλιξης της περιοχής και περιλαμβάνει τους απαραίτητους χάρτες, σχέδια, διαγράμματα και κείμενα, ώστε να περιέχει σύνολο μέτρων κατευθύνσεων και προγραμμάτων.

Η έγκριση και αναθεώρηση του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. γίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας μετά από γνώμη του οικείου Περιφερειακού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

Κατά τα λοιπά και ειδικότερα ως προς τη διαδικασία εκπόνησης, έγκρισης και συνεπειών του σχεδίου αυτού εφαρμόζονται ανάλογα τα άρθρα 3, 4 και 5 του ν. 1337/1983. Όπου στα άρθρα αυτά αναφέρεται Υπουργός Χωροταξίας, και Περιβάλλοντος ή Υπουργείο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος, νοείται ο Γενικός Γραμματέας Περιφέρειας ή η αρμόδια υπηρεσία της περιφέρειας.

Κατ' εξαίρεση της προηγούμενης παραγράφου, ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων μπορεί με πρωτοβουλία του να κινήσει τη διαδικασία εκπόνησης ορισμένων Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., τα οποία θα χρησιμοποιηθούν ως πρότυπα για τη συναγωγή συμπερασμάτων και απόκτησης εμπειρίας για την περαιτέρω προώθηση του θεσμού των σχεδίων αυτών. Στην περίπτωση αυτή η κίνηση της διαδικασίας γνωστοποιείται στο νομάρχη και το Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού ύστερα από τη γνώμη των οικείων πρωτοβάθμιων οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης και του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού, εφαρμοζομένων κατά τα λοιπά των διατάξεων του παρόντος άρθρου.

Οι διατάξεις του ν. 1337/1983, που αναφέρονται στα Γ.Π.Σ., εφαρμόζονται και στα Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π..

#### 2.1.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ

Η πολεοδομική μελέτη αποτελεί εξειδίκευση και εφαρμογή υπερκείμενων επιπέδων σχεδιασμού του χώρου και αποσκοπεί στην επιλογή των προσφορότερων τρόπων λειτουργίας, παραγωγής, οργάνωσης και διαχείρισης του δομημένου περιβάλλοντος και την έγκαιρη εξασφάλιση της αναγκαίας γης για τη βιώσιμη ανάπτυξη των περιοχών στις οποίες αναφέρεται (Κουδούνη, 2013).

Η Πολεοδομική Μελέτη, κατά τις διατάξεις του ισχύοντος σήμερα Ν.2508/1997, απαιτείται για την πολεοδόμηση και την ένταξη σε σχέδιο πόλης:

- α) περιοχών α' ή β' κατοικίας (άρθρο 7),
- β) περιοχών οικισμών πληθυσμού μέχρι 2.000 κατ.(άρθρο 19),
- γ) περιοχών «ειδικά» ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ) (άρθρο 24),
- δ) περιοχών για τον καθορισμό κοινωφελών χρήσεων – υποδομών και στεγαστικών προγραμμάτων (τοπικά ρυμοτομικά σχέδια όπως έχει διατηρηθεί η διάταξη του άρθρου 26 του Ν1337/1983) ,
- ε) περιοχών ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων, όπως παραγωγικών πάρκων (ΒΙΟΠΑ, ΒΠΠΑ, ΒΕΠΕ κλπ) ή τουριστικών ζωνών (Κουδούνη, 2013).

Επίσης, η Πολεοδομική Μελέτη απαιτείται και για την ανάπλαση – ανασυγκρότηση περιοχών με σχέδιο ή χωρίς σχέδιο (Β' Κεφάλαιο του Ν.2508/1997). Οι Μελέτες αυτές κατά περίπτωση μπορεί να είναι «πλήρεις» ή να περιλαμβάνουν ορισμένα μόνο τμήματα των προδιαγραφών εκπόνησης των ΠΜ.

Τα υπόβαθρα επί των οποίων εκπονούνται οι ΠΜ προκύπτουν από την εκπόνηση των απαραίτητων υποστηρικτικών μελετών τοπογράφησης και κτηματογράφησης (μορφολογία του εδάφους, γεωλογική αναγνώριση των περιοχών, οριοθέτηση ρεμάτων που ενδεχομένως τις διασχίζουν κλπ.) (Κουδούνη, 2013).

Η ΠΜ εκπονείται κατά οργανική πολεοδομική ενότητα, όπως αυτές προσδιορίζονται από τα ΓΠΣ, ή μπορεί να αφορά τμήματα ΠΕ ή τμήμα οικισμού με πληθυσμό μέχρι 2000 κατ., περιοχής προς ανάπτυξη β' κατοικίας κ.α. Βασικά αποτελείται από:

- Το ρυμοτομικό σχέδιο (οργάνωση ΟΤ, κοινωφελών και κοινόχρηστων χώρων)
- Τον πολεοδομικό κανονισμό( χρήσεις γης, όροι , περιορισμοί δόμησης, τυχόν απαγορεύσεις ή προϋποθέσεις για τη δόμηση κλπ)

Πέραν των παραπάνω, το θεσμικά προβλεπόμενο περιεχόμενο της ΠΜ είναι σαφώς ευρύτερο από το προϊόν που, κατά κανόνα συνήθως εγκρίνεται.

Περιλαμβάνει ακόμα την ιεράρχηση της εφαρμογής του σχεδίου κατά φάσεις, οργανωτικά μέτρα, διερεύνηση του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού του δημοσίου χώρου σε ογκομετρική ή πιο επεξεργασμένη μορφή, ή ακόμα, εφόσον απαιτείται, διαγράμματα κάλυψης και όγκου των προβλεπόμενων κατασκευών, με στόχο τη διερεύνηση και επιλογή των προσφορότερων τρόπων λειτουργίας, οργάνωσης και διαχείρισης του χώρου και την εξασφάλιση της αναγκαίας γης για τη βιώσιμη



ανάπτυξη των περιοχών στις οποίες αναφέρεται.

Οι πολεοδομικές μελέτες διακρίνονται ανάλογα με το μηχανισμό ενεργοποίησης του σχεδιασμού σε:

- γενικές μελέτες, όταν οι περιοχές θα αναπτυχθούν με κανονιστικούς όρους δόμησης και
- ειδικές μελέτες, όταν οι περιοχές θα αναπτυχθούν με ενεργό παρέμβαση(π.χ. ενεργό πολεοδομία – Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας, Ζώνες Αστικού Αναδασμού, περιοχές προς ανάπλαση, πολεοδόμηση με ιδιωτική πρωτοβουλία - ΠΕΡΠΟ).

Η έγκριση των ΠΜΕ-Α, γίνεται σήμερα με την έκδοση Προεδρικού Διατάγματος, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 6/2006 του ΥΠΕΧΩΔΕ.

Οι αρμοδιότητες έγκρισης πολεοδομικών ρυθμίσεων του δεύτερου επιπέδου έχουν αποτελέσει «πεδίο» αντιπαραθέσεων μεταξύ του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ) και της Διοίκησης και έχουν θέσει «εν αμφιβόλω» διοικητικές πράξεις των Περιφερειακών και Νομαρχιακών Οργάνων (Γενικός Γραμματέας Περιφέρειας, Νομάρχης) από το έτος 1994 μέχρι σήμερα αλλά και πράξεις του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ μετά από το 2002.

#### 2.1.5. ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης γίνεται με την εκπόνηση πράξης εφαρμογής. Η εκπόνηση αυτή μπορεί να γίνεται ταυτόχρονα σε άμεση συσχέτιση με την πολεοδομική μελέτη.

Η πράξη εφαρμογής, η τέταρτη βαθμίδα πολεοδομικού σχεδιασμού, περιλαμβάνει δύο κατηγορίες ρυθμίσεων. Η πρώτη κατηγορία περιλαμβάνει εκείνες που δεσμεύονται ισχυρά από τις ομόλογες διατάξεις της ΠΜ, όπως η θέση των οικοδομικών τετραγώνων, οι ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές, και οι κοινόχρηστοι και οι κοινωφελείς χώροι. Η δεύτερη κατηγορία ρυθμίσεων που περιλαμβάνει η πράξη εφαρμογής καλύπτει αυτές που είτε δεν συνδέονται με υπερκείμενο σχέδιο (ΠΜ), αλλά εμφανίζονται ως αντικείμενο σχεδιασμού για πρώτη φορά στην πράξη εφαρμογής (εισφορές σε χρήμα), είτε αποτελούν κατά κύριο λόγο αρμοδιότητα της πράξης εφαρμογής αν και υπάρχουν κατευθύνσεις ενδεικτικού κατά βάση χαρακτήρα από την ΠΜ (Οικονόμου, 2007).

Η πράξη εφαρμογής κυρώνεται με απόφαση του οικείου νομάρχη. Κατ' εξαίρεση, οι δήμοι ή κοινότητες στους οποίους μεταβιβάζεται ή αρμοδιότητα έγκρισης πολεοδομικής μελέτης είναι επίσης αρμόδιοι και για την κύρωση της πράξης εφαρμογής, η οποία γίνεται με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 12 του ν. 1337/1983, όπως ισχύουν.

Μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης απαγορεύεται η τροποποίησή της για μία πενταετία. Επίσης, απαγορεύεται η τροποποίησή της μέχρι και την κύρωση της πράξης εφαρμογής της, εκτός από εξαιρετικές περιπτώσεις, κατά τις οποίες είναι απόλυτα αναγκαίες ειδικότερες επί μέρους τροποποιήσεις για τη διευκόλυνση και μόνο της εφαρμογής του σχεδιασμού στην περιοχή. Η παραπάνω πάντως απαγόρευση δεν πρέπει να υπερβαίνει την πενταετία.

## 2.2 ΠΟΡΕΙΑ ΑΝΑΚΑΤΑΝΟΜΗΣ ΤΩΝ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΩΝ ΕΓΚΡΙΣΗΣ

Τα σημαντικότερα «σημεία» που καθόρισαν την πορεία ανακατανομής των αρμοδιοτήτων έγκρισης πολεοδομικών ρυθμίσεων του 2ου επιπέδου πολεοδομικού σχεδιασμού (μελέτες πολεοδόμησης και τροποποιήσεις ρυμοτομικών σχεδίων), δεδομένου ότι μέχρι σήμερα δεν έχουν αμφισβητηθεί από το ΣτΕ οι αρμοδιότητες για τα σχέδια του 1ου επιπέδου πολεοδομικού σχεδιασμού (ρυθμιστικά σχέδια, Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και Σχέδια Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης) είναι τα εξής (Κουδούνη, 2013):

- **1997 Ν.2508/1997** (ΦΕΚ 197 Α) Βασικός Πολεοδομικός Νόμος με τον οποίο «δομείται» το σύνολο των μελετών πολεοδομικού σχεδιασμού.

Πίνακας 2: Πορεία Ανακατανομής των Αρμοδιοτήτων Έγκρισης

ΕΝΟΤΗΤΑ ΚΑΤΑ ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ	ΠΕΡΙΕΧΜΕΝΟ - ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ	ΧΩΡΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ	ΔΙΑΤΑΞΗ ΠΟΥ ΤΟ ΚΑΘΟΡΙΖΕΙ
Α. Πρώτο Επίπεδο Σχεδιασμού	Καθορισμός παραμέτρων. Κατευθύνσεων. Προϋποθέσεων		

<b>1. Ρυθμιστικά Σχέδια (ΡΣ)</b>	Οικιστική οργάνωση και προστασία του Περιβάλλοντος. Μεσοπρόθεσμα και Μακροπρόθεσμα	Πολεοδομικό Συγκρότημα (άθροισμα Δήμων)	Άρθρο 2 /Ν.2508/97  <b>Π.Δ/γμα</b>
<b>2.α. Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ)</b>	Πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης αστικού και περιαστικού χώρου με καθορισμό χρήσεων γης και ανώτατων Συντελεστών Δόμησης (Κανονιστικές ρυθμίσεις), περιοχών ειδικής προστασίας και περιοχών πολεοδόμησης κλπ.	«Καποδιστριακός» ΟΤΑ	Άρθρο 4 - Ν.2508/97  - Απόφαση ΓΓ Περιφέρειας ή - Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ Για Ν.Αττικής, Θεσσαλονίκης και περιοχές όπου εγκρίνονται ΡΣ
<b>2.β. Σχέδιο Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ)</b>	Σχέδιο οικιστικής και χωρικής οργάνωσης ΜΗ ΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ	Οικισμοί κάτω των 2.000 κατ. και εκτός σχεδίου περιοχές	Άρθρο 5 - Ν.2508/97  - Απόφαση ΓΓ Περιφέρειας - «Πιλοτικό» με Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ
<b>Β. Δεύτερο Επίπεδο Σχεδιασμού</b>	Εξειδίκευση κι εφαρμογή του πρώτου επιπέδου σχεδιασμού διασφάλιση για 5ετία	Μόνο όπου υπάρχει εγκεκριμένο ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ	Άρθρο 7- Ν.2508/97
<b>1. Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης και Αναθεώρησης</b>	Λεπτομερής σχεδιασμός του ρυμοτομικού σχεδίου με καθορισμό των οικοδομήσιμων και των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων θέσπιση των όρων δόμησης με κατευθύνσεις ΓΠΣ	Δήμος ή Κοινότητα	Άρθρα 7, 11, 25 Ν.2508/97  - Απόφαση Νομάρχη πλην εξαιρέσεων όπως :  <input type="checkbox"/> Απόφαση ΓΓ Περιφέρειας για τους παραλιακούς οικισμούς <input type="checkbox"/> Π.Δ/γμα για παραδοσιακούς οικισμούς, ΖΕΠ, ΖΑΑ κ.α.
<b>2. Πράξη Εφαρμογής της Πολεοδομικής Μελέτης</b>	Καθορισμός κτηματογραφικών στοιχείων οικοπέδων, ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών και υψομετρικών μελετών.	Στην περιοχή της Πολεοδομικής Μελέτης	<b>Νομάρχης</b>

Πηγή: Κουδούνη, 2013.

- **Νομολογία του ΣτΕ 1997-1999:**

Οι παραπάνω αρμοδιότητες των Νομαρχών είχαν από το 1997 – αμέσως δηλαδή με τη ψήφιση του Ν.2508/97 – κριθεί αντισυνταγματικές από το ΣτΕ (σε πρακτικά επεξεργασίας του Ε' Τμήματος κατά τη διαδικασία νομοτεχνικού ελέγχου σχεδίων Π.Δ/τος και κατόπιν με Αποφάσεις επί προσφυγών).

Κατά την τριετία που ακολουθεί τη ψήφιση του Ν.2508/97 αναπτύσσεται νομολογία του ΣτΕ, σύμφωνα με την οποία :

- Οι ρυθμίσεις σε παραλιακούς οικισμούς καθώς και σε οικισμούς σε ευαίσθητες περιοχές «είναι μείζονος σημασίας που υπερβαίνουν το τοπικό ενδιαφέρον και συνδέονται άμεσα με το χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό» και μπορούν να γίνονται μόνον από τον Πρόεδρο της Δημοκρατίας (Π.Δ/γματα).
- Οι αιρετές Νομαρχιακές Αυτοδιοικήσεις δεν μπορούν να έχουν πολεοδομικές αρμοδιότητες γιατί αυτές – κατά το προηγούμενο Σύνταγμα του 1975 και της αναθεώρησης του 1986 – ανήκουν στη ρυθμιστική αρμοδιότητα του Κράτους.

- **2000 Ν.2831/2000 άρθρο 29 (ΦΕΚ 140 Α)**

Γίνεται προσαρμογή βάσει της Νομολογίας του ΣτΕ και ουσιαστικά «περιέρχονται» όλες οι αρμοδιότητες στον Πρόεδρο της Δημοκρατίας (Π.Δ/γματα) πλην ορισμένων περιπτώσεων τροποποιήσεων ρυμοτομικών σχεδίων που μεταβιβάζονται στο Γενικό Γραμματέα Περιφέρειας (Απόφαση).

- **2002 Ν.3044/2002 άρθρο 10 (ΦΕΚ 197 Α)**

Μετά την αναθεώρηση του Συντάγματος του 2001, βάσει της οποίας δόθηκε η δυνατότητα στα όργανα της Τοπικής Αυτοδιοίκησης να ρυθμίζουν πολεοδομικά θέματα τοπικής σημασίας «ανακατανεμήθηκαν» οι αρμοδιότητες του άρθρου 29 Ν.2831/2000 και:

- ✓ Δόθηκαν αρμοδιότητες και στο Νομάρχη (Απόφαση). Κυρίως αρμοδιότητες τροποποίησης – αναθεώρησης ρυμοτομικών σχεδίων, θεωρουμένων των ρυθμίσεων αυτών, ως τοπικών υποθέσεων.
- ✓ Διατηρήθηκαν αρμοδιότητες στο Γενικό Γραμματέα Περιφέρειας (Απόφαση). Εγκρίσεις ορίων οικισμών και σχεδίων (ΠΜΕ και Τοπικά Ρυμοτομικά) σε ορισμένες περιπτώσεις καθώς και τροποποιήσεις ρυμοτομικών σχεδίων σε παράκτιες ζώνες.

- ✓ Δόθηκαν αρμοδιότητες στον Υπουργό ΠΕΧΩΔΕ (Απόφαση). Εγκρίσεις ορίων οικισμών, σχεδίων (ΠΜΕ και Τοπικά Ρυμοτομικά) καθώς και τροποποιήσεις σχεδίων σε ευαίσθητες περιοχές, δάση ή δασικές εκτάσεις στο Βασικό Οδικό Δίκτυο Ν.Αττικής και Θεσσαλονίκης κλπ.
- ✓ Διατηρήθηκαν αρμοδιότητες στον Πρόεδρο της Δημοκρατίας Π.Δ/γμα). Παραδοσιακοί οικισμοί, Πολεοδομικές Μελέτες ΖΕΠ, ΖΑΑ

- **Νομολογία του ΣτΕ 2005**

Μετά τις πρόσφατες αποφάσεις της Ολομελείας του ΣτΕ (ΣτΕ Ολ.3661-3663/2005) που έκριναν ως αντισυνταγματική την ανάθεση πολεοδομικών αρμοδιοτήτων κανονιστικού χαρακτήρα σε άλλα όργανα της Διοίκησης, πλην του Προέδρου της Δημοκρατίας (δηλ. έγκριση των ΠΜΕ-Α με Π.Δ.), όπως διαμορφώθηκε με τις διατάξεις του Ν. 3044/2002, οι διατάξεις αυτές χρήζουν και πάλι αναθεώρησης. Σήμερα, και μέχρις ότου γίνουν οι σχετικές νομοθετικές ρυθμίσεις εφαρμόζεται η εγκύκλιος 6/2006 του ΥΠΕΧΩΔΕ.

- **ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΗΣ 2010**

Οι αρμοδιότητες, που δόθηκαν στα όργανα της Περιφέρειας (13 αιρετές) και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης (7 κρατικές) έχουν διατηρηθεί, όπως ρυθμίστηκαν με την Εγκύκλιο 6/2006, γιατί δεν έχουν προχωρήσει και δεν έχουν ολοκληρωθεί οι διαδικασίες τροποποίησης του Ν.2508/1997.

Ο Γενικός Γραμματέας της Αποκεντρωμένης Διοίκησης (Κρατικό Όργανο) έχει αρμοδιότητα για την έγκριση των:

- ✓ ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ
- ✓ -Σημειακών- εντοπισμένων πολεοδομικών ρυθμίσεων στο ΒΟΔ των Ν.Αττικής & Θεσσαλονίκης.

Ο Περιφερειάρχης της Περιφέρειας (Αιρετό Όργανο) έχει αρμοδιότητα για την έγκριση των

- ✓ Σημειακών- εντοπισμένων πολεοδομικών ρυθμίσεων, πλην εκείνων που βρίσκονται σε «ευαίσθητες περιοχές», όπως θεωρούνται οι ακτές, οι προστατευόμενες περιοχές, οι αρχαιολογικοί χώροι κλπ.

- **NOK 2012 – N. 4067/2012**

Με το άρθρο 31 του πρόσφατου νόμου «αποκεντρώθηκε» η αρμοδιότητα ως προς το Συμβούλιο που γνωμοδοτεί για την έγκριση των πολεοδομικών μελετών και πολεοδομικών ρυθμίσεων. Αντί του Κεντρικού Συμβουλίου (στο ΥΠΕΚΑ) γνωμοδοτούν τα αντίστοιχα Συμβούλια των Περιφερειών.

### 2.3 ΑΛΛΑΓΕΣ ΠΟΥ ΕΙΣΑΓΕΙ Ο Ν. 2508/97

Οι σημαντικότερες αλλαγές που επέφερε ο Ν. 2508 συγκριτικά με τους προηγούμενους είναι οι εξής:

- Γίνεται μία διάκριση σε δύο επίπεδα σχεδιασμού, από τα οποία το πρώτο περιλαμβάνει τα ΡΣ, τα ΓΠΣ και τα ΣΧΟΟΑΠ και το δεύτερο την Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης (νέου σχεδίου) ή Αναθεώρησης (υφιστάμενου σχεδίου). Τα δύο αυτά επίπεδα βρίσκονται σε ιεραρχική σχέση μεταξύ τους και συνεπώς τα υποκείμενα οφείλουν να εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των υπερκείμενων (Ευαγγελίδου, 2010).
- Ρυθμιστικά Σχέδια και Προγράμματα Προστασίας του Περιβάλλοντος για όλα τα πολεοδομικά συγκροτήματα και τις ευρύτερες περιοχές τους που εμφανίζουν διεθνή, διαπεριφερειακή ή ειδική σημασία (Πάτρα, Ηράκλειο, Λάρισα, Βόλος, Καβάλα κλπ) (Γιαννακούρου, 1999) .
- Τα νέα ΓΠΣ αντιδιαστέλλονται προς τους προκατόχους τους του ν.1337/1983 τόσο ως προς τη χωρική έκταση που καταλαμβάνουν όσο και ως προς το περιεχόμενό τους (Ινστιτούτο Τοπικής Αυτοδιοίκησης, 2006). Όλη η επικράτεια των νομών της χώρας θα καλύπτεται πολεοδομικά από ΓΠΣ για τις αστικές και περιαστικές περιοχές των ΟΤΑ Α' Βαθμού με πληθυσμό άνω των 2.000 κατοίκων και από ΣΧΟΟΑΠ για τις μη αστικές, αγροτικές περιοχές των ΟΤΑ Α' Βαθμού με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων (Ευαγγελίδου, 2010).
- Αλλάζει η μεθοδολογία παραγωγής των ανωτέρω σχεδίων και δημιουργείται πλέον μηχανισμός παρακολούθησης της εφαρμογής τους. Έτσι αντικείμενο της διαδικασίας σχεδιασμού δεν αποτελεί μονάχα η εκπόνηση και η έγκριση των σχεδίων αλλά και η τελική εφαρμογή τους. Η εξέλιξη αυτή κρίνεται σημαντική γιατί ενισχύει την επιχειρησιακή διάσταση αυτών των σχεδίων

(Ευαγγελίδου, 2010). Έτσι, ιδρύονται Ειδικοί οργανισμοί για την παρακολούθηση της εφαρμογής των Ρυθμιστικών Σχεδίων με τη μορφή νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου κατά το πρότυπο των ήδη λειτουργούντων Οργανισμών Αθήνας και Θεσσαλονίκης και τελούν υπό την εποπτεία του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ καθώς και ειδικά νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου για την παρακολούθηση της εφαρμογής των ΓΠΣ και των ΣΧΟΟΑΠ σε κάθε νομαρχιακή αυτοδιοίκηση. Εναλλακτικά, για την εκπλήρωση του ιδίου σκοπού, αντί των παραπάνω ειδικών νομικών προσώπων, μπορούν να συνιστώνται με απόφαση του νομαρχιακού συμβουλίου ειδικές επιτροπές πολεοδομικού σχεδιασμού (Ινστιτούτο Τοπικής Αυτοδιοίκησης, 2006).

- Ευρεία αποκέντρωση πολεοδομικών αρμοδιοτήτων προς την Περιφέρεια και τις νομαρχιακές αυτοδιοικήσεις (Γιαννακούρου, 1999).
- Πρόβλεψη ενός συνόλου σχεδιαστικών και άλλων εργαλείων για την ανάπλαση των ήδη πολεοδομημένων περιοχών (Οικονόμου, 1998)

#### 2.4 ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ ΤΟΥ Ν. 2508/97

Παρά το γεγονός ότι ο Ν. 2508/97 κάλυψε κάποια κενά του Ν. 1337/1983, εκπληρώνοντας εν μέρει τον πρώτο στόχο περί ολοκλήρωσης, βελτίωσης και υπέρβασης του μεταβατικού χαρακτήρα του 1337/1983, εν τούτοις δεν καταφέρνει να διεκδικήσει το ρόλο ενός δυναμικού, ευέλικτου και στρατηγικού πλαισίου πολεοδομικού σχεδιασμού. Οι πιο χαρακτηριστικές αδυναμίες του συνοψίζονται στα εξής (Γιαννακούρου, 1999):

- Ο Ν. 2508 αναφέρει ότι τα ΡΣ καταρτίζονται για «την οικιστική οργάνωση, την προστασία του περιβάλλοντος και τη γενικότερη ανάπτυξη» των περιοχών τους κατά τα άλλα, δεν προσδιορίζει το περιεχόμενό τους, αρκούμενος μόνο σε μια παραπομπή στο υφιστάμενο ΡΣΑ. Ωστόσο, αυτή δεν μπορεί να θεωρηθεί ως επαρκές υποκατάστατο ενός συστηματικού προσδιορισμού του περιεχομένου των Ρυθμιστικών Σχεδίων, λόγω της ιδιομορφίας του ΡΣΑ, το οποίο αφορά μια μητροπολιτική περιοχή τελείως άλλης κλίμακας από τις υπόλοιπες περιοχές στις οποίες θα εκπονούνται τέτοια σχέδια, και αντανακλά την προβληματική μιας εποχής που απέχει περίπου μια 15ετία, κατά την οποία έχουν μεσολαβήσει πολύ σημαντικές αλλαγές σε επίπεδο προβλημάτων,

στόχων και μέσων. Όσο αφορά στις σχέσεις των ΡΣ με τις άλλες κατηγορίες σχεδίων, προβλέπεται εναρμονισμός. Συνοψίζοντας, η ύπαρξη των ΡΣ θα είχε νόημα, αλλά με διαφορετικό περιεχόμενο για κάθε κατηγορία πόλης, με ταυτόχρονη κατάργηση των πλεοναζόντων σχεδίων, και με προσθήκη μηχανισμών υποστήριξης, ιδίως στην εκδοχή των στρατηγικών αστικών σχεδίων (Οικονόμου, 2002).

- Οι μελέτες των ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ καλύπτουν μεν το σύνολο της εδαφικής έκτασης ενός δήμου, αλλά αυτό δε σημαίνει ότι αυτή ταυτίζεται με την περιοχή στην οποία τελικά θα επιβληθούν ρυθμίσεις. Η τελευταία μπορεί να είναι ένα υποσύνολο της συνολικής εδαφικής έκτασης του δήμου (Οικονόμου, 2002).
- Παρά τη γενίκευση του σχεδιασμού χρήσεων γης στην ύπαιθρο μέσω των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, δεν εξασφαλίζεται ο σχεδιασμός των χρήσεων γης στην ύπαιθρο όταν και όπου είναι αναγκαίος, επειδή όλη η διαδικασία είναι εξαρτημένη από την έναρξη κάποιας διαδικασίας πολεοδομικού σχεδιασμού στην περιοχή. Έτσι, σε περίπτωση μη έναρξης εκπόνησης ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ, για διάφορους λόγους, ο εκτός σχεδίου χώρος θα παραμένει με το σημερινό καθεστώς της εκτός σχεδίου δόμησης και τις αρνητικές επιπτώσεις του (Οικονόμου, 1998).
- Ο πολεοδομικός σχεδιασμός λειτουργεί «εν κενώ» σε σχέση με το υπόλοιπο σύστημα χωρικού σχεδιασμού. Με άλλα λόγια, δε δέχεται εισροές ούτε «από πάνω», δηλαδή από το στρατηγικό χωροταξικό σχεδιασμό – ελλείψει του τελευταίου –, ούτε «οριζοντίως», δηλαδή από τον αναπτυξιακό σχεδιασμό, με δεδομένα τα χαρακτηριστικά του τελευταίου που έχουν προαναφερθεί.
- Για όσο διάστημα ήταν σαφές ότι τα ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ αποτελούσαν το στρατηγικό σχεδιασμό και οι ΠΜ τον κανονιστικό, δεν υπήρχαν προβλήματα του είδους αυτού. Όμως, με την μετατροπή των ΓΠΣ σε υβριδικά σχέδια (διάφορες αποφάσεις ΣΤΕ και τελικά ν.2508/97) που περιέχουν ταυτόχρονα στρατηγικές και κανονιστικές διατάξεις δημιουργείται σύγχυση (Τ.Ε.Ε., ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ, 2010). Η σύγχυση επιτείνεται καθώς με τη γενικευμένη πλέον ψηφιακή σχεδίαση μεγάλης ακρίβειας, ο σχεδιασμός σε επίπεδο ΓΠΣ προσομοιάζει σχεδόν πλήρως με μικρογραφία πολεοδομικής μελέτης (σε κλ. 1:5000). Όμως, αν και προσομοιάζει, δεν είναι



πολεοδομική μελέτη καθώς ελλείπουν τα πραγματικά και όχι σκιτσογραφικά γεωμετρικά χαρακτηριστικά οδών και οικοδομικών τετραγώνων, ρεμάτων και κοινοχρήστων χώρων, τα κτίσματα, η ιδιαίτερος σημαντική δυνατότητα αναγνώρισης του ιδιοκτησιακού καθεστώτος και λοιπά στοιχεία (Τ.Ε.Ε., ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ, 2010).

Συμπερασματικά, ο Ν. 2508/97 συνιστά μία βελτίωση σε σχέση με τον προγενέστερο Ν.1337/83, αλλά τα βήματα που γίνονται είναι ανεπαρκή. Τα διαρθρωτικά χαρακτηριστικά του ελληνικού θεσμικού πλαισίου, όπως αυτά αναλύθηκαν πιο πάνω, σε συνδυασμό με την κοινωνικο-οικονομική κρίση που περνά η χώρα μας, τίθενται σήμερα σε πολλαπλή αμφισβήτηση.

### 3. ΣΤΟ ΔΡΟΜΟ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΑΛΛΑΓΗ

Σύμφωνα με δελτίου τύπου του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, στις 29 Φεβρουαρίου του 2012, το συγκεκριμένο Υπουργείο ανέλαβε, στο πλαίσιο του νέου Προγράμματος Οικονομικής Πολιτικής της Ελλάδας, που συνοδεύει τη δανειακή σύμβαση, μερικές από τις πλέον κρίσιμες για την ανάπτυξη της οικονομίας διαρθρωτικές αλλαγές. Οι υποχρεώσεις του ΥΠΕΚΑ περιέλαβαν τόσο οριζόντια μέτρα, όπως η μείωση λειτουργικών δαπανών, η αναδιοργάνωση των υπηρεσιών του ΥΠΕΚΑ, η αύξηση του ρυθμού απορρόφησης κονδυλίων από διαρθρωτικά ταμεία και η αξιοποίηση δημόσιας περιουσίας, όσο και τομεακές διαρθρωτικές μεταρρυθμίσεις στην ενέργεια, την περιβαλλοντική αδειοδότηση, την χωροταξία και πολεοδομία και τη διαχείριση αποβλήτων.

Σε ότι αφορά το χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό οι υποχρεώσεις της Ελλάδας και πιο συγκεκριμένα του συγκεκριμένου υπουργείου, είναι οι εξής:

1. **“Η Κυβέρνηση να επιταχύνει την ολοκλήρωση του κτηματολογίου, προκειμένου:**
  - να προκηρύξει όλα τα εναπομείναντα δικαιώματα (περίπου 15 εκατομμύρια) και να κατακυρώσει κτηματολογικά έργα για 7 εκατομμύρια δικαιώματα”
  - να ψηφιοποιήσει τις λειτουργίες όλων των υποθηκοφυλακείων και συμβολαιογραφείων και να μεταφέρει όλες τις νεοεγγραφείσες πράξεις στο κτηματολόγιο έως το 2015
  - να δημιουργήσει κτηματολογικά γραφεία αποκλειστικής λειτουργίας για μεγάλα αστικά κέντρα έως το 2015
  - να δημιουργήσει πλήρες κτηματολογικό μητρώο και κτηματολογικά γραφεία αποκλειστικής λειτουργίας σε όλη την επικράτεια έως το 2020.”
2. **“Η Κυβέρνηση να ολοκληρώσει την αναθεώρηση των 12 περιφερειακών χωροταξικών σχεδίων** προκειμένου να τα καταστήσει συμβατά προς τα τέσσερα κλαδικά σχέδια για τη βιομηχανία, τον τουρισμό, τις ιχθυοκαλλιέργειες και την ανανεώσιμη ενέργεια. ”
3. **“Η Κυβέρνηση να υιοθετήσει νομοθεσία** προκειμένου (α) να απλουστεύσει και να μειώσει τον απαιτούμενο χρόνο για τις **πολεοδομικές διαδικασίες**, (β) να

επικαιροποιήσει και να κωδικοποιήσει **τη νομοθεσία για τα δάση, τις δασικές εκτάσεις και τα πάρκα]**”

Πέραν της τροποποίησης του 2508/1997 και του ΠΔ 166/Δ/1987, θα υπάρξει και η θεσμοθέτηση με νέο Νόμο της απλοποίησης της διαδικασίας παραγωγής και έγκρισης των πολεοδομικών μελετών.

Ταυτόχρονα, το ΥΠΕΚΑ εξετάζει περαιτέρω τρόπους μείωσης της γραφειοκρατίας που συνδέεται με τη λειτουργία των Πολεοδομιών για την καλύτερη εξυπηρέτηση των πολιτών.

4. **“Πολεοδομική μεταρρύθμιση:** Η Κυβέρνηση να αναθεωρήσει και να τροποποιήσει τη γενική νομοθεσία περί πολεοδομίας και χωροταξίας, εξασφαλίζοντας μεγαλύτερη ευελιξία στην αξιοποίηση ακινήτων για ιδιωτικές επενδύσεις και στην απλούστευση και επιτάχυνση των χωροταξικών σχεδίων. [3ο τρίμηνο 2012]”

Το ΥΠΕΚΑ βρίσκεται ήδη σε διαδικασία σχεδιασμού των θεσμικών παρεμβάσεων που απαιτούνται. Οι παρεμβάσεις αυτές μεταξύ άλλων θα πρέπει να εκπληρώνουν τους εξής στόχους:

- Περιορισμός της πολυπλοκότητας στη διαδικασία εκπόνησης πολεοδομικών σχεδίων.
- Κατάργηση περιττών ρυθμίσεων στη διαδικασία πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού.
- Μείωση του αριθμού των επιπέδων σχεδιασμού για την εκπόνηση πολεοδομικών σχεδίων.
- Μείωση του αριθμού των εγκρίσεων για την χωροθέτηση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.
- Απλοποίηση των νομικών διαδικασιών για την αναθεώρηση των πολεοδομικών και χωροταξικών σχεδίων.
- Εισαγωγή της δυνατότητα εκπόνησης ειδικών σχεδίων για την υλοποίηση μεγάλων δημόσιων και ιδιωτικών έργων χωρικής ανάπτυξης.

Για όλους τους παραπάνω λόγους λοιπόν, συστήθηκε από το ΥΠΕΚΑ η επιτροπή Χωροταξικής και Πολεοδομικής Μεταρρύθμισης (ΧΩ.ΠΟ.ΜΕ.), η οποία ανέλαβε να διατυπώσει προτάσεις για τον εξορθολογισμό, την απλούστευση, την επιτάχυνση και τη βελτίωση της συνοχής, αποτελεσματικότητας και λειτουργικότητας του συστήματος σχεδιασμού.

### 3.1 ΤΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΗΣ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗΣ

Η διαδικασία της μεταρρύθμισης ξεκίνησε στις **29 Φεβρουαρίου του 2012**, οπότε και δημοσιεύθηκε δελτίο τύπου του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, κατά το οποίο το συγκεκριμένο Υπουργείο ανέλαβε, στο πλαίσιο του νέου Προγράμματος Οικονομικής Πολιτικής της Ελλάδας, που συνοδεύει τη δανειακή σύμβαση, μερικές από τις πλέον κρίσιμες για την ανάπτυξη της οικονομίας διαρθρωτικές αλλαγές.

Όπως προαναφέρθηκε, το ΥΠΕΚΑ σύστησε την επιτροπή Χωροταξικής και Πολεοδομικής Μεταρρύθμισης (ΧΩ.ΠΟ.ΜΕ.), η οποία ανέλαβε να διατυπώσει τις νέες προτάσεις για τον εξορθολογισμό, την απλούστευση, την επιτάχυνση και τη βελτίωση της συνοχής, αποτελεσματικότητας και λειτουργικότητας του συστήματος σχεδιασμού.

Η επιτροπή δημιούργησε Ομάδες Εργασίας για τα εξής θέματα:

- Οριζόντια Θέματα
- Χωροταξικός Σχεδιασμός
- Πολεοδομικός Σχεδιασμός

στις οποίες, αρχικά έγινε επισήμανση και καταγραφή των προβλημάτων που παρατηρούνται στα παραπάνω, διατυπώθηκαν οι απόψεις των μελών και οι προτάσεις των ομάδων τους και προσδιορίστηκαν οι κύριοι στόχοι, οι κύριοι άξονες και οι προϋποθέσεις για τη μετάβαση σε ένα νέο σύστημα χωρικού σχεδιασμού.

Στις **19 Σεπτεμβρίου 2012** πραγματοποιήθηκε εισήγηση του κ. Οικονόμου σχετικά με τα επίπεδα χωρικού σχεδιασμού στην ομάδα εργασίας (ΟΕ). Πραγματοποίησε κάποιες παρατηρήσεις όσον αφορά τον πολεοδομικό σχεδιασμό, παραθέτοντας συγκεκριμένα παραδείγματα διάρθρωσης εθνικών συστημάτων χωρών από την Ευρωπαϊκή Ένωση που χαρακτηρίζονται από σταθερότητα. Ο κος Οικονόμου έκανε μερικές επισημάνσεις σχετικά με τον ρόλο που έχουν παίζει στην πράξη τα σχέδια που περιλαμβάνει το σημερινό σύστημα σχεδιασμού στην Ελλάδα ενώ τόνισε και κάποιες βασικές παράμετροι ιδιομορφίας της ελληνικής περίπτωσης που πρέπει να ληφθούν υπόψη στη διαδικασία της μεταρρύθμισης. όπως η μικροιδιοκτησία και η νομοθεσία περί σχεδίου δόμησης. Για το χωροταξικό σχεδιασμό πρότεινε κατάργηση του Γενικού Πλαισίου και των ρυθμιστικών σχεδίων μεσαίων πόλεων, διατήρηση Ειδικών Πλαισίων, ενώ πρότεινε συγχώνευση του ΡΣΑ με το Περιφερειακό Πλαίσιο Αττική και δύο σενάρια για το ΡΣΘ.

Όσο αφορά στον Πολεοδομικό σχεδιασμό, διατηρεί τα δύο επίπεδα σχεδιασμού, τονίζοντας ότι σε όλα τα σενάρια, απαιτείται ένας μηχανισμός σαφών κατευθύνσεων και οδηγιών ούτως ώστε να βελτιωθεί η ομοιογένεια των ΓΠΣ, αναμόρφωση των σταθεροτύπων, ριζική βελτίωση της λειτουργίας των επιτροπών παρακολούθησης των μελετών, διαμόρφωση λειτουργικού συστήματος γεωχωρικών δεδομένων, και διαμόρφωση μηχανισμού παρακολούθησης της εφαρμογής των σχεδίων. Το ΣΧΟΟΑΠ ή παύει να υπάρχει και εκπονούνται παντού ΓΠΣ ή αποκτά σαφείς διαφορές από το ΓΠΣ προς την κατεύθυνση της ελάφρυνσης και εφαρμόζεται σε περιοχές χωρίς σοβαρές πιέσεις.

Μετά την ολοκλήρωση αυτής της α' φάσης της επιτροπής το ΥΠΕΚΑ στις **21 Νοεμβρίου 2012** ανακοίνωσε και κοινοποίησε σε 12 φορείς τα πρώτα κείμενα που παρήχθησαν από αυτή τη διαδικασία, ζητώντας τη γνωμοδότησή τους εντός 20 ημερών. Οι φορείς είναι οι εξής:

- Σύλλογος Ελλήνων Πολεοδόμων και Χωροτακτών (ΣΕΠΟΧ),
- Σύλλογος Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών – Πανελλήνια Ένωση
- Αρχιτεκτόνων (ΣΑΔΑΣ - ΠΕΑ),
- Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (ΤΕΕ),
- Σύνδεσμος Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών (ΣΕΒ),
- Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (ΣΕΤΕ),
- Κεντρική Ένωση Δήμων Ελλάδος (ΚΕΔΕ),
- Αποκεντρωμένες Διοικήσεις της χώρας,
- Ένωση Περιφερειών Ελλάδος (ΕΝΠΕ),
- Ελληνική Εταιρία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού (ΕΛΛΕΤ),
- Υπουργείο Ανάπτυξης Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών κα Δικτύων
- (ΥΠΑΑΝΥΜΕΔΙ)
- Υπουργείο Τουρισμού
- Υπουργείο Ναυτιλίας και Αιγαίου

Μετά την πάροδο της προθεσμίας, την ανταπόκριση των φορέων και την γραπτή αποστολή των απόψεων από μεγάλο αριθμό αυτών, διοργανώθηκε στις 20 Δεκεμβρίου 2012 συνάντηση στο ΥΠΕΚΑ μεταξύ φορέων, του -προεδρεύοντος- Αναπληρωτή Υπουργού ΠΕΚΑ κ. Σταύρο Καλαφάτη, συνεπικουρούμενου από τη

Γενική Γραμματέα του ΥΠΕΚΑ κα Μάρω Ευαγγελίδου και το Γενικό Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος κ. Σωκράτη Αλεξιάδη που έχουν τη γενική εποπτεία των εργασιών, καθώς και τη Γενική Δ/τρια Πολεοδομίας Δρ Αθηνά Μουρμούρη, συντονίστρια της Ομάδας Εργασίας ΧΩΠΟΜΕ. Η συνάντηση πραγματοποιήθηκε για την καλύτερη αμοιβαία κατανόηση στην προσπάθεια σύνθεσης από την πολιτική ηγεσία του Υπουργείου και την Ομάδα Εργασίας.

Η συντονίστρια της Ομάδας Εργασίας, κα Μουρμούρη, προέβη στην ενημέρωση των φορέων σχετικά με τις εργασίες της Ομάδας, οι οποίες ήταν εντατικές και με σύντομες προθεσμίες. Εξήγησε ότι κατά την ανάλυση των προβλημάτων και εμποδίων του υφιστάμενου πλαισίου, διαπιστώθηκε σύμπλευση απόψεων των μελών της Ομάδας, οι κοινές όμως διαπιστώσεις δεν οδηγούν πάντα σε κοινές προτάσεις για επίλυση των θεμάτων. Έτσι, η πρόταση που υιοθετήθηκε, αποτελεί την άποψη της ευρείας πλειοψηφίας της Ομάδας, η οποία παραδόθηκε στην πολιτική ηγεσία του Υπουργείου, έτυχε επεξεργασίας και διαβιβάστηκε στους φορείς, σε συνοπτική μορφή. Συμπλήρωσε επίσης την αναγκαιότητα πρόβλεψης μεγάλου αριθμού μεταβατικών διατάξεων για την εξασφάλιση της καλής λειτουργίας του νέου πλαισίου, καθώς και την αναγκαιότητα στήριξης του εγχειρήματος από τους φορείς που θα κληθούν να το υλοποιήσουν.

Στη συνέχεια, ο λόγος δόθηκε στους εκπροσώπους των φορέων, που εξέφρασαν τις απόψεις και θέσεις τους<sup>3</sup>, όσον αφορά τη μεταρρύθμιση, οι οποίες παρουσιάζονται συνοπτικά παρακάτω:

**Υπουργείο Τουρισμού:** Συμφωνεί και προτείνει περιορισμό των περιεχομένων κάθε σχεδίου και της δεσμευτικότητάς του, επιτάχυνση των διαδικασιών, γρήγορα και εύελικτα συστήματα προσαρμογής και σωστές μεταβατικές διατάξεις.

**Γενική Γραμματεία Αιγαίου:** Συμφωνεί και επισημαίνει την ανάγκη για ειδική αντιμετώπιση των νησιών. Προτείνει στα νησιά, το Τοπικό Επίπεδο να είναι ανώτερο της Περιφέρειας ενώ τονίζει την ειδική αναφορά στους παραδοσιακούς οικισμούς

**Ένωση Περιφερειών:** Συμφωνεί, αναφέρει ότι χρειάζεται αναθεώρηση του Συντάγματος προκειμένου να διασφαλιστεί η νομιμότητα της αποκέντρωσης αρμοδιοτήτων και η νομική θωράκιση του νέου πλαισίου, ώστε τα δικαστήρια να μην υποκαθιστούν τη Διοίκηση και προτείνει την εκπροσώπηση - τους στο ΣΥΠΟΘΑ.

---

<sup>3</sup> Αναλυτικά οι απόψεις των Φορέων στο Παράρτημα Πινάκων σελ. 81

**Σ.Ε.Β.:** Συμφωνεί επισημαίνοντας ότι το νέο πλαίσιο θα πρέπει να συνοδεύεται από διαγράμματα ροής, για τη διευκόλυνση κατανόησης της αλληλουχίας των ενεργειών και των οργάνων γνωμοδότησης με ξεκάθαρο χρονικό πλαίσιο.

**ΚΕΔΕ:** Συμφωνεί, τονίζει την επίλυση της σύγκρουσης μεταξύ Ειδικών Πλαισίων και Προτείνει Διαχειριστικές Μελέτες σε όλες τις Περιοχές Natura.

**ΣΕΠΟΧ:** Γενικά ΔΕΝ Συμφωνεί αναφέροντας ότι το πρόβλημα δεν είναι η νομοθεσία αλλά οι διαδικασίες και η μη σύνδεσή τους. Υποστηρίζει ότι θα πρέπει να γίνει πρώτα αξιολόγηση του υπάρχοντος πλαισίου, προκειμένου να υπάρχουν ασφαλείς διαπιστώσεις των προβλημάτων και διάγνωση εκείνων των σημείων στα οποία θα πρέπει να γίνουν επεμβάσεις και τροποποιήσεις. Προτείνει συνένωση Ε.Π. – Π.Π. Παρ' όλα αυτά συμφωνεί περί μεταρρύθμισης στον πολεοδομικό σχεδιασμό.

**ΕΛΕΤ:** Συμφωνεί, κάνοντας την παρατήρηση ότι η ΣΜΠΕ και η ΜΠΕ πρέπει να παραμείνουν ανεξάρτητες, ότι αν υπάρχει καλό Γ.Π. δε χρειάζονται τα Ε.Π., ενώ τόνισε ότι πρέπει να γίνει σαφής η αποκλειστική αρμοδιότητα του ΥΠΕΚΑ στο χωρικό σχεδιασμό και να υπάρξει μεταβατική πρόβλεψη για την αποκέντρωση των αρμοδιοτήτων.

**ΣΕΤΕ:** Δεν συμφωνεί, θεωρώντας ότι οι προτεινόμενες ρυθμίσεις, για τις οποίες υπάρχει συμφωνία, θα πάρουν πολύ χρόνο, αντίθετα πρέπει να υπάρξουν και άμεσες ρυθμίσεις με γρήγορα αποτελέσματα. Προτείνει να οριστούν διαδικασίες για τουριστικές επενδύσεις σε περιοχές Natura, δασικές περιοχές κλπ.

**Αποκεντρωμένη Διοίκηση Πελοποννήσου:** Συμφωνεί με την πρόταση. Αναφέρει ότι πρέπει να υπάρχει ενιαίος σχεδιασμός ΓΠΣ με έγκριση Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης, τα τοπικά σχέδια πρέπει να εκπονούνται σε ένα στάδιο με ενιαία διαβούλευση, οι γεωλογικές μελέτες να αποτελούν διακριτά κεφάλαια των πολεοδομικών μελετών, οι οποίες πρέπει να έχουν ενιαίες προδιαγραφές και τα τοπικά σχέδια να είναι κανονιστικά ώστε να εφαρμόζονται άμεσα. Τονίζει την αναγκαιότητα στελέχωσης Υπηρεσιών το θέμα των προθεσμιών διαβούλευσης για μείωση καθυστερήσεων κι αποφυγή προβλημάτων των ΓΠΣ στο ΣτΕ.

**ΣΑΛΑΣ-ΠΕΑ:** Συμφωνεί, επισημαίνοντας την ανάγκη κτηματογράφησης και της προσβασιμότητας σε χωρική πληροφορία.

Τα μέλη που εκπροσωπούσαν το Υπουργείο έδωσαν διευκρινιστικές απαντήσεις στα ερωτήματα που προέκυψαν, οι οποίες συνοψίζονται ως εξής:

- ✓ Η έμφαση επικεντρώνεται στην αλλαγή του συστήματος σχεδιασμού, χωρίς πάντως να αποκλείονται και οι απόψεις των φορέων επί των αρχών πολιτικής σχεδιασμού του χώρου.
- ✓ Η ανάλυση και καταγραφή των προβλημάτων του υπάρχοντος πλαισίου έχει γίνει ήδη από ορισμένους επιστημονικούς φορείς. Τις μελέτες και προτάσεις τους έλαβε υπόψη η Ομάδα Εργασίας, πού έκρινε ότι το βάρος στην παρούσα φάση πρέπει να δοθεί στην επεξεργασία πρότασης για αποτελεσματική μεταρρύθμιση.
- ✓ Στο προτεινόμενο περιφερειακό επίπεδο παραμένει η αναφορά σχεδιασμού στις 12+1 περιφέρειες της χώρας (και όχι στις 7 αποκεντρωμένες διοικήσεις), ανεξάρτητα από το ποιος θα την έγκριση των σχεδίων τελικά.

Συμπερασματικά, σε αυτή τη συνάντηση οι φορείς έτειναν να συμφωνήσουν σε ότι αφορά τα πρώτα- τα ανώτερα- στάδια του σχεδιασμού. Οι έντονες διαφωνίες, ενστάσεις και απορίες συναντώνται περισσότερο στις καθοριστικής σημασίας λεπτομέρειες που αφορούν κυρίως τα τελευταία στάδια του σχεδιασμού και ειδικότερα τις χρήσεις γης και τον τρόπο με τον οποίο θα αντικατασταθούν τα Γ.Π.Σ.

Στο τέλος της διαδικασίας ζητήθηκε από τους φορείς να αποστείλουν γραπτώς τις προτάσεις τους (και συμπληρωματικές έναντι όσων έχουν τυχόν αποστείλει ήδη, αν το επιθυμούν) στο ΥΠΕΚΑ μέχρι 15 Ιανουαρίου, προκειμένου να ληφθούν υπόψη από την Ομάδα Εργασίας.

Η Ένωση Περιφερειών με το κείμενό της ουσιαστικά διαμαρτύρεται για την απουσία της «Περιφέρειας» ως Φορέας Κατάρτισης. Οι Σύλλογοι Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανώτατων Σχολών - Πανελλήνιας Ένωσης Αρχιτεκτόνων, Ελλήνων Πολεοδόμων Και Χωροτακτών. Ελλήνων Μηχανικών Πολεοδομίας Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης και ο Πανελλήνιος Σύλλογος Διπλωματούχων Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών με κοινή τους ανακοίνωση αναγνωρίζουν την αναγκαιότητα της επιχειρούμενης μεταρρύθμισης και επιπλέον επισημαίνουν ότι θα πρέπει να αναδειχτεί και η σπουδαιότητά της, τόσο σε σχέση με τις παρούσες συνθήκες, όσο και σε σχέση με την ήδη διαπιστωμένη ανάγκη συνολικής ενδυνάμωσης της αποτελεσματικότητας του συστήματος σχεδιασμού. Ο ΣΑΔΑΣ, με ένα κείμενο παρατηρήσεων στη μεταρρύθμιση, γενικά συμφωνεί με την πρόταση του ΥΠΕΚΑ. Επισημαίνει επιπλέον τον έλεγχο των υπό ένταξη εκκρεμών περιοχών και την αξιολόγησή τους, ενιαία περιβαλλοντική διαβάθμιση της χώρας, την αναθεώρηση της



περιφερειακής, διοικητικής διαίρεσης της χώρας με συρρίκνωση των περιφερειών σε επιχειρησιακή μορφή, ενώ προτείνει την προσθήκη στο πέμπτο πλαίσιο, τον "Αστικό Αναδασμό".

Εκτός από τους φορείς που αναφέρθηκαν, στο ΥΠΕΚΑ αποστάλθηκαν σχόλια και παρατηρήσεις και από εξωτερικούς επιστήμονες.

Κάποιες προτάσεις που διαφοροποιήθηκαν από τις ήδη κατατεθειμένες, είναι η αποτύπωση των οριογραμμών των δασών και δασικών εκτάσεων καθώς και των γραμμών του αιγιαλού και της παραλίας, η διατήρηση του Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης ενώ επισημάνθηκε η έλλειψη αναφοράς σε συγκεκριμένο μοντέλο σχεδιασμού με το οποίο θέλουμε να προσομοιάσουμε, η έλλειψη αναφοράς στην ανάγκη ενσωμάτωσης στο σχεδιασμό των κατευθύνσεων του σύγχρονου χωρικού σχεδιασμού.

Στη συνέχεια, και πιο συγκεκριμένα στις αρχές του 2013 οι υποομάδες της ΧΩ.ΠΟ.ΜΕ. επανεξετάζουν τις προτάσεις τους και ενσωματώνουν κάποιες από τις προτάσεις φορέων και εξωτερικών επιστημόνων, όπου αυτό κρίνεται απαραίτητο ενώ στις αρχές του καλοκαιρού (μάλλον μέσα Ιουνίου προκύπτει από κάποια άρθρα του ΣΑΔΑΣ) κοινοποιείται ξανά στους φορείς η τελική, προσωρινά έστω, μορφή του νομοσχεδίου. Ο ΣΑΔΑΣ-ΠΑΕ αποσύρεται από τη διαδικασία.

Στις 4 Ιουλίου 2013 ο Υπουργός Αναπληρωτή ΠΕΚΑ Σταύρος Καλαφάτης, σε συνέντευξή του δήλωσε ότι, στο πλαίσιο της συνολικής ρύθμισης χωροταξικών και πολεοδομικών ζητημάτων το Σεπτέμβριο επρόκειτο να κατατεθεί νομοσχέδιο για την πολεοδομική μεταρρύθμιση, στη συνέχεια νομοσχέδιο για τις επιτρεπτές επεμβάσεις στο δάσος, ενώ η τελευταία νομοθετική παρέμβαση που σχεδιάζεται θα αφορά την ελεγκτική λειτουργία του κράτους. Επίσης θα υπάρξει και νόμος για την Τράπεζα Γης.

Τον **Ιούλιο 2013** δημιουργείται η πρώτη ολοκληρωμένη πρόταση περί της "Χωροταξικής και Πολεοδομικής Μεταρρύθμισης", ενώ στις **22 Ιουλίου 2013** ολοκληρώνεται η διαβούλευση για το «Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και την αλληλένδετη στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων».

Στις **09 Νοεμβρίου 2013** παρουσιάζεται η δεύτερη ολοκληρωμένη πρόταση περί της "Χωροταξικής και Πολεοδομικής Μεταρρύθμισης, Χρήσεων γης και άλλων διατάξεων".

Στις **21 Φεβρουαρίου 2014** ολοκληρώνεται η δημόσια διαβούλευση επί σχεδίου νόμου 'Περιβαλλοντική αναβάθμιση και ιδιωτική πολεοδόμηση – Βιώσιμη ανάπτυξη, εγκαταλελειμμένοι οικισμοί και Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί – Χρήσεις Γης', ενώ την **Πέμπτη 3 Απριλίου 2014** ολοκληρώνεται με επιτυχία η δημόσια διαβούλευση σχετικά με την επικείμενη νομοθετική πρωτοβουλία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής με θέμα «Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας-Αττικής, Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης και άλλες διατάξεις».

Η προσπάθεια για τη Χωροταξική και Πολεοδομική μεταρρύθμιση φτάνει, μετά από δύο χρόνια σχεδόν, στο τέλος της στις **08 Μαΐου 2014**, με τη δημόσια διαβούλευση του Σχεδίου Νόμου «Χωροταξικός και Πολεοδομικός Σχεδιασμός», η οποία ολοκληρώνεται μετά από 14 μέρες.

### 3.2. Η ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΟΡΕΙΑ ΤΟΥ ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΟΥ

Όπως αναφέρθηκε πιο πάνω, το ΥΠΕΚΑ κατέθεσε και κοινοποίησε στις **21 Νοεμβρίου 2012** τα πρώτα κείμενα, ζητώντας τη γνωμοδότηση των φορέων, εντός 20 ημερών. Στις αρχές του 2013 οι υποομάδες της ΧΩ.ΠΟ.ΜΕ. επανεξετάζουν τις προτάσεις τους και ενσωματώνουν κάποιες από τις προτάσεις φορέων και των εξωτερικών επιστημόνων, όπου αυτό κρίνεται απαραίτητο.

Έτσι στις **15 Ιανουαρίου 2013** η Υποομάδα ΧΩΠΟΜΕ παρουσιάζει την "*Πρόταση για τοπικό πλαίσιο χωρικής οργάνωσης, σχέδια χρήσεων γης, ρυμοτομικό σχέδιο & πράξη εφαρμογής*". Όπως αναφέρεται, στο αντικείμενο της υποομάδας, οι συγκεκριμένοι στόχοι -άξονες οι οποίοι εστιάζονται, αναλύονται ως εξής:

- η νέα Αρχιτεκτονική της αυτοδιοίκησης είχε ως συνέπεια την αύξηση των διοικητικών ορίων των Δήμων και η αύξηση αυτή δημιούργησε την ανάγκη εκπόνησης ενός τοπικού σχεδίου «βιώσιμης χωρικής ανάπτυξης» στο οποίο θα «ενσωματωθεί» η διαδικασία ΣΠΕ. Το τοπικό αυτό σχέδιο μπορεί να θεωρήσουμε ότι στο περιεχόμενό του, «υποκαθιστά» το Ρυθμιστικό σχέδιο του άρθρου 2 του ν.2508/1997, με επιπλέον τη μελέτη στρατηγικής Περιβαλλοντικής εκτίμησης αλλά και το συσχετισμό του με τα επιχειρησιακά σχέδια που εκπονούνται στους Δήμους στο πλαίσιο του Καλλικράτη. Η έγκρισή του είναι σκόπιμο να γίνεται με απόφαση του Γ.Γ της Αποκεντρωμένης Διοίκησης ή και (για ορισμένες περιοχές) του Υπουργού ΠΕΚΑ.

- η ανάγκη θεσμοθέτησης γενικών κανονιστικών πλαισίων πολεοδομικού σχεδιασμού που θα καθορίσουν τόσο την ανάπτυξη στον Καλλικρατικό Δήμο/τμήμα αυτού που θα αναφέρεται τουλάχιστον σε έναν οικισμό, όσο και τους όρους και περιορισμούς της εκτός σχεδίου περιοχή με στόχο την αποτελεσματικότερη προστασία της και τον περιορισμό της δόμησης και ιδιαίτερα της αυθαίρετης δόμησης
- η ανάγκη εξορθολογισμού των πολεοδομικών αρμοδιοτήτων με την έκδοση Π.Δ για την έγκριση του γενικού κανονιστικού πλαισίου των χρήσεων γης και της βασικής πολεοδομικής οργάνωσης οικισμών-πόλεων (δομικό σχέδιο) και του περιαστικού χώρου – χρήσεων γης και όρων δόμησης
- η αναγκαιότητα αποκέντρωσης της πολεοδομικής μελέτης- ρυμοτομικό σχέδιο και μεμονωμένων ρυθμίσεων στον περιαστικό χώρο (χωροθετήσεις δραστηριοτήτων) που θα είναι πράγματι τοπική και εξειδικευμένη ρύθμιση εντασσόμενη στο παραπάνω κανονιστικό πλαίσιο και ως τέτοια να εγκρίνεται με Αποφάσεις Οργάνων της Διοίκησης(κατά περίπτωση Υπουργός, Γενικοί Γραμματείς της Αποκεντρωμένης Διοίκησης ή της Περιφέρειας)
- η ανάγκη απλοποίησης του περιεχομένου όλων των παραπάνω σχεδίων προκειμένου να ενεργοποιηθεί πολεοδομικά μια περιοχή και η συντόμευσης των διαδικασιών έγκρισής τους
- η απλοποίηση των κανόνων –προϋποθέσεων εισφορών γης και συνεπώς και της πράξης εφαρμογής.

Έτσι, με χωρική βάση το νέο Καλλικρατικό Δήμο τα σχέδια για τη χωρική οργάνωση και την πολεοδομική «ενεργοποίηση» οργανώνονται σε δύο επίπεδα. Στο 1ο επίπεδο προτείνεται ένα σχέδιο χωρικής οργάνωσης για όλους τους Καλλικρατικούς δήμους, με νέα ονομασία π.χ Ρυθμιστικό Σχέδιο Βιώσιμης Χωρικής Οργάνωσης ( Ρ. Σ. Β. Χ.). Εκπονείται για τα διοικητικά όρια ενός τουλάχιστον «Καλλικρατικού» Δήμου. Με το περιεχόμενό του ρυθμίζονται τα προγραμματικά μεγέθη της ανάπτυξης, έχει χαρακτήρα στρατηγικού- κατευθυντήριου πλαισίου και ενσωματώνει παράλληλα τη διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (ΣΠΕ). Επίσης προτείνεται το Σχέδιο Πολεοδομικής Οργάνωσης Χρήσεων Γης και Ελέγχου Δόμησης (ΣΧΕΠΟ), το οποίο θα είναι το κανονιστικό πλαίσιο των πολεοδομημένων και προς πολεοδόμηση

περιοχών και των περιοχών που παραμένουν εκτός σχεδίου, σύμφωνα με το Ρ. Σ. Β. Χ. Ο. Το κανονιστικό αυτό πλαίσιο, θα εγκρίνεται με Π.Δ. / Π.Δ/τα ανά οικισμό. Στο πλαίσιο του ΣΧΕ.ΠΟ θα εγκρίνεται το Δομικό Σχέδιο της Πολεοδομικής μελέτης (του ρυμοτομικού σχεδίου που θα ακολουθήσει) και ουσιαστικά θα αποτελεί την Προμελέτη του Ρυμοτομικού Σχεδίου.

Στο 2ο επίπεδο προτείνεται ένα σχέδιο πολεοδομικού σχεδιασμού για όλους τους Καλλικρατικούς δήμους /τμήματα αυτού, με αναμόρφωση του περιεχομένου των ΠΜΕ-Α, ώστε μετά την έγκριση του κανονιστικού πλαισίου και της βασικής πολεοδομικής οργάνωσης κάθε οικισμού να επιλυθούν τα χρόνια προβλήματα των αρμοδιοτήτων έγκρισης με την πάγια νομολογία του ΣτΕ.

Προς το σκοπό αυτό η λεπτομερέστερη πολεοδομική μελέτη – ρυμοτομικό σχέδιο/ πολεοδομική ενότητα ή τομέα, που περιλαμβάνει μόνο τις ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές και τα τοπικής εμβέλειας κ/φ και κ.χ τα προγραμματικά μεγέθη των οποίων έχουν προσδιοριστεί με το παραπάνω Π.Δ., μπορεί να εγκριθεί με Απόφαση είτε του Γ.Γ της Αποκεντρωμένης Διοίκησης είτε του Περιφερειάρχη, ως σχέδιο εξειδίκευσης και τοπικής σημασίας.

Ακόμα μπορεί η ΠΜΕ να μελετηθεί ταυτόχρονα με την Πράξη Εφαρμογής, υπό την προϋπόθεση ότι θα απλοποιηθεί το καθεστώς των εισφορών γης που θα συντομεύσει και θα κάνει απλή την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου, ώστε να είναι ρεαλιστικοί οι χρόνοι εκπόνησης της ενιαίας μελέτης ρυμοτομίας και εφαρμογής. Πάντως η έγκριση πρέπει να γίνεται με την έκδοση μιας /δύο διοικητικών πράξεων, ως εξής:

- Απόφασης Γεν. Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης ή Περιφερειάρχη για την έγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης ρυμοτομίας και
- Απόφασης Περιφερειάρχη για την έγκριση της πράξης εφαρμογής

Όσον αφορά στο σύστημα εισφορών γης προτείνεται για την επίσπευση και την απλοποίηση των πολύπλοκων διαδικασιών έγκρισης των ΠΜ ρυμοτομίας, απλοποίηση των διατάξεων υπολογισμού των εισφορών κατά την Πράξη Εφαρμογής των ρυμοτομικών σχεδίων με την καθιέρωση ενιαίων ποσοστών εισφοράς γης. Άλλη πρόταση που παρουσιάζεται είναι ο περιορισμός των επαναληπτικών αναρτήσεων των εκπονούμενων ρυμοτομικών σχεδίων.

Στις **8 Φεβρουαρίου 2013**, η Υποεπιτροπή 3 Οριζοντίων Θεμάτων παρουσιάζει ένα κείμενο με προτάσεις, όσον αφορά τα οριζόντια θέματα και την αντιμετώπισή τους, τα οποία είναι: 1. Εκτός σχεδίου δόμηση, 2. Αντισταθμιστικά μέτρα, πολιτική γης, και μηχανισμοί ελέγχου, 3. Βελτίωση της εναρμόνισης μεταξύ υπερκείμενων και υποκείμενων σχεδίων, και ειδική διαδικασία χωροθέτησης στρατηγικών επενδύσεων και παρεμβάσεων και 4. Ενίσχυση της χωρικής διάστασης της περιβαλλοντικής αδειοδότησης.

Πιο συγκριμένα όσον αφορά την Εκτός Σχεδίου Δόμηση η πρόταση συνοψίζεται στους εξής βασικούς άξονες: α) Περιορισμό (όχι «κατάργηση», όχι διατήρηση) της εκτός σχεδίου δόμησης, β) Έναρξη με ορισμένα πρώτα βήματα άμεσης εφαρμογής (απαιτείται αλλαγή της σχετικής νομοθεσίας, δεν είναι ανάγκη να περιμένουμε τη συνολική τροποποίηση του συστήματος σχεδιασμού) και γ) Ολοκλήρωση με επόμενα βήματα που δεν αναφέρονται μόνο στη νομοθεσία περί εκτός σχεδίου δόμησης αλλά «χρησιμοποιούν» και τον κυρίως σχεδιασμό, καθώς και υποστηρικτικά νέα εργαλεία.

Στις **9 Φεβρουαρίου 2013**, αντίστοιχα, η Υποομάδα 3 ανακοινώνει κάποια μέτρα όσον αφορά το Χωροταξικό σχεδιασμό & τα ρυθμιστικά σχέδια. Ως κύρια προβλήματα του σημερινού χωροταξικού σχεδιασμού (ΧΣ) αναφέρουν τη μη οργανική σύνδεση του με το αναπτυξιακό πρότυπο της χώρας, την καθυστέρησή του και την ασάφεια, τόσο ως προς τις ρυθμίσεις όσο και ως προς το ποιές ρυθμίσεις ή ποιά σχέδια υπερισχύουν ή/και είναι άμεσης εφαρμογής. Οι στόχοι τους οποίους θέτουν είναι η ουσιαστική διασύνδεση του Χωροταξικού με τον Αναπτυξιακό Προγραμματισμό, η εξάλειψη της ασάφειας και των επικαλύψεων μεταξύ επιπέδων σχεδιασμού, με παράλληλη μείωση των επιπέδων σχεδιασμού, όπου απαιτείται, η σύνδεση με οργανικό τρόπο τού Χωροταξικού με τον Πολεοδομικό Σχεδιασμό, και αποσαφήνιση του ρόλου του κάθε σχεδίου έναντι των υπολοίπων, η μείωση των χρόνων έγκρισης/εφαρμογής και η μελλοντική υπαγωγή στο πεδίο εφαρμογής της γενικής χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας όλων των «κατά παρέκκλιση» τρόπων χωροθέτησης και οικιστικής ανάπτυξης, που κατά καιρούς έχουν εισαχθεί σε ειδικά νομοθετήματα αρμοδιότητας άλλων Υπουργείων.

Σύμφωνα με την πρόταση, το Γενικό Χωροταξικό Πλαίσιο καταργείται, τα Ειδικά Πλαίσια Χωρικής Οργάνωσης διατηρούνται, ενώ τα Περιφερειακά Πλαίσια Χωρικής Οργάνωσης διατηρούνται και ουσιαστικοποιούνται. Τα Περιφερειακά Πλαίσια θα

είναι δεσμευτικά για τον Δημόσιο τομέα και τον υποκείμενο σχεδιασμό, καθώς και για τις αδειοδοτήσεις επενδύσεων. Η θεσμοθέτησή τους θα γίνεται με ΚΥΑ, με ενσωματωμένους τους όρους της αντίστοιχης ΣΜΠΕ, πού θα πρέπει να έχει εκπονηθεί παράλληλα. Θα είναι κατά βάση κατευθυντήρια, δηλ. δεσμευτικά για τον Δημόσιο τομέα και τον υποκείμενο σχεδιασμό, και θα μπορούσαν κατά περίπτωση να περιέχουν κανονιστικές ρυθμίσεις αν κριθεί σκόπιμο (αναγκαία η συνεργασία με ΣτΕ για ρύθμιση της νομικής πλευράς. Το Μητροπολιτικό Πλαίσιο Χωρικής Οργάνωσης Αθήνας-Αττικής θα εκπονείται με ευθύνη και κατευθύνσεις του ΥΠΕΚΑ σε συνεργασία με την αντίστοιχη Περιφέρεια, μετά από οργον & γνωμοδότηση Περιφερειακού Συμβουλίου, θα είναι κατευθυντήριο, δεσμευτικό για τα υποκείμενα τοπικά σχέδια και θα θεσμοθετείται με ΥΑ, με ενσωματωμένους τους όρους της αντίστοιχης ΣΜΠΕ.

Ρύθμιση θα γίνει και για το Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης, πού θα ενσωματωθεί στο Περιφερειακό Σχέδιο Κεντρικής Μακεδονίας, και θα παρέχει κατευθύνσεις για την ευρύτερη περιοχή Θεσσαλονίκης. Τα Περιφερειακά Πλαίσια θα περιλαμβάνουν, ως ειδικό κεφάλαιο εξειδίκευσης, και τα Ρυθμιστικά Σχέδια των μεσαίων πόλεων, ενώ τα Ρυθμιστικά Σχέδια καταργούνται. Με την πρόταση αυτή, όπως αναφέρεται, επιτυγχάνεται αφενός μείωση των προβλεπόμενων επίσημων σχεδίων χωροταξικής κλίμακας από 4 σε 2, αφετέρου – και κυρίως – αντιμετωπίζονται οι βασικές αδυναμίες των μέχρι τώρα σχεδίων. Για τη χωροθέτηση επενδύσεων θα υπάρχει επαρκής σαφήνεια και ασφάλεια δικαίου από τις προβλέψεις των Ειδικών και Περιφερειακών Σχεδίων.

Στις **10 Φεβρουαρίου 2013** παρουσιάζεται πρόταση για το Τοπικό Πλαίσιο Χωρικής Οργάνωσης, Σχέδια Χρήσεων γης, Ρυμοτομικό Σχέδιο & Πράξη Εφαρμογής, η οποία έχει βάση προηγούμενη εισήγηση της υποεπιτροπής 2, με κάποιες τροποποιήσεις. Έτσι παραμένουν τα δύο επίπεδα τοπικού σχεδιασμού με το Ρυθμιστικό Σχέδιο Βιώσιμης Χωρικής Οργάνωσης (Ρ.Σ.) να συντάσσεται σε ορθοφωτοχάρτες σε κλίμακα 1:25.000 έως 1:5.000. Η έγκρισή του γίνεται με Απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ για τις περιοχές των Μητροπολιτικών περιοχών των Ρ.Σ. Αθήνας και Θεσσαλονίκης και με Απόφαση του Γ.Γ Αποκεντρωμένης Διοίκησης στις υπόλοιπες περιοχές ή εναλλακτικά γίνεται με Απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ για τις περιοχές που εμπίπτουν σε καθεστώς προστασίας του περιβάλλοντος και με Απόφαση του Γ.Γ Αποκεντρωμένης Διοίκησης στις υπόλοιπες περιοχές. Το Σχέδιο Πολεοδομικής

Οργάνωσης Χρήσεων Γης και Ελέγχου Δόμησης (ΣΧΕΠΟ), μετονομάζεται πλέον Κανονιστικό Σχέδιο Χρήσεων Γης (ΧΡΗ.ΓΗΣ), το οποίο δεν υπόκειται σε διαδικασία ΣΠΕ, αλλά τα βασικά έργα που προτείνει υπόκεινται σε περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων, συντάσσεται σε ορθοφωτοχάρτες σε κλίμακα 1:5.000 έως 1:2000 και εγκρίνονται και τροποποιούνται με Π.Δ μετά από πρόταση του Υπουργού ΠΕΚΑ.. Το δεύτερο επίπεδο παραμένει όπως είχε προταθεί.

Στις **25 Φεβρουαρίου 2013** ο κύριος Οικονόμου πραγματοποιεί δύο εισηγήσεις, εκ των οποίων η μία αναφέρεται στη *βασική διάρθρωση του σχεδίου νόμου* και η δεύτερη αφορά τη *διάρθρωση του τμήματος του σχεδίου νόμου που αναφέρεται στο χωροταξικό σχεδιασμό*.

Όσον αφορά την εισήγηση της βασικής διάρθρωσης του νόμου, προτείνεται η βασική διάρθρωση του σχεδίου νόμου, με την υπόθεση ότι θα καλύψει τα εξής πεδία: (α) χωροταξικός σχεδιασμός, (β) πολεοδομικός σχεδιασμός, (γ) εκτός σχεδίου δόμηση. Μένει ανοικτό το κατά πόσο θα καταργεί κάποιους προγενέστερους νόμους (ιδίως: ν. 2742/99, ν. 2508/97, ν. 1337/83, νδ του 1923, βασικά πδ για την εκτός σχεδίου δόμηση (πδ της 6/17.10.1978 και πδ της 24/31.5.1985 ) ή αν θα τα διατηρεί, τροποποιώντας μόνο διάφορες διατάξεις του και παραπέμποντας σε άλλες.

Το κείμενο που προτείνεται περιλαμβάνει το Τμήμα πρώτο με βασικές, έννοιες, στόχους και κατευθυντήριες αρχές του πολεοδομικού και χωροταξικού (χωρικού) σχεδιασμού, το τμήμα δεύτερο που αφορά τον χωροταξικό σχεδιασμό, το τμήμα τρίτο που αναλύει τον πολεοδομικό και τοπικό σχεδιασμό, το τμήμα τέταρτο το οποίο περιλαμβάνει σχεδιασμό και αδειοδότηση στρατηγικών παρεμβάσεων και επενδύσεων, το τμήμα πέμπτο που σχετίζεται με τη δόμηση εκτός ρυμοτομικών σχεδίων και ορίων οικισμών προ του 23 (εναλλακτικά: εκτός σχεδίου δόμηση) και το τμήμα έκτο με τις Οριζόντιες διατάξεις, μηχανισμούς πολιτικής γης και μέσα εφαρμογής χωρικού σχεδιασμού και μεταβατικές - καταργούμενες διατάξεις.

Πιο αναλυτικά η διάρθρωση του συστήματος χωρικών σχεδίων αποτελείται (με τη σειρά αυτή) από τα Ειδικά πλαίσια, τα (12) Περιφερειακά Πλαίσια + Μητροπολιτικό Πλαίσιο Αττικής, το Ρυθμιστικό Σχέδιο Βιώσιμης Χωρικής Οργάνωσης [1η βαθμίδα πολεοδομικού σχεδιασμού, δημοτικό (Καλλικράτειο) ή διαδημοτικό, κατευθυντήριο], το Τοπικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης και Χρήσεων Γης [2η βαθμίδα πολεοδομικού

σχεδιασμού, κανονιστικό] και το Ρυμοτομικό σχέδιο (περιλαμβάνει και πράξη εφαρμογής).

Όσο αφορά στην εισήγηση για το τμήμα του σχεδίου που αναφέρεται στο χωροταξικό σχεδιασμό, θεωρεί γενικά ότι είναι ευχερές να καταργηθεί/αντικατασταθεί πλήρως ο ν. 2732/99. Επισημαίνει ωστόσο και ορισμένες συγκεκριμένες διατάξεις που καταργούνται, για λόγους σαφήνειας στο παρόν στάδιο της επεξεργασίας. Πιο αναλυτικά, αναφορικά με τα όργανα χωροταξικού σχεδιασμού, προτείνει δύο σενάρια για την Επιτροπή Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα της Χωροταξίας και της Βιώσιμης Ανάπτυξης (εναλλακτικά: στον τομέα της Χωρικής Ανάπτυξης), διατήρηση με τροποποιήσεις ή κατάργηση (την αναφέρει ως πιθανώς καλύτερη λύση, αν δεν υπάρξει συμφωνία με ΥΠΟΙΟ-ΥΠΑΝ στην κατεύθυνση της «χωρικής ανάπτυξης») και διατήρηση με αναμόρφωση για το Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας.

Προτείνεται επίσης, η έγκριση των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων από το ΥΠΕΚΑ και τα συναρμόδια υπουργεία, ενώ διαφοροποιείται σχετικά με τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, με σύνταξη αντί της «Περιφέρειας» η «Αποκεντρωμένη Διοίκηση» και στην διαφωνία περί της γνώμης των Οργανισμών Ρυθμιστικών. Γίνεται επίσης ρητή αναφορά για εξειδίκευση του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου της Κ. Μακεδονίας στο επίπεδο της Μητροπολιτικής Περιοχής της Θεσσαλονίκης, για μείωση του χρόνου γνωμοδότησης των Περιφερειακών Συμβουλίων σε 45 ημέρες και μεταβίβαση αρμοδιότητας στον Αποκεντρωμένο Διοικητή.

Τα άρθρα 10 (ΠΟΑΠΔ), 11 (ΠΕΧΠ) και 12 (ΣΟΑΠ), του Κεφαλαίου Δ' (ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ, ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΙ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΤΟΥ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ) του ν. 2742/99, μεταφέρονται (με τις αναγκαίες αλλαγές) στο Τρίτο Τμήμα (Πολεοδομικός και Τοπικός Σχεδιασμός) του ν/σ. Το σημερινό Άρθρο 13 (Χρηματοδοτικοί μηχανισμοί χωροταξικού σχεδιασμού) του ν. 2742/99 μεταφέρεται με αλλαγές στο Κεφάλαιο (ή Τμήμα) «Μηχανισμοί [ή μορφές ή εργαλεία] οργανωμένης ανάπτυξης δραστηριοτήτων» του σ/ν. Τα σημερινά Άρθρα 14 (Εθνικό Δίκτυο Πληροφοριών για το Χωροταξικό Σχεδιασμό) και 24 (ΕΚΠΑΑ) του ν. 2742/99 μεταφέρονται με αλλαγές στο άρθρο «...Οριζόντιες υποδομές χωρικού σχεδιασμού» του σ/ν. Τα άρθρα 15 (Φορείς διαχείρισης), 16 (Τροποποιήσεις του ν.



1650/86) και 17 (Φύση 2000) ενσωματώνονται απευθείας στην περιβαλλοντική νομοθεσία, με τις αναγκαίες αλλαγές.

Μετά τις εισηγήσεις του Φεβρουαρίου, στις αρχές του Μαρτίου έγιναν κάποιες εισηγήσεις από τον κύριο Οικονόμου σχετικά με τη βασική διάρθρωση του σχεδίου νόμου, την εκτός σχεδίου δόμηση και του τμήματος του σχεδίου νόμου που αναφέρεται στο χωροταξικό σχεδιασμό, στις οποίες έχουν ληφθεί υπόψη όσα συζητήθηκαν στη συνάντηση της 25ης Φεβρουαρίου 2013 και οι οποίες παρουσιάζονται με νέα εκδοχή για τη συνάντηση που επρόκειτο να γίνει στις **11 Μαρτίου 2013**. Στη διάρθρωση του σχεδίου νόμου ουσιαστικά προσθέτει τη γενική επιδίωξη της χωρικής πολιτικής η οποία είναι η βιώσιμη χωρική ανάπτυξη με στάθμιση και ισορροπία μεταξύ των επιμέρους συνιστωσών της και παραθέτει ενδεικτικούς στόχους του χωρικού σχεδιασμού όπως είναι η ανασυγκρότηση του οικιστικού χώρου, η προστασία του ανθρωπογενούς και φυσικού περιβάλλοντος, η συνετή διαχείριση των φυσικών πόρων, η κοινωνική χωρική συνοχή κλπ. Στο τμήμα που αναφέρεται στο χωροταξικό σχεδιασμό παραθέτει αναλυτικά τα άρθρα σχετικά με τα Ειδικά Χωροταξικά, Περιφερειακά και Πλαίσια και το Μητροπολιτικό Πλαίσιο, τα οποία βασίζονται στον Ν. 2742 με τροποποιήσεις, ενώ τονίζει ότι εκκρεμεί θέμα προς περαιτέρω διερεύνηση (αναμένεται εισροή από την ομάδα νομικών) το ενδεχόμενο ρητής πρόβλεψης στο νέο νόμο της δυνατότητας των Ειδικών Πλαισίων να περιλαμβάνουν επιλεκτικά και κανονιστικές διατάξεις (και τυχόν συνεπειών για τον τρόπο έγκρισης).

Επίσης, παρουσιάζονται και κάποιες αλλαγές όσον αφορά στην εκτός σχεδίου δόμηση σε σχέση με την ισχύουσα νομοθεσία. Όσον αφορά το τμήμα που αναφέρεται στον πολεοδομικό σχεδιασμό, υπάρχουν κι εδώ κάποιες αλλαγές. Το Κανονιστικό Σχέδιο Χρήσεων Γης γίνεται πλέον Τοπικό Σχέδιο Χωρικής οργάνωσης, το οποίο αφορά, όπως αναφέρεται πλέον, στην έκταση που καλύπτεται από το αντίστοιχο Ρ.Σ. , εκπονείται για ολόκληρο τον δήμο είτε εξ ολοκλήρου ή ανά μία ή περισσότερες δημοτικές ενότητες (Δ.Ε.). και έχει χαρακτήρα κανονιστικό, ενώ η εισφορά σε γη και σε χρήμα συναρτάται με τον συντελεστή δόμησης της κάθε ιδιοκτησίας

Τα κείμενα αυτά μελετήθηκαν, τροποποιήθηκαν και παρουσιάστηκαν στις **12 Απριλίου 2013** με μια ελαφρά αναθεωρημένη εκδοχή, με βάση συζητήσεις μέσα στην

ομάδα καθώς και με ΣτΕ. Στο Χωροταξικό σχεδιασμό ουσιαστικά προστίθενται κάποια άρθρα για τα Ειδικά Πλαίσια και τις κατευθύνσεις τους, ενώ το κείμενο περί της σχεδίου δόμησης παραμένει ίδιο.

Τον *Ιούλιο του 2013* παρουσιάζεται από τη ΧΩΠΟΜΕ για πρώτη φορά η πρώτη ολοκληρωμένη πρόταση περί της "Χωροταξικής και Πολεοδομικής Μεταρρύθμισης".

Στο κεφάλαιο Α', παρατίθενται τα άρθρα που σχετίζονται με τον σκοπό, τους στόχους και κατευθυντήριες αρχές, τις βασικές έννοιες της χωροταξικής & πολεοδομικής μεταρρύθμισης, και τη διάρθρωση Συστήματος Χωρικού και Πολεοδομικού Σχεδιασμού. Ειδικότερα τα επίπεδα του Σχεδιασμού είναι το Κείμενο Αρχών Χωροταξικού Σχεδιασμού Βιώσιμης Ανάπτυξης, τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια Βιώσιμης Ανάπτυξης, τα (12) Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια Βιώσιμης Ανάπτυξης + Μητροπολιτικό Πλαίσιο Αττικής, το Δημοτικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης Βιώσιμης Ανάπτυξης και η Ρυμοτομική μελέτη και πράξη εφαρμογής.

Στο κεφάλαιο Β' αναλύεται ο Χωροταξικός Σχεδιασμός και τα όργανα σχεδιασμού με άρθρα, με τη σειρά που αναφέρονται, για το Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας και Βιώσιμης Ανάπτυξης, τις αρμοδιότητες Υπουργείου Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, τις αρμοδιότητες των Αποκεντρωμένων Διοικήσεων, τις αρμοδιότητες των Αιρετών Περιφερειών και τη Θέση των Χωροταξικών Πλαισίων στο συνολικό σύστημα των χωρικών πολιτικών και τις συνέπειες τους.

Στο κεφάλαιο Γ ' παρουσιάζονται τα Μέσα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και πιο αναλυτικά άρθρα, με τη σειρά που αναφέρονται, για Κείμενο Αρχών Σχεδιασμού Βιώσιμης Ανάπτυξης, τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια Βιώσιμης Ανάπτυξης, τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια Βιώσιμης Ανάπτυξης και το Μητροπολιτικό Χωροταξικό Πλαίσιο Βιώσιμης Ανάπτυξης Αθήνας/Αττικής.

Ο Πολεοδομικός Σχεδιασμός και Οργάνωση Χώρου αναλύονται στο κεφάλαιο Δ', ξεκινώντας με το Ρυθμιστικό Σχέδιο Βιώσιμης Χωρικής Οργάνωσης, και συνεχίζοντας με το Δημοτικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης Βιώσιμης Ανάπτυξης (ΔΗ.Σ.Χ.Ο.Β.Α.) (1ο Επίπεδο Πολεοδομικού Σχεδιασμού) (χρονικός ορίζοντας σχεδιασμού) και Ρυμοτομική Μελέτη και Πράξη Εφαρμογής (2ο Επίπεδο Πολεοδομικού Σχεδιασμού), ενώ στο Κεφάλαιο Ε' παρατίθενται οι Μηχανισμοί Εφαρμογής Ελέγχου και Υποστήριξης του Χωροταξικού Σχεδιασμού με άρθρα για

χρηματοδοτικούς μηχανισμούς χωροταξικού σχεδιασμού, τις Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων, τα Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων και τις Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων.

Στο Κεφάλαιο ΣΤ' παρατίθενται οι Αναπλάσεις, Αναμορφώσεις και Σχετικές Ρυθμίσεις και πιο αναλυτικά οι Αναπλάσεις και ενεργές πολεοδομικές παρεμβάσεις, η Προκαταρκτική Πρόταση Ανάπλασης, το Πρόγραμμα Ανάπλασης – Φορείς, η Μελέτη Ανάπλασης, τα Μέσα Πολεοδομικής Επέμβασης σε περιοχές αναπλάσεων και τα Χρηματοδοτικά Μέσα- Ειδικά Κίνητρα .

Η Τράπεζα Γης αναλύεται στο Κεφάλαιο ΗΖ' με άρθρα για τον Ορισμό Τράπεζας Γης, το σκοπό Τράπεζας Γης, τον τρόπο & διαδικασία εκδόσεως και εξαγοράς των τίτλων δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης, την εξαγορά εκτάσεων/ακινήτων Οικοδομικών Συνεταιρισμών ή Ενώσεων Οικοδομικών Συνεταιρισμών εντός ιδιωτικών δασικών εκτάσεων, την εξαγορά-κτήση εκτάσεων, τον καθορισμό ζωνών συγκέντρωσης δικαιωμάτων δόμησης και ακινήτων υποδοχής συντελεστή δόμησης οικοδομικών συνεταιρισμών, τον τρόπο καθορισμού του δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε ακίνητο εντός ζώνης συγκέντρωσης δικαιώματος δόμησης ή σε ακίνητα υποδοχής συντελεστή δόμησης οικοδομικών συνεταιρισμών, την πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δόμησης και την Τράπεζα Γης και Πράσινο Ταμείο.

Στο Κεφάλαιο ΘΗ' περιγράφονται η Εκτός Σχεδίου Δόμηση και πιο αναλυτικά οι Γενικές διατάξεις, η Κατοικία, τα Γραφεία – Καταστήματα και Εγκαταστάσεις Λιανικού Εμπορίου, τα Κτίρια και Εγκαταστάσεις Χονδρικού Εμπορίου, οι Βιομηχανικές εγκαταστάσεις, οι Τουριστικές εγκαταστάσεις, τα Γεωργοκτηνοτροφικά, γεωργοπτηνοτροφικά κτίρια, κτίρια υδατοκαλλιεργειών, στέγαστρα σφαγής, γεωργικές αποθήκες, δεξαμενές, θερμοκήπια, τα Κτίρια Εκπαίδευσης, τα Κτίρια Υγείας , τα Κτίρια Πρόνοιας, τα Κτίρια και Εγκαταστάσεις Αθλητισμού, τα Κτίρια κοινής ωφέλειας , τα Κτίρια Ειδικής Χρήσεως, οι Εγκαταστάσεις ΕΡΤ, ΟΤΕ, ιδιωτικών ραδιοφωνικών σταθμών, τηλεοράσεων και σταθμών τηλεπικοινωνιών, οι Αντλητικές εγκαταστάσεις-υδατοδεξαμενές - φρέατα και οι Ιεροί Ναοί.

Τέλος, στο Κεφάλαιο Θ' παρουσιάζεται το Θεσμικό Πλαίσιο Παράλληλων αδειοδοτήσεων και εγκρίσεων με τις Γενικές διατάξεις, την Ταχεία Κτηματογράφηση

και Κύρωση Δασικών Χαρτών και τις Προκαταρκτικές ενέργειες και εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών.

Μετά από τέσσερις μήνες, και συγκεκριμένα στις **09 Νοεμβρίου 2013** παρουσιάζεται η δεύτερη ολοκληρωμένη πρόταση με τίτλο «Χωροταξική και Πολεοδομική Μεταρρύθμιση, Χρήσεις γης και άλλες διατάξεις». Η πρόταση αυτή είναι αρκετά διαφοροποιημένη από την πρώτη, τόσο σε δομή όσο και σε πιο ουσιαστικά θέματα.

Χαρακτηριστικό και ιδιαιτερότητα αυτής της πρότασης, είναι ότι δεν υπάρχει πλέον ως πρόταση το Ρυθμιστικό Σχέδιο. Το Δημοτικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης Βιώσιμης Ανάπτυξης -πρώην Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο- μετονομάζεται σε Δημοτικό Χωροταξικό Σχέδιο Ανάπτυξης (ΔΗ.ΧΩ.Σ.Α.). Έχει χαρακτήρα ρυθμιστικού σχεδίου, γι αυτό και ουσιαστικά έχει αντικαταστήσει στην πλειοψηφία των άρθρων, τον όρο του Ρυθμιστικού Σχεδίου Βιώσιμης Χωρικής Οργάνωσης της πρώτης πρότασης που προαναφέρθηκε. Έχει στόχους και κατευθύνσεις, καλύπτει, χωροθετεί, περιλαμβάνει, εξειδικεύει και εκπονείται όπως ακριβώς το Ρυθμιστικό Σχέδιο Βιώσιμης Χωρικής της πρώτης πρότασης. Μία διαφοροποίηση σε σχέση με την πρώτη πρόταση αποτελούν οι περιοχές χρήσεων γης.

Το νέο Σχέδιο Νόμου απαρτίζεται από δύο μέρη, το πρώτο που αναφέρεται στη "Χωροταξική και Πολεοδομική Μεταρρύθμιση" και το δεύτερο που σχετίζεται με "Κατηγορίες και Περιεχόμενο Χρήσεων Γης και άλλες διατάξεις".

Το πρώτο μέρος αποτελείται από οχτώ (8) κεφάλαια, το Κεφάλαιο Α' με τις "Βασικές Έννοιες, στόχους και κατευθυντήριες αρχές της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Μεταρρύθμισης", το Κεφάλαιο Β' για το "Χωροταξικό Σχεδιασμό - Όργανα Χωροταξικού Σχεδιασμού", το Κεφάλαιο Γ' με τα "Επίπεδα - Μέσα Χωροταξικού Σχεδιασμού", το Κεφάλαιο Δ' για τον "Πολεοδομικό Σχεδιασμό και Οργάνωση του Χώρου", το Κεφάλαιο Ε' για τους "Μηχανισμούς Εφαρμογής Ελέγχου και Υποστήριξης του Χωρικού Σχεδιασμού", το Κεφάλαιο ΣΤ' για τις "Αναπλάσεις, Αναμορφώσεις και σχετικές ρυθμίσεις", το Κεφάλαιο Ζ' για τη "Διοίκηση και Διαχείριση Προστατευόμενων Περιοχών" και το Κεφάλαιο Η' για την "Κωδικοποίηση Διατάξεων Χωροταξίας και Πολεοδομίας".

Το δεύτερο μέρος αποτελείται από το Κεφάλαιο Α' με άρθρα για "Κατηγορίες Χρήσεων", τις "Περιοχές Αμιγούς Κατοικίας", τις "Περιοχές Γενικής Κατοικίας", τις

"Περιοχές Πολεοδομικού Κέντρου – Κεντρικής Λειτουργίας Πόλης", τις "Περιοχές τουρισμού – αναψυχής – παραθεριστικής (δεύτερης) κατοικίας", τις "Περιοχές χαμηλής και μέσης όχλησης ειδικών παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων", τις "Περιοχές μέσης και υψηλής όχλησης , εγκαταστάσεων μεταποίησης και αποθήκευσης", τα "Επιχειρηματικά Πάρκα Ενδιάμεσου Βαθμού Οργάνωσης". τις "Εκτός Σχεδίου Περιοχές Οικονομικών Δραστηριοτήτων", τις "Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικών Μεταφορών", τις "Εγκαταστάσεις Αστικών Υποδομών", τις "Περιοχές Κοινοφελών Λειτουργιών", τις "Εγκαταστάσεις γεωργικών, κτηνοτροφικών, αλιευτικών και λοιπών αγροτικών δραστηριοτήτων" και τις "Περιοχές Ελευθέρων Χώρων – Αστικού Πρασίνου", τους "Οριοθετημένους Οικισμούς", τις "Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)" και λοιπές Μεταβατικές Διατάξεις και από το Κεφάλαιο Β' για "Άλλες Πολεοδομικές Ρυθμίσεις" στο οποίο, θα προστεθούν άρθρα που θα αφορούν τροποποιήσεις ή αντικαταστάσεις άρθρων του Ν.4030/11, του Ν.4067/12, του Ν.4178/13 τα οποία είναι υπό επεξεργασία.

### 3.3 Η ΤΕΛΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ

Όπως προαναφέρθηκε, η προσπάθεια για τη μεταρρύθμιση της Χωροταξικής και Πολεοδομικής μεταρρύθμισης, ολοκληρώνεται μετά από δύο χρόνια σχεδόν, στο τέλος της στις **08 Μαΐου 2014**, με τη δημόσια διαβούλευση του Σχεδίου Νόμου «*Χωροταξικός και Πολεοδομικός Σχεδιασμός*»<sup>4</sup>, η οποία ολοκληρώνεται μετά από 14 μέρες. Το νέο Σχέδιο Νόμου αποτελείται από δεκατρία (13) Άρθρα, χωρίς να υπάρχει διάκριση Κεφαλαίων όπως στις προηγούμενες προτάσεις.

Μέχρι την έκδοση του Προεδρικού Διατάγματος του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται οι διατάξεις των αντίστοιχων άρθρων των Ν.2508/1997, 2742/1997 και 1337/1983. (Άρθρο 12) ενώ με Προεδρικό Διάταγμα μετά από πρόταση του αρμοδίου Υπουργού ΠΕΚΑ που εκδίδεται εντός προθεσμίας 6 μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου καθορίζονται :

- Η διαδικασία, τα κριτήρια και κάθε σχετικό θέμα οριοθέτησης, παρέμβασης και έγκρισης εκτάσεων που χαρακτηρίζονται ως Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων, Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων, Σχεδίων Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων.

<sup>4</sup> Αναλυτικά το Σχέδιο Νόμου στο Παράρτημα Κειμένων σελ. 92

- Το σύνολο των κατευθύνσεων, μέτρων και παρεμβάσεων πολεοδομικού και η διαδικασία έγκρισης περιοχών αναπλάσεων και οι φορείς υλοποίησης.
- Τα ανώτατα όρια συντελεστή δόμησης για την κατάρτιση των τοπικών ή ειδικών χωρικών σχεδίων ανά γενική κατηγορία χρήσεων γης κατά τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.
- Ειδικές πολεοδομικές ρυθμίσεις για οικισμούς μέχρι δύο χιλιάδων (2000) κατοίκων. Η διαδικασία, τα κριτήρια και κάθε σχετικό θέμα οριοθέτησης, παρέμβασης και έγκρισης εκτάσεων που χαρακτηρίζονται ως Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης και Ζώνες Εδικών Κινήτρων και ως Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας και Αστικού Αναδασμού (Άρθρο 12).

Με το νέο νόμο η ψηφιοποίηση και η καταγραφή όλων των θεσμικών γραμμών έως το 2020, γίνονται υποχρεωτικές. 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 σε χωροταξικά - πολεοδομικά χαρακτηριστικά, σε περιοχές περιβαλλοντικής, πολιτιστικής, αρχιτεκτονικής και εθνικής προστασίας και σε διοικητικές πράξεις σχετικά με τη γη (πχ απαλλοτριώσεις, αναδασμοί – διανομές, οριογραμμές αιγιαλού – παραλίας κλπ).

Μέσω του *Άρθρου 2*, δίνεται η δυνατότητα με κοινή απόφαση των Υπουργών Δικαιοσύνης, Οικονομικών και ΥΠΕΚΑ, να συσταθεί στο ΥΠΕΚΑ ειδική νομοπαρασκευαστική επιτροπή της για τη σύνταξη κώδικα χωροταξίας και πολεοδομίας, ο οποίος θα περιλαμβάνει τις ισχύουσες διατάξεις νόμων και κανονιστικών πράξεων, που αφορούν στην χωροταξική και πολεοδομική νομοθεσία.

Κατά τη σύνταξη του κώδικα, επιτρέπεται η κατάργηση διατάξεων που κρίνονται ατελέσφορες για την επίτευξη πρακτικών αποτελεσμάτων, η απόλειψη 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. Η επιτροπή συγκροτείται από δικαστικούς λειτουργούς, καθηγητές

ανώτατων εκπαιδευτικών ιδρυμάτων και δημοσίους υπαλλήλους καθώς και από ιδιώτες επιστήμονες ειδικευμένους σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας. Ο Κώδικας που θα καταρτισθεί θα υποβληθεί στην Ολομέλεια της Βουλής προς κύρωση, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

Ο Πολεοδομικός Σχεδιασμός περιγράφεται μέσα από τα Άρθρα 9 και 10.

Βασικό στοιχείο είναι ότι Ρυθμιστικό Σχέδιο δεν υπάρχει, ενώ το -παραδοσιακό- Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο μετατρέπεται πλέον σε **Τοπικό Χωρικό Σχέδιο** (Τ.Χ.Σ) συνοδευόμενο από το Ειδικό Χωρικό Σχέδιο (Ε.Χ.Σ).

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

Αποτελούνται από τα απαραίτητα κείμενα και διαγράμματα, καλύπτουν την έκταση μίας ή και περισσότερων Δημοτικών Ενοτήτων του οικείου Δήμου και εξειδικεύουν τις στρατηγικές κατευθύνσεις των υπερκείμενων επιπέδων χωροταξικού σχεδιασμού. Δύναται επίσης να εκπονούνται σε διαδημοτικό επίπεδο, έπειτα από σχετικές αποφάσεις των οικείων Δημοτικών Συμβουλίων.

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

- **Οικιστικές Περιοχές:** Ως οικιστικές περιοχές νοούνται οι περιοχές της περιοχής μελέτης των Τ.Χ.Σ που εξυπηρετούν τη διαβίωση και την οργανωμένη οικονομική και κοινωνική ζωή και δραστηριότητα του ανθρώπου. Στις οικιστικές περιοχές περιλαμβάνονται όλες οι εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, οι οικισμοί προ του 1923 ή με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων καθώς και οι περιοχές προς πολεοδόμηση για οικιστική χρήση, δηλαδή οι περιοχές οι οποίες, αιτιολογημένα λόγω δημογραφικών αναγκών, των θέσεων τους, της φυσικής διαμόρφωσης του εδάφους και λοιπών συνθηκών, όπως αναγκών που προκύπτουν από ευρύτερες χωροταξικές συσχετίσεις και από την δυναμική του περιφερειακού χώρου από τον οποίο επηρεάζονται προσφέρονται για οικιστικές επεκτάσεις και εν γένει για την πραγματοποίηση έργων και προγραμμάτων οικιστικής ανάπτυξης. Περιλαμβάνονται επίσης και οι Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης, οι Περιοχές Πολεοδομικής Επιβάρυνσης του άρθρου 31 του ν. 4178/2013 καθώς και ζώνες υποδοχής συντελεστή δόμησης. Εντός των

οικιστικών περιοχών επιτρέπονται οι ακόλουθες γενικές κατηγορίες χρήσεων γης κατά τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις: κατοικία, πολεοδομικό κέντρο, τουρισμός – αναψυχή, ελεύθεροι χώροι - αστικό πράσινο, εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας. Στις περιοχές αυτές με το Τ.Χ.Σ καθορίζονται όρια πολεοδομικών ενοτήτων και η γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσής τους, ήτοι οι επιτρεπόμενες εντός αυτών γενικές κατηγορίες χρήσεων γης, η πυκνότητα, ο συντελεστής δόμησης καθώς και η γενική εκτίμηση των αναγκών εκάστης πολεοδομικής ενότητας σε κοινόχρηστους χώρους, κοινωφελείς εξυπηρετήσεις και εν γένει δημόσιες υποδομές και δίκτυα και οι ειδικότεροι όροι και περιορισμοί δόμησης. Εφόσον εντός των περιοχών περιλαμβάνονται ρέματα αυτά δύναται να οριοθετηθούν με την έγκριση του Τ.Χ.Σ, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις

- Περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων: Ως περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων νοούνται οι εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές της περιοχής μελέτης των Τ.Χ.Σ, οι οποίες, εν όψει της θέσης, των υφιστάμενων χρήσεων, λειτουργιών και υποδομών καθώς και των λοιπών χωρικών τους χαρακτηριστικών, προσφέρονται για τη χωροθέτηση μεμονωμένων ή οργανωμένων παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Οι περιοχές αυτές είναι δυνατό να πολεοδομούνται ή μη ανάλογα με το ιδιαίτερο καθεστώς που τις διέπει. Στις περιοχές αυτές επιτρέπεται ο καθορισμός μιας ή περισσότερων από τις ακόλουθες γενικές κατηγορίες χρήσεων γης κατά τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις: τουρισμός-αναψυχή, χονδρικό εμπόριο, παραγωγικές δραστηριότητες, τεχνολογικά πάρκα, εμπορευματικά κέντρα, Εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς, εγκαταστάσεις αστικών υποδομών κοινής ωφέλειας, ιδιαίτερες χρήσεις. Στις περιοχές αυτές με το Τ.Χ.Σ καθορίζονται οι επιτρεπόμενες εντός αυτών γενικές κατηγορίες χρήσεων γης, ο συντελεστής δόμησης καθώς και οι ειδικότεροι όροι και περιορισμοί δόμησης που απαιτούνται για την ανάπτυξή τους, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις. Εφόσον εντός των περιοχών περιλαμβάνονται ρέματα αυτά δύναται να οριοθετηθούν με την έγκριση του Τ.Χ.Σ, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις. Στις περιοχές επιχειρηματικών και παραγωγικών δραστηριοτήτων ενσωματώνονται και τυχόν εγκεκριμένοι οργανωμένοι υποδοχείς επιχειρηματικών και παραγωγικών δραστηριοτήτων, όπως είναι ιδίως οι



Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης, οι Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων, οι Βιομηχανικές Επιχειρηματικές Περιοχές, τα Επιχειρηματικά Πάρκα, οι Βιομηχανικές Περιοχές, τα Εμπορευματικά Πάρκα, τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων και τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων.

- **Περιοχές Προστασίας:** Ως περιοχές προστασίας νοούνται οι περιοχές της περιοχής μελέτης των Τ.Χ.Σ, οι οποίες διαθέτουν ιδιαιτέρως αξιόλογα φυσικά ή πολιτιστικά στοιχεία που χρήζουν προστασίας, προβολής και ανάδειξης. Στις περιοχές αυτές μπορεί να καθορίζονται περιορισμοί ή και απαγορεύσεις στις χρήσεις γης και στη δόμηση καθώς και στην εν γένει άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών, για λόγους προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος. 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 γη υψηλής παραγωγικότητας.
- **Περιοχές ελέγχου χρήσεων γης:** Ως περιοχές ελέγχου χρήσεων γης νοούνται οι εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές της περιοχής μελέτης των Τ.Χ.Σ, ιδίως πέριξ των οικιστικών περιοχών ή των περιοχών παραγωγικών κι επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, στις οποίες δύναται να καθορίζονται ειδικοί περιορισμοί στις χρήσεις γης και στους όρους δόμησης με σκοπό την ορθολογική κατανομή και συσχέτιση των χρήσεων γης, ώστε να αποφεύγονται πιθανές συγκρούσεις μεταξύ τους.

Μετά την έγκριση των Τ.Χ.Σ, κάθε οικιστική, παραγωγική ή άλλη ανάπτυξη επιτρέπεται μόνον εφόσον είναι συμβατή με τις χρήσεις γης και τους λοιπούς όρους και περιορισμούς που καθορίζονται με αυτά. Σε κάθε περίπτωση κατά την έγκριση των Τ.Χ.Σ πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι μεταβατικές διατάξεις του άρθρου 16 του ν. 4164/2013.

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

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

Η έγκριση των Τ.Χ.Σ γίνεται με Προεδρικό Διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού ΠΕΚΑ, ύστερα από γνώμη του Δημοτικού Συμβουλίου και του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ), οι οποίες παρέχεται σε διάστημα ενός μηνός από την εισαγωγή του θέματος σε αυτά.

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

Τα Τ.Χ.Σ εκπονούνται λαμβάνοντας υπόψη τον αντίστοιχο σχεδιασμό των όμορων Δημοτικών Ενοτήτων του οικείου ή όμορου Δήμου προκειμένου να μην τίθενται θέματα συγκρούσεων χρήσεων γης. Κατά τη διαδικασία εκπόνησης των Τ.Χ.Σ κάθε δήμος ζητείται η γνώμη και των όμορων δήμων.

Εφόσον κατά την εκπόνηση των Τ.Χ.Σ έχουν καθορισθεί ΖΟΕ σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 1337/1983 ή Ειδικά Διατάγματα ή άλλες ειδικότερες διατάξεις με τα οποία ορίζονται χρήσεις γης, τα όρια και οι ρυθμίσεις που τα διέπουν περιλαμβάνονται στο περιεχόμενο των Τ.Χ.Σ δυνάμενες να τροποποιηθούν εφόσον τούτο κρίνεται απαραίτητο, με πολεοδομικά κριτήρια για την κάλυψη αναγκών οικιστικής, παραγωγικής ή επιχειρηματικής ανάπτυξης και ανασυγκρότησης εντός της οικείας δημοτικής ενότητας. Μετά την έγκριση των Τ.Χ.Σ οι ΖΟΕ, τα Ειδικά Διατάγματα ή οι ειδικότερες διατάξεις που έχουν ενσωματωθεί σε αυτό παύουν να ισχύουν.

Η οικεία Περιφέρεια παρακολουθεί και αξιολογεί την εφαρμογή των κατευθύνσεων των Τ.Χ.Σ. Για το σκοπό αυτό συντάσσει ανά πενταετία τουλάχιστον έκθεση, με την οποία αποτιμάται η πορεία εφαρμογής των κατευθύνσεων των πιο πάνω σχεδίων, καταγράφονται τυχόν αστοχίες, αδυναμίες και προβλήματα που εντοπίστηκαν κατά

την εφαρμογή τους και διατυπώνονται προτάσεις αντιμετώπισής τους. Η εν λόγω έκθεση κοινοποιείται στο Δήμο, στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση και στο ΥΠΕΚΑ προκειμένου να λαμβάνεται υπόψη σε σχετικές ενέργειες και δράσεις που άπτονται των αρμοδιοτήτων τους.

Τα Τ.Χ.Σ. αναθεωρούνται ανά πενταετία, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για την έγκριση τους, εφόσον προκύψει τεκμηριωμένη προς τούτο ανάγκη από την αξιολόγηση που διενεργείται κατά την προηγούμενη παράγραφο. Κατ' εξαίρεση δύναται να τροποποιούνται νωρίτερα με στόχο τη βελτίωση και την επικαιροποίηση τους προκειμένου:

- να αντιμετωπισθούν ζητήματα που ανακύπτουν από την προώθηση ή εφαρμογή προγραμμάτων και δράσεων διεθνούς, ευρωπαϊκού, διακρατικού, διαπεριφερειακού ή διαδημοτικού χαρακτήρα,
- να αντιμετωπισθούν εξαιρετικές πολεοδομικές ανάγκες από φυσικές ή τεχνολογικές καταστροφές και κινδύνους,
- να ενσωματωθούν σημαντικές παρατηρήσεις και υποδείξεις της οικείας έκθεσης αξιολόγησης.
- να αντιμετωπισθούν εξαιρετικές και απρόβλεπτες ανάγκες και νέα δεδομένα και ανάγκες που δεν μπορούν να καλυφθούν στο πλαίσιο των ισχυόντων Τ.Χ.Σ. και αφορούν στην εφαρμογή έργων και προγραμμάτων ή παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας.

Με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ, μετά από γνώμη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ δύναται να επέρχονται εντοπισμένες και μη ουσιώδεις τροποποιήσεις σε εγκεκριμένα Τ.Χ.Σ. Οι πιο πάνω τροποποιήσεις υποβάλλονται σε διαδικασία στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης, μόνον εφόσον αξιολογηθεί, κατά τα οριζόμενα στην ΚΥΑ 107017/2006 (ΦΕΚ Β 1225) των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του Υφυπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, όπως εκάστοτε ισχύει, ότι ενδέχεται να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον.

Με απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ, καθορίζονται οι προδιαγραφές και κάθε άλλη απαραίτητη λεπτομέρεια για την εκπόνηση, αξιολόγηση και τροποποίηση των Τ.Χ.Σ.. Η αναθεώρηση και τροποποίηση εγκεκριμένων κατά τη δημοσίευση του νόμου αυτού Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. γίνεται κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.

Όπου στις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας αναφέρεται το «Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο» ή το «Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης» νοείται εφεξής το Τοπικό Χωρικό Σχέδιο του παρόντος άρθρου.

Για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη περιοχών που μπορεί να λειτουργήσουν ως υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας είτε για να αντιμετωπισθούν κρίσιμα προβλήματα χρήσεων γης καταρτίζονται **Ειδικά Χωρικά Σχέδια** (Ε.Χ.Σ).

Τα Ε.Χ.Σ αποτελούν σύνολα κειμένων και διαγραμμάτων με τα οποία καθορίζονται χρήσεις γης, γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται ώστε να καταστούν οι εν λόγω περιοχές κατάλληλες είτε για την οργανωμένη ανάπτυξη παραγωγικών ή επιχειρηματικών δραστηριοτήτων είτε για την πραγματοποίηση προγραμμάτων και παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας.

Τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια συνιστούν μορφή χωρικού σχεδιασμού ρυθμιστικού χαρακτήρα που εντάσσεται ιεραρχικά στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια.

Η κίνηση της διαδικασίας για τη σύνταξη των Ε.Χ.Σ γίνεται όπως και στο Τοπικό Χωρικό Σχέδιο, από τον οικείο Δήμο είτε από το ΥΠΕΚΑ., μόνο που προσθέτεται και η εναλλακτική της περιφέρειας.

Η έγκριση των Ε.Χ.Σ γίνεται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού ΠΕΚΑ ή/και των κατά περίπτωση αρμοδίων υπουργών, ύστερα από γνώμη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ (παρόμοιος με Τ.Σ.Χ.Ο. αλλά εδώ δεν υπάρχει η γνώμη του Δημοτικού Συμβουλίου). 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).

Κατά την κατάρτιση των Ε.Χ.Σ λαμβάνονται υπόψη οι κατευθύνσεις των εγκεκριμένων Χωροταξικών Πλαισίων εθνικού και περιφερειακού χαρακτήρα καθώς και οι κατευθύνσεις της οικείας αναπτυξιακής πολιτικής.

Με απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ καθορίζονται προδιαγραφές και κάθε άλλη απαραίτητη λεπτομέρεια για τη σύνταξη των Ε.Χ.Σ.

Με τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια μπορεί να τροποποιούνται προγενέστερα Τοπικά Χωρικά Σχέδια και τυχόν ισχύουσες για την περιοχή του σχεδίου γενικές και ειδικές

πολεοδομικές ρυθμίσεις, ιδίως όσον αφορά τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης και όρους και περιορισμούς δόμησης εφόσον η τροποποίηση καθίσταται αναγκαία εν όψει του ειδικού χαρακτήρα της επιδιωκόμενης ανάπτυξης, τεκμηριώνεται ειδικώς στην οικεία για κάθε ειδικό σχέδιο μελέτη και δεν ανατρέπει πάντως τη χωροταξική λειτουργία της ευρύτερης περιοχής, όπως αυτή προσδιορίζεται στα οικεία Στρατηγικά Χωροταξικά Πλαίσια και τις Περιφερειακές Χωροταξικές Στρατηγικές.

Εφόσον κατά την εκπόνηση των Ε.Χ.Σ έχουν καθορισθεί ΖΟΕ σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 1337/1983 ή Ειδικά Διατάγματα ή άλλες ειδικότερες διατάξεις με τα οποία ορίζονται χρήσεις γης, τα όρια και οι ρυθμίσεις που τα διέπουν περιλαμβάνονται στο περιεχόμενο των Ε.Χ.Σ δυνάμενες να τροποποιηθούν εφόσον τούτο κρίνεται απαραίτητο, με πολεοδομικά κριτήρια για την κάλυψη αναγκών οικιστικής, παραγωγικής ή επιχειρηματικής ανάπτυξης και ανασυγκρότησης εντός της οικείας δημοτικής ενότητας. Μετά την έγκριση των Ε.Χ.Σ οι ΖΟΕ, τα Ειδικά Διατάγματα ή οι ειδικότερες διατάξεις που έχουν ενσωματωθεί σε αυτά παύουν να ισχύουν.

Εφόσον εντός των περιοχών που εκπονούνται τα Ε.Χ.Σ περιλαμβάνονται ρέματα αυτά δύναται να οριοθετηθούν με το ΠΔ της παραγράφου 3, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις.

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

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

Ειδικά Χωρικά Σχέδια, κατά την έννοια του παρόντος άρθρου, αποτελούν και οι Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) του άρθρου 29 του ν. 2545/1997, οι Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων

(ΠΟΑΠΔ) του άρθρου 24 του ν. 1650/1986, τα Επιχειρηματικά Πάρκα του ν. 3982/2011, τα Εμπορευματικά Κέντρα του ν. 3333/2005, τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 και τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) του άρθρου 24 του ν. 3894/2010. Για τον σχεδιασμό και τη χωρική οργάνωση των πιο πάνω υποδοχέων εφαρμόζονται οι οικείες για κάθε κατηγορία υποδοχέα διατάξεις καθώς και οι ρυθμίσεις των παραγράφων 4 και 5 του παρόντος άρθρου. Στις περιπτώσεις των πιο πάνω υποδοχέων, η οριοθέτηση των υδατορεμάτων που εμπίπτουν σε αυτά, μπορεί να γίνεται με τη διοικητική πράξη έγκρισης εκάστου υποδοχέα, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις.

Στο Άρθρο 10 παρουσιάζεται το "Ρυμοτομικό Σχέδιο". Τα Ρυμοτομικά Σχέδια αποτελούν την εξειδίκευση και εφαρμογή των υπερκείμενων επιπέδων σχεδιασμού του χώρου και αποσκοπούν στην επιλογή των προσφορότερων τρόπων λειτουργίας, παραγωγής, οργάνωσης και διαχείρισης του δομημένου περιβάλλοντος και την εξασφάλιση έγκαιρα της αναγκαίας γης για τη βιώσιμη ανάπτυξη των περιοχών.

Για την έναρξη εκπόνησης των Ρυμοτομικών Σχεδίων απαιτείται η ύπαρξη εγκεκριμένων Τοπικών ή Ειδικών Χωρικών Σχεδίων, κατά την έννοια του παρόντος. Έως την έγκρισή τους είναι επιτρεπτή η ρυμοτόμηση μιας περιοχής εφόσον προβλέπεται από άλλα εγκεκριμένα σχέδια και σύμφωνα με τις κατευθύνσεις τους και ιδίως από ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ των ν. 1337/83 και ν. 2508/97 ή ΖΟΕ ή ρυθμιστικά σχέδια.

Τα Ρυμοτομικά Σχέδια δεν δύναται να τροποποιήσουν τις κατευθύνσεις που έχουν καθοριστεί από τα Τ.Χ.Σ ή Ε.Χ.Σ του παρόντος και ιδίως των όρων και περιορισμών δόμησης που τίθενται από αυτά. Δύναται κατ' εξαίρεση να εξειδικεύουν τις γενικές κατευθύνσεις των χρήσεων γης όπου απαιτείται και ιδίως όσον αφορά τις κοινωφελείς και κοινόχρηστες χρήσεις.

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

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

Καταρτίζονται στο σύνολο των περιοχών των Τ.Χ.Σ ή Ε.Χ.Σ που προορίζονται για Ρυμοτόμηση ή και σε τμήμα τους, το οποίο πρέπει πάντως να αποτελεί πολεοδομική ενότητα, όπως αυτή έχει καθορισθεί από αυτά.

Η κίνηση της διαδικασίας σύνταξης των Ρυμοτομικών Σχεδίων γίνεται από τον οικείο Δήμο.

Τα Ρυμοτομικά Σχέδια πριν την έγκριση τους εκτίθενται με το σχετικό τοπογραφικό χάρτη στον οικείο Δήμο επί δεκαπέντε (15) εργάσιμες ημέρες. Για το γεγονός αυτό το κοινό ειδοποιείται σχετικά με τη δημοσίευση του σε δύο τοπικές εφημερίδες. Κατ' εξαίρεση δύναται η ως άνω προθεσμία να παραταθεί το ανώτερο έως 5 εργάσιμες ημέρες μετά από αιτιολογημένη εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας του Δήμου. Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν μέσα στην προθεσμία αυτή να λάβουν γνώση των παραπάνω στοιχείων και να υποβάλουν έγγραφα στον οικείο Δήμο τυχόν ενστάσεις τους κατ' αυτών, τις οποίες ο Δήμος οφείλει να εξετάσει εντός 15 εργάσιμων ημερών από τη λήξη της ανωτέρω προθεσμίας. Εφόσον προκύπτει τροποποίηση των Ρυμοτομικών Σχεδίων μετά την εξέταση των ενστάσεων το τοπογραφικό διάγραμμα αυτών αναρτάται εκ νέου για 10 εργάσιμες ημέρες προς ενημέρωση του κοινού. Μετά την άπρακτη πάροδο των ως άνω προθεσμιών τα Ρυμοτομικά Σχέδια προωθούνται προς έγκριση.

Η έγκριση των Ρυμοτομικών Σχεδίων γίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ύστερα από γνώμη του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ). Η ανωτέρω γνώμη παρέχεται υποχρεωτικώς μέσα σε προθεσμία ενός (1) μηνός από τότε που περιέρχεται στο οικείο συμβούλιο ο σχετικός φάκελος προς γνωμοδότηση. Μετά την άπρακτη πάροδο της πιο πάνω προθεσμίας, η διαδικασία συνεχίζεται χωρίς τη σχετική γνώμη. Με την απόφαση της προηγούμενης περιπτώσεως κυρώνεται και η οικεία Πράξη Εφαρμογής, όπου απαιτείται, η οποία συντάσσεται ταυτόχρονα σύμφωνα με τα άρθρα 8 και 9 του 1337/1983 και σε άμεση συσχέτιση με τα Ρυμοτομικά Σχέδια.

Η έγκριση Ρυμοτομικών Σχεδίων σε περιοχές που έχουν ενταχθεί σε Ειδικά Χωρικά Σχέδια ή διέπονται από ειδικότερες ρυθμίσεις γίνεται σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στις κείμενες διατάξεις, ενώ έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλης κατά τις διατάξεις του Ν.Δ. της 17.7/16.8.1923. Μετά την έγκριση των Ρυμοτομικών Σχεδίων

απαγορεύεται η τροποποίησή τους για μία πενταετία, εκτός από εξαιρετικές περιπτώσεις, κατά τις οποίες καθίστανται αναγκαίες ειδικότερες επί μέρους τροποποιήσεις τους για τη διευκόλυνση της εφαρμογής του σχεδιασμού στην περιοχή.

Με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ εγκρίνονται προδιαγραφές για την ενιαία εκπόνηση των Ρυμοτομικών Σχεδίων και της Πράξης Εφαρμογής, προσδιορίζονται οι απαραίτητες μελέτες και ρυθμίζεται κάθε σχετική λεπτομέρεια.

Με όμοια απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ εξειδικεύεται η διαδικασία έγκρισης και τροποποίησης των Ρυμοτομικών Σχεδίων και της Πράξης Εφαρμογής και ρυθμίζεται κάθε σχετική λεπτομέρεια.

Με Προεδρικό Διάταγμα έπειτα από πρόταση του Υπουργού ΠΕΚΑ δύναται να καθορίζεται η διαδικασία εκπόνησης και οι περιπτώσεις έγκρισης των Ρυμοτομικών Σχεδίων από τον οικείο Δήμο μετά από απόφαση του οικείου Δημοτικού Συμβουλίου. Όπου στις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας αναφέρεται η «Πολοδομική Μελέτη» νοείται εφεξής το Ρυμοτομικό Σχέδιο του παρόντος άρθρου.

Στο Άρθρο 11 με τίτλο "*Περιεχόμενα, κανονιστικό πεδίο και εκδούσα αρχή όλων των επιπέδων σχεδιασμού*" αναφέρεται ότι με Προεδρικό Διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής αλλαγής δύναται να καθορίζεται το ειδικό περιεχόμενο και οι γενικοί κανονιστικοί όροι όλων των επιπέδων σχεδιασμού καθώς και να τροποποιείται η διαδικασία έκδοσης καθώς και το αρμόδιο όργανο έγκρισης των χωροταξικών, ρυμοτομικών σχεδίων και οδηγιών του παρόντος νόμου .

Με το Άρθρο 13 "*Μεταβατικές και Καταργούμενες Διατάξεις - Γενικές μεταβατικές διατάξεις και εναρμόνιση επιπέδων σχεδιασμού*" τα α πολοδομικά σταθερότυπα που έχουν εγκριθεί με την 10788/2004 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ 285Δ'/2004), εντός ενός εξαμήνου από τη δημοσίευση του παρόντος αναθεωρούνται με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ, που εκδίδεται μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.), προκειμένου να εναρμονιστούν με τις διατάξεις του παρόντος.

Με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ καθορίζεται για κάθε περίπτωση το είδος των απαιτούμενων γενικών ή ειδικών μελετών κατά την κατάρτιση των ως άνω επιπέδων σχεδιασμού, ιδίως γεωλογικών, μικροζωνικών σεισμικής επικινδυνότητας,



γεωτεχνικών, σεισμολογικών, εδαφοτεχνικών, υδραυλικών, υδρολογικών, οι προδιαγραφές εκπόνησης αυτών, οι ειδικότητες των μελετητών, ο τρόπος υπολογισμού της αμοιβής τους και γενικά ότι αφορά την εκπόνηση, έλεγχο και εφαρμογή αυτών.

Όσον αφορά εκκρεμείς διαδικασίες αναφέρεται ότι:

- εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης ή τροποποίησης Γ.Π.Σ. ή ΣΧΟΟΑΠ συνεχίζονται με βάση τις προϊσχύουσες διατάξεις, αν κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου έχει ανατεθεί η σχετική μελέτη.
- εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης ή τροποποίησης Ειδικών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού ολοκληρώνονται με τις προϋφιστάμενες διατάξεις, αν κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου έχει ανατεθεί η σχετική μελέτη.
- εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης ή τροποποίησης Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού ολοκληρώνονται είτε με τις διατάξεις του παρόντος νόμου είτε με τις προϋφιστάμενες διατάξεις. Για εκκρεμείς διαδικασίες τροποποίησης των Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού σχεδιασμού δύναται με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ να ορίζονται ειδικότερες προδιαγραφές για την εναρμόνιση με τον παρόντα νόμο και να καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια.
- εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης ή τροποποίησης Ρυθμιστικών Σχεδίων ολοκληρώνονται σύμφωνα με τις προϋφιστάμενες διατάξεις.

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

#### 4. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΤΕΛΙΚΟΥ ΠΡΟΙΟΝΤΟΣ

Είναι πραγματικότητα ότι το ελληνικό σύστημα χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού παρουσιάζει πολλές αδυναμίες, όπως αναφέρθηκαν σε προηγούμενο κεφάλαιο, ενώ δέχτηκε ριζική αναμόρφωση λόγω της διοικητικής μεταρρύθμισης με το σχέδιο Καλλικράτης. Η διοικητική μεταρρύθμιση έχει προκαλέσει σημαντικές παρενέργειες και στον ίδιο το σχεδιασμό και το σενάριο της αλλαγής και των ιδίων των δεδομένων του σχεδιασμού (προδιαγραφές, αρμοδιότητες, ορολογία κλπ.) περιπλέκει σίγουρα τα πράγματα, καθώς νέα νομοθεσία σημαίνει αναμονή νέων προδιαγραφών, εκτελεστικών διοικητικών πράξεων, εγκυκλίων κλπ. (Λεπέσης, 2013).

Σύμφωνα με τις νέες κοινωνικές ανάγκες και τα νέα οικονομικά δεδομένα όπως διαμορφώνονται, η μεταρρύθμιση του πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού είναι ανάγκη αποτελώντας όμως ευκαιρία για ένα καινούριο ξεκίνημα, με σταθερές βάσεις και ξεκάθαρο πλέον περιεχόμενο.

Φυσικά όλη αυτή η διαδικασία έρχεται να ικανοποιήσει -και δικαίως- την άποψη ότι από τις χειρότερες κακοδαιμονίες του σχεδιασμού στην Ελλάδα είναι η συχνή αλλαγή νομοθεσίας (Λαλένης, 2012).

##### 4.1 ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ

Η έναρξη της μεταρρύθμισης σήμανε και τον ταυτόχρονο διχασμό των απόψεων όσον αφορά τη ύπαρξη ανάγκης για την αλλαγή -πόσο μάλλον ριζική-, της νομοθεσίας με αποτέλεσμα τη δημιουργία δύο πόλων απόψεων.

Η μία πλευρά αντιπροσωπεύει την σύμφωνη γνώμη για τη μεταρρύθμιση, την οποία ενστερνίζεται η πλειοψηφία των φορέων και των απόψεων εξωτερικών συνεργατών.

Η άλλη πλευρά εκπροσωπεί την άποψη της αξιολόγησης αρχικά του υπάρχοντος πλαισίου, προκειμένου να υπάρξουν ασφαλείς διαπιστώσεις των προβλημάτων και διάγνωση εκείνων των σημείων στα οποία θα πρέπει να γίνουν επεμβάσεις και τροποποιήσεις, υποστηρίζοντας ότι το πρόβλημα δεν είναι η νομοθεσία αλλά οι διαδικασίες και η μη σύνδεσή τους.

Ως απόρροια αυτής της άποψης προτάθηκε και το ενδεχόμενο η όποια αναμόρφωση να γίνει σε δύο βήματα:

1) Βραχυπρόθεσμα (εντός 5ετίας) να γίνουν μικρές αλλά απαραίτητες ενέργειες για την αντιμετώπιση των πιο άμεσα αντιμετωπίσιμων παθογενειών του συστήματος.

2) Μεσοπρόθεσμα (σε 5-10 χρόνια) να υλοποιηθούν οι ριζικές αλλαγές συνοδευόμενες όμως από όλα τα εκτελεστικά διατάγματα και τις αποφάσεις που θα απαιτούνται προκειμένου να είναι άμεσα ενεργοποιήσιμες (Λαλένης, 2013).

Εν τέλει η αναμόρφωση αποφασίστηκε να γίνει άμεσα, χωρίς τη διάκριση σε βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα μέτρα.

Όσον αφορά τη διαδικασία που ακολούθησε η αναμόρφωση, η γράφουσα θεωρεί ότι ήταν αρκετά αναλυτική και ουσιαστική και οι Ομάδες Εργασίας της ΧΩ.ΠΟ.ΜΕ μόνο θετικά θα μπορούσαν να κριθούν. Η πορεία του νέου σχεδίου νόμου περιείχε το στοιχείο της διαβούλευσης και της συμμετοχής καθώς στην έναρξη της αναμόρφωσης ανακοινώθηκε στους φορείς η πρώτη πρόταση και ζητήθηκε η γραπτή τους γνώμη και προτάσεις όπως επίσης υπήρξε και η συμμετοχή απλών εξωτερικών συνεργατών. Οι συναντήσεις των Ομάδων Εργασίας ήταν αρκετά συχνές και διαφαίνεται η συμμετοχή των απόψεων των φορέων και των εξωτερικών συνεργατών, καθώς η αρχική πρόταση πέρασε από πολλά στάδια και κάθε φορά περιείχε όντως διαφοροποιημένα σημεία.

Η αναμόρφωση βέβαια είχε δύο μελανά σημεία. Το πρώτο αρνητικό σημείο είναι η πολύ μικρή διάρκεια της διαβούλευσης -μόνο δεκατέσσερις μέρες-, πόσο μάλλον για ένα τόσο μεγάλης σημασίας θέμα. Χαρακτηριστικό και συχνά αναφερόμενο σχόλιο στη σελίδα της διαβούλευσης είναι το γεγονός ότι η δημοσίευση και η ανακοίνωση του σχεδίου νόμου προς διαβούλευση έπρεπε να γίνει με τέτοιο τρόπο ώστε να υπάρξει άμεση ενημέρωση του κοινού για μία τέτοια διαδικασία.

Το δεύτερο σημείο της διαδικασίας που προκαλεί προβληματισμό αλλά η γράφουσα δεν το αναφέρει απαραίτητα ως λανθασμένη κίνηση του Υπουργείου, είναι η τελική εντελώς διαφορετική, μορφή του κειμένου που δόθηκε προς διαβούλευση. Η διαφοροποίηση σε σχέση με όλες τις προηγούμενες προτάσεις είναι τεράστια τόσο σε μορφή όσο σε δομή και περιεχόμενο, γεγονός που ακυρώνει με μιας τις προσπάθειες των Ομάδων Εργασίας δύο ετών αλλά και δημιουργεί έντονα και άμεσα την αίσθηση πολιτικής παρέμβασης για ένα τέτοιο αποτέλεσμα.

Ένας απλός δείκτης της επιτυχίας της αναμόρφωσης, είναι η εξακρίβωση της πλήρωσης ή όχι, των στόχων που είχαν τεθεί στην αρχή της διαδικασίας οι οποίοι είναι οι εξής:

- Περιορισμός της πολυπλοκότητας στη διαδικασία εκπόνησης πολεοδομικών σχεδίων.

- Κατάργηση περιττών ρυθμίσεων στη διαδικασία πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού.
- Μείωση του αριθμού των επιπέδων σχεδιασμού για την εκπόνηση πολεοδομικών σχεδίων.
- Μείωση του αριθμού των εγκρίσεων για την χωροθέτηση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.
- Απλοποίηση των νομικών διαδικασιών για την αναθεώρηση των πολεοδομικών και χωροταξικών σχεδίων.
- Εισαγωγή της δυνατότητα εκπόνησης ειδικών σχεδίων για την υλοποίηση μεγάλων δημόσιων και ιδιωτικών έργων χωρικής ανάπτυξης.

Ο περιορισμός της πολυπλοκότητας στη διαδικασία εκπόνησης πολεοδομικών σχεδίων και η μείωση του αριθμού των επιπέδων σχεδιασμού για την εκπόνηση πολεοδομικών σχεδίων επιτυγχάνεται όντως με τη μείωση του αριθμού των σχεδίων του χωρικού σχεδιασμού από επτά σε τέσσερα και τη ταυτόχρονη έγκριση του Ρυθμιστικού Σχεδίου και της Πράξης Εφαρμογής.. Η ταυτόχρονη αυτή έγκριση ικανοποιεί και τη μείωση του αριθμού των εγκρίσεων για την χωροθέτηση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.

Η κατάργηση περιττών ρυθμίσεων στη διαδικασία πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού, πραγματοποιείται ως ένα βαθμό και ως ιδέα, με το άρθρο που αναφέρει ότι μετά την έγκριση των Τ.Χ.Σ και των Ε. Χ.Σ. οι ΖΟΕ, τα Ειδικά Διατάγματα ή οι ειδικότερες διατάξεις που έχουν ενσωματωθεί σε αυτό παύουν να ισχύουν.

Όπως αναφέρεται στο καινούριο σχέδιο νόμου, *"στα Στρατηγικά Χωροταξικά Πλαίσια και στις Περιφερειακές Χωροταξικές Στρατηγικές παρέχεται η δυνατότητα τροποποίησης νωρίτερα από το χρονικό διάστημα αναθεώρησης με στόχο τη βελτίωση και την επικαιροποίηση τους"*. Το Ρυμοτομικό Σχέδιο δύναται επίσης να τροποποιηθεί νωρίτερο της πενταετίας όταν καθίστανται αναγκαίες ειδικότερες επί μέρους τροποποιήσεις τους για τη διευκόλυνση της εφαρμογής του σχεδιασμού στην περιοχή, όπως και τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια με στόχο τη βελτίωση και την επικαιροποίησή τους.

Να αναφερθεί ότι υπάρχει δυνατότητα ανάδρασης του σχεδιασμού προς τα υπερκείμενα σχέδια, δηλαδή τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια μπορούν να τροποποιήσουν όρια και ρυθμίσεις των Ειδικών Σχεδίων αλλά και τα Ρυμοτομικά Σχέδια να αλλάξουν τις γενικές κατευθύνσεις των χρήσεων γης όπου απαιτείται. Όλα τα

παραπάνω δίνουν τη δυνατότητα, τουλάχιστον ανοίγουν ένα δρόμο για την απλοποίηση των νομικών διαδικασιών για την αναθεώρηση των πολεοδομικών και χωροταξικών σχεδίων.

Τέλος η εισαγωγή της δυνατότητας εκπόνησης ειδικών σχεδίων για την υλοποίηση μεγάλων δημόσιων και ιδιωτικών έργων χωρικής ανάπτυξης ικανοποιείται καθότι στο νέο σχέδιο νόμου, υπάρχουν τα Στρατηγικά Χωροταξικά Πλαίσια τα οποία συνοδεύονται από πρόγραμμα ενεργειών και προτεραιοτήτων, στο οποίο εξειδικεύονται οι απαιτούμενες για την εφαρμογή τους ενέργειες και δράσεις, το χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης τους και οι φορείς εφαρμογής τους καθώς και οι Περιφερειακές Χωροταξικές Στρατηγικές στις οποίες περιλαμβάνονται οι εγκεκριμένοι οργανωμένοι υποδοχείς παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων καθώς και τα εγκεκριμένα σχέδια δημόσιων ή ιδιωτικών επενδύσεων μεγάλης κλίμακας κατά τις κείμενες διατάξεις και 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. Επίσης καταρτίζονται και τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη περιοχών που μπορεί να λειτουργήσουν ως υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας είτε για να αντιμετωπισθούν κρίσιμα προβλήματα χρήσεων γης.

#### 4.2 ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ ΤΕΛΙΚΟΥ ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ

Συνοπτικά το νέο σχέδιο νόμου αλλάζει πολλά τόσο σε θεσμικό επίπεδο, όσο και σε επίπεδο διαδικασιών αλλά και στη γνωστή μέχρι σήμερα ορολογία.

Το νέο σύστημα χωροταξικών και πολεοδομικών κατευθύνσεων και σχεδίων περιλαμβάνει πλέον τέσσερα επίπεδα: 1.Την Εθνική Χωροταξική Πολιτική (ΕΧΠ) και Στρατηγικό Χωροταξικό Πλαίσιο (ΣΧΠ), 2. Την Περιφερειακή Χωροταξική Στρατηγική (ΠΕΧΩΣ). 3 Τοπικό Χωρικό Σχέδιο (ΤΧΣ) και Ειδικό Χωρικό Σχέδιο (ΕΧΣ) και 4. το Ρυμοτομικό Σχέδιο. Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και τα Ρυθμιστικά Σχέδια, ως επίπεδα σχεδιασμού ως επίπεδα καταργούνται, ενώ οι προβλέψεις των ρυθμιστικών σχεδίων ενσωματώνονται στον περιφερειακό σχεδιασμό. Στην βαθμίδα της Περιφερειακής Χωροταξικής Στρατηγικής (ΠΕΧΩΣ). εντάσσεται το Μητροπολιτικό Σχέδιο Αττικής, το οποίο καταλαμβάνει το σύνολο της

Περιφέρειας Αττικής, καθώς και η περιφερειακή στρατηγική για την Κεντρική Μακεδονία.

Πολύ θετική είναι η εισαγωγή της υποχρεωτικής ψηφιοποίησης και καταγραφής όλων των θεσμικών γραμμών, δηλαδή το σύνολο των γεωχωρικών δεδομένων της χώρας, τα οποία επηρεάζουν το ισχύον καθεστώς ιδιοκτησίας, δόμησης, εκμετάλλευσης ή και προστασίας της ακίνητης περιουσίας, οι οποίες εντάσσονται σε κεντρική βάση δεδομένων του ΥΠΕΚΑ, γεγονός που αποτελεί σημαντική καινοτομία στο χωρικό σχεδιασμό. Υπάρχει μια παρατήρηση για το συγκεκριμένο άρθρο, η οποία αφορά την επιτροπή για τη διαδικασία επίλυσης συγκρούσεων και επικαλύψεων θεσμικών γραμμών, η οποία αντί να ορίζεται σε επίπεδο Δήμου, προτείνεται η Περιφέρεια ως συντονιστικό όργανο μεταξύ των αντίστοιχων επιτροπών των Δήμων και του Υπουργού ΠΕΚΑ, λαμβάνοντας υπόψη ότι στη διαδικασία της καταγραφής και της επίλυσης συγκρούσεων και επικαλύψεων θεσμικών γραμμών, πιθανό είναι να απαιτείται η συνεργασία περισσότερων του ενός Δήμων.

Σημαντική ενέργεια στο πλαίσιο της νέας ηλεκτρονικής εφαρμογής, αποτελεί η υποχρέωση των δήμων εντός εξαμήνου να αποστείλουν σε ψηφιακό αρχείο προς την αρμόδια Διεύθυνση του ΥΠΕΚΑ και τις οικείες Αποκεντρωμένες Διοικήσεις χρονοδιάγραμμα υλοποίησης των σχεδίων που εκπονούν, αποτελώντας ένα εργαλείο για να ξεμπλοκάρει ο πολεοδομικός σχεδιασμός αλλά και να υπάρχει η παρακολούθηση των διαδικασιών. Τα στοιχεία αποστέλλονται ηλεκτρονικά και λαμβάνονται υπόψη από τις αρμόδιες διαχειριστικές αρχές για την ολοκλήρωση χρηματοδότησης των προγραμμάτων σχεδιασμού, τη συνέχιση της τυχόν χρηματοδότησης ή και την εξαίρεση αυτών λόγω μεγάλων καθυστερήσεων.

Παράλληλα οι δήμοι υποχρεώνονται να εγκαταστήσουν σύστημα καταγραφής των δημογραφικών, οικονομικών, αναπτυξιακών, κοινωνικών και άλλων δεδομένων που απαιτούνται για την ανάλυση της φυσιογνωμίας της περιοχής τους, με στόχο την αξιολόγηση των αιτημάτων για επεκτάσεις των σχεδίων πόλης είτε των νέων χρήσεων σε κάθε περιοχή.

Μέσα από τα Στρατηγικά Χωροταξικά Πλαίσια και τις Περιφερειακές Χωροταξικές Στρατηγικές είναι αντιληπτή η προσπάθεια σύνδεσης του χωρικού σχεδιασμού με τον αναπτυξιακό προγραμματισμό, στοιχείο που αναζητείται πολύ από την Κυβέρνηση και είναι σημαντικό για τη χώρα για την αντιμετώπιση της γενικότερης κρίσης. Βέβαια πρέπει να αντιμετωπιστεί η έλλειψη προγραμματισμού,

χρηματοδότησης, και εκπόνησης των σχετικών μελετών καθώς η αλλαγή του πλαισίου δεν διασφαλίζει την επιθυμητή αντιστοίχιση (Λαλένης, 2013).

Όσον αφορά τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια, γίνεται ακόμα πιο κανονιστικά και η έγκρισή του προβλέπεται να γίνεται με Προεδρικό Διάταγμα. Η δυνατότητα σύνταξης των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων σε επίπεδο μίας ή και περισσότερων Δημοτικών Ενοτήτων, καθιστά τον χωροταξικό σχεδιασμό ευέλικτο ιδίως για Δήμους που έχουν πολύ μεγάλη έκταση, ή περιλαμβάνουν χωρικές ενότητες με τελείως διαφορετικά χωρικά και κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά. Θα πρέπει όμως να δημιουργηθούν κάποιες δικλίδες ασφαλείας, για δίκαιες πολιτικές, ώστε να μην γίνεται διάκριση μεταξύ των περιοχών στο εσωτερικό των δήμων. Σημαντική καινοτομία αποτελεί και η οριοθέτηση ρεμάτων παράλληλα με το ΤΧΣ, γεγονός που προλαμβάνει προβλήματα στο σχεδιασμό σε επίπεδο πολεοδομικής μελέτης.

Ως θετικό αξιολογείται το ότι το Ρυμοτομικό Σχέδιο και η Πράξη Εφαρμογής εγκρίνονται ταυτόχρονα. Εκτιμάται ότι η πρόβλεψη αυτή θα μειώσει κατά πολύ τους χρόνους έγκρισης των μελετών ολοκλήρωσης του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Η έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου με απόφαση Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης, θα ξεμπλοκάρει σίγουρα το σχεδιασμό και θα εξοικονομήσει χρόνο, αποτελεί όμως διαδικασία η οποία διευκολύνει μεν το σχεδιασμό, χρειάζεται δε κάποια μέτρα για την αποφυγή τοπικών και προσωπικών εξυπηρετήσεων.

#### 4.3 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Γενικά το σύστημα σχεδιασμού στην Ελλάδα θεωρείται αρκετά χαοτικό, γεγονός που δίνει έδαφος για ατελείωτες διαμάχες, αλλά και διαφθορά του κρατικού μηχανισμού. Παρά τις αλλαγές ο σχεδιασμός παραμένει δύσκαμπτος, χρονοβόρος και αναποτελεσματικός, αφού σε πολλές περιπτώσεις η ολοκλήρωση και η έγκριση ενός σχεδίου μπορεί να ξεπεράσει τη δεκαετία.

Συμπερασματικά, το νέο σχέδιο νόμου σύμφωνα με τη γράφουσα αποτελεί μία σημαντική προσπάθεια για αλλαγή του συστήματος σχεδιασμού.

Δεν μπορεί να μη γίνει λόγος για τη μείωση του αριθμού των επιπέδων, με τα οποία ολοκληρώνεται ο χωρικός σχεδιασμός, από 7 σε 4. Βέβαια, υπάρχει και η άποψη ότι το μείζον δεν είναι ο αριθμός ούτε τα ονόματα των επιπέδων αλλά το περιεχόμενο τους, οι αρμοδιότητες, η στελέχωση των υπηρεσιών και φορέων με σοβαρή μείωση της γραφειοκρατίας σε όλα τα επίπεδα (Τσαβδάρογλου, 2013) αλλά ως γεγονός αποτελεί από μόνο του μια προσπάθεια μείωσης χρόνου και κόστους.

Δίνεται μεγάλη έμφαση στην ψηφιοποίηση νομοθεσίας και βάσεων δεδομένων και διαδικασιών, ένα βήμα μεγάλο για τον εκσυγχρονισμό του σχεδιασμού αλλά και σημαντικό εργαλείο για έλεγχο.

Γενικά, η προσπάθεια που γίνεται για την αναμόρφωση του ελληνικού συστήματος σχεδιασμού είναι αξιοπρεπής. Βέβαια υπάρχουν αρκετά κενά και αοριστολογίες που χρήζουν μεγάλης προσοχής ή και περαιτέρω αποσαφήνισης.

Για παράδειγμα στην προσπάθεια της αποκέντρωσης και αποσυμφόρησης των αρμοδιοτήτων πρέπει να υπάρξουν οι διασφαλίσεις εκείνες που θα εμποδίσουν την Τοπική Αυτοδιοίκηση να δράσει υπέρ τοπικών επιρροών και συμφερόντων.

Ασχολίαστο δεν μπορεί να μείνει το γεγονός ότι ενώ σε όλη τη διαδικασία της μεταρρύθμισης μελετήθηκε και έγιναν προτάσεις περί της εκτός σχεδίου δόμησης, στο προτεινόμενο σχέδιο νόμου, δεν υπάρχει άρθρο περί αυτής. Ο περιορισμός της αποτελεί βασικό στοιχείο που πρέπει να επαναπροσδιορισθεί στα πλαίσια της χωροταξικής μεταρρύθμισης. Αντίστοιχη τύχη είχαν και άλλα άρθρα όπως περί της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης, της τράπεζας γης κλπ.

Εν κατακλείδι, το στοίχημα που πρέπει να κερδηθεί όσον αφορά το ελληνικό σύστημα χωρικού σχεδιασμού, είναι η προτεινόμενη μεταρρύθμιση που επιχειρείται να ικανοποιήσει α) και την προώθηση των ιδιωτικών επενδύσεων άμεσα και αποτελεσματικά β) αλλά και τον άμεσο και σωστό σχεδιασμό με τη σωστή λειτουργία των κρατικών ελεγκτικών του μηχανισμών. Συγκριμένα όσον αφορά τον πολεοδομικό σχεδιασμό, πρέπει να επιδιώξει δύο κατευθύνσεις για το σχεδιασμό χρήσεων γης : από τη μια μεριά το σχεδιασμό των χρήσεων κατά τρόπο ώστε να προωθείται η οικονομική δραστηριότητα σε μια περιοχή με την προσέλκυση επενδύσεων και , από την άλλη μεριά, τη ρύθμιση των χρήσεων με τρόπο που ώστε να προστατεύεται το φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον.



Πίνακας 3:Κωδικοποίηση σχολίων - θέσεων φορέων που συμμετείχαν στη διαβούλευση για τη μεταρρύθμιση του συστήματος του Χωροταξικού και Πολεοδομικού σχεδιασμού (πηγή: Μαίρη Ζήφου, 7/1/2013)

ΦΟΡΕΑΣ	Σχόλια επί των επιπέδων σχεδιασμού			Γενικές Παρατηρήσεις
	Εθνικό	Περιφερειακό	Τοπικό	
<b>Αποκεντρωμένη Διοίκηση – Μακεδονίας – Θράκης</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Κατ' αρχήν συμφωνία για Γενικό και Ειδικά ΠΧΣΑΑ</li> <li>- Ο νέος χαρακτήρας του Γενικού Πλαισίου ως 'πολιτικής δέσμευσης' θα πρέπει να διασφαλίζει τυχόν εκτροπές</li> <li>- Τίθεται το ερώτημα εάν είναι υποχρεωτική η εναρμόνιση των υποκείμενων σχεδίων με τις κατευθύνσεις του Γενικού Πλαισίου</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Συμφωνία με την ύπαρξη δυνατότητας χωρικής / τομεακής εξειδίκευσης με κανονιστικό χαρακτήρα</li> <li>- Τα ΠΠ θα πρέπει να είναι δεσμευτικά για δημόσιο &amp; υποκείμενα σχέδια</li> <li>- Συμφωνία για ενσωμάτωση Ρυθμιστικού Θεσσαλονίκης στο Περιφερειακό Πλαίσιο</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Διαφωνία με νέα δομή σε τοπικό επίπεδο. Γίνονται οι παρακάτω επισημάνσεις / παρατηρήσεις:</li> <li>- Ασάφεια της πρότασης ως προς τη δεσμευτικότητα των νέων ΓΠΣ: υποστηρίζεται ότι θα πρέπει να είναι δεσμευτικά (πέρα του στρατηγικού τους χαρακτήρα) και να περιλαμβάνουν κανονιστικές ρυθμίσεις , πχ για επεκτάσεις πόλεων, περιοχές προστασίας, προσδιορισμό ΜΣΔ. Επιπλέον θεωρείται ότι ο προτεινόμενος κατευθυντήριος χαρακτήρας τους δεν διασφαλίζει την αυτοδίκαιη εφαρμογή τους ενώ ενέχει ο κίνδυνος της κατάρρευσης- καταστρ/σης τους</li> <li>- Εγείρονται ερωτήματα σε</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Συμφωνία με απαίτηση για 'γενναία' αποκέντρωση αρμοδιοτήτων συνταγματικά κατοχυρωμένων</li> <li>- Θεωρείται θετική η επιχειρούμενη μείωση του αριθμού των προβλεπόμενων σχεδίων στον βαθμό που συμβάλλει σε <u>σημαντική επιτάχυνση</u> των διαδικασιών σχεδιασμού</li> <li>- Θεωρείται ασαφής η αναφορά στη 'συμβατότητα μιας επένδυσης με 2 επίπεδα σχεδιασμού ανάλογα με τα χαρακτηριστικά της</li> <li>- Τίθεται το ερώτημα της ισχύος/δεσμευτικότητας των υφιστάμενων και προσφατα εγκεκριμένων ΓΠΣ.</li> <li>- Τέλος, προτείνεται η διατήρηση των</li> </ul>

<p><b>Αποκεντρωμένη Διοίκηση – Μακεδονίας – Θράκης</b></p>			<p>σχέση με τον τρόπο έγκρισης των σχεδίων χρήσεων γης και των ρυμοτομικών σχεδίων</p> <p>Υποστηρίζεται ότι δεν τεκμηριώνεται η αναγκαιότητα &amp; σκοπιμότητα προσθήκης ενός νέου σχεδίου (σχέδια χρήσεων γης), που συναρτάται με τη διάσπαση των σημερινών ΓΠΣ ιδιαίτερα υπό το πρίσμα της στόχευσης μείωσης του αριθμού των προβλεπόμενων σχεδίων. Στο πλαίσιο αυτό, εγείρονται μια σειρά ερωτημάτων αναφορικά με τον τρόπο καθορισμού των οικιστικών επεκτάσεων των υιοθετούμενων σταθεροτύπων, των κατευθυντήριων αξόνων χρήσεων γης, και το επίπεδο σχεδιασμού στο οποίο θα ασκείται ο προληπτικός συνταγματικός έλεγχος από το ΣτΕ. Τέλος, υποστηρίζεται ότι η αναγκαιότητα μελέτης των ΣΔ σε συνάρτηση με τις χρήσεις γης και τους τομείς συνηγορεί στη μη 'διάσπαση' του περιεχομένου των σημερινών ΓΠΣ</p>	<p>σημερινών ΓΠΣ και η εφαρμογή τους σε επίπεδο Καλλικρατικού Δήμου με παράλληλη προσπάθεια σύντμησης των χρόνων εκπόνησης τους και ενίσχυση των δομών παρακολούθησης / έγκρισης των μελετών. Επίσης, προτείνεται η έγκριση τους με ΠΔ (λόγω της σπουδαιότητας των ρυθμίσεων τους), και η έγκριση των ρυμοτομικών – που αποτελούν το επόμενο στάδιο σχεδιασμού – με Απόφ. Περιφερειάρχη ή Δημάρχου</p>
--	--	--	--	--

ΚΕΔΕ	Επισήμανση: η μη δεσμευτικότητα του Γενικού Πλαισίου δυσχεραίνει ακόμη περισσότερο την επίλυση των συγκρούσεων & αντιφάσεων που κατά-γράφονται μ/υ των Ειδικών Πλαισίων	Επισήμανση της διαφοροποίησης στον τρόπο έγκρισης των Περιφ. Σχεδίων (ΥΑ ή Αποφ.ΓΓΑΔ) και του ρυθμιστικού Αθήνας (ΚΥΑ)	<p>- Τίθεται ερώτημα σχετικά με τη σκοπιμότητα διάσπασης των κατευθυντήριων &amp; κανονιστικών ρυθμίσεων των υφιστάμενων ΓΠΣ και υποστηρίζεται η πρόταση για την ενσωμάτωση κανονιστικών ρυθμίσεων στα νέα ΓΠΣ στη βάση αποφυγής αντιφάσεων &amp; συγκρούσεων μ/υ επιμέρους ζωνών / περιοχών</p> <p>- Συμφωνία για συγχώνευση ΠΜ και Πράξης Εφαρμογής (υπό την προϋπόθεση ότι οι χρήσεις γης, οι όροι δόμησης αλλά και η αναθεώρηση των Σχεδίων Πόλης γίνονται με ΠΔ)</p> <p>- Εγείρονται ερωτήματα σε σχέση με την εξοικονόμηση χρόνου &amp; κόστους για την ολοκλήρωση του τοπικού πολεοδομικού σχεδιασμού στη βάση ότι:</p> <p>α) η εισαγωγή 3<sup>ου</sup> σχεδίου στο</p>	<p>Α. Σε σχέση με τη στόχευση της πρότασης για συσχέτιση των πρόσφατων εργαλείων ταχείας χωροθέτησης με το νέο σύστημα σχεδιασμού, τίθενται τα παρακάτω ερωτήματα:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- τα ΣΟΑΠ και ΕΣΧΑΔΑ ταυτίζονται με τα νέα 'Σχέδια Χρήσεων Γης'?</li> <li>- η έγκριση τους τροποποιεί υπερκείμενα ΓΠΣ και περιφερειακά σχέδια?</li> <li>- Θα υπάρξουν αποκεντρωμένα όργανα κατ' αναλογία της ΔΕΣΕ για στρατηγικές επενδύσεις?</li> <li>- Θα μεσολαβεί το ΤΑΙΠΕΔ στην περίπτωση των δημοτικών ακινήτων?</li> <li>-</li> </ul> <p>Β. Σημειώνεται η πάγια θέση της ΚΕΔΕ για τον συγχρονισμό της εκπόνησης ΠΜ και πράξεων εφαρμογής για εξοικονόμηση πόρων και χρόνου εκπόνησης και η επισήμανση ότι οι μεγαλύτερες καθυστερήσεις στην εκπόνηση τους προκύπτουν λόγω ενστάσεων επί ιδιοκτησιακού ενώ το σημαντικότερο κόστος αφορά στη σύνταξη κτηματογραφικών διαγρ/των,</p>
------	---	--	--	---

ΚΕΔΕ			τοπικό επίπεδο (ΓΠΣ και σχέδια χρήσεων γης) απαιτεί την προκήρυξη διακριτών μελετών, και β) δεν επιλύονται πάγια τεχνικά ζητήματα, όπως τύπος υποβάθρων, ελλιπής αξιοποίηση του Κτηματολογίου	πινάκων  Γ. Γίνονται οι παρακάτω προτάσεις:  - Αξιολόγηση της εμπειρίας από υλο-οιούμενα ΣΟΑΠ για πολιτική αναπλάσεων - Εξέταση επιμέρους ζητημάτων για την εκπόνηση των ΠΜ που επιγραμ-ματικά περιλαμβάνουν: τη δυνατότητα εφαρμογής νέων τεχνολογιών / τη προεκτίμηση του ισοζυγίου γης / περι-εχόμενο γεωλογικών μελετών / στοιχεία περιβάλλοντος και περιβαλλοντ. όροι / περιεχόμενο γνωμοδοτήσεων των συναρμόδιων φορέων
ΤΕΕ – Τμ. Κεντρ. Μακεδονίας	<ul style="list-style-type: none"><li>- Επισημαίνεται η αναγκαιότητα αναμόρφωσης του θεσμικού πλαισίου προς την κατεύθυνση της απλούστευσης, ευελιξίας και μείωσης της γραφειοκρατίας και δηλώνουν διαθεσιμότητα για συμμετοχή</li><li>- Προτείνεται η αναθεώρηση των Ειδικών Πλαισίων, των Περιφερειακών και Ρυθμιστικών και η υιοθέτηση ενός πιο επιχειρησιακού και ευέλικτου χαρακτήρα και σύνδεση τους με τα Επιχειρησιακά προγράμματα του ΕΣΠΑ</li></ul>	Α. Επισημαίνονται τα παρακάτω ζητήματα η προσέγγιση των οποίων καθορίζει την αναγκαιότητα / περιεχόμενο της μεταρρύθμισης:  <ul style="list-style-type: none"><li>- αναποτελεσματικότητα της δημόσιας διοίκησης και Α/Δ, που δεν προσεγγίζεται – αντίθετα επιδεινώθηκε - από Καλλικράτη (πόροι, αρμο-διότητες, στελέχωση) – με αποτέλεσμα οι θεσμοθετημένες διαδικασίες να έχουν οδηγηθεί σε υπολειτουργία ή αδράνεια</li><li>- ο περιορισμός του επιτελικού ρόλου του ΥΠΕΚΑ και η απουσία κατευ-θύνσεων για δημόσια γη (δάση, γεωργική γη) που περιορίζουν τον ρόλο των ΓΠΣ επιτρέποντας την υποκατάσταση τους από ad hoc νόμους και διαδικασίες, περιβαλλοντικές μελέτες κλπ</li></ul>		

<b>ΤΕΕ – Τμ. Κεντρ. Μακεδονίας</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Προτείνεται είτε η ενίσχυση του Οργ. Ρυθμιστικού Θεσσαλονίκης είτε η κατάργησή του με παράλληλη ενσωμάτωση του προσωπικού στην ΔΙΠΕΧΩ Κ. Μακεδονίας</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- η συγκέντρωση αρμοδιοτήτων έγκρισης των ΠΜ στην κεντρική διοίκηση καθώς και η πολυπλοκότητα στην εφαρμογή τους (π.χ. καθεστώτα επιβολής εισφορών σε γη και χρήμα, απαλλοτριώσεις κλπ) συνιστούν τις βασικές παραμέτρους καθυστέρησης και αναποτελεσματικότητας του πολεοδομικού σχεδιασμού</li> </ul> <p>B. Πρόταση για:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- θεσμοθέτηση πόρων: εξειδίκευση διαδικασιών προεξέτασης εισφορών σε χρήμα και θεσμ/τηση νέων πηγών (Πράσινο ταμείο, προγραμματικές συμβάσεις, κλπ)</li> <li>- Συνταγματική αναθεώρηση σε σχέση με αρμοδιότητες ΟΤΑ και προσωρινή λύση τη νομοθέτηση αρμοδιοτήτων έγκρισης από την Περιφερειακή Διοίκηση</li> <li>- υποστήριξη ΣΥΠΟΘΑ από υπηρεσία με κατάλληλη στελέχωση (π.χ. ΔΙΠΕΧΩ και ΣΧΟΠ) για επιτάχυνση γνωμοδοτήσεων</li> </ul>
<b>Ελληνική Εταιρεία Περιβάλλοντος &amp; Πολιτισμού (5467)</b>	<p>A) Βασική θέση του φορέα είναι ότι οι επενδύσεις δεν ‘εμποδίζονται από τις χωροταξικές και πολεοδομικές ρυθμίσεις, αλλά από την απουσία τους’ και ότι η πρόταση που υποβλήθηκε δεν εμβαθύνει στα αίτια που οδήγησαν στη σημερινή κατάσταση.</p> <p>B) Διατυπώνονται ως βασικές αρχές σχεδιασμού: α) η συνταγματική επιταγή για πολυεπίπεδο χωρικό σχεδιασμό και προστασία του περιβάλλοντος, β) η ύπαρξη και λειτουργία χωρικών ρυθμίσεων που καλύπτουν το σύνολο της χώρας ως μέσο διευκόλυνσης των επενδύσεων και ελαχιστοποίησης των συγκρούσεων, γ) η άρρηκτη σύνδεση του χωρικού σχεδιασμού με το εθνικό μοντέλο ανάπτυξης.</p> <p>Γ) Διατυπώνονται βασικές παρατηρήσεις σε σχέση με την πρόταση:</p> <p>1) διαφωνία σε σχέση με τον χαρακτήρα του νέου Γενικού Πλαισίου και πρόταση για προσδιορισμό βασικών κατηγοριών χρήσεων γης σε εθνικό επίπεδο, 2) διαφωνία σε</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Προτείνονται βασικές αρχές χωρικών ρυθμίσεων που εδραιώνονται στη θέση ότι η αναποτελεσματικότητα του υφιστάμενου συστήματος δεν συναρτάται με την έλλειψη νόμων και ρυθμίσεων αλλά με το ‘πλήθος, τις αλληλο-επικαλύψεις, αλληλο-συγκρούσεις και ασάφεια’.</li> <li>- Προτείνεται η θεσμοθέτηση ενός νόμου-πλαίσιου που: 1) θα καθιερώνει νέο και ενιαίο σύστημα χωρικού σχεδ. με κλιμά-κωση σε εθνικό, περιφερειακό</li> </ul>

<p><b>Ελληνική Εταιρεία Περιβάλλοντος &amp; Πολιτισμού (5467)</b></p>	<p>σχέση με ρόλο ειδικών χωροταξικών σχεδίων τα οποία κρίνονται ως ‘ανωμαλία’ στο πλαίσιο ενός πολύ-επίπεδου χωρικού σχεδιασμού, 3) αναφέρεται ότι δεν γίνεται κατανοητή η πρόταση για τα μητροπολιτικά σχέδια τα οποία υποστηρίζεται ότι, στην περίπτωση που υιοθετηθούν, θα πρέπει να είναι κανονιστικά ως προς τις χρήσεις γης και τη χωροθέτηση των δικτύων, 4) η αλλαγή της νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση αποτελούν προαπαιτούμενα του χωρικού σχεδιασμού, 5) συμφωνία με ενσωμάτωση της ΣΠΕ στον χωρικό σχεδιασμό υπό την προϋπόθεση ότι δεν πρέπει να τον υποκαθιστά ή τροποποιεί. Επίσης, υποστηρίζεται ότι δεν προωθείται η στόχευση για συνοχή των χωρικών, τομεακών και περιβαλλοντικών πολιτικών, δεν καθορίζεται η σχέση μεταξύ κοινωνικό-οικονομικού μοντέλου και χωροταξικού σχεδιασμού, και δεν φαίνεται να γίνεται ο αναγκαίος συσχετισμός μεταξύ περιβαλλοντικής και χωρικής πολιτικής ούτε η χρήση περιβαλλοντικών εργαλείων, π.χ. περιβαλλοντική φορολογία</p> <p>Δ) Τέλος, αναφέρεται ότι η πρόταση παρουσιάζει σημαντικές αδυναμίες ως προς τη διοικητική της διάσταση και ότι θα πρέπει να προσεγγιστούν με μεγαλύτερη προσοχή ζητήματα που αφορούν στον έλεγχο εφαρμογής των χωρικών ρυθμίσεων ιδιαίτερα υπό το πρίσμα της προωθούμενης αποκέντρωσης αρμοδιοτήτων</p>	<p>και τοπικό επίπεδο (τα ειδικά χωροταξικά επιτρέπονται μόνο όταν είναι απολύτως αναγκαία &amp; με προϋποθέσεις συμβατότητας με εθνικό και περιφερειακά σχέδια), 2) θα καταργεί όλες τις προηγούμενες χωρικές ρυθμίσεις, 3) θα απαγορεύει τη θέσπιση χωρικών ρυθμίσεων σε άλλα νομοθετήματα (οικονομικού προγραμματισμού)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Βασικά χαρακτηριστικά νέου πλαισίου</li> <li>- διασφάλιση της αειφόρου ανάπτυξης, π.χ. προστασία φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος, προσδιορισμός χρήσεων γης, λειτουργική σύνδεση ΣΜΠΕ με σύστημα χωρικού σχεδιασμού, απαγόρευση δόμησης σε δασική /αγροτική γη &amp; περιοχές προστασίας με εξαίρεση το διασυνδεδεμένο δίκτυο ενέργειας</li> <li>- λεπτομέρεια σχεδιασμού ανάλογα με κλίμακα, π.χ. το εθνικό χωροταξικό θα προσδιορίζει γενικές χρήσεις γης και εθνικό δίκτυο υποδομών ενώ σε συνδυασμό με περιφερειακά θα καθορίζουν αναπτυξιακές κατευθύνσεις σε</li> </ul>
---	---	---

		αντιστοιχία με σχέδια κοινωνικό-οικονομικής ανάπτυξης - αποκλειστική αρμοδιότητα για χωρικό σχεδιασμό στο ΥΠΕΚΑ με καθορισμένη αποκέντρωση αυτών σε περιφέρ. /ΟΤΑ - μεταβατικές διατάξεις
<b>Υπουργείο Τουρισμού (5481)</b>	Διατύπωση γενικής συμφωνίας με στόχευση και δομή του προτεινόμενου συστήματος χωροταξικού – πολεοδομικού σχεδιασμού	
<b>ΣΕΒ (5482)</b>	Διατύπωση γενικής συμφωνίας με στόχευση της προωθούμενης Πρότασης χωρίς ειδική αναφορά στο περιεχόμενο της	Ζητούν να λάβουν ‘άμεση γνώση’ του υποστηρικτικού υλικού και του σκεπτικού της πρότασης της επιτροπής’ ΧΩΠΟΜΕ (ενώ θεωρούν ότι θα πρέπει να συμμετάσχουν οι παραγωγικοί φορείς στη ΧΩΠΟΜΕ)
<b>ΣΕΤΕ</b>	Διατύπωση γενικής συμφωνίας με στόχευση της προωθούμενης Πρότασης χωρίς ειδική αναφορά στο περιεχόμενο της	Προτάσεις – επισημάνσεις για: - απλοποίηση διαδικασιών χωροθέτησης και έγκρισης περιβαλλοντικών όρων για τουριστικές επενδύσεις Α’ κατηγορίας - απλοποίηση διαδικασιών & προϋπο-

<b>ΣΕΤΕ</b>		<p>θέσεων ανάπτυξης τουριστικών δραστηριοτήτων σε περιοχές Νατούρα</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Σύνταξη από ΥΠΕΚΑ προδιαγραφών &amp; προϋποθέσεων περιβ/κής προστασίας για τουριστικές δρ/τες</li> <li>- Αλλαγή νομοθεσίας για εκτός σχεδίου δόμηση για τουρισμό</li> <li>- Κατάργηση εισφοράς γης για εκτός σχεδίου τουριστικές επενδύσεις</li> </ul>
<b>ΣΑΔΑΣ (5468)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Επισημαίνεται η αναγκαιότητα απλούστευσης των δια-δικασιών και επιπέδων χωρικού σχεδιασμού ιδιαίτερα στα ανώτερα επίπεδα</li> <li>- Συμφωνία με αλλαγή χαρακτήρα του Γενικού Πλαισίου σε κείμενο αρχών ως μεταβατική λύση όμως, και με την πρόνοια ότι ο χαρακτήρας πολιτικής δέσμευσης θα πρέπει να διασφαλίζει από τυχόν εκτροπές</li> <li>- Συμφωνία με την πρόταση ως προς τα Ειδικά Πλαίσια ΧΣ, τα Περιφερειακά Πλαίσια (για την υλοποίηση των οποίων προτείνεται η δημιουργία αντίστοιχου Παρατηρήριου και η θεσμοθέτηση του ως οργάνου συνεχούς λειτουργίας), καθώς και το Ρυθμιστικό της Αττικής για το οποίο επισημαίνεται η αναγκαιότητα για δεσμευτικού</li> </ul>	<p>Επισημαίνεται η αναγκαιότητα:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- άμεσης κτηματογράφησης της χώρας</li> <li>- έλεγχος και αξιολόγηση υπό ένταξη εκκρεμών περιοχών</li> <li>- ενιαίας περιβαλλοντικής διαβάθμισης της χώρας</li> <li>- αναδιάρθρωσης περιφερειακής διοικητικής δομής με συρρίκνωση περιφερειών σε επιχειρησιακό επίπεδο</li> <li>- 'γενναίας' αποκέντρωσης αρμοδιοτήτων συνταγματικά κατοχυρωμένων</li> <li>- αποδοχής ενιαίου εθνικού υποβάθρου</li> <li>- διαμόρφωσης στρατηγικού στόχου για την απασχόληση</li> </ul>



ΣΑΛΑΣ (5468)	χαρακτήρα διατάξεις των ΚΥΑ	<p>καίριων ερωτημάτων, όπως π.χ. αν μπορεί ο Δήμος να αποφασίζει επεκτάσεις, ποιοι είναι οι κατευθυντήριοι άξονες θέσπισης χρήσεων γης, η δεσμευτικότητα με υπερκείμενα σχέδια. Επίσης, επισημαίνεται ότι το προτεινόμενο zoning αποτελεί παρωχημένη προσέγγιση</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Προτείνεται η προσθήκη ενός επιπέδου σχεδιασμού, του <u>Αστικού σχεδιασμού</u> με συγκεκριμένα γενικά χαρακτηριστικά (και αιτιολογική έκθεση): αστικό σχέδιο που εκπονείται από Δήμο, εγκρίνεται με Αποφ. ΥΠΕΚΑ /Περιφερειάρχη και ευρύ περιεχόμενο</li> <li>- Το ρυμοτομικό σχέδιο προκύπτει ή/και αντικαθίσταται από αστικό σχεδιασμό</li> <li>- Απαίτηση ειδικής ρύθμισης για αναπλάσεις</li> </ul>	
ΣΕΠΟΧ	Υποστηρίζεται ότι οι ανάγκες θεσμοθέτησης της ισχύουσας νομοθεσίας ισχύουν ακόμη (π.χ κοινοτική πολιτική, περιβαλλοντικοί στόχοι, κλπ) ενώ ο Καλλικράτης θέτει επιμέρους ζητήματα ρύθμισης και	Υποστηρίζεται ότι θα πρέπει να ισχυροποιηθεί ο ρόλος που διαδραματίζουν οι ΟΤΑ σε ζητήματα πολεοδομικού σχεδιασμού	Επισημαίνεται ότι:α) η αναγκαιότητα της μεταρρύθμισης δεν τεκμηριώνεται επαρκώς από το προωθούμενο κείμενο και ότι η όποια πρόταση μεταρρύθμισης

ΣΕΠΟΧ	<p>όχι μεταρρύθμισης. Σε αυτό το πλαίσιο προτείνεται:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) η διατήρηση του Εθνικού επιπέδου χωροταξικού σχεδιασμού ως κατευθυντήριου σχεδίου ακόμη και αν δεν θεσμοθετείται ώστε να αίρεται ο κίνδυνος κατά περίπτωση διαδοχικών μεταβολών αρχών και πολιτικής</li> <li>2) τη σταδιακή ενσωμάτωση των Ειδικών Πλαισίων είτε στο εθνικό είτε στο περιφερειακό επίπεδο σχεδιασμού στον βαθμό που τα σχέδια αυτά πρέπει να είναι κατευθυντήρια και όχι κανονιστικά (επισημαίνεται ότι οι σημειακές τομεακές ρυθμίσεις δεν ευνοούν την επιχειρηματικότητα κυρίως λόγω μη δυνατότητας υποστήριξης από ένα ευρύτερο πλαίσιο δραστηριοτήτων που απορρέουν από ολοκληρωμένο χωρικό σχεδιασμό</li> <li>3) η διατήρηση των ρυθμιστικών σχεδίων που κρίνονται αναγκαία τουλάχιστον για τα 2 μητροπολιτικά κέντρα και μέχρι την ‘ολοκλήρωση’ του Καλλικράτη</li> </ol>	<p>και στο πλαίσιο αυτό προτείνεται η αποκέντρωση της κατάρτισης και έγκρισης των τοπικών σχεδίων στις οικείες Αυτοδιοικητικές αρχές ‘με συγκεκριμένες οδηγίες προδιαγραφές &amp; όρους από την κεντρική υπηρεσία του ΥΠΕΚΑ’</p> <p>- Διατυπώνεται συμφωνία με την ενοποίηση της ΠΜ και Πράξης εφαρμογής</p> <p>- Προτείνεται η προώθηση εργαλείων παρέμβασης-ανάπλασης, π.χ ΠΕΡΠΟ, ΟΠΠΑΧ κλπ μέσω «ενός στρατηγικού επιχειρηματικού σχεδίου ανά Καλλικρατικό ΟΤΑ»</p>	<p>θα πρέπει να αντιμετωπίζει τις αδυναμίες του ισχύοντος πλαισίου, β) η περιγραφή της πρότασης είναι ελλιπής με αποτέλεσμα να δημιουργούνται σημαντικά κενά κατανόησης της, γ) η δημιουργία σχεδιασμένων σταθερών υποδομών και δομών δημιουργούν την αίσθηση ασφάλειας για την επιχειρηματικότητα και όχι το ευέλικτο θεσμικό πλαίσιο και επομένως η αναθεώρηση του συστήματος χωρικού σχεδιασμού δεν πρέπει να ανταποκρίνεται στις τρέχουσες και βραχυπρόθεσμες ανάγκες της χώρας, δ) οι δύο βασικοί νόμοι που διέπουν τον χωρικό σχεδιασμό δεν έχουν ξεπεραστεί ενώ δεν γίνεται αναφορά στα πραγματικά αίτια των καθυστερήσεων σε επίπεδο ΠΜ η αναθεώρηση των οποίων αποτελεί επίκεντρο των μνημονιακών υποχρεώσεων της χώρας.</p> <p>-Επισημαίνεται ότι θα πρέπει να γίνουν ουσιαστικές παρεμβάσεις σε σχέση με:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- πολυνομία, όχι απαραίτητα του ΥΠΕΚΑ το οποίο θα πρέπει να έχει</li> </ul>
-------	---	--	---

ΣΕΠΟΧ			<p>σημαντικό συντονιστικό ρόλο</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- έμφαση στην υλοποίηση σχεδίων δράσεων και έργων (ιδιαίτερα σημαντικό στη συγκυρία της κρίσης)</li> <li>- τεχνική προσέγγιση (π.χ. προδιαγραφές, κωδικοποίηση νομοθεσίας, χρήσεις γης, εκτός σχεδίου δόμηση)</li> <li>- στη συντονισμένη λειτουργία υπηρεσιών</li> <li>- διασύνδεση με αναπτυξιακό σχεδ/μο και διαχείριση εργαλείων αστικής / χωροταξικής πολιτικής (π.χ Jessica)</li> <li>- διασύνδεση με αξιοποίηση δημόσιας γης</li> <li>- επίσπευση πολεοδομικών μελετών</li> </ul> <p>Τέλος, υποστηρίζεται ότι η σημασία του σχεδιασμού σε συνθήκες κρίσης είναι ακόμη μεγαλύτερη λόγω των επιπτώσεων που αυτή έχει τόσο στον χώρο όσο και στην ιδιοκτησία και διατυπώνεται η διαθεσιμότητα του ΣΕΠΟΧ να συμμετάσχει στη διαδικασία αναθεώρησης / εφαρμογής του χωρικού σχεδιασμού.</p>
-------	--	--	---

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΚΕΙΜΕΝΩΝ

**ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ**  
**«Χωροταξικός και Πολεοδομικός Σχεδιασμός»****Άρθρο 1**  
**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 σε χωροταξικά - πολεοδομικά χαρακτηριστικά, σε περιοχές περιβαλλοντικής, πολιτιστικής, αρχιτεκτονικής και εθνικής προστασίας και σε διοικητικές πράξεις σχετικά με τη γη (πχ απαλλοτριώσεις, αναδασμοί - διανομές, οριογραμμές αιγιαλού - παραλίας κλπ).
3. Στα ως άνω πληροφοριακά συστήματα υποχρεωτικά, σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα μορφοποιούνται τα γεωχωρικά δεδομένα, οι γεωχωρικές υπηρεσίες και τα αντίστοιχα μεταδεδομένα σύμφωνα με τις διατάξεις της Οδηγίας 2007/2/EK του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου "Για τη δημιουργία υποδομής χωρικών πληροφοριών στην Ευρωπαϊκή Κοινότητα (Inspire)" και λαμβάνονται 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. Τα πληροφορικά συστήματα και οι βάσεις δεδομένων όλων των αρμοδίων Υπουργείων διασυνδέονται υποχρεωτικά και όλα τα δεδομένα καταγράφονται σε κεντρική βάση πληροφοριακού συστήματος από το ΥΠΕΚΑ. Με Κοινή Υπουργική Απόφαση των αρμοδίων υπουργών Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Οικονομικών, Τουρισμού, Ανάπτυξης, Αγροτικής Ανάπτυξης και

τροφίμων, Ναυτιλίας και Αιγαίου, Μακεδονίας Θράκης και Πολιτισμού και Αθλητισμού 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 αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου. Σε κάθε περίπτωση τα ανωτέρω τα ανωτέρω δεδομένα αποτυπώνονται σε υπόβαθρα της ΕΚΧΑ Α.Ε.

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

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

7. Για την παρακολούθηση και την ολοκλήρωση των ανωτέρω πληροφοριακών συστημάτων ορίζεται επιτροπή παρακολούθησης και αξιολόγησης με τη συμμετοχή των αρμοδίων Γενικών Γραμματέων κάθε Υπουργείου. Η επιτροπή τουλάχιστον μία φορά το χρόνο υποχρεούται σε παρουσίαση και ανάλυση στην βουλή της πορείας υλοποίησης όλων των δράσεων, σε αναλυτική καταγραφή και χρονική πρόοδο των δράσεων ανά Υπουργείο και στη σύνταξη σχετικών χρονοδιαγραμμάτων ολοκλήρωσης.

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

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.

9. Από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου εντός προθεσμίας έξι (6) μηνών οι Δήμοι :

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

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

10. Με απόφαση του αρμοδίου Υπουργού ΠΕΚΑ καθορίζονται πρότυπα τεύχη συστημάτων καταγραφής, το περιεχόμενο των συστημάτων καταγραφής και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια.

## **Ά ρ θ ρ ο 2**

### **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 σύμφωνα με την παρ. 2 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 θα 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 απόλεια διατάξεων που έχουν καταργηθεί σιωπηρώς καθώς και των μεταβατικών διατάξεων που δεν έχουν πλέον πεδίο εφαρμογής, η προσαρμογή διατάξεων προς το ισχύον Σύνταγμα, η αναδιατύπωση διατάξεων χάριν απλουστεύσεως ή άρσεως ερμηνευτικών αμφιβολιών ή συσχετισμού προς παρεμφερείς διατάξεις, ο καθορισμός των αρμόδιων οργάνων σε συνάρτηση με το υφιστάμενο οργανωτικό σχήμα των κεντρικών και αποκεντρωμένων υπηρεσιών και των οργάνων της αυτοδιοίκησης, η ενοποίηση και η αναδιάρθρωση νομοθετημάτων, και κάθε άλλη μεταβολή απαραίτητη για την ενότητα της ρυθμίσεως.

7. Σε κάθε περίπτωση ο κώδικας καταρτίζεται σε ηλεκτρονική βάση και ορίζονται οι εξουσιοδοτικές διατάξεις για τα αρμόδια όργανα, τη διαδικασία ενημέρωσης, επικαιροποίησης και έγκρισης της τροποποίησης του.

8. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και μετά από εισήγηση της οικείας νομοπαρασκευαστικής επιτροπής, μπορεί να ανατίθεται, με απευθείας ανάθεση, 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., κατά παρέκκλιση κάθε γενικής ή ειδικής διάταξης.

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

### **Ά ρ θ ρ ο 3 Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας**

1. Συστήνεται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας το οποίο αποτελείται από 21 μέλη και συγκροτείται:
  - i. Από το Γενικό Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος του ΥΠΕΚΑ ως Πρόεδρο
  - ii. Από έναν εκπρόσωπο των Ένωσης Περιφερειών Ελλάδος (ΕΝΠΕ)
  - iii. Από έναν εκπρόσωπο της Κεντρικής Ένωσης Δήμων Ελλάδος (ΚΕΔΕ)
  - iv. Από έναν εκπρόσωπο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (ΤΕΕ)
  - v. Από έναν εκπρόσωπο του Γεωτεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (ΓΕΩΤΕΕ)
  - vi. Από έναν εκπρόσωπο του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (ΟΕΕ),
  - vii. Από έναν εκπρόσωπο του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος (ΞΕΕ)
  - viii. Από έναν εκπρόσωπο του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (ΣΕΤΕ)
  - ix. Από έναν εκπρόσωπο της Κεντρικής Ένωσης Επιμελητηρίων Ελλάδος (ΚΕΕΕ)
  - x. Από έναν εκπρόσωπο του Συνδέσμου Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών (ΣΕΒ)
  - xi. Από έναν εκπρόσωπο της Γενικής Συνομοσπονδία Εργατών Ελλάδος (ΓΣΕΕ)
  - xii. Από έναν εκπρόσωπο της Γενικής Συνομοσπονδίας Επαγγελματιών Βιοτεχνών Εμπόρων Ελλάδας (ΓΣΕΒΕΕ)
  - xiii. Από έναν εκπρόσωπο της Πανελλήνιας Συνομοσπονδίας Ενώσεων Αγροτικών Συνεταιρισμών (ΠΑΣΕΓΕΣ)
  - xiv. Από έναν εκπρόσωπο της Πανελλήνιας Ένωσης Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών (ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ)
  - xv. Από έναν εκπρόσωπο από το Σύλλογο Ελλήνων Μηχανικών Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης (ΣΕΜΠΧΠΑ)
  - xvi. Από έναν εκπρόσωπο του Συνδέσμου Ελλήνων Περιφερειολόγων (ΣΕΠ)
  - xvii. Από έναν εκπρόσωπο από το Σύλλογο Ελλήνων Πολεοδόμων και Χωροτακτών (ΣΕΠΟΧ)



xviii. Από δύο μέλη εκπροσώπους από Μη Κυβερνητικές Περιβαλλοντικές Οργανώσεις (ΜΚΟ), οι οποίες επιλέγονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής με βάση το κριτήριο της αντιπροσωπευτικότητας.

xix. Από 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 (ii)-(xviii) 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 το πέρας του ως άνω διαστήματος το Συμβούλιο συγκροτείται και λειτουργεί ακόμη και εάν δεν έχουν ορισθεί ένας ή περισσότεροι εκπρόσωποι των φορέων της παραγράφου 1. Σε κάθε περίπτωση πρέπει να έχει ορισθεί τουλάχιστον το 50% των μελών του για να συγκροτηθεί.

3. Συστήνεται επίσης εκτελεστική επιτροπή, η οποία αποτελεί συλλογικό, συντονιστικό και εκτελεστικό όργανο του Εθνικού Συμβουλίου και συγκροτείται από:

1) Τον πρόεδρο του Εθνικού Συμβουλίου

2) Εκπρόσωπο ΤΕΕ

3) Εκπρόσωπο ΚΕΔΕ

4) Εκπρόσωπο ΕΝΠΕ

5) Μέλος ΔΕΠ

4. Το Συμβούλιο και η Εκτελεστική Επιτροπή συγκροτούνται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Επίσης με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ ορίζεται 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 την αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΕΚΑ.

5. Η θητεία των μελών του Συμβουλίου και της Εκτελεστικής Επιτροπής είναι τριετής. Δύναται να παραταθεί για διάστημα ενός (1) έτους με απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ εφόσον προκύπτει αιτιολογημένα από εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας του ΥΠΕΚΑ.

6. Το Συμβούλιο αποτελεί όργανο κοινωνικού διαλόγου και διαβούλευσης για θέματα ιδιαίτερης σημασίας που αφορούν την άσκηση της εθνικής χωροταξικής πολιτικής

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

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

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

9. Για την εκπλήρωση των αρμοδιοτήτων τους, το Συμβούλιο και η Εκτελεστική Επιτροπή δύνανται 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, οι οποίοι και υποχρεούνται να προσέλθουν σε αυτές.

10. Το Συμβούλιο δύναται να υποβάλει απόψεις, μετά από πρόταση του Υπουργού ΠΕΚΑ, και επί άλλων θεμάτων αρμοδιότητας του Υπουργείου.

#### **Ά ρ θ ρ ο 4**

#### **Εθνική Χωροταξική Πολιτική (Ε.Χ.Π)**

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

2. Η Εθνική Χωροταξική Πολιτική συντάσσεται υπό την ευθύνη και εποπτεία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και υποβάλλεται

στο Υπουργικό Συμβούλιο για έγκριση και ανακοινώνεται στη Βουλή για συζήτηση, κατά τις κείμενες διατάξεις.

3. Για τη σύνταξη της Εθνικής Χωροταξικής Πολιτικής λαμβάνονται υπόψη η Εθνική Αναπτυξιακή Στρατηγική της Χώρας για εκάστη προγραμματική περίοδο, το εκάστοτε ισχύον Μεσοπρόθεσμο Πλαίσιο Δημοσιονομικής Στρατηγικής και το εθνικό πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων καθώς και άλλα γενικά ή ειδικά προγράμματα εθνικής ή διαπεριφερειακής κλίμακας που έχουν σημαντικές επιπτώσεις στη διάρθρωση και ανάπτυξη του εθνικού χώρου.

4. Οι βασικοί άξονες και στόχοι της Εθνικής Χωροταξικής Πολιτικής λαμβάνονται υπόψη για τις κατευθύνσεις των Στρατηγικών Χωροταξικών Πλαισίων και Περιφερειακών Χωροταξικών Στρατηγικών του παρόντος νόμου.

## **Ά ρ θ ρ ο 5**

### **Στρατηγικό Χωροταξικό Πλαίσιο (Σ.Χ.Π)**

1. α. Τα Στρατηγικά Χωροταξικά Πλαίσια αποτελούν κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης σε εθνικό επίπεδο και περιλαμβάνουν σύνολα κειμένων ή και διαγραμμάτων για:

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

ii. τη χωρική διάρθρωση τομέων ή κλάδων παραγωγικών δραστηριοτήτων και γενικότερα τομέων ανάπτυξης εθνικής σημασίας.

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

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

v. την προώθηση σχεδίων, προγραμμάτων ή έργων χωρικής ανάπτυξης μείζονος σημασίας.

β. Υπόκειται σε διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (ΣΠΕ) κατά τις κείμενες διατάξεις. Εκπονούνται από το ΥΠΕΚΑ σε συνεργασία με τα κατά περίπτωση αρμόδια υπουργεία και λοιπούς αρμόδιους οργανισμούς. Για τον σκοπό

αυτό με κοινές αποφάσεις του Υπουργού ΠΕΚΑ και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού συνιστώνται επιτελικές επιτροπές παρακολούθησης της κατάρτισης των εκπονούμενων πλαισίων, στις οποίες μετέχουν εκπρόσωποι του ΥΠΕΚΑ και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου.

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

δ. Συνοδεύονται από πρόγραμμα ενεργειών και προτεραιοτήτων, στο οποίο εξειδικεύονται οι απαιτούμενες για την εφαρμογή τους ενέργειες και δράσεις, το χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης τους καθώς και οι φορείς εφαρμογής τους.

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

3. Η αρμοδιότητα παρακολούθησης και αξιολόγησης της εφαρμογής των βασικών επιλογών, προτεραιοτήτων και κατευθύνσεων των Ειδικών Χωροταξικών πλαισίων ασκείται από το ΥΠΕΚΑ. Για το σκοπό αυτό, το ΥΠΕΚΑ συντάσσει ανά πενταετία τουλάχιστον εκθέσεις αξιολόγησης, στις οποίες αναφέρονται ο τρόπος εφαρμογής και τα πιθανά προβλήματα που παρουσιάστηκαν κατά την εφαρμογή τους. Στις ίδιες εκθέσεις υποδεικνύονται ενέργειες και δράσεις που κατά περίπτωση απαιτούνται για την αποτελεσματική εφαρμογή των Πλαισίων, όπως επίσης επισημαίνονται ενέργειες και δράσεις που δεν εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις τους. Εκθέσεις αξιολόγησης δύναται να συντάσσουν και τα κατά περίπτωση αρμόδια Υπουργεία, τις οποίες κοινοποιούν στο ΥΠΕΚΑ προκειμένου να λαμβάνονται υπόψη κατά την κατάρτιση των εκθέσεων αξιολόγησης του.

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

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

- i. να αντιμετωπισθούν ζητήματα που ανακύπτουν από την προώθηση ή εφαρμογή προγραμμάτων διεθνούς, ευρωπαϊκού, διασυνοριακού, διακρατικού ή διαπεριφερειακού χαρακτήρα,
- ii. να καθορισθούν εθνικές κατευθύνσεις για την αντιμετώπιση εξαιρετικών αναγκών από φυσικές ή τεχνολογικές καταστροφές και κινδύνους.
- iii. να αντιμετωπισθούν εξαιρετικές και απρόβλεπτες ανάγκες και νέα δεδομένα, για έργα εθνικής σημασίας ή έργα και δράσεις εθνικών ή ευρωπαϊκών προγραμμάτων, τα οποία δεν περιλαμβάνονταν στον αρχικό σχεδιασμό.
- iv. να προσαρμοσθούν σε σχετικές παρατηρήσεις και υποδείξεις της έκθεσης αξιολόγησης.

στ. να ενσωματώσουν προτάσεις υποκείμενων σχεδίων στα πλαίσια της ανάδρασης.

6. α. Με Κοινή Απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ και του κατά περίπτωση συναρμόδιου Υπουργού, μπορεί να επέρχονται εντοπισμένες και μη ουσιώδεις τροποποιήσεις σε εγκεκριμένα Στρατηγικά Χωροταξικά Πλαίσια. Οι πιο πάνω τροποποιήσεις υποβάλλονται σε διαδικασία στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης, μόνον εφόσον αξιολογηθεί, κατά τα οριζόμενα στην κοινή απόφαση 107017/2006, όπως εκάστοτε ισχύει, των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του Υφυπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης ότι ενδέχεται να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον.

β. Με κοινές αποφάσεις του Υπουργού ΠΕΚΑ και των κατά περίπτωση αρμόδιων Υπουργών, που δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως καθορίζονται οι προδιαγραφές για την εκπόνηση, αξιολόγηση και τροποποίηση των Στρατηγικών Χωροταξικών Πλαισίων καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.

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

8. Όπου στις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας αναφέρεται το «Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» νοείται εφεξής το Στρατηγικό Χωροταξικό Πλαίσιο του παρόντος άρθρου.

## **Ά ρ θ ρ ο 6**

### **Περιφερειακή Χωροταξική Στρατηγική (ΠΕΧΩΣ)**

1. α. Οι Περιφερειακές Χωροταξικές Στρατηγικές αποτελούν στρατηγικό επίπεδο σχεδιασμού, περιλαμβάνουν τους βασικούς άξονες και τους μεσοπρόθεσμους στόχους χωρικής ανάπτυξης και διάρθρωσης στο επίπεδο κάθε Περιφέρειας καθώς και τα προτεινόμενα μέτρα και δράσεις για την υλοποίηση της βιώσιμης ανάπτυξης του περιφερειακού χώρου.

β. Εκπονούνται για όλες τις Περιφέρειες της χώρας, εκτός από την Περιφέρεια Αττικής, για την οποία εκπονείται το Μητροπολιτικό Σχέδιο Αττικής, σύμφωνα με το άρθρο 7 του παρόντος.

γ. Αποτελούν σύνολα κειμένων και διαγραμμάτων με τα οποία:

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

2. Οι Περιφερειακές Χωροταξικές Στρατηγικές υποδεικνύουν κατευθύνσεις για:

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

vi. την αξιοποίηση των αναπτυξιακών χαρακτηριστικών της κάθε περιοχής, όπως είναι ο πρωτογενής τομέας, ο τουρισμός, ο ορυκτός πλούτος, κλπ.

vii. τον προσδιορισμό ενεργών παρεμβάσεων και προγραμμάτων χωροταξικού και αστικού χαρακτήρα, όπως ΠΕΧΠ, ΣΟΑΠ κλπ.

3. Οι Περιφερειακές Χωροταξικές Στρατηγικές περιλαμβάνουν σε ειδικό παράρτημα που συνοδεύεται από κείμενα και διαγράμματα ανάλογης κλίμακας κατευθύνσεις ανά Δήμο. Οι κατευθύνσεις περιλαμβάνουν ιδίως:

i. τη χωροταξική και αναπτυξιακή τους φυσιογνωμία,

ii. τη διάρθρωση του οικιστικού δικτύου,

iii. την προστασία και ανάδειξη του φυσικού, πολιτιστικού και αρχιτεκτονικού περιβάλλοντος,

iv. τα βασικά δίκτυα υποδομής,

v. την οικιστική ανάπτυξη,

vi. τη χωρική οργάνωση των παραγωγικών δραστηριοτήτων ή άλλων χρήσεων κυρίως στον εξωαστικό χώρο.

4. Κατά την εκπόνηση των Περιφερειακών Χωροταξικών Στρατηγικών ενσωματώνονται ισχύουσες κατευθύνσεις και μέτρα τυχόν εγκεκριμένων Ρυθμιστικών Σχεδίων των οικείων αστικών συγκροτημάτων.

5. Στις Περιφερειακές Χωροταξικές Στρατηγικές περιλαμβάνονται οι εγκεκριμένοι οργανωμένοι υποδοχείς παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων καθώς και τα εγκεκριμένα σχέδια δημόσιων ή ιδιωτικών επενδύσεων μεγάλης κλίμακας κατά τις κείμενες διατάξεις.

6. Οι Περιφερειακές Χωροταξικές Στρατηγικές ακολουθούν τις κατευθύνσεις της Εθνικής Χωροταξικής Πολιτικής και εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των Στρατηγικών Χωροταξικών Πλαισίων, τις οποίες μπορεί να εξειδικεύουν σύμφωνα με τις εκάστοτε παρεχόμενες οδηγίες των Στρατηγικών Χωροταξικών Πλαισίων. Για την κατάρτισή τους λαμβάνονται, επίσης, υπόψη το περιφερειακό πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων, τα προγράμματα περιφερειακής ανάπτυξης καθώς και άλλα γενικά ή ειδικά αναπτυξιακά προγράμματα και πολιτικές ή στρατηγικές που έχουν σημαντικές επιπτώσεις στη διάρθρωση και ανάπτυξη του χώρου της περιφέρειας.

7. Οι Περιφερειακές Χωροταξικές Στρατηγικές συνοδεύονται από Πρόγραμμα Ενεργειών και Προτεραιοτήτων, στο οποίο εξειδικεύονται οι απαιτούμενες για την εφαρμογή τους ενέργειες, ρυθμίσεις, μέτρα και προγράμματα καθώς και οι φορείς και το χρονοδιάγραμμα εφαρμογής τους. Στο Πρόγραμμα Ενεργειών μπορούν να

προτείνονται κατευθύνσεις, επισημάνσεις ή αναδράσεις προς τον υπερκείμενο χωροταξικό σχεδιασμό.

8. Στο αναπτυξιακό πρόγραμμα κάθε περιφέρειας περιλαμβάνονται κατά προτεραιότητα τα έργα και οι δράσεις που προωθούν την εφαρμογή της Περιφερειακής Χωροταξικής Στρατηγικής σύμφωνα και με το πρόγραμμα ενεργειών και προτεραιοτήτων της τελευταίας.

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

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

10. Οι Περιφερειακές Χωροταξικές Στρατηγικές και η αντίστοιχη ΣΜΠΕ εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ. Οι διαδικασίες διαβούλευσης των Περιφερειακών Χωροταξικών Στρατηγικών και της αντίστοιχης ΣΜΠΕ είναι κοινές.

11. Το ΥΠΕΚΑ παρακολουθεί και αξιολογεί την τήρηση των βασικών επιλογών, προτεραιοτήτων και κατευθύνσεων των Περιφερειακών Στρατηγικών. Για το σκοπό αυτό, συντάσσει ανά πενταετία τουλάχιστον εκθέσεις παρακολούθησης, στις οποίες αναφέρονται ο τρόπος εφαρμογής, πιθανά προβλήματα που παρουσιάστηκαν καθώς και ο βαθμός ενσωμάτωσης των κατευθύνσεων τους στα υποκείμενα επίπεδα σχεδιασμού. Στις ίδιες εκθέσεις υποδεικνύονται ενέργειες και δράσεις που κατά περίπτωση απαιτούνται για την αποτελεσματική εφαρμογή των Περιφερειακών Στρατηγικών και επισημαίνονται ενέργειες και δράσεις που δεν εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις τους. Εκθέσεις αξιολόγησης δύναται να συντάσσουν και τα κατά περίπτωση αρμόδια Υπουργεία, τις οποίες κοινοποιούν στο ΥΠΕΚΑ προκειμένου να λαμβάνονται υπόψη κατά την κατάρτιση των εκθέσεων αξιολόγησης του.



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

13. Οι Περιφερειακές Χωροταξικές Στρατηγικές αναθεωρούνται ανά πενταετία, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για την έγκριση τους εφόσον προκύψει τεκμηριωμένη προς τούτο ανάγκη από τις εκθέσεις παρακολούθησης. Κατ' εξαίρεση δύναται να τροποποιούνται νωρίτερα με στόχο τη βελτίωση και την επικαιροποίηση τους προκειμένου να:

- i. να αντιμετωπισθούν ζητήματα που ανακύπτουν από την προώθηση ή εφαρμογή προγραμμάτων και δράσεων διεθνούς, ευρωπαϊκού, διασυνοριακού, διακρατικού ή διαπεριφερειακού χαρακτήρα,
- ii. να καθορισθούν εθνικές κατευθύνσεις για την αντιμετώπιση εξαιρετικών αναγκών από φυσικές ή τεχνολογικές καταστροφές και κινδύνους,
- iii. να αντιμετωπισθούν εξαιρετικές και απρόβλεπτες ανάγκες και νέα δεδομένα, για έργα εθνικής σημασίας ή έργα και δράσεις εθνικών ή ευρωπαϊκών προγραμμάτων, τα οποία δεν περιλαμβάνονταν στον αρχικό σχεδιασμό.
- iv. να προσαρμοσθούν σε σχετικές παρατηρήσεις και υποδείξεις των εκθέσεων παρακολούθησης.

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

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

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

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

18. Όπου στις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας αναφέρεται το «Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» νοείται εφεξής η Περιφερειακή Χωροταξική Στρατηγική του παρόντος άρθρου.

### **Ά ρ θ ρ ο 7**

#### **Περιφερειακή Χωροταξική Στρατηγική (ΠΕΧΩΣ) Κεντρικής Μακεδονίας**

Κατά την εκπόνηση της Περιφερειακής Χωροταξικής Στρατηγικής Κεντρικής Μακεδονίας σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου πέραν των οριζομένων στο άρθρο 6: α) Ενσωματώνονται ισχύουσες κατευθύνσεις και μέτρα του Ρυθμιστικού Σχεδίου της Θεσσαλονίκης

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

### **Ά ρ θ ρ ο 8**

#### **Μητροπολιτικό Σχέδιο Αττικής**

1. Το Μητροπολιτικό Σχέδιο Αττικής εκπονείται για την Περιφέρεια Αττικής, αποτελώντας ένα στρατηγικό χωρικό σχέδιο προσαρμοσμένο στον έντονα αστικοποιημένο χαρακτήρα της τελευταίας. Στην ιεραρχία των χωρικών σχεδίων αντιστοιχεί στις Περιφερειακές Χωροταξικές Στρατηγικές και διαθέτει όλα τα χαρακτηριστικά τους.

2. Οι κατευθύνσεις του Μητροπολιτικού Σχεδίου Αττικής περιλαμβάνουν κυρίως:

- i. την κοινωνικοοικονομική ανασυγκρότηση του χώρου,
- ii. τη χωροταξική δομή και οργάνωση των δραστηριοτήτων,

- iii. την προστασία, αναβάθμιση και ανάδειξη του φυσικού και αστικού περιβάλλοντος, του τοπίου και των πολιτιστικών πόρων,
  - iv. τη χωρική διάρθρωση των βασικών δικτύων και υποδομών μεταφορικής, τεχνικής, διοικητικής και κοινωνικής υποδομής
  - v. την πολεοδομική οργάνωση,
  - vi. την πολιτική γης,
  - vii. το σχεδιασμό περιοχών ή ζωνών ειδικού ενδιαφέροντος ή ειδικών προβλημάτων,
  - viii. το σχεδιασμό παρεμβάσεων μητροπολιτικής σημασίας,
3. Όπου στις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας αναφέρεται το «Ρυθμιστικό Σχέδιο Αττικής» νοείται εφεξής το Μητροπολιτικό Σχέδιο Αττικής του παρόντος άρθρου.
4. Με Προεδρικό Διάταγμα μετά από πρόταση του αρμοδίου Υπουργού ΠΕΚΑ ή με νόμο δύναται να καθορίζονται το περιεχόμενο του ανωτέρω, τα απαιτούμενα κείμενα και διαγράμματα καθώς και να εξειδικεύονται οι στόχοι και οι κατευθύνσεις του.

## Ά ρ θ ρ ο 9

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

#### 1. Τοπικά Χωρικά Σχέδια

1.1. Τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια καθορίζουν την οργάνωση των χρήσεων γης καθώς και τους γενικούς όρους δόμησης και περιορισμούς δόμησης και κάθε άλλο μέτρο, όρο ή

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

1.2. Τα Τ.Χ.Σ αποτελούνται από τα απαραίτητα κείμενα και διαγράμματα, καλύπτουν την έκταση μίας ή και περισσότερων Δημοτικών Ενοτήτων του οικείου Δήμου και εξειδικεύουν τις στρατηγικές κατευθύνσεις των υπερκείμενων επιπέδων χωροταξικού σχεδιασμού. Δύναται επίσης να εκπονούνται σε διαδημοτικό επίπεδο, έπειτα από σχετικές αποφάσεις των οικείων Δημοτικών Συμβουλίων.

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

1.3.1. Οικιστικές Περιοχές: Ως οικιστικές περιοχές νοούνται οι περιοχές της περιοχής μελέτης των Τ.Χ.Σ που εξυπηρετούν τη διαβίωση και την οργανωμένη οικονομική και κοινωνική ζωή και δραστηριότητα του ανθρώπου. Στις οικιστικές περιοχές

περιλαμβάνονται όλες οι εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, οι οικισμοί προ του 1923 ή με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων καθώς και οι περιοχές προς πολεοδόμηση για οικιστική χρήση, δηλαδή οι περιοχές οι οποίες, αιτιολογημένα λόγω δημογραφικών αναγκών, των θέσεων τους, της φυσικής διαμόρφωσης του εδάφους και λοιπών συνθηκών, όπως αναγκών που προκύπτουν από ευρύτερες χωροταξικές συσχετίσεις και από την δυναμική του περιφερειακού χώρου από τον οποίο επηρεάζονται προσφέρονται για οικιστικές επεκτάσεις και εν γένει για την πραγματοποίηση έργων και προγραμμάτων οικιστικής ανάπτυξης. Περιλαμβάνονται επίσης και οι Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης, οι Περιοχές Πολεοδομικής Επιβάρυνσης του άρθρου 31 του ν. 4178/2013 καθώς και ζώνες υποδοχής συντελεστή δόμησης. Εντός των οικιστικών περιοχών επιτρέπονται οι ακόλουθες γενικές κατηγορίες χρήσεων γης κατά τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις: κατοικία, πολεοδομικό κέντρο, τουρισμός - αναψυχή, ελεύθεροι χώροι - αστικό πράσινο, εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας. Στις περιοχές αυτές με το Τ.Χ.Σ καθορίζονται όρια πολεοδομικών ενοτήτων και η γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσής τους, ήτοι οι επιτρεπόμενες εντός αυτών γενικές κατηγορίες χρήσεων γης, η πυκνότητα, ο συντελεστής δόμησης καθώς και η γενική εκτίμηση των αναγκών εκάστης πολεοδομικής ενότητας σε κοινόχρηστους χώρους, κοινωφελείς εξυπηρετήσεις και εν γένει δημόσιες υποδομές και δίκτυα και οι ειδικότεροι όροι και περιορισμοί δόμησης. Εφόσον εντός των περιοχών περιλαμβάνονται ρέματα αυτά δύναται να οριοθετηθούν με την έγκριση του Τ.Χ.Σ, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις.

1.3.2. Περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων: Ως περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων νοούνται οι εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές της περιοχής μελέτης των Τ.Χ.Σ, οι οποίες, εν όψει της θέσης, των υφιστάμενων χρήσεων, λειτουργιών και υποδομών καθώς και των λοιπών χωρικών τους χαρακτηριστικών, προσφέρονται για τη χωροθέτηση μεμονωμένων ή οργανωμένων παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Οι περιοχές αυτές είναι δυνατό να πολεοδομούνται ή μη ανάλογα με το ιδιαίτερο καθεστώς που τις διέπει. Στις περιοχές αυτές επιτρέπεται ο καθορισμός μιας ή περισσότερων από τις ακόλουθες γενικές κατηγορίες χρήσεων γης κατά τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις: τουρισμός-αναψυχή, χονδρικό εμπόριο, παραγωγικές δραστηριότητες, τεχνολογικά πάρκα, εμπορευματικά κέντρα, Εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς, εγκαταστάσεις αστικών υποδομών κοινής ωφέλειας, ιδιαίτερες

χρήσεις. Στις περιοχές αυτές με το Τ.Χ.Σ καθορίζονται οι επιτρεπόμενες εντός αυτών γενικές κατηγορίες χρήσεων γης, ο συντελεστής δόμησης καθώς και οι ειδικότεροι όροι και περιορισμοί δόμησης που απαιτούνται για την ανάπτυξή τους, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις. Εφόσον εντός των περιοχών περιλαμβάνονται ρέματα αυτά δύναται να οριοθετηθούν με την έγκριση του Τ.Χ.Σ, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις. Στις περιοχές επιχειρηματικών και παραγωγικών δραστηριοτήτων ενσωματώνονται και τυχόν εγκεκριμένοι οργανωμένοι υποδοχείς επιχειρηματικών και παραγωγικών δραστηριοτήτων, όπως είναι ιδίως οι Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης, οι Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων, οι Βιομηχανικές Επιχειρηματικές Περιοχές, τα Επιχειρηματικά Πάρκα, οι Βιομηχανικές Περιοχές, τα Εμπορευματικά Πάρκα, τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων και τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων.

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

Στις περιοχές αυτές εντάσσονται και εκτάσεις που υπάγονται σε ειδικά νομικά 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 γη υψηλής παραγωγικότητας.

1.3.4. Περιοχές ελέγχου χρήσεων γης: Ως περιοχές ελέγχου χρήσεων γης νοούνται οι εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές της περιοχής μελέτης των Τ.Χ.Σ, ιδίως πέριξ των οικιστικών περιοχών ή των περιοχών παραγωγικών κι επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, στις οποίες δύναται να καθορίζονται ειδικοί περιορισμοί στις χρήσεις γης και στους όρους δόμησης με σκοπό την ορθολογική κατανομή και συσχέτιση των χρήσεων γης, ώστε να αποφεύγονται πιθανές συγκρούσεις μεταξύ τους.

1.4. 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.

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

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

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

1.7. Τα Τ.Χ.Σ εκπονούνται λαμβάνοντας υπόψη τον αντίστοιχο σχεδιασμό των όμορων Δημοτικών Ενοτήτων του οικείου ή όμορου Δήμου προκειμένου να μην τίθενται θέματα συγκρούσεων χρήσεων γης. Κατά τη διαδικασία εκπόνησης των Τ.Χ.Σ κάθε δήμου ζητείται η γνώμη και των όμορων δήμων.

1.8. Εφόσον κατά την εκπόνηση των Τ.Χ.Σ έχουν καθορισθεί ΖΟΕ σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 1337/1983 ή Ειδικά Διατάγματα ή άλλες ειδικότερες διατάξεις με τα οποία ορίζονται χρήσεις γης, τα όρια και οι ρυθμίσεις που τα διέπουν περιλαμβάνονται στο περιεχόμενο των Τ.Χ.Σ δυνάμενες να τροποποιηθούν εφόσον τούτο κρίνεται απαραίτητο, με πολεοδομικά κριτήρια για την κάλυψη αναγκών οικιστικής, παραγωγικής ή επιχειρηματικής ανάπτυξης και ανασυγκρότησης εντός της οικείας δημοτικής ενότητας. Μετά την έγκριση των Τ.Χ.Σ οι ΖΟΕ, τα Ειδικά Διατάγματα ή οι ειδικότερες διατάξεις που έχουν ενσωματωθεί σε αυτό παύουν να ισχύουν.

1.9. Η οικεία Περιφέρεια παρακολουθεί και αξιολογεί την εφαρμογή των κατευθύνσεων των Τ.Χ.Σ. Για το σκοπό αυτό συντάσσει ανά πενταετία τουλάχιστον έκθεση, με την οποία αποτιμάται η πορεία εφαρμογής των κατευθύνσεων των πιο πάνω σχεδίων, καταγράφονται τυχόν αστοχίες, αδυναμίες και προβλήματα που εντοπίστηκαν κατά την εφαρμογή τους και διατυπώνονται προτάσεις αντιμετώπισής τους. Η εν λόγω έκθεση κοινοποιείται στο Δήμο, στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση και στο ΥΠΕΚΑ προκειμένου να λαμβάνεται υπόψη σε σχετικές ενέργειες και δράσεις που άπτονται των αρμοδιοτήτων τους.

1.10. Τα Τ.Χ.Σ. αναθεωρούνται ανά πενταετία, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για την έγκριση τους, εφόσον προκύψει τεκμηριωμένη προς τούτο ανάγκη από την αξιολόγηση που διενεργείται κατά την προηγούμενη παράγραφο. Κατ' εξαίρεση δύναται να τροποποιούνται νωρίτερα με στόχο τη βελτίωση και την επικαιροποίηση τους προκειμένου:

- i. να αντιμετωπισθούν ζητήματα που ανακύπτουν από την προώθηση ή εφαρμογή προγραμμάτων και δράσεων διεθνούς, ευρωπαϊκού, διακρατικού, διαπεριφερειακού ή διαδημοτικού χαρακτήρα,
- ii. να αντιμετωπισθούν εξαιρετικές πολεοδομικές ανάγκες από φυσικές ή τεχνολογικές καταστροφές και κινδύνους,
- iii. να ενσωματωθούν σημαντικές παρατηρήσεις και υποδείξεις της οικείας έκθεσης αξιολόγησης.
- iv. να αντιμετωπισθούν εξαιρετικές και απρόβλεπτες ανάγκες και νέα δεδομένα και ανάγκες που δεν μπορούν να καλυφθούν στο πλαίσιο των ισχυόντων Τ.Χ.Σ. και αφορούν στην εφαρμογή έργων και προγραμμάτων ή παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας.

1.11. Με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ, μετά από γνώμη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ δύναται να επέρχονται εντοπισμένες και μη ουσιώδεις τροποποιήσεις σε εγκεκριμένα Τ.Χ.Σ. Οι πιο πάνω τροποποιήσεις υποβάλλονται σε διαδικασία στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης, μόνον εφόσον αξιολογηθεί, κατά τα οριζόμενα στην ΚΥΑ 107017/2006 (ΦΕΚ Β 1225) των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του Υφυπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, όπως εκάστοτε ισχύει, ότι ενδέχεται να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον.

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

1.13. 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.

1.14. 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.

## 2. Ειδικό Χωρικό Σχέδιο

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

2.2. Τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια συνιστούν μορφή χωρικού σχεδιασμού ρυθμιστικού χαρακτήρα που εντάσσεται ιεραρχικά στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια.

2.3. 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.

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

γ. Κατά την κατάρτιση των Ε.Χ.Σ λαμβάνονται υπόψη οι κατευθύνσεις των εγκεκριμένων Χωροταξικών Πλαισίων εθνικού και περιφερειακού χαρακτήρα καθώς και οι κατευθύνσεις της οικείας αναπτυξιακής πολιτικής.

δ. Με απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ καθορίζονται προδιαγραφές και κάθε άλλη απαραίτητη λεπτομέρεια για τη σύνταξη των Ε.Χ.Σ.



2.4. 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 Στρατηγικά Χωροταξικά Πλαίσια και τις Περιφερειακές Χωροταξικές Στρατηγικές.

2.5. Εφόσον κατά την εκπόνηση των Ε.Χ.Σ έχουν καθορισθεί ΖΟΕ σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 1337/1983 ή Ειδικά Διατάγματα ή άλλες ειδικότερες διατάξεις με τα οποία ορίζονται χρήσεις γης, τα όρια και οι ρυθμίσεις που τα διέπουν περιλαμβάνονται στο περιεχόμενο των Ε.Χ.Σ δυνάμενες να τροποποιηθούν εφόσον τούτο κρίνεται απαραίτητο, με πολεοδομικά κριτήρια για την κάλυψη αναγκών οικιστικής, παραγωγικής ή επιχειρηματικής ανάπτυξης και ανασυγκρότησης εντός της οικείας δημοτικής ενότητας. Μετά την έγκριση των Ε.Χ.Σ οι ΖΟΕ, τα Ειδικά Διατάγματα ή οι ειδικότερες διατάξεις που έχουν ενσωματωθεί σε αυτά παύουν να ισχύουν.

2.6. Εφόσον εντός των περιοχών που εκπονούνται τα Ε.Χ.Σ περιλαμβάνονται ρέματα αυτά δύναται να οριοθετηθούν με το ΠΔ της παραγράφου 3, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις.

2.7. 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.

2.8. 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 εκπόνησης είτε σε μέρος αυτής έπειτα από αιτιολογημένη εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας.

2.9. Ειδικά Χωρικά Σχέδια, κατά την έννοια του παρόντος άρθρου, αποτελούν και οι Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) του άρθρου 29 του ν. 2545/1997, οι Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ) του άρθρου 24 του ν. 1650/1986, τα Επιχειρηματικά Πάρκα του ν. 3982/2011, τα Εμπορευματικά Κέντρα του ν. 3333/2005, τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 και τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) του άρθρου 24 του ν. 3894/2010. Για τον σχεδιασμό και τη χωρική οργάνωση των πιο πάνω υποδοχέων εφαρμόζονται οι οικείες για κάθε κατηγορία υποδοχέα διατάξεις καθώς και οι ρυθμίσεις των παραγράφων 4 και 5 του παρόντος άρθρου. Στις περιπτώσεις των πιο πάνω υποδοχέων, η οριοθέτηση των υδατορεμάτων που εμπίπτουν σε αυτά, μπορεί να γίνεται με τη διοικητική πράξη έγκρισης εκάστου υποδοχέα, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις.

## **Ά ρ θ ρ ο 10**

### **Ρυμοτομικό σχέδιο**

1. Τα Ρυμοτομικά Σχέδια αποτελούν την εξειδίκευση και εφαρμογή των υπερκείμενων επιπέδων σχεδιασμού του χώρου και αποσκοπούν στην επιλογή των προσφορότερων τρόπων λειτουργίας, παραγωγής, οργάνωσης και διαχείρισης του δομημένου περιβάλλοντος και την εξασφάλιση έγκαιρα της αναγκαίας γης για τη βιώσιμη ανάπτυξη των περιοχών.
2. Για την έναρξη εκπόνησης των Ρυμοτομικών Σχεδίων απαιτείται η ύπαρξη εγκεκριμένων Τοπικών ή Ειδικών Χωρικών Σχεδίων, κατά την έννοια του παρόντος. Έως την έγκρισή τους είναι επιτρεπτή η ρυμοτόμηση μιας περιοχής εφόσον προβλέπεται από άλλα εγκεκριμένα σχέδια και σύμφωνα με τις κατευθύνσεις τους και ιδίως από ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ των ν. 1337/83 και ν. 2508/97 ή ΖΟΕ ή ρυθμιστικά σχέδια.
3. Τα Ρυμοτομικά Σχέδια δεν δύναται να τροποποιήσουν τις κατευθύνσεις που έχουν καθοριστεί από τα Τ.Χ.Σ ή Ε.Χ.Σ του παρόντος και ιδίως των όρων και περιορισμών δόμησης που τίθενται από αυτά. Δύναται κατ' εξαίρεση να εξειδικεύουν τις γενικές κατευθύνσεις των χρήσεων γης όπου απαιτείται και ιδίως όσον αφορά τις κοινωφελείς και κοινόχρηστες χρήσεις.

4. Τα Ρυμοτομικά Σχέδια εκπονούνται βάσει οριζοντιογραφικών και υψομετρικών τοπογραφικών και κτηματογραφικών διαγραμμάτων, στα οποία απεικονίζονται ιδίως: α) τα όρια των προς ρυμοτόμηση ζωνών, β) η οργάνωση των Οικοδομικών Τετραγώνων γ) οι προβλεπόμενοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι καθώς και οι οικοδομήσιμοι χώροι, δ) οι προβλεπόμενες χρήσεις γης, όροι δόμησης και οι σχετικοί περιορισμοί ή απαγορεύσεις, ε) τα διαγράμματα δικτύων υποδομής, στ) οι ζώνες γεωλογικής καταλληλότητας όπως προκύπτουν από τη σχετική μελέτη, ζ) ρέματα εφόσον υφίστανται.

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

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

7. Η κίνηση της διαδικασίας σύνταξης των Ρυμοτομικών Σχεδίων γίνεται από τον οικείο Δήμο.

8. Τα Ρυμοτομικά Σχέδια πριν την έγκριση τους εκτίθενται με το σχετικό τοπογραφικό χάρτη στον οικείο Δήμο επί δεκαπέντε (15) εργάσιμες ημέρες. Για το γεγονός αυτό το κοινό ειδοποιείται σχετικά με τη δημοσίευση του σε δύο τοπικές εφημερίδες. Κατ' εξαίρεση δύναται η ως άνω προθεσμία να παραταθεί το ανώτερο έως 5 εργάσιμες ημέρες μετά από αιτιολογημένη εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας του Δήμου. Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν μέσα στην προθεσμία αυτή να λάβουν γνώση των παραπάνω στοιχείων και να υποβάλουν έγγραφα στον οικείο Δήμο τυχόν ενστάσεις τους κατ' αυτών, τις οποίες ο Δήμος οφείλει να εξετάσει εντός 15 εργάσιμων ημερών από τη λήξη της ανωτέρω προθεσμίας. Εφόσον προκύπτει τροποποίηση των Ρυμοτομικών Σχεδίων μετά την εξέταση των ενστάσεων το τοπογραφικό διάγραμμα αυτών αναρτάται εκ νέου για 10 εργάσιμες ημέρες προς ενημέρωση του κοινού. Μετά την άπρακτη πάροδο των ως άνω προθεσμιών τα Ρυμοτομικά Σχέδια προωθούνται προς έγκριση.

9. Η έγκριση των Ρυμοτομικών Σχεδίων γίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ύστερα από γνώμη του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ). Η ανωτέρω γνώμη παρέχεται υποχρεωτικώς μέσα σε προθεσμία ενός (1 ) μηνός από τότε που περιέρχεται στο οικείο συμβούλιο ο σχετικός φάκελος προς γνωμοδότηση. Μετά την

άπρακτη πάροδο της πιο πάνω προθεσμίας, η διαδικασία συνεχίζεται χωρίς τη σχετική γνώμη.

10. Με την απόφαση της προηγούμενης περιπτώσεως κυρώνεται και η οικεία Πράξη Εφαρμογής, όπου απαιτείται, η οποία συντάσσεται ταυτόχρονα σύμφωνα με τα άρθρα 8 και 9 του 1337/1983 και σε άμεση συσχέτιση με τα Ρυμοτομικά Σχέδια.

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

12. Η έγκριση των Ρυμοτομικών Σχεδίων έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλης κατά τις διατάξεις του Ν.Δ. της 17.7/16.8.1923. Μετά την έγκριση των Ρυμοτομικών Σχεδίων απαγορεύεται η τροποποίησή τους για μία πενταετία, εκτός από εξαιρετικές περιπτώσεις, κατά τις οποίες καθίστανται αναγκαίες ειδικότερες επί μέρους τροποποιήσεις τους για τη διευκόλυνση της εφαρμογής του σχεδιασμού στην περιοχή.

13. Με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ εγκρίνονται προδιαγραφές για την ενιαία εκπόνηση των Ρυμοτομικών Σχεδίων και της Πράξης Εφαρμογής, προσδιορίζονται οι απαραίτητες μελέτες και ρυθμίζεται κάθε σχετική λεπτομέρεια.

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

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

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

## **Ά ρ θ ρ ο 11**

### **Περιεχόμενα, κανονιστικό πεδίο και εκδούσα αρχή όλων των επιπέδων**

#### **Σχεδιασμού**

Με Προεδρικό Διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής αλλαγής δύναται να καθορίζεται το ειδικό περιεχόμενο και οι γενικοί κανονιστικοί όροι όλων των επιπέδων σχεδιασμού καθώς και να τροποποιείται η

διαδικασία έκδοσης καθώς και το αρμόδιο όργανο έγκρισης των χωροταξικών, ρυμοτομικών σχεδίων και οδηγιών του παρόντος νόμου .

## **Ά ρ θ ρ ο 12**

### **Εξουσιοδοτικές διατάξεις**

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

i. Η διαδικασία, τα κριτήρια και κάθε σχετικό θέμα οριοθέτησης, παρέμβασης και έγκρισης εκτάσεων που χαρακτηρίζονται ως Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων, Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων, Σχεδίων Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων.

ii. Το σύνολο των κατευθύνσεων, μέτρων και παρεμβάσεων πολεοδομικού και η διαδικασία έγκρισης περιοχών αναπλάσεων και οι φορείς υλοποίησης.

iii. Τα ανώτατα όρια συντελεστή δόμησης για την κατάρτιση των τοπικών ή ειδικών χωρικών σχεδίων ανά γενική κατηγορία χρήσεων γης κατά τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.

iv. Ειδικές πολεοδομικές ρυθμίσεις για οικισμούς μέχρι δύο χιλιάδων (2000) κατοίκων.

v. Η διαδικασία, τα κριτήρια και κάθε σχετικό θέμα οριοθέτησης, παρέμβασης και έγκρισης εκτάσεων που χαρακτηρίζονται ως Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης και Ζώνες Ειδικών Κινήτρων και ως Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας και Αστικού Αναδασμού.

2. Μέχρι την έκδοση του Προεδρικού Διατάγματος του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται οι διατάξεις των αντίστοιχων άρθρων των Ν.2508/1997, 2742/1997 και 1337/1983.

## **Ά ρ θ ρ ο 13**

### **Μεταβατικές και Καταργούμενες Διατάξεις - Γενικές μεταβατικές διατάξεις και εναρμόνιση επιπέδων σχεδιασμού**

1. Τα πολεοδομικά σταθερότυπα που έχουν εγκριθεί με την 10788/2004 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ 285Δ'/2004), εντός ενός εξαμήνου από τη δημοσίευση του παρόντος αναθεωρούνται με απόφαση

του Υπουργού ΠΕΚΑ, που εκδίδεται μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.), προκειμένου να εναρμονιστούν με τις διατάξεις του παρόντος.

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

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

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

5. Εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης ή τροποποίησης Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού ολοκληρώνονται είτε με τις διατάξεις του παρόντος νόμου είτε με τις προϋφιστάμενες διατάξεις. Για εκκρεμείς διαδικασίες τροποποίησης των Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού σχεδιασμού δύναται με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ να

ορίζονται ειδικότερες προδιαγραφές για την εναρμόνιση με τον παρόντα νόμο και να καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια.

6. Εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης ή τροποποίησης Ρυθμιστικών Σχεδίων ολοκληρώνονται σύμφωνα με τις προϋφιστάμενες διατάξεις.

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

**ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ***ΕΛΛΗΝΟΓΛΩΣΣΗ*

Ανδρικοπούλου Ε., Γιαννακού Α., Καυκαλάς Γ. και Πιτσιάβα-Λατινοπούλου Μ., (2007), *Πόλη και Πολεοδομικές Πρακτικές για τη Βιώσιμη Αστική Ανάπτυξη*, Αθήνα: Κριτική

Αραβαντινός, Α. (1997/2007) *Πολεοδομικός σχεδιασμός. Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*. Αθήνα: Συμμετρία.

Γιαννακού, Α. (2007) Πλαίσιο Χωρικού Σχεδιασμού και αρχές αειφόρου ανάπτυξης στον Ευρωπαϊκό και Ελληνικό Χώρο: τρέχουσες εξελίξεις. Διαθέσιμο στο [http://portal.tee.gr/portal/page/portal/teetkm/DRASTHRIOTHTES/SEMINARIA/PALAIOTERA\\_SEMINARIA/Z\\_EKTAKTOS\\_KYKLOS\\_DECEMBER\\_07/giannakou.pdf](http://portal.tee.gr/portal/page/portal/teetkm/DRASTHRIOTHTES/SEMINARIA/PALAIOTERA_SEMINARIA/Z_EKTAKTOS_KYKLOS_DECEMBER_07/giannakou.pdf) Τελευταία πρόσβαση 20/10/2013].

Γιαννακούρου, Γ. (1999). Το θεσμικό πλαίσιο του σχεδιασμού των πόλεων στην Ελλάδα: Ιστορικές μεταμορφώσεις και σύγχρονα αιτήματα. Στο Η Ανάπτυξη των Ελληνικών Πόλεων. Διεπιστημονικές προσεγγίσεις Αστικής Ανάλυσης και Πολιτικής (σσ. 457-480). Βόλος: Gutenberg.

Γετίμης, Π. (1989). Οικιστική Πολιτική στην Ελλάδα: Τα όρια της μεταρρύθμισης. Αθήνα: Οδυσσέας.

Ελληνική Δημοκρατία. ΥΠΕΚΑ. (2012) Διαβίβαση πρότασης ΥΠΕΚΑ για την μεταρρύθμιση του συστήματος χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού [αλληλογραφία]. Αθήνα, 21 Νοεμβρίου.

Ελληνική Δημοκρατία. ΤΕΕ Τμήμα Ανατολικής Κρήτης (2013) Μεταρρύθμιση του συστήματος χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού [αλληλογραφία]. Ηράκλειο, 16 Ιανουαρίου.

Ένωση Περιφερειών Ελλάδας ΕΝΠΕ (2013) Προτάσεις στο σχέδιο για τη μεταρρύθμιση του συστήματος χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού [αλληλογραφία]. Αθήνα, 4 Ιανουαρίου.

Ευαγγελίδου, Μ. (2010). Ο Χωροταξικός-Αναπτυξιακός Σχεδιασμός σε Επίπεδο Δήμου- Νομού. 31-33..

Ινστιτούτο Τοπικής Αυτοδιοίκησης – ΙΤΑ (2006) Πολεοδομικός Σχεδιασμός: Προβλήματα εφαρμογής και προτάσεις μεταρρύθμισης. Έκθεση επιστημονικής επιτροπής

Καλαβρός Θ. (2010), "*Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Κερατσινίου και η συμβολή του στην αναπτυξιακή πορεία του Δήμου*", Εθνική Σχολή Τοπικής Αυτοδιοίκησης, Αθήνα: Εθνικό Κέντρο Δημόσιας Διοίκησης και Αυτοδιοίκησης Διαθέσιμο στο [http://www.ekdd.gr/ekdda/files/ergasies\\_esta/T3/028/10197.pdf](http://www.ekdd.gr/ekdda/files/ergasies_esta/T3/028/10197.pdf) [Τελευταία πρόσβαση 21/11/2013].

Κουδούνη, Α. (2013) Διοίκηση και αρμοδιότητες χωρικού σχεδιασμού. Θεσμικά ζητήματα σχεδιασμού: Παραδείγματα. Διαθέσιμο στο [http://courses.arch.ntua.gr/fsr/145200/20130603\\_Akoudouni.pdf](http://courses.arch.ntua.gr/fsr/145200/20130603_Akoudouni.pdf) [Τελευταία πρόσβαση 20/10/2013].

Λαλένης, Κ. (2012) *Πολεοδομική πολιτική*. Διδακτικές σημειώσεις ΠΜΣ. ΤΜΧΠΠΑ, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.

Οικονόμου Δ. (1998) «Παρατηρήσεις για το νόμο 2508/1997 για τη Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη, Τόπος, 13/1998, σελ. 113-121

Οικονόμου, Δ. (1998). Σύστημα γης και κατοικίας στη μεταπολεμική Ελλάδα. Αθήνα: Εξάντας.

Οικονόμου, Δ. (2007) *Η σχέση των επιπέδων και των βαθμίδων του πολεοδομικού σχεδιασμού* Διαθέσιμο στο



<http://www.nomosphysis.org.gr/articles.php?artid=3063&lang=1&catpid=1>

[Τελευταία πρόσβαση 20/10/2013].

Οικονόμου Δ. (2011) *Πολεοδομική πολιτική*. Διδακτικές σημειώσεις. ΤΜΧΠΠΑ, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.

Οικονόμου Δ. (2013) *Ειδικά θέματα χωρικών πολιτικών*. Διδακτικές σημειώσεις. ΤΜΧΠΠΑ, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.

Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (2005) «Δομή και Λειτουργία της Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Αρμοδιότητες και Συμμετοχή στο Σχεδιασμό του χώρου». Ομάδα εργασίας : Ιατρού Σ., Κουδούνη Α., Νικολακοπούλου Μ., Χασομέρη Στ.

Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, Τμήμα Κεντρικής Μακεδονίας, (2010), «Πολεοδομικός σχεδιασμός στην Ελλάδα: Προβλήματα θεσμικού πλαισίου & εφαρμογής και Προτάσεις μεταρρύθμισης». Διαθέσιμο στο [http://portal.tee.gr/portal/page/portal/teetkm/DRASTHRIOTHTES/OMADESERGASIAS/pol\\_eodomikos\\_sxediasmos.pdf](http://portal.tee.gr/portal/page/portal/teetkm/DRASTHRIOTHTES/OMADESERGASIAS/pol_eodomikos_sxediasmos.pdf) [Τελευταία πρόσβαση 21/10/2013].

## ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ

Lalenis, K. (1993) *Public participation strategies in urban planning in Greece after the “urban reconstruction operation (EPA) 1982-8194”*: Comparison of theory and practice, PhD thesis. University of Westminster

## ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΟΙ ΤΟΠΟΙ

Εθνικό Τυπογραφείο (2013) Διαθέσιμο στο <http://www.et.gr> [Τελευταία πρόσβαση 11/08/2013].

<http://www.nomosphysis.org.gr/articles.php?artid=3271&lang=1&catpid=1>

[Τελευταία πρόσβαση 20/10/2013].

[http://www.prd.uth.gr/sites/GS\\_RSAI/CONFERENCE\\_MAY2011\\_SITE/PAPERS\\_MAY2011\\_PDF\\_CD/PORTOKALIDIS\\_K\\_ZUGOURI\\_F\\_49.pdf](http://www.prd.uth.gr/sites/GS_RSAI/CONFERENCE_MAY2011_SITE/PAPERS_MAY2011_PDF_CD/PORTOKALIDIS_K_ZUGOURI_F_49.pdf),

*ΦΥΛΛΑ ΕΦΗΜΕΡΙΔΑΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ*

Φύλλο Εφημερίδας Κυβερνήσεως (1997) Αριθμός 124, Τεύχος Α, 'Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των Πόλεων και Οικισμών της Χώρας και Άλλες Διατάξεις', 13/06/1997, Αθήνα: Εθνικό Τυπογραφείο.